

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

關連交易

根據上海人壽保險增資認購股份

認購協議

於2015年12月10日，本公司間接全資附屬公司福州寶龍與上海人壽保險訂立認購協議，據此，福州寶龍已同意參與增資，以每股上海人壽保險股份人民幣1.06元的發行價認購額外120,000,000股上海人壽保險股份，相等於認購總金額人民幣127,200,000元。於福州寶龍與上海人壽保險訂立認購協議的同時，上海人壽保險亦與上海人壽保險的多名現有股東及新投資者就增資訂立獨立認購協議。完成認購事項及增資後，上海人壽保險的註冊資本金將由人民幣2,000,000,000元增至人民幣6,000,000,000元，而福州寶龍所持上海人壽保險股份數目將由180,000,000股上海人壽保險股份增至300,000,000股上海人壽保險股份，而其持股將由9%減至5%。

上市規則的涵義

於本公佈日期，上海人壽保險持有本公司一家附屬公司30%的權益。因此，上海人壽保險為本公司附屬公司的主要股東，亦因此為上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則，福州寶龍與上海人壽保險訂立認購協議構成本公司的關連交易。

此外，由於認購事項及增資將導致本公司於上海人壽保險的間接權益由9%攤薄至5%，因此，根據上市規則第14A.24(1)條，認購協議及增資項下擬進行的交易構成本公司視作出售上海人壽保險的權益。

由於一項或以上的適用百分比比率超過1%但均少於5%，訂立認購協議及其項下擬進行的交易(包括增資導致的視作出售)須遵守上市規則第14A章項下的申報與公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

認購協議

日期： 2015年12月10日

訂約方：(i) 福州寶龍；及

(ii) 上海人壽保險。

認購協議標的事項

根據認購協議，福州寶龍已有條件同意認購及上海人壽保險已有條件同意以每股上海人壽保險股份人民幣1.06元的發行價配發額外120,000,000股上海人壽保險股份，相等於認購總金額人民幣127,200,000元。福州寶龍將認購的120,000,000股上海人壽保險股份，連同福州寶龍於本公佈日期所持有的180,000,000股上海人壽保險股份，佔上海人壽保險經增資擴大後全部權益的5%。

認購價

認購事項的認購總金額人民幣127,200,000元將由福州寶龍以現金支付，方式為於訂立認購協議後在接獲上海人壽保險的資金要求起10日內將金額存入上海人壽保險的指定銀行賬戶。

認購事項的每股上海人壽保險股份人民幣1.06元的認購價乃福州寶龍與上海人壽保險經考慮獨立估值師上海立信資產評估有限公司對上海人壽保險進行的於2015年6月30日獨立估值後，經公平磋商釐定。

福州寶龍就認購事項應付的認購價將由本集團內部資源撥支。

增資

上海人壽保險的現有註冊及實繳資本金為人民幣2,000,000,000元，現由福州寶龍及其他獨立第三方分別擁有9%及91%。就增資而言，上海人壽保險的註冊資本金將由人民幣2,000,000,000元增至人民幣6,000,000,000元，(其中包括)福州寶龍已同意參與增資，以每股上海人壽保險股份人民幣1.06元的發行價認購額外120,000,000股上海人壽保險股份，相等於認購總金額人民幣127,200,000元。

由於並非所有上海人壽保險的現有股東均作出額外出資，而新投資者亦將對上海人壽保險作出出資，福州寶龍根據認購協議的資本出資非按比例作出。

根據增資將增加的註冊資本金金額(即人民幣4,000,000,000元)乃經考慮(i)上海人壽保險的現有業務及發展；(ii)上海人壽保險的業務前景；及(iii)上海人壽保險的過往表現後達致。

認購事項的先決條件

認購事項的完成須待達成下列條件後，方可作實：

- (a) 上海人壽保險的股東通過批准認購事項、增資及其項下擬進行的交易的決議案；
- (b) 福州寶龍於上海人壽保險的資金要求中所訂明的期限或之前支付認購事項的認購價；及
- (c) 就認購事項、增資及其項下擬進行的交易取得相關中國政府機關的所有必要許可及批文。

完成

待完成上述所有先決條件後，上海人壽保險將向福州寶龍發出完成通知，據此，訂約方應協定認購事項的完成日期。

上海人壽保險的資料

上海人壽保險於2015年2月15日在中國成立，為首家在中國(上海)自由貿易試驗區註冊的全國性人壽保險公司，主要從事人壽保險業務。於本公佈日期，本公司間接全資附屬公司福州寶龍持有上海人壽保險9%的權益。上海人壽保險不被視為本集團的附屬公司或聯營公司。

下表為於完成認購事項及增資前以及緊隨完成認購事項及增資後上海人壽保險持股架構的簡明概要：

股東	完成認購事項及 增資前的資本出資 (註冊資本金)		緊隨完成認購事項 及增資後的資本出資 (註冊資本金)	
	人民幣元	(%)	人民幣元	(%)
福州寶龍	180,000,000	9	300,000,000	5
其他股東(附註1)	<u>1,820,000,000</u>	<u>91</u>	<u>5,700,000,000</u>	<u>95</u>
總計：	<u>2,000,000,000</u>	<u>100</u>	<u>6,000,000,000</u>	<u>100</u>

附註1：經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，上海人壽保險的其他股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

於2015年6月30日，上海人壽保險的經審核總資產及淨資產分別約為人民幣5,123,493,200元及人民幣1,920,701,300元。截至2015年6月30日止六個月，上海人壽保險應佔的淨虧損約為人民幣31,804,100元。

對本集團的財務影響

於本公佈日期，本公司間接持有上海人壽保險9%的股權。待完成認購事項及增資後，本公司間接持有的上海人壽保險的權益將由9%攤薄至5%。上海人壽保險不被視為本集團的附屬公司或聯營公司，其財務業績並無及將不會綜合入賬至本集團的財務報表。增資導致的認購事項及視作出售將不會導致本集團任何收益或虧損。

訂立認購協議的理由及裨益

董事認為，訂立認購協議可(i)為福州寶龍提供參與增資的機會；及(ii)為上海人壽保險的擴展及持續發展提供支持。透過投資上海人壽保險，本公司將有能力探索多元化發展的策略，利用保險資金為本公司進入其他領域發展提供有力條件。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議乃按一般商業條款訂立，而其條款及條件屬公平合理，並符合本集團的整體發展策略，以及本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公佈日期，上海人壽保險持有本公司一家附屬公司30%的權益。因此，上海人壽保險為本公司附屬公司的主要股東，亦因此為上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則，福州寶龍與上海人壽保險訂立認購協議構成本公司的關連交易。

由於一項或以上的適用百分比比率超過1%但均少於5%，訂立認購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報與公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

此外，由於認購事項及增資將導致本公司於上海人壽保險的間接權益由9%攤薄至5%，因此，根據上市規則第14A.24(1)條，認購協議及增資項下擬進行的交易構成本公司視作出售上海人壽保險的權益。

概無董事被視為擁有重大權益而須於批准訂立認購協議及其項下擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

一般資料

本公司為一家投資控股公司，連同其附屬公司為中國一家領先的房地產開發商，從事發展及經營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

本公司間接全資附屬公司福州寶龍主要於中國從事(其中包括)商業管理及企業管理業務。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	上海人壽保險註冊資本金增加人民幣4,000,000,000元，以每股人民幣1.06元額外發行4,000,000,000股上海人壽保險股份，其中福州寶龍按認購協議認購120,000,000股上海人壽保險股份出資人民幣127,200,000元
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「福州寶龍」	指	福州寶龍商業經營管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海人壽保險」	指	上海人壽保險股份有限公司
「上海人壽保險股份」	指	上海人壽保險註冊資本金中每股面值人民幣1元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	福州寶龍根據認購協議的條款認購120,000,000股上海人壽保險股份

「認購協議」	指	福州寶龍與上海人壽保險就認購事項所訂立日期為2015年12月10日的認購協議
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2015年12月10日

於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；及獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。