

香港交易及結算所有限公司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，概不對因本公佈全部或任何部份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)

須予披露交易

收購位於中國上海市青浦區的土地的土地使用權  
及  
合組合營公司

收購位於中國上海市青浦區的土地的土地使用權

董事會謹此宣佈，於2016年9月14日，合營公司(乃一間由上海僑禾(為本公司全資附屬公司)與上海豪盛(為獨立第三方)各擁有50%的公司)透過招標已成功收購位於中國上海市青浦區的土地的土地使用權，代價為人民幣1,878,000,000元(相等於約2,184,000,000港元)。上海市青浦區規劃和土地管理局已於2016年9月14日向合營公司出具中標通知書，各方並於同日就收購事項訂立國有建設用地使用權出讓合同。

合組合營公司

上海僑禾與上海豪盛於2016年6月16日成立合營公司，籌備可能收購土地以作開發的事宜。成立合營公司時及於本公佈日期，合營公司由上海僑禾及上海豪盛各自擁有50%股權，並作為本公司的一間共同控制實體入賬。

## 上市規則涵義

由於該等交易按上市規則所載的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14.06條，該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 收購位於中國上海市青浦區的土地的土地使用權

董事會謹此宣佈，於2016年9月14日，合營公司(乃一間由上海僑禾(為本公司全資附屬公司)與上海豪盛(為獨立第三方)各擁有50%的公司)透過招標已成功收購位於中國上海市青浦區的土地的土地使用權，代價為人民幣1,878,000,000元(相等於約2,184,000,000港元)。上海市青浦區規劃和土地管理局已於2016年9月14日向合營公司出具中標通知書，各方並於同日就收購事項訂立國有建設用地使用權出讓合同。

## 合組合營公司

上海僑禾與上海豪盛於2016年6月16日成立合營公司，籌備可能收購土地以作開發的事宜。成立合營公司時及於本公佈日期，合營公司由上海僑禾及上海豪盛各自擁有50%股權，並作為本公司的一間共同控制實體入賬。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海豪盛及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 主要業務

合營公司的唯一目的為收購、擁有該土地及開發該土地為商辦綜合體。未經上海僑禾及上海豪盛一致同意，不得變更合營公司的經營範圍。

## 資本承擔

成立合營公司之時，上海僑禾及上海豪盛分別作出為數人民幣50,000,000元(相等於約58,000,000港元)的資本承擔，作為對合營公司註冊資本的出資。根據中標通知書成功中標該土地後，上海僑禾及上海豪盛將會進一步對合營公司作出合共約人民幣1,878,000,000元(相等於約2,184,000,000港元)的承擔，金額即收購事項的代價。上海僑禾及上海豪盛對合營公司作出的資本承擔將會按其於合營公司的權益比例進行。倘若合營公司自有銀行貸款或其他財務資源未能涵蓋所需的資本，上海僑禾及上海豪盛將按其於合營公司的權益比例，提供資金撥支合營公司所需的資本。

本公司對合營公司的最高資金承擔估計約為人民幣989,000,000元(相等於約1,150,000,000港元)，並將以本集團的內部資源撥支。

## 合營公司的管理層

合營公司的董事會由五名成員組成，其中三人由上海僑禾委任，二人由上海豪盛委任。

## 合營公司的利潤／負債

本公司將按其透過上海僑禾擁有的合營公司權益比例，享有合營公司的利潤及承擔其負債。

## 招標詳情

### 中標通知書日期

2016年9月14日

### 參與招標的各方

- (1) 上海市青浦區規劃和土地管理局(作為賣方)；及
- (2) 合營公司(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海市青浦區規劃和土地管理局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

根據中標通知書，合營公司透過招標已成功中標該土地，上海市青浦區規劃和土地管理局與合營公司並於2016年9月14日就收購事項訂立國有建設用地使用權出讓合同。

## 代價

收購事項的代價為人民幣1,878,000,000元(相等於約2,184,000,000港元)，乃經根據相關中國法律及法規進行的招標後釐定。代價為最低競得價人民幣1,869,730,000元(相等於約2,174,100,000港元)另加0.44%溢價。本公司考慮到該土地的位置及發展潛力後，認為收購事項的代價屬公平合理。

代價將於訂立國有建設用地使用權出讓合同後30個工作日內，以合營公司的內部資源撥支。

## 該土地

該土地包括四幅地塊，坐落於中國上海市青浦區徐涇鎮的39-04地塊、40-02地塊、41-02地塊及43-01地塊，西至東向陽河，東至諸光路，北至徐民東路，南至盈港東路。該土地的佔地總面積為93,509.80平方米，預計總建築面積約為233,774.5平方米。該土地現時由上海市人民政府擁有。該土地已獲批准作商業、辦公、餐飲及酒店用途。商業用途、辦公用途及餐飲與酒店用途的授出年期分別為自國有建設用地使用權出讓合同訂立之日起計40年、50年及40年。預期該土地將發展為酒店、辦公樓及商業設施，包括購物商場。

## 進行該等交易的理由及裨益

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，專門從事發展及經營優質、大規模、綜合性商業及住宅綜合體。

隨著中國房地產市場持續穩健的發展，董事相信收購事項將增加本集團的土地儲備，提升本集團在中國房地產市場的地位及將為本集團提供在上海發展項目的良機，而上海乃本集團發展計劃的戰略重鎮之一。收購事項亦與本集團「以上海為中心，深耕長三角」之戰略一致。因此，董事認為收購事項及對合營公司的投資乃按正常的商業條款進行，且該等條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於該等交易按上市規則所載的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

### 一般資料

本公司間接全資附屬公司上海僑禾是一家在中國成立的公司，主要從事投資控股。

上海豪盛是一家在中國成立的公司，主要從事投資控股。

上海市青浦區規劃和土地管理局是負責中國上海市青浦區規劃及土地管理的政府部門。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	合營公司根據中標通知書收購該土地的土地使用權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合營公司」	指	上海興萬置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，由上海僑禾及上海豪盛於2016年6月16日成立
「土地」或「該土地」	指	位於中國上海市青浦區徐涇鎮的39-04地塊、40-02地塊、41-02地塊及43-01地塊，西至東向陽河，東至諸光路，北至徐民東路，南至盈港東路，佔地總面積為93,509.80平方米，預計總建築面積約為233,774.5平方米，由合營公司根據收購事項收購其土地使用權
「國有建設用地使用權 出讓合同」	指	合營公司與上海市青浦區規劃和土地管理局於2016年9月14日就收購事項而訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「上海豪盛」	指	上海豪盛投資集團有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「上海僑禾」	指	上海僑禾投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海市青浦區規劃和 土地管理局」	指	上海市青浦區規劃和土地管理局，負責中國上海市青浦區規劃及土地管理的政府部門
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義

「招標」	指	上海市土地交易事務中心代表上海市青浦區規劃和土地管理局作為該土地賣方於2016年9月14日所安排的該土地的土地使用權招標
「中標通知書」	指	由上海市青浦區規劃和土地管理局向合營公司出具日期為2016年9月14日的中標通知書，確認因招標結果而產生的收購事項
「該等交易」	指	合組合營公司及收購事項的統稱
「%」	指	百分比

在本公佈中，人民幣金額按1.00港元兌人民幣0.86元換算成港元，僅供說明之用。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2016年9月14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；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。