

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之有限責任公司)

(股份代號：1238)

須予披露交易  
訂立合作協議

### 合作協議

董事會欣然宣佈，於2016年9月27日(交易時段後)，寶龍置地發展及上海龍潛(各自為本公司的附屬公司)與上海紅星及蘇州紅星訂立合作協議，據此，訂約方同意透過上海龍潛投資及收購蘇州紅星的50%股權，由寶龍置地發展與上海紅星按50：50的比例合組合營公司，藉以開發項目土地。

### 補充合作協議

董事會欣然進一步宣佈，於2016年9月27日(交易時段後)，合作協議訂約方亦已訂立補充合作協議，據此，訂約方進一步同意蘇州紅星透過分立項目土地的商業及住宅地塊，安排分立項目土地，並於完成分立後由上海龍潛將其於商業地塊的50%權益轉讓予上海紅星。

### 上市規則的涵義

由於訂立合作協議及其項下擬進行的合作的其中一項適用百分比率高於5%但少於25%，因此訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2016年9月27日(交易時段後)，寶龍置地發展及上海龍潛(各自為本公司的附屬公司)與上海紅星及蘇州紅星訂立合作協議，據此，訂約方同意透過上海龍潛投資及收購蘇州紅星的50%股權，由寶龍置地發展與上海紅星按50：50的比例合組合營公司，藉以開發項目土地。於同日(交易時段後)，合作協議訂約方亦已訂立補充合作協議，據此，訂約方同意蘇州紅星透過分立項目土地的商業及住宅地塊，安排分立項目土地，並於完成分立後由上海龍潛將其於商業地塊的50%權益轉讓予上海紅星。

合作協議及補充合作協議的主要條款載列如下。

## 合作協議

日期：

2016年9月27日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 上海紅星；
- (2) 寶龍置地發展；
- (3) 蘇州紅星；及
- (4) 上海龍潛。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海紅星、蘇州紅星及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## 合作目的

根據合作協議，訂約方同意透過上海龍潛投資及收購蘇州紅星的50%股權，由寶龍置地發展與上海紅星按50：50的比例合組合營公司。蘇州紅星作為合營公司，將主要從事開發項目土地。

## 資本承擔

上海龍潛須注資人民幣300,000,000元(相等於約349,000,000港元)收購蘇州紅星的50%股權，蘇州紅星在注資後的註冊資本由人民幣300,000,000元(相等於約349,000,000港元)增加至人民幣600,000,000元(相等於約698,000,000港元)（「注資」）。

根據合作協議，上海龍潛亦須向蘇州紅星提供一筆股東貸款為數約人民幣356,000,000元(相等於約414,000,000港元)（「股東貸款」），因此上海龍潛將向蘇州紅星作出的投資總額(包括注資及上海龍潛向蘇州紅星提供的任何股東貸款)相等於截至相關中國機關根據適用中國法律批准注資當日蘇州紅星收到的全部投資的50%。

根據合作協議，寶龍置地發展進一步同意透過其附屬公司向蘇州紅星提供現金墊款總額最高約人民幣657,500,000元(相等於約765,000,000港元)，以滿足蘇州紅星資本需求的50%（「墊款」）。因此，本集團根據合作協議將提供的承擔總額(包括注資、股東貸款及墊款)約為人民幣1,313,500,000元(相等於約1,527,000,000港元)，乃由合作協議訂約方參考開發項目土地的初始資本需求經公平磋商後釐定。

本集團根據合作協議將提供的承擔總額(包括注資、股東貸款及墊款)將以本集團的內部資源撥付。完成注資後，蘇州紅星將由上海龍潛及上海紅星分別擁有50%，蘇州紅星將因此成為合營公司，並不會成為本公司的附屬公司，其財務業績將不會併入本集團的財務業績中。

## 蘇州紅星的董事會組成及管理

根據合作協議，蘇州紅星董事會由五名董事組成，其中三名由上海紅星委任，兩名由寶龍置地發展委任。董事長將由寶龍置地發展委任。上海紅星亦有權委任蘇州紅星的總經理，而該名總經理亦須擔任法定代表人。寶龍置地發展有權委任蘇州紅星的財務總監。上海紅星及寶龍置地發展各自有權委任一名監事至蘇州紅星。

## 轉讓蘇州紅星的權益

寶龍置地發展及上海龍潛各自就轉讓對方擁有的蘇州紅星全部或任何部分股權享有優先權(向該訂約方的若干聯屬人士轉讓除外)。

## 補充合作協議

日期：

2016年9月27日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 上海紅星；
- (2) 寶龍置地發展；
- (3) 蘇州紅星；及
- (4) 上海龍潛。

### 分立及轉讓商業地塊

根據補充合作協議及待取得中國相關監管部門的批准後，訂約方進一步同意蘇州紅星透過分立項目土地的商業(「**商業地塊**」)及住宅地塊，安排分立項目土地。於完成分立及待商業地塊達到規定投資總額25%的投資條件後，上海龍潛須將其於商業地塊的50%權益轉讓予上海紅星，代價為約人民幣139,990,000元(相等於約162,780,000港元)(「**出售事項**」)。出售事項的代價應由上海紅星透過下列方式支付予上海龍潛：

- (i) 於訂立補充合作協議後三個工作日內，上海紅星應向上海龍潛支付寶龍置地發展應付的商業地塊實際土地價款約人民幣77,960,000元(相等於約90,651,000港元)；
- (ii) 於訂立補充合作協議後一個月內，上海紅星應向上海龍潛支付約人民幣31,015,000元(相等於約36,064,000港元)，即出售事項總溢價的50%；及
- (iii) 於出售事項完成後或訂立補充合作協議後一年內(以較早者為準)，上海紅星應向上海龍潛支付約人民幣31,015,000元(相等於約36,064,000港元)，即出售事項總溢價的餘下50%。

出售事項的代價由上海龍潛所持50%權益應佔的應付商業地塊的土地出讓金成本，及經參考商業地塊的市值進行公平磋商後釐定的溢價構成。因此，董事認為出售事項的代價屬公平合理。

### 出售事項的財務影響

於完成出售事項後及假設注資已完成，蘇州紅星將由上海龍潛及上海紅星各自擁有50%。

出售事項將產生的預期未經審核收益約為人民幣55,850,000元(相等於約64,940,000港元)，即由本集團提供予蘇州紅星作為分配予商業地塊的預期資本承擔，與上海紅星應付上海龍潛的出售事項總代價的差額，並扣除出售事項的估計交易成本及稅項。

本集團因出售事項而錄得的實際收益須經審核後方始作實，並將於出售事項完成後重新評估。出售事項所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

### 有關協議訂約方的資料

寶龍置地發展及上海龍潛各自為本公司附屬公司，主要在中國從事房地產投資。

上海紅星為在中國成立的公司，主要在中國從事物業開發及投資。

蘇州紅星為於2016年5月6日在中國成立的公司，主要在中國從事物業開發及投資。截至本公佈日期，蘇州紅星由上海紅星直接及全資擁有。

於2016年9月23日，蘇州紅星的資產總值約為人民幣2,844,000,000元(相等於約3,307,000,000港元)。

## 有關項目土地的資料

上海紅星於2016年4月收購項目土地，代價為約人民幣2,627,000,000元(相等於約3,055,000,000港元)，乃於公開競標過程中釐定，而上海紅星其後於2016年5月將項目土地的業權轉讓予蘇州紅星。

項目土地名稱	城市	土地用途	佔地面積 (平方米)	預計
				總建築面積 (平方米)
項目土地地塊1	蘇州	住宅	58,945.57	159,153
項目土地地塊2	蘇州	住宅	48,945.5	132,152.85
商業地塊	蘇州	商業	46,663.1	139,989.3

## 交易的理由及裨益

本集團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項目。鑒於項目土地位於長江三角洲，即本集團的戰略地區之一，且與本集團日後的發展計劃相符，因此發展及參與開發項目土地將有助提升本集團的市場地位，並擴大本集團於區內的市場份額。故此，董事(包括獨立非執行董事)認為，協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款作出，該等條款對本公司及股東而言屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於訂立合作協議及其項下擬進行的交易的其中一項適用百分比率高於5%但少於25%，因此訂立合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

## 釋義

在本公佈中，除另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	合作協議及補充合作協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「合作」	指	上海紅星、寶龍置地發展、蘇州紅星及上海龍潛根據合作協議所進行的合作
「合作協議」	指	上海紅星、寶龍置地發展、蘇州紅星及上海龍潛就(其中包括)上海龍潛向蘇州紅星注資而訂立日期為2016年9月27日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據補充合作協議出售寶龍置地發展於商業地塊的權益予上海紅星
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寶龍置地發展」	指	寶龍置地發展有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目土地」	指	位於中國蘇州市吳江區太湖新城的WJ-J-2016-008地塊、WJ-J-2016-009地塊及WJ-J-2016-010地塊，西至夏蓉街、東至秋楓街、北至開平路、南至東太湖大道，總佔地面積為154,554.17平方米

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海紅星」	指	上海紅星美凱龍企業發展有限公司，一家於中國成立的公司
「上海龍潛」	指	上海龍潛實業發展有限公司，一家於中國成立的公司，並為本公司的附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充合作協議」	指	上海紅星、寶龍置地發展、蘇州紅星及上海龍潛為補充合作協議條款而訂立日期為2016年9月27日的補充合作協議
「蘇州紅星」	指	蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，並為根據合作協議建議成立以開發項目土地的合營公司
「交易」	指	合作及出售事項
「%」	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，以供說明之用。

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27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。