

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦不旨在邀請他方作出任何有關要約或邀請。特別是，本公佈並不構成而且並非在香港或其他地區要約出售或招攬他方要約購買證券。



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)

建議分拆

寶龍房託基金

在香港聯合交易所有限公司主板

獨立上市

建議分拆

本公司建議分拆寶龍房託基金(將以單位信託形式構成的集體投資計劃)的單位在聯交所主板獨立上市，有待證監會根據證券及期貨條例第IV部認可寶龍房託基金。寶龍房託基金單位在聯交所主板獨立上市構成本公司根據應用指引第15項分拆寶龍房託基金。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

寶龍房託基金申請認可

於2021年8月27日，房託管理人透過聯席上市代理人就申請寶龍房託基金單位在聯交所上市及買賣，向證監會遞交房地產投資信託申請表格，尋求認可寶龍房託基金。

按照計劃，寶龍房託基金將就上市進行其單位的全球發售(包括公開發售及國際發售)。按照計劃，在若干條件限制下，合資格股東將於根據全球發售項下獲提供寶龍房託基金單位的保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實，而本公司將於適當時候就此刊發進一步公佈。

待建議分拆及上市完成後，預期本公司將擁有寶龍房託基金單位50%以下。

寶龍房託基金的主要目標，是透過擁有並投資於來自中國商業及零售物業的優質經常性租金收入，為基金單位持有人提供穩定的分派、長期可持續的分派增長及提升商業及零售物業的價值。於建議分拆完成後，寶龍房託基金將不會從事物業開發業務。

寶龍房託基金申請上市

在證監會授予認可寶龍房託基金的前提下，房託管理人將透過聯席上市代理人，向聯交所遞交上市申請表格(A2表格)，申請寶龍房託基金單位在聯交所主板上市及買賣。

上市規則涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成出售本公司附屬公司權益。由於根據上市規則，建議分拆的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部皆低於25%，建議分拆構成本公司一項須予披露交易，將須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

一般事項

謹此提醒股東及其他投資者，並不保證證監會將向寶龍房託基金授予認可及聯交所將批准建議分拆及上市。本公司將於適當時候就建議分拆刊發進一步公佈。

由於上市取決於(其中包括)證監會授予認可、聯交所批准、董事會及房託管理人董事會最終決定、市場狀況及其他考慮因素，故建議分拆不一定實行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

本公司建議分拆寶龍房託基金(將以單位信託形式構成的集體投資計劃)的單位在聯交所主板獨立上市，有待證監會根據證券及期貨條例第IV部認可寶龍房託基金。寶龍房託基金單位在聯交所主板獨立上市構成本公司根據應用指引第15項分拆寶龍房託基金。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

於2021年8月27日，房託管理人透過聯席上市代理人就申請寶龍房託基金單位在聯交所上市及買賣，向證監會遞交房地產投資信託申請表格，尋求認可寶龍房託基金。在證監會授予認可寶龍房託基金的前提下，房託管理人將透過聯席上市代理人，向聯交所遞交上市申請表格(A2表格)，申請寶龍房託基金單位在聯交所主板上市及買賣。

建議分拆

建議分拆涉及透過由寶龍房託基金進行全球發售分拆寶龍房託基金單位在聯交所主板獨立上市。有關全球發售的詳情尚未落實。於本公佈日期，寶龍房託基金尚未構成。按照計劃，待建議分拆及上市完成後，本公司將擁有寶龍房託基金單位50%以下。

寶龍房託基金

寶龍房託基金的主要目標，是透過擁有並投資於來自中國商業及零售物業的優質經常性租金收入，為基金單位持有人提供穩定的分派、長期可持續的分派增長及提升商業及零售物業的價值。於建議分拆完成後，寶龍房託基金將不會從事物業開發業務。

建議分拆的理由及裨益

本公司認為，進行建議分拆符合商業利益以及股東利益，因為預計建議分拆將為本公司及股東創造更大的整體價值，原因如下：

- (a) 誠如目前所擬議，房託基金物業的日常管理職能將被委託予寶龍商業管理集團。通過建立一個包括物業開發、物業運營及管理以及資產管理在內的全面綜合平台，建議分拆將為保留集團、寶龍房託基金及寶龍商業管理集團創造協同效應，從而提高本公司的運營效率；
- (b) 本公司從建議分拆中獲得的所得款項淨額將為保留集團提供營運資金，從而使保留集團能夠減少其淨借款，從而改善其流動資金及資產負債狀況。這也將為保留集團提供資金，以資助新的投資機會；
- (c) 建議分拆將使本公司以前期現金所得款項的形式將部分房託基金物業資本化，並使股東能夠從本公司在寶龍房託基金的持續權益中獲益；
- (d) 建議分拆乃有益處的嘗試，為寶龍房託基金集團開發創新的融資渠道，並作為一個獨立的上市實體與國際資本市場接軌，使寶龍房託基金集團擁有一個獨立的融資平台及一個擴大的股東基礎，從而提高寶龍房託基金集團的融資能力；
- (e) 建議分拆將使寶龍房託基金集團能夠為基金單位持有人提供應付予彼等的長期可持續的分派增長，以及從寶龍房託基金的物業組合的價值提升中獲得的利益；
- (f) 建議分拆將使保留集團及寶龍房託基金集團能夠更有針對性地發展、進行戰略規劃及更好地分配資源。保留集團及寶龍房託基金集團均將受益於獨立管理結構下的決策過程，以把握新興的商業機遇，特別是寶龍房託基金集團有一個專注於自身發展的專門管理團隊；及
- (g) 建議分拆將改善本公司在房地產行業的形象及聲譽，從而提高吸引戰略投資者及合作夥伴的能力。這可能為保留集團及寶龍房託基金集團帶來協同效應。

保證配額及進一步公佈

倘若董事會及房託管理人董事會決定進行建議分拆及全球發售，證監會向寶龍房託基金授予認可，以及聯交所批准上市，董事會將充分顧及股東的利益，在若干條件限制下，向合資格股東提供全球發售下的寶龍房託基金單位保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將於適當時候就此刊發進一步公佈。

有關本集團的資料

本集團為中國領先的房地產開發商之一，專注開發運營優質、大規模及多業態的商業地產項目，同時亦廣泛涉足物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。

上市規則涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成出售本公司附屬公司權益。由於根據上市規則，建議分拆的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部皆低於25%，建議分拆構成本公司一項須予披露交易，將須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

一般事項

寶龍房託基金上市文件的編纂模式申請版本(「申請版本」)預期將於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex.htm> 可供查閱及下載。申請版本載有(其中包括)有關寶龍房託基金集團的若干業務及財務資料。股東應注意，申請版本為草擬本，其中所載資料可予作出重大變更。

謹此提醒股東及其他投資者，並不保證證監會將向寶龍房託基金授予認可及聯交所將批准建議分拆及上市。本公司將於適當時候就建議分拆刊發進一步公佈。

由於上市取決於(其中包括)證監會授予認可、聯交所批准、董事會及房託管理人董事會最終決定、市場狀況及其他考慮因素，故建議分拆不一定實行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)，一間於2007年7月18日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「全球發售」	指	將寶龍房託基金單位向香港公眾提呈發售以供認購，並向若干專業及機構投資者以及其他投資者進行國際發售；
「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；
「聯席上市代理人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司及中銀國際亞洲有限公司，共同獲本公司委任；
「上市」	指	寶龍房託基金單位在聯交所主板上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「應用指引第15項」	指	上市規則應用指引第15項；
「寶龍商業管理」	指	寶龍商業管理控股有限公司(股份代號：9909)，一間於2019年3月25日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「寶龍商業管理集團」	指	寶龍商業管理及其附屬公司；
「寶龍房託基金」	指	寶龍商業房地產投資信託基金，經證監會根據證券及期貨條例第IV部認可，按管理人與受託人訂立的信託契據，以單位信託形式構成的房地產投資信託；

「寶龍房託基金集團」	指	寶龍房託基金、其附屬公司及其相關資產；
「寶龍房託基金單位」	指	寶龍房託基金的單位；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議分拆」	指	建議分拆寶龍房託基金單位在聯交所主板獨立上市；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，惟於記錄日期名列本公司股東名冊且其於有關股東名冊顯示的地址為任何特定地區的股東，以及據本公司得悉之時為居於任何特定地區的任何股東或實益股東除外；
「記錄日期」	指	為確定有權獲得保證配額的合資格股東的記錄日期；
「房託管理人」	指	Powerlong REIT Management Limited，乃本公司的間接全資附屬公司，及寶龍房託基金的建議管理人，已於2021年4月16日在香港註冊成立；
「房託基金物業」	指	就建議分拆而言將予注入寶龍房託基金集團的由本集團擁有的若干購物中心；
「保留集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括寶龍房託基金集團及寶龍商業管理集團；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(已不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「股東」	指	本公司股東；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「%」 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，2021年8月27日

於本公佈日期，本公司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；本公司非執行董事為許華芬女士；及本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。