

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的寶龍地產控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦不在任何司法權區構成任何投票或批准的招攬。本通函及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本通函屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。本通函並不構成於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以發售章程形式作出。該發售章程將載有進行提呈發售的公司及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



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)

擬進行的整體解決方案相關交易，
涉及(其中包括)：
根據特別授權發行強制可轉換債券；
及
股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至31頁。本公司謹訂於2024年11月27日(星期三)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室舉行股東特別大會，有關通告刊載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格，且該表格已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)。

股東如欲委任代表出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年11月25日(星期一)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上發言及投票，而在該情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

2024年11月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「額外參與債權人」	指	於範圍內債務中作為當事人持有的實益及／或法定權益(如適用)並同意根據經修訂及經重列重組支持協議作為參與債權人受經修訂及經重列重組支持協議條款約束的人士
「特別小組」	指	由特別小組顧問提供意見的不時組成並知會本公司的範圍內債務持有人特別小組
「經修訂及經重列重組支持協議」	指	重組支持協議，經修訂協議修訂及重列
「經修訂及經重列重組支持協議條款書」	指	經修訂及經重列重組支持協議附件I所載經修訂及經重列重組條款書，其副本附於本公司日期為2024年9月30日的公佈(經刪除其中敏感性附件及附表，並已編纂敏感資料)
「修訂協議」	指	本公司與特別小組成員於2024年10月4日訂立的重組支持協議修訂協議
「該公佈」	指	本公司日期為2024年7月18日的公佈，內容有關擬進行的整體解決方案相關交易，涉及(其中包括)根據特別授權發行強制可轉換債券及轉讓事項
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日、法定節假日或紐約市、倫敦、中國、香港及／或澳門(或任何其他支付新票據的地方)的銀行機構按照法律或政府規定授權關閉的其他日子
「現金清償」	指	與若干資產出售相關的現金清償，其各自的詳情載於經修訂及經重列重組支持協議條款書

釋 義

「公司條例」	指	經不時修訂的公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1238)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「同意費用」	指	就各參與債權人而言，根據及在經修訂及經重列重組支持協議的規限下，相當於該名參與債權人於記錄時間所持有的符合條件的參與債務本金總額的0.2%的現金金額(須遵守參與債權人根據經修訂及經重列重組支持協議的條款所依從的所有有效程序)
「同意費用截止日期」	指	2024年4月26日下午五時正(香港時間)，根據經修訂及經重列重組支持協議的條款經延長(如適用)
「轉換價」	指	強制可轉換債券的每股轉換價格(可予調整)
「轉換股份」	指	轉換強制可轉換債券時將予發行的股份
「法院」	指	香港高等法院
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年11月27日(星期三)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及以投票方式酌情批准發行強制可轉換債券及其項下擬進行的交易(包括就發行轉換股份授出特別授權)

釋 義

「符合條件的參與債務」	指	參與債權人於同意費用截止日期或之前根據重組支持協議作出之參與債務
「違約事件」	指	信託契據所載強制可轉換債券條款及條件所定義的違約事件
「現有貸款」	指	本公司作為債務人的若干貸款融資
「現有票據」	指	本公司發行或擔保的優先票據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「整體解決方案」	指	涉及計劃的本公司境外債務的整體管理解決方案
「香港計劃」	指	本公司根據公司條例第670、673及674條為實施重組而擬實行的安排計劃，誠如經修訂及經重列重組支持協議及經修訂及經重列重組支持協議條款書所擬定者
「香港」	指	中國香港特別行政區
「範圍內債務」	指	計劃項下的現有票據及現有貸款，詳情載於經修訂及經重列重組支持協議條款書附表II
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的人士或實體(而就實體而言為其最終實益擁有人)
「初始參與債權人」	指	截至修訂協議日期簽訂修訂協議的計劃債權人，包括特別小組成員及現有貸款的若干其他貸款人

釋 義

「發行強制可轉換債券」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行強制可轉換債券
「發行新貸款」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行新貸款
「發行新票據」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行新票據
「最後實際可行日期」	指	2024年11月1日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「多數特別小組」	指	在相關時間持有特別小組所有成員所持有的範圍內債務未償還本金總額50%以上的特別小組成員
「主要重組文件」	指	計劃文件(包括安排計劃、賬戶持有人函件格式、債權人代表委任表格，及任何徵詢資料集)、與新票據、強制可轉換債券、新貸款相關的契約、融資協議、債權人之間的協議、賬戶控制協議、託管商協議、抵押文件及監察代理人委聘條款，以及有關轉讓事項的任何最終文件
「強制可轉換債券」	指	可轉換為本公司股份的強制可轉換債券
「新貸款」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新貸款，本金總額最多為588,000,000美元，詳情載於經修訂及經重列重組支持協議條款書

釋 義

「新長期票據」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新長期票據，本金總額最多為238,558,389美元，詳情載於經修訂及經重列重組支持協議條款書
「新中期票據」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新中期票據，本金總額相當於計劃債權人的申索，減去：(i)選項1現金及證券總額；(ii)新長期票據；及(iii)新貸款，詳情載於經修訂及經重列重組支持協議條款書
「新票據」	指	新中期票據及新長期票據
「選項1現金及證券」	指	計劃代價選項1(載於經修訂及經重列重組支持協議及經修訂及經重列重組支持協議條款書)，為現金、寶龍商業股份及強制可轉換債券的固定組合
「選項1最高金額」	指	分配予所有計劃債權人的選項1現金及證券最高本金總額，不超過715,675,166美元
「參與債權人」	指	截至修訂協議日期修訂協議的初始參與債權人或額外參與債權人，但不包括已根據經修訂及經重列重組支持協議條款行使終止協議權利的任何參與債權人
「參與債務」	指	於任何時候，對於參與債權人而言，指由該參與債權人最近提交的相關參與債務通知中列明的範圍內債務的本金總額，該金額會根據該參與債權人按照經修訂及經重列重組支持協議的條款規定，不時提交予信息代理人的任何轉讓通知(如適用)進行修改

釋 義

「參與債務通知」	指	基本上按照經修訂及經重列重組支持協議所載之格式列明參與債務詳情之通知
「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9909)
「寶龍商業股份」	指	寶龍商業已發行股本中的普通股
「中國」	指	中華人民共和國
「記錄時間」	指	本公司就釐定計劃債權人的申索以於計劃會議上投票而指定的時間
「S規例」	指	證券法S規例
「重組」	指	重組範圍內債務，其將實質上按照經修訂及經重列重組支持協議條款書所述的方式及所載條款進行，並透過重組文件實施
「重組文件」	指	根據經修訂及經重列重組支持協議及經修訂及經重列重組支持協議條款書實施重組所需的所有文件、協議及文據
「重組生效日期」	指	所有未償還的範圍內債務被註銷及所有就範圍內債務授出的擔保和抵押被解除，以及適用的計劃代價分配予計劃債權人之日，當中經修訂及經重列重組支持協議條款書規定的所有先決條件已獲達成或豁免(如適用)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「重組支持協議」	指	由(其中包括)本公司與特別小組成員訂立之日期為2024年2月23日的重組支持協議(經不時修訂)
「重組支持協議截止日期」	指	2025年2月28日或本公司與多數特別小組書面協定的較後日期
「重組支持協議條款書」	指	重組支持協議附表6所載重組條款書，其副本附於本公司日期為2024年2月23日的公佈(經刪除其中敏感性附件及附表，並已編纂敏感資料)
「計劃」	指	即：(i)香港計劃；及／或(ii)在與特別小組及／或特別小組的顧問真誠諮詢後，本公司酌情決定是否需要在其他司法權區實施重組所需的安排計劃或類似程序
「計劃代價」	指	將於重組生效日期分配予計劃債權人的計劃代價，其由一個或下列多個選項組成，由計劃債權人選擇(載於經修訂及經重列重組支持協議條款書)，包括(i)選項1現金及證券；(ii)新中期票據；(iii)新長期票據；及(iv)新貸款，以換取免除及解除計劃債權人針對本公司作出的相關範圍內債務申索
「計劃債權人」	指	本公司債權人，其申索屬(或將屬)計劃的標的
「計劃文件」	指	本公司將會就計劃向計劃債權人發送的综合文件
「計劃會議」	指	就計劃而言，根據召開命令以就任何計劃進行投票的各類別計劃債權人會議(及該會議的任何續會)

釋 義

「證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「特別授權」	指	股東將在股東特別大會上就發行強制可轉換債券及在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授予的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	範圍內債務的相同附屬公司擔保人及本公司若干附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「轉讓事項」	指	待重組生效日期落實後及於當日，根據經修訂及經重列重組支持協議由本公司向計劃債權人轉讓Powerlong BVI Holding持有的寶龍商業股份(最多合共81,551,235股寶龍商業股份)，其構成計劃代價的一部分
「信託契據」	指	規管強制可轉換債券的信託契據
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及受其司法管轄之所有地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

許健康先生(主席)

許華芳先生(總裁)

肖清平先生

施思妮女士

張洪峰先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

許華芬女士

香港營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1901室

獨立非執行董事：

魏偉峰先生

梅建平先生

丁祖昱先生

劉曉蘭女士

敬啟者：

擬進行的整體解決方案相關交易，涉及(其中包括)：

根據特別授權發行強制可轉換債券；及

股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公佈。

本通函的目的是向閣下提供(其中包括)發行強制可轉換債券及其項下擬進行交易的詳情(包括根據特別授權發行轉換股份)及股東特別大會通告。

2. 背景

茲提述本公司日期為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日、2024年3月26日、2024年4月28日、2024年7月18日、2024年8月21日及2024年9月30日的公佈，內容有關(其中包括)整體解決方案、計劃及經修訂及經重列重組支持協議。

誠如本公司該等公佈所載列，本公司建議通過將根據香港法律生效的計劃實施整體解決方案，藉以折中處理範圍內債務。計劃涉及(作為計劃代價的一部分及為換取計劃債權人對本公司相關範圍內債務申索的解除及免除)於重組生效日期的轉讓事項、發行強制可轉換債券、發行新票據及發行新貸款予計劃債權人，惟有待計劃債權人作出選擇。

於2024年10月4日，本公司與特別小組訂立經修訂及經重列重組支持協議及經修訂及經重列重組支持協議條款書，以修訂重組支持協議。於最後實際可行日期，持有範圍內債務未償還本金總額約89%的參與債權人已加入經修訂及經重列重組支持協議。通過有關加入，參與債權人已承諾採取一切必要的行動，其中包括在計劃會議上就其於記錄日期持有的所有範圍內債務的未償還本金總額投票贊成計劃。

計劃會議目前計劃於2024年11月舉行。在計劃會議召開前至少21天，本公司將發出載有進一步詳情的計劃會議正式通知。

根據經修訂及經重列重組支持協議及經修訂及經重列重組支持協議條款書，計劃代價由一個或多個不同選項組成，由計劃債權人選擇，並包括選項1現金及證券(即總金額相當於該計劃債權人的申索的任何部分或全部的現金、寶龍商業股份及強制可轉換債券的固定組合)。選項1現金及證券的最高本金總額不得超過715,675,166美元。

發行強制可轉換債券須遵守上市規則項下股東批准規定。本通函載列與重組有關的強制可轉換債券的主要條款的進一步詳情。

董事會函件

重組須於重組生效日期之前或當日(其中包括)根據經修訂及經重列重組支持協議達成或豁免下列條件後方可作實:

- (a) 取得重組生效所需的所有相關監管批准或其他同意;
- (b) 就計劃取得相關法院的批准令,而且計劃根據其條款生效;
- (c) 於重組生效日期或之前,悉數結付該部分同意費用;
- (d) 於重組生效日期或之前,悉數結付與建議重組有關的本公司有義務支付的該部分專業費用(包括特別小組法律顧問的該部分法律費用及開支);
- (e) 各份主要重組文件均按協定格式;
- (f) 本公司在所有重大方面遵守經修訂及經重列重組支持協議條款書的條款;
- (g) 就現金清償開立指定賬戶;
- (h) 維持寶龍商業股份及本公司股份在聯交所的上市地位;
- (i) 本公司宣佈預期重組生效日期;及
- (j) 達成計劃文件所載的各項其他先決條件。

重組生效日期將為在所有先決條件均已達成或豁免(如適用)的情況下,註銷所有未償還的範圍內債務、解除就範圍內債務作出的所有擔保及抵押,以及向計劃債權人分派計劃代價的日期。重組生效日期將於先決條件獲達成或豁免起計十個營業日內在合理及實際可行情況下盡快落實。

董事會函件

根據經修訂及經重列重組支持協議，重組支持協議截止日期為2025年2月28日。

於最後實際可行日期，除上文(f)及(h)段所載先決條件已達成(惟於重組生效日期前或當日須持續達成)外，概無其他條件已達成或豁免(如適用)。

3. 根據特別授權發行強制可轉換債券

待重組生效日期落實後及於當日，本公司將向相關計劃債權人發行本金總額最多558,166,990美元的強制可轉換債券，即49/60份選項1最高金額的95.5%。假設強制可轉換債券的最高本金額將按轉換價每股3.35港元悉數轉換，合共最多1,301,278,863股轉換股份將根據固定匯率1美元兌7.81港元予以發行。

強制可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
原發行日期：	重組生效日期
原來的本金額：	最多558,166,990美元
利息：	無

董事會函件

強制性轉換：

強制可轉換債券須根據以下時間表就強制可轉換債券各名持有人按比例分期強制轉換為股份，前提是倘任何強制可轉換債券持有人已於緊接相關強制轉換日期(如下表所載)前一年指示行使任何觸發轉換(定義見下文)，則該持有人的強制轉換金額須減少相當於該持有人應佔觸發轉換的觸發轉換金額(定義見下文)的金額，並將該金額按比例重新分配予強制可轉換債券的其他持有人。倘於重組支持協議日期及重組生效日期間發生任何事件(倘該等事件於重組生效日期後發生將會觸發對轉換價的調整)，則本公司須就下文所訂明的對轉換價的適當調整徵詢多數特別小組並達成一致：

強制轉換日期(各為「強制轉換日期」)	將予轉換的本金額	轉換價
於重組生效日期後滿3個月當日	於重組生效日期發行的本金額的6.25%	3.35港元
於重組生效日期後滿6個月當日	於重組生效日期發行的本金額的6.25%	3.35港元
於重組生效日期後滿9個月當日	於重組生效日期發行的本金額的6.25%	3.35港元
於重組生效日期後滿1年當日	於重組生效日期發行的本金額的6.25%	3.35港元

董事會函件

強制轉換日期(各為「強制轉換日期」)	將予轉換的 本金額	轉換價
於重組生效日期後 滿2年當日	於重組生效日期 發行的本金額 的25%	3.35港元
於重組生效日期後 滿3年當日	於重組生效日期 發行的本金額 的25%	3.35港元
於重組生效日期後 滿4年當日	強制可轉換債券 的餘額	3.35港元

倘發生任何違約事件並持續，則所有強制轉換均須暫停，且強制可轉換債券轉換為股份的強制轉換將延遲至受託人根據信託契據條款及條件通知本公司該違約事件不再持續之日。

觸發轉換：

倘發生任何觸發事件(定義見下文)，任何強制可轉換債券的持有人可根據強制可轉換債券的條款發出通知，將其於有關通知時間持有的強制可轉換債券的本金額的最多25% (「觸發轉換金額」) 轉換為股份 (「觸發轉換」)。

根據強制可轉換債券的條款，觸發事件(各為「觸發事件」) 包括現金股息事件或股權發行事件。就此而言：

- (i) 「現金股息事件」指本公司宣派或建議派發現金股息(不論中期或末期，且不論有關股息是否獲得股東批准)；及

- (ii) 「股權發行事件」指本公司或其任何附屬公司向任何人士發行股份或任何可認購或購買或以其他方式獲取任何股份的購股權、認股權證或其他權利，惟根據以下各項發行股份除外：(a)合資格僱員股份計劃發行；(b)強制可轉換債券的任何持有人進行任何強制轉換或行使轉換權利；(c)可認購或購買或以其他方式獲取任何股份並在強制可轉換債券發行日期存在或構成先前股權發行事件標的之任何購股權、認股權證或其他權利；或(d)通過溢利或儲備資本化或以股代息的方式向股份持有人發行任何入賬記為繳足的股份。

轉換價：

在強制可轉換債券條款及條件的規限下，轉換價為每股3.35港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。

轉換價每股3.35港元相當於：

- (a) 較2024年2月22日(即於2024年2月23日簽訂重組支持協議前的最後交易日)股份於聯交所所報的收市價每股0.70港元溢價約378.57%；
- (b) 較2024年9月27日(即於2024年9月30日簽訂修訂協議前的最後交易日)股份於聯交所所報的收市價每股0.54港元溢價約520.37%；
- (c) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股0.59港元溢價約467.80%；及

董事會函件

- (d) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股0.60港元溢價約458.33%。

轉換價乃由本公司與特別小組經考慮(其中包括)股價表現及評估計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定,以實現可持續的資本結構。轉換價較2024年2月22日及2024年9月27日(即分別為於2024年2月23日簽訂重組支持協議前的最後交易日及2024年9月30日簽訂修訂協議前的最後交易日)股份於聯交所所報的收市價每股0.70港元及0.54港元有一定的溢價,對現有股東而言是增值的,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

調整事件:

根據強制可轉換債券的條款,轉換價可於發生以下調整事件後予以調整:

- (a) 因股份合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份的面值發生變動;
- (b) 與任何溢利或儲備資本化有關:
- (i) 通過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬目)資本化的方式向股東發行任何入賬記為繳足的股份(代替現金股息及相當於資本分派的發行除外);
- (ii) 在按以股代息方式進行的股份發行中,該發行的總價值超過相關現金股息或其相關部分的金額,並且不會構成資本分派;

- (c) 向股東分派資本；
- (d) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行股份，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲取任何股份的購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行或授出條款時市場價格的85%；
- (e) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行其他證券，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東授出可認購或購買或以其他方式獲取任何其他證券的購股權、認股權證或其他權利；
- (f) 發行(上文(d)段所述者除外)任何股份(就行使強制可轉換債券附帶的轉換權所發行的股份除外)或發行或授出(上文(d)段所述者除外)可認購、購買或以其他方式獲取股份的任何購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行條款時市場價格的85%；
- (g) 發行其他按其發行條款附帶權利可轉換或交換為或認購本公司於轉換、交換或認購時將予發行股份的證券，每股代價低於首次公佈該證券發行條款時市場價格的85%；

董事會函件

- (h) 更改上文(g)段所述的任何該等證券附帶的轉換或交換或認購權(根據該等證券的條款除外),以使每股代價減少且低於公佈建議該等更改時市場價格的85%;及
- (i) 本公司或其任何附屬公司或(按照本公司或其任何附屬公司的指示或要求或任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派與要約有關之任何證券,據此,股東通常有權參與且其可能藉此收購該等證券之安排。

倘對是否須調整轉換價或根據上述事件應如何調整轉換價有任何疑問,本公司將諮詢獨立財務顧問以就調整轉換價發表意見。

將予發行的轉換股份的最高數量: 假設強制可轉換債券的最高本金額按轉換價每股3.35港元悉數轉換,合共最多1,301,278,863股轉換股份將根據固定匯率1美元兌7.81港元予以發行,相當於:

- (a) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約31.43%;及
- (b) 經發行該等轉換股份擴大的本公司已發行股本約23.91%。

於悉數轉換後及根據每股股份面值0.01港元,轉換股份的總面值最多為13,012,788.63港元。

董事會函件

擔保： 強制可轉換債券由附屬公司擔保人(彼等為本公司全資擁有的附屬公司)作出擔保。

抵押品： 強制可轉換債券須由以下抵押品(「抵押品」)按同等權益作抵押：

- (a) 對截至重組生效日期由本公司持有或本公司應佔的所有寶龍商業股份(但不包括構成並組成與選項1現金及證券項下權益交換的計劃代價一部分的任何寶龍商業股份)的一級抵押；
- (b) 對指定賬戶(「指定賬戶」，即離岸賬戶，其須受離岸賬戶控制協議規限，而有關條件及其他詳情將由本公司及多數特別小組商定)的一級抵押；
- (c) 對Starlong (HK) 2 Limited的100%股份的一級抵押；及
- (d) 對Starlong (HK) 5 Limited的100%股份的一級抵押。

於強制可轉換債券根據信託契據到期應付後的任何時間，受託人須應持有當時未償還強制可轉換債券本金不少於25%的持有人的書面要求或根據強制可轉換債券持有人的特別決議案的指示，指示抵押品代理人根據相關抵押文件及債權人間協議的條款強制執行抵押品，惟於各情況下，除非受託人已獲賠償、預先融資及／或抵押，否則其並無義務如此行事。

將設立指定賬戶以就本集團若干資產出售事項進行現金清償。

董事會函件

Starlong (HK) 2 Limited 為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。Starlong (HK) 2 Limited 持有一間中國項目公司的100%股權，該公司主要於中國河南洛陽市從事商業綜合體開發。根據Starlong (HK) 2 Limited 的未經審核管理賬目，Starlong (HK) 2 Limited 於2023年12月31日的股本價值為約人民幣329,780,309.80元。

Starlong (HK) 5 Limited 為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。Starlong (HK) 5 Limited 持有一間中國項目公司的100%股權，該公司主要於中國江蘇鹽城市從事商業綜合體開發。根據Starlong (HK) 5 Limited 的未經審核管理賬目，Starlong (HK) 5 Limited 於2023年12月31日的股本價值為約人民幣1,092,917,771.73元。

在任何強制執行抵押品的情況下，本公司的資產負債表及來自該等財產的營業收入將受到影響。預期在該等情況下，本公司將確認負債減少，而抵押品的賬面值與強制執行該等抵押品時的實際價值之間的差額將確認為重組產生的損益，惟須待本公司核數師年終審核。財務影響亦受市場形勢及可變因素的影響。

抵押品將由本公司為強制可轉換債券持有人的利益而提供，而據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，該等持有人於最後實際可行日期為獨立第三方。在強制執行抵押品的情況下，由於本集團將有義務遵守且並無以相反方式行事的酌情權，根據上市規則第14章，因強制執行抵押品而導致的任何資產出售或轉讓不應被視為本公司的「交易」。然而，倘強制執行構成本公司的內幕消息，則本公司將須遵守上市規則項下的適用披露規定。

贖回事件：

(a) 強制性轉換

根據強制可轉換債券的條款，除非之前已贖回、轉換或購買及註銷，且除非發生違約事件且截至相關轉換日期仍在持續，各強制可轉換債券將按照上文「強制性轉換」一段所載列強制轉換時間表自動及強制按轉換價轉換為股份。

(b) 選擇性贖回

本公司可隨時選擇全部或部分贖回強制可轉換債券，贖回價格相當於強制可轉換債券本金額的100%。

董事會函件

(c) 因稅項理由贖回

根據強制可轉換債券的條款，倘(i)本公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii)本公司(或相關附屬公司擔保人，視情況而定)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向強制可轉換債券持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可按該日的本金額贖回全部而非部分強制可轉換債券。

地位： 向持有人分配及發行的轉換股份將在所有方面與該持有人在本公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同等地位。

投票權： 強制可轉換債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。

轉讓限制： 強制可轉換債券將可自由轉讓，惟須受限於信託契據項下條件。然而，強制可轉換債券不會根據證券法或美國任何州或其他司法權區任何證券法登記，且除根據證券法登記規定獲豁免登記或不受該等登記規定所規限的交易外，概不可在美國境內(定義見S規例)提呈發售或銷售。強制可轉換債券將僅(i)根據S條例在美國境外的離岸交易中或(ii)根據其他豁免提呈發售及銷售。

上市： 本公司將就強制可轉換債券於新交所或其他國際認可的證券交易所上市及報價作出申請。本公司將就轉換股份的上市及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

特別授權

轉換股份將根據股東特別大會上向股東尋求的特別授權配發及發行。在發行強制可轉換債券未能於股東特別大會批准授予特別授權的決議案後12個月內完成的情況下，本公司將採取必要行動以遵守適用上市規則，包括但不限於在適當情況下向股東尋求新的特別授權。

發行強制可轉換債券及其項下擬進行的交易須經股東在股東特別大會上通過必要決議案。

4. 轉讓寶龍商業股份

待重組生效日期落實後，誠如經修訂及經重列重組支持協議所載列，選擇選項1現金及證券的計劃債權人將按每股寶龍商業股份12港元的交換價收取本公司持有的寶龍商業股份。以上述方式交換的寶龍商業股份將予禁售，初步存於託管賬戶，而在四年內，將每年撤銷該等寶龍商業股份的25%的禁售規定。待完全撤銷禁售規定後，相關的寶龍商業股份應從該託管賬戶解除並轉讓予相關計劃債權人。

將轉讓予計劃債權人的寶龍商業股份最高數目為81,551,235股現有寶龍商業股份，佔最後實際可行日期已發行寶龍商業股份總數約12.7%。如果計劃債權人選擇換取的寶龍商業股份數量超過該寶龍商業股份最高數目，則該寶龍商業股份最高數目將按照選擇換取的計劃債權人的申索比例分配予選擇計劃債權人。

每股寶龍商業股份12港元的交換價乃由本公司與特別小組經考慮(其中包括)寶龍商業的股價表現及評估計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本結構。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司全資擁有的公司Powerlong BVI Holding持有405,000,000股寶龍商業股份，相當於寶龍商業現有已發行股本約63.0%。假設選項1現金及證券項下寶龍商業股份的最高數目將轉讓予計劃債權人，且本公司於寶龍商業股份的權益概無任何其他變動及寶龍商業的已發行股本亦無任何變動，於轉讓事項完成後，本公司於寶龍商業股份的權益將降低至約50.3%，而寶龍商業仍將為本公司的附屬公司。

以下財務資料摘錄自寶龍商業2023年年報：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	
收入	2,635,746	2,549,258
除稅前(虧損)/利潤	611,688	613,397
除稅後(虧損)/利潤	452,391	439,113

寶龍商業於2024年6月30日的未經審核資產淨值為約人民幣3,269.2百萬元。

轉讓事項的財務影響

假設本公司將依據轉讓事項按每股寶龍商業股份12港元的交換價轉讓81,551,235股現有寶龍商業股份予計劃債權人，經參照2024年6月30日寶龍商業的資產淨值，本集團預計股東權益增加約人民幣207百萬元，負債減少約人民幣890百萬元，兩者差異約人民幣683百萬元將確認為重組所產生損益的收益，惟須待本公司核數師年終審核。

5. 有關訂約方的資料

有關寶龍商業的資料

寶龍商業為於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：9909)。寶龍商業及其附屬公司為主要於中國從事商業運營服務及住宅物業管理服務的領先服務供應商。

有關Powerlong BVI Holding的資料

Powerlong BVI Holding為於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其由本公司全資擁有。

有關本公司的資料

本公司為於聯交所主板上市的房地產企業，專門從事高品質、大型、多功能商住綜合體的開發及運營。本集團商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓、酒店及公寓項目，本集團正以多元立體的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市品質。本集團亦於中國從事酒店經營業務。

6. 擬發行與整體解決方案相關強制可轉換債券的理由及裨益

自2021年下半年以來，中國房地產行業進入深度調整的階段，本集團的流動性面臨前所未有的壓力。為減輕流動性資金壓力，本集團積極加強財務風險管理，實施了多項措施，包括加快開發中物業和已建成物業的預售和銷售、加快銷售款和其他應收款的回籠、延長部分借款的債務期限、爭取新的融資渠道、推進潛在資產處置及控制開支等。然而，受複雜的經營環境影響，本集團的銷售復甦緩慢，流動資金緊張狀況日益嚴峻。

根據本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告，當中載有本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績，於2024年6月30日，本集團借款總額約為人民幣58,441百萬元。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣33,717百萬元、公司債券約人民幣6,410百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,139百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元以及優先票據約人民幣15,968百萬元。在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣29,597百萬元，一年後到期的借款約為人民幣28,844百萬元。本集團於2024年6月30日的債務情況的進一步詳情載於本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告，並已於2024年9月26日分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)刊發。

於最後實際可行日期，範圍內債務(包括現有票據及現有貸款)總額約為27.9億美元。

董事會函件

範圍內債務的選擇標準為納入本公司的所有境外債務，該等債務並無境內擔保或抵押且本公司為主要債務人或擔保人。

重組旨在(其中包括)延長到期期限、降低利率並在短期內減少利息付款開支的現金部分，從而為本公司提供更多時間從當前的流動性資金壓力中恢復過來。

就並非範圍內債務的債務而言，本公司目前正在與範圍外債務的債權人積極磋商。該等範圍外債務已經或將會被修改、延長到期期限，或為完全由境內資產抵押的項目貸款。

債務及整體解決方案

在過去一年，本公司一直與其專業顧問努力推進整體解決方案，以期制定尊重所有持份者權利的解決方案，且希望隨著境內經營環境逐步好轉，能夠釋放本集團業務和資產的內在價值。本集團與特別小組成員及其各自的顧問進行了建設性對話，以實現本公司債務基於各方一致意見的重組。因此，已制定整體解決方案及計劃，旨在(i)尊重債權人的現有權利和公平地對待所有債權人；(ii)確保長期可持續的資本結構並進一步穩定本集團的運營；及(iii)保障所有持份者的權利及權益。整體解決方案及計劃已獲得參與債權人的支持。於最後實際可行日期，持有範圍內債務未償還本金總額約89%的參與債權人已加入經修訂及經重列重組支持協議。

整體解決方案將通過計劃實施，一旦計劃生效，其效果為計劃債權人的所有範圍內債務申索將被解除及消除，計劃債權人不得就其範圍內債務向本公司提出任何申索。

發行強制可轉換債券的目的乃為實施計劃，其以計劃代價的形式向計劃債權人提供激勵，以換取延長本集團債務的到期日，從而減輕本集團的整體債務壓力，使本集團能夠更好地管理其業務運營。發行強制可轉換債券亦將通過發行新股份增加資本基礎，並在強制可轉換債券根據轉換時間表轉換為轉換股份的情況下幫助本公司實現可持續的資本結構。本集團將不會自發行強制可轉換債券收到任何所得款項。計劃將減輕本集團目前的債務壓力，為本集團提供更多時間履行其還款責任及提升本集團的流動性。

董事會函件

鑑於上文所述，董事認為發行強制可轉換債券的條款及條件按目前市況而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

7. 過往十二個月的股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

8. 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司於以下時間的股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；及
- (b) 緊隨本金總額最多為558,166,990美元的強制可轉換債券按轉換價每股3.35港元悉數轉換(假設於最後實際可行日期至強制可轉換債券獲悉數轉換當日，本公司已發行股本並無其他變動及並無對轉換價作出任何調整，及根據固定匯率1美元兌7.81港元計算)。

	(a)於最後實際可行日期		(b)緊隨強制可轉換債券按 上述假設以轉換價每股3.35港元 悉數轉換後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
董事/股東				
許健康先生(附註2)	1,827,871,000	44.15	1,827,871,000	33.59
許華芳先生(附註3)	607,059,400	14.66	607,059,400	11.16
許華芬女士(附註4)	288,093,000	6.96	288,093,000	5.29
華信控股有限公司	249,523,000	6.03	249,523,000	4.59
公眾股東(附註5)				
強制可轉換債券				
持有人	-	-	1,301,278,863	23.91
其他股東	1,167,856,600	28.21	1,167,856,600	21.46
總計：	<u>4,140,403,000</u>	<u>100</u>	<u>5,441,681,863</u>	<u>100</u>

董事會函件

附註：

1. 持股百分比約整至小數點後兩個位。於最後實際可行日期，本公司並無庫存股份。
2. 董事許健康先生於1,827,871,000股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 28,465,000股股份由許健康先生實益持有；(ii) 2,800,000股股份由許健康先生的配偶黃麗真女士實益持有；及(iii) 1,796,606,000股股份由天龍控股有限公司實益持有，其由Skylong Family Limited (TMF (Cayman) Ltd為受託人及許健康先生為設立人)以全權信託為目的全資及實益擁有。
3. 董事許華芳先生於607,059,400股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 8,988,000股股份由許華芳先生實益持有；(ii) 503,400股股份由許華芳先生的配偶施思妮女士實益持有；及(iii) 597,568,000股股份由藍天控股有限公司實益持有，其由Sky Infinity Family Limited (該公司由TMF (Cayman) Ltd.以作為一項全權信託(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%)全資擁有。
4. 董事許華芬女士於288,093,000股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 61,470,000股股份由許華芬女士實益持有；(ii) 209,444,000股股份由樺龍控股有限公司實益持有；及(iii) 17,179,000股股份由萬通(香港)貿易有限公司實益持有。樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司由許華芬女士全資及實益擁有。
5. 據董事作出一切合理查詢後深知，該等公眾股東於最後實際可行日期為上市規則第8.24條項下所界定的公眾人士。

於最後實際可行日期，根據在線上權益披露系統公開可查閱的本公司權益披露文件，概無計劃債權人根據證券及期貨條例第XV部申報於本公司股份中擁有任何5%或以上的須予知會權益。根據目前可得的資料，除非出現不可預見的情況，本公司認為強制可轉換債券的轉換不大可能影響本公司的公眾持股量，亦不大可能導致任何持有強制可轉換債券的計劃債權人須根據收購守則對本公司所有已發行股份提出強制性全面要約。

9. 有關計劃項下範圍內債務的資料

計劃債權人包括於計劃記錄時間作為當事人持有下列範圍內債務的實益權益(或為下列範圍內債務的貸款人)的人士：

- (a) 由本公司發行於2022年7月到期年息4.0%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2368100033，通用代碼：236810003) (「**2022年7月票據**」)。於最後實際可行日期，2022年7月票據尚未償還本金總額為4,105,000美元；
- (b) 由本公司發行於2022年11月到期年息7.125%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2078556342，通用代碼：207855634) (「**2022年11月票據**」)。於最後實際可行日期，2022年11月票據尚未償還本金總額為20,652,000美元；

董事會函件

- (c) 由本公司發行於2023年7月到期年息6.95%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2030333384，通用代碼：203033338)（「2023年7月票據」）。於最後實際可行日期，2023年7月票據尚未償還本金總額為18,515,000美元；
- (d) 由本公司發行於2024年7月到期年息4.0%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2500700633，通用代碼：250070063)（「2024年7月票據」）。於最後實際可行日期，2024年7月票據尚未償還本金總額為183,220,506美元；
- (e) 由本公司發行於2026年1月到期年息7.125%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2500700716，通用代碼：250070071)（「2026年1月票據」）。於最後實際可行日期，2026年1月票據尚未償還本金總額為266,210,950美元；
- (f) 由本公司發行於2025年12月到期年息6.95%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2647488878，通用代碼：264748887)（「2025年12月票據」）。於最後實際可行日期，2025年12月票據尚未償還本金總額為389,440,450美元；
- (g) 由本公司發行於2024年8月到期年息6.25%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2213954766，通用代碼：221395476)（「2024年8月票據」）。於最後實際可行日期，2024年8月票據尚未償還本金總額為500,000,000美元；
- (h) 由本公司發行於2025年4月到期年息5.95%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2250030090，通用代碼：225003009)（「2025年4月票據」）。於最後實際可行日期，2025年4月票據尚未償還本金總額為535,000,000美元；
- (i) 由本公司發行於2026年5月到期年息4.9%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2341882913，通用代碼：234188291)（「2026年5月票據」）。於最後實際可行日期，2026年5月票據尚未償還本金總額為200,000,000美元；
- (j) 於2024年8月到期年息6.5%的紐約法律監管優先票據；及
- (k) 本公司若干香港法律監管融資，

惟本公司可選擇將任何額外債務包括在計劃內，但前提是其事先獲得多數特別小組的書面同意（該等同意不得被不合理拒絕），若剔除的債務由特別小組成員持有，亦須取得該特別小組成員的同意。鑑於法院已授予召開聆訊命令，截至最後實際可行日期，本公司目前無意將任何額外債務作為範圍內債務納入計劃。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，各計劃債權人乃獨立於本公司，且並非本公司的關連人士。並無股東須放棄投票。本公司預期計劃內的任何額外債權人(倘有)均非本公司關連人士。

10. 上市規則的涵義

根據特別授權發行強制可轉換債券

轉換股份將會根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。發行強制可轉換債券及其項下擬進行的交易須經股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准轉換股份上市及買賣後方可作實。

轉讓事項

由於上市規則第14.07條項下有關轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故轉讓事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。

11. 股東特別大會

股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。股東如欲委任代表出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年11月25日(星期一)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上發言及投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的投票將以點票方式表決。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2024年11月22日(星期五)至2024年11月27日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上發言及投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有股份過戶文件

董事會函件

連同相關股票不遲於2024年11月21日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，並無股東須於股東特別大會上就批准發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

12. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)載有遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。各董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出的任何聲明或本通函具誤導性。

13. 推薦建議

董事會認為，經公平磋商後議定的發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)及其項下擬進行交易的決議案。

本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後方可作實。本通函所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等務請諮詢專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康
謹啟

2024年11月5日

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告寶龍地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年11月27日(星期三)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(無論是否經修訂)以下決議案為本公司普通決議案。

除非另有界定，否則本通告中使用的詞彙應與本公司日期為2024年11月5日的通函(「通函」)中所賦者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此全面及無條件批准、確認及追認發行強制可轉換債券及其項下擬進行交易，包括但不限於發行本公司期限為4年的強制可轉換債券，該等債券可根據強制可轉換債券的條款(詳情載於通函)轉換為本公司普通股；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事進行所有相關行為及事項，簽署、追認或簽立所有相關文件，並採取董事全權認為對於發行強制可轉換債券及其項下擬進行的任何交易(包括但不限於發行強制可轉換債券)的實施及生效屬必要、適當、可取及適宜或與其有關的所有相關步驟；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授予本公司董事特別授權行使本公司權力，以配發、發行及處置轉換股份。」

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2024年11月5日

附註：

1. 根據上市規則，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上所有決議案均將以投票方式表決，而投票結果將按上市規則之規定分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.powerlong.com>)上刊載。
2. 任何合資格出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘多於一名受委代表獲委任，須於相關代表委任表格上列明就此獲委任之各受委代表所代表的股份數目。每位親身或由受委代表代其出席的股東就其持有的每股股份擁有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經核證副本，須盡快送達本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年11月25日(星期一)上午十時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上發言及投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。
4. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2024年11月22日(星期五)至2024年11月27日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上發言及投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同相關股票不遲於2024年11月21日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
5. 有關上述通告所載決議案的進一步詳情請參閱通函。
6. 本通告提述之時間及日期均指香港時間及日期。
7. 於本通告日期，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為執行董事；許華芬女士為非執行董事；而魏偉峰博士、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士為獨立非執行董事。