

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之有限責任公司)

(股份代號：1238)

非常重大出售事項

有關

建議出售

持有目標項目的目標公司100%股權

於2025年12月23日(交易時段後)，本集團與聯商壹號、麗水聯家及天津遠見訂立合作協議，據此，根據合作協議所載列的條款及條件以及在其規限下，上海瑞龍(本公司間接全資附屬公司)已有條件同意出售而聯商壹號(均屬獨立第三方的麗水聯家及天津遠見全資擁有的實體)已有條件同意購買目標公司(其100%擁有目標項目)100%股權。於完成股權轉讓後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

由於根據上市規則第14.07條有關股權轉讓的最高適用百分比率超過75%，股權轉讓構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的公佈、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以尋求股東批准合作協議項下擬進行的交易。

由於須更多時間編製將載入該通函的資料，目前預計該通函將於2026年2月23日(即刊發本公佈後超過15個營業日)或之前刊發。

1. 緒言

董事會宣佈，於2025年12月23日(交易時段後)，本集團與聯商壹號、麗水聯家及天津遠見訂立合作協議，據此，根據合作協議所載列的條款及條件以及在其規限下，上海瑞龍(本公司間接全資附屬公司)已有條件同意出售而聯商壹號(均屬獨立第三方的麗水聯家及天津遠見全資擁有的實體)已有條件同意購買目標公司(其100%擁有目標項目)100%股權。於完成股權轉讓後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

2. 合作協議

合作協議的主要條款如下。

2.1 日期

2025年12月23日

2.2 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 寶龍實業；
- (3) 上海瑞龍；
- (4) 目標公司；
- (5) 聯商壹號；
- (6) 麗水聯家；及
- (7) 天津遠見。

2.3 股權轉讓

根據合作協議，上海瑞龍(本公司間接全資附屬公司)已有條件同意出售而聯商壹號(麗水聯家擁有99.97%及天津遠見擁有0.03%的實體，兩者均屬獨立第三方)已有條件同意購買目標公司(其100%擁有目標項目)100%股權。上海瑞龍(作為轉讓人)、聯商壹號(作為承讓人)及目標公司須簽署股權轉讓協議以使股權轉讓生效。股權轉讓協議為辦理股權轉讓的工商登記手續所需，且不得載有與合作協議相抵觸的條款。

有關目標公司及目標項目的進一步詳情分別載於本公佈「3.有關目標公司的資料」及「4.有關目標項目的資料」段落。

2.4 股權轉讓的條件

股權轉讓的工商登記手續須待以下條件(「**股權轉讓條件**」)獲達成(或獲豁免,如適用)後方告完成。

- (1) 合作協議與股權轉讓協議已有效簽署並生效；
- (2) 完成相關銀行關於授出新融資取代現有融資的審批流程(如有)，且聯商壹號已取得相關銀行就新融資出具的有效的貸款批覆函；
- (3) 目標公司特定借款已結清、相關的資產抵押已解除；
- (4) 解除目標公司就若干借款的擔保責任；
- (5) 已由相關稅務機關確認目標公司的未繳納稅務義務；
- (6) 目標項目停車位的現有租賃安排業已終止，該等停車位的使用權已轉讓回目標公司；
- (7) 目前由本公司間接全資附屬公司(且為上海瑞龍直接全資附屬公司)持有的目標公司5%股權已轉讓回上海瑞龍；
- (8) 寶龍訂約方已促使目標公司就目標項目向聯商壹號移交已簽署的租賃協議、多種經營協議、物業管理服務協議正本；
- (9) 本公司已遵守上市規則項下適用的公告、通函及股東批准規定，並就合作協議項下擬進行的交易取得股東必要批准；
- (10) 目標公司之公司印章、牌照及許可證、銀行安全令牌及賬戶，已納入上海瑞龍與麗水聯家聯合監管；及

(11) 麗水聯家已完成基金備案手續，並已將相等於第一次付款(定義見下文)之款項轉入聯商壹號指定賬戶。

聯商壹號有權豁免第(2)項、第(11)項，以及第(8)、(10)項聯商壹號或麗水聯家需完成的事項外的任一或多項先決條件。

本集團有權豁免第(2)項、第(11)項先決條件以及第(8)、(10)項聯商壹號或麗水聯家需完成的事項。

任何訂約方不得豁免股權轉讓條件第(9)項。

於本公佈日期，概無股權轉讓條件已達成或獲豁免(如適用)。

倘發生以下情況，合作協議應自動終止：

- (i) 任何股權轉讓條件未按照合作協議的條款獲達成或獲豁免(如適用)；或
- (ii) 批准合作協議項下擬進行的交易所需的決議案於股東特別大會上以投票表決方式遭股東否決。

2.5 目標股權的代價

目標股權的初步代價為人民幣1,000,000,000元(「初步代價」)，經由訂約方經公平磋商並參考以下因素釐定(其中包括)：(i)目標項目的協定總資產價值為人民幣2,450,000,000元，該協定價值為參考獨立估值師對目標項目於2025年8月31日的估值後釐定(如本公佈下文「4.有關目標項目之資料」一節所詳述，並考慮目標項目的整體發展狀況與前景)；(ii)於股權轉讓完成後，保留在目標公司賬面上的現金結餘人民幣10,000,000元；及(iii)目標公司於完成日期之負債約為人民幣1,460,000,000元(該金額可於股權轉讓完成後予以調整)，該等負債根據目標公司於2025年8月31日之估計賬目釐定。

初步代價應參考目標公司截至完成日期經審核的完成賬目(「經審核完成賬目」)所列的資產及負債進行調整，該等賬目應由訂約方協議選定的核數師事務所(「完成核數師」)進行審核。訂約方應與完成核數師合作，以期於完成日期後30日內完成經審核完成賬目並確認目標股權的經調整最終代價(「經調整代價」)的金額。

經調整代價應以下列方式結付：

- (a) 於達成(或豁免)第一次付款條件(定義見本公佈「2.6.1第一次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣135,000,000元(「**第一次付款**」)；
- (b) 於達成(或豁免)第二次付款條件(定義見本公佈「2.6.2第二次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣665,000,000元(「**第二次付款**」)；
- (c) 於達成(或豁免)第三次付款條件(定義見本公佈「2.6.3第三次付款的條件」一段)後，聯商壹號應按照多退少補原則向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「**第三次付款**」)及相當於經調整代價與初步代價差額的金額(「**調整金額**」)；及
- (d) 於完成日期首個週年日後(或天津遠見與寶龍訂約方可能協定的較早日期)，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「**第四次付款**」)。

2.6 付款條件

2.6.1 第一次付款的條件

聯商壹號支付第一次付款，須待合作協議規定的先決條件(「**第一次付款條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實，包括(其中包括)以下各項：

- (1) 股權轉讓的工商登記已完成，並以目標公司新營業執照的簽發為證；
- (2) 目標公司(包括其分公司)所有人員的僱傭關係轉移已完成；
- (3) 相關商標擁有人已就目標項目的營運向目標公司出具使用該等商標的書面許可；
- (4) 目標項目及／或目標公司並無發生任何重大不利變動(已糾正的變動除外)；及

- (5) 目標公司與目標項目所有相關租戶中不少於75%簽訂補充協議。

聯商壹號可全權酌情決定豁免任何或所有第一次付款條件。

倘任何第一次付款條件未能於股權轉讓的工商登記完成日期後30個營業日(可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月)(「**第一次付款截止日期**」)當日或之前獲達成或獲豁免(如適用)，則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.6.2 第二次付款的條件

聯商壹號支付第二次付款，須待下列條件(「**第二次付款條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實：

目標公司為作為現有融資擔保而向相關銀行設定的現有房地產抵押已解除，惟銀行可能要求作為新融資擔保的任何房地產抵押則除外。

聯商壹號可全權酌情決定豁免第二次付款條件。

倘第二次付款條件未能於聯商壹號根據本公佈「2.8若干現有負債之安排」一段所載向目標公司提供股東貸款及／或安排新融資之日後20個營業日(可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月)(「**第二次付款截止日期**」)當日或之前獲達成或獲豁免(如適用)，則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.6.3 第三次付款的條件

聯商壹號支付第三次付款，須待下列條件(「**第三次付款條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實：

- (1) 目標公司與目標項目全部相關租戶簽訂補充協議已完成；及

(2) 完成核數師已發出經審核完成賬目且經訂約方審閱確認。

聯商壹號可全權酌情決定豁免任何或所有第三次付款條件。

2.7 完成

訂約方同意，就合作協議而言，支付第一次付款之日期應被視為完成日期（「完成日期」）。自完成日期起，(i) 聯商壹號應享有目標公司股東之權利及利益，(ii) 上海瑞龍應不再享有目標公司股東之權利及利益，及(iii) 目標公司之資產與負債以及經營業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

2.8 若干現有負債之安排

根據合作協議，於股權轉讓完成後，聯商壹號須向目標公司提供股東貸款（「股東貸款」）及／或安排新融資，以使目標公司能夠清償目標公司之若干負債（包括償還現有融資之未償還金額約人民幣1,021百萬元、清償目標公司之經營負債（包括稅務負債）約人民幣118百萬元，以及清償目標公司若干其他應付款項（主要包括自租戶收取的可退回押金及應付獨立第三方的賬款）約人民幣311百萬元及支付目標公司其他資本性開支約人民幣10百萬元），本金總額為人民幣1,460百萬元，惟須待與第一次付款條件大致相同之條件（「股東貸款條件」）獲達成（或獲豁免，如適用）後方可作實，包括完成股權轉讓的工商登記。

倘任何股東貸款條件未於完成股權轉讓之工商登記日期（即第一次付款條件第(1)項）後30個營業日（可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月）當日或之前獲達成或獲豁免（如適用），則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.9 完成後事宜

自完成日期起，聯商壹號有權決定目標公司之現金分派安排(包括償還股東貸款本金、支付股東貸款應計利息、支付現金股息以及結算應付款項及應收款項)(統稱「現金分派」)，惟須遵守適用法律及合作協議訂明的規限。

在(i)投資期屆滿及(ii)聯商壹號行使退出權兩者中的較早者前的任何時間，且前提乃寶龍訂約方並未出現對目標公司造成超過人民幣10,000,000元不利財務影響的違反合作協議行為，目標公司不得在未經寶龍訂約方事先書面同意的情況下進行任何重大交易(包括但不限於出售資產、增加或減少股本以及提供擔保)。

2.10 差額承諾

於投資期內，倘目標項目於任何日曆年度的運營淨收入低於合作協議訂明的協定金額(即人民幣230,000,000元)(「協定金額」)(倘審閱期不足一個完整日曆年，則根據實際經過天數按比例調整)，聯商壹號可書面通知寶龍訂約方發生差額，而寶龍訂約方須於接獲該通知後10個營業日內向聯商壹號支付一筆相當於有關協定金額與目標項目於相關年度的運營淨收入的差額的款項。

協定金額乃根據目標項目將實現的目標運營淨收入(參考目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月錄得的實際運營淨收入所設定)而釐定，而訂約方認為其乃除不可預見及不利宏觀環境情形外的合理目標。

經考慮(i)目標項目一直由寶龍商業集團管理及營運。由於預期寶龍商業集團將於完成日期後繼續管理及營運目標項目並收取適當費用，(ii)目標項目歷史財務表現(詳情載於本公佈「3.2財務資料」一段)，而每年運營淨收入已達不低於人民幣230,000,000元，且預期在無不可預見情況下亦將達成協定金額；及(iii)合作協議條款規定，倘寶龍訂約

方未能支付差額款項(如有)，本集團將喪失回購權(定義見下文「2.11 上海瑞龍之回購權」一段)而無須承擔額外責任或面臨其他後果，即倘目標項目的表現未達本公司預期，可選擇不支付差額款項，以保障本公司及其股東的權益，董事會認為差額承諾對本公司及其股東整體而言屬公平合理。

就以上第(ii)項因素而言，常規情況下，成熟運營的商業物業項目，不會出現運營收入無法覆蓋運營支出的情形。除非，出現以下重大不利的極端情形：

- (a) 市場環境突變：如城市規劃調整、核心消費人群外遷，消費需求持續萎縮，項目失去核心競爭力，收入端極端低迷且運營成本無法同步縮減；或
- (b) 重大運營事故：如突發重大火災，運營暫停或受限，收入中斷但支出仍持續發生；或
- (c) 法律政策風險：如遭遇重大行政處罰或訴訟，產生大額一次性支出且該支出超過運營收入。

目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月的運營淨收入分別為人民幣231百萬元、人民幣232百萬元及人民幣156百萬元。依託成熟的運營管理體系，運營支出佔比始終穩定控制在運營收入的22%-25%區間。運營成本與支出一直低於目標項目錄得的運營收入。因此，合理預期未來運營成本與支出將維持低於目標項目所錄得的運營收入。

就以上第(iii)項因素而言，於釐定作出差額付款或喪失回購權時，本公司將進行以下定量及定性分析：

(a) 定量分析

- (i) 差額金額與本公司償付能力：如考核期間目標項目的運營淨收入低於協定金額，於作出任何差額付款前，本公司將考慮本集團在關鍵時間的可用現金及授信額度、經營性現金流覆蓋率、重大償債義務等定量指標，確保如作出差額付款，其不會影響本集團的主營業務或償債能力；
- (ii) 差額補償與回購價的經濟性比較：本公司會將所需差額款項金額與回購價以及目標項目的預期資產價值進行比較。倘差額付款加回購價大於目標項目的預期資產價值，則本公司將不會支付差額付款並將喪失回購權；
- (iii) 運營淨收入偏離幅度與恢復可能性的量化預測：如考核期間目標項目的運營淨收入低於協定金額，本公司將考慮是屬於短期波動(如租戶臨時退租、疫情擾動)還是長期趨勢(如商圈衰落、物業老化)。基於運營淨收入偏離的具體原因以及恢復的可能性，本公司將評估是否作出差額付款。

(b) 定性分析

本公司決策差額補償付款的主要定性依據是回購權的戰略價值，若：

- (i) 目標項目所處的商圈基本面未發生重大不利變化(如區域規劃調整、人口流出、商業競爭格局顯著惡化等)，資產仍具備穩定的租金收益能力和長期增值潛力，且回購價具有相對確定性和可預期性，則本公司傾向於作出差額付款；及

- (ii) 目標項目基本面已發生結構性變化(如區位價值衰退、物業老化或運營前景持續承壓)，或本公司整體戰略重心轉向輕資產運營、不再計劃持有該類資產，則本公司也可能審慎選擇不作出差額付款及喪失回購權。

綜上所述，本公司是否作出差額付款(如需要)以保留回購權，是在充分評估財務承受能力、經濟損益對比、運營淨收入的偏離原因、資產區位價值、公司戰略方向及市場環境等多維度因素後作出的市場化、專業化商業判斷。該決策機制符合行業慣例及公司治理規範，亦有利於維護股東的利益。因此，董事會認為差額承諾對本公司及其股東整體而言屬公平合理。

2.11 上海瑞龍之回購權

自完成日期第三個周年日起至完成日期第四個周年前10個營業日(或倘上海瑞龍與聯商壹號同意延長，則為自完成日期第四個周年日起至完成日期第五個周年前10個營業日)止期間(「回購期」)，上海瑞龍應有優先權(但無義務)以可為聯商壹號就總投資金額^(附註)提供12%的內部回報率之現金代價(「回購價」)，向聯商壹號回購目標公司100%股權(「回購股權」)(「回購權」)，惟倘上海瑞龍與聯商壹號已同意將回購期延長至完成日期第五個周年前10個營業日，則為確定回購價之目的，應適用10.5%的內部回報率。上海瑞龍可於回購期內任何時間透過向聯商壹號送達書面通知行使回購權。回購價及內部回報率之基準乃參照買方內部投資標準及中國同類商業房地產交易的市場普遍回報水平釐定。具體而言，聯商壹號的實際資金來源為專業投資者，考慮到目前中國經濟環境，預計遠期利率為下行趨勢，其內部對於不同投資久期的項目有不同的考核評價標準，其中5年以下的項目為短期項目，投資收益率較高，5年或以上的項目為長期持有項目，追求長期回報，投資收益率要求較低。

回購權於以下情況失效：(i)回購期屆滿時；或(ii)上海瑞龍發出書面通知表示其不會行使回購權時；或(iii)上海瑞龍發出書面通知表示其提出回購少於100%目標公司股權及／或價格低於回購價時。

在完成日期至(i)行使回購權後完成轉讓回購股權之工商登記日期與(ii)回購權失效日期兩者中之較早者止期間，聯商壹號不得轉讓、質押或以其他方式處置任何目標公司股權，或允許任何產權負擔存在於任何目標公司股權之上(就獲取新融資而質押目標公司股權除外)。

附註：總投資金額計算如下：(i)聯商壹號就目標股權實際支付之代價金額與聯商壹號向目標公司提供之股東貸款實際未償還本金額之和，扣除(ii)取得新融資總額。新融資金額應予扣除，因投資回報基準應以買方實際投入之自有資金為準。買方透過新融資取得之款項並不構成買方的自有資金，故應予以扣除。

2.12 聯商壹號之退出權

倘(a)目標項目於一個日曆年度的運營淨收入低於協定金額(倘審閱期不足一個完整日曆年，則根據實際經過天數按比例調整)，且寶龍訂約方未在規定時間內向聯商壹號支付差額金額，或(b)上海瑞龍未於回購期內行使目標公司100%股權之回購權或未在規定時間內全數支付回購價，則聯商壹號可向任何第三方出售任何或全部目標公司之股權及債權以及目標項目中之權益(「退出權」)。在行使退出權前，目標公司應豁免寶龍訂約方及其相關人士當時欠付目標公司之所有現存債務，並應允許寶龍訂約方及其相關人士在豁免生效前將該等債務進行更替及／或抵銷。

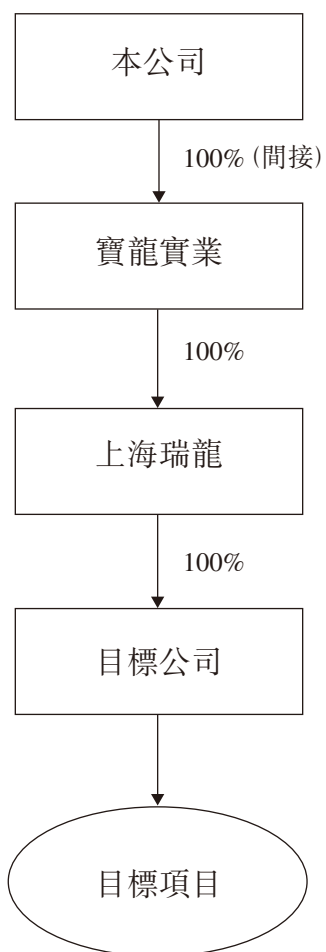
3. 有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之有限責任公司。於本公佈日期，目標公司主要從事持有目標項目。

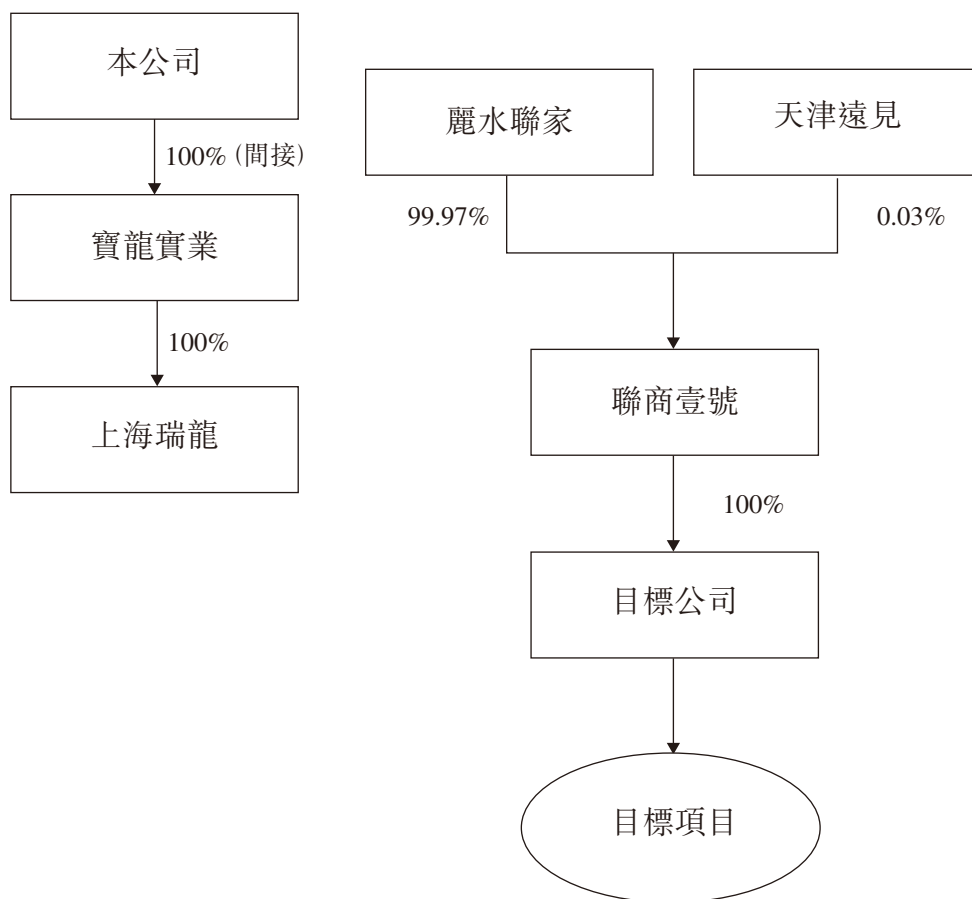
3.1 股權結構

以下載列緊接股權轉讓完成前及完成後目標公司之簡化股權結構。

股權轉讓前(於本公佈日期)



緊接股權轉讓完成後



3.2 財務資料

以下載列目標公司於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月之財務資料：

	截至12月31日止年度		截至8月31日
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元	止八個月 2025年 (未經審核) 人民幣千元
收入	1,138,689	222,948	142,912
稅前淨利潤／(虧損)	(81,220)	(11,052)	(1,589,752)
稅後淨利潤／(虧損)	(1,224)	(3,692)	(1,191,992) <small>(附註)</small>

於2025年
8月31日
人民幣千元

資產淨值

1,801,627

附註：

截至2025年8月31日止八個月的虧損約人民幣1,192百萬元乃主要由於期內錄得的投資物業公允價值虧損約人民幣1,678百萬元。計算目標項目運營淨收入時並未計入該金額。目標項目運營淨收入未納入投資物業公允價值變動損益，原因是該等損益主要受宏觀經濟環境影響，與目標項目日常運營活動關聯性甚微。

目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止八個月的運營淨收入分別約為人民幣231百萬元、人民幣232百萬元及人民幣156百萬元。

為說明而言，於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止八個月，目標項目的運營淨收入與目標公司的淨虧損之間的差額乃主要由於：

- (i) 目標項目運營淨收入，是指目標項目日常經營活動的全口徑收入扣除與該等活動相關的成本費用支出後的淨額，其中，全口徑收入除體現在目標公司財務報表上的租金收入和酒店收入外，還包括不歸屬於目標公司的其他收入，例如，就停車費收入而言，由於目標公司將停車場的使用權出售予本集團附屬公司，故停車費收入不歸屬於目標公司。就多種經營收入而言，一部分根據相關運營協議歸屬於相關運營方，一部分歸屬於目標公司；而就若干商業業務收入而言，其歸屬於其他運營方，不歸屬於目標公司。然而，於股權轉讓完成後，目標項目的所有收入均會歸屬於目標公司，因為(a)目標公司將向本集團回購相關停車場；及(b)本公司理解目標公司與目標項目的運營模式將有所變更，使所有多經收入將直接由目標公司收取，而非運營方。另一方面，目標公司的收入來源包括物業銷售，該部分收入在計算目標項目的運營淨收入時並未納入考量；及
- (ii) 目標項目日常經營相關的成本費用支出與目標公司財務報表相比，不包含偶發性收支、房地產物業銷售成本、公允價值變動損失、貸款利息等項目。

4. 有關目標項目之資料

目標項目為由本集團開發並由目標公司100%擁有之商業綜合體。其位於中國浙江省杭州市浦沿街道濱盛路3867號。其包括稱為杭州濱江寶龍城之購物中心綜合體以及稱為杭州濱江寶龍藝珺酒店之酒店。

杭州濱江寶龍城共有5層地上樓層和2層地下樓層，包括商店、室外及天台空間以及外牆廣告空間，總建築面積約為137,473.34平方米(不包括停車位)，以及1,390個地下停車位。杭州濱江寶龍城於2016年12月開始營運。

杭州濱江寶龍藝珺酒店，擁有175間客房，並於2017年12月開始營運。

根據獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司採用收益法進行之估值，目標項目於2025年8月31日之商場、酒店及非人防車位之市場價值初步估值為人民幣2,406百萬元，人防車位之投資價值為人民幣38百萬元。有關目標項目估值所採用的估值方法、方針及假設之詳情將載於通函內之相關估值報告。為免存疑，採用收益法對目標項目進行估值並不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

5. 交易之財務影響

經最終審核前，本集團目前預期錄得來自股權轉讓之約人民幣52百萬元虧損，該金額乃根據約人民幣1,000百萬元之初步代價(須待完成後調整)加上擬將目標公司約人民幣1,027百萬元的關聯方債權與約人民幣277百萬元的關聯方債務進行抵銷的影響約人民幣750百萬元(倘本集團不行使回購權，則該人民幣750百萬元的款項將無需由本集團償還)減去目標公司於2025年8月31日之未經審核資產淨值約人民幣1,802百萬元計算，且未計任何相關開支。

關聯方債權約人民幣1,027百萬元主要包括目標公司與本集團附屬公司的往來款約人民幣927百萬元、目標公司與本集團附屬公司基於歷史交易形成的應收股轉款約人民幣78百萬元、目標公司基於給內部關聯方提供擔保而產生的代付本息約人民幣10百萬元以及目標公司與歷史附屬公司基於日常經營業務產生的往來款及其他零星往來人民幣12百萬元。

關聯方債務約人民幣277百萬元主要包括目標公司自本集團回購車位使用權而產生的應付款約人民幣174百萬元、本集團附屬公司為目標公司償還債務而形成的應付款約人民幣36百萬元以及本集團附屬公司在目標公司建設開發期間為其提供建設資金而形成的應付款約人民幣67百萬元。

本集團因股權轉讓產生之實際收益或虧損可能與上述有所不同，並須待本公司核數師審閱及根據經調整代價、目標項目最新可用估值以及因合作協議項下擬進行之交易而產生之開支金額釐定。

待股權轉讓完成，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之資產與負債以及經營業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

6. 進行交易的理由及裨益

通過將目標公司及目標項目的所有權權益轉讓予聯商壹號，本集團將可在相對較短的交易期內獲得現金所得款項。有關所得款項可改善本集團的流動性狀況並支持其日常運營及物業開發項目。本集團未來亦有權按預先協定的代價基準從聯商壹號回購目標公司及目標項目，使本集團可根據未來各階段戰略佈局、流動性及業務需求，選擇重新取得目標公司及目標項目的所有權及控制權。

估計股權轉讓的所得款項淨額(經扣除稅項開支、法律費用及附帶開支後)約為人民幣997百萬元。在該等股權轉讓所得款項淨額中，本公司擬將45%用於其物業發展以確保按時交付，20%用於一般運營開支，15%用於稅項開支，10%用於有關本集團境外重組的開支，10%用於有關本集團境內重組的開支。

鑒於上文所述，董事會認為合作協議的條款屬正常商業條款，而股權轉讓屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

7. 有關所涉各方的資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團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。

寶龍實業及上海瑞龍各自為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。彼等各自為本公司的間接全資附屬公司。

聯商壹號為一家於中國成立的有限公司，成立目的為持有目標公司以進行合作協議項下擬進行交易。其由麗水聯家擁有99.97%及由天津遠見擁有0.03%。

麗水聯家為於中國成立的有限合夥企業，主要從事股權投資活動。麗水聯家的普通合夥人為蘇州新聯管理諮詢有限公司(「蘇州新聯」)，有限合夥人為海口遠見共創一號基金(有限合夥)(「海口遠見」)。蘇州新聯為一家於中國成立的有限公司，其由中聯前源不動產基金管理有限公司擁有。海口遠見為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資業務。於本公佈日期，該有限合夥企業的有限合夥人及普通合夥人均由中國財政部最終擁有的保險公司間接擁有。

天津遠見為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資管理。於本公佈日期，天津遠見由中國財政部最終擁有的保險公司間接擁有。

據本公司所深知、全悉及確信，聯商壹號、麗水聯家及天津遠見以及其各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

8. 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關股權轉讓的最高適用百分比率超過75%，股權轉讓構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的公佈、通函及股東批准規定。

回購權是一項由本公司酌情決定是否行使的權利。由於本公司獲得回購權時無需支付溢價，因此，根據上市規則第14章，本公司獲得回購權並不構成本公司的須予公佈交易。於本公司行使回購權(如適用)時(根據上市規則第14.75條可能構成本公司的須予公佈交易)，本公司須根據上市規則第14.07條及第14.75(2)條確定適用的百分比比率，並遵守上市規則第14章項下的公佈、通函及/或股東批准規定(視乎當時適用的具體情況而定)。

於本公佈日期，目標項目由寶龍商業集團根據2023年商業運營服務框架協議管理及運營，其構成寶龍商業就上市規則第14A章而言的持續關連交易。於股權轉讓完成後，鑒於目標公司將不再入賬為本公司附屬公司，由寶龍商業集團就目標項目向目標公司提供商業運營服務將不再構成寶龍商業就上市規則第14A章而言的持續關連交易。

9. 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准合作協議項下擬進行的交易。

載有(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)上市規則第4及14章規定的目標公司及餘下集團的財務資料；(iii)上市規則第5章規定的目標項目的物業估值報告；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告的該通函連同相關代表委任表格將由本公司登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)，並於實際可行的情況下盡快寄發予股東(如需要)。

由於須更多時間編製將載入該通函的資料，目前預計該通函將於2026年2月23日(即刊發本公佈後超過15個營業日)或之前刊發。

警告：合作協議項下擬進行交易的完成須待合作協議所載先決條件獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實。因此，合作協議項下擬進行的交易可能會或可能不會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請份外審慎行事，如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

10. 釋義

除文義另有規定外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「經調整代價」	指	具有本公佈「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「調整金額」	指	具有本公佈「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「經審核完成賬目」	指	具有本公佈「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「現金分派」	指	具有本公佈「2.9完成後現金分派」一段賦予該詞的涵義
「該通函」	指	本公司根據上市規則第14章的適用規定就(其中包括)合作協議項下擬進行的交易將予刊發的通函
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238)
「完成核數師」	指	具有本公佈「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「完成日期」	指	具有本公佈「2.7完成」一段賦予該詞的涵義

「股東貸款條件」	指	具有本公佈「2.8若干現有負債的安排」一段賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	訂約方就(其中包括)股權轉讓所訂立日期為2025年12月23日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為(其中包括)批准合作協議項下擬進行交易而將予召開的股東特別大會
「股權轉讓」	指	上海瑞龍根據合作協議向聯商壹號轉讓目標股權
「股權轉讓協議」	指	上海瑞龍(作為轉讓人)、聯商壹號(作為承轉人)與目標公司將會就股權轉讓訂立的股權轉讓協議，其形式載於合作協議附錄
「股權轉讓條件」	指	具有本公佈「2.4股權轉讓的條件」一段賦予該詞的涵義
「現有融資」	指	授予目標公司的現有貸款融資
「退出權」	指	具有本公佈「2.12聯商壹號的退出權」一段賦予該詞的涵義
「第一次付款」	指	具有本公佈「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「第一次付款條件」	指	具有本公佈「2.6.1第一次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「第一次付款截止日期」	指	具有本公佈「2.6.1第一次付款的條件」一段賦予該詞的涵義

「第四次付款」	指	具有本公佈「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「初步代價」	指	具有本公佈「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「投資期」	指	於完成日期開始直至(i)完成日期第四個週年；或(ii)(倘經上海瑞龍及聯商壹號相互協定予以延長)完成日期第五個週年日的期間
「聯商壹號」	指	上海聯商壹號商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為獨立第三方
「麗水聯家」	指	麗水聯家貳號股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，於本公佈日期為獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「新融資」	指	將授予聯商壹號以取代現有融資的新貸款融資
「訂約方」	指	合作協議的訂約方，即寶龍訂約方、目標公司、聯商壹號、麗水聯家及天津遠見

「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9909)
「寶龍商業集團」	指	寶龍商業及其附屬公司
「寶龍實業」	指	上海寶龍實業發展(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司間接全資附屬公司
「寶龍訂約方」	指	本公司、寶龍實業及上海瑞龍
「中國」	指	中華人民共和國
「回購股權」	指	具有本公佈「2.11上海瑞龍的回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購期」	指	具有本公佈「2.11上海瑞龍的回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購價」	指	具有本公佈「2.11上海瑞龍的回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購權」	指	具有本公佈「2.11上海瑞龍的回購權」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二次付款」	指	具有本公佈「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「第二次付款條件」	指	具有本公佈「2.6.2第二次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「第二次付款截止日期」	指	具有本公佈「2.6.2第二次付款的條件」一段賦予該詞的涵義

「上海瑞龍」	指	上海瑞龍投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	具有本公佈「2.8若干現有負債的安排」一段賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	就將收取目標項目相關租戶應付之物業管理費、多經費用之實體變更為目標公司事宜而訂立之補充協議
「目標公司」	指	杭州華展房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬公司
「目標股權」	指	目標公司的100%股權
「目標項目」	指	本集團開發的商業綜合體，位於中國浙江省杭州市浦沿街道濱盛路3867號，包括名為杭州濱江寶龍城的購物中心綜合體及名為杭州濱江寶龍藝珺酒店的酒店
「第三次付款」	指	具有本公佈「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「第三次付款條件」	指	具有本公佈「2.6.3第三次付款的條件」一段賦予該詞的涵義

「天津遠見」 指 天津遠見創新投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公佈日期為獨立第三方

「%」 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，2025年12月23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、肖清平先生及張洪峰先生；本公司非執行董事為許華芬女士；而本公司獨立非執行董事為歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。