

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 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)

**主要及關連交易  
建議出售寶龍商業股份**

**建議出售事項**

於2026年1月27日，賣方與買方訂立該協議，以根據該協議所載條款及條件並在其規限下，由賣方出售目標股份，總代價為360,827,625港元。

**上市規則的涵義**

由於根據上市規則第14.07條，出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關股東批准、申報、公佈及通函的規定。

截至本公佈日期，(i)許展豪先生(本公司執行董事許華芳先生之子及本公司執行董事許健康先生之孫)持有買方已發行股份的51%；及(ii)許華琳女士(許華芳先生及本公司非執行董事許華芬女士之堂妹)持有買方已發行股份的49%。因此，買方為本公司的關連人士。故此出售事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關該協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案。

獨立董事委員會將告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及彼等各自的聯繫人外，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及彼等各自的聯繫人(包括天龍控股有限公司、藍天控股有限公司及樺龍控股有限公司)於本公佈日期合共持有本公司2,714,035,400股股份，佔本公司已發行股本約65.55%，以上各方將於為考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易而召開的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將於實際可行的情況下盡快(但不遲於2026年2月20日)寄發予股東。

出售事項須待該協議所載先決條件達成後，方為完成。出售事項可能或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

## 建議出售事項

於2026年1月27日，賣方與買方訂立該協議，以根據該協議所載條款及條件並在其規限下，由賣方出售目標股份，總代價為360,827,625港元。

## 該協議

該協議的主要條款載列如下。

### 該協議的訂約方

賣方 : 寶龍地產(維京)控股有限公司

買方 : Prime Capital Investment Limited

買方是本公佈「上市規則的涵義」一節所指的關連人士。

### 主體事項

賣方同意向買方出售目標股份，相當於寶龍商業已發行股本的25%。

### 代價

出售事項的總代價為360,827,625港元，其中20%應於預付款日期以現金支付，剩餘款項應於出售事項完成日期以現金支付予賣方。

### 代價的釐定基準

出售事項的代價是買方與賣方經參考緊接該協議日期前15個交易日目標股份的平均收市價後，公平磋商釐定。

### 先決條件

出售事項須待(其中包括)下列條件達成(或在適用情況下獲得豁免(除上市規則及／或適用法律所規定者外))後，方為完成：

- (i) 概無任何人士送達、發出或作出任何通知、命令、判決、行動或法律程序限制、禁止該協議項下擬進行的任何交易或使其不合法，或可能對買方擁有目標股份的法定及實益所有權(不附帶產權負擔)的權利造成重大不利影響；
- (ii) 該協議項下擬進行的交易已由股東在本公司股東大會上根據上市規則及適用法律的規定通過必要的決議案予以批准；

- (iii) 已取得就該協議項下擬進行的交易而言必要或適當的、由主管機關或任何其他第三方作出的所有同意、登記、備案、確認、批准、裁定及決定；及
- (iv) 聲明及保證在所有重大方面仍然真實準確。

## 完成

於達成該協議規定的先決條件後，該協議將於完成日期完成。

## 有關寶龍商業的資料

寶龍商業是於開曼群島註冊成立並從事投資控股的有限公司，於聯交所上市。其透過附屬公司在中國提供商業管理運營服務，堅持深耕佈局長三角區域，聚焦經濟發展活力高的城市集群，亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。

根據寶龍商業已刊發的財務報表，寶龍商業截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月的財務業績如下：

	截至 12 月 31 日 止 年 度		截 至 6 月 30 日 止 六 個 月
	2023 年 (經 審 核) 人 民 幣 千 元	2024 年 (經 審 核) 人 民 幣 千 元	2025 年 (未 經 審 核) 人 民 幣 千 元
税 前 淨 利 潤	611,688	330,940	242,529
税 後 淨 利 潤	452,391	224,385	176,064

截至2025年6月30日，寶龍商業的綜合未經審核資產淨值約為人民幣3,394.6百萬元。

## 出售事項的財務影響

於完成後，寶龍商業將仍為本公司的非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將繼續併入本公司業績。

在最終審核確定的前提下，本集團目前預計出售事項將錄得其他儲備減少約人民幣521.5百萬元，該金額根據約人民幣329.1百萬元的代價減去本公司應佔目標股份截至2025年6月30日的未經審核資產淨值約人民幣850.6百萬元計算得出，當中未計任何相關費用。

## 進行出售事項的理由及裨益

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。

在過去幾年，本公司一直與其專業顧問努力就本公司的境外債務推進整體管理解決方案，以尊重所有持份者權利，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，已制定重組及計劃，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。

於2025年10月10日，本公司就重組訂立重組支持協議，重組及計劃已取得債權人廣泛支持。誠如本公司於2025年12月19日公佈，截至該日期，持有超過85.48%計劃債務的債權人已提交同意加入重組支持協議的信函。

根據重組的相關條款及條件，重組代價將包括根據計劃債權人的選擇而採取的一個或多個選項，其中包括但不限於本公司出售或質押寶龍商業股份，以全部或部分籌集總計40百萬美元的現金。

透過將目標股份的擁有權權益轉讓予買方，本集團將在相對較短的時間內獲得現金收益。此現金收益可改善本集團的流動性狀況，並將用於為重組、計劃以及本集團的日常營運提供資金。因此，出售事項體現了本集團控股股東的持續支持，同時亦確保本集團及寶龍商業的管理層連續性，此乃由於進行出售事項後兩家公司的最終控股股東將保持不變。

## 有關參與訂約方的資料

賣方為投資控股公司，本集團為中國具領先地位的房地產開發商，專門從事高品質、大型、多功能商住綜合體的開發及運營。

買方為一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關股東批准、申報、公佈及通函的規定。

截至本公佈日期，(i)許展豪先生(本公司執行董事許華芳先生之子及本公司執行董事許健康先生之孫)持有買方已發行股份的51%；及(ii)許華琳女士(許華芳先生及本公司非執行董事許華芬女士之堂妹)持有買方已發行股份的49%。因此，買方為本公司的關連人士。故此出售事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關該協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案。

獨立董事委員會將告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及彼等各自的聯繫人外，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及彼等各自的聯繫人(包括天龍控股有限公司、藍天控股有限公司及樺龍控股有限公司)於本公佈日期合共持有本公司2,714,035,400股股份，佔本公司已發行股本約65.55%，以上各方將於為考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易而召開的股東特別大會上放棄投票。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將於實際可行的情況下盡快(但不遲於2026年2月20日)寄發予股東。

出售事項須待該協議所載先決條件達成後，方為完成。出售事項可能或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

## 釋義

於本公佈內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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計劃債務持有人特別小組
「該協議」	指	由賣方與買方就出售事項訂立之日期為2026年1月27日的股份購買協議
「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「完成日期」	指	2026年8月31日或賣方與買方根據該協議條款可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售目標股份
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將告成立的獨立董事委員會，由均為獨立非執行董事的歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士組成，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	將委任的獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	就該協議及其項下擬進行的交易而言，不包括許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及彼等各自的聯繫人的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：9909)
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Prime Capital Investment Limited，於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司
「重組」	指	重組計劃債務，其將實質上按照重組支持協議條款書所述的方式及所載條款進行
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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2025年10月10日的重組支持協議，經不時修訂
「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2025年10月10日的公佈(經刪除或編纂敏感資料)

「計劃」	指	(i)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，誠如重組支持協議及重組支持協議條款書所擬定者；及／或(ii)在與特別小組及／或特別小組的顧問真誠協商後，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
「計劃債權人」	指	就計劃債務而言的本公司債權人
「計劃債務」	指	本公司發行或擔保的各類現有票據及本集團訂立或擔保的現有貸款
「賣方」	指	寶龍地產(維京)控股有限公司，於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，由本公司全資擁有
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標股份」	指	寶龍商業已發行股本中的160,725,000股股份
「預付款日期」	指	2026年4月27日或賣方與買方根據該協議條款可能書面協定的其他日期
「%」	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，2026年1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歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。