

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、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。



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)

建議授出發行股份及
回購股份的一般性授權、
重選董事
及
股東週年大會通告

本公司謹訂於2019年6月18日(星期二)上午10時正假座中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2舉行股東週年大會，有關通告載於本通函第13至16頁。無論閣下是否有意出席股東週年大會並於會上投票，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週年大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會並於會上投票。倘閣下出席股東週年大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 股份回購授權的說明函件	7
附錄二 — 建議重選董事的詳情	10
股東週年大會通告	13

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：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂2019年6月18日(星期二)上午10時正假座中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2舉行的股東週年大會，以考慮及酌情批准本通函提呈的決議案
「組織章程細則」	指	經不時修訂的本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2019年4月8日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股份回購授權」	指	建議授予董事的一般性授權，以行使本公司權力回購股份，最多達相關決議案獲通過當日已發行股份總數的10%
「股份發行授權」	指	建議授予董事的一般性授權，以行使本公司權力配發、發行及處理新股份，而數目不超過相關決議案獲通過當日已發行股份總數的20%，並額外加入相當於本公司根據股份回購授權回購的股份總數(如有)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會出具的公司收購及合併守則
「%」	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

皇后大道中99號

中環中心

58樓5813室

獨立非執行董事：

魏偉峰先生

梅建平先生

丁祖昱先生

敬啟者：

**建議授出發行股份及
回購股份的一般性授權、
重選董事
及
股東週年大會通告**

緒言

於股東週年大會上，將提呈以下決議案以待股東批准(其中包括)(i)授出股份發行授權及股份回購授權；(ii)擴大股份發行授權至包括根據股份回購授權回購的股份；及(iii)重選退任董事。

董事會函件

本通函的目的是向閣下提供在股東週年大會上提呈決議案的資料，以使閣下就投票贊成或反對將於股東週年大會上提呈的相關決議案作出知情決定。

授出發行及回購股份的一般性授權

在本公司於2018年6月8日舉行的股東週年大會上，通過授予董事一般性授權的普通決議案，以(其中包括)(i)配發、發行及處理數目不超過於有關決議案獲通過當日已發行股份總數20%的股份；及(ii)在股份中回購最多佔於有關決議案獲通過當日已發行股份總數10%的股份。該等一般性授權將於應屆股東週年大會結束時失效。因此，董事會擬徵求閣下批准將於股東週年大會上提呈的決議案，以更新該等一般授權。

於股東週年大會上，本公司將會獨立提呈若干普通決議案：

- (a) 授予董事股份發行授權以行使本公司權力配發、發行及處理數目不超過決議案獲通過當日已發行股份總數20%的新股份。股份發行授權將於本公司下屆股東週年大會舉行當日、根據組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日或股東於本公司股東大會上以普通決議案撤回或修訂該項授權當日(以最早者為準)屆滿。根據於最後實際可行日期已發行3,997,303,000股股份及假設於股東週年大會日期前已發行股份總數並無變動，如在股東週年大會上獲批准，股份發行授權將授權董事行使本公司權力配發、發行及處理最多799,460,600股股份；
- (b) 授予董事股份回購授權以行使本公司權力回購已發行股份，惟須受本通函所載的準則所規限。根據該項股份回購授權，本公司可回購的最高股份數目不得超過有關決議案獲通過當日已發行股份總數的10%。股份回購授權將於本公司下屆股東週年大會舉行當日、根據組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日或股東於本公司股東大會上以普通決議案撤回或修訂該項授權當日(以最早者為準)屆滿。根據於最後實際可行日期已發行3,997,303,000股股份及假設於股東週年大會日期前已發行股份總數並無變動，如在股東週年大會上獲批准，股份回購授權將授權董事行使本公司權力回購最多399,730,300股股份；及

董事會函件

- (c) 待通過上述股份發行授權及股份回購授權的普通決議案後，藉加入相等於根據股份回購授權回購的額外股份數目，以擴大股份發行授權項下將予發行及配發的股份數目。

根據上市規則，本通函附錄一載有一份說明函件，旨在向閣下提供一切合理必要的資料，使閣下可於股東週年大會上就投票贊成或反對授出股份回購授權而提呈的決議案作出知情決定。

重選董事

根據組織章程細則第16.18條，肖清平先生、施思妮女士及許華芬女士將於股東週年大會上輪席退任董事，並符合資格提呈彼等於股東週年大會上重選連任董事。

於股東週年大會上，將會提呈重選肖清平先生及施思妮女士為執行董事及許華芬女士為非執行董事的普通決議案。

根據上市規則須予披露建議重選董事的履歷詳情載於本通函附錄二。

股東週年大會

本公司謹訂於2019年6月18日(星期二)上午10時正假座中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告載於本通函第13至16頁。

隨函附奉股東週年大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會並於會上投票，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週年大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會並於會上投票。倘閣下出席股東週年大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東週年大會上的投票將以點票方式表決。

董事會函件

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。

推薦建議

董事認為(i)授出股份發行授權及股份回購授權；(ii)擴大股份發行授權至包括根據股份回購授權回購的股份；及(iii)重選董事符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的全部決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
許健康
謹啟

2019年4月12日

本說明函件乃有關於股東週年大會上提呈以供批准股份回購授權的決議案，並會派發予全體股東。本說明函件載有根據上市規則第10.06(1)(b)條及其他相關條文所需的所有資料，當中：

1. 已發行股份

於最後實際可行日期，本公司合共已發行3,997,303,000股股份。待授出股份回購授權的決議案獲通過，及在本公司於最後實際可行日期至股東週年大會日期止期間將無進一步發行或回購股份的基準上，則本公司將獲准根據股份回購授權回購最多399,730,300股股份，佔於股東週年大會通過相關決議案當日已發行股份的10%。

2. 回購股份的理由

董事認為有能力進行回購可以給予本公司更大的靈活性，令本公司及股東受惠，因為回購可以提升本公司的資產淨值及／或其每股股份盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定。董事只會於確信進行回購可令本公司及股東整體受惠時，方會進行回購。

董事認為倘建議回購於建議回購期間全面進行，相較本公司於2018年12月31日的財政狀況(誠如其截至2018年12月31日止年度的最新經審核財務報表所披露)而言，將不會對本公司的營運資金及負債水平帶來任何重大不利影響。董事不會於對本公司的營運資金或負債水平造成重大不利影響的情況下建議行使股份回購授權。

3. 回購股份所用的資金

本公司根據其組織章程細則獲授權回購其股份。於進行回購股份時，本公司只可運用根據其組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法例規定可合法撥作該用途的資金進行回購。根據開曼群島法例及組織章程細則規定，有關回購股份的付款只可自溢利或自就回購而發行新股份所得款項中撥付，或根據公司法自本公司資本中撥付。回購股份的應付溢價金額只可自溢利或自本公司的股份溢價中撥付，或根據公司法自本公司資本中撥付。

此外，根據開曼群島法例，除非公司於緊接建議付款日期後有能力以於日常業務過程中償付到期債項，否則公司自資本中撥付回購其本身股份屬不合法。根據開曼群島法例，據此回購的股份將會被視作已註銷，但法定股本總額則不會減少。

4. 董事、彼等的緊密聯繫人及核心關連人士

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人目前有意於股東授出股份回購授權後，向本公司出售任何股份。

於最後實際可行日期，概無核心關連人士通知本公司，彼目前有意於股東授出股份回購授權後向本公司出售任何股份，或承諾不會向本公司出售其持有的任何股份。

5. 董事的承諾

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將遵照上市規則、組織章程細則及開曼群島法例根據股份回購授權行使本公司的權力進行回購。

6. 收購守則及公眾持股量規定

倘因本公司根據股份回購授權行使權力回購股份而令個別股東所佔本公司的投票權比例有所增加，則就收購守則規則32而言，該增加將被視為一項收購行動。因此，根據收購守則規則26及規則32，股東或一致行動的一群股東可能取得或鞏固本公司的控制權，並須承擔提出強制性收購建議的責任。

於最後實際可行日期，就董事所深知及確信，本公司執行董事兼主要股東許健康先生及其聯繫人持有2,701,437,400股股份，佔本公司已發行股份約67.58%。倘董事全面行使股份回購授權，則許健康先生及其聯繫人於本公司的股權將增至佔本公司已發行股份約75.09%。董事認為，有關增幅將不會導致須根據收購守則規則26及32提出強制性全面收購建議的責任，惟將致使公眾股東所持本公司股權下降至不足25%之水平。本公司目前無意行使股份回購授權以致根據收購守則引起提出強制性收購建議的責任，或導致公眾持股量減少至低於已發行股份25%。

除上文所披露者外，董事並不知悉根據回購授權進行之任何回購將引致收購守則及任何同類適用法律項下之任何其他後果。董事會目前無意行使回購授權以致股份之公眾持股量低於25%。

7. 本公司作出的股份回購

截止最後實際可行日期前過往6個月，本公司並無(不論於聯交所或循其他途徑)回購任何股份。

8. 股份價格*

由過去12個月各月起直至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所買賣的最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
2018年		
4月	4.26	4.00
5月	4.95	4.02
6月	5.00	4.10
7月	4.30	3.80
8月	3.95	3.28
9月	3.38	2.61
10月	3.23	2.70
11月	3.28	3.00
12月	3.89	3.29
2019年		
1月	3.60	3.01
2月	3.95	3.41
3月	4.26	3.62
4月(直至最後實際可行日期)	4.11	4.00

*註：股份價格數據來源於雅虎財經。

於股東週年大會上獲建議重選的董事的履歷詳情如下：

執行董事

肖清平，70歲，執行董事兼本公司執行副總裁，主要負責本集團的人事與行政管理，及負責本集團酒店業務的整體管理。肖先生於1997年至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，加盟本集團擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

除作為執行董事外，肖清平先生在過去3年並無於任何其他上市公司擔任其他董事職務。除上文披露者外，肖清平先生與本公司的任何董事、高級管理人員、主要或控股股東並無關連。於最後實際可行日期，按證券及期貨條例第XV部的涵義，肖清平先生於811,700股股份中擁有權益。

肖清平先生已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日，為期3年，可由任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知予以終止。酬金參照其經驗、於本公司的職務及職責，以及本公司的酬金政策釐定。根據與本公司訂立的服務合同，肖清平先生有權收取基本年度董事袍金人民幣240,000元。

施思妮，38歲，本公司執行董事，整體負責本集團的商業經營戰略管理。施女士畢業於澳洲中央昆士蘭大學，獲得藝術管理碩士學位，彼於2014年9月獲得長江商學院EMBA學位。彼於2003年1月加盟廈門寶龍大酒店擔任董事。彼其後於2005年加盟廈門寶龍集團擔任董事和財務總經理，於2007年11月，彼出任執行董事、監審總經理、成本控制中心總經理。於2011年4月起主持本集團旗下的商業集團戰略管理工作。施思妮女士為執行董事許華芳先生之妻。

除作為執行董事外，施思妮女士在過去3年並無於任何其他上市公司擔任其他董事職務。除上文披露者外，施思妮女士與本公司的任何董事、高級管理人員、主要或控股股東並無關連。於最後實際可行日期，按證券及期貨條例第XV部的涵義，施思妮女士於587,891,400股股份中擁有權益，當中503,400股股份由施思妮女士實益持有，8,988,000股股份由施思妮女士的配偶許華芳先生實益持有，及590,468,000由其受控法團實益持有。

施思妮女士已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日，為期3年，可由任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知予以終止。酬金參照其經驗、於本公司的職務及職責，以及本公司的酬金政策釐定。根據與本公司訂立的服務合同，施思妮女士有權收取基本年度董事袍金人民幣240,000元。

非執行董事

許華芬，43歲，非執行董事。許女士是寶龍集團發展有限公司的董事總經理，負責寶龍集團發展有限公司整體管理和業務發展。於2000年至今，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。於2011年12月，彼成立澳綽城集團並擔任董事總經理，負責該集團整體業務經營管理。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女。

除作為非執行董事外，許華芬女士在過去3年並無於任何其他上市公司擔任其他董事職務。除上文披露者外，許華芬女士與本公司的任何董事、高級管理人員、主要或控股股東並無關連。於最後實際可行日期，按證券及期貨條例第XV部的涵義，許華芬女士於264,576,000股股份中擁有權益，當中61,470,000股股份由許華芬女士實益持有，及203,106,000股股份由受控法團實益持有。

許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日，為期3年，可由任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知予以終止。酬金參照其經驗、於本公司的職務及職責，以及本公司的酬金政策釐定。根據與本公司訂立的服務合同，許華芬女士有權收取基本年度董事袍金180,000港元。

其他

概無有關上述退任董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)分段予以披露，亦無其他事項須提請股東垂注。



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)

股東週年大會通告

茲通告寶龍地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年6月18日(星期二)上午10時正假座中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2舉行股東週年大會，議程如下：

普通事項

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 省覽、考慮及採納截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表以及本公司董事(「董事」)會報告及本公司核數師(「核數師」)報告；
2. 向本公司股東宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股港幣23.2分；
3. 重選肖清平先生為執行董事；
4. 重選施思妮女士為執行董事；
5. 重選許華芬女士為非執行董事；
6. 授權董事會釐定董事酬金；
7. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師，直至下一次股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定彼等的酬金；

股東週年大會通告

8. 考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(c)段規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司全部權力配發、發行及處理本公司股本中的額外股份，並作出或授予可能需要行使上述權力的售股建議、協議及購股權；
- (b) (a)段所述批准將於已授予董事的任何其他授權外，額外授權董事於有關期間內作出或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力的售股建議、協議、購股權及交換或轉換的權利；
- (c) 董事依據(a)段所批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他)的股份總數，除依據(i)供股(定義見下文)；(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准的本公司購股權計劃；或(iii)根據本公司的組織章程細則以配發股份代替全部或部分本公司股份的股息的任何以股代息或類似安排而配發者外，不得超過本公司於通過本決議案當日已發行股份總數的20%，而上述批准須因此受到限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案至下列日期(以最早者為準)止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司的組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之日；及

股東週年大會通告

- (iii) 股東於股東大會上通過本公司普通決議案，撤回或修訂本決議案所載有關授權的日期；及

「供股」指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的普通股份持有人按彼等當時的持股比例發售股份的建議(惟董事有權就零碎股份或香港以外任何地區的法例或任何監管機構或任何證券交易所規定項下任何限制或責任，在彼等認為必需或權宜的情況下作出除外安排或其他安排)。」；

9. 考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(c)段的規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)按照及根據所有適用法例及不時修訂的聯交所證券上市規則項下規定，行使本公司所有權力回購本公司股本中的已發行股份；
- (b) (a)段所述批准將於已授予董事的任何其他授權外，額外授權董事代表本公司於有關期間內促使本公司以董事釐定的價格回購其股份；
- (c) 根據上文(a)段的批准授權董事可回購本公司股份總數不得超過於本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數的10%，而上述批准亦須因此受到限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案至下列日期(以最早者為準)止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

(ii) 本公司的組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；及

(iii) 股東於股東大會上通過本公司普通決議案，撤回或修訂本決議案所載有關授權的日期。」；及

10. 考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

「**動議**待上述第8及第9項決議案獲通過後，藉增加相等於根據第9項決議案授權本公司回購本公司股份總數的數額，擴大根據第8項決議案授予董事的一般性授權，惟此數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數的10%。」

承董事會命
主席
許健康

香港，2019年4月12日

附註：

- (1) 任何有權出席及於上述大會投票的股東均有權委任一名或(倘持有兩股或以上股份)多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (2) 就任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或由受委代表代其就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則只有排名首位的持有人的投票方被接納，其他聯名持有人的投票則不被接納。就投票而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記股東姓名的排列次序而定。
- (3) 代表委任表格連同授權簽署表格的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送抵本公司的香港證券登記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)，方為有效。代表委任表格將上載至聯交所網站。
- (4) 本公司將於2019年6月12日(星期三)至2019年6月18日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定合資格出席將於2019年6月18日(星期二)舉行的本公司應屆股東週年大會並投票的人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年6月11日(星期二)下午4時30分前，送交本公司的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室。