

除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與寶龍地產控股有限公司（「本公司」）於2009年9月25日（星期五）刊發的招股章程（「招股章程」）所界定者具相同涵義。

本公告所載資料並不構成在美國提呈發售證券的要約。除非證券已根據適用法例登記或根據1933年美國證券法（經修訂）獲豁免登記，否則不得在美國提呈發售或出售。證券將不會在美國公開發售。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的要約或促使任何人士要約收購、購買或認購證券的邀請。潛在投資者應細閱招股章程，以取得有關下述全球發售的詳情，方行作出是否投資於所提呈發售股份的決定。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公告的內容概不負責，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公告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。

就全球發售而言，麥格理資本證券股份有限公司（「穩定價格經辦人」）或代其行事的任何人士（代表承銷商）可於股份在聯交所開始買賣當日起計有限期間內超額配發股份或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市場價格，使其高於股份原本的價格水平。穩定價格經辦人可採取的穩定價格行動包括基本及附屬的穩定價格行動，例如購買或同意購買任何股份、行使超額配股權、借股、建立股份淡倉、將股份的好倉平倉或建議或意圖進行任何該等行動。在市場購買股份將遵照所有適用法律及監管規定（包括香港法例第571章證券及期貨條例《證券及期貨（穩定價格）規則》）進行。然而，穩定價格經辦人並無義務進行任何此等穩定價格行動。此等行動一經展開，亦可隨時終止。任何此等穩定價格行動須在有限期間後結束。通過行使預期由本公司授予國際承銷商並可由穩定價格經辦人（代表國際承銷商）行使的超額配股權，於全球發售中提呈發售的股份數目或會增加最多合共150,000,000股額外股份，作為補足國際發售的超額配發之用。超額配股權可於遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內行使。如行使該等超額配股權，本公司將會於報章上發表公告。

潛在投資者務請注意，穩定價格期後不會有任何穩定價格行動以維持股份價格，該期間限於上市日期（預期為2009年10月9日（星期五））起至遞交香港公開發售申請的截止日期後第30日止。該日後，概不會再採取任何穩定股份價格的措施，對於股份的需求以致股份價格或會下跌。



Powerlong Real Estate Holdings Limited
寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

全球發售

- 發售股份數目：1,000,000,000股股份，包括本公司提呈發售的850,000,000股新股份以及售股股東提呈發售的150,000,000股待售股份（視乎超額配股權行使與否而定）
- 香港發售股份數目：100,000,000股股份（可予重新分配）
- 國際發售股份數目：900,000,000股股份，包括本公司提呈發售的750,000,000股新股份以及售股股東提呈發售的150,000,000股待售股份（可予重新分配並視乎超額配股權行使與否而定）
- 最高發售價：每股發售股份4.90港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，須於申請時繳足，多收股款將於最終定價後退還
- 面值：每股0.01港元
- 股份代號：1238

獨家全球協調人



聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人
(按英文字母順序排列)



本公司已向聯交所上市委員會申請批准本公司股份(包括根據行使首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃下授出的購股權而將予發行的任何股份)上市及買賣,其中包括1,000,000,000股發售股份(包括本公司提呈發售的850,000,000股新股份(其中750,000,000股為國際發售股份,100,000,000股為香港發售股份)及售股股東提呈發售的150,000,000股待售股份)及因行使任何超額配股權而將予發行的股份(如全數行使超額配股權,將達150,000,000股股份)。預期股份將於2009年10月9日(星期五)開始在聯交所買賣。股份的買賣單位為每手1,000股。

申請人如欲以本身名義獲配發香港發售股份,應(i)填妥並簽署**白色**申請表格或(ii)透過白表eIPO服務供應商指定網站www.eipo.com.hk以**白表eIPO**服務提交網上申請。申請人如欲以香港中央結算(代理人)有限公司的名義獲配發及發行香港發售股份,並直接存入中央結算系統,以記存於其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或其指定的中央結算系統參與者股份賬戶,則應(i)填妥並簽署**黃色**申請表格(**黃色**申請表格連同招股章程,可於2009年9月25日(星期五)上午九時正至2009年9月30日(星期三)中午12時正期間的一般辦公時間內於香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯索取或向閣下的股票經紀索取,彼等或有該等申請表格及招股章程;或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。

務請注意,重複申請或疑屬重複申請或任何超過50,000,000股香港發售股份(佔香港發售股份的50%)的申請將不獲受理。為任何人士的利益只可以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務(www.eipo.com.hk)向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**的方式提交一份申請。根據香港公開發售申請任何香港發售股份的申請人須承諾及確認,其本身或有關的(一位或多位)實益擁有人並無申請認購或接納,或表示有意認購,且不會申請或接納,或表示有意認購任何其他國際發售股份。待股份獲准在聯交所上市及買賣,且符合香港結算的證券收納規定後,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起,於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統的活動均須根據不時有效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行。本公司已作出一切所需安排,使股份獲接納加入中央結算系統。

所有根據香港公開發售提出的香港發售股份申請，須待招股章程「全球發售架構—全球發售—全球發售的條件」一段所述的條件達成後，方獲接納。如果該等條件於指定時間及日期前尚未達成或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將會立即通知聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日，在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關香港公開發售失效的通知。倘若全球發售並無成為無條件，根據香港公開發售向申請人收取的所有申請款項或其適當部分，包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將不計利息及按招股章程「如何申請香港發售股份」一節「發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一段所載條款退還。

發售價將由聯席賬簿管理人（代表承銷商）與本公司（代表其本身及售股股東）於2009年10月1日（星期四）或前後協定，且無論如何不遲於2009年10月6日（星期二）。根據香港公開發售申請香港發售股份的投資者，於申請時須支付最高發售價每股香港發售股份4.90港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。聯席賬簿管理人（代表承銷商）經本公司同意，可於遞交香港公開發售申請的截止日期當日上午或之前，隨時將招股章程中所述的發售股份數目及／或指示性發售價範圍（即每股香港發售股份3.30港元至4.90港元）調低。在此情況下，調低香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知將不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期當日上午在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登。如申請於遞交香港公開發售申請的截止日期前已交回，則即使指示性發售價範圍如上文所述情況調低，有關申請其後亦不能撤回。倘因任何原因，聯席賬簿管理人（代表承銷商）及本公司（代表其本身及售股股東）未能於2009年10月6日（星期二）前協定發售價，則全球發售（包括香港公開發售）將不會進行並將告失效。股票僅會在香港公開發售在各方面成為無條件及「承銷—承銷安排及開支—終止理由」一節所述的終止權利未被行使的情況下，方會於2009年10月9日（星期五）上午8時正成為有效的所有權證書。

招股章程的文本，連同白色申請表格可於2009年9月25日（星期五）上午9時正至2009年9月30日（星期三）中午12時正期間的一般辦公時間在以下地點索取：

下列任何香港承銷商（按英文字母順序排列）的地址：

高盛（亞洲）有限責任公司 香港中環皇后大道中2號長江集團中心68樓

工銀國際證券有限公司 香港皇后大道東1號太古廣場第三座17及18樓

麥格理資本證券股份有限公司* 香港中環港景街1號國際金融中心一期18樓

或任何下列其他香港承銷商的地址：

交銀國際證券有限公司 香港中環德輔道中68號萬宜大廈9樓

中國光大證券（香港）有限公司 香港夏慤道16號遠東金融中心36樓

第一上海證券有限公司 香港中環德輔道中71號永安集團大廈19樓

* 獨家全球協調人

或中國工商銀行(亞洲)有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行及永隆銀行有限公司的下列任何分行或支行：

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
港島區	皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道117-123號
	北角分行	北角英皇道 436-438號地下
九龍區	尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	紅磡分行	紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A舖
	美孚分行	美孚新村萬事達廣場1樓N95A號舖
新界區	沙咀道分行	荃灣沙咀道297-313號眾安大廈地下4號舖
	葵芳分行	葵芳葵涌廣場二字樓C63A-C66號舖

渣打銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
港島區	中環分行 88德輔道中分行 香港仔分行	中環皇后大道中16-18號新世界大廈16號舖地下及地庫 中環德輔道中88號地下 香港仔南寧街6號香港仔中心第五期地下4A舖
九龍區	觀塘開源道分行 旺角分行 新蒲崗分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下 旺角彌敦道617-623號地下B舖,一樓及二樓 新蒲崗大有街31號善美工業大廈地下A號舖
新界區	大埔分行 元朗分行	大埔廣福道23及25號 元朗元朗大街140號

交通銀行股份有限公司香港分行

地區	分行名稱	地址
港島區	香港分行 柴灣支行 堅尼地城支行	中環畢打街20號 柴灣環翠道121-121號A地下 堅尼地城卑路乍街113-119號地下
九龍區	九龍支行 將軍澳支行 黃大仙支行	彌敦道563號地下 將軍澳新都城商場一期253-255號舖 黃大仙龍翔道136號龍翔中心一樓127-129號舖
新界區	上水支行 沙田支行	上水中心商場地下10-14號舖 沙田好運中心商場三樓193號舖

永隆銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
港島區	總行	德輔道中45號
九龍區	藍田滙景廣場分行	藍田滙景道8號滙景廣場第三層59號舖

填妥白色及黃色申請表格所有資料後(支票或銀行本票須以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出,註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司—寶龍地產公開發售」並緊釘在申請表格上)必須於下述日期及時間內投入上述中國工商銀行(亞洲)有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行及永隆銀行有限公司的任何一間分行及/或支行的特設收集箱內:

2009年9月25日(星期五) — 上午9時正至下午5時正
2009年9月26日(星期六) — 上午9時正至下午1時正
2009年9月28日(星期一) — 上午9時正至下午5時正
2009年9月29日(星期二) — 上午9時正至下午5時正
2009年9月30日(星期三) — 上午9時正至中午12時正

向香港結算發出電子認購指示遞交申請

投資者可按下列方式向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份:

1. 中央結算系統投資者戶口持有人可致電(852) 2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序) 向香港結算發出**電子認購指示**。倘申請人前往香港德輔道中199號維德廣場2樓的香港結算客戶服務中心填寫輸入申請表格,則香港結算亦可代表中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。招股章程亦可在香港結算客戶服務中心索取。

2. 並非中央結算系統投資者戶口持有人的申請人可指示其經紀或託管商（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，代表其申請香港發售股份。中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2009年9月25日（星期五）－ 上午9時正至下午8時30分⁽¹⁾
2009年9月26日（星期六）－ 上午8時正至下午1時正⁽¹⁾
2009年9月28日（星期一）－ 上午8時正至下午8時30分⁽¹⁾
2009年9月29日（星期二）－ 上午8時正至下午8時30分⁽¹⁾
2009年9月30日（星期三）－ 上午8時正⁽¹⁾至中午12時正

⁽¹⁾ 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2009年9月25日（星期五）上午9時正至2009年9月30日（星期三）中午12時正期間（除最後申請日外，每日24小時），輸入**電子認購指示**。

透過白表eIPO提出申請

以**白表eIPO**提出申請的申請人可於2009年9月25日（星期五）上午9時正至2009年9月30日（星期三）上午11時30分（除最後申請日外，每日24小時），透過指定網站**www.eipo.com.hk**向白表eIPO服務供應商遞交申請。就有關申請完成繳付全數申請款項的最後時間為2009年9月30日（星期三）（即最後申請日）中午12時正。於遞交申請最後日期上午11時30分後，申請人將不可向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午11時30分前遞交閣下的申請，並已自網站取得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（須完成繳付申請款項），直至遞交申請最後日期中午12時正截止登記認購申請時為止。

根據招股章程及有關申請表格所載的條款及條件，申請最遲須於2009年9月30日（星期三）中午12時正（或倘當日不辦理申請登記，則延至下一辦理申請登記日中午12時正）前交回。其他詳情請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。本公司不會就申請款項發出任何收據。

就分配而言，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將分為兩組：甲組和乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價為5,000,000港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價為5,000,000港元以上且最多為乙組總值（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。投資者應注意，甲組與乙組的申請所獲的分配比例可能有所不同。如任何一組（並非兩

組)的香港發售股份出現認購不足的情況,則剩餘的香港發售股份將轉撥往另一組,以滿足該組的需求並作出相應分配。申請人只能從甲組或乙組獲得香港發售股份的分配,但不能同時從兩組中獲得香港發售股份。

根據香港公開發售配發予投資者的香港發售股份,將根據香港公開發售所收到的有效申請數目決定。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。如有需要,本公司或會以抽籤方式分配香港發售股份,即意味部分申請人可能獲分配的股份數目會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多,而不中籤的申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

視乎香港公開發售接獲的有效申請數目而定,香港公開發售及國際發售之間初步分配發售股份可按招股章程「全球發售架構」一節「香港公開發售」一段所述基準調整。

除非發生招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段所述的情況,否則認購申請將於2009年9月30日(星期三)上午11時45分至中午12時正開始進行登記。在招股章程及申請表格所載條款及條件的規限下,以白色或黃色申請表格(連同付款)或向香港結算發出電子認購指示提出的申請,最遲須於2009年9月30日(星期三)(倘如招股章程「如何申請香港發售股份」一節所述,香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號,則適用的較後日期)中午12時正前收妥。本公司不會就香港發售股份發出任何臨時所有權文件。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港發售股份的配發基準,預期將於2009年10月8日(星期四)或之前在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登。香港公開發售的分配結果,以及成功申請人的香港身份證/護照/香港商業登記證號碼(如適用),將於2009年10月8日(星期四)通過招股章程「如何申請香港發售股份」一節「公佈結果」一段所述的多個渠道公佈。

如閣下因任何原因而無法收取任何香港發售股份,閣下所繳付的申請款項,連同1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費將予退還,並將不支付利息。發送電子退款指示/退款支票日期前就

有關款項產生的所有利息將歸本公司所有。如閣下的申請僅部分獲接納，或如發售價低於4.90港元，閣下所繳付的適當部分申請款項將予退還。

申請人如使用**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，並在申請表格中註明欲親自領取股票及／或退款支票（如適用），則可於2009年10月8日（星期四）或我們在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）公告為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午9時正至下午1時正，親臨本公司的香港股份過戶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17樓1712-1716號舖）領取。未獲領取的股票及／或退款支票（如有）將於發送日期指定領取時間後盡快以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

申請人(i)如以**白色**申請表格申請1,000,000股以下香港發售股份，或(ii)如申請1,000,000股或以上香港發售股份但未於申請表格上表明欲親身領取股票及／或退款支票（如適用），則其股票及／或退款支票（如適用）預期將於2009年10月8日（星期四）以普通郵遞方式寄往申請表格所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

申請人如透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請款項，退款（如有）將會以電子退款指示形式發送到申請人的申請付款銀行賬戶內；申請人如透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請款項，退款（如有）將會以退款支票的形式發送到申請人在**白表eIPO**申請時指定的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

申請人如以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上註明欲親身到本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票（如適用），領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格的申請人相同。

申請人(i)如以**黃色**申請表格申請1,000,000股以下香港發售股份，或(ii)如申請1,000,000股或以上香港發售股份但未於申請表格上註明欲親身領取退款支票（如適用），則退款支票（如適用）預期將於2009年10月8日（星期四）以普通郵遞方式寄往申請表格所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則股票將以香港中央結算（代理人）有限公司的名義發行，並於2009年10月8日（星期四）或於特殊情況下由香港結算或香港中央結算（代理人）有限公司釐定的任何其他日期的營業時間結束時，存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或任何指定中央結算系統參與者的股份賬戶（根據閣下指示代表閣下發出**電子認購指示**或根據閣下於**黃色**申請表格上的指示）。如閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提交申請，則可向

該中央結算系統參與者查核所獲配發的香港發售股份數目(倘閣下已指示一名中央結算系統結算／託管商參與者代表閣下發出**電子認購指示**，亦可查核應付予閣下的退還款項金額)。如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，閣下應查核本公司於2009年10月8日(星期四)刊發的公告(向香港結算發出**電子認購指示**提交申請的中央結算系統投資者戶口持有人，亦可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核申請結果)，如有任何誤差，須於2009年10月8日(星期四)或香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司釐定的任何其他日期下午5時正前向香港結算匯報。緊隨香港發售股份存入閣下的賬戶後，閣下可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算公告不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的最新賬戶結餘。香港結算亦將向閣下發送活動結單，列明存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的香港發售股份數目及(倘閣下向香港結算發出**電子認購指示**提交申請)存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康先生

香港，2009年9月25日

於本公告日期，本公司執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及劉曉蘭女士；非執行董事為許華芬女士；獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。

「請同時參閱本公告於香港經濟日報刊登的內容。」