

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。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券將不會根據經修訂的一九三三年美國證券法（「證券法」）登記，亦不得在美國提呈或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易則除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售之公司以及其管理及財務報表之詳細資料。本公司無意於美國進行任何證券的公開發售。



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的有限公司）

（股份代號：1238）

**發行人民幣750,000,000元的以美元結算
於二零一四年到期的11.5%優先債券**

於二零一一年三月九日，本公司及其子公司擔保人與滙豐、蘇格蘭皇家銀行及Macquarie就發行人民幣750,000,000元的以美元結算於二零一四年到期的11.5%優先債券訂立購買協議。

提呈發售該等債券的估計所得款項淨額經扣除估計開支後約為110,763,000美元。本公司擬使用該筆款項為現有及新增物業項目提供資金，以及用作一般企業用途。

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意該等債券於新加坡交易所上市及報價。該等債券獲准於新加坡交易所上市及報價並不視為本公司或該等債券的價值指標。

茲提述本公司日期為二零一一年三月七日有關提呈發售該等債券的公告。

購買協議

日期：二零一一年三月九日

購買協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 子公司擔保人；
- (c) 滙豐；
- (d) 蘇格蘭皇家銀行；及
- (e) Macquarie

滙豐、蘇格蘭皇家銀行及Macquarie為提呈發售該等債券之聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。彼等亦為該等債券的初步買方。

該等債券並無且將不會根據證券法登記。該等債券將僅根據證券法S規例於美國境外向非美國人士提呈發售。該等債券概不會向香港公眾人士提呈發售。

該等債券的主要條款

提呈發售的債券

本公司將發行本金總額為人民幣750,000,000元的該等債券，除非根據該等債券條款提前贖回，否則該等債券將於二零一四年三月十六日到期，惟受完成的若干條件所限。

發售價

該等債券的發售價為該等債券本金額的99.383%，按人民幣6.5687元兌1.00美元的匯率以美元結算，即該等債券本金額每人民幣1,000,000元152,237.12美元之美元發行價。

利息

該等債券的利息按年利率11.5%計算，自二零一一年三月十六日開始(包括該日)每半年支付。

該等債券的其他條款

該等債券的地位

該等債券是本公司的一般責任，在受償權利上較明示次於該等債券受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權。該等債券(1)至少與本公司於二零一五年到期的13.75%債券及本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)，(2)由子公司擔保人按優先基準作出擔保，惟受該等債券所規定的若干限制規限，(3)實際次於本公司(如有)、子公司擔保人及合資子公司擔保人的其他有抵押責任，惟以作為抵押品的資產價值為限，及(4)實際從屬於本公司子公司(並無根據該等債券提供擔保)的所有現有及未來責任。

失責事件

該等債券的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反該等債券契約或該等債券項下的若干契諾；(d)本公司或其若干子公司不履行或違反該等債券契約或該等債券項下若干契諾的條文；(e)本公司或其若干子公司拖欠未償還本金總額超過7,500,000美元的債務；(f)就向本公司或其若干子公司提出且未付或未獲解除的一項或多項金錢付款最終裁決或命令；(g)針對本公司或其若干子公司提出非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干子公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動；(i)任何子公司擔保人或合資子公司擔保人拒絕或否認於其擔保履行該等債券項下責任之責任，或除該等債券契約准許外，任何該等擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；(j)本公司或子公司擔保質押人於履行其根據該等債券提供抵押責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據該等債券設立抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(k)本公司或任何子公司擔保質押人拒絕或否認其根據該等債券提供的抵押項下的責任，除根據該等債券契約及根據該等債券提供的相關抵押文件外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或抵押品代理人於根據該等債券提供的抵押品中不再享有抵押權益。倘發生失責事件(上文(g)及(h)項所述的失責事件除外)及持續存在，承託人或持有該等債券未償還本金總額至少25%的持有人可宣佈該等債券的本金、溢價(如有)及應計但未付的利息即時到期及應付或指示抵押品代理人取消贖回抵押品。

契諾

該等債券、該等債券契約及該等債券的子公司擔保將限制本公司及其若干子公司在以下方面等的能力：

- (a) 招致或擔保額外的債務及發行不合格或優先股份或股本；
- (b) 就其股份或股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干子公司的股本；
- (e) 擔保其若干子公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 進行銷售及售後租回交易；
- (i) 進行獲批准業務以外的任何業務；
- (j) 為限制其若干子公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款而訂立協議；
- (k) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (l) 進行資產整固或合併。

贖回

本公司可隨時選擇按相等於該等債券本金額100%的美元結算金額的贖回價另加截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)該等債券。本公司可於任何時間以出售其若干類別股本的所得款項，按該等債券的本金額111.5%的美元結算金額的贖回價另加截至贖回日期應計及未付利息(如有)，贖回最多35%的該等債券的本金總額，惟須受若干條件規限。

提呈發售該等債券的原因

我們為一家中國領先的物業開發商，專注於開發及經營高品質、大規模、綜合性商住地產項目。我們主要集中於中國增長迅速的新興城市，如蘇州、無錫、天津、青島及重慶。我們擬主要在中國國內我們相信有高增長潛力的二三線城市擴展物業開發業務。我們更專注於擁有及營運商業物業，且我們的策略為銷售我們開發的所有住宅物業及部分商業物業，以產生現金流應付業務營運。我們相信，我們的商業模式令我們的收入來源多樣化、產生穩定的經常性收入並減少對房地產市場特定板塊的依賴性。於二零一零年十二月三十一日，我們已完成八項物業開發項目，並在中國合共20個城市擁有處於不同發展階段的17個其他物業開發項目。

提呈發售該等債券的估計所得款項淨額經扣除估計開支後約為110,763,000美元。本公司擬使用該筆款項為現有及新增物業項目提供資金，以及用作一般企業用途。

本公司可因應市況變化調整其收購及開發計劃，從而根據本公司需求重新分配使用所得款項。

上市及評級

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意該等債券於新加坡交易所上市及報價。該等債券獲准於新加坡交易所上市及報價並不視為本公司或該等債券的價值指標。本公司並無於香港尋求該等債券上市。

標準普爾評級服務及穆迪投資者服務公司分別將該等債券評級為B+及B1。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙的涵義如下：

「董事會」	指	董事會；
「該等債券」	指	將由本公司發行，人民幣750,000,000元的以美元結算於二零一四年到期的11.5%優先債券；
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立並在聯交所主板上市的有限責任公司；
「董事」	指	本公司董事；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關提呈發售該等債券之聯席牽頭經辦人及聯席帳簿管理人之一；
「契約」	指	本公司、子公司擔保人及花旗國際有限公司(作為承托人)訂立之列明該等債券條款及條件(包括契諾、失責事件、該等債券利率及贖回日期)之書面協議；
「合資子公司擔保」	指	合資子公司擔保人就該等債券提供的有限追索擔保；
「合資子公司擔保人」	指	各自於日後提供合資子公司擔保之本公司子公司；
「Macquarie」	指	Macquarie Capital (Singapore) Pte. Limited，為有關提呈發售該等債券的聯席牽頭經辦人及聯席帳簿管理人之一；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「購買協議」	指	由本公司、子公司擔保人、滙豐、蘇格蘭皇家銀行及Macquarie於二零一一年三月九日就提呈發售該等債券訂立之協議；
「蘇格蘭皇家銀行」	指	蘇格蘭皇家銀行有限公司，為有關提呈發售該等債券的聯席牽頭經辦人及聯席帳簿管理人之一；

「證券法」	指	經修訂之一九三三年美國證券法；
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子公司擔保」	指	子公司擔保人就該等債券提供的擔保；
「子公司擔保人」	指	本公司若干子公司，彼等將於該等債券發行日期為擔保本公司履行該等債券項下之責任而提供擔保；
「子公司擔保質押人」	指	本公司若干子公司，彼等將於該等債券發行日期質押其所持有之本公司若干子公司之股票，以擔保本公司履行契約及該等債券項下之責任，並擔保有關於子公司擔保人履行其為本公司擔保而履行該等債券項下之責任；
「美元」	指	美元；及
「%」	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，二零一一年三月十日

於本公告刊發日期，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；而獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。