

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要約或招攬購買任何證券的要約，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要約、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)

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露

本公司根據本公司、子公司擔保人、母公司擔保人、認購人與滙豐(作為配售代理)訂立的認購協議於二零一一年九月八日向認購人發行於二零一四年到期且本金總額為1,000,000,000港元的優先票據。

兩名母公司擔保人已訂立股份抵押契據，據此，母公司擔保人已代表票據持有人向滙豐(作為代理)抵押本公司股份作為票據的抵押品。此外，各個人股東擔保人、母公司擔保人及子公司擔保人將按優先基準擔保票據項下全部應付款項將妥為及準時支付。

提呈發售及出售票據的所得款項扣除開支及佣金前為994,500,000港元。本公司擬將票據所得款項用作為現有及新增物業項目提供資金，以及用作一般營運資金用途。

本公告乃根據上市規則第13.17及13.18條作出。

債券發行及股份抵押

緒言

本公司根據本公司、子公司擔保人、母公司擔保人、認購人與滙豐(作為配售代理)訂立的認購協議於二零一一年九月八日向認購人發行於二零一四年到期且本金總額為1,000,000,000港元的優先票據。

本公司已同意在若干條件的規限下，向認購人以私人配售方式發行1,000,000,000港元於二零一四年到期的有抵押優先票據。票據遵守證券法S規例，僅在美國境外於離岸交易中提呈發售。概無票據將向香港公眾人士提呈發售。

滙豐就本公司發行及出售票據出任本公司獨家配售代理。

據董事作出合理查詢後所深知，滙豐及認購人以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

票據的主要條款

提呈發售的票據

所發行票據的本金總額為1,000,000,000港元。票據將於二零一四年九月到期。

認購價

票據的認購價為票據本金額的99.45%。

利息

票據的利息按年利率13.8%計算，於二零一二年三月起於各年三月及九月每半年支付。

票據的地位

票據為(1)本公司的一般責任，在受償權利上較明示次於票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權。票據至少與本公司的二零一四年及二零一五年票據以及本公司所有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)由子公司擔保人及母公司擔

保人按優先基準作出擔保，惟受契約條款項下的若干限制規限；(3)實際次於本公司、子公司擔保人及母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)實際次於本公司子公司(並非子公司擔保人)的所有現有及未來責任。

失責事件

票據的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反契約或票據項下若干契諾；(d)本公司或其若干子公司或任何母公司擔保人不履行或違反契約或票據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母公司擔保人拒絕或否認於其擔保履行票據項下責任的子公司擔保或母公司擔保，或除票據契約准許外，任何該等子公司擔保或母公司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票據提供抵押責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據票據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)任何母公司擔保人於履行其根據股份抵押契據或契約項下責任時的任何失責，其於任何重大方面，對上市股份抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(l)本公司或任何母公司擔保人或任何子公司擔保質押人拒絕或否認其根據票據提供的抵押項下的責任，除根據票據契約及根據票據提供的相關抵押文件及上市公司股份抵押外，任何該等相關抵押文件或上市公司股份抵押不再或現時不具十足效力及效用，或抵押品代理人或母公司抵押品代理人(如適用)於根據票據提供的抵押品或上市股份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，受託人或持有票據未償還本金總額至少25%的持有人可宣佈票據的本金、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抵押品贖回權。

契諾

票據、契約及子公司擔保人所提供擔保將限制本公司及其若干子公司在以下方面的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外的債務及發行不合格或優先股份；
- (b) 就其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投資；
- (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) 訂立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) 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- (l) 進行資產整固或合併。

此外，在票據年期內，本公司須維持若干財務比率，而母公司擔保人須維持本公司具表決權的股份總額最少43.6%之擁有權。

發行票據的原因

本集團為一家中國領先的城市綜合體運營商，專注於開發及經營高品質、大規模、綜合性商住地產項目。我們的現有物業項目有位於福建省、江蘇省、山東省、河南省、安徽省、浙江省及吉林省內增長迅速的新興城市，以及天津市、上海市及重慶市，且靠近市中心的黃金地段。我們相信中國會持續向好發展，同時我們會繼續在具潛力的二三線城市擴展物業開發業務。於二零零八年、二零零九年及二零一零年，我們憑藉多項因素，包括市場地位、品牌認知度及客戶滿意度，被中國房地產TOP10研究組評為中國商旅房地產領先品牌。我們也憑藉一系列因素，例如總資產、總收入、淨利潤以及已落成及開發中建築面積，

獲同一機構評為二零零八年、二零零九年及二零一零年中國房地產百強企業之一。於二零一零年，我們獲得的殊榮包括「2010中國房地產年度社會責任感企業」、「中國大陸在港上市房地產公司財務穩健10強」及「中國上市公司500強」之一。

本公司擬將票據所得款項淨額用作為現有及新增物業項目提供資金，以及用作一般營運資金用途。

本公司可因應市況變化調整其日後計劃，從而重新分配使用所得款項。

上市

票據將不會於任何證券交易所上市。

根據上市規則第13.17及13.18條作出之披露

根據股份抵押契據且為確保本公司履行(其中包括)票據項下的責任，兩名母公司擔保人已抵押合共超過800,000,000股本公司股份(相當於本公司已發行股本總額19.66%)，並在若干情況下隨附額外股份或現金抵押品的補足機制。

此外，在票據年期內，本公司須維持若干財務比率，而母公司擔保人須維持本公司具表決權的股份總額最少43.6%之擁有權。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙的涵義如下：

「二零一四年票據」	指	由本公司根據二零一四年票據契約不時發行，於二零一四年到期的11.50%優先票據；
「二零一五年票據」	指	由本公司根據二零一五年票據契約不時發行，於二零一五年到期的13.75%優先票據；
「董事會」	指	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有限責任公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；

「本集團」	指	本公司及其子公司；
「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，為有關提呈發售及出售票據的配售代理；
「契約」	指	本公司、子公司擔保人、母公司擔保人及花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立列明票據條款及條件(包括契諾、失責事件、票據利率及到期日)之協議；
「票據」	指	於二零一四年到期且本金總額為1,000,000,000港元的13.8%優先票據；
「母公司擔保人」	指	Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Holdings Limited及Walong Holdings Limited；
「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；
「證券法」	指	經修訂的一九三三年美國證券法；
「股份抵押契據」	指	Skylong Holdings Limited與Walong Holdings Limited代表票據持有人分別向滙豐(作為代理)簽立日期為二零一一年九月八日的股份抵押契據；
「股東擔保人」	指	許健康先生、許華芳先生及許華芬女士(彼等於認購協議日期共同持有本公司已發行股本總額約66.36%)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購人」	指	中國人壽信託有限公司；

「認購協議」	指	本公司、子公司擔保人、母公司擔保人、認購人與滙豐就發行票據所訂立日期為二零一一年八月三十日的協議；
「子公司擔保人」	指	本公司若干子公司，彼等將於票據發行日期為擔保本公司履行票據項下之責任而提供擔保；及
「我們」或「本公司」	指	本公司及／或其子公司及聯屬公司(視文義而定)。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，二零一一年九月八日

於本公告日期，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。