

此 乃 要 件    請 即 處 理

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委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、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**

寶 龍

**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)

**更新發行股份及  
購回股份的一般性授權，  
重選董事  
及  
股東週年大會通告**

本公司謹訂於二零一二年五月十八日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座三樓香港商務中心舉行股東週年大會，有關通告載於本通函第12至第15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，並盡快於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其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥委任表格後，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。

二零一二年四月十八日

## 目 錄

頁次

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 釋義 .....              | 1  |
| 董事會函件 .....           | 3  |
| 附錄一 – 購回授權的說明函件 ..... | 7  |
| 附錄二 – 重選董事的詳情 .....   | 10 |
| 股東週年大會通告 .....        | 12 |

## 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 | 本公司謹訂於二零一二年五月十八日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座三樓香港商務中心舉行的股東週年大會以考慮及酌情批准本通函建議的決議案                    |
| 「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   |
| 「公司法」    | 指 | 公司法，開曼群島法例第22章(一九六一年第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，其股份於聯交所上市   |
| 「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   |
| 「一般性授權」  | 指 | 授予董事的一般及無條件授權，以配發、發行及以其他方式處理新股份及其他證券，而面值總額不超過相關決議案獲通過當日本公司已發行股本及本公司購回本公司股本(如有)的面值總額兩者總和的20% |
| 「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 | 中華人民共和國香港特別行政區  |

## 釋 義

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一二年四月十二日，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                            |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「購回授權」     | 指 | 授予董事的的一般及無條件授權，以行使本公司權力購回本公司股本中的股份，最多達相關決議案獲通過當日本公司已發行股本的面值總額的10% |
| 「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港元的股份   |
| 「股東」       | 指 | 股份持有人   |
| 「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的有限公司)

(股份代號：1238)

執行董事：

許健康先生(主席)

許華芳先生

肖清平先生

施思妮女士

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

劉曉蘭女士

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

聶梅生女士

敬啟者：

**更新發行股份及  
購回股份的一般性授權，  
重選董事  
及  
股東週年大會通告**

**緒言**

本通函的目的是向閣下提供本公司在股東週年大會上提呈有關更新配發、發行及處理股份及購回股份的一般性授權以及重選董事的決議案的資料。

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)更新一般性授權及購回授權；(ii)擴大一般性授權至包括根據購回授權購回的股份；及(iii)重選董事。

### 更新發行及購回股份的一般性授權

在本公司於二零一一年五月二十七日舉行之股東週年大會上，通過授予董事一般性授權的普通決議案，以(i)配發及發行面值總額不超過於相關決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額20%的股份及(ii)在本公司股本中購回最多佔於相關決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額10%的股份。該等一般性授權將於應屆股東週年大會結束時屆滿。

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) 授予董事一般性授權以行使本公司權力配發及發行面值總額不超過決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額20%的股份。一般性授權將於本公司下屆股東週年大會舉行之日、根據組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日或股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之日(以最早者為準)屆滿；
- (b) 授予董事購回授權以行使本公司一切權力購回已發行股份，惟須受本通函所載的準則所規限。根據該項購回授權，本公司可購回的最高股份數目不得超過有關決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額的10%。於最後實際可行日期，已發行股份數目為4,048,013,000股股份。待批准授出購回授權的建議普通決議案獲通過後，以及於召開股東週年大會前並無進一步發行或購回股份的基準上，本公司將可根據購回授權購回最多404,801,300股股份，相當於有關決議案獲通過當日本公司全部已發行股本10%。購回授權將於本公司下屆股東週年大會舉行之日、根據組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日或股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之日(以最早者為準)屆滿；及

## 董事會函件

- (c) 待通過上述一般性授權及購回授權的普通決議案後，藉加入相等於根據購回授權購回的股份數目，以擴大一般性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更新授出購回授權而提呈的決議案作出知情的決定。

### 重選董事

根據組織章程細則第16條，許健康先生、許華芳先生及梅建平先生將於股東週年大會上輪值退任董事，許健康先生、許華芳先生及梅建平先生將符合資格於股東週年大會上重選連任董事。於股東週年大會上，將會提呈重選許健康先生及許華芳先生為執行董事及梅建平先生為獨立非執行董事的普通決議案。根據上市規則須予披露的上述重選董事的履歷詳情載於本通函附錄二。

### 股東週年大會

本公司謹訂於二零一二年五月十八日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座三樓香港商務中心舉行股東週年大會，會上將提呈決議案以供考慮並酌情通過載於本通函第12至15頁的股東週年大會通告所提呈的決議案。

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其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在會上投票。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

本通函載有遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所作出的任何聲明具誤導性。

### 推薦建議

董事認為更新一般性授權及購回授權，以及重選董事於本公司及其股東有莫大益處。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  
許健康先生  
謹啟

二零一二年四月十八日



本說明函件乃有關於股東週年大會上提呈批准購回授權的決議案，並會派發予所有股東。本說明函件載有根據上市規則第10.06(1)(b)條及其他相關條款文的規定所需的所有資料，載列如下：

## 1. 股本

於最後實際可行日期，本公司合共已發行4,048,013,000股股份。待授出購回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止期間並無進一步發行或購回股份的基準上，則本公司將獲准根據購回授權購回最多404,801,300股股份，佔本公司於股東週年大會通過相關決議案當日已發行股本的10%。

## 2. 購回股份的理由

董事現無意購回任何股份。然而，董事認為有能力進行購回可以給予本公司更大的靈活性，令本公司及股東受惠，因為購回可以提升本公司的資產淨值及／或其每股盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。董事只會於確信進行購回可令本公司及股東整體受惠時，方會進行購回。

董事認為倘建議購回於建議購回期間全面進行，相較本公司於二零一一年十二月三十一日(誠如其最近經審核截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表所披露)的財政狀況而言，將不會對本公司的營運資金或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受到重大不利影響的情況下建議行使購回授權。

## 3. 購回所用的資金

本公司根據其組織章程細則獲授權購回其股份。於進行購回股份時，本公司只可運用根據本公司組織章程大綱及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購回，惟根據開曼群島法例及組織章程細則的規定，有關購回股份的付款只可自溢利或自就購回股份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。購回股份的應付溢價金額僅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，根據開曼群島法律，除非公司於緊接建議付款日期後可以於日常業務過程中於債項到期時償付債項，否則公司自資本中撥資購買其本身股份屬不合法。所購回的股份將會根據開曼群島法律而被視作註銷，但法定股本總額則不會減少。

#### 4. 董事、彼等之聯繫人及關連人士

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等聯繫人目前有意於股東授出購回授權後，向本公司出售任何股份。

概無本公司關連人士(定義見上市規則)已通知本公司目前有意於股東授予購回授權後向本公司出售股份，或已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，在適用的情況下，彼等將根據上市規則、組織章程細則及開曼群島法律按購回授權行使本公司的權力進行購回。

#### 6. 收購守則的影響

倘因本公司購回股份而導致本公司某位主要股東持有本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則規則26可能有責任作出強制性收購。

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本公司2,712,766,000股股份，或佔本公司已發行股本約67.01%。倘董事全面行使購回授權，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本約74.46%，而有關增幅將會導致須根據收購守則規則26提出強制性全面收購建議的責任。本公司無意行使購回授權以致根據收購守則引起提出強制性全面收購建議的責任，或導致公眾的持股量減少至低於本公司已發行股本25%。

#### 7. 本公司進行購回股份

截止最後實際可行日期前六個月內，本公司並無(不論於聯交所或循其他途徑)購回任何股份。

## 8. 股份價格

由過去每十二個月起至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所買賣錄得的最高及最低成交價如下：

|                | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |
|----------------|----------|----------|
| <b>二零一一年</b>   |          |          |
| 四月             | 2.54     | 2.37     |
| 五月             | 2.42     | 2.20     |
| 六月             | 2.34     | 2.13     |
| 七月             | 2.34     | 2.17     |
| 八月             | 2.28     | 1.70     |
| 九月             | 1.86     | 1.25     |
| 十月             | 1.37     | 1.07     |
| 十一月            | 1.19     | 1.00     |
| 十二月            | 1.08     | 0.91     |
| <b>二零一二年</b>   |          |          |
| 一月             | 1.08     | 0.98     |
| 二月             | 1.75     | 1.02     |
| 三月             | 1.58     | 1.30     |
| 四月(直至最後實際可行日期) | 1.48     | 1.32     |

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

**許健康**，60歲，董事會主席兼本集團總裁，主要負責制定整體策略及投資決策。許健康於一九九二年創辦寶龍集團發展有限公司，自始一直擔任該集團主席和總裁。自寶龍集團發展有限公司成立起，彼一直從事房地產開發業務，並已完成開發多項住宅項目。彼於二零零三年開始專注於商業物業開發。許健康於二零零六年及二零零七年，連續兩年獲中國指數研究院評為中國房地產品牌貢獻人物。許健康是全國政協委員及澳門特別行政區推委會委員。此外，許健康亦對中國慈善及社會事業有莫大貢獻，曾獲中國公益事業發展聯合會委任為中國公益大使。

**許華芳**，34歲，董事會執行董事兼本集團執行總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳於一九九九年加盟寶龍裝飾，擔任副總經理。於二零零一年十月，許華芳辭去其於寶龍裝飾的職務，並加盟廈門寶龍擔任副總經理，負責財務和日常業務經營。彼分別於二零零三年十二月和二零零四年六月先後獲晉升為廈門寶龍集團副總裁及執行副總裁，主要負責廈門寶龍集團業務整體管理。許華芳於二零零六年獲頒福建省十大傑出青年企業家之一榮譽。於二零零七年十月，許華芳取得長江商學院授予高級管理人員工商管理碩士學位。許華芳是許健康之子。

除作為執行董事外，許健康先生及許華芳先生在過去三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，許健康先生及許華芳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，許健康先生及許華芳先生於根據本公司在二零零九年九月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃分別獲7,000,000份及2,200,000份購股權中擁有權益。

許健康先生及許華芳先生各自己與本公司簽訂服務合同，為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三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，許健康先生及許華芳先生各自有權收取基本年度董事袍金人民幣240,000元。

### 獨立非執行董事

梅建平，52歲，董事會獨立非執行董事。彼自二零零六年起一直擔任北京長江商學院財務教授職務，並自二零零四年起任賓州大學沃頓商學院金融機構中心學者。彼於一九九零年至一九九五年任紐約大學助理教授，於一九九六年至二零零五年任紐約大學金融學副教授。於二零零三年至二零零八年，彼曾在清華大學擔任特聘教授。梅先生自一九九九年任美國Cratings.com Inc.的董事。自二零零九年以來，梅先生任中德證券有限責任公司董事會成員。梅先生曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital和亞洲開發銀行。梅先生曾發表關於金融的多本書藉和文章。梅先生於一九八二年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年及一九九零年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於二零零八年六月獲委任為獨立非執行董事。彼亦於二零一零年中獲委任為MI Energy Holdings的獨立非執行董事。

除上文披露者外，梅先生在過去三年並無於任何其他上市公司擔任董事職務，並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，梅先生並無於本公司的證券擁有任何權益。

梅先生已與本公司訂立服務合同，由二零零九年十月十四日起，為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三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，梅先生有權收取基本年度董事袍金人民幣240,000元。

### 其他

概無有關上述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，亦無須提呈股東垂注的其他事項。



**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)

### 股東週年大會通告

茲通告寶龍地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年五月十八日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座三樓香港商務中心舉行股東週年大會，議程如下：

#### 普通事項

1. 省覽及採納截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及本公司董事(「董事」)報告及本公司核數師(「核數師」)報告；
2. 宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股本公司普通股人民幣6分；
3. 重選以下董事：
  - (a) 許健康先生為執行董事；
  - (b) 許華芳先生為執行董事；及
  - (c) 梅建平先生為獨立非執行董事。
4. 授權董事會釐定董事酬金；
5. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金；

特別事項

6. 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於本公司股本中配發、發行及處理額外股份，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)的股本總面值並非依據(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，惟不得超過本公司於通過本決議案當日已發行股本面值總額20%，而上述批准須受相應限制；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止(以最早者為準)的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依照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
- (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

## 股東週年大會通告

「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的規定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)。」；

7. 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(如下文所定義)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，行使本公司所有權力購買本公司股本中已發行股份；
- (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所釐定的價格購買其股份；
- (c) 根據上文(a)段的批准授權董事可購回本公司股份面值總額不得超過於本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額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止(以最早者為準)的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依照本公司的組織章程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
- (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



## 股東週年大會通告

8. 考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

「動議待上述決議案第6及第7項獲通過後，藉增加相等於根據第7項決議案授權本公司購買本公司股本的面值總額的數額，擴大根據第6項決議案向董事授予的一般性授權，惟此數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額的10%。」

承董事會命

主席

許健康先生

香港，二零一二年四月十八日

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)多名代表出席並代替其投票。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的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。代表委任表格上載聯交所網址。
- (4) 本公司將於二零一二年五月十五日至二零一二年五月十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間，本公司將不會辦理股份過戶登記手續。股東如欲有權出席應屆股東週年大會並於會上投票，須不遲於二零一二年五月十四日下午四時三十分將過戶表格連同有關股票送交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17樓1712-1716室)，以辦理登記手續。