

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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任何證券的建議或招攬購買任何證券。倘未根據任何該等司法權區的證券法例辦理登記或符合資格而於上述地區進行上述建議或招攬即屬違法。倘未經辦理有關登記或已獲適用豁免辦理有關登記規定，證券一概不得在美國境內發售或出售。於美國境內公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該份招股章程將載列關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司目前無意於美國境內公開發售證券。



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)

建議發行優先票據

我們建議進行一項優先票據的國際發售，對象為專業投資者。

建議票據發售的完成須視乎市況及投資者的興趣而定。德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司及蘇格蘭皇家銀行有限公司將負責經辦發售。我們擬將票據發售所得款項為我們的現有債務再融資。

我們已接獲香港聯交所就票據的發行及上市發出的符合資格函件。

由於截至本公告日期尚未就建議票據發售訂立具約束力的協議，故建議票據發售不一定會落實或完成。本公司的投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘簽訂具約束力的協議，我們將就建議票據發售進一步發表公告。

建議發行票據

緒言

我們建議進行一項優先定息票據的國際發售，對象為專業投資者。就此項發售而言，我們將向若干機構投資者提供有關本公司及其附屬公司的公司資料，並將於2013年1月15日或前後向機構投資者舉行一連串會議。

建議票據發售的完成須視乎市況而定。德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司及蘇格蘭皇家銀行有限公司擔任發售及出售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司及蘇格蘭皇家銀行有限公司各自為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

票據未曾亦將不會根據證券法辦理登記，且不可於美國境內發售、出售或交付。因此，票據僅會遵守證券法項下S規例並按照任何其他適用法例於美國境外向非美籍人士(定義見證券法項下S規例)發售及出售。票據一概不會向香港公眾人士發售。

進行建議發行票據的原因

我們建議進行票據發售，乃為我們的現有債務再融資。

上市

我們已接獲香港聯交所就票據的發行及上市發出的符合資格函件。香港聯交所不會就本公告所作出的聲明、所表達的意見或所載列的報告的準確性承擔任何責任。票據獲香港聯交所接納及任何票據於香港聯交所上報價不應被視為利好本公司或票據的指標。

有關本公司之資料

業務概覽

我們是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。我們目前的物業項目一般位於福建省、江蘇省、山東省、河南省、安徽省、浙江省及吉林省以及天津市、上海市及重慶市等多個增長迅速城市毗鄰市中心的主流地段。我們擬主要在中國國內我們相信有高增長潛力的城市擴展物業開發業務。於2009年及2010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，獲中國房地產Top 10研究組評為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、淨利潤及竣工及開發中建築面積，獲相同機構評為2009年及2010年中國房地產開發商百強之一。

於2010年，我們於商務部贊助的中國國際投資貿易洽談會獲評為「中國商業地產旗艦企業」及「中國持續競爭力典範企業」之一。於2011年，我們獲中國房地產研究會頒發「2011中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」及「2011中國房地產開發企業品牌價值專業特色10強」。2012年上半年，我們獲得了16個大獎，如「2012中國房地產百強企業」、「2012中國房地產百強之星」、「2012中國商業地產30強企業」及「2012中國大陸在港上市房地產公司十強」，獎項的獲得對我們的能力、財務狀況及財富創造能力作出肯定。我們的股份自2009年10月起於香港聯交所主板上市，於2013年1月14日的市值約為85億港元。

我們的商業模式使我們從中國眾多物業開發商中脫穎而出。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，以產生現金流支付業務營運。我們會保留相當部分商業物業的擁有權作長期投資以產生經常性租金收入及實現潛在的資本增值。相反，中國其他房地產開發商則大多集中於住宅板塊及出售所開發物業。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。我們將來的業務策略將會大致與現有的銷售物業及自持物業作投資的慣例保持一致。

近期發展

以下為對本公司自2012年6月30日以來多項營運數據進行的討論。

已交付物業建築面積

我們於2012年交付的物業總建築面積多於2011年交付的物業總建築面積。已交付建築面積增加乃主要由於2012年完成並交付包括青島即墨寶龍城市廣場、常州寶龍城市廣場及泉州安溪寶龍城市廣場部分在內的物業。

合約銷售及平均售價

於2012年，我們的合約銷售約人民幣6,500,000,000元，與我們在2011年錄得的合約銷售約人民幣5,500,000,000元增加人民幣1,000,000,000元或18.6%。截至2012年12月31日，約人民幣3,600,000,000元的合約銷售尚未支付，我們預期日後根據銷售合約向顧客收取。於2012年12月31日，我們住宅物業及商業物業的總合約銷售分別約為人民幣3,500,000,000元及人民幣3,000,000,000元。住宅物業合約銷售

的平均價由2011年的每平方米人民幣5,348元增加至2012年的每平方米人民幣5,954元，而商業物業合約銷售的平均價則由2011年的每平方米人民幣9,259元增加至2012年的每平方米人民幣11,930元。

下表載列所示日期合約銷售的平均售價：

| | 於12月31日 | |
|------|-----------|---------------|
| | 2011年 | 2012年 |
| | (每平方米人民幣) | |
| 住宅單位 | 5,348 | 5,954 |
| 商業單位 | 9,259 | 11,930 |

開發中物業建築面積

於2012年11月30日，我們合共擁有31個物業項目，已完成發展總建築面積約為5,200,000平方米。截至同一日，我們的開發中物業總建築面積約為3,400,000平方米，持作未來發展物業總建築面積約為5,200,000平方米。

2012年6月30日至2012年11月30日期間新收購地塊及未支付土地出讓金

於2012年下半年，我們收購位於山東省蓬萊市一幅土地。該幅蓬萊市土地的總建築面積約為165,558平方米。由於進行該項收購，我們土地儲備的總面積已增加至約8,600,000平方米。截至本發售通函日期，我們並未繳足所有土地出讓金，亦並未取得相關土地使用權。為提高我們土地儲備在地區上的多元化，我們將繼續採納審慎的土地收購政策，務求當土地價格能帶來優厚的投資回報時增加我們的土地儲備。

借貸

自2012年7月1日至2012年11月30日期間，我們產生淨借款人民幣372,000,000元，以為我們的項目注資。

一般事項

由於截至本公告日期尚未就建議票據發售訂立具約束力的協議，故建議票據發售不一定會落實或完成。本公司的投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘簽訂具約束力的協議，我們將就建議票據發售進一步發表公告。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「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公司，其股份在聯交所主板上市； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義； |
| 「建築面積」 | 指 | 已獲中國政府有關當局批准或已就其提出申請有待批准的建築面積； |
| 「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； |
| 「香港聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「美元」 | 指 | 美元；及 |
| 「我們」、「我們的」或「本公司」 | 指 | 本公司及／或我們的附屬公司及聯屬公司（按文義所規定）。 |

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2013年1月15日

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