

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或出售即屬違法。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。本公司無意於美國境內登記任何證券。



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。

建議發售優先票據的完成須視乎市況及投資者的興趣而定。Merrill Lynch International、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及蘇格蘭皇家銀行有限公司為發售之聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。我們擬將發售優先票據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優先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發售優先票據訂立具約束力的協議，故建議發售優先票據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，我們將就建議發售優先票據進一步發表公告。

建議發行票據

緒言

我們建議進行一項定息優先票據的國際發售，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。

建議票據發售的完成須視乎市況而定。Merrill Lynch International、德意志銀行香港分行、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優先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，Merrill Lynch International、德意志銀行香港分行、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。

優先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，優先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。優先票據一概不會向香港公眾人士發售。

進行建議發行優先票據的原因

我們建議進行票據發售，為我們的現有債務再融資。

上市

我們已接獲香港聯交所就優先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。優先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優先票據的指標。

有關本公司資料

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」。於2012年，我們獲得多項大獎，包括「2012中國房地產上市公司風險控制五強」、「2012中國房地產上市公司綜合實力五十強」、「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」，獎項對我們的實力、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5月15日的市值約為76億港元。

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

以下為有關我們於2012年12月31日其後所經營業務的若干重大事項及趨勢的討論。

發行2018年票據

於2013年1月25日，我們發行於2018年到期的250百萬美元優先票據，票息率為每年11.25厘，以為我們的現有債務再融資。我們就發行的2018年票據收取所得款項現金淨額約為242.0百萬美元。我們將2018年票據的所得款項已或用作為我們現有債務再融資。我們已償還兩項信託融資貸款，金額合共約為人民幣542.0百萬元，以及償還貸款融資合共約為人民幣820.0百萬元。自2012年12月31日起，我們已於日常商業過程中訂立且我們預計將繼續磋商並訂立額外融資安排，以撥付我們的物業開發及一般企業用途。

合約銷售及平均售價

截至2013年4月30日止四個月，我們的合約銷售錄得人民幣1,526.0百萬元，較2012年同期合約銷售所錄得的人民幣1,258.0百萬元增加人民幣268.0百萬元或21.3%。此合約銷售增加乃由於每平方米平均售價改善以及合共已售建築面積增加所致。我們的合約銷售平均售價由2012年同期的每平方米人民幣7,157.0元增至2013年首四個月的每平方米人民幣7,349.0元。

新收購土地及尚未支付土地出讓金

於2013年1月，我們取得一幅位於上海市奉賢區南橋新城的土地。該幅位於上海市奉賢區的土地的總建築面積約為114,980平方米。於本公告日期，我們已繳足奉賢區地盤的所有土地出讓金，並已取得相關土地使用權證。於2013年5月，我們成功投得上海市嘉定區一塊土地。總建築面積約為123,000平方米。本收購後，我們的土地儲備總面積增至約8.0百萬平方米。我們亦於2013年4月開始開發鎮江寶龍城市廣場第二期，其總建築面積約為120,000平方米。為使我們的土地儲備的地區更為多元化，我們將繼續在投資上採取保守的土地收購政策，以在土地價格能帶來可觀投資回報時增加土地儲備。

一般事項

由於截至本公告日期尚未就建議發售優先票據訂立具約束力的協議，故建議發售優先票據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；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「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；
「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5月20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博士、梅建平先生及聶梅生女士。