

重要：閣下如對本招股章程補充文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

本招股章程補充文件（「招股章程補充文件」）由寶龍地產控股有限公司發出，補充本公司於2009年9月25日就全球發售及其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市而發出的招股章程（「招股章程」）。本招股章程補充文件之文本，連同(i)確認申請表格（「確認申請表格」）的印刷本；(ii)就本招股章程補充文件及確認申請表格中文翻譯的準確性而發出的認可證書；(iii)由聯席保薦人發出有關中文翻譯員資歷的認可證書；(iv)聯席保薦人及羅兵咸永道會計師事務所就本招股章程補充文件的刊發而發出的書面同意書，同意在本招股章程補充文件內以現有形式及涵義刊載並引述彼等的名稱；及(v)本招股章程補充文件「招股章程修訂一法定及一般資料」一段所述的額外重大合同文本，已根據香港法例第32章公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程補充文件及上述任何其他文件的內容概不負責。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本招股章程補充文件的內容概不負責，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文件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。

潛在投資者應閱讀本招股章程補充文件與招股章程，藉此了解該等文件所涉及的要約，特別是就香港公開發售提出申請前務請閱讀。

除另有界定者外，本招股章程補充文件所用的詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。



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）

招股章程補充文件

本公司乃根據香港法例第32章公司條例附表二十第2部第1(a)(i)條及上市規則第11.13條刊發本招股章程補充文件。本文件修訂招股章程且應與招股章程、申請表格及確認申請表格一併閱讀。

閣下可於2009年10月6日（星期二）、2009年10月7日（星期三）及2009年10月8日（星期四）上午9時正至下午4時30分於本招股章程補充文件「香港承銷商地址」及「收款銀行相關分行」兩節所載列的任何地點及香港結算存管處服務櫃台（其地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓）索取本招股章程補充文件及確認申請表格的文本。本招股章程補充文件亦將於2009年10月6日（星期二）、2009年10月7日（星期三）及2009年10月8日（星期四）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登。本招股章程補充文件亦可於聯交所網站（www.hkex.com.hk）及本公司的網站（www.powerlong.com）瀏覽。本公司網站的內容並不構成本招股章程補充文件的一部分。不應依賴本公司網站的內容。潛在投資者務請注意，閣下必須於本招股章程補充文件經修訂時間表第(5)項規定的期限前確認閣下的發售股份申請。倘閣下已就發售股份提出有效申請，但並無根據本招股章程補充文件「確認申請」一節所載確認程序確認有關發售股份申請，閣下將被視為不繼續進行申請，而閣下的申請將被拒絕受理，退款支票將會按照本招股章程補充文件經修訂時間表第(10)項規定寄出。

目錄

	頁次
將發售價訂於發售價範圍以下	3
招股章程修訂	3
營運資金	8
重大新資料	8
經修訂的全球發售時間表	8
確認申請	11
香港承銷商地址	13
收款銀行相關分行	14
重新分配未收到有效確認的發售股份	15
就本招股章程補充文件授出的豁免證書	15
雙語招股章程	16
無重大變動及無重大新事項	16
備查文件	16
附錄一	
一 未經審核備考財務資料	18
一 A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表	18
一 B. 每股未經審核備考預測盈利	20
一 C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的函件	21

將發售價訂於發售價範圍以下

經考慮香港資本市場目前於首次公開發售方面的波動，本公司已決定將發售價訂為每股股份2.75港元（「新發售價」），新發售價低於招股章程所載的指示性發售價範圍。

日期為2009年9月24日的香港承銷協議以及由本公司與聯席賬簿管理人訂立日期為2009年10月3日的釐定新發售價的定價協議（「定價協議」），是以簽立國際承銷協議為條件之一，且受其規限。國際承銷協議已於2009年10月3日由（其中包括）本公司、聯席賬簿管理人及國際承銷商簽立及訂立。

根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份約22%認購不足。因此，已根據申請表格所載指示有效申請發售股份的申請人可假設，就決定是否根據新發售價繼續進行申請而言，其將會獲配發所申請的發售股份數目。

招股章程修訂

就有關新發售價，已對招股章程作出下列修訂。

發售統計數字

招股章程第27頁「概要 — 發售統計數字」一節第一段已修訂如下：

發售統計數字⁽¹⁾

	<u>按每股股份 新發售價2.75港元計算</u>
股份市值 ⁽²⁾	11,000.0百萬港元
預測市盈率 ⁽³⁾	
(a) 未計投資物業公允值收益前	7.9倍
(b) 計算投資物業公允值收益後	3.2倍
每股經調整有形資產淨值 ⁽⁴⁾	人民幣 1.31元 (1.49港元)

附註：

(1) 上表所有數據乃假設超額配股權並無獲行使，且根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何權利並無獲行使。

- (2) 全球發售完成後的市值，乃根據屆時有4,000,000,000股已發行股份計算，當中已計算資本化發行並假設全球發售完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。
- (3) 預測市盈率乃根據股份市值除以招股章程附錄二披露的權益持有人應佔預測綜合利潤計算，當中已計算資本化發行並假設全球發售完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。
- (4) 每股經調整有形資產淨值乃使用摘自招股章程附錄一所載會計師報告的本公司權益持有人於2009年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值及已發行的4,000,000,000股股份計算，當中假設資本化發行及全球發售於2009年6月30日完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。

未經審核備考經調整有形資產淨值

招股章程第347及348頁「財務資料 — 未經審核備考有形資產淨值」一節各段已修訂如下：

「以下載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明全球發售對本集團於2009年6月30日有形資產淨值的影響（猶如全球發售於2009年6月30日已經進行）。

編製未經審核備考有形資產淨值報表僅為說明用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映於2009年6月30日或全球發售後未來任何日期的本集團綜合有形資產淨值的真實情況。有關資料是基於會計師報告（載於招股章程附錄一）所示本集團於2009年6月30日的綜合淨資產所編製，並經下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成招股章程附錄一所載的會計師報告之一部分。」

本公司 權益持有人 於2009年6月30日					
應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售估計所 得款項淨額	本集團未經 審核經調整 有形資產淨值	每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值		
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣)	(港元)	
按每股股份新發售價 2.75港元計算 . . .	2,339.0	1,914.5	4,253.5	1.10	1.26

全球發售估計所得款項淨額，乃按發售股份及每股股份新發售價2.75港元，經扣減承銷費用及佣金以及我們應支付的相關開支而計算。

計算每股未經審核備考有形資產淨值，已作出前段所述調整，並按於2009年6月30日已發行股份3,850,000,000股為基準，當中不計因行使超額配股權可能發行之股份或因行使首次公開發售前購股權計劃可能發行之股份或根據資本化發行所發行之股份。

所得款項用途

招股章程第9頁「概要—所得款項用途」一節及招股章程第349頁「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節已修訂如下：

「我們估計，在扣除我們就全球發售應付的承銷費用及佣金及估計開支後，並假設超額配股權並無獲行使，我們的全球發售所得款項淨額將約為2,175.6百萬港元(根據新發售價每股股份2.75港元計算)。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約68.9%(約1,500.0百萬港元)撥支在中國收購新的土地儲備以供開發，並清償最近收購的新項目的尚未支付土地出讓金。我們擬分配約151.4百萬港元、45.5百萬港元、237.5百萬港元、125.7百萬港元及290.9百萬港元分別用於清償新鄉項目、煙台項目、宿遷項目、李滄項目及鹽城項目尚未支付的土地出讓金。我們擬動用其餘649.0百萬港元用於在湖北省、山東省、湖南省、江蘇省及具備增長潛力的其他省份收購合適的土地儲備；
- 約9.2%(約200.0百萬港元)撥支用於開發我們現有的項目。其中，我們擬動用約100.0百萬港元用作興建無錫寶龍城市廣場，及約100.0百萬港元用作興建青島寶龍城市廣場；
- 約16.1%(約350.0百萬港元)撥支用於贖回本公司向佳里有限公司發行的新有抵押票據(載於招股章程「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節)；及
- 餘額(不超過所得款項淨額的5.8%)(約125.6百萬港元)撥作一般營運資金用途。

倘超額配股權獲全數行使，我們將收取額外所得款項淨額約**400.1**百萬港元。倘超額配股權獲全數行使，董事擬動用全部額外所得款項淨額在中國收購新土地儲備以供項目開發。

我們估計售股股東在全球發售的所得款項淨額約為**401.2**百萬港元，當中已扣除售股股東就全球發售應付的承銷費用及佣金（不包括我們將會支付予聯席賬簿管理人的任何酌情獎勵費用）。除待售股份的承銷佣金乃由售股股東承擔外，我們將承擔全球發售的開支。

我們將不會因待售股份의出售而獲得任何所得款項。

倘全球發售所得款項淨額未有即時撥作以上用途，我們將會將所得款項淨額存入短期活期存款及／或投資於貨幣市場工具。」

風險因素

招股章程第**81**頁「風險因素—與全球發售有關的風險—由於發售價範圍高於每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄」一節第一段已修訂如下：

「股份發售價範圍高於緊接全球發售前每股有形賬面淨值。因此，全球發售中的股份買家，其每股有形資產淨值將被即時攤薄，而普通股持有人每股有形資產淨值將會增加。假設資本化發行及全球發售於**2009年6月30日**完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使，根據已發行的**4,000,000,000**股股份得出的每股有形資產淨值約為每股**1.49**港元（按新發售價每股股份**2.75**港元）。倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，股份買家可能面對進一步的攤薄。」

全球發售架構

招股章程第**365**頁「全球發售架構—基礎配售與投資者」第二段已修訂如下：

「根據新發售價**2.75**港元，**APG**可認購的發售股份總數約為**70,454,000**股股份（「相關股份」），佔全球發售完成後已發行股份約**1.8%**（假設超額配股權並無獲行使及並無行使首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下的任何權利）。」

承銷

招股章程第357頁「承銷 — 佣金及費用」第一段已修訂如下：

「本公司將向香港承銷商支付根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份總應付發售價的**2.75%**作為佣金，其中部分將由彼等用作支付任何分包佣金。就未獲認購而重新分配到國際發售的香港發售股份而言，本公司將按適用於國際發售股份的比率，向國際承銷商支付承銷佣金。本公司及售股股東將於國際發售中支付與國際發售有關的費用及佣金。就開支（不包括承銷佣金）而言，本公司將於全球發售中支付聯交所上市費、聯交所交易費、若干法律及其他專業費用、印刷費及與全球發售有關的其他開支，估計合共約達**91.0**百萬港元（按每股股份新發售價**2.75**港元計算及假設超額配股權並無獲行使）。本公司或須就給予其於全球發售中的利益而提供的特定專業服務支付額外的費用及開支。」

法定及一般資料

招股章程附錄八「法定及一般資料 — B.有關本公司業務的其他資料 — 1.重大合同概要」一節(o)及(p)分段已修訂如下：

「(o) 由Stichting Depositary APG Tactical Real Estate Pool、聯席賬簿管理人及本公司於2009年9月18日訂立的公司投資者協議，據此，Stichting Depositary APG Tactical Real Estate Pool同意按新發售價認購可用25,000,000美元購買的發售股份數目（向下湊整至最接近的完整股份買賣單位）；

(p) 由本公司、香港承銷商及聯席賬簿管理人就香港公開發售於2009年9月24日訂立的香港承銷協議；」

在招股章程第VIII-8頁「附錄八 — 法定及一般資料 — B.有關本公司業務的其他資料 — 1.重大合同概要」一節已加入(q)及(r)兩個新分段如下：

「(q) 由本公司、契諾人、聯席賬簿管理人及國際承銷商就國際發售於2009年10月3日訂立的國際承銷協議；及

(r) 由本公司及聯席賬簿管理人於2009年10月3日訂立的定價協議。」

營運資金

倘計及是次全球發售的估計所得款項淨額、可動用銀行融通額及經營現金流，我們的董事認為我們有足夠營運資金應付目前和自本招股章程補充文件日期起計未來12個月的需求。

重大新資料

我們的董事認為，釐定新發售價及有關招股章程的修訂構成重大新資料，有關資料可能對投資者於決定是否確認申請認購發售股份時對本公司作出知情評估的能力造成重大影響。

儘管存在上述情況，惟閣下應注意本公司及聯席賬簿管理人有意繼續進行全球發售。

倘招股章程中「全球發售架構 — 全球發售的條件」一節所載列的條件（其中包括聯交所正式批准股份上市）並未於2009年10月14日（星期三）上午8時正前獲完全達成或豁免（如可能），則全球發售將會失效。閣下應仔細閱讀本招股章程補充文件，倘閣下已申請認購發售股份，則應慎重考慮於下文經修訂時間表第(5)項所訂明的期限前確認股份申請的權利。已就發售股份提出有效申請，但並無根據下文「確認申請」一節所載確認程序確認發售股份申請的申請人，將被視為不繼續進行申請，彼等的申請將被拒絕受理，退款支票將會按照下文經修訂時間表第(10)項規定寄出。

經修訂的全球發售時間表

股份分配及上市已延期以確保閣下於決定是否投資於發售股份時可考慮釐定發售價（設定為較招股章程所披露的發售價範圍上限每股股份4.90港元低2.15港元的價格）的潛在影響及本招股章程補充文件所披露的其他事項。因此，本公司正要求申請人確認彼等的申請。

經修訂的全球發售時間表⁽¹⁾如下：

- (1) 在南華早報（以英文）及香港經濟日報
（以中文）公佈新發售價及發出招股
章程補充文件..... 2009年10月6日（星期二）

- (2) 將在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.powerlong.com 刊載香港公開發售 (載有上文第(1)項) 的完整公告 2009年10月6日(星期二)起
- (3) 刊登本招股章程補充文件：
- (a) 在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.powerlong.com 2009年10月6日(星期二)起
- (b) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報 (以中文) 2009年10月6日(星期二)
2009年10月7日(星期三)
2009年10月8日(星期四)
- (4) 就根據香港公開發售提出的有效申請發送退款支票(即招股章程披露的發售價範圍上限每股股份4.90港元與每股股份新發售價2.75港元之差額)及就根據香港公開發售提出的無效申請發送退款支票(全數申請款項) 2009年10月8日(星期四)
或之前
- (5) 合資格申請人可全數確認彼等根據香港公開發售申請的發售股份的期間：
- (a) 就以白色或黃色申請表格或使用白表 eIPO 作出申請的合資格申請人而言 2009年10月6日(星期二)
2009年10月7日(星期三)
2009年10月8日(星期四)
- (b) 就透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出申請的合資格申請人而言 2009年10月6日(星期二)
2009年10月7日(星期三)
2009年10月8日(星期四)

- | | |
|---|-------------------------|
| (6) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登香港公開發售的踴躍程度及國際發售的踴躍程度(經考慮合資格申請人發出的所有確認)及就未確認申請發送退款支票的安排的公告..... | 2009年10月13日(星期二) |
| (7) 將在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.powerlong.com 刊載上文第(6)項的公告 | 2009年10月13日(星期二)起 |
| (8) 透過多種渠道(見招股章程「如何申請香港發售股份」一節「公佈結果」)公佈香港公開發售有效申請的詳情(連同合資格申請人的身份證明文件號碼(如適用))..... | 2009年10月13日(星期二)起 |
| (9) 發送獲確認的有效申請的股票 ⁽²⁾ | 2009年10月13日(星期二)
或之前 |
| (10) 發送未確認申請的退款支票..... | 2009年10月13日(星期二)
或之前 |
| (11) 股份開始在聯交所買賣..... | 2009年10月14日(星期三) |

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。
- (2) 發售股份的股票將僅於(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)招股章程「終止理由」分段所述的終止權利並無獲行使及已失效的情況下，方會於2009年10月14日(星期三)上午8時正成為有效的所有權證明書。

確認申請

須收到已根據申請表格提出有效申請的申請人(「合資格申請人」)通過正式填妥合資格申請人用以確認其申請的確認申請表格作正面確認，相關合資格申請人的申請方不會遭拒絕受理。倘已遞交確認申請表格，則該項確認必須(並將會)適用於有關合資格申請人獲分配的所有發售股份。

任何確認一經作出將不得撤銷。

有意確認申請的合資格申請人最遲須於經修訂時間表第(5)項所規定的期限，按下述基準採取行動。

並無按指定方式確認其申請的合資格申請人所作出的申請將不獲受理。

概不會由於或隨著全球發售時間表的延遲或其他原因而就申請款項(包括任何申請款項退款)支付任何利息。

確認申請表格可於**2009年10月6日(星期二)**、**2009年10月7日(星期三)**及**2009年10月8日(星期四)**上午**9時正**至下午**4時30分**在下文「香港承銷商地址」及「收款銀行相關分行」兩節所載的任何地點取得。(使用**白表eIPO**作出申請的合資格申請人將透過指定服務供應商所發出的電郵收取一份確認申請表格(連同招股章程補充文件及經修訂時間表第(1)項所述於聯交所網站刊登的公告的連結)。)合資格申請人僅可於有效填妥及遞交確認申請表格後才可確認申請。

(a) 以**白色**或**黃色**申請表格或使用**白表eIPO**作出申請的合資格申請人

如欲確認，申請人必須：

1. 透過填寫所有所需資料(包括申請人的身份證明文件號碼必須與於**白色**或**黃色**申請表格或**白表eIPO**上填寫者相同)填妥確認申請表格及簽署確認申請表格。就聯名申請人而言，任何一名聯名申請人有效填妥的確認申請表格將為有效及對其他聯名申請人具有約束力；及
2. 必須於**2009年10月8日(星期四)**下午**4時30分**前將填妥的確認申請表格交回下文「收款銀行相關分行」一節所載列的任何分行。

使用**黃色**申請表格透過經紀、銀行或其他中介機構作出申請及／或並無在其申請表格提供姓名及地址的合資格申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢以確定就確認申請發出指示的最後期限，因為有關最後期限可能較上述經修

訂時間表第(5)(a)項所述的期限為早。並無遵守其經紀、銀行或其他中介機構所設的最後期限的合資格申請人未必能確認申請。倘經紀、銀行或其他中介機構未能根據規定的確認程序確認申請人的確認，則有關申請人的確認可能不獲受理，而本公司或與香港公開發售有關連的任何人士概不就所產生的任何損失負責。

(b) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的合資格申請人

如欲確認申請：

- 合資格申請人如屬中央結算系統投資者戶口持有人，可向香港結算發出指示，確認彼等的申請。該等合資格申請人可透過中央結算系統互聯網系統發佈之互聯網訊息取得有關詳情，或致電2979 7888通過中央結算系統「結算通」電話系統尋求協助；及
- 合資格申請人如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示其身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商向香港結算發出指示，以確認彼等的申請。中央結算系統結算參與者及中央結算系統託管商參與者可透過中央結算系統終端機發佈之訊息取得有關詳情，亦可致電中央結算系統電話熱線2979 7111查詢。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出申請的合資格申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢以確定就確認申請發出指示的最後期限，因為有關最後期限可能較上述經修訂時間表第(5)(b)項所規定的期限為早。並無遵守其經紀、銀行或其他中介機構所設的最後期限的合資格申請人未必能確認其申請。倘經紀、銀行或其他中介機構未能根據所規定的確認程序確認申請人的申請，則有關申請人的確認可能不獲受理，而本公司或與香港公開發售有關連的任何人士概不就所產生的任何損失負責。

(c) 所有合資格申請人

本公司將以郵遞方式向所有申請人發出一份獨立通知，以知會彼等有關確認申請的安排。

香港承銷商地址 (按英文字母順序排列)

高盛(亞洲)有限責任公司 香港中環皇后大道中2號
長江集團中心68樓

工銀國際證券有限公司 香港皇后大道東1號
太古廣場第三座17及18樓

麥格理資本證券股份有限公司* 香港中環港景街1號
國際金融中心一期18樓

* 獨家全球協調人

其他香港承銷商

交銀國際證券有限公司 香港中環德輔道中68號
萬宜大廈9樓

中國光大證券(香港)有限公司 香港夏慤道16號
遠東金融中心36樓

第一上海證券有限公司 香港中環德輔道中71號
永安集團大廈19樓

收款銀行相關分行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	分行地址
港島區	皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道117-123號
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍區	尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	紅磡分行	紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A舖
	美孚分行	美孚新村萬事達廣場1樓N95A號舖
新界區	沙咀道分行	荃灣沙咀道297-313號眾安大廈地下4號舖
	葵芳分行	葵芳葵涌廣場二字樓C63A-C66號舖

渣打銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	分行地址
港島區	中環分行	中環皇后大道中16-18號 新世界大廈16號舖地下及地庫
	88德輔道中分行	中環德輔道中88號地下
	香港仔分行	香港仔南寧街6號 香港仔中心第五期地下4A舖
九龍區	觀塘開源道分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號 地下B舖，一樓及二樓
	新蒲崗分行	新蒲崗大有街31號 善美工業大廈地下A號舖
新界區	大埔分行	大埔廣福道23及25號
	元朗分行	元朗元朗大街140號

交通銀行股份有限公司香港分行

地區	分行名稱	分行地址
港島區	香港分行	中環畢打街20號
	柴灣支行	柴灣環翠道121-121號A地下
	堅尼地城支行	堅尼地城卑路乍街113-119號地下
九龍區	九龍支行	彌敦道563號地下
	將軍澳支行	將軍澳新都城商場一期253-255號舖
	黃大仙支行	黃大仙龍翔道136號 龍翔中心一樓127-129號舖
新界區	上水支行	上水中心商場地下10-14號舖
	沙田支行	沙田好運中心商場三樓193號舖

永隆銀行有限公司

地區	分行名稱	分行地址
港島區	總行	德輔道中45號
九龍區	藍田滙景廣場分行	藍田滙景道8號 滙景廣場第三層59號舖

重新分配未收到有效確認的發售股份

未收到有效確認的有關發售股份將獲重新分配予國際發售投資者，而不會根據香港公開發售重新提呈發售。

就本招股章程補充文件授出的豁免證書

公司條例第44A(1)條：本公司已向證監會申請，而證監會已同意就有關隨刊發招股章程及本招股章程補充文件後的登記認購申請開始時間授出豁免嚴格遵守公司條例第44A(1)條的豁免證書。授出豁免證書的理由為上市時間表將會延遲，而董事信納在合資

格申請人經考慮本招股章程補充文件內的額外資料後有機會確認是否繼續進行申請的情況下，合資格申請人與公眾投資者的權利將不會受損害，故嚴格遵守公司條例第44A(1)條的規定將為過份嚴苛。

本公司亦已取得證監會根據公司條例第342A(1)條就有關本招股章程補充文件內容豁免嚴格遵守公司條例第342(1)條(公司條例附表三第1部第3段除外)規定的證書，理由為該等所需資料已載於與本招股章程補充文件一併閱讀的招股章程內，故根據公司條例第342(1)條載入該等所需資料將為無關及過份嚴苛。

雙語招股章程

本招股章程補充文件中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而分別刊發。

無重大變動及無重大新事項

除有所披露外，自招股章程於2009年9月25日刊發以來，概無出現重大變動或重大新事項。自2009年9月25日，本公司的財務或經營狀況或前景均無重大不利變動。

備查文件

除招股章程附錄九「備查文件」所載文件外，以下文件的文本由即日起至本招股章程補充文件日期起計滿14日(包括當日)止期間的一般辦公時間在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心2期39樓)可供查閱：

- (a) 由羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本招股章程補充文件附錄一；
- (b) 本招股章程補充文件「招股章程修訂一法定及一般資料」一段所述的額外重大合同；及
- (c) 聯席保薦人及羅兵咸永道會計師事務所就本招股章程補充文件的刊發而發出的書面同意書，同意在本招股章程補充文件內以現有形式及涵義刊載並引述彼等的名稱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

董事願就本文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本招股章程補充文件所載資料在各重大方面均為準確及完整，且並無誤導成分；(ii)概無遺漏任何其他事實，致令本文件所載任何聲明有所誤導；及(iii)本招股章程補充文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理的基準與假設為基礎。

於本招股章程補充文件日期，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；獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。

本招股章程補充文件所載資料不得直接或間接在美國(包括其領土及屬地、美國任何州份及華盛頓市)分發或分發至該地。此等資料並不構成於美國提呈發售或招攬購買或認購任何證券或組成其部分。本招股章程補充文件所述股份並未且將不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記。除非已根據美國證券法登記或獲豁免遵守美國證券法的登記規定，否則股份亦不可於美國提呈發售或出售。證券並不會在美國公開發售。

附錄一

未經審核備考財務資料

下文所載未經審核備考財務資料乃按每股股份新發售價2.75港元並根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以向有意投資者提供有關(i)建議上市如何影響本集團於全球發售完成後的財務狀況；(ii)建議上市如何影響截至2009年12月31日止年度的未經審核備考預測每股盈利的進一步資料。

未經審核備考財務資料乃根據多項調整得出。儘管編製有關資料時已合理審慎，閱讀該等資料的有意投資者應注意，該等數字本身可予調整，未必可以反映於往績記錄期或任何未來日期的本集團實際財務表現及狀況的完整情況。

本附錄所載的資料，並不構成招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本招股章程補充文件僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應連同招股章程「財務資料」一節，招股章程補充文件「招股章程修訂」一節，及招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，載列於此旨在說明全球發售對本集團於2009年6月30日有形資產淨值的影響(猶如全球發售於2009年6月30日已經進行)。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期本集團綜合有形資產淨值的真實情況。有關資料是基於會計師報告(載於招股章程附錄一)所示本集團於2009年6月30日的綜合資產淨值所編製，並經下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成招股章程附錄一所載會計師報告之一部分。

	本公司權益 持有人於2009年 6月30日應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值 ¹	全球發售估計所 得款項淨額 ²	本集團未經 審核經調整 有形資產淨值	每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ^{4, 5}
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣) (港元)
按每股股份新 發售價2.75港元 計算	2,339.0	1,914.5	4,253.5	1.10 1.26

附註：

1. 本公司權益持有人於2009年6月30日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自招股章程附錄一會計師報告，其乃根據本公司權益持有人於2009年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣2,339.0百萬元計算。本集團於2009年6月30日沒有無形資產。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股股份新發售價2.75港元計算(已扣除估計相關費用和開支)，惟並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份的所得款項，或根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的股份的所得款項。倘超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使，本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值將會增加，及每股未經審核備考經調整有形資產淨值將會變動。就全球發售估計所得款項淨額而言，人民幣乃按2009年9月18日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算為港元。
3. 於2009年6月30日，本集團物業及設備項下的物業由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，有關的物業估值報告載於招股章程附錄四的物業估值報告。物業的重估盈餘淨額(指該等物業的市值高出其賬面值之數)並無計入本集團於2009年6月30日的綜合財務資料。上述調整並無計及該重估盈餘。倘該等物業以該估值列賬，就物業的重估盈餘人民幣586.1百萬元(未計所得稅)而作出的額外折舊及攤銷額每年人民幣11.7百萬元會於綜合全面收益表內扣除。
4. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，當中假設於2009年6月30日的已發行股份為3,850,000,000股，惟並無計及可能因超額配股權獲行使而可能予以發行的任何股份，以及首次公開發售前購股權計劃獲行使而可能予以發行的股份或根據資本化發行予以發行的股份。
5. 2009年6月30日後，於2009年9月16日，本公司配發及發行合共150,000,000股股份予Skylong Holdings Limited(該等股份入賬列為繳足)，以清償許先生付予本集團總額人民幣1,000,000,000元的墊款(「資本化發行」)。每股未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及根據資本化發行予以發行的股份。假設資本化發行於2009年6月30日完成，按每股股份新發售價2.75港元計算，每股未經審核經調整有形資產淨值約為人民幣1.31元。
6. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值，乃按2009年9月18日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算為港元。
7. 概無作出任何調整以反映本集團於2009年6月30日後任何貿易業績或進行的其他交易。

B. 每股未經審核備考預測盈利

以下每股未經審核備考預測盈利乃根據下文所載附註編製，以說明全球發售對每股預測盈利的影響。此每股未經審核備考預測盈利乃僅供說明用途而編製，且基於其性質使然，未必可真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司權益持有人應佔截至**2009年12月31日**

止年度預測綜合利潤¹ 不少於人民幣**3,038.5**百萬元
(約**3,452.8**百萬元)

每股未經審核備考預測盈利² 不少於人民幣**0.79**元
(約**0.90**港元)

附註：

1. 本公司權益持有人應佔截至**2009年12月31日**止年度預測綜合利潤乃摘錄自招股章程「財務資料一 截至**2009年12月31日**止年度利潤預測」一節。編製上述截至**2009年12月31日**止年度利潤預測的基準及假設，概述於招股章程附錄二。董事編製本公司權益持有人應佔截至**2009年12月31日**止年度預測綜合利潤，乃按截至**2009年6月30日**止六個月的經審核綜合業績、基於管理賬目的截至**2009年8月31日**止兩個月的未經審核綜合業績及截至**2009年12月31日**止其餘四個月的綜合業績預測計算。預測的編製基準在所有重大方面與本集團目前採納的會計政策一致，該等會計政策載於會計師報告第II節附註2，會計師報告全文載於招股章程附錄一。
2. 每股未經審核備考預測基本盈利乃按本公司權益持有人應佔截至**2009年12月31日**止年度預測綜合利潤而計算，當中假設全球發售已於**2009年1月1日**完成，以及全年已發行股份數目合共**3,850,000,000**股。此計算不計及可能因超額配股權、首次公開發售前購股權計劃獲行使而發行的任何股份或根據資本化發行予以發行的股份。
3. 截至**2009年12月31日**止年度，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，及每股未經審核備考預測盈利，乃按**2009年9月18日**中國人民銀行匯率**1.00**港元兌人民幣**0.88**元換算為港元。
4. 行使首次公開發售前購股權計劃項下的購股權不會對截至**2009年12月31日**止年度的每股備考盈利有重大攤薄作用，因其行使價等同指示性發售價折讓**10%**。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的函件

下文為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文以供載入本招股章程補充文件內：



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告

致寶龍地產控股有限公司列位董事

本所謹就寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)擬進行的首次公開發售股份而於2009年10月6日刊發的招股章程補充文件(「招股章程補充文件」)中附錄一「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「每股未經審核備考預測盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第18頁至第20頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明擬進行的首次公開發售對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程補充文件第18頁至第20頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料獨立查核，而主要包括將貴集團於2009年6月30日的經審核綜合資產淨值及貴公司權益

持有人應估截至**2009年12月31日**止年度預測綜合利潤，分別與貴公司日期為**2009年9月25日**的招股章程(「招股章程」)附錄一所載的會計師報告及招股章程「財務資料」一節「截至**2009年12月31日**止年度利潤預測」分節所載的利潤預測作出比較，考慮調整的支持憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第**4.29(1)**條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(**Public Company Accounting Oversight Board (United States)**)的審計準則進行，故不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能顯示：

- 貴集團於**2009年6月30日**或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團截至**2009年12月31日**止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第**4.29(1)**條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，**2009年10月6日**

請同時參閱本公告於**香港經濟日報**刊登的內容。