

概 要

概 覽

我們相信，我們是一家中國領先的商業物業開發商，專注於開發及經營高質量、大規模多業態綜合性商業地產項目。我們目前的物業項目一般位於福建省、江蘇省、山東省、河南省以及安徽省內多個增長迅速的新興城市毗鄰市中心的主流地段。我們擬在中國國內有高增長潛力的其他二三線城市擴展我們於商業物業開發業務的領先地位。於2006年、2007年及2008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Top 10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、淨利潤及竣工及開發中建築面積，獲相同機構評為2006年、2007年、2008年及2009年中國房地產百強企業之一。

我們相信，我們擁有獨特的商業模式，使我們從中國大部分其他物業開發商中脫穎而出。我們銷售所有住宅物業及部分商業物業以產生現金流支付業務運營，並自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，而中國其他房地產開發商則大多集中將所開發的物業出售。我們相信，此商業模式令我們得以分散收入來源，減少對房地產市場特定板塊的依賴性。我們主要集中於中國增長迅速的新興城市，我們藉此可以按相對較低的成本收購土地，同時避開一線城市的激烈競爭。於往績記錄期內，我們指定出售所有住宅物業及約一半商業物業，並自留其餘一半商業物業作投資用途。我們將來的業務將會大致和現有的銷售物業和自持物業的慣例保持一致，但同時我們預期於未來自留更大部分物業作投資。然而，這政策將會因應我們對整體財務狀況、經營業績和現金流需要的評估而不時修訂。我們在決定是否自留特定的商業項目及自留組合內多少物業作為投資物業時，亦將考慮有關商業項目的經營和管理、物業對市場的吸引力和整體市況。

概 要

於2009年6月30日，我們在中國14個城市合計擁有處於不同開發階段的17個物業開發項目，包括：

- **竣工物業。**我們已完成四個項目，包括位於福建省的三個項目及位於河南省的一個項目，總建築面積為660,302平方米，其中我們目前擁有總建築面積238,760平方米可供租賃。
- **開發中物業。**我們擁有的七個開發中項目，總建築面積為3,316,611平方米，包括位於江蘇省的三個項目、位於山東省的兩個項目、位於河南省的一個項目及位於安徽省的一個項目。我們已完成多項開發中項目的建築工程，建築面積合共為538,675平方米，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- **持作未來開發物業。**我們擁有六個持作未來開發項目，總建築面積為3,900,720平方米，包括位於江蘇省的三個項目、位於山東省的兩個項目及位於河南省的一個項目。

除了在無錫寶龍城市廣場只擁有80%權益，我們擁有上述所有其他項目的100%股本權益。在於2009年6月30日的開發中及持作未來開發的7,217,331平方米建築面積中，估計總建築面積約3,861,621平方米為住宅物業，及估計總建築面積3,355,710平方米為商業物業。

我們集中開發及經營大規模綜合性商業地產項目，因此，以具有競爭力的價格在合適的地點收購土地，對整體開發戰略至關重要。於2009年6月30日，我們在江蘇省蘇州市及無錫市、山東省青島市及泰安市、河南省洛陽市，以及安徽省蚌埠市，擁有總佔地面積為1,525,474平方米的開發中物業。同日，我們亦在江蘇省宿遷市、鹽城市及常州市、山東省青島市及煙台市以及河南省新鄉市擁有總佔地面積1,786,885平方米的持作未來開發物業。本公司繼續尋求符合甄擇準則的開發地盤，並計劃日後按持續基準，維持足夠三年經營的土地儲備。我們的土地收購成本的資金，一般來自內部營運產生的現金及銀行借貸。然而，當我們日益壯大，並進一步開通資本市場融資渠道，我們亦可運用其他債權或股權金融工具，募集土地收購成本的資金。

我們相信，我們的產品在中國房地產市場具備競爭力。我們的物業開發項目一般包括位於二、三線城市的大規模綜合性商業地產項目及住宅物業。我們的物業開發項目屬於物業所在城市的最大規模綜合性商業地產項目之一，各自的總建築面積一般介乎200,000至500,000平方米。我們的「寶龍城市廣場」為綜合性商住地產項目，一般包括下列物業類別：

- 有超市、百貨公司、零售店、電影院、美食廣場及其他休閒設施的大型商業項目；及

概 要

- 優質住宅物業，有低層及／或高層公寓大樓、住宅套房及別墅。

根據項目地點及市場需求，我們未來的綜合性商業地產項目亦可能包括以下物業類別：

- 由國際著名的酒店管理公司管理的高檔酒店；及
- 大型室內遊樂場。

我們目前在蘇州市、青島市及泰安市開發三家高檔酒店作為項目開發的一部分，並已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司管理該等酒店。

我們在往績記錄期內交付的物業總建築面積分別為2006年的75,039平方米、2007年的129,947平方米、2008年的287,274平方米以及截至2009年6月30日止六個月的179,805平方米。我們於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月的收入分別為人民幣402.8百萬元、人民幣1,025.8百萬元、人民幣1,583.8百萬元及人民幣1,294.3百萬元，而我們的權益持有人應佔利潤分別為人民幣117.4百萬元、人民幣603.3百萬元、人民幣932.7百萬元及人民幣330.1百萬元。我們的收入於往績記錄期內有所波動，主要由於我們各期交付的總建築面積均有不同，而我們只有在物業竣工及交付時才確認收入。我們一般分階段開發物業，一個大型開發項目可能需時多達兩年方可完成。由於土地收購及項目建築的龐大資本需求、有限的土地供應及漫長的開發期，我們的經營業績可能受任何特定期間內可開發或竣工的物業數目所局限。舉例而言，我們取得土地儲備及籌募資金撥支物業開發的能力受多項因素影響，如當前的宏觀經濟狀況及中國的監管環境。倘若我們經歷與近期全球金融危機類似的經濟低迷或倘中國政府收緊有關物業開發行業的監管政策，我們的物業開發活動可能會受到不利影響，亦可能繼而波及我們的現金流及經營業績。此外，由於我們大部分物業項目一般自建築工程動工後需時多月方可達到預售狀態，因此，在一項物業的建築工程開始後的前期數個月，我們無法通過預售取得現金流。

我們維持一定的債務水平，為物業開發業務提供資金。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的尚未償還銀行借貸總額分別為人民幣129.0百萬元、人民幣760.3百萬元、人民幣1,111.0百萬元及人民幣988.2百萬元。除上述債務總額外，我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的尚未償還客戶按揭貸款相關的擔保金額分別約人民幣280.3百萬元、人民幣912.4百萬元、人民幣1,029.3百萬元及人民幣1,229.8百萬元。此外，我們亦於往績記錄期內發行債券，以籌募額外資金。有關其他資料，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節。我們於2009年6月30日的尚未償還有抵押債券及有抵押票據合共為人民幣415.0百萬元。預期有抵押債券及有抵押票據截至最後實際可行日期的累計應付利息約為人民幣

概 要

43.7百萬元。於往績記錄期，經營活動現金流入淨額分別為人民幣490.9百萬元、人民幣1,047.4百萬元、人民幣131.3百萬元及人民幣335.0百萬元。於2009年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣272.2百萬元。我們債務融資及維持穩健水平的現金流入的能力可能受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所論述的因素。

我們於往績記錄期就銀行借貸、可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據產生大量利息開支，而我們已資本化大部分有關利息開支。尤其是，我們於往績記錄期就可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據產生利息開支合共人民幣329.6百萬元，其中人民幣294.6百萬元已被資本化。該等資本化利息開支計為位於宿遷、煙台、新鄉、鹽城、李滄及常州的持作開發物業的部分開發成本，該等物業乃運用發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項收購。該等資本化利息開支對我們於往績記錄期的財務狀況並無影響，因為該等利息開支並非在我們於2009年交付或預期交付的物業下予以資本化。展望將來，我們預期會根據項目竣工及交付進度表逐漸確認有關資本化利息開支為銷售成本。我們並不預期該等資本化利息開支對我們的毛利率或財務狀況有任何重大不利影響。

我們一般安排多家銀行向需要按揭貸款的物業買家提供按揭貸款，並需要就有關提供予客戶的按揭向該等銀行提供擔保，直至交付物業時為止。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們就客戶的按揭貸款尚未支付的擔保金額分別約達人民幣280.3百萬元、人民幣912.4百萬元、人民幣1,029.3百萬元及人民幣1,229.8百萬元。然而，我們未遇上任何客戶按揭貸款違約事故而遭承按銀行要求我們履行擔保責任。我們擬逐步加大商業物業的自留比例，用以帶來經常性租金收入及／或資本增值，並將住宅物業出售以產生現金流。故此，倘我們持有更大部分已開發物業作投資或倘我們出售較少物業，我們來自業務經營的現金流可能減少。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月間，物業銷售收入分別為人民幣399.3百萬元、人民幣982.7百萬元、人民幣1,511.8百萬元及人民幣1,255.6百萬元，分別佔總收入約99.1%、95.8%、95.5%及97.0%。於2009年6月30日，我們已預售開發中物業總建築面積407,028平方米。我們於2006年12月開始出租投資物業。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別出租總建築面積6,436平方米、95,585平方米、104,875平方米及113,348平方米。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的租金收入分別為人民幣0.2百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔總收入約0.1%、3.1%、3.4%及2.2%。

我們的投資物業會於每個結算日重新估值，故此，投資物業公允值變動產生的收益或虧損會在綜合全面收益表作為重估收益或虧損入賬，這或會對我們的業績構成重大影響。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的竣工投資物業公允值分別為人民幣144.0百萬元、人民幣1,073.0百萬元、人民幣2,173.0百萬元及人民幣2,168.9百萬元，分別為2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月帶來

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

公允值收益人民幣121.1百萬元、人民幣533.0百萬元、人民幣856.0百萬元及人民幣2.4百萬元，其除稅後影響分別相當於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月利潤約66.0%、65.9%、68.5%及0.5%。獨立物業估值師採用投資法為我們的竣工投資物業估值，原因是該方法反映物業於租賃期間之價值。我們於2009年6月30日內持有的竣工投資物業位於福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場。在2009年6月30日十大租戶（按於我們的投資物業佔用的面積計）中，兩家為控股股東控制的公司。於2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，歸因於控股股東控制的租戶的租金收入分別約人民幣15.1百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣2.1百萬元，分別佔我們於同期總租金收入的46.9%、31.7%及7.6%。我們預期2009年歸因於控股股東控制的租戶的租金收入約為人民幣13.5百萬元，相當於2009年預期總租金收入的16.4%。

我們的競爭優勢

我們相信我們具備下列能讓我們在中國房地產市場競爭的主要優勢：

- 獨特的「寶龍」商業模式
- 以較低的成本獲得巨大的土地儲備
- 廣泛的品牌認可度
- 與國內外品牌保持長期戰略夥伴關係
- 綜合的項目開發及管理體系，以及經驗豐富、穩定的管理團隊

有關該等競爭優勢的詳盡討論，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

我們的業務戰略

我們的主要業務戰略包括：

- 繼續在中國國內增長迅速的城市善用成功的「寶龍」商業模式
- 繼續設計符合未來城市發展規劃的產品，審慎地增加土地儲備
- 繼續與國內外品牌發展並加強長期戰略關係
- 繼續提升我們的品牌認可度
- 繼續優化租戶組合，並增加經常性租金收入

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

- 標準化物業開發及管理模式，以達至可持續增長及業務擴張

有關主要業務戰略的詳盡討論，請參閱本文件「業務 — 我們的業務戰略」一節。

過往財務資料概要

下表概述往績記錄期的綜合財務資料。下表包括2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的綜合資產負債表數據概要，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月各期間的綜合全面收益表數據概要及綜合現金流報表數據概要，乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料，閣下應一併閱覽。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

綜合全面收益表數據概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
				(未經審核)	
	(人民幣百萬元，每股數據除外)				
收入	402.8	1,025.8	1,583.8	675.1	1,294.3
銷售成本	(196.4)	(412.9)	(869.1)	(408.4)	(609.3)
毛利	206.4	612.9	714.7	266.7	685.0
投資物業公允值收益	121.1	533.0	856.0	12.0	2.4
銷售及營銷成本	(21.8)	(57.9)	(60.9)	(22.1)	(26.3)
行政開支	(53.0)	(50.8)	(140.9)	(67.2)	(75.9)
其他收益及虧損(淨額)	—	(5.7)	(37.8)	(9.4)	0.5
經營利潤	252.7	1,031.5	1,331.1	180.0	585.7
嵌入式金融衍生工具					
公允值虧損	—	—	(14.8)	(14.8)	—
融資成本	—	(3.4)	(33.7)	(31.3)	(2.7)
除稅前利潤	252.7	1,028.1	1,282.6	133.8	583.0
所得稅	(129.7)	(421.4)	(345.3)	(79.4)	(254.4)
年度/期間利潤	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
其他全面收入	—	—	—	—	—
年度/期間總全面收入	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
以下應佔：					
本公司擁有人	117.4	603.3	932.7	55.7	330.1
少數股東權益	5.6	3.4	4.6	(1.2)	(1.5)
	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
年度本公司股東應佔利潤之					
每股基本及攤薄盈利					
(以每股人民幣呈列)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.31</u>	<u>0.02</u>	<u>0.11</u>
股息	—	32.9	—	—	—

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上資料預覽集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

綜合資產負債表數據概要

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
資產總額				
非流動資產	1,333.4	2,909.6	3,694.9	3,735.7
流動資產	2,058.7	3,363.9	4,876.1	5,368.7
資產總額	3,392.1	6,273.5	8,571.0	9,104.4
權益及負債				
非流動負債	139.0	881.4	915.0	671.8
流動負債	2,508.8	4,306.8	5,612.6	6,060.5
負債總額	2,647.8	5,188.2	6,527.5	6,732.3
權益總額	744.3	1,085.3	2,043.5	2,372.0
權益及負債總額	3,392.1	6,273.5	8,571.0	9,104.4

綜合現金流報表數據概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(未經審核)				
	(人民幣百萬元)				
經營活動現金流入／ (流出)淨額	490.9	1,047.4	131.3	(99.1)	335.0
投資活動現金流出淨額	(1,084.2)	(1,833.9)	(1,850.2)	(1,066.9)	(448.9)
融資活動現金流入淨額	608.1	1,907.4	772.7	352.1	177.3
外幣匯率變動影響	—	(6.9)	(11.0)	(9.4)	3.6
年／期終現金及現金等價物 . .	48.5	1,162.6	205.3	339.2	272.2

概 要

股息政策

根據開曼群島公司法及本公司的組織章程大綱及細則，本公司透過股東大會，可以以任何貨幣宣派股息，惟宣派股息不得超過董事會建議的金額。本公司組織章程大綱及細則規定，股息可從本公司的利潤宣派及派付。股息亦可從本公司股份溢價賬或根據開曼群島公司法可獲准作此用途的任何其他資金或賬戶宣派及派付。

股息的派付亦視乎能否從本公司的中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定，僅可從按中國會計原則計算的淨利潤中派付股息，而中國會計原則在很多方面均與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)存在差異。中國法律同時規定，外商投資企業(例如我們在中國成立的附屬公司或合營企業公司)須將其部分淨利潤撥出作法定儲備，該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘本公司附屬公司產生債務或虧損，或可能須受本公司或本公司附屬公司可能會於日後訂立的任何銀行信貸融通、可轉換債券工具或其他協議的任何限制性契諾所限制，則亦均有可能會限制本公司附屬公司的分派能力。

我們日後的股息政策，是建議分派各財政年度可供分派利潤約20%。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及董事認為有關的任何其他條件，並須經股東批准，方可作實。我們並不保證任何年度將會宣派或分派任何金額股息。有關詳情請參閱本文件「財務資料—股息及可分派儲備」一節。然而，董事會將會全權酌情就派付股息作出決定，有關決定將會視乎我們的盈利、現金流、財務狀況、資本需求、法定儲備需求及董事可能會視為相關的其他條件而定，並將須經本公司股東批准。

風險因素

我們的業務、中國物業開發行業、中國整體存在風險及不明朗因素。本文件「風險因素」一節載列主要的風險及不明朗因素，現概述如下：

與業務有關的風險

- 我們依賴中國房地產市場的表現，尤其我們開發的物業項目及管理的已開發物業所位於的城市及地區的表現
- 我們的物業估值可能與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化
- 我們的盈利能力及經營業績受商業物業租賃分部的發展及盈利能力所影響

概 要

- 近期的全球經濟放緩、金融市場危機及物業價格波動已對我們的業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響及可能繼續造成不利影響
- 我們維持一定的債務水平，現金流狀況若有轉差，可能對我們的償債及持續經營能力產生不利影響
- 我們未必有足夠資本來源用作支付土地收購及供現有及未來物業開發所需
- 截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的經營業績包括未變現投資物業重估增加
- 我們未必能繼續吸引及維繫主力店租用我們的綜合性商業地產項目
- 主力店違約可能令租金收入嚴重損失、資產值減少及壞賬增加
- 我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響
- 於2009年6月30日的流動負債淨額狀況可能進一步轉差
- 利潤水平及利潤率受營業額組合影響，我們未必能維持現有利潤水平
- 我們未必能取得適合我們物業項目開發模式的土地儲備
- 我們就客戶所獲按揭貸款提供擔保，倘客戶不履行按揭貸款的付款責任，我們須對承按銀行負責
- 盈利能力及經營業績受商業模式成功與否所影響
- 不能保證可成功擴充業務至中國其他城市
- 我們只有有限保險彌償潛在損失及申索
- 我們的開發項目未必能竣工或交付或按時竣工或交付
- 控股股東對本公司有重大控制權，彼等的利益與其他股東的利益可能不一致
- 我們可能受第三方承包商的表現及建材價格所影響

概 要

- 如不遵守土地出讓合同條款，中國政府可對我們施加罰款或其他懲罰
- 對於若干我們已獲取權益的土地，我們未必能取得土地使用證
- 我們可能須承擔物業開發項目相關拆遷重置成本，該等成本可能增加
- 我們可能在新的中國企業所得稅法項下被視為中國居民企業，並須就我們在全球的收入繳納中國稅項
- 我們派付予海外投資者的股息或出售股份收益或須根據中國稅法繳納預扣稅
- 我們主要依賴附屬公司派付的股息撥付現金及融資需要，倘中國附屬公司向我們派付股息的能力受任何限制，可能會對我們經營業務的能力造成重大不利影響
- 我們的多家附屬公司可能不能繼續享有稅務優惠
- 品牌形象倘受損，可能對業務有不利影響
- 我們經營高檔酒店開發業務經驗較淺，此業務可能對我們在該分部業績產生不利影響
- 我們的成功依賴高級管理團隊及其他主要人員的持續服務
- 業主可終止委聘我們作為物業管理服務供應商，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響
- 我們不時可能因業務經營而涉及糾紛、法律及其他程序，繼而可能面對重大賠款責任
- 部分物業開發項目的總建築面積可能已超過原獲准面積，而多出的建築面積須待政府審批，及支付額外的土地出讓金

概 要

與中國物業開發行業有關的風險

- 我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響
- 中國政府可能採取進一步措施減慢物業行業增長
- 中國法律及法規有關預售物業的變動，可能對現金流狀況及業務表現有不利影響
- 中國相關稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準
- 我們未必能夠獲取資質證書
- 按揭貸款的申領條款（如有）可能影響本公司的銷售
- 競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響
- 倘未有遵守環境及社會責任，可能對我們的業務經營及盈利能力構成不利影響

與中國有關的風險

- 中國政治及經濟政策及情況的變動，對我們的業務及前景可能有不利影響
- 中國外匯及外商投資法規的變動，可能影響我們在中國投資的能力，及我們的附屬公司以外幣派付股息及償還債務的能力
- 中國法律及法規涉及許多不明朗因素，而中國目前的法律環境可能對我們的業務有負面影響及／或限制閣下所能獲取的法律保障
- 非典型肺炎倘再出現或其他疫症（例如甲型流感(A/H1N1)及禽流感(H5N1)）倘爆發，對中國全國及地區經濟以及我們的前景均可能有不利影響
- 我們不能保證本文件所載關於中國、中國經濟及中國物業開發行業的事實、預測及其他統計數字為準確無誤
- 對我們或居於中國內地的董事或執行人員送達法律程序文件，或在中國內地執行任何非中國法院判決，可能會有困難