

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「聯屬公司」	指	由一名人士或一家實體直接或間接控制的人士或實體，或受一名人士或一家實體直接或間接共同控制的人士或實體
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司已修訂及重列的組織章程細則，於2009年9月16日採納並經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義，即(i)就個人而言，指其配偶及未滿18歲的子女、若干受託人、其本人或其家族控股公司，以及其本人、其家族、受託人權益及控股公司可行使最少30%表決權的公司；(ii)就一家公司而言，指其附屬公司、其控股公司、其控股公司的附屬公司、若干受託人，以及該公司及其附屬公司、受託人權益、控股公司、及該等控股公司的附屬公司合共可行使最少30%表決權的公司；及(iii)就關聯交易而言，指若干關聯人士及上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東的經擴大家庭成員
「百潤顧問」	指	廈門市百潤房地產顧問有限公司，一家於2000年5月31日在中國成立的有限公司，由福州寶龍擁有71%，獨立第三方兼本集團高級管理層成員洪群峰擁有29%
「蚌埠寶龍」	指	蚌埠寶龍置業有限公司，一家於2006年2月21日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「蚌埠寶龍商業」	指	蚌埠寶龍商業物業管理有限公司，一家於2007年7月12日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬維京群島」或「BVI」	指	英屬維京群島

釋 義

「BVI寶龍」	指	Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited，一家於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法（1961年法律3，經修改及修訂）
「中心商業區」	指	中心商業區
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「竣工備案表」	指	地方城鎮建設部門或同等機關，在進行實地檢查及驗收後就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收備案表
「常州寶龍」	指	常州寶龍置業發展有限公司，一家於2008年6月30日在中國成立的有限公司，是本公司的中外合資合營企業
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，本文件中對中國的地理或統計提述並不包括香港、澳門及台灣
「中國房地產Top 10研究組」	指	中國房地產Top 10研究組，是中國一家專門的房地產研究機構，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院成立，彼等各自獨立於本公司及我們的聯屬公司
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」、「本集團」或「我們」	指	寶龍地產控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，及其所有附屬公司，或倘文義指其註冊成立前任何時間，則指現時的附屬公司的前身當時從事並於其後根據重組由該等附屬公司接收的業務
「關聯人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，地方城鎮規劃當局或中國同等機關出具的許可證
「施工許可證」	指	建築工程施工許可證，地方建設委員會或中國同等機關出具的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，地方城鎮規劃當局或中國同等機關出具的許可證
「控股股東」	指	Skylong、Sky Infinity、Walong、許健康、許華芳及許華芬
「可轉換債券」	指	人民幣409,580,860元以港元結算的不定期有抵押可轉換債券，其條款概要載於本文件「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節
「契諾人」	指	控股股東
「不競爭契據」	指	由控股股東於2009年9月16日為本公司利益出具的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「易居」	指	易居(中國)控股有限公司
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「第一份修訂協議」	指	本公司、許健康、許華芳、許華芬及投資者於2008年10月17日訂立的第一份修訂協議
「福州寶龍」	指	福州寶龍房地產發展有限公司，一家於2003年10月21日在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司
「福州寶龍商業」	指	福州寶龍商業經營管理有限公司，一家於2005年4月28日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值，所有國內生產總值增長率的提述均指實質而非名義國內生產總值增長率
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「河南華龍商業」	指	河南華龍商業地產管理有限公司，一家於2007年9月30日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港寶龍」	指	寶龍地產(香港)控股有限公司，一家於2007年7月5日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華龍商業」	指	廈門華龍商業地產管理有限公司(前稱廈門百潤商業地產管理有限公司)，一家於2007年6月29日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「華龍物業」	指	廈門華龍物業管理有限公司，一家於1993年4月14日成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「投資者」	指	Stark Master Fund Ltd.、Centar Investment (Asia) Ltd.、Stark Asia Master Fund Ltd.、Stark Global Opportunities Master Fund Ltd.、Stark-Bosera China Opportunities Master Fund Ltd.、R3 Capital Partners Master LP、Asia Bridge Fund I, LLC、Macquarie Investment Holding No. 2 Pty. Ltd.及Macquarie Securitisation (Hong Kong) Ltd.
「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司
「競天公誠」	指	競天公誠律師事務所
「晉江長源」	指	晉江長源房地產發展有限公司，一家於2001年11月15日在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「金堅果顧問」	指	廈門市金堅果企劃有限公司，一家於2006年4月17日在中國成立的有限公司，由福州寶龍擁有71%，獨立第三方兼本集團高級管理層成員洪群峰擁有29%
「仲量聯行」	指	仲量聯行有限公司
「良聲」	指	良聲有限公司，一家於2009年3月27日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「土地使用證」	指	國有土地使用證，由地方房地產及國土資源局就土地使用權出具的證明書
「土地增值稅」	指	1994年中國土地增值稅暫行條例及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本文件附錄五
「最後實際可行日期」	指	2009年9月16日，即本文件刊發前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「聯華超市」	指	河南世紀聯華超市有限公司，為獨立第三方
「聯商物流」	指	廈門聯商物流有限公司，一家於2008年1月24日在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯合所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「洛陽寶龍」	指	洛陽寶龍置業發展有限公司，一家於2006年3月3日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門長源」	指	長源實業(集團)有限公司，一家於1996年9月3日在澳門註冊成立的有限公司，由黃麗真擁有60%、許華芳擁有30%及許華芬擁有10%

釋 義

「澳門聚融」	指	澳門聚融發展有限公司，一家於2006年9月20日在澳門註冊成立的有限公司，由許健康之妹許健滿擁有60%，許健滿的配偶蔡享江擁有40%
「澳門寶龍集團」	指	澳門寶龍集團發展有限公司，一家於1991年7月19日在澳門註冊成立的有限公司，由許健康擁有88.9%、謝玉婷擁有6%、許華琳擁有1%、許華嵐擁有1%、許華穎擁有1%、許華馨擁有1%及張子立擁有1.1%
「麥格理」	指	麥格理資本證券股份有限公司
「建設部」	指	中華人民共和國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「新貸款」	指	從中國工商銀行(亞洲)有限公司獲取本金總額最高達300百萬港元的貸款
「新有抵押票據」	指	本公司向工銀國際融資的同系附屬公司 Superb Miles Limited 發行本金額為350百萬港元的有抵押票據
「母公司集團」	指	受控股股東共同控制的公司及彼等的聯繫人，不包括本公司但包括澳門寶龍集團及廈門寶龍集團
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行每日公佈的外匯交易匯率

釋 義

「寶龍(維京)I」	指	寶龍(維京)I有限公司，一家於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「寶龍(維京)II」	指	寶龍(維京)II有限公司，一家於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「寶龍(維京)III」	指	寶龍(維京)III有限公司，一家於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「寶龍(維京)IV」	指	寶龍(維京)IV有限公司，一家於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「寶龍(維京)V」	指	寶龍(維京)V有限公司，一家於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的公司，是本公司的直接全資附屬公司
「寶龍(香港)1」	指	寶龍(香港)1有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍(香港)2」	指	寶龍(香港)2有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍(香港)3」	指	寶龍(香港)3有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍(香港)4」	指	寶龍(香港)4有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍(香港)5」	指	寶龍(香港)5有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍裝飾」	指	廈門寶龍裝飾設計工程有限公司，一家於2001年3月21日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「寶龍設計」	指	廈門寶龍設計諮詢有限公司，一家於2003年11月21日在中國成立的有限公司，由福州寶龍擁有80%及獨立第三方陳怡偉擁有20%

釋 義

「寶龍管理」	指	廈門寶龍地產管理有限公司，一家於 2007年10月16日 在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司
「中國公司法」	指	全國人大於 1993年12月29日 制定並於 1994年7月1日 生效的中華人民共和國公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國政府」	指	中國中央政府及其政治分支機關，包括省、市及其他地區和地方政府機關，或如內容所指，則為上述任何一個機關
「房地產權證」	指	房地產權證，由地方的房地產及國土資源局就土地使用權及在有關土地上的樓宇擁有權出具的證明書
「物業估值報告」	指	由第一太平戴維斯所編製的物業估值報告，已載入本文件附錄四
「青島李滄寶龍」	指	青島寶龍房地產發展有限公司，一家於 2007年11月21日 在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「青島樂天」	指	青島樂天滿意得商業有限公司，為獨立第三方
「青島奧特萊斯」	指	青島康城奧特萊斯購物中心有限公司，是澳門寶龍集團的間接全資附屬公司
「青島寶龍」	指	寶龍集團(青島)置業發展有限公司，一家於 2006年7月13日 在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「青島寶龍商業」	指	青島寶龍商業物業管理有限公司，一家於 2008年2月25日 在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「泉州寶華」	指	泉州市寶華房地產發展有限公司，一家於 2004年2月23日 在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「重組」	指	重組我們(包括附屬公司和聯營公司)的資產及負債，詳情載於本文件「歷史、重組及企業架構—重組」一節以及附錄八「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—4.企業重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞景商業」	指	安徽瑞景商業有限責任公司，為獨立第三方
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「第二份修訂協議」	指	本公司、許健康、許華芳、許華芬及投資者於2009年7月17日訂立的第二份修訂協議
「有抵押債券」	指	以港元結算的不定期有抵押債券，乃重組為與有抵押票據擁有類似條款且被解除其兌換性質，重組詳情載於本文件「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節
「有抵押票據」	指	人民幣614,371,290元以港元結算的不定期有抵押票據，其條款概要載於本文件「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山東寶龍」	指	山東寶龍實業發展有限公司，一家於2005年6月7日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「上海康誠」	指	上海康誠倉儲有限公司，為獨立第三方

釋 義

「股東」	指	本公司股份不時的持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2009年9月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄八「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「Sky Infinity」	指	Sky Infinity Holdings Limited，一家於2007年7月27日在英屬維京群島註冊成立的公司，由許華芳全資擁有
「Skylong」	指	Skylong Holdings Limited，一家於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的公司，由許健康全資擁有
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義，據此，在以下情況下（其中包括）一家公司將被視為另一家公司的附屬公司：(a)該另一家公司(i)控制首述的公司董事會的組成；或(ii)控制首述的公司過半數的表決權；或(iii)持有首述的公司的過半數已發行股本（所持股本中，如有任何部分在分派利潤或資本時無權分享超逾某一指明數額之數，則該部分不計算在該股本內）；或(b)首述的公司是一家公司的附屬公司，而該家公司是上述另一家公司的附屬公司
「宿遷寶龍」	指	宿遷寶龍置業發展有限公司，一家於2007年12月10日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「蘇州酒店」	指	蘇州太倉寶龍大酒店有限公司（前稱蘇州寶龍大酒店有限公司），一家於2006年8月29日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「蘇州寶龍」	指	蘇州寶龍房地產發展有限公司，一家於2004年8月5日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「泰安酒店」	指	泰安寶龍大酒店有限公司，一家於2009年6月5日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「泰安寶龍商業」	指	泰安寶龍商業物業管理有限公司，一家於2007年4月5日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「太倉寶華物業」	指	太倉寶華物業管理有限公司，一家於2006年10月9日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度以及截至2009年6月30日止六個月
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「華高和昇」	指	華高和昇財務顧問有限公司
「Walong」	指	Walong Holdings Limited，一家於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的公司，由許華芬全資擁有
「認股權證」	指	本公司將予發行的認股權證，賦予其持有人權利認購新股份
「Wason」	指	Wason Holdings Limited，一家於2007年7月24日在英屬維京群島註冊成立的公司，由謝玉婷擁有70%，並由許華琳、許華嵐及許華穎分別擁有10%
「Wide Evolution」	指	Wide Evolution Limited，一家於2008年2月11日在香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司
「無錫寶龍」	指	無錫寶龍房地產發展有限公司，一家於2006年11月1日在中國成立的外商投資企業，由香港寶龍擁有80%，澳門聚融擁有20%

釋 義

「無錫寶龍商業」	指	無錫寶龍商業物業管理有限公司，一家於2008年4月8日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「無錫玉祁」	指	無錫玉祁寶龍置業有限公司，一家於2007年2月27日在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司
「武夷山寶龍」	指	武夷山寶龍置業發展有限公司，一家於2008年1月29日在中國成立的外商投資企業，是本公司的間接全資附屬公司
「廈門原作設計」	指	廈門原作建築設計諮詢有限公司，一家於2007年6月25日在中國成立的有限公司，由福州寶龍擁有71%，獨立第三方梅松華擁有29%
「廈門寶龍」	指	廈門寶龍房地產發展有限公司，一家於1992年8月15日在中國成立的外商投資企業，是澳門寶龍集團的全資附屬公司
「廈門寶龍集團」	指	寶龍集團發展有限公司，一家於1992年7月11日在中國成立的外商投資企業，是澳門寶龍集團的全資附屬公司
「廈門寶龍信息」	指	廈門寶龍信息產業發展有限公司，一家於2003年9月2日在中國成立的有限公司，由廈門寶龍集團擁有51%，聚友國際投資有限公司擁有49%。聚友國際投資有限公司由執行董事許華芳及非執行董事許華芬擁有約24.8%，其餘股份由本集團若干僱員及前僱員所擁有
「廈門註冊附屬公司」	指	我們的附屬公司，包括華龍商業、寶龍裝飾、寶龍設計、寶龍管理、百潤顧問、華龍物業、金堅果顧問、廈門原作設計、廈門寶龍、廈門寶龍集團、廈門寶龍信息

釋 義

「新鄉寶龍」	指	新鄉寶龍置業發展有限公司，一家於2007年12月25日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「鹽城寶龍」	指	鹽城寶龍置業發展有限公司，一家於2008年5月13日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「煙台寶龍」	指	煙台寶龍體育置業有限公司，一家於2007年12月19日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「鄭州奧特萊斯」	指	鄭州康城奧特萊斯商業有限公司，是澳門寶龍集團的間接全資附屬公司
「鄭州寶龍」	指	鄭州寶龍置業發展有限公司，一家於2005年4月7日在中國成立的中外合資合營企業，是本公司的間接全資附屬公司
「鄭州寶龍商業」	指	鄭州寶龍商業物業管理有限公司，一家於2007年10月16日在中國成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司

除文義另有所指外，本文件提述的「2006年」、「2007年」及「2008年」分別指截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度。