本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度綜合利潤預測，載於本招股章程「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度利潤預測」一節內。

(A) 基準及假設

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根據截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、由管理賬目所得的截至2009年8月31日止兩個月未經審核綜合業績及截至2009年12月31日止四個月的綜合業績預測計算。我們的利潤預測的呈列基準，在所有重大方面與本招股章程附錄一所載會計師報告所概述我們一般採納的會計政策一致。編製利潤預測時，我們已作出下列主要假設：

- 香港、中國或我們現時經營所在或對我們的收入屬重要的任何其他國家或地區的現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動。

- 香港、中國或我們經營所在或訂有安排或協議(包括但不限於有關土地收購、物業開發及當地銷售收入稅務的安排或協議)的任何其他國家或地區的政治、法律、法規或慣例並無出現可能對我們的業務或經營產生不利影響的變動。此外，特別就房地產行業而言，中國政府亦不會實施重大變動或採取額外的調控措施，以遏抑物業的銷售及物業價格。我們將於各個相關項目開展銷售前獲授予開發中物業相關的土地使用證、建設用地規劃許可證、預售許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。

- 我們經營所在的國家或地區的稅基或稅率或有關的稅務政策不會有重大變動。

- 利率不會大幅偏離於本招股章程日期的當前水平。

- 我們的營運及業務將不會受到任何不可抗力事件或不可預測因素或任何董事控制以外的不可預測原因(包括天災或災難(如洪水及颱風)、疫症或嚴重意外)嚴重干擾。

- 我們的經營及財務表現將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素的重大不利影響。

- 銷售及租賃物業的主要合同及已訂立的租賃意向書將不會取消。我們的物業乃根據管理層計劃開發且建築成本與預算金額並無重大偏離。開發進度表並無因重新安置以及中國政府批准及我們的承包商的工程竣工進度而有重大變動。

- 我們可於預測期間繼續使用目前獲准或適用的稅務徵收方式。

- 有關投資物業估值的特定假設為：

  (i) 在中國及鄰近城市／省份，現時對投資物業租金收入屬重要的金融、經濟及政治狀況預期維持不變；

  (ii) 投資物業經營所在及對物業收入及成本影響重大的狀況將維持不變；

  (iii) 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理的質素及租戶水平等物業個別因素將維持不變；及

  (iv) 物業中任何租期屆滿單位的租賃將按照一般商業條款續約。該等特定假設與本招股章程附錄四所載物業估值報告所述獨立估值師第一太平戴維斯採用的方法一致。

於2008年竣工的物業及預期於2009年竣工的開發中物業

下表載列我們各項目於2009年8月31日完成的已簽約銷售總額、將於2009年底前交付的總建築面積和平均銷售價格資料。

	於2009年8月31日的已簽約銷售總額(1)	2009年底前交付／預期交付的建築面積(2)	2008年預售物業的每平方米平均售價	截至2009年8月31日止八個月預售物業的每平方米平均售價	實際／預期竣工日期(3)
	（人民幣千元）	（平方米）	（人民幣元／平方米）	（人民幣元／平方米）	
於2009年8月31日的開發中物業					
洛陽寶龍城市廣場					
住宅	244,191	90,326	2,643	2,604	09年10月
商業	366,321	67,732	4,053	5,007	09年9月
無錫玉祁寶龍湖畔花城					
住宅	198,994	61,833	3,342	2,955	09年9月
商業	111,053	17,419	6,370	6,566	09年9月
青島寶龍城市廣場					
住宅	45,852	9,722	4,597	4,696	09年9月
商業	311,564	24,466	9,298	11,738	09年9月
泰安寶龍城市廣場					
住宅	173,061	39,207	4,390	3,710	09年9月
商業	86,669	13,397	6,230	6,218	09年10月
蚌埠寶龍城市廣場					
住宅	2,951	1,378	4,151	2,907	09年1月
商業	118,205	13,239	8,942	8,884	09年1月／10月
於2009年8月31日的竣工物業					
鄭州寶龍城市廣場					
商業	76,189	5,773	13,839	10,185	08年12月
太倉寶龍城市廣場					
商業	18,000	5,138	3,727	3,543	08年2月
無錫寶龍城市廣場					
商業	5,150	221	17,703	12,415	08年10月
總計					
住宅	665,049	202,466	3,833	3,512	
商業	1,093,151	147,385	8,133	9,488	

附註：

(1) 僅代表於2009年底前交付或預期交付的物業的已簽約銷售總額。

(2) 僅代表直至2009年8月31日的已簽約銷售。

(3) 僅代表將於2009年竣工的建築面積的竣工日期。

於最後實際可行日期，將於2009年竣工的建築面積工程進度如下：

- *洛陽寶龍城市廣場。* 我們已完成所有建築及裝飾工程，而我們目前正準備進行竣工驗收。我們預期於2009年10月底前交付所有竣工物業。

- *無錫玉祁寶龍湖畔花城。* 我們已完成所有大樓的結構建築工程，並已於2009年8月底交付A區及B區的物業予客戶。我們已完成C區及D區約95%的安裝工程及約80%的戶外建築工程。根據我們的建築進度表，我們計劃於2009年9月底前完成項目並交付所有竣工物業。

- *青島寶龍城市廣場。* 我們已完成項目住宅部分北區和西區所有大樓的建築工程，並已交付物業予客戶。就項目的商業部分而言，A區已經開業(包括我們已出售及出租的物業)。我們已完成B、E及F區的室內裝飾及設備安裝工程。根據我們的建築進度表，我們計劃於2009年9月底前完成該等部分並交付所有竣工物業。

- *泰安寶龍城市廣場。* 我們已完成第一期所有大樓的建築及裝飾工程，並已交付竣工物業予客戶。我們已完成第二期所有大樓約70%的室內裝飾工程。根據我們的建築進度表，除泰安酒店外，我們預期會於2009年10月底前完成第二期並交付所有竣工物業。

- *蚌埠寶龍城市廣場。* 我們已完成第一期所有大樓的建築工程，並已交付竣工物業予客戶。我們已為所有大樓封頂，完成第二期A區所有有關屋頂的建築工程，包括蓋瓦及隔離，並完成約80%的外牆建築工程，所有裝飾工程及約80%室內油漆工程。根據我們的建築進度表，我們預期於2009年10月底前完成並交付A區的所有竣工物業。A區乃第二期的獨立樓宇。

於2009年將予竣工及交付的物業的營銷策略

根據過往的銷售及營銷往績，我們相信，9月至年底期間為物業的傳統銷售旺季。因此，我們已開始增加在此期間之媒體曝光率及廣告宣傳活動，尤其是將該等宣傳活動與國慶日及中秋節等中國公眾假期有所連繫，以引起公眾留意我們的產品及鼓勵銷售。我

們相信，此舉亦有助確保位處我們的商業物業內的吸引位置的大型店舖於首次開業的銷售。我們已推行以下銷售策略，以達到我們於2009年的銷售目標：

- 利用商業物業首次開業的契機，推廣其中位置較好的大店，以吸引主力店及次主力店的意向買主關注。

- 由於我們的物業項目位於二、三線新興城市，我們已增加鄰近城市及城鎮的推廣活動以吸引意向買家。

- 根據過往銷售經驗，透過面對面客戶探訪及舉辦客戶公關活動，集中宣傳力度於擁有強大購買力的客戶。我們注意到，這種個人銷售方式實屬有效，並有助減低宣傳成本。

- 繼續推行各種促銷措施及提供獎勵，鼓勵現有客戶介紹新客戶至我們的物業。

- 繼續於報章、小冊子、巴士及於巴士站刊載廣告、透過流動文字信息及直接郵件，以及舉辦路演推廣物業，以加強品牌知名度。

- 安排潛在客戶組團及多家媒體成員到我們已營運兩年的首個綜合性商業地產項目福州寶龍城市廣場進行實地考察，向彼等展示我們的商業物業，以加強客戶信心及推廣銷售。

自2009年1月1日起八個月以來，我們的已簽約銷售在其中三個月超過每月人民幣200.0百萬元。我們的已簽約銷售按於2009年8月所訂立的買賣協議為基準，金額達人民幣221.2百萬元，其中人民幣164.7百萬元預期會於物業於2009年交付時確認。

根據我們的過往銷售統計數字，我們於2007年9月至2008年1月的五個月期間達成人民幣1,191.7百萬元的已簽約銷售。在較近期，我們於2008年9月至2009年1月的五個月期間達成人民幣930.5百萬元的已簽約銷售。

就預期會對2009年的銷售有重大貢獻的四個項目，我們亦已採取若干特定措施，以增加客戶興趣及推廣銷售，詳情如下。

青島寶龍城市廣場

- 預計青島寶龍城市廣場開業前會獲得大量媒體曝光率，而我們預計會藉以向潛在客戶主要推廣室內遊樂場、百貨公司及其他週邊零售店。

- 我們計劃於公眾假期期間舉辦推廣活動，並邀請意向客戶至遊樂場作實地考察，以加強彼等對我們的物業的印象。

- 於2009年1月，我們推行以舊帶新計劃，該計劃旨在為現有客戶提供獎勵，並鼓勵彼等介紹新客戶至我們的物業。自推出以來，此計劃反應熱烈，而我們大量的已簽約銷售均來自相關轉介。

- 我們與易居(中國其中一家最大的房地產代理及顧問公司，在紐約證券交易所上市)的分公司建立良好合作關係，以協助加強物業銷售及營銷。根據我們與易居達成的表現目標，易居預期會於2008年11月至2009年11月期間達到約人民幣1,000.0百萬元的銷售。截止2009年8月31日，易居已達到人民幣616.4百萬元的銷售。

- 一經於2009年9月底開業，青島寶龍城市廣場的室內遊樂場預期會成為中國最大的室內遊樂場之一。我們預期該遊樂場會成為青島市的主要景點，並會吸引大量訪客前往青島市，從而有助於推廣整體物業及鼓勵銷售。

- 我們已經開始於青島市部分最高發行量的報章進行廣告宣傳，包括青島日報及青島晚報，以有效增加客戶關注及物業於媒體的曝光率。

鄭州寶龍城市廣場

- 我們擬將商業物業的開幕日定於中國的國慶日慶典，以增加媒體曝光率及引起注意。

- 我們於2009年9月的房屋展覽中推出一系列宣傳活動，我們相信有助我們吸引意向住房買家。

- 連接市中心及鄭州寶龍城市廣場的主要道路於2009年10月落成，預期會令項目交通更為便利，從而增加客戶對項目的關注度。

蚌埠寶龍城市廣場

- 自2009年1月起，我們已利用報章廣告及電視廣告等多種媒體渠道對物業進行營銷，從而增加客戶的關注度。在直至我們的商業物業於2009年底開業前的數個月，我們會增加有關宣傳活動，並已進行實地營銷活動以配合該等宣傳活動。我們主動邀請目標客戶參與該等營銷活動，並把握機會向彼等展示我們的物業。

- 我們已將營銷活動的地理範圍擴大至蚌埠市的周邊縣市，特別是礦業公司高度集中的鳳陽縣及懷遠縣。據我們了解，該等礦業公司的行政人員一般有較高的購買力，我們因而開始將該等行政人員訂為意向客戶。就此而言，我們已與地方礦業協會及金融機構取得聯絡，並採納個性化營銷策略接觸該等行政人員。根據此營銷策略，我們與目標客戶進行面對面探訪，並邀請彼等作小組招待，以營銷我們的物業。由於此營銷策略，我們已從該等目標客戶取得大量銷售。

- 我們亦已推行漸進銷售策略，推廣若干低價物業以產生對我們的物業的廣泛興趣及製造銷售動力。隨著物業需求增加，我們已開始選擇性銷售較高價的物業。我們注意到，此漸進銷售策略改善了整個項目的銷售進度。

洛陽寶龍城市廣場

- 我們計劃憑藉批發市場於2009年9月底開幕的優勢，推廣批發市場底層及其餘住宅物業的銷售。

- 據我們從第一手研究了解，洛陽市周邊地區的人口的購買力相對較高。因此，我們已於洛陽市周圍七個不同地點設立營銷代表處，以推廣物業，而我們已透過此方式在該等地區吸引大量客戶。

- 2009年的已簽約銷售相對維持穩定。截至2009年8月31日止八個月累計已簽約銷售約為人民幣161.6百萬元，而我們的每月平均已簽約銷售則約為人民幣20.2百萬元。於同期，我們已獲意向客戶表示有意購買我們的物業。我們擬緊密跟進該等客戶，以促成銷售。

- 據我們了解，地方政府擬於洛陽寶龍城市廣場側興建新的公車站。此外，附近的高速鐵路站已於近期竣工，預期將於2010年開始運作。我們相信，該等新基建將有助於增加項目的商業價值，從而增加客戶流量及促進銷售。

投資物業

投資物業由第一太平戴維斯於2009年6月30日估值。

第一太平戴維斯已採納投資法以評估投資物業的市值。根據投資法，物業的市值乃透過加總(i)物業已訂有合約租賃的年期部分；及(ii)物業的復歸潛在收入部分的估計價值予以評估。年期部分的估計價值乃來自於估值日資本化物業於相關期間的合約性租金收入。復歸潛在收入部分的估計價值乃來自資本化於相關租賃年期結束後於其餘下未屆滿土地使用年期的估計市場租金。

第一太平戴維斯亦採用直接比較法，與以投資法得出的市值進行對照比較。直接比較法會參考近期可資比較銷售交易，並於比較有關銷售及投資物業時對面積、地點、時間、配套設施及其他相關因素作出調整。

第一太平戴維斯確認，其採納的估值方法與於往績記錄期內對我們的投資物業進行估值所採納的方法一致。

我們根據2009年6月30日有關投資物業的市值，並經參考第一太平戴維斯對各有關投資物業的個別市場趨勢預測，從而釐定投資物業估計公允值收益。個別物業市場趨勢預測與仲量聯行對商業物業市場趨勢分析所示的預期表現平均範圍相符。

截至2009年12月31日止年度，投資物業大部分預測估值收益乃來自目前開發中投資物業的重估。僅有小部分預測估值收益是來自現有投資物業，即福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期。

於計算預測利潤時，我們已計及2009年7月1日至2009年12月31日期間人民幣2,421.4百萬元公允值收益(未計收益遞延稅項)。香港財務報告準則規定投資物業的公允值變動須於綜合全面收益表列賬。本公司的預測公允值總收益由兩部分組成：(i)就現有竣工投資物業的預測公允值收益人民幣57.7百萬元；及(ii)就預期於2009年竣工的現時開發中投資物業的預測公允值收益人民幣2,363.7百萬元。

現有竣工投資物業公允值收益

下表載列現有投資物業的公允值收益。

	自留作投資的建築面積	於2009年6月30日的實際賬面值	於2009年12月31日的預測公允值	截至2009年12月31日止六個月的除税前公允值收益
	（平方米）	（人民幣百萬元）		
福州寶龍城市廣場	94,835	974.0	990.0	16.0
鄭州寶龍城市廣場	88,359	1,071.5	1,108.6	37.1
蚌埠寶龍城市廣場第一期	21,828	123.4	128.0	4.6
總計	**205,022**	**2,168.9**	**2,226.6**	**57.7**

本集團幾乎所有投資物業均為商業物業。基於商業物業本身的性質，售價變動（通常為住宅物業估值的最重要因素）對釐定投資物業估值的影響相對上不大。就福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場而言，我們相信估值上升主要由於下列因素：

- 位處具增長潛力的新興商業區。由於週邊地區隨著公共基建及交通網絡改善變得更具規模，鄭州寶龍城市廣場將隨著變得更為便利而有更多客戶流入該區；

- 本地消費者的購買力上升。我們預期本地消費者的購買力會因該等城市近年強勁的經濟增長而上升；及

- 由於福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場的品牌認受性及企業形象更趨成熟，我們相信我們能保持信譽良好的主力店及加強我們租金收入的議價能力。

預期於2009年竣工的開發中投資物業公允值收益

正在興建作投資用途的物業會被分類為開發中的投資物業。倘公允值不可容易及可靠地計量，開發中的投資物業將會按成本計量，直至公允值可被釐定或竣工為止。我們已作出總結，開發中的投資物業於峻工前並不可按合理準確的水平釐定公允值。因此，我們開發中的投資物業將會繼續按成本計量，直至竣工為止。竣工投資物業乃按公允值列賬，而公允值及賬面值的差額會於綜合全面收益表確認。我們所有開發中投資物業將會以購物中心形式經營，惟洛陽寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城除外，前者計劃開發為批發市場，後者計劃開發為住宅區內的零售店。

下表載列預期於2009年12月31日前竣工的開發中投資物業公允值收益。

	將於2009年12月31日前竣工的投資物業的建築面積	第一太平戴維斯於2009年6月30日的估值		於2009年6月30日的實際賬面值	於2009年12月31日的預測賬面值	於2009年12月31日的預測公允值	截至2009年12月31日止六個月的除稅前公允值收益
		投資物業價值	每平方米價值				
	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣元／平方米）	（人民幣百萬元）			
蚌埠寶龍城市廣場第二期 A區	85,027	663.6	7,805	172.1	233.4	665.0	431.6
洛陽寶龍城市廣場	63,200	265.0	4,193	124.0	133.5	266.0	132.5
青島寶龍城市廣場	127,106	1,783.0	14,028	247.7	367.9	1,790.0	1,422.1
泰安寶龍城市廣場	56,331	480.0	8,521	111.4	145.2	481.0	335.8
無錫玉祁寶龍湖畔花城	8,087	60.4	7,469	16.8	19.4	61.1	41.7
總計	**339,751**	**3,252.0**	**9,572**	**672.0**	**899.4**	**3,263.1**	**2,363.7**

截至2009年12月31日止六個月，青島寶龍城市廣場的除稅前公允值收益預期為人民幣1,422.1百萬元，相對上高於目前開發中的其他投資物業的除稅前公允值收益。青島就國內生產總值而言乃山東省最大城市，因此我們相信青島的客戶會有較強的購買力。此外，青島寶龍城市廣場位於當地政府計劃於不久將來發展為新商業區的地區。

下表載列就竣工投資物業及開發中投資物業(i)收購土地及相關土地使用權的日期；(ii)動工日期；及(iii)估計或實際竣工日期。

投資物業	收購土地日期	取得土地使用證日期	動工日期	最早工日期[1]
福州寶龍城市廣場.....	2003年9月	2004年9月	2004年11月	2006年11月
鄭州寶龍城市廣場.....	2005年3月	2006年4月	2006年7月	2008年12月
蚌埠寶龍城市廣場.....	2005年12月	2006年6月	2006年9月	2008年12月／2009年10月[2]
洛陽寶龍城市廣場.....	2006年2月	2006年8月	2006年11月	2009年9月
青島寶龍城市廣場.....	2006年7月	2006年9月	2007年4月	2009年9月
泰安寶龍城市廣場.....	2006年7月	2006年7月	2006年11月	2009年10月
無錫玉祁寶龍湖畔花城..	2006年12月	2007年5月	2007年10月	2009年9月

附註：

(1) 僅代表於2009年12月31日前竣工／預期竣工的建築面積的預計竣工日期。

(2) 分別代表第一期的實際竣工日期及第二期A區的估計最早竣工日期。

投資物業建設工程一般涉及以下步驟：(i)初步規劃及設計工程，需時三至四個月；(ii)大廈地基工程，需時三至四個月；(iii)主要結構建造工程，需時四至五個月；及(iv)室內裝飾及設備及設施的安裝，約需時四個月。當所有建設及裝飾工程完成後，物業一般需時一個月通過竣工驗收檢查。

我們已因應全球整體經濟狀況調整去年的建築進度表。董事確認以上項目目前的工程進度與我們最近期的項目開發計劃相符，倘無任何不可預測不利事件，我們預期會按時竣工。除蚌埠寶龍城市廣場的一部分及青島寶龍城市廣場的一部分外，我們預期目前開發中的各項投資物業所有餘下建設及裝飾工程將於2009年完成。

董事對於2009年12月31日的投資物業的相似估值作出預測時，已諮詢第一太平戴維斯。第一太平戴維斯已估計各物業於2009年6月30日可達到的市場租金，並假設該等物業已經竣工及營運。就獲取該等物業的預測價值而言，董事已就2009年期間內的市場租金變動作出估計。在達致該等百分比增長估計時，董事已參考仲量聯行編製的市場研究報告以及第一太平戴維斯就該等物業所在的各城市提供的預測租金變動。仲量聯行是世界數一數二的物業及企業設施管理服務公司，擁有225年房地產市場研究顧問服務的經驗。仲量聯行乃獨立於本公司，並為名列本招股章程附錄八「法定及一般資料 — 9.專業機構資格」一節的專家。

由於過往年度的中國物業市場波動，董事已作出保守估計，並已於預測估值中假設直至2009年底的市場租金變動將為0%，而市場租金範圍及各物業的加權平均值以及所採納的增長率如下表所示。董事亦確認，估值所採納的上述假設與我們計劃的物業租賃業務策略一致。

下表載列各項物業的市場租金範圍及加權平均值，以及預測估值採納的估計增長率。

投資物業	第一太平戴維斯於2009年6月30日的估值	於2009年6月30日的實際賬面值	第一太平戴維斯於2009年6月30日採納的每月市場租金範圍[1]	於2009年6月30日按地區加權的平均每月市場租金	第一太平戴維斯編製的2009年下半年預測租金增長	預測估值已採納的2009年下半年估計租金增長	於2009年12月31日按地區加權的預測平均每月市場租金	第一太平戴維斯於2009年12月31日的預測估值
	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（每月人民幣元／平方米）	（每月人民幣元／平方米）			（每月人民幣元／平方米）	（人民幣百萬元）
福州寶龍城市廣場	974.0	974.0	74–230	117	0.08%	0%	117	990.0
鄭州寶龍城市廣場	1,071.5	1,071.5	56–140	98	3.66%	0%	98	1,108.6
蚌埠寶龍城市廣場	787.0	295.5	33–97	56	6.96%	0%	56	793.0
洛陽寶龍城市廣場	265.0	124.0	31	31	3.17%	0%	31	266.0
青島寶龍城市廣場	1,783.0	247.7	49–162	104	2.37%	0%	104	1,790.0
泰安寶龍城市廣場	480.0	111.4	48–80	63	0.77%	0%	63	481.0
無錫玉祁寶龍湖畔花城	60.4	16.8	55	55	0.80%	0%	55	61.1
總計	**5,420.9**	**2,840.9**						**5,489.7**

附註：

(1) 各城市的每月市場租金範圍乃根據個別城市的零售租金資料的單位租金率而得出。

於2009年6月30日，福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場的已出租部分建築面積分別為90,840平方米、43,531平方米、50,524平方米及78,404平方米。總建築面積約281,473平方米的剩餘空置部分乃來自福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城。

2009年7月1日至12月31日的總預測租金收入預期約為人民幣53.7百萬元，主要包括已出租商業物業的預測租金收入約人民幣41.7百萬元及(較次要者)物業竣工後預期會出租的商業物業的預測租金收入約人民幣12.0百萬元。已出租商業物業的租金收入於租期內以直線法計算，並計及租賃協議下的實際協定每月租金，而未出租商業物業的租金收入則於租期內以直線法計算，並計及商業物業所在城市的當前市值租金水平。於2009年6月30日，福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場的已出租商業物業的總建築面積分別為90,840平方米、43,531平方米、50,524平方米及78,404平方米。於2009年7月1日至12月31日的預測租金收入分別為人民幣19.9百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣15.4百萬元。同日，總建築面積約281,473平方米的其餘空置部分乃來自福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城。2009年7月1日至12月31日的總預測租金收入預期約為人民幣12.0百萬元。

下表概述根據市場租金假設的變動，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的敏感度。

市場租金的變動	低於基本情況20%	低於基本情況10%	基本情況市值租金假設	高於基本情況10%	高於基本情況20%
對本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的影響（人民幣百萬元）	(760.4)(1)	(379.7)(1)	—	384.0(1)	763.1(1)

附註：

(1) 使用8%市場收益率。

投資物業佔用情況

下表概述以下資料：(i)竣工商業物業及開發中商業物業於2009年預期持作投資的總建築面積；(ii)已簽訂租約的建築面積；(iii)於2009年6月30日各個綜合性商業地產項目的已簽訂意向書的建築面積；及(iv)所代表的總面積百分比。

	持作投資總建築面積(1)	租賃部分建築面積	出租率(2)	空置部分建築面積			已簽訂租賃協議或意向書的總建築面積比例
				已簽訂意向書的建築面積(4)	未簽訂意向書的建築面積	空置部分總建築面積(3)	
	（平方米）	（平方米）	(%)	（平方米）	（平方米）	（平方米）	(%)
竣工							
福州寶龍城市廣場	94,835	90,840	95.8%	—	3,995	3,995	95.8%
鄭州寶龍城市廣場	88,359	43,531	49.3%	30,885	13,943	44,828	84.2%
小計（竣工物業）	183,194	134,371	73.3%	30,885	17,938	48,823	90.2%
開發中							
蚌埠寶龍城市廣場	106,855	50,524	47.3%	36,326	20,005	56,331	81.3%
洛陽寶龍城市廣場	63,200	—	—	50,000	13,200	63,200	79.1%
青島寶龍城市廣場	127,106	78,404	61.7%	5,573	43,128	48,701	66.1%
泰安寶龍城市廣場	56,331	—	—	9,334	46,997	56,331	16.6%
無錫玉祁寶龍湖畔花城	8,087	—	—	—	8,087	8,087	—
小計（開發中物業）	361,579	128,928	35.7%	101,233	131,417	232,650	63.7%
總計	**544,773**	**263,299**	**48.3%**	**132,118**	**149,355**	**281,473**	**72.6%**

附註：

(1) 不包括停車位建築面積。

(2) 按已出租部分建築面積除以持作投資總建築面積計算。

(3) 指已簽訂意向書的建築面積及未簽訂意向書的建築面積之總和。

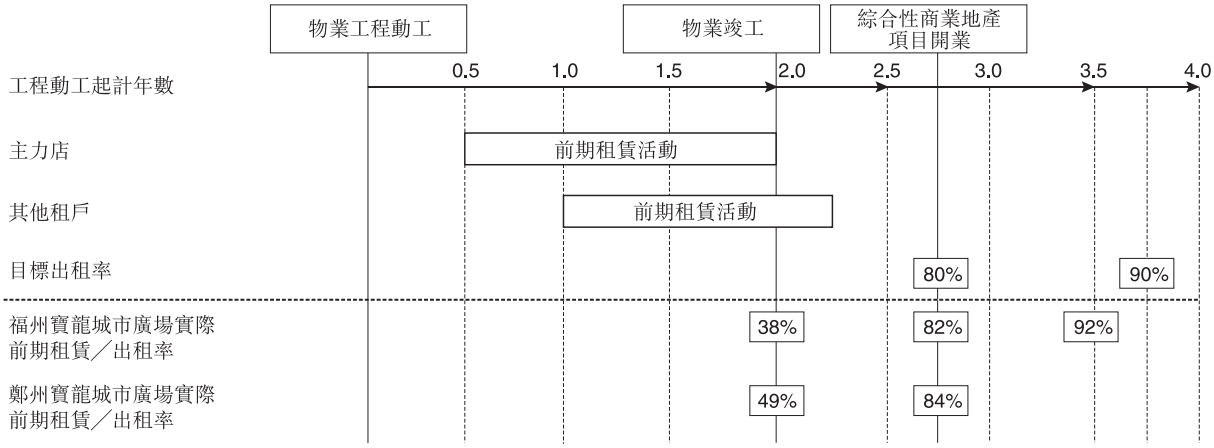
(4) 意向書並無法律約束力，並包括意向租戶發出的示意書。

於2009年6月30日，福州寶龍城市廣場的出租率(包括意向書)維持於約95.8%。於2009年6月30日，鄭州寶龍城市廣場的出租率(包括意向書)維持於約84.2%。於2009年6月30日，根據竣工物業和開發中物業的已簽訂租賃協議的建築面積及已簽訂意向書的建築面積得出的加權平均出租率維持於約72.6%。

我們一般於建設工程動工起兩年內完成開發綜合性商業地產項目，而商業會於物業竣工後六個月開業。視乎項目規模及前期租賃活動進度，我們可分階段將綜合性商業地產項目開業。就目標主力店(租期一般逾五年的租戶)而言，我們一般於綜合性商業地產項目建設工程動工起六個月內開始與彼等商討租約。我們的前期租賃活動主要目標為大型連鎖超市及知名本地及國際連鎖店，包括主要零售商、電影院及大型餐廳。就其他意向零售租戶(租期一般少於五年的租戶)而言，我們一般於綜合性商業地產項目建設工程動工後12至18個月開始與彼等商討租約。

商業物業的整體目標出租率一般如下：(i)竣工前短時間內 — 與主力店訂立租約以提高物業租戶水平；(ii)於綜合性商業地產項目開業時 — 達到至少80%出租率；及(iii)綜合性商業地產項目開業後一年 — 達到90%以上出租率。

我們對不同級數的租戶採取的前期租賃戰略及投資物業於不同開發階段的目標出租率描述如下。



就商業物業與潛在租戶訂立租約的進度視乎商業物業的規模、區位及租戶組合以及與預期租戶的商討進度而有所不同。一般而言，我們預期綜合性商業地產項目的出租率於綜合性商業地產項目各階段開業時達到80%或以上。按照中國市場慣例和我們的過往經驗，我們一般於綜合性商業地產項目全面開業或部分開業時與大部分商業租戶訂立租約，相當於80%的出租率。於綜合性商業地產項目開發初期，我們主要集中與主力店訂立租約，而約於綜合性商業地產項目開業之時，我們集中與其他零售租戶訂立租約。

就福州寶龍城市廣場而言，我們已於工程動工後一年與主力店(例如家樂福及國美)訂立租約。於竣工時，我們已就將予出租總建築面積的38%與租戶訂立租約。由於我們於建設工程竣工後加強工作以跟其他零售租戶訂立租約，福州寶龍城市廣場開業時的出租率達到82%並於開業後九個月達到92%。

就鄭州寶龍城市廣場而言，我們已於建築動工後一年半與深圳華森百貨會員俱樂部及冠軍溜冰場等主力店合作。建築工程竣工時，我們已就可予租賃的總建築面積的49%訂立租賃協議。鄭州寶龍城市廣場預期將於2009年第四季開業。根據我們與意向租戶訂立的意向書，我們預期鄭州寶龍城市廣場於開業時的出租率約達到84%。

於最後實際可行日期，我們已大致與潛在主力店訂立租約(例如就家樂福於無錫寶龍城市廣場、瑞景商業及樂購(上海康誠)於蚌埠寶龍城市廣場以及肯德基及青

島奧特萊斯於青島寶龍城市廣場)。我們預期於該等項目竣工前與大部分目標主力店訂立租約。於2009年6月30日，我們已就開發中投資物業將予出租總建築面積約63.7%，與租戶訂立租約。於商業物業開業之時，我們預期出租率最少為80%，而於開業後一年，我們預期出租率將逾90%。就此而言，我們相信前期租賃活動對於在計劃進度表內與租戶訂立租約及達到目標出租率成效不俗。此外，我們相信，鑒於福州寶龍城市廣場發展成功，我們進一步加強了我們的客戶關係管理系統，並設立了具競爭力的平台，為目前開發中的綜合性商業地產項目吸引及爭取信譽良好及知名的租戶。我們亦相信，隨著我們擴充業務及完成開發更多綜合性商業地產項目，我們會取得規模經濟效益，而前期租賃活動將愈見成效。

我們目前已就開發中投資物業跟多個主力店簽訂租賃協議及意向書。例如青島樂天已購買青島寶龍城市廣場物業總建築面績33,427平方米以經營超市，而我們已穩獲家樂福進駐無錫寶龍城市廣場成為主力店。

我們計劃促進留住租戶能力的策略如下：

- *建立及加強與主力店的關係*。我們擬透過瞭解主力店的業務需要及尋求彼等對項目開發初期的意見及建議，達到彼等的目標，以建立及加強與所有綜合性商業地產項目主力店的關係。

- *建立現有及意向租戶的綜合數據庫*。我們擬透過管理及分析現有及意向租戶的的現有資料，建立該等租戶的綜合數據庫。我們相信有關數據庫將有助我們於中國不同行業及不同地區尋找新租戶並進一步鞏固租戶基礎。

- *進一步加強前期租賃活動並聘請更多合資格及具專業技能的員工*。我們擬透過加強總部與地區項目公司的合作，進一步加強前期租賃活動。總部主要專注於管理品牌及與主力店維持良好關係，而項目公司一般專注發展及維持與較小型地區租戶的關係。我們亦擬聘請更多合資格及具專業技能的員工以提高前期租賃活動的規模及效益。

(B) 利潤預測

	截至2009年12月31日止年度（人民幣百萬元）
投資物業重估前權益持有人應佔預測綜合利潤	1,220.6
投資物業重估增加（扣除遞延稅項影響）	1,817.9
投資物業重估後權益持有人應佔預測綜合利潤	3,038.5

下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔綜合利潤（扣除遞延稅項影響）對投資物業重估增／減水平的敏感度：

估計投資物業公允值變動	–30%	–20%	–10%	10%	20%	30%
對本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的影響（扣除遞延稅項影響）（人民幣百萬元）	(1,235.2)	(823.5)	(411.7)	411.7	823.5	1,235.2

上述敏感度資料僅供閣下參考，任何變動可能超出上述範圍。投資者務請特別注意：(i)敏感度資料不旨在涵蓋所有情況，且受限於投資物業重估增值變動的影響；及(ii)利潤預測普遍涉及其他及額外的不明朗因素。就利潤預測而言，我們所考慮的，是我們相信對投資物業於2009年12月31日之公允值的最佳估計，有關時點的投資物業公允值及／或投資物業公允值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔淨利潤將涉及投資物業的公允值變動而可能產生的收益及虧損，而我們的利潤預測所涉及的估計及假設或會被證明為不確。

(C) 申報會計師函件

下文為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出以供載入本招股章程的函件全文。

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

致寶龍地產控股有限公司
列位董事
高盛(亞洲)有限責任公司
工銀國際融資有限公司
麥格理資本證券股份有限公司

敬啟者：

本所已審閱寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)2009年9月25日刊發的招股章程(「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」分節所載貴公司截至2009年12月31日止年度權益持有人應佔綜合利潤預測(「利潤預測」)的計算及採用的會計政策。

本所按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「有關利潤預測的會計師報告」規定進行審閱工作。

利潤預測(貴公司董事對此須負全責)由貴公司董事根據貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)按截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、根據貴集團管理賬目編製的貴集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核綜合業績以及貴集團截至2009年12月31日止其餘四個月的綜合業績預測編製。

本所認為就計算及會計政策而言，利潤預測乃基於本招股章程第II–1至II–18頁所載貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，而呈報基準在所有重大方面與本招股章程附錄一所載日期為2009年9月25日的會計師報告第II節附註2所載貴集團現時採用的會計政策一致。

本所對上文並無保留意見，惟謹請閣下參閱本招股章程第II–1至II–18頁「(A)基準及假設」一節，當中載有貴公司董事計算貴集團投資物業於2009年12月31日的公允值所採用的假設。編製利潤預測時，貴公司董事假設投資物業重估增值人民幣1,817.9百萬元(扣除相關遞延稅項影響)將會計入收益表，乃根據2009年12月31日的預測估值估計。獨立估

值師認為利潤預測所採用的投資物業公允值假設實屬合理。貴公司董事已確認投資物業於2009年12月31日的預測估值乃根據貴公司獨立估值師於2009年6月30日對貴集團的投資物業進行估值時所採用者一致的估值基準編製。貴公司董事相信投資物業的公允值是於2009年12月31日的最佳估計，惟於2009年12月31日投資物業及投資物業其後的任何重估增值或減值可能與現時的估計有重大差異，因其取決於2009年12月31日的市況及非貴集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公允值的實際增值或減值與貴公司董事現時估計的金額不同，有關差異將增加或減少貴公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的綜合利潤。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年9月25日

(D) 聯席保薦人函件

下文為聯席保薦人就本集團截至2009年12月31日止年度利潤預測而編製以供載入本招股章程的函件全文。

香港 皇后大道中2號 長江集團中心 68樓	香港 皇后大道東1號 太古廣場第三座 17及18樓	香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期 18樓

(按英文字母順序排列)

敬啟者：

我們就寶龍地產控股有限公司(「**貴公司**」)於2009年9月25日刊發的招股章程(「**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」分節所載貴公司及其附屬公司(「**貴集團**」)權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度綜合利潤預測(「**利潤預測**」)而發出本函件。

利潤預測(貴公司董事對此須負全責)由貴公司董事根據貴集團截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績及貴集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理賬目所示之綜合業績，及貴集團截至2009年12月31日止其餘四個月的綜合業績預測編製。

吾等在適用範圍內，曾與貴公司董事討論作出預測所根據的基準及假設(招股章程附錄二所載)。吾等亦曾考慮及依賴羅兵咸永道會計師事務所2009年9月25日致閣下及吾等有關利潤預測所根據的會計政策及計算方法的函件。

根據利潤預測所包含的資料及閣下所採用並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為利潤預測(閣下身為貴公司董事須負全責)乃經周詳審慎查詢後作出。

此 致

寶龍地產控股有限公司
列位董事 台照

代表	代表		代表	
高盛(亞洲)有限責任公司	**工銀國際融資有限公司**		**麥格理資本證券股份有限公司**	
董事總經理	*董事總經理*	*高級聯席董事*	*高級董事總經理*	*董事總經理*
Alex Schrantz	**冼易**	**馬學銘**	**余建明**	**陳堅**

(按英文字母順序排列)

2009年9月25日