

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，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網上預覽資料集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。

網上資料預覽集



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)

警告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供額外資訊予香港公眾人士。本網上預覽資料集對於2009年9月21日刊發的網上預覽資料集加以補充。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本網上預覽資料集，即代表閣下知悉、接納並向寶龍地產控股有限公司(「本公司」)、本公司的任何保薦人、顧問及／或承銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集中的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站登載網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的任何保薦人、顧問及／或承銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集可由本公司不時更新或修訂，惟本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或承銷團成員概無任何法定或其他責任而須更新本網上預覽資料集所載的任何資料；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、通告、通函、冊子或廣告或文件，亦非邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約或招攬，且不在邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約或招攬；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或承銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資料並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、承銷商及顧問概不就本網上預覽資料集所載資料的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其聯屬公司、保薦人、承銷商及顧問各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資料或其任何不準確或錯誤承擔任何和一切責任；
- (k) 除非本公司證券已根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)註冊或獲豁免證券法註冊規定或在不受有關規定所限的交易中進行，證券不可於美國提呈發售或出售。本網上預覽資料集所述的證券並未按證券法註冊。本公司亦無意按證券法將證券註冊或於美國進行公開發售。本網上預覽資料集並非在美國提呈證券出售的要約。閣下確認閣下乃自美國境外瀏覽本網上預覽資料集；
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。在本公司的招股章程根據香港法例第32章公司條例向香港公司註冊處處長註冊之前將不會向香港公眾人士提出要約或邀請。

目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關本公司的資料，有關資料乃摘錄自文件草擬本：

概要

釋義

風險因素

董事

公司資料

行業概覽

歷史、重組及企業架構

業務

與控股股東的關係

關連交易

董事、高級管理人員及僱員

主要股東

股本

財務資料

未來計劃

附錄一 — 會計師報告

附錄四 — 物業估值

附錄五 — 稅項

附錄六 — 與房地產行業有關的中國法律概要

附錄七 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

附錄八 — 法定及一般資料

閣下應閱覽本網上預覽資料集封面「警告」一節。

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

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

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。

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	—	—	—

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

截至2009年12月31日止年度利潤預測

	截至 2009年 12月31日 止年度 <hr/> (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)	<u>1,817.9</u>
投資物業重估後權益持有人應佔預測綜合利潤	<u><u>3,038.5</u></u>

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。我們的利潤預測的早列基準，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。

概 要

- 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。

概 要

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.....	<u>1,093,151</u>	<u>147,385</u>	<u>8,133</u>	<u>9,488</u>	

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。

概 要

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

概 要

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。

概 要

- 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。

概 要

- 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。隨着物業需求增加，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攤位，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。

概 要

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。

概 要

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 (平方米)	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 (人民幣百萬元)	截至2009年 12月31日 止六個月的 除稅前 公允值收益
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竣工前並不可按合理準確的水平釐定公允值。因此，我

概 要

們開發中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 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	於2009年 12月31日	於2009年 12月31日	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	的實際 賬面值	的預測 賬面值	的預測 公允值	公允值收益	
(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。

概 要

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	最早竣工日期 ⁽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。

我們因全球整體的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，我們預期目前開發的各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

概 要

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戰略一致。

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 增長租金	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	<u>5,420.9</u>	<u>2,840.9</u>						<u>5,489.7</u>

附註：

(1) 各城市的每月市值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

概 要

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。

概 要

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⁾ (平方米)	租賃 部分 建築面積 (平方米)	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⁾ (平方米)	未簽訂 意向書的 建築面積 (平方米)	空置部分 總建築 面積 ⁽³⁾ (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%。

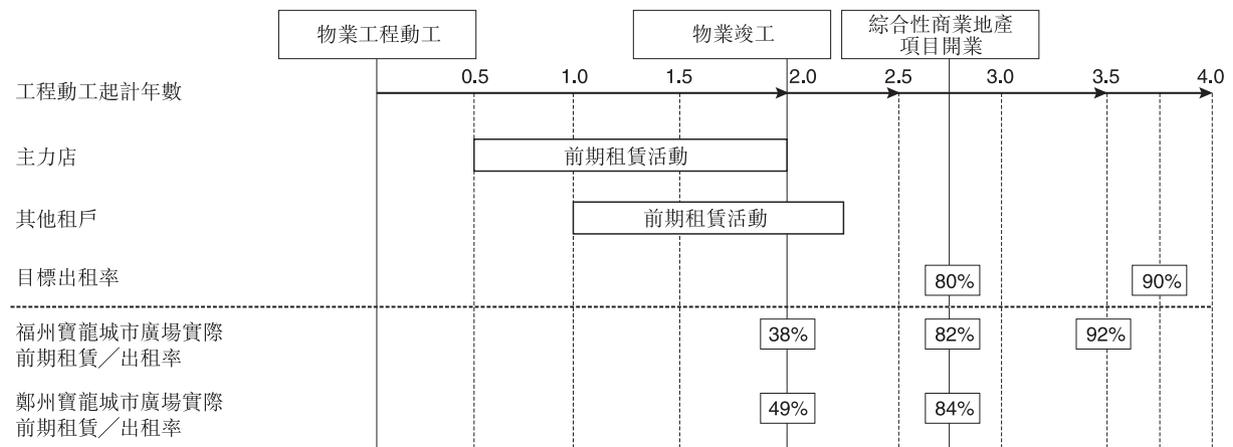
我們一般於建設工程動工起兩年內完成開發綜合性商業地產項目，而商業物業會於竣工後六個月開業。視乎項目規模及前期租賃活動進度，我們可分階段將綜合性商業地

概 要

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。就其他潛在意向租戶（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)竣工前短時間內一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一達到至少80%出租率；及(iii)綜合性商業地產項目開業後一年一達到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，我們已就將予租賃總面積的49%訂立租

概 要

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開幕時的出租率將會達到約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積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。

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

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。

風險因素

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

我們的業務和前景取決於中國物業市場的表現。倘若全中國或我們物業項目所在的城市及地區的物業市場陷入低迷時期，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。我們目前擁有三個位於福建省的竣工項目及一個位於河南省的竣工項目。於開發中或持作未來開發的項目中，六個位於江蘇省，四個位於山東省、兩個位於河南省及一個位於安徽省。竣工物業總佔地面積約為260,288平方米，總建築面積合共約為660,302平方米。開發中及持作未來開發的物業總佔地面積約為3,312,359平方米，估計總建築面積合共約為7,217,331平方米。於2009年6月30日的開發中物業當中，總建築面積約875,584平方米已經出售或預售。由於消費者消費模式因應經濟狀況變動而變動，故我們不能向閣下保證在我們經營所在地區對新的商業或住宅物業的需求可持續增長。此外，我們不能向閣下保證，在我們擁有物業項目的城市及地區，物業供應不會有任何供應過剩或不會出現經濟低迷。任何有關供應過剩或經濟低迷情況出現，均可能導致地區及／或全國的物業銷售量或價格回落，這將對我們的業務、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

本文件附錄四所載由第一太平戴維斯編製的物業估值報告所載的物業估值，乃根據若干假設而釐定，當中包括主觀性及不明朗因素，並可能有重大波動。因此，物業估值不應視為物業的實際可變現值或其可變現值的預測。物業項目開發的不可預測變動，以及全國及地區的經濟狀況，可能影響我們所持物業的價值。尤其是當中國的可資比較物業的市場面對中國政府旨在降溫中國物業市場而推行的措施、近期經濟低迷的持續影響或其他原因而導致低迷，投資物業公允值可能維持穩定或下降。

風險因素

如上文所指，我們的物業開發項目及土地儲備的估值，乃根據多項假設釐定。該等假設包括：

- 開發項目將按時竣工；
- 我們已按時向監管機關獲取或將獲取開發項目所需的所有批文；及
- 我們已繳付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用證及可轉讓土地使用權。

至於我們並非全資擁有的物業，其估值乃根據我們在相關項目公司中擁有的權益按比例分配。

本文件附錄四所載的物業估值報告亦提述我們於2009年6月30日已簽訂土地出讓合同但未全數支付土地出讓金或符合其他獲取相關土地使用證的條件的六幅土地。故此，我們於本文件日期並未擁有該等物業全部土地的正式土地使用證。根據香港測量師學會發出的物業估值準則，中國物業若無正式土地使用證，不得在任何物業估值報告中賦予任何商業價值。

倘任何該等假設證實為不正確及／或我們的任何物業的實際可變現值遠低於其估值，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

除物業開發外，出租投資物業構成我們業務的重要部分。於最後實際可行日期，我們出租位於福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場的商業物業約113,348平方米建築面積。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，從租賃分部所得的收入分別佔總收入約0.1%、3.1%、3.4%及2.2%。於2009年6月30日，可供租賃竣工商業物業合計約238,760平方米，佔我們的竣工商業物業總建築面積約57.7%及竣工物業總建築面積約36.2%。倘我們擁有投資物業所在的城市及地區的商業物業租賃市場嚴重低迷，我們未必能維持目前的租金收入水平。此外，在現有租期屆滿時，我們未必能按可接受的條款與租戶續訂租約，或完全不能續訂租約。由於部分租賃是介乎10年至20年的長期租賃，我們未必能在租期內提高租金水平。在2007年及2008年期間，我們大部分的租金收入均來自該等長期租約。我們在謀求增持商業投資物業組合的同時，物業

風險因素

出租會日漸成為收入的主要來源。然而，我們未必能物色或穩獲合適租戶租用我們的商業物業。我們若未能增持租賃及經營的商業物業組合、穩獲合適租戶或提高租賃分部的盈利能力或維持目前租金收入水平，將對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

近期的全球經濟放緩及全球金融市場危機於2008年下半年開始，導致整體信貸萎縮、商業及消費逐步放緩、消費者信心不足以及市場波動性增大。包括中國在內的全球經濟放緩已導致物業價格急速下跌。全球金融危機引發的市場波動及不明朗性，亦令物業需求下跌及其售價下滑。全球經濟放緩及金融市場危機已對購房自住者及潛在物業買家造成及可能繼續造成不利影響，從而可能會令本公司產品的整體需求進一步下跌，蠶食其售價並令我們的毛利率下跌。

近期的全球經濟放緩的不利影響已令我們於2008年經營業績及財務狀況轉差，例如：

- 全球金融市場缺乏流動資金對我們的流動資金及為物業開發取得額外融資的能力造成不利影響，因而對我們的物業建築進度表造成不利影響；
- 物業建築進度表的延誤，令2008年所交付的竣工物業較我們原本計劃的少，對我們的經營業績造成不利影響；及
- 經濟前景不明朗已令物業需求下降、預售量減少及大部分開發中物業的住宅物業的平均售價下滑，尤其是蘇州太倉寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場。

因此，我們已將原物業開發及業務擴充計劃的規模縮減、延遲大部分物業的竣工進度表，以及減少投資物業組合，以紓緩全球經濟低迷對我們的行業的影響。舉例而言，我們已減慢所有開發中物業的物業竣工及交付進度表6至12個月，甚至就項目的若干階段減慢更長時間。此外，我們已出售部分原本擬持作長期投資的投資物業，以於經濟低迷期間產生額外現金流及確保有充裕的流動資金。

由於延遲交付竣工物業，根據相關買賣協議，我們於截至2008年12月31日止年度及2009年1月1日至最後實際可行日期期間分別須承擔約人民幣3.3百萬元及人民幣11.3百萬

風險因素

元的延遲交付罰款。於最後實際可行日期，自2008年初產生的罰款總金額中約人民幣7.3百萬元已支付予客戶（包括全數清償2008年產生的金額）。

近期的全球金融市場危機已對我們的流動資金、資本開支融資及營運資金造成不利影響，並將會繼續造成不利影響。有關我們的流動資金及財務狀況的額外資料，請閣下參閱本文件「財務資料—流動資金與資本資源」一節。

儘管中國政府及全球政府已採取救援措施紓緩金融危機，我們不能向閣下保證該等措施將會有效。倘近期的全球經濟放緩及金融市場危機繼續，產品的需求及我們獲取營運所需的融資的能力可能會受到重大不利影響，從而將會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

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

我們維持一定的債務水平，為經營業務提供資金。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日止年度以及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。於2009年6月30日的人民幣988.2百萬元尚未償還銀行借貸總額中，約有人民幣683.0百萬元須於12個月內償還，約有人民幣269.4百萬元須於五年內償還，約有人民幣35.8百萬元須於五年後償還。

除銀行借貸外，我們亦於2007年12月發行可轉換債券及有抵押票據，以撥支收購新的土地儲備及支付現有物業開發項目尚未支付的建築成本。我們已於2008年9月至2009年7月期間透過一系列重組行動就可轉換債券及有抵押票據重新融資。由於有關重組，可轉換債券被兌換為有抵押債券。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43.7百萬元。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乃入賬為位於宿遷、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。

風險因素

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的資本負債比率(借貸總額(包括銀行借貸及可轉換債券及有抵押票據、有抵押債券及有抵押票據)除以總資產計算所得)分別為3.8%、24.6%、22.7%及15.4%。

於往績記錄期，經營活動所得現金流淨額分別為人民幣490.9百萬元、人民幣1047.4百萬元、人民幣131.3百萬元及人民幣335.0百萬元。我們的經營附屬公司的現金流及經營業績將會影響我們的流動資金及償還債務的能力。我們不能向閣下保證，我們將會能夠繼續產生及維持充裕的現金流以償還債務。倘我們未能於債務及其他固定付款責任到期時如期支付款項，則我們可能需要就有關責任重新融資或取得額外融資。我們不能向閣下保證，重新融資工作將會成功或及時成功或我們能夠以可接受的條款取得額外融資，或我們能夠取得任何融資。倘我們未能維持充裕的現金流以償還債務或我們的重新融資工作未能成功，則會對我們的流動資金、業務及財務狀況造成重大不利影響。

除銀行借貸外，我們依賴物業預售所得款項，作為業務(包括償還債務)資金主要來源。倘因中國相關規則及法規有變、近期的全球經濟低迷，或中國或我們擁有物業項目的城市及地區的經濟嚴重放緩，導致預售活動受重大限制或重大不利影響，我們的現金流狀況及償債能力可能受不利影響。此外，倘銀行因我們顯現信貸風險，拒絕提供額外貸款或就到期的現有貸款進行重新融資，而我們又無法透過其他渠道籌集資金，我們的業務、現金流狀況、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

我們未必有足夠資金用作支付土地收購及供現在及未來物業開發所需

物業開發屬資本密集行業。我們主要透過結合預售和銷售所得款項、金融機構借貸及內部資金，為物業項目提供資金。我們亦可能會透過資本市場進一步籌集資金。於2009年6月30日，我們的銀行借貸總額及發行有抵押債券及有抵押票據產生的債務約為人民幣415.0百萬元。我們能否為土地收購及物業開發安排足夠融資，取決於多個我們控制以外的因素。於2003年6月，中國人民銀行採取措施加大物業行業借貸法規的實施力度。該等措施：

- 禁止中國的商業銀行發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 限制中國的商業銀行發放用於開發豪華住宅物業及別墅的貸款；及
- 限制物業開發商於某項物業開發項目的資金，不得使用該開發項目所在區位以外地區的銀行提供的貸款。

風險因素

於2006年5月，建設部及中國其他政府機關聯合頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，規定（其中包括）：

- 限制向持有大量閒置土地和空置商品房的物業開發商進行展期貸款或滾動授信；及
- 對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

根據中國法律，銀行須就客戶存款維持若干準備金比率。在2006年7月至2008年5月，中國人民銀行已18次提升商業銀行存款準備金比率要求，由2006年上半年的7.5%升至2008年6月的17.5%。自2008年6月起，為刺激經濟，中國人民銀行已四度調減商業銀行法定存款準備金率，由17.5%減至2008年12月的14.5%。中國人民銀行調整比率的決定，對中國的商業銀行可供貸予企業（包括我們）的資金有莫大影響。

該等政府行動和政策可能限制我們使用銀行貸款為物業項目提供資金的能力及靈活性，故此我們可能需要維持較高水平的內部現金。我們不能向閣下保證可取得足夠資金，或在貸款到期前續訂已有信貸融通，亦不能保證業務、經營業績及財務狀況不會因有關及其他政府行動及政策而受重大不利影響。

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

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，投資物業的重估增加（扣除相關的企業所得稅）相當於各年度淨利潤的66.0%、65.9%、68.5%及0.5%。重估價值上調，反映投資物業於有關年度的未變現資本收益，而並非來自銷售或租賃投資物業的利潤，且沒有產生任何實際現金流入。除非該等投資物業按相近重估價值金額出售，否則我們不會變現實際現金流，以作向股東分派股息等用途。重估調整金額已經並將會繼續受當前物業市場重大影響，並會受市況波動影響。我們不能向閣下保證在日後可繼續錄得相近水平的重估增加。倘日後投資物業的重估金額有任何重大下調，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

在爭取租戶方面，我們的商業物業與週遭地區的眾多其他商業物業相互競爭，視乎區位、外觀、樓齡、建築質量、維修狀況及設計等多個因素而定，也在租金及其他租賃條款方面競爭。我們力求透過爭取與國內及外國多個行業的知名品牌建立長遠夥伴關係，保持綜合性商業地產項目的質量及吸引力。當中許多品牌，例如家樂福、國美電器、福

風險因素

建新華都百貨及金逸影城，均已經成為我們的主力店。有關主力店各自在往績記錄期內對我們的收入貢獻的資料，可參閱本文件「業務 — 投資物業 — 租戶及租賃」一節。有關該等租賃條款的概述，請同時參閱「業務 — 投資物業 — 租戶及租賃」一節。根據一份意向書，我們亦預期蘇寧電器可能於我們的部分其他商業物業竣工時成為我們的租戶。

然而，我們不能向閣下保證現有租戶及潛在租戶不會認為我們的競爭對手能提供更佳物業。另外，由於我們的租賃可能包括短期租賃，故我們的物業易受市況波動影響。因此，現有及潛在租戶有可能改租競爭對手的物業，而使我們於續訂租約或訂立新租約時遇上困難。倘構成競爭的物業（尤其是我們的物業毗鄰者）數量增加，有可能令競逐租戶形勢更加白熱化，相對地減弱我們的物業的吸引力，迫使我們必須減租或產生額外成本，方能增加物業的吸引力。於2009年6月30日，我們的竣工物業項目的出租率（已租賃面積除以持作租賃面積計算所得，不包括停車位）約為73.3%。倘我們未能持續地與其他物業開發商或營運商有效地競逐商業租戶，我們的出租率可能下跌。倘我們未能吸引知名品牌進駐成為租戶或未能維繫現有的主力店，我們的綜合性商業地產項目的吸引力及競爭能力均會受到不利影響，繼而可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

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

我們有相當部分的收入乃直接或間接來自收取主力店的租金。主力店一般支付一項綜合性商業地產項目總租金的重大部分，而在某些情況，更因吸引大量客戶前往物業，為成功挽留其他租戶作出貢獻。於2009年6月30日，我們的五大租戶佔租金收入約59.2%。業務低迷、破產或資不抵債可能會令主力店違反其租賃責任及／或令店舖空置。有關違約（尤其是其中一名五大租戶的違約）可能會令租金收入損失及壞賬增加，並減低物業的價值。此外，有關違約可能會妨礙我們加租或令其他租戶在彼等的租約條件下終止租約或減低租金。主力店的違約所導致的任何上述影響可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響

利率變動對我們的融資成本以至我們的經營業績一直有所影響，日後亦將如是。於2006年4月，中國人民銀行將一年期基準貸款利率由5.58%提升至5.85%，於2006年8月再將此比率進一步提升至6.12%。中國人民銀行再於2007年六度將一年期貸款利率提升，由6.12%提升至2007年12月的7.47%。於2008年起，中國人民銀行五度減低一年期基準貸款利率，由7.47%減至2008年12月的5.31%。於2008年12月31日及2009年6月30日，我們尚未償還銀行借貸平均年化利率為7.12%及6.42%。於2006年、2007年及2008年以及截至

風險因素

2009年6月30日止六個月，銀行借貸產生利息支出分別為人民幣9.3百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣68.8百萬元及人民幣35.9百萬元。此外，利率上升可能使客戶難以按可接受的條款獲取按揭，繼而可能影響彼等購買物業的能力。我們不能向閣下保證，中國人民銀行不會進一步提升貸款利率或以其他方式阻礙銀行貸款，亦不保證我們的業務、經營業績及財務狀況不會因此受重大不利影響。

於2009年6月30日的流動負債淨額狀況可能進一步轉差

於2009年6月30日的流動負債淨額約為人民幣691.8百萬元，包括流動資產約人民幣5,368.7百萬元及流動負債約人民幣6,060.5百萬元。流動負債包括已預售物業客戶墊款人民幣2,044.6百萬元、貿易及其他應付款人民幣2,344.4百萬元、有抵押債券及有抵押票據人民幣415.0百萬元、應付股息人民幣32.9百萬元、流動稅項負債人民幣540.5百萬元及[流動借貸]人民幣683.0百萬元。從物業預售收取的按金構成現金流入，但在交付物業前乃作為負債入賬。該等預售所得款項將在交付竣工物業時獲確認為收入。然而，我們不能向閣下保證內部產生的資源長遠上將足以支付所有資本開支。在該情況下，我們可能需要應用額外的外來融資，例如額外的銀行借貸。倘我們未能就此方面獲取充裕的長期融資，我們的資本架構、業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

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，我們分別錄得毛利率約51.2%、59.8%、45.1%及52.9%。收入來源組合變動（例如銷售物業與持作投資物業的比例以及銷售住宅及商業物業的比例）、市場競爭加劇、未能達致銷售目標及未能按有利條款與供應商協定大額折扣等因素，可能會減低我們的毛利率。2008年的毛利率較2007年下跌14.7%，而截至2009年6月30日止六個月的毛利率則較2008年同期增加7.8%。我們不能向閣下保證我們能經常維持或增加毛利率。倘若我們未能維持或增加毛利率，我們的盈利能力可能受重大不利影響。請同時參閱下文「—我們未必能取得適合我們項目開發模式的土地儲備」及「—我們可能受第三方承包商的表現及建材價格所影響」。

風險因素

我們未必能取得適合我們物業項目開發模式的土地儲備

我們的收入主要來自銷售我們開發的物業，故此我們必須按合適步伐在戰略區位維持或增加土地儲備（每幅土地的面積大小充裕及用途範圍須切合項目模式），以確保業務持續增長。

中國政府對中國土地的供給加以控制。中國政府的土地供應政策直接影響著我們收購土地使用權的能力及收購成本。於近年，中國中央及地方政府已推行多項措施以規管物業開發商取得土地的方式。中國政府亦已透過分區、土地使用法規及其他措施控制土地供應。所有有關措施會進一步加劇物業開發商在中國的土地競爭。

於2002年5月，中國政府引入全國性體系，強制性規定以公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓商業用途、旅遊用途、娛樂用途及商品房開發的土地使用權。於2007年9月28日，國土資源部發出經修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，進一步訂明國有土地使用權的公開招標、拍賣或掛牌的法律及程序規定。該通知訂明就工業、商業、旅遊業、娛樂及商品房開發用途，中國政府僅可透過公開招標、拍賣或掛牌，出讓土地的國有土地使用權。該通知亦規定土地出讓金必須根據相關土地出讓合同全數繳付予地方國土資源行政主管部門，方可向土地使用者發出土地使用證。中國政府有關按具競爭力的市價出讓國有土地使用權的政策大有可能增加土地儲備收購成本。我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響，以致我們未必能就本身的項目開發模式，適時在戰略區位收購合適的土地，或有關的價格未必能令我們取得合理回報。

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

我們依照行業慣例，在實際竣工前預售物業，故國內銀行要求我們為客戶的按揭貸款提供擔保。依照市場慣例，國內銀行要求我們對這些按揭貸款提供擔保，直至客戶獲簽發相關房地產權證為止。因此，該等擔保一般為期六個月至一年，直至我們向買家交付有關物業為止，屆時有關擔保將予解除。倘買家不履行按揭貸款的付款責任，我們可能須支付按揭款項，購回相關物業。倘我們未能如此行事，承按銀行可將相關物業推出拍賣，並向我們（作為按揭貸款的擔保人）追討任何額外金額。根據行業慣例，我們並沒有向客戶進行獨立的信貸審查，惟依賴承按銀行的信貸評估。

風險因素

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，尚未償還的客戶按揭貸款的擔保額分別為人民幣280.3百萬元、人民幣912.4百萬元、人民幣1,029.3百萬元以及人民幣1,229.8百萬元。倘任何重大不履行付款責任的個案發生，及我們須兌現擔保，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受重大不利影響。

盈利能力及經營業績受商業模式成功與否所影響

我們主要集中在中國具備增長潛力的二三線城市，按照地方政府的城市規劃，開發大規模多業態綜合性商業地產項目。鑒於商業模式性質的緣故，我們一般是進入該等市場的首批房地產開發商。尤其是，商業模式成功與否，取決於我們能否準確預測現在或未來項目所在城市當地的需求及經濟增長，並可能受其直接影響。我們成功與否亦視乎我們的管理及經營資源及出資，以及我們是否瞭解當地消費者的消費習慣和彼等對大規模多業態綜合性商業地產項目的認受程度。我們不能向閣下保證，我們的商業模式在我們進駐的各個城市均會成功。倘我們未能如預期般建立或拓展商業模式，我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

不能保證可成功擴充業務至中國其他城市

我們過往集中在福建省進行商業及住宅物業開發。我們有意在中國若干經過甄擇的具良好增長潛力新興城市，透過收購業務及資產（包括擁有合適土地儲備的公司的股本權益）進一步擴展業務。擴展業務可能使管理、經營及財務資源嚴重緊絀。此外，我們對該等新物業市場當地情況認知有限，在於最後實際可行日期我們在尚未有物業開發項目的城市或地區進行物業開發的經驗較淺。另外，我們對承包商、業務慣例、法規、客戶偏好、習慣及消費模式未必擁有相同熟悉程度，造成我們的競爭優勢遜於當地及經驗較豐富的全國性物業開發商。如未能善用本身經驗，或未能瞭解擴充業務目標的任何其他中國城市的房地產市場，可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們只有有限保險彌補潛在損失及申索

我們未必就物業交付客戶前的潛在損失或損害投購一切險，亦無投購建築相關的工傷保險。我們相信，有關責任應由建築公司承擔。此外，我們亦無就工地發生或疑似發生的侵權行為引致的任何責任投購保險。我們不能向閣下保證，我們不會因該等侵權行為，被捲入法律訴訟甚或被裁定需作出賠償。此外，有若干損失不能按在商業上屬於可行的條款投購保險，例如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件引致的損失。

風險因素

於2009年6月30日，我們已就福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場的竣工物業投購保險。此外，我們亦已按貸款銀行要求就部分開發中物業投保。有關其他資料，請參閱「業務 — 保險」一節。我們不能向閣下保證，商業物業於竣工時可獲全面的保險保障。倘我們在經營及物業開發過程中，由於並無投購保險的事件而招致任何損失、損害或責任，我們可能無足夠資金彌補任何有關損失、損害或責任，或替換任何受損毀的物業開發項目。倘上述任何情況發生及導致我們就任何損失、損害或責任作出償付，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的開發項目未必能竣工或交付或按時竣工或交付

在建築之前及建築期間，物業開發項目須投入大量資本開支，而物業項目建築工程一般需時最少六個月，方可透過預售或銷售產生正數現金流。開發項目的進度及成本可能受眾多因素的不利影響，包括：

- 延遲取得由政府機構或機關發出必要的執照、許可證或批文；
- 重新安置現有居民及／或拆遷現有樓宇；
- 材料、設備、承包商及技術勞工短缺；
- 勞工糾紛；
- 建築意外；
- 天災；
- 惡劣天氣；
- 政府政策變動；及
- 整體經濟低迷及消費氣氛轉弱。

因上述因素而使項目建築工程進度延遲或無法按原定規格、時間及預算完成，均可能對我們的經營業績及財務狀況有所影響，亦可能對我們在業界的聲譽構成不利影響。我們不能向閣下保證項目竣工或交付不會受任何重大延誤，亦不保證我們不會因任何有關延誤而承擔任何責任。項目竣工或交付的任何延誤產生的責任可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

物業項目一經通過所需竣工驗收程序，我們須按買賣協議內分別訂明的時限，向客戶交付有關竣工物業。在此等情況下，我們可能須就物業延遲交付而向客戶支付罰款。此外，根據中國法律，物業開發商一般須在交付物業後90日內，或相關買賣協議另行訂

風險因素

明的時限內，向買家交付相關的個別房地產權證。物業開發商(包括我們)一般選擇在買賣協議內列明交付個別房地產權證的限期，以預留充分時間處理有關申請及審批程序。按現行法規，我們須在收到相關物業的竣工備案表後三個月內，向地方土地資源及房屋管理局呈交與物業開發有關的所需政府批文(包括土地使用權文件、規劃許可證及施工許可證)並申請該等物業的一般房地產權證。我們屆時須在物業交付後的規定期限呈交相關物業買賣協議、買家身份證明文件、契稅繳納憑證及一般房地產權證予有關當局審閱及就個別買家所購買物業簽發個別房地產權證。倘不同行政機關在審批有關申請及授出批文過程中有延誤，或出現其他因素，可能令我們無法準時交付一般及個別房地產權證。我們可能因行政審批流程或任何其他屬我們控制以外的原因，在交付個別房地產權證方面有所延誤，而須向買家支付罰款。我們不能向閣下保證日後物業項目不會出現此等延誤情況而導致我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

控股股東將繼續作為對我們的控股股東，對我們的已發行股本擁有重大控制權。因此，在組織章程大綱及細則及開曼群島公司法的規限下，許健康通過對股本的實益控股擁有權以及董事會主席的職位，將通過於股東大會或董事會會議上投票而對我們的業務或對我們及其他股東屬重大的其他事項行使重大控制或發揮重大影響，包括：

- 遴選董事；
- 遴選高級管理層；
- 股息及其他分派的金額及時間；
- 與其他實體之間的收購或合併活動；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修改組織章程細則。

控股股東的利益可能與其他股東的利益有別，彼等可自由根據本身利益行使表決權。控股股東已在不競爭契據內作出承諾，彼等本身及由彼等控制的聯屬實體不會從事可能與我們競爭的物業開發業務；惟彼等可繼續從事不競爭契據所列明的物業開發項目。在

風險因素

此等情況下，倘控股股東的利益與其他股東的利益有衝突，其他股東的利益可能受凌駕或損害。有關不競爭契據的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節。

我們可能受第三方承包商的表現及建材價格所影響

我們僱用第三方承包商進行各種工程，包括設計、建築、設備安裝、內部裝飾、景觀、機電工程、管道工程及升降機安裝工程。我們主要透過招標或私下商議的遴選過程遴選第三方承包商。我們無法保證所有該等第三方承包商能夠提供滿意服務及質量符合所需水平。此外，我們未必能在有意擴充業務的城市，委聘足夠數量的優質第三方承包商。此外，倘承包商在財政上或經營上出現困難，可能致令我們延遲完成物業開發，並可能招致額外成本。承包商可能承包其他開發商的項目，從事具風險的事務，或遇上財政或其他方面困難，此等因素均可能致令物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。任何該等獨立承包商提供的服務未必令人滿意或符合我們的質量要求。任何該等因素，均可對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。

此外，不論建材成本是由我們本身或承包商採購，絕大部分是在與相關承包商結賬時，作為承包費用一部分入賬。然而，倘建材成本增幅超過預期，承包商可能要求將建材成本增幅轉嫁我們，並增加承包費用。倘建材成本大幅增加，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

根據中國法律及法規，倘我們未能根據土地出讓合同條款（包括有關繳付土地出讓金、拆遷及重新安置成本及其他費用、土地用途範圍及物業開發項目的施工和竣工時間的條款）開發物業項目，中國政府可發出警告、施加罰款或其他懲罰。具體而言，根據現行中國法律及法規，倘我們未能在既定限期前支付任何尚未支付的土地出讓金，我們可能須支付按日計算的遲繳款項罰款或受到其他處罰。

由於近期的全球經濟放緩以及全球金融市場危機於2008年下半年開始，我們已將物業開發計劃的規模縮減並延遲開發中物業及持作未來開發物業的建築進度表，以紓緩全球金融危機的影響、減低經營風險及維持穩健的現金流。物業開發計劃的變動已導致我們若干項目的土地出讓金支付有所延遲。於2009年6月30日，根據相關土地出讓合同，就洛陽寶龍城市廣場、新鄉項目、李滄項目、鹽城項目及煙台項目我們尚未支付逾期土地

風險因素

出讓金分別人民幣44.8百萬元、人民幣133.3百萬元、人民幣110.6百萬元、人民幣256.6百萬元及人民幣45.0百萬元。我們尚未支付逾期土地出讓金的總佔地面積為605,793平方米，佔2009年6月30日的開發中物業項目及持作未來開發項目的總佔地面積的18.3%。

於2009年8月及9月，我們已與該等項目所在的城市各自的地方國土資源局訂立補充協議，據此，訂約方同意延長逾期土地出讓金的付款日期。根據洛陽寶龍城市廣場的新付款進度表，逾期土地出讓金將於2009年10月前分兩期清償。於最後實際可行日期，我們已就此項目支付土地出讓金人民幣22.0百萬元，且仍有人民幣22.8百萬元的尚未支付土地出讓金。根據煙台項目的新付款進度表，逾期土地出讓金將於2009年底分兩期清償。於最後實際可行日期，我們已就此項目支付土地出讓金人民幣5.0百萬元，且仍有人民幣40.0百萬元的尚未支付土地出讓金。根據新鄉項目的新付款進度表，逾期土地出讓金預期於2009年12月15日前全數清償。根據其他兩個項目的新付款進度表，逾期土地出讓金預期於2009年底全數清償。我們擬運用內部資源及銀行借貸撥支該等款項。我們不能向閣下保證，我們於未來不會就任何我們所購買的新土地擁有任何逾期土地出讓金，或我們將會能夠以我們可接納的條款與地方政府機關訂立補充協議或能訂立補充協議，以延長逾期土地出讓金的付款日期。根據中國法律及法規，倘我們未能達成補充協議以延長逾期土地出讓金的付款日期，我們可能需要繳交遲繳罰款或受到其他懲罰。

倘我們在土地出讓合同所定施工日期起計一年後仍未動工開發，中國有關國土資源局可向我們發出警告，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘兩年後仍未動工開發工程，中國政府可向我們收回土地，除非延誤開發是由於政府行動或不可抗力事件引致。此外，儘管土地開發施工符合土地出讓合同，倘土地的已開發建築面積少於項目總建築面積的三分之一，或倘總資本開支少於項目總投資的四分之一，而土地開發停止超過一年而未獲政府批准，土地將被視作閒置土地。我們不能向閣下保證日後不會導致土地被收回或開發進度表被嚴重延誤。倘我們的土地被收回，我們不單錯失在該土地上開發物業項目的良機，亦會失去過去在該土地上的所有投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

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

於2009年6月30日，我們在江蘇省鹽城市及宿遷市、山東省青島市及煙台市以及河南省新鄉市，擁有總佔地面積約為1,086,178平方米尚未取得土地使用證的若干土地。就收購該等土地而言，我們須支付總額人民幣1,971.3百萬元(含稅)的土地出讓金。我們預期

風險因素

於2011年全數清償該等土地的尚未支付土地出讓金。該等土地目前分類為持作未來開發物業，相當於於2009年6月30日開發中及持作未來開發的物業項目總佔地面積約32.8%。於2009年6月30日，我們就取得土地使用權已付的按金（及其他相關費用）為人民幣1,066.8百萬元。倘我們未能就任何有關土地取得土地使用證，我們將不能在該等土地進行項目開發。另外，我們未必能以我們可接受的條款購入或不能購入供替換的土地，這會對我們將來的業務、經營業績、財務狀況及擴張前景造成重大不利影響。

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

我們目前的土地儲備，不牽涉負責拆卸原有樓宇或重新安置原居民。然而，當我們擴充業務，若有合適機會，有可能從事一級開發工程。在此情況下，有可能需要根據中國城市房屋拆遷管理規定，向所拆卸樓宇的業主及居民給予拆遷及重新安置賠償。我們將會支付的賠償按相關地方機關公佈的公式計算。有關公式考慮區位、所拆大廈的種類、當地收入水平及多個其他因素。然而，我們不能向閣下保證該等地方機關不會在沒有充足的預先通知下，不時變動或調整公式。倘有變動，土地成本可能大幅增加，使我們的現金流、經營業績及財務狀況受到不利影響。此外，倘我們未能就賠償金額與現有業主或居民達成協議，任何一方均可向相關機關申請就賠償金額作出裁決。不滿的業主及居民可能拒絕遷出。上述行政程序或業主及居民的不滿及拒絕遷出，可能使我們的項目開發進度表延遲或（在極端情況下）妨礙其竣工，而不利的最後裁決，有可能致令我們支付高於公式計算所得的金額。任何該等情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

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

我們為一家開曼群島控股公司，絕大部分業務乃透過中國的經營附屬公司進行。根據於2008年1月1日起生效的新中國企業所得稅法，於中國境外成立而「實際管理機構」位於中國的企業會被視為「居民企業」，一般須就其在全球的收入繳納25%的統一企業所得稅。根據國務院就新的中國企業所得稅法所頒佈的實施辦法，「實際管理機構」的定義為對一家企業的業務、人員、賬目及財產實施實質性全面管理的機構。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，為於海外註冊成立而控股股東為中國企業的企業澄清「實際管理機構」的定義。然而，稅局將如何處理由另一家海外企業投資或控制而由中國個人居民最終控制的海外企業（如我們的情況）仍未明確。儘管相關稅務機關目前並未將我們列為中國居民企業，我們的絕大部分管理層目前以中國為基地，並於將來繼續留在中國。因此，

風險因素

就中國企業所得稅而言，我們可能會被列為中國居民企業，並可能須就我們在全球的收入繳納25%的劃一企業所得稅。務請閣下同時參閱下文題為「— 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」的風險因素。倘根據中國稅法，我們被視為中國居民企業，則我們可能會面臨不利的稅務後果。

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

根據國務院頒佈的新中國企業所得稅法及其實施辦法，倘就自2008年1月1日起源自中國的盈利派付股息，而有關「非居民企業」投資者並無於中國成立或設有營業地點，或儘管存在有中國的成立或營業地點，但其相關收入並不實際與有關中國的成立或營業地點有關聯，則須就我們向屬「非居民企業」的投資者派付的股息按10%的適用稅率繳納中國所得稅。同樣地，倘有關收益被視為源自中國的收入，有關投資者因轉讓股份變現的任何收益亦須繳納10%中國企業所得稅。因不能確定我們會否被視為中國「居民企業」，故我們不能確定應付予海外投資者的股息，或海外投資者因轉讓本公司股份變現的收益會否被視為源自中國的收入且須繳納中國稅項。倘我們根據新稅法規定須就應付予「非居民企業」海外股東的股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份繳納中國所得稅，閣下於股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。倘我們被視為中國「居民企業」，股份持有人是否能夠獲得中國與其他國家或地區所訂立的所得稅條約或協議的利益尚不明朗。

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

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司派付的股息應付現金需求，包括償還我們產生的任何債務及支付我們宣派的任何股息所需資金。倘我們的任何附屬公司日後以其本身名義借取債務，規管有關債務的文據可能會限制向我們派付股息或作出其他股本權益分派。此外，適用的中國法律、規則及法規僅容許我們的中國實體按合併基準以其根據中國會計原則計算的保留盈利(如有)向我們派付股息。我們的中國實體每年須根據有關法律及其各自組織章程細則的條文規定，根據中國會計原則計算的除稅後利潤的若干百分比撥入公積金。因此，合併的中國實體以股息、貸款或墊款形式向我們轉撥其任何部分淨收入的能力可能受到限制。附屬公司向我們派付股息的能力如受到任何限制，可能對我們的增長能力、作出對我們業務有利的投資或收購的能力、派付股息、償還債務或為業務提供資金或經營業務的能力造成不利的限制。根據新中國企業所得稅法及國務

風險因素

院頒佈的實施條例，中國企業倘就2008年1月1日起產生的盈利，向「非居民企業」（沒有在中國成立業務或設有營業地點，或有成立業務或設有營業地點但相關收入與其成立的業務或設有的營業地點實際上並無關聯的企業）派付股息，須繳納10%中國所得稅，惟受到中國與該等「非居民企業」註冊成立所在的司法權區政府訂立的所得稅條約或協議所載的較低預扣稅率所規限。根據中國及香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘其香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。倘我們的香港附屬公司根據中國稅法被視為「非居民企業」，該等香港附屬公司自中國附屬公司收取的股息可能須按5%稅率繳納中國稅項。

我們的多家附屬公司可能不能繼續享有稅務優惠

根據2008年1月1日之前有效的中國法律及法規，於中國成立的公司一般須按其應課稅收入33%的比率繳納國家企業所得稅。根據2008年1月1日前的中國稅法有關外商投資企業的規定，地方所得稅的本地企業稅項優惠待遇屬地方省級機關的管轄範圍。地方稅務機關可按當地情況決定是否給予外商投資企業任何稅項優惠待遇。在截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別繳納企業所得稅人民幣44.0百萬元、人民幣70.4百萬元、人民幣77.5百萬元及人民幣18.8百萬元。同期加權平均適用中國企業所得稅率分別為32%、29%、26%及25%。由於中國政府指定廈門市為中國的經濟特區，我們的廈門註冊附屬公司於2008年1月1日前按遞減後稅率15%支付企業所得稅。於2007年3月，中國全國人大制定了新的中國企業所得稅法，於2008年1月1日生效。新稅法規定所有內資及外商投資企業劃一繳納25%的企業所得稅，除非其根據若干有限豁免為合資格者。根據新的中國企業所得稅法，繳納低於25%企業所得稅的企業可繼續享有較低的利率，並自2008年1月1日起五年內逐步過渡至新稅率。由於新的25%企業所得稅率有五年過渡期，適用於廈門註冊附屬公司的適用企業所得稅率於2008年為18%，並於2009年、2010年、2011年及2012年將分別為20%、22%、24%及25%。由於廈門註冊附屬公司不能繼續享有其過往稅項優惠待遇，我們的淨利潤可能受不利影響。

品牌形象倘受損，可能對業務有不利影響

我們在很大程度上依賴本身的品牌及形象，並依賴企業夥伴（包括主力店）的品牌及形象，以吸引潛在客戶進駐綜合性商業地產項目。倘有任何有關我們或我們的物業或我們的綜合性商業地產項目的任何主力店的負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽及業務前景有不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障產品質量，或旗下綜合性

風險因素

商業地產項目未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定作出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對本公司產品的需求以及我們的品牌價值均會大幅降低。由於我們在沒有物業項目的中國若干地區知名度較低，任何負面報道及所引致的品牌價值受損，及／或未能在該等地區建立我們的品牌，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

我們經營高檔酒店開發業務的經驗較淺，此業務可能對我們在該分部業績產生不利影響

我們目前在江蘇省蘇州市及山東省青島市及泰安市開發三間高檔酒店，由喜來登海外管理公司（「喜來登」）經營。倘酒店管理不善，或不符合酒店顧客期望，我們可能面對重大的聲譽及財政風險。此外，我們不能向閣下保證該等地點對新增的高檔酒店設施有足夠需求。由於我們將依賴酒店管理公司管理酒店，我們未必能查找或解決酒店相關潛在問題。倘我們的高檔酒店開發業務未能成功，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

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

我們的成功依賴執行董事及高級管理團隊成員繼續提供服務。中國物業開發行業對此等優秀僱員的競爭激烈。我們十分倚賴董事會主席許健康，及我們的高級管理層成員，包括許華芳、施思妮、肖清平、歐陽寶豐及劉曉蘭。彼等各人在中國物業行業平均有10年經驗，對物業開發各個方面深具認識。倘任何核心管理團隊成員離任，而我們不能尋找合適替代人，我們的業務將受不利影響。此外，當我們穩步壯大並擴充業務至中國其他地區市場時，我們招聘、培訓及挽留僱員所涉及的地域範圍將遠超目前。倘我們不能吸引及挽留合適人力資源，我們的業務及未來增長將受重大不利影響。

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

我們通過全資擁有的物業管理附屬公司華龍物業及華龍商業以及彼等的附屬公司，為我們的住宅及商業物業的業主提供售後物業管理服務。我們相信，物業管理是我們業務不可或缺的部分，並對成功營銷及推廣我們的物業開發項目非常重要。根據中國法律及法規，有若干規模的住宅社區的居所業主，有權在佔若干百分比的居所業主同意下改聘物業管理服務供應商。倘我們所開發項目的居所業主選擇終止我們的物業管理服務，可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

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

我們可能於物業開發及銷售過程中與多方產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、租戶、原居民、週遭地區的居民、合作夥伴及買家。這些糾紛可能引起抗議、法律或其他程序，並可能損害聲譽、招致大量成本、分散資源和管理層注意力。由於我們的大部分項目均為分期進行，早期物業的買家可能會因不滿意項目於其後的規劃及發展，認為與我們對該等買家作出的陳述及保證不一致而對我們採取法律行動。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而需面對行政法律程序及不利我們的判令，導致可能產生賠款責任及延遲我們的物業開發。我們可能就項目的竣工及交付延誤涉及糾紛或法律訴訟。上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。往績記錄期內，我們在日常業務過程涉及若干法律或其他糾紛，包括有關我們向物業買家提供按揭貸款擔保的申索及與物業買家和租戶的合同糾紛。

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

當中國政府授出一幅土地的土地使用權時，其會在土地出讓合同內註明開發商獲准進行的土地用途及開發土地的總建築面積。然而，實際興建的建築面積可能因各種因素，例如其後的規劃及設計調整，超出在土地出讓合同內批准的總建築面積。超出獲准面積的建築面積須由有關政府機關，在物業竣工後進行檢驗，予以審批，而開發商可能須就該等多出的建築面積，支付額外的土地出讓金。倘我們未能就任何多出的建築面積獲取所需的竣工備案表，我們將不獲准交付有關物業，或確認有關的物業預售所得收入，亦可能承擔買賣協議下的責任。我們不能向閣下保證現有開發中項目或任何未來物業開發項目的興建總建築面積，在竣工後不會超出有關的獲准建築面積，亦不保證我們能按時支付額外的土地出讓金及獲取竣工備案表。根據中國有關法律及法規，我們可能須在物業開發項目獲發竣工備案表前或獲發一般房地產權證前，因應任何該等不合規的建築面積，支付額外的金額或採取修正行動。上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

風險因素

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

我們的業務廣受政府規管。與中國其他物業開發商一樣，我們必須遵守中國法律及法規規定的多項要求，包括地方機關為實施該等法律和法規而制定的政策及程序。其中，中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，例如外匯管制、稅務、融資來源及外商投資，對中國房地產行業的發展，作出直接或間接的重大影響。該等措施包括提高商業銀行的基準利率、施加額外限制以制肘商業銀行向物業開發商提供貸款、對物業銷售實施額外稅項及徵費，以及限制外商投資進入中國房地產行業。中國政府實行的許多物業行業政策均屬史無前例，預期隨著時間推移，將會完善改良。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步調整。完善調整過程未必對本公司的業務及未來業務發展有正面影響。我們不能向閣下保證中國政府日後不會採取額外的更嚴格行業政策及法規。倘我們未有對業務經營作出調度以適應不時出台的有關房地產行業的新政策及法規，或有關政策變動干擾本公司的業務前景，或導致本公司產生額外成本，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

中國政府可能採取進一步措施減慢物業行業增長

隨著中國經濟增長，過去幾年物業行業投資大幅增長。於2006年5月，中國多個政府機關聯合頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，重申固有措施，並引入新

風險因素

措施以進一步抑壓大城市房價快速上升問題，並促進中國房地產市場健康發展，該等措施乃（其中包括）：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%住房須發展為套型建築面積90平方米以下。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；
- 除非套型建築面積在90平方米或以下，且為購買自住，否則貸款首付款比例不得低於相關物業購買價款的30%；及
- 對持有大量閒置土地和空置商品住房的物業開發商，展期貸款或滾動授信均受限制。

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會共同發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 禁止商業銀行發放貸款予自有資本金比例（擁有者權益）少於35%，或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目；
- 禁止商業銀行向物業開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 要求銀行支援買家購買首套自住住房的貸款需求，且只能對購買已封頂住房的買家發放貸款；
- 自住房建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款不得低於20%。自住房建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款不得低於30%；已利用貸款購買住房，又申請第二套（或以上）住房的個人買家，應付最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且貸款首付款最低金額和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工及通過竣工驗收程序；及

風險因素

- 商業用房的最低貸款首付款不得低於**50%**，貸款期限不得超過**10**年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的利率的**1.1**倍，商住兩用房的最低貸款首付款不得低於**45%**，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定釐定。

於**2008**年**1**月**3**日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、設立土地利用優先權規劃計劃、制訂充分利用土地評價系統及其他措施。該通知促使全面及有效利用現有建設土地和保存農業用地。該通知亦強調執行目前的閒置土地徵費規定，任何土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的**20%**徵收土地閒置費。該通知進一步督促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，未能動工、完成土地開發面積不足**1/3**或投資不足總投資額**25%**的房地產企業，應審慎貸款。該通知指明有關政府機關會制訂和發佈對該等規則的進一步規定和法規。

中國政府採取的多個控制物業行業增長的限制措施，可能限制我們可得的資本來源、減少市場需求及令我們增加為配合該等措施而招致的經營成本。於**2008**年**10**月**22**日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。於**2008**年**12**月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的意見》。儘管該兩項法規鼓勵個人購買房屋，我們不能向閣下保證中國政府不會採取額外且更嚴格的措施，從而可能進一步減慢中國的物業開發。

倘現有或未來措施引致我們於中國的融資渠道有任何限制、經營成本增加或物業開發增長放緩，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

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

預售物業所得的現金流，是我們物業開發資金的一個主要來源。根據中國現行法律及法規，物業開發商必先符合若干條件，方可開展有關物業預售，而且預售物業所得款項，僅可用於為開發項目提供資金。於**2005**年**8**月，中國人民銀行刊發「**2004**中國物業金融報告」，建議終止預售未竣工物業的做法，理由是這做法會產生重大市場風險及令交易不規範。該項建議及中國人民銀行其他建議並未獲中國政府採納。然而，我們不能向閣

風險因素

下保證中國政府未來不會採納該等建議及禁止預售未竣工物業或對物業預售施加進一步限制，例如實施獲取預售許可證的額外條件，或實施使用物業預售所得款項的進一步限制。任何有關措施，將對我們的現金流狀況有重大不利影響，迫使我們尋求其他資金來源，為開發項目提供資金。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於買賣協議規定期間內取得該等物業的所需竣工備案表及交付竣工物業及房地產權證予客戶。該等買賣協議及中國法律及法規載有有關違反該等承諾的補救措施。例如，倘我們預售物業項目，但我們未能完成該物業項目，我們將須負擔買家的損失。倘我們未能按時完成預售物業項目，我們的買家可依據與我們訂立的合同或相關中國法律及法規，就延遲交付尋求賠償。倘我們的延誤超出特定期間，我們的買家可終止買賣協議並申索賠償。我們不能向閣下保證我們在竣工及交付項目方面，不會出現對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響的重大延誤事故。

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

根據中國土地增值稅暫行條例及其實施細則的規定，所有人(包括公司及個人)出售或轉讓有關國有土地的土地使用權、樓宇及其附著物所得收入全部須按土地及改善工程增值部分課徵累進比率為30%至60%的土地增值稅。倘普通住房增值不超過可扣減項目(見有關土地增值稅規例所界定)的20%，則有關銷售可予相關豁免。於2008年10月，作為中國政府紓緩最近全球經濟放緩的措施，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，暫時豁免個人業主於銷售住宅物業時繳納土地增值稅。豪華住宅物業及商業物業的銷售不適用該項豁免。

國家稅務總局於生效日期為2007年2月1日的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》澄清部分有關土地增值稅的清算。該通知澄清，省級及地方稅務機關可制定其本身的實施細則及釐定其轄區的土地增值稅的清算方式。於往績記錄期內，我們位於福建省及山東省的開發中項目須按有關土地及土地的改進增值介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而我們於河南省、安徽省及江蘇省的開發中項目所需繳納土地增值稅，乃根據地方稅務機關認可的稅務方式按銷售該等物業的所得款項的固定比率(介乎0.5%至3.5%)計算得出，視乎相關項目公司所在的城市及開發中物業的類別而定並與中國當地政府認可的計稅方法保持一致。我們的中國法律顧問競天公誠確認，於往績記錄期內，我們已遵守相關中國稅法，使用各自的稅務方式為該等項目計算土地增值稅，因有關方式已獲地方稅局批准，乃根據國家稅務總局所頒佈的上述通知為認可採納

風險因素

及推行的稅務方式，用以釐定其轄區內的土地增值稅責任。有關中國土地增值稅法規的詳情，請參閱本文件附錄五「稅項 — 中國內地的稅項 — 本公司在中國內地的業務 — 土地增值稅」一節。

我們已根據經營所在轄區當地中國地方政府頒佈的有關法規，參考預售所得款項，預付土地增值稅。該等土地增值稅預付款項作為「預付稅」的一部分，記入綜合資產負債表。同時，於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們的土地增值稅撥備分別為人民幣73.6百萬元、人民幣199.4百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣144.1百萬元。於2008年，我們位於江蘇省及安徽省的項目公司已從彼等各自的地方稅務機關取得批准，按銷售物業的所得款項的固定比率（介乎0.5%至3.5%）計算土地增值稅，而非按土地價值的增值按累進比率（介乎30%至60%）計算。因此，我們於2008年就竣工及交付物業計提的土地增值稅撥備遠低於2007年。此外，2007年按土地增值的累進比率計提的土地增值稅撥備的若干金額已於2008年撥回，亦導致2008年的土地增值稅撥備遠低於2007年。有關其他資料，請參閱「財務資料 — 經營業績 — 2008年與2007年的比較 — 所得稅」一節。尚未清算的土地增值稅責任撥備乃於綜合資產負債表內入賬為「應付所得稅」的一部分。然而，我們不能保證，土地增值稅撥備，將足以彌補過去的土地增值稅責任。我們亦不能向閣下保證相關稅務機關將會認同我們計算土地增值稅責任的基準。倘最後由有關稅務機關計算的土地增值稅責任遠超我們的土地增值稅撥備，我們的財務狀況可能受重大不利影響。

我們未必能夠獲取資質證書

作為在中國從事房地產開發的先決條件，公司須取得資質證書，並每年續展。根據於2000年頒佈的中國物業開發商資質管理規定，新成立物業開發商必須先申請有效期一年的暫定資質證書，該證書可予續展，最多兩年。然而，倘新成立物業開發商未能在暫定資質證書有效的一年期限內，開展物業開發項目，暫定資質證書將不能展期。此外，成立較久的開發商，亦必須每年申請續展資質證書。政府法規規定，開發商必須符合所有法定規定，方可獲取或續展資質證書。

我們透過項目公司進行所有物業開發。該等項目公司亦必須持有有效資質證書，方可開展業務。我們不能向閣下保證，我們及項目公司可繼續獲延續或續展資質證書。倘我們或我們的項目公司沒有有效的資質證書，政府將拒絕發出預售許可證及進行物業開發業務所需的其他許可證。此外，倘我們未能符合有關的發牌規定，政府可向我們及我們的項目公司實施處罰。上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

風險因素

按揭貸款的申領條款(如有)可能影響本公司的銷售

我們的物業的大部分買家均依賴按揭支付其購買款項。利率上升可能使按揭融資成本顯著上升，因而影響物業負擔能力。此外，中國政府及商業銀行亦可能調高首付款要求，實施其他條件，或以其他方法變動監管架構，使潛在物業買家不能取得按揭融資或減低融資的吸引力。根據中國現行法律及法規，套型建築面積在90平方米以下的住宅物業的買家一般須最少支付物業購買價的20%，方可透過按揭獲取購買資金。自2006年5月起，中國政府已提高首付款的最低金額；對購買首套自住房的，物業套型建築面積在90平方米或以上的，首付款最低為相關物業購買價款的30%。於2007年9月，中國政府規定，對已利用按揭貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的，中國政府規定首付款比例不得低於相關物業購買價款的40%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的相關基準利率的110%。

對商業用房購房，銀行僅可對購買已竣工驗收的房屋提供貸款，貸款首付款比例不得低於相關物業購買價款的50%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的相關基準利率的110%，期限不得超過10年。此外，倘預計按揭貸款月房產支出超過個別借款人每月收入50%，或月所有債務支出超過個別借款人每月收入55%，則承按銀行不得貸予該名個別借款人。於2008年10月，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。根據該通知，住房買家的最低貸款首付款比率已被減至購買價款的20%，而按揭貸款最低利率被調整至中國人民銀行相關基準貸款利率的70%。倘按揭融資的供應或吸引力降低或受限制，我們的許多有意客戶未必可購買我們的物業，故此，我們的現金流、業務、經營業績及財務狀況可能受不利影響。

按行業慣例，我們向提供按揭予買家的銀行作出擔保，直至我們建成相關物業及相關物業的房地產權證及其他權益證明書交付予承按銀行為止。倘法律、法規、政策或慣例變動，禁止物業開發商向提供按揭予物業買家的銀行作出擔保，而該等銀行不接納由其他第三方作出其他擔保，或市場無第三方可以或願意作出該等擔保，則物業買家便可能更難於在物業銷售及預售時向銀行及其他金融機構取得按揭。此類融資困難可能導致我們物業銷售及預售率顯著減少，這對我們的現金流、業務、經營業績及財務狀況可能造成重大不利影響。我們不能保證因法律、法規、政策或慣例的變動而禁止或限制物業開發商向提供按揭予物業買家的銀行作出擔保的情況日後將不會在中國出現。

風險因素

競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響

近年大量競爭者，包括海外物業開發商及經營商及大規模商業設施經營商，已打入我們經營所在中國地區的物業開發市場，其中許多開發商的財政或其他資源均可能優於我們，而工程及技術方面亦可能較我們精湛。物業開發商之間的競爭，可能造成土地出讓金及原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過多，導致物業價格下跌、相關政府機關發出政府批文進一步延誤、吸引或挽留優秀僱員的成本上漲。此外，中國物業市場受多個其他因素影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費指數。倘我們未能有效競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況將會受損。

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

我們須遵守許多日益嚴格的環保法律及法規，其中規定倘違反該等法律、法規或法令，須予罰款，倘有任何建築工地違反政府所發出有關停止或改善若干造成環境破壞的活動的命令，中國法律及法規規定，中央、省級或市級政府更可下令關閉。此外，人們愈來愈關注環保，故可能期望我們的環保標準，高於當前環保法律及法規所規定者。

除跟隨行業內公司在日常業務過程中採取的做法外，我們並無採取任何額外環保措施。該等措施包括對物業建設項目進行環境評估、委聘具良好環保及安全往績記錄的建築承包商並要求彼等遵守有關環保及安全的法律及法規。規定他們使用符合該等法律及法規要求的建築材料及建築方法、進行建築地盤最後清理工作、限制噪聲建築活動工作時數及管理餘土質量。此外，不能保證中國相關的政府機關日後不會施加更嚴格的環保規定。倘我們未有遵守現行或日後的環保法律及法規，或未有符合社會期望，我們的聲譽可能受損，甚至可能受到處罰或被徵罰款或須採取補救行動，凡此種種均對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

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

中國一直是我們的主要經營基地，日後也會如此，我們目前大部分資產均位於中國。中國政府自1978年以來，一直進行經濟改革，由計劃經濟變更為市場經濟，但中國經濟還有相當部分是按政府的多種控制手段運行的。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，例如外匯管制、稅務及外商投資，對中國經濟發展直接或間接發揮影響力。中國政府作出的許多經濟改革均屬史無前例，或屬實驗性質，預期將隨著時間改良完善。其他政治、經濟及社會因素，有可能導致改革措施進一步調整，而改良及調整過程，對於

風險因素

我們的經營及業務發展不一定有正面影響。例如，中國政府過去實行多個措施以減慢若干被政府認為過熱的經濟環節的發展，包括房地產行業，例如調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及通過提高存款準備金，對商業銀行貸款的能力施加限制。我們的業務前景及經營業績，可能因中國經濟及社會狀況變動，稅率或課稅方法以及實施額外貨幣兌換限制措施，而受重大不利影響。

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

人民幣目前不可自由兌換。我們目前的收入絕大部分以人民幣收取。中國政府對人民幣與外幣的兌換予以規管。中國有關外匯的法律及法規的變動，可能導致我們在中國的融資及經營計劃不明朗。過去多年，中國政府已大大減少對經常賬戶的常規外匯交易的控制，包括貿易及服務相關外匯交易、派付股息及償還外債。根據目前的中國外匯法規，經常賬戶項目的付款（包括利潤分派、利息付款及經營相關開支）可在遵守若干程序規定的情況下以外幣匯款而毋須得到相關外匯監管機關的事先批准。然而，我們不能向閣下保證中國政府在未來將不會採取進一步措施限制經常賬戶交易對外幣的取用。嚴格控制適用於資本賬戶交易。當人民幣被兌換成外幣並匯出中國以支付資本開支，則需要取得事先批准或登記。中國外匯政策的變動，對我們的中國附屬公司償還外幣債務及以外幣向我們派付股息的能力，可能有負面影響。

我們可選擇以註冊資本或股東貸款形式向經營的附屬外商投資公司投入所得款項淨額，以用作物業開發。然而，我們的投資選擇受外匯管理局關於在中國進行資本賬戶及經常賬戶外匯交易的相關法規影響。此外，我們將資金轉至中國附屬外商投資公司，倘為註冊資本增加，須經中國政府機關批准，而倘為股東貸款，則須向中國政府機關辦理登記。該等有關我們與中國附屬公司之間的現金流的限制，可能會限制我們應對市況變動作出行動的能力。

風險因素

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

我們的核心業務在中國進行，而我們的主要經營附屬公司亦位於中國。故此，該等附屬公司須遵守適用於中國外商投資的中國法律及法規。中國法律體系屬大陸法體系，以成文法為依歸，其與普通法不同，在判決新案時，以往的判案的先例價值不大。此外，中國成文法多為大原則，須由執法部門作出詳細解釋，以進一步應用及執行有關法律。當中國政府於1978年開始經濟改革時，開始構建一套全面的法律及法規體系，規範國家的企業實務及整體經濟秩序。中國頒佈其中某些法律及法規方面有重大進步，該等法律及法規處理經濟體系中不同參與者的營業及商業事務，涉及外商投資、企業組織及治理、商業交易、稅務及貿易。然而，新法律之頒佈、現有法律之變動及以國家法律取代地方法規，有可能對我們的業務及前景有負面影響。此外，由於牽涉相關規則及法規的不同執法部門，加上過往法院的決定及行政判令不具約束力，故在目前的法律環境下，中國法律及法規的詮釋及執行涉及重大不明朗因素。所有此等不明朗因素可能限制外國投資者（包括閣下）所享有的法律保障。

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

中國若干地區（包括我們經營所在城市）有可能爆發疫症，例如嚴重急性呼吸系統綜合症（或稱非典型肺炎）。過往爆發疫症，視乎爆發規模，對中國的全國及地區經濟造成不同程度的損害。中國（尤其是在我們經營所在城市）倘再出現非典型肺炎或爆發任何其他疫症（例如甲型流感(A/H1N1)及禽流感(H5N1)），可能對我們的物業開發、銷售及營銷造成重大干擾，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況可能產生重大不利影響。

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

本文件所載關於中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字均來自各種政府刊物，通常相信該等資料屬可靠。然而，我們不能保證有關來源資料的質量或可靠性。我們或任何我們的聯屬公司或顧問概無予以編製或予以獨立核實，故我們對該等事實、預測及統計數字的準確性不發表任何聲明，而這些資料可能與在中國境內或境外所搜集的其他資料有差異。由於搜集方法可能有錯漏或無效或有關資料與市場實

風險因素

際情況有差異，載列於本文件的事實、預測及統計數字可能不準確或不可與其他經濟體系的事實、預測及統計數字作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實、預測及統計數字乃按在其他轄區的相同基準或相同準確程度（視乎情況而定）而作出陳述或彙編。因此，閣下不應過度依賴本文件所載關於中國、中國經濟及中國房地產行業的此等事實、預測及統計數字。

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

執行董事及執行人員幾乎全部居於中國內地，而我們的資產以及該等人士的資產絕大部分位於中國內地。因此，投資者倘要對我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，可能會有困難。

中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家簽訂有關相互認可及執行法院判決的條約。因此，要在中國內地就任何不受具約束力仲裁條文約束的事宜去認可及執行任何該等轄區的判決，可能有困難甚或沒有可能。

董 事

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
許健康	中國廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心32層 郵編：361012	中國澳門
許華芳	中國廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心32層 郵編：361012	中國澳門
肖清平	中國廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心第一期11層M號 郵編：361012	中國
施思妮	中國廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心32層 郵編：361012	中國香港
劉曉蘭	中國廈門市 思明區 湖濱北路197號 7座603室 郵編：361012	中國
非執行董事		
許華芬	澳門氹仔 海洋花園 慧苑17層B室	中國澳門
獨立非執行董事		
魏偉峰	香港鰂魚涌 太古城道17號 華山閣26A室	中國香港
梅建平	10, Landing Lane, Princeton New Jersey, 08550 United States of America	美國
聶梅生	中國北京市 海淀區 高梁橋斜街59號 中坤大廈1001室	中國

公司資料

中國總部	中國 福建省廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心 三層
香港營業地點	香港灣仔 皇后大道東1號 太古廣場三座 28樓
公司秘書	歐陽寶豐 <i>CPA, CFA, ACCA</i>
授權代表	許華芳 中國廈門市 嘉禾路305號 寶龍中心32層 歐陽寶豐 香港 半山 巴丙頓道25號 樂賢閣15樓C室
董事會審核委員會	魏偉峰 (主席) 梅建平 聶梅生
董事會薪酬委員會	許華芳 (主席) 梅建平 聶梅生
董事會提名委員會	許健康 (主席) 梅建平 聶梅生
合規顧問	華高和昇財務顧問有限公司 香港中環 雪廠街10號 新顯利大廈6樓
股份過戶登記總處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House, 68 Fort Street P. O. Box 609 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國
福建省廈門市
湖濱北路17號
中國工商銀行大樓

東亞銀行(中國)有限公司
中國
福建省廈門市
廈禾路837號
匯成商業中心底層

中國銀行股份有限公司
中國
福建省福州市
五四路136號

中國農業銀行
中國
江蘇省無錫市
解放北路55號

徽商銀行
中國
安徽省蚌埠市
中榮街155號

華商銀行
中國
廣東省深圳市
深南中路2010號
東風大廈

行業概覽

下文一節所載資料及統計數字均摘錄自多份政府官方刊物及仲量聯行為我們編製的市場研究報告（誠如下文所述）。儘管該等來自政府官方刊物的資料及統計數字在摘錄、整理及轉載時已力求審慎，惟本公司或任何本公司的聯屬公司或顧問，或者任何參與方，並無獨立查核該等直接或間接取材自政府官方刊物的資料及統計數字，亦並無就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數字未必與其他在中國境內外編撰的資料及統計數字一致。

本公司聘請獨立及合資格的市場研究顧問公司仲量聯行對福州、青島、鄭州、太倉、無錫、泰安、洛陽、蚌埠、海陽、宿遷、新鄉、鹽城及常州的物業市場進行詳盡分析，分析覆蓋住宅及零售市場。根據其分析，仲量聯行編製的市場研究報告包含：

- 本公司經營地區的經濟概覽；
- 本公司經營市場的住宅及零售方面的特色概覽；及
- 過往需求趨勢。

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。

仲量聯行編製的市場研究報告是根據多份政府官方刊物、大量實地考察及訪問和環亞經濟數據有限公司（「環亞經濟」）數據庫編製。環亞經濟為財經資訊服務公司，專門提供有關新興及已發展市場的經濟研究。環亞經濟為我們的獨立第三方。本節包含仲量聯行市場研究報告若干資料，務求令本公司的潛在投資者對本公司經營的行業有更全面的描述。就此項市場研究服務，本公司已支付約人民幣1.7百萬元予仲量聯行。

中國整體

中國自1978年推行改革開放以來，國家經濟發展一日千里。2001年，中國加入世界貿易組織，進一步加快中國經濟改革增長。

行業概覽

下表載列中國在所示年度經選定的經濟統計數字：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年	複合 年增長率 ¹ (2002年至 2008年)
城市人口(百萬)	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	不適用	3.2%
總人口(百萬)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	不適用	0.6%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,321.8	21,192.4	25,730.6	30,067.0	13,986.2	16.5%
人均名義國內生產總值 (人民幣)	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	19,524	22,698	不適用	15.8%
城鎮居民人均消費開支 (人民幣)	6,029.9	6,510.9	7,182.1	7,942.9	8,696.6	9,997.5	11,242.9	不適用	10.9%
城鎮居民總儲蓄 (人民幣十億元)	7,150.5	8,544.0	9,878.9	11,644.5	13,278.2	13,948.4	不適用	不適用	14.3% ²
房地產投資 (人民幣十億元)	779	1,015	1,316	1,591	1,942	2,529	3,058	1,451	25.6%

資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行、環亞經濟

全球金融危機導致全球經濟於2008年底陷入衰退，在此之前，中國於2003年至2007年間以及2008年上半年的實際國內生產總值有顯著增長(按年增長10.4%)³。於2003年至2007年間，中國的實際國內生產總值以約11.0%的平均年度增長率增加，令中國成為世上其中一個增長最迅速的主要經濟體系。然而，於2008年下半年，中國經濟放緩，由於全球金融危機影響，中國經濟僅按年增長9.0%。

於2009年第二季，隨著中國中央政府推出人民幣4萬億元的刺激方案，中國經濟由2009年第一季放緩至按年增長6.1%後，實際國內生產總值按年增長7.9%。於2009年上半年，中國的實際國內生產總值按年增長7.1%³。誠如下表所示，本公司擁有利益所在的城市於近年整體上享有較中國全國平均實際國內生產總值增長高的增長率。此情況於2009年上半年維持不變(就於最後實際可行日期已有有關資料的城市而言)。

¹ 複合年增長率乃以總增長百分比的第n個開方根計算，而n為有關考慮年期的年數。

² 2002年至2007年期間城鎮居民總儲蓄的複合年增長率。

³ 資料來源：中國國家統計局

行業概覽

下表載列中國及本公司項目所在的城市在所示期間的名義國內生產總值及實際國內生產總值的按年增長率：

	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年上半年	
	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)														
中國	12,033.3	9.1	13,582.3	10.0	15,987.8	10.1	18,321.8	10.4	21,192.4	11.7	25,730.6	13.0	30,067.0	9.0	13,986.2	7.1
福州	101.2	10.2	116.2	13.6	133.5	12.7	147.6	9.6	165.7	12.3	197.4	15.1	228.4	13.0	99.8	9.8
青島	151.8	14.6	178.0	15.9	216.4	16.8	269.6	16.9	320.7	15.7	378.7	16.0	443.6	13.2	228.2	10.5
鄭州	92.8	11.0	107.4	14.8	133.5	15.7	166.1	16.0	201.4	16.0	248.7	15.9	300.4	12.2	152.4	7.3
太倉	18.0	14.0	21.0	14.0	24.8	13.5	29.5	16.1	36.7	23.0	44.0	18.5	52.8	14.6	29.1	11.6
無錫	153.4	13.1	183.3	15.4	225.1	17.4	280.5	15.1	330.1	15.3	385.9	15.3	442.0	12.4	230.2	10.4
泰安	51.5	13.9	60.4	16.1	73.2	16.4	85.6	17.2	101.8	16.5	122.6	16.1	151.3	13.4	不適用	不適用
洛陽	53.5	11.0	68.6	16.6	90.5	16.2	111.2	15.1	133.3	15.7	159.5	16.2	192.0	14.4	89.6	9.7
蚌埠	20.2	10.9	22.1	6.6	28.2	18.5	31.2	10.4	34.7	12.5	41.0	13.5	48.6	11.0	24.2	10.6
海陽	5.8	17.2	6.9	17.5	8.3	16.1	10.1	18.1	12.0	15.8	14.3	16.6	18.2	16.1	9.3	12.0
宿遷	24.7	11.5	27.8	12.1	33.6	13.8	38.7	14.5	45.4	15.0	54.2	15.2	60.5	13.3	不適用	不適用
新鄉	33.3	10.0	36.9	13.5	45.0	14.6	54.4	14.1	64.0	14.5	77.8	16.0	94.9	13.9	不適用	不適用
鹽城	62.7	11.4	69.6	13.0	82.0	14.0	100.5	14.3	117.4	15.1	136.8	15.0	160.3	13.2	不適用	不適用
常州	76.1	12.4	90.1	14.5	110.1	15.5	130.3	15.1	156.9	15.2	188.1	15.6	220.2	12.4	116.7	10.7

資料來源：中國國家統計局、表中所列的多個中國城市市級統計局、環亞經濟

下表載列所示期間的人均名義國內生產總值及其按年增長率。

	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年上半年	
	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)														
中國	9,398	9.0	10,542	12.2	12,336	17.0	14,053	13.9	16,165	15.0	19,524	20.8	22,698	16.3	不適用	不適用
福州	16,901	6.7	17,695	4.7	20,292	14.7	22,301	9.9	24,841	11.4	29,318	18.0	33,615	14.7	不適用	不適用
青島	20,655	13.9	23,986	16.1	28,540	19.0	33,188	16.3	38,892	17.2	45,399	16.7	52,677	16.0	不適用	不適用
鄭州	13,604	10.3	15,507	14.0	18,995	22.5	23,320	22.8	27,956	19.9	34,063	21.8	40,617	19.2	不適用	不適用
太倉	40,096	14.0	46,644	16.3	54,815	17.5	64,679	18.0	64,411	-0.4	70,590	9.6	79,449	12.5	不適用	不適用
無錫	35,087	14.9	41,616	18.6	50,592	21.6	50,958	0.7	57,719	13.2	65,212	13.0	73,053	12.0	不適用	不適用
泰安	9,458	14.4	11,043	16.8	13,341	20.8	15,547	16.5	18,872	21.4	22,617	19.8	27,794	22.9	不適用	不適用
洛陽	8,489	14.3	10,823	27.5	14,204	31.2	17,486	23.1	20,979	20.0	25,120	19.7	30,080	19.7	不適用	不適用
蚌埠	5,896	10.5	6,425	9.0	8,145	26.8	8,975	10.2	9,876	10.0	11,577	17.2	13,632	17.8	不適用	不適用
海陽	8,462	不適用	10,195	20.5	12,285	20.5	15,830	28.9	17,950	13.4	21,530	19.9	不適用	不適用	不適用	不適用
宿遷	4,826	10.3	5,400	11.9	6,462	19.7	7,399	14.5	9,233	24.8	11,178	21.1	12,289	9.9	不適用	不適用
新鄉	6,139	9.5	6,763	10.1	8,209	21.4	9,876	20.3	11,557	17.0	14,095	22.0	16,955	20.3	不適用	不適用
鹽城	7,884	9.3	8,739	10.8	10,427	19.3	12,849	23.2	15,177	18.1	18,000	18.6	21,233	18.0	不適用	不適用
常州	22,215	12.7	26,149	17.7	31,665	21.1	31,997	1.0	37,435	17.0	43,695	16.7	50,283	15.1	不適用	不適用

資料來源：中國國家統計局、表中所列的多個中國城市市級統計局、環亞經濟

附註：就人均名義國內生產總值而言——

福州於2002年至2003年期間乃按戶籍人口得出，於2004年至2008年期間乃按常住人口得出。根據中華人民共和國《戶口登記條例》，戶籍人口指在特定地區戶口登記人口，不論在參照日期是否實際居於當地。根據中國人口與發展研究中心，常住人口指在某參照時刻，居於特定地區的人數。

青島、蚌埠、海陽、宿遷、新鄉及鹽城乃按戶籍人口得出。

行業概覽

鄭州及泰安乃按常住人口得出。

太倉及洛陽於2002年至2005年期間乃按戶籍人口得出，於2006年至2008年期間乃按常住人口得出。

無錫及常州於2002年至2004年期間乃按戶籍人口得出，於2005年至2008年期間乃按常住人口得出。

中國的經濟增長主要由投資、私人消費及淨出口帶動。根據中國國家統計局，投資於2002年至2008年間平均貢獻國內生產總值增長的47.5%，而消費開支則平均貢獻40.1%，期間其餘的12.4%則由淨出口貢獻。2008年的外需萎縮，令淨出口對名義國內生產總值增長的貢獻跌至僅得9.2%，而2007年則為19.7%。

下表載列所示期間的名義國內生產總值增長的攤分：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2002年 至2008 年平均
消費開支(%) . . .	43.6	35.3	38.7	38.2	38.7	40.6	45.7	40.1
投資(%)	48.8	63.7	55.3	37.7	42.0	39.7	45.1	47.5
淨出口(%)	7.6	1.0	6.0	24.1	19.3	19.7	9.2	12.4
總計	<u>100.0</u>							

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

中國房地產市場監管進程

自2004年起，為避免國內經濟發展過份迅速以及為達到平穩及持續的經濟發展，中國政府實行了多項措施控制貨幣供應、信貸額度及固定資產投資。中國政府亦已實行措施遏抑住宅物業市場的投機行為，並增加經濟適用房（而非高檔住房）的供應。針對有關物業投資規模擴大的疑慮，中國政府推出多項限制未來開發的政策，其中包括：

- 將個人借款人住房貸款的每月按揭支出與收入比控制在50%，所有每月債務支出與收入比控制在55%；
- 規定房地產開發商以自有的資本金支付任何物業開發擬定總資本開支的35%而非20%；

行業概覽

- 提高商業銀行須保留的法定存款準備金率，由2006年上半年的7.5%增至2008年6月的17.5%，有效減少銀行可貸出的款額；及
- 收緊法規、監管按揭貸款及限制批准新建的大型開發區。

於2005年4月，建設部及中國其他相關政府機關聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，並推出多項新措施，處理房地產行業過熱的情況。該等新政策包括：

- 自2005年6月1日起，按持有年期長短及物業類型就售房收入徵收營業稅；
- 禁止將未竣工的物業再行轉讓；
- 對超過土地出讓合同約定動工開發日期滿1年或以上未動工開發的土地，徵收土地閒置費；滿2年或以上未動工開發的，收回土地使用權；
- 對不遵守規劃許可證的項目勒令停止和撤銷；及
- 停止別墅用地供應，限制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，建設部、發改委、中國人民銀行及其他中國有關當局聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%面積住房須發展為套型建築面積90平方米以下。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。
- 從2006年6月1日起，除自住房套型面積90平方米以下外，首付款比例由最低20%增至30%；

行業概覽

- 禁止商業銀行貸款給項目自有資金比率達不到**35%**（該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額）的房地產企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 由**2006年6月1日**起，倘轉售持有少於五年（而非由**2005年6月**起最初實施的兩年）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅；倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地政府必須嚴格執行土地使用總體規劃和年度供應計劃，加緊控制非農業用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保普通經濟適用房項目的土地供應。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於**2006年10月底**前將調查報告呈報國土資源部。

於**2006年7月11日**，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商管理總局和外匯管理局聯合頒佈[關於規範房地產市場外資准入和管理的意見]，就規範中國房地產的境外機構或個人非自住投資提出意見，當中包括：

- 境外機構或個人投資房地產，應當申請設立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），並僅可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- 外商投資房地產企業，投資總額超過**1,000萬美元**（含**1,000萬美元**）的，註冊資本不得低於投資總額的**50%**；
- 新設立的外商投資房地產企業只獲頒一年期的批准證書和營業執照。企業付清土地出讓金後，向有關政府機關呈交土地使用證後可獲取批准證書和營業執照；
- 外商投資房地產企業的股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先獲商務部或其地方授權部門批准。境外投資者通過股權轉讓或收購合資企業中方股權的，須以自有資金一次性支付購買價格；

行業概覽

- 倘外商投資房地產企業的註冊資本金未全部繳付、未取得土地使用證，或項目資本金未達到項目投資總額的**35%**，不得辦理境內或境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；
- 外商投資房地產企業的投資各方，不得在合營企業合同或其他文件中，訂立保證任何一方固定回報的條款或同等條款；及
- 外商投資房地產企業以外的境外投資者在境內設立的分支或代表機構，或在境內工作或學習超過一年的境外個人可購買符合實際需要的自住商品房。港澳台地區居民和華僑可因應生活需要，在境內購買既定面積的自住商品房。

於**2006年12月28日**，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「該通知」）。根據該通知，自**2007年2月1日**起，房地產開發商須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其物業開發項目的有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以當局審批的項目單位進行清算，對於分期開發的項目，土地增值稅須分期清算。倘物業符合下列任何一項規定，則必須支付土地增值稅：

- 物業開發項目已竣工及售完；
- 整體未竣工兼未結清的開發項目已轉讓；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，主管稅務機關可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：

- 就已竣工的物業開發項目而言，已轉讓建築面積已超過整個項目可售總建築面積的**85%**，或該比例雖低於**85%**，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商使用的；
- 有關項目於取得銷售或預售許可證後超過三年仍未售完；
- 開發商申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 主管稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制定具體的規則及措施管理土地增值稅清算。

行業概覽

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會共同發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 禁止商業銀行發放貸款予自有資本金比例(擁有者權益)少於35%，或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目；
- 禁止商業銀行向物業開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 要求銀行支援買家購買首套自住住房的貸款需求，且只能對購買已封頂住房的買家發放貸款；
- 自住房建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款不得低於20%。自住房建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款不得低於30%；已利用貸款購買房屋，又申請第二套(或以上)住房的個人買家，應付最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且貸款首付款最低金額和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工及通過竣工驗收程序；及
- 商業用房的最低貸款首付款不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的利率的1.1倍，商住兩用房的最低貸款首付款不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定釐定。

於2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、設立土地利用優先權規劃計劃、制訂充分利用土地評價系統及其他措施。該通知促使全面及有效利用現有建設土地和保存農業用地。該通知亦強調執行目前的閒置土地徵費規定，任何土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步督促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，未能動工、完成土地開發面積不足1/3或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。該通知指有關政府機關會制訂和發佈對該等規則的進一步規定和法規。

行業概覽

於2008年7月，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈了《關於金融促進節約集約用地的通知》。根據通知的規定，採取按揭方式向金融機構申請土地儲備貸款的房地產開發商應具有合法的土地使用證，按揭金額最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的最低首付款被調整至購買價的20%，而最低貸款利率則被調整至相關中國人民銀行基準利率的70%。該通知亦規定包括：

- 金融機構對客戶的貸款利率及首付款比例，應根據借款人是否首次購房、是否用作自住、房屋類型及其建築面積是否與普通住房一致，以及借款人信用記錄和還款能力等風險因素釐定；
- 對居民首次購買普通自住房及改善型普通自住房的居民，金融機構可在貸款利率及首付款比例上提供優惠待遇；對非自住房及非普通住房的貸款條件，金融機構可適當提高貸款條件；
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同約定條款自主確定；首付款比例按原貸款合同執行；及
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策保持不變。

於2008年12月，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，並與財務部及國家稅務總局聯合頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對應市場變動，以鼓勵普通住房的購買及支持房地產開發，包括：

- 由2009年1月1日至2009年12月31日期間生效，將現行個人購買非普通住房5年內轉讓按售價金額徵收營業稅，改為2年內轉讓按售價金額徵收營業稅；
- 就普通住房而言，倘其於購買日期起計兩年以後才轉讓，則獲豁免營業稅；
- 就於購買日期兩年後轉讓非普通住房及於購買日期兩年內轉讓普通住房而言，會就相關售價及購買價的差額徵收營業稅；

行業概覽

- 現有普通住房小於地方普通住房標準平均面積的個人可按與首次買家類似的優惠貸款條款購買第二間普通住房；及
- 政府將向房地產開發提供支援，以應對市場環境的變動，包括增加對中低價位或中小戶型普通商品房項目的信貸融資，特別是在建項目，並向擁有良好信貸評級的房地產開發商提供財政支援作併購活動。

於2009年5月，國務院頒佈了《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，保障性房屋項目及普通商品房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他類型物業的資本金比例由35%調整為30%。

有關中國房地產業監管體制的詳細資料，請參閱本文件附錄六「與房地產行業有關的中國法律概要」。

房地產改革

中國物業市場改革直至80年代末期方才開始，在此之前，中國房地產開發行業屬於國家中央計劃經濟的一部分。於90年代，中國政府開始實施住房改革，中國房地產和住房行業因而開始過渡至以市場為基礎的機制。以下載列重要住房改革的概要時間序列：

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| 1988年 | 全國人大修訂國家憲法，容許轉讓國有土地使用權 |
| 1992年 | 公共住房在主要城市開售 |
| 1994年 | 中國政府進一步實施改革，並設立僱主／僱員住房公積金 |
| | 中國政府頒佈有關城市商品房預售的法規 |
| 1995年 | 中國政府頒佈關於轉讓房地產的法規，設立房地產銷售的監管架構 |
| 1998年 | 中國政府廢除國家分配住房政策 |
| 1999年 | 中國政府延長按揭年期上限至30年 |
| | 中國政府將按揭融資上限由70%增至80% |
| | 中國政府為二手市場的房地產銷售制定正式程序 |

行業概覽

- 2000年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的品質標準化，設立管理建築工程品質的架構
- 2001年 中國政府頒佈有關商品房銷售的法規
- 2002年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》
- 中國政府取消中國境內和境外住房買家的雙軌制
- 2003年 中國政府頒佈規則加緊管制房地產貸款，以減低有關貸款的信用及系統性風險
- 國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 2004年 國務院頒佈通知，規定開發商對房地產開發項目（經濟適用房項目除外）投放的資本金比例，由有關項目預期總資本開支的20%提高到35%
- 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》
- 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，進一步加強商業銀行對房地產融資的風險控制
- 2005年 中國政府推出額外措施遏抑房地產投機行為，例如將部分房價上漲過快的城市的首付款最低比例提高至總購買價格的30%、取消住房貸款優惠利率、對購買住房不足兩年轉手交易的按其取得的售房收入徵收5%營業稅，以及禁止轉售未竣工的物業
- 2006年 中國政府施行增加土地供應、銀行融資及其他措施，以遏抑房價上漲過快，鼓勵開發中低檔住房，促進中國物業行業健康發展
- 2007年 中國政府頒佈法規，增加年度土地使用稅，並對外商投資企業徵收年度土地使用稅

行業概覽

國土資源管理部頒佈指引，土地出讓合同下的完整土地若未付清土地出讓金，不得出具土地使用證，此規定有效阻止分期出具土地使用證的做法

2008年 於2008年底，中國政府推出措施鼓勵購買普通住房，例如減低貸款首付款至20%、推行有關貸款利率的優惠政策以及對房地產轉讓的營業稅減免政策

2009年 國務院頒佈通知，規定保障性房屋項目及普通商品房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他類型物業的資本金比例由35%調整為30%

有關住房改革和近期監管發展的其他資料，請參閱本文件附錄六「與房地產行業有關的中國法律概要」。

房屋改革、中國經濟增長、按揭借貸市場湧現及城市化，均為創造中國房地產市場增長及持續增長的主要因素。該等因素及其他措施將會繼續鼓勵中國人民購置私人房屋。根據中國國家統計局，中國的城市化率（即居於城鎮地區的人口比例）由2002年約39.1%增至2008年約45.7%。中國城鎮人口增加，大有可能令住宅物業的需求上升。下表提述所示期間的中國城市化率。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
城鎮人口（百萬）..	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
總人口（百萬）.....	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城市化率(%).....	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

房地產市場的增長

中國的房地產需求於過去七年持續上揚。根據中國國家統計局，中國商業化樓宇的總銷售已由2002年約人民幣6,030億元增至2008年的人民幣24,070億元。同期，中國的已售總建築面積已由2002年約268.1百萬平方米增至2008年約620.9百萬平方米。在2008年

行業概覽

所售的建築面積中，約558.9百萬平方米屬住宅物業，較2007年下跌約20.3%，該相應下跌乃部分由於全球金融危機對中國房地產市場的不利影響所致。目前並未取得2009年上半年已售總住宅建築面積的數據。

中國已售建築面積(2002年至2009年上半年)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
已售總建築面積 (百萬平方米)	268.1	337.2	453.6	554.9	618.6	773.5	620.9	341.1
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	237.0	297.8	397.2	495.9	554.2	701.4	558.9	不適用

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

附註：(1)代表可予變更的初步資料

根據中國國家統計局，中國已售整體物業的平均售價由2002年的每平方米人民幣2,250元增至2009年上半年的每平方米人民幣4,632元；而同期的已售住宅物業的平均售價則由每平方米人民幣2,092元增至每平方米人民幣4,460元。於2002年至2008年間，住宅價格的複合年增長率為9.7%，乃受到2008年僅得0.3%的增長的負面影響所致。然而，房地產市場於2009年上半年重拾升勢，平均物業價格及平均住宅價格分別較2008年底上升19.5%及22.0%。

中國平均物業價格(2002年至2009年上半年)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
物業平均價格 (人民幣/平方米)	2,250	2,359	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877	4,632
住宅物業平均價格 (人民幣/平方米)	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,655	4,460

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

附註：(1)代表可予變更的初步資料

根據中國人民銀行，中國住宅物業的尚未償還按揭貸款總結餘由2002年約人民幣8,250億元增至2008年約人民幣29,800億元，反映國家近年對住宅的需求增長強勁。2009年上半年底的尚未償還住宅按揭貸款總結餘更進一步攀升至人民幣38,600億元。

行業概覽

中國房屋按揭貸款（2002年至2009年上半年）

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
尚未償還按揭貸款總額 （人民幣十億元）..	825	1,178	1,600	1,840	2,250	2,764	2,980	3,860

資料來源：中國人民銀行、環亞經濟

福州

福州為福建省省會，位於中國東南岸。福州是福建省的政治、經濟及文化中心，亦是中國的重要港口。福州為中國與台灣相鄰的最大的城市之一，包括兩個縣級市、六個縣以及五個區，包括台江、鼓樓、倉山、馬尾及晉安。福州總土地面積約11,968平方公里，截至2008年底的戶籍人口合計約有6.4百萬。

福州政府於十五規劃期間大量投資於興建鐵路及高速公路，為該市的高速公路系統增加合共160.5公里，而溫州—福州及福州—廈門鐵路預期將於2009年底準備運行。福州的新地鐵系統的建築工程已被批准，總長度為55.3公里。連接晉安、鼓樓、台江及倉山的一號線的建築工程將於2010年開展，並預期於2014年竣工。

於十一五規劃期間，福州政府的目標為加強其工業。預期紡織、電子、汽車及配件製造將會組成福州的支柱行業。同時，地方政府的目標為提升服務業對福州經濟的貢獻。預期物流、商業、房地產、旅遊業及金融將會成為推動增長的主要動力。

經於2008年12月解除中國及台灣之間直接通航、通商及通郵的限制後，中央政府於2009年5月公佈其有意加快海峽西岸經濟區的發展。該計劃為整合南部省份的經濟體系與台灣經濟；初步措施預期為開發高科技工業園區、設立跨越台灣海峽的外判服務業，以及擴大台灣投資項目的範疇。

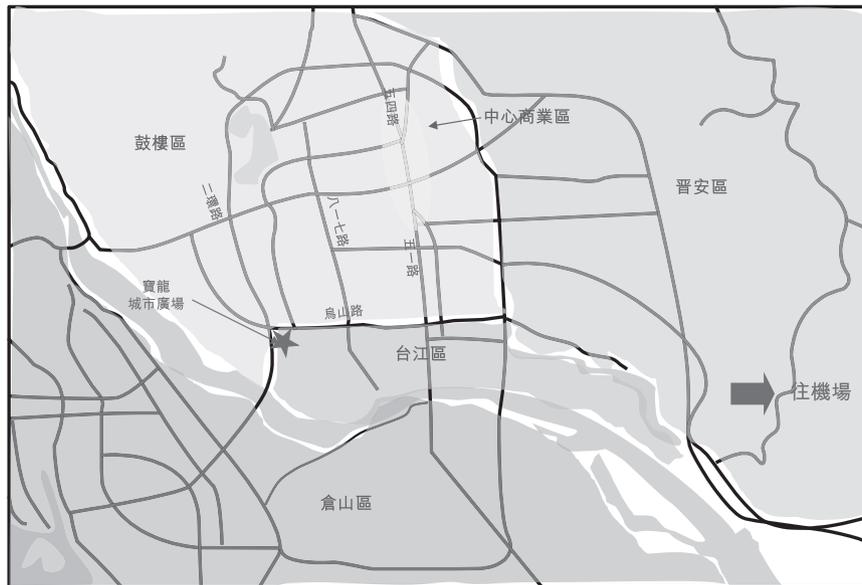
行業概覽

地方規劃

據仲量聯行瞭解，地方政府計劃透過重新發展鄰近現時中心商業區鼓樓區的茶亭街一帶，以開發台江為福州的新中心商業區。福州寶龍城市廣場僅距離茶亭街五分鐘車程。

政府計劃改善該區的公共基建，包括重新劃分部分前工廠物業作商業及公共空間。據仲量聯行瞭解，例如，福州寶龍城市廣場旁的前味精廠現正被規劃重新開發為擁有公共綠化空間的購物中心。

福州市地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

福州零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列福州在所示期間的主要經濟統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合年 增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	101.2	116.2	133.5	147.6	165.7	197.4	228.4	99.8	14.5%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長) .	10.2	13.6	12.7	9.6	12.3	15.1	13.0	9.8	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁽⁴⁾	16,901	17,695	20,292	22,301	24,841	29,318	33,615	不適用	13.4% ⁵
人口(百萬) ⁽⁶⁾	5.98	6.05	6.09	6.15	6.23	6.30	6.38	不適用	1.0%
城鎮人口(百萬)	1.58	1.66	1.71	1.76	1.82	1.86	1.87	不適用	2.8%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	9,147	10,123	11,436	12,661	14,206	16,642	19,009	10,766	13.0%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	6,636	7,347	8,042	8,382	9,595	11,892	13,541	7,070	12.6%
外商直接投資 (百萬美元)	1,202	1,302	1,360	1,600	1,621	1,702	2,130	985	10.0%
零售額 (人民幣十億元)	43.1	49.1	58.0	66.3	77.6	94.1	113.4	63.8	17.5%
總到訪旅客人次(百萬)	7.3	7.5	8.3	8.3	8.2	8.6	9.4	不適用	4.3%

資料來源：福州市統計局、福州市政府

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁴ 2002年至2003年期間按戶籍人口得出，2004年至2009年上半年按常住人口得出。

⁵ 2004年至2008年期間的複合年增長率。

⁶ 戶籍人口。

行業概覽

下表載列福州住宅物業⁷市場在所示期間的主要統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	7.0	11.4	15.1	15.9	20.2	27.0	23.9	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.2	4.9	4.5	4.1	4.1	2.3	1.7
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	12.5	15.9	17.7	17.1	18.1	20.8	21.3	18.9
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	3.2	4.1	4.0	5.0	6.2	5.9	3.2	2.5
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	2,692	2,724	2,983	3,389	4,060	5,395	4,900	6,108

資料來源：福州市統計局、福州市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列福州零售物業⁸市場在所示期間的主要統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (百萬平方米)	32,000	0	26,000	104,000	165,500	293,915	35,000	0
零售物業平均租值 (人民幣/ 平方米/每月)	不適用	不適用	不適用	276	239	265	252	250

資料來源：仲量聯行

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

福州寶龍城市廣場位於台江區工業路。由於鄰近二環路，福州寶龍城市廣場易於到達。

福州寶龍城市廣場的零售部分為福州大規模購物中心之一。該部分為綜合地產項目的一部分，包括住宅、零售及娛樂區，總建築面積為215,353平方米，其中零售部分佔156,909平方米。該項目33,274平方米的住宅位全部均已售出。

⁷ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁸ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要中高檔購物中心、百貨公司及街舖。

行業概覽

於福州寶龍城市廣場第一階段於2006年竣工前，福州的零售設施主要為百貨公司。福州寶龍城市廣場為福州首個提供一站式購物及娛樂體驗的綜合購物中心。此為福州首個包括一般零售、百貨公司、超市、餐飲及娛樂行業組合的購物中心，能夠滿足市內不同消費者的需要。尤其是，中心的娛樂設施（福州首個室內兒童遊樂場及電影院）有助擴大其重點區域。

青島

作為副省級市，青島位於山東省山東半島的南部。青島轄下有七個區，包括市南、市北、四方、李滄、嶗山、城陽及黃島，及五個縣級市，包括膠州、膠南、即墨、平度及萊西。青島的市區高度集中在膠州灣的東部，毗鄰中國名山及遊客熱點嶗山。青島屬傳統的港口城市，位處中國東岸，遠眺黃海，而朝鮮半島則處於其東。該市總佔地面積約為10,654平方公里。青島為華北環渤海灣地區內最重要的經濟中心之一，並為2008年奧運會滑浪風帆項目的主辦城市。

青島經濟與戶籍人口同步增長，於2002年至2008年間，青島戶籍人口合計穩步增加超過420,000人，增幅約5.8%。該市於2008年底的戶籍人口合計為7.6百萬人。

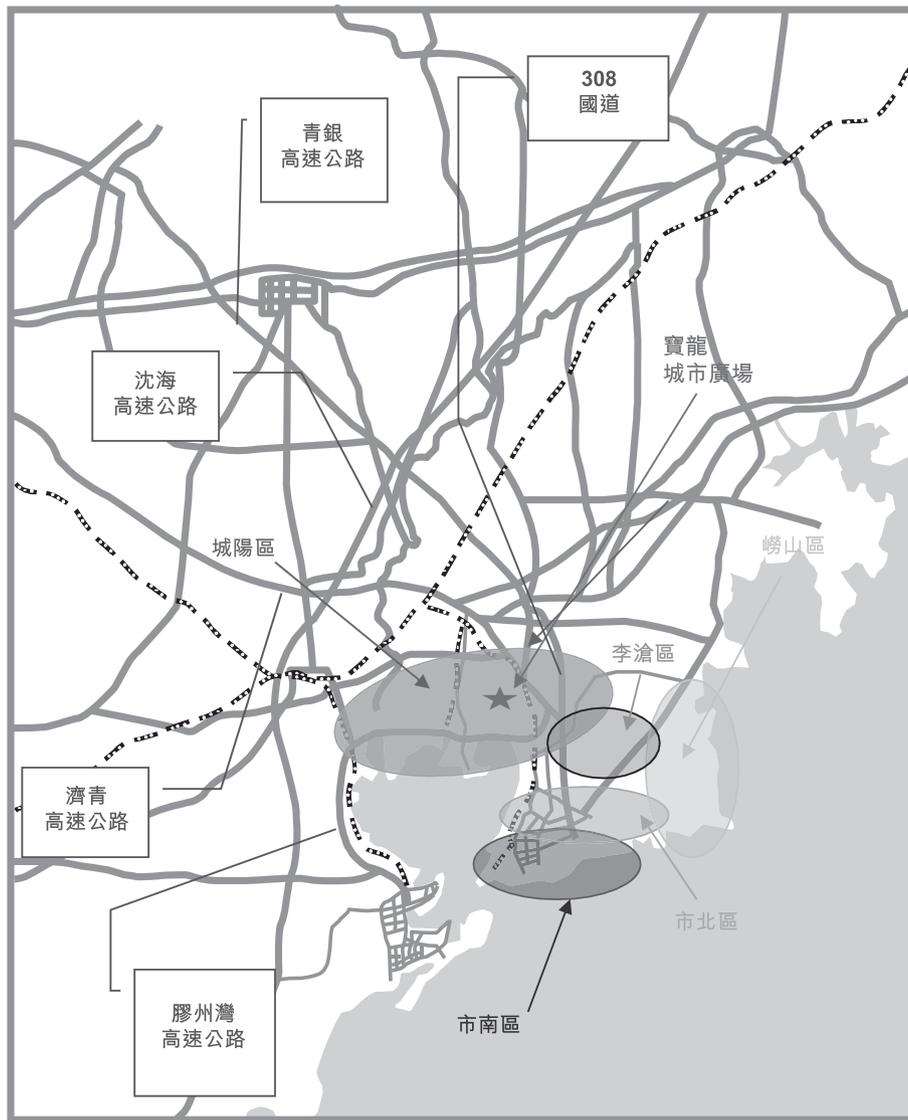
青島的經濟主要圍繞六大主要行業，包括電子及通訊業、白色家電、化工及橡膠業、餐飲業、汽車及造船業，以及成衣行業。在國際方面，青島因作為青島啤酒以及海爾及海信兩個越來越受歡迎的白色家電家居品牌的發源地而聞名。該市鄰近南韓及日本，因而令來自該兩個國家的投資穩定並高企。青島的經濟於2003年至2008年間錄得穩健增長，而實際國內生產總值增長亦高於全國平均值。

青島擁有龐大的道路網絡及高速公路，連接附近的濟南及其他地區。於2006年，橫跨膠州港的大橋的建築工程開始動工，全長35.4公里。該橋屬於改善通往膠州港一帶的規劃的一部分，當中亦包括一條建於港灣入口的海底隧道（在建中），長達6.2公里。該兩項項目的竣工將有助連繫黃島區及海灣西部的膠州市及膠南市至青島市。據仲量聯行瞭解，該橋預期將於2010年落成。青島位於膠濟鐵路沿線。於2008年，位於市南區的青島鐵路站經裝修後重新啟用，擴大了車站規模及運輸量。青島流亭國際機場位於城陽區，坐落於市區以北23公里。於2002年至2006年間，機場已進行升級工程以增加其客運量。有關工程包括擴大客運站及延長跑道的長度。受惠於自然深水港口，青島為國際上重要的海運樞紐。於2007年，該港口處理270百萬噸的貨物。

行業概覽

據仲量聯行瞭解，青島的地鐵路線第一期將會於2010年上半年正式開展，而試驗段的建築工程則已於2009年中開展。地鐵線路第一期將於2014年竣工，設有22個站，總長24.9公里。據仲量聯行瞭解，根據市政府的12年規劃，將會於青島建設多達8條地鐵路線。該等新路線將會穿梭七個區，合共長約227公里。於2020年竣工後，預期地鐵系統每年會處理逾1.2百萬人次。

青島地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列青島在所示期間的主要經濟統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合年 增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	151.8	178.0	216.4	269.6	320.7	378.7	443.6	228.2	19.6%
實際國內生產總值增 長率%(按年增長) . . .	14.6	15.9	16.8	16.9	15.7	16.0	13.2	10.5	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁹	20,655	23,986	28,540	33,188	38,892	45,399	52,677	不適用	16.9%
人口(百萬) ¹⁰	7.15	7.21	7.31	7.41	7.49	7.58	7.62	不適用	1.1%
城鎮人口(百萬)	2.42	2.47	2.58	2.65	2.71	2.76	2.76	不適用	2.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	8,720	10,075	11,089	12,920	15,328	17,856	20,464	11,161	15.3%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	7,344	8,056	9,002	9,883	11,945	13,376	14,999	不適用	12.6%
外商直接投資 (百萬美元)	2,378	4,014	3,817	3,656	3,658	3,807	2,643	不適用	2.3%
零售額 (人民幣十億元)	55.7	64.6	74.8	86.6	100.7	119.9	146.5	82.3	17.5%
總到訪旅客人次(百萬)	18.4	16.9	22.1	25.2	28.9	33.7	34.7	17.2	11.2%

資料來源：青島市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列青島住宅物業¹¹市場在所示期間的主要統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	7.1	9.4	12.9	16.2	20.0	23.5	28.3	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	4.0	4.6	5.0	6.8	5.5	5.5	5.0	2.6
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	10.7	14.3	16.9	18.6	21.7	24.7	27.9	24.2
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.1	4.5	6.5	6.5	7.7	6.9	3.6
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	2,066	2,285	2,747	3,466	3,998	5,103	4,790	5,182

資料來源：青島市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁹ 按常住人口得出。

¹⁰ 戶籍人口。

¹¹ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列青島零售物業¹²市場在所示期間的主要統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米) . .	20,000	116,000	35,000	133,650	172,905	23,613	216,141	35,000
零售購物中心								
平均租值(人民幣 /平方米/每月) . .	不適用	不適用	337	353	364	419	468	476

資料來源：仲量聯行估計

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

青島寶龍城市廣場位於青島北部城陽區文陽路。城陽區擁有很多韓資企業。

據仲量聯行瞭解，青島市政府目前正考慮重置工業企業離開市中心區的計劃。由於有充裕土地作開發，該等企業有部分可能會選擇重置至城陽區，加快該區轉型為青島主要製造及物流樞紐的潛力。

城陽區內有大型的韓國社區，而此組群為優質住宅物業帶來強勁需求。

據仲量聯行瞭解，目前，青島寶龍城市廣場附近一帶正有幾個興建中的優質住宅項目，當中較為注目的包括萬科魅力之城、青特滙豪景苑及時代廣場。仲量聯行相信，鑒於新優質項目的高銷價，優質住宅物業的供應對需求而言在比率上仍為不足。例如，青島住宅物業的平均價格於2009年上半年為每平方米人民幣5,182元，城陽區的魅力之城的售價於2009年上半年為每平方米人民幣6,071元。

據仲量聯行瞭解，城陽區目前大部分零售設施的定位為大眾至中檔路線市場，而百貨公司為最常見的形式。仲量聯行亦相信，城陽區百貨公司目前可提供的零售類別有限，令城陽區很多中產及較富裕的居民前往青島的市中心以滿足其娛樂及購物需要。目前，城陽區有三家主要的低中檔百貨公司以及幾家大賣場。據仲量聯行瞭解，青島寶龍城市廣場於竣工後將會成為區內第一家購物中心。整個項目包括兩期，而第一期已於2009年

¹² 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。仲量聯行估計租值時，僅會納入位於市內核心區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

第一季開幕，包括[由韓國折扣連鎖店青島樂天營運的超市]，建築面積達**33,427**平方米。據仲量聯行瞭解，青島寶龍廣場第二期已與部分主力店訂立租賃協議，包括建築面積約**50,000**平方米的中國最大型室內主題公園。仲量聯行相信，青島寶龍城市廣場將有助吸引更多人流前往該區，並有潛力將東部市區轉型為購物區。

鄭州

鄭州位於黃河以南，為河南省省會，並為該省的商業、文化及政治中心。鄭州西連洛陽，東南及西南方分別連接許昌及平頂山，東接開封，而西北及東北方則分別連接焦作及新鄉。鄭州總佔地面積約為**7,446**平方公里，包括六個市區、五個縣級市及一個縣，於**2008**年底的總常住人口約為**7.4**百萬人。

鄭州地理上位處華中，為隴海鐵路(東西)及京廣鐵路(南北)的主要鐵路交匯處，亦為歐亞大陸橋的重要城市。鄭州鐵路站為中國乘客人次最多的鐵路站之一，亦有其中一個亞洲最大鐵路編組站。該站為主要的全國交通樞紐。據仲量聯行瞭解，未來的鄭州—西安客運鐵路將連接鄭州及西安，經於未來數年分階段落成後，預期將會進一步開通鄭州對週邊區域的连接。

鄭州新鄭國際機場坐落市中心東南方約**30**公里，於**1997**年開始營運。該機場有飛往世界各地城市逾**50**條國內及國際航線，於**2007**年處理的乘客有五百萬人次。

鄭州市亦有四通八達的高速公路網絡，連接**107**國道及**310**國道、北京珠海高速公路及連霍高速公路。據仲量聯行瞭解，預期鄭州的高速公路網絡將會隨連霍高速公路的擴建及京港澳高速公路的建築而進一步改善。此外，據仲量聯行瞭解，鄭州黃河公路大橋於**2010**年落成後將會改善鄭州與黃河北部城市的連接。

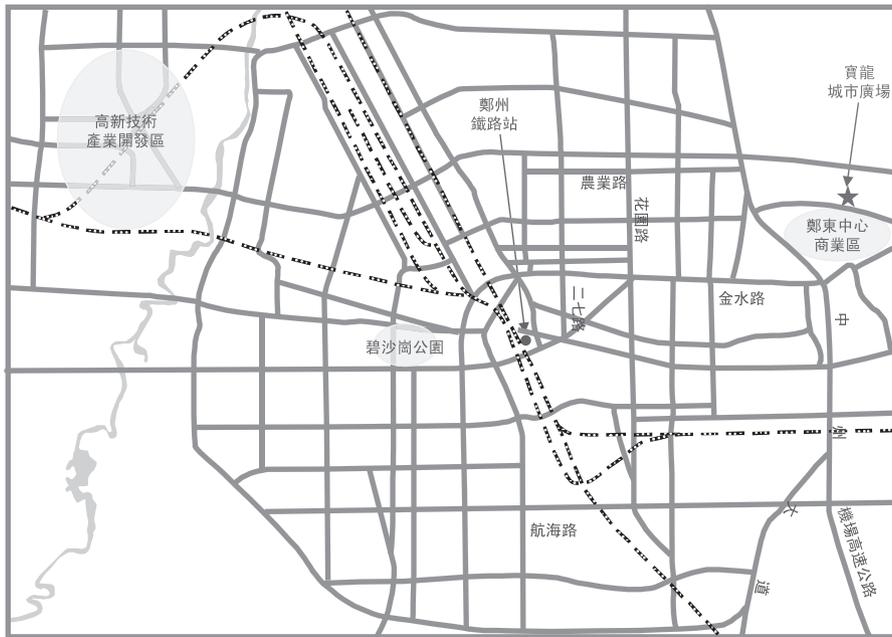
鄭州地鐵一號線預期將會改善鄭州市內之間的連接性，目前正在興建中。該線估計於**2013**年啟用，並將由位於東部的新鄭州鐵路站運行，途經鄭東新區及市中心，並連接西部的鄭州國家高新技術產業開發區。規劃的地鐵二號線將會貫通南北兩方，已獲中央政府批准，預期將於**2015**年落成。據仲量聯行瞭解，此大眾鐵路系統預期會改善市中心與郊區的連接，預期有助提升該等區域的住宅及商業房地產需求。

行業概覽

於過往數年，鄭州經濟的強勁增長主要由其支柱行業帶動，包括汽車製造業、能源業、鋁製造業及食品加工業。

於2003年，鄭東新區成立，以加強鄭州的服務業及加快城市發展。鄭東新區位於市內東部，總佔地面積約150平方公里，預期會成為鄭州的新中心商業區。

鄭州地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列鄭州在所示期間的主要經濟統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合年 增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	92.8	107.4	133.5	166.1	201.4	248.7	300.4	152.4	21.6%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長) .	11.0	14.8	15.7	16.0	16.0	15.9	12.2	7.3	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ¹³	13,604	15,507	18,995	23,320	27,956	34,063	40,617	不適用	20.0%
人口(百萬) ¹⁴	6.88	6.98	7.08	7.16	7.24	7.36	7.44	不適用	1.3%
城鎮人口(百萬)	3.84	3.98	4.11	4.24	4.36	4.51	4.64	不適用	3.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,495	8,346	9,364	10,640	11,822	13,692	15,732	不適用	13.2%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,480	5,932	6,463	7,223	7,619	8,716	9,700	不適用	10.0%
外商直接投資 (百萬美元)	92	157	242	335	614	1,001	1,400	700	57.4%
零售額 (人民幣十億元) . . .	43.1	53.0	61.7	70.7	82.2	97.9	120.6	69.7	18.7%
總到訪旅客人次(百萬)	9.2	10.1	13.9	17.9	23.4	29.4	35.4	19.6	25.2%

資料來源：鄭州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列鄭州住宅物業¹⁵市場在所示期間的主要統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	4.8	6.4	9.5	12.6	17.7	22.5	33.8	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	2.1	2.8	2.8	3.6	4.1	5.4	5.7	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	7.4	11.3	13.6	14.2	20.7	28.2	37.2	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	1.6	2.6	3.0	5.6	7.5	10.1	6.3	4.1
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	1,914	1,955	2,004	2,387	2,691	3,328	3,648	4,452

資料來源：鄭州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

¹³ 按常住人口得出。

¹⁴ 常住人口。

¹⁵ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列鄭州零售物業¹⁶市場在所示期間的主要統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心面積 (平方米)	158,000	126,000	129,000	79,000	141,500	261,000	127,000	193,000
零售購物中心 平均租值(人民幣/ 平方米/每月) . . .	132	141	145	150	170	193	206	207

資料來源：仲量聯行

項目特定詳情

鄭州寶龍城市廣場位於鄭東新區。該項目覆蓋總土地面積**113,984**平方米，包括一個零售購物中心及兩棟住宅大樓。

零售購物中心的總建築面積約為**200,000**平方米，計劃於**2010**年開幕，並計劃主要設有中檔專門店、百貨公司、餐廳及娛樂設施。該項目亦計劃開設國際大賣場作為主力店。

鄭州寶龍城市廣場的住宅部分包括兩座低層服務式公寓，總建築面積**15,197**平方米。該兩棟大樓已於**2008**年竣工。

鄭州寶龍城市廣場位於鄭東新區已開發中心商業區的東北方，由橫越東西運河的幾條大橋連接。位於中心商業區的主要公共及文化大樓包括河南會展中心、河南國際展覽中心及河南藝術中心。於兩條環形路之間圍繞中心商業區的地區主要由辦公室大樓及高層公寓佔用。根據政府對該區的規劃，據仲量聯行瞭解，鄭東新區最終將成為鄭州市甚至是整個河南省的行政、文化及商業中心。

透過興建連接該區及市內老城區的道路，鄭東新區的連接性於近年一直改善。金水路一帶的新開發項目亦促進鄭東新區成為更大的商圈。據仲量聯行瞭解，地鐵一號線計劃於**2013**年落成，將會在鄭東新區設站，進一步改善區內的便捷性。此預期會有助刺激該區的住宅及商業物業需求。

¹⁶ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

太倉

太倉為包括七個鎮及一個經濟開發區的縣級市，屬於蘇州地級市的司法權區管轄下，並於城廂鎮設有其市政府。太倉近年的經濟及人口增長帶動市內房屋需求上升。

太倉位於江蘇省東南部的長江黃海交匯處，覆蓋總土地面積約823平方公里。該市過往一直是長江地區的重要港口。

太倉市擁有完善的道路網絡。蘇崑太及沿江高速公路連接太倉至蘇州及上海，而後者的車程更少於一小時。太倉為區內的主要集裝箱港口。太倉的港口位處長達40公里的長江深水海岸線，有69條國內及國際航線作貨運，距離上海港口僅40公里。該市毗鄰滬寧鐵路，最接近的鐵路站位於15公里以外的崑山。太倉與上海虹橋機場亦只需少於一小時的車程。

太倉的經濟傳統上以農業為中心。然而，長江三角洲於過去二十年的急速工業化，令經濟由農業轉為工業製造。因此，農業對經濟的貢獻於近年來逐步萎縮。於2008年，農業佔該市名義國內生產總值的份額跌至3.5%。

太倉經濟開發區（「太倉經濟開發區」）於1991年成立，以促進工業的增長。太倉經濟開發區的成立吸引全球超過2,000家企業。根據十一五規劃，該市將會於2006年至2010年間集中發展服務及高新科技行業。該計劃亦訂明，於2010年，研發成本預期會佔總名義國內生產總值的2%。

於過去十年，太倉的發展大部分集中於太倉經濟開發區內的太倉新區。太倉經濟開發區已被指定為太倉未來的行政中心。太倉市政府及人民醫院預計會於未來兩年內遷至此區。仲量聯行相信，集中發展將會令新區轉型為新市鎮，整合高新科技行業、現代商業及服務、康樂設施及高檔住宅區。

行業概覽

仲量聯行相信，太倉新區鄰近上海，進駐區內的新企業的數目有所上升，將增加太倉住宅物業的需求。雖然太倉已經為江蘇省內連繫最好的城市之一，連接該市與其他鄰近城市的多條新高速公路仍然在興建中。仲量聯行相信，該等高速公路一經落成，將會進一步加快該市的整體發展。

太倉市地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列太倉在所示期間的主要經濟統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合年 增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)...	18.0	21.0	24.8	29.5	36.7	44.0	52.8	29.1	19.6%
實際國內生產總值增 長率%(按年增長)...	14.0	14.0	13.5	16.1	23.0	18.5	14.6	11.6	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ¹⁷	40,096	46,644	54,815	64,679	64,411	70,590	79,449	不適用	11.1% ¹⁸
人口(百萬) ¹⁹	0.45	0.45	0.45	0.46	0.59	0.66	0.67	不適用	6.9% ¹⁸
城鎮人口(百萬) ²⁰ ...	0.18	0.19	0.20	0.20	0.33	0.37	0.38	不適用	13.3% ²¹
人均城鎮可支配收入 (人民幣).....	不適用	不適用	14,558	16,670	19,091	21,576	24,624	14,581	14.0% ²²
人均城鎮消費開支 (人民幣).....	不適用	不適用	8,432	10,955	12,163	13,139	15,943	不適用	17.3% ²²
外商直接投資 (百萬美元).....	400	622	184	300	450	621	734	不適用	10.6%
零售額 (人民幣十億元)...	3.2	3.6	4.2	4.8	5.6	6.5	8.2	4.7	17.0%
總到訪旅客人次(百萬)	不適用	不適用	0.9	1.0	1.2	1.8	2.1	不適用	23.6%

資料來源：太倉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列太倉住宅物業²³市場在所示期間的主要統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾⁽²⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)...	0.3	0.4	1.7	2.2	1.6	1.1	2.0	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)....	0.3	0.2	0.3	0.7	0.6	0.4	1.2	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)....	0.4	0.7	2.1	2.3	2.2	2.0	2.3	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)....	0.3	0.3	0.2	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)...	1,385	1,680	2,112	3,125	3,840	3,942	3,828	4,471

資料來源：(1) — 太倉市發展和改革委員會，其他 — 太倉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(2)代表可予變更的初步數據

¹⁷ 2002年至2005年期間按戶籍人口得出，2006年至2008年期間按常住人口得出。

¹⁸ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

¹⁹ 2002年至2005年期間為戶籍人口，2006年至2008年期間則為常住人口。

²⁰ 2002年至2005年期間為非農業人口。

²¹ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

²² 2004年至2008年期間的複合年增長率。

²³ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列太倉零售物業²⁴市場在所示期間的主要統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米).....	0	0	0	5,000	0	20,000	120,000	0
零售購物中心平均租值 (人民幣/平方米/ 每月).....	48.8	55.4	62.0	68.8	75.7	84.6	128.1	141.2

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

蘇州太倉寶龍城市廣場為**267,745**平方米的綜合用途開發項目，包括酒店、住宅及零售區。該開發項目位於上海東路新區內的住宅區，並分兩期開發。第一期預期於**2009年12月**竣工，而第二期的建築工程則預期於**2010年5月**開展，並預期於**2011年12月**年竣工。喜來登集團已被委任為酒店的營運商，而酒店預期會於**2010年2月**開業。

由於新區已有多個中高檔住宅項目，包括湖濱高爾夫、華僑城及華源上海城，據仲量聯行瞭解，由於預期於未來數年進行大規模發展，此區將會成為太倉其中一個主要住宅區。仲量聯行預期新區內多個住宅湧現，亦將擴大該區的零售吸引力。仲量聯行相信，蘇州太倉寶龍城市廣場及東盛商業廣場(一家位於鄰近地盤的新購物中心，目前正在興建中)竣工，將會有助加強新區作為太倉零售熱點的定位，並有助服務此區日益增多的居民。

無錫

無錫為江蘇省的主要城市，位於江蘇省東部以及上海及南京之間。無錫覆蓋的總土地面積約為**4,788**平方公里，於**2008**年底的戶籍人口約為**4.6**百萬人。

無錫包括九個縣級分區，其中七個為市轄區，其餘兩個為縣級市。市轄區為崇安、南長、濱湖、無錫新區、北塘、惠山及錫山。江陰市及宜興市則被指定為縣級市。

²⁴ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

無錫有五項主要行業，包括資訊科技、機器生產、汽車部件、紡織品及新材料。無錫為長江三角洲地區內其中一個主要製造基地，製造業佔該市2008年名義國內生產總值約58%。無錫政府根據該市的十一五規劃加強五項支柱行業。同時，據仲量聯行瞭解，政府亦計劃推廣該市的物流及服務業。

無錫透過滬寧高速鐵路與長江三角洲主要城市有良好的連接。此鐵路途經無錫寶龍城市廣場所在的無錫新區，將無錫連接上海、蘇州、南京及常州等城市。

就基建容量而言，位於無錫新區的無錫碩放國際機場已於2007年擴充，年客運量由2005年約620,000人次增至2008年約1.6百萬人次。

滬寧城際鐵路的建築工程已於2008年開展，並預期於2012年竣工。竣工後，無錫及上海之間的交通時間預期會減至30分鐘，改善無錫與新興金融樞紐上海的連接性。此將有助增加無錫對海外投資者的吸引力，並加強其於長江三角洲地區的競爭力。

據仲量聯行瞭解，無錫政府計劃於2015年前建成兩條地鐵路線，總長約55公里。地鐵一號線由北部的惠山新城行經無錫鐵路站及中心商業區，南至太湖新城，計劃於2014年竣工。地鐵二號線由西部的濱湖區行經蠡湖新城、中心商業區及無錫新區，東至錫山新城，計劃於2015年竣工。兩條路線將會於中心商業區的三陽廣場站交匯。預期該等新路線將會刺激市中心以外地區房地產需求的增長，因為地鐵將有助分散部分市區人口至該等新興區域，例如無錫玉祁寶龍湖畔花城所在的玉祁。

行業概覽

地鐵三號線已被納入無錫的政府規劃內。該路線長**36.9**公里，由洛社經無錫新區到達機場，貫通南北，預期將會進一步改善無錫寶龍城市廣場所在的旺莊等部分地區的開通性。

無錫地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列無錫在所示期間的主要經濟統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	複合年
								上半年 ⁽¹⁾	增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)...	153.4	183.3	225.1	280.5	330.1	385.9	442.0	230.2	19.3%
實際國內生產總值增 長率%(按年增長)...	13.1	15.4	17.4	15.1	15.3	15.3	12.4	10.4	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ²⁵	35,087	41,616	50,592	50,958	57,719	65,212	73,053	不適用	12.8% ²⁶
人口(百萬) ²⁷	4.39	4.43	4.47	4.53	4.58	4.62	4.64	不適用	0.9%
城鎮人口(百萬)....	不適用	不適用							
人均城鎮可支配收入 (人民幣).....	9,988	11,647	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	不適用	15.4%
人均城鎮消費開支 (人民幣).....	7,567	8,360	9,517	10,774	11,372	12,257	13,563	不適用	10.2%
外商直接投資 (百萬美元).....	1,740	2,701	3,258	2,007	2,752	2,772	3,167	不適用	10.5%
零售額 (人民幣十億元)...	54.4	59.6	70.9	82.4	95.9	113.5	139.1	80.6	16.9%
總到訪旅客人次(百萬)	19.2	22.5	22.6	27.0	31.1	34.3	37.5	不適用	11.8%

資料來源：無錫市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列無錫住宅物業²⁸市場在所示期間的主要統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
								上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)...	6.0	10.3	14.9	15.8	19.2	26.1	29.7	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)....	2.6	4.6	4.0	5.4	6.1	6.0	5.9	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)....	6.6	10.9	12.4	15.2	17.8	21.8	26.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)....	2.2	2.8	3.5	5.1	5.5	6.8	4.6	3.9
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)...	1,712	2,006	2,278	3,472	3,687	4,363	5,096	5,105

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他—無錫市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

²⁵ 2002年至2004年期間按戶籍人口得出，2005年至2008年期間按常住人口得出。

²⁶ 2005年至2008年期間的複合年增長率。

²⁷ 戶籍人口。

²⁸ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列無錫零售物業²⁹市場在所示期間的主要統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米)	50,000	74,000	15,000	132,000	50,000	85,000	52,165	80,000
零售購物中心平均租值 (人民幣/平方米/ 每月)	257	280	305	333	343	356	358	359

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

本公司於無錫擁有兩個項目——一個位於旺莊，另一個位於玉祁。

無錫寶龍城市廣場

無錫寶龍城市廣場位於旺莊，位處無錫新區西北部的旺莊路。該項目包括151,226平方米的零售位及82,905平方米的住宅位。

預期無錫寶龍城市廣場會分兩期交付。第一期包括一個位於零售群樓頂部並連同服務式公寓的綜合大樓。該大樓已經竣工及售出。該開發項目的第二期目前正在興建中，並預期於2010年12月竣工。該項目包括一個零售購物中心及四棟高層服務式公寓大樓。仲量聯行相信，第二期的零售購物中心於2010年竣工時，最終會成為無錫新區最大的零售購物中心之一（以建築面積計）。

無錫玉祁寶龍湖畔花城

無錫玉祁寶龍湖畔花城位於玉祁，佔用總佔地面積約212,000平方米。此綜合用途項目位於惠山區堰玉路，其建築工程於2007年開展，包括285,738平方米的住宅位及61,144平方米的零售位。

無錫玉祁寶龍湖畔花城分兩期開發。預期第一期於2009年底前竣工，並預期第二期的建築工程於2010年8月開展，且於2012年竣工。

第一期包括53,633平方米的住宅公寓、26,458平方米的辦公樓及28,475平方米的零售位。預期第二期將會擁有232,105平方米的住宅位及6,211平方米的零售位。

²⁹ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

仲量聯行相信，無錫玉祁寶龍湖畔花城的零售部分定為該區其中一個主要零售項目。根據城市發展藍圖，據仲量聯行瞭解，部分行人購物街將於2012年前建成。據仲量聯行瞭解，該等街道將設有多家餐廳、服裝店及夜生活建設。此外，據仲量聯行瞭解，將會興建一家四星級酒店服務市內商務旅客增長的住宿需要。據仲量聯行瞭解，該區亦將會有其他社區設施，包括醫院。

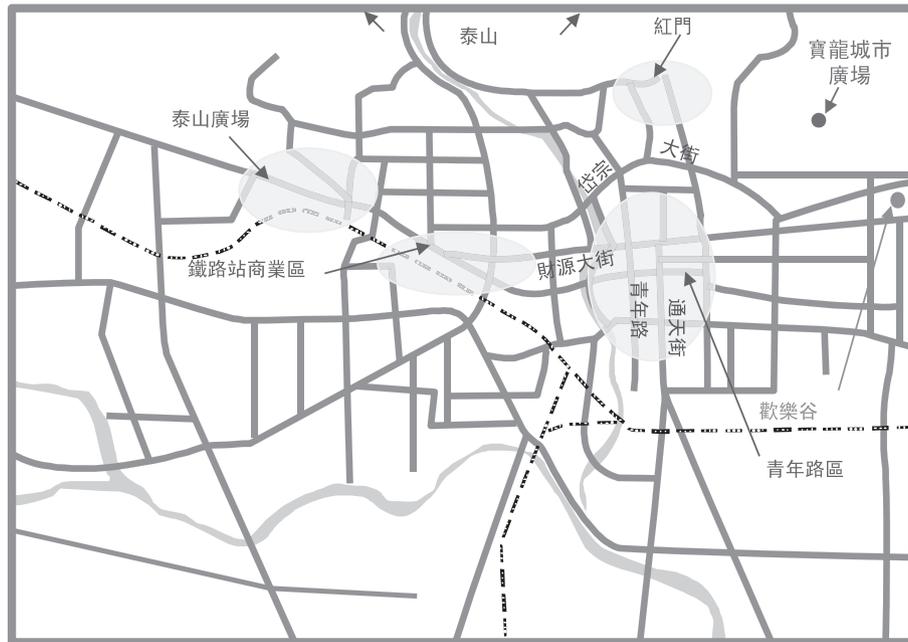
泰安

泰安為山東省的主要城市，地理上位於該省的中部。泰安覆蓋的總面積約為7,762平方公里，於2008年底的戶籍人口約為5.5百萬人。由於毗鄰的泰山為中國熱門的旅遊景點，旅遊業對泰安的經濟發展扮演一個重要的角色。

京滬鐵路(北京至上海)目前行經泰安。仲量聯行相信，由於京滬高速鐵路設有泰安站，其於2012年竣工後將加強泰安的交通網絡及經濟發展。京滬高速鐵路竣工後，乘搭火車往來泰安與北京及上海分別約需兩個小時及三個小時。

目前共有兩條行經泰安市的主要公路，分別為京滬高速公路(北京至上海)及京福高速公路(北京至福州)。泰安亦有完善的高速公路網絡，可以連接至青島、煙台及淮海。

泰安物業市場分區圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

東部城鎮副市場並無正在規劃任何主要基建項目。然而，隨著於2012年新的高速鐵路行車，泰安與北京及上海的距離將會縮減至數個小時以內。據仲量聯行瞭解，地方政府現正處於初步計劃階段，翻新旅客設施及公共設施，並為市內的運輸系統升級。

於2008年，泰安市政府申請興建聊泰鐵路及青蘭高速公路。聊泰鐵路將會連接泰安及聊城（其為西部的鐵路樞紐）。此鐵路將長達130公里，並於15個城市設有車站，令從山東省西部多個城市開通至泰安更為容易。同樣地，青蘭高速公路將會連接青島東部的港口及蘭州的內陸城市，將泰安轉型為策略性運輸及物流樞紐。此外，亦有計劃興建連接泰安及濟南的城際鐵路線，將行程縮減至一個小時以內。仲量聯行相信，此與省會更便捷及直接的連繫將會對泰安的經濟帶來正面影響。另外，該區的外觀、地方設施或城市連接性的改進預計將會大大令泰安的旅遊業及房地產市場受惠。

主要統計數字

下表載列泰安在所示期間的主要經濟統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率	
								2009年 上半年 ⁽¹⁾	(2002年 至2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	51.5	60.4	73.2	85.6	101.8	122.6	151.3	不適用	19.7%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	13.9	16.1	16.4	17.2	16.5	16.1	13.4	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ³⁰	9,458	11,043	13,341	15,547	18,872	22,617	27,794	不適用	19.7%
人口(百萬) ³¹	5.46	5.48	5.50	5.51	5.52	5.53	5.55	不適用	0.3%
城鎮人口(百萬) ³²	1.68	1.73	1.77	1.57	1.57	1.59	1.59	不適用	-0.9%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,369	8,310	8,883	10,337	11,966	13,818	16,095	不適用	13.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,443	5,548	6,393	7,211	8,566	9,971	11,732	不適用	13.7%
外商直接投資 (百萬美元)	70	150	310	528	797	980	1,175	不適用	60.0%
零售額(人民幣十億元)	16.2	18.6	22.4	27.4	31.8	37.8	46.7	不適用	19.3%
總到訪旅客人次(百萬)	5.9	5.9	7.8	10.1	12.4	15.2	18.7	不適用	21.2%

資料來源：泰安市統計局、環亞經濟

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

³⁰ 按戶籍人口得出。

³¹ 戶籍人口。

³² 指非農業人口。

行業概覽

下表載列泰安住宅物業³³市場在所示期間的主要統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.5	1.2	1.3	2.0	1.8	2.7	3.4 ⁽¹⁾	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	1.1	1.2	0.9	1.4	1.9 ⁽¹⁾	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	2.3	2.3	2.5	2.5	3.4	5.1 ⁽¹⁾	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	0.6	0.7	0.9	1.1	1.5	1.5 ⁽¹⁾	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米) ⁽¹⁾	4,000	4,100	4,150	4,200	4,300	4,300	4,500	4,500

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 泰安市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列泰安零售物業³⁴市場在所示期間的主要統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	299,759	166,733	43,586	0 ⁽¹⁾	0 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣/平方米/ 每月) ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	28.5	28.5	28.5	30.0	30.0

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 泰安市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

泰安寶龍城市廣場位於泰安市的東部城鎮區，覆蓋總土地面積237,515平方米，毗鄰泰山山腳東南方。

³³ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

³⁴ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積及租值時，則僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

該項目為大規模綜合用途地產項目，包括住宅、零售及酒店元素。該項目的總規劃建築面積為301,945平方米，包括116,964平方米的住宅位、121,930平方米的零售位。酒店部分的總建築面積為49,683平方米。建議酒店的目標及設計為五星級酒店，與泰安目前的五星級酒店華美達酒店一致。

據仲量聯行瞭解，該區新住宅物業的售價於近年穩步上揚，因此買家的需求增長收入水平增長一致。仲量聯行相信，泰安寶龍城市廣場由於質量相對較高，已售出的住宅單位已達到泰安平均住宅物業價格的溢價。

據仲量聯行瞭解，泰安寶龍城市廣場已與主力店（包括電影院、健身會所、火鍋餐廳及KTV會所）訂立預租協議，佔開發項目可出租空間的16.6%。由於此新興零售區的零售業前景強勁，仲量聯行預期泰安寶龍城市廣場的零售位的售價將會繼續較區內的零售位的平均市價有溢價。

除市內已規劃的主要基建項目外，據仲量聯行瞭解，一家深圳的投資公司正在市內東北部興建名為歡樂谷的重要大型遊樂場。雖然此遊樂場於2010年中落成後包括零售元素，仲量聯行相信，據其目前所知的項目定位及特色，項目不大可能成為購物熱點。然而，仲量聯行相信歡樂谷將吸引更多人流前往該區，有潛力加快東部城鎮區成為購物熱點。

洛陽

洛陽市位於河南省西部中原盆地，為地級市，轄下有六個區（澗西、西工、老城、瀘河、洛龍及吉利）、一個縣級市（偃師）及八個縣。洛陽東接省會鄭州，南接南陽，西接三門峽，北接濟源。該市覆蓋的總面積約為15,208平方公里，於2008年底的戶籍人口為6.5百萬人。作為中國不少於十三個朝代的首都，該市文化豐富，被認定為中國文化的其中一項瑰寶。

洛陽位於多個國家級及省級高速公路的交匯處。三條國家級高速公路（洛陽繞城高速公路、二廣高速公路及洛開高速公路）及17條省級高速公路連接洛陽與鄭州、西安、太原及南陽等週邊城市。該市亦位於隴海鐵路及焦枝鐵路兩條主要鐵路的交匯點，亦為連接中國及中亞和歐洲的歐亞大陸橋的重要車站。據仲量聯行瞭解，一條新的鄭州—西安鐵

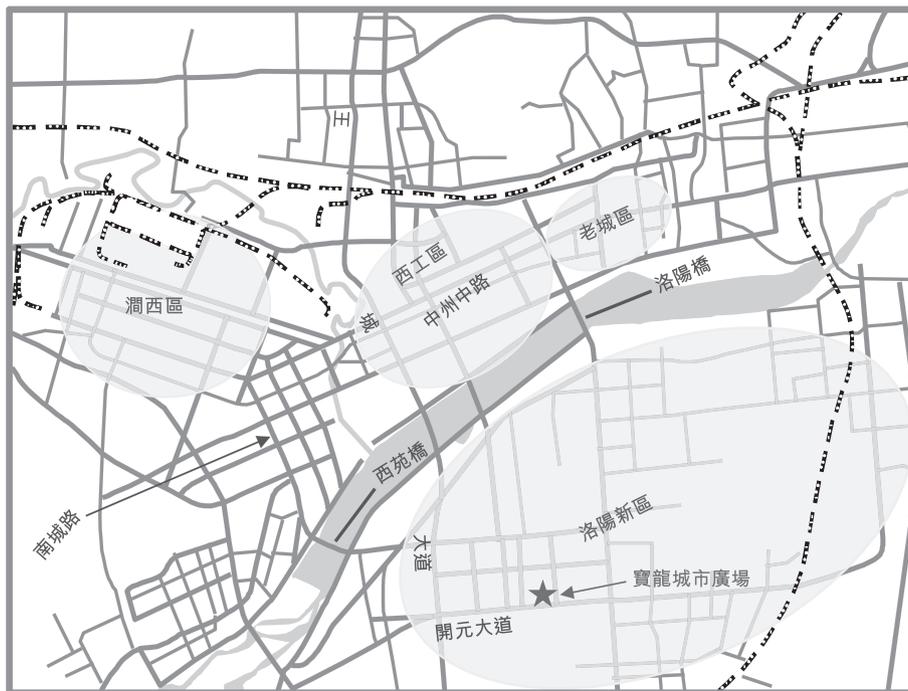
行業概覽

路目前在興建中，當中會包括洛陽站。竣工後，洛陽及鄭州的交通時間預期將會由目前的兩小時減至40分鐘。洛陽機場位於該市西北部，有定期航班前往國內多個城市。市內的公共交通包括龐大的巴士網絡，而據仲量聯行瞭解，洛陽政府則已落實計劃興建四條地鐵路線，以促進該市的發展。

洛陽的經濟主要依賴製造業及旅遊業。該市已特別制定圍繞六個支柱行業建立其經濟：機電、石油化工、冶金、建材、輕紡織品及食品。洛陽有兩個主要工業區，分別為洛陽高新科技開發區及洛陽經濟開發區。兩者均位於該市的西南部。洛陽高新科技開發區為新材料、特殊車軸及設備製造各行業的研發基地，而洛陽經濟開發區內的主要行業包括機械加工、建材、有色金屬、商貿服務業及冶金。洛陽的經濟於過去五年錄得接近三倍增長。於2008年，該市的名義國內生產總值達到人民幣1,920億元，相等於人均人民幣30,080元。

洛陽的十一五規劃制定了該市的經濟發展目標。據仲量聯行瞭解，於2010年，洛陽的目標為平均年度實際國內生產總值增長率達到13%。規劃亦建議於2010年，預期洛陽的人均名義國內生產總值會達到人民幣33,000元。據仲量聯行瞭解，洛陽亦預期會繼續加強於製造業及旅遊業的力度。政府的目標不單是將洛陽建設為現代化的工業城市，更希望將洛陽建設為中國中西部最適宜居住的城市之一。

洛陽地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列洛陽在所示期間的主要經濟統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率 (2002年至 2009年上 半年 ⁽¹⁾ 2008年)	
								2009年上 半年 ⁽¹⁾	2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	53.5	68.6	90.5	111.2	133.3	159.5	192.0	89.6	23.7%
實際國內生產總值增長率(%) (按年增長)	11.0	16.6	16.2	15.1	15.7	16.2	14.4	9.7	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ³⁵	8,489	10,823	14,204	17,486	20,979	25,120	30,080	不適用	19.7% ³⁶
人口(百萬) ³⁷	6.32	6.36	6.38	6.42	6.46	6.50	6.54	不適用	0.6%
城鎮人口(百萬)	2.00	2.14	2.27	2.44	2.52	2.67	不適用	不適用	5.9% ³⁸
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,161	8,005	9,032	10,175	11,490	12,770	14,672	8,311	12.7%
人均城鎮消費開支(人民幣)	5,387	5,884	6,371	7,176	7,885	8,833	9,957	不適用	10.8%
外商直接投資(百萬美元)	19	10	89	114	212	637	900	不適用	90.2%
零售額(人民幣十億元)	19.5	22.7	28.9	34.1	39.5	46.8	57.7	不適用	19.8%
總到訪旅客人次(百萬)	13.8	14.2	17.9	21.5	28.0	40.0	45.7	不適用	22.1%

資料來源：洛陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列洛陽住宅物業³⁹市場在所示期間的主要統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	不適用	不適用	2.1	3.1	6.2	8.7	8.7	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.6	1.6	1.6	1.5	2.9	3.8	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.0	4.3	5.1	5.7	9.4	14.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.5	1.6	1.8	2.7	4.0	2.7	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	1,247	1,119	1,173	1,527	1,800	2,197	2,251	2,991

資料來源：河南統計局、洛陽市統計局、[洛陽房地產行政局]

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

³⁵ 2002年至2005年期間按戶籍人口得出，2006至2008年期間按常住人口得出。

³⁶ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

³⁷ 戶籍人口。

³⁸ 2002年至2007年期間的複合年增長率。

³⁹ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列洛陽零售物業⁴⁰市場在所示期間的主要統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心建築 面積(平方米) . . .	8,000	41,800	40,000	76,000	87,000	531,000	60,000	0
零售購物中心平均租值 (人民幣/平方米/ 每月)	75	83	96	105	120	120	128	131

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

洛陽寶龍城市廣場位於洛陽新區的開元大道，處於洛河南端，毗鄰洛陽市政府辦公樓。該項目為綜合用途開發項目，包括約390,000平方米的批發市場零售位及約400,000平方米的住宅／服務式公寓生活空間。該項目目前正在興建中，並將會分兩期交付。預期第一期將會於2009年底竣工，而第二期將會於2012年竣工。竣工後，預期洛陽寶龍城市廣場將會成為洛陽最大的零售購物中心之一。

洛陽寶龍城市廣場第一期的零售部分的建築面積約為241,000平方米，預期於竣工時會成為中國中西部最大的批發市場之一。預期洛陽寶龍城市廣場第二期將會有約147,800平方米的購物中心及百貨公司零售面積。洛陽寶龍城市廣場第一期的住宅部分包括八棟介乎18至31層高的住宅大樓。預期兩棟大樓有每戶面積介乎40至60平方米的服務式公寓單位。自2007年起，所有服務式公寓單位已預售，故仲量聯行相信，此顯示住宅物業需求強勁。

規劃的洛陽新區覆蓋洛河以南接近整個區域，總土地面積為480平方公里。洛陽新區包括洛龍區、龍門文化旅遊園區及偃師市的西南部，將會成為洛陽未來發展的焦點。新區已經備有多個主要旅遊點，並為政府行政中心及體育中心所在地。據仲量聯行瞭解，政府對洛陽新區的計劃為將其轉型為市內的未來行政及旅遊中心。預期此將會鼓勵動此區零售及住宅市場增長的主要因素。

⁴⁰ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

洛陽的交通系統於近年來大有改善。五條大橋已經落成，橫跨洛河，連接新區及舊市中心。此外，據仲量聯行瞭解，正於洛陽新區南部興建的[洛陽南站]預期會將洛陽的居民及其他城市的遊客帶至新區。仲量聯行相信，政府對洛陽新區的理念已經吸引到開發商的強烈興趣，並推動近年來於該區內的新零售物業建築工程。

蚌埠

蚌埠位於安徽省北部，位於南京以北135公里，處於淮河沿岸。蚌埠覆蓋的總土地面積約為5,952平方公里，於2008年底的戶籍人口約為3.6百萬人。蚌埠分別距離安徽省會合肥、北京及上海131公里、979公里及485公里。

蚌埠為安徽省的主要全國交通樞紐，位於京滬鐵路沿線。蚌埠亦為淮河沿岸最大的港口，淮河連接中國東西部地區。展望將來，據仲量聯行瞭解，於2012年落成的京滬高速鐵路，以及蚌埠新港的規劃開發，將會進一步促使該市發展為中國主要的交通樞紐。京滬高速鐵路落成後，乘搭火車該市距離北京及上海分別約需三小時及兩小時。

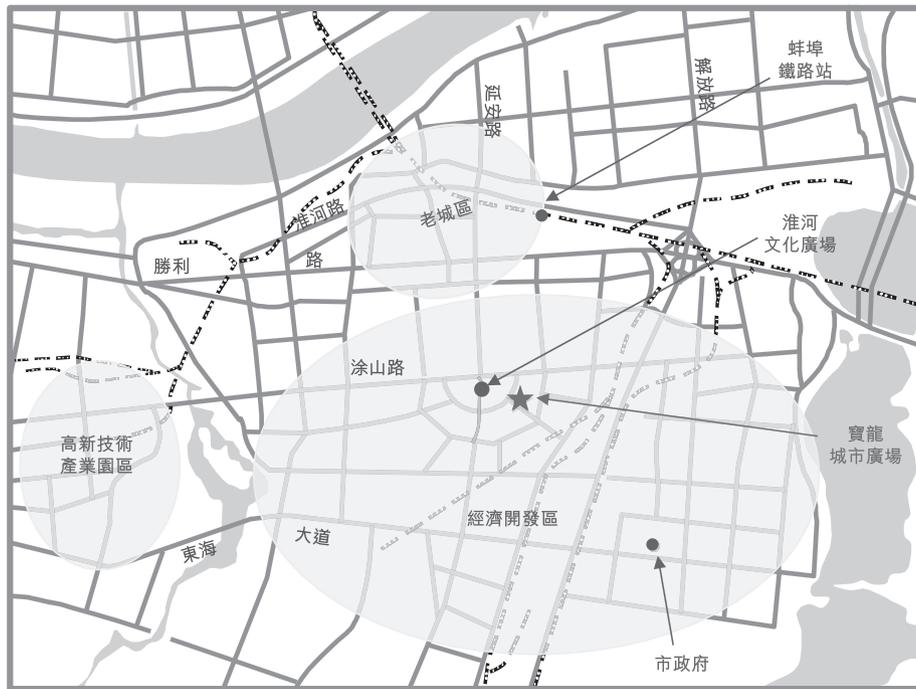
蚌埠亦為安徽省的主要工業城市。香煙製造、食品製造、玻璃製造、精細化工、專用機械及汽車零部件製造均為該市的支柱工業。

蚌埠有六個省級開發區，包括蚌埠經濟開發區、蚌埠高新技術產業園區、蚌埠工業園區、懷遠經濟開發區、固鎮經濟開發區及五河經濟開發區。各個開發區均擁有其功能。例如，據仲量聯行瞭解，蚌埠寶龍城市廣場所在的蚌埠經濟開發區將會被開發為擁有住宅、商業及工業項目組合的綜合區域。另一方面，蚌埠高新技術產業園區專注於汽車零件製造、新材料生產、精細化工及醫藥製造，而蚌埠工業園區則集中電子產品製造、農業及汽車裝嵌等行業。

根據該市的十一五規劃，於未來數年，蚌埠將繼續開發其工業，並盡量利用其與淮河盆地的相鄰性，以加強其作為主要交通樞紐的地位。據仲量聯行瞭解，預期蚌埠會發展現代服務業，而該行業現為該市增長中的行業。

行業概覽

蚌埠地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列蚌埠在所示期間的主要經濟統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年上 半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	20.2	22.1	28.2	31.2	34.7	41.0	48.6	24.2	15.8%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	10.9	6.6	18.5	10.4	12.5	13.5	11.0	10.6	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁴¹	5,896	6,425	8,145	8,975	9,876	11,577	13,632	不適用	15.0%
人口(百萬) ⁴²	3.43	3.45	3.47	3.49	3.53	3.55	3.58	不適用	0.7%
城鎮人口(百萬) ⁴³	0.83	0.84	0.91	0.92	0.94	0.97	1.00	不適用	3.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	6,564	7,237	8,109	8,875	10,175	11,440	12,705	6,517	11.6%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,025	5,781	6,330	6,414	7,556	8,409	9,095	4,799	10.4%
外商直接投資(百萬美元)	48	31	25	51	121	195	210	不適用	27.9%
零售額(人民幣十億元)	8.2	8.9	10.2	11.7	13.4	15.6	19.2	10.7	15.2%
總到訪旅客人次(百萬)	1.7	1.9	2.8	2.7	3.9	5.0	6.4	不適用	24.7%

資料來源：蚌埠市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁴¹ 按戶籍人口得出。

⁴² 戶籍人口。

⁴³ 指非農業人口。

行業概覽

下表載列蚌埠住宅物業⁴⁴市場在所示期間的主要統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	0.5	1.1	1.3	1.3	1.6	1.9	2.6	1.6 ⁽¹⁾
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.8	1.1	1.0	1.1	0.9	1.0	1.0 ⁽¹⁾
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.9	2.1	2.4	2.8	3.2	3.4	4.1 ⁽¹⁾
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.5	0.8	1.0	1.1	1.1	1.1	0.7 ⁽²⁾
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米). . .	不適用	1,451	1,763	1,906	1,925	2,419	2,578	2,990 ⁽²⁾

資料來源：(2) — 仲量聯行估計，其他 — 蚌埠市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列蚌埠零售物業⁴⁵市場在所示期間的主要統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心建築 面積(平方米) . . .	0	0	25,000	0	0	42,400	13,003	0
零售購物中心平均價格 (人民幣/平方米/ 每月)	86	90	110	125	143	158	199	206

資料來源：仲量聯行估計

⁴⁴ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁴⁵ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

地方規劃

蚌埠經濟開發區位於舊機場區以南。該面積為 46.9 平方公里的區域，由六個區組成，全部均可按其功能獨立分開：[中心商務區、行政辦公室區、物流加工區、大學園區、龍湖風景區及都市工業園]。此亦為從事房地產、零售及其他服務相關行業的第三產業群。

項目特定詳情

蚌埠寶龍城市廣場位於經濟開發區，該區過往被稱作新區。據仲量聯行瞭解，該區大有可能繼續成為蚌埠未來的集中發展區。

蚌埠寶龍城市廣場位於淮河文化廣場東南，總佔地面積約 192,000 平方米。後現代的淮河文化廣場一直為「新蚌埠」的象徵，並被視為文化及娛樂中心，包括蚌埠展覽中心、蚌埠圖書館及蚌埠歌劇院。

蚌埠寶龍城市廣場位於連接蚌埠市東西端的其中一條主要街道涂山路，易於從蚌埠市多個地方前往。例如，蚌埠寶龍城市廣場僅距離蚌埠鐵路站五分鐘車程，而從老城區的[淮河路商業街]乘車前往則少於 10 分鐘。

蚌埠寶龍城市廣場為大規模綜合用途項目，包括住宅、零售及服務式住宅部分，總建築面積為 491,209 平方米。住宅部分包括三棟服務式公寓大樓、三棟複式公寓大樓及七棟 18 層高的公寓大樓，並已於 2008 年初售出。

蚌埠寶龍城市廣場的零售部分的總建築面積為 272,304 平方米，包括一家購物中心及一些步行街。步行街及購物中心 A 區計劃於 2009 年第四季開幕，主力店包括樂購(上海康誠)及瑞景百貨。購物中心 B 區的目標為資訊科技、娛樂及時裝租戶，預期於 2010 年開幕。

行業概覽

海陽

海陽為位於山東東北的地級市煙台轄下的縣級市。海陽位於煙台市中心南部的海岸，遠眺黃海，朝鮮半島則位於東面越洋，而青島則位於其南面。海陽距離煙台及青島約100公里。

海陽覆蓋總面積約1,887平方公里。海陽於2008年底的戶籍人口為0.7百萬。海陽包括三個開發區（經濟開發區、鳳城旅遊渡假區及碧城工業區）以及三個街道辦事處（東村、方圓及鳳城）及十一個鎮。

海陽市地圖



資料來源：仲量聯行

藍煙鐵路為海陽唯一的鐵路。該鐵路連接藍村及煙台以及中國其他主要鐵路網絡。有多條高速公路行經該市，包括往來青島及威海的青威高速公路，以及幾條連接該市至煙台及濰坊等其他較大城市的高速公路。

海陽的市區位於海陽路及東村河交界。此區於2004年初隨著多項中檔住宅開發項目冒起。根據十一五規劃，海陽將繼續集中其圍繞工業化行業的經濟。政府推動的支柱行業包括核能、加工製造、旅遊業及基建。仲量聯行相信於未來幾年，經濟開發區、鳳城旅遊渡假區及碧城工業區將會成為海陽的主要發展區域。

行業概覽

海陽以廣闊的沙灘聞名。於2001年，山東省政府公佈開發海陽的旅遊渡假區為旅遊渡假村的計劃，土地總規劃面積約26平方公里。渡假區的旅遊點包括廣闊的沙灘，坐擁黃海全景及海陽旭寶高爾夫俱樂部。據仲量聯行瞭解，該市的運輸網絡將會隨著58.2公里的濱海公路的落成有所改善。此段位於海陽渡假區內的濱海公路已經完成。一經完全竣工，濱海公路將會縮減海陽至青島的交通時間至約一小時。據仲量聯行瞭解，其將會在連繫海陽及其他城市方面扮演重要角色。

地方政府希望開發海陽旅遊渡假區為新市區，設有高檔別墅及公寓，遠眺該市的沙灘及黃海。高檔酒店、零售設施及新政府辦公室的建設亦均為地方政府對該區概念的一部分。於2006年，海陽獲亞洲奧委會選為2012年亞洲沙灘運動會的主辦城市。該項目將會在海陽旅遊渡假區舉行。

主要統計數字

下表載列海陽在所示期間的主要經濟統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率	
								2009年 上半年 ⁽¹⁾	(2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	5.8	6.9	8.3	10.1	12.0	14.3	18.2	9.3	21.0%
實際國內生產總值 增長率%(按年增長)	17.2	17.5	16.1	18.1	15.8	16.6	16.1	12.0	-1.1%
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁴⁶	8,462	10,195	12,285	15,830	17,950	21,530	不適用	不適用	20.5% ⁴⁷
人口(百萬) ⁴⁸	0.68	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	不適用	-0.2%
城鎮人口(百萬) ⁴⁹	0.08	0.08	0.09	0.20	0.21	0.22	不適用	不適用	21.5% ⁴⁷
人均城鎮可支配收入 (人民幣).	6,977	8,067	8,735	9,805	11,317	12,987	15,276	8,671	14.0%
人均城鎮消費開支(人民幣)	5,023	5,579	6,278	6,763	7,203	9,100	9,538	4,945	11.3%
外商直接投資(百萬美元).	98	171	216	122	109	110	43 ⁽²⁾	21 ⁽²⁾	2.3% ⁴⁷
零售額(人民幣十億元)	2.2	2.5	3.0	3.8	4.4	5.4	6.5	3.6	19.8%
總到訪旅客人次(百萬)	0.1	0.3	0.3	1.1	1.3	1.8	2.5	1.8	71.0%

資料來源：海陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據，(2)根據海陽市統計局，此數字按與2007年前數字不同的統計方式得出

⁴⁶ 按戶籍人口得出。

⁴⁷ 2002年至2007年期間的複合年增長率。

⁴⁸ 戶籍人口。

⁴⁹ 指非農業人口。

行業概覽

下表載列海陽住宅物業⁵⁰市場在所示期間的主要統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.06	0.06	0.5	0.9	0.9	1.2	1.3	0.6
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	0.1	不適用	0.3	0.4	0.3	0.4	0.1
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	0.1	0.1	不適用	0.7	1.1	1.1	1.2	1.0
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.04	0.07	0.03	0.26	0.30	0.46	0.37	0.09
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	1,496	1,574	1,660	1,780	2,173	2,425	2,650	2,680

資料來源：海陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列海陽零售物業⁵¹市場在所示期間的主要統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	129,000	0
零售物業平均價格 (人民幣/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	8,356	8,483
零售物業平均租值 (人民幣/ 平方米/每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	35.3	34.5

資料來源：仲量聯行估計

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵⁰ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁵¹ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要中高檔購物中心及街舖。

行業概覽

宿遷

宿遷為位於江蘇省北部的地級市，距離江蘇省省會南京約250公里。宿遷以西為安徽省，其西北連接徐州，東北連接連雲港，南接淮安。宿遷覆蓋土地面積逾8,500平方公里，管轄兩個區及三個縣，包括宿城區、宿豫區、沭陽縣、泗陽縣及泗洪縣。該市於2008年底的總戶籍人口為5.3百萬人，有1.7百萬名居民居於市區。

目前，共有三條高速公路連接宿遷及區內其他主要城市，包括京滬高速公路、南京—宿遷—徐州高速公路及徐州—宿遷—淮安—鹽城高速公路。宿遷分別距離徐州觀音國際機場及連雲港機場僅60公里及100公里。宿遷亦透過大運河與北京及杭州連接，為該市提供便利的水運交通。此外，2008年貨物吞吐量超過100百萬噸的連雲港僅離宿遷約90分鐘路程。

宿遷的支柱行業包括機器生產、電子、金屬冶煉及壓延、紡織服裝、食品飲料、木材加工以及化工及醫藥。於2008年，宿遷有86家企業的年度收入達到人民幣100百萬元及以上。

根據宿遷的十一五規劃，地方政府將會透過加快其城市化過程及改進其居民的生活水平，把宿遷發展為現代化城市。據仲量聯行瞭解，政府的其中一個目標乃將宿遷轉為一個環保城市。

宿遷的十一五規劃所制定的目標為2010年的人均國內生產總值達到人民幣14,850元，為2005年水平的一倍。根據十一五規劃，該市的平均人均城鎮可支配收入預期與強勁的經濟增長同步上揚，由2005年的人民幣7,212元增至2010年的人民幣11,000元。

行業概覽

宿遷主要住宅區



資料來源：仲量聯行

宿遷主要零售區



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列宿遷在所示期間的主要經濟統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	複合
								上半年 ⁽¹⁾	年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	24.7	27.8	33.6	38.7	45.4	54.2	60.5	不適用	16.1%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	11.5	12.1	13.8	14.5	15.0	15.2	13.3	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁵²	4,826	5,400	6,462	7,399	9,233	11,178	12,289	不適用	16.9%
人口(百萬) ⁵³	5.13	5.17	5.21	5.25	5.29	5.32	5.35	不適用	0.7%
城鎮人口(百萬) ⁵⁴	1.47	1.36	1.98	2.08	2.23	1.64	1.70	不適用	—
人均城鎮可支配收入(人民幣) . . .	5,041	5,591	6,372	7,212	8,176	9,468	10,959	6,185	13.8%
人均城鎮消費開支(人民幣)	3,464	3,975	4,404	4,659	4,986	5,810	7,305	不適用	13.2%
外商直接投資(百萬美元)	23	24	25	33	49	73	95	不適用	26.7%
零售額(人民幣十億元)	7.7	7.8	8.7	11.0	13.5	15.9	19.7	11.1	16.9%
總到訪旅客人次(百萬)	不適用	不適用	1.7	1.8	2.2	2.8	3.7	不適用	21.5% ⁵⁵

資料來源：宿遷市統計局、江蘇省統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1) = 可予變更的初步數據

下表載列宿遷住宅物業⁵⁶市場在所示期間的主要統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
								上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.5	0.8	1.5	2.7	4.4	5.6	6.8	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.5	0.5	1.2	1.8	2.6	1.9	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.1	2.4	3.2	5.4	8.6	9.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.6	0.5	1.7	2.1	3.3	3.2	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	914	1,015	1,167	1,392	1,454	1,521	1,729	2,216 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 宿遷市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵² 按戶籍人口得出。

⁵³ 戶籍人口。

⁵⁴ 2002年至2006年期間所指的是非農業人口。

⁵⁵ 2004年至2008年期間的複合年增長率。

⁵⁶ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列宿遷零售物業⁵⁷市場在所示期間的主要統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	105,913	126,685	164,655	253,739	609,320	377,776	267,434	不適用
零售物業平均價格 (人民幣/平方米)	1,871	2,468	3,537	3,292	2,839	3,502	3,332	3,831 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	26 ⁽¹⁾	25 ⁽¹⁾	28 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 宿遷市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

新鄉

新鄉為位於河南省北部及省會鄭州東北部的地級市。新鄉包括四個區、兩個縣級市及六個縣。新鄉覆蓋總面積約8,169平方公里，包括城市面積約425平方公里。

新鄉為交通樞紐，可通往天津(東北)及前往河北、山東、山西及陝西等鄰近省份。該市亦為東西及南北主要鐵路的交匯點。

⁵⁷ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

行業概覽

作為河南省北部的經濟中心及交通樞紐，新鄉為華中其中一個主要的製造及農業生產基地。新鄉的支柱行業包括生物醫學及製藥、汽車部件製造、設備製造、食品加工及精細化工。於新鄉設立總部的企業包括新飛集團、金龍集團、白鷺化纖及科龍集團。

新鄉地圖



資料來源：仲量聯行

根據該市於2006年至2010年間的十一五規劃，政府希望加強新鄉作為河南省北部經濟中心及交通樞紐的地位。該市亦計劃加快興建新城區，即目前市政府大樓的所在地。據仲量聯行瞭解，根據城市規劃，預期新鄉的城鎮人口會於2008年至2010年間增加200,000人。此外，據仲量聯行瞭解，預期該市的新城區內會有高檔住宅、辦公室及零售位的新增供應。

行業概覽

新鄉零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列新鄉在所示期間的主要經濟統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	33.3	36.9	45.0	54.4	64.0	77.8	94.9	不適用	19.1%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長) . . .	10.0	13.5	14.6	14.1	14.5	16.0	13.9	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁵⁸	6,139	6,763	8,209	9,876	11,557	14,095	16,955	不適用	18.4%
人口(百萬) ⁵⁹	5.45	5.47	5.49	5.69	5.77	5.58	5.61	不適用	0.5%
城鎮人口(百萬)	0.76	0.79	0.80	0.92	0.94	0.93	0.91	不適用	3.0%
人均可支配收入 (人民幣)	5,642	6,231	7,146	8,312	9,455	11,236	13,000	不適用	14.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	4,098	4,590	4,971	5,743	6,460	7,933	9,323	不適用	14.7%
外商直接投資(百萬美元)	37	45	45	60	132	153	225	不適用	35.1%
零售額(人民幣十億元)	11.4	12.6	14.4	16.4	19.0	22.5	27.8	不適用	16.0%
總到訪旅客人次(百萬)	1.8	2.1	4.0	4.9	6.4	7.7	8.8	不適用	30.3%

資料來源：新鄉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵⁸ 按戶籍人口得出。

⁵⁹ 戶籍人口。

行業概覽

下表載列新鄉住宅物業⁶⁰市場在所示期間的主要統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	不適用	不適用	不適用	不適用	2.1	3.9	5.4	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	1.4	1.6	2.2	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	2.9	3.4	5.4	5.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.2	不適用	0.7	1.2	2.0	1.8	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	不適用	不適用	不適用	1,379	1,471	1,990	2,440	2,518 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計、新鄉市統計局、新鄉市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列新鄉零售物業⁶¹市場在所示期間的主要統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	174,000	161,000	不適用
零售物業平均價格 (人民幣/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,601	5,825 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	35 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 新鄉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁶⁰ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁶¹ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

行業概覽

鹽城

鹽城為位於江蘇省的中國東部海岸的沿海城市。鹽城南接南通，乃由長江將其與宿遷及上海劃分。鹽城的北部為連雲港，乃中國東部的重要港口，亦為連接中國及歐洲的隴海鐵路的起點。

鹽城覆蓋面積約15,000平方公里，包括鹽都區、亭湖區及七個縣級分區。亭湖區為該市的傳統住宅及零售區，而鹽都位於該市南部，為新城市開發區。於2008年底，鹽城的戶籍人口已達到8.1百萬人，其中3.6百萬名居民居於市區。

仲量聯行相信，近年江蘇北部開發交通基建，已改善該市對週邊地區的連接性。鹽城由寧靖鹽高速、沿海高速及鹽徐高速連接上海及南京。鹽城由2007年新啟用的鹽城鐵路站，透過新長鐵路連接江蘇的鐵路網絡。該市的機場鹽城機場於2000年啟用，擁有中國部分較大國內航線，於2008年處理約100,000名乘客及601噸貨品。

於2008年，鹽城的名義國內生產總值達到人民幣1,603億元。鹽城的經濟大部分集中於汽車及紡織品行業。東風悅達起亞汽車為該市最知名的企業。該公司的年產能預計將於2010年達到約430,000輛汽車。

行業概覽

鹽城地圖

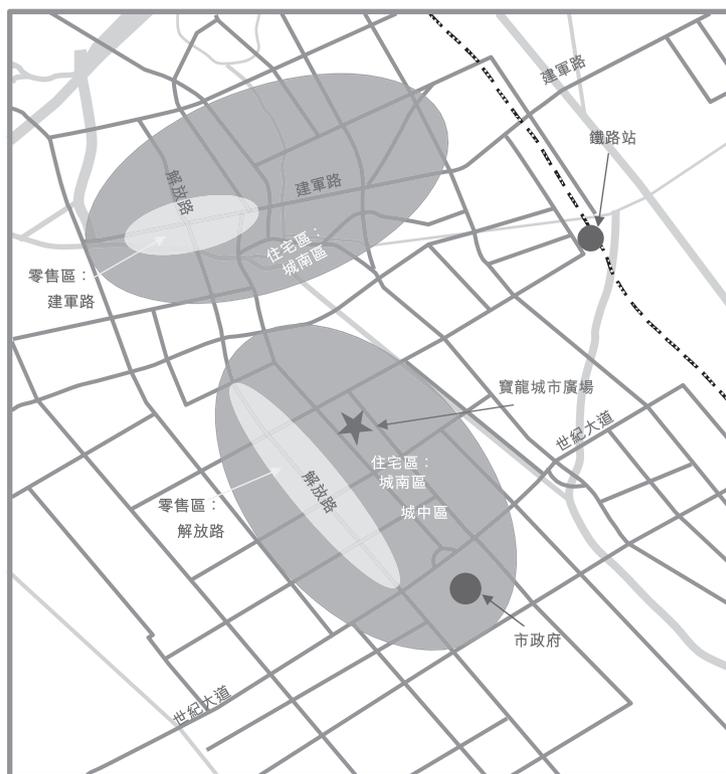


資料來源：仲量聯行

根據政府的十一五規劃，鹽城於2010年的人均名義國內生產總值預期會達到約人民幣20,490元，為2005年金額的一倍。於2010年底，人均平均城鎮可支配收入預期會增至人民幣16,000元，而2005年則為人民幣10,580元，並預期人均農村淨收入會由2005年的人人民幣4,893元升至人民幣8,000元。

行業概覽

鹽城住宅及零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列鹽城在所示期間的主要經濟統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	62.7	69.6	82.0	100.5	117.4	136.8	160.3	不適用	16.9%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	11.4	13.0	14.0	14.3	15.1	15.0	13.2	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁶²	7,884	8,739	10,427	12,849	15,177	18,000	21,233	不適用	18.0%
人口(百萬) ⁶³	7.96	7.97	7.98	7.99	8.05	8.08	8.12	不適用	0.3%
城鎮人口(百萬) ⁶⁴	2.31	2.70	2.88	2.86	2.90	3.55	3.63	不適用	—
人均可支配收入 (人民幣)	7,274	8,059	9,362	10,580	12,052	13,857	15,862	不適用	13.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,507	5,581	6,566	7,293	7,378	8,400	9,174	不適用	8.9%
外商直接投資 (百萬美元)	166	239	154	162	325	935	944	不適用	33.6%
零售額(人民幣十億元)	21.1	22.5	27.4	31.7	36.8	43.3	54.3	29.8	17.1%
總到訪旅客人次(百萬)	3.8	4.2	4.7	5.3	6.1	6.1	8.1	4.2	13.4%

資料來源：鹽城市統計局、江蘇省統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁶² 按戶籍人口得出。

⁶³ 戶籍人口。

⁶⁴ 2002年至2006年期間所指的是非農業人口。

行業概覽

下表載列鹽城住宅物業⁶⁵市場在所示期間的主要統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	1.3	1.8	2.6	3.8	5.0	7.6	8.7	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.3	1.3	2.1	2.5	2.2	3.0	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.8	2.4	2.9	4.7	5.1	6.4	7.8	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.9	1.4	1.0	1.6	2.5	2.8	2.7	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	1,123	1,050	1,381	1,680	1,868	2,156	2,569	2,774 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 鹽城市統計局；鹽城市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列鹽城零售物業⁶⁶市場在所示期間的主要統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	272,000	574,900	不適用
零售物業平均價格 (人民幣/ 平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	3,762	4,258	4,769 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	24 ⁽¹⁾	27 ⁽¹⁾	29 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 鹽城市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁶⁵ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁶⁶ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

行業概覽

常州

常州為位於江蘇省南部的城市，東接無錫市，南瀕太湖，西接南京市，北臨長江。常州市位於長江三角洲區域，行政上分為金壇及溧陽兩個縣級市，以及武進、新北、天寧、鐘樓及戚墅堰五個區。常州覆蓋的總面積約為4,385平方公里，2008年底的戶籍人口約為3.6百萬人。

作為長江三角洲區域其中一個主要製造基地，常州的製造業佔常州2008年的名義國內生產總值約60%。常州的支柱行業包括黑色金屬冶煉及壓延加工業、化學原料及化學製品製造業、紡織業、電氣機械及器材製造業、通用設備製造業。自於1992年在新北區成立國家級高新科技開發區後，常州政府一直大力推動於區內發展高新科技行業。

常州有多種交通工具連接鄰近城市。常州鐵路站為京滬鐵路內最繁忙的鐵路站之一。高速公路方面，滬寧高速公路連接常州，西接南京，東接上海。展望將來，據仲量聯行瞭解，滬寧城際鐵路目前正在興建中，將會於2010年7月竣工後，進一步加強常州的交通網絡。此外，京滬高速鐵路將於2012年竣工，並會將上海及常州的交通時間縮短至40分鐘。據仲量聯行瞭解，京杭高速公路於2012年落成後亦將會令旅客由陸路前往常州更為輕易。

行業概覽

為改善市內的交通情況，常州政府已建立快速公共交通網絡——快速公交（「快速公交」）路線。快速公交一號線於2008年4月開始營運，自北部的新北區出發，途經市中心，並以南部的武進區為終點。快速公交二號線於2009年5月開始營運，自東部的戚墅堰區出發，途經市中心，並以西部的鐘樓區為終點。快速公交三號線目前正在規劃中。仲量聯行相信，快速公交路線的增長加強常州的市內交通網絡，不單改善常州購物者、居民、工人及旅客的流動性，亦改善位於市中心外的住宅及商業開發項目的便捷性。

常州地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列常州在所示期間的主要經濟統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	複合年
								上半年 ⁽¹⁾	增長率 (2002年至 2008年) (%)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)...	76.1	90.1	110.1	130.3	156.9	188.1	220.2	116.7	19.4%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長)...	12.4	14.5	15.5	15.1	15.2	15.6	12.4	10.7	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁶⁷ ...	22,215	26,149	31,665	31,997	37,435	43,695	50,283	不適用	16.3% ⁶⁸
人口(百萬) ⁶⁹ ...	3.43	3.46	3.49	3.52	3.55	3.57	3.59	不適用	0.8%
城鎮人口(百萬) ⁷⁰ ...	1.58	2.01	2.07	2.13	2.58	2.65	2.69	不適用	6.0% ⁷¹
人均城鎮可支配收入 (人民幣)...	9,933	11,303	12,867	14,589	16,649	19,089	21,592	12,065	13.8%
人均城鎮消費開支 (人民幣)...	7,973	8,944	9,878	10,718	12,503	13,789	14,967	7,848	11.1%
外商直接投資 (百萬美元)...	561	855	580	731	1,251	1,835	2,040	不適用	24.0%
零售額 (人民幣十億元)...	24.9	28.1	32.4	44.4	51.6	61.1	75.8	43.5	20.4%
總到訪旅客人次(百萬)	6.9	8.3	10.6	13.0	15.2	17.7	20.7	不適用	20.1%

資料來源：常州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列常州住宅物業⁷²市場在所示期間的主要統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
								上半年 ⁽²⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)...	3.0	3.7	7.2	7.9	12.3	16.2	21.1	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)...	2.3	1.9	1.9	4.0	3.0	4.9	5.4	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)...	4.4	4.9	7.4	9.5	13.5	17.0	18.4	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)...	3.7	3.4	4.6	3.6	4.1	5.1	4.3	3.6
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	2,376 ⁽¹⁾	2,633 ⁽¹⁾	2,889 ⁽¹⁾	3,380	3,645	3,765	3,886	4,219

資料來源：(1) — 仲量聯行估計、其他 — 常州市統計局、常州市房地產信息中心

附註：不適用 = 並未取得數據，(2)代表可予變更的初步數據

⁶⁷ 2002年至2004年期間按戶籍人口得出，其餘年度則按常住人口得出。

⁶⁸ 2005年至2008年期間的複合年增長率。

⁶⁹ 戶籍人口。

⁷⁰ 2002年所指的是非農業人口。

⁷¹ 2003年至2008年期間的年複合增長率。

⁷² 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列常州零售物業⁷³市場在所示期間的主要統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米)	0	0	20,000	138,000	0	145,000	0	0
零售購物中心平均售價								
(人民幣/平方米)	25,586	26,855	26,883	27,303	28,124	29,323	30,230	31,819
零售購物中心								
平均租值(人民幣/ 平方米/每月)	192	197	197	198	199	203	207	212

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

據仲量聯行瞭解，本公司於常州的擬定項目將會名為常州寶龍城市廣場，並位於該市西部的鐘樓區。該項目覆蓋佔地面積約270,000平方米，於2009年12月開始動工。於竣工後，常州寶龍城市廣場將包括住宅、零售及酒店部分。

鐘樓區透過快速公交二號線連接市中心及其他區域。快速公交路線縮減鐘樓區及常州其他區域的交通時間，並改善鐘樓區住宅及商業開發項目的便捷性，包括常州寶龍城市廣場在內。除快速公交路線外，一條連接常州四個主要地區的高架道路目前正在興建中。預期2010年竣工後，該路將會進一步改善常州寶龍城市廣場的便捷性。

據仲量聯行瞭解，目前鐘樓經濟開發區內並無主要購物中心。居於該區的大部分居民一般前往中心商業區滿足其購物需要。距離常州寶龍城市廣場以東約3公里，設有以歐尚超市為主力店的小型零售中心，地層則有一些時裝及餐飲零售商。

⁷³ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

歷史、重組及企業架構

歷史及發展

於1992年，由創辦人許健康擁有88.9%權益的澳門寶龍集團成立廈門寶龍集團，該公司從事的多項業務，包括辦公室自動化設備分銷、資訊科技、電池製造及銷售以及酒店開發。

我們於2003年起從事物業開發業務，首個物業開發項目為位於福建省晉江市的住宅開發項目泉州晉江寶龍金色家園。於2009年6月30日，本公司在中國14個城市已經或正在開發17個項目。

本公司旗下的經營附屬公司合共38家，其中18家是項目公司，主要從事物業開發業務，五家主要從事物業銷售、建築設計、室內裝飾及顧問業務，10家主要從事物業管理業務，兩家主要從事酒店經營，一家主要從事管理顧問業務及兩家主要從事物業業務。

重組

於2007年中，本公司開始進行重組。作為重組的一部分，本公司於2007年7月18日在開曼群島註冊成立，成為旗下所有經營附屬公司及項目公司的最終控股公司，從事物業開發、物業投資、物業管理、建築設計、室內裝飾、酒店經營及其他相關的顧問服務。

歷史、重組及企業架構

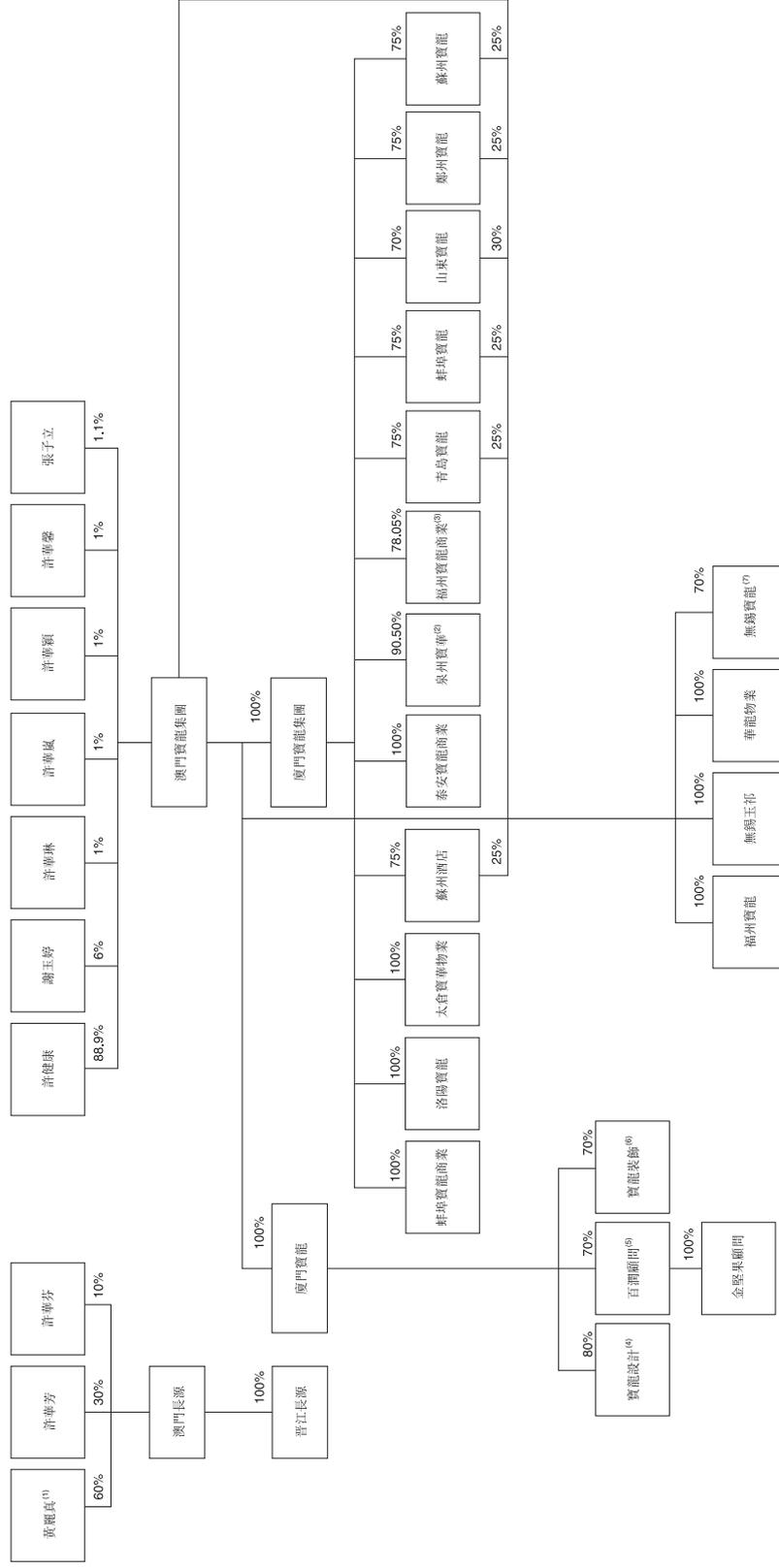
在重組前，我們的主要業務及公司由澳門寶龍集團、廈門寶龍集團、廈門寶龍及澳門長源持有，上述公司全部最終由創辦人許健康及其直系家族成員控制，惟從事的業務均有別。於2007年5月前，澳門寶龍集團由許健康、許健全及張子立分別持有88.9%、10%及1.1%。作為許健全遺產受益人，謝玉婷、許華琳、許華嵐、許華穎及許華馨自2007年5月起成為澳門寶龍集團的股東。於往績記錄期內，澳門長源分別由黃麗真（許健康之妻）代許健康持有60%、許華芳持有30%，許華芬持有10%。下表載列澳門寶龍集團、廈門寶龍集團及澳門長源於最後實際可行日期的股權及主要業務。

	股東	股權	主要業務
澳門寶龍集團	<ul style="list-style-type: none"> • 許健康 • 謝玉婷（許健康之弟媳） • 許華琳（許健康之侄女） • 許華嵐（許健康之侄女） • 許華穎（許健康之侄女） • 許華馨（許健康之侄女） • 張子立（許健康之妹夫） 	<p>88.9%</p> <p>6%</p> <p>1%</p> <p>1%</p> <p>1%</p> <p>1%</p> <p>1.1%</p>	物業租賃
廈門寶龍集團	<ul style="list-style-type: none"> • 澳門寶龍集團 	100%	物業投資研究
澳門長源	<ul style="list-style-type: none"> • 黃麗真（許健康之妻） （代許健康持有） • 許華芳（許健康之子） • 許華芬（許健康之女） 	<p>60%</p> <p>30%</p> <p>10%</p>	暫無營業

由於(i)黃麗真（許健康之妻）、許華芳（許健康之子）及許華芬（許健康之女）均為許健康的直系家族成員；及(ii)在重組前，黃麗真代許健康持有澳門長源的權益並根據許健康之指示行使其於澳門長源的股東權利，故此許健康及其直系家族成員（惟不包括黃麗真）為本公司控股股東。在重組後，本公司的控股股東亦包括由許健康、許華芳及許華芬各自成立以持有本公司股份的控股公司。

歷史、重組及企業架構

緊接重組前，本集團的主要業務及公司及其控股股東的企業架構如下：



附註：

- (1) 黃麗真代許健康持有澳門長源的權益。
- (2) 柯清滾持有泉州寶華其餘股本權益。
- (3) 廈門寶龍信息持有福州寶龍商業其餘15%股本權益，蔡長質、蔡長質、高力峰、陳強勳及許健滿持有福州寶龍商業其餘6.95%股本權益。
- (4) 陳怡偉持有寶龍設計其餘股本權益。
- (5) 洪群峰持有百禧顧問其餘股本權益。
- (6) 郭文虎、張祁及陳章斌分別持有寶龍裝飾其餘股本權益。
- (7) 澳門聚融持有無錫寶龍其餘股本權益。澳門聚融主要從事物業投資，並由許健滿（許健康之妹）及蔡亨江（許健滿之夫）分別持有60%及40%。

歷史、重組及企業架構

成立中間控股公司

下列中間控股公司已經註冊成立，以收購並持有本公司旗下項目公司的全部股本權益及作未來開發：

- BVI寶龍於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立，其所有已發行股本由本公司持有；
- 香港寶龍於2007年7月5日在香港註冊成立，其所有已發行股本由BVI寶龍持有；
- Wide Evolution於2008年2月11日在香港註冊成立，其所有已發行股本由香港寶龍持有；
- 於2008年8月11日，寶龍(維京)I、寶龍(維京)II、寶龍(維京)III、寶龍(維京)IV及寶龍(維京)V在英屬維京群島成立，所有該等公司的已發行股本由BVI寶龍持有；
- 寶龍(香港)1於2008年10月3日在香港註冊成立，其所有已發行股本由寶龍(維京)I持有；
- 寶龍(香港)2於2008年10月3日在香港註冊成立，其所有已發行股本由寶龍(維京)II持有；
- 寶龍(香港)3於2008年10月3日在香港註冊成立，其所有已發行股本由寶龍(維京)III持有；
- 寶龍(香港)4於2008年10月3日在香港註冊成立，其所有已發行股本由寶龍(維京)IV持有；
- 寶龍(香港)5於2008年10月3日在香港註冊成立，其所有已發行股本由寶龍(維京)V持有；及
- 良聲於2009年3月27日在香港註冊成立，其所有已發行股本由聯商物流持有。

本公司的擁有權權益

- Skylong、Sky Infinity、Walong及Wason分別於2007年7月20日、2007年7月27日、2007年7月20日及2007年7月24日註冊成立，作為持有控股股東、謝玉婷、許華琳、許華嵐及許華穎的權益的控股公司。
- 作為重組及許健康家族安排的一部分，許華芳通過其於Sky Infinity的權益及許華芬通過其於Walong的權益，以饋贈方式成為本公司股東。

若干中國附屬公司註冊成立

- 廈門原作設計於2007年6月25日在中國成立，由福州寶龍持有71%，獨立第三方梅松華持有29%。

歷史、重組及企業架構

- 華龍商業於2007年6月29日在中國成立，曾由福州寶龍持有71%，洪群峰持有29%，現由福州寶龍持有100%。
- 河南華龍商業於2007年9月30日在中國成立，由華龍商業全資擁有。
- 鄭州寶龍商業於2007年10月16日在中國成立，由華龍商業全資擁有。
- 寶龍管理於2007年10月16日在中國成立，由香港寶龍全資擁有。
- 青島李滄寶龍於2007年11月21日在中國成立，曾由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%，現由寶龍(香港)1持有90%，福州寶龍持有10%。
- 宿遷寶龍於2007年12月10日在中國成立，由福州寶龍全資擁有。
- 煙台寶龍於2007年12月19日在中國成立，由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%。
- 新鄉寶龍於2007年12月25日在中國成立，由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%。
- 聯商物流於2008年1月24日在中國成立，曾由香港寶龍全資擁有，現由香港寶龍持有62.5%，福州寶龍持有37.5%。
- 武夷山寶龍於2008年1月29日在中國成立，由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%。
- 青島寶龍商業於2008年2月25日在中國成立，由華龍商業全資擁有。
- 無錫寶龍商業於2008年4月8日在中國成立，由華龍商業全資擁有。
- 鹽城寶龍於2008年5月13日在中國成立，曾由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%，現由香港寶龍持有25%，福州寶龍持有75%。
- 常州寶龍於2008年6月30日在中國成立，由香港寶龍持有90%，福州寶龍持有10%。
- 泰安酒店於2009年6月5日在中國成立，由香港寶龍持有30%，福州寶龍持有70%。

歷史、重組及企業架構

收購項目公司股本權益

根據重組，本公司按下表所列的代價，向原有股東收購各公司股本中的股本權益。

轉讓人	承讓人	公司	收購的權益	代價	附註
物業開發業務					
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	福州寶龍	100%	1.00港元	1
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	蚌埠寶龍	25%	1.00港元	1
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	蚌埠寶龍	75%	人民幣15,000,000元	2
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	山東寶龍	30%	1.00港元	1
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	山東寶龍	70%	人民幣70,000,000元	2
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	鄭州寶龍	25%	1.00港元	1
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	鄭州寶龍	75%	人民幣51,000,000元	2
香港寶龍.....	福州寶龍	鄭州寶龍	60%	人民幣210,000,000元	1, 4
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	青島寶龍	25%	1.00港元	1
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	青島寶龍	75%	人民幣60,000,000元	2
香港寶龍.....	福州寶龍	青島寶龍	60%	1.00港元	1, 5
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	蘇州寶龍	25%	1.00港元	1
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	蘇州寶龍	75%	7,500,000美元	2, 3
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	無錫寶龍	70%	1.00港元	1
澳門聚融.....	香港寶龍	無錫寶龍	10%	11,579,000港元	1
澳門長源.....	香港寶龍	晉江長源	100%	1.00港元	1
澳門寶龍集團.....	香港寶龍	無錫玉祁	100%	1.00港元	1, 6
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	洛陽寶龍	100%	人民幣80,000,000元	2
廈門寶龍集團.....	福州寶龍	泉州寶華	90.5%	人民幣34,390,000元	2
柯清滾.....	福州寶龍	泉州寶華	9.5%	人民幣3,610,000元	2
香港寶龍.....	寶龍(香港)1	青島李滄寶龍	90%	1.00港元	1
香港寶龍.....	福州寶龍	鹽城寶龍	65%	1.00港元	1

歷史、重組及企業架構

轉讓人	承讓人	公司	收購的權益	代價	附註
物業管理業務					
澳門寶龍集團	福州寶龍	華龍物業	100%	人民幣5,853,600元	1
廈門寶龍集團	華龍物業	太倉寶華物業	100%	人民幣500,000元	2
廈門寶龍集團	華龍物業	泰安寶龍商業	100%	人民幣500,000元	2
廈門寶龍集團	華龍商業	蚌埠寶龍商業	100%	人民幣500,000元	2
廈門寶龍集團	華龍商業	福州寶龍商業	78.05%	人民幣780,500元	2
廈門寶龍信息	華龍商業	福州寶龍商業	15%	人民幣150,000元	2
蔡長質、高力峰、 陳強韜及許健滿	華龍商業	福州寶龍商業	6.95%	人民幣69,500元	2
洪群峰	福州寶龍	華龍商業	29%	人民幣290,000元	2
建築設計、裝飾及其他相關顧問服務					
廈門寶龍	福州寶龍	百潤顧問	70%	人民幣700,000元	2
洪群峰	福州寶龍	百潤顧問	1%	人民幣10,000元	2
百潤顧問	福州寶龍	金堅果顧問	71%	人民幣71,000元	2
廈門寶龍	福州寶龍	寶龍設計	80%	人民幣400,000元	2
廈門寶龍	福州寶龍	寶龍裝飾	70%	人民幣7,000,000元	2
郭文虎	福州寶龍	寶龍裝飾	20%	人民幣1,000,000元	
張祁	福州寶龍	寶龍裝飾	5%	人民幣250,000元	
陳章斌	福州寶龍	寶龍裝飾	5%	人民幣250,000元	
酒店業務					
澳門寶龍集團	香港寶龍	蘇州酒店	25%	1.00港元	1
廈門寶龍集團	福州寶龍	蘇州酒店	75%	人民幣60,000,000元	2

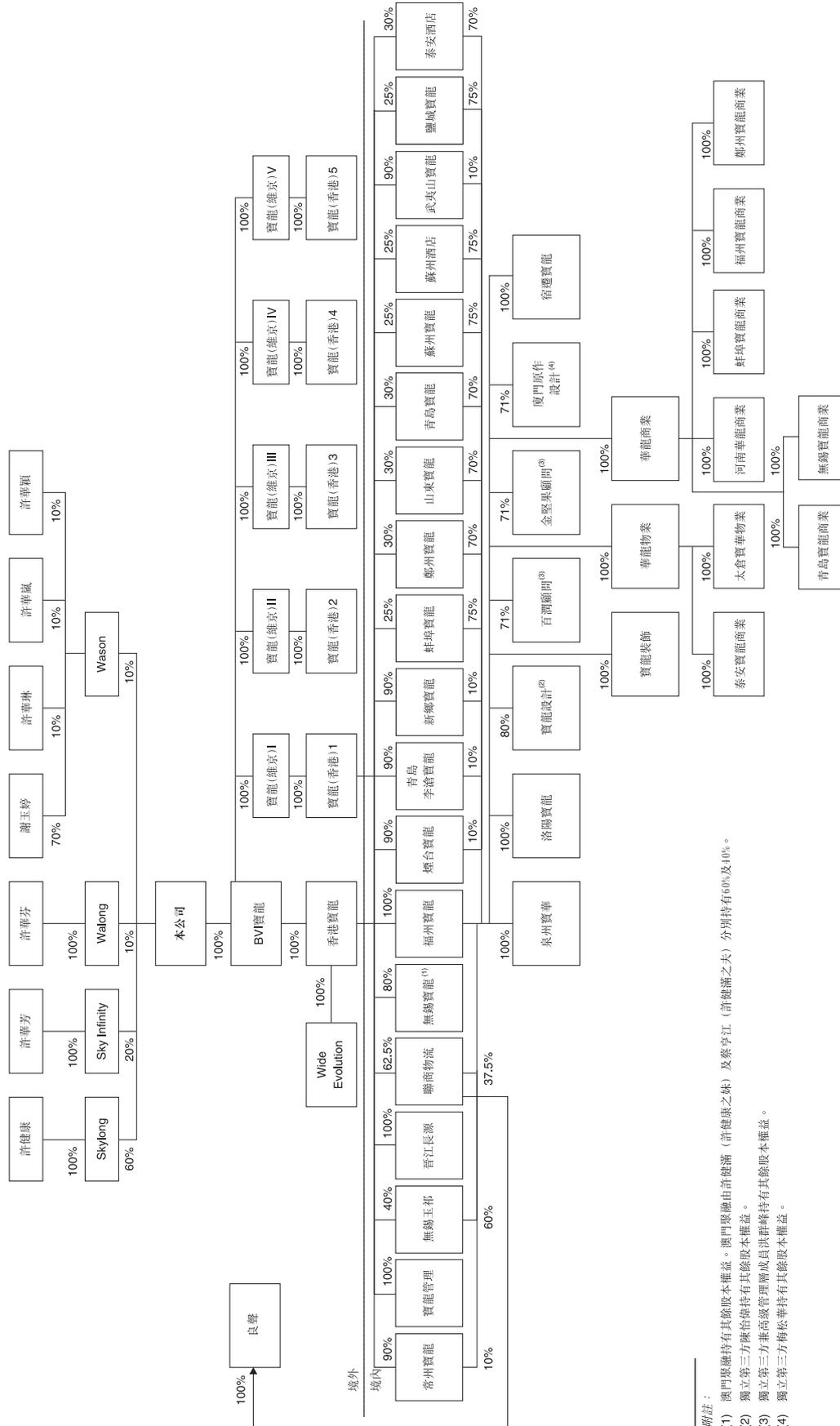
歷史、重組及企業架構

附註：

- (1) 根據重組，涉及的所有境外轉讓乃按名義金額而定。由於轉讓是本公司進行的內部重組的一部分，董事認為使用名義金額作為境外轉讓的代價乃屬公平合理。
- (2) 根據重組，涉及的所有境內轉讓乃按在轉讓時有關公司各自的註冊資本而定。由於轉讓是本公司進行的內部重組的一部分，董事認為使用註冊資本作為境內轉讓的代價乃屬公平合理。
- (3) 代價是相等於7,500,000美元的人民幣金額。
- (4) 於初步轉讓後，鄭州寶龍的註冊資本於2008年1月4日由人民幣68,000,000元增至人民幣700,000,000元，其中福州寶龍貢獻註冊資本的10%及香港寶龍貢獻註冊資本的90%，乃主要來自發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項，而其餘則來自控股股東墊款及本集團內部資源。於2009年5月31日，香港寶龍轉讓鄭州寶龍註冊資本的60%權益予福州寶龍。
- (5) 於初步轉讓後，青島寶龍的註冊資本於2007年12月24日由人民幣80,000,000元增至人民幣660,000,000元，其中福州寶龍貢獻註冊資本的10%及香港寶龍貢獻註冊資本的90%，乃主要來自發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項，而其餘則來自控股股東墊款及本集團內部資源。於2009年6月2日，香港寶龍轉讓青島寶龍註冊資本的60%權益予福州寶龍。
- (6) 於2008年2月22日，無錫玉祁註冊資本由6,000,000美元增至15,000,000美元，其中9,000,000美元乃由福州寶龍出資，其餘6,000,000美元由香港寶龍出資。無錫玉祁註冊資本增加完成後，無錫玉祁由福州寶龍擁有60%，香港寶龍擁有40%。

歷史、重組及企業架構

上述股份轉讓、註冊成立及收購事宜完成後本公司的企業架構如下：



附註：

- (1) 澳門原融持有其餘股本權益。澳門原融由許健康(許健康之妹)及蔡亨江(許健康之夫)分別持有60%及40%。
- (2) 獨立第三方陳怡偉持有其餘股本權益。
- (3) 獨立第三方華高管理層成員洪祥峰持有其餘股本權益。
- (4) 獨立第三方梅松華持有其餘股本權益。

歷史、重組及企業架構

股本變動

於2007年12月14日，本公司的法定股本增加及修訂至300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。本公司向當時存在的股東配發及發行合共3,000,000,000股未繳股份，並於已發行股本中註銷當時存在的100股每股面值1.00美元的股份，以及當時存在的49,900股每股面值1.00美元的法定但未發行股份。於2008年6月4日，本公司當時存在的股東向本公司支付現金30,000,000港元以繳足本公司當時存在的股東獲配發及發行的3,000,000,000股未繳股份。

於2009年9月16日，我們按許健康的指示，配發及發行合共150,000,000股股份予Skylong（該等股份入賬列為繳足），以清償許健康付予我們總額人民幣1,000,000,000元的墊款。

可轉換債券及有抵押票據

於2007年12月14日，本公司、許健康、許華芳、許華芬及麥格理就本公司發行下列各項訂立認購協議：

- 本金額合共人民幣409,580,860元的可轉換債券，根據協定的固定匯率，相等於434,200,000港元；及
- 本金額合共人民幣614,371,290元的可轉換債券及有抵押票據，根據協定的固定匯率，相等於651,300,000港元。

於2007年12月24日，本公司按下述本金額向麥格理安排的投資者發行可轉換債券及有抵押票據。

投資者	獲認購可轉換	獲認購可轉換債券
	債券金額	及有抵押
	(港元)	票據金額
		(港元)
1. Stark Master Fund Ltd	92,380,000	138,570,000
2. Centar Investments (Asia) Ltd	80,600,000	120,900,000
3. Stark Asia Master Fund Ltd	35,960,000	53,940,000
4. Stark Global Opportunities Master Fund Ltd	8,380,000	12,570,000
5. Stark-Bosera China Opportunities Master Fund Ltd	15,180,000	22,770,000
6. R3 Capital Partners Master LP ^(附註)	93,000,000	139,500,000
7. Macquarie Investment Holdings No. 2 Pty Ltd	77,500,000	—
8. Macquarie Securitisation (Hong Kong) Ltd	—	116,250,000
9. Asia Bridge Fund I, LLC	31,200,000	46,800,000

附註：R3 Capital Partners Master L.P. 前稱為Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited。

在認購人當中，Stark Master Fund Ltd.、Centar Investments (Asia) Ltd.、Stark Asia Master Fund Ltd.、Stark Global Opportunities Master Fund Ltd.及Stark-Bosera China

歷史、重組及企業架構

Opportunities Master Fund Ltd.彼此之間為聯屬方；而Macquarie Investment Holdings No. 2 Pty Ltd.及Macquarie Securitisation (Hong Kong) Ltd.是麥格理的同系附屬公司。認購人概無與我們或我們的任何附屬公司有任何聯屬關係。麥格理乃全球發售的聯席保薦人及聯席賬簿管理人。

我們發行可轉換債券及有抵押票據，以籌集資金收購新的土地使用權及支付有關該等新收購土地及開發項目的若干開發成本。於最後實際可行日期，所有所得款項淨額已注入中國多家附屬公司作為出資，用途如下：

- 約370,000,000港元注入青島李滄寶龍以供李滄項目（有關詳情載於本文件「業務 — 項目簡介 — 山東省 — 李滄項目」一節）收購新的土地使用權；
- 約150,000,000港元注入新鄉寶龍以供新鄉項目（有關詳情載於本文件「業務 — 項目簡介 — 河南省 — 新鄉項目」一節）收購新的土地使用權；
- 約150,000,000港元注入煙台寶龍以供煙台項目（有關詳情載於本文件「業務 — 項目簡介 — 山東省 — 煙台項目」一節）收購新的土地使用權；及
- 約160,000,000港元注入福州寶龍以供宿遷項目（有關詳情載於本文件「業務 — 項目簡介 — 江蘇省 — 宿遷項目」一節）使用；

剩餘的所得款項被用作清償上述項目的建築成本或收購新項目，亦用作對中國經營附屬公司的額外出資，以撥支其特定物業開發項目的開發成本。

可轉換債券的本金總額為人民幣409,580,860元，按固定匯率1.00港元兌人民幣0.9433元計算，相等於434,200,000港元。可轉換債券及有抵押票據的本金總額為人民幣614,371,290元，按同一固定匯率計算，相等於651,300,000港元。控股股東及BVI寶龍為可轉換債券及有抵押票據下的共同義務人。

可轉換債券及有抵押票據初步於2008年9月30日到期。於2008年9月30日，我們與投資者達成協議，以就可轉換債券及有抵押票據重新融資，以349,998,941港元現金款項贖回部分可轉換債券及有抵押票據（按比例）。有關現金付款已於2008年9月30日作出，並代表已贖回有抵押債券及有抵押票據的本金額以及截至當日累計的利息。作為修訂的一部分，有抵押債券所附帶的兌換權被解除；可轉換債券及有抵押票據被重組為擁有類似條款；而可轉換債券被易名為有抵押債券。根據第一份修訂協議，有抵押債券及有抵押票據的到期日亦已被延長。

歷史、重組及企業架構

有抵押債券及有抵押票據包括下列主要條款：

- **地位。** 其構成本公司的直接、優先、非後償、無條件及有抵押責任，並於任何時間享有同等權益，有抵押債券及有抵押票據之間並無任何優先權利或次序。
- **擔保權益。** 本公司在有抵押債券及有抵押票據項下的支付責任及所有其他責任的履行由以下擔保權益擔保：
 - (a) 就本公司100%已發行股本訂立的第一順次股份按揭；
 - (b) 就BVI寶龍100%已發行股本訂立的第一順次股份按揭；
 - (c) 就香港寶龍100%已發行股本訂立的第一順次股份按揭；及
 - (d) 香港寶龍所有資產及業務的固定及浮動押記的債權證，

所有該等擔保權益須於●及全數贖回有抵押債券及有抵押票據當日（以較早者為準）後在合理可行情況下盡快解除。

我們在有抵押債券及有抵押票據的條款及條件內亦已同意下列消極抵押條款：

- 本公司將不會增設或容許存續，並將促使本公司的任何附屬公司不會增設或容許存續有關本公司或其附屬公司的全部或任何部分現有或日後業務、資產或收入的任何類別的按揭、質押、擔保權益、產權負擔、留置權或押記（惟有抵押債券及有抵押票據的條款及條件特定准許者除外），以擔保任何債務或擔保任何債務的保證或彌償保證或提供任何債務的保證或彌償保證，除非與此同時或之前，本公司在有抵押債券及有抵押票據項下的責任由該等額外擔保均等及按比例擔保（在其獲賦予的現有擔保之上）。
- 本公司將不會增設或容許存續，並將促使本公司的任何附屬公司不會增設或容許存續有關本公司任何附屬公司的全部或任何部分股份的任何類別的按揭、質押、擔保權益、產權負擔、留置權或押記。
- 於●或之後，只要有任何有抵押債券及有抵押票據尚未償還，我們將不會增設或容許存續，並將促使本公司的任何附屬公司不會增設或容許存續有關本公司或附屬公司的全部或任何部分現有或日後業務、資產或收入的任何類別的按揭、質押、擔保權益、產權負擔、留置權或押記，以擔保任何日後或現有債務，以債權證、貸款股份、債券、票據、不記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似

歷史、重組及企業架構

證券或工具或匯票形式或呈現，目的為籌募資金，而（在各情況下）現時或有能力於任何證券交易所、場外證券市場或任何其他證券市場報價、上市、一般性買賣或交易，除非於同時或以前，我們於有抵押債券及有抵押票據下的責任乃由有關額外擔保作出相等及按比例擔保，或按有抵押債券及有抵押票據持有人於正式召開並由持有或代表合共超過可表決票數50%以上的過半數持有人舉行的票據持有人大會透過特別決議案批准於有關其他抵押、擔保、彌償保證或安排中獲益。

根據第一份修訂協議的條款，我們有責任按特定每月攤銷進度表按預先協定的利率償還若干本金。

於2008年10月31日至2009年3月9日期間，我們已根據攤銷進度表贖回本金額人民幣320,174,886元的有抵押債券及有抵押票據。

於2009年3月，我們與投資者就尚未償還有抵押債券及有抵押票據的潛在重新融資展開討論。由於新的重新融資的商業條款並未落實，我們選擇遞延於2009年3月31日到期的有抵押債券及有抵押票據的付款，其本金額達到人民幣250,002,799元。於2009年4月9日，我們與投資者達成口頭協議，就尚未償還的有抵押債券及有抵押票據重新融資。作為以150,043,145港元現金付款按比例贖回部分有抵押債券及有抵押票據的代價，投資者同意修訂剩餘有抵押債券及有抵押票據的到期日、攤銷進度表及條款。有抵押債券及有抵押票據的所有尚未償還累計及未繳利息已於2009年4月9日重新分類為尚未償還本金。

於2009年4月至2009年6月期間，我們償還本金人民幣47,966,805元。鑒於業務前景及經濟環境改善，我們重新磋商有抵押債券及有抵押票據的條款，並同意加快攤銷進度表，並就本金額達人民幣414,353,958元的有抵押債券及有抵押票據訂立第二份修訂協議。

根據第二份修訂協議，有抵押債券及有抵押票據有下列主要條款：

- 利率：適用於有抵押債券及有抵押票據的年利率為每年25%。利息乃於償還本金當日支付，並自2009年4月9日（包括該日）起按日計算，直至付款日期（不包括該日）為止；
- 清償貨幣：所有利息以人民幣計算，並按1.00港元兌換人民幣0.8772元的固定匯率，以等值港元金額清償；
- 到期日：2009年12月31日；

歷史、重組及企業架構

- 每月償還本金：有抵押債券及有抵押票據的固定部分將於各月底按下列進度表，連同累計及尚未支付利息予以贖回：
 - 於2009年7月31日將償還有抵押債券及有抵押票據中的人民幣21,931,725元；
 - 於2009年8月31日將償還有抵押債券及有抵押票據中的人民幣21,931,725元；
 - 於2009年9月30日將償還有抵押債券及有抵押票據中的人民幣131,580,917元；
 - 於2009年10月31日將償還有抵押債券及有抵押票據中的人民幣17,545,380元；
 - 於2009年11月30日將償還有抵押債券及有抵押票據中的人民幣17,545,380元；
 - 其餘有抵押債券及有抵押票據將於2009年12月31日償還。

於2009年7月至2009年8月，我們已根據第二份修訂協議所載的每月還款進度表按月作出還款。

我們亦已於第二份修訂協議作出下列承諾：

- 竭盡所能在合理及商業上實際可行的情況下盡快進行首次公開發售，以促使有關首次公開發售的所得款項淨額會被立即應用，並率先全數償還有抵押債券及有抵押票據下的所有本金、利息及其他到期款項；
- 竭盡所能向銀行或金融機構借款，並將其中的所得款項立即及單獨用作全數償還有抵押債券及有抵押票據下的所有本金、利息及其他到期款項；
- 確保投資者聘用的會計師行的人員：**(a)**於投資者不時合理地要求下，獲提供有關本集團、其資產、負債、財務狀況及前景及其營運的有關資料；**(b)**有機會於每兩個星期與本集團有關人員會面，以討論有關本集團的事宜（包括但不限於上文**(a)**所指的事宜）；及**(c)**以其他方式，不時以合理通知，能夠與彼等欲會見的本集團管理團隊人員會面，討論有關本集團、其財務及貿易狀況及其營運；及
- 竭盡所能促使**(a)**本集團的盈餘現金在不影響本集團一般日常業務營運的最大實際可行情況下用作償還有抵押債券及有抵押票據下的所有本金、利息及其他到

歷史、重組及企業架構

期款項；及(b)本集團將其於中國的物業開發業務作出的資本開支減至最低可能水平。

於最後實際可行日期，合共人民幣409.3百萬元有抵押債券及有抵押票據尚未償還，連同累計及尚未支付利息。

於2009年9月17日，我們向工銀國際融資的同系附屬公司Superb Miles Limited發行新有抵押票據，以償還部分有抵押債券及有抵押票據。新有抵押票據乃由本公司、BVI寶龍、寶龍(維京)I、香港寶龍及寶龍(香港)1的股份押記、本公司資產的固定及浮動押記及控股股東許健康及許華芳提供的個人擔保抵押。新有抵押票據將於2009年12月16日或股份於聯交所上市當日(以較早者為準)到期及應支付。新有抵押票據按本金額及香港銀行同業拆息加5%年利率計算利息。我們計劃運用全球發售所得款項的一部分全數償還新有抵押票據，而擔保及股份押記將於股份於聯交所上市當日或之前解除。

於2009年9月，我們亦從中國工商銀行(亞洲)有限公司獲取新貸款，當中我們已運用約120百萬港元以贖回部分有抵押債券及有抵押票據。新貸款乃由相等於我們提取的港元貸款金額的人民幣金額的質押存款所擔保。新貸款將於2010年9月到期及應支付，而新貸款的年利率為香港銀行同業拆息加0.75%。

有抵押債券及有抵押票據已於2009年9月17日全數贖回。於我們贖回有抵押債券及有抵押票據後，有抵押債券及有抵押票據附帶的持有人所有獲取資料權利及任何其他權利將會取消。

認股權證

於2009年8月5日，我們與Skylong、Sky Infinity、Walong、Wason及許健康訂立單邊契據，據此，我們向投資者發行認股權證，面額相等於於2009年10月1日開始營業時未被贖回的有抵押債券及有抵押票據本金總額等值港元的75%。由於有抵押債券及有抵押票據於2009年10月1日前已被全數贖回，認股權證的面額為零，因此，認股權證已告失效且我們就認股權證附帶的認購權並無任何進一步責任。

資本化發行

於2009年9月16日，我們配發及發行合共150,000,000股股份予Skylong(按許健康的指示)(該等股份入賬列為繳足)，以清償許健康先生付予我們總額人民幣1,000,000,000元的墊款。

歷史、重組及企業架構

中國政府批准

根據外匯管理局於2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，規定屬於境內居民的自然人，須向有關地方外匯管理分局申請辦理登記手續，[方可以其持有的中國境內公司資產或股本權益在境外以股權融資為目的而設立或控制任何境外特殊目的公司]。在特別情況下，該等屬於境內居民的自然人亦須向有關地方外匯管理分局修訂其登記資料。兩名控股股東許健康及許華芳已向外匯管理局完成辦理有關登記。

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及外匯管理局聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。根據併購規定，就進行境外上市而成立並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司，必須先獲取中國證券監督管理委員會批准，方可在境外證券交易所將該境外特殊目的公司的證券上市。於2006年9月21日，中國證券監督管理委員會發佈《境內企業間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易》的指引。本公司中國法律顧問競天公誠已表示，由於本公司的外商投資中國附屬公司概不是通過收購成立，而本公司的重組中並無併購規定所界定的收購事項，故我們成立外商投資中國附屬公司及進行重組並不受限於併購規定。

本公司及控股股東已遵守所有適用的中國規則及法規，並已從中國政府機關獲取對於進行重組而發出的所有有關批准。

於2007年11月，商務部和發改委頒佈修訂後的《外商投資產業指導目錄》，條文其中包括，普通住宅的開發建設已不納入鼓勵外商投資產業，轉而界定為允許外商投資產業，並界定[經營房地產二級市場交易及經紀公司為限制外商投資產業。]由於我們並無管理任何與二級市場住宅物業交易及經紀有關的業務，中國法律顧問競天公誠已確認，由於鼓勵外商投資產業及允許外商投資產業的審批程序大致相同，故修訂後的外商投資產業指導目錄對我們目前的業務經營並無造成任何不利影響。

中國政府最近頒佈「第50號通知」《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，進一步規範外國投資者在中國成立外商投資房地產企業，規定其須向商務部辦理額外的備案程序。中國政府亦頒佈第130號通知，以進一步限制在2007年6月後，外商投資房地產企業增加註冊資本及申請辦理外匯登記的能力。中國法律顧問競天公誠已確認，自頒佈「第50號通知」以來，我們所有新登記的外商投資房地產企業已根據「第50號通知」的規定，符合商務部所需的備案程序，而我們已就「第50號通知」取得所有

歷史、重組及企業架構

相關批准。自2007年6月以來，我們已成立六家外商投資房地產企業，並已增加兩家現有外商投資房地產企業的註冊資本。中國法律顧問競天公誠已確認，該等外商投資房地產企業已符合第「第130號通知」的規定，並已就彼等各自的成立及增加註冊資本事宜，向商務部辦理所需的備案程序。

業 務

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。我們將來的業務策略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。

於2009年6月30日，我們在中國14個城市合計擁有處於不同發展階段的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。

業 務

- 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，我們擁有上述其他所有項目的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
- 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。

業 務

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，我們尚未償還銀行的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

業 務

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，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

業 務

6月30日的十大租戶（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商業房地產市場競爭的主要優勢：

獨特的「寶龍」商業模式

我們專注開發大型商業物業並制訂了能讓我們在競爭對手中脫穎而出的商業模式。「寶龍」商業模式具備下列特點：

- 我們選擇中國土地成本較低且有未來增長力的新興城市，來開發大規模綜合性商業物業；
- 我們引進國內外品牌作為長期主力店，以迎合消費者需求，提升我們的商業物業的吸引力、知名度及物業價值；
- 我們一般分多個階段開發物業。在較早階段，我們會出售住宅物業及部分商業物業，以產生良好的現金流，應付項目其餘階段的資金需要；及
- 我們戰略性長期自留優質商業物業的擁有權，以產生經常性租金收入及潛在資本增值。

我們相信，「寶龍」商業模式讓我們以較低資本支出實現快速擴張，得到可觀回報及取得穩定的現金流。我們亦相信此商業模式提供多元化收入來源，減低因過度依賴任何特定物業行業而造成的風險，確保持續成功。

以較低的成本獲得巨大的土地儲備

我們相信，以較低成本獲得土地儲備是實現長期增長及保持盈利能力的重要因素。我們收購的土地大多位於增長迅速的新興城市。憑藉對地方城市規劃的深入認識，我們竭力在具備良好增長潛力且我們相信會成為新商業中心的地區收購土地。我們設計符合市場需求及城市未來擴展規劃的項目，提供一站式解決方案，滿足當地居民的商業及娛樂需求以及提升物業所在社區的居住環境。我們相信，憑藉成熟的品牌、知名度、作為具領先地位的商業物業開發商的良好往績紀錄，以及設計符合地方城市規劃的項目的能力，相對於競爭對手，我們在收購土地時更具競爭力及更大的議價能力。於最後實際可行日期，已獲取相關土地使用證的土地儲備的總佔地面積約為2,726,759平方米。於最後

業 務

實際可行日期，本公司已訂立相關土地出讓或轉讓合同，但未取得土地使用證的土地的總佔地面積約為845,886平方米。我們相信，土地儲備的較低收購成本增強了我們應對市場變化的能力，並將繼續鞏固本公司的盈利能力及未來的成功。

廣泛的品牌知名度

我們是中國具領先地位的商業物業開發商。我們成立至今的業務經營取得成功，有助我們發展「寶龍地產」品牌及「寶龍城市廣場」產品品牌，成為整體上代表大型、優質、創新及設計一流的綜合性商住地產項目。我們相信，我們的品牌已成為我們經營所在城市的地標式綜合性商住地產項目的代名詞。此外，我們亦相信，著名品牌以及獨特的物業開發模式，實有助我們以溢價定價，從而提高盈利能力。

我們憑藉優質設計及建築，物業開發業務成績驕人，為我們贏取多項大獎。該等獎項的有效期為一年，由主辦單位經評審候選者的總資產、總負債、總收入、淨利潤、開發中建築面積、竣工物業建築面積、土地儲備、對慈善機構的捐獻及其他考慮因素後頒發。在往績記錄期內，我們獲得(其中包括)以下獎項：

- 於2006年、2007年及2008年，我們獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產商旅地產專業領先品牌。
- 於2006年、2007年及2008年，我們的「寶龍城市廣場」品牌獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產項目品牌價值Top 10。
- 於2006年、2007年、2008年及2009年，我們獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強企業之一。

我們相信，本身的著名品牌將可讓我們在中國其他地區市場執行業務拓展戰略時複製過往的成功。

與國內外品牌保持長期戰略夥伴關係

我們為到訪綜合性商業地產項目的客戶提供一站式購物解決方案，提供各式各樣的產品及服務，包括購物、膳食、旅遊、休閒、娛樂及商務。我們力求透過與國內外各行各業的品牌建立長期戰略夥伴關係，維持綜合性商業地產項目的質量及吸引力。其中許多品牌，例如福建新華都百貨、家樂福、國美電器及金逸影城，已成為綜合性商業地產項目的主力店。我們相信，與該等著名主力店的關係，有助加強我們保障經常性租金收入的能力。

業 務

主力店的租約大多為期10至20年。於2009年，我們亦與瑞景商業及樂購(上海康誠)就蚌埠寶龍城市廣場的若干零售位，以及與青島奧特萊斯及肯德基就青島寶龍城市廣場的若干零售位訂立租賃協議。此外，我們亦與多個潛在客戶，例如聯華超市、蘇寧電器及麥當勞訂立了戰略合作意向書。我們相信，與該等主力店的長期合作可協助我們提升綜合性商業地產項目的形象、知名度、可取性及客流量，從而提高整體項目價值及我們的盈利能力。此外，透過與主力店建立長期緊密合作關係，我們相信我們更能滿足其需求及偏好。

本公司不時亦在項目開發初期，要求一些最大的主力店，為商業物業的設計及建築提供意見，以助爭取主力店長期租用。部分客戶，例如家樂福及國美電器，已在我們的多個項目實際租用或已表示有意租用店舖。我們相信，瞭解主力店的需要，有助我們提高經營效率及減低未來項目的風險。我們亦相信，透過與主力店建立戰略夥伴關係，有助於我們在中國其他目標市場的項目複製我們的成功。

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

我們在項目開發管理中採用綜合的業務管理體系。除了由外部承包商承包的項目建築工程及若干設計工作外，我們的專業團隊進行多個專業領域的工作，包括市場研究及分析、項目甄選、項目規劃、材料採購、建築工程管理、室內裝飾、銷售及營銷、物業管理、物業租賃以及客戶服務等。我們相信，通過綜合的項目開發及管理體系，我們已成為中國領先的商業物業開發商之一，具備開發及管理大型優質商業項目的實力。我們相信，透過在物業開發過程的各個階段綜合運用該等實力及專長，我們對質量及成本可有很大的控制，從而提高經營效率並增加規模經濟效益。

我們的高級管理團隊成員，包括本公司主席許健康、執行董事許華芳、施思妮、肖清平及副總裁歐陽寶豐，均在中國房地產行業擁有平均逾10年的經驗，且具備有關戰略規劃及業務管理的專長。本公司主席許健康是中國公認的大型商業物業開發的領先人物，在業內聲望極高。他曾獲多項榮譽，包括中國房地產品牌貢獻人物及中國最具影響力企業家，以表揚其作為企業家的成就及對中國商業房地產行業的貢獻。我們的大部分執行

業 務

董事及高級管理人員平均效力本公司三年，彼此合作無間，構成了我們穩定的核心團隊。我們相信，我們的管理團隊的穩定性及其在商業物業行業積累的豐富經驗以及對目標地區商業物業市場的深入瞭解，應會讓我們繼續把握未來商機，開拓新市場。

我們的業務戰略

我們的主要業務戰略包括：

繼續在中國增長迅速的城市善用成功的「寶龍」商業模式

我們擬繼續採用「寶龍」商業模式，在全國範圍內具備良好增長潛力的城市開發大型多業態綜合地產項目，包括優質的住宅物業、購物中心、娛樂設施及餐廳。我們相信，通過集中在該等城市發展，我們能抓緊該等地區日益頻繁的商業活動對優質商業物業的殷切需求。我們相信，「寶龍」商業模式可為項目所在城市的居民提供一站式解決方案，在滿足其需求的同時改善其生活質量。我們亦相信，「寶龍」商業模式有助提高項目的整體價值，使我們取得定價優勢，以及投資物業公允值得以增加。雖然截至2009年6月30日止六個月投資物業的租金收入僅佔綜合收入約2.2%，我們擬繼續增加投資物業組合，以期透過出租獲取經常性租金收入。我們希望透過擁有投資物業，維持長期涉足於不斷增長的中國商業物業需求，並獲得潛在的物業組合長期增值。由於國內房地產市場的競爭不斷加劇，相信我們維持多元化收入來源及分散風險的戰略，將可增強我們的競爭力，並為我們的持續業務拓展提供支持。

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

我們將繼續增加土地儲備，並戰略性選擇未來項目開發的新地點，以期日後業務發展。在選擇項目開發地點時，我們一般會考慮(其中包括)地區預期經濟增長、區內人口及潛在消費者需求、地方政府的開發及拓展規劃、現有及潛在長期主力店的需求及偏好因素。本公司擬善用迄今作為具領先地位的商業物業開發商的成就，充分利用在增長迅速的新興城市發展的成功經驗，與地方政府緊密合作，配合其未來城市發展規劃，以具吸引力的價格在目標地區收購更多土地。

繼續與國內外品牌發展並加強長期戰略關係

對於作為我們開發的綜合性商業地產項目的長期租戶的國內外品牌，我們擬繼續發展並加強彼此的長期戰略夥伴關係。我們相信，與著名品牌訂立該等戰略夥伴關係將會有助我們維持物業質量及價值。我們亦相信，藉著與長期主力店的穩固關係，可將其引入其他目標市場的類似項目，並進一步提升「寶龍」品牌。根據我們與部分主力店訂立的租賃安排，我們與該等租戶可訂立相互合作安排，包括信息分享及在營銷活動中許可使

業 務

用對方的公司標誌。我們力求擴展與夥伴的關係成為彼等的拓展策略，最終加大我們在中國其他目標市場獲得雙贏的可能性。我們相信，與著名品牌的戰略夥伴關係將有助我們獲得穩定的現金流，以及提高商業物業項目的整體吸引力、形象、知名度及客流量，從而提高物業價值及可取性。

繼續提升我們的品牌認可度

我們相信，我們的「寶龍地產」及「寶龍城市廣場」品牌是我們過去以至未來獲得成功的因素之一。我們將會在戰略性選擇的區位提供新穎規劃及設計，不斷提高旗下綜合性商住地產項目的吸引力，從業內競爭對手中脫穎而出。我們亦將繼續爭取著名的主力店，以維持並提升商業項目的質量及價值。我們相信，通過不斷推出設計一流的物業項目，滿足當地居民及客戶的需求，我們將可進一步提高品牌認可度及知名度，從而協助在其他城市複製我們的成功。

繼續優化租戶組合，並增加經常性租金收入

隨著投資物業組合增長，我們將繼續優化租戶組合並使租戶基礎多元化，以增加經常性租金收入及降低經營風險。我們旨在採取靈活積極方法去商議租約，並引入我們認為可以為綜合性商業地產項目增值的潛在租戶。我們也向現有優質租戶（例如家樂福及國美電器）提供具吸引力的租賃條款，尋求彼等對綜合性商業地產項目的設計及建設提供意見，力求鼓勵彼等進駐我們的其他綜合性商業地產項目。我們相信，維持現有的主力店並吸引具潛力的優質租戶，將可使我們的租戶基礎多元化，優化綜合性商業地產項目的租戶組合，藉此提升租金收入及物業價值。我們的目標，是繼續發展本身的投資物業組合，以增加租金收入佔總收入的比例，並均衡銷售物業及投資物業之間的回報。

標準化物業開發及管理模式，以達到可持續增長及業務擴張

我們擬進一步擴充地區上的物業開發，以把握中國迅速增長的新興城市為我們帶來的商機。為有效率及有效地於目標城市擴充業務，我們計劃為物業項目發展並採納一套標準開發模式，以更迅速地以具競爭力的成本擴大開發規模。我們計劃將從甄選地點及

業 務

城市、項目規劃及設計、項目建築至銷售及營銷的物業項目開發的過程及流程標準化，設立若干營運準則及指引，可被不同項目貫徹跟從及按地方需要作出特定的修改。我們亦計劃設立定期綜合項目開發計劃，以更佳地協調物業開發項目的多個階段。我們相信，擁有標準化開發模式可令我們提高管理效率，減低營運成本及開支，並可改善我們的風險控制。

我們的物業項目

於最後實際可行日期，我們在中國14個城市共擁有17個物業項目。有關竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業的地點，請參閱下列地圖。



根據我們的分類制度，現時我們共有17個物業項目，分屬下列類別：

- 竣工物業，包括自我們成立以來已竣工的物業項目，有關政府機關已出具竣工備案表；
- 開發中物業，包括相關政府機關已出具土地使用證的物業項目，已動工但尚未獲取竣工備案表；及

業 務

- 持作未來開發物業，包括已與中國有關機關簽署有關土地出讓合同但未獲取土地使用證並有待支付土地出讓金及／或符合土地出讓合同所載若干條件的物業項目。

物業分類。我們的物業分類反映了我們經營業務的基準，可能會有別於其他開發商的分類方法。各物業項目可能須取得多項土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及其他於開發過程的不同階段發出的許可證及證書。我們的物業分類方法與本文件附錄四物業估值報告及本文件附錄一會計師報告所載的物業分類方法並非可以直接比較。然而，該等分類對已獲發土地使用證的物業的處理方法有相若之處。我們將已獲取土地使用證的物業歸類為開發中物業，而附錄四物業估值報告給該等物業賦予市值，附錄一會計師報告則將該等物業計入資產負債表內土地使用權項內作為資產。

下表載列物業分類，以及在物業估值報告及會計師報告內相應的物業分類：

本文件	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">• 竣工物業，包括已獲取竣工備案表的物業(包括已出售的竣工物業)	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 持作投資的物業權益(不包括已出售的竣工物業)，包括已獲取竣工備案表的持作投資的物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作銷售竣工物業(不包括已出售的竣工物業)• 土地使用權(持作銷售竣工物業應佔)• 投資物業
<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業，包括已獲取土地使用證但未獲取竣工備案表的物業	<ul style="list-style-type: none">• 第二類 — 持有的開發中的物業權益，包括已獲取土地使用證及施工許可證的物業	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業• 在建投資物業• 土地使用權

業 務

本文件	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">持作未來開發物業，包括未獲取土地使用證但已簽訂土地出讓合同或項目公司股權轉讓協議的物業	<ul style="list-style-type: none">第三類 — 持作未來開發的物業權益，包括已獲取土地使用證但未獲取施工許可證的物業	<ul style="list-style-type: none">未獲取土地使用證的項目所產生的開支，同時在流動資產內記錄為預付款、按金及其他應收款

佔地面積的計算。 本文件的佔地面積資料按下列基準釐定：

- 我們收取土地使用證時，相關項目的佔地面積資料指該土地使用證內的佔地面積資料；及
- 我們收取土地使用證前，相關項目的佔地面積資料指相關項目的有關土地出讓合同或有關政府許可證內的佔地面積資料，惟不包括劃撥作道路及社區休閒分區等公共基建的面積。

建築面積的計算。 本文件的建築面積資料按下列基準釐定：

- 倘我們已為項目獲取房地產權證，可售建築面積資料指房地產權證內的可售建築面積；
- 倘我們未為項目獲取房地產權證但已獲取施工許可證，該等項目的總建築面積資料指該等施工許可證內的總建築面積；
- 倘我們未為項目獲取施工許可證但已獲取建設工程規劃許可證，該等項目的總建築面積資料指該建設工程規劃許可證內的總建築面積；
- 倘我們未為項目獲取建設工程規劃許可證但已獲取項目的土地使用證，該等項目的總建築面積資料指該等土地使用證內的總建築面積；及
- 倘我們未為項目獲取土地使用證但已簽署土地出讓合同，該等項目的總建築面積資料指該等土地出讓合同內的總建築面積。

業 務

房地產權證、施工許可證及建設工程規劃許可證所載的總建築面積，包括地下建築面積。地下建築面積指地庫及其他地下空間，一般用作停車及儲存用途。

除特別指出外，本文件的持作銷售建築面積及持作租賃建築面積資料包括停車位的建築面積。已售建築面積資料指有關買賣協議內按合計基準釐定的建築面積。

持作銷售建築面積及持作租賃建築面積資料乃根據本公司及董事的現有計劃及意向而釐定，因此有機會作調整。

業 務

於2009年6月30日，物業項目的地理分佈如下：

項目	竣工物業開發項目				開發中物業項目				持作未來開發物業項目				
	佔地面積 (千平方米)	總建築 面積 (千平方米)	佔總建築 面積百分比 (%)	我們擁有的 總建築面積 (千平方米)	佔我們擁有的 總建築面積 百分比 (%)	總建築 面積 (千平方米)	佔總建築 面積百分比 (%)	我們擁有的 總建築面積 (千平方米)	佔我們擁有的 總建築面積 百分比 (%)	總建築 面積 ⁽⁴⁾ (千平方米)	佔總建築 面積百分比 (%)	我們擁有的 總建築面積 (千平方米)	佔我們擁有的 總建築 面積百分比 (%)
福建省													
泉州晉江寶龍金色家園	375	143.5	21.7	143.5	100	—	—	—	—	—	—	—	—
泉州安溪寶龍豪苑	36.0	54.2	8.2	54.2	100	—	—	—	—	—	—	—	—
福州寶龍城市廣場	72.9	215.4	32.6	215.4	100	—	—	—	—	—	—	—	—
江蘇省													
蘇州太倉寶龍城市廣場	130.8	267.7	—	—	—	267.7	8.1	267.7	100	—	—	—	—
無錫寶龍城市廣場	77.0	284.2	—	—	—	284.2	8.6	227.4	80	—	—	—	—
無錫玉祁寶龍湖畔花城	212.5	391.0	—	—	—	391.0	11.8	391.0	100	—	—	—	—
宿遷項目	220.2	517.9	—	—	—	—	—	—	—	517.9	13.3	517.9	100
鹽城項目	221.2	488.0	—	—	—	—	—	—	—	488.0	12.5	488.0	100
常州項目	270.1	780.7	—	—	—	—	—	—	—	780.7	20.0	780.7	100
山東省													
青島寶龍城市廣場	319.8	705.5	—	—	—	705.5	21.3	705.5	100	—	—	—	—
泰安寶龍城市廣場	237.5	301.9	—	—	—	301.9	9.1	301.9	100	—	—	—	—
煙台項目	668.2	950.5	—	—	—	—	—	—	—	950.5	24.4	950.5	100
李滄項目	107.2	363.7	—	—	—	—	—	—	—	363.7	9.3	363.7	100
河南省													
鄭州寶龍城市廣場	114.0	247.2	37.4	247.2	100	—	—	—	—	—	—	—	—
洛陽寶龍城市廣場	355.6	875.0	—	—	—	875.0	26.4	875.0	100	—	—	—	—
新鄉項目	300.0	800.0	—	—	—	—	—	—	—	800.0	20.5	800.0	100
安徽省													
蚌埠寶龍城市廣場	192.3	491.2	—	—	—	491.2	14.8	491.2	100	—	—	—	—
總計	3,572.8	7,877.6	660.3	660.3	660.3	3,316.6	3,259.7	3,259.7	3,900.7	3,900.7	3,900.7	3,900.7	3,900.7

業 務

下表載列 15 個項目於 2009 年 6 月 30 日的持作租賃總建築面積及其他相關資料：

項目	持作租賃建築面積				佔總建築面積比例 ⁽¹⁾ (%)	已出租 建築面積 ⁽²⁾ (千平方米)
	竣工物業 (千平方米)	開發中物業 (千平方米)	持作未來 開發物業 (千平方米)	總計 (千平方米)		
福建省						
福州寶龍城市廣場	120.0	—	—	120.0 ⁽³⁾	55.7	90.8
江蘇省						
蘇州太倉寶龍城市廣場	—	—	—	—	—	—
無錫寶龍城市廣場	—	160.1	—	160.1	56.3	—
無錫玉祁寶龍湖畔花城	—	20.5	—	20.5	5.2	—
宿遷項目	—	—	136.1	136.1	26.3	—
鹽城項目	—	—	152.9	152.9	31.3	—
常州項目	—	—	117.0	117.0	15.0	—
山東省						
青島寶龍城市廣場	—	312.7 ⁽⁴⁾	—	312.7	44.3	78.4
泰安寶龍城市廣場	—	68.7 ⁽⁴⁾	—	68.7	22.7	—
煙台項目	—	—	20.5	20.5	2.2	—
李滄項目	—	—	159.1	159.1	43.8	—
河南省						
鄭州寶龍城市廣場	118.8	—	—	118.8	48.0	43.5
洛陽寶龍城市廣場	—	201.4	—	201.4	23.0	—
新鄉項目	—	—	160.0	160.0	20.0	—
安徽省						
蚌埠寶龍城市廣場	—	259.0 ⁽⁵⁾	—	259.0	52.7	50.5
總計	238.8	1,022.4	745.6	2,006.7		263.3

附註：

- (1) 指租賃建築面積佔整個項目總建築面積的比例。
- (2) 指已租賃部分的建築面積。
- (3) 包括我們留作配套設施以供福州寶龍城市廣場客戶及租戶使用的總建築面積 25,170 平方米的停車位。
- (4) 不包括酒店應佔建築面積。
- (5) 包括竣工構築物的建築面積 21,828 平方米，而我們目前正就此申請竣工備案表。

竣工物業

截止2009年6月30日，我們已完成開發下列物業項目。就下表而言，閣下應注意，已全部出售的竣工物業並未載於本文件附錄四所載的物業估值報告中。

項目	類型	動工日期	竣工日期	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	持作出售 建築面積 (平方米)	已售 百分比 (%)	持作租賃 建築面積 (平方米)	於2009年		物業估值 報告 參照編號	
									6月30日 的出租率 ⁽¹⁾ (%)	我們應佔 的權益 (%)		
福建省												
泉州晉江												
寶龍金色家園	住宅	2003年8月	2005年4月	37,478	143,544	143,544	100	—	—	100	—	
泉州安海寶龍豪苑	住宅	2004年7月	2005年3月	35,952	54,210	54,210	100	—	—	100	—	
福州寶龍城市廣場	住宅及商業	2004年11月	2006年11月 ⁽²⁾	72,874	215,353	95,348	99.6	120,005 ⁽³⁾	95.8	100	1	
河南省												
鄭州寶龍城市廣場	住宅及商業	2006年7月	2008年12月	113,984	247,195	128,440	49.6	118,755 ⁽⁴⁾	49.3	100	7	
總計				260,288	660,302	421,542		238,760				

我們目前正在就鄭州寶龍城市廣場申請竣工備案表，並預期於2009年第四季取得有關竣工備案表。

截止2009年6月30日，未出售的持作銷售竣工物業的眼面值約為人民幣366.0百萬元。我們目前無意將持作銷售竣工物業重新分類為投資物業，皆因我們預期將於本年度下半年出售該等物業。

附註：

- (1) 不包括停車位，並指受限於租賃協議的總建築面積的部分。
- (2) 表示該項目最早竣工時間。整個項目於2006年至2008年分階段竣工。
- (3) 包括我們留作配套設施以供福州寶龍城市廣場的客戶及租戶使用的總建築面積25,170平方米的停車位。
- (4) 包括總建築面積30,395平方米的停車位。

開發中物業

截止2009年6月30日，我們擁有總建築面積3,316,611平方米的開發中物業項目。

項目	類型	總建築面積或估計總建築面積 (平方米)			獲得預售許可證的建築面積 (平方米)			已預售建築面積 (平方米)			持作租賃建築面積 (平方米)			酒店建築面積 (平方米)			估計		物業估值報告參照編號
		佔地面積 (平方米)	持作銷售建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	持作銷售建築面積 (平方米)	獲得預售許可證的建築面積 (平方米)	已預售建築面積 (平方米)	持作租賃建築面積 (平方米)	酒店建築面積 (平方米)	動工時間	預售開始時間	整個項目竣工時間	我們應佔的權益 (%)	(%)					
江蘇省																			
蘇州太倉																			
寶龍城市廣場	住宅及商業	130,751	267,745 ⁽¹⁾	145,771	134,633	—	53,752	2005年7月	2005年9月	2011年12月	100	2,10							
無錫寶龍城市廣場	住宅及商業	77,020	284,187 ⁽²⁾	233,523	25,244	160,111 ⁽³⁾	—	2007年5月	2007年9月	2010年12月	80 ⁽⁴⁾	3							
無錫玉祁																			
寶龍湖畔花城	住宅及商業	212,459	391,033	108,943	66,189	20,503 ⁽⁵⁾	—	2007年10月	2008年5月	2012年8月	100	9,12							
山東省																			
青島寶龍城市廣場																			
泰安寶龍城市廣場	住宅及商業	319,808	705,526 ⁽⁶⁾	372,305	221,910	312,683 ⁽⁷⁾	39,711	2007年4月	2007年8月	2010年5月	100	8							
泰安寶龍城市廣場	住宅及商業	237,515	301,945 ⁽⁸⁾	224,808	117,009	68,687 ⁽⁹⁾	49,683	2006年11月	2006年12月	2010年5月	100	4							
河南省																			
洛陽寶龍城市廣場																			
洛陽寶龍城市廣場	住宅及商業	355,607	874,968	426,286	142,583	201,371 ⁽¹⁰⁾	—	2006年11月	2006年12月	2012年12月	100	5,11							
安徽省																			
蚌埠寶龍城市廣場																			
蚌埠寶龍城市廣場	住宅及商業	192,313	491,209 ⁽¹¹⁾	406,037	168,016	258,960 ⁽¹²⁾	—	2006年9月	2006年11月	2010年2月	100	6							
總計		1,525,474	3,316,611	1,917,673	875,584	1,022,315	143,146												

業 務

附註：

- (1) 截止2009年6月30日，我們已完成建築面積159,770平方米的建築工程，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- (2) 截止2009年6月30日，我們已完成建築面積10,339平方米的建築工程，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- (3) 包括總建築面積約50,055平方米的停車位。
- (4) 澳門聚融持有其餘20%股本權益。
- (5) 包括總建築面積約12,416平方米的停車位。
- (6) 截止2009年6月30日，我們已完成建築面積103,088平方米的建築工程，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- (7) 包括總建築面積約107,756平方米的停車位。
- (8) 截止2009年6月30日，我們已完成建築面積69,935平方米的建築工程，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- (9) 包括總建築面積約12,357平方米的停車位。
- (10) 包括總建築面積約61,730平方米的停車位。
- (11) 截止2009年6月30日，我們已完成建築面積195,543平方米的建築工程，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- (12) 包括總建築面積約75,411平方米的停車位。

我們擬於開發中物業竣工時自留部分作為投資物業。

業 務

持作未來開發物業

我們已就所有持作未來開發的項目簽訂土地出讓合同。然而，於最後實際可行日期，我們並未取得所有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。請參閱本文件附錄四物業估值報告中更詳盡披露各有關項目已取得（或未取得）的指定批文和證書。截止2009年6月30日，該等計劃或預計用作未來開發的項目總佔地面積為1,786,885平方米。

下表列示於2009年6月30日，該等持作未來開發物業的進一步資料。持作未來開發物業所包括的各項目或項目階段的總建築面積，乃管理層根據按照土地出讓合同制訂的目前開發規劃作出的估計。

項目／土地	賬面值 (人民幣 百萬元)	將根據土地 出讓合同 支付的	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	我們	物業估值 報告 參照編號
		土地出讓金 (人民幣 百萬元)			應佔的權益 (%)	
江蘇省						
宿遷項目	184.6	209.5	220,201	517,878	100	14
鹽城項目	188.6	256.6	221,184	488,006	100	16
常州項目	73.5	149.3	270,120	780,700	100	17
山東省						
煙台項目	135.0	45.4	668,249	950,472	100	13
李滄項目	344.3	110.6	107,150	363,664	100	18
河南省						
新鄉項目	140.8	133.0	299,980	800,000	100	15
總計	1,066.8	904.4	1,786,885	3,900,720		

上表的賬面值指持作未來開發物業產生的成本，主要包括土地成本連同部分初期規劃開支。

將根據土地出讓合同支付的土地出讓金指根據有關土地出讓合同出讓土地使用權的未清償代價。

業 務

下表分別載列於最後實際可行日期估計將於2009年竣工的估計建築面積。

項目	地點	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	我們應佔 的權益 (%)	將於2009年竣工的 估計建築面積			估計整個項目 竣工時間	
					總建築面積 (千平方米)	持作銷售 建築面積 (千平方米)	持作租賃 建築面積 (千平方米)		酒店 建築面積 (千平方米)
江蘇省									
蘇州太倉寶龍城市廣場	蘇州市	130.8	267.7	100	63,900	10,148	—	53,752 ⁽¹⁾	2011年12月
無錫寶龍城市廣場	無錫市	770	284.2	80	—	—	—	—	2010年12月
無錫玉祁寶龍湖畔花城	無錫市	212.5	391.0	100	128,105	107,602	20,503	—	2012年8月
山東省									
青島寶龍城市廣場	青島市	319.8	705.5	100	329,165	130,222	198,943 ⁽²⁾	—	2010年5月
泰安寶龍城市廣場	泰安市	237.5	301.9	100	182,327	113,639	68,688	—	2010年5月
河南省									
洛陽寶龍城市廣場	洛陽市	355.6	875.0	100	372,263	279,478	92,785 ⁽³⁾	—	2012年12月
安徽省									
蚌埠寶龍城市廣場	蚌埠市	192.3	491.2	100	152,435	29,702	122,733 ⁽⁴⁾	—	2010年2月
總計		1,525.5	3,316.6		1,228,195	670,791	503,652	53,752	

業 務

附註：

- (1) 包括總建築面積約7,308平方米的停車位。
- (2) 包括總建築面積約71,837平方米的停車位。
- (3) 包括總建築面積約29,585平方米的停車位。
- (4) 包括總建築面積約37,706平方米的停車位。

項目簡介 — 福建省

泉州晉江寶龍金色家園

泉州晉江寶龍金色家園位於福建省晉江市。該項目由我們全資擁有的項目公司晉江長源開發。



該項目總佔地面積37,478平方米，總建築面積143,544平方米。該項目包括總建築面積100,690平方米的378個公寓單位及698個酒店式公寓套房、總建築面積29,600平方米的250個零售店，以及總建築面積13,254平方米的停車位。我們於2002年11月及2003年6月就該土地簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，已支付土地出讓金人民幣15.0百萬元（含稅）。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

我們於2005年4月完成開發該項目，並已出售該項目的所有物業。泉州晉江寶龍金色家園產生的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本）為人民幣275.5百萬元，或每平方米人民幣1,919元。該項目的累計銷售收入為人民幣389.1百萬元，平均售價為每平方米人民幣2,915元。

業 務

泉州安海寶龍豪苑

泉州安海寶龍豪苑位於福建省泉州市安海鎮鳳凰山區。該項目由我們全資擁有的項目公司泉州寶華開發。



該項目總佔地面積**35,952**平方米，總建築面積**54,210**平方米。該項目包括總建築面積**35,847**平方米的公寓單位、總建築面積**16,651**平方米的零售店，以及總建築面積**1,713**平方米的停車位。我們於**2004**年**3**月就該土地簽訂土地出讓合同。於**2009**年**6**月**30**日，已支付土地出讓金約人民幣**20.8**百萬元（含稅）。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

我們於**2005**年**3**月完成開發該項目，並已出售該項目的所有物業。泉州安海寶龍豪苑產生的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本）為人民幣**94.8**百萬元，或每平方米人民幣**1,749**元。該項目的累計銷售收入為人民幣**137.3**百萬元，平均售價為每平方米人民幣**2,533**元。

業 務

福州寶龍城市廣場

福州寶龍城市廣場位於福建省福州市台江區，鄰近福州江濱旅遊區。該項目由我們全資擁有的項目公司福州寶龍開發。



該項目總佔地面積為72,874平方米，總建築面積215,353平方米。在總建築面積中，約95,348平方米為持作銷售建築面積，約94,835平方米為持作租賃建築面積。此外，當中亦有總建築面積25,170平方米的停車位，保留作客戶及租戶使用的配套設施。

福州寶龍城市廣場包括一個總建築面積為141,740平方米的大型多業態綜合性商業地產項目，總建築面積15,169平方米的夜總會和迪斯科、總建築面積33,274平方米的酒店式公寓套房，以及總建築面積25,170平方米的停車位。綜合性商業地產項目主要包括一家大型百貨公司、一家超市、一個室內遊樂中心、一家電影院、一個美食廣場以及零售店。該綜合性商業地產項目的主要租戶包括家樂福、福建新華都百貨及國美電器。於2009年6月30日，租予主要租戶的總建築面積為56,608平方米。福州寶龍城市廣場的物業銷售於2005年2月開展。於2008年12月，福建明海工貿股份有限公司購買福州寶龍城市廣場的總建築面積9,932平方米，並將該物業租予福州百利達娛樂有限公司（「百利達」）以經營百利達的娛樂業務。於2009年6月30日，我們已經出售及交付該項目94,949平方米建築面積。同日，我們持作租賃的總建築面積為94,835平方米，當中90,840平方米建築面積（或95.8%）已出租（不包括停車位）。

我們於2004年11月開始開發該項目，於2006年11月至2008年分階段竣工。我們於2003年9月、2003年12月及2005年12月就該等土地簽訂土地出讓合同，而於2009年6月30

業 務

日，除了以地方政府獎勵方式可予抵銷的人民幣**53.8**百萬元土地出讓金以外，已支付土地出讓金總額人民幣**119.4**百萬元(含稅)。我們已為已經抵銷的土地出讓金金額，計提應付土地出讓金撥備。

於**2009**年**6**月**30**日，福州寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣**758.2**百萬元，該項目於往績記錄期的累計銷售收入為人民幣**1,008.5**百萬元。

項目簡介 — 江蘇省

蘇州太倉寶龍城市廣場

蘇州太倉寶龍城市廣場位於江蘇省蘇州市太倉。該項目由我們全資擁有的項目公司蘇州寶龍開發。

該項目包括兩期，總佔地面積為**130,751**平方米，總建築面積**267,745**平方米。於**2009**年**6**月**30**日，我們已就項目第一期及第二期獲取所有土地使用證及支付土地出讓金合共人民幣**98.3**百萬元(含稅)。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

第一期總佔地面積**118,117**平方米，總建築面積**213,522**平方米。在總建築面積中，**159,770**平方米為持作銷售建築面積，**53,752**平方米為持作酒店開發建築面積。我們於**2004**年**5**月就第一期簽訂土地出讓合同。該期包括一家總建築面積**53,752**平方米的高檔酒店(「蘇州太倉酒店」)、總建築面積**101,175**平方米的公寓單位、總建築面積**43,624**平方米的零售店、餐廳及娛樂設施以及總建築面積**14,971**平方米的停車位。第一期的建築工程於**2005**年**7**月開展。於**2009**年**6**月**30**日，我們已完成總建築面積**159,770**平方米的建築工程。我們預期將於**2009**年**12**月完成第一期的其餘部分。於**2009**年**6**月**30**日，我們已就第一期的建築面積**145,771**平方米獲取預售許可證，並已預售第一期**134,633**平方米建築面積。

蘇州太倉寶龍城市廣場第二期總佔地面積**12,634**平方米，估計總建築面積**54,223**平方米。預期所有估計總建築面積均為持作銷售。我們於**2007**年**7**月就第二期簽訂土地出讓合同。我們預期於**2010**年**5**月開始開發第二期，並於**2011**年**12**月前竣工。

我們預期蘇州太倉寶龍城市廣場約**63,900**平方米建築面積將於**2009**年底前竣工。

就該項目的竣工物業而言，於**2009**年**6**月**30**日的總開發成本為每平方米人民幣**2,859**元。於**2009**年**6**月**30**日，該項目於往績記錄期的累計銷售收入為人民幣**467.2**百萬元，平均售價每平方米為人民幣**3,613**元。於**2009**年**6**月**30**日，蘇州太倉寶龍城市廣場(包括第一期及第二期)產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)

業 務

為人民幣396.7百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資約人民幣318.2百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項產生的資金，撥支該項目的資本開支。

無錫寶龍城市廣場

無錫寶龍城市廣場位於江蘇省無錫市無錫新區中心商業區。該項目由我們持有其80%股本權益的一家項目公司無錫寶龍開發。其餘20%股本權益由澳門聚融持有。其詳情在本文件「釋義」一節披露。各個股東有權按投資比例，享有股東權利及股息回報。

該項目包括兩期，總佔地面積77,020平方米，總建築面積284,187平方米。

我們於2006年8月就無錫寶龍城市廣場簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已獲取所有土地使用證並已支付土地出讓金合共人民幣112.9百萬元(含稅)。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

第一期總佔地面積5,060平方米，總建築面積10,339平方米。第一期包括總建築面積8,871平方米的酒店式公寓套房及總建築面積1,468平方米的零售店。第一期工程於2007年5月開展，並於2008年7月竣工。於2009年6月30日，我們已就第一期的建築面積10,339平方米取得預售許可證，並已預售第一期10,119平方米建築面積。

第二期總佔地面積71,960平方米，估計總建築面積為273,848平方米。我們預期第二期包括總建築面積74,035平方米的住宅套房、總建築面積149,758平方米的大規模綜合性商業地產項目及總建築面積50,055平方米的停車位。綜合性商業地產項目包括一家大型超市、一家大型百貨公司、一個多院電影院、一個大型美食廣場、一個電腦遊戲中心及一個運動主題購物中心。第二期工程於2008年6月開展，並預期於2010年12月前竣工。於2009年6月30日，我們已就第二期的建築面積223,184平方米取得預售許可證，並已預售第二期建築面積的15,125平方米。

我們與家樂福於2008年7月訂立租賃協議。根據協議，家樂福同意自2010年3月起租賃無錫寶龍城市廣場總建築面積19,254平方米，為期20年。租賃面積的租金須相等於家樂福的年度銷售淨額的3%或每年人民幣7.0百萬元的較高者。

於2009年6月30日，無錫寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣413.9百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資人民幣405.9百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項以及銀行借貸，撥支該項目的資本開支。

業 務

無錫玉祁寶龍湖畔花城

無錫玉祁寶龍湖畔花城位於江蘇省無錫市惠山區玉祁鎮。該項目是玉祁唐平湖區的重點開發項目，由我們全資擁有的項目公司無錫玉祁開發。

該項目分為兩期，總佔地面積212,459平方米，總建築面積391,033平方米。在總建築面積中，預期370,529平方米為持作銷售建築面積，預期20,503平方米為持作租賃建築面積。

第一期總佔地面積64,810平方米，總建築面積為128,105平方米。我們於2006年11月就第一期的土地簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已獲取所有土地使用證，並已支付土地出讓金合共人民幣47.5百萬元(含稅)。該金額代表該項目第一期的土地出讓金總額。

第一期包括總建築面積53,633平方米的公寓及別墅、總建築面積26,458平方米的辦公室大樓、總建築面積28,475平方米的購物中心及總建築面積19,539平方米的停車位。第一期工程於2007年10月開展，並預期將於2009年9月竣工。於2009年6月30日，我們已就第一期的108,943平方米建築面積取得預售許可證，並已預售第一期建築面積的66,189平方米。

無錫玉祁寶龍湖畔花城第二期總佔地面積147,649平方米，總建築面積為262,928平方米。我們於2006年11月就第二期簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已獲取所有土地使用證，並支付土地出讓金合共人民幣101.4百萬元(含稅)。此代表該項目第二期的土地出讓金總額。第二期包括總建築面積232,105平方米的公寓單位、總建築面積6,211平方米的零售店及總建築面積24,612平方米的停車位。第二期工程預期將於2010年8月動工，並於2012年8月前完成。

我們預期無錫玉祁寶龍湖畔花城約128,105平方米建築面積將於2009年底前竣工，當中約8,087平方米商業建築面積預期為持作投資。

於2009年6月30日，無錫玉祁寶龍湖畔花城產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣363.1百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資約人民幣469.5百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項以及銀行借貸，撥支該等資本開支。

宿遷項目

於2007年12月，我們就江蘇省宿遷市兩幅土地簽訂土地出讓合同。兩幅土地的總佔地面積為220,201平方米，預期建築面積為517,878平方米。預期土地總收購成本約人民幣388.4百萬元，分四期支付。我們從發行可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額一部分以及內部資金撥支收購成本。於2009年6月30日，收購兩幅土地產生的總成本約為人民幣

業 務

184.5百萬元(含稅)。於2009年6月30日，我們已獲得該項目佔地面積79,983平方米的相關土地使用證。我們預期於2011年6月前全數清償尚未支付土地出讓金，並於2011年7月前獲取其餘佔地面積的相關土地使用證。我們擬於2009年10月開展宿遷項目的建築工程，並預期於2012年7月竣工。

鹽城項目

於2008年6月，我們就江蘇省鹽城市一幅土地簽訂土地出讓合同。該土地總佔地面積為221,184平方米，預期建築面積488,006平方米。土地總收購成本預期約為人民幣437.9百萬元，分三期支付。於2009年6月30日，就收購該土地產生的總成本約為人民幣188.6百萬元(含稅)。於2009年6月30日，我們已獲得該項目佔地面積86,665平方米的土地使用證。我們預期於2009年12月前全數清償尚未支付土地出讓金，並於2010年1月前獲取餘下佔地面積的相關土地使用證。我們擬於2009年10月開展鹽城項目的建築工程，並預期於2012年4月竣工。

常州項目

於2008年6月，我們就江蘇省常州市一幅土地簽訂土地出讓合同。該土地的總佔地面積為270,120平方米，預期建築面積780,700平方米。土地總收購成本預期約為人民幣222.9百萬元(包括拆遷安置成本人民幣179.4百萬元)，乃由我們支付予地方政府機關以拆遷安置居民(乃由彼等負責進行)。我們從發行可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額的一部分以及內部資金撥支該等收購成本。於2009年6月30日，就收購該土地產生的總成本約為人民幣73.5百萬元，包括土地出讓金人民幣43.5百萬元，相當於該項目土地出讓金總額。我們計劃根據政府的拆遷安置進度進一步支付拆遷安置成本。我們預期於2010年12月前全數清償其餘拆遷安置成本。並於2011年1月獲得其餘佔地面積的相關土地使用證。於2009年7月，我們已就170,245平方米佔地面積獲取土地使用證。我們擬於2009年12月開展常州項目的建築工程，並預期於2013年12月前竣工。

項目簡介 — 山東省

青島寶龍城市廣場

青島寶龍城市廣場位於山東省青島市城陽中心商業區。該項目由我們全資擁有的項目公司青島寶龍開發。

業 務

該項目包括兩期，總佔地面積**319,808**平方米，總建築面積**705,526**平方米。在總建築面積中，預期**353,131**平方米為持作銷售建築面積，預期**352,395**平方米為持作租賃及開發成為一家酒店。

青島寶龍城市廣場第一期總佔地面積**274,316**平方米，總建築面積**638,381**平方米。我們於**2006**年**7**月就第一期簽訂土地出讓合同。我們已就第一期獲取所有土地使用證，並已支付土地出讓金合共人民幣**328.2**百萬元(含稅)。該金額代表第一期的土地出讓金總額。

第一期的住宅部分包括總建築面積**124,825**平方米的公寓單位、總建築面積**27,774**平方米的零售店及總建築面積**39,690**平方米停車位。第一期的商業部分包括總建築面積**298,625**平方米的綜合性商業地產項目、總建築面積**39,711**平方米的高檔酒店(「青島酒店」)及總建築面積**107,756**平方米的停車位。綜合性商業地產項目包括一個大型室內遊樂場、一家百貨公司、一家大型超市、一家電影院、一個美食廣場及其他娛樂設施。綜合性商業地產項目的主要租戶包括肯德基及青島奧特萊斯。我們計劃委聘具管理和經營娛樂設施經驗的國內外知名管理公司管理及經營該室內遊樂場。第一期的建築工程於**2007**年**4**月開展。於**2009**年**6**月**30**日，我們已完成總建築面積**103,088**平方米的建築工程，並已獲得第一期**322,537**平方米建築面積的預售許可證，並已預售第一期**173,618**平方米建築面積。於**2009**年**3**月，青島樂天購買青島寶龍城市廣場總建築面積**33,427**平方米，以經營超市業務。

我們預期青島寶龍城市廣場約**329,165**平方米建築面積將於**2009**年底前竣工，當中約**127,106**平方米商業建築面積預期為持作投資。

青島寶龍城市廣場第二期總佔地面積**45,492**平方米，總建築面積為**67,145**平方米，包括總建築面積**2,996**平方米的零售店及總建築面積**64,149**平方米的公寓單位。我們於**2006**年**7**月就第二期簽訂土地出讓合同。我們已獲得第二期的所有土地使用證，並已於**2009**年**6**月**30**日支付土地出讓金合共人民幣**70.3**百萬元(含稅)。該金額代表該項目的土地出讓金總額。第二期建築工程於**2007**年**4**月開展，並預期於**2010**年**5**月前竣工。於**2009**年**6**月**30**日，我們已獲得第二期**49,769**平方米建築面積的預售許可證，並已預售第二期**48,292**平方米建築面積。

於**2009**年**6**月**30**日，青島寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣**1,491.2**百萬元。我們估計，於**2009**年**6**月**30**日，將需要額外投資約人民幣**394.0**百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項以及銀行借貸撥支該項目的資本開支。

業 務

泰安寶龍城市廣場

泰安寶龍城市廣場位於山東省泰安市。該項目由我們全資擁有的項目公司山東寶龍開發。

該項目包括兩期，總佔地面積237,515平方米，總建築面積301,945平方米。在總建築面積中，預期183,574平方米為持作銷售建築面積，預期118,371平方米為持作租賃及開發泰安酒店。

我們分別於2006年3月及7月，就泰安寶龍城市廣場的土地簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已就第一期及第二期獲取所有土地使用證，並已支付土地出讓金合共人民幣222.9百萬元(含稅)。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

第一期總佔地面積70,586平方米，總建築面積69,935平方米，包括總建築面積7,595平方米的零售店、總建築面積61,330平方米的公寓單位及總建築面積1,010平方米的停車位。第一期建築工程於2006年11月開展，並於2008年12月竣工。於2009年6月30日，我們已獲得第一期70,085平方米建築面積的預售許可證，並已預售第一期66,601平方米建築面積。

第二期總佔地面積166,929平方米，估計總建築面積232,010平方米，包括總建築面積20,225平方米的零售店、總建築面積55,634平方米的公寓單位、總建築面積12,357平方米的停車位、預期總建築面積49,683平方米的高檔酒店(「泰安酒店」)及預期總建築面積94,110平方米的綜合性商業地產項目。綜合性商業地產項目包括一家百貨公司、一家大型超市、一家多用途電影院及一個大型美食廣場。第二期建築工程於2007年7月開展。除酒店外，我們預期於2009年10月前完成第二期其餘部分。於2009年6月30日，我們已獲得154,723平方米建築面積的相關預售許可證，並已預售第二期50,408平方米建築面積。

我們預期第二期約182,327平方米建築面積將於2009年底竣工，當中約56,331平方米商業建築面積預期為持作投資。

於2009年6月30日，泰安寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣579.6百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資約人民幣314.8百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項及銀行借貸撥支該項目的資本開支。

煙台項目

於2007年12月，我們就山東省煙台市兩幅土地簽訂兩份土地出讓合同。該兩幅土地的總佔地面積為668,249平方米，預期建築面積950,472平方米。預期土地總收購成本約人民幣180.4百萬元。於2009年6月30日，收購土地產生的總成本約為人民幣135.0百萬元。我們從發行可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額的一部分以及內部資金撥支土地收購。

業 務

於2009年6月30日，我們已就佔地面積427,392平方米取得土地使用證。我們預期將於2009年12月前全數清償尚未支付土地出讓金，並於2010年1月前獲得其餘佔地面積的相關土地使用證。我們擬於2010年11月開展煙台項目的建築工程，並預期於2012年9月竣工。

李滄項目

於2008年1月，我們就山東省青島市李滄區一幅土地簽訂土地出讓合同。該土地總佔地面積為107,150平方米，預期建築面積363,664平方米。預期土地總收購成本約為人民幣454.9百萬元，分三期支付。我們從發行可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額的一部分以及內部資金撥支收購成本。於2009年6月30日，收購該土地產生的總成本約為人民幣344.3百萬元（含稅）。於2009年8月，我們獲得佔地面積70,047平方米的土地使用證。我們預期於2009年12月前全數清償尚未支付土地出讓金，並於2010年1月前就其餘佔地面積獲取相關土地使用證。我們擬於2009年10月開展李滄項目的建築工程，並預期於2011年12月竣工。

項目簡介 — 河南省

鄭州寶龍城市廣場

鄭州寶龍城市廣場位於河南省鄭州市中心商業區附近的鄭東新區中心。該項目由我們全資擁有的項目公司鄭州寶龍開發。

鄭州寶龍城市廣場總佔地面積113,984平方米，總建築面積247,195平方米。在總建築面積中，128,440平方米為持作銷售建築面積，118,755平方米為持作租賃建築面積（包括建築面積30,395平方米的停車位）。

鄭州寶龍城市廣場包括總建築面積194,951平方米的大型多業態綜合性商業地產項目、總建築面積15,197平方米的酒店式公寓套房、總建築面積6,651平方米的零售店及總建築面積30,395平方米的停車位。綜合性商業地產項目包括一家大型優質購物中心、一個達奧運規模的溜冰場、一家多用途電影院、一個大型美食廣場及其他娛樂設施。我們預期綜合性商業地產項目將於2009年底前開業。

商業地產項目的主要租戶包括深圳華森百貨會員俱樂部、冠軍溜冰場及鄭州奧特萊斯。於2009年6月30日，我們已就建築面積中43,531平方米總建築面積與租戶訂立租賃協議。同日，我們亦與聯華超市簽訂意向書，據此，聯華超市同意租賃總建築面積21,965平

業 務

平方米以經營超市。於2009年6月30日，我們已出售該項目的63,717平方米及交付63,647平方米。同日，我們擁有總建築面積88,359平方米作持作租賃，當中建築面積43,531平方米（或49.3%）已被訂約出租（不包括停車位）。於2009年6月30日，總建築面積74,416平方米（或84.2%）為已簽訂租賃協議或意向書。

我們於2006年7月開始開發該項目，並已於2008年12月竣工。我們目前正就該項目申請竣工備案表，並預期於2009年第四季取得有關竣工備案表。我們已於2005年3月就鄭州寶龍城市廣場簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已獲得該項目的所有土地使用證，並已支付土地出讓金合共人民幣125.9百萬元（含稅）。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

於2009年6月30日，鄭州寶龍城市廣場產生的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本）為人民幣690.3百萬元，而該項目於往績記錄期的累計銷售收入為人民幣705.9百萬元。

洛陽寶龍城市廣場

洛陽寶龍城市廣場位於河南省洛陽市洛龍區。該項目由我們全資擁有的項目公司洛陽寶龍開發。

該項目包括兩期，總佔地面積355,607平方米，總建築面積874,968平方米。兩期再分為A至F六個區。在總建築面積中，預期673,597平方米為持作銷售建築面積，預期201,371平方米為持作租賃建築面積。

我們於2006年2月就洛陽寶龍城市廣場簽訂土地出讓合同。於2009年6月30日，我們已獲得第一期及第二期的所有相關的土地使用證，並已支付土地出讓金合共人民幣143.4百萬元（含稅）。我們預期於2011年2月前清償尚未支付的土出讓金約人民幣89.6百萬元。由於我們在全數清償土地出讓金前已獲得土地使用證，地方國土局可能要求我們支付一次性款項以清償尚未支付土地出讓金。於最後實際可行日期，我們仍有尚未支付土地出讓金約人民幣67.6百萬元，我們預期根據相關土地出讓合同的規定，於2009年、2010年及2011年10月分三期清償。

第一期一部分（包括D及E區）總佔地面積115,243平方米，總建築面積372,263平方米。該第一期部分包括總建築面積241,300平方米的商業群樓作為批發市場經營、總建築面積101,378平方米的公寓單位及總建築面積29,585平方米的停車位。該第一期部分的建築工程於2006年11月開展，並預期於2009年10月前竣工。於2009年6月30日，我們已就第一期357,399平方米建築面積取得相關預售許可證，並已預售第一期建築面積的142,583平方米。

業 務

第二期(包括A、B、C及F區)總佔地面積240,364平方米，估計總建築面積為502,705平方米。預期第二期包括總建築面積147,815平方米的綜合性商業地產項目及零售店、總建築面積55,322平方米的停車位及總建築面積299,568平方米的公寓單位。綜合性商業地產項目預期包括一家百貨公司、一家超市、一家電影院及一個大型美食廣場。第二期建築工程預期於2010年3月開展，並於2012年12月前竣工。於2009年6月30日，我們已獲得第二期的68,887平方米的相關預售許可證。

我們預期洛陽寶龍城市廣場建築面積約372,263平方米將於2009年底前竣工，當中約63,200平方米商業建築面積預期為持作投資。

於2009年6月30日，洛陽寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣696.6百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資約人民幣1,213.8百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項以及銀行借貸撥支該項目的資本開支。

新鄉項目

於2008年1月，我們就河南省新鄉市兩幅土地簽訂一份土地出讓合同。該等土地的總佔地面積為299,980平方米，預期建築面積800,000平方米。預期土地總收購成本約人民幣270.0百萬元。我們從發行可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額的一部分以及內部資金撥支土地收購。於2009年6月30日，收購該土地產生的總成本約為人民幣140.8百萬元(含稅)。於2009年6月30日，我們已獲得佔地面積106,667平方米的土地使用證。我們預期於2009年12月前全數清償尚未支付土地出讓金，並於2010年1月前就其餘佔地面積獲取相關土地使用證。我們擬於2009年11月開展新鄉項目的建築工程，並預期於2012年9月前竣工。

項目簡介 — 安徽省

蚌埠寶龍城市廣場

蚌埠寶龍城市廣場位於安徽省蚌埠市新城區綜合開發區，在地理上位處蚌埠市的中心點。該項目由我們全資擁有的項目公司蚌埠寶龍開發。

蚌埠寶龍城市廣場總佔地面積192,313平方米，總建築面積491,209平方米。在總建築面積中，232,249平方米預期為持作銷售，約258,960平方米預期為持作租賃。

業 務

我們於2005年12月就蚌埠寶龍城市廣場訂立土地使用權轉讓協議。於2009年6月30日，我們已就該項目獲取所有土地使用證，並已支付土地出讓金總額約人民幣196.2百萬元(含稅)。該金額代表該項目的土地出讓金總額。

第一期的總佔地面積為90,522平方米，總建築面積為195,543平方米，包括總建築面積130,935平方米的公寓單位、總建築面積52,049平方米的商店及零售店，以及總建築面積12,559平方米的停車位。在總建築面積中，預期173,715平方米為持作銷售建築面積，預期21,828平方米為持作投資建築面積。蚌埠寶龍城市廣場第一期建築工程於2006年9月開展，並於2008年12月竣工。於2009年6月30日，我們已獲得第一期183,307平方米建築面積的相關預售許可證，並已預售第一期147,753平方米建築面積。

第二期(包括A區及B區)的總佔地面積為101,791平方米，總建築面積為295,666平方米，包括總建築面積220,255平方米的大型多業態綜合性商業地產項目及總建築面積75,411平方米的停車位。綜合性商業地產項目包括一家大型超級市場、一家大型百貨公司、一家多院電影院及一個大型美食廣場。第二期建築工程於2006年9月開展，並預期於2010年2月完成。於2009年6月30日，我們已獲得第二期222,730平方米建築面積的相關預售許可證，並已預售第二期20,263平方米建築面積。

我們預期蚌埠寶龍城市廣場第二期約152,435平方米建築面積(相當於A區的全部建築面積)於2009年底竣工，其中約85,027平方米的商業建築面積預期會為持作投資。我們已分別與瑞景商業及樂購(上海康誠)就21,844平方米建築面積及17,625平方米建築面積訂立租賃協議，自2009年起分別為期15年及20年。於2009年6月30日，總建築面積21,828平方米為持作租賃，當中建築面積11,055平方米(或50.6%)為已簽約出租(不包括停車位)。

於2009年6月30日，蚌埠寶龍城市廣場產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣868.0百萬元。我們估計，於2009年6月30日，將需要額外投資約人民幣293.5百萬元以完成該項目。我們擬使用該項目物業預售所得款項以及銀行借貸撥支該項目的資本開支。

近期發展

於2009年9月9日，我們與福建省廈門市及安溪市、湖北省武漢市、湖南省長沙市、安徽省合肥市、山東省即墨市以及上海市的地方政府訂立若干無約束力投資框架協議(「框架協議」)，據此，我們及相關地方政府同意合作於該等城市各自開發模式參考我們現有的「寶龍城市廣場」項目的大型多業態商住地產項目。我們預期有關商住地產項目包括多

業 務

種類型的商業物業，包括超市、百貨公司、零售店、電影院、美食廣場及其他休閒設施，以及住宅單位。我們擬將主力店引入該等綜合性商住地產項目，以及獲取多個行業的其他國內外知名品牌成為我們的租戶。

下表載列擬開發為「寶龍城市廣場」項目的七幅土地的城市、估計佔地面積及建築面積。

地盤位置	估計佔地面積 (平方米)	估計建築面積 (平方米)
福建省		
廈門市	不適用	不適用
安溪市	46,000	154,000
湖北省		
武漢市	100,000	不適用
湖南省		
長沙市	113,000	300,000
安徽省		
合肥市	170,000	510,000
山東省		
即墨市	不適用	不適用
上海	不適用	不適用

附註：

(1) 不適用指框架協議內並無數據。

由於框架協議並無法律約束力且我們並無任何責任與相關地方政府訂立正式協議，該等合作機會有可能不會實現且其後將不會訂立正式協議。根據框架協議，該等土地的所有土地使用權須由相關地方政府機關透過公開招標、拍賣或掛牌出讓授出，而當進行政府舉行的有關公開招標、拍賣或掛牌時，我們不能確定，我們將會成功獲得或以我們可以接受的條款獲得相關土地使用權。倘我們決定就框架協議下所載的安排訂立正式協議，我們擬仔細評估我們的業務、現金流及財務狀況，以作出審慎負責的決定。此外，我們將根據上市規則的規定作出相關公佈（倘適用）。

物業開發

我們的業務經營主要涉及開發和經營瞄準商業物業租戶及買家的高質量、大規模多業態綜合性商業地產項目。我們亦開發及出售瞄準個人物業買家的優質住宅物業。目前，我們在福建省、江蘇省、山東省、河南省及安徽省多個城市皆有業務經營，我們擬擴充商業物業開發業務經營至中國其他增長迅速的新興城市。我們的項目一般包括綜合性商

業 務

業地產項目及住宅物業。在若干選定城市，我們可根據區位及預期市場需求，在項目內加入高檔酒店或大型室內遊樂場。我們將繼續在現時經營地區開拓物業市場，同時在經過戰略性選擇的國內其他地區城市發掘合適機遇。

項目開發過程

城市及地點篩選

我們會在中國考核不同城市及地點，以查找具潛力的開發機遇。董事會、我們的投資開發中心、我們的投資決策委員會及若干高級管理人員，都積極參與城市及地點篩選過程，並緊密跟從既定的地點及城市篩選指引。投資開發中心包括市場研究及業務發展人員，投資決策委員會包括董事會若干成員及高級管理人員。參與城市及地點篩選過程的董事及高級管理人員，包括許健康、許華芳及歐陽寶豐，具備豐富中國房地產行業經驗。現有項目乃在進行透徹的篩選程序後選定，包括多次實地探訪及透徹的市場研究及分析。在購買土地前，我們收集所有有關潛在收購機會的有關資料，並進行初步的可行性研究及市場研究，以評估投資的潛在風險及回報、該地區的潛在物業需求、目標客戶群的偏好及附近其他房地產開發商的潛在競爭。市場研究及分析方面，我們一般從獨立第三方市場研究者製作的研究報告獲取資料，以及通過我們的投資開發部門進行自行研究所得的內部數據。我們亦依賴從政府官方刊物及有關的行業協會製作的其他刊物中摘取的數據。

我們決定是否擴充至某城市或收購某用地前，會考慮該收購機會是否配合我們的整體投資戰略及目標。然後我們釐定初步項目開發藍圖，並進行初步可行性研究。倘我們滿意可行性研究的結果，我們會繼續進行盡職審查並對收購事項進行較詳盡的分析。倘盡職審查結果滿意，我們會編製詳盡的項目設計及投資回報分析，繼而交由投資開發中心進行審閱，以便編製進一步的可行性研究報告。該報告會交由投資決策委員會作最後考慮及審批。倘我們從評審過程中，總結個別地點具備良好的開發潛力及可接納的風險因素，則會進行收購。我們相信所有該等購買前進行的措施，有助我們審慎地收購土地，並使項目開發從開始已經具備明確的市場定位。我們已針對城市選擇過程制訂一套準則，其中包括：

- 城市規模及人口；
- 整體經濟發展；
- 居民購買力；
- 城市規劃及發展；
- 地方政府行政效率及服務態度；

業 務

- 私人商住物業的預期需求；
- 未來的土地供應；及
- 整體競爭環境。

我們會就地點選擇考慮以下因素：

- 佔地面積及是否適合開發大規模綜合性商住物業；
- 城市內所處區位；
- 周圍環境及交通等公共設施；
- 居民的消費行為及生活方式；
- 地方政府已建或將建的基建；
- 政府對該地區的規劃；及
- 潛在開發整體成本架構。

我們相信，決定進行物業項目投資的最重要因素，是相對預期售價及預期從租戶收取的租金收入而言的土地收購成本。

土地收購

根據中國現行法律及法規的規定，用作物業開發的土地使用權必須由相關政府機關通過公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓。掛牌出讓指授予人發出掛牌出讓公告，指明一系列土地出讓條件。條件會在若干期間內列出，競標者可在該期間作出付款申請。掛牌期間結束後，便會公佈獲授土地的中標者名單。透過招標收購土地方面，在決定土地使用權受讓人時，有關機關不僅會考慮競標價格，同時亦考慮投標人的信貸記錄及資格，以及其開發方案。然而，土地使用權受讓人可在土地出讓合同以及相關法律及法規的條款及條件的規限下，透過私人銷售，出售所獲出讓的土地使用權。在往績記錄期內，我們乃透過公開招標及掛牌獲取大部分土地。

作為一家專門開發及經營大規模綜合性商業地產項目的商業物業開發商及經營商，我們相信按具競爭力的價格收購土地，對整體開發戰略至為重要。我們現時預期增加足夠土地儲備，以持續滿足我們未來三年的開發需求。於2009年6月30日，我們的開發中及持作未來開發土地的總佔地面積分別約1,525,474平方米及約1,786,885平方米。我們不斷尋求符合甄擇準則的土地。

業 務

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。然而，當我們日益壯大，並進一步開通債券及證券市場融資渠道，我們亦可開通資本市場，並運用債權或股權金融工具，募集土地收購成本的資金。

項目規劃及設計

選址後，我們通常會與地方政府討論我們的規劃，並就相關地段如何按照符合城市整體規劃的方式開發而向其提供意見。我們旗下共有18家項目公司，該等公司會在總體規劃、建築設計、園林設計及室內設計等各個環節與我們的內部規劃及設計部門、外聘設計師及建築師緊密合作。所有該等外聘設計師及建築師均為獨立第三方。為確保各個項目的設計反映我們的產品定位，本公司高級管理層積極參與整個流程，尤其是項目總體規劃及建築設計。待我們的租賃物業竣工後，我們亦可能向租戶提供設計支持及裝修工作，惟我們不直接向租戶提供任何實際設計及裝修工作。租戶可以向我們呈交彼等的室內設計及裝修的規格和要求，我們會進行審視，以釐定是否符合我們的項目（尤其是綜合性商業地產項目）的整體風格。我們若批准有關圖則，便會協助租戶進行室內設計及裝修。

於確定項目設計時，我們會考慮以下因素：

- 地點的周圍環境；
- 地方政府的規劃及開發要求或用地限制；
- 我們的專業顧問（包括建築師、規劃專家及銷售及營銷人員）的意見；
- 開發的樓宇類型；及
- 主力店的要求及偏好。

過往，本公司及其附屬項目公司所開發項目主要由國內外長期有合作的知名設計師樓設計。為兼顧物業質量與創意，本公司近年開始委聘國內外知名設計公司協助對項目進行全方位設計，包括總體規劃、建築設計、園林設計及室內設計。多年來，本公司已與眾多國內外知名設計師樓建立了緊密合作關係。例如，我們與中國西北建築設計研究院（「西北建築設計」）合作已達九年多。西北建築設計是國內著名的國家級設計院，過往曾與國內外其他開發商共同設計多個項目。我們亦與中機十院國際工程有限公司（「中機十院」）合作三年，與加拿大Forrec Ltd.合作兩年及廈門合道工程設計集團有限公司合作一年。中機十院是國內具領先地位的綜合型國家級研究設計機構，技術工藝精湛；Forrec Ltd.是著名的設計師樓，專長於旅遊及娛樂物業，並已在全球多個地方，設計多個地標項目。最近，我們亦與香港大班規劃設計顧問有限公司合作。向外聘設計師樓支付的設計

業 務

費，乃根據行業定價指引計算，並在某程度上，視乎我們的設計規格而定。款項乃按項目進度分期支付，合同金額一般在項目通過所需的竣工驗收程序後清償。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別產生人民幣18.6百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣42.5百萬元及人民幣6.8百萬元的项目設計費用。

項目管理

我們在經營所在地區，透過旗下全資或擁有多數權益的地區性項目公司進行項目開發及管理。該等項目公司負責管理每個項目的日常運作，包括執行由廈門總部項目管理團隊訂定的計劃和標準、監督工地建築和管理細微的設計改動。廈門總部的項目管理團隊負責開發項目開發總規劃、訂定技術及成本規格、售價、整體租賃及銷售戰略以及採購主要的建材和主要設備。廈門總部的項目管理團隊，透過詳盡的項目開發規劃及定期會議，與項目公司協調工作。項目開發規劃訂定工作分配和業績目標。在內部會議中，會甄別和討論任何事宜或潛在問題，以確保從速解決。為確保項目按時並在相關預算之內完成，我們透過每月的規劃及進度評審，以查找可能阻礙項目進度的範疇，監督項目建造進度。此外，我們透過每月成本審核查找任何可能超出原定預算並需作出調整的成本項目，以監督項目開發成本。我們嚴守預算及設計規格，以使整體項目規劃變更減至最低。

項目建造

我們的建築工程乃外包予獨立建築公司，該等公司乃透過招標篩選。我們一般以招標形式，邀請最少三間合資格建築公司就建築項目競標。我們已針對建築承包商的甄選設立篩選過程，以確保符合我們的質量及工藝標準。甄選程序涉及在招標過程中，先對承包商進行詳盡的盡職審查工作，才向彼等授出建築合同。我們一般考慮承包商的專業資格、在業內的聲譽、往績、過往與我們合作的記錄、財務狀況和技術工藝。我們的招標和競標委員會包括具房地產行業招標和競標、預算及成本控制經驗的董事會若干成員及高級管理人員，包括許健康、許華芳及施思妮。彼等審慎評定各個潛在的承包商是否合適，及決定向哪承包商授出合同。本公司每年均會對建築承包商的資格及表現進行審

業 務

視。根據中國有關法律及法規，建築承包商須先獲得其所進行的建築類別的有關建築資質證書，方可進行該等物業建築工作。在往績記錄期內，我們委聘的所有建築承包商均具備所有所需的執照。未經本公司同意，承包商不得向任何第三方分包或轉讓其與我們訂立的承包協議。

根據我們一般的建築合同，我們主要負責建築籌備工作，包括住戶動遷（倘適用）、公共設施接駁及道路興建。一般而言，承包商進行建築工作須嚴格遵守我們的設計及規定，並定期提供進度報告（通常是一星期一次），讓我們密切監察工程進度。合同付款可用定價、可調整價格或成本加報酬基準釐定。預付款在建議動工日期七日前支付，並在建築過程中扣減。各個特定階段完成後，再作出進一步的分段建築付款。

承包商一般負責採購項目所用建材，惟在若干情況下，本公司可指定建材供應商、品牌及製造商，以確保其符合本公司的要求。例如，倘若產品（例如油漆、磚和電纜）質量視乎產品品牌及製造商而有很大差別，或我們需要較難獲取的專用材料，我們可指定建材供應商、品牌及製造商。就主要建材，例如水泥而言，我們一般亦指定幾家信譽良好的供應商，承包商必須向其採購該等材料。其他主要材料及設備，例如鋼材、電梯、升降機及空調機組，我們一般自行採購。就部分自行採購的材料及設備而言，我們與建築承包商及材料供應商訂立三方供應協議，據此，我們負責磋商價格，而材料供應商負責向建築承包商供應材料。我們一般視乎有關材料是否建築過程中的主要材料，以及是否構成建材成本的一大部分（例如鋼材、升降機及空調機組），來決定是否自行採購建材。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們直接採購材料的總成本分別約達人民幣113.3百萬元、人民幣350.9百萬元、人民幣242.1百萬元及人民幣22.6百萬元。於往績記錄期，就我們直接採購的該等材料而言，我們向五大供應商的採購額分別佔採購總額79.9%、90.9%、92.8%及94.7%。向最大供應商的採購額分別佔採購總額32.6%、33.4%、21.8%及54.5%。根據與承包商訂立的建築合同，承包商採購的材料要由現場的工程師及工程主管核准才可用於項目中。我們相信，該等措施讓我們對項目所用主要建材有較佳控制，並確保項目準時竣工。絕大部分的建材（不論由我們或承包商採購）成本均計作與相關承包商清償賬款時的承包費用的一部分。除土木工程建設外，我們的建築工程亦包括園藝及景觀建設，該等工程均全部外包予獨立的服務供應商。

我們主要透過內部資金、預售所得款項及銀行借貸撥支建築成本。我們的融資方式會按項目而有所不同，並受限於中國法規及貨幣政策所施加的限制。於2006年、2007年及2008年及截至2009年6月30日止六個月，支付予建築承包商的總建築成本分別為人民

業 務

幣633.2百萬元、人民幣1,450.0百萬元、人民幣1,578.8百萬元及人民幣474.9百萬元。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，就最大建築承包商產生的建築成本分別佔產生的總建築成本約17.1%、17.9%、11.8%及17.0%。同期，就五大建築承包商產生的建築成本分別佔產生的總建築成本約31.7%、45.1%、37.2%及41.7%。董事、彼等的聯繫人或任何持有已發行股本5%以上的股東，概無持有五大建築承包商任何權益。

質量控制及建造監督

與建築公司訂立的建築合同一般包括建築項目質量及準時完工等保證。本公司要求建築公司遵守中國有關建築質量的法律及法規以及本公司的標準及規格。本公司亦遵照中國法律及法規，委聘認可建造監督公司，監督相關法律及法規所指明的若干項目建造方面。該等建造監督公司對所有樓宇材料及工藝進行實地質量和安全監控檢查，亦會監察工程進度、工地安全及建造完成進度表。根據中國相關的法律及法規，建造監督公司須獲取資質證，方可在項目建造不同階段，進行建築工地監督工作。向建造監督公司支付的費用，乃按項目的總建築成本的議定百分比釐定。我們一般向建造監督公司每月付款，直至付畢合同總額約80%為止。餘下金額在項目通過所需竣工驗收程序後30日內清償。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們向已委聘的建造監督公司分別支付服務費用約人民幣2.3百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣1.5百萬元。

承包商亦須遵守我們的質量控制措施，例如委聘駐場項目代表監督建築工程進度、質量及安全、先行預檢建材方用於項目、以及進行實地檢查。雖然在往績記錄期內，曾有建築工程延誤及工藝不佳，但已及時修正，我們的項目或經營業績並無因而受重大不利影響。展望未來，我們擬設立一個年度、季度及月度綜合項目開發計劃，以便更能協調一個物業開發項目的多個階段及加強不同部門之間的合作。我們亦擬進行較密集的實地檢查，以監督工程進度，以便加快查找和解決問題的過程。我們計劃更好地監控項目準時竣工指標，並派出有關專家，對主要的建築程序提供實地監督。另外，我們擬進一步下放監督權力予項目公司，向彼等提供按照工程進度及質量釐定的基於業績的獎勵金。我們相信，該等控制措施有助我們進一步減少建築工程延誤及工藝不佳情況。

建築合同一般訂明漸進式付款條文，按工程進展而付款，直至達致合同總額約80%為止。本公司會在項目通過所需竣工驗收程序後清償餘下合同費用的15%。我們一般預扣合同費用的最後5%並由竣工起計保留多年，以提供額外保證，用以支付因任何建築瑕

業 務

疵而產生的任何或然開支。保證費或留成金的未用部分，將會在保證期屆滿之後，退還承包商。保證期一般由一至兩年不等，視乎建築類別而定。我們相信，根據建築合同預扣的留成費金額，符合行業慣例，董事認為，該等留成金足可支付我們根據買賣協議向客戶作出的建築保證。此外，我們一般要求承包商在建築合同訂立後，提供合同費用約3%的表現按金。倘工程延誤或工藝不佳，本公司可要求建築公司自費修正並向本公司支付罰款。在圓滿完成物業竣工驗收程序後，會向承包商退還表現按金。在往績記錄期，我們的項目沒有任何建築工程嚴重延誤或工藝不佳的情況發生。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別有合共人民幣48.7百萬元、人民幣74.0百萬元、人民幣99.4百萬元及人民幣108.6百萬元的保證費或留成金（即建築承包商按金）。在往績記錄期內，我們並無任何留成金不足以支付需就建築瑕疵支付的金額的情況發生。

預售

與其他開發商一樣，本公司會在建築工程完成前進行預售。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，物業開發商必須符合特定條件方可對在建物業進行預售。該等強制性條件包括以下所列者：

- 已全數支付土地出讓金；
- 必須已獲得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發建設的資金最少須達到項目開發總投資額的25%；
- 已妥為確定施工進度及預計的竣工交付日期；及
- 必須已取得預售許可證。

該等強制性條件旨在就預售的開始期限對開發商施加限制，主要取決於項目施工進度及資本開支的進展情況。一般而言，地方政府亦會要求開發商及物業買家使用根據政府授權制定的買賣協議範本。開發商須於簽訂有關合同後30日內將所有買賣協議全部送交地方國土資源與房產管理局。

業 務

地方政府亦可對開始預售物業提出其他條件。根據河南省鄭州市的相關適用法規，我們亦必須符合下列條件方可開展物業預售：

- 樓宇不超過六層的，最少兩層（包括地庫）已經完成主架構建造；
- 樓宇為七層至12層的，最少三層（包括地庫）已經完成主架構建造；
- 樓宇超過12層的，最少五層已經完成主架構建造；及
- 已在項目所在地方一家商業銀行設立專項物業預售賬戶，並已訂立預售銀行賬戶監督協議。

此外，就我們於山東省的項目而言，我們必須於開始預售前確保所有[基礎設施]已經完成。就於無錫市的項目而言，我們必須完成公用設施的初步連接工程（包括水電），方可展開預售。

我們在開始預售我們開發的物業前已符合上述預售條件。除鄭州市、山東省及無錫市外，我們目前並無獲悉物業項目所在城市有任何額外條件規定我們需要符合有關物業預售的規定。

在進行預售之前，我們設立單獨的預售銀行賬戶，用於存入特定項目的所有預售所得款項。我們會根據建築工程進度，向建築承包商及建材供應商付款。我們已符合預售的相關法例規定，包括但不限於，預售所得款項僅用於清償有關預售項目的建築成本及其他成本。

在釐定物業售價時，華龍商業及我們的地區項目公司進行市場研究，並編製售價推薦報告，當中計及鄰近地區內質量相近的物業價格、建築成本、建築進度表及其他投資回報考量。售價推薦報告隨後會呈交銷售及營銷團隊先作審閱，才呈交總裁作最後審批。物業銷售過程開展後，我們會繼續進行審閱，並根據市況、客戶反應及附近同類物業的售價，對售價作出任何必要調整。

銷售及營銷

我們設有中央化營銷及銷售團隊，統籌國內所有開發項目的營銷及銷售工作。我們的營銷及銷售團隊為我們大部分物業項目進行銷售及營銷活動，但我們亦不時聘用外部專業物業銷售代理，例如易居（中國其中一家最大物業代理及顧問公司，在紐約證券交易所上市）的分公司，為若干物業項目提供銷售及營銷服務。我們相信此舉確保本公司的推

業 務

廣及銷售策略在全國範圍內保持一致。本公司集中管理的營銷團隊負責制訂全國營銷策略及協調本公司業務所在城市的推廣活動。於2009年6月30日，本公司擁有逾154名專門從事銷售及營銷的工作人員。其他的銷售及營銷人員大多有約三年行業經驗，一般對我們經營所在城市的當地房地產市場有良好認識。我們根據各個項目的預設銷售目標以及其他質化因素，向當地的銷售及營銷人員提供按業績支付的報酬方案。總部的銷售及營銷人員亦獲得根據我們在個別年度整體業績釐定的花紅。彼等的責任包括市場研究、品牌推广、銷售規劃、物業定價及銷售管理。在大部分項目中，本公司皆會培訓及使用自有銷售團隊，而不會依賴外聘經紀及代理。本公司相信，其兢兢業業的銷售團隊定能更好地為客戶提供服務，同時有效地控制物業推廣及銷售開支。

本公司的銷售及營銷人員緊密合作，為各特定項目制訂合適的廣告宣傳及銷售計劃。彼等亦會開展市場研究，制訂銷售、預售及定價策略，以及策劃及組織現場銷售及預售程序。本公司的推廣渠道包括廣告牌宣傳、視頻及印刷媒體推廣以及模型展示。作為營銷策略的一部分，本公司組織潛在客戶前往參觀竣工項目。該等參觀展示能促進本公司物業的銷售，同時亦有助推廣本公司的品牌。

我們的目標租戶群是有意在有利區位尋找優質租賃物業的零售、餐飲、休閒及娛樂服務供應商以及其他商業實體。本公司若認為出售商業物業可帶來較好的投資回報，亦會出售部分商業物業。本公司的住宅物業目標客戶群為中高收入人士。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，最大客戶應佔收入百分比分別約為1.7%、1.0%、3.7%及20.2%。截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2009年6月30日止六個月，五大客戶應佔收入百分比分別約為5.9%、3.4%、6.6%及25.5%。於往績記錄期，董事、彼等的聯繫人或持有已發行股本5%以上的股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

住宅物業客戶多數以按揭貸款方式購買本公司物業。按照中國房地產行業的慣例，本公司會就購買本公司住宅及商業物業的買家所獲按揭貸款向承按銀行提供擔保，直至相關物業竣工及承按銀行獲交付相關物業的房地產權證及其他權益證明為止。請參閱本文件「財務資料 — 債務、或然負債及流動負債淨額 — 或然負債」一節。

付款安排

住宅物業的買家（包括該等購買預售物業的買家）可透過與銀行訂立按揭貸款，向本公司付款。我們一般規定買家在訂立臨時購買合同時，支付一筆不可退回的象徵式按金。

業 務

倘買家其後決定不訂立正式的買賣協議，按金會被沒收。在簽立正式的買賣協議時，買家一般須在五日內，支付不少於物業總購買價的**30%**，餘額將在客戶完成按揭申請程序後由承按銀行支付。倘買家選擇用銀行按揭貸款付款，買家有責任自行進行按揭申請及取得審批，如有需要，本公司會給予協助。物業銷售及預售的付款條款大致相同。

本公司大部分客戶借助按揭融資購買物業。根據中國的行業慣例，本公司就預售物業買家獲提供的按揭貸款，向承按銀行提供擔保。根據該等擔保，我們須就買家準時償還貸款的本金及利息款額作出擔保。作為擔保人，我們就按揭貸款的償還有共同責任。此等擔保在下列較早時間解除：(i)相關房地產權證交付予買家時；及(ii)承按銀行與物業買家之間清償按揭貸款時。本公司按行業慣例，不對客戶進行獨立信貸核查，惟僅依賴承按銀行所進行的信貸核查。於**2006年**、**2007年**及**2008年12月31日**以及**2009年6月30日**，已就物業買家按揭貸款給予的擔保，分別為人民幣**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。於往績記錄期內，我們並無因客戶不履行按揭貸款的付款責任而被承按銀行要求兌現擔保責任。請參閱本文件「風險因素 — 與業務有關的風險 — 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」一節。

交付及售後服務

本公司致力準時向客戶交付產品。本公司密切監察物業項目的施工進度並進行物業交付前檢查，以確保準時交付。交付期限載於本公司與客戶簽訂的買賣協議內。於物業項目通過必需的竣工驗收，及獲取交付物業所需的相關竣工備案表以及其他政府證書後，本公司的客戶服務團隊將通知客戶有關交付事宜。本公司的銷售及營銷人員、建設團隊及物業管理公司人員在交付物業前進行檢查，以保證質量。倘若未能在買賣協議規定的交付日期起計**60**日內向客戶交付物業，我們將須每日支付預售所得款項的**0.01%**作為罰款。當我們向客戶交付竣工物業時，我們亦須交付住宅質量保證書。在交付竣工物業後，我們須協助客戶向地方業權當局提供所有所需的資料辦理登記，以獲取房地產權證。

本公司的客戶服務部門負責管理售後服務。本公司為客戶提供多種溝通渠道，以便收集客戶對本公司產品或服務的反饋及投訴意見，包括在總部設立熱線電話及客戶服務中心。物業管理公司亦處理客戶投訴的問題。

業 務

物業管理

在向客戶交付物業前，本公司委聘其全資擁有的物業管理附屬公司華龍物業及華龍商業，分別負責管理住宅物業及商業物業。在將物業交付予客戶後，為確保物業管理質量，本公司繼續委聘華龍商業及華龍物業，以向客戶提供物業管理服務，直至相關項目開發項目的業主有權選擇物業管理公司為止。物業管理公司提供的服務包括保安、物業保養、園藝及其他配套服務。於最後實際可行日期，我們的所有開發項目的業主在有權選擇其物業管理公司後仍繼續選擇本公司全資擁有的物業管理附屬公司為其管理物業。於最後實際可行日期，本公司未曾遇上任何物業業主終止我們的物業管理公司的物業管理服務的事件。本公司的物業管理公司僅向我們開發的物業提供物業管理服務。

物業管理公司一般與物業業主訂立物業管理協議。物業管理合同載列物業管理公司提供的服務的範圍及質量要求。本公司在未經業主同意下，不可向第三方出讓管理責任。本公司負責設立物業管理程序，並為物業及公共設施備製保養及翻新計劃。物業管理合同亦載列管理費的付款安排，在未經業主事先同意下，不可增加。物業管理費用乃參照有關政府機關決定的當前市價釐定。各個業主應支付的費用金額，視乎管理的物業的建築面積而定。物業管理公司向業主發出每月發票，管理費一般按月清償。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，來自物業管理服務的收入分別為人民幣3.0百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣10.3百萬元。

投資物業

物業投資目標是達致經常性的租金收入以及透過物業價值增加而獲取長期資本增值。我們預期透過在中國的物業項目進行開發、銷售、管理及經營，以實現投資目標。我們的政策是維持開發以待銷售物業（包括住宅物業），以及持作租賃物業（包括商業物業）的均衡組合。我們擬在開發作為投資物業的組合內，逐步持有較大比例建築面積商業物業。於最後實際可行日期，我們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。於2009年6月30日，我們持作投資的總建築面積約為205,022平方米（不包括停車位）。由於我們計劃增加投資物業組合，預期日後投資物業的收入及利潤貢獻將會增加。

業 務

租戶及租賃

本公司自留綜合性商業地產項目的部分建築面積的擁有權。本公司致力維持與主力店的長期關係，並在租戶組合比例上保持平衡。本公司設有租賃部門負責制訂租賃物業的戰略，例如進行調查以提升租戶水平及行業組合。本公司尋覓租戶，務求彼等能協助促進本公司租賃物業的形象，在選擇潛在租戶時，本公司會考慮以下因素：

- 信譽及整體品牌知名度；
- 所提供的貨品及服務；
- 往績記錄及過往與本公司的關係；及
- 潛在租金水平。

我們的綜合性商業地產項目提供予較小租戶的租賃期一般為**24至36**個月，每年按消費物價指數檢討或按固定百分比增加，該等租約通常要求兩個月租金的保證金。若主力店在本公司超過一個綜合性商業地產項目中擁有較大面積，或預期其存在可吸引其他租戶，本公司可能考慮向其提供**10年至20**年的租賃期，並設固定租金條文。我們一般在綜合性商業地產項目開業六個月前與主力店訂立諒解備忘錄。

租金一般按照市場當前水平釐定，零售租戶應付租金有時包括營業額部分。租約大多載有加租及／或檢討租金的條文，惟與家樂福及金逸影城就福州寶龍城市廣場及與深圳華森百貨會員俱樂部就鄭州寶龍城市廣場訂立的租約例外。該等租約的租金付款包括每月基本租金及每年按個別租戶就該特定年度的收入計算的營業額部分。我們一般要求年度營業額經由獨立第三方核數師核實。租戶一般需按月支付物業管理費。物業管理費乃根據市況及管理的物業的要求而釐定，乃按每平方米基準計算，每月向物業管理公司支付。租戶亦需支付各自的公共設施費。

根據我們與租戶訂立的租賃協議，倘租戶於租期屆滿前終止租約而未能提供理由，我們有權保留彼等的租賃按金，而彼等須向我們支付違約罰款。該等違約罰款一般相等於兩個月租金，惟可視乎租期長短而變動。除違約罰款外，我們有權依賴我們可得的其他合同補救措施以彌補因租戶提早終止租賃協議而蒙受的租賃協議項下超出違約罰款的一切損失。然而，根據我們與家樂福的租賃協議，由其**20**年租賃期的第四年開始，家樂

業 務

福可向我們發出12個月事先通知以終止租約而毋須提供理由。根據我們與深圳華森百貨會員俱樂部的租賃協議，倘深圳華森百貨會員俱樂部於租賃期第二年起計連續六個月未能達到若干協定表現基準，則深圳華森百貨會員俱樂部和我們均有權向對方發出一個月的事先通知以終止租賃而無須罰款。屆時我們須就此向深圳華森百貨會員俱樂部退回租賃按金。

本公司定期監察本公司綜合性商業地產項目租戶的表現。我們實地進行檢查，以查詢租戶的日常運作。我們亦在綜合性商業地產項目內，設有服務櫃位，處理客戶的建議或投訴，我們並與地方政府的消費者協會聯絡協調，以獲取客戶對租戶的反饋意見。此外，我們不時與租戶舉行會議，以商討彼等可能有的任何問題。我們亦監督租戶的租金付款過往記錄，以評定彼等的業務及財務表現。倘零售租戶的表現未能符合本公司的期望，本公司可選擇不再續約，以改善本公司的租金收入。

於2009年6月30日，我們的綜合性商業地產項目的十大租戶（按建築面積計）載列如下。福州寶龍城市廣場有七名租戶，而鄭州寶龍城市廣場則有三名租戶。

編號	租戶	行業	租期 (年)	租約	租約	總建築面積 (平方米)	佔總出租建築
				開始日期	屆滿日期		面積比例 (%)
1.	福建新華都百貨	零售	15	2008年9月1日	2023年12月31日	29,890.7	12.5
2.	家樂福	零售	20	2007年4月11日	2027年4月11日	20,665.1	8.7
3.	長樂國惠大酒店	餐飲	15	2007年8月18日	2022年8月18日	7,312.8	3.1
4.	深圳華森百貨會員 俱樂部	零售	5	2007年12月1日	2012年11月30日	7,295.2	3.1
5.	福州寶龍樂園遊樂 有限公司	娛樂	10	2007年4月30日	2017年4月30日	6,879.8	2.9
6.	皇家衛浴	娛樂	10	2008年12月16日	2018年12月15日	6,064.7	2.5
7.	國美電器	零售	10	2006年12月10日	2016年12月10日	6,051.7	2.5
8.	創世紀娛樂	娛樂	12	2007年5月1日	2019年5月1日	5,170.6	2.2
9.	金逸影城	娛樂	10	2007年2月14日	2017年2月14日	5,131.4	2.1
10.	鄭州食全食美餐飲管理 有限公司	餐飲	8	2007年12月22日	2015年12月21日	4,083.0	1.7
總計						98,544.9	41.3

十大租戶包括國內外品牌。福建新華都百貨為福建省最大百貨公司連鎖店之一。家樂福是全球最大超市連鎖之一。國美電器是中國最大消費者電子零售商。金逸影城是中國知名電影院連鎖企業。福州寶龍樂園遊樂有限公司及創世紀娛樂是福建省著名的娛樂場地，而深圳華森百貨會員俱樂部則為中國知名的百貨公司連鎖店。鄭州食全食美餐飲管理有限公司是河南省餐飲業知名企業。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6

業 務

月30日止六個月，上述十大租戶佔我們的投資物業租金收入總額約100%、97%、77%及78.8%。除福州寶龍樂園遊樂有限公司及鄭州食全食美餐飲管理有限公司(由控股股東控制的公司)外，往績記錄期內其他八大租戶均為與我們或控股股東無關聯的獨立第三方。進一步詳情請參閱本文件「關聯交易」一節。

於最後實際可行日期，概無主要租戶拖欠租金款項、於屆滿前終止彼等與我們的租賃協議或在任何重大方面違反租賃協議。據我們所知，我們並不知悉任何可能會導致任何主要租戶拖欠租金款項或提早終止租賃協議的情況。

下表載列我們認為在往績記錄期是我們的主力店的部分品牌以及彼等於期內各自的收入貢獻：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	止六個月
	(人民幣百萬元)			
國美電器	0.2	3.7	4.4	2.2
家樂福	—	4.0	6.0	3.0
金逸影城	—	1.9	2.0	1.0
福州新華都百貨	—	—	15.8	7.5
深圳華森百貨會員俱樂部 . . .	—	0.1	1.6	0.8
總計	0.2	9.7	29.0	14.5

於2007年，我們與深圳華森百貨會員俱樂部就鄭州寶龍城市廣場訂立租賃協議。深圳華森百貨會員俱樂部租約自2007年12月起為期五年。租金乃根據實際收入的固定百分比計算，並按月支付。深圳華森百貨會員俱樂部負責物業管理費用及所有公共設施開支。於2009年6月30日，我們已分別與瑞景商業及樂購(上海康誠)就蚌埠寶龍城市廣場訂立租賃協議。該等租約的條款及條件與我們與主要租戶訂立的租約大致上一致。瑞景商業的租約自2009年7月起為期15年，而樂購的租約則自2009年10月起為期20年。該兩份租約項下各自的租金乃根據租賃面積每平方米的基本租金計算，並按月支付。瑞景商業及樂購負責各自的物業管理費用及所有公用設施開支。

於最後實際可行日期，我們已取得福州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期的投資物業的部分相關房屋所有權證。我們預期於2010年6月前取得其餘房屋所有權證。我們目前正就位於鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期申請竣工驗收備案表，並預期一經取得竣工驗收備案表，即會申請各自的房屋所有權證。

我們的中國法律顧問競天公誠認為，由於我們已取得開發福州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期必須的所有相關許可證和批文(包括土地使用證、建設用地規劃許可

業 務

證、施工許可證及工程竣工驗收證書)，我們在法律上有權與租戶訂立租賃協議。該等租賃協議為合法、有效及對出租人和承租人均具約束力。我們的中國法律顧問競天公誠亦認為，就我們取得相關房屋所有權證並無重大法律障礙，原因是福州寶龍城市廣場物業的相當部分已通過所需的項目竣工驗收。就鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期而言，我們的中國法律顧問競天公誠認為當該等項目的物業通過所需的項目竣工檢驗，我們要取得相關房屋所有權證並無重大法律障礙。倘我們未能在全球發售完成前取得福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場第一期的房屋所有權證，控股股東已同意就因未能取得該等房屋所有權證引致的任何損失或損害向我們作出彌償。

酒店開發

我們相信，蘇州市、青島市及泰安市對高檔商務酒店的需求，將隨著經濟持續迅速發展而增長。我們目前正在該等城市開發三家五星級酒店，將於該等酒店竣工後持有作投資用途。預期青島酒店及泰安酒店各有約300間客房，蘇州太倉酒店有約450間客房。三家酒店全部均配有五星級酒店一般具備的配套設施，例如游泳池、宴會廳、會所、餐廳、零售店及其他娛樂設施。蘇州市、青島市及泰安市的酒店分別於2006年10月、2007年8月及2007年4月開始興建，並預期該等酒店將於2009年12月、2010年5月及2010年5月竣工。預期蘇州太倉酒店將於建築工程竣工後隨即開業，而青島酒店及泰安酒店將於建築工程竣工後三個月內開業。

我們計劃使用內部資源及銀行借貸完成開發該等酒店。我們預期未來三年酒店收入貢獻將不會超過總收入的5%。

於最後實際可行日期，我們已與喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司喜來登訂立經營協議，以經營我們的酒店。各個經營協議很大可能由各酒店開業起計有效10或15年（或更長時間），並於滿第十或第十五個完整經營年度結束。酒店開發的投資回報，一般遲於其他類別的物業開發項目實現。

我們相信，與喜來登訂立長期協議，並委聘其經營我們的酒店，我們得以受惠於其全球性聲譽、酒店經營經驗以及綜合的營銷服務、全球預訂系統及僱員培訓計劃。亦使我們能善用其國際知名品牌，以提升我們的聲譽及企業形象。我們相信此將有助我們達

業 務

致吸引的投資回報。根據已訂立的酒店經營協議，喜來登日後經營酒店所提供的服務及質量水平，均會符合以相同品牌經營的其他國際性酒店。喜來登將收取月費作為提供管理及經營服務的代價。此費用乃根據我們的各家酒店每月的經營收入的固定百分比，以及根據該等收入超出在有關經營協議年期內在各個曆年經營該等酒店產生的所有日常及必要開支的金額按累進百分比計算所得。在支付費用及扣減所有必要儲備後，本公司有權獲取我們的酒店的所有利潤及虧損。作為該等物業的業主，我們將審批該等由喜來登建議的酒店的經營計劃。我們並將會參與及審批相關酒店的主要的財務及運營決策以及財務管理。

我們負責招聘所有酒店員工，惟喜來登有權提名若干高級管理及主要行政人員。我們有權否決由喜來登提名的最多三名人選。根據酒店經營協議，我們與喜來登共同設立主要業績指標，以評定喜來登的業績。此外，我們有權在收取初步方案後30日內，否決喜來登建議的酒店管理計劃。

我們使用的物業

2007年8月至12月，由於我們處於過渡期，有待重組完成，故無償使用由廈門寶龍信息、張顯耀及張銘軒擁有的位於廈門市嘉禾路305號寶龍中心一處總建築面積6,024平方米的辦公室作為總部。我們於2008年1月訂立租賃協議，已開始向廈門寶龍信息、張顯耀及張銘軒支付租金。我們亦從獨立第三方租賃984平方米建築面積，用作太倉、蚌埠及青島的員工宿舍。太倉的四項物業乃從四名個人租賃。太倉租約的租期由2009年5月起至2010年5月止、2009年2月起至2010年2月止、2009年6月起至2010年5月止以及2009年6月起至2010年6月止。蚌埠的三項物業乃從三名個人租賃，由2008年4月起至2010年3月止以及由2008年10月起至2009年10月止。青島的四項物業乃從四名個人租賃，由2009年4月起至2009年10月止及由2009年6月起至2009年12月止。

於最後實際可行日期，該等租賃協議並未登記，皆因出租人並未申請辦理租賃登記。由於根據中國適用法律及法規，辦理租賃登記需要出租人申請及協助，雖然我們有要求並盡力準時辦理登記，但我們未能單向登記該等租賃。中國法律顧問競天公誠已確認，辦理租賃登記規定是行政措施，如不遵行，可導致行政處罰，惟不影響租賃的有效性。因此，我們相信我們持續使用物業不會因出租人延遲登記租賃而受影響，而倘我們作為承租人的權利因出租人未有登記租賃而受不利影響，我們將會根據租賃協議向出租人尋求追索權。控股股東亦承諾，一旦(在不大可能情況下)因未有登記租賃而令我們蒙受任何損失，將向我們作出彌償。我們相信，倘我們未能在租賃期屆滿時續訂，鑒於我們可另覓場地用作員工宿舍，我們的業務經營將不會受不利影響。

業 務

業務管理

為配合我們近期的業務擴充，我們已採取下列措施，以維持業務的有效管理：

- 於2009年6月30日，我們有1,485名全職僱員從事業務經營。我們計劃於2009年額外招聘最少500名僱員，以配合業務擴充需要；
- 改良我們的金蝶K3企業資源管理體系，我們對此已制訂持續的五年發展計劃、年度預算及季度預算；
- 將若干服務外包予外聘的服務供應商，以使業務經營更流暢，並減低成本，例如將項目設計及若干室內裝飾工作外包予外聘的設計師樓和室內裝飾公司；及
- 採取中央會計制度，及嚴格的預算控制，密切監控資金及現金狀況，以更有效地管理我們的財務資源。

鑒於擴充戰略，我們計劃透過以下措施舒緩管理、經營及財務資源的壓力：

- 成立由具當地知識及經驗的管理人員領導的新項目團隊。我們計劃派送項目將近竣工的項目管理人員管理相同地區的新項目。具備經驗的項目經理可貢獻當地知識、管理經驗和向獲派新項目的員工提供培訓；
- 決策權力權限下放。我們計劃下放更多決策權力和執行權限予項目公司，以使作出決策及執行經營計劃更為有效。總部會建立主要營運標準及權力參數，對各項目公司進行定期審閱、監督及審核，以對各項目公司維持有效控制；
- 招聘更多合資格員工。我們計劃繼續招聘更多合資格員工，以應付新鄉、宿遷、煙台、李滄和鹽城新項目帶來的人力資源需求增加。為確保員工質素，我們計劃提供培訓計劃予新僱員。我們亦謀求專注從現有中層管理團隊培訓更多項目經理領導新項目公司；及
- 與學院合作培養優質執行人員。我們計劃與一所地方大學合作開設培訓課程，旨在教育我們的執行人員有關商業物業開發。該課程預期會涵蓋商業物業開發

業 務

的不同範疇，由項目規劃及設計、物業開發、物業管理、銷售及營銷至投資及法規考慮因素。我們預期培訓計劃將加強執行人員的知識及專業，有助我們更完善管理業務營運。

此外，我們先密切分析中國的監管環境、當前市況及我們的財務狀況，才逐步採取擴展和執行收購計劃，致力確保業務經營審慎地發展。

競爭

本公司在多方面，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲取合適土地儲備的能力以及其他因素，與其他房地產開發商開展競爭。本公司現有及潛在的競爭對手包括國內主要綜合性商業物業開發商以及（在較低程度上）外國開發商。該等競爭對手可能具備較佳的往績記錄、較多的財務、人力及其他資源、較廣的銷售網絡及較大的品牌知名度。

然而，我們相信，我們在福建省具備特定的競爭優勢，皆因福建省是我們的總部所在，我們在該省開發我們較早期的物業項目並對當地市場有深刻見解。在我們過往未有物業開發經驗的地區，我們憑藉品牌和與主力店的緊密關係取勝。我們相信，在福建、江蘇及山東各省的房地產市場的准入門檻相對高於河南和安徽各省，皆因福建、江蘇及山東各省對土地收購成本、所需資金及物業開發經驗的要求一般較高。請同時參閱「風險因素 — 與中國物業開發行業有關的風險 — 激烈的競爭或會對本公司的業務及財務狀況造成不利影響」一節。

知識產權

廈門寶龍集團已按照物業開發、建設、物業租賃、房地產代理及酒店等不同類別在〔中國商標局〕註冊「POWERLONG」及「」商標。我們已於2009年9月4日與廈門寶龍集團簽訂商標特許協議，據此，廈門寶龍集團已向本公司授出不可撤回的專有權利，以在物業開發業務及其他配套業務，使用「POWERLONG」及「」商標。於最後實際可行日期，原由廈門寶龍集團在香港註冊的「」商標，已轉讓予我們。此外，於最後實際可行日期，廈門寶龍集團亦已向我們轉讓「」、「」、「宝龙·城市广场」及「」商標的申請權利，而我們已向中國工商行政管理總局〔商標局〕申請註冊「」、「」、「宝龙·城市广场」及「」商標。董事認為在往績記錄期，我們並無任何受第三方侵犯知識產權的經歷，我們確認，在往績記錄期內，我們並無侵犯第三方的任何知識產權。

保險

我們已就僱員可能因在進行物業開發項目的場所或建築工地上可能造成的人身傷害而引致的醫療及有關開支，購買僱主責任保險。我們目前亦有就福州寶龍城市廣場的投資物業及持作銷售竣工物業購買一切險，承保我們蒙受的所有損失或損害，惟不包括中

業 務

國目前不受保的若干類別損失及損害，例如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件產生的損失。於 2009年6月30日，另一竣工項目鄭州寶龍城市廣場的建築工程已獲第三方責任保險及一切險保險承保。

就貸款銀行擁有抵押權益的開發中物業而言，我們根據貸款文件的規定獲取承保。於 2009年6月30日，根據相關銀行融資安排的條款及條件，我們已就多項開發中物業項目購買下列保險：(i)為青島寶龍城市廣場購買一切險；(ii)為無錫寶龍城市廣場購買財產保險基本險；(iii)為蘇州太倉寶龍城市廣場購買第三方責任險；及(iv)為蘇州太倉寶龍城市廣場、無錫寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城的建築工程購買建工一切險。我們並沒有就其他開發中物業購買財產或第三方責任險。

根據我們所訂立的一般合同條款，建築公司須於建築過程中負責質量及安全監控，並須根據中國法律及法規為其建築工人購買意外保險。為確保工程的質量及安全，建築工人在建築施工過程期間須遵守我們所訂的標準及規格。我們亦委聘合資格的監督公司負責監控建築施工過程。根據中國法律，在建物業的業主或管理人須承擔由於建築工程而造成的人身傷害事故的民事責任，除非業主或管理人能夠證明自己沒有過失。除要求建築工人遵守我們的標準及規格外，我們亦採取多項其他預防措施，如在工地四周豎立臨時保護牆以避免任何人士擅闖工地、確保梯間及升降機槽鎖緊、定期對起重機及升降機進行安全檢查及於危險位置豎立警告標語。由於我們已採取多個合理措施防止建築工程意外及人身傷害，我們相信如果有人對我們提出人身傷害申索，我們一般將能夠證明我們作為業主並無過失。我們相信我們現已有足夠保險保障，而我們所購買的保險的條款亦符合中國行業慣例。我們可不時重新評估房地產市場的風險情況，並調整保險安排。

請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們只有有限保險彌償潛在損失及申索」一節。

環境及安全事項

本公司須遵守由中央及地方政府頒佈的有關環境及安全的中國法律及法規。中國有關房地產開發的環保法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據此等法律及法規規定，須向有關政府機關提交環境影響評估報告以供審批，方可開展建築工程，而物業開發商開發的各個項目須進行環境評估。當特定項目的建築用

業 務

地、規模或性質有重大變動，必須提交新的環境影響評估報告以供審批。雖然房地產開發一般被視作低污染性，但在項目建築過程中，工地周圍可能有較大量的粉塵、較多的噪聲污染、較多的污水和固體建築廢料。在各情況下，建築承包商（作為彼等在合同下責任的一部分）負責採取行動處置污物、保持粉塵在低水平及控制噪聲。

我們盡力確保遵守有關環保及安全的中國法律和法規，所委聘的建築承包商都具備良好的環保及安全往績記錄。與彼等訂立建築合同時，我們會要求彼等嚴格遵守所有現行中國環保及安全法律及法規，包括使用符合該等法律及法規要求的建材及建築方法。我們亦要求建築承包商負責建築工地的最後清理，及採取步驟減低建築過程中對環境產生的不利影響，例如在建築工地周圍豎立圍板、限制噪聲建築活動的工時及管理餘土的質量。此外，我們密切監察項目各階段，以確保建築過程符合環保及安全的法律及法規，並要求建築承包商即時補救任何拖欠或違規事件。我們的環保措施符合行業慣例，且我們並無採取任何額外的環保措施。

此外，根據中國的環境法律及法規，倘建築項目包括環保設施（包括為了預防污染及保護環境而建設或裝設的項目、裝置、監察器及其他設施），該等設施需通過環境機關的檢查，並須通過審批，環保設施方可開始運作。倘建築項目不包括任何環保設施，則毋須獲取該審批。本公司的業務的性質，使本公司毋須建設環保設施，因此毋須經由環境機關對環保設施作出審批。

本公司所有的竣工物業項目及在建物業均已取得必需的環境審批。於各物業項目完成後，中國政府的有關機關亦會對物業進行實地檢驗，以確保本公司已符合適用的環境及安全標準。迄今，中國有關政府機關對各個竣工物業項目進行的檢驗並未反映存在任何被我們認為對業務經營或財務狀況有重大不利影響的環保責任。於往績記錄期內，我們並無經歷任何重大環境污染事件，以及我們並無因違反環保法律和法規，而被施加任何懲罰。中國法律顧問競天公誠亦於進行盡職審查後確認此結果。我們相信在往績記錄期內，我們符合中國的安全法規，且無任何違規記錄。請同時參閱「風險因素 — 與中國物業開發行業有關的風險 — 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」一節。

我們不能預測不可預見的或然環境問題或新訂或變更法律和法規，對現有項目或未來可能開發的物業有何影響。我們擬繼續遵守中國有關的環保法律和法規，和只委聘環保和安全往績顯示信譽良好的建築承包商，以及規定建築承包商採購材料和物業建築時，

業 務

嚴格遵守有關的法律和法規，以防止任何潛在的未來環保風險。我們亦將繼續教育僱員環保的重要性，並透過與中國地方機關進行常規性對話，保持對中國環保法律和法規的認知。

勞動、健康及安全

就社會責任，特別是勞動、健康及安全保險而言，根據《中華人民共和國勞動合同法》及其實施辦法、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》，企業須根據法律，執行與每名僱員訂立的僱傭合同，不得無故廢除僱傭合同。僱員有權根據法律及僱傭合同規定的條文，獲休假及年假。企業須具備健康及安全政策，並提供健康及安全培訓予員工，亦須向其員工提供安全及衛生工作環境，以及任何保護性設備（倘有需要）。根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院管理建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公基金條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》的規定，企業須根據法律，為其員工購買基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險，及支付相關的保險金。

於往績記錄期，我們並無嚴重違反目前適用的中國勞動、健康及安全法規，亦無涉及任何重大僱員安全事宜。我們擬全面遵守新的中國勞動合同法，預期不會因遵守法規而在任何重大方面影響我們的業務經營。我們相信，透過保障僱員權益，我們可提升僱員士氣，長遠而言有助優秀人員留效。

為符合相關的法律及法規，我們參與由中國省市政府為我們的僱員主辦的界定退休供款計劃。我們代僱員支付每月的社會保險金，包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及住房公積金。我們的人力資源部人員負責我們的勞動、健康及安全事宜。彼等一般具備優良的行政及人力資源事宜知識。彼等與法律部合作，更好地瞭解該領域的最新法律發展，並確保我們遵守相關的規定。

業 務

就建築工地附近的工作間安全而言，我們作為物業開發商，對建築工地工人的潛在責任有限，責任大多在建築承包商身上。當與承包商訂立合同時，我們要求彼等根據適用的法律及法規，購買意外保險，以保障工人，及採用有效的職業安全控制措施，例如向工人提供必要的保護性設備，並提供定期醫療檢查，以及工作場所安全培訓。

遵守中國相關法規及規定

於往績記錄期內及於最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守有關中國房地產行業的相關中國法律法規及規定，包括須擁有有效營業執照及相關資質證書（如房地產開發商資質證書及物業管理企業證書）等強制規定。此外，於最後實際可行日期，我們已通過年度續牌程序，並無被施加任何懲罰。除泉州寶華及晉江長源外，我們所有的項目公司已獲取相關的資質證書以開發物業。由於泉州寶華及晉江長源目前並無開發任何物業項目，我們並無為其申請續訂資質證書。倘泉州寶華及晉江長源日後再度進行物業開發，我們將為其申請資質證書。此外，於最後實際可行日期，我們正在就多家於2007年6月後成立的附屬公司（三家物業開發公司及兩家物業管理公司）申請相關的物業開發及物業管理資質證書。

在往績記錄期內，我們從未被拒續訂任何資質證書，亦從未因沒有遵守有關的發牌規定而受罰。我們目前正申請續訂無錫玉祁及宿遷寶龍的物業開發資質證書。我們擬確保持續遵守所需的審批、許可證、執照和證書的規定，規定我們的所有經營部門和項目公司嚴格遵守政府機關施加的相關條件。法律部門亦會定期審閱所有批文、許可證、執照和證書，以確保業務經營符合當前的規定。

於最後實際可行日期，我們在福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場租予第三方的部分投資物業，尚未向相關地方房地產行政機關登記。由於我們目前正在申請房地產權證，我們未能登記租賃。我們的中國法律顧問競天公誠已確認，登記租賃的規定是行政措施。如不登記可導致我們遭受行政處罰，惟不影響我們與租戶訂立具約束力的租賃協議的能力，也不影響所引致的租賃的有效性。我們預期於2010年6月前獲取所有相關的房地產權證，屆時我們擬申請就所有租賃辦理登記。

業 務

法律程序及重大申索

於往績記錄期，我們曾在日常業務過程中被牽涉入法律或其他爭議中，主要是物業買家所獲按揭貸款擔保相關的申索，以及與物業買家和租戶之間的合同爭議。然而，我們並無牽連於任何現時正面對或即將面臨待決的重大法律程序或申索，而我們亦無獲悉有任何該等可能威脅的申索。董事確認我們並沒有就買家獲提供的按揭貸款的擔保及與物業買家和租戶之間的合同爭議而產生的尚未清償重大申索。

於最後實際可行日期，本公司並未遇到任何導致重大工程延誤的情況，亦未接獲客戶就本公司未能按時完成任何預售項目而向本公司提出的任何重大申索，亦未接獲客戶就本公司延誤交付房地產權證而向本公司提出的任何重大申索。

於往績記錄期，本公司並無因未能根據有關土地出讓合同的規定，按時開發物業項目而被中國政府徵收任何罰款及／或土地閒置費。於最後實際可行日期，我們並無任何土地可遭受中國政府收回，且我們並無因任何閒置土地遭受罰款。

近期全球金融危機的影響

近期的全球經濟放緩及全球金融市場危機於2008年下半年開始，導致整體信貸萎縮、商業及消費逐步放緩、消費者信心不足以及市場波動性增大。包括中國在內的全球經濟放緩已導致物業價格急速下跌。全球金融危機引發的市場波動及不明朗性，亦令物業需求下跌及其售價下滑。全球經濟放緩及金融市場危機已對購房自住者及潛在物業買家造成及可能繼續造成不利影響，從而可能會令本公司產品的整體需求進一步下跌，蠶食其售價並令我們的毛利率下跌。

近期的全球經濟放緩的負面影響已令我們於2008年的經營業績及財務狀況轉差，例如：

- 全球金融市場缺乏流動資金對我們的流動資金及為物業開發取得額外融資的能力造成負面影響，因而對我們的物業建築進度表造成不利影響；
- 物業建築進度表的延誤，令2008年所交付的竣工物業較我們原本計劃的少，對我們的經營業績造成不利影響；及
- 經濟前景不明朗已令物業需求下降、預售量減少及大部分開發中物業的住宅物業的平均售價下跌，尤其是蘇州太倉寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場。

業 務

因此，我們已將原物業開發及業務擴充計劃的規模縮減、延遲大部分物業的建築進度表，以及減少投資物業組合，以紓緩全球經濟低迷對我們的行業的影響。舉例而言，我們已減慢所有開發中物業的物業竣工及交付進度表6至12個月，甚至就項目的若干階段減慢更長時間。此外，我們已出售部分原本擬持作長期投資的投資物業，以於經濟低迷期間產生額外現金流及確保有充裕的流動資金。

物業開發計劃的變動已導致我們若干項目的土地出讓金支付有所延遲。於2009年6月30日，我們並無根據相關土地出讓合同就洛陽寶龍城市廣場、新鄉項目、李滄項目、鹽城項目及煙台項目支付逾期土地出讓金分別人民幣44.8百萬元、人民幣133.3百萬元、人民幣110.6百萬元、人民幣256.6百萬元及人民幣45.0百萬元。我們並未支付逾期土地出讓金的總佔地面積為605,793平方米，佔2009年6月30日的開發中物業項目及持作未來開發物業項目的總佔地面積的18.3%。

於2009年8月及9月，我們與該等項目所在的城市各自的地方國土資源局訂立補充協議，據此，訂約方同意延長逾期土地出讓金的付款日期。根據補充協議，我們並無任何有關遲繳土地出讓金而將會對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響的懲罰。根據洛陽寶龍城市廣場的新付款進度表，逾期土地出讓金將於2009年10月前分兩期清償。於最後實際可行日期，我們已就該項目支付土地出讓金人民幣22.0百萬元，且仍有人民幣22.8百萬元的未付土地出讓金。根據煙台項目的新付款進度表，逾期土地出讓金將於2009年底分兩期清償。於最後實際可行日期，我們已就此項目支付土地出讓金人民幣5.0百萬元，且仍有人民幣40.0百萬元的未付土地出讓金。根據新鄉項目的新付款進度表，逾期土地出讓金預期將於2009年12月15日前全數清償。根據其他兩個項目的新付款進度表，逾期土地出讓金預期將於2009年底全數清償。我們擬運用內部資源及銀行借貸撥支該等款項。此外，請參閱本文件「風險因素—與業務有關的風險—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」一節。除上文所討論的項目外，於最後實際可行日期，我們已就我們的物業項目支付所有未付土地出讓金。

由於延遲交付竣工物業，根據相關買賣協議，我們於截至2008年12月31日止年度及2009年1月1日至最後實際可行日期期間分別須承擔約人民幣3.3百萬元及人民幣11.3百萬元的延遲交付罰款。於最後實際可行日期，自2008年初產生總金額中約人民幣7.3百萬元的罰款已支付予客戶（包括全數清償2008年產生的金額）。我們與客戶訂立的買賣協議一般不容許彼等因延遲交付物業撤銷買賣協議。除延遲交付罰款外，我們並無遭遇其他對

業 務

經營業績或財務狀況有重大不利影響的其他法律後果。按照中國的行業慣例，我們擬根據竣工進度表，在物業竣工及向客戶交付的同時逐步支付延遲交付罰款的其餘金額。由於我們須承擔延遲交付罰款的部分物業將於2010年方會竣工及交付，我們預期會於2010年5月前全數清償罰款。

收購明發中心物業

明發中心為位於廈門市中心的大規模綜合性商業地產項目，總建築面積約400,000平方米。該中心乃母公司集團與獨立第三方明發集團有限公司（「明發集團」）的共同開發項目。在共同開發安排下，母公司集團有權享有該項目投資回報的30%，而明發集團控制項目的開發並享有70%的投資回報。該項目於2003年6月開始動工，並於2007年2月竣工。自建築工程竣工以來，可供出售的240,000平方米建築面積中約77%已被出售，而約160,000平方米建築面積已被自留為投資物業及出租。根據母公司及明發集團的安排，總建築面積58,265平方米的零售位已被分配予母公司集團，作為其投資回報的一部分。於2009年6月30日，我們已就母公司集團獲分配的約88%總建築面積簽訂租賃協議。

為減低與母公司集團的競爭，我們已於2008年12月從母公司集團收購明發中心零售建築面積合共58,265平方米。根據獨立物業估值，我們所收購的零售建築面積的公允市值約為人民幣717.7百萬元。然而，收購的代價為人民幣600.0百萬元，乃經我們與母公司集團公平磋商並經考慮我們向母公司集團是預付購買價的。於2009年6月30日，我們運用內部資源全數清償收購的代價。收購預期於2009年12月31日完成。轉讓完成後，母公司集團將不會再涉足於任何物業開發業務。倘完成未能於2009年12月31日或我們可能同意的其他日期發生，則本公司有權終止收購，而一經終止，母公司集團須即時退回已經收取的代價。倘收購母公司集團於其獲分配的明發中心物業權益（「明發權益」）一事未能於2009年12月31日或我們可能同意的其他日期完成，母公司集團已承諾向本公司授出選擇權，以按經參考獨立估值師就明發權益作出的估值所釐定的代價收購明發權益。

與控股股東的關係

控股股東持有多家其他公司，包括澳門寶龍集團、廈門寶龍集團及澳門長源。母公司集團進行多項業務，並可劃分為兩類：(i)對本公司業務並不構成直接或間接競爭的業務（「其餘業務」）；及(ii)酒店經營業務（「酒店經營」）（其餘業務連同酒店經營統稱為「保留業務」）。其餘業務包括與物業開發行業無關的業務，包括辦公室自動化設備分銷、鋰電池製造及開發、百貨公司經營、時裝零售、旅遊景點管理及美食廣場經營。

於2009年6月30日，母公司集團全職僱員人數約1,360人。除許健康及許華芳外，本公司執行董事概無於母公司集團擔任任何董事或管理職位。董事認為，董事及高級管理層能獨立於控股股東及彼等的聯繫人履行職務。

業務區分

董事認為，保留業務與我們的業務存在明顯區分。因此，保留業務不會亦預期不會對我們的物業開發核心業務構成任何直接或間接競爭。母公司集團、其任何附屬公司或控股股東控制的任何其他實體並無從事任何對本公司構成競爭或可能構成競爭的商業物業開發業務。

保留業務並無作為重組的一部分注入本集團，在進行重組後，我們亦沒有收購該項業務，皆因董事認為，該項業務不構成核心業務一部分，亦不符合我們維持並進一步鞏固作為領先的商業物業開發商的市場地位的整體戰略。董事相信，因下列理由，各項保留業務可以與我們的業務明確區分。

(A) 酒店經營

母公司集團從事酒店經營業務，屬於本公司核心業務（即商業物業開發及經營業務）的配套業務。因此，當決定是否從事任何酒店經營業務時，董事將考慮多個因素，包括有關的酒店經營業務是否位於旗下寶龍城市廣場，以及是否能幫助提升商業物業的客戶流量、推廣品牌形象和吸引知名和可靠的商業租戶。在若干情況下，我們亦考慮城市規劃要求，作為我們與地方政府合作的一部分。根據構成部分商業模式和整體戰略的該等篩選準則，我們已在其中三個現有物業開發項目納入酒店，即蘇州太倉寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場。由於該等酒店構成綜合性商業地產項目的不可分割部分，我們相信有助維持該等酒店附屬的綜合性商業地產項目的整體形象和定位，我們無意出售或出租該等酒店，而是已委聘專業酒店管理公司經營該等酒店。

與控股股東的關係

母公司集團現時經營兩家五星級酒店，分別為位於福建省廈門的廈門寶龍大酒店（「廈門酒店」）及位於福建省晉江的晉江寶龍大酒店（「晉江酒店」）（統稱為「兩家酒店」）。廈門酒店及晉江酒店擁有各自的管理團隊，並且不會與我們共用任何管理人員。廈門酒店於2001年開業，現時約有189間客房。晉江酒店於2005年開業，現時約有338間客房。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，廈門酒店的收入分別約為人民幣64.9百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣62.9百萬元。廈門酒店分別於截至2006年及2007年12月31日止年度錄得虧損人民幣10.2百萬元及人民幣4.5百萬元，於截至2008年12月31日止年度則錄得利潤人民幣1.4百萬元；而截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，晉江酒店的收入及虧損分別約為人民幣49.9百萬元、人民幣57.1百萬元及人民幣59.0百萬元，以及人民幣15.8百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣1.0百萬元。兩家酒店的經營與本公司的商業模式存在明顯區別，並非依據上述本公司的發展策略，因為納入本公司開發項目的各家酒店均為我們開發的大規模多業態優質綜合性商業地產項目的一部分，而兩家酒店則為獨立經營的酒店。我們認為兩家酒店與開發項目所包括的酒店之間不存在實際或潛在競爭。儘管存在上文所述的區別，根據不競爭契據，本公司已獲授選擇權，可按本身選擇分別收購兩家酒店。

(B) 租賃業務

我們主要從事物業開發業務，我們的租賃業務限於租賃我們開發並自留作長期投資用途的商業物業。

我們的租賃物業主要是零售及餐飲位，並出租予零售店、娛樂及餐飲經營商。就我們開發的商業物業而言，我們能享有的租金收入回報，一般高於我們在公開市場上收購作租賃用途的物業。

附屬公司之一福州寶龍目前從廈門寶龍信息（由廈門寶龍集團擁有51%的附屬公司）租用廈門的寶龍中心第三層作辦公室用途。該物業是控股股東在寶龍中心擁有的唯一物業，為持作投資。租賃詳情載於「關聯交易 — 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關聯交易 — 福州寶龍的第一份辦公室租賃協議」。

寶龍中心是商住開發項目，與我們租賃業務側重的物業不同。此外，我們在廈門並無租賃業務，且概無收購僅作出租用途的任何物業。因此，我們相信我們的租賃業務與控股股東在寶龍中心（該物業的唯一收購用途是出租）的租賃業務不同。

與控股股東的關係

此外，我們亦不相信室內遊樂場開發項目對母公司集團的室內遊樂場業務構成競爭，皆因我們只是向遊樂場經營商出租物業，而母公司集團的附屬公司方為遊樂場設施經營商。

董事

除許健康、許華芳及許華芬（彼等為兩家酒店的董事，但並無參與該等酒店的日常管理）外，本公司概無其他董事是對本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務的董事或主要股東。

董事許華芳、施思妮及許華芬於2006年及2007年，按市值購買在福州寶龍城市廣場總佔地面積約492平方米的商業單位作投資用途，彼等無意進行任何對我們直接或間接構成競爭的任何商業物業出租業務。該等物業是許華芳、施思妮及許華芬持有的全部物業，而該等物業已全部出租予其他獨立租戶以作商業用途。許華芳、施思妮及許華芬已向本公司承諾，彼等日後不會收購物業作商業出租用途。彼等亦已向本公司承諾，倘本公司以類似的條款提供可資比較的商業單位出租予租戶，彼等將給予本公司租賃物業的優先權。

不競爭契據

控股股東已在不競爭契據向本公司承諾，(i)我們擁有優先選擇權收購母公司集團於下列各項的權益：(a)兩家酒店（如彼等決定出售），及(b)明發權益（倘明發權益的收購未能於2009年12月31日或本公司可能同意的其他日期完成）；及(ii)受限於不競爭契據的條款，彼等將不會並將促使其控制的聯屬公司（本公司成員除外）不會，在中國從事任何物業開發及酒店經營業務，包括（但不限於）以下業務：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資（由控股股東為業務經營而佔用及使用的物業除外）；
- (ii) 從事、擁有權利或在任何方面於推廣或開發或投資於土地或房地產物業中擁有經濟利益（由控股股東為業務經營而佔用及使用的物業除外）；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣與上文(i)段及(ii)段所載的任何事宜有關的任何選擇權、權利或權益；
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合營企業、任何性質的法團或實體（不論註冊成立與否）的股份，而彼等於上文(i)至(iii)段所載的事宜中擁有任何權益；或

與控股股東的關係

- (v) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣酒店或酒店相關投資，

惟（受限於控股股東授予本公司以收購彼等的任何業務的選擇權）母公司集團可繼續經營兩家酒店及不包括收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣擁有上文(i)至(iv)段所載事宜任何權益的公司（其股份在聯交所或任何其他證券交易所上市者）的股份，只要(a)彼等在該公司的總權益低於5%；及(b)彼等並不控制該公司董事會成員組成的10%以上。

根據不競爭契據，控股股東授予本公司收購明發權益及兩家酒店的選擇權（「選擇權」），此乃根據(a)獨立非執行董事根據獨立財務顧問的意見認為屬於（其中包括）一般商業條款、在我們日常業務過程中訂立、公平合理以及符合本公司整體利益的商業條款；及(b)上市規則內就任何有關收購事項可能規定的任何程序要求。選擇權容許本公司按此等公司或項目的公允市值購入控股股東應佔權益，或當中的任何權益部分，惟須獲取第三方就有關轉讓的同意（倘適用）。倘若不競爭契據各方不能就收購價達成協定，則有關項目或公司估值及價格須由獨立合資格估值師釐定。選擇權乃獨立於及不包括於不競爭契據下收購控股股東於明發權益及兩家酒店的權益的優先選擇權的權利。

在考慮是否行使選擇權時，獨立非執行董事將計入一般的商業考慮因素，例如兩家酒店（視乎情況而定）的業務及財務狀況、管理效率、經營業績、盈利能力水平，我們當時的發展戰略、收購條款是否公平合理及按一般商業條款進行，並參考明發權益及兩家酒店（視乎情況而定）的當時市價。我們認為，在此階段預先釐定行使選擇權的準確指標並不實際可行。鑒於嚴格的企業管治措施，我們應否行使選擇權的決定將由獨立非執行董事作出，彼等將按有關時間的本公司及股東整體的最佳利益，參考當時情況行事。審閱及行使選擇權將根據本節「與控股股東的關係 — 不競爭契據」及「與控股股東的關係 — 企業管治措施」所載決策過程及企業管治措施而定。

行使不競爭契據下的任何選擇權將會構成本公司的關聯交易，而本公司將遵守上市規則第14A章有關關聯交易的程序，包括獨立股東的批准（倘必須）。有關行使不競爭契據下選擇權的任何決定將由本公司獨立非執行董事作出。

另外，根據不競爭契據，母公司集團將不會進行兩家酒店的管理以外的任何物業開發及酒店經營。倘母公司集團、任何控股股東或彼等的聯屬公司日後獲得可能對本公司主要業務構成競爭的商機，則母公司集團須立刻把該商機轉介予本公司。我們有權在其

與控股股東的關係

後三個月內，要求母公司集團讓我們獲取該商機，而倘若我們決定獲取該商機，母公司集團將竭盡全力協助我們獲取該商機。母公司集團須在獲悉有關商機之後七日內，以書面方式向董事會提供任何該等商機的詳情，而控股股東須在收迄有關資料當日起三個營業日內促使該等詳情提供予獨立非執行董事。當考慮是否接納新商機時，獨立非執行董事將計及管理層就該商機編製的書面建議書，並考慮有關商機是否預期帶來持續水平的盈利能力、符合我們當時的發展戰略、新商機的條款是否公平合理及按一般商業條款進行，（經參考該等商機的當時市價）。獨立非執行董事可不時按其認為必要或適宜，委聘外部專業顧問（包括獨立財務顧問）提供有關任何該等新商機的條款或任何該等其他事宜的意見，有關費用由本公司承擔。母公司集團同意提供獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的所有資料，以協助彼等評估新商機。

有關不競爭契據的決策程序的監控如下：

- 獨立非執行董事負責決定（任何其他執行董事或非執行董事均須避席，惟倘獲獨立非執行董事邀請協助則例外）是否行使選擇權或接納由母公司集團轉介予我們的新商機，或根據不競爭契據條款不時產生的任何其他事宜；
- 獨立非執行董事不時在有需要時及按季審閱母公司集團遵守及執行不競爭契據情況；及
- 獨立非執行董事將每年一次審閱任何有關母公司集團轉介予我們的新商機或行使選擇權的決定，並在本公司年報內及／或公開公佈中列述彼等就新商機和行使選擇權的決定，並附意見基準。

任何商機涉及可能與我們的主要業務構成競爭的業務者，母公司集團不得進行，除非及直至獨立非執行董事(a)議決我們無意接納該等商機；或(b)在母公司集團書面通知我們後三個月內，並無議決是否進行該商機。

與控股股東的關係

獨立非執行董事亦將會最少每年一次審閱控股股東就其現有或未來的競爭業務所提供的選擇權、優先購買權或優先選擇權（如有），並決定是否行使該等權利。

此外，為確保獨立非執行董事能夠進行上述決策過程，各控股股東已在不競爭契據中承諾，向本公司提供及促使他人向本公司提供有關執行不競爭契據所載的承諾的一切必要資料。各控股股東已進一步承諾於本公司年報內作出聲明，以確認彼等本身及彼等各自的聯屬公司已遵守不競爭契據的條款。本公司將於年報內披露不競爭契據內所載承諾，如何根據企業管治報告作出自願性披露的原則（定義見上市規則附錄23），付諸遵守及執行。

企業管治措施

如有需要，本公司可能與控股股東及彼等的聯屬公司進行關聯交易。控股股東許健康、許華芳及許華芬亦為本公司董事，根據不競爭契據規定，不得與本公司競爭。各控股股東已確認，彼完全理解本身必須以本公司股東及本公司整體的最佳利益為依歸行事。董事相信，我們已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為避免潛在利益衝突，本公司已實施下列措施：

- 作為全球發售籌備工作的一部分，本公司已修訂組織章程細則以符合上市規則。其中，本公司的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中投票，亦不應被計入大會的法定人數之內。
- 擁有重大權益的董事須就與我們的利益存在衝突或存在潛在衝突的事宜，作出全面披露，並在董事會會議上，就涉及母公司集團（包括保留業務）和本集團的事宜及／或該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論。
- 我們認同，董事會應由執行董事和非執行董事（包括獨立非執行董事）均衡組成。本公司已委任三名獨立非執行董事，其中兩人（即魏偉峰及聶梅生）具上市公司董事經驗，另外一人（即梅建平）具物業行業經驗。我們相信，獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等沒有任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正客觀的意見，以保障公眾股東的利益。獨立非執行

與控股股東的關係

董事詳情載於「董事、高級管理層及僱員—董事及高級管理層—董事—獨立非執行董事」一節。

- 本公司已委任華高和昇財務顧問有限公司作為本公司的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向本公司提供意見及指引。
- 誠如上市規則規定，獨立非執行董事應每年審閱關聯交易，並於本公司年報中確認該等交易乃在本公司日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。
- 獨立非執行董事將會按年審閱契諾人作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾（包括有關明發權益及兩家酒店的承諾）情況。

此外，倘本公司獨立非執行董事認為有需要或合宜，亦可聘請專業顧問（包括獨立財務顧問）就不競爭契據相關事宜或控股股東轉介予本公司的任何商機提供意見，有關費用由本公司承擔。詳情載於本節上文「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。

作為是次全球發售籌備工作的一部分，本公司已修改組織章程細則以符合上市規則。其中，本公司的組織章程細則規定，倘董事會會議將會提呈涉及某董事或其聯繫人具有重大利益的事宜的決議案，以待董事會考慮及表決，該董事不得出席該董事會會議。

獨立於控股股東

(A) 管理獨立性

本公司董事會現由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除許健康、許華芳及許華芬外，概無其他董事在保留業務中擔任任何董事或高級管理層職務。許健康及許華芳擔任保留業務的非執行董事。許健康因行使股東權利，故擔任保留業務的非執行董事。作為家族安排之一及作為許健康的保留業務的繼承人，許華芳擔任保留業務的非執行董事，以處理其家族成員的權益。許健康及許華芳的主要角色，是主管我們業務的戰略及經營決策。許華芬是我們的非執行董事，在本集團並無執行性職能，

與控股股東的關係

惟在保留業務擔任執行性角色。許華芬將不會參與我們的日常管理或業務事宜及經營，預期彼只會維持顧問角色。倘許華芬須避席任何就可能與母公司集團產生潛在利益衝突的事宜而舉行的董事會會議，其餘董事均有充足專長和經驗，可全面考慮任何該等事宜。

預期在上市後，許健康、許華芳及許華芬將分別分配不少於90%、95%及20%工作時間處理本集團的經營，另外分別分配不多於10%、5%及80%工作時間處理母公司集團的經營。儘管許健康、許華芳及許華芬於保留業務擔任董事，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，基於下述理由，董事會能夠全職並能獨立於保留業務管理我們的業務：

- (a) 許健康及許華芳各自確認並承諾，在其擔任本公司的執行董事期間，其在母公司集團出任的一切職位均是並繼續會是非執行性質。此外，其他董事各自均確認，於本文件日期，彼並無在母公司集團出任任何董事或高級管理層職位，並且進一步承諾，在其擔任本公司的執行董事期間，概不會接受母公司集團或任何其他實體（本集團內實體除外）的執行董事或高級管理層職位；
- (b) 保留業務不會亦不可能會對我們的核心業務構成競爭，加上設有企業管治措施以管理現有及潛在的利益衝突，因此，在大部分情況下許健康、許華芳及許華芬的雙重身份不會影響本公司執行董事履行對本公司的受信責任時所必需的公正性；
- (c) 本公司有三名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括關聯交易、選擇權及不競爭契據所述的其他事項（詳情載於「一不競爭契據」一段）必須交由獨立非執行董事審閱，此舉有助於本公司的管理更加獨立於保留業務；
- (d) 如發生利益衝突，相關董事（包括許健康、許華芳及許華芬）將放棄投票，亦將不會出席相關董事會會議及不會參與董事會決策，故相關董事將無法影響董事會就其存有或可能存在利益關係的事宜作出決定。我們相信所有董事（包括三名獨立非執行董事）具備必需的資格、誠信和經驗以維持有效的董事會，並於出現利益衝突時履行其受信責任。有關本公司董事的相關經驗和資格概要，請參閱「董事、高級管理層及僱員—董事及高級管理層—董事」一節；及
- (e) 除本文件所披露外，我們的日常運作將由高級管理層團隊管理，彼等並無在保留業務擔任任何高級管理層或董事職位。

與控股股東的關係

(B) 經營獨立性

我們乃獨立於控股股東，皆因我們並無與控股股東共用任何經營或生產能力，我們與供應商及客戶各自接觸，並且設有獨立管理團隊，以處理日常運作。我們同時持有用作進行及經營業務的所有相關執照，亦有足夠經營能力（包括資本及僱員）以獨立於母公司集團的運作。

儘管我們與母公司集團進行若干交易，例如租賃辦公室物業及特許「POWERLONG」及「」商標（「該等商標」）（詳情載於「關聯交易」一節），我們並無與母公司集團分用辦公室物業或設施。辦公室物業方面，倘若我們決定搬遷，我們相信可輕易以可負擔的租金租用可資比較的其他場所取代，而不對本公司的營運造成任何重大干擾。商標方面，廈門寶龍集團已同意訂立轉讓協議，於2010年3月31日前向我們轉讓商標。本公司須向中國的相關商標註冊機關申請該等商標的轉讓登記，當該項轉讓完成後，將不會與母公司集團有任何商標特許協議。更重要的是，所有該等與母公司集團之間的持續關聯交易已經並將繼續在日常業務過程中按一般商業條款進行。因此，董事確認，雖然存在該等交易，但我們能夠獨立地運作，並能獨立於控股股東及彼等的聯繫人經營業務。

(C) 財務獨立性

我們相信可保持在財務上獨立於控股股東及彼等的聯繫人。

此外，我們設有獨立財務制度及財務團隊，負責我們本身的財資職能、收付現金，並具備獨立渠道獲取第三方融資。我們亦有本身的內部控制及會計制度，以及會計及財務部。

根據以上所述，董事認為，董事及高級管理層能夠獨立於控股股東及彼等的聯繫人運作。

關聯交易

我們與母公司集團以及我們及彼等各自的若干聯繫人訂立多份協議。由於根據上市規則，彼等將於上市後構成本公司的關聯人士，根據上市規則，該等協議下的交易將構成本公司的持續關聯交易。

(A) 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關聯交易

(1) 商標特許

廈門寶龍集團（主要從事投資控股）是該等商標在中國的註冊擁有人。本公司與廈門寶龍集團已於2009年9月4日訂立商標特許協議（「商標特許協議」），據此，廈門寶龍集團向本公司授出不可撤回及專有的權利，以就物業開發業務及其他配套業務使用該等商標。

根據商標特許協議，除兩家酒店外（廈門寶龍集團准許兩家酒店使用該等商標於彼等的酒店業務），倘未經本公司書面同意，廈門寶龍集團不可使用及不可准許除本公司以外的任何人士使用該等商標於任何在中國與本公司構成或可能構成競爭的物業開發業務或其他配套業務。此外，廈門寶龍集團在中國不得就任何與本公司構成或可能構成競爭的物業開發業務，註冊、使用或准許除本公司以外的任何人士註冊或使用與該等商標類似的商標。該等商標是在該等商標的有效註冊期間內，免費向本公司授予特許，包括在該等商標屆滿後不時為註冊續期。廈門寶龍集團亦已同意，承擔因任何第三方侵佔獲授特許的該等商標的事宜採取行動而產生的費用。商標特許協議為期10年，可在屆滿日期前一個月應我們要求自動續期10年。廈門寶龍集團已承諾與本公司訂立協議，於2010年3月31日前向本公司轉讓該等商標。延遲向我們轉讓該等商標，是由於母公司集團已申請註冊該等商標為「中國馳名商標」，「中國馳名商標」乃對該品牌產品及服務質素的肯定。由於在申請尚在進行時轉讓該等商標會涉及申請方案重新備檔並導致行政上的無故延遲，董事相信於上市後轉讓該等商標予本公司將更為合適。根據商標特許協議，除廈門寶龍集團的兩家酒店外，只有本公司能夠使用該等商標。因此，保留業務（兩家酒店除外）將需時間安排停止使用該等商標。由於可合理預期部分保留業務未必能夠在上市日期前完全停止使用該等商標，同時亦有監管程序須先行完成方可使轉讓生效，故廈門寶龍集團已同意於2010年3月31日前向本公司轉讓該等商標。本公司將須向商標局申請該等商標的轉讓註冊，而該等商標以饋贈方式無償轉讓。有關轉讓完成後，商標特許協議將會終止。

關聯交易

預期在轉讓完成後，兩家酒店會獲准使用本公司授予的特許項下的該等商標。董事確認，倘本公司有意讓兩家酒店繼續使用該等商標，則會全面遵守上市規則第14A章的有關規定。

廈門寶龍集團由許健康間接擁有88.9%，故此根據上市規則是本公司的關聯人士。

由於廈門寶龍集團是免費向本公司授出使用該等商標的權利，商標特許協議下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A.33條項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

(2) 向廈門寶龍信息購買辦公室設備

於2009年9月4日，福州寶龍與廈門寶龍信息（主要從事辦公室設備分銷、軟件開發及消耗品製造和銷售）訂立辦公室設備購買協議（「設備購買協議」），據此，廈門寶龍信息已同意向本公司供應打印機、複印機、電腦及傳真機等辦公室設備，由2009年1月1日起為期三年。

本公司在往績記錄期內一直向廈門寶龍信息購買辦公室設備。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年，我們向廈門寶龍信息購買的辦公室設備，金額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.1百萬元。

董事估計，截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度各年向廈門寶龍信息購買辦公室設備的最高金額，將分別不會超過人民幣1,000,000元，相當於截至2008年12月31日止財政年度銷售成本總額約0.12%。有關估計乃根據購買辦公室設備的過往金額，以及日後物業開發項目數目的預期增長而定。由於廈門寶龍信息是辦公室設備批發商，本公司一般可按相比零售市價折讓約10%的價格，向其購買辦公室設備。本公司相信，廈門寶龍信息可按具競爭力的價格，有效率地向本公司提供辦公室設備，故此本公司傾向向其購買辦公室設備。本公司董事認為設備購買協議乃按一般商業條款及於日常業務過程中訂立。

廈門寶龍信息的51%權益由廈門寶龍集團擁有，後者由許健康間接擁有88.9%。故此，根據上市規則，廈門寶龍信息為本公司的關聯人士。

由於設備購買協議各個百分比率（利潤比率除外）低於0.1%，故設備購買協議下的交易構成本公司的持續關聯交易，可獲豁免遵守上市規則第14A.33條項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

關聯交易

(B) 獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報及公告規定的持續關聯交易

(3) 與澳門寶龍集團訂立的酒店住宿服務協議

於2009年9月4日，本公司與澳門寶龍集團訂立酒店住宿服務協議（「酒店服務協議」），據此，澳門寶龍集團已同意在兩家酒店，向本集團僱員及賓客（主要為本公司的獨立供應商或服務供應商）提供酒店住宿服務（截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年佔兩家酒店總收入約1.1%、1.3%及2.2%），自2009年1月1日起為期三年。澳門寶龍集團在日常業務過程中進行該等酒店住宿服務，所收費用按正常客房服務收費的50%折扣，而所提供的條款不遜於獨立第三方向本公司提供的可資比較的服務。本公司享有相比正常客房服務收費的50%的折扣，該折扣率不遜於澳門寶龍集團向其他與其訂立大額購買協議的獨立買家[所提供者]。其他獨立酒店如能提供更具競爭力的價格，本公司可選擇委託彼等提供住宿服務。

我們一般會在經營業務的各個城市甄選一至兩家酒店作為指定酒店，向我們的僱員提供住宿服務。甄選酒店時，我們會考慮酒店的位置、提供的服務水平，以及我們是否享有具競爭力的價格。當完成以上甄選，我們將與該等酒店訂立服務協議，讓我們的僱員按我們與酒店之間協議的價格享用有關酒店的服務。截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度各年，我們的酒店開支預算分別為人民幣3.8百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年，我們向澳門寶龍集團支付的酒店住宿服務收費分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.8百萬元，分別相當於本集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年行政開支及銷售及營銷成本總額約1.7%、1.5%及1.4%。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度內的酒店住宿服務使用率增加，主要由於本集團擴展至廈門以外地區，使更多並非通常居於廈門的本公司行政人員及僱員，因業務和培訓緣故，須前往廈門。

關聯交易

本公司董事估計，截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度各年，就兩家酒店向我們提供酒店住宿的服務收費的最高金額，將分別不會超過人民幣3.8百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元。由於本集團擴充業務至中國其他城市，本公司內並非通常居於廈門的行政人員及僱員，因業務和培訓緣故，須前往廈門和晉江。鑒於本公司物業開發項目的預計增長，本公司僱員前往該等地區的頻率預期將會增加，以及賓客的預期增加，故對兩家酒店的酒店住宿服務需求預期比過往各年為多。兩家酒店提供酒店住宿服務的年度上限，乃根據對本公司員工在兩家酒店停留的過往夜數以及預計日後在兩家酒店所需房間夜數總數（截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度各年，分別為5,000、5,500及5,500）及澳門寶龍集團將會收取的服務費（根據兩家酒店的協議住宿價格釐定）予以估計。

澳門寶龍集團由許健康擁有88.9%，故此，根據上市規則，是本公司的關聯人士。

酒店的主要使用者向酒店營運商洽談標準酒店價目的折扣乃屬常見。因此，雖然本公司在兩家酒店享有50%折扣，本公司董事認為酒店服務協議是按商業條款訂立，該等條款屬公平合理且符合本公司及本公司股東的整體利益。

由於酒店服務協議各個百分比率（利潤比率除外）高於0.1%但低於2.5%，故酒店服務協議下的交易構成本公司的持續關聯交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，惟須遵守申報及公告規定。

(4) 與澳門寶龍集團的聯繫人及本公司董事訂立的物業管理服務協議

本公司與福州寶龍樂園遊樂有限公司（「福州樂園」）、青島寶龍樂園旅遊發展有限公司（「青島樂園」）、青島奧特萊斯、鄭州食全食美餐飲管理有限公司（「鄭州餐飲」）、鄭州奧特萊斯、許健美及許華芳於2009年9月4日訂立七份物業管理服務協議（「物業管理服務協議」）。福州樂園及青島樂園為遊樂場經營商，青島奧特萊斯及鄭州奧特萊斯為銷售店，鄭州餐飲為美食廣場經營商。根據物業管理服務協議，本公司向該等公司經營及佔用的遊樂場、零售店、美食廣場及辦公室，以及由許健美及

關聯交易

許華芳擁有的商舖提供物業管理服務，包括保安、清潔及保養服務，為期三年至2011年12月31日止。本公司參考當前市價收取物業管理服務費用，有關條款不優於獨立第三方向該等公司及人士提供可資比較服務所提供者。本公司董事認為該等交易均按一般商業條款及於日常業務過程中進行。

截至2006年12月31日止年度，本公司僅向許健美及許華芳佔用的公寓提供物業管理服務。福州樂園於2007年開展業務經營時，本公司方開始為其提供物業管理服務。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年，物業管理服務收費總額分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔本公司於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年行政開支和營銷費用總額約0.3%、0.3%及0.5%。

本公司收取的物業管理服務費，根據位置、物業類型及物業用途有所不同。由於青島樂園、青島奧特萊斯及鄭州奧特萊斯於2009年方開展業務經營，故服務費收入在該年內大幅上升。本公司董事估計，本公司截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度各年，根據物業管理服務協議收取的最高服務費將分別不會超過人民幣1.9百萬元、人民幣4.42百萬元及人民幣4.42百萬元。

福州樂園、青島樂園、青島奧特萊斯、鄭州奧特萊斯及鄭州餐飲各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關聯人士。

由於物業管理服務協議各個百分比率（利潤比率除外）高於0.1%但低於2.5%，故物業管理服務協議下的交易構成本公司的持續關聯交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，惟須遵守申報及公告規定。

(5) 福州寶龍的第一份辦公室租賃協議

於2008年4月21日，由廈門寶龍集團擁有51%的附屬公司廈門寶龍信息（作為業主）與福州寶龍（作為租戶）訂立一份租賃協議（「第一份辦公室租賃協議」），據此，位於廈門寶龍中心第三層總建築面積約3,093平方米的物業已租予福州寶龍及／或其附屬公司作辦公室用途。第一份辦公室租賃協議自2008年1月1日起初步為期兩年。於2009年9月4日，訂約雙方就第一份辦公室租賃協議訂立補充協議，將租賃期延至2011年12月31日。

我們主要從事物業開發業務，我們的租賃業務限於我們開發並自留作長期投資用途的商業物業。我們的租賃物業主要是零售及餐飲，出租予零售店、娛樂及餐飲經營商，租金一般比多用途物業為高。

關聯交易

由於寶龍中心是商住開發項目，與我們的租賃業務側重物業不同，故在進行重組時，並沒有將寶龍中心三樓納入本集團。作為一家大規模商業物業開發商，我們不認為將該資產納入本集團會產生重大經濟價值，或對本公司的商業模式及整體戰略帶來重大利益。我們對終止物業租賃及搬遷至另一座物業有絕對酌情權。然而，基於福州寶龍已使用該物業多年，搬遷至另一座物業會構成不便，我們決定繼續租賃該物業作為業務經營的辦公室。

根據第一份辦公室租賃協議，本公司須就上述物業支付年度租金約為人民幣1,484,832元，佔截至2008年12月31日止財政年度銷售成本總額約0.17%。租金相等於由第一太平戴維斯評定的物業公允租值。截至2008年12月31日止財政年度的已付租金為人民幣1,484,832元。

廈門寶龍信息是由廈門寶龍集團擁有51%的附屬公司，後者由許健康間接擁有88.9%，故此是本公司的關聯人士。故此根據上市規則，第一份辦公室租賃協議構成本公司一項持續關聯交易。

(6) 福州寶龍的第二份辦公室租賃協議

於2008年4月21日，福州寶龍（作為租戶）與張顯耀及張銘軒（共同作為業主）訂立一份租賃協議（「第二份辦公室租賃協議」），據此，位於廈門寶龍中心第二層總建築面積約2,930平方米的物業已租予福州寶龍及／或其附屬公司作辦公室用途。

第二份辦公室租賃協議由2008年1月1日起為期兩年。於2009年9月4日，第二份辦公室租賃協議的訂約方就第二份辦公室租賃協議訂立補充協議，將租賃期延至2011年12月31日。根據第二份辦公室租賃協議，上述物業的應付年度租金約為人民幣1,406,616元，相當於截至2008年12月31日止財政年度銷售成本總額約0.16%。租金相等於由第一太平戴維斯評定的物業公允租值。截至2008年12月31日止財政年度的已付租金為人民幣1,406,616元。

張顯耀及張銘軒是執行董事兼控股股東許健康的外甥，故此張顯耀及張銘軒是本公司的關聯人士。故此根據上市規則，第二份辦公室租賃協議構成本公司一項持續關聯交易。

由於第一份辦公室租賃協議及第二份辦公室租賃協議的各個百分比率（利潤比率除外）合計高於0.1%但低於2.5%，故第一份辦公室租賃協議及第二份辦公室租賃協議下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關聯交易

(C) 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關聯交易

(7) 長期租賃協議

我們(作為業主)訂立了下列長期租賃協議(「長期租賃協議」)：

租戶	物業地點	物業面積 (平方米)	年期	應付年度租金 (人民幣)	物業用途
福州樂園	福州寶龍城市廣場	6,879.79	10	2.55百萬元	遊樂場
鄭州餐飲	鄭州鄭東區	4,091.29	8	1.60百萬元	美食廣場
鄭州奧特萊斯	鄭州鄭東區	21,023.18	15	8.38百萬元	銷售店
青島奧特萊斯	青島城陽區	33,822.39	15	14.84百萬元	銷售店
青島樂園	青島城陽區	18,563.73	10	14.25百萬元	遊樂場

各物業租賃協議的年度上限乃經參考同類物業作相關用途的目前市場租金價格。第一太平戴維斯已審閱長期租賃協議，並認為應付租金與市場水平一致。

福州樂園、青島奧特萊斯、鄭州奧特萊斯、鄭州餐飲及青島樂園各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關聯人士。

本公司亦與家樂福及國美電器等其他主要租戶訂立了長期租賃協議，年期由10年至20年不等。董事認為，與主要租戶訂立長期租約符合中國其他綜合性商業地產項目經營商的慣常做法。透過與主要租戶訂立長期租賃協議，本公司相信日後將可獲取更穩定的租金收入。

由於福州樂園僅於2007年註冊成立，故於2007年前並無類似性質的過往交易。截至2007年及2008年12月31日止兩個年度各年，與福州樂園的租賃協議項下的租金

關聯交易

收入分別約為人民幣0.76百萬元及人民幣2.55百萬元。鄭州餐飲、鄭州奧特萊斯、青島樂園及青島奧特萊斯僅於2009年方開始營運，故於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度並無與該等公司的過往交易。

根據長期租賃協議，截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度（「現時租賃期」），租戶須向本公司支付的最高總年度租金，分別不得超過人民幣13.52百萬元、人民幣41.63百萬元及人民幣41.63百萬元，並將於屆滿時重新檢討。待長期租賃協議下的現時租賃期於2011年12月31日屆滿後，我們保證將會再度遵守上市規則第14A章項下的所有相關規定。

長期租賃協議項下的應付租金將由獨立非執行董事每三年就市況檢討一次，惟不應低於第三方租戶租賃物業作類似用途所適用的租金。根據長期租賃協議，現時租賃期後的年度租金增幅不應低於3%。

董事認為，上文披露的長期租賃協議（不論是與第三方租戶或關聯方訂立）均按一般商業條款及於日常業務過程中進行，而鑒於下列理由，乃為適當及符合股東的最佳利益：

- 由於未來的部分收入預期將會來自透過向商業租戶出租廣場的多個單位獲取的租金回報，故此有可靠的租戶提供穩定的租金收入尤為重要，並關乎我們的經營以及商業模式成功與否。租期超過三年，是幫助穩定獲取租金收入的最直接方法之一，並可減低隨著終止短期租約而損失租金收入所帶來的風險。
- 按照我們的商業模式及戰略，我們亦與第三方商業租戶訂立長期租賃協議。我們的商業租戶能夠推廣我們的形象，並為我們的綜合性商業地產項目增加和維持到訪客戶的數量。因此，與租戶訂立長期租約，能夠減少對業務經營造成任何干擾，並且減少因該等租戶在短期租約終止時遷離而對我們的綜合性商業地產項目的形象造成的任何不利影響，故此符合我們的利益。
- 再者，儘管長期租賃協議屬長期性質，但我們在該等協議項下的應付租金存在檢討和修訂的靈活性。其中，將予修訂的租金不應低於第三方租戶租賃物業作類似用途的適用租金，而在任何情況下，在首三年租期後，年度租金增幅不應低於3%。因此，與該等關聯方訂立長期租賃協議將讓我們受惠於穩定的租金收入，同時讓我們能在認為適當時向上修訂租金。

關聯交易

由於長期租賃協議項下的應付租金高於2.5%，故長期租賃協議下的交易構成本公司的持續關聯交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上述情況及意見，本公司董事認為，長期租賃協議下的租期超過三年乃符合中國同類同期合同的一般業務慣例。

豁免

上文(3)至(6)段描述的交易根據上市規則第14A.34條構成本公司的持續關聯交易。適用百分比率(根據上市規則第14A.10條界定的及參考上述各年的擬定年度上限計算)高於0.1%但低於2.5%。因此，上文(3)至(6)段的不獲豁免持續關聯交易一般須全面申報及公告，但豁免遵守獨立股東批准規定。(7)段內的交易的建議年度上限高於2.5%，故此，不獲豁免持續關聯交易須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已向聯交所申請豁免且聯交所已授予豁免上述各項交易嚴格遵守上市規則有關公告及(倘適用)獨立股東批准的規定，惟各項不獲豁免持續關聯交易每個財政年度總值不得超過上文所述的各個年度上限。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，(1)至(7)段內的所有持續關聯交易均按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益及在本公司的一般及日常業務過程中訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦認為上文(3)至(7)段內的所有不獲豁免持續關聯交易的年度上限均為公平合理。

董事、高級管理人員及僱員

董事及高級管理人員

董事會包括九名董事，其中三名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東會議，並在股東大會上彙報董事會的工作；執行股東大會通過的決議案；決定本公司的業務計劃及投資計劃；制定本公司的年度預算及終期賬目；制定利潤分派建議以及增加或削減註冊股本以及行使本公司組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及責任。本公司已與各執行董事及非執行董事訂立服務合同。

董事

下表列示董事的若干資料。

姓名	年齡	職務
許健康	57	董事會主席兼總裁
許華芳	31	執行董事兼首席執行官
肖清平	60	執行董事兼副總裁
施思妮	28	執行董事兼成本控制中心及核數主管
劉曉蘭	43	執行董事
許華芬	33	非執行董事
魏偉峰	47	獨立非執行董事
梅建平	49	獨立非執行董事
聶梅生	68	獨立非執行董事

主席

許健康，57歲，董事會主席兼本公司總裁，於2007年7月獲委任為執行董事。彼主要負責制定整體策略及投資決策。許健康於1992年創辦廈門寶龍集團，自始一直擔任該集團主席和總裁。自廈門寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並已完成開發多項住宅項目。彼於2003年開始專注於商業物業開發。許健康於2006年及2007年，連續兩年獲中國指數研究院評為中國房地產品牌貢獻人物。許健康是全國政協委員及澳門特別行政區推委會委員。此外，許健康亦對中國慈善及社會事業有莫大貢獻，曾獲中國公益事業發展聯合會委任為中國公益大使。

董事、高級管理人員及僱員

許健康曾為Great Dragon Tobacco Trading Limited(「Great Dragon」)之董事，該公司為一家於香港註冊成立之私人公司。由於Great Dragon並非擁有任何業務或正在營運，該公司被公司註冊處於2002年3月28日按公司條例第291條取消，並於2002年5月10日解散。

執行董事

許華芳，31歲，董事會執行董事。許華芳於2007年7月獲委任為執行董事並於2009年8月獲委任為本公司首席執行官。主要負責業務經營整體管理。許華芳於1999年加盟寶龍裝飾，擔任副總經理。於2001年10月，許華芳辭去其於寶龍裝飾職務，並加盟廈門寶龍擔任副總經理，負責財務和日常業務經營。彼分別於2003年12月和2004年6月分別獲晉升為廈門寶龍集團副總裁及成為執行副總裁，主要負責廈門寶龍集團業務整體管理。許華芳不會擔任廈門寶龍集團任何行政或管理職位。彼在房地產行業擁有約九年經驗。許華芳於2006年獲頒福建省十大傑出青年企業家之一榮譽。於2007年10月，許華芳取得長江商學院授予行政人員工商管理碩士學位。彼於2007年7月獲委任為執行董事。許華芳是許健康之子。

肖清平，60歲，董事會執行董事及本公司副總裁。肖清平於2007年11月獲委任為執行董事。彼主要負責本公司的行政管理。彼於1997至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，加盟本公司擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

施思妮，28歲，董事會執行董事、本公司核數部主管兼成本控制中心總經理，主要負責本公司的核數及內部監控。施思妮於2003年1月加盟廈門寶龍酒店擔任董事，主要負責財務管理。彼其後於2005年5月加盟廈門寶龍集團擔任董事和常務財務主管。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍酒店和廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任執行董事及本公司核數部主管以及成本控制中心總經理。彼具有近五年的財務管理經驗。彼於2001年畢業於澳洲中央昆士蘭大學，取得藝術管理碩士學位。施思妮是許華芳之妻。

劉曉蘭，43歲，董事會執行董事。劉曉蘭於2009年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團外部事務及董事會的整體行政管理事宜。在加盟本公司前，彼於1998年至2002年間在Beckman Coulter, Inc.的中國辦事處出任銷售經理及市場部經理。彼於2002年6月加盟廈門寶龍集團，並於2005年1月出任廈門寶龍集團常務副總裁助理及房地產部門副總

董事、高級管理人員及僱員

經理。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍集團的職務，並加盟本公司出任總裁助理及董事會秘書。彼於1988年畢業於福建中醫學院，並於2004年修畢中國社會科學院開辦的全國青年總裁工商管理高級研修班。劉曉蘭於房地產行業擁有逾四年經驗。

非執行董事

許華芬，33歲，董事會非執行董事，於2006年加盟廈門寶龍集團擔任董事及該集團寶龍商業經營管理中心執行董事。許華芬是澳門寶龍集團的董事總經理，負責澳門寶龍集團整體管理和業務發展。於2000年至2006年間，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole擔任董事總經理及總經理職位。許華芬於業務管理的經驗約九年。彼是中華青年聯合會委員。彼於2007年11月獲委任為非執行董事，主要擔任本公司顧問角色。許華芬為許健康之女。

獨立非執行董事

魏偉峰，47歲，本公司獨立非執行董事。彼目前擔任獨立綜合企業服務供應商KCS Hong Kong Limited (分別為前畢馬威會計師事務所企業服務部及均富會計師行商務部) 董事兼上市服務主管、[香港特許秘書公會]副會長兼中國事務委員會及會員委員會主席，以及Top Orient 集團公司非執行主席。彼於2005年曾任中國工商銀行(亞洲)有限公司(一家聯交所上市公司)公司秘書，於2003年至2005年擔任Top Orient Capital (Asia) Ltd. 執行董事、2001年至2003年曾任中國聯通股份有限公司(一家聯交所上市公司)公司秘書，1999年至2001年曾任東聯控股有限公司(現稱中青基業集團有限公司)(一家聯交所上市公司)執行董事、公司秘書兼首席財務官。魏偉峰是英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員。魏偉峰擁有超過18年高級管理工作經驗，其中大部分經驗是在包括大型紅籌公司在內的上市發行公司，擔任財務、會計、內部監控和合規事宜有關。魏偉峰目前擔任聯交所上市公司中國人壽保險股份有限公司、方興地產(中國)有限公司、波司登國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司及霸王國際(集團)控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。魏偉峰於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，並於1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。彼現正在上海財經大學攻讀金融學博士學位。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事、高級管理人員及僱員

梅建平，49歲，董事會獨立非執行董事，現擔任長江商學院財務教授職務。彼曾是紐約大學斯特恩商學院(Stern School of Business)的財務系終生副教授以及清華大學中國金融研究中心房地產研究項目主任，主要研究領域包括國際資產估值及房地產融資。梅教授曾於領先金融及房地產期刊發表30多篇論文及文章，並曾獲「最佳房地產研究論文獎」。梅建平具有豐富房地產融資經驗，近年曾為多家頂尖中國房地產開發商及投資者，包括廣州富力地產股份有限公司(一家聯交所上市公司)、金地(集團)股份有限公司(一家上海證交所上市公司)、利源集團、亨氏投資集團、星光集團及海榮控股，提供投資、發展、盈利增長、融資、資本增值及長期投資策略等方面的意見。梅建平曾擔任若干頂尖金融機構的諮詢人及財務顧問，當中包括保誠人壽美國公司、富達投資、瑞銀華寶、亞洲開發銀行、NCH capital、和信集團以及W.P. Carey。彼同時也是若干大型中國資產管理公司的顧問以及Yunan Investment Trust Company的顧問，負責分析市場數據、編製投資建議書和亞洲房地產市場分析報告及就策略投資提出意見。彼曾擔任紐約大學多項國際住房課程的主任，同時也是多個投資會議的組織人，包括美國房地產及都市經濟研究協會(American Real Estate and Urban Economics Association)的大中華房地產投資分部主席。彼持有普林斯頓大學經濟學博士學位以及復旦大學學士學位(主修數學)，彼於2008年6月獲委任為獨立非執行董事。

聶梅生，68歲，董事會獨立非執行董事，於2009年8月獲委任為獨立非執行董事。聶女士亦自2003年10月起擔任中新地產集團(控股)有限公司(00563)的獨立非執行董事。彼於中國市政工程西南設計院擁有逾18年工作經驗。於1994年至1998年，彼出任建設部科學技術司司長，並為建設部科學技術委員會委員。彼自1998年起出任科學技術委員會副主任及建設部住宅產業化辦公室主任。聶梅生亦自2001年起出任中華全國工商業聯合會地產商會會長，並自2004年起出任全國工商聯執行委員。此外，彼亦自2006年起出任中國城鎮供水排水協會的副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問。並亦自2007年起出任精瑞(中國)不動產研究院院長。

聶梅生於中國及海外獲獎無數，包括建設部科技進步一等獎、國家教育委員會科技進步一等獎，以及中央國家機關巾幗建功標兵等等。彼曾獲聯合國第四次世界婦女大會嘉獎其作為女性科技專家的成就。聶梅生為上海大學客座教授及世界生產力科學院院士。聶梅生於1963年畢業於清華大學土木工程系給排水專業。

董事、高級管理人員及僱員

除本文所披露者外，概無其他須按上市規則第13.51(2)條規定披露的資料。

高級管理人員

下表列示其他高級管理人員的若干資料。

姓名	年齡	職務
歐陽寶豐	41	副總裁、首席財務主管兼公司秘書
林峰利	41	副總裁
洪群峰	36	副總裁
劉喜才	39	總裁特別助理兼行政管理中心總經理
梁旭明	34	企業融資部主管兼投資者關係總監
王燕芹	45	技術研發管理中心總經理
錢華	42	商業物業管理中心總經理
周麗華	43	副核數主管
尤曉笛	34	副財務主管
庫衛紅	41	法律部主管

歐陽寶豐，41歲，本公司副總裁、首席財務主管兼公司秘書。加盟本集團前，歐陽寶豐負責不同行業多家公司的財務管理職能，包括物業開發商、金融機構、綜合企業及國際核數事務所。彼曾擔任聯交所上市公司盛高置地(控股)有限公司的集團財務總監。歐陽寶豐於香港理工大學畢業，彼為特許金融分析師學會特許資格持有人、香港財經分析師學會會員、香港會計師公會資深會員、英國與威爾斯特許會計師公會會員。彼於2007年11月加盟本公司。

林峰利，41歲，擔任副總裁。林峰利負責項目管理、建設、成本、營銷和質量。於1990年畢業於中南財經大學，主修投資經濟。從1994年到2008年，先後擔任廈門聚恒興房地產開發公司、廈門北孚房地產營銷代理公司、廈門豪斯房屋投資有限公司的副總經理、董事、華東區總經理。彼於2008年加入寶龍。

洪群峰，36歲，擔任副總裁。洪群峰負責投資、商家戰略合作、產品規劃。從1992年到2005年，先後擔任廈門金都物業公司、廈門誠毅地產公司、廈門百潤房地產顧問有限公司的市場經理、助理總經理、總經理。彼於2004年加入寶龍。

董事、高級管理人員及僱員

劉喜才，39歲，擔任總裁特別助理兼行政管理中心總經理。劉喜才負責人力資源。分別於1992年和1995年獲得河南大學的財政學學士學位和廈門大學高等教育學碩士學位。並於2006年獲得廈門大學財政學博士學位。從1995年到2008年，在廈門建發集團有限公司工作並擔任人事部總經理。彼於2008年加入寶龍。

梁旭明，34歲，為企業融資部主管兼投資者關係總監。彼於投資銀行、上市規則合規及會計方面擁有豐富經驗。梁旭明先後於麥格理資本(香港)有限公司、星展亞洲融資有限公司、聯交所上市科及安永會計師事務所任職。

梁旭明分別於University of Calgary及University of London取得商務學士學位及法律學士學位。彼持有特許金融分析師資格，為香港財經分析師學會會員及香港會計師公會會員。彼於2009年5月加入本公司。

王燕芹，45歲，本公司技術研發管理中心的總經理，主要負責管理項目建築進度以及質量管理。王燕芹於1987年畢業於河北煤炭建築工程學院，主修建築及工程管理。彼於1987年至1998年擔任唐山開煤礦務局及勝利集團設計院的基建工程師。王燕芹於1998年加盟本公司。彼於2005年被借調予一項大型商業合營項目出任現場副總指揮。彼其後於2008年3月調回本公司並出任建築管理中心總經理。

錢華，42歲，本公司商業物業管理中心的總經理，主要負責本公司項目的業務定位、招商以及業務營運管理。彼於1991年畢業於蘭州商學院，主修商業及經濟。於1991年至2007年，彼分別擔任廈門百貨有限公司、信達免稅商場以及明升集團經營管理公司的樓層經理、營銷部經理以及總經理。彼於2007年4月加盟本公司。

周麗華，43歲，本公司副核數主管。彼主要負責核數及內部監控工作。彼是合資格會計師。彼於財務、會計及內部監控方面有逾20年經驗。彼曾擔任生產及外資企業財務部主管以及株州黃金大酒店副總經理。加盟本集團前，彼於2001年為廈門東方偉業資本管理有限公司的核數部經理。彼於2002年3月加盟廈門寶龍集團，任職廈門寶龍集團核數部經理、財務主管助理及副財務主管。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任副核數主管。彼於1987年畢業於大連經濟管理學院，目前在廈門大學修讀財務管理課程。

董事、高級管理人員及僱員

尤曉笛，34歲，本公司副財務主管，主要負責本公司資本及資產管理。由1997年至2002年，任職於中科信證券投資銀行部。加盟本集團前，曾於廈門銀池資產管理有限公司任投資銀行主管。尤曉笛於2005年2月加盟廈門寶龍集團。於2007年11月，尤曉笛辭去其於廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任副財務主管及投資主管。彼於1997年畢業於廈門大學，獲取財務學士學位。彼於2007年獲工商管理碩士學位。

庫衛紅，41歲，本公司法律部主管，主要負責本公司的法律和合規相關事務。彼於法律方面擁有逾15年經驗。1996年至2000年，彼於廈門今朝律師事務所擔任律師。庫衛紅於2000年7月加盟廈門寶龍集團，擔任法律部主管。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任法律部主管。彼於1990年畢業於北京大學，主修法律及經濟，更於1999年在廈門大學獲取國際經濟法學士後學位。

駐香港的管理人員：第8.12條的規定

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠管理人員常駐香港。該規則一般指不少於兩名執行董事須常駐香港。本集團業務主要於中國建立、管理及經營。本集團絕大多數客戶亦位於中國。概無執行董事常駐香港。本公司既無且於可見將來亦不會有任何管理層人員留駐香港。

因此，本公司已向聯交所申請批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持有效的溝通，本公司已實施下列措施以確保與聯交所之間保持定期溝通：

- (a) 本公司根據上市規則第3.05條已委任兩名授權代表擔任本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，確保本集團一直遵守上市規則。該兩名授權代表為常務副總裁兼執行董事許華芳及本公司的公司秘書歐陽寶豐。歐陽寶豐常駐香港。在聯交所要求下，各授權代表均可於合理時間內與聯交所會面，並可隨時透過電話及傳真聯絡。兩名授權代表各自獲授權代表本公司與聯交所聯絡。歐陽寶豐亦將獲授權代表本公司在香港接收送達法律程序文件及通告。
- (b) 各授權代表均有方法隨時及當聯交所欲就任何事宜與董事聯絡時聯絡董事會所有成員（包括非執行董事及獨立非執行董事）及高級管理層成員。為加強聯交所及董事間的溝通，各董事已向聯交所提供彼等各自的手提電話號碼、辦公室電

董事、高級管理人員及僱員

號碼、電郵地址及傳真號碼，而本公司將實行以下政策：(i)各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須向授權代表提供彼等各自的手提及辦公電話號碼、住宅電話號碼及傳真號碼及電郵地址（如適用）；(ii)倘執行董事、非執行董事或獨立非執行董事預期會出差及出外公幹，彼須向授權代表提供其住處的電話號碼；及(iii)所有執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼及傳真號碼及電郵地址（如適用）。

- (c) 此外，所有非常駐香港的執行董事已確認，彼等均持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於接獲合理通知後前赴香港與聯交所會面。

為符合上市規則第3A.19條，本公司已委任華高和昇擔任本公司的合規顧問。

董事會審核委員會

本公司已按照上市規則附錄14所載的企業管治常規守則，設立董事會審核委員會，其主要職責為審閱及監察財務申報程序及內部監控。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為魏偉峰（主席）、梅建平及聶梅生。

董事、高級管理人員及僱員

本公司審核委員會的職責將包括但不限於以下各項：

- 委任及監督本公司獨立核數師的工作，並事先批准獨立核數師提供的一切非審核服務；
- 審閱本公司年度及中期財務報表、盈利公佈、編製財務報表所採用的重大會計政策及慣例，財務資料的備選處理方法、披露監制及披露程序的有效性，以及有關財務報告慣例及規定的重大趨勢及發展；
- 審閱內部審核計劃與人員安排，內部審核團隊的組織、責任、計劃、成果預算與人員安排，並檢討本公司內部控制的質素及有效性；
- 審閱本公司的風險評估及管理政策；及
- 建立本公司對投訴意見（關於會計、內部會計控制、審核事宜、潛在違法行為及存有疑問的會計或審核事宜）的處理程序。

本公司相信，本公司審核委員會的組成及職能將符合聯交所的適用規定。本公司擬符合未來適用於本公司的規定。

董事會薪酬委員會

本公司已按照上市規則附錄14所載的企業管治守則設立董事會薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為制定培訓及薪酬政策，以及釐定並管理本公司高級管理人員的薪酬。薪酬委員會現由一名執行董事許華芳（主席）及兩名獨立非執行董事梅建平及聶梅生組成。薪酬委員會的職責包括但不限於以下各項：

- 批准及監督本公司行政人員的總薪酬計劃，評估高級管理層的表現以及釐定並批准彼等的薪酬；
- 審閱並向董事會建議董事的薪酬，包括股權薪酬；
- 管理及定期審閱有關董事、僱員及諮詢人的長期薪酬獎勵計劃或股權計劃，並向董事會提出建議；及
- 審閱高級管理人員薪酬的宗旨、策略及原則並向董事會提出建議，以及就本公司高級管理層的薪酬編製年報。

董事、高級管理人員及僱員

董事會提名委員會

本公司已設立董事會提名委員會。提名委員會的主要職責為設定物色董事合適人才的準則並向董事會作出有關建議，以及批准及遴選（或向董事會建議遴選）獲提名的董事人選。提名委員會現由一名執行董事許健康（主席）及兩名獨立非執行董事梅建平及聶梅生組成。提名委員會的其他職責包括但不限於以下各項：

- 定期審閱董事會的架構、規模及組成；
- 就所有董事會委員會的職責、組織及成員向董事會提出建議；
- 在總裁退任或終止服務時，向董事會提出繼任人建議，並審視及批准其他高級管理職務的建議變動；
- 發展並向董事會作出建議以及監管進行企業管治原則聲明或指引；及
- 評估董事會、董事會委員會及高級管理層的有效性。

董事、高級管理人員及僱員的薪酬

董事因向本公司提供服務或就本公司的業務履行其職能而必需及合理發生的開支，本公司會予以補償。執行董事本身亦為本公司僱員，其會以僱員身份，收取薪金及其他津貼及實物利益形式的薪酬。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，本公司付予五名最高薪酬人士的薪金、其他津貼及實物利益分別合共約為人民幣599,000元、人民幣753,000元及人民幣2,692,000元。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，概無支付薪酬予任何董事或獨立非執行董事。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，由本集團當時權益擁有人承擔的董事酬金分別為人民幣599,000元、人民幣753,000元及人民幣2,692,000元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司並沒有在截至2006年、2007年及2008年12月31日止的年度內，向任何本公司董事或代表任何本公司董事作出其他付款，或須作出其他付款。

根據現時有效的安排，本公司估計就截至2009年12月31日止年度，應付予董事的報酬（酌情花紅除外）合共約為人民幣3.1百萬元。

董事、高級管理人員及僱員

僱員

於2009年6月30日，本公司有全職僱員1,485人及臨時僱員83人。按其職能細分僱員人數如下：

	僱員人數
高級管理	161
業務管理	126
行政管理	120
項目開發	257
項目規劃及設計	16
內部裝飾	—
成本控制	70
營銷	41
銷售	113
物業管理	421
財務及核數	90
人力資源	43
其他	27
小計	1,485
臨時僱員	83
總計	<u>1,568</u>

本公司從中國各大學、職業學校及社會大眾招聘僱員。於2009年6月30日，本公司1,485名全職僱員當中有超過57%的員工擁有大學或大專文憑。由於我們於近年迅速擴充業務，我們擬設立更具結構的僱員培訓計劃，以鞏固我們累積至今的物業開發行業經驗，並加強僱員及行政人員的知識及專業。我們亦計劃與外部學院合作，共同為僱員推行培訓課程。我們相信，該等措施將有助我們將業務營運標準化，增加僱員生產力及我們的加強整體競爭力。

本公司僱員的薪酬包括薪金、花紅及現金補助。一般而言，本公司是按各僱員的資格、職位及資歷釐定其薪金。本公司已設計年度審核制度，以評估僱員的表現，以此作為給予增薪、花紅、升遷的依據。本公司須按中國法規的規定，為僱員參與由中國各個省市政府組織的多項界定退休供款計劃。根據有關的國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本公司每月須代僱員繳付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險、工作場所意外保險及住房公積金。本公司相信，與市場水平相比，本公司僱員所得薪金及福利具有競爭力。

董事、高級管理人員及僱員

本公司的僱員並不是通過任何工會或集體談判協議方式商定其僱用條款。本公司相信，本公司與僱員之間的關係良好。於最後實際可行日期，並沒有對本公司的業務運作造成或可能造成不利影響的重大勞資糾紛發生。

合規顧問

本公司已按照上市規則第3A.19條的規定委任華高和昇。本公司已經與華高和昇訂立合規顧問協議，其主要條款概述如下：

- (a) 本公司已經就上市規則第3A.19條，委任華高和昇為本公司的合規顧問，期限為自●起至本公司就●後起計首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日或直至該協議終止（以較早者為準）為止；
- (b) 華高和昇將向本公司提供服務，包括有關遵守上市規則及適用法律、規則、守則及指引下的規定的指引和意見，及擔任本公司與聯交所的其中一個溝通渠道；
- (c) 本公司已同意就因華高和昇履行協議項下職責而引致或有關的若干訴訟及損失作出彌償保證；及
- (d) 本公司只可在華高和昇的工作水準不能接受或對其按上市規則第3A.26條所允許的收費有重大爭議（而未能在30日內解決）時，方可給予提前一個月的通知終止委任其為合規顧問。倘若本公司違反協議，華高和昇將有權通過給予本公司提前一個月的通知，辭任或終止其委任。

主要股東

主要股東

- (a) 據董事所悉，以下人士將於任何本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的實益權益或淡倉：

本公司股份及相關股份好倉

股東名稱	持有權益性質	股份權益	股權概約百分比	附註
許健康	受控法團權益	●	●	
Skylong	實益權益	●	●	1
許華芳	受控法團權益	●	●	
Sky Infinity	實益權益	●	●	2
許華芬	受控法團權益	●	●	
Walong	實益權益	●	●	3
謝玉婷	受控法團權益	●	●	4
Wason	實益權益	●	●	4

附註：

1. Skylong由許健康全資擁有，就證券及期貨條例而言，許健康被視為於Skylong所持有的股份中擁有權益。
2. Sky Infinity由許華芳全資擁有，就證券及期貨條例而言，許華芳被視為於Sky Infinity所持有的股份中擁有權益。
3. Walong由許華芬全資擁有，就證券及期貨條例而言，許華芬被視為於Walong所持有的股份中擁有權益。
4. Wason的70%由謝玉婷擁有，就證券及期貨條例而言，謝玉婷被視為於Wason所持有股份中擁有權益。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事所悉，下列人士擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或擁有該等股本的購股權：

股東名稱	公司名稱	股權概約百分比
澳門聚融	無錫寶龍	20%
陳怡偉	寶龍設計	20%
洪群峰	百潤顧問	29%
洪群峰	金堅果顧問	29%
梅松華	廈門原作設計	29%

股本

法定及已發行股本

	<u>港元</u>
法定股本：	
<u>30,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元的股份	<u>300,000,000</u>
已發行股本：	
3,150,000,000 股於本文件日期已發行的股份	31,500,000

財務資料

本節應與本文件附錄一會計師報告內所載我們的經審核綜合財務資料，連同其附註一併閱讀。於2006年、2007年及2008年12月31日及截至該等日期止三個財政年度各年以及於2009年6月30日及截至該日期止六個月的綜合財務資料由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。我們根據香港財務報告準則編製綜合財務資料，該等準則可能與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。以下討論載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。因此，閣下不應過度依賴任何有關陳述。我們的未來業績可能因多項因素而與前瞻性陳述所討論者有重大差異，包括本文件「風險因素」一節所載者。

財務資料編製基準

我們進行重組，涉及受共同控制的公司，而在重組後的本公司及綜合入賬的附屬公司被視為一持續集團。故此，重組乃按合併會計法列賬，據此，我們的綜合財務資料呈列我們的經營業績、現金流及財務狀況，猶如現時的集團架構由2006年1月1日起或由各自的註冊成立／成立或收購日期（以較後日期為準）起存在。所有集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。本公司已根據歷史成本慣例編製綜合財務資料，並已就投資物業和嵌入式金融衍生工具根據香港財務報告準則按公允值重估而予修改。

截至2008年6月30日止六個月的綜合全面收益表及2008年6月30日的綜合財務狀況報表乃摘錄自載於本文件其他章節的未經審核綜合財務報表。我們已按與經審核綜合財務報表的相同基準編製未經審核綜合中期財務報表。未經審核綜合中期財務報表計及所有調整（僅包括我們認為就公平呈列所示期間的財務狀況必要的一般及經常性調整）。

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，

財務資料

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。

在往績記錄期內，我們已由地方物業開發商及運營商晉身於全國性商業物業市場，並擴充至中國國內多個戰略性新興城市的市場。於2006年、2007年及2008年，我們的收入分別為人民幣402.8百萬元、人民幣1,025.8百萬元及人民幣1,583.8百萬元。於2006年、2007年及2008年，本公司權益持有人應佔利潤分別為人民幣117.4百萬元、人民幣603.3百萬元及人民幣932.7百萬元。截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣675.1百萬元及人民幣1,294.3百萬元。截至2008年及2009年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔利潤分別為人民幣55.7百萬元及人民幣330.1百萬元。

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7,217,331平方米的建築面積中，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、

財務資料

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、三綫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
- 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。

近期發展

於**2009**年**9**月**17**日，我們向工銀國際融資的同系附屬公司**Superb Miles Limited**發行本金額為**350**百萬港元的新有抵押票據，票據於**2009**年**12**月**16**日或股份於聯交所上市（以較早者為準）到期及支付。新有抵押票據按年率香港銀行同業拆息加**5%**計息，利息乃每日累計及計算。我們在新有抵押票據下的責任乃以押記本公司、**BVI**寶龍、寶龍（維京）I、香港寶龍以及寶龍（香港）I的股份，本公司資產的固定及浮動押記以及控股股東許健康及許華芳提供的個人擔保作抵押。就貸款安排支付予安排行的佣金約為**3.85**百萬港元。我們運用新有抵押票據的所得款項贖回部分尚未償還有抵押債券及有抵押票據。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。

於**2009**年**9**月，我們亦從中國工商銀行（亞洲）有限公司獲取新貸款。於最後實際可行日期，我們已運用**120**百萬港元，以贖回部分有抵押債券及有抵押票據。我們在新貸款

財務資料

下的責任乃由相等於我們提取的港元貸款金額的人民幣金額的質押存款所擔保。新貸款乃按香港銀行同業拆息加0.75%的年利率計息，並將於2010年9月到期及支付。

影響經營業績的主要因素

中國的經濟增長、城市化速度及對物業的需求

中國的經濟增長、城市化及生活水平提高一直是市場對物業需求日漸增加的主要動力。目前，房地產業被中國政府認定為中國的支柱行業之一，但其本身很大程度上取決於整體經濟增長及其帶來的物業消費需求的影響。由於我們瞄準主要位於中國新興的二三線城市的住宅物業買家及商業物業租戶及買家，我們相信中國的城市化速度以及整體經濟增長對我們的經營尤其重要。此外，中國城市化及整體經濟增長亦影響消費者對我們的商業租賃物業的需求以及出租率，繼而影響租金收入及經營業績。近期全球經濟（包括中國）放緩，令中國多個地區於2008年及2009年第一季的房地產市場環境受到其負面影響、物業需求下跌以及物業價格及租金下跌。中國尤其是我們經營所在的城市的經濟低迷可能會對業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱本文件「風險因素—與業務有關的風險—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並且可能繼續造成不利影響」一節。

中國對房地產業的監管措施

中國政府對物業開發和相關行業實施的政策和措施對我們的業務和經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過規範關於（其中包括）土地供應、預售物業、許可土地用途、外商投資、銀行融資及稅項等措施，鼓勵或限制私人物業行業的發展。例如，我們須就物業開發項目的相關土地以及該等土地上的改善工程的增值額支付土地增值稅。目前，我們根據經營所在司法權區預售所得款項預付土地增值稅。此外，我們就預計實際土地增值稅責任之所有差額作出撥備。我們無法向閣下保證，相關稅務機關將會同意我們的預付款和撥備足以應付，中國稅務機關可能最終向我們追究的所有土地增值稅責任。倘有關稅務機關計算的應繳土地增值稅責任遠超我們所預付及撥備者，則我們的財務狀況可能受到重大不利影響。請參閱「風險因素—與中國物業開發行業有關的風險—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」一節。

在過去幾年，中國政府亦已實施一連串措施以控制經濟增長，包括房地產市場的增長。例如，中國人民銀行於2006年7月至2008年5月期間，把商業銀行的法定存款準備金率上調18次，由2006年上半年的7.5%增至2008年6月的17.5%。自2008年6月起，為刺激中

財務資料

國經濟，中國人民銀行已四度調減商業銀行法定存款準備金率，由17.5%減至2008年12月的14.5%。商務部和發改委於2004年11月頒佈《外商投資產業指導目錄》，進一步規範在中國進行的外商投資活動。指導目錄鼓勵外商投資中國普通住房的開發建設，同時限制外商投資於高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心和大型主題公園的開發及經營。中國政府於2007年11月修訂《外商投資產業指導目錄》，當中包括將普通住房開發自鼓勵外商投資產業目錄中剔除，並將房地產二級市場交易及房地產中間或經紀公司業務列入限制外商投資產業目錄。

為應對近期的全球金融危機及致力擴大內需，國務院於2009年5月頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，政府資助房屋項目及普通商品房項目的資本比率由35%減至20%，而其他物業開發項目的資本金比例則由35%減至30%。於2008年10月，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。根據該通知，住屋買家的最低貸款首付款已調整至買價的20%，而最低按揭貸款利率已調整至相關中國人民銀行基準利率的70%。該等措施加上其他措施對中國的整體經濟產生了影響，並對不同經濟行業產生了不同的影響。中國政府實施的上述及其他監管措施對我們在往績記錄期內的財務狀況及經營業績產生及可能繼續產生影響，包括可能收緊借貸政策。請同時參閱本文件附錄六「與房地產行業有關的中國法律概要」。

以相對低廉的成本收購合適土地的能力

我們能否持續增長主要視乎是否能夠以可賺取合理回報的價格收購優質土地。往績記錄期內的土地收購成本波動主要由於我們收購的土地位於不同區位所致。根據現時的開發計劃，我們相信我們具備充裕的土地儲備，可供未來三年的物業開發之用。我們預期在適合用作物業開發的土地儲備方面，開發商將仍然需要面對激烈的競爭。此外，採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的法定方式出讓國有土地使用權也可能會進一步加劇未開發土地的競爭及土地收購成本。

預售

預售是我們在項目開發過程中最重要的經營現金流入來源。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們來自預售的現金流入金額分別達人民幣907.7百萬元、人民幣1,969.2百萬元、人民幣1,707.1百萬元及人民幣1,045.6百萬元。中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項撥支開發已預售的物業項目所需資金。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素的影響，

財務資料

當中包括中國政府對預售施加的時限及其他限制、該等預售物業的市場需求及可供預售的物業數目。物業的預售現金流減少，我們便更需要依賴對外融資，而且將會影響我們就持續開發物業進行融資的能力。

尋求融資及融資成本

銀行借貸及非銀行金融機構借貸是物業開發的另一個重要資金來源。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，尚未償還的銀行借貸分別為人民幣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。此外，於2009年6月30日，我們的尚未償還的有抵押債券及有抵押票據為人民幣415.0百萬元。有抵押債券及有抵押票據截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的實際利率為27.6%。於2006年、2007年及2008年各年以及截至2009年6月30日止六個月，按各年的總利息開支除以2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月的每月平均尚未償還銀行借貸計算的銀行借貸平均利率分別是6.03%、7.40%、7.12%及6.42%，同期的銀行借貸的總利息開支則分別為人民幣9.3百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣68.8百萬元及人民幣35.9百萬元。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，上述基準貸款利率倘若上升，將會增加有關開發項目的利息成本。我們尋求資本的途徑及融資成本，亦受到中國政府不時對銀行向物業開發項目提供借貸施加限制的影響。請參閱本文件「風險因素—與業務有關的風險—我們未必有足夠資本來源用作支付土地收購及現有及未來物業開發所需」一節。

我們在有需要時也可在國際資本市場尋求融資（與發行可轉換債券及有抵押票據相似），上述票據的還款期可能較長，但我們可能要負擔高於銀行或其他商業借貸的利率。

投資物業公允值

投資物業包括持作收取租金收入及／或資本增值的綜合性商業地產項目零售位。我們初步按成本計量投資物業。在建投資物業會繼續按成本計量，直至建築工程竣工，原因為我們已總結，在建投資物業的公允值於其竣工前並不能按合理準確的水平釐定。竣工投資物業於各結算日按獨立物業估值師的估值在綜合資產負債表上按公允值入賬列為非流動資產。投資物業公允值變動產生的收益或虧損，按重估收益或虧損在綜合全面收益表入賬，對業績可能構成重大影響。請參閱「一重要會計政策—投資物業」。我們自2006年12月開始持有投資物業作出租用途。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別確認投資物業公允值收益人民幣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，而每平方米的平均租金分別為人民幣62.0

財務資料

元、人民幣43.1元、人民幣46.5元及人民幣44.7元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們持作租賃的總建築面積分別為6,436平方米、95,585平方米、104,875平方米及113,348平方米。

於往績記錄期內，我們會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。儘管我們預期未來自留更高比例的物業作投資，日後採納的政策仍會大致沿用銷售物業和投資物業的現有慣例。然而，投資物業政策將會因應我們對有關期間的整體財務狀況、經營業績和現金流需求的評估而不時修訂。與此同時，我們在決定是否自留特定項目及自留多少物業作為投資物業時，將會計及商業項目的經營和管理的完整性和效率以及物業對市場的吸引力和整體市況。物業估值涉及進行專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘估值師使用不同的基準或假設，或倘估值是由其他合資格獨立專業估值師使用相同或不同的基準及假設進行，則投資物業的公允值可能會隨之變化。此外，重估上調反映投資物業於有關期間的未變現資本收益，並不會為業務產生任何現金流入或為權益持有人帶來潛在股息分派。公允值調整金額已經及可能會繼續受中國當前物業市況重大影響，向下或向上調整尚屬未知之數。我們不能保證日後可維持相若的公允值收益。

經營業績波動

經營業績在不同期間會有所波動。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們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，而同期的本公司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。於往績記錄期，我們的收入主要來自已開發物業的銷售。由於土地收購、規劃、設計和建築需要龐大資金，土地供應有限及正數現金流產生前所需開發期漫長，因此我們於某特定期間可開發或竣工的物業數量有限。我們於物業竣工及交付時，方會確認收入。開發過程也受到天氣狀況及各項程序之間協調的影響，例如能否取得足夠的建材以及若干政府機關的審批程序。此外，我們專注開發規模較大的綜合性商業地產項目，當整體開發接近竣工而買家承受的建造及竣工風險減低時，這些規模較大的物業開發項目的物業售價會趨向上調。季節性變動亦令我們中期收入及利潤(包括季度及中期業績)出現波動。因此，我們的經營業績會有所波動，而我們的中期業績並非按比例反映我們的年度業績。

財務資料

產品組合

我們在過去一直自留部分商業物業作長期投資用途，並擬於日後自留較高比例的商業物業以取得經常性租金收入及／或資本增值。我們過往曾經出售並擬繼續出售住宅物業予買家以即時獲取現金流。故此，經營業績及經營所得現金來源及金額，可能因應所出售或出租物業的種類，在不同時期有重大差異。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的物業銷售收入分別達人民幣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，往績記錄期內毛利率（不包括集團內公司間交易的影響）分別約為51%、60%、45%及53%。

我們於2006年12月開始出租投資物業，而於2006年12月31日已出租總建築面積為6,436平方米。於2009年6月30日，我們已出租的建築面積增至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達人民幣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，毛利率分別約為71%、80%、68%及83%。此外，商業物業售價一般較住宅物業為高，因此在任何期間內出售的商業及住宅物業比例亦可能會影響不同期間的收入。經營業績及現金流亦有變動，視乎持作出租投資物業及持作銷售物業的比例而定，皆因投資物業產生穩定的經常性收入，而出售物業則貢獻相對較高的收入。

建材價格波動

我們的經營業績受建材（例如鋼材及水泥）價格波動影響。建材成本是建築成本中最重要項目，超出建築勞工成本及項目設計成本。過去，就大部分我們採購的建材而言，我們採用集中採購程序，以提高我們的議價能力及降低建材的單位成本。日後，由於我們調整採購政策以提高效率和改善項目管理，本公司將僅集中購買鋼材，以及電梯、升降機及空調等主要設備，而根據建築合同承包商將負責採購水泥。雖然我們的大宗採購享有卓著效率及價格優惠，但任何建材價格上升仍會影響銷售成本及整體項目成本。因此，建材價格的波動已經及將會繼續對經營業績造成重大影響。

重大會計政策

我們按照香港財務報告準則編製綜合財務資料。根據香港財務報告準則編製財務資料要求我們做出影響下列各項的判斷、估計及假設：

- 於各財政期間結算日所呈報的資產與負債金額；
- 於各財政期間結算日所披露的或然資產與負債；及

財務資料

- 在各財政期間所呈報的收入和開支金額。

我們根據本身的過往經驗、對目前業務及其他情況的認識和評估、憑已知資料及最佳假設對未來的期望（共同構成我們對未能從其他已知資料來源瞭解的事宜作出判斷的基礎）持續評估該等估計數字。由於運用估計是整體財務申報過程的部分，我們的實際業績可能會與該等估計及預計數字有別。其中部分會計政策的運用較其他政策需要作出較高程度的判斷。

於審閱我們的財務資料時，閣下務請考慮：

- 我們選用的重大會計政策；
- 可影響該等政策運用的判斷及其他不明朗因素；及
- 所呈報業績對條件及假設的敏感度。

我們相信下列會計政策是在編製綜合財務資料時最為重要或涉及較高程度的判斷及估計。

投資物業

我們持有若干竣工物業以獲得長期租金收入或資本增值或同時兩者兼備，但並非自用。該等竣工物業被分類為竣工投資物業。正在興建作投資用途的物業會被分類為興建中的投資物業。投資物業竣工前，我們初步按其成本計量。就興建中的投資物業而言，倘公允值並非既有及能可靠地釐定，則將會按成本計量，直至公允值可被釐定或竣工為止。我們已作出總結，興建中的投資物業在竣工前，公允值並不可按合理準確的水平釐定。因此，我們興建中的投資物業將繼續按成本計量，直至竣工為止。竣工投資物業乃按公允值於財務報表列賬。公允值是根據活躍市價並經（如有需要）就特定資產的性質、區位或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，則使用較淡靜市場的近期價格或折現現金流預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師定期進行。投資物業的公允值反映（其中包括）現有租賃的租金收入，以及按現時市況對日後租賃的租金收入作出的假設。公允值亦反映（按類似基準）預期物業可產生的任何現金流出。投資物業的公允值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允值收益／虧損」。

財務資料

公允值的最佳憑證，是訂有類似租約及其他合同的物業在活躍市場的當前價格。倘無有關資料，我們將依據包括以下各項的多個資料來源，在合理公允值估計範圍內釐定金額：

- 不同性質、狀況或區位（或在不同租約或其他合同下）的物業在活躍市場的當前價格，並經調整以反映該等差異；
- 類似物業在較不活躍市場的近期價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- 依據對日後現金流的估計，作出的折現現金流預測，此乃按任何現有租約及其他合同的條款及（如可能）外部憑證（例如相同區位及狀況下類似物業的當前市值租金）釐定，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率。

收入確認

我們的收入主要包括銷售開發物業所得款項、投資物業產生的租金收入、物業管理業務收入及其他物業相關服務收入。我們在竣工物業售出和交付之後確認收入（已取得所有相關許可及證書，且一般在物業的風險及回報已轉移至買家時）。有關收入乃於各物業竣工及交付時按個別物業基準確認。就預售物業收取的按金入賬列為客戶墊款。

開發中物業及持作銷售竣工物業

就會計處理而言，開發中物業僅包括已獲取相關土地使用證及相關施工許可證的物業。開發中物業及持作銷售竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業開發成本主要包括建築成本、建築期間土地使用權攤銷、合資格資產的資本化借貸成本及開發期間的專業費用。開發中物業可變現淨值計及最終預期變現的價格減適用的可變銷售開支及預期竣工成本。持作銷售竣工物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中所出售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支，或按管理層根據當前市況作出的估計而定。因此管理層必須就其具體情況作出重大估計及判斷以釐定可變現淨值。攤銷入開發中物業前的土地使用權在本公司綜合資產負債表入賬列為土地使用權。

財務資料

借貸成本

倘有關成本直接歸於某一項目的收購和施工，我們將借貸成本作為一個項目的銷售成本的一部分予以資本化。一般而言，由收到相關項目的施工許可證後開始施工起至相關項目可以交付期間所產生的借貸成本均予以資本化。在施工完成之後產生或不能直接歸於該項目的收購和施工的借貸成本將於其產生期間作為融資成本於綜合全面收益表內列賬。

即期及遞延所得稅

即期所得稅開支是按本公司及我們的附屬公司經營及產生應課稅收入所在的國家／地區於結算日已制定或實質制定的稅法計算。管理層就有關適用稅務法規須予詮釋的情況定期評估報稅表所呈報狀況，並在適當情況下按預期將向稅務機關繳納之款項作出撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在賬目中的賬面值之間產生的暫時差異全數撥備。然而，倘遞延所得稅從交易（業務合併除外）初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於附屬公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的撥回時間可由我們控制，且暫時差異在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

土地增值稅

土地增值稅於我們可能有責任須向中國稅務機關繳納該等稅項時確認為稅項開支。在預售開發中物業並收取物業預售之墊款時，我們根據中國稅務機關的規定按預售所得款項預付土地增值稅。然而，我們的實際土地增值稅責任須由稅務機關在物業開發項目竣工時釐定，而由於中國政府並無頒佈明確完備的有關指引，稅務機關可能認為我們的撥備不足以履行於各個結算日的過往所有實際土地增值稅責任。預付土地增值稅在綜合資產負債表入賬列為流動資產項下「預付稅」的一部分。於2006年，我們按地方稅務機關規定，按物業預售款項的1.0%至2.0%預付土地增值稅。於2007年，我們按地方稅務機關

財務資料

規定，按物業預售款項的0.5%至3.5%預付土地增值稅。於2008年，我們按地方稅務機關規定，按物業預售款項的1.0%至3.5%預付土地增值稅。於截至2009年6月30日止六個月，我們按地方稅務機關規定，按物業預售款項的1.0%至3.5%預付土地增值稅。在2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別預付人民幣13.0百萬元、人民幣32.5百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣19.2百萬元土地增值稅。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們亦分別作出人民幣73.6百萬元、人民幣199.4百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣144.1百萬元土地增值稅撥備。尚未清算的土地增值稅責任撥備乃於綜合資產負債表內入賬為「應付所得稅」的一部分。直至中國政府進一步明確制訂及統一執行土地增值稅法規，我們實際應繳的土地增值稅仍然受一定程度的不明朗因素影響。雖然目前受不明朗因素影響，但本公司已就土地增值稅責任計提全數撥備。

可轉換債券及有抵押票據、嵌入式衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據

於2007年12月，我們發行可轉換債券及有抵押票據。可轉換債券及有抵押票據以人民幣計值，將以港元結算，並由我們的已發行股本、BVI寶龍及香港寶龍的已發行股本以及託管安排作抵押。可轉換債券可兌換為本公司股份。有關該等可轉換債券及有抵押票據的其他資料，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」以及本文件附錄一會計師報告附註(18)。

我們確認可轉換債券及有抵押票據作為多個嵌入式金融衍生工具及一項債務。嵌入式金融衍生工具包括可轉換債券持有人按指定兌換價將可轉換債券兌換為本公司股份的選擇權的公允值、可轉換債券及有抵押票據持有人要求我們贖回可轉換債券及有抵押票據的選擇權的公允值及我們贖回可轉換債券的選擇權的公允值。由於該等嵌入式選擇權為互相依賴，並在行使性方面互斥，因此，彼等不可個別入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。債務部分是初步確認的可轉換債券及有抵押票據所得款項淨額減去衍生工具部分的公允值後的餘額。負債部分(扣除交易成本)入賬為負債，其後按攤銷成本列賬。

可轉換債券及有抵押票據由獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司於2007年12月31日及2008年6月30日進行估值。邦盟滙駿評估有限公司應用二項式模型計算嵌入式金融衍生工具的估值。模式中使用的的主要假設及變數如下：

	2007年12月31日	2008年6月30日
兌換價	發售價	發售價
無風險利率	4.08%	3.84%
股息率	1.00%	1.00%
到期期限	3年	3年
波幅	49.44%	56.56%

財務資料

邦盟滙駿評估有限公司的假設所採納的無風險利率約相等於三年期中國政府債券利率。由於根據有關條款及條件，可轉換債券的兌換價可因任何未來股息及資產分派調整，因此，邦盟滙駿評估有限公司已用1.00%股息率釐定嵌入式金融衍生工具的公允值。此乃根據我們的股息率及同業公司的股息率釐定。邦盟滙駿評估有限公司就我們作為私人公司採納的波幅乃基於行業波幅與同業公司波幅之間的較高幅度的平均數釐定。

我們釐定嵌入式金融衍生工具公允市值，必須就可轉換債券及有抵押票據各個訂約日期當時我們的預測財務及經營業績、本身獨有的業務風險、我們的多種證券的流動性、及我們的經營歷史和前景，作出複雜和主觀判斷。此外，嵌入式金融衍生工具的價值因假設的各種變數更改，而該等變數經本公司董事基於最佳估計作出。

可轉換債券及有抵押票據的債務部分及嵌入式金融衍生工具之變動表列如下。

	債務部分	嵌入式金融 衍生工具	總計
	(人民幣千元)		
於2007年12月24日發行的可轉換債券及 有抵押票據	783,056	156,082	939,138
利息支出	3,401	—	3,401
減：重新分類作應付利息	(2,033)	—	(2,033)
於2007年12月31日	784,424	156,082	940,506
於2008年1月4日發行的可轉換債券及 有抵押票據	61,372	12,084	73,456
嵌入式金融衍生工具公允值虧損	—	14,834	14,834
利息支出	211,724	—	211,724
減：重新分類作應付利息	(97,276)	—	(97,276)
減：贖回部分本金	(269,901)	—	(269,901)
可轉換債券及有抵押票據重組	(690,343)	(183,000)	(873,343)
於2008年12月31日	—	—	—

可轉換債券及有抵押票據初步於2008年9月30日到期。於2008年9月30日，我們與投資者訂立協議，透過以總款項現金350.0百萬港元贖回部分可轉換債券及有抵押票據以為我們的責任重新融資，以及修訂尚未償還可轉換債券及有抵押票據的條款及條件。協議的主要條款於2008年9月30日生效，並概述如下：

- 本金總額人民幣127.7百萬元之可轉換債券於2008年9月30日被贖回；

財務資料

- 本金總額人民幣**142.2**百萬元的有抵押票據於**2008年9月30日**被贖回；
- 可轉換債券持有人兌換可轉換債券為股份的權利被註消，而可轉換債券被重組為有抵押債券；及
- 有抵押債券及有抵押票據的尚未償還本金人民幣**330.9**百萬元及人民幣**496.4**百萬元，連同累計利息，須按月分期償還，直至**2009年6月30日**為止。

於**2008年10月31日**至**2009年3月9日**期間，我們已贖回本金額人民幣**320.2**百萬元的有抵押債券及有抵押票據。

於**2009年4月9日**，我們與投資者訂立口頭協議。在以現金款項**150.0**百萬港元的代價贖回部分有抵押債券及有抵押票據下，投資者同意進一步修訂有抵押債券及有抵押票據的到期日、攤銷進度表及條款。於**2009年7月17日**，我們與投資者重新磋商口頭協議的條款並訂立書面協議。書面協議的主要條款概述如下：

- 適用於有抵押債券及有抵押票據的年利率為每年**25%**。利息乃於本金償還日期支付，並自**2009年4月9日**（包括當日）起按日計算，直至本金償還日期（不包括當日）為止；
- 所有利息款項以人民幣計算，並按人民幣**0.8772**元兌換**1.00**港元的固定匯率以等額港元清償；及
- 尚未償還有抵押債券及有抵押票據金額為人民幣**414.4**百萬元，連同累計利息，須按月分期償還，直至**2009年12月31日**為止。

財務資料

有抵押債券及有抵押票據的變動載列表列如下。

	有抵押債券 及有抵押票據 (人民幣千元)
於2008年1月1日	—
轉撥自可轉換債券、有抵押票據及嵌入式金融衍生工具	873,343
利息支出	52,350
減：已償還本金	(35,091)
減：重新分類作應付利息	<u>(56,790)</u>
於2008年12月31日	833,812
利息支出	62,080
償還本金	(457,614)
重新分類作應付利息	<u>(23,308)</u>
於2009年6月30日	<u><u>414,970</u></u>

有抵押債券及有抵押票據於截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的實際利率為27.6%。

若干收益表項目

收入

我們於往績記錄期內的收入主要來自已開發物業的銷售。我們在竣工物業售出和交付之後確認收入，並已取得所有相關許可及證書，且一般在物業的風險及回報已轉移至買家時確認。有關收入乃於各物業竣工及交付時按個別物業基準確認。作為中國地產行業的慣例，我們依據中國預售法規在竣工之前預售物業。然而，在完成該等物業施工和交付買家使用之前，我們不會確認物業銷售。在開始預售開發中物業至交付竣工物業的時間之間通常相隔10至24個月。我們在綜合資產負債表中將物業預售所得款項入賬列為流動負債項下的「客戶墊款」，在綜合現金流報表中則入賬列為「經營活動產生的現金」項下的「客戶墊款」。

財務資料

下表載列我們在所示期間和項目內的收入、交付的物業的總建築面積和該等物業按收入除以交付總建築面積計算的每平方米平均售價。

	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			2009年				
	收入 (人民幣千元)	交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣千元)	交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣千元)	交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣千元)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)		
福州寶龍城市廣場	215,639	12,095	17,829	615,626	39,623	15,537	6,097	290	21,024	—	—	5,807	290	20,001
商業住宅	44,103	8,653	5,097	121,229	24,621	4,924	—	—	—	—	—	—	—	—
泉州宏海寶龍豪苑	129,899	50,509	2,552	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅停車位	3,120	1,591	1,961	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州大貫寶龍城市廣場	—	—	—	79,186	14,049	5,636	53,782	12,918	4,163	53,058	12,965	4,093	—	—
商業住宅	—	—	—	166,652	51,654	3,226	167,607	49,676	3,374	159,661	48,555	3,288	—	—
泉州晉江寶龍金色家園	4,005	906	4,421	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業住宅	3,540	1,295	2,755	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
泰安寶龍城市廣場	—	—	—	—	—	—	29,311	6,750	4,342	—	—	—	660	173
商業住宅	—	—	—	—	—	—	201,469	53,990	3,732	40,699	13,300	3,060	4,589	4,920
停車位	—	—	—	—	—	—	4,370	858	5,093	—	—	—	125	25
蚌埠寶龍城市廣場	—	—	—	—	—	—	378,549	24,848	15,235	100,517	6,005	16,739	241,043	10,213
商業住宅	—	—	—	—	—	—	86,290	15,197	5,678	—	—	—	—	—
無錫寶龍城市廣場	—	—	—	—	—	—	167,961	15,222	11,034	127,817	12,302	10,390	56,606	4,400
商業住宅	—	—	—	—	—	—	334,761	97,525	3,433	159,533	50,061	3,187	90,166	24,852
青島寶龍城市廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	399,306	13,001	16,894	694,612	53,672	12,946	654,769	61,143	10,709	281,392	31,272	8,998	685,814	70,710
商業住宅	176,542	60,447	2,921	287,881	76,275	3,774	852,621	225,273	3,785	359,893	111,916	3,216	569,686	109,070
停車位	3,120	1,591	1,961	—	—	—	4,370	858	5,093	—	—	—	125	25
總計	399,306	13,001	16,894	982,693	53,672	12,946	1,511,760	64,126	15,117	641,285	125,288	12,555,024	1,255,024	1,255,024

財務資料

於往績記錄期內，福州寶龍城市廣場於2006年交付約93.0%商業建築面積；泉州安海寶龍豪苑於2006年則交付約83.6%住宅建築面積。於2007年，我們交付的商業建築面積中約73.8%及26.2%分別來自福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場，而同期交付的住宅建築面積中約32.3%及67.7%則分別來自福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場。我們於2008年交付的商業建築面積中約40.6%、24.9%及21.1%乃分別來自鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場，而我們於2008年交付的住宅建築面積中約43.3%、24.0%及22.1%乃分別來自蚌埠寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場。我們於截至2009年6月30日止六個月交付的商業建築面積中約33.4%及59.7%乃分別來自鄭州寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場，而我們於截至2009年6月30日止六個月交付的住宅建築面積中約22.8%及76.4%乃分別來自蚌埠寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場。

各項目的住宅物業的平均售價於2006年至2008年間大致維持不變。截至2009年6月30日止六個月，泰安寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的住宅物業的平均售價分別較截至2008年6月30日止六個月高，主要由於我們於截至2009年6月30日止六個月交付該兩個項目的大部分複式公寓，而其售價一般較我們於截至2008年6月30日止六個月於相同項目交付的單層住宅單位高。

於往績記錄期內，除福州寶龍城市廣場、蘇州太倉寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的商業物業銷售外，各項目的商業物業的平均售價大致維持穩定。福州寶龍城市廣場商業物業的平均售價由2006年的每平方米人民幣17,829元下跌至2007年的每平方米人民幣15,537元，蘇州太倉寶龍城市廣場商業物業的平均售價則由2007年的每平方米人民幣5,636元下跌至2008年的每平米人民幣4,163元，而鄭州寶龍城市廣場的商業物業的平均售價由截至2008年6月30日止六個月的每平方米人民幣16,739元減至截至2009年6月30日止六個月的每平方米人民幣10,213元。福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場的平均售價有所下跌主要由於大部分較具吸引力的店舖乃於較早期的銷售階段出售，而餘下店舖則於其後出售。鄭州寶龍城市廣場的平均售價有所下跌，主要由於該項目所售的店舖位置有所不同。蚌埠寶龍城市廣場的商業物業的平均售價由截至2008年6月30日止六個月的人民幣10,390元增至截至2009年6月30日止六個月的人民幣12,866元，主要由於我們於截至2009年6月30日止六個月交付的商業物業有相當部分是位於該項目的主流地段，故平均售價一般較我們於截至2008年6月30日止六個月交付的商業物業高。

財務資料

下表載列所示期間按項目分析的物業銷售收入和其他收入來源。

	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)	
物業銷售					
福州寶龍城市廣場	259.7	736.9	6.1	—	5.8
泉州安海寶龍豪苑	132.0	—	—	—	—
蘇州太倉寶龍城市廣場	—	245.8	221.4	212.7	—
晉江寶龍金色家園	7.6	—	—	—	—
泰安寶龍城市廣場	—	—	235.2	40.7	5.4
蚌埠寶龍城市廣場	—	—	502.7	287.4	146.8
鄭州寶龍城市廣場	—	—	464.8	100.5	241.0
無錫寶龍城市廣場	—	—	81.6	—	—
青島寶龍城市廣場	—	—	—	—	856.6
小計	399.3	982.7	1,511.8	641.3	1,255.6
物業管理服務	3.0	7.9	16.0	7.0	10.3
投資物業租金收入	0.2	32.2	53.3	24.5	28.4
其他收入	0.3	3.1	2.8	2.3	—
總計	402.8	1,025.8	1,583.8	675.1	1,294.3

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們的收入主要來自已開發物業的銷售，分別佔收入約99.1%、95.8%、95.5%及97.0%。儘管投資物業的租金收入於往績記錄期內大幅增加，物業管理服務的收入、投資物業的租金收入以及其他收入對我們的整體收入流而言相對較為次要。

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括直接由物業開發產生的成本，包括收購土地成本、建築成本、資本化利息開支、營業稅及其他徵費。下表載列所示期間的銷售成本分析。

	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)	(銷售成本 百分比)								
收購土地成本	34.9	18	66.4	16	160.4	18	54.9	13	131.8	22
建築成本	133.5	68	271.3	66	594.1	68	301.6	74	386.4	63
小計	168.4	86	337.7	82	754.5	87	356.5	87	518.2	85
營業稅及其他徵費	24.9	13	60.0	14	82.3	9	35.6	9	66.4	11
資本化利息開支	0.5	—	7.8	2	17.2	2	9.2	2	13.7	2
其他	2.6	1	7.4	2	15.0	2	7.1	2	11.0	2
總計	196.4	100	412.9	100	869.1	100	408.4	100	609.3	100

收購土地成本。收購土地成本包括有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，包含土地出讓金、其他土地相關稅款及政府附加徵費以及拆遷安置成本。除中國經濟發展及物業市場情況外，物業項目區位以及收購時間也會影響我們的收購土地成本。在2006年、2007年及2008年，按該等期間本公司綜合全面收益表內確認的土地成本總額除以該等期間內交付的物業的總建築面積計算，每平方米建築面積平均土地收購成本分別為人民幣475.0元、人民幣511.4元及人民幣558.5元。截至2008年及2009年6月30日止六個月的同期數字分別為人民幣384.0元及人民幣732.9元。

作為銷售成本一部分，收購土地成本乃於相關物業竣工並向買家交付時確認。我們於2006年出售及交付福州及泉州的大部分竣工物業，於2007年則出售及交付太倉及福州的大部分竣工物業，於2008年則出售及交付蚌埠、鄭州、太倉及泰安的大部分竣工物業，以及於截至2009年6月30日止六個月出售及交付青島、鄭州及泰安的大部分竣工項目。此外，隨著中國房地產行業在往績記錄期內迅速增長，土地競爭加劇，使土地成本上升。

財務資料

建築成本。建築成本代表物業項目的設計和建築成本，主要由支付承包商，包括負責土木工程、園藝、設備安裝和室內裝飾的承包商的費用，以及基建設施建築成本、設計成本和若干政府附加徵費構成。建築成本受若干因素影響，例如建材的價格波動、物業區位和類型、材料選擇和配套設施投資。舉例而言，中國於2007年的鋼材價格較2006年增加約70%，而2008年則較2007年下跌約17%。截至2009年6月30日止六個月的中國鋼材價格則較截至2008年進一步下跌約7%。往績記錄期的建材價格波動影響我們的建築成本及毛利率。在與相關承包商結算時，絕大部分建材成本（無論由我們或承包商採購）均入賬列為承包商費用的一部分。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月的部分竣工及交付的物業為已完成室內裝飾單位，導致產生的建築成本較不附裝飾的單位高昂，惟附設室內裝飾的單位一般售價較高。

營業稅及其他徵費。我們將營業稅及其他徵費，例如城市開發稅及教育附加費，計入作為銷售成本一部分。

資本化利息。倘有關成本直接與項目的收購或施工相關，則我們將借貸成本作為一個項目的部分銷售成本而予以資本化。請參閱「— 重大會計政策 — 借貸成本」。

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，而我們已資本化了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乃入賬為位於宿遷、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。

財務資料

下表載列所示期間按項目和業務分部分析的銷售成本。

	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)				
物業發展					
福州寶龍城市廣場.....	85.5	253.5	1.0	—	1.0
泉州安海寶龍豪苑.....	100.8	—	—	—	—
蘇州太倉寶龍城市廣場...	—	141.6	186.3	193.9	—
晉江寶龍金色家園.....	4.8	—	—	—	—
泰安寶龍城市廣場.....	—	—	192.2	41.5	6.9
蚌埠寶龍城市廣場.....	—	—	272.4	138.1	85.8
鄭州寶龍城市廣場.....	—	—	149.2	26.1	86.2
無錫寶龍城市廣場.....	—	—	32.3	—	—
青島寶龍城市廣場.....	—	—	—	—	416.4
小計.....	191.1	395.1	833.4	399.6	596.3
物業管理服務.....	1.6	5.6	10.4	3.9	8.2
物業投資.....	0.1	6.3	16.4	4.6	4.8
其他服務.....	3.6	5.9	8.9	0.3	—
總計.....	196.4	412.9	869.1	408.4	609.3

於往績記錄期內，我們大部分的銷售成本在物業開發分部中產生。物業管理服務、物業投資及其他相關服務分部的銷售成本在我們的整體銷售成本中相對上維持較低重要性。銷售成本於往績記錄期內普遍上升，原因是業務經營擴張。

財務資料

投資物業公允值收益

我們持有綜合性商業地產項目的零售單位等若干物業，以獲取經常性租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師使用投資法定期按公開市值或在用價值基準重估投資物業。該方法乃適用於投資物業估值，因其能夠反映該物業在租期內的物業價值。投資物業增值或減值，在綜合全面收益表內確認為公允值收益或虧損。我們於2006年12月完成福州寶龍城市廣場地層時開始持有投資物業，其後於整個項目於2007年竣工時決定持有更多投資物業。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別持有可出租總建築面積6,436平方米、103,408平方米、205,829平方米及205,022平方米的竣工投資物業。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別確認投資物業公允值收益人民幣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。重估調整金額已受到及可能繼續受到當前物業市場的重大影響。由於我們於建築工程竣工前按成本計量在建投資物業，投資物業的建築進度亦可對投資物業的公允值變動造成重大影響。請參閱「—重要會計政策—投資物業公允值」及「—若干資產負債表項目—投資物業」。

銷售及營銷成本

銷售及營銷成本主要包括廣告和推廣費用、銷售佣金及與營銷及銷售本公司物業相關的其他開支，包括銷售和營銷人員薪金、電視、報章和雜誌及廣告牌廣告。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、折舊、攤銷、土地使用稅及慈善捐款。

嵌入式金融衍生工具公允值虧損

於2007年12月，我們根據日期為2007年12月14日的認購協議，向投資者發行合共人民幣939.1百萬元之可轉換債券及有抵押票據。可轉換債券包括負債部分及金融衍生工具部分。金融衍生工具包括嵌入式期權。我們委聘獨立第三方估值師協助我們釐定該等嵌入式金融衍生工具的公允值。嵌入式金融衍生工具公允值的釐定乃經考慮若干因素，包括：兌換價、無風險利率、股息回報、屆滿時間及波動性。於2008年9月，我們重組可轉換債券為有抵押債券並解除可轉換債券附帶的兌換特性。因此，嵌入式金融衍生工具於截至2009年6月30日止六個月不再存在。

財務資料

融資成本

融資成本主要包括銀行借貸、可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據的利息開支(不包括開發中物業相關的資本化利息)。請參閱上文「— 重大會計政策 — 借貸成本」。由於某一項目的施工期不一定與相關貸款的利息支付期相吻合，而涉及某一項目的所有利息成本亦並非均可以資本化，因此，我們的融資成本可能視乎在報告期內資本化的利息成本金額而按期間波動。

所得稅

所得稅主要包括中國企業所得稅及土地增值稅。2008年1月1日前，一般適用於中國的中國企業所得稅為應課稅收入的33%。根據相關國家或地方法規，合資格公司可享有所得稅優惠待遇。由於廈門乃中國政府指定的中國經濟特區，我們於廈門註冊的所有企業，在2008年1月1日前按優惠稅率15%繳納企業所得稅。

根據中國全國人大於2007年3月採納的新中國企業所得稅法，自2008年1月1日生效起，中國公司須劃一繳納25%的新全國企業所得稅，除非其符合若干有限豁免的資格。由於此法律變動，我們未必能夠繼續獲得廈門註冊附屬公司目前享有的稅務優惠。由於新的25%企業所得稅率有五年過渡期，適用於廈門註冊附屬公司的適用企業所得稅率於2008年為18%，並於2009年、2010年、2011年及2012年將分別為20%、22%、24%及25%。我們並無就任何香港利得稅作出撥備，因為我們於往績記錄期並無在香港擁有業務。我們的物業開發須繳納土地增值稅。我們乃按根據相關政府法規的計算就土地增值稅計提撥備。

下表載列我們於所示期間的企業所得稅和土地增值稅撥備。

	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)	
				(人民幣千元)	
即期稅項					
中國企業所得稅	28,009	115,741	135,121	40,039	116,619
土地增值稅	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
遞延所得稅					
中國企業所得稅	28,134	106,203	206,247	8,665	(6,347)
總計	129,741	421,382	345,313	79,388	254,419

財務資料

由於在2007年與2006年比較及2008年與2007年比較的毛利均錄得增長，我們於2007年及2008年提高中國企業所得稅撥備總額。於往績記錄期，視乎相關項目公司所在城市及開發中物業類型而定，我們位於河南省、安徽省及江蘇省的開發中項目須繳納的土地增值稅乃按銷售物業所得款項的固定百分比（介乎0.5%至3.5%）根據地方稅務機關認可的稅務方式計算得出。就其他位於福建省及山東省的項目而言，土地增值稅乃按土地價值升值按累進稅率（介乎30%至60%）徵收。我們的中國法律顧問競天公誠確認，於往績記錄期，我們已遵守相關中國稅法，採用各自的稅務方式計算該等項目的土地增值稅，乃因有關方式已獲地方稅局批准，獲授權根據國家稅務總局頒佈的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》採納及推行稅務方式以釐定於彼等的司法權區的土地增值稅責任。有關其他資料，請參閱本文件附錄五「稅務—中國內地稅務—我們於中國內地的營運—土地增值稅」。

下表載列我們於所示期間的加權平均適用中國企業所得稅率及其計算方法。

	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)	
	(人民幣千元，百分比除外)				
除所得稅前經營利潤	252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
按適用中國企業所得稅率計算	80,430	297,414	327,975	43,409	146,309
不可扣減所得稅的開支的影響	—	—	14,379	12,966	—
可按中國企業所得稅目的扣減的中國土地增值稅	(24,287)	(65,815)	(986)	(7,671)	(36,037)
稅率變動影響	—	(9,655)	—	—	—
	56,143	221,944	341,368	48,704	110,272
中國土地增值稅	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
	<u>129,741</u>	<u>421,382</u>	<u>345,313</u>	<u>79,388</u>	<u>254,419</u>
加權平均適用中國企業所得稅率	32%	29%	26%	32%	25%

財務資料

我們於往績記錄期內的加權平均適用中國企業所得稅率波動主要由於我們位於各稅務管轄區的附屬公司存在盈利能力變動，並反映了物業開發項目竣工一般所需時間長短，特別是福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場等大型項目。因此，我們於期內並無產生重大企業所得稅和土地增值稅費用。我們預期分別於2010年第三季及2010年第四季與中國相關稅務機關清算我們在福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場的企業所得稅及土地增值稅責任。我們擬以竣工項目的銷售所得款項以及投資物業的租金收入清算該等所得稅及土地增值稅責任。波動部分由於投資物業於2007年的公允值收益的適用所得稅稅率根據新中國企業所得稅法由33%減至2008年的25%所致。此外，2008年的加權平均適用稅率較2007年及2006年低，亦由於位於不同省份的項目計算土地增值稅撥備時所採納的認可稅務方式不同所致。

少數股東權益

少數股東權益是指附屬公司少數權益持有人分佔的除稅後利潤或虧損。下表載列指定期間內的少數股東權益。

本公司	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)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
泉州寶華	1,567	9.5%	(16)	—*	—	—	—	—	—	—
百潤顧問	692	30.0%	1,839	29.0%	2	29.0%	26	29.0%	242	29.0%
寶龍設計	217	20.0%	117	20.0%	(285)	20.0%	(84)	20.0%	(197)	20.0%
寶龍裝飾	2,967	30.0%	924	30.0%	(1,010)	—	(1,126)	—	—	—
福州寶龍商業	(29)	7.0%	9	—*	—	—	—	—	—	—
無錫寶龍	(87)	30.0%	(965)	20.0%	5,424	20.0%	(340)	20.0%	(1,540)	20.0%
金堅果顧問	356	45.0%	1,479	29.0%	527	29.0%	313	29.0%	(5)	29.0%
廈門原作設計	—	—	13	29.0%	—	29.0%	—	29.0%	—	29.0%
河南華龍商業	—	—	(1)	—*	—	—	—	—	—	—
蚌埠寶龍商業	—	—	1	—*	—	—	—	—	—	—
總計	5,683		3,400		4,658		(1,211)		(1,500)	

附註：

* 少於0.1%

財務資料

若干財務比率

下表載列於所示日期或期間的若干財務比率概要。

	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)	
盈利比率					
權益回報率(%)	<u>16.3</u>	<u>57.5</u>	<u>46.4</u>	<u>4.9</u>	<u>14.1</u>

	截至12月31日止年度			截至2009年 6月30日 止六個月	
	2006年	2007年	2008年		
流動資金比率					
流動比率(倍)	0.82	0.78	0.87	0.87	0.89
速動比率(%)	<u>39.0</u>	<u>42.7</u>	<u>31.4</u>	<u>31.4</u>	<u>34.8</u>
資本充足比率					
資本負債比率(%)	<u>3.8</u>	<u>24.6</u>	<u>22.7</u>	<u>22.7</u>	<u>15.4</u>

權益回報率

權益回報率為本公司權益持有人應佔淨利潤除以本公司權益持有人應佔權益總額再乘以100%。

於2007年，由於銷售物業錄得較高的利潤(例如福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場)及於福州寶龍城市廣場投資物業的重估收益，權益回報比率有所改善。於2008年，我們的權益回報率有所下跌，主要由於權益因2008年的累計保留盈利而有所增加，而2007年及2008年的淨利潤率則相對維持不變。截至2009年6月30日止六個月的權益回報率較截至2008年6月30日止六個月有所增加，主要由於銷售物業收入增加以及已售物業的利潤率較高。

流動比率

流動比率為流動資產除以流動負債。2008年的流動比率較2007年及2006年高，主要由於2008年12月31日的流動資產的增幅較流動負債增幅高。2008年的流動資產有所增加，主要由於用於出售的在建物業及待售的竣工物業有所增加。2008年12月31日及2009年6月30日的流動比率大致維持不變。

財務資料

速動比率

速動比率為流動資產扣除存貨（包括計入流動資產的持作銷售竣工物業、流動資產中的開發中物業及土地使用權）後的金額除以流動負債。

2008年的速動比率較2007年及2006年低，主要由於(i)我們利用發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項用作多個物業項目的土地收購及建築工程，以及2008年的持作銷售竣工物業較2007年及2006年有所增加，令我們於2008年的存貨大幅增加；及(ii)須於一年內償還的借貸金額有所增加。2009年6月30日的速動比率較2008年12月31日有所增加，主要由於就收購明發中心的若干物業而使得預付關聯方的款項增加。

資本負債比率

資本負債比率等於借貸總額（如綜合資產負債表所示，包括短期及非短期借貸、可轉換債券及有抵押票據、有抵押債券及有抵押票據）除以總資產再乘以100%。於2007年，資本負債比率大幅增加，主要由於(i)銀行借貸由2006年至2007年增加人民幣631.3百萬元；及(ii)我們於2007年發行可轉換債券及有抵押票據以撥支新項目開發。於2008年，資本負債比率下跌，主要由於(i)投資物業因我們將鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的若干商業物業加入投資物業組合而有所增加；及(ii)土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業以及貿易及其他應收款隨著物業開發的規模擴大而有所增加。截至2009年6月30日止六個月的資本負債比率較2008年下跌，主要由於償還本金額人民幣457.6百萬元的有抵押債券及有抵押票據。

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。

財務資料

經營業績

下表概述我們在往績記錄期按絕對價值及佔收入百分比計算的綜合業績。

	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		2009	
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元，百分比數據除外)									
收入	402.8	100.0%	1,025.8	100.0%	1,583.8	100.0%	675.1	100.0%	1,294.3	100.0%
銷售成本	(196.4)	(48.8%)	(412.9)	(40.2%)	(869.1)	(54.9%)	(408.4)	(60.5%)	(609.3)	(47.1%)
毛利	206.4	51.2%	612.9	59.8%	714.7	45.1%	266.7	39.5%	685.0	52.9%
投資物業公允價值 收益	121.1	30.1%	533.0	52.0%	856.0	54.1%	12.0	1.8%	2.4	0.1%
銷售及營銷成本	(21.8)	(5.4%)	(57.9)	(5.6%)	(60.9)	(3.8%)	(22.1)	(3.3%)	(26.3)	(1.6%)
行政開支	(53.0)	(13.2%)	(50.8)	(5.0%)	(140.9)	8.9%	(67.2)	(10.0%)	(75.9)	(5.9%)
其他虧損—淨額	—	—	(5.7)	(0.6%)	(37.8)	(2.4%)	(9.4)	(1.4%)	0.5	—
經營利潤	252.7	62.7%	1,031.5	100.6%	1,331.1	84.0%	180.0	26.7%	585.7	45.3%
嵌入式金融衍生 工具公允價值 虧損	—	—	—	—	14.8	(0.9%)	(14.8)	(2.2%)	—	—
融資成本	—	—	(3.4)	(0.4%)	(33.7)	(2.1%)	(31.3)	(4.6%)	(2.7)	(0.2%)
除所得稅前利潤	252.7	62.7%	1,028.1	100.2%	1,282.6	81.0%	133.8	19.8%	583.0	45.0%
所得稅	(129.7)	(32.2%)	(421.4)	(41.1%)	(345.3)	(21.8%)	(79.4)	(11.8%)	(254.4)	(19.7%)
年度／期間利潤	123.0	30.5%	606.7	59.1%	937.3	59.2%	54.4	8.1%	328.6	25.4%
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度／期間全面 收入總額	<u>123.0</u>	<u>30.5%</u>	<u>606.7</u>	<u>59.1%</u>	<u>937.3</u>	<u>59.2%</u>	<u>54.4</u>	<u>8.1%</u>	<u>328.6</u>	<u>25.4%</u>
以下應佔：										
本公司擁有人	117.4	29.1%	603.3	58.8%	932.7	58.9%	55.7	8.2%	330.1	25.5%
少數股東權益	5.6	1.4%	3.4	0.3%	4.7	0.3%	(1.2)	(0.2%)	(1.5)	(0.1%)
	<u>123.0</u>	<u>30.5%</u>	<u>606.7</u>	<u>59.1%</u>	<u>937.3</u>	<u>59.2%</u>	<u>54.4</u>	<u>8.1%</u>	<u>328.6</u>	<u>25.4%</u>
年度本公司權益 持有人應佔利潤 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	<u>—</u>		<u>32.9</u>		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>—</u>	

財務資料

業務分部

我們的業務分為四大分部：

- 物業開發；
- 物業管理服務；
- 物業投資；及
- 其他與物業開發有關的服務，如寶龍裝飾提供的裝飾服務。

下表顯示所示期間按業務分部劃分的收入。

	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)	
物業開發	399.3	982.7	1,511.8	641.3	1,255.6
物業管理服務	3.0	7.9	16.0	7.0	10.3
物業投資	0.2	32.2	53.3	24.5	28.4
其他	<u>0.3</u>	<u>3.1</u>	<u>2.8</u>	<u>2.3</u>	<u>—</u>
總計	<u>402.8</u>	<u>1,025.8</u>	<u>1,583.8</u>	<u>675.1</u>	<u>1,294.3</u>

截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月比較

收入。收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣675.1百萬元增加人民幣619.2百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,294.3百萬元，增幅達91.7%。有關增長主要由於銷售物業收入增加人民幣614.3百萬元及物業投資收入增加人民幣3.9百萬元。

- **物業開發。**物業開發產生收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣641.3百萬元增加人民幣614.3百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,255.6百萬元，增幅達95.8%。其增長主要由於我們於2009年6月30日交付總建築面積約179,805平方米，而於2008年6月30日則交付約143,188平方米。截至2009年6月30日止六個月，竣工及交付的主要項目包括青島寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場。已售總建築面積增長25.6%，而已交付物業的平均售價則由截至2008年6月30日止六個月每平方米人民幣4,479元增至截至2009年6月30日止六個月每平方米人民幣6,983元，增幅達55.9%。
- **物業管理服務。**物業管理服務產生收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣7.0百萬元增加人民幣3.3百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣10.3百萬元。

財務資料

萬元，增幅達47.1%。有關增長主要由於我們就截至2009年6月30日止六個月已交付福州寶龍城市廣場的商業物業的物業管理服務而獲取管理費用增加所致。

- **物業投資。**物業投資產生收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣24.5百萬元增加人民幣3.9百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣28.4百萬元，增幅達16.1%。有關增長主要由於來自鄭州寶龍城市廣場的商業物業的租金收入增加及福州寶龍城市廣場的商業物業於截至2009年6月30日止六個月的出租面積上升。
- **其他。**截至2008年6月30日止六個月於其他方面產生的收入為人民幣2.3百萬元。截至2009年6月30日止六個月並無在其他方面產生收入。

銷售成本。銷售成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣408.4百萬元增加人民幣200.9百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣609.3百萬元，增幅達49.2%。有關增長主要由於截至2009年6月30日止六個月竣工及出售的總建築面積較截至2008年6月30日止六個月有所增加。

毛利。毛利由截至2008年6月30日止六個月的人民幣266.7百萬元增加人民幣418.3百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣685.0百萬元，增幅達156.9%。毛利率由截至2008年6月30日止六個月的39.5%增至截至2009年6月30日止六個月的52.9%，主要由於商業建築面積於截至2009年6月30日止六個月在當期交付總建築面積所佔的比例較截至2008年6月30日止六個月的比例上升。我們於截至2009年6月30日止六個月交付商業建築面積約70,710平方米，約佔交付總建築面積約39.4%，而於截至2008年6月30日止六個月的交付商業建築面積則約為31,272平方米，約佔當期交付總建築面積約25.6%。交付商業建築面積大幅增加，令我們於截至2009年6月30日止六個月的毛利率有所上升。

投資物業公允值收益。投資物業公允值收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元減少人民幣9.6百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，減幅達80.0%。有關下跌主要由於截至2009年6月30日止六個月並無商業物業加入竣工投資物業組合。此外若干投資物業於同期仍在興建中，故其乃按成本計量，而非按公允值計量。有關投資物業會計政策的其他資料，請參閱「一重要會計政策一投資物業」。

融資成本。融資成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣31.3百萬元減少人民幣28.6百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元，減幅達91.3%，主要由於我們於截至2009年6月30日止六個月的期間內借貸成本資本化的比例增加，增加了相關物業開發成本。

財務資料

銷售及營銷成本。銷售及營銷成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣22.1百萬元增加人民幣4.2百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣26.3百萬元，增幅達19.0%。有關增長主要由於銷售及營銷員工成本及廣告及營銷成本有所增加，及由於與無錫寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場有關的物業銷售所致。

行政開支。行政開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣67.2百萬元增加人民幣8.7百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣75.9百萬元，增幅達12.9%。有關增長主要由於就預備開發位於宿遷、李滄、煙台、新鄉及鹽城的新收購土地作開發所產生的員工成本及行政開支有所增加。

其他收益及虧損淨額。截至2009年6月30日止六個月的其他收益淨額為人民幣0.5百萬元，主要由於下列各項的綜合影響：

- 來自以港元計值的銀行現金的外匯收益人民幣3.6百萬元；及
- 我們向第三方出售福州寶龍城市廣場的若干投資物業錄得虧損人民幣3.1百萬元。

所得稅。稅項開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣79.4百萬元增加人民幣175.0百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣254.4百萬元，增幅達220.5%。截至2009年6月30日止六個月的稅項開支主要與青島、鄭州及蚌埠的項目有關，而截至2008年6月30日止六個月的稅項開支則主要與鄭州及蘇州太倉的項目有關。

年度／期間利潤。年度／期間利潤由截至2008年6月30日止六個月的人民幣54.4百萬元增加人民幣274.1百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣328.6百萬元，增幅達503.5%。

少數股東權益。少數權益持有人於截至2009年及2008年6月30日止六個月均分佔虧損。少數股東權益應佔虧損由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元增加人民幣0.3百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元，增幅達23.9%。截至2009年6月30日止六個月的少數股東權益應佔虧損較截至2008年6月30日止六個月增加，主要由於無錫寶龍的少數股東因於交付竣工物業前產生前期資本開支及行政成本而分佔虧損。

本公司的權益持有人應佔利潤由截至2008年6月30日止六個月的人民幣55.7百萬元增加人民幣274.4百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣330.1百萬元，增幅達493.0%。

財務資料

2008年與2007年的比較

收入。收入由2007年的人民幣1,025.8百萬元增加人民幣558.0百萬元至2008年的人民幣1,583.8百萬元，增幅達54.4%。收入增長主要由於銷售物業增加人民幣529.1百萬元及物業投資的收入增加人民幣21.1百萬元。

- **物業開發。**銷售物業收入由2007年的人民幣982.7百萬元增加人民幣529.1百萬元至2008年的人民幣1,511.8百萬元，增幅達53.8%。有關增長主要由於我們於2008年交付的建築面積較2007年增加約157,327平方米。交付建築面積有所增加，乃由於2008年更多物業竣工及交付，包括蚌埠寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、蘇州太倉寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場及無錫寶龍城市廣場。已交付總建築面積增長120.9%，部分由已交付物業平均售價下跌30.4%抵銷，由2007年每平方米人民幣7,557元下跌至2008年每平方米人民幣5,262元。住宅建築面積於2008年在交付總建築面積所佔的比例大幅上升。由於住宅物業的售價一般低於商業物業當期，故已交付住宅建築面積的大幅增長令2008年的平均售價有所下跌。
- **物業管理服務。**物業管理服務產生收入由2007年的人民幣7.9百萬元增加人民幣8.1百萬元至2008年的人民幣16.0百萬元，增幅達103.0%。有關增長主要由於我們就2008年已交付的住宅物業及商業物業的物業管理服務而獲取額外管理費用所致。
- **物業投資。**物業投資產生收入由2007年的人民幣32.2百萬元增加人民幣21.1百萬元至2008年的人民幣53.3百萬元，增幅達65.4%。有關增長主要由於來自鄭州寶龍城市廣場的商業物業的額外租金收入及福州寶龍城市廣場的商業物業於2008年的出租面積上升。
- **其他。**其他方面產生收入由2007年的人民幣3.1百萬元減少人民幣0.3百萬元至2008年的人民幣2.8百萬元，減幅達9.9%，主要由於寶龍裝飾於2008年提供的裝飾服務有所減少。

銷售成本。銷售成本由2007年的人民幣412.9百萬元增加人民幣456.2百萬元至2008年的人民幣869.1百萬元，增幅達110.5%。有關增長主要由於2008年交付的總建築面積較2007年有所增加。2008年的平均土地成本為每平方米人民幣558.5元，而2007年則為每平方米人民幣511.4元。2008年的平均每平方米土地成本有所增加，主要由於泰安寶龍城市廣場的物業竣工及交付，而其土地成本相對較高。

毛利。毛利由2007年的人民幣612.9百萬元增加人民幣101.8百萬元至2008年的人民幣714.7百萬元，增幅達16.6%。毛利率由2007年的59.8%減少至2008年的45.1%，主要由於住宅建築面積於2008年在交付總建築面積所佔的比例較2007年上升。我們於2008年交付

財務資料

住宅建築面積約225,273平方米，約佔當期交付總建築面積約78.4%，而於2007年的交付住宅建築面積則約為76,275平方米，約佔當期交付總建築面積約58.7%。交付住宅建築面積大幅增加，令我們於2008年的毛利率有所下跌。

投資物業公允值收益。投資物業公允值收益由2007年的人民幣533.0百萬元增加人民幣323.0百萬元至2008年的人民幣856.0百萬元，增幅達60.6%。有關增長主要由於於2008年將鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的若干商業物業加入竣工投資物業組合。

銷售及營銷成本。銷售及營銷成本由2007年的人民幣57.9百萬元增加人民幣3.0百萬元至2008年的人民幣60.9百萬元，增幅達5.1%。有關增長主要由於銷售及營銷員工成本及廣告及營銷成本有所增加，及由於與青島寶龍城市廣場和鄭州寶龍城市廣場有關的銷售推廣活動所致。

行政開支。行政開支由2007年的人民幣50.8百萬元增加人民幣90.1百萬元至2008年的人民幣140.9百萬元，增幅達177.1%。有關增長主要由於管理及經營員工的數目因擴充業務及於2007年10月16日成立寶龍管理而大幅增長。寶龍管理負責我們大部分物業項目及相關項目公司的整體管理，於2007年11月前並未全面經營。行政開支的上升有較少部分由於土地使用稅付款增加及2008年應付予僱員的工資及薪金整體上有所上升。

其他收益及虧損淨額。2008年的其他虧損淨額為人民幣37.8百萬元，主要由於下列各項的共同影響：

- 來自以港元計值的銀行現金的匯兌虧損；及
- 我們向第三方出售福州寶龍城市廣場的若干投資物業。該虧損指出售的投資物業的賬面成本減去銷售金額。

嵌入式金融衍生工具公允值虧損。2008年及2007年的嵌入式金融衍生工具公允值虧損分別為人民幣14.8百萬元及零。於2007年12月，我們訂立認購協議，據此，我們向投資者發行合共人民幣939.1百萬元之可轉換債券及有抵押票據。該等嵌入式金融衍生工具反映根據協議發行的金融衍生工具的公允值，並由獨立第三方估值師計算。

融資成本。融資成本由2007年的人民幣3.4百萬元增加人民幣30.3百萬元至2008年的人民幣33.7百萬元，增幅約889.6%。有關增長主要由於就可轉換債券及有抵押票據的負債部分以及銀行借貸所產生的利息費用（扣除資本化部分後的淨額有所增加）。

財務資料

所得稅。所得稅開支由2007年的人民幣421.4百萬元減少人民幣76.1百萬元至2008年的人民幣345.3百萬元，減幅達18.1%。有關減少主要由於土地增值稅撥備減少人民幣195.5百萬元，部分由主要因2008年的除稅前利潤有所增加而增加了人民幣119.4百萬元之中國企業所得稅(包括遞延企業所得稅)所抵銷。2008年的土地增值稅撥備有所下跌，主要由於有關無錫寶龍城市廣場、無錫玉祁寶龍湖畔花城、蘇州太倉寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的土地增值稅撥備。計算該等項目的土地增值稅撥備的稅務方式乃由當地地方稅局特定認可，並與計算2007年竣工及交付的主要項目福州寶龍城市廣場的土地增值稅撥備的稅務方式有所不同。此外，2007年按土地增值的累進稅率計提的土地增值稅撥備的若干金額已於2008年撥回，亦導致2008年的土地增值稅撥備遠低於2007年。

年度／期間利潤。年度／期間利潤由2007年的人民幣606.7百萬元增加人民幣330.6百萬元至2008年的人民幣937.3百萬元，增幅達54.5%。

少數股東權益。少數權益持有人應佔利潤由2007年的人民幣3.4百萬元增加人民幣1.3百萬元至2008年的人民幣4.7百萬元，增幅達37.0%。2008年的少數股東權益應佔利潤較2007年增加，乃由於無錫寶龍的少數股東因2008年銷售及交付無錫寶龍城市廣場的物業而分佔利潤。

本公司的權益持有人應佔利潤由2007年的人民幣603.3百萬元增加人民幣329.4百萬元至2008年的人民幣932.7百萬元，增幅達54.6%。

2007年與2006年的比較

收入。收入由2006年人民幣402.8百萬元增加人民幣623.0百萬元至2007年人民幣1,025.8百萬元，增幅達154.7%。收入增長主要由於物業銷售增加人民幣583.4百萬元及物業投資收入增加人民幣32.0百萬元。

- **物業開發。**物業開發產生收入由2006年人民幣399.3百萬元增加人民幣583.4百萬元至2007年人民幣982.7百萬元，增幅達146.1%，主要原因是我們於2007年交付總建築面積約130,044平方米，較於2006年交付總建築面積約75,039平方米有所增加。2007年竣工及交付的主要項目包括福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場。已售建築面積增加73.3%，已交付物業的平均售價自2006年的每平方米人民幣5,321元增至2007年的每平方米人民幣7,557元，增幅為42.0%。
- **物業管理服務。**物業管理服務產生收入由2006年人民幣3.0百萬元增加人民幣4.9百萬元至2007年人民幣7.9百萬元，增幅達164.2%，增加的主要原因是福州寶龍城市廣場竣工建築面積增加，我們就此提供物業管理服務而產生更多物業管理費。

財務資料

- **物業投資。**物業投資收入由2006年人民幣0.2百萬元增加至2007年人民幣32.2百萬元，增幅達21,379.3%，主要由於福州寶龍城市廣場投資物業收取的額外租金收入。福州寶龍城市廣場於2006年12月竣工，是我們決定持有若干投資物業的首個物業項目。於2006年及2007年12月31日，我們在福州寶龍城市廣場持有投資物業總建築面積分別為6,436平方米及103,408平方米。於2007年，平均出租率約為92.4%（不包括停車位），而每月每平方米平均租金約為人民幣43.1元。
- **其他。**其他方面產生收入由2006年人民幣0.3百萬元增加至2007年人民幣3.1百萬元，增幅達843.4%。我們的附屬公司寶龍裝飾於2007年增加向第三方提供室內裝飾服務。

銷售成本。銷售成本由2006年人民幣196.4百萬元增加至2007年人民幣412.9百萬元，增幅達110.2%，主要由於2007年較2006年竣工及出售的總建築面積增加。每平方米銷售成本亦因福州寶龍城市廣場使用較優質建材以及建材售價上升而有所增加。例如，我們於2007年交付的福州寶龍城市廣場的物業商業部分使用較貴價的磁磚，而2006年交付的福州寶龍城市廣場的住宅物業則大多使用基本的磁磚。就鋼鐵和水泥這兩大物業開發所使用的建材而言，2007年的整體價格較2006年分別上升約70%及30%。因此，我們按每平方米建築面積基準計算的銷售成本於2007年較2006年增加約18.7%。

毛利。毛利由2006年人民幣206.4百萬元增加至2007年人民幣612.9百萬元，增幅達197.1%。毛利率由2006年的51.2%攀升至2007年的59.8%，主要原因是2007年出售的福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場的物業平均售價大幅增加至每平方米約人民幣7,557元，2006年出售的福州寶龍城市廣場、晉江寶龍金色家園及泉州安海寶龍豪苑的物業平均售價則為每平方米約人民幣5,321元。福州寶龍城市廣場大部分是商業物業，其利潤率高於住宅物業項目。隨著我們的業務不斷擴展，我們亦得以集中採購建材及其他物料，和供應商進行批量議價。

投資物業公允值收益。投資物業公允值收益由2006年人民幣121.1百萬元增加至2007年人民幣533.0百萬元，增幅為340.1%，主要由於2007年竣工的福州寶龍城市廣場投資物業增加和福州市房地產市場迅速發展。於2006年及2007年12月31日，我們在福州寶龍城市廣場持有的竣工投資物業的總建築面積分別為6,436平方米和103,408平方米。

財務資料

銷售及營銷成本。銷售及營銷成本由2006年人民幣21.8百萬元增加人民幣36.1百萬元至2007年人民幣57.9百萬元，增幅達167.0%。增加的主要原因是蚌埠寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、無錫玉祁寶龍湖畔花城、無錫寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場相關的預售活動使銷售及營銷員工成本、廣告及營銷成本增加。於2006年，因本公司開展物業預售的項目（分別為福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場）較2007年少，故銷售及營銷成本較低。

行政開支。行政開支由2006年人民幣53.0百萬元減少人民幣2.2百萬元至2007年人民幣50.8百萬元，減幅達4.0%。減少的主要原因是向政府慈善基金的捐款減少所致。

其他收益及虧損淨額。2007年，其他虧損淨額為人民幣5.7百萬元，主要受到下列因素的共同影響：

- 我們向泉州寶華、金堅果顧問、百潤顧問及福州寶龍商業的少數權益持有人進一步收購股東權益。收益指所收購資產淨值超出相關代價的部分；
- 我們向少數權益持有人出售在金堅果顧問的若干股東權益。虧損指出售的資產淨值高於所收取代價的部分；及
- 來自銀行現金以港元計值的匯兌虧損。

所得稅。所得稅開支由2006年人民幣129.7百萬元增加人民幣291.7百萬元至2007年人民幣421.4百萬元，增幅為224.8%。我們於2007年的稅項開支主要包括中國企業所得稅及我們於福州及蘇州太倉的項目的土地增值稅。而我們於2006年的稅項開支主要與我們於福州、泉州及晉江的項目有關。

年度／期間利潤。年度／期間利潤由2006年人民幣123.0百萬元增加人民幣483.7百萬元至2007年人民幣606.7百萬元。

少數股東權益。少數股東權益應佔利潤由2006年人民幣5.6百萬元減少人民幣2.2百萬元至2007年人民幣3.4百萬元，減幅達40.2%。2007年少數股東權益應佔利潤較2006年減少，主要由於在2007年收購泉州寶華和福州寶龍商業少數股東權益的若干股東權益所致。

本公司權益持有人應佔利潤由2006年人民幣117.4百萬元增加人民幣485.9百萬元至2007年人民幣603.3百萬元，增幅為414.1%。

財務資料

若干資產負債表項目

土地使用權

土地使用權包括我們購買使用和佔用有關地塊的權利以供開發商業及住宅物業用途的成本(其中不包括攤銷入行政開支的成本、開發中物業或在建資產，及轉入銷售成本的成本)。我們將土地使用權分為流動及非流動資產。計入流動資產的土地使用權包括在一個正常營運週期內可變現的金額，而不能在一個正常營運週期內變現的金額則計入非流動資產。一個正常的經營週期一般指三年，我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的土地使用權合計分別為人民幣728.0百萬元、人民幣713.2百萬元、人民幣1,155.2百萬元以及人民幣1,195.3百萬元，當中分為計入流動資產的土地使用權分別為人民幣688.1百萬元、人民幣674.3百萬元、人民幣1,116.7百萬元及人民幣1,157.3百萬元，以及計入非流動資產的土地使用權分別為人民幣39.9百萬元、人民幣38.9百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣38.0百萬元。往績記錄期內的土地使用權波動主要歸因於我們的項目開發進度。往績記錄期內土地使用權的整體增長與我們的新項目數目增長相符。

財務資料

下表分別載列所示日期按項目分析的土地使用權。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
非流動土地使用權				
蘇州太倉酒店	5.0	4.9	4.8	4.7
鄭州寶龍城市廣場	—	—	—	—
山東寶龍實業發展有限公司	12.9	12.6	12.3	12.2
青島寶龍城市廣場	22.0	21.3	21.4	21.1
小計	<u>39.9</u>	<u>38.9</u>	<u>38.5</u>	<u>38.0</u>
流動土地使用權				
福州寶龍城市廣場	46.4	1.1	0.8	0.5
蘇州太倉寶龍城市廣場	27.8	51.8	48.6	57.5
鄭州寶龍城市廣場	39.6	38.6	48.4	35.1
山東寶龍實業發展有限公司	168.2	165.1	74.3	76.2
蚌埠寶龍城市廣場	87.7	86.3	54.9	49.8
洛陽寶龍城市廣場	110.3	107.8	174.8	172.7
青島寶龍城市廣場	139.3	113.5	211.6	150.2
無錫寶龍城市廣場	68.8	68.3	64.5	63.7
無錫玉祁寶龍湖畔花城	—	41.8	143.8	141.5
宿遷項目	—	—	107.9	106.6
煙台項目	—	—	108.7	107.3
新鄉項目	—	—	78.4	77.4
鹽城項目	—	—	—	118.9
小計	<u>688.1</u>	<u>674.3</u>	<u>1,116.7</u>	<u>1,157.3</u>
總計	<u><u>728.0</u></u>	<u><u>713.2</u></u>	<u><u>1,155.2</u></u>	<u><u>1,195.3</u></u>

財務資料

開發中物業

開發中物業於綜合財務資料中列賬為流動資產，主要包括直接與開發中物業有關的建築成本、資本化開支、土地使用權攤銷，以及資本化利息。我們於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的開發中物業為人民幣234.2百萬元、人民幣830.0百萬元、人民幣1,577.2百萬元及人民幣1,737.2百萬元。往績記錄期內的開發中物業波動主要歸因於物業交付時間及開發進度。2007年開發中物業大幅增加與開發中新項目數目增加相符。

下表載列於所示日期按項目分類的開發中物業。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
蘇州太倉寶龍城市廣場	122.0	85.5	7.9	11.1
鄭州寶龍城市廣場	38.3	130.9	—	—
泰安寶龍城市廣場	28.6	125.0	115.5	127.6
蚌埠寶龍城市廣場	25.1	193.2	110.5	144.0
洛陽寶龍城市廣場	16.8	129.0	371.5	400.1
青島寶龍城市廣場	12.4	131.3	492.6	442.9
無錫寶龍城市廣場	—	16.4	117.4	166.3
無錫玉祁寶龍湖畔花城	—	18.7	179.4	204.8
宿遷項目	—	—	24.8 ⁽¹⁾	33.7
李滄項目	—	—	19.1 ⁽¹⁾	24.8
煙台項目	—	—	44.2 ⁽¹⁾	58.8
新鄉項目	—	—	40.0 ⁽¹⁾	50.7
鹽城項目	—	—	21.8 ⁽¹⁾	28.9
常州項目	—	—	32.5 ⁽¹⁾	43.5
總計	243.2	830.0	1,577.2	1,737.2

附註：

⁽¹⁾ 主要指資本化融資成本及建築前預備工作所產生的成本，包括項目規劃及設計以及相關管理成本。

財務資料

下表分別載列所示期間按項目分析的開發中物業及其估計竣工和交付竣工物業時間。

	估計整個項目 最後竣工時間	實際／估計最早 交付竣工物業時間 ⁽¹⁾
蘇州太倉寶龍城市廣場	2011年12月	2007年2月
無錫寶龍城市廣場	2010年12月	2008年7月
無錫玉祁寶龍湖畔花城	2012年8月	2009年9月
青島寶龍城市廣場	2010年5月	2009年3月
泰安寶龍城市廣場	2010年5月	2008年7月
洛陽寶龍城市廣場	2012年12月	2009年9月
蚌埠寶龍城市廣場	2010年2月	2008年5月

附註：

(1) 由於該等項目分為多期開發，第一期的物業交付時間較整個項目的竣工時間早。

持作銷售竣工物業

持作銷售竣工物業包括於各結算日餘下仍未出售的竣工物業，並計入綜合資產負債表列作流動資產。該等物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售支出，或按管理層根據現行市況作出的估計釐定。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，持作銷售竣工物業金額分別約人民幣149.9百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣417.5百萬元及人民幣366.0百萬元。在往績紀錄期內，我們的持作銷售竣工物業在竣工前已預售約93%。

財務資料

下表載列於所示日期按項目分類的持作銷售竣工物業。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
持作銷售竣工物業				
福州寶龍城市廣場	149.9	1.2	0.9	0.5
蘇州太倉寶龍城市廣場	—	18.2	23.7	23.8
鄭州寶龍城市廣場	—	—	262.9	210.4
泰安寶龍城市廣場	—	—	12.6	15.0
蚌埠寶龍城市廣場	—	—	116.4	56.0
無錫寶龍城市廣場	—	—	1.0	0.9
青島寶龍城市廣場	—	—	—	68.4
總計	149.9	19.4	417.5	366.0

投資物業

我們於2006年底開始持有投資物業。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的在建投資物業的成本分別為人民幣1,102.2百萬元、人民幣1,631.4百萬元、人民幣1,218.9百萬元及人民幣1,243.6百萬元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們持有的竣工投資物業總建築面積分別為6,436平方米、103,408平方米、205,829平方米及205,022平方米，而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，乃根據獨立估值師第一太平戴維斯分別於該等日期進行重估所得。2007年的竣工投資物業公允值較2006年上升，主要歸因於自留竣工投資物業及福州寶龍城市廣場市值上升。2008年的竣工投資物業公允值較2007年增加，主要由於我們於2008年在鄭州寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場自留若干商業物業加入作長期投資用途。2008年12月31日及2009年6月30日的竣工投資物業公允值大致維持不變。

財務資料

下表載列所示日期的投資物業(按項目)。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
在建投資物業				
福州寶龍城市廣場	303.2	—	—	—
鄭州寶龍城市廣場	165.6	361.3	—	—
蚌埠寶龍城市廣場	136.5	340.6	214.3	229.5
蘇州太倉寶龍城市廣場	61.2	88.7	12.5	—
青島寶龍城市廣場	197.1	459.5	457.8	399.3
洛陽寶龍城市廣場	135.8	253.6	117.3	124.0
泰安寶龍城市廣場	60.7	68.0	103.1	111.4
無錫寶龍城市廣場	42.1	52.2	168.1	154.8
無錫玉祁寶龍湖畔花城	—	7.5	10.5	16.8
宿遷項目	—	—	48.6	49.7
李滄項目	—	—	7.2	9.1
煙台項目	—	—	23.8	25.9
新鄉項目	—	—	35.7	38.4
鹽城項目	—	—	8.2	70.1
常州項目	—	—	11.8	14.6
小計	<u>1,102.2</u>	<u>1,631.4</u>	<u>1,218.9</u>	<u>1,243.6</u>
竣工投資物業				
福州寶龍城市廣場	144.0	1,073.0	971.0	974.0
鄭州寶龍城市廣場	—	—	1,078.0	1,071.5
蚌埠寶龍城市廣場	—	—	124.0	123.4
小計	<u>144.0</u>	<u>1,073.0</u>	<u>2,173.0</u>	<u>2,168.9</u>
總計	<u><u>1,246.2</u></u>	<u><u>2,704.4</u></u>	<u><u>3,391.9</u></u>	<u><u>3,412.5</u></u>

貿易及其他應收款及預付款

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貿易及其他應收款及預付款分別為人民幣893.4百萬元、人民幣570.7百萬元、人民幣1,408.1百萬元及人民幣1,715.9百萬元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，第三方貿易應收款分別為人民幣1.9百萬元、人民幣28.2百萬元、人民幣56.3百萬元及人民幣111.1百萬元。貿易應收款主要來自於已出租投資物業所得租金收入。已售物業的應收款價一般根據買

財務資料

賣協議條款支付。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，其他應收關聯方及第三方款分別為人民幣838.3百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣263.0百萬元及人民幣353.5百萬元。其他應收第三方款主要指向項目的水電供應商支付的按金及為承包商代支的預付公用設施成本。預付款主要包括就收購土地使用權支付的按金、商業稅及其他稅項預付款、第三方產生的建築成本預付款、從關聯方收購物業的預付款及專業費用預付款。

於往績記錄期內貿易及其他應收款的組成及其百分比概約如下。

	於12月31日						於6月30日	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)							
貿易應收款	1,861	0.2%	28,239	4.9%	56,290	4.0%	111,101	6.5%
其他應收款	838,348	93.8%	98,680	17.3%	262,978	18.7%	353,547	20.6%
預付款	53,163	6.0%	443,776	77.8%	1,088,833	77.3%	1,251,269	72.9%
總計	893,372	100.0%	570,695	100.0%	1,408,101	100.0%	1,715,917	100.0%

貿易及其他應收款及預付款包括物業銷售所得款項應收款、投資物業應收租金、預付營業稅及其他稅項、收購土地使用權預付款、第三方建築成本預付款、向關聯方收購物業預付款及專業費用預付款。當收到預售物業預收款時，我們即被徵收預付稅，有關稅項於相關收入確認前被記錄為貿易及其他應收款。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貿易應收款的賬齡均少於90日。我們對客戶的信貸政策大部分已在與客戶訂立的買賣協議中反映。客戶一般可在七日內支付首期，並在一個月內(另有15日寬限期)取得按揭貸款支付其餘購房價。根據與我們訂立的協議，除解決拖欠還款的其他法律途徑外，我們將就到期應付款收取拖欠利息。我們一般不會向物業買家提供分期付款計劃。有關於2009年6月30日的尚未收回貿易應收款人民幣111.1百萬元，我們其後於2009年8月31日收回約人民幣21.6百萬元。貿易應收款週轉期在往績記錄期內，於2006年為兩日，於2007年為10日，於2008年為13日及於截至2009年6月30日止六個月為15日。貿易應收款週轉期計算方法如下：(期終貿易應收款／收入)×期間日數。往績記錄期內貿易應收款週轉期波動主要歸因於各時期內的主要收入來源組成成份不同。物業開發收入大部分來自預售所得款項轉入且即時確認為收入，惟物業管理服務費及租金收入的收回週期較長。2006年、2007年及2008年的貿易應收款主要包括來自我們出租的投資物業的租金收入。2006年的貿易應收款週轉期較2007年及2008年短，乃由於截至福州寶龍城市廣場於2006年11月竣工前，我們並無由投資物業產生租金收入。2009年6月30日的貿易應收款主要包括租金收入及來自銷售青島寶龍城市廣場商業物業而產生的應收房款。

財務資料

下表載列於往績記錄期內其他應收款。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
其他應收關聯方款				
廈門寶龍集團	729,581	62,371	210,180	320,744
許健康	24,594	—	—	—
廈門寶龍	2,617	—	—	—
晉江寶龍大酒店有限公司	66,031	—	—	—
福州康城百貨有限公司	—	—	20,616	—
福州寶龍樂園遊樂有限公司	—	—	3,996	4,107
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	—	—	2,032	388
由許健康最終控制的 其他相關實體	839	—	100	1,418
	<u>823,662</u>	<u>62,371</u>	<u>236,924</u>	<u>326,657</u>
其他應收第三方款	<u>14,686</u>	<u>36,309</u>	<u>26,054</u>	<u>26,890</u>
總計	<u>838,348</u>	<u>98,680</u>	<u>262,978</u>	<u>353,547</u>

其他應收關聯方款包括應收主席許健康及其擁有或控制的公司的款項。應收關聯方款為無抵押、不計息及須按要求償還予我們。於2009年6月30日，應收關聯方款為人民幣326.7百萬元。該等應收關聯方款將於全球發售完成前獲得償還。

於往績記錄期內的預付款主要涉及土地收購行動的相關按金，其次則與營業稅及其他稅項預付款、預付第三方建築承包商預付款及專業費用預付款有關。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們就收購土地使用權支付的按金總額分別為零、人民幣332.2百萬元、人民幣677.7百萬元及人民幣528.4百萬元，此外於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的預繳營業稅及其他稅項分別為人民幣43.5百萬元、人民幣91.2百萬元、人民幣92.0百萬元及人民幣86.0百萬元。於往績記錄期內預付款波動主要歸因於興建不同項目的土地收購計劃。2008年及截至2009年6月30日止六個月的預付款有所增加，亦由於就從廈門寶龍集團收購廈門市的若干物業的預付款人民幣300.0百萬元所致。有關其他資料，請參閱本文件「業務—收購明發中心物業」一節。

財務資料

貿易及其他應付款

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貿易及其他應付款分別為人民幣1,327.8百萬元、人民幣891.9百萬元、人民幣1,542.6百萬元及人民幣2,344.4百萬元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，應付第三方貿易款分別為人民幣211.4百萬元、人民幣521.3百萬元、人民幣492.9百萬元及人民幣512.0百萬元。於往績記錄期內的貿易應付款波動大致上與同期物業開發產生的建築成本一致。

於往績記錄期內的貿易及其他應付款的組成及其百分比概約如下：

	於12月31日						於6月30日	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)							
貿易應付款	211,409	15.9%	521,292	58.4%	492,936	32.0%	512,011	21.8%
票據應付款	—	—	—	—	—	—	40,478	1.7%
其他應付款及 應計款項	473,344	35.6%	47,494	5.4%	787,350	51.0%	1,518,812	64.9%
留成金應付款	48,710	3.7%	74,045	8.3%	99,401	6.4%	108,618	4.6%
土地使用權 應付款	591,757	44.6%	234,981	26.3%	143,434	9.3%	143,434	6.1%
其他應付稅項	2,569	0.2%	14,057	1.6%	19,496	1.3%	21,058	0.9%
總計	<u>1,327,789</u>	<u>100.0%</u>	<u>891,869</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,542,617</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,344,411</u>	<u>100.0%</u>

2007年的應付款較2006年減少，主要由於清償在2006年購買並於2007年到期的土地使用權款項，以及應付關聯方款減少，因而導致於2007年12月31日的應付款結餘減少。2008年的應付款較2007年增加，主要由於2008年付予第三方及關聯方的其他應付款有所增加，部分由土地使用權應付款的下跌所抵銷。

貿易應付款主要指應付第三方(包括供應商及承包商)款項。我們與供應商和承包商之間並無統一的結算期限。對於一般供應商而言，我們通常在收取貨品及服務後90日內付款。對於建築承包商而言，我們通常在即月支付上月建築成本約80%，主要由於需要時間核實實際產生的建築成本。我們通常在項目竣工時支付最多90%的建築成本，並在與承包商協定建築成本總額後支付最高達總額的95%。我們與承包商的安排通常容許我們最多保留總建築成本的5%作為留成金，當中大部分金額將在有關項目竣工後兩年內支付。

有關於2009年6月30日的尚未支付貿易應付款人民幣512.0百萬元，我們其後已於2009年8月31日支付約人民幣29.6百萬元，餘額尚未到期支付及交付。在往績記錄期內的貿易應付款週轉期於2006年為393日，於2007年為461日，於2008年為207日，以及於截

財務資料

至2009年6月30日止六個月為307日。貿易應付款週轉期計算方法如下：(期終貿易應付款／銷售成本)×期間日數。於往績記錄期內的貿易應付款週轉期波動主要歸因於各時期內已竣工和交付物業及已動工和進行中開發項目的共同影響。貿易應付款主要為根據建築合同應付的建築費用。在2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，貿易應付款週轉期受我們進行的開發項目數目影響，此乃由於該期間進行的開發項目數目增加會令貿易應付款增加，貿易應付款週轉期同時受期內竣工及交付物業量影響，此乃由於我們在確認相關物業銷售同時確認銷售成本，因此竣工及交付物業量會影響我們的銷售成本。我們計劃以銷售所得款項及其他內部資金支付餘下的貿易應付款。

其他應付款包括關聯方及第三方的應付款及應計款項。於往績記錄期內其他應付款資料如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
其他應付關聯方款				
許健康	—	—	633,115	1,397,796
廈門寶龍集團	423,064	—	—	—
廈門寶龍大酒店有限公司	31,267	—	—	—
晉江寶龍大酒店有限公司	561	—	—	—
澳門娛樂有限公司	1,349	—	—	—
由許健康最終控制的				
其他相關實體	239	—	64	192
	<u>456,480</u>	<u>—</u>	<u>633,179</u>	<u>1,397,988</u>
其他應付第三方款	<u>16,864</u>	<u>47,494</u>	<u>154,171</u>	<u>120,824</u>
總計	<u>473,344</u>	<u>47,494</u>	<u>787,350</u>	<u>1,518,812</u>

其他應付關聯方款包括應付控股股東及彼等擁有或控制的公司的款項。於2008年12月31日及2009年6月30日，我們的其他應付第三方款分別為人民幣633.2百萬元及人民幣1,398.0百萬元，兩者乃由於許健康及彼控制的實體向我們作出的墊款所致。該等墊款主要用作贖回部分可轉換債券及有抵押票據、有抵押債券及有抵押票據，並作為向項目公司作出的註冊資本出資。在2009年6月30日的其他應付關聯方款人民幣1,398.0百萬元中，人民幣920.2百萬元被用於贖回有抵押債券及有抵押票據，而人民幣477.8百萬元則被用於撥支我們對項目公司的註冊資本出資。全球發售完成前，我們將概無其他應付關聯方款。於2009年6月30日，關聯方就我們的銀行貸款人民幣609.8百萬元向我們提供擔保。所有由關聯方向我們提供的擔保，包括由許健康提供者，將於全球發售完成前解除。

財務資料

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，應付留成金分別為人民幣48.7百萬元、人民幣74.0百萬元、人民幣99.4百萬元及人民幣108.6百萬元。往績記錄期內的增長主要由於物業開發項目增加，以致我們為建築工程質量保證持有的留成金增加。有關於2009年6月30日尚未支付的應付留成金人民幣108.6百萬元，我們有意根據有關項目的建築工程進度向建築商還款。我們一般由有關開發項目竣工起兩年內償還該等留成金。舉例而言，裝修（包括管道和電線）的保證期為兩年。若干其他類型缺損（如樓宇漏水）的保證期則較長。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，土地使用權應付款分別為人民幣591.8百萬元、人民幣235.0百萬元、人民幣143.4百萬元及人民幣143.4百萬元。於往績記錄期內的應付土地出讓金波動主要歸因於興建不同項目的土地收購計劃。由於我們的項目規模較大，一般需要較長時間完成該等項目，方可著手興建新增項目。有關於2009年6月30日的尚未支付土地使用權應付款人民幣143.4百萬元，我們預期於2009年至2011年間按有關安排清償該等應付款。我們計劃以銷售所得款項及其他內部資金支付餘下的土地使用權應付款。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，其他應付稅項分別為人民幣2.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣21.1百萬元。該等其他應付稅項主要有關營業稅及其他稅費。

客戶墊款

我們在綜合資產負債表的流動負債項下將預售所得款項記錄為「客戶墊款」。在我們完成有關項目施工及交付物業之前，不會將預售物業預收款確認為收入。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的預售物業預收款總額分別為人民幣1,086.1百萬元、人民幣2,072.6百萬元、人民幣2,267.9百萬元及人民幣2,044.6百萬元。

財務資料

下表載列所示日期按項目分析的預售物業預收款。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
福州寶龍城市廣場	604.1	0.9	—	—
蘇州太倉寶龍城市廣場	314.3	222.3	—	11.4
鄭州寶龍城市廣場	106.9	419.1	98.8	45.2
泰安寶龍城市廣場	5.6	220.4	200.9	253.1
蚌埠寶龍城市廣場	55.2	579.5	292.4	235.0
洛陽寶龍城市廣場	—	190.5	391.0	520.3
青島寶龍城市廣場	—	372.4	1,063.6	524.2
無錫寶龍城市廣場	—	67.5	5.3	186.7
無錫玉祁寶龍湖畔花城	—	—	215.9	268.7
總計	<u>1,086.1</u>	<u>2,072.6</u>	<u>2,267.9</u>	<u>2,044.6</u>

截至2009年6月30日止六個月，我們的物業預售及銷售所得款項為人民幣1,045.6百萬元。

流動資金與資本來源

我們主要以現金支付建築成本、土地成本(主要支付土地出讓金及拆遷成本)、基建成本、融資成本以及償還債項及撥支營運資金及日常經常性開支所需。直至目前，我們主要透過內部產生的現金流、預售及銷售物業所得款項、向商業銀行借貸以及債務融資撥支開支所需。我們相信日後可結合項目開發貸款及按揭貸款、經營活動提供的現金(包括租金、銷售及預售物業)以及額外發行權益性證券或其他資本市場工具應付流動資金需求。

財務資料

下表載列所示期間的綜合現金流報表中的現金流資料摘要。

	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
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	14.8	1,120.9	(946.2)	(813.9)	63.3
年初現金及現金等價物	33.7	48.5	1,162.6	1,162.6	205.3
外幣匯率變動的影響	—	(6.9)	(11.0)	(9.4)	3.6
年／期終現金及現金等價物	<u>48.5</u>	<u>1,162.6</u>	<u>205.3</u>	<u>339.2</u>	<u>272.2</u>

經營活動

經營活動現金流入主要來源於物業銷售所得款項(包括物業預售所得款項)、投資物業租金收入及所提供物業管理服務的收入。用於經營活動的現金反映我們對物業開發的投資，其中亦包括所得稅及利息付款。

截至2009年6月30日止六個月，經營活動現金流入淨額為人民幣335.0百萬元。截至2009年6月30日止六個月的現金流入主要來自預售青島寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、無錫寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場的物業所得的客戶預付房款約人民幣817.0百萬元，部分由支付中國企業所得稅人民幣18.8百萬元、土地增值稅人民幣19.2百萬元及利息人民幣90.9百萬元所抵銷。

於2008年，經營活動所得現金流入淨額為人民幣131.3百萬元。2008年的現金流入主要由於來自預售蚌埠寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場及無錫玉祁湖畔花城的物業的客戶預付房款約人民幣1,680.2百萬元，部分由物業開發產生的建築成本人民幣1,147.3百萬元、支付中國企業所得稅人民幣77.5百萬元、土地增值稅人民幣57.0百萬元及利息開支人民幣169.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2007年，經營活動所得現金流入淨額為人民幣1,047.4百萬元。2007年的現金流入主要來自預售蚌埠寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場的物業的客戶預付房款增加約人民幣1,611.4百萬元，部分由支付中國企業所得稅人民幣70.4百萬元、中國土地增值稅人民幣32.5百萬元及利息開支人民幣22.6百萬元所抵銷。

於2006年，經營活動所得現金流入淨額為人民幣490.9百萬元。2006年現金流入主要來自預售福州寶龍城市廣場及蘇州太倉寶龍城市廣場的物業的客戶預付房款約人民幣733.9百萬元，部分由支付中國企業所得稅人民幣44.0百萬元、中國土地增值稅人民幣13.0百萬元及利息開支人民幣9.3百萬元所抵銷。

投資活動

投資活動所用現金反映有關購買物業及設備，以及購買土地使用權及付予關聯方的墊款的現金流出。來自投資活動的現金主要反映關聯方償還現金墊款以及出售物業及設備所得款項。

截至2009年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣448.9百萬元。現金流出主要包括購買土地使用權人民幣29.5百萬元、付予關聯方現金墊款人民幣89.7百萬元以及向關聯方收購物業人民幣300.0百萬元。截至2009年6月30日止六個月購買的土地使用權主要反映有關鹽城項目、李滄項目及宿遷項目作長期投資用途的物業的土地使用權收購成本。截至2009年6月30日止六個月從關聯方收購物業的預付款反映從廈門寶龍集團收購廈門市若干物業的預付款人民幣300.0百萬元。

於2008年，投資活動所用現金淨額為人民幣1,850.2百萬元。現金流出乃主要包括購買土地使用權人民幣988.3百萬元、購買投資物業人民幣323.1百萬元、購買物業及設備人民幣108.4百萬元、付予關聯方的現金墊款人民幣174.6百萬元及向關聯方收購物業預付款人民幣300.0百萬元。2008年購買的土地使用權主要反映有關新鄉項目、煙台項目、鹽城項目、宿遷項目、李滄項目、常州項目及洛陽寶龍城市廣場作長期投資用途的物業的土地使用權收購成本。2008年購買的投資物業主要反映開發鄭州寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場作長期投資用途的商業物業所產生的建築成本。2008年購買的物業及設備主要反映開發青島寶龍城市廣場、太倉寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場的酒店所產生的建築成本。2008年付予關聯方的現金墊款與過往年度屬於同性質。

於2007年，投資活動所用的現金淨額為人民幣1,833.9百萬元。現金流出主要包括購買投資物業人民幣687.1百萬元、購買土地使用權人民幣647.3百萬元、付予關聯方的現金墊款人民幣522.3百萬元及購買物業及設備人民幣86.1百萬元。2007年購買的投資物業

財務資料

主要反映開發鄭州寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場作長期投資用途的商業物業所產生的建築成本。2007年購買的土地使用權主要反映有關青島寶龍城市廣場、無錫玉祁寶龍湖畔花城、新鄉項目、煙台項目、宿遷項目及泰安寶龍城市廣場作長期投資用途的物業的土地使用權收購成本。2007年購買的物業及設備主要反映開發青島寶龍城市廣場、太倉寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場的酒店所產生的建築成本。2007年付予關聯方的現金墊款與2006年的屬於同性質。2007年現金流出由關聯方償還現金墊款人民幣112.4百萬元予以部分抵銷。

於2006年，投資活動所用現金淨額為人民幣1,084.2百萬元。現金流出主要包括購買投資物業人民幣300.0百萬元、購買土地使用權人民幣565.8百萬元及付予關聯方的現金墊款人民幣464.4百萬元。2006年購買的投資物業主要反映開發福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場作長期投資用途的商業物業所產生的建築成本。2006年購買的土地使用權主要反映有關青島寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、無錫寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及泰安寶龍城市廣場作長期投資用途的物業所產生的土地使用權收購成本。2006年付予關聯方的現金墊款主要反映墊付予關聯方(為主席許健康所控制的公司)的金額。於重組前，我們與該等關聯方乃作為同一組公司由許健康管理。作為私人企業，我們向該等由許健康控制的公司提供資金，以不時滿足彼等的資金需要。2006年的現金流出由關聯方償還現金墊款人民幣264.5百萬元予以部分抵銷。

融資活動

來自融資活動的現金主要來自銀行借貸及第三方借貸、權益持有人出資及關聯方付予的現金墊款。來自融資活動的現金流入以銀行借貸還款、可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據的還款及向關聯方償還現金墊款予以抵銷。

截至2009年6月30日止六個月，融資活動所得現金流入淨額為人民幣177.3百萬元。截至2009年6月30日止六個月，我們籌集借貸人民幣110.0百萬元及取得關聯方現金墊款人民幣764.8百萬元。我們償還借貸人民幣232.8百萬元及償還有抵押債券及有抵押票據人民幣457.6百萬元。

於2008年，融資活動所得現金流入淨額為人民幣772.7百萬元。於2008年，我們籌措借貸人民幣611.8百萬元以及獲得關聯方現金墊款人民幣628.9百萬元。我們償還借貸人民幣262.0百萬元及償還可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據人民幣305.0百萬元。

於2007年，融資活動所得現金流入淨額為人民幣1,907.4百萬元。於2007年，我們發行可轉換債券及有抵押票據合共人民幣939.1百萬元、獲得其他借貸合共人民幣765.0百萬

財務資料

元、收取當時附屬公司權益持有人的多項出資以及少數股東權益人民幣227.1百萬元，以及收取關聯方現金墊款人民幣357.0百萬元。我們償還關聯方現金墊款人民幣232.0百萬元及償還借貸人民幣133.7百萬元。

於2006年，融資活動所得現金流入淨額為人民幣608.1百萬元。於2006年，我們收取當時附屬公司權益持有人出資及少數股東權益人民幣196.6百萬元，獲得借貸人民幣90.0百萬元及收取關聯方現金墊款人民幣408.6百萬元。我們償還借貸人民幣81.0百萬元。

債務、或然負債及流動負債淨額

借貸

於2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日以及2009年8月31日，我們的尚未償還借貸如下。

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
					(未經審核)
					(人民幣百萬元)
計入非流動負債的借貸：					
銀行借貸—有抵押 . . .	129.0	733.3	1,111.0	968.2	947.1
銀行借貸—無抵押 . . .	—	27.0	—	—	—
小計	129.0	760.3	1,111.0	968.2	947.1
減：一年內到期款項 . .	(30.0)	(42.4)	(563.7)	(663.0)	(515.5)
	99.0	717.9	547.3	305.1	431.6
計入流動負債的借貸：					
短期借貸—有抵押 . . .	—	—	—	20.0	30.0
長期借貸的即期部分 . .	30.0	42.4	563.7	663.0	515.5
可轉換債券及有抵押 票據	—	784.4	—	—	—
有抵押債券及有抵押 票據	—	—	833.8	415.0	366.1
小計	30.0	826.8	1,397.5	1,098.0	911.6
總計	129.0	1,544.7	1,944.8	1,403.1	1,343.2

財務資料

往績記錄期的借貸乃以人民幣計值。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，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。銀行借貸增加主要由於擴充業務及現有物業開發項目資金需求增加所致。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，銀行貸款實際利率分別為6.03%、7.40%、7.12%及6.42%。

中國的商業銀行及非銀行金融機構通常要求就借貸提供擔保或抵押權益。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，尚未償還銀行借貸中分別有人民幣129.0百萬元、人民幣733.3百萬元、人民幣1,111.0百萬元及人民幣988.2百萬元以物業提供抵押，包括在建資產、土地使用權、持作銷售竣工物業及投資物業。

除銀行借貸外，我們亦於2007年12月發行可轉換債券及有抵押票據，以撥支收購新土地儲備及支付物業開發項目尚未支付的建築成本。我們於2008年9月至2009年7月期間透過一系列重組就可轉換債券及有抵押票據進行重新融資。由於重組，可轉換債券及有抵押票據被兌換為有抵押債券及有抵押票據。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。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日分別為人民幣49.0百萬元、人民幣670.3百萬元、人民幣796.0百萬元及人民幣609.8百萬元的銀行借貸由若干關聯方提供擔保。於最後實際可行日期，人民幣137.5百萬元的擔保已獲解除。就若干關聯方目前擔保的其餘借貸人民幣472.3百萬元而言，銀行已同意讓我們改以本集團旗下若干公司作為該等借貸的擔保人。

下表載列於所示日期計入非流動負債的銀行借貸的到期情況：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
					(未經審核)
					(人民幣百萬元)
銀行借貸：					
1-2年	99.0	592.0	392.0	185.3	311.5
2-5年	—	108.8	106.9	84.1	84.4
5年以上	—	17.1	48.4	35.7	35.7
總計	99.0	717.9	547.3	305.1	431.6

於2009年8月31日，我們的銀行借貸總額合共為人民幣977.1百萬元，當中包括計入流動負債的人民幣545.5百萬元及被計入非流動負債的人民幣431.6百萬元。此外，我們於2009年8月31日擁有尚未償還有抵押債券及有抵押票據總額人民幣366.1百萬元。

財務資料

或然負債

我們與中國多家銀行作出安排，藉以向我們預售物業的買家提供按揭融資。根據市場慣例，我們須向為客戶提供按揭的該等銀行提供擔保。對預售物業的按揭擔保一般可於以下事項發生時（以較早者為準）獲解除：

- 房地產權證提交予承按銀行時；或
- 買家清繳按揭總額時。

倘買家拖欠按揭貸款，我們可能須透過償還該按揭貸款以購回相關物業。否則，承按銀行將會拍賣相關物業，並向我們收回未清償貸款額超逾止贖拍賣所得款項淨額之間的差額（如有）。我們跟隨行業慣例，不會對客戶進行獨立的信用審查，而會信賴承按銀行所進行的信用審查。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，尚未償還物業買家按揭貸款擔保額分別相等於約人民幣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。於2009年8月31日，我們的按揭貸款尚未償還擔保為人民幣1,299.4百萬元，而就我們買家提供擔保的按揭貸款而言，我們從未錄得客戶拖欠按揭貸款事故，而被承按銀行要求兌現擔保責任。我們相信即使出現買家拖欠按揭貸款還款的情況，相關物業的可變現淨值將高於尚未償還的按揭本金以及累計利息及罰款。董事認為該等擔保的公允值並不重大。

於2009年8月31日，我們並未就任何獨立第三方的債務提供擔保。

控股股東已同意，就因(i)本公司在●前就任何控股股東所控制的聯屬公司（該等公司並非本公司綜合入賬的附屬公司）產生的債務而訂立的擔保；及(ii)本公司並非按一般商業條款或在本公司日常業務過程中就第三方產生的債務訂立的擔保，所引致或相關的損失、申索、負債及開支，向本公司提供彌償保證。

除以上所披露者及集團內公司間負債外，於2009年8月31日，我們並無任何尚未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔。

資本開支

往績記錄期內資本開支主要指就收購土地使用權及購買物業及設備產生的開支。我們於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月分別產生資本開支人民幣1,589.1百萬元、人民幣1,086.0百萬元、人民幣915.4百萬元及人民幣230.8百萬元。

財務資料

合同承擔

我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日根據合同承擔了人民幣1,621.8百萬元、人民幣1,440.5百萬元、人民幣2,455.6百萬元及人民幣2,004.0百萬元的物業開發所需經營及資本開支，主要包括有關取得土地使用權和項目建築的成本。

下表分別載列於所示日期的合同承擔：

項目	於12月31日			於6月30日	清償日／
	2006年	2007年	2008年	2009年	預期到期日
	(人民幣百萬元)				
收購土地					
無錫玉祁寶龍湖畔					
花城	—	71.6	—	—	—
宿遷項目	—	298.4	209.5	209.5	2011年6月
煙台項目	—	144.4	45.4	45.4	2009年12月
李滄項目	—	—	110.6	110.6	2009年12月
新鄉項目	—	—	133.0	133.0	2009年12月
鹽城項目	—	—	262.7	256.6	2009年12月
常州項目	—	—	149.4	149.3	2010年12月 ⁽¹⁾
小計	—	514.4	910.6	904.4	
建築項目					
泉州晉江寶龍金色					
家園	10.1	—	—	—	—
福州寶龍城市廣場 . .	139.9	—	18.5	7.6	2010年6月
蘇州太倉寶龍城市					
廣場	24.7	31.1	43.5	56.3	2010年3月
無錫寶龍城市廣場 . .	—	7.8	191.2	146.6	2010年12月
無錫玉祁寶龍湖畔					
花城	—	144.4	11.5	44.4	2010年12月
青島寶龍城市廣場 . .	1,022.8	314.9	759.9	446.1	2010年8月
泰安寶龍城市廣場 . .	69.7	166.8	128.3	118.4	2010年8月
洛陽寶龍城市廣場 . .	156.8	61.0	101.5	87.6	2010年12月
鄭州寶龍城市廣場 . .	188.6	45.3	26.8	19.5	2009年12月
蚌埠寶龍城市廣場 . .	9.2	154.8	246.8	153.4	2010年8月
宿遷項目	—	—	10.5	—	2010年3月
李滄項目	—	—	6.4	7.2	2010年3月
新鄉項目	—	—	0.1	7.9	2010年3月
煙台項目	—	—	—	4.6	2010年6月
小計	1,621.8	926.1	1,545.0	1,099.6	
總計	<u>1,621.8</u>	<u>1,440.5</u>	<u>2,455.6</u>	<u>2,004.0</u>	

財務資料

附註：

- (1) 預期到期日視乎地方政府機關根據相關土地出讓合同規定所進行的現有居民拆遷安置的進度。於最後實際可行日期，地方政府機關正與現有居民磋商。所有拆遷安置預期於2010年12月完成，我們計劃於屆時支付尚未支付土地出讓金。

我們擬根據項目的建築進度清償合約承擔。因此，於2009年6月30日的人民幣2,004.0百萬元承擔毋須於●起計12個月內全數清償。此外，由於若干目前開發中的項目預期將於2009年底竣工，我們相信，我們將能夠憑藉該等竣工物業的商業價值增長獲得進一步項目貸款，以撥支我們的持續業務營運及物業開發活動。董事相信，我們擁有良好的信貸評級及與借貸銀行有長期關係，而我們擬繼續與中國若干主要的商業銀行合作，以討論滿足物業開發資金需求的融資安排。

於往績記錄期，我們主要運用銷售及預售物業所得款項、內部產生的現金、銀行借貸以及我們所發行的可轉換債券及有抵押票據的所得款項撥支物業開發活動。我們的經營活動所得現金及銀行借貸所得款項淨額分別為人民幣2,629.7百萬元及人民幣867.3百萬元，為該期間內的物業開發活動提供充資金。展望未來，我們預期以多項來源撥支項目所需，包括內部產生的現金流、預期於未來12個月竣工的開發中物業的銷售及預售所得款項、銀行借貸及不時從資本市場籌集的其他資金。尤其是，於2009年6月30日，我們就物業項目擁有的合約資本承擔總額達到人民幣2,004.0百萬元，其中約人民幣748.9百萬元擬由●淨額撥支。有關項目於2009年6月30日的資本承擔的進一步詳情，請參閱上表。不論上文所述及董事的估計，投資者及潛在投資者務請注意，我們的資金來源可能受到多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節及本節「一 影響我們的經營業績的主要因素」所討論的因素。

流動負債淨額

於2009年8月31日，我們的流動負債淨額約為人民幣716.5百萬元，包括流動資產約人民幣5,653.9百萬元和流動負債約人民幣6,370.4百萬元。同日，我們的流動資產主要包括土地使用權人民幣1,412.2百萬元、開發中物業人民幣1,909.8百萬元、貿易及其他應收

財務資料

款及預付款人民幣1,355.4百萬元、預付稅項人民幣66.7百萬元、現金及現金等價物以及受限制現金人民幣567.4百萬元、持作銷售竣工物業人民幣342.4百萬元。流動負債主要包括預售物業的客戶墊款人民幣2,229.8百萬元、貿易及其他應付款人民幣2,626.0百萬元、有抵押債券及有抵押票據人民幣366.1百萬元、應付股息人民幣32.9百萬元、應付所得稅人民幣570.1百萬元及借貸人民幣545.5百萬元。預售物業的客戶墊款在物業交付前列作負債入賬。此類別的相關金額將於物業交付時記入收入。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的流動負債淨額分別為人民幣450.1百萬元、人民幣942.9百萬元、人民幣736.5百萬元及人民幣691.8百萬元。流動負債淨額狀況主要由於我們於往績記錄期內擴充業務經營，及我們主要以來自預售物業所得客戶墊款撥支項目工程和收購土地儲備。於2009年8月31日，我們的債務約人民幣1,343.2百萬元已使用抵押品（例如在建資產、土地使用權、投資物業及開發中物業）作抵押。

我們已與控股股東達成初步協議，以將約人民幣1,000.0百萬元的應付關聯方（由我們的主席許健康擁有的公司）款撥充應付控股股東款，而我們預期將會進一步減低我們於2009年6月30日的其他應付款結餘。

鑒於預售物業收取的按金佔於2009年8月31日總金額約人民幣2,229.8百萬元的流動負債重大比例，董事深信，流動負債淨額狀況對財務狀況並無重大影響。我們預期流動負債淨額將於2009年下半年進一步下跌，原因是部分目前開發中的項目預期將會竣工及交付，而預售項目的相關所得款項將會被確認為收入，因而減少於流動負債入賬的從預售物業收取的按金。於2009年8月31日，流動負債的應付建築成本部分為人民幣511.6百萬元。於2009年8月31日，我們擁有可動用及未提取銀行融通總額人民幣413.0百萬元。

董事確認，自2009年8月31日起，本公司債務或或然負債概無任何重大不利變動。

受限制現金

受限制現金由三部分組成，分別為項目建築保證金、銀行借貸保證金及建築商僱員支薪保證金。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，受限制現金金額分別為人民幣5.4百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣53.7百萬元。項目建築保證金乃須存於指定銀行賬戶作為相關物業建築的保證金的預售所得款項中若干金額。此等保證金僅可用以購買相關項目的建材及支付其建築費，並僅可於相關預售物業竣工或獲發房地產權證後方可解除。銀行借貸保證金乃福州寶龍城市廣場投資物業

財務資料

所得租金收入，已存於指定銀行賬戶以擔保銀行借貸還款。建築商僱員支薪保證金乃須存於指定銀行作為支付建築商僱員薪金的保證金。

營運資金

我們集中管理營運資金以確保適當及有效率地收取及調動資金。我們使用年度預算加上按季及按月現金流滾動預測以控制當期現金流入和流出。我們亦使用1至5年預算系統以監察現金流，當中涵蓋收購土地、支付建築成本、變現物業收入及融資計劃。所有資金支出必須經適當經理批准。所有閒置現金必須列入運用效率分析。

所有長期資金需求(例如土地儲備的週期補充)我們使用3年至5年的預算系統。當安排支付土地儲備和項目建築成本時，我們審慎考慮現金狀況及取得進一步融資的能力。我們致力於作出重大資金承擔前備妥融資。就現時關聯方應付和應收款項而言，我們計劃訂立安排以抵銷該等應付款及應收款及定期清算任何尚未支付款項。我們目前正與香港若干銀行商討增加境外信貸融通額。倘有合適機會，我們亦擬與銀行合作，透過進一步股權或股權掛鈎集資或債權相關集資，從資本市場獲取資金。

此外，我們透過若干替代計劃，力求有效管理未來現金流及減少因經濟環境出現不可預測的不利變動而產生的風險，包括調整開發規模以確保我們有充裕資源撥支項目、推行成本控制措施、為物業銷售採納更靈活的定價方針、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接受的價格出售經挑選的投資物業以產生額外現金流，以及與交易對手就若干合同土地收購安排重新磋商付款條款。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的現金及現金等價物總金額以人民幣計算分別為人民幣48.5百萬元、人民幣1,162.6百萬元、人民幣205.3百萬元及人民幣272.2百萬元，任何該等現金及現金等價物兌換外幣或匯出中國的，須受中國外匯管制規限。於2009年8月31日，我們的可動用及未提取銀行融通額合共人民幣413.0百萬元。

倘計及可動用銀行融通額及經營現金流，董事認為我們有足夠營運資金應付目前和自本文件日期起計未來12個月的需求。

財務資料

資產負債表外承擔與安排

除上述或然負債外，我們概無訂立任何資產負債表外擔保或作出其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。就向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研究和開發服務的任何未綜合入賬實體而言，我們概無持有其中任何權益。

市場風險

我們在正常的業務過程中面對的市場風險主要涉及利率、商品價格、外幣匯率和通脹率的波動。

利率風險

我們面對的利率風險主要涉及銀行借貸，於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，其總額分別為人民幣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。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘該等日期的銀行借貸利率在所有其他變數不變情況下上調／下調0.5%，年終及期終利息費用應增加／減少人民幣0.8百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣2.9百萬元，主要由於浮息借貸的利息支出增加／減少。我們承擔債務責任以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升波動增加融資成本。而利率波動亦可能導致我們的債務責任的公允值有重大波動。2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月的中國人民銀行公佈的一年期標準借貸利率分別為6.12%、7.47%、5.31%及5.31%。我們現時並無使用任何衍生工具來管理利率風險。

利率波動亦可能對潛在買家取得融資的能力及成本產生影響，並壓抑中國整體房屋需求。於2007年9月27日，中國人民銀行將年期逾五年的最低物業按揭貸款利率提高至7.83%，較調整前原有最低按揭貸款利率增加27個基點。於2008年10月27日，中國人民銀行將最低按揭貸款利率減至相關中國人民銀行基準利率的70%。於2009年6月30日，年期逾五年的物業按揭的最低物業按揭貸款利率為4.16%。

商品風險

我們面對物業開發所需原材料的價格波動，該等原材料主要為鋼材和水泥。我們以市價採購大部分所需鋼材和水泥供應。根據我們與承包商訂立的安排，此類採購成本一般作為承包商費用的一部分予以入賬。因此，建材價格上漲會增加承包商及供應商費用報價，因而影響我們的建築成本。因此，建材價格的波動對我們的經營業績有重大影響。為緩和有關原材料價格波動的影響和風險，我們致力通過批量議價採購主要原材料，但該等措施對減低我們經營業務面對的商品風險作用有限。

財務資料

外匯風險

我們的收入、開支、現金和存款絕大部分均以人民幣計算，外幣匯率波動主要來自外幣計值的現金及現金等價物。為償還以外幣計算的債務，我們需將人民幣兌換為相關外幣。人民幣貶值會令我們須使用更多人民幣資金以償還相同金額的外幣債務。此外，人民幣貶值會不利於我們支付予境外權益持有人的任何股息額值。我們目前並未從事設計或擬定為管理上述貨幣風險而進行的對沖活動。請同時參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 中國外匯及外國投資法規的變動，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」一節。為緩和及外匯波動對我們經營的影響和風險，我們已經並將繼續致力加快外匯借貸於外匯管理局的人民幣兌換手續。由於人民幣不可自由兌換，我們減低外匯風險的能力必然有限。

通脹

中國近年沒有經歷重大的通脹或通縮。根據中國國家統計局的資料，中國的整體全國通脹率，以一般消費物價指數顯示，在2006年約為1.5%，在2007年約為4.8%及在2008年約為5.9%，而中國於截至2009年6月30日止六個月約則錄得通縮1.1%。過往的通脹對我們的業務並無重大影響。由於通縮可能壓抑潛在買家作出購買決定，故通縮會對我們的業務有可能造成負面影響。

股息及可分派儲備

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。

除任何股份隨附的權利或其發行條款另有規定外，

- 所有股息必須根據派付股息的股份的已繳金額宣派及派付，惟在催繳前股份已繳金額不得就此被視為就該股份而言已經繳足；及
- 就派付股息期間的任何部分，所有股息必須根據已繳足股份金額按比例分配及派付。

財務資料

董事可從任何權益持有人所獲付的或就任何股份的任何股息或其他金額中，扣減該權益持有人現時因催繳或其他原因須支付的所有金額（倘有）。此外，股息宣派須經由董事會酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額亦將取決於下列因素：

- 我們的一般業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 本公司權益持有人的權益；及
- 任何其他可能相關的因素。

董事會就任何年度決定是否宣派股息，及（如決定宣派股息）宣派多少股息時，有絕對酌情權。董事會將按每股基準，就任何股份以港元宣派股息（如有），並將以港元派付該等股息。財政年度內任何末期股息將由權益持有人批准。

過往股息派付記錄並非亦不應當作未來派付股息潛在做法的指標。我們不能向閣下保證任何年度會宣派或分派任何金額的股息。

於2006年，我們並無向權益持有人分派股息。於2007年，本集團旗下公司向其當時權益持有人宣派的股息約達人民幣32.9百萬元。於2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們並無向權益持有人分派股息。我們日後的股息政策將會是在各財政年度建議派付約20%的可供分派利潤。有關末期股息須待權益持有人批准，倘獲批准，目前預期將以人民幣派付。過往股息派付記錄並非亦不應當作未來可能派付股息做法的指標。

根據開曼群島公司法，本公司可從其利潤或其股份溢價賬宣派股息，惟於緊隨建議宣派任何股息當日後，本公司將有能力償還在日常業務過程中到期清付的債項。於2009年6月30日，本公司並無任何可供分派儲備。

物業權益及物業估值

根據獨立物業估值師第一太平戴維斯進行的估值，於2009年6月30日，我們的物業權益，包括我們應佔的物業權益，為人民幣19,760.9百萬元，當中產生重估盈餘淨值，即於2008年12月31日物業市值超出其賬面值的差額（已就2009年1月1日至6月30日期間出售的單位作出調整）。

財務資料

有關我們的物業權益的其他詳情，以及由第一太平戴維斯編製關於該等物業權益的函件全文及估值證書，請參閱本文件附錄四所載的估值報告。閣下務須注意，我們對物業的分類方法，與第一太平戴維斯在其物業估值報告內以及我們的申報會計師在會計師報告內所採用的分類方法有所差異（我們已於「業務 — 物業項目」披露）。

我們應佔的物業權益與於2009年6月30日在綜合資產負債表內的該等物業權益的估值對賬如下：

	人民幣百萬元
本公司於2009年6月30日應佔的物業市值 (如附錄四的估值報告所載)	19,760.9
少數股東權益於2009年6月30日應佔的物業市值	248.0
於2009年6月30日現況下的市值 (如附錄四的估值報告所載)	<u>20,008.9</u>
物業於2009年6月30日的賬面淨值，受限於附錄四所包括的 物業估值報告所載的估值	
土地使用權	1,195.3
投資物業	3,412.5
在建資產	204.1
開發中物業	1,737.2
樓宇	18.8
持作銷售竣工物業	366.0
	<u>6,933.9</u>
重估盈利(除所得稅及少數股東權益前)	13,075.0
	<u>20,008.9</u>

關聯方交易

本招股章程附錄一會計師報告附註34披露我們於往績記錄期內所參與的重大關聯方交易。誠如該附註中披露，若干關聯方交易將在全球發售後繼續，而其他則不會繼續。董事相信我們按正常商業條款和在日常業務過程中進行該等關聯方交易。於往績記錄期內，該等關聯方交易的收費根據有關協議的條款釐定。

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。

財務資料

無重大變動

除本文件所披露者外，董事確認，自2009年6月30日以來，財務狀況或貿易狀況並無任何重大變動。

未來計劃

未來計劃

本公司將持續透過專注於開發綜合性商住地產項目擴展業務。本公司擬憑藉競爭優勢以進一步加強本公司在福建省、山東省、江蘇省、河南省和安徽省及中國其他經戰略性選擇地區和城市的地位。

根據本公司現有的開發進度表及土地儲備，本公司未來三年將有足夠的土地儲備及物業開發項目，並計劃未來將在滾動基礎上維持三年土地儲備。土地儲備將成為產生可持續利潤的基礎，無論是通過出售已開發物業或通過本公司開發的投資物業所產生的經常性租金收入。由於本公司主要從事開發由多個分期組成的大型開發項目，本公司的未來物業開發將繼續根據本公司物業於任何參考時間的開發狀況分類為開發中物業及持作未來開發物業。於2009年6月30日，本公司約有3.3百萬平方米的開發中建築面積及約3.9百萬平方米的持作未來開發建築面積。根據本公司目前的開發計劃，本公司估計需要合共約人民幣34億元的額外土地及建築成本以完成現時開發中物業，及合共約人民幣64億元的額外土地及建築成本以完成現時持作未來開發物業。本公司將會以經營現金流及向外借貸撥支其餘開發成本。

以下為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)發出的報告全文，以供收錄於本文件內。



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22樓

致寶龍地產控股有限公司
列位董事

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就下文第I至IV節所載寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於●。財務資料包括於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、貴公司於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2008年及2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流報表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

貴公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於2007年9月完成的集團重組(有關詳情見下文第II節附註1「重組」一節)，貴公司已成為現時組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日期，貴公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司全部均為私人公司。貴集團旗下所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

貴集團旗下須進行審核的公司的財務報表詳情及其各自的核數師名稱載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務資料(「相關財務報表」)。我們已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港審計準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製，而概無作出任何調整。

董事的責任

貴公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈報相關財務報表。

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈報財務資料。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列財務資料。

申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的查閱結果作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時所使用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的審閱對財務資料作出結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故不能令我們可保證我們可知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映貴公司於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況與貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況，以及貴集團在截至該等日期止各年度／期間的業績及現金流。

按照我們的審閱（不構成審核），我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，截至2008年6月30日止六個月的財務資料在各重大方面未有根據下文第II部附註2所載符合香港財務報告準則的會計政策編製。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合資產負債表

	附註	12月31日			6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	6	24,060	125,810	226,149	241,470
土地使用權	7	39,916	38,857	38,490	37,974
投資物業	8	1,246,237	2,704,424	3,391,894	3,412,460
遞延所得稅資產	19	23,136	40,502	38,408	43,769
		<u>1,333,349</u>	<u>2,909,593</u>	<u>3,694,941</u>	<u>3,735,673</u>
流動資產					
土地使用權	7	688,102	674,327	1,116,746	1,157,326
開發中物業	9	243,224	829,991	1,577,230	1,737,229
持作銷售竣工物業	10	149,923	19,419	417,474	366,006
貿易及其他應收款以及預付款	11	893,372	570,695	1,408,101	1,715,917
預付稅		30,237	79,527	120,109	66,275
受限制現金	13	5,355	27,353	31,112	53,696
現金及現金等價物	14	48,528	1,162,566	205,302	272,239
		<u>2,058,741</u>	<u>3,363,878</u>	<u>4,876,074</u>	<u>5,368,688</u>
總資產		<u><u>3,392,090</u></u>	<u><u>6,273,471</u></u>	<u><u>8,571,015</u></u>	<u><u>9,104,361</u></u>
擁有人權益					
貴公司權益持有人應佔資本及儲備					
股本及溢價	15	—	1	26,659	26,659
儲備	16	582,258	341,983	341,983	341,983
保留盈利		137,230	707,671	1,640,329	1,970,397
		719,488	1,049,655	2,008,971	2,339,039
少數股東權益		<u>24,811</u>	<u>35,645</u>	<u>34,501</u>	<u>33,001</u>
總權益		<u><u>744,299</u></u>	<u><u>1,085,300</u></u>	<u><u>2,043,472</u></u>	<u><u>2,372,040</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日			6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	17	99,000	717,845	547,276	305,130
遞延所得稅負債	19	39,970	163,539	367,692	366,706
		<u>138,970</u>	<u>881,384</u>	<u>914,968</u>	<u>671,836</u>
流動負債					
短期借貸	17	—	—	—	20,000
長期借貸的即期部分	17	30,000	42,440	563,727	663,035
可轉換債券及有抵押票據 . . .	18(a)	—	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具	18(a)	—	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據 . . .	18(b)	—	—	833,812	414,970
貿易及其他應付款	20	1,327,789	891,869	1,542,617	2,344,411
客戶墊款		1,086,071	2,072,615	2,267,935	2,044,620
應付股息	29	—	32,900	32,900	32,900
應付所得稅	21	64,961	326,457	371,584	540,549
		<u>2,508,821</u>	<u>4,306,787</u>	<u>5,612,575</u>	<u>6,060,485</u>
總負債		<u>2,647,791</u>	<u>5,188,171</u>	<u>6,527,543</u>	<u>6,732,321</u>
權益及負債總額		<u>3,392,090</u>	<u>6,273,471</u>	<u>8,571,015</u>	<u>9,104,361</u>
流動負債淨額		<u>(450,080)</u>	<u>(942,909)</u>	<u>(736,501)</u>	<u>(691,797)</u>
總資產減流動負債		<u>883,269</u>	<u>1,966,684</u>	<u>2,958,440</u>	<u>3,043,876</u>

附錄一

會計師報告

(b) 資產負債表

	附註	12月31日		6月30日
		2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資	12	—	—	—
流動資產				
其他應收款及預付款	11	189,747	923,239	472,671
現金及現金等價物	14	785,746	—	—
		<u>975,493</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>
資產總額		<u>975,493</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>
擁有人權益				
貴公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本及股份溢價	15	1	26,659	26,659
保留盈利／(累計虧損)		53	(25,166)	(25,166)
		<u>54</u>	<u>1,493</u>	<u>1,493</u>
權益總額		<u>54</u>	<u>1,493</u>	<u>1,493</u>
負債				
流動負債				
可轉換債券及有抵押票據	18(a)	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具	18(a)	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據	18(b)	—	833,812	414,970
其他應付款及應計費用	20	2,033	55,034	23,308
應付股息	29	32,900	32,900	32,900
		<u>975,439</u>	<u>921,746</u>	<u>471,178</u>
負債總額		<u>975,439</u>	<u>921,746</u>	<u>471,178</u>
權益及負債總額		<u>975,493</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>
流動資產淨額		<u>54</u>	<u>1,493</u>	<u>1,493</u>
資產總額減流動負債		<u>54</u>	<u>1,493</u>	<u>1,493</u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合全面收益表

	附註	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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收入	5	402,756	1,025,837	1,583,766	675,109	1,294,329
銷售成本	22	(196,428)	(412,898)	(869,057)	(408,408)	(609,295)
毛利		206,328	612,939	714,709	266,701	685,034
投資物業公允值收益	8	121,121	533,035	856,040	12,000	2,400
銷售及營銷成本	22	(21,704)	(57,944)	(60,927)	(22,137)	(26,333)
行政開支	22	(52,963)	(50,846)	(140,918)	(67,203)	(75,870)
其他收益及虧損—淨額	23	—	(5,660)	(37,786)	(9,372)	472
經營利潤		252,782	1,031,524	1,331,118	179,989	585,703
嵌入式金融衍生工具公允值虧損	18	—	—	(14,834)	(14,834)	—
融資成本	26	—	(3,401)	(33,655)	(31,320)	(2,716)
除所得稅前利潤		252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
所得稅	27	(129,741)	(421,382)	(345,313)	(79,388)	(254,419)
年度／期間利潤		123,041	606,741	937,316	54,447	328,568
其他全面收入		—	—	—	—	—
年度／期間全面收入總額		123,041	606,741	937,316	54,447	328,568
以下應佔：						
貴公司權益持有人		117,358	603,341	932,658	55,658	330,068
少數股東權益		5,683	3,400	4,658	(1,211)	(1,500)
		<u>123,041</u>	<u>606,741</u>	<u>937,316</u>	<u>54,447</u>	<u>328,568</u>
年度／期間貴公司 權益持有人應佔利潤之每股 基本及攤薄盈利(每股人民幣)	28	不適用	不適用	0.31	0.02	0.11
股息	29	—	32,900	—	—	—

(d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔					
	股本及 股份溢價	儲備	保留盈利	總計	少數 股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日結餘	—	397,124	19,872	416,996	7,696	424,692
年度利潤	—	—	117,358	117,358	5,683	123,041
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
當時權益持有人向						
附屬公司注資	—	185,134	—	185,134	11,432	196,566
於2006年12月31日結餘	—	582,258	137,230	719,488	24,811	744,299
年度利潤	—	—	603,341	603,341	3,400	606,741
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行股份(附註15)	1	—	—	1	—	1
當時權益持有人向附屬						
公司注資	—	203,272	—	203,272	23,832	227,104
視為向貴集團當時權益						
持有人作出分派(附註16(a))	—	(443,547)	—	(443,547)	—	(443,547)
從少數股東權益收購於若干						
附屬公司的額外權益	—	—	—	—	(17,162)	(17,162)
出售一家附屬公司的部分	—	—	—	—	764	764
應付貴集團當時權益持有人						
股息(附註29)	—	—	(32,900)	(32,900)	—	(32,900)
於2007年12月31日結餘	1	341,983	707,671	1,049,655	35,645	1,085,300
年度利潤	—	—	932,658	932,658	4,658	937,316
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行普通股(附註15)	26,658	—	—	26,658	—	26,658
從少數股東權益收購於若干附屬公司						
的額外權益	—	—	—	—	(5,802)	(5,802)
於2008年12月31日結餘	26,659	341,983	1,640,329	2,008,971	34,501	2,043,472
期間利潤/(虧損)	—	—	330,068	330,068	(1,500)	328,568
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
於2009年6月30日結餘	26,659	341,983	1,970,397	2,339,039	33,001	2,372,040
未經審核：						
於2008年1月1日結餘	1	341,983	707,671	1,049,655	35,645	1,085,300
期間利潤/(虧損)	—	—	55,658	55,658	(1,211)	54,447
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行普通股	26,658	—	—	26,658	—	26,658
於2008年6月30日結餘	26,659	341,983	763,329	1,131,971	34,434	1,166,405

附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流報表

附註	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	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
經營活動現金流						
經營活動產生的現金	30	557,266	1,172,930	435,671	51,758	463,849
已付中國企業所得稅		(44,020)	(70,437)	(77,524)	(57,366)	(18,776)
已付中國土地增值稅		(13,017)	(32,536)	(56,997)	(26,892)	(19,191)
已付利息		(9,347)	(22,571)	(169,892)	(66,619)	(90,926)
經營活動現金流入／(流出)淨額 . . .		<u>490,882</u>	<u>1,047,386</u>	<u>131,258</u>	<u>(99,119)</u>	<u>334,956</u>
投資活動現金流						
從少數股東權益收購於若干 附屬公司的額外權益		—	(3,680)	(750)	—	—
購買物業及設備		(18,522)	(86,055)	(108,356)	(63,421)	(19,224)
購買投資物業		(300,026)	(687,147)	(323,107)	(55,867)	(15,043)
購買土地使用權		(565,822)	(647,325)	(988,321)	(942,172)	(29,499)
從關聯方收購物業預付款	34	—	—	(300,000)	—	(300,000)
給予關聯方的現金墊款		(464,399)	(522,329)	(174,553)	(5,814)	(89,733)
關聯方償還現金墊款		264,534	112,350	—	—	—
出售物業及設備所得款項		5	325	1,628	355	139
出售投資物業所得款項		—	—	43,254	—	4,447
投資活動現金流出淨額		<u>(1,084,230)</u>	<u>(1,833,861)</u>	<u>(1,850,205)</u>	<u>(1,066,919)</u>	<u>(448,913)</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
融資活動現金流						
發行股份	15	—	1	26,658	26,658	—
附屬公司當時權益持有人出資		196,566	227,104	—	—	—
發行可轉換債券及有抵押票據 的所得款項淨額	18(a)	—	939,138	73,456	73,456	—
償還可轉換債券及有抵押票據 以及有抵押債券及有抵押票據		—	—	(304,992)	—	(457,614)
專業費用付款		—	(7,947)	(4,587)	(3,591)	(8,251)
借貸所得款項		90,000	765,000	611,800	401,000	110,000
償還借貸		(81,000)	(133,715)	(261,984)	(118,908)	(232,838)
銀行借貸擔保按金(增加)/減少		—	(7,181)	3,459	(26,524)	1,189
關聯方給予的現金墊款		408,587	357,027	628,878	—	764,809
償還關聯方現金墊款		(6,003)	(232,044)	—	—	—
融資活動現金流入淨額		608,150	1,907,383	772,688	352,091	177,295
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		14,802	1,120,908	(946,259)	(813,947)	63,338
年/期初現金及現金等價物	14	33,726	48,528	1,162,566	1,162,566	205,302
外幣匯率變動影響	23(a)	—	(6,870)	(11,005)	(9,372)	3,599
年/期終現金及現金等價物		48,528	1,162,566	205,302	339,247	272,239

II. 財務資料附註

1. 一般資料及集團重組

(a) 一般資料

貴公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，名為寶龍地產(開曼)控股有限公司。根據貴公司權益持有人於2008年4月1日通過的書面決議案，貴公司易名為寶龍地產控股有限公司。其註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司的主要業務為投資控股，而貴集團主要從事物業開發、物業投資、物業管理以及其他物業開發相關服務(「有關業務」)。

(b) 重組

於有關期間，有關業務由下列公司進行：(i)之前由澳門寶龍集團發展有限公司(「澳門寶龍集團」)及澳門長源實業(集團)有限公司(「澳門長源」)擁有的貴集團旗下公司；及(ii)在有關期間由貴公司現時最終權益持有人成立的其他貴集團旗下公司。澳門寶龍集團由許健康先生(「許先生」)、謝玉婷女士、許華琳女士、許華嵐女士、許華穎女士、許華馨女士及張子立先生分別擁有88.9%、6%、1%、1%、1%、1%及1.1%股本權益，澳門長源由黃麗真女士(許先生之配偶)、許華芳先生(許先生之子)及許華芬女士(許先生之女)分別擁有60%、30%及10%股本權益。許先生、許華芳先生及許華芬女士是貴集團的控股股東(「控股股東」)。澳門寶龍集團從事物業租賃及投資控股，而澳門長源從事投資控股。由於澳門寶龍集團及澳門長源均無從事有關業務，故重組後並不計入貴集團。

已進行了下列重組(「重組」)：

- (i) 貴公司於2007年7月18日註冊成立，由澳門寶龍集團及澳門長源的主要權益持有人全資實益擁有；
- (ii) 於2007年7月20日，貴公司成立Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited(「BVI寶龍」)；
- (iii) 於2007年8月2日，BVI寶龍按1港元代價，收購寶龍地產(香港)控股有限公司(「香港寶龍」)全部權益；
- (iv) 由2007年6月至8月，寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)及廈門寶龍房地產發展有限公司(「廈門寶龍」)(由澳門寶龍集團擁有的兩家中國公司，主要從事投資控股業務，並不併入貴集團)向福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」，乃澳門寶龍集團全資附屬公司)及福州寶龍的附屬公司轉讓彼等於貴集團目前旗下若干中國附屬公司持有的股本權益，代價根據各附屬公司各自的實繳資本比例釐定，合共約為人民幣437,693,000元。福州寶龍亦從澳門寶龍集團收購其於貴集團一家中國附屬公司廈門華龍物業管理有限公司(「華龍物業」)的全部股本權益，代價根據華龍物業的實繳資本釐定，約為人民幣5,854,000元。於2007年12月，人民幣437,693,000元和人民幣5,854,000元的代價乃入賬記錄為應付關聯方款項，用以對銷應收廈門寶龍集團的款項；及

附錄一

會計師報告

(v) 於2007年8月及9月，香港寶龍按象徵式代價10港元向澳門寶龍集團及澳門長源收購福州寶龍的全部權益及貴集團旗下其他中國附屬公司的權益。

貴集團旗下附屬公司於本報告日期的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
<i>貴公司直接持有</i>					
Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited	英屬維京群島 2007年7月20日	100港元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
<i>貴公司間接持有</i>					
寶龍地產(香港)控股 有限公司	香港 2007年7月5日	1港元	100%	香港投資控股	(ii)
Wide Evolution Limited	香港 2008年2月11日	—	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(維京)I有限公司	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)II 有限公司	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)III 有限公司	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)IV 有限公司	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)V 有限公司	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(香港)1 有限公司	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)2 有限公司	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)3 有限公司	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)4 有限公司	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)5 有限公司	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
良聲有限公司	香港 2009年3月27日	10,000港元	100%	香港國際貿易、 物流管理及顧問	(i)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
廈門華龍物業管理 有限公司	中國 1993年4月14日	人民幣 5,853,600元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門百潤房地產顧問 有限公司	中國 2000年5月31日	人民幣 1,000,000元	71%	中國物業管理	(ii)
廈門寶龍裝飾設計工程 有限公司	中國 2001年3月21日	人民幣 10,000,000元	100%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
晉江長源房地產發展 有限公司	中國 2001年11月15日	24,000,000 港元	100%	中國物業開發	(ii)
福州寶龍房地產發展 有限公司	中國 2003年10月21日	8,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
廈門寶龍設計諮詢 有限公司	中國 2003年11月21日	人民幣 500,000元	80%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
泉州市寶華房地產發展 有限公司	中國 2004年2月23日	人民幣 38,000,000元	100%	中國物業開發	(ii)
蘇州寶龍房地產發展 有限公司	中國 2004年8月5日	10,000,000 美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
鄭州寶龍置業發展 有限公司	中國 2005年4月7日	人民幣 490,122,430元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
福州寶龍商業經營管理 有限公司	中國 2005年4月28日	人民幣 10,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
山東寶龍實業發展 有限公司	中國 2005年6月7日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
蚌埠寶龍置業有限公司 . . .	中國 2006年2月21日	人民幣 20,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
洛陽寶龍置業發展 有限公司.....	中國 2006年3月3日	人民幣 80,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
廈門市金堅果企劃 有限公司.....	中國 2006年4月17日	人民幣 100,000元	71%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
寶龍集團(青島)置業 發展有限公司.....	中國 2006年7月13日	人民幣 461,979,900元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
蘇州太倉寶龍大酒店 有限公司.....	中國 2006年8月29日	人民幣 80,000,000元	100%	中國酒店經營	(ii)
太倉寶華物業管理 有限公司.....	中國 2006年10月9日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
無錫寶龍房地產發展 有限公司.....	中國 2006年11月1日	15,000,000 美元	80%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
無錫玉祁寶龍置業 有限公司.....	中國 2007年2月27日	15,000,000 美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
泰安華龍商業物業管理 有限公司.....	中國 2007年4月5日	人民幣 3,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門原作建築設計諮詢 有限公司.....	中國 2007年6月25日	人民幣 100,000元	71%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
廈門華龍商業地產管理 有限公司.....	中國 2007年6月29日	人民幣 5,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
蚌埠寶龍商業物業管理 有限公司.....	中國 2007年7月12日	人民幣500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
河南華龍商業地產管理 有限公司.....	中國 2007年9月30日	人民幣 1,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)

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。

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
鄭州寶龍商業物業管理 有限公司	中國 2007年10月16日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門寶龍地產管理 有限公司	中國 2007年10月16日	5,000,000港元	100%	中國物業管理	(ii)
青島寶龍房地產發展 有限公司	中國 2007年11月21日	22,500,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
宿遷寶龍置業發展 有限公司	中國 2007年12月10日	人民幣 80,000,000元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
煙台寶龍體育置業 有限公司	中國 2007年12月19日	9,800,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
新鄉寶龍置業發展 有限公司	中國 2007年12月25日	23,388,670 美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
廈門聯商物流 有限公司	中國 2008年1月24日	16,000,000美元	100%	中國物流管理	(ii)
武夷山寶龍置業發展 有限公司	中國 2008年1月29日	292,821美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
青島寶龍商業物業 管理有限公司	中國 2008年2月25日	人民幣 4,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
無錫寶龍商業物業 管理有限公司	中國 2008年4月8日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(iii)
鹽城寶龍置業發展 有限公司	中國 2008年5月13日	29,800,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
常州寶龍置業發展 有限公司	中國 2008年6月30日	49,567,907美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(iii)
泰安寶龍大酒店有限公司 . .	中國 2009年6月5日	—	100%	中國酒店經營	(iii)

附註：

- (i) 由於無法定審核規定，該等附屬公司概無編製法定經審核財務報表。
- (ii) 以下附屬公司已編製截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度的法定財務報表。

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
Powerlong Real Estate (Hong Kong) Holdings Limited	不適用	不適用	羅兵咸永道 會計師事務所
廈門華龍物業管理 有限公司	廈門中會建會計師 事務所有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師 事務所有限公司
廈門百潤房地產顧問 有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門中匯瑞豐會計師 事務所有限公司
廈門寶龍裝飾設計工程 有限公司	廈門中會建會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門中匯瑞豐會計師 事務所有限公司
晉江長源房地產發展 有限公司	晉江德誠有限責任 會計師事務所	廈門晟遠會計師事務所 有限公司	晉江德誠有限責任 會計師事務所
福州寶龍房地產發展 有限公司	福雲會計師事務所	福建華茂會計師事務所 有限公司福清分公司	福州華強會計師事務所 有限責任公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廈門寶龍設計諮詢有限公司	廈門中會建會計師事務所有限公司	廈門永大會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
泉州市寶華房地產發展有限公司	晉江德誠有限責任會計師事務所	廈門晟遠會計師事務所有限公司	晉江德誠有限責任會計師事務所
蘇州寶龍房地產發展有限公司	廈門銀興會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門大譽會計師事務所有限公司
鄭州寶龍置業發展有限公司	河南中瑞會計師事務所有限責任公司	河南普天會計師事務所有限公司	河南普天會計師事務所有限公司
福州寶龍商業經營管理有限公司	不適用	福州百鴻聯合會計師事務所	福州東祥會計師事務所有限責任公司
山東寶龍實業發展有限公司	天津中審聯會計師事務所山東華嶽分所	天津中審聯有限責任會計師事務所	泰安眾誠有限責任會計師事務所
蚌埠寶龍置業有限公司	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所
洛陽寶龍置業發展有限公司	不適用	河南匯通會計師事務所	河南匯通會計師事務所
廈門市金堅果企劃有限公司	不適用	廈門嘉泓會計師事務所	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
寶龍集團(青島)置業發展有限公司	青島信永達會計師事務所有限責任公司	青島振青會計師事務所有限公司	青島振青會計師事務所有限公司
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司	廈門欣洲會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門大譽會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
太倉寶華物業管理有限公司	廈門銀興會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	蘇州立德會計師事務所
無錫寶龍房地產發展有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司
無錫玉祁寶龍置業有限公司	不適用	江蘇恒新會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司
泰安寶龍商業物業管理有限公司	不適用	天津中審聯有限責任會計師事務所	泰安眾誠有限責任會計師事務所
廈門原作建築設計諮詢有限公司	不適用	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
廈門華龍商業地產管理有限公司	不適用	廈門永大會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司	不適用	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所
河南華龍商業地產管理有限公司	不適用	河南匯通會計師事務所	河南匯通會計師事務所
鄭州寶龍商業物業管理有限公司	不適用	河南普天會計師事務所有限公司	河南普天會計師事務所有限公司
廈門寶龍地產管理有限公司	不適用	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
青島寶龍房地產發展有限公司	不適用	不適用	青島振青會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
宿遷寶龍置業發展有限公司	不適用	不適用	宿遷公興會計師事務所有限公司
煙台寶龍體育置業有限公司	不適用	不適用	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
新鄉寶龍置業發展有限公司	不適用	不適用	河南普天會計師事務所有限公司
廈門聯商物流有限公司	不適用	不適用	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
武夷山寶龍置業發展有限公司	不適用	不適用	廈門欣州會計師事務所有限公司
青島寶龍商業物業管理有限公司	不適用	不適用	青島振青會計師事務所有限公司
鹽城寶龍置業發展有限公司	不適用	不適用	江蘇正中會計師事務所有限公司

(iii) 由於直至2008年12月31日尚未開展業務，故該等附屬公司概無編製法定經審核財務報表。

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故此等財務資料所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。

2. 重大會計政策概要

下文載有編製財務資料所採用的主要會計政策。該等政策已於有關期間內貫徹採用。

(a) 編製基準

貴集團於有關期間的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「合併受共同控制公司之合併會計法」以合併會計法原則編製。

財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業及嵌入式金融衍生工具（按公允值列賬）的重估予以修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用貴集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較高程度的判斷或較為複雜的範疇，或涉及對財務資料屬重大的假設和估計的範疇，在下文附註4中披露。

以下已頒佈的新準則、準則修訂及詮釋必須在2009年7月1日或之後開始的會計期間採用，而貴集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂要求非控股權益（即少數股東權益）在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司擁有人權益。全面收入總額必須為母公司擁有人及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。母公司於附屬公司的擁有權權益出現不會引致失去控股權的變動者於權益入賬。當失去附屬公司的控股權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何收益或虧損於收益表確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控股權當日的公允值計量。貴集團將由2010年1月1日起應用香港會計準則第27號（經修訂）。
- 香港財務報告準則第1號（修訂本）「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。經修訂準則允許初次採納者在獨立財務報表中計量於附屬公司、共同控制實體及聯營公司之初步投資成本時，遵循過往會計原則以公允值或賬面值作為成本入賬。此修訂亦在香港會計準則第27號中取消成本法之定義，改以在投資者之獨立財務報表中將股息呈報為收入之規定取代。貴公司將自2010年1月1日起於其獨立財務報表採用香港會計準則第27號（修訂本）。此修訂與貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度申報期間的開始之時或之後的業務合併生效）。由於純粹以合同或互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，本準則的修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。目前指有關元素「可進行」而非「予以進行及管理」。其規定代價（包括或然代價）、各項可識別資產及負債按收購日期公允值計量，惟不包括租賃及保險合同、重新獲取的權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量的資產及負債。分別為所得稅、僱員福利、以股

份為基礎的付款及持作出售非流動資產及已終止業務。任何於被收購方的非控股權益按公允價值計量或非按控股權益於被收購方的可識別資產淨額中所佔比例計量。所有收購相關成本須被支銷。貴集團將由2010年1月1日起應用香港財務報告準則第3號（經修訂）。

- 香港財務報告準則第5號（修訂本）「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」（及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂）（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。此修訂澄清，如部分出售計劃導致失去控股權，則附屬公司之所有資產及負債均須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務之定義，亦須就此附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號之其後修訂指出，此等修訂自過渡至香港財務報告準則日期起前溯採用。貴集團將自2010年1月1日起對所有部分出售附屬公司前溯應用香港財務報告準則第5號（修訂本）。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」中，有多項輕微修訂未有在上文提及。此等修訂本應不會對貴集團之財務報表構成影響，故此未有作詳細分析。
- 於2009年5月，香港會計師公會頒佈對將於2010年1月1日或其後開始的期間生效的香港財務報告準則的若干其他改進。貴集團並未提前採納該等改進。下列準則已根據該等改進作出修訂：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流報表
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第18號（修訂本）	收入
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值
香港會計準則第38號（修訂本）	無形資產
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	香港財務報告準則第2號的範圍及香港財務報告準則第3號的修訂，集團現金結算以股份為基礎的付款
香港財務報告準則第5號（修訂本）	有關被分類為持作銷售或終止業務的非流動資產（或出售組別）的披露
香港財務報告準則第8號（修訂本）	有關分部資產資料的披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）第9號（修訂本）	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號（修訂本）	對沖海外業務淨投資

貴集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋對現有準則的影響進行評估，且並不預期採納將會對貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 涉及共同控制合併的合併會計法

財務資料載入受共同控制的被合併實體或業務之財務資料，乃猶如該等合併的實體或業務首次受控制方控制之日起合併計算。

合併的實體或業務的資產淨值按控制方方面之現有賬面值合併入賬。倘控制方仍持有權益，則不會確認任何商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超過受共同控制公司合併入賬時之成本之差額。

綜合全面收益表包括各合併的實體或業務由所呈列之最早日期起或自合併的實體或業務首次受到共同控制之日起（以較短者為準，且不會考慮共同控制權合併入賬日期）之業績。

該等實體將採用一套統一的會計政策。所有集團內合併實體或業務間的交易、結餘及未變現交易收益將於綜合賬目時對銷。

將按合併會計法列賬的就共同控制合併產生的交易成本（包括專業費用、註冊費用、向權益持有人提交資料成本、合併原各自獨立的業務經營所產生的成本或虧損等）於產生期間確認為開支。

(c) 附屬公司

附屬公司指貴集團有權規管其財務及經營政策之所有實體，一般擁有其過半數表決權。於評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時有否可行使或可兌換之潛在表決權及其影響。附屬公司在控制權轉移至貴集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

除了重組是作為共同控制的業務進行業務合併予以入賬外（形式與本節附註2(b)所說明的權益綜合法類同），貴集團採用收購會計法為其收購附屬公司入賬。收購成本按交換日期所獲提供資產、所發行股權金融工具及所產生或所承擔之負債之公允值，加上收購事項直接應佔成本計算。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購當日之公允值計算，而不論任何少數股東權益之限度。收購成本超出貴集團分佔所收購可識別淨資產之公允值部分乃記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公允值，差額則於綜合全面收益表直接確認入賬。

貴集團現時旗下公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已在必要情況下作出改動，以確保與貴集團所採納之政策貫徹一致。

貴公司資產負債表所載於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損撥備（附註2(i)）列賬。附屬公司的業績由貴公司根據已收／應收股息計算。

(d) 與少數股東權益的交易

貴集團的政策是將其與少數股東權益之間的交易，當作貴集團與外間人士之間的交易處理。向少數股東進行的出售而導致貴集團的收益及虧損於綜合全面收益表記賬。向少數股東權益進行購買而導致商譽，即於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

(e) 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為貴公司董事會。

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

貴集團旗下各公司的財務報表所包括之項目，乃按有關公司經營業務所在的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，貴公司的功能及呈報貨幣皆為人民幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在綜合全面收益表確認。

(iii) 集團實體

擁有不同功能貨幣如與呈報貨幣的貴集團實體（各公司並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 貴集團實體的每份資產負債表的資產與負債均按該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 貴集團實體的每份綜合全面收益表的收入及開支按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成部分。

綜合賬目時，由換算境外業務投資淨額產生的匯兌差額已計入權益持有人權益內。當境外業務部分處置或出售，記錄在權益的匯兌差額將於綜合全面收益表內確認為處置收益或虧損一部分。

產生自收購一家境外實體的商譽及公允值調整，乃視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(g) 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養在產生的期間內於綜合全面收益表支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

樓宇	40年
汽車	5年
傢俬、裝置及設備	3–10年

資產剩餘價值及可使用年期將於各結算日審閱及調整（如適用）。

倘若資產之賬面值高於估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合全面收益表的其他收益及虧損淨額內。

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於完成時，有關資產會被轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時減至其可收回金額。

(h) 投資物業

貴集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由貴集團佔用的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則分類為及計入投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及資本化融資成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為考慮中投資物業。倘公允值不可被可靠地計量，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可被釐定或建築工程竣工。公允值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、區位或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，貴集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師定期進行。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允值列賬。

投資物業之公允值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後的租賃之租金收入作出假設。

公允值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於賬目內確認。

其後的支出只會於貴集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於綜合全面收益表內列作開支處理。

投資物業的公允值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允值收益」。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業及設備，而其於重新分類當日之公允值就會計而言會成為其成本。

倘物業及設備項目因用途變動而成為投資物業，則轉讓日期當日之賬面值與公允值之任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備之重估。然而，倘公允值收益撥回先前減值虧損，則該項收益於綜合全面收益表內確認。

(i) 於附屬公司的投資及非金融資產減值

擁有無限可使用年期或未能使用之資產毋須攤銷，惟最少會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位（現金產生單位）分類。出現減值的非金融資產（商譽除外）於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

(j) 開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業開發成本包括建築成本、建築期間產生的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸成本及開發期間產生的專業費用。於物業竣工時，該等物業會轉撥至持作銷售竣工物業。

除非開發中物業不會於一個正常營運週期內變現，否則有關開發中物業將列為流動資產。

(k) 持作銷售竣工物業

於各有關期間終仍未出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價，減去進行銷售適用的估計銷售開支。

(l) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款是具有固定或可釐定之付款金額而並不在活躍市場報價的非衍生金融資產，該等資產於交易日期（即貴集團向無意交換應收款的債務人直接提供資金、產品或服務的日期）確認。貿易及其他應收款最初按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款的減值撥備乃於有客觀證據表明將無法按應收款的原有條款收回所有金額時確立。撥備金額為該資產的賬面值與估計未來現金流的現值（按原實際利率折現計算）間的差額。撥備金額於綜合全面收益表內確認。

貿易及其他應收款計入流動資產項下，但於結算日後12個月屆滿者則列作非流動資產。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不包括於現金流報表所計入的現金及現金等價物。

附錄一

會計師報告

(n) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

(o) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(p) 借貸、有抵押債券及有抵押票據及借貸成本

借貸、有抵押債券及有抵押票據初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。借貸、有抵押債券及有抵押票據其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借貸、有抵押債券及有抵押票據期間內在綜合全面收益表確認。

除非貴集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至結算日後最少12個月，否則借貸以及有抵押債券及有抵押票據一概歸類為流動負債。

為建造任何合資格資產所產生之借貸成本於建成資產及準備將資產達至可作原定用途之期間資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為開支。

(q) 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據

貴公司發行的人民幣可轉換債券及有抵押票據可兌換貴公司的普通股並在若干情況下贖回。

倘兌換可轉換債券將不會導致在交換固定現金額或另一金融資產時交付固定數目的貴公司本身之股權金融工具，則可轉換債券合同將分為兩個組成部分：金融衍生工具部分(包括嵌入式選擇權)及債務部分(包括可轉換債券之普通負債)。

就可轉換債券及有抵押票據的發行而言，嵌入式金融衍生工具的公允值會以估值技術計算。金融衍生工具按公允值列示於資產負債表，任何公允值變動將在發生變動期間於綜合全面收益表計入或扣除。所得款項餘款被分配至可轉換債券及有抵押票據的債務部分(扣除交易成本)，並以負債列示。而債務部分隨後則按攤銷成本列示，直至兌換或贖回時註銷為止。債務部分的利息開支乃使用實際利息法於直至到期日為止期間內按照實際利率與債務計算。

如可轉換債券被兌換，金融衍生工具及債務部分的賬面值將轉入股本及股份溢價作為股份發行的代價。如可轉換債券被贖回，兩部分的已付金額與賬面值之差額將於綜合全面收益表內確認。

貴公司及債權金融工具借貸人之間有重大不同條款的交換應被計為原金融負債失效及確認新金融負債。同樣地，現有或部分金融負債的條款的重大修訂(不論是否由於債務人有財政困難)應被計為原金融負債失效及確認新金融負債。

已失效或轉讓予其他方的金融負債(或金融負債的一部分)的賬面值以及已付代價的差額，包括任何已轉讓非現金資產及已推定負債，須於綜合全面收益表內確認。

倘交換或修訂並不計為失效，所產生的任何成本或費用會調整負債的賬面值，並於已修訂負債的剩餘年內攤銷。

(r) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支是按貴集團公司經營及產生應課稅收入所在的國家／地區於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在賬目中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於附屬公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的撥回時間可由貴集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

(s) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方予確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干界定供款退休福利計劃。據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。貴集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與貴集團的基金分開持有。

貴集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(iii) 終止權益

終止服務權益，於正常退休日期前終止僱用情況下，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時應付。貴集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用（沒有撤回的可能）；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月到期支付的福利折現至現值。

(t) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按為履行義務所預計需要產生之支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在貴集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

(u) 收入確認

收入包括貴集團在日常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允值。收入在扣除折扣及對銷貴集團內部銷售後列賬。

當收入金額能夠可靠地計量及未來經濟利益可能流入實體，以及以下所述的每項貴集團活動已達到特定標準時，貴集團將確認收入。收入金額不被認為能可靠地計量，直至所有關於銷售的或然事件已經解決。貴集團的估計以過往結果為基礎，當中考慮客戶種類、交易種類及每項安排的特性。

收入確認如下：

(i) 物業銷售

物業銷售的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業已經竣工並將物業交付買家，且能合理確保有關應收款的可收回性時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期均列賬於綜合資產負債表流動負債項下。

附錄一

會計師報告

(ii) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款出現減值情況，貴集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

(v) 建築及裝飾服務

建築及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認乃經參考按實際提供的服務佔所提供的服務總額的比例評估的特定交易的完成。

(v) 租賃

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

(i) 貴集團為非土地使用權經營租賃的承租人

根據經營租賃作出的付款（扣除收取出租人的任何優惠），按租期以直線法於綜合全面收益表支銷。

(ii) 貴集團為土地使用權經營租賃的承租人

貴集團支付首付款以獲得將用於開發物業的土地使用權經營租賃。土地使用權首付款及列作資產於租期內攤銷。尚未攤銷的首付款於有關物業出售時確認為銷售成本。

(w) 股息分派

向貴集團當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關集團公司的權益持有人或董事會（如適用）批准派發股息的期間確認。

(x) 財務擔保合同

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中之財務擔保合同入賬列為融資負債。財務擔保合同初步按其公允值加收購或發出財務擔保合同之直接應佔交易成本確認入賬，惟倘有關合同乃按公允值列入收益表則除外。初步確認後，貴集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合同：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定的金額；及(ii)初步確認之金額減（如適用）根據香港會計準則第18號「收入」所確認之累計攤銷。

3. 財務風險管理

貴集團的業務受多種財務風險影響：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對貴集團的財務表現的潛在不利影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項則以其他外幣收取。於2009年6月30日，貴集團並無明顯的非人民幣資產。貴集團並無就外匯風險簽訂任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

(ii) 利率風險

除了銀行存款，貴集團並無重大計息資產。有關期間的銀行平均存款利率為0.72%，利率的任何變動被認為不會對貴集團構成重大影響。貴集團的利率變動風險主要來自長期借貸。以固定利率授出之借貸令貴集團須承受公允值利率風險。貴集團按浮動利率計息的借貸令貴集團受現金流利率風險影響。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘該等日期的銀行借貸利率在所有其他變數不變情況下上調／下調0.5%，該年度／期間的利息費用應增加／減少人民幣775,000元、人民幣1,652,000元、人民幣4,818,000元及人民幣2,871,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

貴集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

(iii) 信貸風險

貴集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信貸質量良好的機構。貴集團的信貸風險存在於銀行現金、受限制現金以及貿易及其他應收款總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅會於聲譽良好的銀行存入存款。在有關期間內應收關聯公司款項屬於向貴集團同一最終權益持有人擁有的公司作出的現金墊款，其壞賬可能性較低。物業銷售產生的貿易應收款方面，貴集團通過在物業交付前或物業交付後三個月內全數收取現金以管理信貸風險。貴集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。貴集團亦會定期審閱各個別貿易及其他應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。此外，貴集團為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保詳情於附註32披露。

(iv) 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源提供資金，其中包括短期及長期銀行貸款。由於有關業務的流動性質緣故，貴集團的財務部通過維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源，來維持資金的靈活性。

附錄一

會計師報告

董事已編製2009年7月1日至2010年12月31日期間的現金流預測。此外，貴集團管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括調整開發進度表以確保貴集團有充裕資源撥支貴集團的項目、推行成本控制措施、就物業銷售的定價採取更靈活的方針、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售經甄選的投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同及土地收購安排的付款條款。

下表按各結算日載列貴集團金融負債的相關到期情況。表內披露的金額為合同未折現現金流。除可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據的結餘外，12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘，皆因折現影響並不重大。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日					
銀行借貸.....	37,940	101,538	—	—	139,478
貿易及其他應付款.....	<u>1,327,789</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,327,789</u>
於2007年12月31日					
銀行借貸.....	96,731	631,913	111,523	19,947	860,114
可轉換債券及有抵押 票據.....	1,083,061	—	—	—	1,083,061
應付股息.....	32,900	—	—	—	32,900
貿易及其他應付款.....	<u>891,869</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>891,869</u>
於2008年12月31日					
銀行借貸.....	628,635	413,594	123,322	57,127	1,222,678
有抵押債券及 有抵押票據.....	943,160	—	—	—	943,160
貿易及其他應付款.....	<u>1,542,617</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,542,617</u>
於2009年6月30日					
銀行借貸.....	718,694	195,323	88,070	39,219	1,041,306
有抵押債券及 有抵押票據.....	476,216	—	—	—	476,216
貿易及其他應付款.....	<u>2,344,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,344,411</u>

(b) 資本風險管理

貴集團管理資本的目標是保障貴集團持續經營業務的能力，以為權益持有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整賦予權益持有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

與其他類似房地產公司一致，貴集團按槓桿比率基準監控資本。此比率乃按借貸總額除以資產總額再乘100%計算。借貸總額包括可轉換債券及有抵押票據（附註(18(a))）、有抵押債券及有抵押票據（附註(18(b))）以及銀行借貸（附註(17)），誠如綜合資產負債表所示。

附錄一

會計師報告

在有關期間內，貴集團的策略乃維持槓桿比率在30%以內。以下為2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的槓桿比率：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貸總額	129,000	1,544,709	1,944,815	1,403,135
資產總額	3,392,090	6,273,471	8,571,015	9,104,361
槓桿比率	3.8%	24.6%	22.7%	15.4%

(c) 公允值估計

並非在活躍市場買賣的金融工具的公允值，乃使用估值技巧釐定。貴集團使用多種方法，並根據在各結算日的現行市況、類似工具的市場報價或交易商報價或估計折現現金流等作出假設。

由於到期日短，故此貿易及其他應收款的面值扣除減值撥備和貿易及其他應付款的面值約相等於其公允值。就披露而言，金融負債公允值乃按未來合同現金流以貴集團類似金融工具可得的現有市場利率折現予以估計。

4. 重要會計估計及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出檢討並以此為基準。貴集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷若干暫時差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 中國土地增值稅

貴集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而貴集團部份土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關落實有關稅項的年度的稅項及稅項撥備。

(c) 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據

誠如附註18所述，貴公司之可轉換債券及有抵押票據包含若干嵌入式金融衍生工具，該等金融衍生工具透過損益以公允值計量。貴公司委託一獨立估值師協助釐定該等嵌入式金融衍生工具的公允值，公允值乃於考慮多項因素後釐定，包括但不限於貴集團的財務及經營業績；全球整體經濟展望及一些影響貴集團業務的個別經濟和競爭因素；中國房地產市場的性質及前景；貴集團的業務計劃及前景；貴集團面對的業務風險以及可資比較企業債券的市場孳息率及回報波幅。估值結論乃按普遍接納之估值程序及慣例作出，並非常依賴多項應用假設的應用及考慮到多項不明朗因素，惟並非全部均可輕易量化及確定。

(d) 投資物業估計公允值

公允值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，貴集團在合理公允值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，貴集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位（或已訂立不同租約或其他合同）的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及（倘可能）外部憑證（例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金），並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

貴集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估投資物業的公允值。

5. 分部資料

貴公司董事會為貴集團的首席營運決策者，審閱貴集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。貴集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。由於貴集團首席營運決策者認為貴集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，貴集團的綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

附錄一

會計師報告

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務。有關期間的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
物業銷售	399,306	982,693	1,511,760	641,285	1,255,624
投資物業租金收入	150	32,219	53,290	24,465	28,407
物業管理服務	2,975	7,859	15,955	7,026	10,298
其他物業開發相關服務	325	3,066	2,761	2,333	—
	<u>402,756</u>	<u>1,025,837</u>	<u>1,583,766</u>	<u>675,109</u>	<u>1,294,329</u>

截至2006年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業		其他物業開發		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	管理服務	相關服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	399,306	150	2,975	58,656	—	461,087
分部間收入	—	—	—	(58,331)	—	(58,331)
收入	<u>399,306</u>	<u>150</u>	<u>2,975</u>	<u>325</u>	<u>—</u>	<u>402,756</u>
分部業績	128,835	121,271	31	16,482	(13,837)	252,782
除所得稅前利潤						<u>252,782</u>
所得稅						(129,741)
年度利潤						<u>123,041</u>
折舊(附註6)	1,681	—	46	180	—	1,907
土地使用權攤銷 確認為開支	7,576	—	—	—	—	7,576
投資物業公允值收益 (附註8)	—	<u>121,121</u>	—	—	—	<u>121,121</u>

附錄一

會計師報告

截至2007年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	982,693	32,219	7,859	65,457	—	1,088,228
分部間收入	—	—	—	(62,391)	—	(62,391)
收入	<u>982,693</u>	<u>32,219</u>	<u>7,859</u>	<u>3,066</u>	<u>—</u>	<u>1,025,837</u>
分部業績	464,858	549,304	27	12,746	13,837	1,040,772
未分配經營成本						(9,248)
融資成本						<u>(3,401)</u>
除所得稅前利潤						1,028,123
所得稅						<u>(421,382)</u>
年度利潤						<u>606,741</u>
折舊 (附註6)	3,812	—	81	266	—	4,159
土地使用權攤銷						
確認為開支	4,823	—	—	—	—	4,823
投資物業公允值收益 (附註8)	<u>—</u>	<u>533,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>533,035</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	1,511,760	53,290	15,955	16,163	—	1,597,168
分部間收入	—	—	—	(13,402)	—	(13,402)
收入	<u>1,511,760</u>	<u>53,290</u>	<u>15,955</u>	<u>2,761</u>	<u>—</u>	<u>1,583,766</u>
分部業績	550,175	842,727	5,450	(7,402)	(364)	1,390,586
未分配經營成本						(59,468)
嵌入式金融衍生工具公允價值 虧損						(14,834)
融資成本						<u>(33,655)</u>
除所得稅前利潤						1,282,629
所得稅						<u>(345,313)</u>
年度利潤						<u><u>937,316</u></u>
折舊(附註6)	4,595	—	229	1,565	—	6,389
土地使用權攤銷確認為 開支	5,735	—	—	—	—	5,735
投資物業公允價值收益 (附註8)	<u>—</u>	<u>856,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>856,040</u>

附錄一

會計師報告

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	1,255,624	28,407	10,298	25,157	—	1,319,486
分部間收入	—	—	—	(25,157)	—	(25,157)
收入	<u>1,255,624</u>	<u>28,407</u>	<u>10,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,294,329</u>
分部業績	575,839	12,626	11,982	2,974	—	603,421
未分配經營成本						(17,718)
融資成本						(2,716)
除所得稅前利潤						582,987
所得稅						(254,419)
期間利潤						<u>328,568</u>
折舊 (附註6)	2,618	—	225	921	—	3,764
土地使用權攤銷確認為 開支	7,896	—	—	—	—	7,896
投資物業公允值收益 (附註8)	<u>—</u>	<u>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
總分部收入	641,285	24,465	7,026	30,237	—	703,013
分部間收入	—	—	—	(27,904)	—	(27,904)
收入	<u>641,285</u>	<u>24,465</u>	<u>7,026</u>	<u>2,333</u>	<u>—</u>	<u>675,109</u>
分部業績	175,008	25,745	654	(6,895)	(586)	207,716
未分配經營成本						(27,727)
嵌入式金融衍生工具 公允值虧損						(14,834)
融資成本						<u>(31,320)</u>
除所得稅前利潤						133,835
所得稅						<u>(79,388)</u>
期間利潤						<u>54,447</u>
折舊 (附註6)	2,057	—	58	744	—	2,859
土地使用權攤銷 確認為開支	2,075	—	—	—	—	2,075
投資物業公允值收益 (附註8)	<u>—</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,000</u>

於2006年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	1,231,425	1,296,359	9,583	94,821	(117,133)	2,515,055
其他資產						<u>877,035</u>
總資產						<u>3,392,090</u>
分部負債	1,984,036	10,118	3,886	62,636	(103,296)	1,957,380
其他負債						<u>690,411</u>
總負債						<u>2,647,791</u>
資本開支	<u>1,215,874</u>	<u>372,754</u>	<u>121</u>	<u>398</u>	<u>—</u>	<u>1,589,147</u>

附錄一

會計師報告

於2007年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業		其他		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	物業 管理服務	物業開發 相關服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	2,419,097	2,731,692	10,711	191,651	(119,702)	5,233,449
其他資產						<u>1,040,022</u>
總資產						<u><u>6,273,471</u></u>
分部負債	2,938,157	28,496	7,908	24,432	(39,399)	2,959,594
其他負債						<u>2,228,577</u>
總負債						<u><u>5,188,171</u></u>
資本開支	<u>130,882</u>	<u>950,591</u>	<u>293</u>	<u>4,189</u>	<u>—</u>	<u><u>1,085,955</u></u>

於2008年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業		其他		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	物業 管理服務	物業開發 相關服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	4,254,089	3,713,261	13,466	311,109	(184,228)	8,107,697
其他資產						<u>463,318</u>
總資產						<u><u>8,571,015</u></u>
分部負債	3,029,190	29,288	30,572	115,234	(88,282)	3,116,002
其他負債						<u>3,411,541</u>
總負債						<u><u>6,527,543</u></u>
資本開支	<u>556,668</u>	<u>355,763</u>	<u>1,170</u>	<u>1,794</u>	<u>—</u>	<u><u>915,395</u></u>

附錄一

會計師報告

於2009年6月30日的分部資產及負債及截至該日止六個月的資本開支如下：

	其他 物業開發					貴集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	相關服務	對銷	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	4,447,454	4,044,432	16,510	361,225	(276,833)	8,592,788
其他資產						<u>511,573</u>
總資產						<u>9,104,361</u>
分部負債	2,777,450	24,326	51,155	241,273	(131,228)	2,962,976
其他負債						<u>3,769,345</u>
總負債						<u>6,732,321</u>
資本開支	<u>179,422</u>	<u>51,160</u>	<u>142</u>	<u>76</u>	<u>—</u>	<u>230,800</u>

可申報分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	2,515,055	5,233,449	8,107,697	8,592,788
其他資產：				
預付稅	30,237	79,527	120,109	66,275
遞延稅項資產	23,136	40,502	38,408	43,769
控股公司的現金及現金等價物	—	842,453	50,358	49,627
付予關聯方現金墊款(附註34(d))	823,662	62,371	236,924	326,657
控股公司的物業、廠房及設備	—	3,742	3,700	2,987
其他企業資產	—	11,427	13,819	22,258
各綜合資產負債表的總資產	<u>3,392,090</u>	<u>6,273,471</u>	<u>8,571,015</u>	<u>9,104,361</u>

附錄一

會計師報告

可申報分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	1,957,380	2,959,594	3,116,002	2,962,976
其他負債：				
應付所得稅	64,961	326,457	371,584	540,549
遞延稅項負債	39,970	163,539	367,692	366,706
應付利息	—	—	55,034	23,308
應付股息	—	32,900	32,900	32,900
即期借貸	30,000	42,440	563,727	683,035
非即期借貸	99,000	717,845	547,276	305,130
關聯方現金墊款	456,480	—	633,179	1,397,988
可轉換債券及有抵押票據	—	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具	—	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據	—	—	833,812	414,970
其他企業負債	—	4,890	6,337	4,759
各綜合資產負債表的總負債	<u>2,647,791</u>	<u>5,188,171</u>	<u>6,527,543</u>	<u>6,732,321</u>

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金結餘。

分部負債包括經營負債。

附錄一

會計師報告

6. 物業及設備 — 貴集團

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日					
成本	505	—	6,096	2,715	9,316
累計折舊	—	—	(1,158)	(708)	(1,866)
賬面淨值	<u>505</u>	<u>—</u>	<u>4,938</u>	<u>2,007</u>	<u>7,450</u>
截至2006年12月31日止年度					
期初賬面淨值	505	—	4,938	2,007	7,450
添置	9,701	—	5,926	2,895	18,522
出售	—	—	—	(5)	(5)
折舊	—	—	(1,153)	(754)	(1,907)
期終賬面淨值	<u>10,206</u>	<u>—</u>	<u>9,711</u>	<u>4,143</u>	<u>24,060</u>
於2006年12月31日					
成本	10,206	—	12,022	5,605	27,833
累計折舊	—	—	(2,311)	(1,462)	(3,773)
賬面淨值	<u>10,206</u>	<u>—</u>	<u>9,711</u>	<u>4,143</u>	<u>24,060</u>
截至2007年12月31日止年度					
期初賬面淨值	10,206	—	9,711	4,143	24,060
添置	75,494	—	4,348	6,213	86,055
轉撥自持作銷售竣工物業	—	20,179	—	—	20,179
出售	—	—	(120)	(205)	(325)
折舊	—	(504)	(2,442)	(1,213)	(4,159)
期終賬面淨值	<u>85,700</u>	<u>19,675</u>	<u>11,497</u>	<u>8,938</u>	<u>125,810</u>
於2007年12月31日					
成本	85,700	20,179	16,064	11,355	133,298
累計折舊	—	(504)	(4,567)	(2,417)	(7,488)
賬面淨值	<u>85,700</u>	<u>19,675</u>	<u>11,497</u>	<u>8,938</u>	<u>125,810</u>

附錄一

會計師報告

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2008年12月31日止年度					
期初賬面淨值	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
添置	99,942	—	6,464	1,950	108,356
出售	—	—	(1,251)	(377)	(1,628)
折舊	—	(480)	(3,529)	(2,380)	(6,389)
	<u>185,642</u>	<u>19,195</u>	<u>13,181</u>	<u>8,131</u>	<u>226,149</u>
於2008年12月31日					
成本	185,642	20,179	20,498	12,473	238,792
累計折舊	—	(984)	(7,317)	(4,342)	(12,643)
	<u>185,642</u>	<u>19,195</u>	<u>13,181</u>	<u>8,131</u>	<u>226,149</u>
截至2009年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
添置	18,437	—	410	377	19,224
出售	—	—	(86)	(53)	(139)
折舊	—	(376)	(2,650)	(738)	(3,764)
	<u>204,079</u>	<u>18,819</u>	<u>10,855</u>	<u>7,717</u>	<u>241,470</u>
於2009年6月30日					
成本	204,079	20,179	20,116	13,262	257,636
累計折舊	—	(1,360)	(9,261)	(5,545)	(16,166)
	<u>204,079</u>	<u>18,819</u>	<u>10,855</u>	<u>7,717</u>	<u>241,470</u>
未經審核：					
截至2008年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
添置	57,509	—	5,126	786	63,421
出售	—	—	(114)	(241)	(355)
折舊	—	(240)	(1,544)	(1,075)	(2,859)
	<u>143,209</u>	<u>19,435</u>	<u>14,965</u>	<u>8,408</u>	<u>186,017</u>
於2008年6月30日					
成本	143,209	20,179	20,748	11,863	195,999
累計折舊	—	(744)	(5,783)	(3,455)	(9,982)
	<u>143,209</u>	<u>19,435</u>	<u>14,965</u>	<u>8,408</u>	<u>186,017</u>

附錄一

會計師報告

折舊開支計入綜合全面收益表下列類別：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	359	392	1,056	515	434
銷售及營銷成本	86	496	678	315	373
行政開支	1,462	3,271	4,655	2,029	2,957
	<u>1,907</u>	<u>4,159</u>	<u>6,389</u>	<u>2,859</u>	<u>3,764</u>

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值合共人民幣26,663,000元、人民幣136,029,000元及人民幣154,025,000元的在建資產已分別為貴集團的借貸質押作抵押品(附註17)。2006年12月31日並無在建資產被質押。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，人民幣923,000元、人民幣4,842,000元及人民幣3,061,000元的借貸成本已分別資本化計入在建資產。截至2006年12月31日止年度概無借貸成本被資本化計入在建資產。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸的資本化比率分別為6.83%、15.22%及12.21%。

7. 土地使用權 — 貴集團

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	116,273	728,018	713,184	713,184	1,155,236
添置	665,320	79,127	472,170	232,587	187,120
轉撥自投資物業(附註8)	—	—	156,337	—	—
攤銷	(18,627)	(27,573)	(26,013)	(7,687)	(15,279)
轉撥至銷售成本	(34,948)	(66,388)	(160,442)	(54,973)	(131,777)
期終賬面淨值	728,018	713,184	1,155,236	883,111	1,195,300
計入流動資產並在正常 營運週期內變現的金額	(688,102)	(674,327)	(1,116,746)	(844,760)	(1,157,326)
計入非流動資產的土地使用權	<u>39,916</u>	<u>38,857</u>	<u>38,490</u>	<u>38,351</u>	<u>37,974</u>

附錄一

會計師報告

	12月31日			6月30日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
香港以外，租期為：					
50年以上	261,887	327,763	464,242	398,337	568,885
10至50年	466,131	385,421	690,994	484,774	626,415
	<u>728,018</u>	<u>713,184</u>	<u>1,155,236</u>	<u>883,111</u>	<u>1,195,300</u>

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地（全部位於中國）在固定期間作物業開發的成本。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣108,119,000元、人民幣281,614,000元、人民幣481,781,000元及人民幣422,358,000元的土地使用權已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。

於2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣56,226,000元及人民幣209,956,000元的土地使用權分別為貴集團關聯方借貸質押作抵押品（附註34）。所有有關質押已於2009年[●]月[●]日解除。

附錄一

會計師報告

8. 投資物業 — 貴集團

	竣工物業	興建中物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	—	219,811	219,811
添置	—	905,305	905,305
結轉	22,879	(22,879)	—
公允值收益	121,121	—	121,121
於2006年12月31日	144,000	1,102,237	1,246,237
添置	—	900,594	900,594
結轉	371,407	(371,407)	—
轉撥自持作銷售竣工物業	24,558	—	24,558
公允值收益	533,035	—	533,035
於2007年12月31日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	334,869	334,869
轉撥至開發中物業	—	(265,700)	(265,700)
轉撥至土地使用權(附註7)	—	(156,337)	(156,337)
結轉	325,362	(325,362)	—
出售投資物業(附註23(d))	(81,402)	—	(81,402)
公允值收益	856,040	—	856,040
於2008年12月31日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
添置	4,137	24,666	28,803
出售投資物業(附註23(d))	(10,637)	—	(10,637)
公允值收益	2,400	—	2,400
於2009年6月30日	<u>2,168,900</u>	<u>1,243,560</u>	<u>3,412,460</u>
未經審核			
於2008年1月1日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	49,232	49,232
公允值收益	12,000	—	12,000
於2008年6月30日	<u>1,085,000</u>	<u>1,680,656</u>	<u>2,765,656</u>

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2006年、2007年及2008年12月31日以及2008年及2009年6月30日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

貴集團管理層總結，其於2006年及2007年12月31日以及2008年及2009年6月30日的在建投資物業的公允值不能可靠計量，因此，貴集團的在建投資物業繼續按成本計量，直至竣工為止。

附錄一

會計師報告

下列金額已在綜合全面收益表確認入賬：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
租金收入	150	32,219	53,290	24,465	28,407
產生租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	—	(8,716)	(15,096)	(5,503)	(6,613)
不產生租金收入的直接經營開支	—	(968)	(11,817)	(611)	(4,164)

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期租賃持有。

於2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣49,458,000元及人民幣469,965,000元的投資物業已分別為貴集團關聯方借貸質押作抵押品（附註34）。所有有關質押已於2009年●月●日解除。

人民幣2,084,000元、人民幣6,915,000元、人民幣109,571,000元及人民幣20,128,000元的借貸成本已分別於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月於投資物業內資本化。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸的資本化利率分別為6.03%、6.83%、15.22%及12.21%。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣333,641,000元、人民幣1,129,994,000元、人民幣2,210,102,000元及人民幣2,044,588,000元的投資物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。

根據不可註銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	2,007	2,007	2,007	2,007
一年以上及五年以內	8,028	8,028	8,028	8,028
五年以上	10,537	8,529	6,523	4,516
	<u>20,572</u>	<u>18,564</u>	<u>16,558</u>	<u>14,551</u>

9. 開發中物業 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：				
建築成本及資本化開支	233,476	801,392	1,343,793	1,443,064
資本化利息	5,969	15,375	209,090	268,713
土地使用權攤銷	3,779	13,224	24,347	25,452
	<u>243,224</u>	<u>829,991</u>	<u>1,577,230</u>	<u>1,737,229</u>

所有開發中物業均位於中國。

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣132,265,000元、人民幣582,920,000元及人民幣530,257,000元的開發中物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。於2006年12月31日，概無開發中物業為貴集團的借貸質押作抵押品。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸資本化比率分別為6.83%、15.22%及12.21%。

10. 持作銷售竣工物業 — 貴集團

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2006年及2008年12月31日及2009年6月30日，分別約人民幣23,419,000元、人民幣263,759,000元及人民幣271,523,000元的持作銷售竣工物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。於2007年12月31日，概無持作銷售竣工物業為貴集團的借貸質押作抵押品。

附錄一

會計師報告

11. 貿易及其他應收款及預付款

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款—第三方							
（附註(a)）	1,861	28,239	56,290	111,101	—	—	—
其他應收款：	838,348	98,680	262,978	353,547	181,800	910,705	451,886
—關聯方（附註34(d)(i)）	823,662	62,371	236,924	326,657	—	—	—
—附屬公司	—	—	—	—	181,800	910,705	451,886
—第三方	14,686	36,309	26,054	26,890	—	—	—
預付營業稅及其他稅項	43,544	91,242	92,016	86,038	—	—	—
收購物業預付款—關聯方							
（附註(34)(d)(ii)）	—	—	300,000	600,000	—	—	—
收購土地使用權							
的預付款	—	332,184	677,740	528,387	—	—	—
建築費用預付款							
—第三方	9,619	12,403	6,543	16,059	—	—	—
其他預付款	—	7,947	12,534	20,785	7,947	12,534	20,785
	<u>893,372</u>	<u>570,695</u>	<u>1,408,101</u>	<u>1,715,917</u>	<u>189,747</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>

(a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的所有貿易應收款的賬齡均少於90日。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貿易及其他應收款公允值約相等於其賬面值。

貿易應收款及其他應收款乃無抵押及免息。貴集團的貿易及其他應收款及預付款乃以人民幣計值。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，沒有任何到期未收的重大貿易及其他應收款。

12. 於附屬公司的投資

	貴公司	
	2007年及2008年12月31日以及 2009年6月30日	
	港元	等值人民幣
於非上市附屬公司的投資，按成本	<u>100</u>	<u>97</u>

本報告日期貴集團主要附屬公司的詳情載於第II節附註1。

13. 受限制現金 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
項目建築保證金(附註(a))	5,355	20,172	22,554	27,686
銀行借貸保證金(附註(b))	—	7,181	3,722	2,533
懸而未決的法律申索保證金(附註(c))	—	—	—	18,400
其他(附註(d))	—	—	4,836	5,077
	<u>5,355</u>	<u>27,353</u>	<u>31,112</u>	<u>53,696</u>

(a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

(b) 根據福州寶龍與銀行於2007年3月訂立的銀行貸款協議，福州寶龍須在指定銀行賬戶存放出租物業的全部所得款項，出租物業已質押予銀行，作為貸款的抵押品。保證金可經銀行批准提取，惟保證金餘額不應低於三個月銀行貸款分期還款額的金額。於截至2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，存放在指定銀行賬戶的人民幣10,600,000元、人民幣6,582,000元及人民幣3,448,000元，以及現金為人民幣9,427,000元、人民幣4,157,000元及人民幣4,644,000元租賃所得款項於其後由貴集團提取，於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的保證金分別為人民幣1,173,000元、人民幣3,598,000元及人民幣2,402,000元。

根據蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)與銀行於2007年11月訂立的銀行貸款協議，蚌埠寶龍須在指定銀行賬戶存放若干銷售物業所得款項，作為向銀行借取的貸款人民幣185,000,000元的抵押。保證金可經銀行批准提取。於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，存放於此銀行賬戶的保證金分別為人民幣6,008,000元、人民幣124,000元及人民幣131,000元。

(c) 該金額包括一名客戶對貴集團的法律申索的保證金。於2009年6月30日後，貴集團與該客戶訂立協議以就該宗申索進行和解，此保證金將會發還貴集團。

(d) 其他主要包括租賃合同的保證金及信用證。

所有受限制現金均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

14. 現金及現金等價物

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：							
—以人民幣計值	48,519	229,600	205,109	269,485	—	—	—
—以港元計值	9	932,966	193	2,754	785,746	—	—
	<u>48,528</u>	<u>1,162,566</u>	<u>205,302</u>	<u>272,239</u>	<u>785,746</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

15. 股本及股份溢價

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股 等值面值	股份溢價	總計
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：						
於註冊成立時每股						
面值1.00美元的普通股	(a)	50,000	50,000美元			
每股面值1.00美元的已註銷普通股	(c)	(50,000)	(50,000)美元			
增加及修訂法定股本	(c)	<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000,000港元</u>			
		<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000,000港元</u>			
已發行及繳足：						
發行普通股	(b)	100	100美元	1	—	1
已發行股本的修訂	(c)	<u>(100)</u>	<u>(100)美元</u>	<u>(1)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2007年12月31日		—	—	—	1	1
發行普通股	(d)	<u>3,000,000,000</u>	<u>30,000,000港元</u>	<u>26,658</u>	<u>—</u>	<u>26,658</u>
於2008年12月31日及 2009年6月30日		<u>3,000,000,000</u>	<u>30,000,000港元</u>	<u>26,658</u>	<u>1</u>	<u>26,659</u>

(a) 於2007年7月18日，即貴公司的註冊成立日期，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

(b) 於2007年8月6日，貴公司向貴公司股權持有人按面值配發及發行100股每股面值1.00美元的普通股。

(c) 重訂股份面值

於2007年12月14日，貴公司重訂股份面值，據此：

(i) 購回及註銷貴公司100股每股面值1.00美元的法定及已發行普通股，並轉撥至股份溢價賬；

(ii) 透過註銷49,900股每股面值1.00美元的股份，削減貴公司法定但未發行的股本；及

(iii) 透過增設30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，令貴公司的法定股本增加至300,000,000港元。

(d) 此外，於2007年12月14日，貴公司發行3,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。現金代價30,000,000港元已於2008年6月4日收取。

16. 儲備 — 貴集團

	合併儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
於2006年1月1日結餘	392,344	4,780	397,124
當時權益持有人向附屬公司注資	185,134	—	185,134
於2006年12月31日結餘	577,478	4,780	582,258
當時權益持有人向附屬公司注資	203,272	—	203,272
視為向貴集團當時權益持有人作出分派 (附註(a))	(443,547)	—	(443,547)
於2007及2008年12月31日 及2009年6月30日結餘	337,203	4,780	341,983

(a) 合併儲備

合併儲備指重組時收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值。截至2007年12月31日止年度的合併儲備變動包括就第II節附註1(b)所述的重組已付及應付控股股東合共人民幣443,547,000元的現金代價，該等變動於綜合權益變動表內作為視為向貴集團當時權益持有人作出分派。

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及貴集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的貴集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後淨利潤（經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後）若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷中國企業累計虧損或以紅股發行方式分派予權益持有人。

附錄一

會計師報告

17. 借貸 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
銀行借貸—有抵押(附註(a))	129,000	733,285	1,111,003	968,165
銀行借貸—無抵押(附註(b))	—	27,000	—	—
	129,000	760,285	1,111,003	968,165
減：一年內到期款項	(30,000)	(42,440)	(563,727)	(663,035)
	<u>99,000</u>	<u>717,845</u>	<u>547,276</u>	<u>305,130</u>
計入流動負債的借貸：				
短期借貸—有抵押(附註(a))	—	—	—	20,000
長期借貸的即期部分	<u>30,000</u>	<u>42,440</u>	<u>563,727</u>	<u>663,035</u>

(a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的借貸總額分別為人民幣129,000,000元、人民幣733,285,000元、人民幣1,111,003,000元及人民幣968,165,000元，以在建資產(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

此外，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，有抵押借貸分別人民幣49,000,000元、人民幣670,285,000元、人民幣759,977,000元及人民幣609,832,000元由關聯方給予額外擔保。

(b) 於2007年12月31日，銀行借貸人民幣27,000,000元由廈門寶龍集團給予擔保。該擔保已於2008年解除。

貴集團的借貸面臨的利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月 或以下	6至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2006年12月31日	99,000	—	—	—	99,000
於2007年12月31日	527,845	190,000	—	—	717,845
於2008年12月31日	547,276	—	—	—	547,276
於2009年6月30日	<u>203,334</u>	<u>101,796</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,130</u>
計入流動負債的借貸：					
於2006年12月31日	30,000	—	—	—	30,000
於2007年12月31日	42,440	—	—	—	42,440
於2008年12月31日	399,727	164,000	—	—	563,727
於2009年6月30日	<u>635,650</u>	<u>47,385</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>683,035</u>

附錄一

會計師報告

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸：				
1-2年	99,000	592,000	391,970	185,255
2-5年	—	108,786	106,864	84,142
5年以上	—	17,059	48,442	35,733
	<u>99,000</u>	<u>717,845</u>	<u>547,276</u>	<u>305,130</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的實際利率如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸	<u>6.03%</u>	<u>7.40%</u>	<u>7.12%</u>	<u>6.42%</u>

借貸公允值與賬面值相若。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團借貸賬面值均以人民幣計值。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率				
—一年內屆滿	<u>40,000</u>	<u>148,000</u>	<u>92,000</u>	<u>122,000</u>

借貸融通額乃安排作貴集團物業開發之用。直至2009年8月31日，貴集團尚有未提取銀行融通額人民幣413,000,000元。

18. 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據

(a) 可轉換債券及有抵押票據及嵌入式金融衍生工具

於2007年12月14日，貴公司、許先生、許華芳先生、許華芬女士及麥格理資本證券股份有限公司訂立認購協議，據此，貴公司發行可轉換債券及有抵押票據，代價分別為人民幣409,581,000元及人民幣614,371,000元。可轉換債券及有抵押票據均以人民幣計值及以港元結算。

與貴公司可轉換債券及有抵押票據有關的付款及其他責任由貴公司、BVI寶龍及香港寶龍全部已發行股本的第一順次股份按揭及貴公司託管賬戶的第一順次押記擔保。

可轉換債券的主要條款如下：

(i) 利率

可轉換債券的年利率(倘●日期(「該日期」)於2008年9月30日或之前)，於發行日期至2008年6月29日期間為5%，於2008年6月30日至2008年9月30日期間為8.5%，而該日期至日期三週年期間為4%。

(ii) 到期

可轉換債券於該日期三週年到期，屆時可按本金額的105%贖回。

(iii) 兌換

可轉換債券持有人可於該日期後60日或以後，或按聯交所的指定要求，在該日期後六個月內的較後日期，直至到期前15日，或(倘可轉換債券在該日前被要求贖回)在指定提早贖回日期前五個營業日為止，隨時選擇將可轉換債券兌換為貴公司普通股。兌換價是●的股份發售價，在若干情況下可予調整(「兌換價」)。

為履行兌換權，貴公司有權以港元計值的現金金額結算全部或部分相等於(1)行使兌換權而應予交付的普通股數目乘以(ii)於緊隨現金結算通告發出日期後20個交易日內貴公司普通股於Bloomberg「VWAP」一頁出現或衍生之每日成交量加權平均價之算術平均數之積。

(iv) 贖回

於下列情況：(a)聯交所要求就貴公司●將兌換權註銷時；(b)聯交所要求兌換權不可於該日期後六個月前行使，或因兌換可轉換債券將予發行的股份須遵守於該日期後六個月後屆滿的禁售期時；或(c)聯交所要求可轉換債券條款作出的其他重大變動時，經持有大部分可轉換債券的持有人決定下，可轉換債券持有人可要求貴公司以相當於每年21.1%內部回報率的價格(包括已付票息)贖回所有可轉換債券。

倘若●(按兌換價計算)低於若干金額，則可轉換債券持有人有權要求於該日期按相當於21.1%內部回報率的價格(包括已付票息)贖回可轉換債券。

倘貴公司於2008年9月30日或之前完成合資格●，則在該日期一週年時，各可轉換債券持有人有權要求貴公司按其人民幣金額的等值港元乘以105%(連同任何應計及未付利息)，全部或部分贖回可轉換債券。

倘並無發生該日期為2008年9月30日或以前的合資格●，可轉換債券持有人可按人民幣本金額的等值港元於2008年9月30日贖回可轉換債券，連同任何累計及尚未支付利息加上每半年按複合利率計算的溢價金額(合共相等於人民幣本金額的103.9%)。

在該日期起12個曆月屆滿後，惟不少於該日期三週年前七個營業日，貴公司可隨時（經發出不少於30日但不超過60日的事先書面通知予持有人）按每年21.1%內部回報率計算的提早贖回金額全數贖回可轉換債券，惟條件是股份於連續30個交易日（最後交易日為緊接貴公司提早贖回通知日期前第五個交易日）每日於聯交所的收市價必須高於提早贖回金額除以可轉換債券當時的換股比例的140%。

有抵押票據的主要條款如下：

(i) 利率

有抵押票據的年利率，於發行日期至2008年6月29日為15%，而於2008年6月30日至到期日為18.5%。

(ii) 到期

有抵押票據將於以下的較早者到期：(a)該日期；及(b)（倘若並無進行●）於2008年9月30日。

(iii) 贖回

有抵押票據將於以下的較早者可予贖回：(a)該日期按本金額贖回；或(b)（倘若並無進行●）於2008年9月30日，按相當於每年21.1%內部回報率（包括所有已付票息）的價格贖回。

倘若根據附註18(a)(iv)第一段所述的可轉換債券條款及條件發生條款變動事項，則每名有抵押票據持有人亦將有權要求貴公司按相當於每年內部回報率21.1%的價格於該日期或2008年9月30日全部（或部分）贖回有抵押票據。

倘若●的市值或總公眾持股量（按兌換價計算）低於若干金額，則當時的有抵押票據持有人有權要求於該日期或2008年9月30日按相當於每年21.1%內部回報率的價格（包括已付票息）贖回有抵押票據。

倘並無發生該日期為2008年9月30日或以前的合資格●，有抵押票據持有人可按人民幣本金額的等值港元於2008年9月30日贖回有抵押票據，連同任何累計及尚未支付利息加上每半年按複合利率計算的溢價金額（合共相等於人民幣本金額的112.0%）。

可轉換債券及有抵押票據已獲同時認購。來自發行可轉換債券（995,588,000港元（相當於人民幣939,138,000元））及有抵押票據（77,872,000港元（相當於人民幣73,456,000元））所得款項淨額的總額已分別於2007年12月24日及2008年1月4日收取。可轉換債券及有抵押票據已確認作為若干嵌入式金融衍生工具及債務如下：

嵌入式金融衍生工具包括可轉換債券持有人以兌換價將可轉換債券兌換為貴公司普通股之選擇權之公允值；可轉換債券及有抵押票據持有人要求貴公司贖回可轉換債券及有抵押票據之選擇權之公允值；以及貴公司贖回可轉換債券之選擇權之公允值。

— 該等嵌入式選擇權為互相依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。

附錄一

會計師報告

- 債務部分初步按其公允值確認，即於初步確認時以所得款項淨額減去衍生工具部分的公允值的餘數，及其後以攤銷成本入賬。債務部分的利息按實際利率約每年21.1%計算。

可轉換債券及有抵押票據由獨立合資格估值師邦盟滙駿評估有限公司分別於2007年12月31日及2008年6月30日進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。使用於模式中的主要假設及變數如下：

		2007年	2008年
	附註	12月31日	6月30日
兌換價.....		●	●
無風險利率.....	(a)	4.08%	[3.84%]
股息率.....	(b)	1.00%	[1.00%]
到期期限.....		3年	[3年]
波幅.....	(c)	49.44%	[56.56%]

附註：

- (a) 採納的無風險利率約相等於三年期中國政府債券利率。
- (b) 根據有關協議的條款及條件，可轉換債券的兌換價可因任何未來股息及資產分派予以調整。因此基於貴公司及同業公司的股息率，已使用1.00%股息率釐定嵌入式金融衍生工具的公允值。
- (c) 就私人公司採納的波幅乃基於行業波幅與同業公司波幅之間的較高幅度的平均數釐定。

嵌入式金融衍生工具的價值因若干主觀假設的各種變數更改，而該等假設經貴公司董事基於最佳估計作出。

可轉換債券及有抵押票據的債務部分及嵌入式金融衍生工具之變動如下：

	貴集團及貴公司		
	債務部分	嵌入式金融 衍生工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年12月24日發行的可轉換債券及			
有抵押票據	783,056	156,082	939,138
利息支出	3,401	—	3,401
重新分類作應付利息	(2,033)	—	(2,033)
於2007年12月31日	784,424	156,082	940,506
於2008年1月4日發行的可轉換債券及			
有抵押票據	61,372	12,084	73,456
嵌入式金融衍生工具公允價值虧損	—	14,834	14,834
利息支出	211,724	—	211,724
重新分類作應付利息	(97,276)	—	(97,276)
部分贖回	(269,901)	—	(269,901)
重組可轉換債券及有抵押票據 (附註(b)) . .	(690,343)	(183,000)	(873,343)
於2008年12月31日及2009年6月30日	—	—	—
(未經審核)			
於2008年1月1日	784,424	156,082	940,506
於2008年1月4日發行的可轉換債券			
及有抵押票據	61,372	12,084	73,456
嵌入式金融衍生工具公允價值虧損	—	14,834	14,834
利息支出	84,953	—	84,953
重新分類作應付利息	(56,046)	—	(56,046)
於2008年6月30日	874,703	183,000	1,057,703

(b) 以有抵押債券及有抵押票據重組可轉換債券及有抵押票據

於2008年9月，可轉換債券及有抵押票據持有人、貴公司及貴公司控股股東達成協議，修訂可轉換債券及有抵押票據的條款及條件，主要變動概述如下：

- 可轉換債券兌換為貴公司普通股的嵌入式權利被取消；
- 本金總額人民幣127,741,000元的可轉換債券須於2008年9月30日被贖回；
- 本金總額人民幣142,160,000元的有抵押票據須於2008年9月30日被贖回；
- 可轉換債券及有抵押票據的尚未償還本金人民幣330,929,000元及人民幣496,392,000元，連同累計利息，須按月分期償還，直至2009年6月30日為止。

於2009年7月，貴公司及有抵押債券及有抵押票據持有人同意將有抵押債券及有抵押票據的到期日延長至2009年12月31日。

附錄一

會計師報告

有抵押債券及有抵押票據的變動載列如下：

	有抵押債券及 有抵押票據
	人民幣千元
於2008年1月1日	—
轉撥自可轉換債券及有抵押票據及嵌入式金融衍生工具	873,343
利息支出	52,350
償還本金	(35,091)
重新分類作應付利息	(56,790)
	<hr/>
於2008年12月31日	833,812
利息支出	62,080
償還本金	(457,614)
重新分類作應付利息	(23,308)
	<hr/>
於2009年6月30日	<u>414,970</u>

有抵押債券及有抵押票據於截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的實際利率為27.6%。

於2009年7月，貴公司及貴公司控股股東與有抵押債券及有抵押票據持有人訂立書面協議，以修訂有抵押債券及有抵押票據的條款如下：

1. 有抵押債券及有抵押票據的適用年利率為每年25%；
2. 所有利息款項以人民幣計算並以等值港元（按固定匯率人民幣0.8772元兌1.00港元）清償；及
3. 有抵押債券及有抵押票據的尚未償還本金額連同累計利息須分期按月償還，直至2009年12月31日為止。

19. 遞延所得稅 — 貴集團

當出現可依法執行的權利以將即期稅項資產與應付所得稅抵銷，而遞延所得稅與同一財政當局有關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團遞延所得稅資產及負債抵銷金額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後變現	8,904	271	5,602	13,862
— 將於12個月內變現	14,232	40,231	32,806	29,907
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	23,136	40,502	38,408	43,769
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
將於超過12個月後清償的遞延 所得稅負債	39,970	163,539	367,692	366,706
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附錄一

會計師報告

遞延稅項變動如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初	11,300	(16,834)	(123,037)	(123,037)	(329,284)
於綜合全面收益表確認(附註27)	(28,134)	(106,203)	(206,247)	(8,665)	6,347
年／期終	<u>(16,834)</u>	<u>(123,037)</u>	<u>(329,284)</u>	<u>(131,702)</u>	<u>(322,937)</u>

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤 暫時差額		
	稅項虧損	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	—	11,300	11,300
於綜合全面收益表計入	4,566	7,270	11,836
於2006年12月31日	4,566	18,570	23,136
於綜合全面收益表(扣除)／計入	(2,731)	20,097	17,366
於2007年12月31日	1,835	38,667	40,502
於綜合全面收益表計入／(扣除)	7,217	(9,311)	(2,094)
於2008年12月31日	9,052	29,356	38,408
於綜合全面收益表計入	2,338	3,023	5,361
於2009年6月30日	<u>11,390</u>	<u>32,379</u>	<u>43,769</u>
(未經審核)			
於2008年1月1日	1,835	38,667	40,502
於綜合全面收益表計入／(扣除)	3,804	(9,469)	(5,665)
於2008年6月30日	<u>5,639</u>	<u>29,198</u>	<u>34,837</u>

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可以變現時就稅項虧損確認入賬。於2009年6月30日的累計虧損人民幣135,000元、人民幣8,584,000元、人民幣16,545,000元及人民幣104,252,000元，將分別於2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債

	投資物業重估 收益暫時差額
	人民幣千元
於2006年1月1日	—
於綜合全面收益表扣除	39,970
於2006年12月31日	39,970
於綜合全面收益表扣除	123,569
於2007年12月31日	163,539
於綜合全面收益表扣除	204,153
於2008年12月31日	367,692
於綜合全面收益表計入	(986)
於2009年6月30日	366,706
(未經審核)	
於2008年1月1日	163,539
於綜合全面收益表扣除	3,000
於2008年6月30日	166,539

20. 貿易及其他應付款

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款—第三方	211,409	521,292	492,936	512,011	—	—	—
票據應付款	—	—	—	40,478	—	—	—
其他應付款及應付費用：	473,344	47,494	787,350	1,518,812	2,033	55,034	23,308
— 關聯方(附註 34(d))	456,480	—	633,179	1,397,988	—	—	—
— 第三方	16,864	47,494	154,171	120,824	2,033	55,034	23,308
留成金應付款	48,710	74,045	99,401	108,618	—	—	—
收購土地使用權應付款	591,757	234,981	143,434	143,434	—	—	—
其他應付稅項	2,569	14,057	19,496	21,058	—	—	—
	<u>1,327,789</u>	<u>891,869</u>	<u>1,542,617</u>	<u>2,344,411</u>	<u>2,033</u>	<u>55,034</u>	<u>23,308</u>

附錄一

會計師報告

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的貴集團的貿易應付款的賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	114,879	238,827	34,779	86,876
90日以上及180日以內	2,453	80,931	72,247	2,056
180日以上及365日以內	38,492	93,703	117,412	50,355
365日以上及3年以內	55,585	107,831	268,498	372,724
	<u>211,409</u>	<u>521,292</u>	<u>492,936</u>	<u>512,011</u>

21. 應付所得稅 — 貴集團

應付所得稅分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付所得稅				
— 應付中國企業所得稅	4,327	77,988	147,877	211,765
— 應付中國土地增值稅	60,634	248,469	223,707	328,784
	<u>64,961</u>	<u>326,457</u>	<u>371,584</u>	<u>540,549</u>

22. 按性質分析的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	24,917	60,009	82,347	35,623	66,383
員工成本(附註24)	14,551	22,552	112,679	44,481	47,300
廣告成本	17,227	20,909	39,243	11,904	10,178
折舊	1,907	4,159	6,389	2,859	3,764
土地使用權攤銷	7,576	4,823	5,735	2,075	7,896
物業銷售成本	171,511	352,889	786,710	372,785	543,233
核數師酬金	335	482	493	240	210
捐款予政府慈善機構	19,691	12,771	5,658	1,859	3,348
	<u>278,714</u>	<u>788,592</u>	<u>1,710,058</u>	<u>801,776</u>	<u>1,133,312</u>

(a) 營業稅

貴集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
物業建築及裝飾	3%
物業管理	5%

23. 其他收益及虧損 — 淨額

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
外匯(虧損)/收益(附註(a))	—	(6,870)	(11,005)	(9,372)	3,599
向少數股東收購的淨資產超出					
已付代價的金額(附註(b))	—	1,945	—	—	—
出售附屬公司部分權益的虧損(附註(c))	—	(735)	—	—	—
出售投資物業虧損淨額(附註(d))	—	—	(26,781)	—	(3,127)
	—	(5,660)	(37,786)	(9,372)	472

(a) 截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的外匯虧損或收益主要與港元計值現金有關。

(b) 貴集團於截至2007年12月31日止年度分別向各公司各自的少數權益持有人，按代價人民幣3,610,000元收購泉州市寶華房地產發展有限公司9.5%股本權益、按代價人民幣22,000元收購廈門市金堅果企劃有限公司22%股本權益、按代價人民幣10,000元收購廈門百潤房地產顧問有限公司1%股本權益、按代價人民幣69,500元收購福州寶龍商業經營管理有限公司6.95%股本權益。代價乃按少數權益持有人所佔該等附屬公司的實繳資本的比例釐定，而所收購淨資產高出已付總代價的金額(合共人民幣1,945,000元)乃在綜合全面收益表的其他收益項下確認。於2007年8月及12月，貴集團亦從各自的少數權益持有人收購無錫寶龍房地產發展有限公司10%股本權益及廈門華龍商業地產管理有限公司29%股本權益，代價分別為人民幣11,215,000元及人民幣290,000元。代價乃按從少數股東權益收購的淨資產釐定，因此該等交易並無任何收益。

(c) 貴集團於2007年6月18日向獨立第三方出售廈門市金堅果企劃有限公司29%股本權益，代價為人民幣29,000元。代價以貴集團的實繳資本為基準。虧損人民幣735,000元指出售的淨資產超出代價的金額。

附錄一

會計師報告

(d) 截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，貴集團按代價人民幣57,525,000元及人民幣7,910,000元出售福州寶龍物業開發有限公司的若干投資物業，分別錄得虧損人民幣26,781,000元及人民幣3,127,000元。

24. 員工成本

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資及薪金	12,717	18,788	96,972	38,411	40,845
退休成本 — 法定退休金 (附註31)	455	1,321	8,896	3,530	4,422
其他員工福利及利益	1,379	2,443	6,811	2,540	2,033
	<u>14,551</u>	<u>22,552</u>	<u>112,679</u>	<u>44,481</u>	<u>47,300</u>

25. 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

截至2006年及2007年12月31日止年度，貴集團當時權益持有人承擔的董事薪酬分別為人民幣437,000元及人民幣649,000元。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，由貴集團承擔的董事薪酬如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資及薪金	—	90	2,664	1,332	1,092
退休計劃供款	—	10	28	4	14
袍金	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>2,692</u>	<u>1,336</u>	<u>1,106</u>

截至2007年12月31日止年度，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金		退休計劃		袍金	總計
	薪金	供款	供款	袍金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生	18	2	—	—	—	20
許華芳先生	18	2	—	—	—	20
施思妮女士	18	2	—	—	—	20
郭君先生	18	2	—	—	—	20
肖清平先生	18	2	—	—	—	20
	<u>90</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃供款	袍金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生.....	720	—	—	720
許華芳先生.....	480	—	—	480
施思妮女士.....	264	—	—	264
郭君先生.....	720	24	—	744
肖清平先生.....	480	4	—	484
	<u>2,664</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>2,692</u>

截至2009年6月30日止六個月，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃供款	袍金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生.....	360	—	—	360
許華芳先生.....	240	—	—	240
施思妮女士.....	132	—	—	132
劉曉蘭女士.....	120	12	—	132
肖清平先生.....	240	2	—	242
	<u>1,092</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>1,106</u>

截至2008年6月30日止六個月，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃 供款	袍金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生.....	360	—	—	360
許華芳先生.....	240	—	—	240
施思妮女士.....	132	—	—	132
郭君先生.....	360	2	—	362
肖清平先生.....	240	2	—	242
	<u>1,332</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>1,336</u>

附錄一

會計師報告

(b) 應收董事及由董事最終控制的實體的金額

根據香港公司條例第161B條披露的應收貴公司董事及由董事最終控制的實體的金額詳情如下：

董事名稱：	尚未償還最高金額								
	12月31日			6月30日	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	2009年	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元									
(未經審核)									
許先生	24,594	—	—	—	24,594	24,594	—	—	—
由許先生最終控制的 相關實體 (附註34(d))	799,068	62,371	536,924	926,657	799,068	799,068	536,924	68,185	926,657
	<u>823,662</u>	<u>62,371</u>	<u>536,924</u>	<u>926,657</u>	<u>823,662</u>	<u>823,662</u>	<u>536,924</u>	<u>68,185</u>	<u>926,657</u>

(c) 五名最高薪人士

截至2009年6月30日止六個月，貴公司五名最高薪酬人士中有四名為貴公司董事。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，五名最高薪人士薪酬總額如下：

	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
人民幣千元					
(未經審核)					
薪金及其他福利					
— 董事	—	—	2,664	1,332	972
— 其他	587	728	—	—	360
	<u>587</u>	<u>728</u>	<u>2,664</u>	<u>1,332</u>	<u>1,332</u>
退休計劃供款					
— 董事	—	—	28	4	2
— 其他	12	25	—	—	—
	<u>12</u>	<u>25</u>	<u>28</u>	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>599</u>	<u>753</u>	<u>2,692</u>	<u>1,336</u>	<u>1,334</u>

(d) 截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團概無為吸引加盟或在加盟貴集團時或作為離職補償，向上述任何董事或五名最高薪人士支付薪酬。

附錄一

會計師報告

26. 融資成本

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息開支：					
— 五年內全數償還銀行借貸	9,347	22,571	68,827	32,495	35,892
— 可轉換債券及有抵押票據的債務 部分(附註18(a))	—	3,401	211,724	84,953	—
— 有抵押債券及有抵押票據(附註18(b))	—	—	52,350	—	62,080
	9,347	25,972	332,901	117,448	97,972
減：資本化的利息	(9,347)	(22,571)	(299,246)	(86,128)	(95,256)
	—	3,401	33,655	31,320	2,716

27. 所得稅

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
— 中國企業所得稅	28,009	115,741	135,121	40,039	116,619
— 中國土地增值稅	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅	28,134	106,203	206,247	8,665	(6,347)
	129,741	421,382	345,313	79,388	254,419

附錄一

會計師報告

貴集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用貴集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前經營利潤	252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
按中國適用企業所得稅率計算	80,430	297,414	327,975	43,409	146,309
不可扣除所得稅開支的影響(附註(a)) . . .	—	—	14,379	12,966	—
可抵扣中國企業所得稅的					
中國土地增值稅	(24,287)	(65,815)	(986)	(7,671)	(36,037)
稅率變動影響	—	(9,655)	—	—	—
	56,143	221,944	341,368	48,704	110,272
中國土地增值稅	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
	129,741	421,382	345,313	79,388	254,419

(a) 該等金額主要來自嵌入式金融衍生工具公允值虧損及貴公司記錄的融資成本，不可扣除所得稅。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的加權平均適用中國企業所得稅率分別為32%、29%、26%、32%及25%。波動是因貴集團附屬公司在各稅務管轄區的盈利能力變動所致，根據新中國企業所得稅法，截至2007年12月31日止年度的投資物業公允值收益的適用所得稅率自33%降至25%。

海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維京群島成立之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

有關期間內貴公司及貴集團在香港並無應課稅利潤，故並無於財務資料就香港利得稅計提撥備。貴公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國企業所得稅

貴集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各有關期間的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

附錄一

會計師報告

於截至2006年及2007年12月31日止年度各年，中國企業所得稅乃就中國法定財務報告而言的利潤，按33%稅率計提撥備，並已對該等就中國企業所得稅而言不予課稅或不可抵扣的項目作出調整。貴集團若干位於廈門經濟特區並在該特區成立的附屬公司，有權按15%優惠稅率繳稅。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，由2008年1月1日起，貴集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率將為25%，代替現時的33%適用稅率。根據新企業所得稅法，對貴集團若干於廈門經濟特區成立及經營的附屬公司所適用的企業所得稅率將自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

由於遞延所得稅資產及負債，須按預期適用於資產變現或負債清償的年度的稅率計量，故適用稅率的變動將影響如何釐定貴集團旗下位於中國的附屬公司的遞延稅項資產及負債的眼面值。在此等財務資料內，將於2008年1月1日後變現的若干附屬公司的遞延稅項資產及負債，已經調整至根據25%企業所得稅率計算的金額，截至2007年12月31日止年度所得稅開支計入人民幣9,655,000元。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行規例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行規例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干貴集團公司須根據認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。

28. 每股盈利

由於上文附註1披露的重組以及財務資料編製基準的緣故，就本報告而言載入截至2006年及2007年12月31日止年度各年的每股盈利資料意義不大，故並無呈報每股盈利資料。

於2007年12月14日，貴公司發行3,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股（附註15(d)）。截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，每股盈利乃分別根據貴公司權益持有人應佔利潤人民幣932,658,000元、人民幣55,680,000元及人民幣330,068,000元以及已發行3,000,000,000股股份計算得出。

由於截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月並無發行潛在攤薄股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

29. 股息

貴公司在有關期間內宣派下列股息：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息	—	32,900	—	—	—

附錄一

會計師報告

由於股息率及有權獲派股息的股份數目資料就本報告而言意義不大，故並無呈報有關資料。

30. 經營活動產生的現金

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
就下列各項作出調整：					
折舊(附註6)	1,907	4,159	6,389	2,859	3,764
土地使用權攤銷確認為開支	7,576	4,823	5,735	2,075	7,896
從少數股東權益收購的淨資產超出					
已付代價的金額(附註23(b))	—	(1,945)	—	—	—
出售附屬公司部分權益的虧損					
(附註23(c))	—	735	—	—	—
出售投資物業虧損(附註23(d))	—	—	26,781	—	3,127
投資物業公允值收益(附註8)	(121,121)	(533,035)	(856,040)	(12,000)	(2,400)
嵌入式金融衍生工具公允值虧損					
(附註18(a))	—	—	14,834	14,834	—
融資成本(附註26)	—	3,401	33,655	31,320	2,716
經營活動產生的外匯虧損／(收益)					
(附註23(a))	—	6,870	11,005	9,372	(3,599)
營運資金變動：					
— 在建物業及持作銷售竣工物業	(185,973)	(476,234)	(640,300)	(446,264)	(26,365)
— 土地使用權(附註7)	34,948	66,388	160,442	54,973	131,777
— 受限制現金	(3,699)	(14,817)	(7,218)	(4,450)	(23,773)
— 貿易及其他應收款及預付款	(36,592)	(98,455)	1,563	(47,477)	(55,723)
— 貿易及其他應付款	99,028	196,373	200,876	25,735	66,757
— 客戶墊款	508,410	986,544	195,320	286,946	(223,315)
經營產生的現金	<u>557,266</u>	<u>1,172,930</u>	<u>435,671</u>	<u>51,758</u>	<u>463,849</u>

主要非現金交易主要包括下列各項：

- (a) 於截至2007年12月31日止年度，貴集團的關聯方廈門寶龍集團代表貴集團支付土地出讓金約人民幣146,259,000元。
- (b) 於2007年12月31日，應收／付關聯方款合共人民幣25,595,000元已被抵銷。

附錄一

會計師報告

31. 退休金 — 界定供款計劃

貴集團旗下中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。貴集團旗下中國附屬公司對計劃的供款，乃按地方政府同意的平均僱員薪金若干百分比計算，以為僱員退休福利提供資金。

貴集團亦按照強積金計劃的規則及法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。對強積金計劃的供款，乃根據合資格僱員的有關收入總額，按5%最低法定供款規定進行供款。

貴集團的綜合全面收益表於有關期間處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計劃供款總額	455	1,321	8,896	3,530	4,422

32. 財務擔保合同

貴集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業買家獲授按揭融通 向銀行提供的擔保	280,297	912,359	1,029,327	1,229,794

貴集團已為貴集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房地產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而貴集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。貴公司董事認為財務擔保公允值並不重大。

33. 物業開發開支承擔

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備				
— 物業開發活動	1,621,750	926,011	1,544,969	1,099,616
— 收購土地使用權	—	514,442	910,590	904,420
	<u>1,621,750</u>	<u>1,440,453</u>	<u>2,455,559</u>	<u>2,004,036</u>

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
控股股東，包括許先生、黃麗真女士、 許華芳先生及許華芬女士	貴公司最終控股股東及彼等之直系家族成員， 許先生及許華芳先生亦是貴公司董事
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍房地產發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍聚生信息系統集成有限公司	由許先生最終控制
晉江寶龍大酒店有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍餐飲管理有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍樂園管理有限公司	由許先生最終控制
澳門娛樂有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍大酒店有限公司	由許先生最終控制
廈門市澳金龍辦公設備有限公司	由許先生最終控制
鷺京娛樂城有限公司	由許先生最終控制
寶龍歡樂世界有限公司	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	由許先生最終控制

(b) 與關聯方的交易

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團與關聯方進行了下列重大交易：

(i) 貴公司●後將會繼續的關聯方交易：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租金收入(附註(1))：					
—福州康城百貨有限公司	—	11,075	9,541	8,398	—
—廈門寶龍餐飲管理有限公司	—	1,478	1,590	814	—
—廈門寶龍樂園管理有限公司	—	2,525	4,146	1,915	1,238
—鄭州食全食美餐飲管理有限 公司	—	—	1,626	—	909
	<u>—</u>	<u>15,078</u>	<u>16,903</u>	<u>11,127</u>	<u>2,147</u>
購買物業及設備(附註(1))					
—廈門寶龍信息產業 發展有限公司	824	728	135	135	27
—Fujian Ping An Security Devices and Network Limited	—	—	23,083	14,854	4,466
	<u>824</u>	<u>728</u>	<u>23,218</u>	<u>14,989</u>	<u>4,493</u>
物業管理費收入(附註(1))					
—許華芳先生	31	31	31	16	2
—廈門寶龍集團	159	130	93	46	41
—廈門寶龍樂園管理有限公司	—	144	495	248	248
—鄭州食全食美餐飲管理 有限公司	—	74	295	148	148
	<u>190</u>	<u>379</u>	<u>914</u>	<u>458</u>	<u>439</u>
對貴集團的酒店住宿服務費用 收費(附註(1))					
—澳門寶龍集團	<u>1,250</u>	<u>1,580</u>	<u>2,840</u>	<u>1,725</u>	<u>406</u>

附錄一

會計師報告

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
辦公室租賃開支(附註(1))					
—廈門寶龍信息產業發展有限公司	—	—	1,485	743	743

(ii) 貴公司●後不會繼續的關聯方交易：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
對貴集團的建築費及相關服務					
費用收費(附註(1))					
—廈門寶龍聚生信息系統集成有限公司	634	—	—	—	—
—廈門寶龍信息產業發展有限公司	5,484	1,576	—	—	—
	<u>6,118</u>	<u>1,576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
物業銷售(附註(1))					
—許華芳先生	7,722	3,729	—	—	—
—黃麗真女士	—	493	—	—	—
	<u>7,722</u>	<u>4,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
物業管理費收入(附註(1))					
—福州康城百貨有限公司	—	4,092	4,710	2,309	—
—廈門寶龍餐飲管理有限公司	—	312	470	235	—
	<u>—</u>	<u>4,404</u>	<u>5,180</u>	<u>2,544</u>	<u>—</u>
對貴集團的顧問開支收費(附註(1))					
—廈門寶龍集團	15,800	25,800	—	—	—

(1) 交易費用是根據有關協議條款收取。

(2) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，關聯方已就貴集團的銀行借貸分別人民幣49,000,000元、人民幣670,285,000元、人民幣795,977,000元及人民幣609,832,000元提供公司擔保(附註17)。

(3) 於2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團質押其土地使用權（附註7）及投資物業（附註8）的若干部分，分別作為關聯方借貸人民幣90,000,000元及人民幣405,000,000元的擔保。所有有關質押已於2009年●月●日解除。

(4) 貴公司董事認為該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

(c) 主要管理人員酬金

截至2006年及2007年12月31日止年度的主要管理人員酬金由廈門寶龍集團承擔。

截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的管理層酬金載列如下。

	截至2008年	截至2009年
	12月31日止年度	6月30日止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	2,664	1,332
— 退休金成本	28	2
	<u>2,692</u>	<u>1,334</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團與關聯方有下列重大非貿易結餘：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應收款的應收關聯方 款項(附註(i))				
—許先生.....	24,594	—	—	—
—由許先生最終控制的 相關實體(附註25(b)).....	799,068	62,371	236,924	326,657
—廈門寶龍集團.....	729,581	62,371	210,180	320,744
—廈門寶龍房地產.....	2,617	—	—	—
—晉江寶龍大酒店有限公司...	66,031	—	—	—
—福州康城百貨有限公司.....	—	—	20,616	—
—福州寶龍樂園遊樂有限公司..	—	—	3,996	4,107
—鄭州食全食美餐飲管理 有限公司.....	—	—	2,032	388
—由許先生最終控制的 其他相關實體.....	839	—	100	1,418
	<u>823,662</u>	<u>62,371</u>	<u>236,924</u>	<u>326,657</u>

收購物業預付款(附註(ii))				
—廈門寶龍集團.....	—	—	300,000	600,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,000</u>	<u>600,000</u>

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款的應付關聯方款 (附註(i))：				
—許先生.....	—	—	633,115	1,397,796
—廈門寶龍集團.....	423,064	—	—	—
—廈門寶龍大酒店有限公司...	31,267	—	—	—
—晉江寶龍大酒店有限公司...	561	—	—	—
—澳門娛樂有限公司.....	1,349	—	—	—
—由許先生最終控制的 其他相關實體.....	239	—	64	192
	<u>456,480</u>	<u>—</u>	<u>633,179</u>	<u>1,397,988</u>

(i) 應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求收取／償還，性質屬現金墊款。

(ii) 於2008年12月5日，貴公司一家附屬公司與廈門寶龍集團訂立協議，以按代價人民幣600,000,000元收購廈門寶龍集團的若干物業。貴集團已分別於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月就收購預付代價人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元。

III. 結算日後事件

- (a) 有抵押債券及有抵押票據於2009年6月30日的金額為人民幣414,970,000元，其後已經清償。
- (b) 根據貴公司股東於2009年9月16日通過的書面決議案，貴公司以資本化應付許先生款人民幣1,000百萬元的形式，向Skylong Holdings Limited發行及配發150,000,000股股份。於配發前，Skylong Holdings Limited擁有本公司60%股份，由許先生全資擁有。



IV. 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製於2009年6月30日後任何期間的經審核財務報表。另外，貴公司或其附屬公司亦無就2009年6月30日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2009年6月30日所持物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件內。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等謹遵閣下之指示，對寶龍地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年6月30日（「估值日」）之估值意見，供載入●內。

吾等之估值乃吾等對該等物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額」。

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。該估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售相關之人士給予之特別代價或優惠，或任何特別價值元素等特別條款或情

附錄四

物業估值

況，所導致之估值漲價或跌價。物業市值之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

在對中國物業進行估值時，除另有說明者外，吾等假設按有關指定年期支付年度名義土地使用費之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。就該等物業進行估值時，除另有說明者外，吾等亦假設貴集團擁有該等物業之可強制執行業權，可於獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

在對第一類物業權益（即貴集團在中國持作投資之物業權益）進行估值時，吾等採用投資估值法，將該等物業現有租約產生的淨租金收入資本化及就該物業之任何復歸潛在收入作出適當撥備。

對於由貴集團在中國分別持有之開發中及持作未來開發之第二及三類物業權益，吾等對其之估值建基於其將根據貴集團向吾等提供之最新開發計劃予以開發及竣工。吾等假設該等開發計劃皆已獲得所有相關政府部門之同意、批准及許可，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法及參考相關市場上可資比較之相關銷售交易，並已考慮完成之發展項目將耗費之建築成本，以反映完成發展項目之質素。

在對第四類物業權益（即貴集團在中國租用之物業權益）進行估值時，由於該等物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤，故此吾等認為該等物業權益並無任何商業價值。

吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等之文件副本。在進行估值時，吾等在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關物業所有權之資料[及中國法律]。吾等亦接納所獲有關圖則審批或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、估計建築成本、估計竣工日期、佔地及樓面面積及所有其他有關之事宜之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。概無進行實地量度。吾等並無理由懷疑貴集團給予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等曾視察該物業之外部，在可能情況下，亦曾視察物業之內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等並無對任何土地就任何未來發展查驗地基狀況及樓宇設備等方面的合適性。吾等編製估值時，乃假設此等方面為滿意，且在開發期間不會產生任何額外的開支或延誤。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(2005年第一版)所載之規定。

除另有說明者外，所有金額均以人民幣計算。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
福建省
廈門市
嘉禾路305號
寶龍中心
三層
寶龍地產控股有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

2009年●月●日

附註：陳超國先生，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)於香港擁有約25年物業估值經驗及於中國擁有約20年物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
1.	中國 福建省 福州市 台江區 福州寶龍城市廣場	979,000,000	100%	979,000,000
	小計：	979,000,000		979,000,000

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中之物業權益

2.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市 廣場第一期 部分	324,000,000	100%	324,000,000
3.	中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 無錫寶龍城市廣場	1,240,000,000	80%	992,000,000
4.	中國 山東省 泰安市 泰安寶龍城市廣場	1,018,000,000	100%	1,018,000,000
5.	中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期 部分	1,292,000,000	100%	1,292,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
6.	中國 安徽省 蚌埠市 蚌埠寶龍城市廣場	1,951,000,000	100%	1,951,000,000
7.	中國 河南省 鄭州市 鄭東區 鄭州寶龍城市廣場	1,869,000,000	100%	1,869,000,000
8.	中國 山東省 青島市 城陽區 青島寶龍城市廣場	3,990,000,000	100%	3,990,000,000
9.	中國 江蘇省 無錫市 惠山區 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔花城 第一期	433,000,000	100%	433,000,000
	小計：	<u>12,117,000,000</u>		<u>11,869,000,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發之物業權益

10.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市廣場 第二期	157,900,000	100%	157,900,000
-----	---	-------------	------	-------------

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
11.	中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期及第二期 部分	1,161,000,000	100%	1,161,000,000
12.	中國 江蘇省 無錫市 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔花城 第二期	334,000,000	100%	334,000,000
13.	位於 中國 山東省 煙台市 海陽縣的用地	1,021,000,000	100%	1,021,000,000
14.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 阜新區的用地	688,000,000	100%	688,000,000
15.	位於 中國 河南省 新鄉市 友誼路的用地	1,025,000,000	100%	1,025,000,000
16.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年南路的用地	870,000,000	100%	870,000,000
17.	位於 中國 江蘇省 常州市 青楓公園 以南的用地	725,000,000	100%	725,000,000

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
18.	位於 中國 山東省 青島市 李滄區的用地	931,000,000	100%	931,000,000
	小計：	6,912,900,000		6,912,900,000

第四類 — 貴集團在中國租用之物業權益

19.	中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 世福二區 第131及386號單位	無商業價值	100%	無商業價值
20.	中國 江蘇省 蘇州市 寶龍城市廣場 第3座303號單位及 第7座404號單位	無商業價值	100%	無商業價值
21.	中國 安徽省 蚌埠市 南北米亞花園 第12座第1號單位 第102及202號單位	無商業價值	100%	無商業價值
22.	中國 安徽省 蚌埠市 紫荊名流 第17座第3號單位 第406號單位	無商業價值	100%	無商業價值
23.	中國 福建省 廈門市 開元區 嘉禾路305號 寶龍中心第二期 2及3層17個單位	無商業價值	100%	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於2009年6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔於2009年 6月30日現況下的市值
24.	中國 山東省 青島市 海棠苑小區 第10座第4號單位 第602號單位	無商業價值	100%	無商業價值
25.	中國 山東省 青島市 名富花園 第6座第2號單位 第201號單位	無商業價值	100%	無商業價值
26.	中國 山東省 青島市 北峰社區 第9座第4號單位 第301號單位	無商業價值	100%	無商業價值
27.	中國 山東省 青島市 聖富花園 第14座第1號單位 第401號單位	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	零		零
	合計：	20,008,900,000		19,760,900,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
1. 中國 福建省 福州市 台江區 福州寶龍城市 廣場	<p>福州寶龍城市廣場（「開發項目」）是大型住宅／商業開發項目，座落於四幅土地上，總佔地面積約72,874.00平方米（784,416平方呎）的。</p> <p>開發項目包括兩棟十二層高的住宅大樓，基座是七層高的商業群樓（包括兩層高的地庫）。商業群樓附近設有一座夜總會大樓和一座迪斯科大樓。物業於2006年至2008年間竣工。</p> <p>物業總建築面積約為190,183.49平方米（2,047,135平方呎），現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>33,274.06</td> <td>358,162</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>141,740.06</td> <td>1,525,690</td> </tr> <tr> <td>夜總會及迪斯科</td> <td>15,169.37</td> <td>163,283</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>190,183.49</td> <td>2,047,135</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分別為期40年、50年及70年，作商業、辦公室及住宅用途（見附註1）。</p>	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	33,274.06	358,162	商業	141,740.06	1,525,690	夜總會及迪斯科	15,169.37	163,283	總計	190,183.49	2,047,135	<p>除已交付予買家的部分外，總建築面積約90,840.00平方米的物業部分有多項租約，最遲將於2027年6月30日屆滿，年度總租金約為人民幣42,993,000元，而於估值日，物業其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 979,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 979,000,000元）</p>
樓層	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	33,274.06	358,162																		
商業	141,740.06	1,525,690																		
夜總會及迪斯科	15,169.37	163,283																		
總計	190,183.49	2,047,135																		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據下列國有土地使用證，該總佔地面積約72,874.00平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司（「福州寶龍」），有關詳情載列如下。

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
甬國用(2004)第00164000123號	57,776.00	商業：2044年5月10日 辦公室：2054年5月10日 住宅：2074年5月10日
甬國用(2004)第00184000219號	10,603.00	商業：2044年8月16日 辦公室：2054年8月16日 住宅：2074年8月16日
甬國用(2005)第00194000249號	3,320.00	商業：2044年5月10日 辦公室：2054年5月10日 住宅：2074年5月10日
甬國用(2006)第31835000144號	1,175.00	商業配套設施：2046年5月15日

2. 根據19份房屋所有權證，建築面積約87,035.12平方米的物業部分的房屋所有權已授予福州寶龍。

貴集團現正申領物業其餘部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。

3. 根據3份預售許可證—(2005)甬房許字第2008號、(2006)甬房許字第2308號及(2006)甬房許字第2250號，總建築面積約155,722.60平方米的物業部分已獲准進行預售。

4. 根據2份建設工程竣工驗收備案表（「竣工備案表」），總建築面積約180,542.50平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。

貴集團尚未就其餘物業（「其餘物業」）獲取竣工備案表。據貴集團表示，物業有關部分的建築工程已經竣工，現正由相關地方機關進行驗收。

5. 據貴集團表示，總建築面積約85,572.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售並交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。

6. 僅供參考而言，貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分（總建築面積約94,835.09平方米）於2009年6月30日之資本值約為人民幣974,000,000元。

7. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 福州寶龍依法擁有物業土地使用權。福州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外）；

附錄四

物業估值

- (ii) 佔地面積約1,175.00平方米的土地(甬國用(2006)第31835000144號)的土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 根據2份國有土地使用權出讓合同榕地合(2003)第94及131號及其補充協議，三幅總佔地面積約71,699.00平方米的土地(甬國用(2004)第00164000123號、甬國用(2004)第00184000219號及甬國用(2005)第00194000249號)的土地出讓金總額，為人民幣161,437,846元。根據福州寶龍提供的資料，福州寶龍已支付合共人民幣108,301,121元。根據一份文件(榕財綜(2004)第1400號)，福州寶龍已就三幅土地的每畝佔地面積，獲授人民幣500,000元，所獲金額可用以抵銷三幅土地的土地出讓金。尚餘的土地出讓金已經與所獲金額抵銷，總抵銷金額約為人民幣53,834,000元。然而，福州寶龍可能需要在其他相關機關要求時，清償尚未支付的土地出讓金，而中國法律及法規並無規定在該情況下廢除或調整所獲金額協議的任何時限。福州寶龍並無接到任何要求廢除或調整所獲金額協議。此外，福州寶龍將不會因上述抵銷而遭受行政處罰；
- (iv) 福州寶龍已就總建築面積約180,542.50平方米的物業部分，獲取2份竣工備案表。福州寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
- (v) 就已獲取竣工備案表及已出租的物業部分而言，租賃協議(「已竣工租賃協議」)已於下文(xvii)所述的按揭日期前簽訂而該等租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (vi) 已竣工租賃協議尚未登記，但不影響該等租賃協議的有效性或已竣工租賃協議下福州寶龍作為出租人的權利(包括收取租金的權利)；
- (vii) 根據中國法律，福州寶龍可能因尚未登記已竣工租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；
- (viii) 就已竣工租賃協議下目前的部分而言，福州寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，福州寶龍須於出售該等已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (ix) 由於福州寶龍已就已竣工租賃協議下的已出租物業獲取竣工備案表，福州寶龍可根據已竣工租賃協議交付該等物業予承租人；
- (x) 就竣工驗收程序尚未結束及已出租的物業部分而言，租賃協議(「其他租賃協議」)已於下文(xvii)所述的按揭日期前簽訂而該等租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (xi) 其他租賃協議尚未登記，但不影響該等協議的有效性或其他租賃協議下福州寶龍作為出租人的權利(包括收取租金的權利)；
- (xii) 根據中國法律，福州寶龍可能因尚未登記其他租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；

附錄四

物業估值

- (xiii) 就其他租賃協議下目前的物業部分而言，福州寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，福州寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (xiv) 在等待其他租賃協議下已出租物業的竣工驗收程序結束期間，福州寶龍可根據其他租賃協議交付該等物業予承租人。然而，倘福州寶龍於竣工驗收程序結束前已交付已出租物業予承租人，根據中國法律，福州寶龍可能須於規定期限內結束竣工驗收程序，而倘福州寶龍未能如期完成，則可能遭受最高罰款人民幣300,000元。據貴集團表示，福州寶龍並無遭受上述處罰；
- (xv) 福州寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (xvi) 福州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，福州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (xvii) 總建築面積約61,948.90平方米的物業部分及分攤的土地使用權已為中國銀行股份有限公司福建分行的六項按揭作抵押，貸款總額為人民幣350,000,000元；
- (xviii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，福州寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售該物業的有關部分，而福州寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分(已預售或已出租部分除外)並無任何法律障礙；
- (xix) 除上述的已按揭部分、已出租部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xx) 物業餘下部分的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。福州寶龍擁有開發物業餘下部分的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團在中國持有之開發中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日現況下的市值																		
2. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 蘇州太倉寶龍城市 廣場第一期 部分	該物業包括建立在三幅土地上的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分（「擬定開發項目」），總佔地面積約118,116.60平方米（1,271,407平方呎）。 擬定開發項目計劃分兩期，開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為198,551.51平方米（2,137,208平方呎），另加394個總建築面積約14,970.81平方米（161,146平方呎）的停車位，現分列如下：	建築面積約139,189.82平方米的物業部分已竣工，其餘部分正在興建中。	人民幣 324,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 324,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>101,175.42</td> <td>1,089,052</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>43,624.29</td> <td>469,572</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套設施</td> <td>53,751.80</td> <td>578,584</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>198,551.51</u></td> <td><u>2,137,208</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	101,175.42	1,089,052	商業	43,624.29	469,572	酒店及配套設施	53,751.80	578,584	總計	<u>198,551.51</u>	<u>2,137,208</u>		
用途	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	101,175.42	1,089,052																			
商業	43,624.29	469,572																			
酒店及配套設施	53,751.80	578,584																			
總計	<u>198,551.51</u>	<u>2,137,208</u>																			
	物業的建築工程於2005年7月開展，預計將於2009年12月竣工。																				
	該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2044年5月27日及2074年5月27日屆滿，作商業及住宅用途。																				

附註：

- 根據2份國有土地使用證—太國用(2005)第501000286及501000287號，總佔地面積約105,605.10平方米的兩幅土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司（「蘇州寶龍」），分別為期40年及70年，於2044年5月27日及2074年5月27日屆滿，作商業及住宅用途（請參閱下文附註2）。

附錄四

物業估值

2. 根據國有土地使用證—太國用(2007)第501001527號，佔地面積約13,676.60平方米(1,165.10平方米來自太國用(2005)第501000287號及12,511.50平方米來自太國用(2005)第501000288號)的物業另一部分的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司蘇州太倉寶龍大酒店有限公司(「蘇州酒店」)，為期40年，由2004年5月28日起，於2044年5月27日屆滿，作商業用途。
3. 根據建設用地規劃許可證—太城規(2004)第091號，佔地面積約177畝(118,000.00平方米)的物業的規劃建築工程，已獲准及適用於用地(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號以及太國用(2007)第501001527號)。
4. 根據5份建設工程規劃許可證—第137及073號文本、太城規(2007)第024號、太城建(2008)第006及70號，總規劃建築面積約353,416.74平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准於用地進行建設(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
5. 根據建設工程規劃許可證—太城(2006)第081號，規劃建築面積約53,751.80平方米的物業部分的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准於用地進行建設(為國有土地使用證太國用(2007)第501001527號)。
6. 根據8份建設工程施工許可證(「施工許可證」)—編號320522200507220101、320522200509010201、320522200506090101、320522200509200101、320522200512210201、320522200512050301、320585200705140301及320585200707050101，總規劃建築面積約158,146.60平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分的建築工程，已獲准於用地進行施工(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
7. 根據施工許可證—編號32052200611280101，總規劃建築面積約53,752.00平方米的物業部分的建築工程，已獲准於用地進行施工(為國有土地使用證太國用(2007)第501001527號)。
8. 根據10份預售許可證—太(2005)預准字第047、050、054、065、062、067及083號、太(2006)預准字第009號及太(2007)預准字第017及021號，總建築面積約145,770.82平方米的物業部分已獲准於用地進行預售(為國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號)。
9. 根據3份竣工備案表，總建築面積約139,189.82平方米的蘇州太倉寶龍城市廣場第一期部分已經竣工並可供佔用。

貴集團現正辦理上述部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
10. 據貴集團表示，總建築面積約128,297.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售並交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
11. 據貴集團表示，總建築面積約6,336.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價約人民幣19,269,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
12. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣56,308,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
13. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣449,000,000元。

14. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：

就國有土地使用證太國用(2005)第501000286及501000287號

- (i) 蘇州寶龍依法擁有物業土地使用權。蘇州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已預售部分除外)；
- (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 蘇州寶龍已就建築面積約139,189.82平方米的物業部分，獲取竣工備案表。蘇州寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
- (iv) 就已獲取竣工備案表及已出租的物業部分而言，租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (v) 蘇州寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 蘇州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，蘇州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (vii) 除已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蘇州寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利；

就國有土地使用證太國用(2007)第501001527號

- (ix) 蘇州酒店依法擁有物業的土地使用權。蘇州酒店有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分除外)；
- (x) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (xi) 總建築面積約53,751.80平方米的物業部分以及分攤的土地使用權已為華商銀行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣100,000,000元；
- (xii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，蘇州酒店有權於獲得承按人同意後轉讓、租賃、按揭、或出售物業的有關部分；
- (xiii) 除上述已按揭部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xiv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蘇州酒店擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
3. 中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 無錫寶龍城市廣場	考慮中的物業名為無錫寶龍城市廣場 (「擬定開發項目」)，建立在兩幅土地 地上，總佔地面積約77,020.20平方米 (829,045平方呎)。 擬定開發項目計劃開發成為商業開 發項目。竣工後，物業的總建築面 積約為234,131.61平方米(2,520,192 平方呎)，另加1,600個總建築面積約 50,055.18平方米(538,794平方呎)的 停車位，現分列如下：	該物業正在興建中。	人民幣 1,240,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 992,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>82,905.36</td> <td>892,393</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>151,226.25</td> <td>1,627,799</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>234,131.61</td> <td>2,520,192</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	公寓	82,905.36	892,393	商業	151,226.25	1,627,799	總計	234,131.61	2,520,192		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
公寓	82,905.36	892,393															
商業	151,226.25	1,627,799															
總計	234,131.61	2,520,192															
	物業的建築工程於2007年5月開展， 預計將於2010年12月竣工。																
	該物業已獲授土地使用權，為期40 年，於2046年12月29日屆滿，作商業 用途。																

附註：

- 根據2份國有土地使用證—錫新國用(2007)第10及11號，總佔地面積約77,020.20平方米的物業的土地使用權已授予無錫寶龍房地產發展有限公司(「無錫寶龍」)，貴公司佔該公司的80%權益，為期40年，於2046年12月29日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證—錫新規地許(2006)第159號，總佔地面積約77,020.20平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
- 根據2份建設工程規劃許可證—錫新規建許(2007)第46號及建字第3202012008X0096號，總規劃建築面積約276,583.58平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。

附錄四

物業估值

4. 根據2份施工許可證，編號3202992007051500001A及3202992008060600001A，總規劃建築面積約276,583.58平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據2份預售許可證—(2007)預銷准字第(053)號及(2008)預銷准字第125號，總建築面積約233,522.74平方米的物業，已獲准進行預售。
6. 根據竣工備案表，建築面積約10,300.40平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。
貴集團現正獲取上述部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
7. 據貴集團表示，總建築面積約15,244.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣184,611,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約10,000.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣402,117,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
10. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣2,281,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 無錫寶龍依法擁有物業土地使用權。無錫寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分及已預售部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 無錫寶龍已就總建築面積約10,300.40平方米獲取竣工備案表。無錫寶龍獲取物業有關部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
 - (iv) 無錫寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (v) 無錫寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，無錫寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
 - (vi) 佔地面積約71,960.30平方米的物業部分已為中國農業銀行無錫市太湖分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣140,000,000元；
 - (vii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；

附錄四

物業估值

- (viii) 除上述已按揭及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (ix) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。無錫寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																																		
4. 中國 山東省 泰安市 泰安寶龍城市廣場	<p>考慮中的物業名為泰安寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在七幅土地上，總佔地面積約237,515.00平方米（2,556,611平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為商業／住宅綜合開發項目，預計分兩期開發。</p> <p>竣工後，物業第一期的總建築面積將約為68,924.67平方米（741,906平方呎），而物業第二期的總建築面積將約為219,653.18平方米（2,364,347平方呎），另加364個總建築面積約13,366.81平方米（143,880平方呎）的停車位，現分列如下：</p>	該物業正在興建中。	<p>人民幣 1,018,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,018,000,000元）</p>																																		
	<p>第一期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>61,329.67</td> <td>660,153</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,595.00</td> <td>81,753</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>68,924.67</td> <td>741,906</td> </tr> </tbody> </table> <p>第二期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>55,634.44</td> <td>598,849</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>114,335.74</td> <td>1,230,710</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套設施</td> <td>49,683.00</td> <td>534,788</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>219,653.18</td> <td>2,364,347</td> </tr> </tbody> </table> <p>總計</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td>288,577.85</td> <td>3,106,253</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	61,329.67	660,153	商業	7,595.00	81,753	小計	68,924.67	741,906	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	55,634.44	598,849	商業	114,335.74	1,230,710	酒店及配套設施	49,683.00	534,788	小計	219,653.18	2,364,347		288,577.85	3,106,253		
用途	概約建築面積																																				
	平方米	平方呎																																			
住宅	61,329.67	660,153																																			
商業	7,595.00	81,753																																			
小計	68,924.67	741,906																																			
用途	概約建築面積																																				
	平方米	平方呎																																			
住宅	55,634.44	598,849																																			
商業	114,335.74	1,230,710																																			
酒店及配套設施	49,683.00	534,788																																			
小計	219,653.18	2,364,347																																			
	288,577.85	3,106,253																																			
	<p>物業的建築工程預計將於2010年5月全面竣工。</p> <p>在物業的七幅土地中，五幅總佔地面積約112,468.00平方米的土地已獲授土地使用權，為期70年，於2076年3月21日及2076年7月17日屆滿，作住宅用途；其餘兩幅總佔地面積約125,047.00平方米的土地已獲授土地使用權，為期40年，由2006年7月18日起，於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。</p>																																				

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據7份國有土地使用證—泰土國用(2006)第T-0014及T-0032至T-0037號，總佔地面積約237,515.00平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司山東寶龍實業發展有限公司(「山東寶龍」)，為期70年，於2076年3月21日及2076年7月17日屆滿，作住宅用途，以及為期40年，於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—(2006)魯09-00-0021及(2006)魯09-00-0050，總佔地面積約237,515.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
3. 根據4份建設工程規劃許可證—(2006)魯09-00-0067、(2007)魯09-00-0036、09-00-0038及09-00-0039，總規劃建築面積約296,707.66平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據4份施工許可證—編號2006-00-0067、2007-00-0066、2007-00-065及2007-00-049，總規劃建築面積約296,707.66平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據15份預售許可證—泰房售證第(2006)031、(2007)002、(2007)008、(2007)017、(2007)019、(2007)028、(2007)029、(2007)031、(2007)032號及泰房預售證第(2008)002、(2008)007、(2008)011、(2008)015、(2008)025及(2008)031號，總建築面積約224,808.11平方米的物業部分已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約54,280.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣268,902,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，總建築面積約62,729.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
8. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣310,943,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
9. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,629,000,000元。
10. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約56,331.10平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣480,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 山東寶龍依法擁有物業土地使用權。山東寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭及已預售部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；

附錄四

物業估值

- (iii) 總佔地面積約70,586.00平方米的物業部分，已為中國工商銀行泰安火車站分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣60,000,000元；總佔地面積103,288.18平方米的物業另一部分已為中國建設銀行泰安分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣90,000,000元；
- (iv) 就目前設定按揭的部分而言，山東寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
- (v) 山東寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 山東寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，山東寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (vii) 除上述的已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。山東寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日現況下的市值														
5. 中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期 部分	<p>該物業包括建立在兩幅土地上的洛陽寶龍城市廣場第一期部分(亦稱D及E區)(「擬定開發項目」)，總佔地面積約115,242.60平方米(1,249,471平方呎)。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目，包括五金及建材市場。竣工後，物業的總建築面積將約為342,678.13平方米(3,688,587平方呎)，另加1,226個總建築面積約29,584.65平方米(318,449平方呎)的停車位，現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>101,377.86</td> <td>1,091,231</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>241,300.27</td> <td>2,597,356</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>342,678.13</td> <td>3,688,587</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	101,377.86	1,091,231	商業	241,300.27	2,597,356	總計	342,678.13	3,688,587	該物業正在興建中。	<p>人民幣 1,292,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,292,000,000元) (見附註10)</p>
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	101,377.86	1,091,231															
商業	241,300.27	2,597,356															
總計	342,678.13	3,688,587															
	<p>物業的建築工程於2006年11月開展，預計將於2009年10月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																

附註：

- 根據2份國有土地使用證—洛市國用(2006)第05001234及05001235號，總佔地面積約115,242.60平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司洛陽寶龍置業發展有限公司(「洛陽寶龍」)，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證—洛城規證字(2006)第052號，總佔地面積約543,301.643平方米的洛陽寶龍城市廣場(包括187,694.201平方米作公共道路)的規劃建築工程，已獲准進行。

附錄四

物業估值

3. 根據6份建設工程規劃許可證—洛城規證(2006)第841至845及2007064號，總規劃建築面積約449,186.00平方米的洛陽寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證第28號，物業的建築工程已獲准進行。
5. 根據3份預售許可證—洛房市商預字第Y07-055、Y06-099及07-012號，總建築面積約426,286.00平方米的物業部分已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約142,583.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣555,939,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣349,993,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
8. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,875,000,000元。
9. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約63,200.21平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期清償，則其資本值為人民幣265,000,000元。
10. 據貴集團表示，於2009年6月30日，洛陽寶龍城市廣場的六幅土地尚未支付土地出讓金約人民幣89,599,964元。吾等在估值時並無將上述土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已全數支付。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 洛陽寶龍依法擁有物業土地使用權。洛陽寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭及已預售部分除外)；
 - (ii) 擬定開發項目的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，擬定開發項目的尚未支付土地出讓金約為人民幣89,599,964元。
 - (iii) 總建築面積約60,552.96平方米的物業部分以及分攤的土地使用權已為中國農業銀行洛陽分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，洛陽寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 洛陽寶龍已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (vi) 洛陽寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，洛陽寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；

附錄四

物業估值

- (vii) 除上述已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。洛陽寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
6. 中國 安徽省 蚌埠市 蚌埠寶龍城市廣場	考慮中的物業名為蚌埠寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在四幅土地上，總佔地面積約192,312.70平方米（2,070,054平方呎）。	建築面積約145,691.97平方米的物業部分已經竣工，而其餘部分則正在興建中。	人民幣 1,951,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,951,000,000元)
	擬定開發項目計劃開發成為商業／住宅開發項目。竣工後，物業的總建築面積約為403,239.05平方米（4,340,465平方呎），另加1,781個總建築面積約87,970.00平方米（946,909平方呎）的停車位，現分列如下：	已竣工部分中，除已交付予買家的部分外，43,311.93平方米有多項租約，最遲於2029年屆滿，每月租金約為人民幣1,332,000元，而於估值日，其餘部分為空置。	
	第一期		
	用途	概約建築面積	
		平方米	平方呎
	住宅	130,935.26	1,409,387
	商業	52,048.68	560,252
	小計	182,983.94	1,969,639
	第二期		
	商業	220,255.11	2,370,826
	小計	220,255.11	2,370,826
	總計	403,239.05	4,340,465
	物業的建築工程於2006年9月開展，預計將於2010年2月全面竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2043年11月及2073年11月屆滿，作商業及住宅用途。		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據4份國有土地使用證—蚌國用(出讓)第07232、07236、07237及07238號，總佔地面積約192,312.70平方米的開發項目的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)，分別為期40年及70年，於2043年11月及2073年11月屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據11份房屋所有權證，建築面積約88,812.97平方米的物業部分的房屋所有權已授予蚌埠寶龍。
3. 根據建設用地規劃許可證—2006用第14號，佔地面積288.47畝(192,312.06平方米)的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
4. 根據4份建設工程規劃許可證—經房建字第(2006)003至005及008號，總規劃建築面積約437,627.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 根據13份施工許可證，編號030006100037、030006090024、030006090028至030006090030及030006090033至030006090039，總規劃建築面積約101,162.00平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
6. 根據8份預售許可證—(商品)房預售證第385(2007)、415(2007)、413(2007)、377(2007)、0299(2006)、411(2006)、490(2007)及507(2007)號，總建築面積406,037.00平方米的物業部分已獲准進行預售。
7. 據貴集團表示，總建築面積約26,017.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣202,328,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約141,999.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 根據竣工備案表，建築面積約56,879.00平方米的物業部分已經竣工並可供佔用。
貴集團現正獲取上述物業部分的房屋所有權證，預期於2010年6月或以前取得。
10. 據貴集團表示，蚌埠寶龍已就物業的部分與第三方訂立租賃協議。
11. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣288,253,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
12. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣2,635,000,000元。
13. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約106,854.60平方米(其中第一期及第二期分別佔21,827.97平方米及85,026.63平方米))及254個停車位於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣803,000,000元(第一期連同停車位及第二期的分列價值分別為人民幣140,000,000元及人民幣663,000,000元)。

附錄四

物業估值

14. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 蚌埠寶龍依法擁有物業土地使用權。蚌埠寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外）；
- (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (iii) 除蚌埠寶龍城市廣場總面積約88,812.97平方米的部分已通過[工程竣工驗收]並取得相關房屋所有權證外，蚌埠寶龍亦已就建築面積約9,148平方米的物業部份，獲取竣工備案表。蚌埠寶龍獲取該物業部分的房屋所有權證並無任何法律障礙；
- (iv) 就已出租物業部分而言，租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
- (v) 租賃協議尚未登記，但不影響租賃協議的有效性或租賃協議下蚌埠寶龍作為出租人的權利（包括收取租金的權利）；
- (vi) 根據中國法律，蚌埠寶龍可能因尚未登記租賃協議而遭受行政處罰，然而，現行中國法律及法規並無制定罰款的金額；
- (vii) 就訂立租賃協議而言，蚌埠寶龍已於2008年6月16日前根據下文(x)所述的按揭獲取承按人的有關同意；
- (viii) 就租賃協議下目前的部分而言，蚌埠寶龍不得轉租或出售該等物業部分。此外，在缺乏特別情況下，蚌埠寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (ix) 在等待已出租物業的竣工驗收程序結束期間，蚌埠寶龍可根據租賃協議交付該等物業予承租人；
- (x) 總佔地面積約101,791.10平方米的物業部分，已為徽商銀行蚌埠分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣122,000,000元；
- (xi) 就目前作為按揭抵押的部分而言，蚌埠寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分，而蚌埠寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分（已預售及已出租部分除外）並無任何法律障礙；
- (xii) 蚌埠寶龍已就預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (xiii) 蚌埠寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，蚌埠寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；

附錄四

物業估值

- (xiv) 除上述的已按揭部分、已預售部分及已出租部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。蚌埠寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
7. 中國 河南省 鄭州市 鄭東區 鄭州寶龍城市廣場	<p>該物業名為鄭州寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在兩幅土地上，總佔地面積約113,983.90平方米（1,226,923平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為216,799.17平方米（2,333,626平方呎），另加960個總建築面積約30,395.39平方米（327,176平方呎）的停車位，現分列如下：</p>	<p>該物業的建築工程基本上已於2008年12月竣工，並正由相關地方機關查驗。</p> <p>總建築面積約22,287.51平方米的物業部分有多項租約，最遲於2019年5月30日屆滿，每月總租金約為人民幣1,008,000元，而於估值日，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,869,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,869,000,000元）</p>

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
公寓	15,197.32	163,584
商業	<u>201,601.85</u>	<u>2,170,042</u>
總計	<u>216,799.17</u>	<u>2,333,626</u>

物業的建築工程於2006年7月開展，並於2008年12月竣工。

物業已獲授土地使用權，為期40年，於2046年4月30日屆滿，作商業用途。

附註：

- 根據2份國有土地使用證—鄭國用(2006)第0268及0269號，總佔地面積約113,983.90平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司鄭州寶龍置業發展有限公司（「鄭州寶龍」），為期40年，於2046年4月30日屆滿，作商業用途。
- 根據建設用地規劃許可證—(2005)鄭東規地管許字第(0027)號，佔地面積約189,129.70平方米的物業（包括公共道路及綠化土地）的規劃建築工程，已獲准進行。

附錄四

物業估值

3. 根據3份建設工程規劃許可證—(2006)鄭東規建管許字第0041號、(2006)鄭東規工管許字第(0031)號及(2007)鄭東規工管許字第(0063)號，總規劃建築面積約255,805.00平方米的物業主要建築工程及總建築面積約4,909.00平方米的部分附屬建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證編號410105200607220101，總規劃建築面積約255,543.00平方米的物業建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據3份預售許可證—(2007)鄭房管預字第D0108號、(2008)鄭房管預字第D0238號及(2008)鄭房管預字第D0254號，總建築面積約217,943.71平方米的物業部分，已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約63,647.00平方米的物業部分已於2009年6月30日預售及交付予買家。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
7. 據貴集團表示，鄭州寶龍已就物業的部分與第三方訂立租賃協議。
8. 據貴集團表示，於2009年6月30日，竣工物業尚需支付的建築成本約為人民幣57,223,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
9. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣1,927,000,000元。
10. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約88,359.17平方米)及960個停車位於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣1,134,000,000元。
11. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 鄭州寶龍依法擁有物業土地使用權。鄭州寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分、已預售部分及已出租部分除外)；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 就已出租物業部分而言，部分租賃協議已登記，而已登記租賃協議對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iv) 其餘租賃協議並未登記，但此將不影響有關租賃協議的有效性，及鄭州寶龍根據有關租賃協議享有的權利(包括根據有關租賃協議收取租金款項的權利)。據貴集團表示，鄭州寶龍將會為有關租賃協議申請辦理登記；
 - (v) 就並未登記的租賃協議而言，鄭州寶龍可能需要進行登記，亦可能須繳交罰款。然而，概無有關應付罰款金額的明確法規；

附錄四

物業估值

- (vi) 就租賃協議下目前的部分而言，鄭州寶龍不得轉租或出售該等物業部分，此外，在缺乏特別情況下，鄭州寶龍須於出售已出租物業的一段合理時期前通知承租人，而承租人有第一優先權以相同條款及條件購買已出租物業；
- (vii) 在等待竣工驗收程序結束期間，鄭州寶龍可根據租賃協議交付該等物業予承租人。然而，倘鄭州寶龍於竣工驗收程序結束前已交付已出租物業予承租人，根據中國法律，鄭州寶龍可能須於規定期限內進行竣工驗收程序，而倘鄭州寶龍未能如期進行，則可能遭受最高罰款人民幣300,000元。據貴集團表示，鄭州寶龍並無遭受上述處罰；
- (viii) 總規劃建築面積約173,353.30平方米的擬定開發項目部分已為東亞銀行(中國)有限公司青島分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣180,000,000元；
- (ix) 就訂立租賃協議而言，鄭州寶龍已根據上文(viii)所述的按揭獲取承按人的有關同意；
- (x) 就目前作為按揭抵押的部分而言，鄭州寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
- (xi) 鄭州寶龍已就預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (xii) 鄭州寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，鄭州寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
- (xiii) 除上述的已按揭部分、已預售部分及已出租部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (xiv) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。鄭州寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
8. 中國 山東省 青島市 城陽區 青島寶龍城市廣場	<p>考慮中的物業名為青島寶龍城市廣場（「擬定開發項目」），建立在兩幅土地上，總佔地面積約319,808.00平方米（3,442,413平方呎）。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為大型住宅／商業開發項目，內設室內主題公園，計劃分兩期開發。</p> <p>按計劃，物業第一期將提供三層（另加地庫）購物中心，內設主題公園、五星級酒店及服務式公寓，而物業第二期將包括住宅單位及別墅，以及一些商業單位。第一期及第二期建築工程已於2007年4月開展，預計將於2010年5月竣工。</p> <p>竣工後，物業的建築面積將約為558,079.98平方米（6,007,173平方呎），另加3,364個總建築面積約147,445.74平方米（1,587,106平方呎）的停車位。</p> <p>物業面積現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>329,394.60</td> <td>3,545,603</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套設施</td> <td>39,711.33</td> <td>427,453</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>188,974.05</td> <td>2,034,117</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>558,079.98</td> <td>6,007,173</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年7月17日及2076年7月17日屆滿，作商業服務及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	商業	329,394.60	3,545,603	酒店及配套設施	39,711.33	427,453	住宅	188,974.05	2,034,117	總計	558,079.98	6,007,173	該物業正在興建中。	<p>人民幣 3,990,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,990,000,000元）</p>
用途	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
商業	329,394.60	3,545,603																		
酒店及配套設施	39,711.33	427,453																		
住宅	188,974.05	2,034,117																		
總計	558,079.98	6,007,173																		

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據國有土地使用證—城國用(2006)字第288號，佔地面積約206,247.00平方米的物業部分的土地使用權已授予寶龍集團(青島)置業發展有限公司(「青島寶龍」)，年期於2046年7月17日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據國有土地使用證—青房地權市字第20082469號，佔地面積約113,561.00平方米的物業部分的土地使用權已授予青島寶龍，年期由2006年7月18日起，於2076年7月17日屆滿，作住宅用途。
3. 根據2份建設用地規劃許可證—青規城用地字(2006)第35號及青規城用地字(2007)第9號，總佔地面積約319,808.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
4. 根據4份建設工程規劃許可證—青規城建管字(2007)第30號、青規城建管字(2007)第40及49號及建字第370200200816010號，總規劃建築面積約714,868.60平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 根據4份施工許可證—青城建施字370214200706260101、370214200707170201、370214200709180101及370214200807010101，總規劃建築面積約714,868.60平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
6. 根據8份預售許可證—青房住字(城07)第28、45、47及50號、青房住字(07)5第3號、青房住字(城08)第01及42號及青房住字(城09)第26號，總建築面積約372,305.43平方米的物業部分，已獲准進行預售。
7. 據貴集團表示，總建築面積約96,380.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣631,994,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
8. 據貴集團表示，總建築面積約125,530.00平方米的物業部分已於2009年6月30日交付。吾等在估值時並無將該等物業部分納入考慮。
9. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣381,357,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
10. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣5,360,000,000元。
11. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約127,105.91平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期清償，則其資本值為人民幣1,783,000,000元。

12. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 青島寶龍依法擁有物業土地使用權。青島寶龍有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權（已按揭及已預售部分除外）；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 規劃建築面積約504,912.60平方米的擬定開發項目部分及分攤的土地使用權已為東亞銀行（中國）有限公司青島分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣250,000,000元；規劃建築面積約31,907.00平方米的擬定開發項目的擬定酒店及分攤的土地使用權已為青島城陽農村合作銀行和青島華豐農村合作銀行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，青島寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分，而青島寶龍轉讓、租賃、按揭或出售物業其餘部分（已預售部分除外）並無任何法律障礙；
 - (v) 青島寶龍已就已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
 - (vi) 青島寶龍不得轉售物業的已預售部分。然而，根據預售合同，青島寶龍仍有權於交付前開發及建設該等物業部分；
 - (vii) 除上述的已按揭部分及已預售部分外，物業其餘部分並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (viii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。青島寶龍擁有開發該物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
9. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔 花城第一期	考慮中物業名為無錫玉祁寶龍湖畔花城（「擬定開發項目」），建立在四幅土地上，總佔地面積約64,809.90平方米（697,614平方呎）。	該物業正在興建中。	人民幣 433,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 433,000,000元)

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公室	26,457.87	284,793
住宅	53,633.48	577,311
商業	28,474.70	306,502
合計	<u>108,566.05</u>	<u>1,168,606</u>

物業的建築工程於2007年10月開展，預計將於2009年9月竣工。

在物業的四幅土地中，兩幅總佔地面積約17,944.50平方米的土地已獲授土地使用權，分別為期40年及50年，於2046年12月4日及2056年12月4日屆滿，作商業及其他用途；其餘兩幅總佔地面積約46,865.40平方米的土地已獲授土地使用權，分別為期40年、50年及70年，於2046年12月4日、2056年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業、其他及住宅用途。

附錄四

物業估值

附註：

1. 根據4份國有土地使用證—錫惠國用(2007)第1115至1118號，總佔地面積64,809.90平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司無錫玉祁寶龍置業有限公司(「無錫玉祁」)，分別為期40年、50年及70年，於2046年12月4日、2056年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業、其他及住宅用途。
2. 根據建設用地規劃許可證，編號錫規惠地許(2007)第052號，總佔地面積64,900.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。
3. 根據4份建設工程規劃許可證—錫規惠建許(2007)第228、229、230及237號，總規劃建築面積約129,910.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據2份施工許可證，編號3202062007122500001A及3202062007122500002A，總規劃建築面積約129,910.00平方米的物業的建築工程，已獲准進行施工。
5. 根據預售許可證—(2008)惠預銷准字第12號，總建築面積約108,943.00平方米的物業部分，已獲准進行預售。
6. 據貴集團表示，總建築面積約66,189.00平方米的物業部分已於2009年6月30日按總代價人民幣260,311,000元預售，吾等在估值時已納入考慮。
7. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業竣工尚需支付的建築成本約為人民幣29,536,000元。吾等在估值時已將有關成本納入考慮。
8. 於2009年6月30日，物業的資本值(於假設已經竣工的情況下)是人民幣513,000,000元。
9. 僅供參考而言，倘貴集團已分類為投資物業作長期投資的物業部分(總建築面積約8,086.70平方米)於2009年6月30日已經竣工，及假設所有建築成本(包括專業費用及利息成本)已於相同日期全數清償，則其資本值為人民幣60,400,000元。
10. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 無錫玉祁依法擁有物業土地使用權。無錫玉祁有權使用及佔用該物業及依法建於該物業上的大樓以及依法擁有其土地使用權，亦有權轉讓、租賃、按揭或出售該物業及依法建於該物業上的大樓的土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 總佔地面積約156,572.50平方米的擬定開發項目部分及其上的樓宇／建築物已為中國農業銀行無錫市錫山分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣200,000,000元；建築面積約55,886.00平方米的擬定開發項目另一部分已為中國中信銀行股份有限公司廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iii) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；

- (iv) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
- (v) 無錫玉祁已就物業的已預售部分獲取預售許可證，亦有權預售相同部分；
- (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
- (vii) 物業的建築工程已經獲取所有必要的授權及許可。無錫玉祁擁有開發物業的合法及完整權利。

附錄四

物業估值

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																	
10. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉 蘇州太倉寶龍城市 廣場第二期	<p>該物業包括一幅作為開發蘇州太倉寶龍城市廣場第二期（「擬定開發項目」）佔地面積約12,634.40平方米（135,997平方呎）的土地。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為50,014.50平方米（538,355平方呎），另加總建築面積約4,208.00平方米（45,295平方呎）作停車位，現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,079.00</td> <td>151,546</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,516.00</td> <td>134,722</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>23,419.50</td> <td>252,087</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,014.50</td> <td>538,355</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	14,079.00	151,546	商業	12,516.00	134,722	辦公室	23,419.50	252,087	合計	50,014.50	538,355	該物業為空置地盤。	<p>人民幣157,900,000元</p> <p>（貴集團應佔100%權益：人民幣157,900,000元）</p>
用途	概約建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	14,079.00	151,546																		
商業	12,516.00	134,722																		
辦公室	23,419.50	252,087																		
合計	50,014.50	538,355																		
	<p>物業的建築工程計劃於2010年5月開展，預計將於2011年12月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2047年11月15日及2077年11月15日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																			

附註：

- 根據國有土地使用證—太國用(2007)第2015914號，佔地面積約12,634.40平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司（「蘇州寶龍」），分別為期40年及70年，於2047年11月15日及2077年11月15日屆滿，作商業及住宅用途。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 蘇州寶龍依法擁有物業土地使用權。蘇州寶龍有權使用及佔用該物業及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 所有土地出讓金已獲全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；及
 - (iii) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
11. 中國 河南省 洛陽市 洛陽寶龍城市廣場 第一期及第二期 部分	<p>該物業包括四幅作為開發洛陽寶龍城市廣場第一期及第二期部分(亦稱A、B、C及F區)(「擬定開發項目」)的土地，總佔地面積約240,364.80平方米(2,587,287平方呎)。</p> <p>擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目，包括五金及建材市場。竣工後，物業的總建築面積將約為447,383.00平方米(4,815,631平方呎)，另加總建築面積約55,322.00平方米(595,486平方呎)作停車位，現分列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>299,568.00</td> <td>3,224,550</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>147,815.00</td> <td>1,591,081</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>447,383.00</u></td> <td><u>4,815,631</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	299,568.00	3,224,550	商業	147,815.00	1,591,081	總計	<u>447,383.00</u>	<u>4,815,631</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 1,161,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,161,000,000元) (見附註6)</p>
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	299,568.00	3,224,550															
商業	147,815.00	1,591,081															
總計	<u>447,383.00</u>	<u>4,815,631</u>															
	<p>物業的建築工程計劃於2010年3月開展，預計將於2012年12月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																

附註：

- 根據4份國有土地使用證—洛市國用(2006)第05001233及05001564號、洛市國用(2007)第05000288及05000289號，總佔地面積約240,364.80平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司洛陽寶龍置業發展有限公司(「洛陽寶龍」)，分別為期40年及70年，於2046年2月1日及2076年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證—洛城規證字(2006)第052號，總佔地面積約543,301.643平方米的洛陽寶龍城市廣場(包括187,694.201平方米作公共道路)的規劃建築工程，已獲准進行。

3. 根據6份建設工程規劃許可證—洛城規證(2006)第841至845號及第2007064號，總規劃建築面積約449,186.00平方米的洛陽寶龍城市廣場第一期的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
4. 根據施工許可證第2007005號，物業部分已獲准進行建築工程。
5. 根據預售許可證—洛房市商預字第07-12號，建築面積約68,887.00平方米的物業部分，已獲准作預售。
6. 據貴集團表示，於2009年6月30日，擬定開發項目的六幅土地尚未支付的土地出讓金約為人民幣89,599,964元，洛陽寶龍預期於2011年2月2日或以前全數清償尚未支付的土地出讓金。吾等在估值時並無將上述土地出讓金納入考慮，並假設該物業的土地出讓金已全數支付。
7. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 洛陽寶龍依法擁有物業土地使用權。洛陽寶龍有權使用及佔用該物業及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權(已按揭部分除外)；
 - (ii) 擬定開發項目的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，擬定開發項目的尚未支付土地出讓金約為人民幣89,599,964元；
 - (iii) 佔地面積約72,108.60平方米的物業部分已為福建親親投資有限公司的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，洛陽寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；及
 - (v) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
12. 中國 江蘇省 無錫市 玉祁鎮 無錫玉祁寶龍湖畔 花城第二期	該物業包括四幅作為開發無錫玉祁寶龍湖畔花城第二期（「擬定開發項目」）的土地，總佔地面積約147,648.60平方米（1,589,290平方呎）。 擬定開發項目計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為238,316.00平方米（2,565,233平方呎），另加總建築面積約24,612.00平方米（264,924平方呎）作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 334,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 334,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>232,105.00</td> <td>2,498,378</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,211.00</td> <td>66,855</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>238,316.00</u></td> <td><u>2,565,233</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	232,105.00	2,498,378	商業	6,211.00	66,855	總計	<u>238,316.00</u>	<u>2,565,233</u>		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	232,105.00	2,498,378															
商業	6,211.00	66,855															
總計	<u>238,316.00</u>	<u>2,565,233</u>															
	物業的建築工程計劃於2010年8月開展，預計將於2012年8月竣工。																
	物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2046年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據4份國有土地使用證—錫惠國用(2008)第1048至1051號，總佔地面積約147,648.60平方米的物業的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司無錫玉祁寶龍置業有限公司（「無錫玉祁」），為期40年及70年，於2046年12月4日及2076年12月4日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據2份建設用地規劃許可證—錫規惠地許(2007)第117及118號，總佔地面積約147,600.00平方米的物業的規劃建築工程，已獲准進行。

3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業；
 - (ii) 土地出讓金已全數支付，毋須再支付額外土地出讓金；
 - (iii) 總佔地面積約156,572.50平方米的擬定開發項目部分及其上的樓宇／建築物已為中國農業銀行無錫市錫山分行的兩項按揭作抵押，貸款總額為人民幣200,000,000元；建築面積約55,886.00平方米的擬定開發項目另一部分已為中國中信銀行股份有限公司廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，無錫玉祁有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；及
 - (v) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																		
13. 位於 中國 山東省 煙台市 海陽縣的用地	該物業包括三幅總佔地面積約 668,249.33平方米(7,193,036平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住宅 ／商業開發項目。竣工後，物業的總 規劃建築面積將約為930,000.00平方 米(10,010,520平方呎)，另加總建築面 積約20,472.00平方米(220,361平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 1,021,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,021,000,000元) (見附註2)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>630,000.00</td> <td>6,781,320</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>265,000.00</td> <td>2,852,460</td> </tr> <tr> <td>酒店及配套 設施</td> <td>35,000.00</td> <td>376,740</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>930,000.00</td> <td>10,010,520</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	630,000.00	6,781,320	商業	265,000.00	2,852,460	酒店及配套 設施	35,000.00	376,740	合計	930,000.00	10,010,520		
用途	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	630,000.00	6,781,320																			
商業	265,000.00	2,852,460																			
酒店及配套 設施	35,000.00	376,740																			
合計	930,000.00	10,010,520																			
	物業的建築工程計劃於2010年11月開 展，預計將於2012年9月竣工。																				
	物業已獲授土地使用權，為期40年， 於2048年1月24日屆滿，作商業、旅 遊及娛樂用途。																				

附註：

- 根據由海陽縣國土資源局與煙台寶龍體育置業有限公司(「煙台寶龍」)訂立的2份國有土地使用權出讓合同—海土掛合字2007第30及31號及其補充協議，總佔地面積668,249.33平方米的物業的土地使用權已按總土地出讓金人民幣180,427,319元授予煙台寶龍，分別為期40年及70年，作住宅、商業、旅遊及娛樂用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣45,449,000元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金部分納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據3份國有土地使用證—海國用(2008)第668至670號，3幅總佔地面積約427,392.01平方米的土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司煙台寶龍，為期40年，於2048年1月24日屆滿，作商業／旅遊／娛樂用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 煙台寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。煙台寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權(下文(iii)所述的部分除外)；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣45,449,000元；
 - (iii) 總佔地面積約199,600.45平方米的物業部分及其上的樓宇／建築物已為中國中信銀行廈門分行的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣80,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，煙台寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，煙台寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值														
14. 位於 中國 江蘇省 宿遷市 阜新區的用地	該物業包括一幅總佔地面積約 220,201.00平方米(2,370,244平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業的 總建築面積將約為454,153.00平方米 (4,888,503平方呎)，另加總建築面積 約63,725.00平方米(685,936平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 688,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 688,000,000元) (見附註2)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>246,750.00</td> <td>2,656,017</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>207,403.00</td> <td>2,232,486</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>454,153.00</u></td> <td><u>4,888,503</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	246,750.00	2,656,017	商業	207,403.00	2,232,486	總計	<u>454,153.00</u>	<u>4,888,503</u>		
用途	概約建築面積																
	平方米	平方呎															
住宅	246,750.00	2,656,017															
商業	207,403.00	2,232,486															
總計	<u>454,153.00</u>	<u>4,888,503</u>															
	物業的建築工程計劃於2009年10月開 展，預計將於2012年7月竣工。																
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年11月20日及2078 年11月20日屆滿，作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據由中國江蘇省宿遷市國土資源局與宿遷寶龍置業發展有限公司(「宿遷寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同一宿國土經第(07G-宿城-31-02)號及其補充協議，總佔地面積約220,201.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣388,434,564元授予宿遷寶龍，分別為期40年及70年，作商業及住宅用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣209,499,564元。吾等在估值時並無將有關尚未支付的土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

3. 根據國有土地使用證—宿國用(2008)第0154號，佔地面積約79,983.00平方米的土地的土地使用權已授予宿遷寶龍，分別為期40年及70年，於2048年11月20日及2078年11月20日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 宿遷寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。宿遷寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權(下文(iii)所述的部分除外)；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣209,499,564元；
 - (iii) 總佔地面積約79,983.00平方米的物業部分已為宿遷市區農村信用合作聯社的一項按揭作抵押，貸款額為人民幣50,000,000元；
 - (iv) 就目前作為按揭抵押的部分而言，宿遷寶龍有權於獲得承按人同意後，於按揭期間轉讓、租賃、按揭或出售物業的有關部分；
 - (v) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，宿遷寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (vi) 除上述的已按揭部分外，物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																					
15. 位於 中國 河南省 新鄉市 友誼路的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 299,980.49平方米(3,228,990平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業的 總建築面積將約為720,000.00平方米 (7,750,080平方呎)，另加總建築面積 約80,000.00平方米(861,120平方呎)作 停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 1,025,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,025,000,000元) (見附註2)																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>470,000.00</td> <td>5,059,080</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>180,000.00</td> <td>1,937,520</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>60,000.00</td> <td>645,840</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>10,000</td> <td>107,640</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>720,000.00</u></td> <td><u>7,750,080</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	470,000.00	5,059,080	商業	180,000.00	1,937,520	辦公室	60,000.00	645,840	酒店	10,000	107,640	合計	<u>720,000.00</u>	<u>7,750,080</u>		
用途	概約建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	470,000.00	5,059,080																						
商業	180,000.00	1,937,520																						
辦公室	60,000.00	645,840																						
酒店	10,000	107,640																						
合計	<u>720,000.00</u>	<u>7,750,080</u>																						
	物業的建築工程計劃於2009年11月開 展，預計將於2012年9月竣工。																							
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年1月7日及2078年 1月7日屆滿，作商業及住宅用途。																							

附註：

- 根據由新鄉市國土資源局與新鄉寶龍置業發展有限公司(「新鄉寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同第2007-92掛號、其三份補充協議及其修訂協議，總佔地面積約299,980.49平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣269,982,441元授予新鄉寶龍，分別為期70年及40年，作住宅及商業用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣132,984,197元。吾等在估值時並無將有關尚未支付的土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據國有土地使用證—新國用(2008)第(02)013號，總佔地面積約106,666.80平方米的土地的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司新鄉寶龍，分別為期40年及70年，於2048年1月7日及2078年1月7日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 新鄉寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。新鄉寶龍有權使用及佔用物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣132,984,197元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，新鄉寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																					
16. 位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年南路的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 221,184.00平方米(2,380,825平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業 的總建築面積約為409,952.00平方米 (4,412,722平方呎)，另加總建築面積 約78,054.00平方米(840,173平方呎)作 停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 870,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 870,000,000元) (見附註2)																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>215,766.00</td> <td>2,322,505</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>181,867.00</td> <td>1,957,616</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>10,677.00</td> <td>114,927</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td>1,642.00</td> <td>17,674</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>409,952.00</u></td> <td><u>4,412,722</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	215,766.00	2,322,505	商業	181,867.00	1,957,616	酒店	10,677.00	114,927	設施	1,642.00	17,674	總計	<u>409,952.00</u>	<u>4,412,722</u>		
用途	概約建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	215,766.00	2,322,505																						
商業	181,867.00	1,957,616																						
酒店	10,677.00	114,927																						
設施	1,642.00	17,674																						
總計	<u>409,952.00</u>	<u>4,412,722</u>																						
	物業的建築工程計劃於2009年10月開 展，預計將於2012年4月竣工。																							
	物業已獲授土地使用權，分別為期40 年及70年，於2048年9月30日及2078 年9月30日屆滿，作商業服務(商業、 辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。																							

附註：

- 根據由鹽城市國土資源局(「授予人」)、福州寶龍房地產發展有限公司及寶龍地產(香港)控股有限公司(「原承授人」)訂立的國有土地使用權出讓合同—鹽市國土合字(2008)第5號及兩份補充協議，及由授予人、原承授人及鹽城寶龍置業發展有限公司(「鹽城寶龍」)訂立的補充協議，佔地面積221,184.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣437,944,320元授予鹽城寶龍，分別為期40年及70年，作商業服務(商業、辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。
- 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣262,744,320元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。

附錄四

物業估值

3. 根據國有土地使用證鹽國用(2009)第605188號，佔地面積約86,665.30平方米的物業的土地使用權已授予鹽城寶龍，分別為期40年及70年，於2048年9月30日及2078年9月30日屆滿，作商業服務(商業、辦公室、酒店)及住宅(公寓)用途。
4. 根據3份建築工程規劃許可證 — 建字第320901200950163至320901200950165號，總規劃建築面積約32,603.00平方米的物業的建築工程，符合城市建設的規定，已獲准進行建設。
5. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 鹽城寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。鹽城寶龍有權使用及佔用該物業的相關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣262,744,320元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，鹽城寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日																				
			現況下的市值																				
17. 位於 中國 江蘇省 常州市 青楓公園 以南的用地	該物業包括兩幅總佔地面積約 270,120.00平方米(2,907,572平方呎) 的土地。 物業計劃連同其他土地開發成為住 宅／商業開發項目。竣工後，物業 的總建築面積約為700,700.00平方米 (7,542,355平方呎)，另加總建築面積 約80,000.00平方米(861,120平方呎) 作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 725,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 725,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>486,000.00</td> <td>5,231,304</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>159,000.00</td> <td>1,711,476</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>47,000.00</td> <td>505,908</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>8,700.00</td> <td>93,647</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>700,700.00</u></td> <td><u>7,542,335</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	486,000.00	5,231,304	商業	159,000.00	1,711,476	辦公室	47,000.00	505,908	酒店	8,700.00	93,647	合計	<u>700,700.00</u>	<u>7,542,335</u>		
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
住宅	486,000.00	5,231,304																					
商業	159,000.00	1,711,476																					
辦公室	47,000.00	505,908																					
酒店	8,700.00	93,647																					
合計	<u>700,700.00</u>	<u>7,542,335</u>																					
	<p>物業的建築工程計劃於2009年12月開展，預計將於2013年12月竣工。</p> <p>物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，於2048年7月30日及2078年7月30日屆滿，作商業／辦公室及住宅用途。</p>																						

附註：

- 根據由常州市國土資源局與常州寶龍置業發展有限公司(「常州寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同—常國用2008出字第087號，佔地面積約270,120.00平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣43,500,000元授予常州寶龍，分別為期40年及70年，作商業／辦公室及住宅用途。
- 根據2份國有土地使用證—常國用(2009)第0319119及0319148號，總佔地面積約170,245.00平方米的物業的土地使用權已授予常州寶龍，分別為期40年及70年，於2048年7月30日及2078年7月30日屆滿，作商業及住宅用途。

3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 常州寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。常州寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 土地出讓金已獲全數支付。常州寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iii) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值																		
18. 位於 中國 山東省 青島市 李滄區的用地	該物業包括一幅佔地面積約107,150.20平方米(1,153,365平方呎)的土地。 物業計劃開發成為住宅／商業開發項目。竣工後，物業的總建築面積將約為278,044.00平方米(2,992,866平方呎)，另加總建築面積約85,620.00平方米(921,614平方呎)作停車位，現分列如下：	該物業為空置地盤。	人民幣 931,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 931,000,000元) (見附註2)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,014.00</td> <td>1,453,291</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>136,556.00</td> <td>1,469,889</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>6,474.00</td> <td>69,686</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>278,044.00</u></td> <td><u>2,992,866</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	住宅	135,014.00	1,453,291	商業	136,556.00	1,469,889	酒店	6,474.00	69,686	合計	<u>278,044.00</u>	<u>2,992,866</u>		
用途	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	135,014.00	1,453,291																			
商業	136,556.00	1,469,889																			
酒店	6,474.00	69,686																			
合計	<u>278,044.00</u>	<u>2,992,866</u>																			
	物業的建築工程計劃於2009年10月開展，預計將於2011年12月竣工。																				
	物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，作商業服務及住宅用途。																				

附註：

1. 根據由青島市國土資源局(「授予人」)與福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)訂立的國有土地使用權出讓合同—青土資房合(2008)第6號及其修訂協議，以及由授予人與青島寶龍房地產發展有限公司(「青島李滄寶龍」)訂立的兩份補充協議，佔地面積約107,150.20平方米的物業的土地使用權已按土地出讓金人民幣437,386,300元授予青島李滄寶龍，分別為期40年及70年，作商業服務及住宅用途。
2. 據貴集團表示，於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金為人民幣110,585,205元。吾等在估值時並無將有關土地出讓金分納入考慮，並已假設該物業的土地出讓金已獲全數支付。
3. 根據國有土地使用證青房地權市字第200956693號，總佔地面積約70,047.10平方米的物業的土地使用權已授予青島李滄寶龍，分別為期40年及70年，於2048年6月19日及2078年6月19日屆滿，作商業及住宅用途。

4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 青島李滄寶龍依法擁有物業部分的土地使用權。青島李滄寶龍有權使用及佔用該物業的有關部分及轉讓、租賃、按揭或出售其土地使用權；
 - (ii) 物業的土地出讓金並未全數支付。於2009年6月30日，物業的尚未支付土地出讓金約為人民幣110,585,205元；
 - (iii) 經如期全數清償尚未支付土地出讓金後，青島李滄寶龍獲取物業其餘部分的土地使用權的國有土地使用證並無任何法律障礙；及
 - (iv) 物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團在中國租用之物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
19. 中國 江蘇省 蘇州市 太倉市 世福二區 第131及386號單位	<p>該物業包括兩棟於1998年前後竣工的九層高住宅樓宇內的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為327.00平方米(3,520平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蘇州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1至2)。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方陳方明(「出租人」)與貴公司全資附屬公司蘇州寶龍房地產發展有限公司(「蘇州寶龍」)訂立的租賃協議，物業第131號單位(建築面積約218.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2008年5月8日起，於2009年5月7日屆滿，年度租金為人民幣37,000元，不包括所有開銷。
2. 根據獨立第三方施紅芬(「出租人」)與蘇州寶龍訂立的租賃協議，物業第386號單位已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2008年6月5日起，於2009年6月4日屆滿，每月租金為人民幣37,000元，不包括所有開銷。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人尚未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而蘇州寶龍在租賃協議下的權利在中國法律下可能不獲認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
20. 中國 江蘇省 蘇州市 寶龍城市廣場 第3座303號單位及 第7座404號單位	<p>該物業包括兩棟於2007年竣工的七層高住宅樓宇內的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為249.00平方米(2,680平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蘇州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方李萍(「出租人」)與蘇州寶龍房地產發展有限公司(「蘇州寶龍」)訂立的租賃協議，物業(建築面積約120.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2009年2月9日起，於2010年2月8日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。
2. 根據獨立第三方陸蘊娟(「出租人」)與蘇州寶龍訂立的租賃協議，物業(建築面積約129.00平方米)已租予蘇州寶龍，為期12個月，由2009年6月1日起，於2010年5月31日屆滿，每月租金為人民幣1,900元。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予蘇州寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；
 - (iv) 就訂立租賃協議而言，該物業設定多項按揭。出租人已根據按揭獲取承按人的相關同意；及
 - (v) 蘇州寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
21. 中國 安徽省 蚌埠市 南北米亞花園 第12座第1號單位 第102及202號單位	<p>該物業包括位於一棟於2000年竣工的八層高住宅樓宇內一層及二層的兩個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為256.22平方米(2,758平方呎)。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方按多個年期租予蚌埠寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	<p>該物業由貴集團佔用作宿舍用途。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據獨立第三方孫軍(「出租人」)與貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)訂立的租賃協議，物業第102號單位(建築面積約128.11平方米)已租予蚌埠寶龍，為期2年，由2008年4月1日起，於2010年3月31日屆滿，每月租金為人民幣1,300元。
2. 根據獨立第三方孫素萍(「出租人」)與蚌埠寶龍訂立的租賃協議，物業第202號單位(建築面積約128.11平方米)已租予蚌埠寶龍，為期2年，由2008年4月1日起，於2010年3月31日屆滿，每月租金為人民幣1,300元。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予蚌埠寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 蚌埠寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
22. 中國 安徽省 蚌埠市 紫荊名流 第17座第3號單位 第406號單位	<p>該物業包括一棟於2000年竣工的七層高住宅大樓內四層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為96.00平方米（1,033平方呎）。</p> <p>該物業由一名獨立第三方租予蚌埠寶龍，為期12個月，由2008年10月27日起，於2009年10月27日屆滿，每月租金為人民幣1,400元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方邢國玉（「出租人」）與貴公司全資附屬公司蚌埠寶龍置業有限公司（「蚌埠寶龍」）訂立的租賃協議，建築面積約96.00平方米的物業已租予蚌埠寶龍，為期12個月，由2008年10月27日起，於2009年10月27日屆滿，每月租金為人民幣1,400元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人已獲取物業的房屋所有權證並有權出租物業予蚌埠寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 蚌埠寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
23. 中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路305號 寶龍中心第二期 2及3層17個單位	<p>該物業包括位於一棟於2006年竣工的32層高綜合樓內二至三層的17個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,023.85平方米(64,841平方呎)。</p> <p>該物業由兩名關聯方按多個年期租予福州寶龍。</p> <p>(詳情請參閱附註1及2)。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據關聯方廈門寶龍信息產業發展有限公司(「出租人」)與貴公司全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)訂立的租賃協議，物業三層的九個單位(總建築面積約3,093.40平方米)已租予福州寶龍，為期2年，由2008年1月1日起，於2009年12月31日屆滿，每月租金為人民幣123,736元。
2. 根據關聯方張顯耀及張銘軒(「出租人」)與福州寶龍訂立的租賃協議，物業二層的八個單位(總建築面積約2,930.45平方米)已租予福州寶龍，為期2年，由2008年1月1日起，於2009年12月31日屆滿，每月租金為人民幣117,218元。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 各出租人已獲取物業的相關房屋所有權證並有權出租物業予福州寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不會影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 福州寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
24. 中國 山東省 青島市 海棠苑小區 第10座第4號單位 第602號單位	<p>該物業包括一棟於2003年竣工的六層高住宅大樓內六層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為95.66平方米（1,030平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年4月11日起，於2009年10月10日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方姬峰（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，建築面積約95.66平方米的物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年4月11日起，於2009年10月10日屆滿，每月租金為人民幣1,000元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人已獲取相關物業的房屋所有權證並有權出租物業予青島寶龍；
 - (ii) 租賃協議在中國法律下對訂約雙方而言為合法、有效及具約束力；
 - (iii) 租賃協議尚未登記，但不影響租賃協議的有效性；及
 - (iv) 青島寶龍於租賃協議的年期內有權使用物業作租賃協議訂明的用途。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
25. 中國 山東省 青島市 名富花園 第6座第2號單位 第201號單位	<p>該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內二層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為85.00平方米（915平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月6日起，於2009年12月6日屆滿，每月租金為人民幣7,900元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方劉明信（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月6日起，於2009年12月6日屆滿，每月租金為人民幣7,900元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
26. 中國 山東省 青島市 北峰社區 第9座第4號單位 第301號單位	該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內三層的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為95.80平方米（1,031平方呎）。 該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月5日起，於2009年12月5日屆滿，每月租金為人民幣6,500元。	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方江愛珍（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月5日起，於2009年12月5日屆滿，每月租金為人民幣6,500元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2009年6月30日 現況下的市值
27. 中國 山東省 青島市 聖富花園 第14座第1號單位 第401號單位	<p>該物業包括一棟於2002年竣工的七層高住宅大樓內四層的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為100.20平方米（1,079平方呎）。</p> <p>該物業由獨立第三方租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月9日起，於2009年12月9日屆滿，每月租金為人民幣8,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方王積慶（「出租人」）與貴公司全資附屬公司青島寶龍房地產發展有限公司（「青島寶龍」）訂立的租賃協議，物業已租予青島寶龍，為期6個月，由2009年6月9日起，於2009年12月9日屆滿，每月租金為人民幣8,000元。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租人並未向吾等提供物業的相關房屋所有權證以進行核證；及
 - (ii) 租賃協議可能屬無效，而青島寶龍在租賃協議下的權利可能不獲中國法律認可及保障。

以下的稅務摘要，載述本公司業務和閣下在本公司股份所作的投資預計須根據中國內地和香港的稅務法例繳納的稅項。可能與本公司業務和閣下在本公司股份所作的投資有關的各種稅項，並非全部均會在下文提及，尤其是不會提及根據各省、地區和其他（例如中國以外和香港以外地區）稅務法例須繳交的稅項。因此，閣下應就投資於本公司股份而須繳納的特定稅項，諮詢閣下的稅務顧問的意見。下文的資料乃根據本文件日期生效的法例及其詮釋擬備，該等法例及其詮釋均或會變動。

中國內地的稅項

由於本公司並非於中國內地註冊成立，閣下在本公司股份所作的投資因而獲豁免繳納中國法律規定的大部分稅項。然而，由於本公司的所有業務實際上均在中國內地經營，且我們透過根據中國法律成立的附屬公司和合營公司經營業務，故本公司在中國的業務，以及在中國內地的附屬公司和合營公司均受中國的稅務法律及法規規管，閣下在本公司股份所作的投資因而會受間接影響。

來自本公司中國業務的股息

根據2008年1月1日前生效的中國稅法，本公司在中國的附屬公司或合營公司向本公司派發的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據由2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法及其實施條例，外商投資企業（例如在中國的附屬公司及合營公司）派付予境外投資者的股息須繳納10%預扣稅。除非有關海外投資者的註冊成立司法權區與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國與香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘有關香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資[公司]派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。

根據新稅法及其實施條例，依照境外司法權區的法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，而其全球收入須繳納中國所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，以為於海外註冊成立且控股股東為中國企業的企業澄清「實際管理機構」的定義，惟有關澄清對有關稅務機關如何處理由另一海外企業投資或控制且由中國個人居民最終控制的海外企業（正如我們的情況）尚未清晰。由於此稅法乃新實施及其實施條例乃新頒佈，相關稅務機關將如何詮釋或實施此新稅法及其實施條例存在不明朗因素。

本公司向閣下派發的股息

由於本公司並非在中國內地註冊成立，根據2008年1月1日前生效的中國稅法，即使我們在中國內地設有大量附屬公司和合營公司，我們向海外投資者派發的股息毋須繳納中國的稅項。然而，根據新中國企業所得稅法及其實施條例，倘派付予「非居民企業」投資者的股息來源於中國境內，則該等股息須繳納10%預扣稅。就該稅務目的而界定的上述「非居民企業」包括任何非在中國註冊成立且在中國境內未設立機構、業務場所的企業或已在中國境內設立該等機構、業務場所，但其相關收入並不實際與其在中國境內設立該等機構、業務場所有關的企業。對於閣下是否因此而須繳納該等中國預扣稅並不清晰。由於該等中國稅法的新條文，儘管其實際意圖和影響存在許多不明朗因素，倘我們被視為中國居民企業，則我們就股份派發的股息可能被視作來源於中國境內之收入，並須繳納中國預扣稅。

轉讓或出售本公司的股份

由於本公司並非在中國內地註冊成立，根據中國稅法，海外投資者轉讓或出售任何本公司股份不會引致中國稅務負擔。然而，根據新中國企業所得稅法及其實施條例，倘「非居民企業」投資者所變現的資本增益來源於中國境內，則該等增益須繳納10%預扣稅。就該稅務目的而界定的上述「非居民企業」包括任何非在中國註冊成立且在中國境內未設立機構、業務場所的企業，或已在中國境內設立該等機構、業務場所，但其相關收入並不實際與其在中國境內設立該等機構、業務場所有關的企業。對於閣下是否因此而須繳納該等中國預扣稅並不清晰。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何增益被視為來源於中國境內，則該等增益須繳納10%的中國企業所得稅。由於該等中國稅法的新條文，儘管其實際意圖和影響存在許多不明朗因素，倘我們被視為中國居民企業，則閣下從轉讓本公司股份所變現的增益可能被視作來源於中國境內之收入，並須繳納中國所得稅。

本公司在中國內地的業務

本公司經營中國內地業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務法律和法規規管。

契稅。根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國內地境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 出售、贈與和交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

企業所得稅。於新企業所得稅法及其實施條例在2008年1月1日生效之前，本公司在中國的附屬公司及合營公司一般須繳納33%企業所得稅。根據2008年1月1日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅（在新企業所得稅法生效前根據法律及法規享有優惠稅項待遇的企業除外）。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠的企業將有五年過渡期。此外，中國附屬公司派付予其境外股東之股息須繳納10%預扣稅，除非有關海外投資者的註冊成立司法權區與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國與香港於2006年8月訂立的稅務條約，倘有關香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資[公司]派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。然而，根據新稅法及其實施條例，依照境外司法權區的法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，而其全球收入須繳納中國所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，以為於海外註冊成立且控股股東為中國企業的企業澄清「實際管理機構」的定義，惟有關澄清對有關稅務機關如何處理由另一海外企業投資或控制且由中國個人居民最終控制的海外企業（正如我們的情況）尚未清晰。由於此稅法乃新實施及其實施條例乃新頒佈，相關稅務機關將如何詮釋或實施此新稅法及其實施條例存在不明朗因素。

營業稅。根據於1994年頒佈並於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國內地的服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國內地的房地產銷售。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。出讓房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為出售物業的企業營業額的5%，稅款由出售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

土地增值稅。根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施細則，中國內地房地產的本地和海外投資者（不論是企業或個人）均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、土地上的建築物或其附著物後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用；

附錄五

稅項

- 舊房及建築物的評估價格；
- 轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅分為四類累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，相對於「扣除項目」的金額累進，詳情如下：

增值額	土地增值稅 稅率
未超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅）出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

根據財政部於1995年1月發出的通知，下列土地使用權轉讓免徵土地增值稅：

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按相關規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的土地使用權及／或物業及樓宇。

1994年的土地增值稅暫行條例及1995年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓週期較長，許多地區在實踐中並未如其他稅項般強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務機關對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及

規定的期間內繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局更於2002年7月進一步發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地地方稅務機關根據房地產預售所得款項預徵土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「該通知」）。

根據該通知，自2007年2月1日起，房地產開發商須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其物業開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以當局審批的項目的單位進行清算，對於分期開發的項目，土地增值稅須分期清算。

倘項目符合下列任何一項規定，則必須支付土地增值稅：

- 物業開發項目已竣工及售完；
- 整體轉讓未竣工清算房地產開發項目的；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，主管稅務機關可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：

- 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商使用；
- 有關項目於取得銷售或預售許可證後超過三年仍未售完；
- 開發商申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

河南省地方稅務機關於2007年1月30日頒佈《河南省地方稅務局關於轉發房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並結合河南省的實際情況補充如下規定：

- 對轉讓土地使用權或以轉讓土地使用權為主的（樓宇售價佔30%以內）納稅人，原則上採取查賬徵收方式進行土地增值稅清算；
- 土地增值稅的扣除項目：(i)普通標準住宅與其他用房同一體（高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓）的綜合樓宇，須根據適用法律規定分別計算增值額和扣除項目。倘綜合樓宇的住宅部分與商用部分區分不明確及／或未界定，則綜合樓宇的住宅部分將不符合普通標準住宅適用的免稅標準；(ii)倘有關(a)前期工程費、(b)建築安裝工程費、(c)基礎設施費及(d)開發間接費用的憑證或資料不符合清算要求或不實，則主管稅務機關須按照核定徵收方式徵收土地增值稅；
- 土地增值稅的核定徵收率：普通標準住宅1.5%；土地使用權5%；普通標準住宅及土地使用權以外的其他房地產項目3.5%。轉讓普通標準住宅、高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓的交易收入應分別核算。核算不清的一律採用最高適用核定徵收率；
- 已採取核定徵收方式的房地產開發商，自2007年2月1日起按該通知的規定調整核定徵收率。就土地使用權交易而言，應按查賬徵收方式徵收土地增值稅。已採取查賬徵收方式的房地產開發商，按該通知的規定進行土地增值稅清算。自2007年2月1日起，房地產開發商須按項目基準以核定徵收方式或以查賬徵收方式進行清算或核定土地增值稅；及
- 該通知執行之日起，土地增值稅徵收方式的調整須經省政府直接管轄的市地方稅務機關批准。

於2007年5月25日，江蘇省地方稅務局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，規定倘按該通知的規定可以按核定方式徵收土地增值稅，則按介乎0.5%至4%的利率釐定土地增值稅核定徵收率，視乎興建的物業的類型而定。

於2009年5月6日，江蘇省地方稅務局頒佈《關於進一步加強土地增值稅清算工作的通知》，確定土地增值稅核定徵收率如下：

- 就物業開發企業興建的普通標準住房而言，為收入的0.5%至2%；
- 就物業開發企業興建的普通住房而言，為收入的1%至4%；
- 就物業開發企業興建的營業用房、辦公室大樓、高檔公寓、度假村及別墅而言，為收入的2%至8%；
- 就物業開發企業興建的項目（包含普通標準住房、普通住房及其他商品房）而言，土地增值稅須就不同類型的物業按比例計算，或以收入的2%至8%計算。

於2007年6月14日，安徽省地方稅務局頒佈《關於土地增值稅有關問題的通知》，訂明倘一個物業項目包含普通住房及非普通住房，且倘土地增值價值不可獨立計算或不可準確核證時，則土地增值稅將按整個開發項目（包含普通住房及非普通住房）為基準予以釐定。

於2007年7月31日，安徽省地方稅務局頒佈《關於進一步明確土地增值稅預徵率有關問題的通知》，訂明土地增值稅預徵率：

- 普通標準住房為1%以內；
- 營業用房為1%至2%；
- 別墅、豪華公寓及度假村為1%至3%；及
- 所有其他類型物業為0.5%至2%。

於2008年5月22日，蚌埠市地方稅務局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，訂明倘按核定徵收方式徵收土地增值稅，按預徵率繳納土地增值稅全數款項會被視為有關土地增值稅的最終清算。

城鎮土地使用稅。根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，城鎮每平方米土地年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅。根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

印花稅。根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，其稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區縣、鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於1986年4月頒佈並分別於1990年6月以及2005年8月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的單位和個人，除非按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位，應繳納教育費附加。根據國家稅務總局1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》和國務院於1994年10月12日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

香港的稅項

股息

根據香港稅務局的現行做法，本公司所派發的股息毋須在香港納稅。本公司股東獲發的股息毋須繳納預扣稅。

資本增益和利得稅

出售本公司股份所得的資本增益毋須在香港納稅。在香港經營業務的人士從出售本公司股份所得的貿易收益如來自香港及其業務，應課香港利得稅。目前，公司利得稅的稅率為16.5%，個人利得稅的稅率則最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益會被視作來自香港。在香港經營買賣或處理證券業務的人士，如在聯交所出售本公司股份取得貿易收益，便須為此繳納香港利得稅。

印花稅

買賣雙方每次買入和賣出本公司股份均須繳納香港印花稅。印花稅的從價稅率為每次買入或賣出本公司股份的代價或價值(以較高者為準)的0.1%。換言之，每宗買賣本公司股份的典型交易現時合共應課0.2%的印花稅。此外，任何轉讓文書(如有需要)劃一徵收5港元的印花稅。如買入或賣出本公司股份的交易並非由香港居民完成，且成交單據的任何應課印花稅尚未繳付，則承讓人除了須就有關的轉讓文書(如有的話)繳付依其他條文可予徵收的印花稅外，另須繳付上述未繳的印花稅。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤或收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

上述承諾由2007年7月31日起計有效二十年。

附錄五

稅項

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

關於房地產開發企業的設立

根據全國人大常務委員會發佈的，於1995年1月起施行並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（《城市房地產法》），房地產開發企業被定義為以營利為目的、從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於1998年7月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（《開發經營管理條例》），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣100萬元以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業人員的條件作出高於前述條件的規定。

設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律、行政法規的相關規定，辦理有關於中國的外商投資審批手續。

根據商務部和發改委於2007年10月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發；高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設、經營；房地產二級市場交易及經紀屬於限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商若要經營房地產開發及銷售業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經由相關外商投資規管機關審批。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

根據國務院於2009年5月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機，擴大國內需求，保障性住房和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產項目的資本金比例由35%調整為30%。

2006年7月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局及外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，外國投資者投資中國房地產市場須符合如下要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外商投資設立房地產開發企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股份轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)國有土地使用證；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置職工、償還銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述房地產活動。

2006年8月，商務部辦公廳頒佈了《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。該通知要求外商投資設立房地產企業，投資總額在三百萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在三百萬美元以下（含三百萬美元）的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。

2007年5月，商務部及外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」）。根據通知，地方商務機關應加強外商投資房地產企業的審批和監管程序，並嚴格控制外國資金投資高檔房地產開發項目。外商投資申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或其他建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商／房地產或其他建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應向審批部門申請辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業。亦禁止外商投資的房地產企業的中方或外方投資者為彼此任何一方達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部審批部門批准設立外商投資房地產公司應即時依法向商務部備案。如未有符合商務部的備案規定或未有通過每年審查，地方外匯管理部門及指定的外匯銀行不會為外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

外匯管理局於2007年7月10日頒佈第130號通知，進一步對外商投資中國房地產業進行規管。

根據第130號通知，2007年6月1日以後已報商務部備案的外商投資房地產企業，不予辦理外債登記和外債結匯核准手續，包括股東貸款及境外商業貸款在內。另外，2007年6月1日以後未有報商務部備案者，外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續。

2008年6月，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第23號通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對後報商務部備案。第23號通知規定，設立（包括增資）的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，僅限於經營經批准的單一房地產項目。

關於房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（《資質管理規定》），房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理

工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。根據該《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審批，然後由建設部審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產項目。
- 二級資質或二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省級建設主管部門制訂。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於250,000平方米的項目，由省級建設行政主管部門確定。

根據《開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況和經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。任何資質分類的發展商只可能從事獲批業務範圍的房地產開發及銷售業務，不得越級承擔任務。

新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計有效期一年，經房地產開發主管部門批准下，可以延長不超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

關於房地產項目的開發

根據商務部和發改委於2007年10月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發，以及中國高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的建築、營運、房地產二級市場交易及作為房地產中間人或代理屬於限制外商投資產業，其他房地產開發屬於允許外商投資產業。根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資(包括增資，下同)1億美元或以上的鼓勵類、允許類項目和總投資5,000萬美元或以上的限制類項目，由發改委批准項目申請報告。其他境內外商投資項目僅需地方部門批准。其中，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5,000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門審批。

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（《出讓和轉讓暫行條例》），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金，作為國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者的代價。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽定土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。根據《城市房地產法》和《開發經營管理條例》，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳納土地出讓金。

建設單位或發展商在建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於1999年3月和2001年7月頒佈（並於2004年10月及2008年11月修訂）的《建設用地審查報批管理辦法》和《建設項目用地預審管理辦法》，向土地管理部門提出建設用地預審申請，受理預審申請的土地管理部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，然後於通過預審的情況下出具建設項目用地預審批准。市、縣土地管理部門應當與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或發展商頒發建設用地批准書。

根據《城市房地產法》，土地使用者在土地出讓制度下若獲取土地使用權，須根據獲取土地的用途開發土地，並須在土地出讓合同內約定的時限內動工開發土地。土地使用者若在土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年尚未動工開發，地方土地管理部門可向土地使用者徵收最高達土地出讓金20%的「土地閒置費」；若在土地出讓合同約定的動工開發日期滿二年尚未動工開發，土地使用者的土地使用權可被收回而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是基於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的「閒置土地處置辦法」，倘：

- 土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過合同規定的期限未動工開發用地；

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 土地的已開發建築面積少於土地出讓合同所定規劃總建築面積三分之一；
- 開發土地已支出費用少於土地出讓合同所定投資預算總額四分之一，而在未經政府批准下土地暫停開發已歷時一年或以上；或
- 出讓合同或《建設用地批准書》未規定建設日期，自出讓合同生效或《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的，則有關土地將被當作閒置土地看待，可能會被徵土地閒置費或被沒收。

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方（即房地產開發企業）應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發企業在取得該等許可證後，對項目組織必需的規劃、設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人大常務委員會於2007年10月頒佈，並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關規定履行報批手續，並於獲有關部門批准後向城市規劃主管部門申領建設工程規劃許可證。

若擬開發建設的房地產項目在開工前需要進行拆卸建設土地上現有建築物及遷移建設土地上原居民的工作，則根據國務院於2001年6月發佈的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發企業在取得建設項目批准文件，建設用地規劃許可證、國有土地使用權批准文件後，可以向房地產所在地的市、區或縣人民政府申請房屋拆遷許可證。地方政府核發拆遷許可證後，應當在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人（一般為地方政府單位，有時為開發企業）應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限實施拆遷。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，拆遷人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若拆遷人與被拆遷人未能達成拆遷補償安置協議，經當事人申請，由核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。當

事人對裁決不服的，可於交付裁決日期起三個月內向中國的人民法院提起訴訟。根據現行中國法律，拆遷人已妥為向被拆遷人給予貨幣補償或提供安置的，拆遷不予停止執行。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，也可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素，以房地產市場評估價確定。實行房屋產權調換的，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋及所調換或替代房屋的區位、用途、建築面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換或替代房屋的價格，並結算兩者之間的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人應當對被拆遷人（包括物業承租人）支付搬遷補助費。

開發企業在完成前述工作，並且施工場地已可隨時施工，應當根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月修改的《建築工程施工許可管理辦法》，向工程所在地的縣級或以上建設主管部門申領建築工程施工許可證。

開發建設房地產項目應當符合有關建築工程質量、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範的法律、法規的規定以及相關合同的規定。根據《開發經營管理條例》及建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「《驗收規定》」），房地產項目竣工後，房地產開發企業應按照《驗收規定》的規定，組織竣工驗收，並應根據建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》的規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

關於房地產開發用地

1988年4月，全國人大修改了《憲法》，允許轉讓土地使用權。其後在1988年12月，全國人大常務委員會修改了《土地管理法》，允許轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地應當以出讓方式取得。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

於2003年9月24日，國土資源部頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定高檔商品住房的土地供應須被嚴格控制。於2006年5月30日，國土資源部頒佈《當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定授出房地產開發的土地必須透過邀請招標、拍賣及掛牌進行，而低價至中價及／或小型至中型的普通商業住宅房屋（含經濟適用住房）及廉租住房的土地供應必定獲得優先權，而低密度及／或大型住房的土地供應必須嚴格限制。此外，該通知規定新別墅項目的土地供應必須暫停。

2007年9月，國土資源部發佈了《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《規定》」）並於2007年11月起實施。該規定進一步明確了招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。並且，根據規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，都應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓；土地使用權受讓人依照相關土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收土地溢價、設立土地利用優先權規劃計劃、制訂充分利用土地評價系統及其他措施。該通知促使全面及有效利用現有建設土地和保存農業用地。該通知亦強調執行目前的閒置土地徵費規定，任何土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步督促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，未能動工、完成土地開發面積不足三分之一或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。該通知指有關政府機關會制訂和發佈對該等規定的進一步規則和法規。

關於商品房的銷售

根據建設部於2001年4月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（「預售」）和商品房現售。

商品房預售的辦理程序根據建設部於1994年11月頒佈並分別於2001年8月和2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）和《開發經營管理條例》的規定執行。根據《預售管理辦法》，商品房預售需辦理若干手續。根據《開發經營管理條例》

和《預售管理辦法》，進行商品房預售前必須取得預售許可證。開發企業在商品房落成前進行預售應向房地產開發主管部門申請取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已支付出讓有關土地使用權的全部購買價，取得土地使用證；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 按進行預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到項目建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目開發。

商品房現售應當符合已通過竣工驗收及商品房現售的其他各項前置條件。開發企業應當在商品房現售前（其中包括）將房地產開發項目手冊及符合商品房現售前置條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用證；及
- 倘屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；或

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。
- 倘房地產已經竣工，必須取得物業業權證。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途的，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協議或者重新簽訂土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由土地使用者辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》和建設部於1995年5月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣房地產管理部門登記備案。

關於房地產的抵押

根據《城市房地產法》，全國人大常務委員會於1995年6月發佈的《中國擔保法》和建設部於1997年5月發佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的土地上的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地抵押的，該土地上的房屋必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵

押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記抵押時，登記機關應當在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

根據中國人民銀行於2001年6月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放房屋開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發商。有關貸款應主要投向適銷對路的住宅項目。借款企業投資的自有資金應不低於項目總投資的30%，而項目必須具備「國有土地使用證」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」和「施工許可證」。
- 銀行發放個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」，高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- 銀行發放個人商業用房抵押貸款、商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於2003年6月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合如下要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款須用作全力支持配合中低收入家庭購買能力的住房項目，而涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目則須被嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，借款人的首期付款維持20%；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應適當提高借款人的首期付款比例。
- 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為經相關政府部門竣工驗收的房屋。

首期付款規定其後於2006年6月1日增至套型建築面積為90平方米或以上的住宅單位物業價格30%。請參閱下文「一關於穩定住房價格的措施」內容。

根據國務院於2003年8月頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括(但不限於)加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高檔商品房建設。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括(但不限於)加大住房公積金籌集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。該通知預期對中國房地產市場的長期發展具有正面影響，起到促進中國房地產市場持續健康發展的作用。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年8月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並於2005年3月17日生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，房地產市場過熱城市個人住房，其首期付款佔房地產購買價最低比率由20%增至30%。

2006年5月，國務院辦公廳頒佈了建設部等部門制訂的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入人群的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，其首付款比例仍為20%。

2007年9月，中國人民銀行和中國銀監會共同發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 禁止商業銀行發放貸款予自有資本金比例(擁有者權益)少於35%，或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目；
- 禁止商業銀行向物業開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 要求銀行支持借款人購買首套中小型自住住房的貸款需求，且只能對購買主要結構已封頂住房的人士發放貸款；
- 自住房套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款不得低於20%。自住房套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款不得低於30%。已利用貸款購買住房，又申請第二套(或以上)住房的個人買家，應付最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工及通過竣工驗收程序；及
- 商業用房的最低首付款不得低於基準50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低首付款不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定釐定。

根據中國人民銀行、中國銀監會於2008年7月聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，房地產開發企業採取抵押方式向金融機構申請貸款的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，金融機構提供的貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，個人按揭貸款的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被調整。因此，個人按揭貸款的最低利率為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率已被調整至20%。

2008年12月，國務院辦公廳頒佈了《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需，鼓勵普通商品住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。

根據國務院於2009年5月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例的要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

物業管理

根據建設部於2004年3月發佈並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業應向資質審批部門申請企業資質等級評定，經資質審查合格的企業獲發給相應等級的資質證書，未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的，不得從事物業管理業務。

保險

中國法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、要求施工企業自行支付保險費，辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。惟該等保險在建築工程竣工驗收後，即立即終止。

關於穩定住房價格的措施

根據國務院辦公廳於2005年3月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。根據2005年4月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關的地方政府機關依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地政府亦要加強房地產開發項目的監管。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在總土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時按其售房價減去原購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應滿足以下條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。各省地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預銷售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

於2006年5月24日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%住房(包括經濟適用房)須發展為套型建築面積90平方米以下。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。直轄市、省會城市及若干城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；
- 從2006年6月1日起，最低貸款首付款比例不得低於30%，對購買自住住房且套型面積90平方米以下的最低貸款首付款比例仍為20%；
- 禁止商業銀行貸款予自有資本金比例少於35%(該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額)的房地產企業。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或滾動授信，同時禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 由2006年6月1日起，倘轉售持有少於五年(而非由2005年6月起最初實施的兩年)的物業，所得款項全數將須繳納營業稅；倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地政府必須嚴格執行年度土地總體規劃和土地供應計劃，控制非農業用地的土地供應。通知要求各地政府停止新增別墅類項目的土地供應，以確保更多經濟適用房項目的充裕土地供應。

根據國務院辦公廳於2008年12月頒佈的《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規定，為擴大內需，鼓勵普通商品住房的消費，對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將現行個人購買普通住房超過五年(含五年)轉讓免徵營業稅，改

為超過兩年(含兩年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足兩年轉讓的，由按其轉讓價全額徵收營業稅，改為按其轉讓價減去原購房價的差額徵收營業稅。將現行個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅，改為超過兩年(含兩年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足兩年轉讓的，仍按其售房價全額徵收營業稅。但以上政策暫定執行至2009年12月31日。

2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，當中規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否第一次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 在授出商業性個人住房貸款方面，金融機構須根據本通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定有關尚未償還部分的利率。原貸款合同下的首付款比率應維持有效。
- 有關借款人償還住房貸款的每月開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2007年7月18日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)註冊成立為獲豁免有限公司。其組織章程由組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)組成。

1. 組織章程大綱

本公司於2009年9月16日採納組織章程大綱，於●起生效，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力和授權執行開曼群島公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的任何宗旨。

2. 組織章程細則

本公司於2008年6月2日有條件採納組織章程細則，於●起生效，其中載有以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納組織章程細則當日，本公司的股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

2.2 董事

2.2.1 配發及發行股份的權力

在開曼群島公司法及組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司的未發行股份(不論為原股本部分或任何新增股本)得由董事處置，董事將在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份或授予股份之購股權或以其他方式處置。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出任何決定的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、表決權、資本回報或其他方面)

的任何股份。在開曼群島公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

2.2.2 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事在不違反開曼群島公司法及組織章程細則的條文及任何由本公司在股東大會不時制定的規則（惟本公司在股東大會制定的規則，不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效，且與上述條文或組織章程細則並無抵觸）的規限下，可行使或進行本公司可行使或進行或批准的一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或開曼群島公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者。

2.2.3 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合同規定董事有權收取之款項）必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

2.2.4 給予董事的貸款

組織章程細則禁止給予董事及聯繫人貸款的條文，與公司條例的限制相同。

2.2.5 資助購買股份

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供資助以買入本公司或任何該附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向受託人提供資助以購買本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份，由該受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有該等股份。

2.2.6 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格；任何該等合同或由本公司或以本公司的名義與董事為其股東或在其中有利益關係的任何人士、公司或合夥人簽訂的任何其他合同或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或如上述作為股東或有上述利益關係的任何董事無須僅因其

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合同或安排所獲得的任何利潤，但若該董事在該合同或安排擁有重大權益，此類董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報利益的性質，以個別通告或一般通告聲明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合同中擁有權益。

董事不得就提出以通過有關其或其任何聯繫人擁有任何重大利益關係的任何合同或安排或任何其他方案的任何董事決議案投票（或計入有關決議案的法定人數內），即使其投票亦不可計入有關決議案的結果內（其亦不可計入相關的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (a) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
- (b) 就董事或其任何聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或責任單獨或聯名作出全部或部分擔保或彌償保證或抵押品，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (c) 有關發售本公司（或由本公司發售）或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何聯繫人因有參與售股建議的承銷或分承銷而有利益關係的任何方案；
- (d) 與董事或其任何聯繫人以高級職員、行政人員或股東身份直接或間接擁有權益或實益擁有其股份的任何其他公司有關的任何建議，惟該董事連同其任何聯繫人並非實益擁有該公司任何類別的已發行股份（或董事或其任何聯繫人透過任何第三公司持有權益）或表決權合共5%或以上；
- (e) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - (i) 採納、修改或執行董事或其任何聯繫人可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
 - (ii) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並

無給予任何董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及

- (iii) 董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

2.2.7 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事擔任本公司任何受薪工作或職位因擔任該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權報銷在執行董事職務時產生的所有合理支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事在本公司要求時提供任何特殊或額外服務，則董事可獲支付額外酬金。此種額外酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的酬金。

2.2.8 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。按上述方式委任的董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上再選連任。

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿之董事罷免（包括董事總經理或其他執行董事），而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響（惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去任何其他職位或職務而提出之任何應付賠償申索或損害申索）。本公司可通過普通決議案委任任何人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，並有資格於會上再選連任。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非早於發送該選舉的指定大會通告至大會指定舉行日期前不少於足七日的期間內，由有權出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (a) 如董事致函本公司註冊辦事處或其於香港的主要營業地點以書面通知辭職；
- (b) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其職位懸空；
- (c) 如未告假而連續12個月缺席董事會會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事議決將其職位懸空；
- (d) 如董事破產或獲指令被全面接管財產或被全面停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (e) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (f) 如當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事簽署的書面通知將其罷免；或

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(g) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將該董事罷免。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪換卸任，每位董事（包括獲指定任期的董事）須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅至其須輪換卸任的股東週年大會結束為止，屆時有資格於會上再選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相同數目人士為董事以填補任何董事離職空缺。

2.2.9 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或保證支付任何款項，及將本公司全部或任何部分現時及日後業務、物業及資產與未催繳股款按揭或押記。

董事行使此等權力的權利只可經特別決議案更改。

2.2.10 董事會議程序

董事可在世界任何地點舉行會議及程序以進行業務、休會及以其認為適當的方式開會。任何會議上提出的問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 更改章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼群島公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在加以必要的變通後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其受委代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已全數繳足，本公司可不時在股東大會以普通決議案方式增設新股份而增加其股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- 2.5.1 將其所有或任何部分股本合併或分拆成為面值大於現有股份的股份。在任何合併繳足股份並將其分為面值大於現有股份的股份時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）合併股份的不同持有人間如何決定將何種股份合併為每一合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項扣除有關出售費用的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- 2.5.2 在開曼群島公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份面值的數額減少；及
- 2.5.3 在開曼群島公司法條文的規限下，將全部或任何部分股份面值拆細為少於組織章程大綱規定的數額，且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人間，其中一股或更多股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可在開曼群島公司法的授權下和指定的任何條件的規限下，以特別決議案授權按任何形式將其股本或任何資本贖回儲備減少。

2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼群島公司法賦予的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親自或（若為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上投票的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權投票股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（若為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上每位親自出席股東（或若股東為公司，其正式獲授權代表）或受委代表，應按在公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每股可投一票。

凡任何本公司股東須按上市規則於任何特定決議案上放棄表決或只限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東投票或代表有關股東投票，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上投票，則只有該等出席人士中最優先或較優先者（視乎情況而定）方有權就有關聯名股份投票。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名股東排名次序先後決定。

為任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其投票，該人士亦可由受委代表投票。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關其股份應付本公司總額的股東以外人士一概不得在任何股東大會親自或由受委代表（惟可作本公司另一股東的受委代表）出席或表決或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘若一家認可結算所（或其代名人）為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的認可結算所（或其代名人）猶如為本公司持有該授權文件註明股份數目及類別的個別股東而可行使的同樣權利及權力。

2.8 股東週年大會

除當年的任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期不得在上屆股東週年大會日期的15個月（或聯交所批准的較長時期）之後。

2.9 賬目及核數

根據開曼群島公司法，董事應安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需的會計賬簿。

董事可不時決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東（本公司高級職員除外）查閱。除開曼群島公司法或任何其他有關的法律或法規賦予權利或獲董事或本公司在股東大會上所授權外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排將該期間的損益賬（若為首份賬目則自本公司註冊成立日期起之期間，及在任何其他情況下，自上一份賬目起之期間）連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就本公司損益賬涵蓋期間的利潤或虧損及本公司截至該期間止的業務狀況的報告，核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件文本須於該大會召開日期不少於足21日及不少於足20個營業日前

以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件文本交予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金須於本公司委任彼等的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何年度股東大會上，授權董事釐定核數師酬金。

2.10 會議通告及會上進行的事項

股東週年大會及為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會須發出不少於足21日及不少於足20個營業日的通知，任何其他股東特別大會以不少於足14日及不少於足10個營業日的通知召開。通知期包括送達日期或視為送達日期及所通知日期，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上討論的決議案詳細內容。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。各股東大會通告須交予核數師及所有本公司股東（惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司送交該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述的規定者，在下列情況獲得下列人士同意時，有關會議則視為已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則全體有權出席及投票的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則獲大多數有權出席及投票的股東（大多數持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份95%）。

在股東特別大會處理的所有事項及股東週年大會所處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列的事項須視為普通事項：

- (a) 宣佈及批准派息；

- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事會報告書與核數師報告書及其他須隨附於資產負債表的文件；
- (c) 選舉董事以替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授予購股權或以其他方式處置不超過本公司當時存在的已發行股本面值20% (或上市規則不時指明的其他百分比) 的本公司未發行股份及根據下文(g)分段購回的任何證券數目；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式的轉讓文據或董事可能批准的其他格式進行，但必須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍得視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未全數繳足股份或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類別股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印(如須蓋釐印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，聯名股份持有人不超過四名；

- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就此繳付予本公司由聯交所就有關費用不時釐定應付的最高款額（或董事不時釐定的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司日期後兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式提前14日發出通告後，可暫停辦理股份過戶登記，時間及限期可由董事不時決定。惟在任何一年內，本公司暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日）。

2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司獲開曼群島公司法及組織章程細則授權可在若干限制的規限下購回其本身股份，董事須在股東於股東大會決定其方式的規限下並在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的條文。

2.14 股息及其他分派方式

在開曼群島公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息不得超過董事建議的款額。所有宣派及派發股息只可來自本公司合法可供分派的利潤及儲備（包括股份溢價）。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，一切股息（就派發股息整個期間的未繳足股份而言）須按派發股息任何期間的實繳股款比例分配及支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事認為本公司利潤許可時，可不時向本公司股東支付中期股息。倘若董事認為本公司可供分派利潤許可時，亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定的時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可將任何本公司股東應獲派的股息或其他應付款項扣減，作為抵償其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數（如有）。

本公司無需就股息支付利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發列賬為全數繳足股份作為支付全部或部分股息，基準為所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東有權選擇配發列賬為全數繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，基準為所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息以普通決議案方式議決及指定配發列賬為繳足的股份代替作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或付款單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。所有支票或付款單應以只付予抬頭人方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付該等任何支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的任何加簽似為偽造。倘若股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票及股息單。惟倘若此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派指定任何資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債權證或用以認購證券的認股權證）的方式代替全部或部分任何股息，而當有關分派出現任何困難時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予受託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東均有權指派另一人（須為個人）為其受委代表，代其出席及投票，而該名如此委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓其股東可指示其受委代表投票贊成或反對（或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情投票）會上將提呈與委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在認為權宜時對會議提呈的決議案任何修改進行投票表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於該日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文據（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的文本，須早於有關受委代表文據所列人士可投票的會議或續會指定時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處（或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點）。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須早於舉行投票日期48小時前送達，否則受委代表文據會被視作無效。受委代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交受委代表文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或投票安排並進行投票，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項（不論為股份面值或溢價），而本公司各股東須於指定時間和地點（惟須有不少於14日有關付款日期及地點的通知）向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，該催繳被視為於董事授權作出催繳的決議案通過當時支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘若股份的催繳股款在指定付款日期或該日以前尚未繳付，則欠款人士須按董事所決定利率（不超過年息15%）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的任何催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款任何部分尚未支付的任何時間內隨時向該股份持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同任何應計及直至實際付款日的累計利息。

該通知須指明另一應在當日或以前付款的日期（不少於發出該通知後14日）及付款地點，並表明若仍未能在指定時間或以前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，可以出售、重新配發或以其他方式出售。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘

若董事酌情規定)由沒收當日至付款日期為止期間以董事決定不超過利率年息15%計算的利息。而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份。在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式提前14日發出通告後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟在任何一年內，股東名冊暫停登記的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但該期間在任何一年均不得超過60日)。

在香港設置的股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事會可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士每次查閱時在繳交董事會所決定不超過2.50港元(或上市規則不時許可的更高金額)的查閱費後亦可查閱。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，因委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘若本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司任何另行召開的類別股東大會的法定人數按上文2.4分段所規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.20 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東按開始清盤時就其所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上文無損根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何資產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在開曼群島公司法的規限下，認為適當的受託人，以本公司股東為受益人的信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

本公司有權出售一位本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，倘若：(i)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)所述的三個月限期屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(iii)在上述的12年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(iv)至12年期滿時，本公司以廣告方式在報章或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得的款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1. 簡介

開曼群島公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟開曼群島公司法與現時的英國公司法已有相當大的差異。下文乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽開曼群島公司法及稅項的所有事項（此等事宜與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文可能有所不同）。

2. 註冊成立

本公司於2007年7月18日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼公司註冊處處長遞交年度報表及支付按其法定股本金額計算的費用。

3. 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

開曼群島公司法規定，倘若公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相等於該等股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司根據作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價的任何安排而配售以溢價發行的股份溢價，可不按上述規定處理。開曼群島公司法規定，除組織章程大綱及細則條文另有規定（如有）外，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足須發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合開曼群島公司法第37條的條文）；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的已付開支、佣金或折讓；及
- (f) 作為贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息後當日有能力償還在日常業務過程中到期清付的債項。

開曼群島公司法規定，在開曼群島大法院認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如其組織章程細則許可）可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼群島公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如其組織章程細則許可）可以發行由公司或股東可選擇予以贖回或有責任贖回的股份。此外，該公司（如其組織章程細則許可）可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無規定購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回任何本身的股份。除非其股份為繳足，否則公司在任何時間不得贖回或購買其股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非緊隨該公司在建議付款後當日有能力償還在日常業務過程中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如公司董事在審慎及真誠履行職責時認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平原則方式進行。

4. 股息及分派

除開曼群島公司法第34條外，開曼群島公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息僅可從利潤分派。此外，開曼群島公司法第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，可由股份溢價賬支付股息及分派（進一步詳情見上文第3段）。

5. 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島的法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 判例（惟有不適用的案例，該等案例准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

6. 對少數股東的保護

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的申索，須按一般規則，根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規則。

7. 出售資產

開曼群島公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及真誠的態度履行其職責並認為合適及符合公司利益。

8. 會計及審核規定

開曼群島公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬簿不能真實中肯反映公司業務狀況及解釋有關的交易，則不視為保存適當賬簿。

9. 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10. 查閱賬簿及記錄

根據開曼群島公司法，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟倘公司的組織章程細則載有條文，則彼等可享有有關權利。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何名冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

11. 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二（或公司組織章程細則規定的更大數目）有權出席股東大會及投票的大多數股東或（倘准許受委代表）受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已妥為發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有權投票的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12. 附屬公司擁有母公司的股份

如母公司的宗旨許可，則開曼群島公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以審慎及真誠的態度履行其職責並認為合適及符合附屬公司利益。

13. 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會（視乎情況而定），獲得出席大會的大多數股東或債權人的75%價值的股東或債權人贊成，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利）。

14. 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

15. 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員或董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

16. 清盤

公司可根據法院頒令強制清盤，或(i)倘公司有償債，則根據特別決議案或(ii)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤，並委任清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

17. 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

18. 稅項

根據開曼群島稅務豁免法（1999年修訂版）第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤或收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或

- (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（1999年修訂版）第6(3)條）。

上述承諾由2007年7月31日起計有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

19. 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

20. 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 本公司的成立

本公司於2007年7月18日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港灣仔皇后大道東1號太古廣場三座28樓設立香港營業地點，並已根據公司條例第XI部於2008年6月12日在香港註冊為非香港公司，以及委任歐陽寶豐為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島成立，因此本公司的業務須遵守開曼群島相關法律及法規及其組織章程(包括組織章程細則)的規定。開曼群島相關法律及法規的若干有關方面以及組織章程細則若干有關部分的概要載於本文件附錄七。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立之日，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股1.00美元的股份。

於2007年8月6日，本公司一股面值1.00美元的認購人股份轉讓予Skylong。於2007年8月6日，本公司向Skylong、Sky Infinity、Walong及Wason分別配發及發行59股、20股、10股及10股每股1.00美元的股份。

於2007年12月14日，本公司的法定股本增加及修訂至300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。本公司向當時存在的股東配發及發行合共3,000,000,000股未繳股份，並在緊隨該配發及發行後，於已發行股本中註銷當時存在的100股每股面值1.00美元的股份，以及註銷當時存在的49,900股每股面值1.00美元的法定但未發行股份。當時已發行的100美元股本轉撥入本公司之股份溢價賬。於2008年6月4日，本公司當時存在的股東向本公司支付現金30,000,000港元以繳足本公司當時存在的股東獲配發及發行的3,000,000,000股未繳股份。

於2009年9月16日，我們配發及發行合共150,000,000股股份予Skylong(由許健康先生出任董事)(該等股份入賬列為繳足)，以清償許健康先生付予我們總額人民幣1,000,000,000元的墊款。

緊隨全球發售完成後(但不計及任何因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為40,000,000港元，分為4,000,000,000股股份，均已全數繳足或入賬列為繳足，及另有26,000,000,000股股份尚未發行。

除以上所述者，及於下文「— 3. 本公司全體股東的書面決議案」一段所述者外，本公司的股本自其註冊成立之日起並無任何變動。

3. 本公司全體股東的書面決議案

- (i) 根據本公司股東於2007年12月14日通過的書面決議案：
 - (a) 本公司的法定股本增加及修訂至300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；
 - (b) 本公司向當時存在的股東配發及發行合共3,000,000,000股股份；及
 - (c) 本公司註銷100股每股面值1.00美元的已發行股份，以及49,900股每股面值1.00美元的法定及未發行股份；
- (ii) 根據本公司股東於2008年6月2日通過的書面決議案：
 - (a) 本公司批准及採納組織章程細則，組織章程細則將於上市後由本公司股東於2009年9月16日採納的組織章程細則取代；

4. 企業重組

本集團的成員公司進行重組。有關重組的資料，請參閱「歷史、重組及企業架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

主要附屬公司已於本公司會計師報告提述，會計師報告全文刊於本文件附錄一。

本文件日期前兩年內，本公司附屬公司註冊股本變動如下：

1. 於2007年12月24日，華龍商業將註冊資本增至人民幣5,000,000元。
2. 於2008年1月29日，鄭州寶龍將註冊資本增至人民幣700,000,000元。
3. 於2008年3月3日，無錫玉祁將註冊資本增至15,000,000美元。
4. 於2008年3月19日，青島寶龍將註冊資本增至人民幣660,000,000元。
5. 於2008年4月11日，青島寶龍商業將註冊資本增至人民幣4,000,000元。
6. 於2008年9月18日，泰安寶龍商業將註冊資本增至人民幣3,000,000元。
7. 於2008年12月24日，福州寶龍商業將註冊資本增至人民幣10,000,000元。

8. 於2008年3月2日，蚌埠寶龍商業將註冊資本增至人民幣3,000,000元。

9. 於2009年5月14日，宿遷寶龍將註冊資本增至人民幣100,000,000元。

10. 於2009年5月13日，聯商物流將註冊資本增至16,000,000美元。

除本文件附錄一會計師報告所述之附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除本文件披露者外，於本文件日期前兩年內，附屬公司股本概無任何變動。

B. 有關本公司業務的其他資料

1. 重大合同概要

以下是由本公司及／或本公司的附屬公司於本文件日期前兩年內並非於日常業務過程中訂立的重大合同：

- (a) 由洪群峰與福州寶龍於2007年12月10日就洪群峰按人民幣290,000.00元代價向福州寶龍轉讓其於華龍商業的29%權益訂立的協議；
- (b) 由本公司、許健康、許華芳、許華芬及麥格理於2007年12月14日就本公司發行本金總額人民幣409,580,860元的可轉換債券及本金總額為人民幣614,371,290元的有抵押債券及有抵押票據訂立的協議；
- (c) 由張祁與福州寶龍於2008年7月28日就張祁按人民幣250,000.00元的代價向福州寶龍轉讓其於寶龍裝飾的5%權益訂立的協議；
- (d) 由郭文虎與福州寶龍於2008年7月28日就郭文虎按人民幣1,000,000.00元的代價向福州寶龍轉讓其於寶龍裝飾的20%權益訂立的協議；
- (e) 由陳章斌與福州寶龍於2008年7月28日就陳章斌按人民幣250,000.00元的代價向福州寶龍轉讓其於寶龍裝飾的5%權益訂立的協議；
- (f) 由本公司、許健康、許華芳、許華芬及投資者於2008年9月30日就本公司向投資者發行有抵押債券及有抵押票據訂立的修訂協議；

附錄八

法定及一般資料

- (g) 由香港寶龍與寶龍(香港)1於2009年1月20日就香港寶龍按1.00港元的代價向寶龍(香港)1轉讓其於青島李滄寶龍的90%權益訂立的協議；
- (h) 由香港寶龍與福州寶龍於2009年5月31日就香港寶龍按1.00港元的代價向福州寶龍轉讓其於鄭州寶龍的60%權益訂立的協議；
- (i) 由香港寶龍與福州寶龍於2009年6月2日就香港寶龍按1.00港元的代價向福州寶龍轉讓其於青島寶龍的60%權益訂立的協議；
- (j) 由本公司、許健康、許華芳及許華芬於2009年7月17日就本公司向投資者發行有抵押債券及有抵押票據訂立的第二份修訂協議；
- (k) 由GNL09 Limited與聯商物流於2009年8月12日就GNL09 Limited按1.00港元的代價向聯商物流轉讓其於良聲的100%權益訂立的轉讓文據；
- (l) 由控股股東與本公司於2009年9月16日訂立的不競爭契據，據此，控股股東無條件向我們承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方式涉及任何可能對我們及附屬公司的業務構成競爭的任何業務；
- (m) 由該契據所載彌償人於2009年9月16日訂立以本公司及其附屬公司為受益方的彌償保證契據，內容有關(其中包括)本附錄「一D.其他資料—3.遺產稅、稅項和其他彌償」分節所指的香港遺產稅、稅項及其他彌償；

附錄八

法定及一般資料

2. 知識產權

(a) 商標

- (i) 於最後實際可行日期，本公司根據於2009年9月4日訂立的商標特許協議，有權使用以下商標：

商標	註冊人名稱	註冊地點	類別	註冊編號	有效期限
	廈門寶龍集團	中國	36	1491633	13-12-2010
	廈門寶龍集團	中國	37	1495381	20-12-2010
	廈門寶龍集團	中國	43	3657326	20-11-2015
	廈門寶龍集團	中國	43	3657327	13-11-2015

- (ii) 於最後實際可行日期，本公司已註冊以下商標：

商標	註冊人名稱	註冊地點	類別	註冊編號	有效期限
	福州寶龍	香港	35、36、 37、42、 43	300791019	3-1-2017

- (iii) 於最後實際可行日期，本公司已向中國國家工商行政管理總局商標辦公室申請登記以下商標：

商標	申請人名稱	申請地點	類別	申請編號	申請日期
	福州寶龍	中國	37	4442896	2-7-2008
	福州寶龍	中國	36	4442890	2-7-2008
	福州寶龍	中國	36	5034898	2-7-2008
	福州寶龍	中國	36	5640632	2-7-2008

附錄八

法定及一般資料

(b) 網域名稱

於最後實際可行日期，本公司為以下網域名稱的註冊擁有人：

網域名稱	專有權人名稱	註冊日期	有效期限
Powerlong.com	寶龍管理	2-7-1998	1-7-2012
Powerlong.com.cn	寶龍管理	10-8-1998	10-8-2012
Powerlongrealestate.com	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongrealestate.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongrealestate.com.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongcityplaza.com	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongcityplaza.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongcityplaza.com.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongmall.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
Powerlongmall.com.cn	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
宝龙地产.中国	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010
宝龙房地产.中国	寶龍管理	1-2-2008	1-2-2010

C. 有關董事及主要股東之進一步資料

1. 董事

(a) 披露權益 — 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視

附錄八

法定及一般資料

為或當作擁有之權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則[必須通知本公司及聯交所]之權益或淡倉如下。

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	本公司／ 相聯法團	權益性質	證券數目	股權概約 百分比
許健康 (附註1及2)	本公司	受控法團權益	● (L)	● %
許華芳 (附註1及3)	本公司	受控法團權益	● (L)	● %
許華芬 (附註1及3)	本公司	受控法團權益	● (L)	● %

附註：

- 「L」代表該人在該等證券的好倉。
- Skylong為許健康實益擁有。
- Sky Infinity為許華芳實益擁有。
- Walong為許華芬實益擁有。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
許健康	Skylong	100	100%
許華芳	Sky Infinity	100	100%
許華芬	Walong	100	100%

(b) 服務合同之詳情

各執行董事已與本公司簽訂一項服務合同，為期三年，可由其中一方於不少於三個月前提出書面通知終止。

附錄八

法定及一般資料

(c) 董事酬金

各執行董事有權獲董事袍金。各執行董事應按一年十二個月之基礎獲發酬金。目前執行董事於截至2009年12月31日止年度的年度董事袍金及酬金為如下。

姓名	年度董事袍金(人民幣)
許健康.....	240,000
許華芳.....	240,000
肖清平.....	240,000
施思妮.....	240,000
劉曉蘭.....	240,000

非執行董事已獲委任，任期為三年。本公司擬支付董事袍金每年人民幣180,000元予該非執行董事。

獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。本公司擬支付董事袍金每年240,000港元予各獨立非執行董事。

根據目前生效的安排，截至2009年12月31日止年度，本集團應付予董事薪酬之總金額將為約572,045港元。

以上服務合同條款之進一步詳情載於本附錄「1.董事」分節項下「(b)服務合同之詳情」一段。

2. 主要股東

(a) 據董事所知，以下人士(本公司董事及本公司之最高行政人員除外)於股份或相關股份擁有或被當作或視為擁有權益及／或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露：

姓名	身份	股份數目	股權百分比
Skylong(附註1及2).....	實益擁有人	●(L)	●%
Sky Infinity(附註1及3) ..	實益擁有人	●(L)	●%
Walong(附註1及4).....	實益擁有人	●(L)	●%
Wason(附註1及5).....	實益擁有人	●(L)	●%

附錄八

法定及一般資料

附註：

1. 「L」代表該人在該等證券的好倉。
 2. Skylong為許健康實益擁有。
 3. Sky Infinity為許華芳實益擁有。
 4. Walong為許華芬實益擁有。
 5. Wason的70%為謝玉婷實益擁有，各10%為許華琳、許華嵐及許華穎實益擁有。
- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士擁有附帶權利，可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或擁有該等股本的購股權：

股東名稱	公司名稱	股權概約百分比
澳門聚融	無錫寶龍	20%
陳怡偉	寶龍設計	20%
洪群峰	百潤顧問	29%
洪群峰	金堅果顧問	29%
梅松華	廈門原作設計	29%

3. 已收代理費或佣金

除本文件披露者外，於本文件日期前兩年內概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而支付任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件披露者外：

- (a) ●
- (b) ●
- (c) 本公司各董事於本文件日期存續而對本集團整體業務影響重大的任何合同或安排中概無擁有重大權益；
- (d) 本公司董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何服務合同，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合同；

- (e) 據本公司董事所知，不計及因●而獲接納的股份，並無任何人士（不包括本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利，可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；
- (f) ●；及
- (g) 據本公司董事所知，本公司董事、彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東並無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為本公司股東於2009年9月16日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為一項根據上市規則第17章制訂的股份獎勵計劃，旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及

- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理及有關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司1.00港元的款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納。該等款項於任何情況均不可獲得退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使的情況外，均須以涉及股份當時於聯交所買賣的一手單位的倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份[行使價總額的股款。於收到通知及股款後21日內及(倘適用)收到本公司核數師的證明書或根據(r)段獲獨立財務顧問批准(視乎情況而定)後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關股份數目及發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權的行使須受到股東在股東大會上批准任何必須的本公司法定股本增加的規定所限。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過已發行股份總數的10%，即●股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可發行的股份。

本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限為股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東發出的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的（並解釋該等購股權如何達致該目的）、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，並在下文(q)段的規限下，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權在行使時可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變動（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在截至授出日期止任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）行使時，已發行及可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則的其他不時規定，而該名合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須

被當作購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件(或(如屬其他情況)隨附要約文件之文件並表明)(其中包括)：

(aa) 合資格參與者之姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者要約授出購股權之日期，該日必須為聯交所可供進行證券交易之日；

(cc) 購股權要約必須獲接納之日期；

(dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納之日期；

(ee) 要約授出購股權涉及之股份數目；

(ff) 根據及視乎購股權之行使，股份之認購價及支付該項價格之方式；

(gg) 承授人發出有關行使購股權通知之日期；及

(hh) 接納購股權之方法，該方法(除非董事會另行釐定)載列於(c)段。

(f) 股份價格

在根據下文(q)段所述作出任何調整的規限下，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

(i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務之日)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；

(ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及

(iii) 一股股份面值。

(g) 授出購股權予關聯人士

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董

事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於截至授出日期止12個月期間(包括授出日期)已發行及將予發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%，或上市規則可能不時規定的該等其他百分比；及
- (ii) 根據股份於授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，

此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關聯人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他要求，始可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各經挑選合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，須於有關股東大會前釐定，而就計算購股權的行使價而言，提呈進一步授出購股權的董事會會議日期須被當作購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在發生影響股價事件後或作出影響股價的決定後，本公司不可授出購股權，直至影響股價資料根據上市規則規定刊發為止。尤其於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月至實際刊登業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 於批准本公司的年度業績、半年、季度或其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(該日期首先根據上市規則須知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊登其年度業績、半年、季度或其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限。

而當向董事授出購股權：

- (iii) 於緊接刊登年度業績前60日期間或(倘為較短者)相關財政年度結束至刊登業績日期期間不得授出購股權；及
- (iv) 於緊接刊登季度業績(如有)及半年業績前30日期間或(倘為較短者)相關季度或半年期間結束至刊登業績日期期間不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可予全部或部分行使或被視作行使(視乎情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益(惟承授人可提名代名人名列根據購股權計劃發行的股份可被登記外)。凡抵觸上文，本公司有權註銷任何尚未行使購股權或向有關承授人授出的購股權的任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後至自該日起計10年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日後10年。於購股權計劃獲批准當日後10年屆滿後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起計10年內生效及有效。

(k) 表現目標

承授人可能需要達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權前可能列明的任何表現目標，始能行使有關購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(l)段所列的原因被終止僱用外，承授人可自終止受僱起計一個月期間行使終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或

附錄八

法定及一般資料

(ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱起計12個月期間行使購股權，

終止受僱當日為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（無論是否獲發薪金代替通知），其後購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合同有權終止僱用承授人的任何其他理由、或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東（或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人（或其法定遺產代理人）有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快且無論如何最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列為繳足的有關股份並將承授人登記為股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股

份認購價總額的全數匯款（該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何最遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，向承授人配發及發行因行使購股權而將予發行入賬列為繳足的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利即告暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不得附帶表決權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為可行使或依然可行使時發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他形式，則任何尚未行使的購股權所涉及股份數目或面額及／或每份尚未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則的任何進一步指引及詮釋以及其附註。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段之身份為專家而並非仲裁人，彼等發出之證書於並無出現明顯錯誤之情況下，將為終局及最終並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動的基準須為承授人應持有相同比例的本公司已發行股本，而購股權的任何承授人有權根據其於該變動前持有的購股權進行認購，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（並無論如何不超過）於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間（以最早發生者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (o)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或其任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立之服務合同有權終止僱用承授人之任何其他理由等任何一項或以上之理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人之決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段的規定後董事會行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視乎情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何變動，須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權得繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件



(y) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃目前狀況

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

2. 遺產稅、稅項及其他彌償

控股股東與本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司之受託人)已訂立以本公司為受益人之彌償保證契據(即本附錄「— B.有關本公司業務的其他資料 — 1.重大合同概要」分節(rr)段所述之合同)以按共同及個別基準就(其中包括)本集團任何成員公司賺取、應計或收取之收入、利潤或收益而本公司可能承受應付之稅項及任何申索作出彌償保證。

3. 訴訟

除本文件「業務 — 法律程序及重大申索」一節所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概未曾涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或申索的威脅。

4. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊登記的股份，須支付香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的印花稅率，為所出售或轉讓的股份代價或公允值的0.1%（以較高者為準）。在香港或源自香港買賣股份的利潤，亦可能需要支付香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例於2006年2月11日在香港生效。在2006年2月11日或之後身故的股份持有人，無需繳納香港遺產稅，亦無需就授予遺產承辦取得遺產稅結清證明書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅項影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調本公司、各董事對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份的任何附帶權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

5. 其他事項

- (a) 除本文件披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理人員或遞延股份或任何債權證；
- (c) 名列本附錄「— D.其他資料 — 10.專業機構同意書」分節的人士概無實益或以其他方式擁有本集團任何成員公司的任何股份權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（不論是否可依法執行）；
- (d) 董事確認，自2009年6月30日（本集團最近期經審核綜合財務資料的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (e) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團財務狀況構成重大影響；
- (f) 本公司股東名冊總冊將於開曼群島由Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited存置，而本公司股東名冊將於香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統；
- (g) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；及
- (h) 董事已獲告知，根據公司法，本公司使用中文名稱並不違反公司法。