

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，本公司為籌備全球發售，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。

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

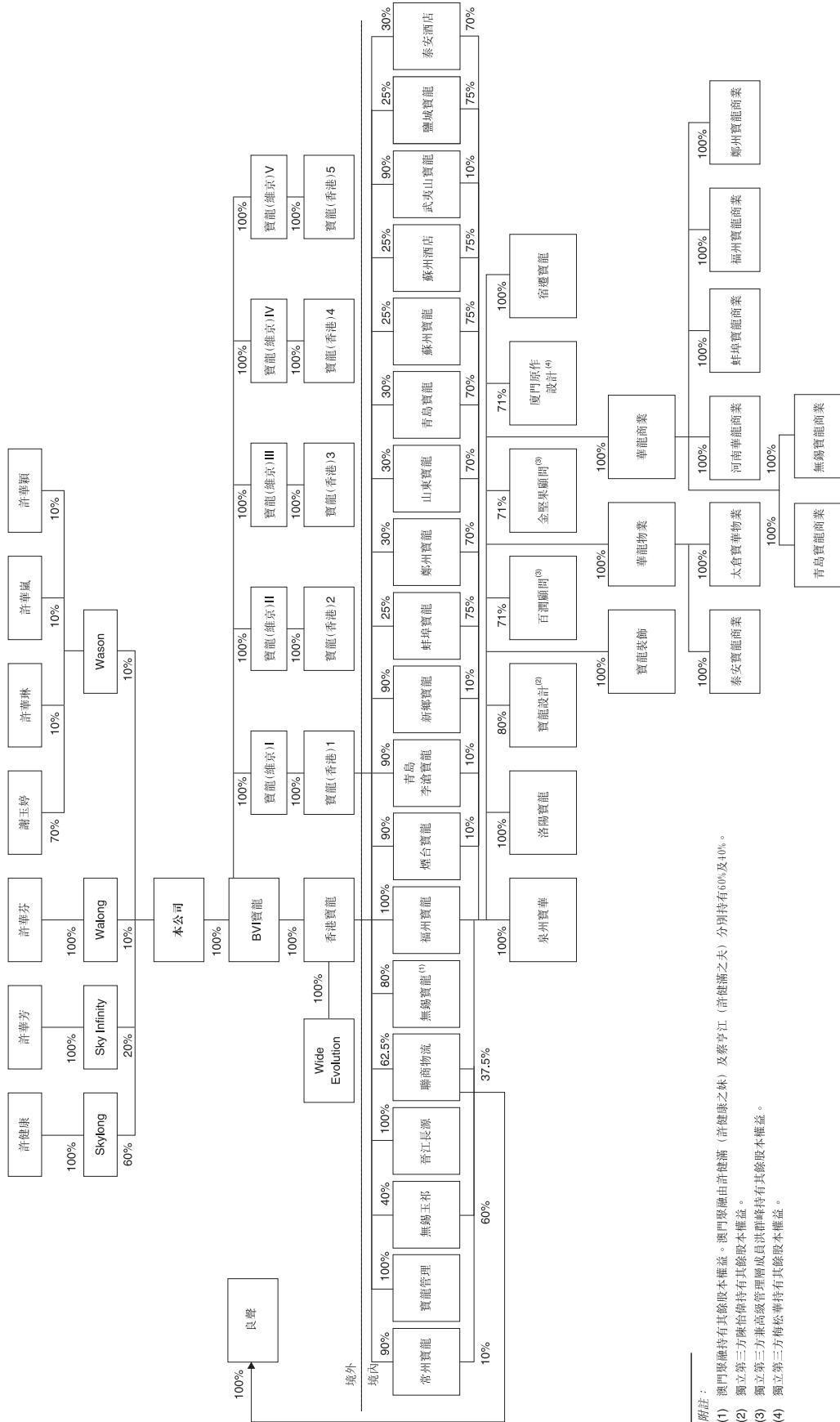
歷史、重組及企業架構

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

附註：

- (1) 根據重組，涉及的所有境外轉讓乃按名義金額而定。由於轉讓是本公司為籌備全球發售而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。由於轉讓是本公司為籌備全球發售而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%。

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。澳門原融由許健濤（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。

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 債券金額	獲認購可轉換債券 及有抵押 票據金額
	(港元)	(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. Asiabridge Fund I, LLC.....	31,200,000	46,800,000

附註：

(1) 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

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（有關詳情載於本招股章程「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（有關詳情載於本招股章程「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（有關詳情載於本招股章程「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（有關詳情載於本招股章程「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。

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上市日期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：

- 於上市日期前，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）。
- 於上市日期前，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。
- 於上市日期或之後，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；

- 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

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2009年9月17日，我們向工銀國際融資的同系附屬公司佳里有限公司發行新有抵押票據，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)I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。新有抵押票據根據本金額按5.22%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前或當日解除。

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。

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。因此，上市一事毋須經由中國證券監督管理委員會批准。

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及上市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手續，而我們已就「第50號通知」取得所有

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。

根據「第50號通知」規定，倘我們計劃以從全球發售所得款項在中國成立新外商投資房地產企業，除取得當地部門批准成立有關外商投資房地產企業外，我們必須向商務部辦理所需的備案程序。根據「第130號通知」的要求，倘我們計劃於2007年6月後使用來自全球發售所得款項增加現有外商投資房地產企業的註冊資本或成立新外商投資房地產企業，我們必須完成向商務部辦理所需的備案程序，方可申請辦理外匯登記以允許將所得款項匯入中國，以增加現有外商投資房地產企業的註冊資本或成立新外商投資房地產企業。此外，就該等已於2007年6月後新設立或增加註冊資本並完成向商務部辦理所須的備案程序的外商投資房地產企業，倘我們計劃使用來自全球發售所得款項提供股東貸款予該等外商投資企業，外匯管理局的當地分支機構將無法登記該等境外貸款或允許將所得款項作境外貸款匯入中國。本公司董事認為，在「第130號通知」下，日後以外國股東貸款的方式獲取資金可能會有困難。

中國法律顧問競天公誠認為，《外商投資產業指導目錄》、「第50號通知」及「第130號通知」並無載有任何特定的足以影響上市的條文。