

## 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。我們擬主要在中國國內有高增長潛力的其他二、三線城市擴展我們的商業物業開發業務。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，並計劃日後將在滾動基礎上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」項目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，請參閱本招股章程「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，包括本招股章程「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。於截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度及截至2009年6月30日止六個月，確認為銷售成本的已資本化的利息開支金額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣13.7百萬元。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，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

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

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況變化的能力，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。

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更大的控制，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。彼曾獲多項榮譽，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

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有助於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



使用對方的公司標誌。我們力求擴展與夥伴的關係，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

我們擬進一步擴充物業開發版圖，以把握中國迅速增長的新興城市為我們帶來的商機。為有效率及有效能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城

市、項目規模、項目規劃及設計、產品組合、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。我們的項目一般總建築面積介乎200,000至500,000平方米，但展望未來，我們預計各個未來項目的建築面積介乎300,000至500,000平方米。長遠而言，在各個項目中，我們逐步調整項目的產品組合，使各個項目有40%是商業物業，40%是住宅物業，其餘面積用作共用配套設施。我們的目標是出售住宅物業及共同配套設施，以產生即時的現金流，商業物業則出租以產生租金收入。此外，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；

## 業 務

- 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
- 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招股章程附錄四物業估值報告及本招股章程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：

| 本招股章程  | 物業估值報告  | 會計師報告  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 持作銷售竣工物業(不包括已出售的竣工物業)</li><li>• 土地使用權(持作銷售竣工物業應佔)</li><li>• 投資物業</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業</li><li>• 在建投資物業</li><li>• 土地使用權</li></ul>                           |

本招股章程

- 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

物業估值報告

- 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

會計師報告

- 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。** 本招股章程的佔地面積資料按下列基準釐定：

- 我們取得土地使用證時，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
- 我們取得土地使用證前，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。** 本招股章程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，本招股章程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，因此可予調整。

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                    |                                    |                      |                          |                               |
|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                      | 佔地面积<br>(千平方米) | 總建築<br>面積<br>(千平方米) | 佔總建築<br>面積百分比<br>(%) | 我們擁有的<br>總建築面積<br>(千平方米) | 佔我們擁有的<br>總建築面積<br>百分比<br>(%) | 總建築<br>面積<br>(千平方米) | 佔總建築<br>面積百分比<br>(%) | 我們擁有的<br>總建築面積<br>(千平方米) | 佔我們擁有的<br>總建築面積<br>百分比<br>(%) | 總建築<br>面積 <sup>(4)</sup><br>(千平方米) | 佔總建築<br>面積百分比<br>(%) | 我們擁有的<br>總建築面積<br>(千平方米) | 佔我們擁有的<br>總建築<br>面積百分比<br>(%) |
| <b>福建省</b>           |                |                     |                      |                          |                               |                     |                      |                          |                               |                                    |                      |                          |                               |
| 泉州晉江寶龍金色家園 . . . . . | 37.5           | 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                           | —                   | —                    | —                        | —                             | —                                  | —                    | —                        | —                             |
| <b>江蘇省</b>           |                |                     |                      |                          |                               |                     |                      |                          |                               |                                    |                      |                          |                               |
| 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                           |
| <b>山東省</b>           |                |                     |                      |                          |                               |                     |                      |                          |                               |                                    |                      |                          |                               |
| 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                           |
| <b>河南省</b>           |                |                     |                      |                          |                               |                     |                      |                          |                               |                                    |                      |                          |                               |
| 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                           |
| <b>安徽省</b>           |                |                     |                      |                          |                               |                     |                      |                          |                               |                                    |                      |                          |                               |
| 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 <sup>(1)</sup><br>(%) | 已出租<br>建築面積 <sup>(2)</sup><br>(千平方米) |
|------------|----------------|----------------------|------------------------|----------------------|------|--------------------------------|--------------------------------------|
|            | 竣工物業<br>(千平方米) | 開發中物業<br>(千平方米)      | 持作未來<br>開發物業<br>(千平方米) | 總計<br>(千平方米)         |      |                                |                                      |
| 福建省        |                |                      |                        |                      |      |                                |                                      |
| 福州寶龍城市廣場   | 120.0          | —                    | —                      | 120.0 <sup>(3)</sup> | 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 <sup>(4)</sup> | —                      | 312.7                | 44.3 | 78.4                           |                                      |
| 泰安寶龍城市廣場   | —              | 68.7 <sup>(4)</sup>  | —                      | 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 <sup>(5)</sup> | —                      | 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招股章程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<br>(平方米) | 總建築面積<br>(平方米) | 持作出售<br>建築面積<br>(平方米) | 已售<br>百分比<br>(%) | 持作租賃<br>建築面積<br>(平方米)  | 於2009年                              |                    | 物業估值<br>報告<br>參照編號 |  |
|---------------|-------|----------|-------------------------|---------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
|               |       |          |                         |               |                |                       |                  |                        | 6月30日<br>的出租率 <sup>(1)</sup><br>(%) | 我們應佔<br>的權益<br>(%) |                    |  |
| <b>福建省</b>    |       |          |                         |               |                |                       |                  |                        |                                     |                    |                    |  |
| 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 <sup>(2)</sup> | 72,874        | 215,353        | 95,348                | 99.6             | 120,005 <sup>(3)</sup> | 95.8                                | 100                | 1                  |  |
| <b>河南省</b>    |       |          |                         |               |                |                       |                  |                        |                                     |                    |                    |  |
| 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 <sup>(4)</sup> | 49.3                                | 100                | 7                  |  |
| 總計.....       |       |          |                         | 260,288       | 660,302        | 421,542               |                  | 238,760                |                                     |                    |                    |  |

業 務

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) |  | 估計整個項目竣工時間 |  | 我們應佔的權益 (%) | 物業估值報告參照編號 |
|-------------|-------|---------------------|-------------------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|-------------------|------|--------------|--|------------|--|-------------|------------|
|             |       | 佔地面積 (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)   | 預售開始時間   | 動工時間     | 竣工時間           |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| <b>江蘇省</b>  |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| <b>蘇州太倉</b> |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| 寶龍城市廣場      | 住宅及商業 | 130,751             | 267,745 <sup>(1)</sup>  | 213,994          | 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 <sup>(2)</sup>  | 124,075          | 233,523            | 25,244         | 160,111 <sup>(3)</sup>  | —              | 2007年5月  | 2007年9月  | 2010年12月       | 80 <sup>(4)</sup> | 3    |              |  |            |  |             |            |
| 無錫玉祁        |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| 寶龍湖畔花城      | 住宅及商業 | 212,459             | 391,033                 | 370,529          | 108,943            | 66,189         | 20,503 <sup>(5)</sup>   | —              | 2007年10月 | 2008年5月  | 2012年8月        | 100               | 9,12 |              |  |            |  |             |            |
| <b>山東省</b>  |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| 青島寶龍城市廣場    | 住宅及商業 | 319,808             | 705,526 <sup>(6)</sup>  | 353,431          | 372,305            | 221,910        | 312,683 <sup>(7)</sup>  | 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 <sup>(8)</sup>  | 183,574          | 224,808            | 117,009        | 68,687 <sup>(9)</sup>   | 49,683         | 2006年11月 | 2006年12月 | 2010年5月        | 100               | 4    |              |  |            |  |             |            |
| <b>河南省</b>  |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| 洛陽寶龍城市廣場    | 住宅及商業 | 355,607             | 874,968                 | 673,597          | 426,286            | 142,583        | 201,371 <sup>(10)</sup> | —              | 2006年11月 | 2006年12月 | 2012年12月       | 100               | 5,11 |              |  |            |  |             |            |
| <b>安徽省</b>  |       |                     |                         |                  |                    |                |                         |                |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |
| 蚌埠寶龍城市廣場    | 住宅及商業 | 192,313             | 491,209 <sup>(11)</sup> | 232,249          | 406,037            | 168,016        | 258,960 <sup>(12)</sup> | —              | 2006年9月  | 2006年11月 | 2010年2月        | 100               | 6    |              |  |            |  |             |            |
| <b>總計</b>   |       | <b>1,525,474</b>    | <b>3,316,611</b>        | <b>2,151,149</b> | <b>1,917,673</b>   | <b>875,584</b> | <b>1,022,315</b>        | <b>143,146</b> |          |          |                |                   |      |              |  |            |  |             |            |

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。請參閱本招股章程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<br>(人民幣<br>百萬元) | 將根據土地<br>出讓合同<br>支付的  | 佔地面積<br>(平方米)    | 總建築面積<br>(平方米)   | 我們           | 物業估值<br>報告<br>參照編號 |
|-----------------|---------------------|-----------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------|
|                 |                     | 土地出讓金<br>(人民幣<br>百萬元) |                  |                  | 應佔的權益<br>(%) |                    |
| <b>江蘇省</b>      |                     |                       |                  |                  |              |                    |
| 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                 |
| <b>山東省</b>      |                     |                       |                  |                  |              |                    |
| 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                 |
| <b>河南省</b>      |                     |                       |                  |                  |              |                    |
| 新鄉項目 .....      | 140.8               | 133.0                 | 299,980          | 800,000          | 100          | 15                 |
| <b>總計 .....</b> | <b>1,066.8</b>      | <b>904.4</b>          | <b>1,786,885</b> | <b>3,900,720</b> |              |                    |

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。

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<br>(千平方米) | 總建築面積<br>(千平方米) | 我們應佔<br>的權益<br>(%) | 將於2009年竣工的<br>估計建築面積 |                       |                        |                       | 估計整個項目<br>竣工時間 |
|------------|-----|----------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
|            |     |                |                 |                    | 總建築面積<br>(平方米)       | 持作銷售<br>建築面積<br>(平方米) | 持作租賃<br>建築面積<br>(平方米)  | 酒店<br>建築面積<br>(平方米)   |                |
| <b>江蘇省</b> |     |                |                 |                    |                      |                       |                        |                       |                |
| 蘇州太倉寶龍城市廣場 | 蘇州市 | 130.8          | 267.7           | 100                | 63,900               | 10,148                | —                      | 53,752 <sup>(1)</sup> | 2011年12月       |
| 無錫寶龍城市廣場   | 無錫市 | 77.0           | 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 <sup>(6)</sup>  | —                     | 2012年8月        |
| <b>山東省</b> |     |                |                 |                    |                      |                       |                        |                       |                |
| 青島寶龍城市廣場   | 青島市 | 319.8          | 705.5           | 100                | 329,165              | 130,222               | 198,943 <sup>(2)</sup> | —                     | 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 <sup>(6)</sup>  | —                     | 2010年5月        |
| <b>河南省</b> |     |                |                 |                    |                      |                       |                        |                       |                |
| 洛陽寶龍城市廣場   | 洛陽市 | 355.6          | 875.0           | 100                | 372,263              | 279,478               | 92,785 <sup>(3)</sup>  | —                     | 2012年12月       |
| <b>安徽省</b> |     |                |                 |                    |                      |                       |                        |                       |                |
| 蚌埠寶龍城市廣場   | 蚌埠市 | 192.3          | 491.2           | 100                | 152,435              | 29,702                | 122,733 <sup>(4)</sup> | —                     | 2010年2月        |
| <b>總計</b>  |     | <b>1,525.5</b> | <b>3,316.6</b>  |                    | <b>1,228,195</b>     | <b>670,791</b>        | <b>503,652</b>         | <b>53,752</b>         |                |

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。
- (5) 包括總建築面積約12,416平方米的停車位。
- (6) 包括總建築面積約12,357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。

### 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。

## 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

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)



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。澳門聚融是關連人士，其詳情在本招股章程「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。

### 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、全球發售所得款項淨額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、全球發售所得款項淨額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。

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。

### 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年底前竣工，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、全球發售所得款項淨額以及內部資金撥支土地收購。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、全球發售所得款項淨額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地出讓金約人民幣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。

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、全球發售所得款項淨額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。



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開發參考我們現有「寶龍城市廣場」模式的大規模多業態綜合性商住地產項目。我們預期有關綜合性商住地產項目包括

## 業 務

多種類型的商業物業，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<br>(平方米) | 估計建築面積<br>(平方米) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>福建省</b>    |                 |                 |
| 廈門市 . . . . . | 不適用             | 不適用             |
| 安溪市 . . . . . | 46,000          | 154,000         |
| <b>湖北省</b>    |                 |                 |
| 武漢市 . . . . . | 100,000         | 不適用             |
| <b>湖南省</b>    |                 |                 |
| 長沙市 . . . . . | 113,000         | 300,000         |
| <b>安徽省</b>    |                 |                 |
| 合肥市 . . . . . | 170,000         | 510,000         |
| <b>山東省</b>    |                 |                 |
| 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告（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；

- 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。我們現時預期建立足夠土地儲備，以在滾動基礎上滿足三年開發需求。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。

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

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

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

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



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。

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建已經完成。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

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。請參閱本招股章程「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。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。請參閱本招股章程「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。

## 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。

## 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

## 業 務

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<br>(年) | 租約<br>開始日期  | 租約<br>屆滿日期  | 總建築面積<br>(平方米)  | 佔總出租建築<br>面積比例<br>(%) |
|-----|------------------------------|----|-----------|-------------|-------------|-----------------|-----------------------|
| 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<br>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<br>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<br>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 . . . . .                 |    |           |             |             | <b>98,544.9</b> | <b>41.3</b>           |

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

## 業 務

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招股章程「關連交易」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         |
| <b>總計 . . . . .</b>   | <b>0.2</b>  | <b>9.7</b> | <b>29.0</b> | <b>14.5</b> |

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、張顥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、張顥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，我們對此已在滾動基礎上制訂五年發展計劃、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、管理經驗和向派駐至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

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 — 競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響」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，而我們已向中國國家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險或第三方責任險。

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。

請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 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，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，與每名僱員訂立僱傭合同，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。

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。



## 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。

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六至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，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、銀行借貸及全球發售的所得款項淨額撥支該等款項。此外，請參閱本招股章程「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

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，本公司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。於上市後，有關交易將構成本公司的關連交易，而在該情況下，我們將就關連交易遵守上市規則項下的相關規定，包括獨立股東批准（如有需要）。本公司將會刊發公告，披露收購明發權益一事有否完成。