

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概覽。由於此為概要，故並未載有所有對閣下而言可能重大的資料。閣下決定投資發售股份前，應先閱覽全本招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份所涉及的若干獨有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應細閱該節內容。

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。我們將來的業務將會大致和現有的銷售物業和自持物業的慣例保持一致，但同時我們預期於未來自留更大部分物業作投資。然而，這政策將會因應我們對整體財務狀況、經營業績和現金流需要的評估而不時修訂。我們在決定是否自留特定的商業項目及自留組合內多少物業作為投資物業時，亦將考慮有關商業項目的經營和管理、物業對市場的吸引力和整體市況。

概 要

於2009年6月30日，我們在中國14個城市合計擁有處於不同開發階段的17個物業開發項目，包括：

- **竣工物業。** 我們已完成四個項目，包括位於福建省的三個項目及位於河南省的一個項目，總建築面積為660,302平方米，其中我們目前擁有總建築面積238,760平方米可供租賃。
- **開發中物業。** 我們擁有七個開發中項目，總建築面積為3,316,611平方米，包括位於江蘇省的三個項目、位於山東省的兩個項目、位於河南省的一個項目及位於安徽省的一個項目。我們已完成多項開發中項目的建築工程，建築面積合共為538,675平方米，而我們目前正就此申請竣工備案表。
- **持作未來開發物業。** 我們擁有六個持作未來開發項目，總建築面積為3,900,720平方米，包括位於江蘇省的三個項目、位於山東省的兩個項目及位於河南省的一個項目。

除了在無錫寶龍城市廣場只擁有80%權益，我們擁有上述所有其他項目的100%股本權益。在於2009年6月30日的開發中及持作未來開發的7,217,331平方米建築面積中，估計總建築面積約3,861,621平方米為住宅物業，及估計總建築面積3,355,710平方米為商業物業。

我們集中開發及經營大規模綜合性商業地產項目，因此，以具有競爭力的價格在合適的地點收購土地，對整體開發戰略至關重要。於2009年6月30日，我們在江蘇省蘇州市及無錫市、山東省青島市及泰安市、河南省洛陽市，以及安徽省蚌埠市，擁有總佔地面積為1,525,474平方米的開發中物業。同日，我們亦在江蘇省宿遷市、鹽城市及常州市、山東省青島市及煙台市以及河南省新鄉市擁有總佔地面積1,786,885平方米的持作未來開發物業。本公司繼續尋求符合甄擇準則的開發地盤，並計劃日後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位於二、三線城市的大規模綜合性商業地產項目及住宅物業。我們的物業開發項目屬於物業所在城市的最大規模綜合性商業地產項目之一，各自的總建築面積一般介乎200,000至500,000平方米。我們的「寶龍城市廣場」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

概 要

- 優質住宅物業，有低層及／或高層公寓大樓、住宅套房及別墅。

根據項目地點及市場需求，我們未來的綜合性商業地產項目亦可能包括以下物業類別：

- 由國際著名的酒店管理公司管理的高檔酒店；及
- 大型室內遊樂場。

我們目前在蘇州市、青島市及泰安市開發三家高檔酒店作為項目開發的一部分，並已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司管理該等酒店。

我們在往績記錄期內交付的物業總建築面積分別為2006年的75,039平方米、2007年的129,947平方米、2008年的287,274平方米以及截至2009年6月30日止六個月的179,805平方米。我們於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月的收入分別為人民幣402.8百萬元、人民幣1,025.8百萬元、人民幣1,583.8百萬元及人民幣1,294.3百萬元，而我們的權益持有人應佔利潤分別為人民幣117.4百萬元、人民幣603.3百萬元、人民幣932.7百萬元及人民幣330.1百萬元。我們的收入於往績記錄期內有所波動，主要由於我們各期交付的總建築面積均有不同，而我們只有在物業竣工及交付時才確認收入。我們一般分階段開發物業，一個大型開發項目可能需時多達兩年方可完成。由於土地收購及項目建築的龐大資本需求、有限的土地供應及漫長的開發期，我們的經營業績可能受任何特定期間內可開發或竣工的物業數目所局限。舉例而言，我們取得土地儲備及籌募資金撥支物業開發的能力受多項因素影響，如當前的宏觀經濟狀況及中國的監管環境。倘若我們經歷與近期全球金融危機類似的經濟低迷或倘中國政府收緊有關物業開發行業的監管政策，我們的物業開發活動可能會受到不利影響，亦可能繼而波及我們的現金流及經營業績。此外，由於我們大部分物業項目一般自建築工程動工後需時多月方可達到預售狀態，因此，在一項物業的建築工程開始後的前期數個月，我們無法通過預售取得現金流。

我們維持一定的債務水平，為物業開發業務提供資金。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的尚未償還銀行借貸總額分別為人民幣129.0百萬元、人民幣760.3百萬元、人民幣1,111.0百萬元及人民幣988.2百萬元。除上述債務總額外，我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的尚未償還客戶按揭貸款相關的擔保金額分別約人民幣280.3百萬元、人民幣912.4百萬元、人民幣1,029.3百萬元及人民幣1,229.8百萬元。此外，我們亦於往績記錄期內發行債券，以籌募額外資金。有關其他資料，請參閱本招股章程「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

概 要

43.7百萬元。於往績記錄期，經營活動現金流入淨額分別為人民幣490.9百萬元、人民幣1,047.4百萬元、人民幣131.3百萬元及人民幣335.0百萬元。於2009年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣272.2百萬元。我們債務融資及維持穩健水平的現金流入的能力可能受多項因素影響，包括本招股章程「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。尤其是，我們於往績記錄期就可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據產生利息開支合共人民幣329.6百萬元，其中人民幣294.6百萬元已被資本化。該等資本化利息開支計為位於宿遷、煙台、新鄉、鹽城、李滄及常州的持作開發物業的部分開發成本，該等物業乃運用發行可轉換債券及有抵押票據的所得款項收購。該等資本化利息開支對我們於往績記錄期的財務狀況並無影響，因為該等利息開支並非在我們於2009年交付或預期交付的物業下予以資本化。展望將來，我們預期會根據項目竣工及交付進度表逐漸確認有關資本化利息開支為銷售成本。我們並不預期該等資本化利息開支對我們的毛利率或財務狀況有任何重大不利影響。

我們一般安排多家銀行向需要按揭貸款的物業買家提供按揭貸款，並需要就有關提供予客戶的按揭向該等銀行提供擔保，直至交付物業時為止。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們就客戶的按揭貸款尚未支付的擔保金額分別約達人民幣280.3百萬元、人民幣912.4百萬元、人民幣1,029.3百萬元及人民幣1,229.8百萬元。然而，我們未遇上任何客戶按揭貸款違約事故而遭承按銀行要求我們履行擔保責任。我們擬逐步加大商業物業的自留比例，用以帶來經常性租金收入及／或資本增值，並將住宅物業出售以產生現金流。故此，倘我們持有更大部分已開發物業作投資或倘我們出售較少物業，我們來自業務經營的現金流可能減少。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月間，物業銷售收入分別為人民幣399.3百萬元、人民幣982.7百萬元、人民幣1,511.8百萬元及人民幣1,255.6百萬元，分別佔總收入約99.1%、95.8%、95.5%及97.0%。於2009年6月30日，我們已預售開發中物業總建築面積407,028平方米。我們於2006年12月開始出租投資物業。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別出租總建築面積6,436平方米、95,585平方米、104,875平方米及113,348平方米。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的租金收入分別為人民幣0.2百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔總收入約0.1%、3.1%、3.4%及2.2%。

我們的投資物業會於每個結算日重新估值，故此，投資物業公允值變動產生的收益或虧損會在綜合全面收益表作為重估收益或虧損入賬，這或會對我們的業績構成重大影響。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的竣工投資物業公允值分別為人民幣144.0百萬元、人民幣1,073.0百萬元、人民幣2,173.0百萬元及人民幣

2,168.9百萬元，分別為2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月帶來公允值收益人民幣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
- 以較低的成本獲得巨大的土地儲備
- 廣泛的品牌認可度
- 與國內外品牌保持長期戰略夥伴關係
- 綜合的項目開發及管理體系，以及經驗豐富、穩定的管理團隊

有關該等競爭優勢的詳盡討論，請參閱本招股章程「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

我們的業務戰略

我們的主要業務戰略包括：

- 繼續在中國國內增長迅速的城市善用成功的「寶龍」商業模式
- 繼續設計符合未來城市發展規劃的產品，審慎地增加土地儲備
- 繼續與國內外品牌發展並加強長期戰略關係

概 要

- 繼續提升我們的品牌認可度
- 繼續優化租戶組合，並增加經常性租金收入
- 標準化物業開發及管理模式，以達至可持續增長及業務擴張

有關主要業務戰略的詳盡討論，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務戰略」一節。

過往財務資料概要

下表概述往績記錄期的綜合財務資料。下表包括2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的綜合資產負債表數據概要，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月各期間的綜合全面收益表數據概要及綜合現金流報表數據概要，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料，閣下應一併閱覽。

概 要

綜合全面收益表數據概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(未經審核)				
	(人民幣百萬元，每股數據除外)				
收入	402.8	1,025.8	1,583.8	675.1	1,294.3
銷售成本	(196.4)	(412.9)	(869.1)	(408.4)	(609.3)
毛利	206.4	612.9	714.7	266.7	685.0
投資物業公允值收益	121.1	533.0	856.0	12.0	2.4
銷售及營銷成本	(21.8)	(57.9)	(60.9)	(22.1)	(26.3)
行政開支	(53.0)	(50.8)	(140.9)	(67.2)	(75.9)
其他收益及虧損(淨額)	—	(5.7)	(37.8)	(9.4)	0.5
經營利潤	252.7	1,031.5	1,331.1	180.0	585.7
嵌入式金融衍生工具 公允值虧損	—	—	(14.8)	(14.8)	—
融資成本	—	(3.4)	(33.7)	(31.3)	(2.7)
除稅前利潤	252.7	1,028.1	1,282.6	133.8	583.0
所得稅	(129.7)	(421.4)	(345.3)	(79.4)	(254.4)
年度/期間利潤	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
其他全面收入	—	—	—	—	—
年度/期間總全面收入	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
以下應佔：					
本公司擁有人	117.4	603.3	932.7	55.7	330.1
少數股東權益	5.6	3.4	4.6	(1.2)	(1.5)
	<u>123.0</u>	<u>606.7</u>	<u>937.3</u>	<u>54.4</u>	<u>328.6</u>
年度/期間本公司股東應佔利潤 之每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣呈列)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.31</u>	<u>0.02</u>	<u>0.11</u>
股息	—	32.9	—	—	—

概 要

綜合資產負債表數據概要

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
資產總額				
非流動資產	1,333.4	2,909.6	3,694.9	3,735.7
流動資產	2,058.7	3,363.9	4,876.1	5,368.7
資產總額	3,392.1	6,273.5	8,571.0	9,104.4
權益及負債				
非流動負債	139.0	881.4	915.0	671.8
流動負債	2,508.8	4,306.8	5,612.6	6,060.5
負債總額	2,647.8	5,188.2	6,527.5	6,732.3
權益總額	744.3	1,085.3	2,043.5	2,372.0
權益及負債總額	3,392.1	6,273.5	8,571.0	9,104.4

綜合現金流報表數據概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(未經審核)				
	(人民幣百萬元)				
經營活動現金流入／					
(流出)淨額	490.9	1,047.4	131.3	(99.1)	335.0
投資活動現金流出淨額	(1,084.2)	(1,833.9)	(1,850.2)	(1,066.9)	(448.9)
融資活動現金流入淨額	608.1	1,907.4	772.7	352.1	177.3
外幣匯率變動影響	—	(6.9)	(11.0)	(9.4)	3.6
年／期終現金及現金等價物	48.5	1,162.6	205.3	339.2	272.2

所得款項用途

我們估計，在扣除我們就全球發售應付的承銷費用及佣金及估計開支後，並假設超額配股權並無獲行使，我們的全球發售所得款項淨額將約為**3,288.1**百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的中間數**4.10**港元）、**2,628.8**百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的最低價**3.30**港元），或**3,947.4**百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的最高價**4.90**港元）。倘超額配股權獲全數行使，則所得款項淨額將約為**3,884.7**百萬港元（假設發售價為**4.10**港元）、**3,109.0**百萬港元（假設發售價為**3.30**港元），或**4,660.4**百萬港元（假設發售價為**4.90**港元）。

本公司計劃將全球發售所得款項淨額（假設發售價為所列發售價範圍的中間數**4.10**港元）用於以下用途：

- 約**76.0%**（約**2,500.0**百萬港元）撥支在中國收購新的土地儲備以供開發，並清償最近收購的新項目的尚未支付土地出讓金。我們擬分配約**151.4**百萬港元、**45.5**百萬港元、**237.5**百萬港元、**125.7**百萬港元及**290.9**百萬港元分別用於清償新鄉項目、煙台項目、宿遷項目、李滄項目及鹽城項目尚未支付的土地出讓金。我們擬動用其餘**1,649.0**百萬港元用於在湖北省、山東省、湖南省及江蘇省收購合適的土地儲備；
- 約**9.1%**（約**300.0**百萬港元）撥支用於開發我們現有的項目。其中，我們擬動用約**150.0**百萬港元用作興建無錫寶龍城市廣場，及約**150.0**百萬港元用作興建青島寶龍城市廣場；
- 約**10.6%**（約**350.0**百萬港元）撥支用於贖回佳里有限公司發行的新有抵押票據（載於「歷史、重組及企業架構—可轉換債券及有抵押票據」一節）；及
- 餘額（不超過所得款項淨額的**4.2%**）（約**138.1**百萬港元）撥作一般營運資金用途。

倘超額配股權獲全數行使，我們將收取額外所得款項淨額約**596.6**百萬港元（假設發售價為所列發售價範圍的中間數**4.10**港元）。倘超額配股權獲全數行使，董事擬動用全部額外所得款項淨額在中國收購新土地儲備以供項目開發。倘發售價定於**4.90**港元（即所列發售價範圍的最高價），我們的所得款項淨額將會(i)增加約**659.3**百萬港元（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)增加約**1,372.3**百萬港元（假設超額配股權獲全數行使）。董事目前擬動用有關額外所得款項於中國收購新土地儲備。

概 要

倘發售價定於3.30港元(即所列發售價範圍的最低價)，則我們的所得款項淨額將會(i)減少約659.3百萬港元(假設超額配股權並無獲行使)；或(ii)減少約179.2百萬港元(假設超額配股權獲全數行使)。董事目前擬根據上述分配按比例減少所得款項用途。

我們估計售股股東在全球發售的所得款項淨額約為598.1百萬港元(假設為建議發售價範圍的相同中間數)，當中已扣除售股股東就全球發售應付的承銷費用及佣金(不包括我們將會支付予聯席賬簿管理人的任何酌情獎勵費用)。除待售股份的承銷佣金乃由售股股東承擔外，我們將承擔全球發售的開支。

我們將不會因待售股份의 出售而獲得任何所得款項。

倘全球發售所得款項淨額未有即時撥作以上用途，我們將會將所得款項淨額存入短期活期存款及／或投資於貨幣市場工具。

股息政策

根據開曼群島公司法及本公司的組織章程大綱及細則，本公司透過股東大會，可以以任何貨幣宣派股息，惟宣派股息不得超過董事會建議的金額。本公司組織章程大綱及細則規定，股息可從本公司的利潤宣派及派付。股息亦可從本公司股份溢價賬或根據開曼群島公司法可獲准作此用途的任何其他資金或賬戶宣派及派付。

股息的派付亦視乎能否從本公司的中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定，僅可從按中國會計原則計算的淨利潤中派付股息，而中國會計原則在很多方面均與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)存在差異。中國法律同時規定，外商投資企業(例如我們在中國成立的附屬公司或合營企業公司)須將其部分淨利潤撥出作法定儲備，該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘本公司附屬公司產生債務或虧損，或可能須受本公司或本公司附屬公司可能會於日後訂立的任何銀行信貸融通、可轉換債券工具或其他協議的任何限制性契諾所限制，則亦均有可能會限制本公司附屬公司的分派能力。

概 要

我們日後的股息政策，是建議分派各財政年度可供分派利潤約20%。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及董事認為有關的任何其他條件，並須經股東批准，方可作實。我們並不保證任何年度將會宣派或分派任何金額股息。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息及可分派儲備」一節。然而，董事會將會全權酌情就派付股息作出決定，有關決定將會視乎我們的盈利、現金流、財務狀況、資本需求、法定儲備需求及董事可能會視為相關的其他條件而定，並將須經本公司股東批准。

截至2009年12月31日止年度利潤預測

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

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

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

概 要

- 我們經營所在的國家或地區稅基或稅率或有關的稅務政策不會有重大變動。
- 利率不會大幅偏離於本招股章程日期的當前水平。
- 我們的營運及業務將不會受到任何不可抗力事件或不可預測因素或任何董事控制以外的不可預測原因(包括天災或災難(如洪水及颱風)、疫症或嚴重意外)嚴重干擾。
- 我們的經營及財務表現將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素的重大不利影響。
- 銷售及租賃物業的主要合同及已訂立的租賃意向書將不會取消。我們的物業乃根據管理層計劃開發且建築成本與預算金額並無重大偏離。開發進度表並無因重新安置以及中國政府批准及我們的承包商的工程竣工進度而有重大變動。
- 我們可於預測期間繼續使用目前獲准或適用的稅務徵收方式。
- 有關投資物業估值的特定假設為：
 - (i) 在中國及鄰近城市／省份，現時對投資物業租金收入重要的金融、經濟及政治狀況預期維持不變；
 - (ii) 投資物業經營所在及對物業收入及成本影響重大的狀況將維持不變；
 - (iii) 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理的質素及租戶水平等物業個別因素將維持不變；及
 - (iv) 物業中任何租期屆滿單位的租賃將按照一般商業條款續約。該等特定假設與本招股章程附錄四所載物業估值報告所述獨立估值師第一太平戴維斯採用的方法一致。

概 要

於2008年竣工的物業及預期於2009年竣工的開發中物業

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

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

附註：

- (1) 僅代表於2009年底前交付或預期交付的物業的已簽約銷售總額。
- (2) 僅代表直至2009年8月31日的已簽約銷售。
- (3) 僅代表將於2009年竣工的建築面積的竣工日期。

於最後實際可行日期，將於2009年竣工的建築面積工程進度如下：

- 洛陽寶龍城市廣場。 我們已完成所有建築及裝飾工程，而我們目前正準備進行竣工驗收。我們預期於2009年10月底前交付所有竣工物業。
- 無錫玉祁寶龍湖畔花城。 我們已完成所有大樓的結構建築工程，並已於2009年8月底交付A區及B區的物業予客戶。我們已完成C區及D區約95%的安裝工程及約80%的戶外建築工程。根據我們的建築進度表，我們計劃於2009年9月底前完成項目並交付所有竣工物業。
- 青島寶龍城市廣場。 我們已完成項目住宅部分北區和西區所有大樓的建築工程，並已交付物業予客戶。就項目的商業部分而言，A區已經開業（包括我們已出售及出租的物業）。我們已完成B、E及F區的室內裝飾及設備安裝工程。根據我們的建築進度表，我們計劃於2009年9月底前完成該等部分並交付所有竣工物業。
- 泰安寶龍城市廣場。 我們已完成第一期所有大樓的建築及裝飾工程，並已交付竣工物業予客戶。我們已完成第二期所有大樓約70%的室內裝飾工程。根據我們的建築進度表，除泰安酒店外，我們預期會於2009年10月底前完成第二期並交付所有竣工物業。
- 蚌埠寶龍城市廣場。 我們已完成第一期所有大樓的建築工程，並已交付竣工物業予客戶。我們已為所有大樓封頂，完成第二期A區所有有關屋頂的建築工程，包括蓋瓦及隔離，並完成約80%的外牆建築工程，所有裝飾工程及約80%室內油漆工程。根據我們的建築進度表，我們預期於2009年10月底前完成並交付A區的所有竣工物業。A區乃第二期的獨立樓宇。

於2009年將予竣工及交付的物業的營銷策略

根據過往的銷售及營銷往績，我們相信，9月至年底期間為物業的傳統銷售旺季。因此，我們已開始增加在此期間之媒體曝光率及廣告宣傳活動，尤其是將該等宣傳活動與

概 要

國慶日及中秋節等中國公眾假期有所連繫，以引起公眾留意我們的產品及鼓勵銷售。我們相信，此舉亦有助確保位處我們的商業物業內的吸引位置的大型店舖於首次開業的銷售。我們已推行以下銷售策略，以達到我們於2009年的銷售目標：

- 利用商業物業首次開業的契機，推廣其中位置較好的大店，以吸引主力店及次主力店的意向買主關注。
- 由於我們的物業項目位於二、三線新興城市，我們已增加鄰近城市及城鎮的推廣活動以吸引意向買家。
- 根據過往銷售經驗，透過面對面客戶探訪及舉辦客戶公關活動，集中宣傳力度於擁有強大購買力的客戶。我們注意到，這種個人銷售方式實屬有效，並有助減低宣傳成本。
- 繼續推行各種促銷措施及提供獎勵，鼓勵現有客戶介紹新客戶至我們的物業。
- 繼續於報章、小冊子、巴士及於巴士站刊載廣告、透過流動文字信息及直接郵件，以及舉辦路演推廣物業，以加強品牌知名度。
- 安排潛在客戶組團及多家媒體成員到我們已營運兩年的首個綜合性商業地產項目福州寶龍城市廣場進行實地考察，向彼等展示我們的商業物業，以加強客戶信心及推廣銷售。

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

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

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

青島寶龍城市廣場

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

概 要

- 我們計劃於公眾假期期間舉辦推廣活動，並邀請意向客戶至遊樂場作實地考察，以加強彼等對我們的物業的印象。
- 於2009年1月，我們推行以舊帶新計劃，該計劃旨在為現有客戶提供獎勵，並鼓勵彼等介紹新客戶至我們的物業。自推出以來，此計劃反應熱烈，而我們大量的已簽約銷售均來自相關轉介。
- 我們與易居（中國其中一家最大的房地產代理及顧問公司，在紐約證券交易所上市）的分公司建立良好合作關係，以協助加強物業銷售及營銷。根據我們與易居達成的表現目標，易居預期會於2008年11月至2009年11月期間達到約人民幣1,000.0百萬元的銷售。截止2009年8月31日，易居已達到人民幣616.4百萬元的銷售。
- 一經於2009年9月底開業，青島寶龍城市廣場的室內遊樂場預期會成為中國最大的室內遊樂場之一。我們預期該遊樂場會成為青島市的主要景點，並會吸引大量訪客前往青島市，從而有助於推廣整體物業及鼓勵銷售。
- 我們已經開始於青島市部分最高發行量的報章進行廣告宣傳，包括青島日報及青島晚報，以有效增加客戶關注及物業於媒體的曝光率。

鄭州寶龍城市廣場

- 我們擬將商業物業的開幕日定於中國的國慶日慶典，以增加媒體曝光率及引起注意。
- 我們於2009年9月的房屋展覽中推出一系列宣傳活動，我們相信有助我們吸引意向住房買家。
- 連接市中心及鄭州寶龍城市廣場的主要道路於2009年10月落成，預期會令項目交通更為便利，從而增加客戶對項目的關注度。

蚌埠寶龍城市廣場

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

- 我們已將營銷活動的地理範圍擴大至蚌埠市的周邊縣市，特別是礦業公司高度集中的鳳陽縣及懷遠縣。據我們了解，該等礦業公司的行政人員一般有較高的購買力，我們因而開始將該等行政人員訂為意向客戶。就此而言，我們已與地方礦業協會及金融機構取得聯絡，並採納個性化營銷策略接觸該等行政人員。根據此營銷策略，我們與目標客戶進行面對面探訪，並邀請彼等作小組招待，以營銷我們的物業。由於此營銷策略，我們已從該等目標客戶取得大量銷售。
- 我們亦已推行漸進銷售策略，推廣若干低價物業以產生對我們的物業的廣泛興趣及製造銷售動力。隨着物業需求增加，我們已開始選擇性銷售較高價的物業。我們注意到，此漸進銷售策略改善了整個項目的銷售進度。

洛陽寶龍城市廣場

- 我們計劃憑藉批發市場於2009年9月底開幕的優勢，推廣批發市場底層及其餘住宅物業的銷售。
- 據我們從第一手研究了解，洛陽市周邊地區的人口的購買力相對較高。因此，我們已於洛陽市周圍七個不同地點設立營銷攤位，以推廣物業，而我們已透過此方式在該等地區吸引大量客戶。
- 2009年的已簽約銷售相對維持穩定。截至2009年8月31日止八個月累計已簽約銷售約為人民幣161.6百萬元，而我們的每月平均已簽約銷售則約為人民幣20.2百萬元。於同期，我們已獲意向客戶表示有意購買我們的物業。我們擬緊密跟進該等客戶，以促成銷售。
- 據我們了解，地方政府擬於洛陽寶龍城市廣場側興建新的公車站。此外，附近的高速鐵路站已於近期竣工，預期將於2010年開始運作。我們相信，該等新基建將有助於增加項目的商業價值，從而增加客戶流量及促進銷售。

投資物業

投資物業由第一太平戴維斯於2009年6月30日估值。

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

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

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

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

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

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

概 要

現有竣工投資物業公允值收益

下表載列現有投資物業的公允值收益。

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

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

- 位處具增長潛力的新興商業區。由於週邊地區隨著公共基建及交通網絡改善變得更具規模，鄭州寶龍城市廣場將隨著變得更為便利而有更多客戶流入該區；
- 本地消費者的購買力上升。我們預期本地消費者的購買力會因該等城市近年強勁的經濟增長而上升；及
- 由於福州寶龍城市廣場及鄭州寶龍城市廣場的品牌認受性及企業形象更趨成熟，我們相信我們能保持信譽良好的主力店及加強我們租金收入的議價能力。

預期於2009年竣工的開發中投資物業公允值收益

正在興建作投資用途的物業會被分類為開發中投資物業。倘公允值不可容易及可靠地計量，開發中的投資物業將會按成本計量，直至公允值可被釐定或竣工為止。我們已作出總結，開發中的投資物業於竣工前並不可按合理準確的水平釐定公允值。因此，我們開發中投資物業將會繼續按成本計量，直至竣工為止。竣工投資物業乃按公允值列賬，

概 要

而公允值及賬面值的差額會於綜合全面收益表確認。我們所有開發中投資物業將會以購物中心形式經營，惟洛陽寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城除外，前者計劃開發為批發市場，後者計劃開發為住宅區內的零售店。

下表載列預期於2009年12月31日前竣工的開發中投資物業公允值收益。

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

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

概 要

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

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

附註：

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

(2) 分別代表第一期的實際竣工日期及第二期A區的估計最早竣工日期。

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

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

董事對於2009年12月31日的投資物業的相似估值作出預測時，已諮詢第一太平戴維斯。第一太平戴維斯已估計各物業於2009年6月30日可達到的市場租金，並假設該等物業已經竣工及營運。就獲取該等物業的預測價值而言，董事已就2009年期間內的市場租金變動作出估計。在達致該等百分比增長估計時，董事已參考仲量聯行編製的市場研究報

概 要

告以及第一太平戴維斯就該等物業所在的各城市提供的預測租金變動。仲量聯行是世界數一數二的物業及企業設施管理服務公司，擁有225年房地產市場研究顧問服務的經驗。仲量聯行乃獨立於本公司，並為名列本招股章程附錄八「法定及一般資料—9.專業機構資格」一節的專家。

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

下表載列各項物業的市場租金範圍及加權平均值，以及預測估值採納的估計增長率。

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

附註：

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

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

2009年7月1日至12月31日的總預測租金收入預期約為人民幣53.7百萬元，主要包括已出租商業物業的預測租金收入約人民幣41.7百萬元及(較次要者)物業竣工後預期會出租的商業物業的預測租金收入約人民幣12.0百萬元。已出租商業物業的租金收入於租期內以直線法計算，並計及租賃協議下的實際協定每月租金，而未出租商業物業的租金收

概 要

入則於租期內以直線法計算，並計及商業物業所在城市的當前市值租金水平。於2009年6月30日，福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場及青島寶龍城市廣場的已出租商業物業的總建築面積分別為90,840平方米、43,531平方米、50,524平方米及78,404平方米。於2009年7月1日至12月31日的預測租金收入分別為人民幣19.9百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣15.4百萬元。同日，總建築面積約281,473平方米的其餘空置部分乃來自福州寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、青島寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場及無錫玉祁寶龍湖畔花城。2009年7月1日至12月31日的總預測租金收入預期約為人民幣12.0百萬元。

下表概述根據市場租金假設的變動，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的敏感度。

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

附註：

(1) 使用8%市場收益率。

概 要

投資物業佔用情況

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

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

附註：

- (1) 不包括停車位建築面積。
- (2) 按已出租部分建築面積除以持作投資總建築面積計算。
- (3) 指已簽訂意向書的建築面積及未簽訂意向書的建築面積之總和。
- (4) 意向書並無法律約束力，並包括意向租戶發出的示意書。

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

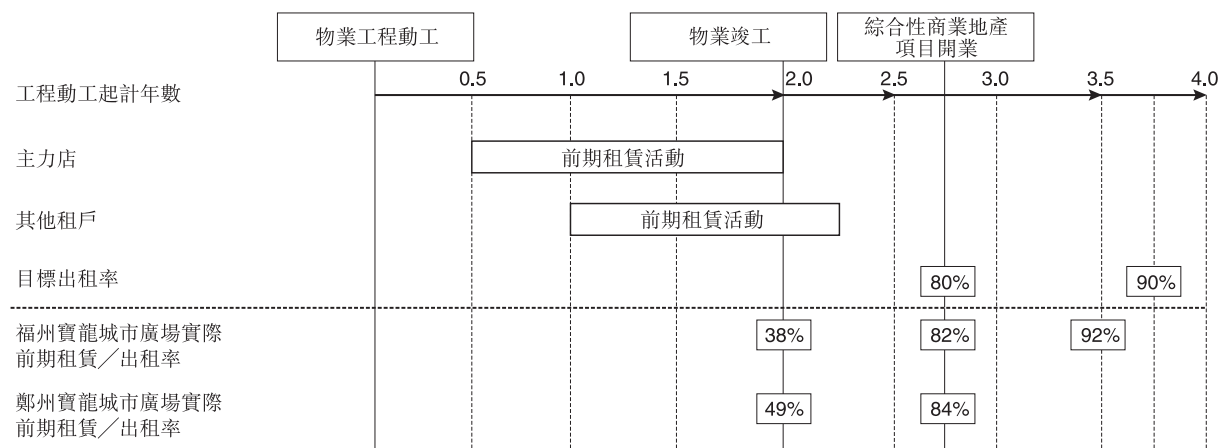
我們一般於建設工程動工起兩年內完成開發綜合性商業地產項目，而商業物業會於竣工後六個月開業。視乎項目規模及前期租賃活動進度，我們可分階段將綜合性商業地產項目開業。就目標主力店(租期一般逾五年的租戶)而言，我們一般於綜合性商業地產

概 要

項目建設工程動工起六個月內開始與彼等商討租約。我們的前期租賃活動主要目標為大型連鎖超市及知名本地及國際連鎖店，包括主要零售商、電影院及大型餐廳。就其他潛在意向租戶（租期一般少於五年的租戶）而言，我們一般於綜合性商業地產項目建設工程動工後12至18個月開始與彼等商討租約。

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

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



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

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

就鄭州寶龍城市廣場而言，我們已於建築動工後一年半與深圳華森百貨會員俱樂部及冠軍溜冰場等主力店合作。建築工程竣工時，我們已就將予租賃總面積的49%訂立租

賃協議。鄭州寶龍城市廣場預期將於2009年第四季開業。根據我們與意向租戶訂立的意向書，我們預期鄭州寶龍城市廣場開幕時的出租率將會達到約84%。

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

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

我們計劃促進留住租戶能力的策略如下：

- 建立及加強與主力店的關係。我們擬透過瞭解主力店的業務需要及尋求彼等對項目開發初期的意見及建議，達到彼等的目標，以建立及加強與所有綜合性商業地產項目主力店的關係。
- 建立現有及意向租戶的綜合數據庫。我們擬透過管理及分析現有及意向租戶的的現有資料，建立該等租戶的綜合數據庫。我們相信有關數據庫將有助我們於中國不同行業及不同地區尋找新租戶並進一步鞏固租戶基礎。
- 進一步加強前期租賃活動並聘請更多合資格及具專業技能的員工。我們擬透過加強總部與地區項目公司的合作，進一步加強前期租賃活動。總部主要專注於管理品牌及與主力店維持良好關係，而項目公司一般專注發展及維持與較小型地區租戶的關係。我們亦擬聘請更多合資格及具專業技能的員工以提高前期租賃活動的規模及效益。

概 要

發售統計數字

本公司已按本招股章程所述發售價範圍的最高價及最低價，編製下列發售統計數字，當中不計1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

	按發售價 3.30港元計算	按發售價 4.90港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	13,200.0百萬港元	19,600.0百萬港元
預測市盈率 ⁽²⁾		
— 未計投資物業公允值收益前	9.5倍	14.1倍
— 計算投資物業公允值收益後	3.8倍	5.7倍
每股經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	人民幣1.41元 (1.61港元)	人民幣1.70元 (1.94港元)

附註：

- (1) 全球發售完成後的市值，乃根據屆時有4,000,000,000股已發行股份計算，當中已計算資本化發行並假設全球發售完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。
- (2) 預測市盈率乃根據股份市值除以本招股章程附錄二披露的權益持有人應佔預測綜合利潤計算，當中已計算資本化發行並假設全球發售完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。
- (3) 每股經調整有形資產淨值乃使用摘自本招股章程附錄三「未經審核備考財務資料」的本公司權益持有人於2009年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值及已發行的4,000,000,000股股份計算，當中假設資本化發行及全球發售於2009年6月30日完成，惟不計算超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使。

首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚本集團若干僱員、行政人員或高級職員對本集團發展及／或股份於聯交所上市曾經作出或可能已作出的貢獻。於本招股章程日期，本公司已有條件向68名合資格參與者授出可按相當於發售價折讓10%的行使價行使認購合共40,000,000股股份的購股權。該等參與者為董事、高級管理層及僱員。有關首次公開發售前購股權計劃的以股份為基礎之付款開支估計約為86.5百萬港元，該筆款項將於2009年至2014年間的購股權歸屬期攤銷。

概 要

首次公開發售前購股權計劃的主要條款已由全體股東於2009年9月16日通過書面決議案批准，除下列者外，大致與購股權計劃的條款相同：

- 每股股份行使價相等於發售價折讓10%；
- 首次公開發售前購股權計劃所涉及的股份總數為40,000,000股，約佔本公司於緊隨全球發售完成後已發行股本總額約1%，惟不包括因行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出或將予授出的購股權或超額配股權而可能發行的所有股份；
- 首次公開發售前購股權計劃下的合資格參與者，指本公司或任何附屬公司的經理級或以上職級的全職僱員，及本公司或任何附屬公司旗下已服務本集團由首次公開發售前購股權計劃採納日期起計三年以上的其他僱員，惟彼等須為董事會全權認為將會或曾經對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻的人士；
- 董事會可能絕對酌情決定其認為合適作出考慮的條件（包括但不限於行使購股權前須持有的任何最短時限及／或行使購股權前須履行的任何表現目標）；及
- 除已根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權外，本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃要約授出或授出進一步的購股權，皆因有關權利將於股份在聯交所上市後終止。

根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權的承授人，將有權按下列方式行使其購股權：

- 於自首次公開發售前購股權授出日期一週年日起至首次公開發售前購股權授出日期一週年後24個月止期間，隨時行使所獲授的購股權認購不超過20%所涉及的股份（向下湊整至最接近整數）；
- 於自首次公開發售前購股權授出日期兩週年日起至首次公開發售前購股權授出日期兩週年後24個月止期間，隨時行使所獲授的購股權認購不超過20%所涉及的股份（向下湊整至最接近整數）；
- 於自首次公開發售前購股權授出日期三週年日起至首次公開發售前購股權授出日期三週年後24個月止期間，隨時行使所獲授的購股權認購不超過20%所涉及的股份（向下湊整至最接近整數）；

概 要

- 於自首次公開發售前購股權授出日期四週年日起至首次公開發售前購股權授出日期四週年後24個月止期間，隨時行使所獲授的購股權認購不超過20%所涉及的股份（向下湊整至最接近整數）；及
- 於自首次公開發售前購股權授出日期五週年日起至首次公開發售前購股權授出日期五週年後一個月止期間，隨時行使所獲授的購股權認購不超過20%所涉及的股份（向下湊整至最接近整數）。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權乃不可轉讓。於行使期內尚未行使的購股權將失效並終止帶有進一步效力。

本公司已向聯交所上市委員會申請，將根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使可能予以發行的股份上市及買賣。

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的全部購股權於截至2009年12月31日止年度全數行使及4,040,000,000股（包括緊隨全球發售後已發行的4,000,000,000股及根據首次公開發售前購股權計劃授出的全部購股權獲行使而予發行的40,000,000股）被視作在截至2009年12月31日止年度內一直為已發行（惟不計及因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份），這不會對我們的未經審核預測每股基本盈利造成重大攤薄影響。

假設超額配股權並無行使，根據首次公開發售前購股權計劃授出的全部購股權全數行使之前和之後，本公司的股權架構將為如下：

股東	緊隨全球發售完成後 但根據首次公開發售前 購股權計劃授出的購股權 獲行使前的股權架構		緊隨全球發售完成後 及根據首次公開發售前 購股權計劃授出的購股權 獲全數行使的股權架構	
	(股份數目)	(%)	(股份數目)	(%)
Skylong	1,800,000,000	45.00	1,807,000,000 ⁽¹⁾	44.72
Sky Infinity	600,000,000	15.00	602,200,000 ⁽²⁾	14.91
Walong	300,000,000	7.50	300,000,000	7.43
Wason	300,000,000	7.50	300,000,000	7.43
首次公開發售前				
購股權計劃的承授人	—	—	30,800,000 ⁽³⁾	0.76
公眾股東	<u>1,000,000,000</u>	<u>25.00</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>24.75</u>
	<u>4,000,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>4,040,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

(1) 包括授予許健康的7,000,000股購股權股份。

- (2) 包括授予許華芳的2,200,000股購股權股份。
- (3) 不包括授予許健康的7,000,000股購股權股份及授予許華芳的2,200,000股購股權股份。

我們將確保遵守上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

風險因素

我們的業務、中國物業開發行業、中國整體以及全球發售存在風險及不明朗因素。本招股章程「風險因素」一節載列主要的風險及不明朗因素，現概述如下：

與業務有關的風險

- 我們依賴中國房地產市場的表現，尤其我們開發的物業項目及管理的已開發物業所位於的城市及地區的表現
- 我們的物業估值可能與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化
- 我們的盈利能力及經營業績受商業物業租賃分部的發展及盈利能力所影響
- 近期的全球經濟放緩、金融市場危機及物業價格波動已對我們的業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響及可能繼續造成不利影響
- 我們維持一定的債務水平，現金流狀況若有轉差，可能對我們的償債及持續經營能力產生不利影響
- 我們未必有足夠資本來源用作支付土地收購及供現有及未來物業開發所需
- 截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的經營業績包括未變現投資物業重估增加，而截至2009年12月31日止年度預測利潤所載投資物業任何公允值收益不會實現現金流
- 我們未必能繼續吸引及維繫主力店租用我們的綜合性商業地產項目
- 主力店違約可能令租金收入嚴重損失、資產值減少及壞賬增加
- 我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響

概 要

- 於2009年6月30日的流動負債淨額狀況可能進一步轉差
- 利潤水平及利潤率受營業額組合影響，我們未必能維持現有利潤水平
- 我們未必能取得適合我們物業項目開發模式的土地儲備
- 我們就客戶所獲按揭貸款提供擔保，倘客戶不履行按揭貸款的付款責任，我們須對承按銀行負責
- 盈利能力及經營業績受商業模式成功與否所影響
- 不能保證可成功擴充業務至中國其他城市
- 我們只有有限保險彌償潛在損失及申索
- 我們的開發項目未必能竣工或交付或按時竣工或交付
- 控股股東對本公司有重大控制權，彼等的利益與其他股東的利益可能不一致
- 我們可能受第三方承包商的表現及建材價格所影響
- 如不遵守土地出讓合同條款，中國政府可對我們施加罰款或其他懲罰
- 對於若干我們已獲取權益的土地，我們未必能取得土地使用證
- 我們可能須承擔物業開發項目相關拆遷重置成本，該等成本可能增加
- 我們可能在新的中國企業所得稅法項下被視為中國居民企業，並須就我們在全球的收入繳納中國稅項
- 我們派付予海外投資者的股息或出售股份收益或須根據中國稅法繳納預扣稅
- 我們主要依賴附屬公司派付的股息撥付現金及融資需要，倘中國附屬公司向我們派付股息的能力受任何限制，可能會對我們經營業務的能力造成重大不利影響
- 我們的多家附屬公司可能不能繼續享有稅務優惠
- 我們轉撥到中國以撥支開發項目的資金，須得到中國政府批准，因此，於本招股章程所披露的所得款項用途有可能延誤

概 要

- 品牌形象倘受損，可能對業務有不利影響
- 我們經營高檔酒店開發業務經驗較淺，此業務可能對我們在該分部業績產生不利影響
- 我們的成功依賴高級管理團隊及其他主要人員的持續服務
- 業主可終止委聘我們作為物業管理服務供應商，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響
- 我們不時可能因業務經營而涉及糾紛、法律及其他程序，繼而可能面對重大賠款責任
- 部分物業開發項目的總建築面積可能已超過原獲准面積，而多出的建築面積須待政府審批，及支付額外的土地出讓金

與中國物業開發行業有關的風險

- 我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響
- 中國政府可能採取進一步措施減慢物業行業增長
- 中國法律及法規有關預售物業的變動，可能對現金流狀況及業務表現有不利影響
- 中國相關稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準
- 我們未必能夠獲取資質證書
- 按揭貸款的申領條款(如有)可能影響本公司的銷售
- 競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響
- 倘未有遵守環境及社會責任，可能對我們的業務經營及盈利能力構成不利影響

與中國有關的風險

- 中國政治及經濟政策及情況的變動，對我們的業務及前景可能有不利影響
- 中國外匯及外商投資法規的變動，可能影響我們在中國投資的能力，及我們的附屬公司以外幣派付股息及償還債務的能力

概 要

- 中國法律及法規涉及許多不明朗因素，而中國目前的法律環境可能對我們的業務有負面影響及／或限制閣下所能獲取的法律保障
- 非典型肺炎倘再出現或其他疫症（例如甲型流感(A/H1N1)及禽流感(H5N1)）倘爆發，對中國全國及地區經濟以及我們的前景均可能有不利影響

與全球發售有關的風險

- 股份過往並無公開市場及其流通性及其市價可能波動
- 由於發售價範圍高於每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄
- 首次公開發售前購股權計劃將會對閣下的持股百分比有攤薄影響，可能會令發行的股份價格低於股份成交價或公平市價
- 前瞻性信息可能被證實為不準確
- 我們不能保證本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國物業開發行業的事實、預測及其他統計數字為準確無誤
- 對我們或居於中國內地的董事或執行人員送達法律程序文件，或在中國內地執行任何非中國法院判決，可能會有困難
- 我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料