

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的寶龍地產控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

**非常重大出售事項
有關
建議出售
持有目標項目的目標公司100%股權**

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司謹訂於2026年1月29日(星期四)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室舉行股東特別大會，有關通告刊載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁，亦隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷論。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 — 目標項目的估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「賬目參考日期」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「經調整代價」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「調整金額」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「經審核完成賬目」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「銀行」	指	中國商業銀行，為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「現金分派」	指	具有本通函「董事會函件」「2.9完成後現金分派」一段賦予該詞的涵義
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1238）
「完成核數師」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「完成日期」	指	具有本通函「董事會函件」「2.7完成」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「股東貸款條件」	指	具有本通函「董事會函件」「2.8若干現有負債的安排」一段賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	訂約方就(其中包括)股權轉讓所訂立日期為2025年12月23日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為(其中包括)尋求股東批准合作協議及其項下擬進行交易而於2026年1月29日(星期四)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室將予召開的股東特別大會
「股權轉讓」	指	上海瑞龍根據合作協議向聯商壹號轉讓目標股權
「股權轉讓協議」	指	上海瑞龍(作為轉讓人)、聯商壹號(作為承轉人)與目標公司將會就股權轉讓訂立的股權轉讓協議，其形式載於合作協議附錄
「股權轉讓條件」	指	具有本通函「董事會函件」「2.4股權轉讓的條件」一段賦予該詞的涵義
「現有融資」	指	銀行授予目標公司的本金額為人民幣10.21億元的現有貸款融資
「退出權」	指	具有本通函「董事會函件」「2.12聯商壹號的退出權」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「第一次付款」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「第一次付款條件」	指	具有本通函「董事會函件」「2.6.1第一次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「第一次付款截止日期」	指	具有本通函「董事會函件」「2.6.1第一次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「第四次付款」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「初步代價」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5目標股權的代價」一段賦予該詞的涵義
「投資期」	指	於完成日期開始直至(i)完成日期第四個週年；或(ii)(倘經上海瑞龍及聯商壹號相互協定予以延長)完成日期第五個週年日的期間
「最後實際可行日期」	指	2026年1月12日，即為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「聯商壹號」	指	上海聯商壹號商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為獨立第三方

釋 義

「麗水聯家」	指	麗水聯家貳號股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，於最後實際可行日期為獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「新融資」	指	將授予聯商壹號以取代現有融資的本金額約人民幣14.6億元的新貸款融資
「訂約方」	指	合作協議的訂約方，即寶龍訂約方、目標公司、聯商壹號、麗水聯家及天津遠見
「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9909)，於最後實際可行日期為本公司間接非全資附屬公司
「寶龍商業集團」	指	寶龍商業及其附屬公司
「寶龍實業」	指	上海寶龍實業發展(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「寶龍訂約方」	指	本公司、寶龍實業及上海瑞龍
「中國」	指	中華人民共和國
「餘下集團」	指	股權轉讓完成後的本集團

釋 義

「回購股權」	指	具有本通函「董事會函件」「2.11上海瑞龍之回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購期」	指	具有本通函「董事會函件」「2.11上海瑞龍之回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購價」	指	具有本通函「董事會函件」「2.11上海瑞龍之回購權」一段賦予該詞的涵義
「回購權」	指	具有本通函「董事會函件」「2.11上海瑞龍之回購權」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二次付款」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義
「第二次付款條件」	指	具有本通函「董事會函件」「2.6.2第二次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「第二次付款截止日期」	指	具有本通函「董事會函件」「2.6.2第二次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海瑞龍」	指	上海瑞龍投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股東貸款」	指	具有本通函「董事會函件」「2.8若干現有負債的安排」一段賦予該詞的涵義
「股東貸款協議」	指	聯商壹號(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)將會訂立的股東貸款協議，其形式載於合作協議附錄
「購物中心」	指	稱為杭州濱江寶龍城之購物中心綜合體，為目標項目的一部分
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充協議」	指	就將收取目標項目相關租戶應付之物業管理費、多經費用之實體變更為目標公司事宜而訂立之補充協議
「目標公司」	指	杭州華展房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「目標股權」	指	目標公司的100%股權
「目標項目」	指	本集團開發的商業綜合體，位於中國浙江省杭州市浦沿街道濱盛路3867號，包括名為杭州濱江寶龍城的購物中心綜合體及名為杭州濱江寶龍藝珺酒店的酒店
「第三次付款」	指	具有本通函「董事會函件」「2.5股權轉讓權益的代價」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「第三次付款條件」	指	具有本通函「董事會函件」「2.6.3第三次付款的條件」一段賦予該詞的涵義
「天津遠見」	指	天津遠見創新投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為獨立第三方
「估值日期」	指	估值師對目標項目進行估值的日期，即2025年11月30日
「估值師」	指	獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司
「%」	指	百分比

除另有指明者外，本通函所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

本通函所述的所有百分比均為約數，且本通函所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字未必為其前述數字的算術總和。

本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

執行董事：

許健康先生(主席)

許華芳先生(總裁)

肖清平先生

張洪峰先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

許華芬女士

香港主要營業地點：

香港

獨立非執行董事：

歐陽寶豐先生

梅建平博士

丁祖昱博士

劉曉蘭女士

銅鑼灣希慎道33號

利園一期19樓1901室

敬啟者：

非常重大出售事項

有關

建議出售

持有目標項目的目標公司100%股權

1. 緒言

茲提述本公司日期為2025年12月23日的公佈，內容有關(其中包括)合作協議及其項下擬進行交易。

於2025年12月23日(交易時段後)，本集團與聯商壹號、麗水聯家及天津遠見訂立合作協議，據此，根據合作協議所載列的條款及條件以及在其規限下，上海瑞龍(本公司間接全資附屬公司)已有條件同意出售而聯商壹號(均屬獨立第三方的麗水聯家及天津遠見全資擁有的實體)已有條件同意購買目標公司(其100%擁有目標項目)100%股權。於完成股權轉讓後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

本通函的目的是向閣下提供(其中包括)(i)合作協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)上市規則第4及14章規定的目標公司及餘下集團的財務資料；(iii)上市規則第5章規定的目標項目的物業估值報告；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

2. 合作協議

合作協議的主要條款如下。

2.1 日期

2025年12月23日

2.2 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 寶龍實業；
- (3) 上海瑞龍；
- (4) 目標公司；
- (5) 聯商壹號；
- (6) 麗水聯家；及
- (7) 天津遠見。

2.3 股權轉讓

根據合作協議，上海瑞龍(本公司間接全資附屬公司)已有條件同意出售而聯商壹號(麗水聯家擁有99.97%及天津遠見擁有0.03%的實體，兩者均屬獨立第三方)已有條件同意購買目標公司(其100%擁有目標項目)100%股權。上海瑞龍(作為轉讓人)、聯商壹號(作為承讓人)及目標公司須簽署股權轉讓協議以使股權轉讓生效。股權轉讓協議為辦理股權轉讓的工商登記手續所需，且不得載有與合作協議相抵觸的條款。

有關目標公司及目標項目的進一步詳情分別載於本通函「3.有關目標公司的資料」及「4.有關目標項目的資料」段落。

2.4 股權轉讓的條件

股權轉讓的工商登記手續須待以下條件(「**股權轉讓條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方告完成。

- (1) 合作協議與股權轉讓協議已有效簽署並生效；
- (2) 完成相關銀行關於授出新融資取代現有融資的審批流程(如有)，且聯商壹號已取得相關銀行就新融資出具的有效的貸款批覆函；
- (3) 目標公司特定借款已結清、相關的資產抵押已解除；
- (4) 解除目標公司就若干借款的擔保責任；
- (5) 已由相關稅務機關確認目標公司的未繳納稅務義務；
- (6) 目標項目停車位的現有租賃安排業已終止，該等停車位的使用權已轉讓回目標公司；

董事會函件

- (7) 目前由本公司間接全資附屬公司(且為上海瑞龍直接全資附屬公司)持有的目標公司5%股權已轉讓回上海瑞龍；
- (8) 寶龍訂約方已促使目標公司就目標項目向聯商壹號移交已簽署的租賃協議、多種經營協議、物業管理服務協議正本；
- (9) 本公司已遵守上市規則項下適用的公告、通函及股東批准規定，並就合作協議項下擬進行的交易取得股東必要批准；
- (10) 目標公司之公司印章、牌照及許可證、銀行安全令牌及賬戶，已納入上海瑞龍與麗水聯家聯合監管；及
- (11) 麗水聯家已完成基金備案手續，並已將相等於第一次付款(定義見下文)之款項轉入聯商壹號指定賬戶。

聯商壹號有權豁免第(2)項、第(11)項，以及第(8)、(10)項聯商壹號或麗水聯家需完成的事項外的任一或多項先決條件。

本集團有權豁免第(2)項、第(11)項先決條件以及第(8)、(10)項聯商壹號或麗水聯家需完成的事項。

任何訂約方不得豁免股權轉讓條件第(9)項。

於最後實際可行日期，概無股權轉讓條件已達成或獲豁免(如適用)。

倘發生以下情況，合作協議應自動終止：

- (i) 任何股權轉讓條件未按照合作協議的條款獲達成或獲豁免(如適用)；或
- (ii) 批准合作協議項下擬進行的交易所需的決議案於股東特別大會上以投票表決方式遭股東否決。

2.5 目標股權的代價

目標股權的初步代價為人民幣1,000,000,000元(「**初步代價**」)，經由訂約方經公平磋商並參考以下因素釐定(其中包括)：(i)目標項目的協定總資產價值為人民幣2,450,000,000元，該協定價值為參考獨立估值師對目標項目於2025年8月31日的估值(就商場、酒店及非人防車位而言為人民幣2,406百萬元，及就人防車位之投資價值而言為人民幣38百萬元)(於2025年11月30日同等金額的最新估值載於本通函附錄五)後釐定，並考慮目標項目的整體發展狀況與前景；(ii)於股權轉讓完成後，保留在目標公司賬面上的現金結餘人民幣10,000,000元；及(iii)目標公司於完成日期之負債約為人民幣1,460,000,000元(該金額可於股權轉讓完成後予以調整)，該等負債根據目標公司於2025年8月31日之估計賬目釐定。

初步代價應參考目標公司截至完成日期經審核的完成賬目(「**經審核完成賬目**」)所列的資產及負債進行調整，該等賬目應由訂約方協議選定的核數師事務所(「**完成核數師**」)進行審核。訂約方應與完成核數師合作，以期於完成日期後30日內完成經審核完成賬目並確認目標股權的經調整最終代價(「**經調整代價**」)的金額。

經調整代價應以下列方式結付：

- (a) 於達成(或豁免)第一次付款條件(定義見本通函「2.6.1第一次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣135,000,000元(「**第一次付款**」)；
- (b) 於達成(或豁免)第二次付款條件(定義見本通函「2.6.2第二次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣665,000,000元(「**第二次付款**」)；
- (c) 於達成(或豁免)第三次付款條件(定義見本通函「2.6.3第三次付款的條件」一段)後，聯商壹號應按照多退少補原則向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「**第三次付款**」)及相當於經調整代價與初步代價差額的金額(「**調整金額**」)；及

- (d) 於完成日期首個週年日後(或天津遠見與寶龍訂約方可能協定的較早日期)，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「第四次付款」)。

2.6 付款條件

2.6.1 第一次付款的條件

聯商壹號支付第一次付款，須待合作協議規定的先決條件(「第一次付款條件」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實，包括(其中包括)以下各項：

- (1) 股權轉讓的工商登記已完成，並以目標公司新營業執照的簽發為證；
- (2) 目標公司(包括其分公司)所有人員的僱傭關係轉移已完成；
- (3) 相關商標擁有人已就目標項目的營運向目標公司出具使用該等商標的書面許可；
- (4) 目標項目及／或目標公司並無發生任何重大不利變動(已糾正的變動除外)；及
- (5) 目標公司與目標項目所有相關租戶中不少於75%簽訂補充協議。

聯商壹號可全權酌情決定豁免任何或所有第一次付款條件。

倘任何第一次付款條件未能於股權轉讓的工商登記完成日期後30個營業日(可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月)(「第一次付款截止日期」)當日或之前獲達成或獲豁免(如適用)，則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.6.2 第二次付款的條件

聯商壹號支付第二次付款，須待下列條件(「**第二次付款條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實：

目標公司為作為現有融資擔保而向相關銀行設定的現有房地產抵押已解除，惟銀行可能要求作為新融資擔保的任何房地產抵押則除外。

聯商壹號可全權酌情決定豁免第二次付款條件。

倘第二次付款條件未能於聯商壹號根據本通函「2.8若干現有負債之安排」一段所載向目標公司提供股東貸款及／或安排新融資之日後20個營業日(可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月)(「**第二次付款截止日期**」)當日或之前獲達成或獲豁免(如適用)，則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.6.3 第三次付款的條件

聯商壹號支付第三次付款，須待下列條件(「**第三次付款條件**」)獲達成(或獲豁免，如適用)後方可作實：

- (1) 目標公司與目標項目全部相關租戶簽訂補充協議已完成；
及
- (2) 完成核數師已發出經審核完成賬目且經訂約方審閱確認。

聯商壹號可全權酌情決定豁免任何或所有第三次付款條件。

2.7 完成

訂約方同意，就合作協議而言，支付第一次付款之日期應被視為完成日期（「**完成日期**」）。自完成日期起，(i)聯商壹號應享有目標公司股東之權利及利益，(ii)上海瑞龍應不再享有目標公司股東之權利及利益，及(iii)目標公司之資產與負債以及經營業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

2.8 若干現有負債之安排

根據合作協議，於股權轉讓完成後，聯商壹號須向目標公司提供股東貸款（「**股東貸款**」）及／或安排新融資，以使目標公司能夠清償目標公司之若干負債（包括償還現有融資之未償還金額約人民幣1,021百萬元、清償目標公司之經營負債（包括稅務負債）約人民幣118百萬元，以及清償目標公司若干其他應付款項（主要包括自租戶收取的可退回押金及應付獨立第三方的賬款）約人民幣311百萬元及支付目標公司其他資本性開支約人民幣10百萬元），本金總額為人民幣1,460百萬元，惟須待與第一次付款條件大致相同之條件（「**股東貸款條件**」）獲達成（或獲豁免，如適用）後方可作實，包括完成股權轉讓的工商登記。

倘任何股東貸款條件未於完成股權轉讓之工商登記日期（即第一次付款條件第(1)項）後30個營業日（可由聯商壹號全權酌情決定延長一個月）當日或之前獲達成或獲豁免（如適用），則合作協議將自動終止。在此情況下，訂約方須及時採取行動解除交易並恢復至簽署合作協議時之原有狀況。

2.9 完成後事宜

自完成日期起，聯商壹號有權決定目標公司之現金分派安排（包括償還股東貸款本金、支付股東貸款應計利息、支付現金股息以及結算應付款項及應收款項）（統稱「**現金分派**」），惟須遵守適用法律及合作協議訂明的規限。

在(i)投資期屆滿及(ii)聯商壹號行使退出權兩者中的較早者前的任何時間，且前提乃寶龍訂約方並未出現對目標公司造成超過人民幣10,000,000元不利財務影響的違反合作協議行為，目標公司不得在未經寶龍訂約方事先書面同意的情況下進行任何重大交易(包括但不限於出售資產、增加或減少股本以及提供擔保)。

2.10 差額承諾

於投資期內，倘目標項目於任何日曆年度的運營淨收入低於合作協議訂明的協定金額(即人民幣230,000,000元)(「**協定金額**」)(倘審閱期不足一個完整日曆年，則根據實際經過天數按比例調整)，聯商壹號可書面通知寶龍訂約方發生差額，而寶龍訂約方須於接獲該通知後10個營業日內向聯商壹號支付一筆相當於有關協定金額與目標項目於相關年度的運營淨收入的差額的款項。

協定金額乃根據目標項目將實現的目標運營淨收入(參考目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月錄得的實際運營淨收入所設定)而釐定，而訂約方認為其乃除不可預見及不利宏觀環境情形外的合理目標。

經考慮(i)目標項目一直由寶龍商業集團管理及營運。由於預期寶龍商業集團將於完成日期後繼續管理及營運目標項目並向目標公司收取適當費用；(ii)目標項目歷史財務表現(詳情載於本通函「3.2財務資料」一段)，而每年運營淨收入已達不低於人民幣230,000,000元，且預期在無不可預見情況下亦將達成協定金額；及(iii)合作協議條款規定，倘寶龍訂約方未能支付差額款項(如有)，本集團將喪失回購權(定義見下文「2.11上海瑞龍之回購權」一段)而無須承擔額外責任或面臨其他後果，即倘目標項目的表現未達本公司預期，可選擇不支付差額款項，以保障本公司及其股東的權益，董事會認為差額承諾對本公司及其股東整體而言屬公平合理。

就以上第(ii)項因素而言，常規情況下，成熟運營的商業物業項目，不會出現運營收入無法覆蓋運營支出的情形。除非，出現以下重大不利的極端情形：

- (a) 市場環境突變：如城市規劃調整、核心消費人群外遷，消費需求持續萎縮，項目失去核心競爭力，收入端極端低迷且運營成本無法同步縮減；或
- (b) 重大運營事故：如突發重大火災，運營暫停或受限，收入中斷但支出仍持續發生；或
- (c) 法律政策風險：如遭遇重大行政處罰或訴訟，產生大額一次性支出且該支出超過運營收入。

目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月的運營淨收入分別為人民幣231百萬元、人民幣232百萬元及人民幣156百萬元。依託成熟的運營管理體系，運營支出佔比始終穩定控制在運營收入的22%-25%區間。運營成本與支出一直低於目標項目錄得的運營收入。因此，合理預期未來運營成本與支出將維持低於目標項目所錄得的運營收入。

就以上第(iii)項因素而言，於釐定作出差額付款或喪失回購權時，本公司將進行以下定量及定性分析：

(a) 定量分析

- (i) 差額金額與本公司償付能力：如考核期間目標項目的運營淨收入低於協定金額，於作出任何差額付款前，本公司將考慮本集團在關鍵時間的可用現金及授信額度、經營性現金流覆蓋率、重大償債義務等定量指標，確保如作出差額付款，其不會影響本集團的主營業務或償債能力；

- (ii) 差額補償與回購價的經濟性比較：本公司會將所需差額款項金額與回購價以及目標項目的預期資產價值進行比較。倘差額付款加回購價大於目標項目的預期資產價值，則本公司將不會支付差額付款並將喪失回購權；
- (iii) 運營淨收入偏離幅度與恢復可能性的量化預測：如考核期間目標項目的運營淨收入低於協定金額，本公司將考慮是屬於短期波動(如租戶臨時退租、疫情擾動)還是長期趨勢(如商圈衰落、物業老化)。基於運營淨收入偏離的具體原因以及恢復的可能性，本公司將評估是否作出差額付款。

(b) 定性分析

本公司決策差額補償付款的主要定性依據是回購權的戰略價值，若：

- (i) 目標項目所處的商圈基本面未發生重大不利變化(如區域規劃調整、人口流出、商業競爭格局顯著惡化等)，資產仍具備穩定的租金收益能力和長期增值潛力，且回購價具有相對確定性和可預期性，則本公司傾向於作出差額付款；及
- (ii) 目標項目基本面已發生結構性變化(如區位價值衰退、物業老化或運營前景持續承壓)，或本公司整體戰略重心轉向輕資產運營、不再計劃持有該類資產，則本公司也可能審慎選擇不作出差額付款及喪失回購權。

綜上所述，本公司是否作出差額付款(如需要)以保留回購權，是在充分評估財務承受能力、經濟損益對比、運營淨收入的偏離原因、資產區位價值、公司戰略方向及市場環境等多維度因素後作出的市場化、專業化商業判斷。該決策機制符合行業慣例及公司治理規範，亦有利於維護股東的利益。因此，董事會認為差額承諾對本公司及其股東整體而言屬公平合理。

2.11 上海瑞龍之回購權

自完成日期第三個周年日起至完成日期第四個周年前10個營業日(或倘上海瑞龍與聯商壹號同意延長，則為自完成日期第四個周年日起至完成日期第五個周年前10個營業日)止期間(「回購期」)，上海瑞龍應有優先權(但無義務)以可為聯商壹號就總投資金額^(附註)提供12%的內部回報率之現金代價(「回購價」)，向聯商壹號回購目標公司100%股權(「回購股權」)(「回購權」)，惟倘上海瑞龍與聯商壹號已同意將回購期延長至完成日期第五個周年前10個營業日，則為確定回購價之目的，應適用10.5%的內部回報率。上海瑞龍可於回購期內任何時間透過向聯商壹號送達書面通知行使回購權。回購價及內部回報率之基準乃參照買方內部投資標準及中國同類商業房地產交易的市場普遍回報水平釐定。具體而言，聯商壹號的實際資金來源為專業投資者，考慮到目前中國經濟環境，預計遠期利率為下行趨勢，其內部對於不同投資久期的項目有不同的考核評價標準，其中5年以下的項目為短期項目，投資收益率較高，5年或以上的項目為長期持有項目，追求長期回報，投資收益率要求較低。

回購權於以下情況失效：(i)回購期屆滿時；或(ii)上海瑞龍發出書面通知表示其不會行使回購權時；或(iii)上海瑞龍發出書面通知表示其提出回購少於100%目標公司股權及／或價格低於回購價時。

在完成日期至(i)行使回購權後完成轉讓回購股權之工商登記日期與(ii)回購權失效日期兩者中之較早者止期間，聯商壹號不得轉讓、質押或以其他方式處置任何目標公司股權，或允許任何產權負擔存在於任何目標公司股權之上(就獲取新融資而質押目標公司股權除外)。

附註： 總投資金額計算如下：(i)聯商壹號就目標股權實際支付之代價金額與聯商壹號向目標公司提供之股東貸款實際未償還本金額之和，扣除(ii)取得新融資總額。新融資金額應予扣除，因投資回報基準應以買方實際投入之自有資金為準。買方透過新融資取得之款項並不構成買方的自有資金，故應予以扣除。

2.12 聯商壹號之退出權

倘(a)目標項目於一個日曆年度的運營淨收入低於協定金額(倘審閱期不足一個完整日曆年，則根據實際經過天數按比例調整)，且寶龍訂約方未在規定時間內向聯商壹號支付差額金額，或(b)上海瑞龍未於回購期內行使目標公司100%股權之回購權或未在規定時間內全數支付回購價，則聯商壹號可向任何第三方出售任何或全部目標公司之股權及債權以及目標項目中之權益(「退出權」)。在行使退出權前，目標公司應豁免寶龍訂約方及其相關人士當時欠付目標公司之所有現存債務，並應允許寶龍訂約方及其相關人士在豁免生效前將該等債務進行更替及／或抵銷。

3. 有關目標公司之資料

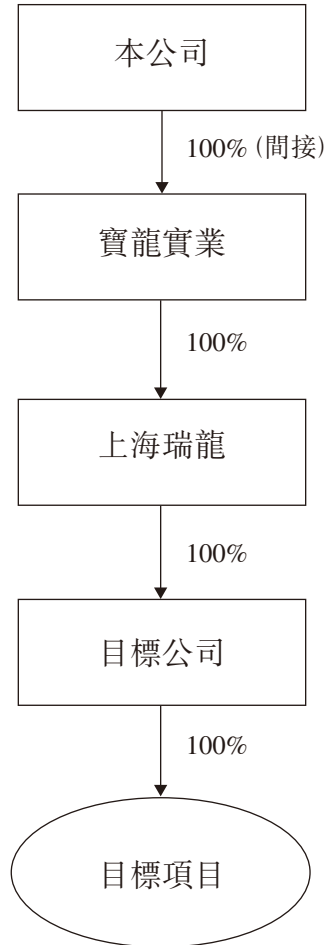
目標公司為於中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，目標公司主要從事持有目標項目。

3.1 股權結構

以下載列緊接股權轉讓完成前及完成後目標公司之簡化股權結構。

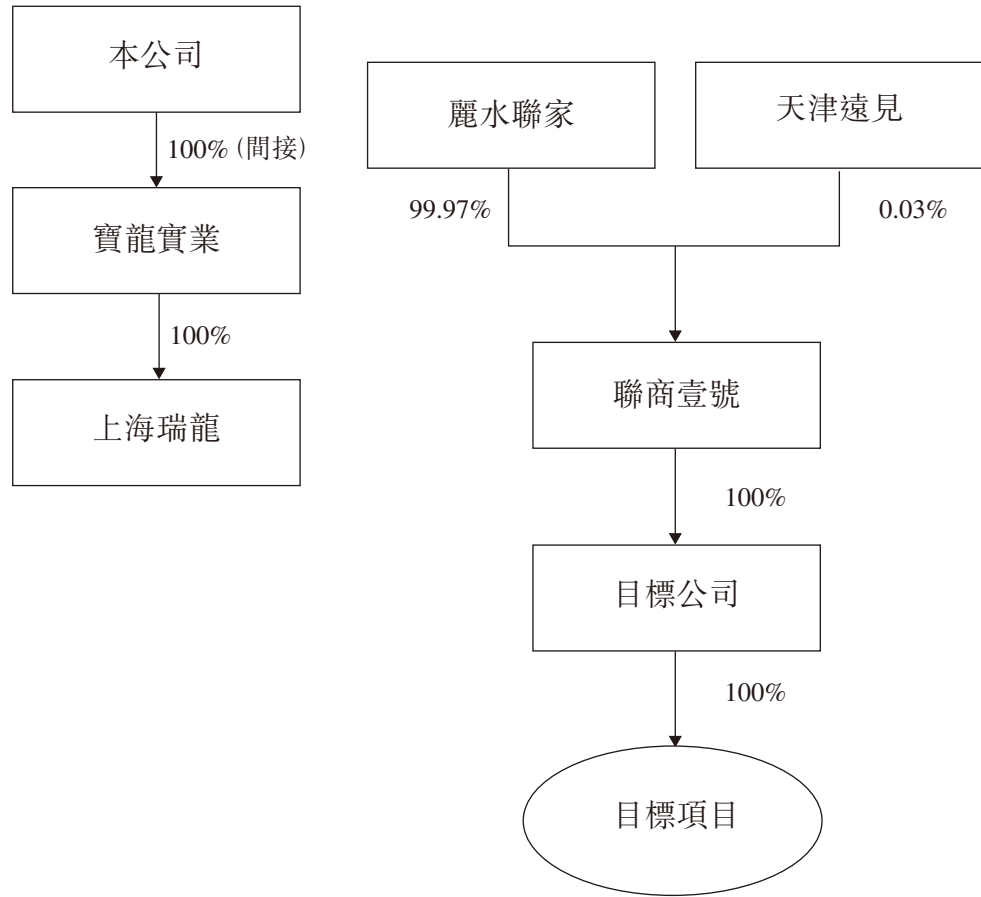
董事會函件

股權轉讓前(於最後實際可行日期)



董 事 會 函 件

緊接股權轉讓完成後



3.2 財務資料

以下載列目標公司於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月之財務資料：

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月
	2023年	2024年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,138,689	222,948	142,912
稅前淨利潤／(虧損)	(81,220)	(11,052)	(1,589,752)
稅後淨利潤／(虧損)	(1,224)	(3,692)	(1,191,992) ^(附註)

於2025年
8月31日
人民幣千元

資產淨值 1,801,627

附註：

截至2025年8月31日止八個月的虧損約人民幣1,192百萬元乃主要由於期內錄得的投資物業公允價值虧損約人民幣1,678百萬元。計算目標項目運營淨收入時並未計入該金額。目標項目運營淨收入未納入投資物業公允價值變動損益，原因是該等損益主要受宏觀經濟環境影響，與目標項目日常運營活動關聯性甚微。

目標項目於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月的運營淨收入分別約為人民幣231百萬元、人民幣232百萬元及人民幣156百萬元。

為說明而言，於2023年、2024年以及截至2025年8月31日止8個月，目標項目的運營淨收入與目標公司的淨虧損之間的差額乃主要由於：

- (i) 目標項目運營淨收入，是指目標項目日常經營活動的全口徑收入扣除與該等活動相關的成本費用支出後的淨額，其中，全口徑收入除體現在目標公司財務報表上的租金收入和酒店收入外，還包括不歸屬於目標公司的其他收入，例如，就停車費收入而言，由於目標公司將停車場的使用權出售予本集團附屬公司，故停車費收入不歸屬於目標公司。就多種經營收入而言，一部分根據相關運營協議歸屬於相關運營方，一部分歸屬於目標公司；而就若干商業業務收入而言，其歸屬於其他運營方，不歸屬於目標公司。然而，於股權轉讓完成後，目標項目的所有收入均會歸屬於目標公司，因為(a)目標公司將向本集團回購相關停車場；及(b)本公司理解目標公司與目標項目的運營模式將有所變更，使所有多經收入將直接由目標公司收取，而非運營方。另一方面，目標公司的收入來源包括物業銷售，該部分收入在計算目標項目的運營淨收入時並未納入考量；及
- (ii) 目標項目日常經營相關的成本費用支出與目標公司財務報表相比，不包含偶發性收支、房地產物業銷售成本、公允價值變動損失、貸款利息等項目。

4. 有關目標項目之資料

目標項目為由本集團開發並由目標公司100%擁有之商業綜合體。其位於中國浙江省杭州市浦沿街道濱盛路3867號。其包括稱為杭州濱江寶龍城之購物中心綜合體以及稱為杭州濱江寶龍藝珺酒店之酒店。

杭州濱江寶龍城共有5層地上樓層和2層地下樓層，包括商店、室外及天台空間以及外牆廣告空間，總建築面積約為137,473.34平方米(不包括停車位)，以及1,390個地下停車位。杭州濱江寶龍城於2016年12月開始營運。

杭州濱江寶龍藝珺酒店，擁有175間客房，並於2017年12月開始營運。

根據獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司採用收益法進行之估值，目標項目於2025年11月30日之商場、酒店及非人防車位之市場價值初步估值為人民幣2,406百萬元，人防車位之投資價值為人民幣38百萬元。有關目標項目估值所採用的估值方法、方針及假設之詳情將載於通函內之相關估值報告。為免存疑，採用收益法對目標項目進行估值並不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

對購物中心進行估值時，估值師參照市場上可供比較的市場案例，及在適當情況下，以按照租賃清單中所列的收入予以資本化。估值師已進一步考慮目標項目在租賃合同屆滿後之市場租金並予以資本化。同時，對酒店進行估值時，估值師已採納現金流量折現法(「DCF」)分析。DCF分析為一種將折現率應用於投資期間內的一系列現金流量(包括最終價值)以將其折現至現值的估值方法。估值師認為，該方法為尋求一系列資本回報的投資者提供了可靠的市場價值估計，因為它試圖反映房地產投資者的投資理念。

收益資本化法指該等物業內所有可出租單位的現金收入於各項租約尚餘年內予以資本化。現金流量折現法指通過使用適當的貼現率，將標的物業的未來淨現金流折現為其持有期內的現值。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

5. 交易之財務影響

盈利

經最終審核前，本集團目前預期錄得來自股權轉讓之約人民幣52百萬元虧損，該金額乃根據約人民幣1,000百萬元之初步代價(須待完成後調整)加上擬將目標公司約人民幣1,027百萬元的關聯方債權與約人民幣277百萬元的關聯方債務進行抵銷的影響約人民幣750百萬元(倘本集團不行使回購權，則該人民幣750百萬元的款項將無需由本集團償還)減去目標公司於2025年8月31日之未經審核資產淨值約人民幣1,802百萬元計算，且未計任何相關開支。

關聯方債權約人民幣1,027百萬元主要包括目標公司與本集團附屬公司的往來款約人民幣927百萬元、目標公司與本集團附屬公司基於歷史交易形成的應收股轉款約人民幣78百萬元、目標公司基於給內部關聯方提供擔保而產生的代付本息約人民幣10百萬元以及目標公司與歷史附屬公司基於日常經營業務產生的往來款及其他零星往來人民幣12百萬元。

關聯方債務約人民幣277百萬元主要包括目標公司自本集團回購車位使用權而產生的應付款約人民幣174百萬元、本集團附屬公司為目標公司償還債務而形成的應付款約人民幣36百萬元以及本集團附屬公司在目標公司建設開發期間為其提供建設資金而形成的應付款約人民幣67百萬元。

本集團因股權轉讓產生之實際收益或虧損可能與上述有所不同，並須待本公司核數師審閱及根據經調整代價、目標項目最新可用估值以及因合作協議項下擬進行之交易而產生之開支金額釐定。

資產及負債

於股權轉讓完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之資產與負債以及經營業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

預計於股權轉讓完成後，僅因出售事項，本集團總資產將減少約人民幣3,226百萬元，本集團總負債將減少約人民幣1,167百萬元，猶如出售事項已於2025年6月30日完成。另外，以備考基準假設出售事項已於2025年8月31日完成，本集團總資產將減少約人民幣1,710百萬元，總負債將減少約人民幣1,658百萬元。資產淨值變動金額由2025年6月30日的人民幣2,059百萬元減少至2025年8月31日的人民幣52百萬元。該減少主要源自兩項因素：(i)投資物業公允價值虧損人民幣1,259百萬元的稅後影響；及(ii)倘本集團放棄回購權將無須向本集團償還的人民幣750百萬元。

除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團盈利、資產及負債產生任何重大不利影響。

6. 進行交易的理由及裨益

通過將目標公司及目標項目的所有權權益轉讓予聯商壹號，本集團將可在相對較短的交易期內獲得現金所得款項。有關所得款項可改善本集團的流動性狀況並支持其日常運營及物業開發項目。本集團未來亦有權按預先協定的代價基準從聯商壹號回購目標公司及目標項目，使本集團可根據未來各階段戰略佈局、流動性及業務需求，選擇重新取得目標公司及目標項目的所有權及控制權。

估計股權轉讓的所得款項淨額(經扣除稅項開支、法律費用及附帶開支後)約為人民幣997百萬元。在該等股權轉讓所得款項淨額中，本公司擬將45%用於其物業發展以確保按時交付，20%用於一般運營開支，15%用於稅項開支，10%用於有關本集團境外重組的開支，10%用於有關本集團境內重組的開支。

鑒於上文所述，董事會認為合作協議的條款屬正常商業條款，而股權轉讓屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

7. 有關所涉各方的資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團為中國一家領先的房地產開發商，從事發展及經營優質、大規模、綜合性商業及住宅物業。

寶龍實業及上海瑞龍各自為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。彼等各自為本公司的間接全資附屬公司。

聯商壹號為一家於中國成立的有限公司，成立目的為持有目標公司以進行合作協議項下擬進行交易。其由麗水聯家擁有99.97%及由天津遠見擁有0.03%。

麗水聯家為於中國成立的有限合夥企業，主要從事股權投資活動。麗水聯家的普通合夥人為蘇州新聯管理諮詢有限公司(「蘇州新聯」)，有限合夥人為海口遠見共創一號基金(有限合夥)(「海口遠見」)。蘇州新聯為一家於中國成立的有限公司，其由中聯前源不動產基金管理有限公司擁有。海口遠見為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資業務。於最後實際可行日期，該有限合夥企業的有限合夥人及普通合夥人均由中國財政部最終擁有的保險公司間接擁有。

天津遠見為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資管理。於最後實際可行日期，天津遠見由中國財政部最終擁有的保險公司間接擁有。

據本公司所深知、全悉及確信，聯商壹號、麗水聯家及天津遠見以及其各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

8. 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關股權轉讓的最高適用百分比率超過75%，股權轉讓構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的公佈、通函及股東批准規定。

回購權是一項由本公司酌情決定是否行使的權利。由於本公司獲得回購權時無需支付溢價，因此，根據上市規則第14章，本公司獲得回購權並不構成本公司的須予公佈交易。於本公司行使回購權(如適用)時(根據上市規則第14.75條可能構成本公司的須予公佈交易)，本公司須根據上市規則第14.07條及第14.75(2)條確定適用的百分比比率，並遵守上市規則第14章項下的公佈、通函及／或股東批准規定(視乎當時適用的具體情況而定)。

於最後實際可行日期，目標項目由寶龍商業集團根據2023年商業運營服務框架協議管理及運營，其構成寶龍商業就上市規則第14A章而言的持續關連交易。於股權轉讓完成後，鑒於目標公司將不再入賬為本公司附屬公司，由寶龍商業集團就目標項目向目標公司提供商業運營服務將不再構成寶龍商業就上市規則第14A章而言的持續關連交易。

9. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案以批准合作協議及其項下擬進行交易。本公司將於2026年1月29日(星期四)上午十時正假座中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函奉附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將自2026年1月26日(星期一)至2026年1月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人務請確保所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，須不遲於2026年1月23日(星期五)下午4時30分送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條指定的方式作出投票表決結果之公佈。

據董事所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於合作協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，概無股東須在股東特別大會上就批准合作協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

10. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議的條款屬正常商業條款，而其項下擬進行交易於本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦建議股東投票贊成股東特別大會通告所載並將於股東特別大會上提呈以批准合作協議及其項下擬進行交易之決議案。

警告：合作協議項下擬進行交易的完成須待合作協議所載先決條件獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實。因此，合作協議項下擬進行的交易可能會或可能不會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請份外審慎行事，如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

董 事 會 函 件

11. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康
謹啟

2026年1月12日

本集團的財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表(「**經審核財務報表**」)及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表(「**中期財務報表**」)已於下列文件中披露,有關文件刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com),並於下列超連結可供查閱:

- 本公司於2023年4月24日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)(第71至184頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401880_c.pdf

<https://www.powerlong.com/download.action?moudelKey=reportNote&fileName=202304241951546ExV.pdf>

- 本公司於2024年4月22日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」)(第69至176頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0422/2024042200870_c.pdf

<https://www.powerlong.com/download.action?moudelKey=reportNote&fileName=20240422163228ARlr.pdf>

- 本公司於2025年4月28日刊發的截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年年報**」)(第71至174頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042801258_c.pdf

<https://www.powerlong.com/download.action?moudelKey=reportNote&fileName=20250428164533Jrih.pdf>

- 本公司於2025年9月30日刊發的截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025年中期報告**」)(第22至60頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0930/2025093001151_c.pdf

<https://www.powerlong.com/download.action?moudelKey=reportNote&fileName=20250929111332XFVc.pdf>

經審核財務報表及中期財務報表(但非2022年年報、2023年年報、2024年年報及2025年中期報告之任何其他部分)以提述方式載入本通函,並構成本通函的一部分。

債務

於2025年11月30日(即就納入債務聲明於本通函而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

1 債務聲明

於2025年11月30日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務及或然負債(未經審核)的詳情如下：

借貸

於2025年11月30日，本集團的未償還借貸約人民幣55,406百萬元，其詳情如下：

	(未經審核)
	人民幣千元
有抵押銀行及其他借款	31,284,014
無抵押銀行及其他借款	98,442
優先票據	15,402,492
公司債券	6,298,472
資產支持證券	206,807
商業按揭支持證券	2,115,367

上述有抵押銀行及其他借款由本集團於2025年11月30日的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業、受限制現金抵押及本集團若干附屬公司的股份作抵押。資產支持證券人以本集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體的股份質押予以擔保及抵押。

於2025年11月30日，本集團有賬面總值約人民幣23,581百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券以及銀行及其他借貸。

租賃負債

於2025年11月30日，本集團的未經審核未償還租賃負債約人民幣558百萬元。租賃負債(i)約人民幣558百萬元以租賃資產為抵押及無擔保；及(ii)餘下人民幣0元為無抵押及無擔保。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的共同控制實體及聯營公司提供若干借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於2025年11月30日，該項未經審核擔保金額約人民幣11,694百萬元。

除上述者及集團內部間之負債以及日常業務過程中正常貿易應付款外，於2025年11月30日營業時間結束時，本集團概無任何尚未償還債務證券(不論已發行及尚未贖回，以及法定或以其他方式設定但未發行)、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

據董事所知自2025年11月30日以來本集團之債務狀況及或然負債並無任何重大不利變動。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，彼等概不知悉本集團之財務或交易狀況自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)以來發生任何重大不利變動。

營運資金

董事經審慎周詳查詢及根據董事現時可得資料後信納，經計及合作協議及其項下擬進行交易的影響、本集團可得財務資源、未來經營所得現金、本集團現有現金及銀行結餘以及可動用信貸融資後，本集團擁有充足營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少未來12月的現時需求。

餘下集團的財務及貿易前景

預期2025年下半年，房地產行業將圍繞「穩定預期、激活需求、優化供給、化解風險」，採取有力措施鞏固房地產市場止跌回穩態勢。未來將因城施策調減限制性措施，加力實施城市更新行動，穩步推進城中村和危舊房改造，以存量改造激活增量需求，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。堅持優化增量與盤活存量相結合，預計將加大高品質住房供給，完善與落實專項債支持存量房收儲，築牢市場風險防綫。有序搭建相關基礎性制度，扎實有力推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，優化和完善住房供應體系，著力構建房地產發展新模式。在房地產行業逐步構建平穩、健康、高質量發展的新階段，各房企將繼續堅持「保交付、穩經營」，持續加強精細化管控，夯實提升產品力和服務力，積極探索符合自身優勢的發展新模式，努力實現企業持續穩健經營及高質量發展。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團凝心聚力的同奮進，於2025年中提出「盤活增效，穩進拓新」的發展主題，聚焦2025年下半年重點工作「盤活、增效、拓新」，即繼續推動項目盤活突破，積極面對市場實現銷售目標，努力化債為企業發展創造空間；聚焦精英團隊打造，持續深耕核心資產，激活低效專注品質；積極引入資源推動空間增值，挖掘品牌聯合佈局發展，以創見進取、出海扎根為指引，探索發展新機遇。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅守「保交付」底線，堅定做負責任的企業，堅持質量為先、責任為先的原則，持續提升精細化管理，科學化降本增效，用更好的產品與服務贏得市場。全員堅定信心，團結拼搏，以高度責任心和拼搏精神化解難題，為企業穩健發展和行業良性循環持續發力。

本集團將繼續堅持審慎拓展優質土地儲備，堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域，為持續穩健經營及高質量可持續發展奠定基礎。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

本集團將繼續整合併鞏固優勢資源，力爭年內實現高質量開業計劃。本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司將以「三大工程」為戰略方向進行深度運營，以「質量提升細緻服務」為目標，以「運營能力－招商能力－產品能力」為核心，三大能力相互支撐、協同發力，共同構建商業運營領域的核心競爭力。

圍繞精準定位，全面提升項目品牌吸引力和市場影響力，充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值。構建招商管理體系，分類管控項目出租率，完善團隊與協同機制，策略性搭建多元複合品牌矩陣，攜手提升商業體價值，全方位夯實招商管理效能。以人才作為核心資源，構建「文化認同」價值內核，聚焦打造「高勝任強後備年輕化可持續」的一把手團隊，為企業發展厚植人才根基，營造會呼吸、有溫度、能提供情緒價值的商業空間。

為積極應對本集團流動性壓力，本集團將繼續採取一系列流動性管理措施，加快銷售款和其他應收款的回籠，延長部分借款的債務期限，持續優化融資結構，降低融資成本，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，精簡組織架構提高效率，節省各項運營及行政費用，持續穩定公司經營，確保房地產開發項目能夠按時交付，為本集團可持續發展保障現金資源。本公司、其財務顧問中國國際金融香港證券有限公司及其法律顧問盛德律師事務所將與本公司債權人及其顧問合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本公司平穩運行。

本集團將積極推動人才與企業協同發展，倡導員工秉持務實文化，重新認知自我。通過激活個體潛能，助力員工實現自我價值；通過優化及流程再造，提升整體工作效率；實施多維激勵機制，打造精英團隊。本集團將繼續秉持「激發潛能、匯聚精英」的人才戰略，為人才成長搭建廣闊平台、創造機會，實現企業與人才共生共贏。

本集團將始終秉承社會責任企業公民的初心，堅定做負責任的企業，堅持走高質量可持續發展之路，秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，為促進行業平穩健康發展和良性循環貢獻力量，持續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。

以下為自本公司申報會計師中瑞和信會計師事務所有限公司收到之報告全文，以供載入本通函。



杭州華展房地產開發有限公司未經審核歷史財務資料的審閱報告
(於中華人民共和國成立之有限責任公司)

致寶龍地產控股有限公司董事會

緒言

我們已審閱載於第II-4至II-22頁杭州華展房地產開發有限公司(「目標公司」)的未經審核歷史財務資料，此未經審核歷史財務資料包括於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年8月31日的未經審核簡明財務狀況表，以及截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年以及截至2024年及2025年8月31日止八個月(「有關期間」)的相關未經審核簡明損益及其他全面收益表、未經審核簡明權益變動表及未經審核簡明現金流量表以及若干附註解釋(「未經審核歷史財務資料」)。編製未經審核歷史財務資料僅為按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段載入寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)就出售目標公司100%股權(「出售事項」)而刊發之通函內。

董事就歷史財務資料承擔的責任

貴公司董事(「董事」)負責按照歷史財務資料附註2所載編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製及呈列目標公司的未經審核歷史財務資料。董事亦須對管理層認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。未經審核歷史財務資料包含的資料並不足以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第1號「財務報表呈報」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任是根據我們的審閱對本歷史財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

執業會計師之責任

我們的責任為就未經審核歷史財務資料作出結論。我們乃按照由香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用準則第2400號(經修訂)「審閱歷史財務報表的聘用」(「香港審閱聘用準則第2400號(經修訂)」)並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行我們的審閱工作。香港審閱聘用準則第2400號(經修訂)規定我們須就我們是否留意到有任何促使我們相信財務資料整體而言在各重大方面並無按照適用的財務報告框架編製的事宜作出結論。此準則亦規定我們須遵從相關道德規範。

按照香港審閱聘用準則第2400號(經修訂)對財務報表之審閱屬有限鑒證委聘工作。執業會計師履行程序(主要包括對管理層及實體內其他人士(如適用)作出查詢並應用分析程序)及對所獲得之證據作出評估。

進行審閱時履行之程序遠較按照香港審計準則所進行審計而履行之程序少。因此，我們並無對該等財務報表發表審核意見。

結 論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信目標公司於有關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

周耀華

執業證書編號：P04686

香港，2026年1月12日

未經審核簡明損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	4	205,364	1,138,689	222,948	149,868	142,912
銷售及服務成本	5	<u>(45,454)</u>	<u>(1,214,636)</u>	<u>(43,776)</u>	<u>(31,271)</u>	<u>(27,696)</u>
毛利		159,910	(75,947)	179,172	118,597	115,216
投資物業公允價值收益／ (虧損)－淨額	11	180,000	19,000	(99,000)	–	(1,678,100)
銷售及營銷成本	5	(19,354)	(5,790)	(22,063)	(15,906)	(11,802)
行政開支	5	(12,539)	(10,869)	(12,386)	(7,797)	(13,921)
金融資產減值虧損淨額	7	(899)	6	(1,461)	7	(645)
其他收入及收益－淨額	6	5,017	66,995	2,826	1,912	24,239
融資成本－淨額	8	<u>(108,385)</u>	<u>(74,615)</u>	<u>(58,140)</u>	<u>(30,908)</u>	<u>(24,739)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		203,750	(81,220)	(11,052)	65,905	(1,589,752)
所得稅(開支)／收益	9	<u>(50,488)</u>	<u>79,996</u>	<u>7,360</u>	<u>(16,479)</u>	<u>397,760</u>
年度／期間全面收入／(虧損)總額		<u>153,262</u>	<u>(1,224)</u>	<u>(3,692)</u>	<u>49,426</u>	<u>(1,191,992)</u>
以下應佔全面收入／(虧損)總額：						
貴公司擁有人		<u>153,262</u>	<u>(1,224)</u>	<u>(3,692)</u>	<u>49,426</u>	<u>(1,191,992)</u>

未經審核簡明財務狀況表

		於12月31日		於8月31日	
		2022年	2023年	2024年	2025年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產					
非流動資產					
物業及設備	10	167,466	158,834	150,349	144,838
投資物業	11	4,112,100	4,131,100	4,032,100	2,354,000
		<u>4,279,566</u>	<u>4,289,934</u>	<u>4,182,449</u>	<u>2,498,838</u>
流動資產					
持作銷售竣工物業	12	1,197,588	—	—	—
存貨		614	563	584	701
貿易應收款	13	97,202	107,088	122,340	137,206
其他應收款	14	2,642,301	3,293,116	3,465,044	1,042,172
預付款		1,071	138	103	32
受限制現金	15	10,485	12,280	513	770
現金及現金等價物	16	7,120	3,231	3,788	7,055
		<u>3,956,381</u>	<u>3,416,416</u>	<u>3,592,372</u>	<u>1,187,936</u>
總資產		<u><u>8,235,947</u></u>	<u><u>7,706,350</u></u>	<u><u>7,774,821</u></u>	<u><u>3,686,774</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔					
權益：					
實繳資本	17	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
保留盈利		<u>1,998,535</u>	<u>1,997,311</u>	<u>1,993,619</u>	<u>801,627</u>
總權益		<u><u>2,998,535</u></u>	<u><u>2,997,311</u></u>	<u><u>2,993,619</u></u>	<u><u>1,801,627</u></u>

		於12月31日		於8月31日	
		2022年	2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
負債					
非流動負債					
借貸	18	1,229,000	1,107,000	967,000	881,000
遞延所得稅負債	21	<u>545,370</u>	<u>550,121</u>	<u>525,006</u>	<u>105,320</u>
		<u>1,774,370</u>	<u>1,657,121</u>	<u>1,492,006</u>	<u>986,320</u>
流動負債					
借貸	18	213,250	122,000	140,000	140,000
貿易及其他應付款	19	2,707,838	2,792,863	2,995,211	576,730
合同負債	20	326,310	15,430	16,022	22,208
即期所得稅負債	22	<u>215,644</u>	<u>121,625</u>	<u>137,963</u>	<u>159,889</u>
		<u>3,463,042</u>	<u>3,051,918</u>	<u>3,289,196</u>	<u>898,827</u>
總負債		<u>5,237,412</u>	<u>4,709,039</u>	<u>4,781,202</u>	<u>1,885,147</u>
權益及負債總額		<u><u>8,235,947</u></u>	<u><u>7,706,350</u></u>	<u><u>7,774,821</u></u>	<u><u>3,686,774</u></u>

未 經 審 核 簡 明 權 益 變 動 表

	實 繳 資 本 人 民 幣 千 元 (未 經 審 核)	保 留 盈 利 人 民 幣 千 元 (未 經 審 核)	總 計 人 民 幣 千 元 (未 經 審 核)
於 2022 年 1 月 1 日 結 餘	<u>1,000,000</u>	<u>1,845,273</u>	<u>2,845,273</u>
年 度 利 潤	<u>—</u>	<u>153,262</u>	<u>153,262</u>
於 2022 年 12 月 31 日 及 2023 年 1 月 1 日 結 餘	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>1,998,535</u></u>	<u><u>2,998,535</u></u>
年 度 虧 損	<u>—</u>	<u>(1,224)</u>	<u>(1,224)</u>
於 2023 年 12 月 31 日 及 2024 年 1 月 1 日 結 餘	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>1,997,311</u></u>	<u><u>2,997,311</u></u>
年 度 虧 損	<u>—</u>	<u>(3,692)</u>	<u>(3,692)</u>
於 2024 年 12 月 31 日 及 2025 年 1 月 1 日 結 餘	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>1,993,619</u></u>	<u><u>2,993,619</u></u>
期 間 虧 損	<u>—</u>	<u>(1,191,992)</u>	<u>(1,191,992)</u>
於 2025 年 8 月 31 日	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>801,627</u></u>	<u><u>1,801,627</u></u>

未經審核簡明現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流					
經營活動產生的現金	514,271	832,430	152,525	93,215	45,368
已付中國土地增值稅	—	(9,272)	(1,416)	(1,416)	—
已付利息	(108,425)	(74,648)	(58,148)	(30,912)	(24,742)
經營活動產生的現金	405,846	748,510	92,961	60,887	20,626
購買物業及設備	(603)	(517)	(49)	(9)	(166)
投資物業建築費用及 土地使用權付款	(5,874)	(5,014)	—	—	—
已收利息	40	33	8	4	3
投資活動所用的現金	(6,437)	(5,498)	(41)	(5)	(163)
融資活動現金流					
借貸所得款項	93,250	—	—	—	—
償還借貸	(402,000)	(213,250)	(122,000)	(76,000)	(86,000)
受限制現金解除／(抵押) 借貸	7,816	(1,796)	11,852	11,106	(169)
最終控股股東控制的人 士給予的現金墊款	—	—	17,785	5,085	68,973
向最終控股股東控制的 人士償還現金墊款	(93,532)	(531,855)	—	—	—
融資活動所用的現金	(394,466)	(746,901)	(92,363)	(59,809)	(17,196)

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
現金及現金等價物					
(減少)/增加	4,943	(3,889)	557	1,073	3,267
年/期初現金及					
現金等價物	<u>2,177</u>	<u>7,120</u>	<u>3,231</u>	<u>3,231</u>	<u>3,788</u>
年/期終現金及現金					
等價物	<u><u>7,120</u></u>	<u><u>3,231</u></u>	<u><u>3,788</u></u>	<u><u>4,304</u></u>	<u><u>7,055</u></u>

未經審核歷史財務資料附註

1 一般資料

杭州華展房地產開發有限公司(「目標公司」)為在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，主要於中國從事物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務。

目標公司為寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的附屬公司，貴集團擁有目標公司100%股權。

於2025年12月23日，貴集團訂立出售協議，據此，買方(「買方」)有條件同意收購及貴集團有條件同意出售目標公司全部權益，代價為約人民幣1,000,000,000元(「出售事項」)。於完成出售事項後，貴集團於目標公司將不會留有任何股權。

未經審核歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為目標公司的功能貨幣。

2 編製基準

貴公司董事編製有關期間的未經審核歷史財務資料，僅為供載於貴公司根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條就出售事項出具的通函，並已按照貴公司截至2024年12月31日止年度的年報(「2024年年報」)所載貴公司採納之有關會計政策規定，而該等會計政策符合由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。未經審核歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，並經按公允價值列賬的投資物業重新估值修訂。歷史成本一般以就交換貨品及服務給予的代價的公允價值為基準。

未經審核歷史財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的完整簡明中期財務報告，且應與貴集團於有關期間的相關已刊發年報及／或中期財務報表一併閱讀。

3 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

目標公司並無提早於該等簡明財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具之分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則年度改進	第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 ³

¹ 於將釐定的日期或之後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

目標公司董事預計應用該等經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司之業績及財務狀況產生重大影響。

4 收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	–	917,431	–	–	–
投資物業租金收入	184,756	195,739	201,407	135,203	130,182
其他物業開發相關業務收入	20,608	25,519	21,541	14,665	12,730
	<u>205,364</u>	<u>1,138,689</u>	<u>222,948</u>	<u>149,868</u>	<u>142,912</u>
客戶合同收入					
– 於某時間點	–	917,431	–	–	–
– 隨時間	20,608	25,519	21,541	14,665	12,730
確認收入時間	20,608	942,950	21,541	14,665	12,730
其他來源的收入－租金收入	184,756	195,739	201,407	135,203	130,182
	<u>205,364</u>	<u>1,138,689</u>	<u>222,948</u>	<u>149,868</u>	<u>142,912</u>

5 按性質劃分之費用

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	–	1,162,550	–	–	–
員工成本	7,247	7,648	9,084	5,340	12,433
稅項及其他徵費	1,174	10,083	1,316	879	842
廣告成本	11,664	30	7,260	7,214	67
折舊及攤銷	9,022	8,675	8,532	5,686	5,677
－物業及設備	6,591	6,245	6,095	4,062	4,059
－使用權資產	2,431	2,430	2,437	1,624	1,618
能耗	1,485	1,486	1,416	955	885
辦公室相關開支	81	88	233	207	99

6 其他收入及收益－淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
罰款收入	5,017	1,995	2,826	1,912	24,239
其他	—	65,000	—	—	—
	<u>5,017</u>	<u>66,995</u>	<u>2,826</u>	<u>1,912</u>	<u>24,239</u>

7 金融資產減值虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款	(856)	—	(1,480)	8	(641)
其他應收款	(43)	6	19	(1)	(4)
	<u>(899)</u>	<u>6</u>	<u>(1,461)</u>	<u>7</u>	<u>(645)</u>

8 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利息開支：					
借貸	<u>108,425</u>	<u>74,648</u>	<u>58,148</u>	<u>30,912</u>	<u>24,742</u>
銀行存款利息收入	<u>40</u>	<u>33</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
融資成本－淨額	<u>(108,385)</u>	<u>(74,615)</u>	<u>(58,140)</u>	<u>(30,908)</u>	<u>(24,739)</u>

9 所得稅開支／(收益)

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：					
－中國企業所得稅	5,712	–	17,755	16,477	21,926
－中國土地增值稅	–	(84,747)	–	–	–
	<u>5,712</u>	<u>(84,747)</u>	<u>17,755</u>	<u>16,477</u>	<u>21,926</u>
遞延所得稅：					
－中國企業所得稅	44,776	4,751	(25,115)	2	(419,686)
	<u>44,776</u>	<u>4,751</u>	<u>(25,115)</u>	<u>2</u>	<u>(419,686)</u>
	<u>50,488</u>	<u>(79,996)</u>	<u>(7,360)</u>	<u>16,479</u>	<u>(397,760)</u>

中國企業所得稅

目標公司中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，目標公司適用之企業所得稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

10 物業及設備

	樓宇 人民幣千元 (未經審核)	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元 (未經審核)	土地使用權 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至2022年12月31日止年度				
年初賬面淨值	98,222	848	77,357	176,427
添置	—	63	—	63
出售	—	(2)	—	(2)
折舊／攤銷費用	(6,001)	(590)	(2,431)	(9,022)
年終賬面淨值	<u>92,221</u>	<u>319</u>	<u>74,926</u>	<u>167,466</u>
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	92,221	319	74,926	167,466
添置	—	56	—	56
出售	—	(13)	—	(13)
折舊／攤銷費用	(6,016)	(229)	(2,430)	(8,675)
年終賬面淨值	<u>86,205</u>	<u>133</u>	<u>72,496</u>	<u>158,834</u>
截至2024年12月31日止年度				
年初賬面淨值	86,205	133	72,496	158,834
添置	—	49	—	49
出售	—	(2)	—	(2)
折舊／攤銷費用	(6,033)	(62)	(2,437)	(8,532)
年終賬面淨值	<u>80,172</u>	<u>118</u>	<u>70,059</u>	<u>150,349</u>
截至2024年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	86,205	133	72,496	158,834
添置	—	9	—	9
出售	—	(2)	—	(2)
折舊／攤銷費用	(4,022)	(40)	(1,624)	(5,686)
期終賬面淨值	<u>82,183</u>	<u>100</u>	<u>70,872</u>	<u>153,155</u>
截至2025年8月31日止八個月				
期初賬面淨值	80,172	118	70,059	150,349
添置	—	166	—	166
出售	—	—	—	—
折舊／攤銷費用	(4,005)	(54)	(1,618)	(5,677)
期終賬面淨值	<u>76,167</u>	<u>230</u>	<u>68,441</u>	<u>144,838</u>

於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，土地使用權包括收購租期介乎40至70年的若干土地使用權的成本，該等土地全部位於中國，主要作酒店樓宇。

於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，賬面淨值分別為人民幣144,608,000元、人民幣150,231,000元、人民幣158,701,000元及人民幣167,147,000元的物業及設備已質押作為目標公司借貸之抵押品(附註18)。

11 投資物業

人民幣千元
(未經審核)

截至2022年12月31日止年度

年初賬面淨值	3,932,100
公允價值收益－淨額	180,000

年終賬面淨值	4,112,100
--------	-----------

截至2023年12月31日止年度

年初賬面淨值	4,112,100
公允價值收益－淨額	19,000

年終賬面淨值	4,131,100
--------	-----------

截至2024年12月31日止年度

年初賬面淨值	4,131,100
公允價值虧損－淨額	(99,000)

年終賬面淨值	4,032,100
--------	-----------

截至2024年8月31日止八個月

期初賬面淨值	4,131,100
公允價值虧損－淨額	—

期終賬面淨值	4,131,100
--------	-----------

截至2025年8月31日止八個月

期初賬面淨值	4,032,100
公允價值虧損－淨額	(1,678,100)

期終賬面淨值	2,354,000
--------	-----------

投資物業包括以下各項：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
商場部分、多個非人防 車位	4,095,900	4,114,900	4,015,900	2,316,000
人防車位	16,200	16,200	16,200	38,000
	<u>4,112,100</u>	<u>4,131,100</u>	<u>4,032,100</u>	<u>2,354,000</u>

根據第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司刊發的估值報告，該等物業於2025年11月30日的估值日的市值為人民幣2,406,000,000元。該數字包括商場部分及多個非人防車位應佔的人民幣2,316,000,000元及杭州濱江寶龍藝珺酒店(分類為物業及設備賬目及按歷史成本計量的酒店物業)應佔的人民幣90,000,000元。此外，人防車位於相同估值日的投資價值為人民幣38,000,000元。

於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有。

於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，賬面淨值分別為人民幣2,354,000,000元、人民幣4,032,100,000元、人民幣4,131,100,000元及人民幣4,112,100,000元的投資物業已質押作為目標公司借貸之抵押品(附註18)。

(i) 目標公司之估值程序

目標公司之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2025年8月31日以及2024、2023年及2022年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

(ii) 估值技術

公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

(iii) 公允價值層級

所有投資物業分類為公允價值層級的第三級，原因是採用不可觀察輸入數據。

12 持作銷售竣工物業

目標公司的持作銷售物業位於中國。所有持作銷售物業按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。

13 貿易應收款

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款	98,062	107,947	124,680	140,187
— 第三方	27,518	26,773	25,466	30,998
— 關聯方(附註23(b))	70,544	81,174	99,214	109,189
減：虧損撥備	(860)	(859)	(2,340)	(2,981)
	<u>97,202</u>	<u>107,088</u>	<u>122,340</u>	<u>137,206</u>

- (a) 目標公司大部份收入來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
一年內	85,579	29,221	31,168	44,376
一至兩年	9,051	75,045	19,640	20,366
兩年以上	3,432	3,681	73,872	75,445
	<u>98,062</u>	<u>107,947</u>	<u>124,680</u>	<u>140,187</u>

- (b) 目標公司應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備分別人民幣2,981,000元、人民幣2,340,000元、人民幣859,000元及人民幣860,000元。
- (c) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，貿易應收款以人民幣計值，且公允價值約相等於其賬面值。

14 其他應收款

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他應收款：	2,642,344	3,293,153	3,465,062	1,042,194
—關聯方(附註23(b))	2,625,586	3,275,679	3,451,102	1,027,464
—應收第三方的其他款項 (附註(c))	16,758	17,474	13,960	14,730
減：虧損撥備	(43)	(37)	(18)	(22)
	<u>2,642,301</u>	<u>3,293,116</u>	<u>3,465,044</u>	<u>1,042,172</u>

- (a) 目標公司的其他應收款主要以人民幣計值。
- (b) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，來自關聯方的其他應收款為免息及須按要求償還。
- (c) 來自第三方的其他應收款主要包括建設項目按金。
- (d) 其他應收款的賬面值約相等於其公允價值。於報告日期的其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

15 受限制現金

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸保證金(附註(a))	10,348	12,144	292	461
其他	137	136	221	309
	<u>10,485</u>	<u>12,280</u>	<u>513</u>	<u>770</u>
以人民幣計值	<u>10,485</u>	<u>12,280</u>	<u>513</u>	<u>770</u>

- (a) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，目標公司向指定銀行存入現金存款分別約人民幣461,000元、人民幣292,000元、人民幣12,144,000元及人民幣10,348,000元，以作為銀行借貸的抵押(附註18)。

16 現金及銀行結餘

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
銀行現金及手頭現金： —以人民幣計值	7,120	3,231	3,788	7,055

17 實繳資本

	實繳資本 人民幣千元 (未經審核)
繳足 截至2022年1月1日、2022年12月31日、2023年12月31日、 2024年12月31日及2025年8月31日	1,000,000

(a) 實繳資本於有關期間並無變動。

18 借貸

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
計入非流動負債之借貸：				
銀行借貸—有抵押 (附註(a))	1,349,000	1,229,000	1,107,000	1,021,000
減：非流動借貸之即期 部分	(120,000)	(122,000)	(140,000)	(140,000)
	1,229,000	1,107,000	967,000	881,000
計入流動負債之借貸：				
其他借貸—有抵押	93,250	—	—	—
加：長期借貸之即期部分	120,000	122,000	140,000	140,000
	213,250	122,000	140,000	140,000
總借貸	1,442,250	1,229,000	1,107,000	1,021,000

- (a) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，銀行借貸人民幣1,021,000,000元、人民幣1,107,000,000元、人民幣1,229,000,000元及人民幣1,349,000,000元由物業及設備(附註10)及投資物業(附註11)及受限制現金(附註15)作抵押。

19 貿易及其他應付款

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款(附註(a))	72,608	60,011	78,986	85,716
—關聯方(附註23(b))	5,880	10,305	33,765	41,526
—第三方	65,594	49,706	45,221	44,190
—票據應付款—第三方	1,134	—	—	—
其他應付款及應計費用	2,558,726	2,640,140	2,832,999	418,201
—關聯方(附註23(b))	2,444,603	2,497,841	2,691,049	336,384
—第三方	114,123	142,299	141,950	81,817
留成金應付款	47,562	51,900	51,972	49,280
預收客戶的增值稅	28,899	—	—	—
其他應付稅項	43	40,812	31,254	23,533
	<u>2,707,838</u>	<u>2,792,863</u>	<u>2,995,211</u>	<u>576,730</u>

- (a) 貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
一年內	11,150	38,676	25,909	15,352
一年以上	61,458	21,335	53,077	70,364
	<u>72,608</u>	<u>60,011</u>	<u>78,986</u>	<u>85,716</u>

- (b) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，貿易及其他應付款以人民幣計值，且公允價值約相等於其賬面值。

20 合同負債

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
合同負債				
—關聯方(附註23(b))	321,678	1,046	1,442	1,823
—第三方	4,632	14,384	14,580	20,385
	<u>326,310</u>	<u>15,430</u>	<u>16,022</u>	<u>22,208</u>

(a) 合同負債主要指收取的物業預售款項及預收租金。

(b) 於2025年8月31日、2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

21 遞延稅項

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
遞延所得稅負債	545,370	550,121	525,006	105,320

22 即期所得稅負債

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	於8月31日 2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅負債				
—應付中國企業所得稅	120,208	120,209	137,963	159,889
—應付中國土地增值稅	95,436	1,416	—	—
	<u>215,644</u>	<u>121,625</u>	<u>137,963</u>	<u>159,889</u>

23 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	於12月31日			於8月31日	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售產生的收入	–	917,431	–	–	–
提供服務產生的收入	12,095	11,825	16,778	11,198	9,958
租賃管理費	9,405	9,026	10,535	7,328	5,866
推廣服務費	11,259	–	10,903	9,621	2,346

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於8月31日	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
同一集團內附屬公司：					
– 貿易應收款	70,544	81,174	99,214	109,189	
– 其他應收款包括：	2,625,586	3,275,679	3,451,102	1,027,464	
– 目標公司與 貴集團					
附屬公司的往來款	2,618,581	3,180,224	3,350,220	926,806	
– 目標公司與 貴集團					
附屬公司基於歷史交					
易形成的應收股轉款	–	78,000	77,939	77,939	
– 目標公司基於給內部					
關聯方提供擔保而產					
生的代付本息	–	10,450	10,450	10,450	
– 目標公司與歷史附屬					
公司基於日常經營業					
務產生的往來款及其					
他零星往來	7,005	7,005	12,493	12,269	
– 貿易應付款	5,880	10,305	33,765	41,526	
– 其他應付款包括：	2,444,603	2,497,841	2,691,049	336,384	
– 貴集團附屬公司為目					
標公司償還債務而形					
成的應付款	42,896	172,350	365,658	281,591	
– 貴集團附屬公司在目					
標公司建設開發期間					
為其提供建設資金而					
形成的應付款	2,401,707	2,325,491	2,325,391	54,793	
– 合同負債	321,678	1,046	1,442	1,823	

以下為自中瑞和信會計師事務所有限公司收到之報告全文，內容有關餘下集團的未經審核備考財務資料，以供載入本通函。



KTC Partners CPA Limited

Certified Public Accountants (Practising)

中瑞和信會計師事務所有限公司

獨立申報會計師就未經審核備考財務資料之編製之核證報告

致寶龍地產控股有限公司董事會

我們已完成受聘進行之核證工作，以就寶龍地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）（不包括杭州華展房地產開發有限公司（「目標公司」））之未經審核備考財務資料之編製作報告，該等資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2026年1月12日有關 貴公司就建議出售目標公司100%股權而刊發之通函（「該通函」）第III-4至III-14頁所載於2025年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第III-4至III-14頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售目標公司（貴集團一家附屬公司）100%股權（「出售事項」）對 貴集團於2025年6月30日之財務狀況之影響（猶如出售事項已於2025年6月30日進行）以及對 貴集團截至2024年12月31日止年度之財務表現及綜合現金流量之影響（猶如出售事項已於2024年1月1日進行）。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料（並無就此刊發審閱結論或核數師報告）及截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表（已發出載有關於持續經營的重大不確定性的不發表意見的獨立核數師報告）。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們之獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，當中要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

我們之責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行所委聘的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本次受聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，於本次受聘過程中，我們亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

本投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於經選定以作說明之較早日期進行。故此，我們無法保證出售事項於2025年6月30日或／及2024年1月1日之實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採納之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易而產生之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

本次受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所取得之憑證乃充分及恰當，可為我們之意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

周耀華

執業證書編號：P04686

香港，2026年1月12日

餘下集團的未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下乃為說明本集團(定義見本通函)(不包括目標公司(定義見本通函))(以下簡稱為「餘下集團」)於2025年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2024年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，並已按下文所載附註基準編製，以用作說明出售事項對未經審核備考綜合財務狀況表的影響(猶如出售事項(定義見本通函)已於2025年6月30日進行)以及出售事項對未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註的影響(猶如出售事項已於2024年1月1日進行)。

為僅供說明用途，董事已基於彼等的判斷及多項假設、估計、不確定性以及現時可得資料，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製餘下集團的未經審核備考財務資料。因其假設性質使然，倘出售事項已於所述日期或任何未來日期完成，其未必可真反映餘下集團截至2024年12月31日止年度財務業績及現金流量(猶如出售事項已於2025年6月30日及2024年1月1日進行)及於2025年6月30日的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至2025年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團過往財務資料，本集團截至2024年12月31日止年度的已刊發年報以及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於2025年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 2025年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註1(a)	人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	餘下集團 於2025年 6月30日之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	5,888,089	(146,283)	–	–	5,741,806
投資物業	77,875,495	(4,032,100)	–	–	73,843,395
無形資產	3,033	–	–	–	3,033
商譽	20,640	–	–	–	20,640
採用權益法核算之投資	7,474,158	–	–	–	7,474,158
其他應收款	–	–	–	100,000	100,000
遞延所得稅資產	2,063,736	–	–	–	2,063,736
按公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之 金融資產	46,500	–	–	–	46,500
	<u>93,371,651</u>	<u>(4,178,383)</u>	<u>–</u>	<u>100,000</u>	<u>89,293,268</u>
流動資產					
開發中物業	29,240,065	–	–	–	29,240,065
持作銷售竣工物業	21,759,616	(688)	–	–	21,758,928
合同資產	122,522	–	–	–	122,522
貿易應收款	1,350,525	(131,473)	106,997	–	1,326,049
其他應收款	22,939,085	(796,598)	782,018	–	22,924,505
預付款	3,454,590	(65)	8	–	3,454,533
預付稅項	1,513,229	–	–	–	1,513,229
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	7,077	–	–	–	7,077
受限制現金	1,308,803	(273)	–	–	1,308,530
現金及現金等價物	<u>6,018,122</u>	<u>(5,132)</u>	<u>–</u>	<u>897,200</u>	<u>6,910,190</u>
	<u>87,713,634</u>	<u>(934,229)</u>	<u>889,023</u>	<u>897,200</u>	<u>88,565,628</u>
總資產	<u>181,085,285</u>	<u>(5,112,612)</u>	<u>889,023</u>	<u>997,200</u>	<u>177,858,896</u>

	本集團於 2025年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註1(a)	人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7(a)	餘下集團於 2025年 6月30日之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
權益					
本公司擁有人應佔權益					
股本	36,779	-	-	-	36,779
其他儲備	1,744,002	-	-	-	1,744,002
保留盈利	28,179,557	-	-	(2,059,041)	26,120,516
	<u>29,960,338</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,059,041)</u>	<u>27,901,297</u>
非控制性權益	16,880,823	-	-	-	16,880,823
總權益	<u>46,841,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,059,041)</u>	<u>44,782,120</u>
負債					
非流動負債					
借貸	28,513,554	(1,041,000)	-	-	27,472,554
租賃負債	939,260	-	-	-	939,260
遞延所得稅負債	6,538,785	(524,939)	-	-	6,013,846
	<u>35,991,599</u>	<u>(1,565,939)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,425,660</u>
流動負債					
借貸	27,597,821	-	-	-	27,597,821
貿易及其他應付款	39,844,275	(327,418)	887,277	-	40,404,134
應付或然代價	-	-	-	10,932	10,932
合同負債	12,804,280	(18,864)	1,746	-	12,787,162
即期所得稅負債	17,918,829	(155,082)	-	-	17,763,747
租賃負債	87,320	-	-	-	87,320
	<u>98,252,525</u>	<u>(501,364)</u>	<u>889,023</u>	<u>10,932</u>	<u>98,651,116</u>
總負債	<u>134,244,124</u>	<u>(2,067,303)</u>	<u>889,023</u>	<u>10,932</u>	<u>133,076,776</u>
權益及負債總額	<u>181,085,285</u>	<u>(2,067,303)</u>	<u>889,023</u>	<u>(2,048,109)</u>	<u>177,858,896</u>

3. 餘下集團截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 2024年 12月31日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表		備考調整		餘下集團 截至2024年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表
	人民幣千元 附註1(b)	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註7(b)	人民幣千元
收入	25,757,351	(222,948)	38,216	–	25,572,619
銷售成本	(23,410,105)	43,776	(27,313)	–	(23,393,642)
毛利	2,347,246	(179,172)	10,903	–	2,178,977
投資物業公允價值 虧損－淨額	(3,326,616)	99,000	–	–	(3,227,616)
銷售及營銷成本	(667,954)	22,063	(10,903)	–	(656,794)
行政開支	(1,169,936)	12,386	–	–	(1,157,550)
金融資產減值虧損 淨額	(258,264)	1,461	–	–	(256,803)
其他收入及收益／ (虧損)－淨額	423,597	(2,826)	–	(2,011,043)	(1,590,272)
經營虧損	(2,651,927)	(47,088)	–	(2,011,043)	(4,710,058)
融資成本－淨額	(1,994,601)	58,140	–	–	(1,936,461)
採用權益法核算之 投資之分佔虧損	(13,400)	–	–	–	(13,400)
除所得稅前虧損	(4,659,928)	11,052	–	(2,011,043)	(6,659,919)
所得稅開支	(838,524)	(7,360)	–	–	(845,884)
年度虧損	<u>(5,498,452)</u>	<u>3,692</u>	<u>–</u>	<u>(2,011,043)</u>	<u>(7,505,803)</u>

	本集團 截至 2024年 12月31日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 人民幣千元 附註1(b)	人民 幣千元 附註3	備考調整 人民 幣千元 附註4	人民 幣千元 附註7(b)	餘下集團 截至2024年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 人民幣千元
其他全面收入／(虧損)					
可能重新分類至損益的項目					
貨幣換算差異	5,024	—	—	—	5,024
不會重新分類至損益的項目					
按公允價值計量且其變動					
計入其他全面收入之					
金融資產公允價值變動					
(扣除稅項)	(1,769)	—	—	—	(1,769)
年度其他全面收入總額	3,255	—	—	—	3,255
年度全面虧損總額	(5,495,197)	3,692	—	(2,011,043)	(7,502,548)
以下應佔(虧損)／利潤：					
本公司擁有人	(5,765,033)	3,692	—	(2,011,043)	(7,772,384)
非控制性權益	266,581	—	—	—	266,581
	(5,498,452)	3,692	—	(2,011,043)	(7,505,803)
以下應佔全面(虧損)／					
收入總額：					
本公司擁有人	(5,761,778)	3,692	—	(2,011,043)	(7,769,129)
非控制性權益	266,581	—	—	—	266,581
	(5,495,197)	3,692	—	(2,011,043)	(7,502,548)

4. 餘下集團截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至2024年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 人民幣千元 附註1(b)	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註8	餘下集團 截至2024年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
經營活動現金流					
經營活動產生的現金	4,750,517	(152,525)	–	–	4,597,992
已付中國企業所得稅	(296,796)	–	–	–	(296,796)
已付中國土地增值稅	(434,187)	1,416	–	–	(432,771)
已付利息	(2,305,735)	58,148	–	–	(2,247,587)
經營活動產生的現金	1,713,799	(92,961)	–	–	1,620,838
投資活動現金流					
出售附屬公司現金流入淨額	–	–	–	893,969	893,969
購買物業及設備	(176,436)	49	–	–	(176,387)
購買無形資產	(148)	–	–	–	(148)
投資物業建築費用及 土地使用權付款	(3,164,148)	–	–	–	(3,164,148)
出售物業及設備所得款項	193,205	–	–	–	193,205
出售投資物業所得款項	71,350	–	–	–	71,350
出售按公允價值計量且其 變動計入損益之金融 資產的所得款項	119,239	–	–	–	119,239
已收共同控制實體及 聯營公司股息	254,787	–	–	–	254,787
於共同控制實體及聯營 公司之投資	(351,802)	–	–	–	(351,802)
給予共同控制實體、聯營 公司及非控制性權益的 現金墊款	(1,569,177)	–	–	–	(1,569,177)
向共同控制實體、聯營 公司及非控制性權益 收取現金墊款	4,268,704	–	–	–	4,268,704
已收利息	79,430	(8)	–	–	79,422
銀行存款減少	109	–	–	–	109
投資活動所得／(所用)的 現金	(274,887)	41	–	893,969	619,123

	本集團 截至2024年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 人民幣千元 附註1(b)	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註8	餘下集團 截至2024年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
融資活動現金流					
借貸所得款項	235,552	–	–	–	235,552
償還借貸	(2,212,168)	122,000	–	–	(2,090,168)
受限制現金解除自借貸 最終控股股東控制的人士 給予的現金墊款	1,494	(11,852)	–	–	(10,358)
共同控制實體、聯營公司 及非控制性權益給予的 現金墊款	1,201,634	(17,785)	17,785	–	1,201,634
向最終控股權益控制的 人士償還現金墊款	1,359,611	–	–	–	1,359,611
向共同控制實體、聯營 公司及非控制性權益 償還現金墊款	(840,174)	–	–	–	(840,174)
附屬公司擁有權權 益變動而控制權不變	(2,553,238)	–	(17,785)	–	(2,571,023)
已付股息	(5,039)	–	–	–	(5,039)
租賃付款的本金部分及 利息支出	(128,793)	–	–	–	(128,793)
	(130,090)	–	–	–	(130,090)
融資活動所用的現金	(3,071,211)	92,363	–	–	(2,978,848)
現金及現金等價物增加	(1,632,299)	(557)	–	893,969	(738,887)
年初現金及現金等價物	7,734,844	(3,231)	–	–	7,731,613
現金及現金等價物的 匯兌收益	1,225	–	–	–	1,225
年終現金及現金等價物	6,103,770	(3,788)	–	893,969	6,993,951

5. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. (a) 有關金額乃摘錄自本集團於2025年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本集團截至2025年6月30日止六個月之已刊發中期報告)。

(b) 有關金額乃摘錄自本集團截至2024年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(載於本集團截至2024年12月31日止年度之已刊發年報)。
2. 有關調整指就餘下集團財務狀況而言，不包括本通函附錄二所載目標公司於2025年6月30日的應佔資產及負債，猶如出售事項已於2025年6月30日完成。
3. 有關調整指就餘下集團財務表現及現金流量而言，不包括本通函附錄二所載目標公司截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如出售事項已於2024年1月1日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至2024年12月31日止年度之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表。
4. 有關調整指目標公司與餘下集團之間的關聯方交易，其已於本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表中剔除，並在出售事項已於2024年1月1日完成的情況下不會予以剔除。
5. 有關調整指目標公司與餘下集團之間的關聯方現金流量，其已於本集團截至2024年12月31日止年度之綜合現金流量表中剔除，並在出售事項已於2024年1月1日完成的情況下不會予以剔除。
6. 有關調整指恢復目標公司與餘下集團的集團內公司間結餘，其已於本集團截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表中剔除。

7. 出售事項備考虧損：

(a) 猶如出售事項於2025年6月30日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	1,000,000
減：目標公司於2025年6月30日之 淨資產	(ii)	(3,045,309)
減：出售事項應佔估計交易成本	(iii)	(2,800)
減：應付或然代價	(iv)	<u>(10,932)</u>
對年度虧損及本公司擁有人應佔 虧損之淨影響		<u><u>(2,059,041)</u></u>

(b) 猶如出售事項於2024年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	1,000,000
減：目標公司於2024年1月1日之 淨資產	(v)	(2,997,311)
減：出售事項應佔估計交易成本	(iii)	(2,800)
減：應付或然代價	(iv)	<u>(10,932)</u>
對年度虧損及本公司擁有人應 佔虧損之淨影響		<u><u>(2,011,043)</u></u>

附註：

- (i) 就未經審核財務資料而言，代價人民幣1,000,000,000元乃基於初步代價(定義見股權轉讓協議「2.5目標股權的代價」一段)，其應參考目標公司截至完成日期經審核的完成賬目(「**經審核完成賬目**」)所列的資產及負債進行調整，該等賬目應由核數師事務所(「**完成核數師**」)進行審核。

經調整代價應以下列方式結付：

- (a) 於達成(或豁免)第一次付款條件(定義見本通函「2.6.1第一次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣135,000,000元(「**第一次付款**」)；

- (b) 於達成(或豁免)第二次付款條件(定義見本通函「2.6.2第二次付款的條件」一段)後，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣665,000,000元(「第二次付款」)；
- (c) 於達成(或豁免)第三次付款條件(定義見本通函「2.6.3第三次付款的條件」一段)後，聯商壹號應按照多退少補原則向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「第三次付款」)及相當於經調整代價與初步代價差額的金額(「調整金額」)；及
- (d) 於完成日期首個週年日後(或天津遠見與寶龍訂約方可能協定的較早日期)，聯商壹號應向上海瑞龍支付人民幣100,000,000元(「第四次付款」)。

於扣除估計交易成本約人民幣2,800,000元(見下文(iii))後，第一次付款、第二次付款及第三次付款的淨總額為人民幣897,200,000元，須於完成時以現金結算，因此於本集團於2025年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表中計入現金及現金等價物。

第四次付款人民幣100,000,000元計入其他應收款(非流動)，且由於預期結算日期為於一年後不久，貼現影響並不重大。因此，由於攤銷利息成本的金額並不重大，故不予考慮。

- (ii) 有關金額指目標公司之淨資產，乃經參考目標公司於2025年6月30日之資產淨值計算。
- (iii) 有關金額指與稅項及專業費用相關的估計交易成本合共約人民幣2,800,000元，直接歸屬於出售事項，其將於出售事項完成後於餘下集團的綜合損益及其他全面收益表中確認。
- (iv) 有關金額指寶龍訂約方就上海瑞龍向聯商壹號提供的運營淨收入保證所產生的估計績效獎金而應付或然代價的公允價值，相關條款定義見本通函「2.10差額承諾」一段。如訂約方所協定，於投資期內(即完成日期開始直至(i)完成日期第四個週年；或(ii)(倘經上海瑞龍及聯商壹號相互協定予以延長)完成日期第五個週年日的期間)，倘目標項目於任何日曆年度的運營淨收入低於合作協議訂明的協定金額(即人民幣230,000,000元)(「協定金額」)(倘審閱期不足一個完整日曆年，則根據實際經過天數按比例調整)，聯商壹號可書面通知寶龍訂約方發生差額，而寶龍訂約方須於接獲該通知後10個營業日內向聯商壹號支付一筆相當於有關協定金額與目標項目於相關年度的運營淨收入的差額的款項。

運營淨收入保證所產生的應付或然代價的公允價值乃參照獨立合資格估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司出具的估值報告及使用布萊克-斯科爾斯期權定價模型釐定。

於完成後，應付或然代價的公允價值將被重新評估，其或會與上文呈列的估計金額有所不同。

根據謹慎原則，應付或然代價已於餘下集團於2025年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表中確認，以反映出售事項的潛在財務影響。本公司是否補足支付差額(如有必要)以保留其回購權屬市場驅動的綜合決策，需作專業判斷。該決策須經綜合評估多項因素後方可作出；然而，鑑於其包含潛在付款義務，故分類為金融負債。

- (v) 有關金額指目標公司之淨資產，乃經參考本通函附錄二所載目標公司於2023年12月31日／2024年1月1日之資產淨值計算。

8. 備考現金流入淨額：

猶如出售事項於2024年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
出售事項的代價	7(a)(i)	1,000,000
減：計入其他應收款(非流動)的第四次 付款人民幣100,000,000元	7(a)(i)	<u>(100,000)</u>
出售事項的現金代價	7(a)(i)	900,000
減：估計交易成本	7(a)(iii)	<u>(2,800)</u>
		897,200
減：目標公司於2024年1月1日所持現金及 現金等價物		<u>(3,231)</u>
出售事項現金流入淨額		<u><u>893,969</u></u>

9. 預期上述調整將不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
10. 概無作出任何調整以反映本集團於2025年1月1日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)及2025年6月30日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)後所訂立的任何貿易或其他交易。

於合作協議項下擬進行的目標公司出售事項後，餘下集團將繼續進行其現有業務。以下載列餘下集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的管理層討論與分析，乃基於目標公司並無綜合入賬及本公司對目標公司並無擁有權而編製。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據乃摘錄自本公司分別截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年以及截至2025年6月30日止六個月的綜合財務報表。

業務回顧

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，餘下集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於該等期間，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，(i)餘下集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額分別約為人民幣39,050百萬元、人民幣27,524百萬元、人民幣12,787百萬元及人民幣3,723百萬元；及(ii)餘下集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積分別約為2,646,022平方米、1,979,982平方米、1,152,192平方米及316,718平方米。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，餘下集團的合約銷售業態分佈如下：

	商業	住宅	合計
截至2022年12月31日止年度			
銷售面積(平方米)	1,842,527	803,495	2,646,022
銷售金額(人民幣千元)	26,297,275	12,752,408	39,049,682
平均售價(人民幣/平方米)	14,272	15,871	14,758
截至2023年12月31日止年度			
銷售面積(平方米)	1,251,806	728,176	1,979,982
銷售金額(人民幣千元)	19,957,433	7,566,297	27,523,729
平均售價(人民幣/平方米)	15,943	10,391	13,901
截至2024年12月31日止年度			
銷售面積(平方米)	751,008	401,183	1,152,192
銷售金額(人民幣千元)	9,639,675	3,147,349	12,787,024
平均售價(人民幣/平方米)	12,836	7,845	11,098
截至2025年6月30日止六個月			
銷售面積(平方米)	265,769	50,949	316,718
銷售金額(人民幣千元)	3,089,672	633,028	3,722,700
平均售價(人民幣/平方米)	11,625	12,425	11,754

物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，餘下集團保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)，其建築面積分別合共約7,606,363平方米、8,078,036平方米、8,174,708平方米及8,435,241平方米。

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團持有及管理的購物中心數目載列如下：

	購物中心	輕資產 購物中心	合計
於2022年12月31日	59	9	68
於2023年12月31日	61	8	69
於2024年12月31日	61	9	70
於2025年6月30日	62	9	71

酒店業務

餘下集團發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團擁有及營運的酒店數目載列如下：

	國際 品牌酒店	自創品牌 連鎖酒店	合計
於2022年12月31日	12	8	20
於2023年12月31日	8	11	19
於2024年12月31日	7	11	18
於2025年6月30日	7	10	17

土地儲備

餘下集團堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域；餘下集團加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團的土地儲備載列如下：

	開發中物業 百萬平方米	持作未來 發展物業 百萬平方米	土地儲備 總建築面積 百萬平方米
於2022年12月31日	23.04	4.36	27.40
於2023年12月31日	18.85	3.09	21.94
於2024年12月31日	11.07	3.65	14.71
於2025年6月30日	11.63	2.24	13.87

開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團土地儲備分別約67.1%、64.3%、56.0%及57.0%分佈於長三角地區。

財務回顧

截至2022年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅物業 管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	餘下集團 人民幣千元
總分部收入	26,480,586	1,748,659	2,549,258	1,032,263	31,810,766
分部間收入	—	(180,463)	(418,941)	(6,110)	(605,514)
來自外部客戶之收入	26,480,586	1,568,196	2,130,317	1,026,153	31,205,252
分佔共同控制實體稅後虧損	(134,992)	—	(680)	—	(135,672)
分佔聯營公司稅後 利潤／(虧損)	756,928	—	—	(5,169)	751,759
分部業績	5,976,478	1,481,568	299,771	(388,059)	7,369,758
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損					(38,415)
出售按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產的虧損					(3,305)
未分配經營成本					(1,060,444)
融資成本—淨額					(2,300,229)
除所得稅前利潤					3,967,365
所得稅開支					(2,507,060)
年度利潤					1,460,305
折舊及確認為開支的攤銷	81,150	—	7,912	215,015	304,077
投資物業公允價值虧損 —淨額	—	(216,283)	(51,477)	—	(267,760)
開發中物業及持作銷售 竣工物業減值虧損 —淨額	1,571,205	—	—	—	1,571,205

收入

餘下集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2022年12月31日止年度，餘下集團錄得總收入約為人民幣31,205百萬元(2021年：約人民幣39,708百萬元)，較2021年同期下降約21.4%，是由於物業銷售收入減少所致。

銷售成本

銷售成本主要指與餘下集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2022年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣21,476百萬元(2021年：約人民幣27,343百萬元)，較2021年同期下降約21.5%，主要是由於年內已出售及交付物業總數減少而導致成本總額同期下降所致。

毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，毛利約為人民幣9,729百萬元(2021年：約人民幣12,366百萬元)，較2021年同期減少約21.3%；毛利率為31.2%，較2021年同期31.1%上升約0.1個百分點。

投資物業公允價值(虧損)/收益

截至2022年12月31日止年度，餘下集團錄得投資物業重估損失約人民幣268百萬元，2021年同期錄得重估收益約為人民幣1,539百萬元，由公允價值收益轉為公允價值虧損，主要是由於新冠疫情的持續影響，租賃需求下降，購物中心市場租金增幅平緩所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2022年12月31日止年度，餘下集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣2,663百萬元(2021年：約人民幣3,279百萬元)，較2021年同期下降約18.8%。主要是由物業銷售及物業管理項目規模縮小所致。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2022年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣616百萬元(2021年：約人民幣508百萬元)，較2021年同期增加約21.3%，主要是由於聯營公司淨利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，餘下集團之所得稅開支約為人民幣2,507百萬元(2021年：約人民幣4,668百萬元)，較2021年同期減少約46.3%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅開支減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2022年12月31日止年度，餘下集團的本公司擁有人應佔利潤約為人民幣254百萬元(2021年：約人民幣5,375百萬元)，較2021年同期減少約95.3%。

截至2023年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商業運營 及住宅物業 管理	其他物業 開發相關 業務	餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	17,737,075	1,819,814	2,635,746	1,065,468	23,258,103
分部間收入	—	(189,758)	(359,287)	(5,618)	(554,663)
來自外部客戶之收入	17,737,075	1,630,056	2,276,459	1,059,850	22,703,440
分佔共同控制實體稅後虧損	50,509	—	945	—	51,454
分佔聯營公司稅後利潤／ (虧損)	1,184,783	—	—	300	1,185,083
分部業績	773,946	(186,253)	214,041	(338,194)	463,540
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損					(16,150)
未分配經營成本					(1,050,071)
融資成本－淨額					(1,276,459)
除所得稅前利潤					(1,879,140)
所得稅開支					(696,916)
年度利潤					<u>(2,576,056)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	107,381	—	12,628	219,457	339,466
投資物業公允價值虧損 －淨額	—	(1,642,329)	(86,098)	—	(1,728,427)
開發中物業及持作銷售 竣工物業減值虧損 －淨額	4,007,038	—	—	—	4,007,038

收入

餘下集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得總收入約為人民幣22,703百萬元(2022年：約人民幣31,205百萬元)，較2022年同期下降約27.2%，是由於物業銷售收入減少所致。

銷售成本

銷售成本主要指與餘下集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2023年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣20,174百萬元(2022年：約人民幣21,476百萬元)，較2022年同期下降約6.1%，主要是由於年內已出售及交付物業總數減少而導致成本總額同期下降所致。

毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，毛利約為人民幣2,529百萬元(2022年：約人民幣9,729百萬元)，較2022年同期減少約74.0%，主要是由於物業銷售收入減少及由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎性原則對相關物業項目計提減值撥備所致；毛利率為11.1%，較2022年同期31.2%下降約20.1個百分點，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎性原則對相關物業項目計提減值撥備所致。

投資物業公允價值虧損

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得投資物業重估損失約人民幣1,728百萬元，2022年同期錄得重估損失約為人民幣268百萬元，公允價值損失較2022年同期增加約人民幣1,460百萬元，主要由於新冠疫情結束之後，房地產行業繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2023年12月31日止年度，餘下集團之銷售及營銷成本及行政開支約為

人民幣2,096百萬元(2022年：約人民幣2,663百萬元)，較2022年同期下降約21.3%。主要是由物業銷售及物業管理項目規模縮小所致。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2023年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣1,237百萬元(2022年：約人民幣616百萬元)，較2022年同期增加約100.8%，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，餘下集團之所得稅開支約為人民幣697百萬元(2022年：約人民幣2,507百萬元)，較2022年同期減少約72.2%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅開支減少所致。

本公司擁有人應佔利潤／(虧損)

截至2023年12月31日止年度，餘下集團的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,652百萬元(2022年：本公司擁有人應佔利潤約人民幣254百萬元)，與2022年同期相比，由盈轉虧。

截至2024年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商業運營 及住宅物業 管理	其他物業 開發相關 業務	餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	20,543,711	1,965,896	2,617,305	901,097	26,028,009
分部間收入	—	(242,781)	(209,173)	(3,436)	(455,390)
來自外部客戶之收入	20,543,711	1,723,115	2,408,132	897,661	25,572,619
分部業績	(209,194)	(2,051,842)	253,415	(303,441)	(2,311,062)
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損					(621)
未分配經營成本					(400,732)
融資成本—淨額					(1,936,461)
除所得稅前虧損					(4,648,876)
所得稅開支					(845,884)
年度虧損					<u>(5,494,760)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	107,836	—	11,813	234,271	353,920
投資物業公允價值虧損 —淨額	—	(3,125,888)	(101,728)	—	(3,227,616)
開發中物業及持作銷售竣 工物業減值虧損—淨額	5,333,846	—	—	—	5,333,846
分佔共同控制實體稅後 (虧損)/利潤	(65,232)	—	36	—	(65,196)
分佔聯營公司稅後利潤	51,302	—	—	494	51,796

收入

餘下集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得總收入約為人民幣25,573百萬元(2023年：約人民幣22,703百萬元)，較2023年同期上升約12.6%，是由於物業銷售收入增加所致。

銷售成本

銷售成本主要指與餘下集團物業開發業務相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2024年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣23,394百萬元(2023年：約人民幣20,174百萬元)，較2023年同期上升約16.0%，主要是由於年內已出售及交付物業總數增加而導致成本總額同期上升所致。

毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，毛利約為人民幣2,179百萬元(2023年：約人民幣2,529百萬元)，較2023年同期減少約13.8%。毛利率於截至2024年12月31日止年度為8.5%，較截至2023年12月31日止年度的11.1%下降2.6個百分點。該等變動主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得投資物業重估損失約人民幣3,228百萬元，2023年同期錄得重估損失約為人民幣1,728百萬元，公允價值損失較2023年同期增加約人民幣1,500百萬元，主要由於房地產行業繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2024年12月31日止年度，餘下集團之銷售及營銷成本及行政開支約為

人民幣1,814百萬元(2023年：約人民幣2,096百萬元)，較2023年同期下降約13.5%。主要是由於項目銷售及物業管理規模縮小所致。

採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

截至2024年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損約為人民幣13百萬元，與2023年同期採用權益法核算之投資之分佔利潤約人民幣1,237百萬元相比，由盈轉虧，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額減少所致。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，餘下集團之所得稅開支約為人民幣846百萬元(2023年：約人民幣697百萬元)，較2023年同期增加約21.4%，主要是由於企業所得稅減少的影響被遞延所得稅減少的影響抵銷所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2024年12月31日止年度，餘下集團的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5,761百萬元(2023年：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,652百萬元)。

截至2025年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	商業運營 及住宅物業 管理	其他物業 開發相關 業務	餘下集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	10,692,784	976,686	1,300,938	406,580	13,376,988
分部間收入	—	(114,403)	(104,911)	(1,211)	(220,525)
來自外部客戶之收入	10,692,784	862,283	1,196,027	405,369	13,156,463
分部業績	(26,349)	(932,411)	313,733	(52,789)	(697,816)
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產公 允價值收益					4
未分配經營成本					(280,972)
融資成本—淨額					(612,924)
除所得稅前虧損					(1,591,708)
所得稅開支					(1,196,213)
期間虧損					<u>(2,787,921)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	18,713	—	5,011	129,641	153,365
投資物業公允價值虧損					
—淨額	—	(1,669,762)	(50,821)	—	(1,720,583)
開發中物業及持作銷售 竣工物業減值虧損					
—淨額	2,510,217	—	—	—	2,510,217
分佔共同控制實體稅後 (虧損)/利潤	3,055	—	(172)	—	2,883
分佔聯營公司稅後利潤	(21,206)	—	—	373	(20,833)

收入

餘下集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2025年6月30日止六個月，餘下集團錄得總收入約為人民幣13,156百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣15,561百萬元)，較2024年同期下降約15.5%，主要是由於物業銷售收入下降所致。

銷售成本

銷售成本主要指與餘下集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2025年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣11,218百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣13,622百萬元)，較2024年同期下降約17.6%，主要是由於已出售及交付物業建築面積減少所致。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，毛利約為人民幣1,939百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣1,939百萬元)。毛利率於截至2025年6月30日止六個月為14.7%，較截至2024年6月30日止六個月的12.5%上升2.2個百分點。該等變動主要是由於高利潤住宅物業及商業物業的收入比例增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2025年6月30日止六個月，餘下集團錄得公允價值虧損約人民幣1,721百萬元(截至2024年6月30日止六個月：公允價值虧損約人民幣729百萬元)。公允價值虧損較2024年同期增加約人民幣992百萬元，主要由於房地產市場繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2025年6月30日止六個月，餘下集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣797百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣890百萬元)，較2024年同期下降約10.4%，主要是由於銷售及管理項目規模縮小所致。

採用權益法核算之投資之分佔虧損

截至2025年6月30日止六個月，餘下集團錄得採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損約為人民幣18百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣553百萬元)。採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損較2024年同期減少約人民幣535百萬元，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨虧損額減少所致。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，餘下集團之所得稅開支約為人民幣1,196百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣1,066百萬元)，較2024年同期上升約12.2%，主要是由於房地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則撇減遞延所得稅資產所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2025年6月30日止六個月，餘下集團的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,704百萬元(截至2024年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,638百萬元)。

流動資金及財務資源

現金狀況

餘下集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資物業發展項目。

餘下集團於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金分別約為人民幣11,790百萬元、人民幣9,231百萬元、人民幣7,531百萬元及人民幣7,322百萬元。

借款

餘下集團於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的借款總額分別約為人民幣61,650百萬元、人民幣57,591百萬元、人民幣56,614百萬元及人民幣55,070百萬元。

	12月31日		6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債之借貸：				
優先票據	13,258,162	15,415,215	15,638,997	15,575,905
公司債券	6,293,177	5,825,332	6,298,743	6,304,552
商業按揭支持證券	2,263,300	2,177,484	2,123,840	2,115,367
資產支持債券	260,557	203,362	206,749	206,807
銀行借貸	35,008,253	31,268,480	29,898,152	28,608,780
—有抵押	34,919,819	31,180,395	29,808,141	28,520,138
—無抵押	88,434	88,085	90,011	88,642
其他借貸—有抵押	1,929,565	2,464,687	2,392,417	2,244,664
減：非流動借貸之即期部分	(16,835,333)	(29,024,806)	(25,984,348)	(27,583,521)
	42,177,681	28,329,754	30,574,550	27,472,554
計入流動負債之借貸：				
優先票據	1,351,857	—	—	—
銀行借貸	875,802	85,000	—	—
—有抵押	778,290	85,000	—	—
—無抵押	97,512	—	—	—
其他借貸	409,310	151,500	55,160	14,300
—有抵押	401,230	151,500	55,160	14,300
—無抵押	8,080	—	—	—
加：長期借貸之即期部分	16,835,333	29,024,806	25,984,348	27,583,521
	19,472,302	29,261,306	26,039,508	27,597,821
總借貸	<u>61,649,983</u>	<u>57,591,060</u>	<u>56,614,058</u>	<u>55,070,375</u>

淨負債比率

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)分別約為103.4%、110.1%、122.0%及125.7%。

借款成本

餘下集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的總利息開支及於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息開支	4,679	4,443	3,681	1,726
實際利率	6.36%	6.48%	5.46%	5.30%

資產抵押

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團將其賬面值分別約為人民幣85,262百萬元、人民幣74,541百萬元、人民幣56,483百萬元及人民幣55,864百萬元的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予餘下集團的借款。於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，有抵押的銀行及其他借款及商業按揭支持證券總額分別約為人民幣40,292百萬元、人民幣36,059百萬元、人民幣34,380百萬元及人民幣32,894百萬元。於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，資產支持證券分別人民幣261百萬元、人民幣203百萬元、人民幣207百萬元及人民幣207百萬元以餘下集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以餘下集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體的股份質押予以擔保及抵押。

或然負債

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，除本附錄所披露者外，餘下集團並無重大或然負債。

財務擔保

餘下集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向授予餘下集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	22,935,267	18,800,618	16,166,946	13,409,131
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	866,466	1,373,057	764,050	717,760

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日		於6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
訂約但未撥備				
－物業開發業務	10,316,531	8,428,038	7,046,342	6,873,819
－收購土地使用權	3,298,879	1,476,172	－	－

(2) 租賃承擔

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團並無重大短期租賃承擔。

外匯風險

餘下集團主要在中國經營業務。餘下集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，分別合共約為人民幣22,243百萬元、人民幣23,492百萬元、人民幣24,189百萬元及人民幣25,017百萬元。人民幣出現任何貶值均會對餘下集團支付予中國境外股東任何股息的价值產生不利影響。餘下集團並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

持有的重大投資、重大收購及出售

除本附錄所披露者外，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，餘下集團並無持有任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本附錄所披露者外，於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，餘下集團未曾授權任何其他重大投資或增添資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，餘下集團分別總共僱用全職僱員9,999名、9,187名、8,105名及7,805名。餘下集團的員工成本的總額截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月分別約為人民幣2,371百萬元、人民幣1,979百萬元、人民幣1,578百萬元及人民幣906百萬元。為激勵員工，餘下集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。餘下集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪酬水平看齊。有關員工培訓方面，餘下集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司編製的估值報告全文，內容有關其對目標項目截至2025年11月30日的市值的意見，以供載入本通函。



列位董事
寶龍地產控股有限公司
中國上海
閔行區
新鎮路1399弄
寶龍大廈

第一太平戴維斯(中國)
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國浙江省杭州市濱江區浦沿街道濱盛路3867號寶龍城3幢101室的寶龍城購物中心及杭州濱江寶龍藝珺酒店(「該等物業」)

指示

吾等受上海瑞龍投資管理有限公司之指示，對寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)有關出售杭州華展房地產開發有限公司(以下統稱「杭州華展」)位於中華人民共和國(「中國」)所擁有的該等物業進行評估。吾等確認，吾等曾視察該等物業、做出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該等物業於二零二五年十一月三十日(「估值日」)之市場價值向貴公司提供意見，以供載入通函。

估值基準

吾等的估值乃代表吾等對該等物業之市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行一項資產或負債交易的估計金額」。

此外，市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項估計一項資產或負債之價值。

吾等的估值乃根據最新版本的「皇家特許測量師學會估值－全球標準」，其包含「國際評估準則」以及皇家特許測量師學會的有關補充條文(如適用)所載的規定進行。吾等亦遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章、第12項應用指引所載的規定。

評估師身份及地位

是次估值工作由黃國鈞先生及張萍女士負責。黃國鈞先生為第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)之主管兼高級董事、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師，具備超過25年的國內各類物業估值經驗。張萍女士乃皇家特許測量師學會會員及中國註冊房地產估價師，具備超過22年的國內各類物業估值經驗。黃國鈞先生及張萍女士具備有關市場足夠的知識、技能和認知，能夠稱職地處理是次估值工作。

於吾等接受 貴公司委託就該物業提供是次估值服務之前，吾等於過去12個月內曾參與過該物業中濱江寶龍城購物中心估值作審計用途。

吾等獨立於 貴公司及杭州華展。吾等並未察覺任何可能導致第一太平戴維斯、黃國鈞先生及張萍女士於次評估項目中存在潛在利益衝突之情況。吾等確認，吾等可就該等物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

在達致有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可資比較物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。對杭州華展於中國持作投資的濱江寶龍城購物中心進行估值時，吾等主要採用收益資本化法。收益資本化法為

一種將各物業內所有可出租單位的現有租金收入於各項租約尚餘年期內予以資本化的估值方法。吾等亦計及資本化的租約到期後的復歸市值租金，而空置單位假設按估值日當日各自的市值租金出租。各物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分做出適當遞延的復歸收入資本化價值(即市場租金收入)及空置部分的資本化價值的總和。對杭州濱江寶龍藝珺酒店進行估值時，吾等主要採用現金流量折現分析(「現金流量折現分析」)。現金流量折現分析為一種將折現率應用於投資期間內的一系列現金流量(包括最終價值)以將其折現至現值的估值方法。視乎物業類型，吾等於現金流量分析中採納5年預測時間框架。編製現金流量折現分析時，自估值日起未來5年的收入及開支每年逐項列出及預測，並計及歷史經營賬目或合約租賃，以及收入及開支的預期增長。自第6年起，現金流量淨額按該等物業適當的資本化率資本化。最終價值其後按吾等採納的折現率折現，該利率反映足以補償投資者所承擔風險的回報率。

業權調查

就位於中國的該等物業而言，吾等已獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂未載於吾等獲提供的副本。於估值過程中，吾等依賴 貴集團提供的數據及意見以及環球律師事務所(「貴公司中國法律顧問」)出具的有關該等物業業權的法律意見。吾等亦不會就該等業權文件之闡釋承擔任何責任，因為此應為 貴公司中國法律顧問之職權範圍。此外，吾等並無查閱業權文件正本以核實業權或查明是否出現任何交遞予吾等的版本沒有出現的修改。除另有說明外，吾等於估值時假設該等物業除部分轉讓受到限制外均可在市場上自由轉讓而無須向相關政府部門繳付任何額外土地出讓金或其他重大費用。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴杭州華展所提供的資料並接納吾等所獲杭州華展提供有關規劃批准或法定公告、地役權、年期、佔用情況、租約詳情、發展方案、建築成本、完工日期、土地與樓面面積、環境、社會和公司治理(如有)及所有其他相關事宜的意見。估值報告所列的尺寸、量度及面積均基於杭州華展所提供的資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑杭州華展向吾等所提供而對估值頗為重要的資料的真實性及準確性。吾等亦得到杭州華展的確認，杭州華展所提供的資料並無遺漏實質事實。

估值假設

在估值過程中，除另有說明外，吾等受 貴公司之指示編製吾等的估值乃基於該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批各特定年期的可轉讓土地使用權，並悉數支付任何應付土地出讓金。因此，除另有說明外，吾等的估值亦基於該等物業之擁有人擁有該等物業的有效法定業權，且於獲授的整段相關未屆滿土地年期可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠債項或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

可持續及ESG考慮因素

ESG標準是一套可用於衡量業務或投資在可持續發展方面表現的標準。越來越多房地產估值中已採納該等標準。於物業層面，其包括環境及氣候影響、建築物對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理建築物以鼓勵可持續的做法。

儘管如此，量化ESG對價值的影響需要專業知識，且其影響需要一定時間方會體現。數據分析對於理解ESG績效如何轉化為價值至關重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展及ESG事宜評估方面的專家，故吾等無法量化ESG事宜(如有)對價值的影響。如有需要，建議 閣下就ESG事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家的意見。

實地視察

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等之尹升飛女士(高級經理)已於二零二五年九月二十四日就該等物業進行實地視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

限制條款

未經吾等書面許可其形式及內容，此估值報告的全部或任何部分均不能被包括於任何文檔、通函或聲明內。

根據吾等之慣例，吾等必須聲明此估值報告僅對給送呈此估值報告的委託方按上述指定用途使用，概不因其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

市場狀況評論

在政治及經濟局勢持續波動下，市場環境日趨複雜且充滿變數。自美國政府實施關稅措施以來，環球經濟及國際股票市場已受到重大衝擊，而美國與中國及其他國家之貿易戰仍在持續，局勢將持續動盪，關稅制度亦可能進一步修訂，進一步加劇全球不穩因素。鑒於上述動盪背景及本地經濟環境，須注意本次估值乃在該等情況下作出。此外，於市況波動期間，投資者行為可能迅速轉變。因此，本報告所載結論僅於估值日有效，並建議定期檢視該等物業之估值。

聲明

吾等謹此確認：

1. 吾等於寶龍地產控股有限公司並無現有或預期利益；
2. 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似類型物業估值的必要專長及經驗；
3. 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
4. 吾等以獨立估值師(定義見由皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》，當中已納入《國際估值準則》)身份執業。

貨 幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

代表

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司

黃國鈞

張萍

MRICS CIREA

MRICS CIREA

主管兼高級董事

董事

附註：黃國鈞先生為專業測量師、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師，在評估中國物業方面擁有超過25年經驗。

張萍女士為專業測量師，在評估中國物業方面擁有超過22年經驗。

謹 啟

二零二六年一月十二日

估值報告

於二零二五年

十一月三十日

編號 物業

現況下之市場價值

- | | | |
|------|--|--------------------------------|
| 1. | 中國
浙江省
杭州市
濱江區
浦沿街道濱盛路3867號寶龍城3幢101室
杭州濱江寶龍城
之商場部分、多個非人防車位 | 人民幣2,316,000,000元 |
|
 | | |
| 2. | 中國
浙江省
杭州市
濱江區
浦沿街道濱盛路3867號寶龍城3幢101室
杭州濱江寶龍藝珺酒店 | 人民幣90,000,000元 |
|
 | | |
| | 合共： | <hr/> <u>人民幣2,406,000,000元</u> |

評估報告

於二零二五年

十一月三十日

現況下之市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市場價值
1.	中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道濱盛 路3867號寶龍 城3幢101室 杭州濱江寶龍 城之商場部 分、多個非人 防車位	<p>濱江寶龍城(「該發展項目」)是一個商業項目，於二零一六年落成。</p> <p>該物業位於浙江省杭州市濱江區濱勝路3867號。公共交通四通八達，距杭州火車站約20分鐘，距杭州蕭山國際機場約35分鐘。該物業所在地是發達的住宅和商業區，公共設施充足，交通便利。</p> <p>該物業包括該發展項目之商場及多個非人防及人防車位，總建築面積(不含車位)約為137,473.34平方米，總可租賃面積約為89,141.62平方米。地下車位共計1,390個，其中非人防車位852個，人防車位538個。關於該物業之人防車位投資價值參見附註部分。</p> <p>該發展項目的土地使用權已獲授予作商業用途，土地使用年期將於二零五四年七月二十三日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業之商業部分已訂立多份租約，最遲一份將於二零三六年十二月屆滿，月總租金(不含增值稅)約為人民幣14,600,000元。</p> <p>該物業之剩餘部分為空置。</p>	<p>人民幣2,316,000,000元 (大寫貳拾叁億 壹仟陸佰萬元整)</p>

附註：

1. 根據兩份不動產權證一浙(2017)杭州市不動產權第0382586號及浙(2022)杭州市不動產權第0137920號，總建築面積合共約為151,156.34平方米的房屋之房屋所有權以及土地面積約為39,309.10平方米的土地之土地使用權已授予杭州華展房地產開發有限公司(「杭州華展」)，作商業用途，土地使用年期將於二零五四年七月二十三日屆滿。

根據杭州華展說明，該物業僅包含上述不動產權證所述之用途為商業之部分樓宇，建築面積為137,473.34平方米，其餘部分作酒店之用途。

2. 根據 貴公司提供的就該物業的法律意見書，「濱江寶龍城廣場地下一層和二層的1497個車位(扣除消防設施等面積後，實際能使用車位為1390個)已竣備驗收完畢。根據《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條：「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」據此，項目公司作為建設單位，對該等車位依法受益」。

根據杭州華展提供之實測報告，地下車位共計建築面積113,158.45平方米，其中地下人防車位建築面積43,762.54平方米，地下非人防車位建築面積69,395.91平方米。

於吾等的估值中，吾等賦予該物業之人防車位投資價值，因為該部分不能在市場上進行轉讓。反映實體持有資產所獲得的收益(如租金收入)。據此人防車位於評估基準日的投資價值為人民幣38,000,000元。(大寫人民幣叁仟捌佰萬元整)。

3. 根據《杭州市不動產登記信息查詢記錄》(編號：2025-BJFJ007-033851)，該物業的地上商業部分抵押給中信銀行股份有限公司杭州分行，抵押登記證明號：浙(2017)杭州市不動產證明第0205638號。
4. 根據《杭州市不動產登記信息查詢記錄》(編號：2025-BJFJ007-033852)，該物業的地下一層商業部分抵押給王星宇先生，抵押登記證明號：浙(2017)杭州市不動產證明第0255782號。
5. 對該物業進行估值時，吾等已參考多個特徵與該物業相若的類似發展項目的市場可比物業。市場可比物業的零售單位(1樓)的每月單位租金介乎每平方米(套內面積)人民幣260元至320元，而市場可比物業的停車位的每月單位租金介乎每個人民幣450元至650元。於達致主要假設時，吾等已對該等物業可比物業的單位租金作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層、樓齡及樓宇品質等因素。

吾等認為已納入符合吾等甄選準則的相關可比較項目，該等項目載於下表，並已作出詳盡無遺、公平及具代表性的調整。

商業租賃可比較項目名單			
發展項目	位於浙商發展大廈的零售商店	位於濱河路的零售商店	位於漢江路的零售商店
位置	濱江區長河街道共鳴巷299號	濱河路	漢江路
城市	杭州市	杭州市	杭州市
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	85	65	60
單位租金(人民幣／平方米／月)	312	323	263

調整項目：

要價：	-3.0%-0.0%
位置：	0.0%-2.0%
管理：	1.0%-3.0%
質量：	0.0%-6.0%

調整因素：

要價：應用向下調整以反映要價與成交價之間的差異。

位置：對於位置劣於標的物業的可比較項目，應用向上調整，反之則向下調整。由於所有可比較項目位置均較劣，故應用向上調整。

物業管理：因可比較項目的物業管理質量較標的物業劣質，故應用向上調整。

建築質量：由於所有可比較項目的建築質量均較標的物業劣質，故應用向上調整。

停車位租賃可比較項目名單			
發展項目	杭州印大廈-A座	濱耀學府	濱康路219號
位置	江暉路2030號	濱文路518號	濱康路219號
城市	杭州市	杭州市	杭州市
用途	停車位	停車位	停車位
單位租金(人民幣／車位／月)	650	500	450

調整項目：

要價：	-3.0%-0.0%
位置：	-2.0%-0.0%
面積：	0.0%-3.0%
樓層：	-8%-0.0%

調整因素：

要價：針對要價與成交價之間的調整，應用向下調整。

位置：對位置劣質的可比較項目應用向下調整，反之則應用向上調整。

因該可比較項目位置較劣，故應用向下調整。

面積：對面積較大的可比較項目應用向上調整，反之則應用向下調整。

應用向上調整以反映該可比較項目相較於標的物業面積較小。

樓層：對該可比較項目應用向下調整，因其僅具單層地庫（僅B1層），而標的物業具有雙層地庫（B1和B2層）。

於吾等的估值中，吾等已就零售單位（1樓）採納平均單位月租每平方米（套內面積）約人民幣321元及就停車位採納平均單位月租每個約人民幣480元。

6. 根據吾等的市場研究，於估值日，可比零售發展項目的市場收益率介乎5.8%-7.1%。於達致主要假設時，吾等已對該等市場可比項目之市場收益率作出適當調整，以反映（包括但不限於）地點、規模及品質等因素。
7. 於吾等的估值中，吾等已就零售單位採用6.0%的年期回報率及6.5%的復歸回報率，與相關可比項目一致。
8. 吾等已獲提供由「貴公司中國法律顧問」出具的有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
 - (i) 除另有說明外，杭州華展擁有該物業之有效法定業權，在剩餘土地使用年期內可在市場上自由轉讓、出租或抵押該物業之非人防車位及已取得相關政府部門批准出租其人防車位，而不需支付額外土地出讓金及其他相關費用給相關政府部門；
 - (ii) 所有土地出讓金及公共配套服務費用都已全部付清；及
 - (iii) 該發展項目之設計和建設符合規劃要求並已獲得相關政府部門許可。

於二零二五年

十一月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市場價值
2.	中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道濱盛路 3867號寶龍城 3幢101室 杭州濱江寶龍 藝珺酒店	杭州濱江寶龍藝珺酒店(「該發展項目」)是一個商業項目，於二零一六年落成。 該物業位於浙江省杭州市濱江區濱勝路3867號。公共交通四通八達，距杭州火車站約20分鐘，距杭州南站約30分鐘，距杭州蕭山國際機場約35分鐘。該物業所在地是發達的住宅和商業區，公共設施充足，交通便利。 該物業包括該發展項目之酒店，總建築面積約為13,683平方米，總可對外經營酒店房間數量175套。 該發展項目的土地使用權已獲授予作商業用途，土地使用年期將於二零五四年七月二十三日屆滿。	截至估值日，該物業作為酒店經營。	人民幣90,000,000元 (大寫人民幣玖仟萬元整)

附註：

- 根據不動產權證一浙(2017)杭州市不動產權第0382586號，總建築面積合共約為142,744.94平方米的房屋之房屋所有權以及土地面積約為30,897.7平方米的土地之土地使用權已授予杭州華展房地產開發有限公司(「杭州華展」)，作商業用途，土地使用年期將於二零五四年七月二十三日屆滿。

根據杭州華展說明，該物業僅包含上述不動產權證所述之用途為酒店之部分樓宇，建築面積為13,683平方米，其餘部分作商場之用途。

- 根據《杭州市不動產登記信息查詢記錄》(編號：2025-BJFJ007-033851)，該物業的地上商業部分抵押給中信銀行股份有限公司杭州分行，抵押登記證明號：浙(2017)杭州市不動產證明第0205638號。

3. 截至估值日，杭州華展在杭州濱江經營杭州濱江寶龍藝珺酒店。根據公司及杭州華展提供的信息，該物業的房間配置細節如下：

客房類型	客房面積 (平方米/間)	客房數量
舒藝雙床房	39	29
標準雙床房	39	5
潮玩雙床房	39	2
潮玩大床房	39	3
景觀大床房	35	4
豪華大床房	39	16
舒藝大床房	39	31
豪華雙人間	39	20
行政大床房	39	33
商務套房	57	21
潮玩套房	57	1
親子套房	57	2
行政套房	88	7
藝珺套房	128	1
總計：		175

4. 對該物業進行估值時，吾等主要採用現金流量折現分析。吾等參考當前和預期的市場狀況，準備了五年現金流預測。吾等做出的假設主要基於物業實際運營數據及市場統計數據。

於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

平均每日房價(人民幣)	:	381
年增長率	:	1.0%-2.0%
入住率	:	70-73%
折現率	:	6.0%-6.5%

5. 為得出吾等對該物業市場價值的意見，吾等已編製該物業的五年收入預測。該預測涵蓋客房銷售及餐飲服務所產生的收入。客房銷售收入按平均每日房價、入住率及增長率計算(如附註6所載)。就餐飲收入而言，吾等參考貴集團提供的歷史營運賬目。除收入預測外，吾等亦分析了與該物業相關的歷史開支以計算該物業的淨收入。據此，第一年至第五年的淨收入乃由收入扣減開支計算得出。

最終價格乃根據第六年的淨收入計算，其乃按附註6所述的資本化率就土地使用年期的餘下期間予以資本化。第一年至第五年的淨收入(連同最終價值)乃使用附註4所示的折現率折現至估值日的金額。

第一年至第五年的已折現價值總和(連同最終價值)代表吾等就該物業截至估值日的市場價值的意見。

6. 根據吾等的市場研究，該物業相似地區的客房費率介乎每日人民幣370元至人民幣400元。
7. 吾等已獲提供由「貴公司中國法律顧問」出具的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下信息：
- (i) 杭州華展為杭州濱江寶龍藝珺酒店土地使用權及房屋所有權的法定擁有人。杭州華展擁有有效法定業權，可自由佔用、使用、轉讓及出租該物業；及
 - (ii) 所有土地出讓金及公共配套服務費用已全部付清；及
 - (iii) 該發展項目之設計和建設符合規劃要求並已獲得相關政府部門所有必要許可。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)載有遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。各董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出的任何聲明或本通函具誤導性。

2. 董事權益披露

截至最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述登記冊的權益及淡倉或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目					概約持股 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益	配偶權益	受控制 法團權益	其他權益	總計	
許健康先生	/	2,800,000	/	1,825,071,000 ⁽²⁾	1,827,871,000	44.15%
許華芳先生	/	503,400	/	597,568,000 ⁽³⁾	598,071,400	14.44%
肖清平先生	911,700				911,700	0.02%
張洪峰先生	184,300				184,300	0.004%
許華芬女士	61,470,000		226,623,000 ⁽⁴⁾		288,093,000	6.96%

附註：

- 該等百分比以截至最後實際可行日期的已發行股份總數4,140,403,000股股份為基準計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，而天龍控股有限公司由Skylong Family Limited全資擁有，而Skylong Family Limited則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Skylong Trust(許健康先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。根據證券及期貨條例，許健康先生被視為於由Skylong Trust持有的股份中擁有權益。

3. 該等股份由藍天控股有限公司持有，而藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於由Sky Infinity Trust持有的股份中擁有權益。
4. 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	普通股數目					概約持股百分比 ⁽¹⁾
		個人權益	信託受益人	受控 法團權益	其他權益	總計	
許華芳先生	寶龍商業	/	/	17,442,000 ⁽²⁾	1,500,000 ⁽³⁾	18,942,000	2.95%

附註：

1. 該等百分比以寶龍商業截至最後實際可行日期的已發行股份總數642,900,000股股份為基準計算。
2. 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的寶龍商業股份中擁有權益。
3. 該等股份由藍天控股有限公司持有，而藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據Sky Infinity Trust持有的寶龍商業股份中擁有權益。

除上文所披露者，截至最後實際可行日期，概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述登記冊的權益或淡倉或根據上市規則附錄C3所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 主要股東的權益披露

於最後實際可行日期，除上文「2.董事權益披露」所披露若干董事及最高行政人員的權益及淡倉外，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益及淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
TMF (Cayman) Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	受託人	2,422,639,000	58.51%
Skylong Family Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	1,825,071,000	44.08%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,825,071,000	44.08%
Sky Infinity Family Limited ⁽³⁾	於受控法團的權益	597,568,000	14.43%
藍天控股有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	597,568,000	14.43%
華信控股有限公司	實益擁有人	249,523,000	6.03%
樺龍控股有限公司	實益擁有人	209,444,000	5.06%

附註：

- 該等百分比以本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數(即4,140,403,000股股份)為基準計算。
- 天龍控股有限公司由Skylong Family Limited全資擁有，而Skylong Family Limited則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Skylong Trust(許健康先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。
- 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益及淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東的權益或淡倉。

5. 董事於資產的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來直至最後實際可行日期，已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重大且於本通函日期，存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 競爭權益

截至最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

8. 重大訴訟

截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何具重要性之訴訟或索償，且據董事所知，並無任何具重要性之訴訟或索償正待決或威脅針對本集團任何成員公司。

9. 重大合約

截至最後實際可行日期，在本通函日期前兩年內至最後實際可行日期(包括該日)期間，本集團成員公司並無訂立任何重大合約(非日常業務過程中訂立之合約)。

10. 專家資格及同意書

以下為本通函載有或提述其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值與專業服務有限公司	獨立估值師
中瑞和信會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家各自已發出書面同意書，表示同意以本通函刊載分別之形式及涵義轉載其函件、意見、報告及／或建議(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其書面同意書。

截至最後實際可行日期，上文所述之專家各自：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之股份，亦無認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否具有法律約束力)；及
- (b) 自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表當日)以來，於任何由本集團任何成員公司已收購或出售、或已租賃予本集團任何成員公司，或擬由本集團任何成員公司收購或出售、或擬租賃予本集團任何成員公司之資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

- (i) 本公司註冊辦事處之地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (ii) 本公司香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室。
- (iii) 本公司聯席公司秘書為海蒂女士及梁慧欣女士。梁慧欣女士自2009年起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。
- (iv) 本公司於香港之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

- (v) 本通函及隨附之代表委任表格以中英文編製。如有歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計十四日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)：

- (a) 合作協議；
- (b) 由核數師發出之餘下集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (c) 由估值師發出之目標項目估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (d) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所提及之同意書。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

股東特別大會通告

茲通告寶龍地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年1月29日(星期四)上午十時正於中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈716會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案。除非另有界定，否則本通告中使用的詞彙應與本公司日期為2026年1月12日的通函(「通函」)中所賦者具有相同涵義。

1. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認合作協議(定義見通函)，及其項下擬進行的所有交易及其所有其他事宜以及所附帶及與其有關的事宜；
- (b) 一般及無條件授權任何一名董事(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施合作協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2026年1月12日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1901室

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委派其他人士為其代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表出席同一大會並於會上投票。
2. 就任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或由受委代表代其就該等股份出席股東特別大會及於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），則僅排名較先者方有權投票。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記股東姓名的排列次序而定。
3. 符合指定格式的代表委任表格連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署核證的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送抵本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。
5. 本公司將於2026年1月26日（星期一）至2026年1月29日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票的人士，所有正式填妥的股份過戶表格連同有關股票，最遲必須於2026年1月23日（星期五）下午4時30分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期為2026年1月29日（星期四）。
6. 本通告提述之時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及張洪峰先生；本公司非執行董事為許華芬女士；而本公司獨立非執行董事為歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。