

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦不在任何司法權區構成任何投票或批准的招攬。本通函及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本通函屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。本通函並不構成於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以發售章程形式作出。該發售章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



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)

擬進行的整體解決方案相關交易，涉及(其中包括)：

- (1) 根據特別授權發行強制可轉換債券；
- (2) 有關轉讓事項的非常重大出售事項；

及

股東特別大會通告

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。

董事會函件載於本通函第10至43頁。本公司謹訂於2026年6月12日(星期五)上午十時三十分於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2或於同一場地上午十時正舉行的本公司股東週年大會結束後隨即舉行股東特別大會(以較晚者為準)，有關通告刊載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格，且該表格已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.powerlong.com](http://www.powerlong.com))。

股東如欲委任代表出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司香港證券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(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年6月10日(星期三)上午十時三十分(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上發言及投票，而在該情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

2026年5月28日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	10
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 寶龍商業的財務資料 .....	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 – 一般資料 .....	V-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：

「額外參與債權人」	指	於範圍內債務中作為當事人持有實益及／或法定權益(如適用)並同意根據重組支持協議作為參與債權人受重組支持協議條款約束的人士
「特別小組」	指	由特別小組顧問提供意見的不時組成並知會本公司的範圍內債務持有人特別小組
「該等公佈」	指	本公司日期為2025年10月13日、2025年11月28日、2025年12月19日、2026年1月27日、2026年3月18日、2026年4月20日、2026年5月12日及2026年5月14日之公佈之統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日、法定節假日或紐約市、倫敦、中國、香港及／或澳門(或任何其他支付新票據的地方)的銀行機構按照法律或政府規定授權關閉的其他日子
「現金清償」	指	與若干資產出售相關的現金清償，其詳情載於重組支持協議條款書
「公司條例」	指	經不時修訂的公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1238)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

## 釋 義

「同意費用」	指	就各參與債權人而言，根據及在重組支持協議條款的規限下，相當於該名參與債權人於記錄時間所持有的符合條件的參與債務本金總額的0.15%的現金金額(須遵守參與債權人根據重組支持協議條款所依從的所有有效程序)
「同意費用截止日期」	指	2025年12月19日下午五時正(香港時間)
「轉換價」	指	強制可轉換債券的每股轉換價格(可予調整)
「轉換股份」	指	轉換強制可轉換債券時將予發行的股份
「法院」	指	香港高等法院
「指定賬戶」	指	離岸賬戶，其須受離岸賬戶控制協議規限，而有關條件及其他詳情將由本公司及多數計劃債權人商定
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	股份購買協議項下擬進行之出售事項股份之出售
「出售事項通函」	指	本公司日期為2026年2月25日之通函
「出售事項股份」	指	出售事項涉及的160,725,000股寶龍商業股份，佔寶龍商業已發行股份的25%
「股東特別大會」	指	將於2026年6月12日(星期五)上午十時三十分於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2或於同一場地上午十時正舉行的本公司股東週年大會結束後隨即召開及舉行的本公司股東特別大會(以較晚者為準)，以供股東考慮及以投票表決方式酌情批准發行強制可轉換債券(包括就發行轉換股份授出特別授權)及轉讓事項

## 釋 義

「符合條件的參與債務」	指	參與債權人於同意費用截止日期或之前根據重組支持協議作出之參與債務
「交換價」	指	每股交換股份的交換價
「交換股份」	指	本公司保留最多32.4% (基於重組支持協議日期之寶龍商業股本計算) 的發行在外寶龍商業股份 (以該等股份由本公司直接或間接持有為限) (即208,299,600股寶龍商業股份)，而該等股份須根據計劃債權人的選擇換取該計劃債權人的申索的任何部分或全部
「現有貸款」	指	本公司作為債務人的若干貸款融資
「現有票據」	指	本公司發行或擔保的優先票據
「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
「整體解決方案」	指	涉及計劃的本公司境外債務的整體管理解決方案
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港計劃」	指	本公司根據公司條例第670、673及674條為實施重組而擬實行的安排計劃，誠如重組支持協議及重組支持協議條款書所擬定者
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的人士或實體 (而就實體而言為其最終實益擁有人)
「初始參與債權人」	指	截至重組支持協議日期簽訂重組支持協議的計劃債權人，包括特別小組成員

## 釋 義

「範圍內債務」	指	計劃項下的現有票據及現有貸款，詳情載於重組支持協議條款書附表I
「發行強制可轉換債券」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行強制可轉換債券
「發行新貸款」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行新貸款
「發行新票據」	指	待重組生效日期落實後及於當日發行新票據
「最後實際可行日期」	指	2026年5月27日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主要重組文件」	指	計劃文件(包括安排計劃、賬戶持有人函件格式、債權人代表委任表格，及任何徵詢資料集)、與新票據、強制可轉換債券、新貸款相關的契約、融資協議、債權人之間的協議、賬戶控制協議、託管商協議、抵押文件及監察代理人委聘條款，以及有關交換寶龍商業股份(構成選項2權益一部分)的任何最終文件
「多數計劃債權人」	指	計劃債權人(在相關時間，合共持有所有親身、由授權代表或委任代表投票的計劃債權人所持的投票計劃申索總值至少75%的計劃債權人)(為免生疑問，不包括現有共同託管人、現有票據受託人及現有融資代理；根據現有債務文件，該等人士不得就其各自身份下所持有的任何自身申索行使投票權)

## 釋 義

「強制轉換暫停事件」	指	其中包括(i)在該違約情況終止或獲豁免之前，本公司未能於加速償還、贖回或根據強制可轉換債券條款的其他情況支付任何到期應付的本金；或(ii)股份不再於聯交所(或如適用，股份當時主要上市、掛牌或買賣所在的其他認可證券交易所或證券市場)上市或被獲准買賣，或暫停買賣60個連續交易日以上
「強制可轉換債券」	指	可轉換為股份的強制可轉換債券
「新貸款」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新貸款，詳情載於重組支持協議條款書
「新長期票據」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新長期票據，詳情載於重組支持協議條款書
「新中期票據」	指	根據計劃債權人的選擇分配予相關計劃債權人的新中期票據，本金總額相當於計劃債權人所選擇的計劃債權人的申索的任何部分或全部的50%，詳情載於重組支持協議條款書
「新票據」	指	新中期票據及新長期票據
「選項1現金」	指	計劃代價選項1(載於重組支持協議及重組支持協議條款書)，即現金，總金額相當於計劃債權人所選擇的計劃債權人的申索的任何部分或全部的12%

## 釋 義

「選項2」	指	計劃代價選項2(載於重組支持協議及重組支持協議條款書)，即本公司現時持有的寶龍商業股份，而該等股份須根據計劃債權人的選擇按每股15港元的交換價換取計劃債權人的申索的任何部分或全部(可根據計劃債權人的選擇進行調整)(惟倘於重組支持協議日期與重組生效日期之間，寶龍商業有任何股份拆細、股份合併、股息、分派及/或新股本發行，本公司須就該交換價的適當調整徵詢多數計劃債權人並達成一致)
「參與債權人」	指	截至重組支持協議日期重組支持協議的初始參與債權人或額外參與債權人，但不包括已根據重組支持協議條款行使彼等終止協議權利的任何參與債權人
「參與債務」	指	於任何時候，對於參與債權人而言，指由該參與債權人最近提交的相關參與債務通知中列明的範圍內債務的本金總額，該金額會根據該參與債權人按照重組支持協議的條款規定，不時提交予信息代理的任何增減通知(如適用)進行修改
「參與債務通知」	指	基本上按照重組支持協議所載之格式之通知
「寶龍維京控股」	指	寶龍地產(維京)控股有限公司，於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由本公司全資擁有
「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：9909)
「寶龍商業集團」	指	寶龍商業及其附屬公司

## 釋 義

「寶龍商業股份」	指	寶龍商業已發行股本中的普通股
「中國」	指	中華人民共和國
「記錄時間」	指	本公司就釐定計劃債權人的申索以於各計劃會議上投票而指定及公佈的時間，即2026年5月7日
「S規例」	指	證券法S規例
「餘下集團」	指	出售事項及轉讓事項完成後的本集團
「重組」	指	重組範圍內債務，其將實質上按照重組支持協議條款書所述的方式及所載條款進行，並透過重組文件實施
「重組文件」	指	根據重組支持協議及重組支持協議條款書實施重組所需的所有文件、協議及文據
「重組生效日期」	指	所有對(其中包括)本公司提出的有關範圍內債務的申索被註銷及就範圍內債務授出的相關擔保和抵押被解除，以及適用的重組代價分配予計劃債權人之日，當中重組支持協議條款書規定的所有先決條件已獲達成或豁免(如適用)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「重組支持協議」	指	由(其中包括)本公司與特別小組成員訂立之日期為2025年10月10日的重組支持協議(包括重組支持協議條款書)
「重組支持協議截止日期」	指	2026年9月30日或本公司與多數計劃債權人書面協定的較後日期

## 釋 義

「重組支持協議條款書」	指	重組支持協議附表6所載重組條款書，其副本附於本公司日期為2025年10月13日的公佈
「計劃」	指	(i)香港計劃；及／或(ii)在與特別小組及／或特別小組的顧問真誠諮詢後，本公司酌情決定是否需要在其他司法權區實施重組所需的安排計劃或類似程序
「計劃代價」	指	將於重組生效日期分配予計劃債權人的計劃代價，其由一個或下列多個選項組成，由計劃債權人選擇(載於重組支持協議條款書)，包括(i)選項1現金；(ii)交換股份；(iii)強制可轉換債券；(iv)新中期票據；(v)新長期票據；及(vi)新貸款，以換取免除及解除計劃債權人針對本公司作出的相關範圍內債務申索
「計劃債權人」	指	就範圍內債務而言的本公司債權人
「計劃文件」	指	本公司將會就計劃向計劃債權人發送的綜合文件
「計劃會議」	指	根據召開命令而就某項計劃召開的計劃債權人會議(及其任何續會)，以對該項計劃進行表決
「證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股

## 釋 義

「股份購買協議」	指	由寶龍維京控股與Prime Capital Investment Limited就出售事項訂立日期為2026年1月27日的股份購買協議
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	股東將在股東特別大會上就發行強制可轉換債券及在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授予的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	範圍內債務的相同附屬公司擔保人及本公司若干附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「轉讓事項」	指	待重組生效日期落實後及於當日，根據重組支持協議由本公司向計劃債權人轉讓交換股份，其構成計劃代價的一部分
「信託契據」	指	規管強制可轉換債券的信託契據
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及受其司法管轄之所有地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比



**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

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1901室

獨立非執行董事：

歐陽寶豐先生

梅建平先生

丁祖昱先生

劉曉蘭女士

敬啟者：

擬進行的整體解決方案相關交易，涉及(其中包括)：

(1)根據特別授權發行強制可轉換債券；

(2)有關轉讓事項的非常重大出售事項；

及

股東特別大會通告

## 1. 緒言

茲提述該等公佈及出售事項通函，內容有關(其中包括)整體解決方案、計劃及重組支持協議。

本通函的目的是向閣下提供(其中包括)(i)發行強制可轉換債券(包括根據特別授權在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份)的進一步詳情；(ii)轉讓事項的

進一步詳情；(iii)上市規則第4章及第14章所規定的寶龍商業及餘下集團的財務資料；(iv)上市規則所規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會通告。

## 2. 重組支持協議

於2025年10月10日，本公司與特別小組成員訂立重組支持協議。於最後實際可行日期，持有範圍內債務未償還本金總額約85.48%的參與債權人已加入重組支持協議。通過有關加入，參與債權人已承諾採取一切必要的行動，以(其中包括)在計劃會議上就其於記錄時間持有的所有範圍內債務的未償還本金總額投票贊成各計劃。

重組須於重組生效日期之前或當日(其中包括)根據重組支持協議達成或豁免下列條件後方可作實：

- (a) 取得重組生效所需的所有相關授權、批准(監管或其他方面)或其他同意；
- (b) 就計劃取得相關法院的認許命令，而且計劃根據其條款生效；
- (c) 於重組生效日期或之前，悉數結付同意費用；
- (d) 於重組生效日期或之前，悉數結付與重組有關的本公司有義務支付的該部分專業費用(包括特別小組法律顧問的該部分法律費用及開支)；
- (e) 各份主要重組文件均按協定格式；
- (f) 本公司在所有重大方面遵守重組支持協議條款書的條款；
- (g) 就現金清償開立指定賬戶；
- (h) 維持寶龍商業股份及本公司股份在聯交所的上市地位；
- (i) 於重組生效日期或之前，悉數結付到期應付的該部分特別小組工作費用；
- (j) 本公司宣佈預期重組生效日期；及
- (k) 達成計劃文件所載的各項其他先決條件。

## 董事會函件

重組生效日期將為在所有先決條件均已達成或豁免(如適用)的情況下，根據計劃的條款註銷所有未償還的範圍內債務、解除就範圍內債務作出的相關擔保及抵押，以及向計劃債權人分派計劃代價的日期。重組生效日期不得遲於2026年9月30日或本公司與多數計劃債權人可能書面議定的有關較後日期，且將於先決條件獲達成或豁免起計十個營業日內在合理及實際可行情況下盡快落實。

於最後實際可行日期，除上文(f)及(h)段所載列的先決條件已達成(惟有待於重組生效日期或之前持續達成)外，概無其他條件已達成或豁免(如適用)。

於2026年3月17日舉行的召開聆訊上，法院指示：

- (1) 本公司可自由召開各類別計劃債權人會議，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)本公司與計劃債權人之間作出的安排計劃；及
- (2) 於2026年6月17日上午十一時正(香港時間)在香港高等法院舉行呈請實質聆訊，法院將於該聆訊上決定是否批准計劃。

計劃已於2026年5月12日舉行的計劃會議上，獲得所需的大多數計劃債權人批准。於記錄時間，計劃債權人人數超過450名。範圍內債務的最大持有人為一家基金，於記錄時間持有約8.3%的範圍內債務，金額為2,899,553,768美元。本公司現將尋求法院對計劃的批准及認許。尋求認許計劃的呈請將於2026年6月17日上午十一時正(香港時間)在法院聆訊。

### 計劃債權人於計劃項下的選項

誠如該等公佈所載列，本公司建議通過計劃實施整體解決方案，藉以通過計劃折中處理範圍內債務。計劃涉及(透過以下方式按計劃債權人的選擇作為計劃代價的一部分及為換取計劃債權人對相關範圍內債務申索的解除及免除)：

- (i) 選項1—選項1現金：

相等於分配至此選項的申索12%的現金付款，惟設有上限40百萬美元；

- (ii) 選項2—交換股份：

詳情載於下文「4.轉讓事項」；

- (iii) 選項3—強制可轉換債券：

詳情載於下文「3.根據特別授權發行強制可轉換債券」；

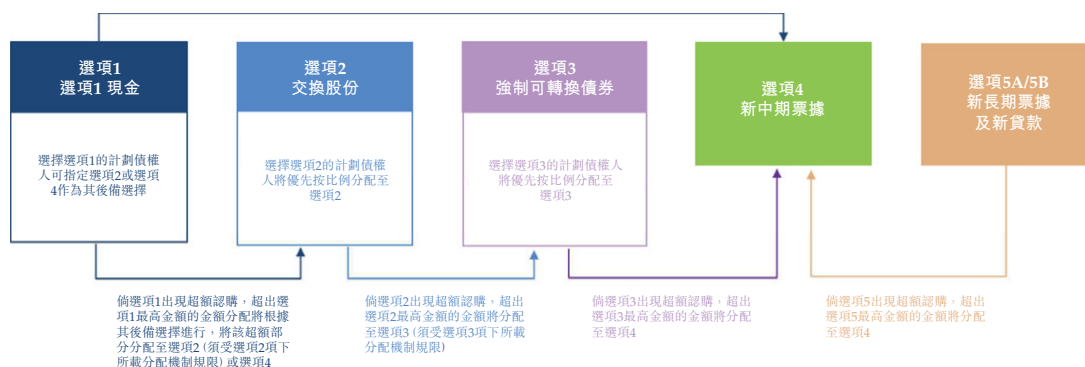
(iv) 選項4—新中期票據：

相等於分配至選項4的計劃債權人申索50%的將予發行的新中期票據本金額，年期為5.5年，年利率2.0%(首三年以實物支付，其後以現金支付)。選項4為無上限的默認選項；及

(v) 選項5—新長期票據及新貸款：

選項5的最高總額為500,000,000美元。新長期票據或新貸款(8年期)將發行予計劃債權人。其年期為8年，年利率1.5%(首5年部分以實物結付)。

倘選項1、2、3或5出現超額認購，計劃債權人的選擇須受以下重新分配機制所規限：



### 3. 根據特別授權發行強制可轉換債券

待重組生效日期落實後及於當日，本公司將發行本金總額最多1,200,000,000美元的強制可轉換債券，可按轉換價每股2.3港元及固定匯率1美元兌7.81港元轉換為合共最多4,074,782,608股轉換股份。

強制可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：本公司

原發行日期：重組生效日期(「原發行日期」)

## 董事會函件

- 原來的本金額 : 最多1,200,000,000美元
- 到期日 : 原發行日期後18個月，視乎任何選擇性轉換而定。
- 利息 : 無
- 強制性轉換 : 於到期日前20個營業日當日仍未轉換的強制可轉換債券須根據強制可轉換債券的條款自動及強制轉換為轉換股份。
- 倘發生任何強制轉換暫停事件並持續，則所有強制轉換均須暫停，且強制可轉換債券轉換為轉換股份的強制轉換將延遲至本公司根據信託契據條款及條件通知受託人該強制轉換暫停事件不再持續之日。
- 自願轉換 : (A)自原發行日期(包括當日)起至原發行日期後七(7)個營業日(包括當日)止之期間內；(B)自原發行日期後三(3)個月之日(或倘該日非營業日，則為該日前一個營業日)起至該起始日後七(7)個營業日止之期間內，及其後(C)自上一期間起始日後三(3)個月之日(或倘該日非營業日，則為該日前一個營業日)起至該起始日後七(7)個營業日止之各期間內；及(D)最後，於到期日前二十(20)個營業日止之七(7)個營業日期間內的任何時間，強制可轉換債券持有人可根據強制可轉換債券的條款發出轉換通知將該持有人持有的任何強制可轉換債券轉換為股份。

轉換價 : 初步為每股2.3港元，倘於重組支持協議日期及重組生效日期間發生任何事件(倘該等事件於重組生效日期後發生將會觸發對轉換價的調整)，則本公司須就對轉換價的適當調整徵詢多數計劃債權人並達成一致。

轉換價每股2.3港元相當於：

- (a) 較2025年10月9日(即於2025年10月10日簽訂重組支持協議前的最後交易日)股份於聯交所所報的收市價每股0.305港元溢價約654.10%；
- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股0.222港元溢價約936.04%；及
- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股0.2352港元溢價約877.89%。

轉換價乃由本公司與特別小組經考慮(其中包括)股價表現及評估計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本結構。轉換價較2025年10月9日(即於2025年10月10日簽訂重組支持協議前的最後交易日)股份於聯交所所報的收市價每股0.305港元有一定的溢價，對現有股東而言是增值的，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

調整事件 : 根據強制可轉換債券的條款，轉換價可於以下事件予以調整：

- (i) 股份合併、分拆、重新指定或重新分類：倘及每當因股份合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份面值發生變動時，轉換價應按緊接有關改變前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

當中：

A 為緊隨有關改變後一股股份的面值；及

B 為緊接有關改變前一股股份的面值。

- (ii) 溢利或儲備資本化：

- (1) 倘及每當本公司透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化的方式向股東發行任何入賬記為繳足的股份(包括發行以可分派溢利或儲備及/或股份溢價賬繳足股款的股份，任何以股代息除外)且並不構成資本分派時，轉換價應按緊接有關發行前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

當中：

A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；及

B 為緊隨有關發行後已發行股份的總面值。

- (2) 倘按以股代息方式進行的股份發行中，而參考該以股代息條款公佈日期的每股現行市價，所釐定的以股代息方式發行的股份總值超過相關現金股息或其相關部分的金額，並且不會構成資本分派時，轉換價應按緊接發行相關股份前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

當中：

A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；

B 為透過有關以股代息方式發行的股份總面值乘以如下分數：(a)分子為股東選擇收取以股代息方式發行的股份的相關現金股息全部或其相關部分的金額，及(b)分母為參考該公佈日期的每股現行市價所釐定的以股代息方式發行的股份總值；及

## 董事會函件

C 為透過有關以股代息方式發行的股份的總面值。

- (iii) 資本分派：倘及每當本公司向股東支付或作出任何資本分派(惟轉換價須根據上文(ii)段作出調整除外)，轉換價應按緊接有關資本分派前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A-B}{A}$$

當中：

A 為首次公開宣佈進行資本分派當日每股現行市價；及

B 為每股股份的公平市值。

- (iv) 股份的供股或購股權：倘及每當本公司以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行股份，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲取任何股份的購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行或授出條款當日現行市價的85%，轉換價應按緊接有關發行或授出前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

當中：

A 為緊接該公佈前的已發行股份總數；

- B 為就以供股方式發行股份，或以供股方式發行或授出購股權或認股權證或其他權利以及其中包含股份總數應收總代價可按每股現行市價認購、購買或以其他方式獲取的股份數目；及
- C 為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含的股份總數。
- (v) 其他證券的供股：倘及每當本公司以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式獲取股份的購股權、認股權證或其他權利除外)，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東授出可認購、購買或以其他方式獲取任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式獲取股份的購股權、認股權證或其他權利除外)的購股權、認股權證或其他權利，轉換價應按緊接有關發行或授出前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A-B}{A}$$

當中：

- A 為公開宣佈有關發行或授出當日每股股份的現行市價；及
- B 為一股股份應佔權利部分於該公佈日期的每股公平市值。

- (vi) 按低於現行市價發行：倘及每當本公司發行(上文(iv)段所述者除外)任何股份(就行使轉換權、強制轉換或行使轉換或交換或認購股份的任何其他權利所發行的股份除外)或發行或授出(上文(iv)段所述者除外)可認購、購買或以其他方式獲取股份的任何購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行條款當日現行市價的85%，轉換價應按緊接有關發行前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A+B}{C}$$

當中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出可認購、購買或以其他方式獲取任何股份的有關購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；
- B 為發行最高發行股數或行使該等購股權、認股權證或其他權利的應收代價總額按該每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊接發行該等額外股份後的已發行股份總數。

(vii) 按低於現行市價進行的其他發行：除因根據本段所指證券適用條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當本公司或其任何附屬公司(上文(iv)、(v)或(vi)段所述者除外)或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行任何證券(強制可轉換債券除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換、交換或認購本公司因按低於首次公佈有關證券發行條款日期的現行市價85%的每股股份代價轉換、交換或認購而將予發行的股份，轉換價應按緊接有關發行前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

當中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份總數；
- B 為本公司就因轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的股份應收的總代價，於該公佈日按有關的每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為因按該等證券發行日的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。

(viii) 更改轉換權等：倘及每當更改上文(vii)段所述的任何該等證券附帶的轉換或交換或認購權(根據該等證券的條款除外)，以使每股代價(就修改後可供轉換、交換或認購的股份數目而言)減少且低於公佈建議該等更改當日現行市價的85%，轉換價應按緊接有關更改前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

當中：

- A 為緊接有關更改前的已發行股份總數；
- B 為本公司就因轉換、交換或行使經更改證券所附認購權而發行的股份應收的總代價，按該公佈日的每股現行市價或該等證券的現行轉換、交換或認購價(倘較低)將可購買的最高股份數目；及
- C 為轉換或交換該等證券或行使其所附的該等認購權時，將按經更改的轉換、交換或認購價或比率發行的最高股份數目，惟須就先前根據本段或上文(vii)段所做的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵銷。

- (ix) 向股東提呈其他要約：倘及每當本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派與要約有關之任何證券，據此，股東通常有權參與且其可能藉此獲取該等證券之安排(惟倘轉換價須根據上文第(iv)、(v)、(vi)或(vii)段作出調整除外)，轉換價應按緊接有關發行、出售或分派前有效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A-B}{A}$$

當中：

- A 為公開宣佈有關發行、出售或分派當日的每股現行市價；及
- B 為一股股份應佔權利部分的公平市值。

- (x) 其他事件：倘本公司決定因強制可轉換債券的條款未提及的一個或以上事件或情況而應對轉換價作出調整，本公司應自費諮詢獨立財務顧問，於切實可行情況下盡快釐定如何調整(如有)轉換價方屬公平合理，該調整是否將導致轉換價下調，及有關調整的生效日期，且獨立財務顧問在作出該等決定後，有關調整(如有)須按該等決定而作出及生效。儘管有前述規定，任何該等修改的每股價值不得超過因該等事件或情況所造成股東於本公司股權稀釋的每股價值。

## 董事會函件

於強制可轉換債券的條款的調整事件條文中，倘若根據強制可轉換債券的條款項下任何上述調整所述引致任何調整的事件或情況已導致或將導致調整轉換價，或引致任何調整的事件或情況乃因導致或將導致調整轉換價的事件或情況而產生，則須按獨立財務顧問認為就得到預期結果屬適當的意見而修改(如有)強制可轉換債券的條款條文的執行。

**將予發行的轉換股份的最高數量** :

假設強制可轉換債券的最高本金額按轉換價每股2.3港元悉數轉換，合共最多4,074,782,608股轉換股份將根據固定匯率1美元兌7.81港元予以發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約98.42%；及
- (b) 經發行該等轉換股份擴大的本公司已發行股本約49.60%。

於悉數轉換後及根據每股股份面值0.01港元，轉換股份的總面值最多為40,747,826.08港元。

**擔保** :

強制可轉換債券由附屬公司擔保人(彼等為本公司全資擁有的附屬公司)作出擔保。

**抵押品** :

強制可轉換債券須由以下抵押品按同等權益作抵押：

- (a) 對截至重組生效日期由本公司持有或本公司應佔的所有寶龍商業股份(但不包括任何交換股份及出售事項股份)的一級抵押；

- (b) 對指定賬戶的一級抵押；
- (c) 對Starlong (HK) 2 Limited的100%股份的一級抵押；及
- (d) 對Starlong (HK) 5 Limited的100%股份的一級抵押。

於強制可轉換債券根據信託契據到期應付後的任何時間，受託人須應持有當時未償還強制可轉換債券本金不少於25%的持有人的書面要求或根據強制可轉換債券持有人的特別決議案的指示，採取其認為合適之針對本公司、附屬公司擔保人及／或押記人之法律程序根據相關債權人間協議及抵押文件的條款強制執行抵押品，惟於各情況下，除非受託人已獲賠償、預先融資及／或抵押，否則其並無義務如此行事。

將設立指定賬戶以進行現金清償。由於現金清償項下資產於本集團截至2025年12月31日的總資產賬面值中佔微不足道之部分，對該等資產之相關抵押品進行強制執行將不會對本集團的營運及財務狀況造成重大不利影響。

Starlong (HK) 2 Limited為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。Starlong (HK) 2 Limited持有一間中國項目公司的100%股權，該公司主要於中國河南洛陽市從事商業綜合體開發。

Starlong (HK) 5 Limited 為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。Starlong (HK) 5 Limited 持有一間中國項目公司的100%股權，該公司主要於中國江蘇鹽城市從事商業綜合體開發。

Starlong (HK) 2 Limited 及 Starlong (HK) 5 Limited 的財務資料僅佔本集團微不足道的部分，即使該等公司被債權人強制執行，對本集團財務及營運的影響亦屬輕微。僅供說明用途，Starlong (HK) 2 Limited 及 Starlong (HK) 5 Limited 的總資產合共佔本集團於2025年12月31日總資產不足0.16%。

在任何強制執行抵押品的情況下，本公司的資產負債表及來自該等財產的營業收入將受到影響。預期在該等情況下，本公司將確認負債減少，而抵押品的賬面值與強制執行該等抵押品時的實際價值之間的差額將確認為重組產生的損益，惟須待本公司核數師年終審核。財務影響亦受市場形勢及可變因素的影響。

抵押品將由本公司為強制可轉換債券持有人的利益而提供，而據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，該等持有人於最後實際可行日期為獨立第三方。在強制執行抵押品的情況下，本公司將遵守相關上市規則。

贖回事件

： (a) 到期

除非之前已按本公佈規定贖回、轉換或購買及註銷，各強制可轉換債券將以強制性轉換方式於到期日按轉換價轉換為股份，前提是並無發生強制轉換暫停事件且於到期日仍在持續。

(b) 選擇性贖回

根據強制可轉換債券的條款，本公司可於任何時間向強制可轉換債券持有人、受託人及主要代理發出不少於15個營業日的通知(該通知不可撤銷)，按通知所述日期擬贖回強制可轉換債券本金額的100%，贖回全部或任何部分強制可轉換債券。

(c) 因稅項理由贖回

根據強制可轉換債券的條款，倘(i)本公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii)本公司(或相關附屬公司擔保人)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向強制可轉換債券持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可按該日的本金額贖回全部而非部分強制可轉換債券。

## 董事會函件

- 地位** : 向持有人配發及發行的轉換股份將在所有方面與該持有人在本公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同等地位。
- 投票權** : 強制可轉換債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 轉讓限制** : 強制可轉換債券將可根據信託契據轉讓，惟須受限於證券法及S規例項下的適用限制。然而，強制可轉換債券不會根據證券法或美國任何州或其他司法權區任何證券法登記，且除根據證券法登記規定獲豁免登記或不受該等登記規定所規限的交易外，概不可在美國境內(定義見S規例)提呈發售或銷售。強制可轉換債券將僅(i)根據S規例在美國境外的離岸交易中或(ii)根據其他豁免提呈發售及銷售。
- 上市** : 本公司將就強制可轉換債券於新交所或其他認可的證券交易所上市及報價作出申請。
- 本公司將就轉換股份的上市及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

強制可轉換債券將在以下情況下到期應付：(i)其未轉換為股份的部分的列明到期日(包括強制轉換暫停事件持續發生或根據強制可轉換債券條款或適用法律無法進行轉換時)；(ii)發生違約事件(如下所述)並隨後由受託人或必要債券持有人加速到期；或(iii)任何適用贖回日期(包括強制可轉換債券根據其任何選擇性贖回、稅項贖回或其他贖回條文被贖回時)。強制可轉換債券條款項下的違約事件包括(其中包括)未支付、違反契約、其他債務的交叉違約或交叉加速到期、無力償債或清盤事件以及強制執程序。在上述每種情況下，本公司均須根據信託契約作出付款。

## 特別授權

轉換股份將根據股東特別大會上向股東尋求的特別授權配發及發行。在發行強制可轉換債券未能於股東特別大會批准授予特別授權的決議案後12個月內完成的情況下，本公司將採取必要行動以遵守適用上市規則，包括但不限於在適當情況下向股東尋求新的特別授權。

發行強制可轉換債券及其項下擬進行的交易須經股東在股東特別大會上通過必要決議案。

## 4. 轉讓事項

待重組生效日期落實後，本公司現時持有的寶龍商業股份將根據計劃債權人的選擇按每股15港元的交換價換取該計劃債權人的申索的任何部分或全部(可根據計劃債權人的選擇進行調整)，惟倘於重組支持協議日期與重組生效日期之間，寶龍商業有任何股份拆細、股份合併、股息、分派及/或新股本發行，本公司須就該交換價的適當調整徵詢多數計劃債權人並達成一致。重組支持協議項下並無提供具體的調整公式。轉讓事項的代價為相關計劃債權人的申索(按計劃債權人選擇的全部或部分)以換取本公司持有的寶龍商業股份。

本公司將保留交換股份(即208,299,600股現有寶龍商業股份)，以供計劃代價選項2擬進行的交換。於最後實際可行日期，交換股份佔寶龍商業已發行股份的32.4%。計劃代價選項2的最高金額應為按每股寶龍商業股份15港元的交換價計算的交換股份價值。按1美元兌7.81港元的固定匯率計，轉讓事項的最高代價約為400,063,252美元。

除轉讓事項外，作為重組的一部分，本公司亦已根據股份購買協議有條件同意出售出售事項股份(即160,725,000股寶龍商業股份)，代價為360,827,625港元，以為選項1現金(最高金額為40,000,000美元)提供資金。

股份購買協議已獲獨立股東於2026年3月18日召開及舉行的本公司股東特別大會上批准。出售事項完成後，寶龍商業將仍為本公司的非全資附屬公司，且其財務業績、資產及負債將繼續併入本公司的業績。Prime Capital Investment Limited已於2026年4月支付出售事項項下代價的20%，並計劃於2026年6月底前支

## 董事會函件

付餘下代價。出售事項預計將於2026年6月底前完成。股份購買協議及其項下擬進行交易的詳情載於出售事項通函。

假設交換股份將轉讓予計劃債權人，且本公司於寶龍商業股份的權益概無任何其他變動及寶龍商業的已發行股本亦無任何變動，於出售事項及轉讓事項完成後，本公司於寶龍商業股份的權益將降低至約5.6%，而本公司將繼續持有該等權益。

### 釐定交換價的基準

每股寶龍商業股份15港元的交換價乃由本公司與特別小組經考慮(其中包括)寶龍商業的股價表現及評估計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本結構。

於訂立重組支持協議前，寶龍商業股份的交易價格主要介乎2.10港元至2.40港元之間，因此每股15港元的價格相當於當時市價的約六倍溢價。釐定交換價並非基於寶龍商業股份的短期交易水平，而是考慮到與陷入困境的本公司相比，寶龍商業的穩定運營及財務表現，並經參考本公司於2024年2月23日公佈的上一次重組所釐定的條款。

本公司的重組預期不會對寶龍商業的業務造成不利影響。作為經常性收入物業管理業務，寶龍商業的現金流穩定性支持使用較高的遠期倍數及控制溢價進行估值。於出售事項及轉讓事項完成後，Prime Capital Investment Limited將成為寶龍商業的最大股東，持有出售事項股份項下25%的股權，因此本公司將不再為寶龍商業的主要股東。預期寶龍商業將減少來自本公司債務問題的壓力，且面臨重大股權執行的風險較低，從而保持相對可持續的資本結構。

本公司認為，每股寶龍商業股份15港元的交換價(遠高於當時的市場交易價格)不會對股東權益造成不利影響。

## 董事會函件

### 寶龍商業的財務資料

以下財務資料摘錄自寶龍商業2024年年報及2025年年報：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	2,635,746	2,617,305	2,607,608
除稅前利潤	611,688	330,940	325,227
除稅後利潤	452,391	224,385	231,975
			於2025年12月31日
			(經審核)
			人民幣千元
資產淨值			3,453,117

### 轉讓事項的財務及運營影響

於出售事項及轉讓事項完成後，寶龍商業將不再為本集團的附屬公司，並將不再併入本集團的財務報表。

於轉讓事項完成後，根據本公司以每股寶龍商業股份15港元的交換價向計劃債權人轉讓交換股份，並基於2025年12月31日寶龍商業的資產淨值，本集團預計將錄得資產減少約人民幣5,528百萬元，負債減少約人民幣5,177百萬元以及非控股權益減少約人民幣2,054百萬元。因此，重組所產生的收益約人民幣1,703百萬元將於損益表中確認，所有該等金額均須待本公司核數師年終審核。

出售事項及轉讓事項預期不會對本集團的運營造成任何重大影響。本集團(不包括寶龍商業集團)與寶龍商業集團一直由各自的管理團隊獨立管理。於出售事項及轉讓事項完成後，本集團與寶龍商業集團之間所有現有的業務安排及協議將繼續按其各自的條款維持十足效力及作用。因此，董事預期出售事項及轉讓事項不會影響寶龍商業的運營或本集團與寶龍商業集團之間現有業務關係的持續性。董事認為，出售事項及轉讓事項不會對本集團的日常運營造成任何重大不利影響。

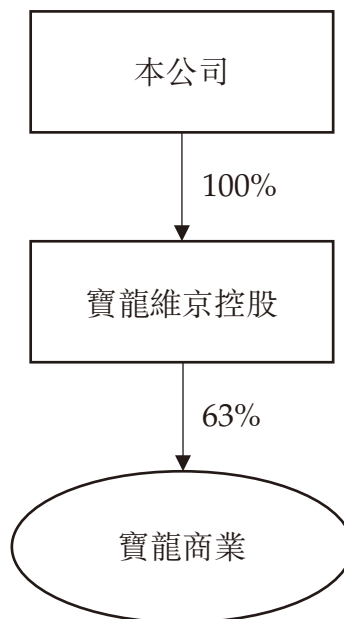
## 董事會函件

基於每股寶龍商業股份15港元的交換價遠高於當時的市場交易價格，且轉讓事項作為重組的一部分將有效降低本公司的負債並優化其資產結構，董事會認為轉讓事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

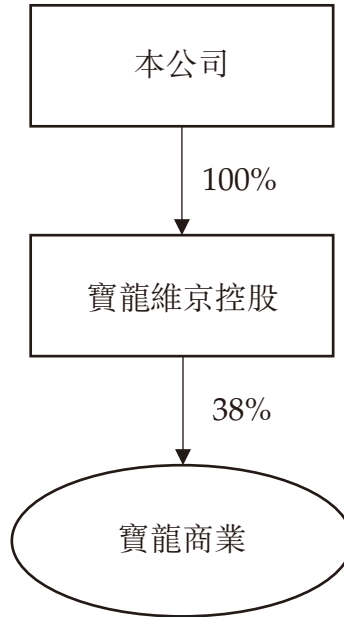
### 寶龍商業的股權結構

寶龍商業於出售事項及轉讓事項完成前及完成後的簡化股權結構載列如下。

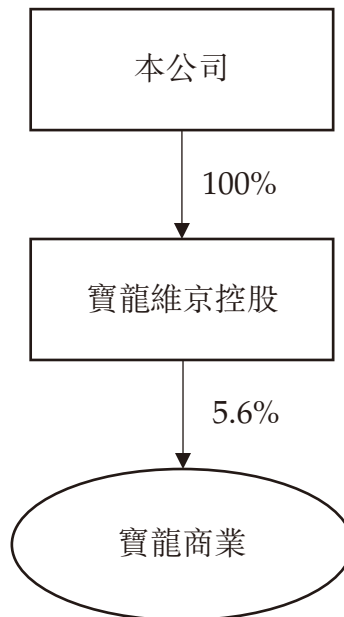
*(i) 緊接出售事項及轉讓事項前(於最後實際可行日期)*



(ii) 緊接出售事項完成後但於轉讓事項完成前



(iii) 緊接出售事項及轉讓事項完成後



## 5. 有關訂約方的資料

### 有關寶龍商業的資料

寶龍商業為於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：9909)。寶龍商業及其附屬公司為主要於中國從事商業運營服務及住宅物業管理服務的領先服務供應商。

### 有關寶龍維京控股的資料

寶龍維京控股為於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其由本公司全資擁有。

### 有關本公司的資料

本公司為於聯交所主板上市的房地產企業，專門從事高品質、大型、多功能商住綜合體的開發及運營。本集團商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓、酒店及公寓項目，本集團正以多元立體的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市品質。本集團亦於中國從事酒店經營業務。

### 有關Prime Capital Investment Limited的資料

Prime Capital Investment Limited為於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，許展豪先生(執行董事許華芳先生之子及執行董事許健康先生之孫)最終持有51%，而許華琳女士(許華芳先生及非執行董事許華芬女士之堂妹)最終持有Prime Capital Investment Limited已發行股份的49%。

## 6. 就整體解決方案而進行的擬發行強制可轉換債券的理由及裨益

自2020年第四季起，中國房地產開發商以及為行業增長與發展提供資金的資本市場迎來轉折點。銀行減少房地產開發貸款，導致房地產開發商獲取境內資金的渠道減少。此外，銀行減少買家的按揭貸款，加上買家對房地產開發商完成及交付項目的能力存有疑慮，均導致物業銷售減少。境外資本市場對該等境內事件的不利反應，亦限制了房地產開發商為應對即將到期的債務而獲取資金的來源。

由於宏觀經濟、房地產行業、信貸環境及多波新冠肺炎疫情帶來的各種挑戰，本集團於2021年、2022年及2023年內面臨前所未有的挑戰及營運壓力。儘管本集團不懈努力及採取積極措施以確保現金流穩定，惟自2022年第一季起，本集團的銷售額急劇下降。儘管監管機構自2022年下半年及2023年期間推出一系列支持政策，但迄今為止，已陷入財務困境的開發商復甦緩慢且有限。由於市場需求仍然疲弱，復甦的具體時間仍不確定。在不利的市況背景下，本集團預期2026年房地產行業的市況將繼續受壓。

根據本公司截至2025年12月31日止年度之年度報告，當中載有本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合年度業績，於2025年12月31日，本集團借款總額約為人民幣55,055百萬元。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣31,095百萬元、公司債券約人民幣6,340百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,112百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元以及優先票據約人民幣15,301百萬元。在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣34,223百萬元，一年後到期的借款約為人民幣20,832百萬元。本集團於2025年12月31日的債務情況的進一步詳情載於本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告，並已於2026年4月27日分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.powerlong.com](http://www.powerlong.com))刊發。

重組旨在(其中包括)延長到期期限、降低利率並在短期內減少利息付款開支的現金部分，從而為本公司提供更多時間從當前的流動性資金壓力中恢復過來。

## 債務及整體解決方案

本公司一直與其專業顧問努力推進整體解決方案，以期制定可行的重組計劃，旨在解決其流動性限制、確保本集團的可持續運營及保障所有持份者的利益。自前次重組計劃於2025年2月失效後，本公司繼續努力透過香港的安排計劃對其境外債務進行進一步的整體重組。經長時間磋商，並考慮本集團所有持份者的利益後，本公司與特別小組於2025年10月10日訂立重組支持協議，並向境外債權人公佈建議重組條款。建議重組旨在尊重債權人的現有權利和公平地對待所有債權人、確保長期可持續的資本結構以進一步穩定本集團運營，以及保障所有持份者的權利及權益。

整體解決方案將通過計劃實施，一旦計劃生效，其效果為計劃債權人的所有範圍內債務申索將被解除及消除，計劃債權人不得就其範圍內債務向本公司提出任何申索。

發行強制可轉換債券及轉讓事項的目的乃為實施計劃，其以計劃代價的形式向計劃債權人提供激勵，以換取延長本集團債務的到期日，從而減輕本集團的整體債務壓力，使本集團能夠更好地管理其業務運營。發行強制可轉換債券亦將通過發行新股份增加資本基礎，並在強制可轉換債券轉換為轉換股份的情況下幫助本公司實現可持續的資本結構。本集團將不會自發行強制可轉換債券及轉讓事項收到任何所得款項。計劃將減輕本集團目前的債務壓力，為本集團提供更多時間履行其還款責任及提升本集團的流動性。

鑑於上文所述，並經考慮實施整體解決方案的裨益以及本公司於2024年提出的債務重組條款後，董事認為發行強制可轉換債券及轉讓事項的條款及條件按目前市況而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 7. 過往十二個月的股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

## 8. 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司於以下時間的股權架構：(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨本金總額最多為1,200,000,000美元的強制可轉換債券按轉換價每股2.3港元悉數轉換，當中假設(i)本公司已發行股本並無其他變動；(ii)於最後實際可行日期至強制可轉換債券獲悉數轉換當日，並無對轉換價作出任何調整；及(iii)所有計劃債權人均已選擇選項3(強制可轉換債券)，並基於記錄時間的範圍內債務，按固定匯率1美元兌7.81港元，按彼等各自範圍內債務比例獲分配；及(c)緊隨本金總額最多為1,200,000,000美元的強制可轉換債券按轉換價每股2.3港元悉數轉換，當中假設(i)本公司已發行股本並無其他變動；(ii)於最後實際可行日期至強制可轉換債券獲悉數轉換當日，並無對轉換價作出任何調整；(iii)強制可轉換債券的最大持有集團已就彼等各自範圍內債務之全部部分選擇選項3(強制可轉換債券)，且所有計劃債權人基於記錄時間的範圍內債務，按固定匯率1美元兌7.81港元，選擇選項3項下的強制可轉換債券總額為1,200,000,000美元。

	(a)於最後實際可行日期		(b)緊隨強制可轉換債券 按上述假設以轉換價 每股2.3港元悉數轉換後		(c)緊隨強制可轉換債券 按上述假設以轉換價 每股2.3港元悉數轉換後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>董事/股東</b>						
許健康先生(附註2)	1,827,871,000	44.15	1,827,871,000	22.25	1,827,871,000	22.25
許華芳先生(附註3)	598,071,400	14.44	598,071,400	7.28	598,071,400	7.28
許華芬女士(附註4)	288,093,000	6.96	288,093,000	3.51	288,093,000	3.51
華信控股有限公司	249,523,000	6.03	249,523,000	3.04	249,523,000	3.04
強制可轉換債券的最大 持有集團(附註5)	-	-	不適用	不適用	1,722,865,626	20.97
<b>公眾股東(附註6)</b>						
強制可轉換債券的最大持有集團 (附註5)	-	-	713,019,629	8.68	不適用	不適用
強制可轉換債券其他持有人	-	-	3,361,762,979	40.92	2,351,916,982	28.63
其他股東	1,176,844,600	28.42	1,176,844,600	14.32	1,176,844,600	14.32
總計	<u>4,140,403,000</u>	<u>100</u>	<u>8,215,185,608</u>	<u>100</u>	<u>8,215,185,608</u>	<u>100</u>

## 董事會函件

附註：

1. 持股百分比約整至小數點後兩個位。於最後實際可行日期，本公司並無庫存股份。
2. 董事許健康先生於1,827,871,000股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 2,800,000股股份為配偶權益；及(ii) 1,825,071,000股股份由天龍控股有限公司持有，其由Skylong Family Limited(該公司由TMF (Cayman) Ltd.以作為一項全權信託Skylong Trust(許健康先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%)全資擁有。
3. 董事許華芳先生於598,071,400股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 503,400股股份為配偶權益；及(ii) 597,568,000股股份由藍天控股有限公司持有，其由Sky Infinity Family Limited(該公司由TMF (Cayman) Ltd.以作為一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%)全資擁有。
4. 董事許華芬女士於288,093,000股股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益，當中(i) 61,470,000股股份由許華芬女士實益持有；(ii) 209,444,000股股份由樺龍控股有限公司實益持有；及(iii) 17,179,000股股份由萬通(香港)貿易有限公司實益持有。樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司由許華芬女士全資及實益擁有。
5. 強制可轉換債券最大持有集團為一家機構投資者持有的9隻基金。
6. 上市規則第8.24條項下所界定的公眾股東。

於最後實際可行日期，根據在線上權益披露系統公開可查閱的本公司權益披露文件，概無計劃債權人根據證券及期貨條例第XV部申報於本公司股份中擁有任何5%或以上的須予知會權益。假設在極端情況下，強制可轉換債券最大持有集團已就彼等各自範圍內債務的全部部分選擇選項3(強制可轉換債券)，如上表(c)所示，於強制可轉換債券獲悉數轉換後，除強制可轉換債券最大持有集團(將持有約20.97%股份)外，其他強制可轉換債券持有人將不會成為本公司的主要股東。在此情況下，按本公司於最後實際可行日期的股權結構計算，公眾股東持有的股份將約為42.95%。儘管根據強制可轉換債券的條款，轉換權的行使並無限制以確保股份有足夠的公眾持股量，且計劃債權人在行使轉換權時無須根據收購守則作出全面要約，但根據目前可得的資料，除非出現不可預見的情況，本公司認為強制可轉換債券的轉換不會導致本公司未能符合上市規則下的公眾持股量規定，亦不會導致任何持有強制可轉換債券的計劃債權人因其行使強制可轉換債券項下的轉換權而須根據收購守則對本公司所有已發行股份提出強制性全面要約。為確保於強制可轉換債券轉換時達到最低公眾持股量，當轉換期開始時，本公司將持續監察其公眾持股量，並盡最大努力確保強制可轉換債券的轉換不會導致本公司的公眾持股量跌至低於規定的公眾持股量。本公司將實施全面監察機制，

以確保於強制可轉換債券轉換時符合上市規則下的最低公眾持股量規定。於接獲任何轉換通知時，本公司將進行預審評估(包括全面攤薄股權分析)，以確定緊隨轉換後公眾持股量將維持在25%或以上。倘建議轉換將導致公眾持股量可能出現不足，本公司將與債券持有人商討協調轉換時間及規模，包括在適當情況下實施部分或分階段轉換。必要時，本公司亦將考慮替代措施，例如安排代表債券持有人向獨立投資者進行配售，或協助非公眾股東進行出售，以確保時刻遵守公眾持股量規定。

## 9. 有關計劃項下範圍內債務的資料

計劃債權人包括於計劃記錄時間作為當事人持有下列範圍內債務的實益權益(或為下列範圍內債務的貸款人)的人士：

- (a) 由本公司發行於2022年7月到期年息4.0%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2368100033，通用代碼：236810003) (「**2022年7月票據**」)。於最後實際可行日期，2022年7月票據尚未償還本金總額為4,105,000美元；
- (b) 由本公司發行於2022年11月到期年息7.125%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2078556342，通用代碼：207855634) (「**2022年11月票據**」)。於最後實際可行日期，2022年11月票據尚未償還本金總額為20,652,000美元；
- (c) 由本公司發行於2023年7月到期年息6.95%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2030333384，通用代碼：203033338) (「**2023年7月票據**」)。於最後實際可行日期，2023年7月票據尚未償還本金總額為18,515,000美元；
- (d) 由本公司發行於2024年7月到期年息4.0%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2500700633，通用代碼：250070063) (「**2024年7月票據**」)。於最後實際可行日期，2024年7月票據尚未償還本金總額為186,959,700美元；
- (e) 由本公司發行於2026年1月到期年息7.125%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2500700716，通用代碼：250070071) (「**2026年1月票據**」)。於最後實際可行日期，2026年1月票據尚未償還本金總額為279,348,000美元；
- (f) 由本公司發行於2025年12月到期年息6.95%的紐約法律監管優先票據(ISIN編碼：XS2647488878，通用代碼：264748887) (「**2025年12月票據**」)。於最後實際可行日期，2025年12月票據尚未償還本金總額為401,485,000美元；
- (g) 由本公司發行於2024年8月到期年息6.25%的紐約法律監管優先票據(ISIN

## 董事會函件

編碼：XS2213954766，通用代碼：221395476) (「2024年8月票據」)。於最後實際可行日期，2024年8月票據尚未償還本金總額為500,000,000美元；

- (h) 由本公司發行於2025年4月到期年息5.95%的紐約法律監管優先票據 (ISIN 編碼：XS2250030090，通用代碼：225003009) (「2025年4月票據」)。於最後實際可行日期，2025年4月票據尚未償還本金總額為535,000,000美元；
- (i) 由本公司發行於2026年5月到期年息4.9%的紐約法律監管優先票據 (ISIN 編碼：XS2341882913，通用代碼：234188291) (「2026年5月票據」)。於最後實際可行日期，2026年5月票據尚未償還本金總額為200,000,000美元；
- (j) 於2024年8月到期年息6.5%的紐約法律監管優先票據；
- (k) 本公司若干香港法律監管融資；及
- (l) 由中國銀行股份有限公司澳門分行作為貸款人、鵬燁企業管理控股(澳門)有限公司作為借款人及本公司作為擔保人所訂立日期為2019年12月17日的澳門法律監管融資協議(「中銀貸款」)。

範圍內債務的定義乃參考債權人權利相似性而釐定。由於計劃債權人的法律權利大致相似，故本公司認為單一類別的範圍內債務已妥為組成。本公司目前無意將任何額外債務作為範圍內債務納入計劃。於記錄時間，範圍內債務的本金總額約為2,899,553,768美元。

### 計劃以外的其他債務

重組完成後，本公司將減少其未償還債務責任，並將其流動負債轉為非流動負債。計劃將使本集團擁有更可持續的資本結構，使其能夠履行其債務責任及負債，並按持續經營基準經營，為所有持份者創造長期價值。

截至2025年12月31日，除計劃內的範圍內債務外，本公司仍有約878.9百萬美元之債務，該等債務將通過雙邊協商處理。於最後實際可行日期，其中本金總額約786.16百萬美元的債務已通過重組延長還款期，並將由本集團相關資產的現金流量償付。本公司將繼續與相關債權人就餘下範圍外債務的還款期限延長進行協商。

## 10. 上市規則的涵義

### 根據特別授權發行強制可轉換債券

轉換股份將會根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。發行強制可轉換債券及其項下擬進行的交易須經股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准轉換股份上市及買賣後方可作實。

### 轉讓事項

由於上市規則第14.07條項下有關轉讓事項(當與出售事項合併計算時)的最高適用百分比率超過75%，故轉讓事項構成本公司一項非常重大的出售事項，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。

## 11. 股東特別大會

股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。股東如欲委任代表出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快交回本公司香港證券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(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年6月10日(星期三)上午十時三十分(香港時間))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發言及投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的投票將以點票方式表決。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2026年6月9日(星期二)至2026年6月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上發言及投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同相關股票不遲於2026年6月8日(星期一)下午四時三十分送達本公司香港證券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1712-1716號舖，以辦理登記手續。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6月12日(星期五)。

## 董事會函件

本公司已根據就計劃及重組支持協議委任的信息代理提供的報告，連同相關債權人提供的資料，審閱了計劃債權人的身份，彼等均非上市規則項下本公司的關連人士。本公司亦已要求其關連人士確認，彼等均無持有範圍內債務。此外，於計劃會議上，本公司已對投票參與者進行進一步核實，以確保彼等均非本公司的關連人士。據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，各計劃債權人乃獨立於本公司，且並非本公司的關連人士。並無股東須於股東特別大會上就批准發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)、轉讓事項及其項下分別擬進行交易的決議案放棄投票。本公司預期計劃內的任何額外債權人(倘有)均非本公司關連人士。儘管有上述規定，倘有任何其他境外貸款或任何額外債權人參與計劃，本公司將審閱相關債權人的身份，並酌情向其關連人士取得進一步確認。

### 12. 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。

### 13. 推薦建議

董事會認為，經公平磋商後議定的發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)、轉讓事項及其項下分別擬進行交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准發行強制可轉換債券(包括就在強制可轉換債券轉換時發行轉換股份授出特別授權)、轉讓事項及其項下分別擬進行交易的決議案。

董事會函件

本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後方可作實。本通函所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等務請諮詢專業顧問。

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5月28日

## 本集團的財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025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」)已於下列文件中披露，有關文件刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.powerlong.com](http://www.powerlong.com))，並於下列超連結可供查閱：

- 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/2024/0422/2024042200869.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/2025/0428/2025042801257.pdf>

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

- 本公司於2026年4月27日刊發的截至2025年12月31日止年度的年報(「**2025**年年報」)(第74至176頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042701304.pdf>

<https://www.powerlong.com/download.action?moudelKey=reportNote&fileName=20260427165058z0LB.pdf>

經審核財務報表(但非2023年年報、2024年年報及2025年年報之任何其他部分)以提述方式載入本通函，並構成本通函的一部分。

## 債務

於2026年4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2026年4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2026年4月30日，本集團的未償還借貸約人民幣53,012百萬元，其詳情如下：

	(未經審核) 人民幣千元
有抵押銀行及其他借款	29,327,460
無抵押銀行及其他借款	89,873
優先票據	14,939,733
公司債券	6,336,537
資產支持證券	206,573
商業按揭支持證券	2,112,135

上述有抵押銀行及其他借款由本集團於2026年4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2026年4月30日，本集團有賬面總值約人民幣25,033百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券以及銀行及其他借貸。

### 租賃負債

於2026年4月30日，本集團有未經審核未償還租賃負債約人民幣423百萬元。

### 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責任擔保。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2026年4月30日，該等未經審核擔保金額約人民幣9,765百萬元。

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2026年4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2026年4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2025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，經計及重組文件及其項下擬進行的交易的影響、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個月的現時需求。

## 餘下集團的財務及貿易前景

展望2026年，預期房地產市場將從「止跌回穩」轉向「提質增效」，圍繞「控增量、去庫存、優供給」持續發力，鞏固穩中有進態勢，更好統籌發展和安全，積極穩妥化解重點領域風險。為著力穩定房地產市場，政策端將深入推進房地產發展新模式的基礎制度建設，延續「因城施策」優化調控思路，探索多渠道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房用於保障性住房，深化住房公積金制度改革，重點加強初婚初育家庭住房保障、支持多子女家庭改善性需求。產業端將高質量推進城市更新，穩步實施城中村、危舊房改造，盤活存量土地與閑置房屋設施，有序推動安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」建設，實施房屋品質與物業服務質量雙提升行動。企業端合理融資需求將持續細化落實，在兼顧房企債務風險防控的同時，進一步發揮「保交房」白名單制度作用，持續緩解流動性壓力。各房企將以繼續堅守「保交付、穩經營」底綫，緊扣提質增效導向，深化精細化管理，持續提升產品與服務品質，積極探索符合自身優勢的發展新模式，助力房地產行業實現平穩、健康、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，本集團凝心聚力同奮進，於2026年開年提出「再創寶龍，共啟新元」的五年發展戰略，以「再創寶龍」為企業戰略目標，構建「雙核雙翼」業務體系，即「商業+地產」與「資本+創新」，推動整體協同發展。以「三好戰略」為核心指引，即好城市、好項目、好團隊，打造「敏捷組織」並遵循四項準則，即價值聚焦、責任閉環、自驅協同、智能迭代，確保高效執行。部署「五大戰役」，即負債變輕、運營變精、內容變新、資本變強、組織變活，作為未來發展的重點策略。該五年戰略發佈，標誌著本集團邁向高質量發展的新起點。聚焦2026年重點工作，地產板塊將持續推進債務重組、優化資產結構，為本集團發展創造空間；加強銷售能力提升，推動大盤大單重點去化；持續加速盤活結盤工作；提升產品力，打造符合市場需求的精品項目。商業板塊將圍繞「造場、智營、悅客、增長、人才」五大攻堅戰，打造具有吸引力的商業空間，提升場

景體驗；推動智慧運營，提高管理效率；通過軟硬兼修與情緒鏈接，提升消費者黏性；探索多元化增長路徑，提升商業資產價值。酒店商辦板塊，將致力打造標桿項目，探索多元化、可複製的運營模式，拓展業務版圖、提升資產收益。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅定做負責任的企業，全員牢記「讓空間有愛」的企業使命，將品質追求融入每一個細節。銷售端將以解決問題的勇氣突破業績瓶頸，經營端將打造差異化競爭優勢，創新端將探索業務新增長點，人才端將為企業發展注入新鮮血液。全員堅定信心，團結拼搏，全力推進戰略落地，為企業穩健可持續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。

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。

本集團將保持積極推動人才與企業協同發展，錨定人才與企業協同發展目標，注重文化建設，倡導員工激活個體潛能，找準價值定位，賦能員工實現自我成長與價值躍升；通過流程優化與再造，破除效能壁壘，全面提升組織效能；構建多維激勵機制，激發團隊凝聚力。本集團將繼續秉持「激發潛能、匯聚精英」的

人才戰略，持續為人才成長搭建廣闊平台、創造發展機遇，以人才賦能企業高質量發展，以企業發展托舉人才價值實現，全力推動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。



**寶龍商業管理控股有限公司未經審核歷史財務資料的審閱報告**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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-3至II-38頁寶龍商業管理控股有限公司(「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2023年、2024年及2025年12月31日的未經審核財務狀況表，以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年(「有關期間」)的相關未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核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)條載入寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)就出售目標公司25%已發行股份(「出售事項」)及由貴公司建議向計劃債權人轉讓交換股份(「轉讓事項」)，連同出售事項統稱為「出售事項及轉讓事項」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)條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。執業會計師履行政序(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

審核項目董事

執業證書編號：P04686

香港，2026年5月28日

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2023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)
收入	5	2,635,746	2,617,305	2,607,608
服務成本	6	<u>(1,748,725)</u>	<u>(1,783,353)</u>	<u>(1,793,912)</u>
毛利		887,021	833,952	813,696
銷售及營銷開支	6	(78,589)	(128,476)	(110,212)
行政開支	6	(222,944)	(174,375)	(281,154)
其他收入及其他虧損－淨額	8	55,734	35,894	44,293
提早終止租賃收益		–	–	86,185
出售一間附屬公司收益		–	–	47,666
終止綜合入賬一間附屬公司虧損		–	–	(1,113)
索償撥備	22	–	–	(38,187)
金融資產減值虧損－淨額		(48,344)	(219,441)	(232,429)
投資物業減值虧損	13	–	–	(2,210)
於聯營企業之投資減值虧損		–	–	(12,388)
投資收益／(虧損)－淨額		<u>(1,248)</u>	<u>(629)</u>	<u>3,038</u>
經營利潤		591,630	346,925	317,185
融資成本	9	<u>(42,470)</u>	<u>(70,673)</u>	<u>(33,711)</u>
融資收入	9	<u>61,584</u>	<u>51,477</u>	<u>38,633</u>
融資收入／(成本)－淨額		19,114	(19,196)	4,922
分佔合營企業之業績		(52)	35	(14)
分佔聯營企業之業績		<u>996</u>	<u>3,176</u>	<u>3,134</u>
除所得稅前利潤		611,688	330,940	325,227
所得稅開支	10	<u>(159,297)</u>	<u>(106,555)</u>	<u>(93,252)</u>
年度利潤及全面收入總額		<u>452,391</u>	<u>224,385</u>	<u>231,975</u>

截至12月31日止年度			
	2023年	2024年	2025年
附註	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)
以下應佔利潤及全面收入總額：			
—目標公司股東	452,952	216,016	233,516
—非控制性權益	<u>(561)</u>	<u>8,369</u>	<u>(1,541)</u>
	<u>452,391</u>	<u>224,385</u>	<u>231,975</u>
目標公司股東應佔年度利潤的			
每股盈利(以每股人民幣分列示)			
—每股基本及攤薄盈利	11 <u>71.33</u>	<u>33.89</u>	<u>36.32</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

	附註	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	12	45,753	45,307	30,768
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		9,890	9,261	9,999
投資物業	13	749,749	972,085	463,244
遞延所得稅資產		92,127	158,198	187,903
商譽	14	20,640	20,640	20,640
無形資產		6,752	4,281	3,058
於合營企業之投資		772	807	993
於聯營企業之投資		54,516	50,859	41,605
		<u>980,199</u>	<u>1,261,438</u>	<u>758,210</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		9,602	10,620	9,001
經營租賃及貿易應收款	15	412,357	413,173	421,132
預付款及其他應收款	16	328,939	223,583	148,885
可收回即期所得稅		161	134	134
現金及銀行結餘	17	3,881,880	4,131,562	4,478,046
		<u>4,632,939</u>	<u>4,779,072</u>	<u>5,057,198</u>
<b>總資產</b>		<u><u>5,613,138</u></u>	<u><u>6,040,510</u></u>	<u><u>5,815,408</u></u>

	附註	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
<b>權益</b>				
股本及股份溢價	18	967,206	1,004,400	1,014,085
其他儲備	19	120,223	29,869	23,617
就股份獎勵計劃持有的股份		(44)	–	–
保留盈利		1,965,883	2,181,899	2,415,415
目標公司股東應佔股本及儲備		<u>3,053,268</u>	<u>3,216,168</u>	<u>3,453,117</u>
非控制性權益		<u>4,271</u>	<u>8,640</u>	<u>6,899</u>
<b>總權益</b>		<u><u>3,057,539</u></u>	<u><u>3,224,808</u></u>	<u><u>3,460,016</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債		1,235	722	1,281
租賃負債	21(a)	931,103	1,187,789	524,152
		<u>932,338</u>	<u>1,188,511</u>	<u>525,433</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	22	1,097,366	1,028,913	1,168,201
承租人墊款		22,087	37,828	33,968
即期所得稅負債		138,223	203,259	262,599
租賃負債	21(a)	64,550	82,909	81,671
合同負債	5(b)	301,035	274,282	283,520
		<u>1,623,261</u>	<u>1,627,191</u>	<u>1,829,959</u>
<b>總負債</b>		<u><u>2,555,599</u></u>	<u><u>2,815,702</u></u>	<u><u>2,355,392</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>5,613,138</u></u>	<u><u>6,040,510</u></u>	<u><u>5,815,408</u></u>

## 未經審核綜合權益變動表

	目標公司權益股東應佔					總計	非控制性	
	股本	股份溢價	就股份 獎勵計劃而 持有的股份	其他儲備	保留盈利		權益	總權益
	人民幣千元 (未經審核) (附註18)	人民幣千元 (未經審核) (附註18)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (附註19)	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)	
於2023年1月1日的餘額	5,747	1,038,193	(95)	171,326	1,512,931	2,728,102	8,027	2,736,129
全面收入								
年度利潤	-	-	-	-	452,952	452,952	(561)	452,391
全面收入總額	-	-	-	-	452,952	452,952	(561)	452,391
與擁有人交易								
股份獎勵計劃及股份激勵計劃								
— 僱員服務價值	-	-	-	45,120	-	45,120	-	45,120
股息	-	(172,906)	-	-	-	(172,906)	(3,195)	(176,101)
歸屬獎勵股份	-	96,172	51	(96,223)	-	-	-	-
於2023年12月31日及 2024年1月1日的餘額	5,747	961,459	(44)	120,223	1,965,883	3,053,268	4,271	3,057,539
全面收入								
年度利潤	-	-	-	-	216,016	216,016	8,369	224,385
全面收入總額	-	-	-	-	216,016	216,016	8,369	224,385

	目標公司權益股東應佔							
	就股份							
	獎勵計劃而					非控制性		
	股本	股份溢價	持有的股份	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
人民幣千元 (未經審核) (附註18)	人民幣千元 (未經審核) (附註18)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (附註19)	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)	
<b>與擁有人交易</b>								
股份獎勵計劃及股份激勵計劃								
一僱員服務價值	-	-	-	(65,181)	-	(65,181)	-	(65,181)
發行普通股	-	12,021	44	-	-	12,065	-	12,065
股息	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
歸屬獎勵股份	-	25,173	-	(25,173)	-	-	-	-
於2024年12月31日及								
2025年1月1日的餘額	5,747	998,653	-	29,869	2,181,899	3,216,168	8,640	3,224,808
<b>全面收入</b>								
年度利潤	-	-	-	-	233,516	233,516	(1,541)	231,975
全面收入總額	-	-	-	-	233,516	233,516	(1,541)	231,975
<b>與擁有人交易</b>								
一於出售/終止綜合入賬								
附屬公司時終止確認								
非控制性權益	-	-	-	-	-	-	8,420	8,420
股份獎勵計劃及股份激勵計劃								
一僱員服務價值	-	-	-	3,433	-	3,433	-	3,433
股息	-	-	-	-	-	-	(8,620)	(8,620)
歸屬獎勵股份	-	9,685	-	(9,685)	-	-	-	-
於2025年12月31日的餘額	5,747	1,008,338	-	23,617	2,415,415	3,453,117	6,899	3,460,016

## 未經審核綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	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)
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所得現金	682,096	474,761	487,900
已付中國企業所得稅	<u>(195,295)</u>	<u>(108,076)</u>	<u>(63,058)</u>
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<u>486,801</u>	<u>366,685</u>	<u>424,842</u>
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業及設備	(44,062)	(11,475)	(3,850)
出售物業及設備所得款項淨額	1,112	108	1,354
購買無形資產	(640)	(296)	(1,213)
出售無形資產所得款項淨額	-	148	370
就商舖銷售的獨家銷售代理權 (支付予)／退還自一家 第三方的保證金	222,040	(3,907)	(5,071)
來自聯營企業的股息	-	6,833	-
於一家合營企業之投資	-	-	(200)
出售按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產所得款項 淨額	-	-	2,300
出售一間附屬公司	-	-	(6,413)
終止綜合入賬一間附屬公司	-	-	<u>(3,216)</u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<u>178,450</u>	<u>(8,589)</u>	<u>(15,939)</u>
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股份及其他股本證券 所得款項	-	12,065	-
已付非控制性權益股息	(172,906)	(4,000)	(8,620)
租賃付款的本金部份及利息支出	<u>21(b) (75,089)</u>	<u>(120,857)</u>	<u>(71,399)</u>
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<u>(247,995)</u>	<u>(112,792)</u>	<u>(80,019)</u>

截至12月31日止年度			
	2023年	2024年	2025年
附註	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)
現金及現金等價物增加	417,256	245,304	328,884
年初現金及現金等價物	3,450,788	3,866,722	4,108,793
現金及現金等價物的匯兌	<u>(1,322)</u>	<u>(3,233)</u>	<u>(323)</u>
年終現金及現金等價物	17 <u>3,866,722</u>	<u>4,108,793</u>	<u>4,437,354</u>

## 未經審核歷史財務資料附註

### 1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「目標公司」)於2019年3月25日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條,以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業以產生租金收入以及提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

目標公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

目標公司為寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)(連同其附屬公司統稱「貴集團」)的附屬公司。

於2025年10月10日,貴公司與特別小組(「特別小組」)訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。重組支持協議包括出售目標公司25%已發行股份(「出售事項」)及由貴公司向計劃債權人轉讓交換股份(「轉讓事項」)。出售事項及轉讓事項統稱為「出售事項及轉讓事項」。於出售事項及轉讓事項完成後,目標公司將不再為貴集團的附屬公司,並將不再併入貴集團的財務報表。

未經審核歷史財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈示,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2025年12月31日止年度的年報(「2025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。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2025年年報一併閱讀。

### 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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	依賴自然能源生產電力的合同 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則年度改進	第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於將釐定的日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

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 分部資料

目標集團有兩個業務分部：

#### — 商業運營服務

目標集團從事提供(a)市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段提供商業運營服務，包括商戶管理、收租服務及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)；及(c)提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

此外，為盡可能提升商業運營效率，目標集團租賃目標集團的在管商場附近、向第三方承租的若干零售商業物業，並將其分租以產生長期租金收益。

#### — 住宅物業管理服務

目標集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的住宅物業管理服務，包括向住宅物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入及其他虧損—淨額、提早終止租賃收益、出售一間附屬公司收益、終止綜合入賬一間附屬公司虧損、索償撥備、未分配經營成本、融資成本、融資收入、分佔合營企業及聯營企業之業績及所得稅開支)。於某時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的目標集團收入及業績分析：

## 截至2023年12月31日止年度

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
總分部收入	2,137,390	498,356	2,635,746
客戶合同收入	1,960,880	498,356	2,459,236
—於某時間點	19,906	—	19,906
—隨時間	1,940,974	498,356	2,439,330
其他來源的收入			
—租金收入	176,510	—	176,510
分部業績	622,327	121,513	743,840
其他收入及其他虧損—淨額			55,734
未分配經營成本			(207,944)
利息開支			(42,470)
利息收入			61,584
分佔合營企業之業績			(52)
分佔聯營企業之業績			996
除所得稅前利潤			611,688
所得稅開支			(159,297)
年度利潤			452,391
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	82,094	4,078	86,172
金融資產減值虧損	35,469	12,875	48,344

截至2024年12月31日止年度

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
總分部收入	2,140,138	477,167	2,617,305
客戶合同收入	1,933,683	477,167	2,410,850
—於某時間點	32,345	—	32,345
—隨時間	1,901,338	477,167	2,378,505
其他來源的收入			
—租金收入	206,455	—	206,455
分部業績	313,636	62,112	375,748
其他收入及其他虧損—淨額			35,894
未分配經營成本			(64,717)
融資成本			(70,673)
融資收入			51,477
分佔合營企業之業績			35
分佔聯營企業之業績			3,176
除所得稅前利潤			330,940
所得稅開支			(106,555)
年度利潤			224,385
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	114,038	3,287	117,325
金融資產減值虧損—淨額	156,599	62,842	219,441

截至2025年12月31日止年度

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
總分部收入	2,099,133	508,475	2,607,608
客戶合同收入	1,898,744	508,475	2,407,219
—於某時間點	33,133	—	33,133
—隨時間	1,865,611	508,475	2,374,086
其他來源的收入			
—租金收入	200,389	—	200,389
分部業績	211,981	47,790	259,771
其他收入及其他虧損—淨額			44,293
提早終止租賃收益			86,185
出售一間附屬公司收益			47,666
終止綜合入賬一間附屬公司虧損			(1,113)
索償撥備			(38,187)
未分配經營成本			(81,430)
融資成本			(33,711)
融資收入			38,633
分佔合營企業之業績			(14)
分佔聯營企業之業績			3,134
除所得稅前利潤			325,227
所得稅開支			(93,252)
年度利潤			<u>231,975</u>
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	75,705	1,710	77,415
金融資產減值虧損—淨額	189,523	42,906	232,429
投資物業減值虧損	2,210	—	2,210
於聯營企業之投資減值虧損	12,388	—	12,388

(b) 下文為截至該等日期止年度的目標集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2023年12月31日

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	1,674,099	246,848	(7,070)	1,913,877
其他資產				<u>3,699,261</u>
總資產				<u><u>5,613,138</u></u>
分部負債	2,122,495	280,461	(7,070)	2,395,886
其他負債				<u>159,713</u>
總負債				<u><u>2,555,599</u></u>
計入於分部資產計量的 金額：				
資本開支	<u>114,374</u>	<u>1,749</u>	<u>-</u>	<u>116,123</u>

於2024年12月31日

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	1,601,230	280,619	(7,026)	1,874,823
其他資產				<u>4,165,687</u>
總資產				<u><u>6,040,510</u></u>
分部負債	2,274,910	335,487	(7,026)	2,603,371
其他負債				<u>212,331</u>
總負債				<u><u>2,815,702</u></u>
計入於分部資產計量的 金額：				
資本開支	<u>334,950</u>	<u>2,050</u>	<u>-</u>	<u>337,000</u>

於2025年12月31日

	商業 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	目標集團 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	869,206	368,257	(6,778)	1,230,685
其他資產				<u>4,584,723</u>
總資產				<u><u>5,815,408</u></u>
分部負債	1,649,647	411,895	(6,778)	2,054,764
其他負債				<u>300,628</u>
總負債				<u><u>2,355,392</u></u>
計入於分部資產計量的 金額：				
資本開支	<u>40,971</u>	<u>1,536</u>	<u>-</u>	<u>42,507</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	1,913,877	1,874,823	1,230,685
其他資產			
可收回即期所得稅	161	134	134
遞延所得稅資產	92,127	158,198	187,903
未分配現金及銀行結餘	3,540,749	3,946,383	4,343,973
未分配物業及設備	1,046	45	116
其他企業資產	55,288	51,666	42,598
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	<u>9,890</u>	<u>9,261</u>	<u>9,999</u>
總資產	<u><u>5,613,138</u></u>	<u><u>6,040,510</u></u>	<u><u>5,815,408</u></u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
分部負債	2,395,886	2,603,371	2,054,764
其他負債			
即期所得稅負債	138,223	203,259	262,599
遞延所得稅負債	1,235	722	1,281
其他企業負債	20,255	8,350	36,748
總負債	<u>2,555,599</u>	<u>2,815,702</u>	<u>2,355,392</u>

向主要營運決策者提供有關分部資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、來自商業及住宅物業管理服務應收款以及現金及銀行結餘。可收回即期所得稅、遞延所得稅資產、未分配現金及銀行結餘、未分配物業及設備、其他企業資產及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

分部負債主要包括貿易及其他應付款、租賃負債、合同負債及承租人墊款。即期所得稅負債、遞延所得稅負債及其他企業負債除外。

資本開支包括添置物業及設備、投資物業及無形資產。

## 5 收入

(a) 目標集團的收入如下：

服務類別	截至12月31日止年度		
	2023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)
<b>租金收入：</b>			
－商業物業租賃服務(iv)	176,510	206,455	200,389
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入：</b>			
－市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	100,019	70,480	54,255
－商業運營及管理服務	1,860,861	1,863,203	1,844,489
－運營階段的商業運營服務	742,437	716,482	692,040
－商業物業管理服務	1,118,424	1,146,721	1,152,449
－商業運營服務	1,960,880	1,933,683	1,898,744
－預售管理服務	9,160	1,189	1,057
－物業管理服務	376,162	378,759	409,141
－其他增值服務	113,034	97,219	98,277
－住宅物業管理服務	498,356	477,167	508,475
	<u>2,635,746</u>	<u>2,617,305</u>	<u>2,607,608</u>
<b>客戶類別</b>			
外部第三方客戶(i)	2,242,728	2,360,512	2,372,738
同系附屬公司(ii)	368,313	230,611	222,895
其他關聯方(iii)	24,705	26,182	11,975
	<u>2,635,746</u>	<u>2,617,305</u>	<u>2,607,608</u>

(i) 外部第三方客戶指獨立第三方。

(ii) 截至2023年12月31日止年度，來自保留集團及其他許先生控制的實體（「同系附屬公司」）產生的收入佔目標集團收入14.0%（2024年：8.8%）（2025年：8.5%）。

(iii) 其他關聯方指保留集團的聯營公司或共同控制的實體。

(iv) 業主將零售商業物業以一定價格整體租賃予目標集團，項目運營所有收入及成本均由目標集團承擔。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，商業物業租賃服務指目標集團的分租服務收入。

## (b) 與客戶合同相關的負債

	於1月1日	於12月31日		
	2023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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
合同負債	229,322	301,035	274,282	283,520

目標集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。

## (i) 就合同負債確認收入

	截至12月31日止年度		
	2023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)
於年初計入合同負債			
結餘的已確認收入			
—商業運營服務	187,294	216,719	176,511
—住宅物業管理服務	42,028	72,048	94,656
	229,322	288,767	271,167

## (ii) 未達成的履約責任

就商業運營服務及住宅物業管理服務而言，目標集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與目標集團迄今按每月或每季度基準履約的客戶價值直接相關。目標集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定年期。其他增值服務的合約年期通常釐定為於對手方提前數月告知目標集團毋須提供服務時屆滿。

其他增值服務在短時間內提供，於各期末，並無未達成的履約責任。

## 6 按性質劃分的支出

	截至12月31日止年度		
	2023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)
僱員及其他人工成本(附註7)	882,235	771,152	848,821
外包人力成本	390,018	385,212	406,871
能耗	249,319	279,860	271,989
短期租賃開支(附註21(b))	205,733	261,903	276,820
折舊及攤銷	86,172	117,325	77,415
推廣及廣告開支	72,272	102,529	81,987
差旅及酬酢開支	18,459	19,380	16,595
辦公室開支	19,442	25,678	24,407
稅項及其他徵費	10,100	9,528	11,441
專業費用	23,480	11,500	34,571
可變動租賃付款(附註21(b))	19,280	33,311	64,113
已出售存貨成本	17,385	27,506	28,094
核數師酬金			
—核數服務	2,295	1,150	1,780
其他	54,068	40,170	40,374
	<u>2,050,258</u>	<u>2,086,204</u>	<u>2,185,278</u>
服務成本、銷售及市場推廣開支及 行政開支總額			

## 7 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2023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)
工資及薪金	694,120	678,507	685,805
社會保險支出(附註(a))	104,577	114,976	120,024
房屋福利	36,086	37,123	35,664
其他僱員福利(附註(b))	2,332	5,727	3,895
以股份為基礎付款	45,120	(65,181)	3,433
	<u>882,235</u>	<u>771,152</u>	<u>848,821</u>

(a) 目標集團在中國的僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。目標集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，惟受制於若干上限，作為僱員退休福利的供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

## 8 其他收入及其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度		
	2023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)
其他收入			
違約金收入(附註(a))	22,242	25,725	48,387
政府補助(附註(b))	26,860	8,387	8,465
其他	7,954	5,015	3,114
	<u>57,056</u>	<u>39,127</u>	<u>59,966</u>
其他虧損			
匯兌虧損	(1,322)	(3,233)	(323)
違約金開支(附註(a))	—	—	(15,350)
	<u>(1,322)</u>	<u>(3,233)</u>	<u>(15,673)</u>
	<u><u>55,734</u></u>	<u><u>35,894</u></u>	<u><u>44,293</u></u>

(a) 違約金收入主要指提早終止合約而沒收租戶的保證金及違約金開支主要指有關法律糾紛的違約金。

(b) 政府補助主要指收取地方政府所發放並無附加條件的獎勵及退稅。

## 9 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度		
	2023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)
有關下列各項的利息開支：			
租賃負債(附註21(b))	(43,677)	(70,673)	(33,711)
其他	1,207	—	—
	<u>(42,470)</u>	<u>(70,673)</u>	<u>(33,711)</u>
有關下列各項的利息收入：			
銀行存款	61,584	51,477	38,633
	<u>61,584</u>	<u>51,477</u>	<u>38,633</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u><u>19,114</u></u>	<u><u>(19,196)</u></u>	<u><u>4,922</u></u>

## 10 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2023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)
即期所得稅開支			
－中國企業所得稅	181,716	173,139	122,398
遞延所得稅抵免			
－中國企業所得稅	<u>(22,419)</u>	<u>(66,584)</u>	<u>(29,146)</u>
	<u>159,297</u>	<u>106,555</u>	<u>93,252</u>

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，實際所得稅率為26.04%、32.20%及28.67%。

**中國企業所得稅**

目標集團就中國業務的所得稅撥備以現有法律、詮釋及慣例為基準，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

**海外所得稅**

目標公司根據開曼群島法律第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，根據開曼群島的規則及法規，目標公司毋須繳納任何所得稅。目標公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法（經修訂）註冊成立，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

**香港利得稅**

由於目標公司及目標集團於截至2023年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故並無在該等綜合財務報表計提香港利得稅撥備（2024年：無）（2025年：無）。位於香港的目標集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

**中國預扣所得稅**

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

## 11 每股盈利

## (a) 基本

每股基本盈利乃按目標公司擁有人應佔利潤除以截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數得出。

	截至12月31日止年度		
	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
盈利(人民幣千元) 就每股基本及攤薄盈利而言的 盈利(目標公司擁有人應佔 年度利潤)	452,952	216,016	233,516
股份數目(千股) 就每股基本盈利而言的普通股 之加權平均數	634,978	637,419	642,900
每股基本及攤薄盈利 (每股人民幣分)	<u>71.33</u>	<u>33.89</u>	<u>36.32</u>

## (b) 攤薄

由於2023年、2024年及2025年並無已發行潛在普通股，因此於三個年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12 物業及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元 (未經審核)	汽車 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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	-	614	12,368	12,982
添置	37,900	150	6,012	44,062
出售	-	(139)	(973)	(1,112)
折舊費用	(2,834)	(252)	(7,093)	(10,179)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>35,066</b>	<b>373</b>	<b>10,314</b>	<b>45,753</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	37,900	5,643	41,479	85,022
累計折舊	(2,834)	(5,270)	(31,165)	(39,269)
<b>賬面淨值</b>	<b>35,066</b>	<b>373</b>	<b>10,314</b>	<b>45,753</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	35,066	373	10,314	45,753
添置	8,416	18	3,041	11,475
出售	-	(13)	(95)	(108)
折舊費用	(6,204)	(205)	(5,404)	(11,813)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>37,278</b>	<b>173</b>	<b>7,856</b>	<b>45,307</b>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	46,316	5,421	37,826	89,563
累計折舊	(9,038)	(5,248)	(29,970)	(44,256)
<b>賬面淨值</b>	<b>37,278</b>	<b>173</b>	<b>7,856</b>	<b>45,307</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	37,278	173	7,856	45,307
添置	1,939	15	1,896	3,850
出售	-	-	(1,354)	(1,354)
於出售/終止綜合入賬附屬公司 時終止確認	-	-	(235)	(235)
折舊費用	(14,649)	(135)	(2,016)	(16,800)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>24,568</b>	<b>53</b>	<b>6,147</b>	<b>30,768</b>
<b>於2025年12月31日</b>				
成本	48,255	5,140	37,946	91,341
累計折舊	(23,687)	(5,087)	(31,799)	(60,573)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,568</b>	<b>53</b>	<b>6,147</b>	<b>30,768</b>

## 13 投資物業

	租賃商業 物業－ 使用權資產 人民幣千元 (未經審核)	投資物業 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	751,872	–	751,872
添置	71,421	–	71,421
折舊費用	(73,544)	–	(73,544)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>749,749</b>	<b>–</b>	<b>749,749</b>
<b>於2023年12月31日</b>			
成本	1,202,204	–	1,202,204
累計折舊	(452,455)	–	(452,455)
<b>賬面淨值</b>	<b>749,749</b>	<b>–</b>	<b>749,749</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	749,749	–	749,749
添置	325,229	–	325,229
折舊費用	(102,893)	–	(102,893)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>972,085</b>	<b>–</b>	<b>972,085</b>
<b>於2024年12月31日</b>			
成本	1,293,671	–	1,293,671
累計折舊	(321,586)	–	(321,586)
<b>賬面淨值</b>	<b>972,085</b>	<b>–</b>	<b>972,085</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	972,085	–	972,085
添置	–	37,444	37,444
於出售一間附屬公司時終止確認	(352,224)	–	(352,224)
於提早終止租賃時終止確認	(133,302)	–	(133,302)
折舊費用	(58,185)	(364)	(58,549)
減值	(2,210)	–	(2,210)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>426,164</b>	<b>37,080</b>	<b>463,244</b>
<b>於2025年12月31日</b>			
成本	731,836	37,444	769,280
累計折舊	(303,462)	(364)	(303,826)
減值	(2,210)	–	(2,210)
<b>賬面淨值</b>	<b>426,164</b>	<b>37,080</b>	<b>463,244</b>

## 14 商譽

於2023年、2024年及2025年12月31日並無就商譽確認減值撥備。

## 15 經營租賃及貿易應收款

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營租賃應收款(附註(a))			
— 第三方	<u>29,064</u>	<u>15,937</u>	<u>13,410</u>
貿易應收款(附註(a))			
— 關聯方(附註23(d))	215,952	371,819	537,525
— 第三方	<u>245,629</u>	<u>262,604</u>	<u>304,072</u>
	<u>461,581</u>	<u>634,423</u>	<u>841,597</u>
減：虧損撥備(附註(b))	<u>(78,288)</u>	<u>(237,187)</u>	<u>(433,875)</u>
	<u><u>412,357</u></u>	<u><u>413,173</u></u>	<u><u>421,132</u></u>

- (a) 目標集團收入來自提供商業運營服務、住宅物業管理服務及租賃物業。提供服務的所得款項及租金收入將會根據相關物業服務協議及租約的條款收取。一般不會授予信貸期。

於以下各個資產負債日期，應收關聯方的貿易應收款賬面總值按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
1年以內	215,952	264,149	197,389
1-2年	<u>-</u>	<u>107,670</u>	<u>340,136</u>
	<u>215,952</u>	<u>371,819</u>	<u>537,525</u>

於以下各個資產負債日期，經營租賃及應收第三方的貿易應收款賬面總值按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
1年以內	177,401	141,537	125,221
1-2年	53,313	65,227	75,456
2-3年	25,213	33,085	58,694
3年以上	18,766	38,692	58,111
	<u>274,693</u>	<u>278,541</u>	<u>317,482</u>

(b) 目標集團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2023年12月31日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣78,288,000元(2024年：人民幣237,187,000元)(2025年：人民幣433,875,000元)。

(c) 於2023年、2024年及2025年12月31日，經營租賃及貿易應收款均以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

## 16 預付款及其他應收款

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他應收款			
—代租戶或住戶付款(附註(a))	10,877	21,254	15,549
—關聯方(附註23(d))	7,731	11,704	12,867
—向關聯公司支付的保證金(附註(b)及附註23(d))	198,000	198,000	198,000
—向第三方支付的保證金(附註(c))	83,687	3,013	3,105
—其他	4,202	15,930	3,779
	<u>304,497</u>	<u>249,901</u>	<u>233,300</u>
減：虧損撥備	<u>(27,911)</u>	<u>(88,453)</u>	<u>(124,194)</u>
	<u>276,586</u>	<u>161,448</u>	<u>109,106</u>
預付款			
—第三方(附註(d))	30,702	37,186	18,991
—關聯方(附註23(d))	21,651	24,949	20,788
	<u>52,353</u>	<u>62,135</u>	<u>39,779</u>
	<u>328,939</u>	<u>223,583</u>	<u>148,885</u>

- (a) 該等款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。
- (b) 該等款項指向保留集團旗下一間關聯公司支付的可退還保證金，以取得該關聯公司所持有的位於中國停車位的獨家銷售權。
- (c) 該等款項指向第三方支付的可退還保證金，以取得該第三方所持有的位於中國商舖的獨家銷售權。
- (d) 該等款項主要指目標集團預付能耗費的金額。
- (e) 預付款及其他應收款的結餘均以人民幣計值。

## 17 現金及銀行結餘

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
銀行現金及手頭現金(附註(a))	3,881,880	4,131,562	4,478,046
受限制現金—其他	(15,158)	(22,769)	(40,692)
現金及現金等價物	<u>3,866,722</u>	<u>4,108,793</u>	<u>4,437,354</u>

(a) 現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
人民幣	3,870,606	4,110,047	4,387,599
港幣	11,274	21,503	13,118
美元	—	12	77,329
	<u>3,881,880</u>	<u>4,131,562</u>	<u>4,478,046</u>

## 18 股本及股份溢價

	普通股數目 (未經審核)	股本 千港元 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	就股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元 (未經審核)
<b>法定</b>						
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905	-
<b>已發行</b>						
於2022年12月31日及2023年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,038,193	1,043,940	(95)
股息	-	-	-	(172,906)	(172,906)	-
歸屬獎勵股份	-	-	-	96,172	96,172	51
於2023年12月31日	642,900,000	6,429	5,747	961,459	967,206	(44)
<b>已發行</b>						
於2023年12月31日及2024年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	961,459	967,206	(44)
發行普通股	-	-	-	12,021	12,021	44
歸屬獎勵股份	-	-	-	25,173	25,173	-
於2024年12月31日	642,900,000	6,429	5,747	998,653	1,004,400	-
<b>已發行</b>						
於2024年12月31日及2025年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	998,653	1,004,400	-
歸屬獎勵股份	-	-	-	9,685	9,685	-
於2025年12月31日	642,900,000	6,429	5,747	1,008,338	1,014,085	-

## 19 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元 (未經審核) (附註(a))	股份獎勵 計劃及股份 激勵計劃 —僱員服務 價值 人民幣千元 (未經審核) (附註(b))	總儲備 人民幣千元 (未經審核)
於2023年1月1日的餘額	23,617	147,709	171,326
股份獎勵計劃及股份激勵計劃 —僱員服務價值	—	45,120	45,120
歸屬獎勵股份	—	(96,223)	(96,223)
於2023年12月31日的餘額	<u>23,617</u>	<u>96,606</u>	<u>120,223</u>
於2024年1月1日的餘額	23,617	96,606	120,223
股份獎勵計劃及股份激勵計劃 —僱員服務價值	—	(65,181)	(65,181)
歸屬獎勵股份	—	(25,173)	(25,173)
於2024年12月31日的餘額	<u>23,617</u>	<u>6,252</u>	<u>29,869</u>
於2025年1月1日的餘額	23,617	6,252	29,869
股份獎勵計劃及股份激勵計劃 —僱員服務價值	—	3,433	3,433
歸屬獎勵股份	—	(9,685)	(9,685)
於2025年12月31日的餘額	<u>23,617</u>	<u>—</u>	<u>23,617</u>

## (a) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及目標集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的目標集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備基金。視乎性質而定，儲備基金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

## (b) 股份獎勵計劃及股份激勵計劃儲備

*股份獎勵計劃*

於2020年11月24日，目標公司股東批准及採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，而目標公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為受託人(「受託人」)協助管理獎勵股份，以及Elitelong Holdings Limited(受託人的全資附屬公

司)作為代名人。於2020年12月4日，目標公司董事會批准向Elitelong Holdings Limited發行11,250,000股新普通股。

Elitelong Holdings Limited乃為持有目標公司配發及發行的普通股而成立的特殊目的公司。由於目標公司有權規管Elitelong Holdings Limited的相關活動，並可從承授人的貢獻中獲利，因此，目標公司將Elitelong Holdings Limited綜合入賬，而其持有的目標公司11,250,000股股份則呈列為於權益中扣減作為就股份獎勵計劃而持有的股份的儲備。Elitelong Holdings Limited已於2025年11月19日解散。

根據股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將分別於2023年6月及2025年6月歸屬50%及50%獎勵股份。

於2023年6月，已歸屬5,625,000股獎勵股份。

於2024年11月1日，陳先生辭任目標公司執行董事兼行政總裁。根據股份獎勵計劃的條款，餘下5,625,000股獎勵股份(於該日尚未歸屬)將不再轉讓予陳先生。

按授出日期當日價格20.15港元計算，獎勵股份的總面值為112,500港元及公允價值為226,688,000港元(相等於約人民幣192,446,000元)。截至2023年12月31日止年度，確認有關股份獎勵計劃的開支人民幣34,837,000元。截至2024年12月31日止年度，確認有關股份獎勵計劃的開支人民幣16,880,000元，撥回有關因陳先生辭任而註銷的5,625,000股獎勵股份的開支人民幣84,405,000元。

### 股份激勵計劃

於2019年7月19日，8,778股股份按面值發行及配發予匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)，乃目標公司上市前目標公司股權的10%。匯鴻管理於英屬維京群島註冊成立為一間特殊目的公司，以持有根據一項於上市後最少六個月採納的股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)授予合資格承授人的股份，由目標公司綜合入賬。

於2019年12月10日，目標公司透過增設1,962,000,000股每股面值0.01港元額外股份，將法定股本增至20,000,000港元。根據股東於2019年12月10日通過的書面決議案，目標公司獲授權透過將目標公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向各股東發行及配發股份。因此，匯鴻管理持有的股份數目由8,778股增至45,000,000股，即目標公司於上市前的10%股權。

於2022年9月21日(即授予日期)，目標公司已議決轉讓而合資格承授人需要從匯鴻管理認購25,000,000股股份，認購價為每股人民幣1.1111元，受限於股份激勵計劃的條款及條件。該等股份(「激勵股份」)須於相關歸屬條件獲滿足後轉讓予合資格承授人。

根據股份激勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將歸屬100%激勵股份。截至2023年12月31日，承授人已認購並獲轉讓合共12,463,000股股份(2024年：21,428,000股股份)(2025年：27,558,000股股份)。

截至2023年12月31日止年度，確認有關股份激勵計劃的開支人民幣10,283,000元(2024年：人民幣2,344,000元)(2025年：人民幣3,433,000元)。

## 20 股息

2022年末期股息96,435,000港元(相當於約人民幣87,924,000元)及2023年中期股息96,435,000港元(相當於約人民幣88,910,000元)已於2023年支付。

並無就截至2024年12月31日止年度支付、宣派或建議派發末期股息，亦並無就截至2024年6月30日止六個月支付、宣派或建議派發中期股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

目標公司並無就截至2025年12月31日止年度支付或宣派股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

## 21 租賃

## (a) 於綜合財務狀況表確認的金額

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
分租予租戶的租賃物業			
—租賃商業物業(附註13)	749,749	972,085	463,244
租賃負債			
—即期	64,550	82,909	81,671
—非即期	931,103	1,187,789	524,152
	<u>995,653</u>	<u>1,270,698</u>	<u>605,823</u>

## (b) 於綜合損益及其他全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2023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)
折舊費用			
商業物業(附註13)	73,544	102,893	58,185
利息開支(計入融資成本(附註9))	43,677	70,673	33,711
可變動租賃付款(計入服務成本 (附註6))	19,280	33,311	64,113
停車場、公共區域及廣告位的 短期租賃開支(附註6)	205,733	261,903	276,820
提早終止租賃收益	—	—	86,185
租賃付款(包括本金部分及 相關利息開支)的現金流出	75,089	120,857	71,399

## 22 貿易及其他應付款

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款			
—關聯方(附註23(d))	595	510	8
—第三方	<u>173,923</u>	<u>153,773</u>	<u>174,135</u>
	<u>174,518</u>	<u>154,283</u>	<u>174,143</u>
其他應付款			
—關聯方(附註23(d))	141,117	136,050	190,461
—代租戶或住戶收款(附註(a))	84,243	73,735	87,727
—代商業物業業主就推廣費用的 應付款(附註(b))	66,985	35,473	37,100
—已收保證金(附註(c))	534,787	535,312	531,649
—索償撥備	—	—	38,187
—其他	<u>11,404</u>	<u>8,350</u>	<u>3,640</u>
	<u>838,536</u>	<u>788,920</u>	<u>888,764</u>
應計薪金	71,389	68,508	74,730
其他應付稅項	<u>12,923</u>	<u>17,202</u>	<u>30,564</u>
	<u><u>1,097,366</u></u>	<u><u>1,028,913</u></u>	<u><u>1,168,201</u></u>

- (a) 該等款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。
- (b) 該結餘指代商業物業業主收款以結付有關停車場、公共區域及廣告位的推廣及營銷活動的開支。
- (c) 該等款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取作為履約保證的保證金。
- (d) 於2023年、2024年及2025年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

- (e) 於以下各個資產負債日期，按發票日期呈列的貿易應付款(包括應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
1年以內	161,689	138,993	160,768
1至2年	9,931	6,175	3,809
2至3年	1,940	6,755	5,181
3年以上	958	2,360	4,385
	<u>174,518</u>	<u>154,283</u>	<u>174,143</u>

一般不會授予信貸期。

- (f) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
人民幣	<u>1,013,054</u>	<u>943,203</u>	<u>1,062,907</u>

## 23 關聯方交易

## (a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度		
	2023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)
提供服務產生的收入(附註(ii))			
—由許先生控制的實體	368,313	230,611	222,895
—由許先生共同控制的實體	24,705	26,182	11,975
	<u>393,018</u>	<u>256,793</u>	<u>234,870</u>
辦公室租賃開支			
—由許先生控制的實體	2,292	3,196	—
	<u>2,292</u>	<u>3,196</u>	<u>—</u>
停車場、公共區域及廣告位的 短期租賃開支			
—由許先生控制的實體	198,001	243,883	249,945
—由許先生共同控制的實體	485	3,811	4,693
	<u>198,486</u>	<u>247,694</u>	<u>254,638</u>
購買低值消耗品及其他			
—由許先生控制的實體	1,251	852	1,193
	<u>1,251</u>	<u>852</u>	<u>1,193</u>
購買資訊技術服務			
—由許先生共同控制的實體	14,338	7,351	6,071
	<u>14,338</u>	<u>7,351</u>	<u>6,071</u>

(i) 以上所有交易乃於目標集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 所提供服務主要包括商業運營服務及住宅物業管理服務的收入。

## (b) 免費商標許可協議

於2019年8月8日，目標集團與寶龍集團發展有限公司(「寶龍集團發展」)訂立商標許可協議，據此，寶龍集團發展不可撤銷地及無條件地同意因應目標集團一般及日常業務過程及其他活動過程中的運營需求，向目標集團授予(i)使用；及/或(ii)目標集團向第三方分授若干中國註冊商標許可的權利，年期自商標許可協議開始日期起計免特許權使用費永久使用。

## (c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2023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)
薪金及其他短期僱員福利	3,431	2,828	5,765

## (d) 與關聯方的結餘

	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)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款			
— 由許先生控制的實體(附註(ii))	211,748	350,580	520,733
— 由許先生共同控制的實體	4,204	21,239	16,792
減：虧損撥備	—	(155,640)	(314,343)
	<u>215,952</u>	<u>216,179</u>	<u>223,182</u>
預付款(貿易)(附註(i))			
— 由許先生共同控制的實體	21,651	24,949	20,788
	<u>21,651</u>	<u>24,949</u>	<u>20,788</u>
其他應收款			
— 由許先生控制的實體(附註(ii))	204,974	207,074	208,578
— 由許先生共同控制的實體	757	2,630	2,289
減：虧損撥備	—	(87,780)	(123,315)
	<u>205,731</u>	<u>121,924</u>	<u>87,552</u>
貿易應付款			
— 由許先生控制的實體(附註(ii))	595	510	8
	<u>595</u>	<u>510</u>	<u>8</u>
其他應付款(貿易)			
— 由許先生控制的實體(附註(ii))	129,490	129,632	183,574
— 由許先生共同控制的實體	11,627	6,418	6,887
	<u>141,117</u>	<u>136,050</u>	<u>190,461</u>
合同負債			
— 由許先生控制的實體(附註(ii))	39,524	6,546	9,105
— 由許先生共同控制的實體	3,373	4,665	2,122
	<u>42,897</u>	<u>11,211</u>	<u>11,227</u>

(i) 預付款乃有關與目標集團一間合營企業於資訊科技發展方面的合作。

(ii) 該等結餘屬於保留集團。

應收／付關聯方的貿易應收款、其他應收款、貿易應付款、其他應付款及合同負債乃無抵押、免息及須按要求償還。

## 24 或然負債

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

## 25 承擔

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣零元。

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。



## 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列位董事

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」）（不包括寶龍商業管理控股有限公司（「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5月28日有關 貴公司就出售目標公司25%已發行股份（「出售事項」）及 貴公司建議向計劃債權人轉讓交換股份（「轉讓事項」，連同出售事項統稱「出售事項及轉讓事項」）以及向計劃債權人發行強制可轉換債券而刊發之通函（「該通函」）第III-5至III-18頁所載於2025年12月31日之未經審核備考綜合資產負債表、截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及截至2025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-5至III-18頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券對 貴集團於2025年12月31日之財務狀況以及對 貴集團截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量之影響（猶如出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券已分別於2025年12月31日及2025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12月31日止年度之經審核綜合財務報表（獨立核數師已就此發出載有有關持續經營重大不確定性段落的無保留意見報告）。

### 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(「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。

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12月31日或／及2025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

審核項目董事

執業證書編號：P04686

香港，2026年5月28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12月31日的未經審核備考綜合資產負債表、截至2025年12月31日止年度的未經審核備考綜合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及轉讓事項(定義見本通函)以及向計劃債權人發行強制可轉換債券對未經審核備考綜合資產負債表的影響(猶如出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券已於2025年12月31日進行)以及對未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表的影響(猶如出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券已於2025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之會計指引第7號編製餘下集團之未經審核備考財務資料。因其假設性質使然,其未必可真反映餘下集團截至2025年12月31日止年度財務業績及現金流量(猶如出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券已分別於2025年12月31日及2025年1月1日進行)及於2025年12月31日的財務狀況(猶如出售事項及轉讓事項以及發行強制可轉換債券已於所述日期或任何未來日期完成)。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團過往財務資料、本集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報、本通函附錄二所載之目標公司及其附屬公司(「目標集團」)之財務資料、本公司日期為2026年5月14日之公佈及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2. 餘下集團於2025年12月31日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團						餘下集團 於2025年 12月31日 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	於2025年 12月31日 之經審核 綜合資產 負債表	備考調整					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1(a)	附註2	附註6	附註7(a)	附註5	附註8	
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	5,162,387	(30,768)	-	-	-	-	5,131,619
投資物業	74,527,594	(463,244)	-	-	-	-	74,064,350
無形資產	3,059	(3,058)	-	-	-	-	1
商譽	20,640	(20,640)	-	-	-	-	-
採用權益法核算之投資	6,502,082	(42,598)	-	286,913	-	-	6,746,397
遞延所得稅資產	2,290,353	(187,903)	106,625	-	-	-	2,209,075
按公允價值計量且其 變動計入其他全面 收入之金融資產	46,462	-	-	-	-	-	46,462
	<u>88,552,577</u>	<u>(748,211)</u>	<u>106,625</u>	<u>286,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,197,904</u>
<b>流動資產</b>							
開發中物業	23,800,969	-	-	-	-	-	23,800,969
持作銷售竣工物業	19,058,916	(9,001)	-	-	-	-	19,049,915
合同資產	192,883	-	-	-	-	-	192,883
貿易應收款	1,374,947	(421,132)	216,218	-	-	-	1,170,033
其他應收款	23,430,217	(109,106)	270,176	-	-	-	23,591,287
預付款	3,424,675	(39,779)	9,105	-	-	-	3,394,001
預付稅項	1,449,149	(134)	-	-	-	-	1,449,015
按公允價值計量且 其變動計入損益之 金融資產	10,110	(9,999)	-	-	-	-	111
受限制現金	1,872,738	(40,692)	-	-	-	-	1,832,046
現金及現金等價物	5,368,987	(4,437,354)	-	-	325,907	-	1,257,540
	<u>79,983,591</u>	<u>(5,067,197)</u>	<u>495,499</u>	<u>-</u>	<u>325,907</u>	<u>-</u>	<u>75,737,800</u>
<b>總資產</b>	<u>168,536,168</u>	<u>(5,815,408)</u>	<u>602,124</u>	<u>286,913</u>	<u>325,907</u>	<u>-</u>	<u>163,935,704</u>

	餘下集團						
	於2025年						
	12月31日						
	之未經						
	審核備考						
	綜合						
本集團	備考調整						資產負債表
於2025年	於2025年	於2025年	於2025年	於2025年	於2025年	於2025年	於2025年
12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
之經審核	之經審核	之經審核	之經審核	之經審核	之經審核	之經審核	之經審核
綜合	綜合	綜合	綜合	綜合	綜合	綜合	綜合
資產負債表	資產負債表	資產負債表	資產負債表	資產負債表	資產負債表	資產負債表	資產負債表
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註1(a)	附註2	附註6	附註7(a)	附註5	附註8		
<b>權益</b>							
本公司擁有人應佔權益							
股本	36,779	-	-	-	-	-	36,779
其他儲備	1,759,271	-	-	-	(537,372)	-	1,221,899
保留盈利	24,930,156	-	(319,874)	1,703,295	-	7,440,555	33,754,132
	<u>26,726,206</u>	<u>-</u>	<u>(319,874)</u>	<u>1,703,295</u>	<u>(537,372)</u>	<u>7,440,555</u>	<u>35,012,810</u>
非控制性權益	13,428,491	-	-	(2,054,293)	863,279	-	12,237,477
<b>總權益</b>	<u>40,154,697</u>	<u>-</u>	<u>(319,874)</u>	<u>(350,998)</u>	<u>325,907</u>	<u>7,440,555</u>	<u>47,250,287</u>
<b>負債</b>							
非流動負債							
借貸	20,832,253	-	-	-	-	-	20,832,253
租賃負債	515,898	(524,152)	8,254	-	-	-	-
遞延所得稅負債	6,030,331	(1,281)	-	-	-	-	6,029,050
	<u>27,378,482</u>	<u>(525,433)</u>	<u>8,254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,861,303</u>
流動負債							
借貸	34,222,683	-	-	(2,822,105)	-	(8,434,560)	22,966,018
貿易及其他應付款	39,497,965	(1,202,169)	904,639	-	-	-	39,200,435
合同負債	9,466,485	(283,520)	9,105	-	-	-	9,192,070
即期所得稅負債	17,731,624	(262,599)	-	-	-	-	17,469,025
租賃負債	84,232	(81,671)	-	-	-	-	2,561
衍生金融工具	-	-	-	-	-	994,005	994,005
	<u>101,002,989</u>	<u>(1,829,959)</u>	<u>913,744</u>	<u>(2,822,105)</u>	<u>-</u>	<u>(7,440,555)</u>	<u>89,824,114</u>
<b>總負債</b>	<u>128,381,471</u>	<u>(2,355,392)</u>	<u>921,998</u>	<u>(2,822,105)</u>	<u>-</u>	<u>(7,440,555)</u>	<u>116,685,417</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>168,536,168</u>	<u>(2,355,392)</u>	<u>602,124</u>	<u>(3,173,103)</u>	<u>325,907</u>	<u>-</u>	<u>163,935,704</u>

## 3. 餘下集團截至2025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					餘下集團
	截至2025年					截至2025年
	12月31日					12月31日
	止年度之					止年度之
	經審核綜合					未經審核
	全面收益表					備考綜合
	備考調整					全面收益表
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1(b)	附註3	附註4	附註7(b)	附註8	
收入	22,637,190	(2,607,608)	472,840	-	-	20,502,422
銷售成本	<u>(21,333,392)</u>	<u>1,793,912</u>	<u>(249,945)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19,789,425)</u>
毛利	1,303,798	(813,696)	222,895	-	-	712,997
投資物業公允價值						
虧損—淨額	(4,193,334)	2,210	-	-	-	(4,191,124)
銷售及營銷成本	(418,428)	110,212	(92,549)	-	-	(400,765)
行政開支	(1,112,647)	281,154	(130,346)	-	-	(961,839)
金融資產減值						
虧損淨額	(226,177)	232,429	(285,600)	-	-	(279,348)
其他收入及收益／						
(虧損)—淨額	<u>64,204</u>	<u>(141,882)</u>	<u>-</u>	<u>1,851,368</u>	<u>7,632,075</u>	<u>9,405,765</u>
經營虧損	(4,582,584)	(329,573)	(285,600)	1,851,368	7,632,075	4,285,686
融資成本—淨額	(1,038,036)	(4,922)	-	-	-	(1,042,958)
採用權益法核算之						
投資之分佔虧損	<u>(663,469)</u>	<u>9,268</u>	<u>(19,402)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(673,603)</u>
除所得稅前虧損	(6,284,089)	(325,227)	(305,002)	1,851,368	7,632,075	2,569,125
所得稅開支	<u>(560,777)</u>	<u>93,252</u>	<u>71,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(396,125)</u>
年度虧損	<u><u>(6,844,866)</u></u>	<u><u>(231,975)</u></u>	<u><u>(233,602)</u></u>	<u><u>1,851,368</u></u>	<u><u>7,632,075</u></u>	<u><u>2,173,000</u></u>

	備考調整					餘下集團
	本集團					截至2025年
截至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	12月31日
12月31日	附註1(b)	附註3	附註4	附註7(b)	附註8	止年度之
止年度之						未經審核
經審核綜合						備考綜合
全面收益表						全面收益表
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	17	-	-	-	-	17
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)	(1,126)	-	-	-	-	(1,126)
年度其他全面收入 總額(扣除稅項)	(1,109)	-	-	-	-	(1,109)
年度全面虧損總額	(6,845,975)	(231,975)	(233,602)	1,851,368	7,632,075	2,171,891
以下應佔(虧損)／ 利潤：						
本公司擁有人	(5,886,744)	(226,892)	(233,602)	1,851,368	7,632,075	3,136,205
非控制性權益	(958,122)	(5,083)	-	-	-	(963,205)
	(6,844,866)	(231,975)	(233,602)	1,851,368	7,632,075	2,173,000
以下應佔全面 (虧損)／收入總額：						
本公司擁有人	(5,887,853)	(226,892)	(233,602)	1,851,368	7,632,075	3,135,096
非控制性權益	(958,122)	(5,083)	-	-	-	(963,205)
	(6,845,975)	(231,975)	(233,602)	1,851,368	7,632,075	2,171,891

## 4. 餘下集團截至2025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				餘下集團
	截至2025年				截至2025年
	12月31日				12月31日
	止年度之				止年度之
	經審核綜合				未經審核
	現金流量表				備考綜合
	現金流量表		備考調整		現金流量表
	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
	附註1(b)	附註3	附註5	附註9	
<b>經營活動現金流</b>					
經營活動產生的現金	4,566,705	(487,900)	-	-	4,078,805
已付中國企業所得稅	(291,625)	63,058	-	-	(228,567)
已付中國土地增值稅	(235,893)	-	-	-	(235,893)
已付利息	(1,030,055)	-	-	-	(1,030,055)
<b>經營活動產生的現金</b>	<b>3,009,132</b>	<b>(424,842)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,584,290</b>
<b>投資活動現金流</b>					
出售附屬公司現金流入淨額	153,897	-	-	(4,108,793)	(3,954,896)
購買物業及設備	(129,397)	3,850	-	-	(125,547)
購買無形資產	(1,213)	1,213	-	-	-
投資物業建築費用及					
土地使用權付款	(1,317,233)	-	-	-	(1,317,233)
出售物業及設備所得款項	541,600	(1,724)	-	-	539,876
出售投資物業所得款項	153,953	-	-	-	153,953
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	2,300	(2,300)	-	-	-
出售共同控制實體及					
聯營公司的所得款項	40,000	-	-	-	40,000
已收共同控制實體及					
聯營公司股息	674,035	-	-	-	674,035

	本集團				餘下集團
	截至2025年				截至2025年
	12月31日				12月31日
	止年度之				止年度之
	經審核綜合				未經審核
	現金流量表				備考綜合
	人民幣千元				現金流量表
	附註1(b)	附註3	備考調整 附註5	附註9	人民幣千元
於共同控制實體及 聯營公司之投資	(26,324)	200	-	-	(26,124)
給予共同控制實體、 聯營公司及非控制性 權益的現金墊款	(3,395,360)	14,700	-	-	(3,380,660)
向共同控制實體、 聯營公司及非控制性 權益收取現金墊款	3,931,728	-	-	-	3,931,728
已收利息	49,648	-	-	-	49,648
銀行存款增加	(5,195)	-	-	-	(5,195)
<b>投資活動所得／(所用) 的現金</b>	<b>672,439</b>	<b>15,939</b>	<b>-</b>	<b>(4,108,793)</b>	<b>(3,420,415)</b>
<b>融資活動現金流</b>					
償還借貸	(2,187,795)	-	-	-	(2,187,795)
受限制現金解除自借貸	13,915	-	-	-	13,915
最終控股股東控制的人士 給予的現金墊款	318,368	-	-	-	318,368
共同控制實體、聯營公司及 非控制性權益給予的 現金墊款	1,012,202	-	-	-	1,012,202
向最終控股權益控制的 人士償還現金墊款	(324,839)	-	-	-	(324,839)
向共同控制實體、 聯營公司及非控制性 權益償還現金墊款	(3,136,098)	-	-	-	(3,136,098)

	本集團				餘下集團
	截至2025年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表				截至2025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	人民幣千元	備考調整 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1(b)	附註3	附註5	附註9	
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	183,810	-	334,141	-	517,951
已付股息	(217,226)	8,620	-	-	(208,606)
租賃付款的本金部分及 利息支出	(76,680)	71,399	-	-	(5,281)
<b>融資活動所用的現金</b>	<b>(4,414,343)</b>	<b>80,019</b>	<b>334,141</b>	<b>-</b>	<b>(4,000,183)</b>
現金及現金等價物減少	(732,772)	(328,884)	334,141	(4,108,793)	(4,836,308)
年初現金及現金等價物	6,103,770	(4,108,793)	-	4,108,793	6,103,770
現金及現金等價物的 匯兌虧損	(2,011)	323	-	-	(1,688)
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>5,368,987</b>	<b>(4,437,354)</b>	<b>334,141</b>	<b>-</b>	<b>1,265,774</b>

## 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12月31日之經審核綜合資產負債表(載於本集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年度報告)。
- (b) 有關金額乃摘錄自本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合全面收益表以及綜合現金流量表(載於本集團截至2025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綜合資產負債表而言，不包括本通函附錄二所載目標集團於2025年12月31日的應佔資產及負債，猶如出售事項及轉讓事項已於2025年12月31日完成。有關金額乃摘錄自目標集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表(載於目標集團之已刊發年度報告)。
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集團截至2025年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如出售事項及轉讓事項已於2025年1月1日完成。有關金額乃摘錄自目標集團之已刊發年度報告及本通函附錄二所載目標集團截至2025年12月31日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表。
4. 有關調整指目標集團與餘下集團之間的關聯方交易，其已於本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中剔除，並在出售事項及轉讓事項已於2025年1月1日完成的情況下不會予以剔除。

## 5. 出售事項對其他儲備的備考影響：

## (a) 猶如出售事項已於2025年12月31日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	325,907
減：目標集團於2025年12月31日應佔之 淨資產	(ii)	<u>(863,279)</u>
出售事項對其他儲備的淨影響		<u><u>(537,372)</u></u>

## (b) 猶如出售事項已於2025年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	334,141
減：目標集團於2025年1月1日應佔之 淨資產	(iii)	<u>(804,042)</u>
出售事項對其他儲備的淨影響		<u><u>(469,901)</u></u>

## 附註：

- (i) 本公司之全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司(作為賣方)與Prime Capital Investment Limited(一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司且為本公司的關連人士,作為買方)訂立之日期為2026年1月27日的股份購買協議,以根據股份購買協議所載條款及條件並在其規限下,由寶龍地產(維京)控股有限公司出售出售事項股份,總代價為360,827,625港元。於2025年1月1日及2025年12月31日,相應現金代價金額分別為人民幣334,141,000元及人民幣325,907,000元。買方須於預付款日期以現金支付代價的20%,餘額則須於出售事項完成當日以現金支付予本公司。於出售事項完成後,本公司於目標公司(寶龍商業)的持股比例將由約63.0%減至約38.0%。由於本公司仍為目標公司的最大股東,並保留對目標公司董事會的控制權,故目標公司仍將為本公司之非全資附屬公司。因此,目標集團的財務業績、資產及負債將繼續併入本公司的業績。
- (ii) 有關金額指目標集團應佔之淨資產,乃經參考目標集團於2025年12月31日之資產淨值計算。
- (iii) 有關金額指目標集團應佔之淨資產,乃經參考本通函附錄二所載目標集團於2024年12月31日/2025年1月1日之資產淨值計算。

6. 有關調整指恢復目標集團與餘下集團的集團內公司間結餘，其已於本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中剔除。

7. 轉讓事項備考收益：

(a) 猶如轉讓事項於2025年12月31日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	2,822,105
減：目標集團於2025年12月31日應佔之淨資產	(ii)	<u>(1,118,810)</u>
對年度利潤及本公司擁有人應佔利潤之淨影響		<u>1,703,295</u>

(b) 猶如轉讓事項於2025年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	2,893,406
減：目標集團於2025年1月1日應佔之淨資產	(iii)	<u>(1,042,038)</u>
對年度利潤及本公司擁有人應佔利潤之淨影響		<u>1,851,368</u>

附註：

(i) 於2025年10月10日，本公司與特別小組（「特別小組」）成員訂立重組支持協議（「重組支持協議」）。重組支持協議包括出售目標公司25%已發行股份及本公司向計劃債權人轉讓交換股份（佔目標公司已發行股份的32.4%）。根據重組支持協議，本公司將按每股寶龍商業股份15港元的交換價，向計劃債權人轉讓交換股份（相當於208,299,600股寶龍商業股份），總代價將約為3,124,494,000港元。於2025年1月1日及2025年12月31日，相應金額分別相當於人民幣2,822,105,000元及人民幣2,893,406,000元。交換股份的轉讓為計劃代價之選項2，其將根據該計劃債權人的選擇，換取該計劃債權人申索的任何部分或全部。於出售事項及轉讓事項完成後，本公司

於目標公司(寶龍商業)的持股比例將由約38.0%減至約5.6%。目標公司將不再為本集團之附屬公司，並將不再併入本集團的財務報表。於目標公司的保留權益將入賬列為本公司的聯營企業，因為本公司將不再擁有控制權，但仍對目標公司董事會擁有重大影響力。該聯營企業的投資將以權益法入賬。

- (ii) 有關金額指目標集團應佔之淨資產，乃經參考目標集團於2025年12月31日之資產淨值計算。
- (iii) 有關金額指目標集團應佔之淨資產，乃經參考本通函附錄二所載目標集團於2024年12月31日/2025年1月1日之資產淨值計算。

8. 發行強制可轉換債券的備考收益：

- (a) 猶如發行強制可轉換債券已於2025年12月31日完成：

	附註	人民幣千元
強制可轉換債券的公允價值	(i)	994,005
減：於2025年12月31日的債務抵銷金額		<u>(8,434,560)</u>
發行強制可轉換債券以清償及解除相關範圍內債務對年度收益以及本公司擁有人應佔收益的淨影響		<u><u>7,440,555</u></u>

- (b) 猶如發行強制可轉換債券已於2025年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
強制可轉換債券的公允價值	(i)	994,005
減：於2025年1月1日的債務抵銷金額		<u>(8,626,080)</u>
發行強制可轉換債券以清償及解除相關範圍內債務對年度收益以及本公司擁有人應佔收益的淨影響		<u><u>7,632,075</u></u>

附註：

- (i) 根據重組支持協議並待重組生效日期落實後及於當日，本公司將發行本金總額最多1,200,000,000美元的強制可轉換債券，可按轉換價每股2.3港元及固定匯率1美元兌7.81港元轉換為合共最多4,074,782,608股轉換股份。於2025年1月1日及2025年12月31日，計劃債權人就相關範圍內債務申索對本公司提出的未償還本金額的等值抵銷債務金額分別為人民幣8,626,080,000元及人民幣8,434,560,000元。強制可轉換債券附帶一項轉換選擇權，其結算方式並非以固定金額的現金或其他金融資產換取本公司固定數量的普通股，被視為轉換選擇權衍生工具。因此，強制可轉換債券包含債務及衍生工具部分。

於初始確認時，衍生工具部分按公允價值人民幣994,005,000元計量，並於餘下集團的未經審核備考綜合資產負債表中呈列為「衍生金融工具」。就強制可轉換債券而言，由於可轉換債券的公允價值並無超出初始確認為衍生工具部分的金額，主體債務部分於債券發行日期的賬面值為零。因此，這導致債務抵銷產生發行強制可轉換債券的收益淨額，並於損益中確認。

衍生工具部分的公允價值由獨立合資格估值師廣州中瑞資產評估有限責任公司採用蒙特卡羅模擬釐定。衍生工具部分其後於各報告期末按公允價值重新計量。

9. 備考現金流入淨額：

猶如發行強制可轉換債券、出售事項及轉讓事項於2025年1月1日完成：

	附註	人民幣千元
出售事項的現金代價	5(i)	334,141
轉讓事項的現金代價	7(i)	-
發行強制可轉換債券的所得款項	8(i)	-
減：目標集團於2025年1月1日所持現金及現金等價物		<u>(4,108,793)</u>
<b>發行強制可轉換債券、出售事項及轉讓事項現金流出淨額</b>		<b><u><u>(3,774,652)</u></u></b>

10. 預期上述調整將不會對餘下集團之未經審核備考綜合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。

11. 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全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)及2025年12月31日(就未經審核備考綜合資產負債表而言)後所訂立的任何貿易或其他交易。

於出售事項及轉讓事項完成後，餘下集團將繼續進行其現有業務。以下載列餘下集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的管理層討論與分析，乃基於寶龍商業並無綜合入賬及本公司對寶龍商業並無擁有權而編製。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2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的綜合財務報表。

### 業務回顧

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，餘下集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；和(iii)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於該等期間，物業開發仍為餘下集團主要收入來源。

### 物業開發

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，(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27,524百萬元、人民幣12,787百萬元及人民幣7,272百萬元；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1,979,982平方米、1,152,192平方米及667,082平方米。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，餘下集團的合約銷售業態分佈如下：

	商業	住宅	合計
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
銷售面積(平方米)	728,176	1,251,806	1,979,982
銷售金額(人民幣千元)	7,566,296	19,957,433	27,523,729
平均售價(人民幣/平方米)	10,391	15,943	13,901
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
銷售面積(平方米)	401,184	751,008	1,152,192
銷售金額(人民幣千元)	3,147,349	9,639,675	12,787,024
平均售價(人民幣/平方米)	7,845	12,836	11,098
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
銷售面積(平方米)	169,138	497,944	667,082
銷售金額(人民幣千元)	1,401,994	5,870,255	7,272,249
平均售價(人民幣/平方米)	8,289	11,789	10,902

#### 物業投資

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2023年、2024年及2025年12月31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8,215,509平方米、8,312,181平方米及8,322,130平方米。

於2023年、2024年及2025年12月31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2023年12月31日	62	8	70
於2024年12月31日	62	9	71
於2025年12月31日	65	7	72

#### 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2023年、2024年及2025年12月31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2023年12月31日	8	11	19
於2024年12月31日	7	11	18
於2025年12月31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2023年、2024年及2025年12月31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2023年12月31日	18.85	3.09	21.94
於2024年12月31日	11.06	3.65	14.71
於2025年12月31日	10.34	3.23	13.57

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2023年、2024年及2025年12月31日，餘下集團土地儲備分別約67.4%、56.0%及56.9%分佈於長三角地區。

## 財務回顧

截至2023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	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	17,737,075	2,014,263	1,090,987	20,842,325
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,618)</u>	<u>(5,618)</u>
來自外部客戶之收入	<u>17,737,075</u>	<u>2,014,263</u>	<u>1,085,369</u>	<u>20,836,707</u>
分部(虧損)/收益	<u>524,037</u>	<u>(401,614)</u>	<u>(326,305)</u>	<u>(203,882)</u>
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	-	-	-	(14,902)
未分配經營成本	-	-	-	(983,076)
融資成本淨額	-	-	-	<u>(1,370,188)</u>
除所得稅前虧損	-	-	-	(2,572,048)
所得稅開支	-	-	-	<u>(457,623)</u>
年度虧損	-	-	-	<u>(3,029,671)</u>
計入分部業績計量的金額：				
折舊及確認為開支的攤銷	107,381	-	228,132	335,513
投資物業公允價值虧損淨額	-	1,709,427	-	1,709,427
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
分佔共同控制實體稅後利 潤/(虧損)	50,509	-	-	50,509
分佔聯營公司稅後利潤/ (虧損)	<u>1,184,784</u>	<u>-</u>	<u>300</u>	<u>1,185,084</u>

## 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20,837百萬元(2022年：約人民幣29,436百萬元)，較2022年同期下降約29.2%，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18,902百萬元(2022年：約人民幣19,953百萬元)，較2022年同期下降約5.3%，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1,935百萬元(2022年：約人民幣9,483百萬元)，較2022年同期減少約79.6%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，物業銷售收入減少以及基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備所致。

毛利率為9.3%，較2022年同期的32.2%下降約22.9個百分點，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1,709百萬元，2022年同期錄得重估損失約為人民幣88百萬元，公允價值損失較2022年同期增加約人民幣1,621百萬元，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2,179百萬元(2022年：約人民幣2,854百萬元)，較2022年同期下降約23.7%，主要是由於物業銷售規模縮小所致。

### 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1,236百萬元(2022年：約人民幣616百萬元)，較2022年同期增加約100.6%，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458百萬元(2022年：約人民幣2,383百萬元)，較2022年同期減少約80.8%，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2,951百萬元(2022年：本公司擁有人應佔利潤約人民幣117百萬元)，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 人民幣千元	物業投資 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	20,543,711	2,154,823	922,638	23,621,172
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,436)</u>	<u>(3,436)</u>
來自外部客戶之收入	<u>20,543,711</u>	<u>2,154,823</u>	<u>919,202</u>	<u>23,617,736</u>
分部(虧損)/收益	<u>(455,466)</u>	<u>(2,007,581)</u>	<u>(295,417)</u>	<u>(2,758,464)</u>
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	-	-	-	8
未分配經營成本	-	-	-	(397,906)
融資成本淨額	-	-	-	<u>(1,975,405)</u>
除所得稅前虧損	-	-	-	(5,131,767)
所得稅開支	-	-	-	<u>(696,744)</u>
年度虧損	-	-	-	<u>(5,828,511)</u>
計入分部業績計量的金額：				
折舊及確認為開支的攤銷	107,836	-	242,803	350,639
投資物業公允價值虧損淨額	-	3,326,616	-	3,326,616
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				
利潤/(虧損)	(65,232)	-	-	(65,232)
分佔聯營公司稅後利潤/ (虧損)	<u>48,127</u>	<u>-</u>	<u>494</u>	<u>48,621</u>

## 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23,618百萬元(2023年：約人民幣20,837百萬元)，較2023年同期上升約13.3%，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21,874百萬元(2023年：約人民幣18,902百萬元)，較2023年同期上升約15.7%，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1,744百萬元(2023年：約人民幣1,935百萬元)，較2023年同期減少約9.9%。毛利率於截至2024年12月31日止年度為7.4%，較截至2023年12月31日止年度的9.3%下降1.9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3,327百萬元，2023年同期錄得重估損失約為人民幣1,709百萬元，公允價值損失較2023年同期增加約人民幣1,618百萬元，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1,766百萬元(2023年：約人民幣2,179百萬元)，較2023年同期下降約19.0%。主要是由於項目銷售規模縮小所致。

#### 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17百萬元，與2023年同期採用權益法核算之投資之分佔利潤約人民幣1,236百萬元相比，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697百萬元(2023年：約人民幣458百萬元)，較2023年同期增加約52.2%，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6,013百萬元(2023年：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,951百萬元)。

截至2025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	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	17,532,604	2,078,167	897,901	20,508,672
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,250)</u>	<u>(6,250)</u>
來自外部客戶之收入	<u>17,532,604</u>	<u>2,078,167</u>	<u>891,651</u>	<u>20,502,422</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(2,623,759)</u>	<u>(2,697,170)</u>	<u>(102,565)</u>	<u>(5,423,494)</u>
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	-	-	-	(1)
未分配經營成本	-	-	-	(428,463)
融資成本淨額	-	-	-	<u>(1,042,958)</u>
除所得稅前虧損	-	-	-	(6,894,916)
所得稅開支	-	-	-	<u>(396,125)</u>
年度虧損	-	-	-	<u>(7,291,041)</u>
計入分部業績計量的金額：				
折舊及確認為開支的攤銷	47,429	-	213,087	260,516
投資物業公允價值虧損淨額	-	4,191,124	-	4,191,124
開發中物業及持作銷售				
竣工物業減值虧損淨額	5,937,983	-	-	5,937,983
分佔共同控制實體稅後				
利潤/(虧損)	(491,913)	-	-	(491,913)
分佔聯營公司稅後利潤/ (虧損)	<u>(163,068)</u>	<u>-</u>	<u>780</u>	<u>(162,288)</u>

## 收入

餘下集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入及其他物業開發相關業務收入。截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得總收入約為人民幣20,502百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣23,618百萬元)，較2024年同期下降約13.2%，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12月31日止年度，銷售成本約為人民幣19,789百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣21,874百萬元)，較2024年同期下降約9.5%，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12月31日止年度，毛利約為人民幣713百萬元(2024年：約人民幣1,744百萬元)，較2024年同期減少約59.1%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，物業銷售收入減少以及基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備所致。毛利率於截至2025年12月31日止年度為3.5%，較截至2024年12月31日止年度的7.4%下降3.9個百分點，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2025年12月31日止年度，餘下集團錄得公允價值虧損約人民幣4,191百萬元(截至2024年12月31日止年度：公允價值虧損約人民幣3,327百萬元)。公允價值虧損較2024年同期增加約人民幣864百萬元，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1,363百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣1,766百萬元)，較2024年同期下降約22.8%，主要是由於銷售規模縮小所致。

### 採用權益法核算之投資之分佔虧損

截至2025年12月31日止年度，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654百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣17百萬元)。採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損較2024年同期增加約人民幣637百萬元，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨虧損額增加所致。

### 所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，餘下集團之所得稅開支約為人民幣396百萬元(2024年：約人民幣697百萬元)，較2024年同期下降約43.2%，主要由於中國企業所得稅開支減少所致。

### 本公司擁有人應佔虧損

截至2025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6,328百萬元(截至2024年12月31日止年度：本公司擁有人應佔虧損約人民幣6,013百萬元)。

### 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2023年、2024年及2025年的現金及現金等價物及受限制現金分別約為人民幣5,364百萬元、人民幣3,404百萬元及人民幣2,764百萬元。

## 借款

餘下集團於2023年、2024年及2025年12月31日的借款總額分別約為人民幣58,820百萬元、人民幣57,721百萬元及人民幣55,055百萬元。

	12月31日		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>計入非流動負債之借貸：</b>			
優先票據	15,415,215	15,638,997	15,301,100
公司債券	5,825,332	6,298,743	6,339,995
商業按揭支持證券	2,177,484	2,123,840	2,112,135
資產支持債券	203,362	206,749	206,762
銀行借貸	32,497,480	31,005,152	28,602,010
—有抵押	32,409,395	30,915,141	28,514,217
—無抵押	88,085	90,011	87,793
其他借貸—有抵押	2,464,687	2,392,417	2,478,634
減：非流動借貸之即期部分	<u>(29,146,806)</u>	<u>(26,124,348)</u>	<u>(34,208,383)</u>
	<u>29,436,754</u>	<u>31,541,550</u>	<u>20,832,253</u>
<b>計入流動負債之借貸：</b>			
銀行借貸—有抵押	85,000	—	—
其他借貸—有抵押	151,500	55,160	14,300
非流動借貸之即期部分	<u>29,146,806</u>	<u>26,124,348</u>	<u>34,208,383</u>
	<u>29,383,306</u>	<u>26,179,508</u>	<u>34,222,683</u>
總借貸	<u><u>58,820,060</u></u>	<u><u>57,721,058</u></u>	<u><u>55,054,936</u></u>

**淨負債比率**

於2023年、2024年及2025年12月31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112.5%、125.0%及150.0%。

**借款成本**

餘下集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的總利息開支及於2023年、2024年及2025年12月31日的實際利率如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
利息開支	4,475,058	3,668,857	3,208,806
實際利率	6.48%	5.46%	5.09%

**資產抵押**

於2023年、2024年及2025年12月31日，餘下集團將其賬面值分別約為人民幣78,831百萬元、人民幣60,665百萬元及人民幣53,635百萬元的物業及設備、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2023年、2024年及2025年12月31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37,288百萬元、人民幣35,487百萬元及人民幣33,119百萬元。

於2023年、2024年及2025年12月31日，資產支持證券分別人民幣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2023年、2024年及2025年12月31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		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 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 就共同控制實體及聯營公司之 借貸擔保	18,800,618	16,166,946	9,749,564
	1,373,057	764,050	679,905

## 承擔

## (1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
訂約但未撥備			
—物業開發業務	8,428,038	7,046,342	6,534,536
—收購土地使用權	1,476,172	—	—

於2023年、2024年及2025年12月31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2023年、2024年及2025年12月31日，餘下集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元、港元或澳門元列值的借款，分別合共約為人民幣23,492百萬元、人民幣24,189百萬元及人民幣24,717百萬元。

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價值產生不利影響。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2023年、2024年及2025年12月31日止年度，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2023年、2024年及2025年12月31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2023年、2024年及2025年12月31日止年度，餘下集團分別總共僱用全職僱員3,436名、2,586名及1,929名。餘下集團的員工成本的總額截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度分別約為人民幣1,105百萬元、人民幣816百萬元及人民幣575百萬元。

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。

## 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相聯法團(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					總計	概約持股百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益	配偶權益	受控制 法團權益		其他權益		
許健康先生	/	2,800,000	/	1,825,071,000 <sup>(2)</sup>	1,827,871,000	44.15%	
許華芳先生	/	503,400	/	597,568,000 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	/	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					總計	概約持股 百分比 <sup>(1)</sup>
		個人權益	信託受益人	受控法團 權益	其他權益			
許華芳先生	寶龍商業	/	/	17,442,000 <sup>(2)</sup>	1,500,000 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)</sup>
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(2)(3)</sup>	受託人	2,422,639,000	58.51%
Skylong Family Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	1,825,071,000	44.08%
天龍控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,825,071,000	44.08%
Sky Infinity Family Limited <sup>(3)</sup>	於受控法團的權益	597,568,000	14.43%
藍天控股有限公司 <sup>(3)</sup>	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2025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

在緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期(包括該日)期間，本集團成員公司曾訂立下列屬或可能屬重大之合約(非日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司之全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司(作為賣方)與Prime Capital Investment Limited(作為買方)訂立之日期為2026年1月27日的股份購買協議，以根據股份購買協議所載條款及條件並在其規限下，由寶龍地產(維京)控股有限公司出售出售事項股份，總代價為360,827,625港元。

## 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
中瑞和信會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家已發出書面同意書，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：

- (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2025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) 股份購買協議；
- (b) 重組支持協議(附註)；
- (c) 寶龍商業未經審核歷史財務資料的審閱報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 由中瑞和信會計師事務所有限公司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；及
- (e) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所提及之同意書。

*附註*：就重組支持協議而言，本公司已向聯交所申請，且聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄D1B第43(2)(c)段的規定的豁免(「豁免」)，從而重組支持協議的編纂版本將刊載於聯交所及本公司網站。編纂資料包括重組支持協議訂約方的身份、簽署及通知詳情；及(ii)任何參與債權人持有之現有債務工具或範圍內債務的具體數目及／或金額(「編纂資料」)。

若干編纂資料，包括初始參與債權人的身份(以其可識別出自然人為限)，以及債權人通知詳情(聯絡人姓名、電郵地址、電話號碼及實體或辦公地址)，構成香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》(「《個人資料(私隱)條例》」)項下的個人資料。公開披露該等編纂資料可能構成違反《個人資料(私隱)條例》。

此外，編纂資料屬保密性質且具有商業敏感性，披露該等資料將導致本公司違反其在重組支持協議項下之合約義務。董事認為，編纂資料對股東或投資大眾評估重組支持協議或轉讓事項之條款而言並不重大，且進行編纂不會就事實及情況誤導投資者，而有關事實及情況之了解對就本公司證券或轉讓事項作出知情評估至關重要。作為就若干範圍內債務作出的替代披露，本公司已披露範圍內債務的本金總額、計劃債權人人數的說明及最大計劃債權人所持範圍內債務的情況，以便股東了解計劃項下範圍內債務的規模，與每項範圍內債務的未償還金額相比，其對股東而言更為相關。重組支持協議之實質商業及法律條款(包括重組條款、訂約方之承諾及義務、同意費用條文、終止條文及重組支持協議條款書)已全面披露於重組支持協議之編纂版本及通函中(包括上述有關範圍內債務的替代披露)，股東將能夠從中獲得足夠資訊以進行評估並作出知情投票決定。

因此，僅將重組支持協議的編纂版本刊載於聯交所網站及本公司網站以作展示文件，自本通函日期起計為期14天。



**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6月12日(星期五)上午十時三十分於中國上海市閔行區漕寶路3199號上海閔行寶龍艾美酒店二樓銀龍廳2或於同一場地上午十時正舉行的本公司股東週年大會結束後隨即舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(以較晚者為準)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)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5月28日的通函(「通函」)中所賦者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 謹此全面及無條件批准、確認及追認發行強制可轉換債券及其項下擬進行交易，包括但不限於發行本公司期限為原發行日期後18個月的強制可轉換債券，該等債券可根據強制可轉換債券的條款(詳情載於通函)轉換為本公司普通股；
- (b) 謹此全面及無條件批准、確認及追認由本公司向計劃債權人轉讓交換股份(即208,299,600股寶龍商業股份)，以根據計劃債權人的選擇按每股15港元(可予調整)的交換價換取該計劃債權人的申索的任何部分或全部(可根據計劃債權人的選擇進行調整)，待重組生效日期落實後及於當日，根據重組支持協議構成計劃代價的一部分；

## 股東特別大會通告

- (c) 謹此全面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)代表本公司按該/該等董事全權認為對於發行強制可轉換債券、轉讓事項及其項下擬進行的任何交易(包括但不限於發行強制可轉換債券)的實施及生效屬必要、適當、可取及適宜者或與其有關者,進行所有相關行為及事項,簽署、同意、追認或簽立所有相關文件,並採取所有相關步驟,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;及
- (d) 謹此授予董事特別授權行使本公司權力,以配發、發行及處置轉換股份。」

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港, 2026年5月28日

附註:

1. 根據上市規則,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,大會上所有決議案均將以投票方式表決,而投票結果將按上市規則之規定分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.powerlong.com>)上刊載。
2. 任何合資格出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘多於一名受委代表獲委任,須於相關代表委任表格上列明就此獲委任之各受委代表所代表的股份數目。每位親身或由受委代表代其出席的股東就其持有的每股股份擁有一票投票權。

## 股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經核證副本，須盡快送達本公司香港證券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續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年6月10日(星期三)上午十時三十分(香港時間))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發言及投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委代表的權力將被撤回。
4. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2026年6月9日(星期二)至2026年6月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上發言及投票，所有股份過戶文件連同相關股票不遲於2026年6月8日(星期一)下午四時三十分送達本公司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1712-1716號舖，以辦理登記手續。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6月12日(星期五)。
5. 有關上述通告所載決議案的進一步詳情請參閱通函。
6. 本通告提述之時間及日期均指香港時間及日期。
7. 於本通告日期，許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及張洪峰先生為執行董事；許華芬女士為非執行董事；而歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士為獨立非執行董事。