香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Powerlong Commercial Real Estate Investment Trust
寶龍商業房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即表示 閣下知悉、接納並向寶龍商業房地產投資信託基金(「**計劃**」)、Powerlong REIT Management Limited(以其作為計劃管理人的身份)(「**房託管理人**」)、德意志信託(香港)有限公司(以其作為計劃受託人的身份)(「**受託人**」)、計劃的聯席上市代理人、顧問及包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關計劃的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致計劃、房託管理人、受託人、計劃的聯席上市代理人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。計劃最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；

(d) 本文件並非最終上市文件，計劃可能會不時根據聯交所證券上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例作出更新或修訂；

(e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 計劃或其任何聯屬人士、房託管理人、受託人、計劃的聯席上市代理人、顧問或包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；

(h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 計劃不曾亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制， 閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准或授權，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

本申請版本不會向身處美國的人士刊發或派發。本申請版本所述任何證券未曾亦不會根據1933年美國證券法登記，亦不可在未根據美國證券法登記或未根據美國證券法取得豁免的情況下在美國發售或出售。證券將不會在美國公開發售。

本申請版本及當中所載資料均非於美國或其他禁止進行有關要約或銷售的司法權區出售或招攬購買證券的要約。本申請版本並非於禁止其分發或發送之司法權區編製，亦不會於該地分發或發送。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於計劃刊發的最終上市文件作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重 要 提 示

重要提示：倘　閣下對本文件的內容有任何疑問，應尋求獨立專業財務意見。

Powerlong Commercial Real Estate Investment Trust
寶龍商業房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

由 Powerlong REIT Management Limited
管理

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	：	[編纂](視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]的[編纂]數目	：	[編纂](可予重新分配)
[編纂]的[編纂]數目	：	[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)(包括[編纂]項下的[編纂]個[編纂])
[編纂]	：	每個[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時以港元繳足，多收款項將予退還)
[編纂]	：	●

聯席上市代理人

中信证券 CITIC SECURITIES　　中銀國際

[編纂]、[編纂]及[編纂]

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

[編纂]預期將由**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)及房託管理人於**[編纂]**議定。**[編纂]**預期為**[編纂]**或前後，惟無論如何不遲於**[編纂]**。**[編纂]**將不會高於**[編纂]**港元，且現時預期不會低於**[編纂]**港元。

[編纂](為其本身及代表**[編纂]**)，在房託管理人同意下，可於根據**[編纂]**提交申請最後一日上午或之前任何時間，減少**[編纂]**項下**[編纂]**之基金單位數目及／或將指示性**[編纂]**調低至低於本文件所載之**[編纂]**(即每個**[編纂]**[**編纂**]港元至**[編纂]**港元)。在此情況下，公告將不遲於根據**[編纂]**提交申請最後一日上午於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及寶龍房託基金的網站**www.powerlongreit.com**刊發。在遞交**[編纂]**申請之前，**[編纂]**的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。然而，如**[編纂]**項下**[編纂]**的基金單位數目及／或**[編纂]**範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則**[編纂]**的申請人有權撤回其申請。進一步詳情載於本文件「**[編纂]**的架構」及「如何申請**[編纂]**」各節。

[編纂]從未及將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法例登記。**[編纂]**僅可於美國境外根據美國證券法S規例以離岸交易方式發售及出售。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」一節所述的風險因素。倘於**[編纂]**上午八時正前發生若干事件，則**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)可終止**[編纂]**於**[編纂]**項下認購及促使申請認購**[編纂]**的責任。該等事件載於本文件中「**[編纂]**」一節。　閣下務請參閱該節的進一步詳情。

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

目　錄

*本文件由寶龍商業房地產投資信託基金僅就[**編纂**]及[**編纂**]而刊發，並不構成本文件所載根據[**編纂**]及[**編纂**]提呈發售的[**編纂**]及[**編纂**]以外任何證券的要約出售或要約購買上述任何證券的招攬。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售[**編纂**]或派發本文件(惟向合資格寶龍股東作出的[**編纂**]除外)。在其他司法權區派發本文件及提呈發售[**編纂**]須受到限制，且可能無法進行，惟已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行除外。*
*閣下應僅依賴本文件及[**編纂**]所載資料作出投資決定。寶龍房託基金並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載內容的資料。不應將任何並非於本文件作出的資料或聲明視為已獲寶龍房託基金、聯席上市代理人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、任何彼等各自的董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或任何其他參與[**編纂**]及[**編纂**]的人士或各方授權而加以倚賴。*

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	15
技術詞彙	33
[編纂]	35
有關本文件及[編纂]的資料	40
參與[編纂]的各方	44
風險因素	47
[編纂]用途	72
基金單位所有權及權益	73
分派政策	74
寶龍房託基金的主要投資亮點	76
戰略	81
房託基金物業及業務	85
財務資料摘要	111

目　錄

頁次

管理層對財務狀況及運營業績的討論與分析 115

管理層對未來運營狀況的討論與分析 136

溢利預測期間的溢利預測 140

分派聲明 150

未經審核備考財務狀況表 151

行業概覽 152

寶龍房託基金的重組、架構及組織 170

房託管理人 185

營運及物業管理人 202

有關寶龍控股的資料及與寶龍控股的關係 207

企業管治 212

信託契約 221

重大協議及其他文件 240

關連人士交易 246

修訂、豁免及發牌的條件 257

稅項 260

[編纂] 268

[編纂]的架構 277

如何申請[編纂] 289

專家 314

附錄一　－　會計師報告 I-1

附錄二　－　未經審計備考財務資料 II-1

附錄三　－　有關溢利預測之函件 III-1

附錄四　－　估值報告 IV-1

目　錄

頁次

附錄五 — 市場研究報告 V-1

附錄六 — 建築測量師就其建築測量報告發出之函件 VI-1

附錄七 — 中國相關法律及法規概覽以及其房地產法律與香港法例若干方面的比較 VII-1

附錄八 — 一般資料 VIII-1

概　要

下文的概要旨在向　閣下提供本文件所載資料的概覽，應與本文件全文一併閱讀。由於本節僅屬概要，故並未載入對　閣下而言可能屬重要的一切資料。　閣下在決定投資基金單位之前，務請仔細閱讀本文件全文。任何投資均涉及風險。投資基金單位涉及的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。　閣下在決定投資基金單位前，務請仔細閱讀該節。

*閣下作出投資決定時，應依賴本文件所載的資料。概無寶龍房託基金、寶龍控股、房託管理人、受託人、[**編纂**]、聯席上市代理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與[**編纂**]的人士授權任何人士向　閣下提供任何與本文件所載不符的資料或作出任何聲明。*

本概要所載的陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬以房託管理人認為屬合理的若干假設、預期及信念為基準作出的前瞻性陳述。　閣下務須慎重考慮寶龍房託基金涉及的若干風險及不明朗因素，實際結果或與有關前瞻性陳述所預測者大相逕庭。

以房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，主要投資於產生收入的物業，並以其收入向基金單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產投資信託基金的基金單位，可分享房地產投資信託基金所持物業的利益及分擔有關風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位主要受到房地產投資信託基金守則及組成房地產投資信託基金的信託契約所監管，並提供下列裨益：(i)房地產投資信託基金業務重點明確，因為房地產投資信託基金無法完全自主從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；(ii)房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%的經審計除稅後收入淨額；(iii)與直接投資於房地產相比，資金流動性更好；(iv)房託管理人獲證監會發牌認可及持續監管；及(v)具有企業管治機制，並由獨立受託人監督遵守情況。

寶龍房託基金概覽

寶龍房託基金為一個以基金單位信託形式組成的香港集體投資計劃，且已根據證券及期貨條例第104條獲認可。寶龍房託基金是為主要在中國擁有和投資優質創收商用物業而成立的房地產投資信託基金。寶龍房託基金由房託管理人管理，主要投資目標是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。

寶龍房託基金初步包含中國以下八項房託基金物業，全為位於華東及華中的購物中心：上海奉賢寶龍廣場、杭州臨安寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、宿遷寶龍廣場、泉州安溪寶龍廣場、青島膠州寶龍廣場、洛陽寶龍廣場及新鄉寶龍廣場。

於2021年6月30日，房託基金物業的可租賃總面積約為453,475平方米，評估價值為人民幣8,231.3百萬元，平均租用率約為96.5%。於2021年6月30日，房託基金物業共有1,161個租戶，其中五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額貢獻約14.3%。

寶龍房託基金的主要投資亮點

房託管理人認為房託基金物業具有以下競爭優勢：(i)香港首個以中國為基地的商用物業房地產投資信託基金，專注於戰略位置優越的購物中心，受惠於當地經濟的高速增長；(ii)租戶優質及多元，租用率高並由寶龍商業作管理，其為首家於聯交所上市的中國商業運營服務供應商；(iii)強勁的內在增長和未來收購，發起人信譽卓著；及(iv)管理團隊饒富經驗、專心致志，具有卓越往績。有關進一步詳情，請見本文件中「寶龍房託基金的主要投資亮點」。

寶龍房託基金的目標及投資策略

房託管理人對寶龍房託基金的主要目標，是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。房託管理人擬通過持有和投資位於中國的優質創收商用物業以達到以上目標。房託管理人的戰略可大致分為以下類別：(i)**資產管理戰略**：積極管理寶龍房託基金的物業組合，以維持理想的出租水平和運營效率；通過升級和／或翻新物業尋求資產增值機會，促進租金收入增長；(ii)**投資與收購戰略**：向寶龍集團或第三方投資和收購符合房託管理人的投資戰略的中國優質物業；及(iii)**資本與風險管理戰略**：優化寶龍房託基金的組合回報和基金單位持有人的分派，同時維持適當的審慎理財水平。有關進一步詳情，請見本文件「策略」一節。

於2021年6月30日房託基金物業的概要資料

上海奉賢寶龍廣場	
地址	中國上海奉賢區航南公路5639號
描述	上海奉賢寶龍廣場為一個集購物、餐飲及娛樂功能於一體的一站式四層購物中心，建於奉賢區一個地鐵站上蓋。
開業日期／土地使用權的到期	2015年11月／2051年12月18日
租用率	100.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣121.5元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	40,689/27,953
租戶數量／租賃數目[1]	103/108
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：7,781平方米 佔可租賃總面積的百分比：27.8% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：18.1%
評估價值[2]	人民幣981.0百萬元

概　要

杭州臨安寶龍廣場	
地址	中國浙江省杭州市臨安區金貝路白湖畈
描述	杭州臨安寶龍廣場為臨安一個有865個停車位的四層購物中心，並具備多個知名國家及國際品牌。
開業日期／土地使用權的到期	2019年11月／2058年2月27日
租用率	100.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣97.2元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	92,619/32,599
租戶數量／租賃數目[1]	148/153
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：11,510平方米 佔可租賃總面積的百分比：35.3% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：21.3%
評估價值[2]	人民幣926.1百萬元

鹽城寶龍廣場	
地址	中國江蘇省鹽城市亭湖區人民中路9號
描述	鹽城寶龍廣場為鹽城一個有916個停車位的一站式四層購物中心，並集購物、餐飲及娛樂功能於一體。
開業日期／土地使用權的到期	2011年9月／2048年9月30日
租用率	90.7%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣54.9元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	171,097/102,987
租戶數量／租賃數目[1]	220/231
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：35,188平方米 佔可租賃總面積的百分比：34.2% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：19.6%
評估價值[2]	人民幣1,544.9百萬元

概　要

宿遷寶龍廣場	
地址	中國江蘇省宿遷市宿城區西湖路6號
描述	宿遷寶龍廣場為一個有680個停車位的時尚生活四層購物中心。
開業日期／土地使用權的到期	2011年9月／2049年11月27日
租用率	98.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣79.6元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	150,660/82,572
租戶數量／租賃數目[1]	220/234
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：43,522平方米 佔可租賃總面積的百分比：52.7% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：31.0%
評估價值[2]	人民幣1,572.5百萬元

泉州安溪寶龍廣場	
地址	中國福建省泉州安溪縣城厢鎮建安大道2號
描述	泉州安溪寶龍廣場為一個三層購物中心，具備多個業態及品牌。
開業日期／土地使用權的到期	2010年12月／2050年2月3日
租用率	100.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣76.2元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	55,489/45,595
租戶數量／租賃數目[1]	80/83
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：30,504平方米 佔可租賃總面積的百分比：66.9% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：21.4%
評估價值[2]	人民幣900.0百萬元

概　要

青島膠州寶龍廣場	
地址	中國山東省膠州市福州南路97號
描述	青島膠州寶龍廣場為一個休閑生活四層購物中心。
開業日期／土地使用權的到期	2015年2月／2053年6月17日
租用率	97.3%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣42.4元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	76,057/56,089
租戶數量／租賃數目[1]	127/130
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：25,487平方米 佔可租賃總面積的百分比：45.4% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：27.1%
評估價值[2]	人民幣721.7百萬元

洛陽寶龍廣場	
地址	中國河南省洛陽市洛龍區開元大道219號
描述	洛陽寶龍廣場為一個一站式三層購物中心，並集購物、餐飲及娛樂功能於一體。
開業日期／土地使用權的到期	2011年12月／2046年2月1日
租用率	92.8%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣62.1元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	69,735/45,669
租戶數量／租賃數目[1]	120/122
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：19,832平方米 佔可租賃總面積的百分比：43.4% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：30.0%
評估價值[2]	人民幣684.0百萬元

新鄉寶龍廣場	
地址	中國河南省新鄉市紅旗區金穗大道東段
描述	新鄉寶龍廣場為一個四層購物中心，並集餐飲及娛樂功能於一體。
開業日期／土地使用權的到期	2012年9月／2048年1月7日
租用率	100.0%
已出租每平方米的平均月租金 (截至2021年6月30日止六個月)	人民幣69.8元
樓面面積／可租賃總面積(平方米)	84,288/60,011
租戶數量／租賃數目[1]	143/154
五大租戶的貢獻(就截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言)	可租賃總面積：28,158平方米 佔可租賃總面積的百分比：46.9% 佔截至2021年6月30日止當月租賃收益總額百分比：18.7%
評估價值[2]	人民幣901.1百萬元

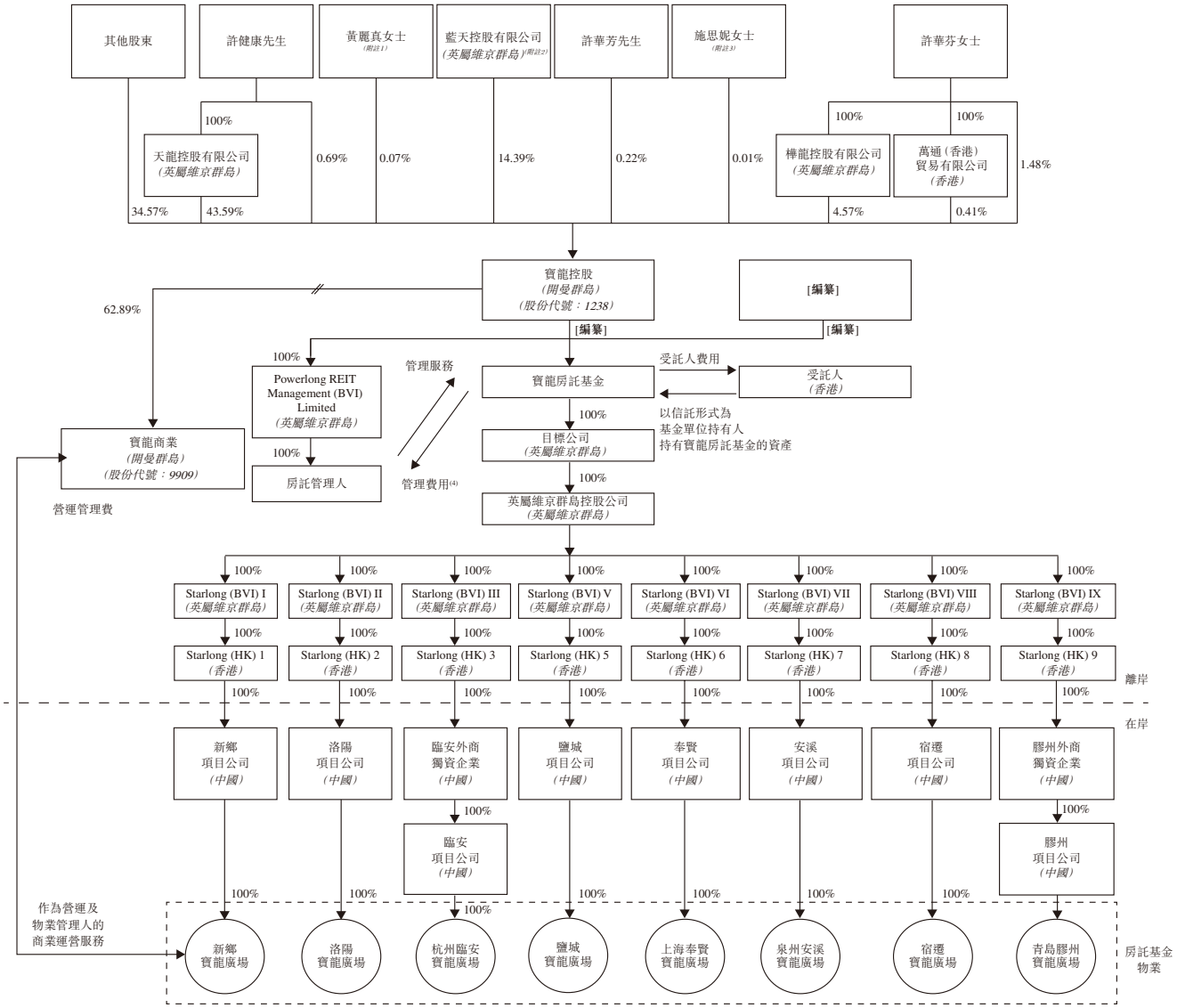
附註：

(1) 租約數量超過租戶數量，因為一些租戶為房託基金物業的不同單元簽訂一份以上的租約。

(2) 獨立物業估價師載列於本文件附錄四中的估值報告所釐定的價值。

寶龍房託基金架構概覽

下圖載列緊隨資產注入及[**編纂**]完成後寶龍房託基金及房託基金物業(假設不行使[**編纂**])的擁有權架構，以及寶龍房託基金、基金單位持有人、房託管理人、受託人、營運及物業管理人間的主要架構及／或合同關係。



「//」即為間接擁有

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。

2. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited又由Credit Suisse Trust Limited通過其兩家全資附屬公司及代名人全資擁有：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited乃許華芳先生(設立人)成立全權信託的受託人。

3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。

4. 根據信託契約，房託管理人將管理寶龍房託基金，並從寶龍房託基金收取管理費。進一步詳情請見本文件中的「房託管理人－房託管理人的進一步詳情－房託管理人的費用、成本及開支」一節。

5. 根據商業運營服務框架協議，寶龍商業集團將提供有關房託基金物業的商業運營服務，其中包括租賃服務、營銷服務及物業管理服務，並將向寶龍房託基金集團收取營運管理費。進一步詳情請參閱本文件中「營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」及「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－商業運營服務框架協議」。

房託管理人

房託管理人於2021年4月16日於香港註冊成立，唯一目的為管理寶龍房託基金的資產。房託管理人為寶龍控股的間接全資附屬公司(為一間於開曼群島註冊成立並於聯交所主板上市的公司(股份代號：1238))。

房託管理人獲證監會發牌可從事資產管理的受規管活動。房託管理人負責寶龍房託基金的整體管理，並確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有有關合約及所有其他相關法律、規則及規例的適用條文。

有關房託管理人的進一步詳情，請參閱本文件「房託管理人」。

受託人

寶龍房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一家於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人有資格作為根據證券及期貨條例授權的集體投資計劃的受託人行事。

受託人的受信責任為以基金單位持有人為受益人以信託形式持有寶龍房託基金的資產，並監督房託管理人的活動是否符合寶龍房託基金相關章程文件及適用於寶龍房託基金的相關監管規定。這包括確保房託管理人進行之所有投資活動與寶龍房託基金之投資目標及政策及寶龍房託基金的章程文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

有關信託契約及房地產投資信託基金守則項下受託人的責任詳情，請參閱本文件「信託契約」。

營運及物業管理人

營運及物業管理人寶龍商業為主要基金單位持有人寶龍控股的間接非全資附屬公司，因此為寶龍房託基金的關連人士。營運及物業管理人為一家中國的商業運營服務供應商及聯交所主板上市公司(股份代號：9909)。

根據商業運營服務框架協議，寶龍商業集團已同意提供(其中包括)租賃服務、營銷服務及物業管理服務等商業運營服務，且有權向寶龍房託基金集團收取營運管理費。

詳情請參閱本文件「營運及物業管理人」。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使寶龍房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。受託人與房託管理人互相獨立，彼等各自按房地產投資信託基金守則及信託契約承擔有關寶龍房託基金的角色。根據房地產投資信託基金守則，房託管理人須以基金單位持有人的最佳利益行事，而受託人亦對此承擔受信責任。董事會包括七名成員，其中三名為獨立非執行董事。董事及房託管理人已就(其中包括)監察及監管基金單位買賣制定政策及程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「企業管治」。

財務資料概要

下表列出前身集團在歷史基礎上的簡要財務資料。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日的合併資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度及截至2021年6月30日止六個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃由前身集團的財務資料及其相關附註得出，有關資料及附註已包含在本文件的附錄一。該等財務資料及相關附註乃根據香港財務報告準則編製，並由前身集團的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所審計。截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表及合併現金流量表來自前身集團的未經審計財務資料及其相關附註，有關資料及附註已包含在本文件的附錄一。

下文及本文件附錄一中所包含的選定歷史財務資料並不代表寶龍房託基金的未來表現。 閣下應將以下財務資料概要與本文件中的「房託基金物業及業務」、「管理層對財務狀況及運營業績的討論與分析」及「未經審核備考財務狀況表」以及本文件附錄一中的前身集團歷史財務資料及其相關附註一併閱讀。有關寶龍房託基金的未來財務狀況及經營業績的討論，請參閱本文件中的「管理層對未來運營狀況的討論與分析」。

選定合併全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	323,977	335,849	358,445	178,509	203,615
物業經營開支	(82,803)	(90,411)	(89,524)	(39,438)	(51,199)
物業收入淨額	241,174	245,438	268,921	139,071	152,416
經營溢利	889,558	656,881	331,100	165,751	170,922
除所得稅前利潤	963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
所得稅開支	(218,414)	(160,444)	(77,300)	(38,665)	(43,202)
年度／期間利潤及全面收益總額	745,570	480,163	223,302	125,720	116,250
應佔利潤及全面收益總額：					
－本公司擁有人	702,113	470,680	219,207	122,500	112,427
－非控股權益	43,457	9,483	4,095	3,220	3,823

選定合併資產負債表項目

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	8,027,988	8,561,494	8,614,350	8,138,108
流動資產	1,822,103	1,338,440	736,913	592,621
非流動負債	1,773,432	1,706,887	1,742,969	1,742,682
流動負債	2,182,206	2,321,685	1,874,430	1,977,861
流動負債淨額	(360,103)	(983,245)	(1,137,517)	(1,385,240)
權益總額	5,894,453	5,871,362	5,733,864	5,010,186

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	206,932	181,341	195,332	51,295	86,109
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,404,102)	516,454	757,525	421,217	258,718
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,157,625	(716,894)	(932,427)	(448,250)	(263,527)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(39,545)	(19,099)	20,430	24,262	81,300
年／期初現金及現金等值項目	111,392	71,847	52,748	52,748	73,178
年／期末現金及現金等值項目	71,847	52,748	73,178	77,010	154,478

[編纂]至2021年12月31日期間的溢利預測

房託管理人預測，倘不發生不可預見的情況，並根據本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的基準及假設計算，於[**編纂**]至2021年12月31日期間(即利潤預測期間)，基金單位持有人應佔溢利及寶龍房託基金的可供分派收入分別將不會少於約人民幣[**編纂**]元及約人民幣[**編纂**]元。

溢利預測假設預計[**編纂**]將為[**編纂**]，且或會因[**編纂**]的變更而改變。

下表載列溢利預測期間寶龍房託基金的溢利預測概要。

	溢利預測期間
	人民幣千元
	預測
收益	[編纂]
物業營運開支	[編纂]
行政開支	[編纂]
房託管理人費用及受託人費用	[編纂]
其他收益淨額	[編纂]
融資(成本)／收入淨額	[編纂]
所得稅前溢利	[編纂]
所得稅開支	[編纂]
期內溢利	[編纂]
分派數據：	
期內溢利	[編纂]
調整(1)	[編纂]
溢利預測期間的可供分派收入	[編纂]

	溢利預測期間	
	[編纂]	[編纂]
[編纂](港元)	[編纂]	[編纂]
假設溢利預測期間截至2021年12月31日已發行在外的基金單位數目(以千計)	[編纂]	[編纂]
預測每基金單位分派(港元)(1)	[編纂]	[編纂]
年化每基金單位分派(港元)	[編纂]	[編纂]
預測年化每基金單位分派收益率(2)	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 預測每基金單位分派乃根據溢利預測期的溢利人民幣[編纂]元計算，並經(i)就所收取的遞延稅項的人民幣[編纂]元、(ii)就前期債務配合費項下攤銷的人民幣[編纂]元、(iii)就融資成本及按合約責任應付利息之間的差額人民幣[編纂]元及(iv)就將以基金單位形式支付的房託管理人費用部分的人民幣[編纂]元調整。假設溢利預測期於2021年12月31日發行在外的基金單位數目為[編纂]個，預測每基金單位分派為[編纂]港元。人民幣兌港元的匯率為人民幣0.83186元兌1港元。

(2) 年化預測分派收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於溢利預測期間根據預測每基金單位分派計算的年化預測分派收益率。計算年化預測分派收益率僅參考[編纂]及[編纂]。就在二級市場按有別於[編纂]及[編纂]的[編纂]購買基金單位的投資者或在整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會有所不同。

重組契約

房託管理人(就其寶龍房託基金的管理人身份)及受託人與寶龍控股(作為賣方)訂立重組契約，據此，寶龍控股有條件地同意將目標公司所有已發行股份轉讓予受託人(就其寶龍房託基金的受託人身份)，以換取向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]個基金單位(佔重組完成後已發行基金單位的[**編纂**])。

若干費用及收費

以下為寶龍房託基金就成立及持續管理寶龍房託基金應付的若干費用及收費概要：

寶龍房託基金應付	應付金額
(a) 房託管理人的費用	**基本費用** 按每半年基準，不多於存置財產價值每年0.25%(及於[**編纂**]為0.25%)的基本費用。 **浮動費用** 按每年基準，淨物業收入每年3.0%的浮動費用(就各房託基金物業而言)，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位。 **收購費用** 不超過寶龍房託基金直接或間接收購的各項房地產資產(以土地形式)收購價格的1.0%(於[**編纂**]為1.0%)的收購費用(如適用於寶龍房託基金在收購房地產中的權益部分，則按比例計算)。 **出售變現費用** 不超過寶龍房託基金直接或間接出售或轉讓的各項房地產資產(以土地形式)的售價0.5%(於[**編纂**]為0.5%)的出售變現費用(倘適用於寶龍房託基金於所出售房地產的權益部份，則按比例計算)

寶龍房託基金應付	應付金額
(b) 受託人的費用	目前為每半年結欠一次的存置財產價值每年0.0150%至0.0250%，可經不時調整，惟每月最低金額為人民幣56,000元而最高上限為存置財產價值每年0.06%。寶龍房託基金亦將於[**編纂**]後向受託人一次性支付受理費人民幣180,000元。 倘受託人履行屬於特殊性質或在寶龍房託基金的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責(例如寶龍房託基金於[**編纂**]後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準及與房託管理人不時協定的費率向寶龍房託基金收取額外費用。
(c) 營運管理費	相當於各房託基金物業每年租金收入5.0%的金額。

[編纂]用途

房託管理人估計，假設[**編纂**]未獲行使，[**編纂**][**編纂**]總額(其包括所有[**編纂**][**編纂**][**編纂**]的[**編纂**])將為約[**編纂**]港元(按[**編纂**]計算)及約[**編纂**]港元(按[**編纂**]計算)。

[編纂]

估計[**編纂**]開支總額約為人民幣[**編纂**]元。假設每[**編纂**]的[**編纂**]為[**編纂**]港元(即[**編纂**]的[**編纂**])，其中包括[**編纂**]及與[**編纂**]直接相關的法律及專業費用(假設[**編纂**]未被行使)。所有[**編纂**]會由[**編纂**]承擔。

風險因素

任何投資均有風險。有關風險包括但不限於：(i)房託基金物業均位於中國，使寶龍房託基金受中國的經濟及物業市場情況的影響；(ii)倘營運及物業管理人未能以有效率及有效的方式經營或管理房託基金物業，或房託管理人決定於商業運營服務框架協議屆滿前終止或決定於屆滿後不予重續該協議，則寶龍房託基金的經營業績可能受到不利影響；(iii)房託管理人未能實現其對寶龍房託基金的主要目標，而且其為完成該等目標而制定的戰略可能會改變；(iv)寶龍房託基金的投資組合增長取決於其獲得外部資金來源的能力；(v)寶龍房託基金在未來的投資或收購可能不會成功，可能對寶龍房託基金的運營業績產生不利影響。

有關進一步資料，請見本文件的「風險因素」。投資者在決定投資基金單位前，應仔細閱讀整個部分。

無重大不利變動

董事已確認，自2021年6月30日起及直至本文件日期，寶龍房託基金的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生可能對本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料造成重大不利影響的事件。

於本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義。若干詞彙於本文件「技術詞彙」中闡釋。

「會計師報告」	指	羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，載於本文件附錄一。
「收購費用」	指	在信託契約中使用，指寶龍房託基金直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向房託管理人支付不超過收購價1%(於信託契約日期為1%)的收購費用(在適用情況下，可根據寶龍房託基金於所收購房地產的權益比例計算)。
「調整」	指	具有本文件「分派政策」一節所載涵義。
「受影響基金單位」	指	具有本文件「信託契約－證券及期貨條例第XV部視作適用」一節所載涵義。
「年度可供分派收入」	指	具有本文件「分派政策」一節所載涵義
「安溪項目公司」	指	安溪寶龍資產經營管理有限公司，一家於2012年8月29日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及泉州安溪寶龍廣場的直接擁有人
「適用規則」	指	證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則及適用於寶龍房託基金的所有其他法律、法規及規則

[編纂]

「評估價值」	指	本文件附錄四所載獨立物業估值師評估的房託基金物業於2021年6月30日的資產價值
「資產注入」	指	重組契約項下擬進行的交易
「資產注入完成」	指	完成資產注入
「資產注入完成日」	指	資產注入完成之日期
「聯繫人」	指	除文義另有所指外，具有上市規則第14A章所賦予的涵義(根據房地產投資信託基金守則進行適當修改)

「保證配額」	指	合資格寶龍股東有權申請[**編纂**]項下之有保證的[**編纂**]之配額，於保證配額記錄日期下午四時三十分按其各自於寶龍控股的股份釐定。
「保證配額記錄日期」	指	2021年●月●日，即確定保證配額的記錄日期
「審核委員會」	指	房託管理人的審核委員會
		[**編纂**]
「銀行貸款提取金額」	指	目標公司根據融資所借貸項總額
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「基本費用」	指	根據信託契約應付房託管理人的基本費用，每半年支付一次，為存置財產總估值價值每年0.25%
「寶龍實益股東」	指	寶龍股份的任何實益擁有人，其寶龍股份於保證配額記錄日期下午四時半乃以寶龍控股股東名冊所示的註冊寶龍股東的名義登記
		[**編纂**]
「董事會」	指	董事會
「建築測量師」	指	第一太平戴維斯工程顧問有限公司
「第7號公告」	指	具有本文件「稅項」一節所載列的涵義
「第9號公告」	指	關於稅收協定中「實益擁有人」若干事項的公告，即稅務總局發佈的《國家稅務總局公告2018年第9號》。
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般業務的任何日子(星期六、星期日、公眾假日及於上午九時正至下午五時正的任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)

「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「英屬維京群島控股公司」	指	Starlong (BVI) Third Limited，一家於2021年3月31日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「英屬維京群島中介公司」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入」一節所載涵義
「複合年增長率」	指	複合年增長率

[編纂]

「華中」	指	涵蓋河南省、湖北省及湖南省在內的中國地區
「主席」	指	董事會主席
「行政總裁」	指	房託管理人的行政總裁
「首席財務官」	指	房託管理人的首席財務官
「主要投資及資產管理人」	指	房託管理人的主要投資及資產管理人
「82號文」	指	稅務總局頒佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(國稅發2009年82號)

「商業運營服務」	指	具有本文件「營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」一節所載之涵義
「商業運營服務框架協議」	指	營運及物業管理人及房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)就提供房託基金物業相關商業營運服務訂立的商業運營服務框架協議
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改。
「關連人士規則」	指	具有本文件「關連人士交易－緒言」一節所載涵義。
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞的涵義
「可換股工具」	指	由房託管理人代表寶龍房託基金或任何特殊目的公司發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券，或認購或發行基金單位的任何期權或認股權證或類似權利(或可轉換或交換為基金單位的證券)；而對「根據」任何可轉換工具發行基金單位的提述則指根據該等可轉換工具的條款及條件行使任何轉換、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行基金單位
「新冠肺炎」	指	一種由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引致的冠狀病毒病
「存置財產」	指	用於信託契約而言，即寶龍房託基金現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的包括其全部授權投資在內的所有資產，以及來自發行基金單位的認購款項產生的任何權益
「董事」	指	房託管理人的董事
「披露委員會」	指	房託管理人的披露委員會
「分配配額記錄日期」	指	指由房託管理人為決定基金單位持有人獲分派金額之分派權利而就各分派期間決定的日期或多個日期
「分派收益率」	指	按年度計算，每基金單位分派除以基金單位的[**編纂**]

「出售變現費用」	指	寶龍房託基金直接或間接所售出或出售的各項房地產資產，須根據信託契約向房託管理人支付不超過銷售價0.5%（於[**編纂**]為0.5%）的出售變現費用（在適用情況下，可根據寶龍房託基金於出售房地產的權益比例計算）
「每基金單位分派」	指	每個基金單位的分派
「華東」	指	覆蓋中國東部沿海地區的地區，包括山東省、江蘇省、浙江省及福建省以及上海市
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「現有項目公司」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入」一節所載涵義
「極端情況」	指	由香港政府宣佈由超級颱風所導致的極端情況，或其發生會導致香港的日常業務營運出現嚴重中斷的任何極端情況或事件
「該等融資」	指	在岸融資及離岸融資
「奉賢項目公司」	指	上海賢通企業發展有限公司，一家於2021年3月12日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及上海奉賢寶龍廣場的直接擁有人
「福州寶龍」	指	福州寶龍貿易有限公司，一家於2003年10月21日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司
「國內／本地生產總值」	指	國內／本地生產總值

[**編纂**]

「粵港澳大灣區」	指	該地區包括香港、澳門以及廣東省九市(分別為廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶)，土地總面積56,000平方公里
「營運總監」	指	房託管理人的營運總監
「港元」	指	香港的法定貨幣港元

[編纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府
「香港中介公司」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入」一節所載涵義

[編纂]

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「獨立物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「獨立基金單位持有人」	指	於有關交易中擁有重大利益(定義見房地產投資信託基金守則)的基金單位持有人以外的基金單位持有人

「中期可分配收入」	指	在任何分配期間，房託管理人(根據寶龍房託基金在該分配期間的中期未經審核財務報表)計算的金額，代表該分配期間寶龍房託基金的綜合經審核淨利潤(經計提稅項)並計及調整，為免生疑慮，不包括從資本中撥付的額外酌情分派
		[編纂]
「投資委員會」	指	房託管理人的投資委員會
「膠州項目公司」	指	青島寶龍英聚置地發展有限公司，一家於2013年6月5日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及青島膠州寶龍廣場的直接擁有人
		[編纂]
「聯席上市代理人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司及中銀國際亞洲有限公司
「合資實體」	指	寶龍房託基金於其或透過其投資房地產投資信託基金守則項下允許的任何合資擁有物業的實體、合夥企業或其他安排
「土地使用出讓規定」	指	自2007年11月1日起生效的中國《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》

「失效事件」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約－未能行使優先選擇權」一節所載之涵義
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2021年8月20日，即確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期
「臨安項目公司」	指	杭州龍耀實業有限公司，一家於2017年8月3日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及杭州臨安寶龍廣場的直接擁有人

[編纂]

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽寶龍」	指	洛陽寶龍置業發展有限公司，一家於2006年3月3日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司
「洛陽項目公司」	指	洛陽龍潛商業管理有限公司，一家於2021年3月23日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及洛陽寶龍廣場的直接擁有人
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於GEM，且與之並行營運
「管理人士」	指	具有本文件「企業管治－董事、房託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣」一節所載之涵義

「市場顧問」	指	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
「市場研究報告」	指	誠如本文件附錄五所載列市場顧問就[**編纂**]編製的市場研究報告

[**編纂**]

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「南京寶龍」	指	南京寶龍康浚置業發展有限公司，一家於2017年11月7日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接非全資附屬公司
「資產淨值」	指	資產淨值，按總資產減總負債計算
「新項目公司」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入」一節所載涵義
「提名及薪酬委員會」	指	房託管理人的提名及薪酬委員會
「不合資格寶龍股東」	指	於保證配額記錄日期下午四時三十分時寶龍控股股東名冊所示登記地址位於香港以外地區，而經寶龍控股董事根據相關地區法律之法律限制或該地區的相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢後，認為不將之包括在「合資格寶龍股東」的定義內乃屬必需或權宜的寶龍股份註冊持有人
「非房託基金物業」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入」一節所載涵義
「土地供應通知」	指	國土資源部於2010年3月8日頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》

[編纂]

「離岸投資者」	指	具有本文件「稅項－關於寶龍房託基金的中國稅項－中國間接轉讓稅」一節所載之涵義
「離岸融資」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－融資協議」一節所載之涵義
「離岸物業控股公司」	指	英屬維京群島控股公司、英屬維京群島中介公司及香港中介公司的統稱
「在岸融資」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－融資協議」一節所載之涵義
「營運管理費」	指	具有本文件「營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」一節所載之涵義
「營運及物業管理人」	指	寶龍商業
「普通決議案」	指	由基金單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以簡單多數的投票方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有其時已發行基金單位不少於10.0%的基金單位持有人。

[編纂]

「人行」	指	中國人民銀行
「百分比上限」	指	具有本文件「信託契約－發行基金單位及／或可換股工具及發行價」所載之涵義

釋　義

「寶龍商業」	指	寶龍商業管理控股有限公司(股份代號：9909)，於2019年3月25日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「寶龍商業集團」	指	寶龍商業及其附屬公司
「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司
「寶龍集團發展」	指	寶龍集團發展有限公司，一家於1992年7月11日於中國成立的有限公司，分別由許健康先生及許華琳女士間接擁有88.9%及1%股權
「寶龍控股」	指	寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)，於2007年7月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「寶龍股東」	指	寶龍股份的持有人
「寶龍股份」	指	寶龍控股股本中每股面值0.01港元的普通股
「寶龍置地發展」	指	寶龍置地發展有限公司，一家於2008年10月3日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍控股的間接非全資附屬公司
「寶龍房託基金」	指	寶龍商業房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可以單位信託形式組成之集體投資計劃
「寶龍房託基金集團」	指	寶龍房託基金及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言(除非另有指明)，不包括香港、澳門及台灣
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國政府」	指	中國政府
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所，房託管理人就中國法律而言的法律顧問

[編纂]

「項目公司」　指　房託基金物業的各自直接擁有人，(i)新鄉項目公司；(ii)洛陽項目公司；(iii)臨安項目公司；(iv)鹽城項目公司；(v)奉賢項目公司；(vi)安溪項目公司；(vii)宿遷項目公司；及(viii)膠州項目公司，而「項目公司」則指其中任何一間公司

「前身集團」　指　目標公司及其附屬公司，其經營業績載於本文件附錄一合併財務報表。

[編纂]

「推廣開支」　指　具有本文件「修訂、豁免及發牌的條件－透過寶龍房託基金物業支付推廣費用－房地產投資信託基金守則第9.13(b)段」一節所載涵義

「物業開發及有關活動」　指　房地產投資信託基金收購樓宇之未竣工單位及根據房地產投資信託基金守則第七章進行之物業開發(包括新開發項目及現有物業之重建)

[編纂]

「合資格寶龍股東」　指　於保證配額記錄日期營業時間結束時於寶龍控股股東名冊顯示名稱持有寶龍股份而於不合資格寶龍股東以外的寶龍股份持有人

「登記規則」　指　國家土地管理局於1995年12月28日頒佈並於1996年2月1日實施的《土地登記規則》

「S規例」　指　美國證券法項下的S規例

「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準或就信託契約而言，不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除
「房託管理人」	指	Powerlong REIT Management Limited，寶龍房託基金的管理人，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，並為寶龍控股的間接全資附屬公司
「房託管理人薪酬」	指	具有本文件「修訂、豁免及發牌的條件－透過基金單位支付房託管理人酬金－房地產投資信託基金守則第12章」一節所載涵義。
「房託基金物業」	指	(i)新鄉寶龍廣場；(ii)洛陽寶龍廣場；(iii)杭州臨安寶龍廣場；(iv)鹽城寶龍廣場；(v)上海奉賢寶龍廣場；(vi)泉州安溪寶龍廣場；(vii)宿遷寶龍廣場；及(viii)青島膠州寶龍廣場，而「房託基金物業」指其中任何一處
「相關日期」	指	(視情況而定)發行或建議發行任何基金單位或可換股工具的有關協議或其他文據的訂立日期，或授出任何可換股工具當日(以較早者為準)
「相關投資」	指	以下房地產投資信託基金按房地產投資信託基金守則批准可能投資之金融工具：(a)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(b)非上市債務證券；(c)政府及其他上市證券；及(d)海內外房地產基金
「相關物業」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約－涵蓋範圍」一節所載涵義
「重組」	指	具有本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組」一節所載涵義
「重組契約」	指	如本文件「重大協議及其他文件－重組契約」所述，房託管理人(以其作為寶龍房託管理人的身份)、受託人及寶龍控股就收購目標公司所有已發行股份所訂立日期為2021年●月●日的重組契約

[編纂]

「負責人員」	指	根據證券及期貨條例規定委任的房託管理人的負責人員
「房產稅」	指	房產稅
「保留集團」	指	於分拆完成後的寶龍控股及其附屬公司，不包括寶龍房託基金集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「優先選擇權」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約」一節所載涵義
「國家外匯局」	指	中國國家外匯管理局
「出售通知」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約－出售通知」一節所載涵義

[編纂]

「稅務總局」	指	中國國家稅務總局

[編纂]

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海龍潛」	指	上海龍潛實業發展有限公司，一家於2013年11月13日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接非全資附屬公司
「上海寶龍英聚」	指	上海寶龍英聚企業發展有限公司，一家於2013年6月18日在中國成立的有限公司，為寶龍控股的間接非全資附屬公司

「上海瑞龍」	指	上海瑞龍投資管理有限公司，一家於2010年6月8日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司
「上海賢通」	指	上海賢通置業有限公司，一家於2012年2月21日在中國成立的有限公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司
「特殊目的公司」	指	由寶龍房託基金直接或間接根據房地產投資信託基金守則全資或擁有大部分權益的實體，寶龍房託基金透過其持有或擁有房地產
「特別決議案」	指	由基金單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以75%或以上的大部分票數以投票表決方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有現時已發行基金單位不少於25%的基金單位持有人

[編纂]

「印花稅條例」	指	香港法例第117章印花稅條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「Starlong (BVI) I」	指	Starlong (BVI) I Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) II」	指	Starlong (BVI) II Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) III」	指	Starlong (BVI) III Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) V」	指	Starlong (BVI) V Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) VI」	指	Starlong (BVI) VI Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司

「Starlong (BVI) VII」	指	Starlong (BVI) VII Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) VIII」	指	Starlong (BVI) VIII Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (BVI) IX」	指	Starlong (BVI) IX Limited，一家於2021年4月1日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 1」	指	Starlong (HK) 1 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 2」	指	Starlong (HK) 2 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 3」	指	Starlong (HK) 3 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 5」	指	Starlong (HK) 5 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 6」	指	Starlong (HK) 6 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 7」	指	Starlong (HK) 7 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 8」	指	Starlong (HK) 8 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「Starlong (HK) 9」	指	Starlong (HK) 9 Limited，一家於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的間接全資附屬公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則所界定為「主要持有人」的任何人士

「繼任房託管理人」	指	具有本文件「房託管理人－房託管理人的進一步詳情－房託管理人辭任或遭罷免」一節所載涵義
「宿遷項目公司」	指	宿遷寶龍置業發展有限公司，一家於2007年12月10日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及宿遷寶龍廣場的直接擁有人
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準)
「目標公司」	指	Starlong (BVI) Second Limited，一家於2021年3月31日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，乃寶龍房託基金的直接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月
「商標許可協議」	指	具有本文件「重大協議及其他文件－商標許可協議」一節所載涵義
「過渡期間」	指	具有本文件「房託管理人－房託管理人的進一步詳情－房託管理人辭任或遭罷免」一節所載涵義
「信託契約」	指	受託人(以寶龍房託基金受託人的身份)與房託管理人所訂立日期為2021年●月●日的信託契約(構成寶龍房託基金，經任何補充契約修訂)
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

[編纂]

「基金單位」	指	寶龍房託基金的基金單位
「美國」	指	美利堅合眾國
「基金單位持有人」	指	任何登記為基金單位持有人的人士
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)

「估值報告」	指	獨立物業估值師編製的估值報告，載列於本文件附錄四
「浮動費用」	指	根據信託契約按年應付房託管理人的浮動費用，為總收入每年3.0%的浮動費用(減去各房託基金物業的任何營運開支)，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位
「增值稅」	指	增值稅
「龍麗」	指	龍麗(香港)有限公司，一家於2017年3月22日成立的香港有限公司，為寶龍控股的間接非全資附屬公司

[編纂]

「廈門誠睿」	指	廈門誠睿投資管理有限公司，一家於2010年1月14日在中國成立的有限責任公司
「廈門弘寶融」	指	廈門弘寶融投資管理有限公司，一家於2013年4月10日在中國成立的有限責任公司
「新鄉寶龍」	指	新鄉寶龍置業發展有限公司，一家於2007年12月25日在中國成立的有限責任公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司
「新鄉項目公司」	指	新鄉龍潛企業管理有限公司，一家於2021年1月29日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及新鄉寶龍廣場的直接擁有人
「鹽城項目公司」	指	鹽城寶龍置業發展有限公司，一家於2008年5月13日於中國成立的有限公司，為寶龍房託基金的間接全資附屬公司及鹽城寶龍廣場的直接擁有人
「長三角」	指	涵蓋上海市、浙江省及江蘇省的地區

技術詞彙

於本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「平均拖欠率」	按有關期間平均拖欠結餘除以租金收入總額計算；拖欠指於到期日後超逾90天仍未支付的應收租金
「已出租每平方米的平均月租金」	就相關期間而言，相關期間每個月的租賃收益總額除以租戶租用的可租賃總面積
「基礎租金」	租賃協議所規定的房託基金物業或相關房託基金物業(視情況而定)於相關時間或相關期間(視情況而定)的租賃收益總額，惟不包括任何營業額租金
「樓面面積」或「樓面面積」	就房託基金物業而言，該房託基金物業的樓面面積，即樓宇外牆內各樓層(包括任何地庫)的面積及樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算，包括每邊厚度)，並計入樓宇外牆厚度，及僅為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸(倘適用)的樓面面積，惟不包括垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾房及供廢物分類而提供的其他設施，或為提供通訊及廣播服務的設施，或僅為安放升降機、空調或供熱系統或任何類似服務的機電設備而佔據的樓面面積。
「可租賃總面積」	就一項房託基金物業而言，該項物業由有關項目公司釐定為於某一特定時間可予出租的樓面面積部分
「租賃收益總額」	根據彼等的租賃協議就房託基金物業的租位而應向租戶收取的租金收入(包括營業額租金)，惟不包括任何停車位、公共區域或廣告位所產生的收入及提早終止租賃協議所產生的補償
「混合模式」	以基礎租金及營業額租金中的較高者計算的租金

「市場價值」	進行適當營銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日買賣一項資產或負債的估計款項
「物業收益淨額」	就各房託基金物業而言，指總收益減物業相關開支(包括但不限於物業營運開支)
「租用率」	就房託基金物業或相關房託基金物業(視情況而定)而言，租戶租用的可租賃總面積佔房託基金物業或相關房託基金物業(視情況而定)的合共可租賃總面積的百分比
「平方米」	平方米
「營業額租金」	參考租戶銷售額的預定百分比計算的租金

[編纂]

以下乃[**編纂**]之關鍵要素的描述：

寶龍房託基金	寶龍商業房地產投資信託基金，為一個根據信託契約以基金單位信託形式構成的集體投資計劃，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。
房託管理人	Powerlong REIT Management Limited，為一間於2021年4月16日在香港註冊成立的有限公司，為寶龍控股的間接全資附屬公司。
受託人	德意志信託(香港)有限公司。
	[**編纂**]
架構	基金單位僅可於美國境外根據S規例以離岸交易方式提呈[**編纂**]。基金單位從未及將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法例登記。
	[**編纂**]

投資者應付費用	除[**編纂**]外，申請[**編纂**]中的基金單位的投資者須支付1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費(均按[**編纂**]計算)，倘[**編纂**]低於[**編纂**]，多收款項將予退還。 [**編纂**]
向寶龍控股發行基金單位	於[**編纂**]之前，根據重組契約，寶龍房託基金將於資產注入完成後向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]個基金單位，這不構成[**編纂**]的一部分。
禁售	房託管理人已向聯席上市代理人、[**編纂**]及[**編纂**]作出若干禁售承諾，除若干例外情況外，自[**編纂**]起計六個月，寶龍房託基金不會發行任何新基金單位。寶龍控股已向房託管理人、聯席上市代理人、[**編纂**]及[**編纂**]作出若干承諾，除若干例外情況外，其不會(a)自[**編纂**]起計六個月內轉讓或出售其持有的任何基金單位(惟[**編纂**]獲行使除外)，及(b)於其後六個月期間轉讓或出售任何基金單位而導致其不再持有已發行基金單位至少30%。請參閱本文件「[**編纂**]－[**編纂**]安排及費用－[**編纂**]－承諾」一節。 [**編纂**]

於[**編纂**]完成後每基金單位資產淨值	[**編纂**]港元。每基金單位資產淨值乃根據基金單位持有人應佔淨資產(摘錄自本文件附錄二所載未經審計備考財務資料)以及按[**編纂**]完成時將發行[**編纂**]個基金單位計算。
	[**編纂**]
基金單位持有人無贖回權利	於任何時間，基金單位持有人均無權要求房託管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所[**編纂**]並不保證基金單位具有流通市場。

溢利預測(自[**編纂**]至2021年12月31日期間)	房託管理人預測，倘不發生不可預見的情況，並根據本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的基準及假設計算，於[**編纂**]至2021年12月31日期間(即利潤預測期間)，基金單位持有人應佔溢利及寶龍房託基金的可供分派收入分別將不會少於約人民幣[**編纂**]元及約人民幣[**編纂**]元。有關進一步詳情(包括預測所依據的主要假設)，請參閱本文件「溢利預測期間的溢利預測」。
分派	分派根據房託管理人的政策，基金單位持有人將獲分派，分派數額不少於寶龍房託基金每個財政年度的年度可供分派收入的90%，詳情請參閱本文件「分派政策」一節。根據信託契約，房託管理人可不時酌情指示受託人作出分派，分派數額至少超逾及高於年度可供分派收入的90%。房託管理人現時擬分派溢利預測期間年度可供分派收入的[**編纂**]%。分派將以港元作出。 有關寶龍房託基金分派政策的進一步詳情，請參閱本文件「分派政策」。關於可能對寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響的因素的討論，請參閱本文件「風險因素」。
分派聲明	倘未發生不可預見情況，於[**編纂**]至2021年12月31日期間，基金單位持有人將合共獲派發不少於約人民幣[**編纂**]元，這是由於根據房託管理人現時政策，基金單位持有人將獲分派寶龍房託基金於相關期間年度可供分派收入的[**編纂**]%，即[**編纂**]%年化指示性每基金單位分派(按[**編纂**]計算)(不包括其他交易成本)或[**編纂**]%指示性每基金單位分派(按[**編纂**]計算)(不包括其他交易成本)。該年度指示性分派收益率僅供說明，可能不同於實際年度分派收益率。
稅項事宜	有關購買、擁有及出售基金單位的若干稅務後果的進一步詳情，請參閱本文件「稅項」一節。
規管法律	寶龍房託基金根據信託契約成立，而信託契約受香港法例規管。

寶龍房託基金的終止	受託人或房託管理人可於信託契約所載的情形下終止寶龍房託基金。有關進一步詳情，請參閱本文件「信託契約－寶龍房託基金的終止」一節
風險因素	有意投資者應審慎考慮基金單位投資涉及的風險。若干該等風險的討論載於本文件「風險因素」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

參與[編纂]的各方

寶龍房託基金	根據於●年●月●日在香港訂立的信託契約成立
房託管理人	Powerlong REIT Management Limited 香港 中環 永和街23-29號 俊和商業中心14樓2A室
房託管理人董事	***主席兼非執行董事*** 許華芳 ***執行董事兼行政總裁*** 楊嘉誠 ***非執行董事*** 許華芬 許華琳 ***獨立非執行董事*** 陳曉歐 吳曉軍 劉曉蘭
房託管理人的[編纂]	楊嘉誠 温海霞 唐喬
受託人	德意志信託(香港)有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場60樓

[編纂]

聯席上市代理人	中信里昂證券資本市場有限公司 香港 金鐘道88號 太古廣場一座18樓 中銀國際亞洲有限公司 香港 中環 花園道1號 中銀大廈26樓

[編纂]

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環太子大廈22樓

[編纂]

房託管理人的法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
中倫律師事務所
中國
北京
朝陽區金和東路20號院
正大中心3號樓
南塔23-31層

有關英屬維京群島法律：
Maples and Calder (Hong Kong) LLP
香港
港灣道18號
中環廣場26樓

參與[編纂]的各方

聯席上市代理人及[編纂]的法律顧問	*有關香港法律：* 競天公誠律師事務所 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈 32樓3203-3207室 *有關中國法律：* 競天公誠律師事務所 中國 上海 徐匯區淮海中路1010號 嘉華中心45樓
受託人的法律顧問	Allen & Overy（安理國際律師事務所） 50 Collyer Quay #09-01 OUE Bayfront Singapore 049321
獨立物業估值師	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號 1208室
關連方交易的獨立物業估值師	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
建築測量師	第一太平戴維斯工程顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號8樓 805-13室
市場顧問	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓

[編纂]

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位的投資者在作出相關投資決定前，應仔細考慮本文件所載的所有其他資料及下文所述的風險因素。

鑒於投資於集體投資計劃意味獲取長遠回報，投資者不應預期能獲得短期收益。

務請投資者注意，基金單位價格、物業價值及其收益以及房託基金物業的價值可升可跌，投資者應注意彼等或會無法取回原本的投資金額，並可能不獲取任何分派。發生下列任何事件均能對寶龍房託基金造成損害。如發生下列任何一項事件，基金單位的成交價可能下跌，閣下或會損失所有或部份投資金額。

有意投資於基金單位的投資者在作出相關投資決定前，應先按本身的情況就其有意投資的計劃向顧問徵詢專業意見。

與寶龍房託基金有關的風險

房託基金物業均位於中國，使寶龍房託基金受中國的經濟及物業市場情況的影響。

房託基金物業均位於中國，使寶龍房託基金面臨中國經濟及物業市場低迷的風險。房託基金物業的價值可能受到多個本地物業市場條件的不利影響，例如商用物業供過於求、其他競爭商用物業的表現及商舖需求減少。

寶龍房託基金的業務、財務狀況以及經營業績亦在很大程度上取決於中國經濟的表現。中國房地產市場的經濟衰退或低迷可能對寶龍房託基金造成不利影響。

中國亦有眾多購物中心及其他類型的商用物業，可能在租戶方面與房託基金物業競爭並對租金造成下行壓力。

於[**編纂**]後，倘在房託基金物業所在的區域建設可資比較新物業或現有物業進行升級或翻新，則寶龍房託基金租金收入可能會減少，從而對寶龍房託基金的現金流量及可供分派予基金單位持有人的資金數額造成不利影響。

倘營運及物業管理人未能以有效率及有效的方式經營或管理房託基金物業，或房託管理人議決於商業運營服務框架協議屆滿前終止或議決於屆滿後不予重續該協議，則寶龍房託基金的經營業績可能受到不利影響。

營運及物業管理人已獲委託提供若干物業管理服務。房託管理人(代表寶龍房託基金集團)已就提供與房託基金物業有關的若干專門的商業運營服務(包括有關房託基金物業的租賃、營銷及租賃管理、日常維修、清潔及保安服務)與營運及物業管理人訂立商業運營服務框架協議。

營運及物業管理人未能有效地及高效地管理房託基金物業將對房託基金物業的相關價值及寶龍房託基金的經營業績以及向基金單位持有人支付到期債務及作出分派的能力產生不利影響。此外，寶龍房託基金與營運及物業管理人之間關係的任何不利變動或會妨礙其管理寶龍房託基金的營運及其物業組合的能力。

倘提前終止或不續簽商業運營服務框架協議，根據當時的現行市況，項目公司可能無法及時替換相關的營運及物業管理人，或另覓與商業運營服務框架協議類似的條款。在營運管理人或物業管理人職位懸空的任何期間，房託管理人將不得不直接經營房託基金物業，而寶龍房託基金可能會面臨嚴重的營運中斷及管理房託基金物業以及若干企業及行政管理服務的成本增加。

房託管理人可能無法實現寶龍房託基金的主要目標，其實現此類目標的既定策略或會變動。

房託管理人就寶龍房託基金的主要目標為透過實施本文件「策略」一節所概述特定策略，向基金單位持有人提供穩定的分派、造就可持續長期分派增長以及提升寶龍房託基金物業價值。概不保證房託管理人將能成功實現有關策略目標或房託管理人將能及時地並以具成本效益的方法實施有關策略。基金單位持有人及有意投資者亦應注意，根據房地產投資信託基金守則、信託契約、[**編纂**]及適用法例及法規的規定，房託管理人有絕對酌情權決定寶龍房託基金的策略。因此，本文件「策略」一節所概述的策略可能有所改變。

例如，成功實施投資策略將取決於多種因素，包括獲得及及時識別符合投資標準、物業市場條件的有吸引力物業投資，以及成功整合該等物業投資。寶龍房託基金能否收購新物業亦或會因收購合適物業的積極競爭而受到不利影響。概不保證寶龍房託基金將能夠有效地與其他房地產投資者競爭。資產管理策略亦將視乎多項因素而定，例如房託管理人積極管理租賃協議提前續期、優化租戶多元性及實施具競爭力租賃方案的能力。概無法保證房託管理人將能及時或以有效方式實施該等策略，甚至無法實施有關策略。

根據房地產投資信託基金守則，寶龍房託基金須分派經審核除稅後年度收入淨額至少90%予基金單位持有人，且寶龍房託基金借貸總額於任何時間不得超過其資產總值的50%。因此，寶龍房託基金將需主要依靠外部融資(通過增發基金單位或增加借貸)為未來的收購提供資金。額外的股權或債務融資受股權及債務市場的現行條件所限制，未必能以優惠條款獲得或根本無法獲得。

因此，無法保證房託管理人將能夠成功實施其既定策略，或任何修改或偏離現有策略將會成功，或任何變動將以及時兼具成本效益的方式進行。

寶龍房託基金的投資組合增長視乎其獲取外來資金的能力而定。

房託管理人的政策乃向基金單位持有人分配相當於各財政年度年度可供分派收入至少90%的金額。此外，為保持寶龍房託基金作為房地產投資信託基金的資格，房地產投資信託基金守則要求寶龍房託基金每年分派經審核除稅後年度收入淨額至少90%。此外，房託管理人享有酌情權分配任何額外金額(包括資本)。因此，寶龍房託基金可能未能由其經營現金流量調撥款項應付日後的資金需要，包括任何必要的收購融資。因此，其可能需要倚賴外部資金來源以擴大其物業組合，但這未必可及時地以商業上可接受的條款籌集得到或根本不能籌集得到。寶龍房託基金如無法獲取外來資金，則可能無法在存在戰略機會時收購物業、履行其償債責任或向基金單位持有人進行必要現金分派以維持其作為房地產投資信託基金的資格。

寶龍房託基金日後或許未能成功投資或收購，可能對寶龍房託基金的經營業績造成不利影響。

寶龍房託基金可能在日後投資或收購其他優質創收商業物業。寶龍房託基金可能因該等資產而須額外承擔來自當地房地產市況的壓力，例如市場競爭及供求。能否成功投資或收購將視乎多項因素而定，包括寶龍房託基金辨識合適收購目標、成功完成收購及將有關收購併入寶龍房託基金的業務以及執行收購策略的能力。因此，無法保證寶龍房託基金將能在日後成功投資或收購；若投資或收購失敗，寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會遭受損失及受到不利影響。

寶龍房託基金及房託管理人均為新成立的實體，未有供投資者在作出投資決定時可作為依據的營運歷史。

寶龍房託基金於●成立，而房託管理人於2021年4月16日註冊成立。因此，寶龍房託基金及房託管理人均無可用以判斷其過往表現的營運歷史，投資者可能因而難以評核二者的業務及前景。特別是，載於本文件的前身集團過往的財務資料未必一定能反映寶龍房託基金日後的經營業績、財務狀況及現金流量。再者，不能保證房託管理人將能成功地將寶龍房託基金經營為房地產投資信託基金或一間[**編纂**]實體，且概不保證寶龍房託基金將能夠從經營業務中產生足夠收益，以作出與本文件「分派政策」一節所載者一致的分派。

如寶龍房託基金未能挽留或取代房託管理人或營運及物業管理人的某些重要人員，則其經營業績可能會受到不利影響。

寶龍房託基金的成功部份取決於房託管理人或營運及物業管理人的主要行政人員及若干其他主要高級人員所持續提供的服務及該等人士的表現。該等人員日後可能離開，及可能在離職後與寶龍房託基金競爭。流失上述任何人員後無法招聘合適人選補上，對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景或會造成重大不利影響。

倘受託人退任或被罷免，且無法及時確定及委任新任受託人，則寶龍房託基金的經營可能會受到不利影響。

受託人在日後可能退任或被罷免。根據房地產投資信託基金守則，受託人不可退任，惟已委任新任受託人，且新任受託人的委任已獲證監會批准則屬例外；受託人退任須與新任受託人上任生效時同時生效。然而，受託人退任或會中斷寶龍房託基金的日常管理及運作。有關受託人退任或被罷免的更多詳情，請參閱本文件「信託契約－受託人的退任及罷免」一節。不能保證將能及時物色適當人選並委任其為新任受託人，亦不保證新信託契約條款將與目前的信託契約條款相同或近似。

寶龍房託基金可借入的數額有限，或會影響寶龍房託基金的經營。

寶龍房託基金的借貸受限於房地產投資信託基金守則，不得超過其資產總值的50%。[**編纂**]後，預計寶龍房託基金將有借貸總額人民幣2,207百萬元，即將根據融資提取的款項。除該款項外，預計寶龍房託基金於[**編纂**]時並無任何借貸。寶龍房託基金的借貸或會因其物業市場價值減少而超過其資產總值的50%，而無論是否對其資產進行重估或因其他方式。在此情況下，房託管理人將須保留分派予基金單位持有人的資金，以增加寶龍房託基金的資產總值，而寶龍房託基金可能須避免涉及進一步借貸。根據房地產投資信託基金守則，因借貸限額，寶龍房託基金可能被禁止提取銀行融資並使用透支作一般企業或其他目的，亦可能難以以及時有利的商業條款獲得融資。此外，槓桿利用或會增加寶龍房託基金面對諸如利率上調及經濟下滑的不利經濟因素所承受的風險。

寶龍房託基金可能面對與債務融資有關的風險，並且融資協議內的債務契諾或會限制寶龍房託基金的業務或對寶龍房託基金的業務產生不利影響。

寶龍房託基金的債務水平及根據目前的融資協議須遵守的契諾或將來的債務融資對寶龍房託基金均能造成重大不利後果，包括但不限於下列各項：(i)寶龍房託基金的現金流量或會不足以支付其須支付的本金及利息；(ii)寶龍房託基金可能無法借取或無法以商業上可接受的條款借取所需額外資金；(iii)寶龍房託基金可能無法於債務到期時重新融資或僅可以較為不利條款進行再融資；(iv)寶龍房託基金可能違反其責任，貸款人或抵押權人因此可能對其物業行使止贖權並要求強售該已抵押物業；及(v)寶龍房託基金受制於融資協議項下的限制性契諾，並可能受制於日後訂立的貸款協議的相近契諾，而該等契諾可能限制寶龍房託基金的業務或對其業務造成不利影響，例如承擔更多債務、購置物業、作出若干其他投資、作出資金開支，或中國註冊成立的控股公司向寶龍房託基金作出分派後再由寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派等各方面的能力，均會受到限制或不利影響。再者，寶龍房託基金融資協議的條款可能要求寶龍房託基金遵守若干財務契諾。寶龍房託基金履行該等財務契約的能力或受其無法控制的事件所影響，例如資產價值下調，而房託管理人無法保證寶龍房託基金將能一直遵守該等契諾。

寶龍房託基金未能達成任何付款責任或遵守任何契諾，在適用補救期屆滿後，均可能構成違約事件。寶龍房託基金違反任何一份貸款協議，或會導致其他貸款協議下出現交叉違約。在此情況下，貸款銀行可能宣佈發生違約事件及要求即時償還所有未償付貸款及其他有關貸款協議下的應付款額。

如上述任何一項事件發生，寶龍房託基金的財務狀況、現金流量、可供基金單位持有人分派的現金、每基金單位成交價及其履行其債務償還責任的能力可能受到重大不利影響。

寶龍房託基金受利率風險所影響。

寶龍房託基金的業務受當地、國家及國際經濟條件所影響。具體而言，利率波動可能會增加寶龍房託基金獲得的借貸利息成本，而不利寶龍房託基金的財務狀況及寶龍房託基金向基金單位持有人進行分派的能力。此外，利率波動以及其他經濟市場狀況的變化可能對房地產市場產生不利影響，且可能對寶龍房託基金的收益、其物業價值以及其財務表現及狀況造成重大不利影響。有關寶龍房託基金借貸的詳情，見本文件「重大協議及其他文件－融資協議」一節。

貨幣(特別是人民幣幣值)波動可能會對向基金單位持有人分派的款額造成不利影響，進而對基金單位價格造成不利影響。

寶龍房託基金在結算其以外幣計價的債務時可能會受匯率風險的影響。寶龍房託基金自資產所得收益及溢利按人民幣計值，將須轉換為港元以向基金單位持有人支付分派。人民幣兑港元的匯率波動，基金單位持有人獲得的分派可能因而受到不利影響。人民幣兑港元及其他貨幣的價值波動，受到中國及國際政治與經濟狀況變動及眾多其他非寶龍房託基金可控制的因素所影響。

寶龍房託基金及寶龍集團之間存在潛在利益衝突。

寶龍房託基金投資中國的商用物業。寶龍集團是一家中國的物業開發商，主要參與房地產項目業務，包括住宅物業發展及銷售物業投資及其他物業發展相關服務。在若干情況下，寶龍房託基金將直接與寶龍集團及其聯營公司競爭(代表自身或作為第三方實體的管理人行事)。

房託管理人為寶龍控股的間接附屬公司，房託管理人可能就寶龍集團或其聯屬公司的任何潛在收購及在協定此類潛在收購的條款時會遇到利益衝突。寶龍房託基金或會與寶龍集團其他附屬公司或聯屬公司競爭合適投資機會。任何有關潛在利益衝突未必能以有利於寶龍房託基金的方式解決。營運及物業管理人在寶龍商業集團或聯屬公司就識別潛在租戶及採購服務的其他經營層面活動中亦可能面臨利益衝突。房託管理人的許華芳先生、許華芬女士及許華琳女士亦為寶龍集團以及寶龍集團的若干聯屬公司的董事，因此可能會就彼等參與寶龍房託基金及寶龍集團以及彼等聯屬公司的業務、政策及其他事務而發生利益衝突。此外，房託基金物業可能面臨來自寶龍集團擁有及／或寶龍商業的其他購物中心的客戶競爭，亦可能導致潛在利益衝突。

儘管目前已制定公司治理措施(例如職能分隔制度及明確報告程序以保障保密資料及減少利益衝突)，但寶龍房託基金與寶龍集團之間就收購物業、租戶競爭及物業管理事宜方面的利益衝突可能會於未來發生。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連方交易」一節。

寶龍房託基金的業務倚賴若干「寶龍」商標及字號，而寶龍房託基金或會喪失該等商標及字號的使用權。

寶龍房託基金作為房地產投資信託進行品牌推廣及營銷，由寶龍集團管理以及由寶龍集團發起及贊助。根據商標許可協議，一間由許健康先生間接擁有88.9%權益的公司寶龍集團發展已經授予房託管理人權利及許可，於其公司名稱及就寶龍房託基金業務為寶龍房託基金之利益使用若干「寶龍」商標。然而，與「寶龍」字號相關的下行或不利市場發展或影響寶龍集團發展或彼等任何附屬公司或聯營公司的任何負面報道可能導致對寶龍房託基金及房託管理人的負面認知。有關商標許可協議的詳情，請見本文件「重大協議及其他文件－商標許可協議」。

房託管理人的業務受到監管及須受發牌條件所限制。

房託管理人須根據證券及期貨條例就資產管理的受規管活動領取牌照。不能保證房託管理人將按照發牌及批准條件經營及管理。特別是，倘房託管理人的任何負責人員辭去房託管理人一職，令房託管理人少於兩名負責人員，此舉可能導致房託管理人暫停或停止管理寶龍房託基金的業務。不能保證房託管理人為繼續房託管理人業務及保持其牌照而能夠挽留負責人員或及時以商業上可接受的條款覓得取代任何離職負責人員的人員。倘房託管理人不再為證券及期貨條例下的持牌人或暫停或停止管理其業務，寶龍房託基金可能需要委任其他管理公司作為其管理人。倘未能釐定任何其他獲正式發牌或獲批的管理公司願意替代現有的房託管理人，受託人或會終止寶龍房託基金。

寶龍房託基金的內部監控政策及程序可能欠缺成效，而寶龍房託基金可能無法發現及防止其租戶、房託管理人及其他第三方的僱員犯下欺詐或其他不當行為。

房託管理人已制定企業管治政策及運作程序，旨在防止寶龍房託基金在經營及財務管理中出現不當行為及欺詐行為。然而，不能保證該等政策及程序將具成效，亦不保證房託管理人的管理團隊及僱員將不會出現任何不當行為及欺詐行為。此外，寶龍房託基金乃由坐鎮中國及香港兩個司法管轄權區的管理團隊管理，故違反該等政策及程序的風險可能會增加。如寶龍房託基金的內部監控政策及程序不見成效，寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。上述不當行為包括：

- 隱瞞未經授權或不成功的活動，導致未知及不受控的風險或損失；
- 故意隱瞞重要事實，或未能執行旨在識別潛在風險及在決定是否投資或處置資產時對寶龍房託基金而言屬重大的必要盡職審慎程序；

- 惡意破壞寶龍房託基金物業、或向交易對手行賄以換取任何類型的利益或收益；
- 不正當地使用或披露機密資料；
- 挪用資金；
- 從事虛假陳述或欺詐、欺騙或其他不正當活動；
- 從事未經授權或過度交易而損害租戶；或
- 違反適用法律或寶龍房託基金的內部政策及程序。

非房託基金物業的若干負債及義務可能會在[編纂]後繼續存在，這可能會對寶龍房託基金的經營業績產生不利影響。

現有項目公司歷來從事物業開發活動，並持有及出售多項物業(包括由住宅物業組成的商品房、購物中心以外的商業物業(如購物街的商舖)、公寓及寫字樓、酒店及若干配套停車位，即非房託基金物業)。儘管彼等不再從事此類房地產開發活動，惟彼等可能仍需承擔與此類非房託基金物業相關的若干責任及義務。有關詳情，請見「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入－(b)轉讓房託基金物業－[**編纂**]後可能存在的若干責任及義務」。

另一方面，根據臨安項目公司出售商品房的買賣協議，如果對方違反協議的若干條款，則買方或臨安項目公司有權終止協議並退回(或要求退回，視乎情況而定)相關商品房。此外，部分商品房已被現有項目公司出售，但尚未完成相關中國機構轉讓登記。有關詳情，請見「寶龍房託基金的重組、架構及組織－(b)轉讓房託基金物業－現有項目公司持有的非房託基金物業」。董事預計，非房託基金物業的退回只會在極少數情況下發生，不會對寶龍房託基金產生重大不利影響。此外，根據中國法律顧問的建議，因買方不合作所致的不登記情況極不可能為寶龍房託基金集團帶來任何責任、損失、損害、罰款、費用或成本。

為了進一步保護基金單位持有人的利益，根據重組契約，寶龍控股已無條件及不可撤銷地承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金(其中包括)因出售及歸還非房託基金物業而可能遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)，以及與寶龍房託基金集團若干成員公司歷來從事的房地產開發業務有關的其他責任及義務進行賠償。

然而，房託管理人不能向　閣下保證非房託基金物業的歸還，或與非房託基金物業有關的任何其他責任及義務不會發生，而房託管理人不能向　閣下保證寶龍控股提供的賠償金將足以支付由此產生的所有責任、損失、損害、罰款、費用及成本，從而可能對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

於往績記錄期間，前身集團錄得流動負債淨額，因此寶龍房託基金可能面臨流動資金風險

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，前身集團流動負債淨額分別為人民幣360.1百萬元、人民幣983.2百萬元、人民幣1,137.5百萬元及人民幣984.9百萬元。日後，我們無法保證寶龍房託基金不會因繼續錄得流動負債淨額而面臨流動資金風險。寶龍房託基金的未來流動性及為其營運及業務擴張進行必要額外資本投資的能力將主要取決於其維持營運活動產生的足夠現金及獲得外部融資的能力。倘於[**編纂**]後，寶龍房託基金繼續錄得流動負債淨額，其業務運營的營運資金可能會受到限制。倘寶龍房託基金無法產生足夠的正營運現金流或獲得額外融資以滿足其營運資金需求，寶龍房託基金的業務、財務狀況及運營業績可能會受到重大不利影響。

寶龍房託基金可能會不時捲入因經營所產生的法律及其他訴訟。

在往績記錄期，前身集團曾與參與開發及銷售物業的各方(包括承包商、物業買家及其他第三方)產生糾紛。針對寶龍房託基金的法律訴訟，與物業開發、租約及其他糾紛有關，亦可能不時出現。該等糾紛可能招致抗議或者法律或其他訴訟程序，並可能導致寶龍房託基金的聲譽受損、產生大量成本、分散資源及房託管理人的注意力。另外，寶龍房託基金可能與監管部門在其經營過程中的若干方面存在爭議，令寶龍房託基金須面對行政程序和不利決定，從而導致負債。房託管理人無法向閣下保證寶龍房託基金日後不會捲入任何重大法律程序。涉及任何該等糾紛可能會對寶龍房託基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

寶龍房託基金可能面臨與投資於相關投資有關的風險

投資於相關投資可能涉及(但不限於)以下特性及風險：

市場風險

倘寶龍房託基金投資於性質屬股本證券、債務證券或物業基金的相關投資，其將較易受到其所投資市場整體或若干部分的風險影響。股票、債務證券及物業基金的市值將因應(但不限於)一般市況及經濟狀況波動，亦將面對商品價格、匯率及利率變動及波動的風險。特別是，由於港元與美元掛鈎，香港利率變動將可能會受到美國利率變動的直接重大影響。此外，亦存在通脹風險，且債務證券(如債券投資)的回報未必足以應付或抵銷商品價格的任何上漲。該等市場波動及不確定因素可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。

違責／信貸風險

倘相關投資的發行人或交易對手拖欠付款或付款能力降低，寶龍房託基金可能面臨財務虧損。合併或收購等公司事件可能對發行人的財務狀況及信貸評級構成負面影響。倘發行人或交易對手的信用度有所下降，則可能對相關投資的價值造成重大影響。

價格波動風險

金融工具價格大幅波動可能對投資造成負面影響。就股本證券而言，股票價格可能因本地及國際各種市場及經濟因素而波動及不可預測。任何股票價格波動均可能源於市場忖測及相關營運的業務風險變動。再者，股票可能暫停在相關證券交易所或市場買賣，於該期間內，寶龍房託基金將不能在該證券交易所或市場出售或以其他方式清算其持有的有關股票。於恢復買賣後，股票價格可能因暫停買賣期間的市場及／或業務風險變動而波動。該等波動可能難以預測，倘有關事件發生則可能對寶龍房託基金的財務狀況及營運業績造成不利影響。

流動資金風險

由於在特定期間相關投資的需求可能較低，故寶龍房託基金可能無法隨意或隨時按理想價格出售足夠金額的相關投資，即使相關投資在購入時流動性相對較高及定價透明亦然。於該等情況下，寶龍房託基金可能須按不利條款出售相關投資。

管理及政策風險

寶龍房託基金可能無意中投資於管理手法不當或聲譽欠佳的公司，進行損害寶龍房託基金作為投資者的權益，或就物業基金而言，基金管理人不妥善履行職責的風險的交易。該等不當行為或做法可能影響相關投資的價值，並對向基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。與此同時，地區及／或國際政府政策及法規變動可能對相關領域或行業的股本證券價格產生深遠的影響。

有關物業基金的風險

投資於地方或海外物業基金可能涉及額外風險。吾等概不保證物業基金將一定可達到其投資目標及策略。倘任何物業基金集中投資於單一類別的物業或資產，則易受到相關房地產市況的影響。就海外物業基金而言，匯率變動可能對基金資產的價值產生影響及負面影響。此外，海外投資將面臨地區性以及政治風險。

與房託基金物業有關的風險

寶龍房託基金或未能或根本無法於租賃協議屆滿或提前終止時以相同或更高租金重續租賃協議或重新租出空置單位。

房託管理人概不保證租賃協議在到期時會續期，或房託基金物業將以等於或高於當前平均租金的租金重新出租。此外，當房託基金物業的租戶決定不再重續租賃協議或提前終止時，寶龍房託基金可能無法及時續租該租位或根本無法續租。即使租戶決定續租或租賃新租位，續租或新租約的條款(包括所需的翻新或租戶費用)可能不如寶龍房託基金當前的租賃條款。有關寶龍房託基金投資組合到期情況的進一步詳情，請參閱本文件「房託基金物業及業務－房託基金物業組合－租賃協議期限」一節。倘房託基金物業的租金下降，或寶龍房託基金的現有租戶不重續租賃協議或寶龍房託基金並無將租賃協議按計劃到期的大部分租位重新租出，寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及可用於基金單位持有人分派的現金可能受到重大不利影響。

流失主要租客或違反租賃協議項下的任何責任對寶龍房託基金的財務狀況及經營業績均可能造成不利影響。

任何主要租客如遇上業務下滑，便有可能無法按時繳付租金。影響該等主要租客履行其責任能力的因素包括但不限於下列各項：(i)主要租客的財務狀況；(ii)當地影響業務運作的經濟狀況；(iii)該等主要租客與其競爭者競爭的能力；(iv)如該等主要租客將房託基金物業轉租且分租客未能繳付租金；及(v)重大損失超逾保險賠款。即使寶龍房託基金向已破產的租客申索未付租金亦可能不獲全額清付。此外，寶龍房託基金因進行追討程序而招致時間上的損失及耗用開支，而在追討期間亦將無法收取租金。寶龍房託基金的現金流量、租金收入及溢利有可能因上述事件發生而減少，在此情況下，寶龍房託基金可能無法向基金單位持有人作出分派。再者，流失主要租客，特別是流失具有國際間或國內著名品牌的租客，對房託基金物業的吸引力及聲望均可能造成不利影響，而寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

房託基金物業或會面臨來自其各自市場其他物業日益激烈的競爭。

雖然房託基金物業對於本地區域的目標客戶而言乃地標性購物中心，但彼等可能仍面臨來自其各自市場其他購物中心的競爭。有關房託基金物業競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「房託基金物業及業務－競爭」一節。

此外，無法保證新的或現有的競爭物業不會於房託基金物業經營的市場上提供較低的租金或較大的便利、服務、設施或環境條件。無法有效應對競爭或會導致租戶及租金收入虧損，並對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國的宏觀經濟狀況及房地產市場已經並可能繼續受到新冠肺炎流行病的影響。因此，寶龍房託基金的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到新冠肺炎流行病的不利及重大影響。

於2019年底，發現了一種傳染性極強的新型冠狀病毒。世界衛生組織(或世衛組織)之後將其命名為新冠肺炎，並密切監控及評估其發展情形。於2020年3月，世衛組織將新冠肺炎爆發定性為流行病。眾多國家已採取多項破例措施阻止新冠肺炎流行病的擴散，包括封城及旅遊禁令。為控制新冠肺炎流行病，中國政府亦已自2020年1月起在全國實施嚴厲措施，包括(但不限於)對中國各個城市實施封鎖政策、業務經營推遲開工，及對受感染及疑似感染人士實施強制隔離規定。隨著新確診病例數量開始減少，有關措施在2020年下半年大致取消。然而，於2021年7月，新病例開始在中國出現，導致受災地區更新旅遊限制及檢疫要求。展望未來，新冠肺炎流行病可能會繼續對中國人民的生活及經濟產生不利影響。

此外，新冠肺炎流行病嚴重影響中國商業地產租戶的業務。若干租戶正遭受收入減少或面臨破產、無力償債及其他財務困難。在這種情況下，寶龍房託基金可能會經歷拖延收取租金款額，並可能被要求放棄若干時期的租金，而租金及租用率均會受到影響。租戶亦調整彼等經營策略以維持經營。

於2020年，中國政府及其地方政府已採取各種刺激經濟的激勵政策，例如減稅、政府投資及寬鬆的財政政策，開始取得積極成果。根據中國國家統計局於2021年2月發佈的數據，於2020年中國的年度本地生產總值增長2.3%，固定資產投資增長2.7%，零售額減少3.9%。

前身集團於2020年初向若干房託基金物業的租戶授予一至兩個月租金減免及豁免。目前尚不確定何時將新冠肺炎流行病在全球範圍內完全遏制。如果新冠肺炎流行病尚未在全球範圍內得到完全控制，或者新冠肺炎病例開始在中國重新出現而有關規模引發新一輪的封鎖和重大旅遊限制，可能因中國房地產市場前景的變化、中國經濟增長放緩、負面商業情緒或其他因素而導致寶龍房託基金的財務狀況、經營業績及前景受到重大不利影響。

房託基金物業可能需要大量資本開支維持良好狀況，而寶龍房託基金未必有足夠現金撥付該等資本開支。

並不保證房託基金物業的實際狀況或將來維護房託基金物業的必要資本開支。房託基金物業將需要定期資本支出、整修、翻新及改善，以保持競爭力及良好狀態。寶龍房託基金可能無法僅通過其經營活動所得現金為資本改善撥款。因此，寶龍房託基金可能需要依賴外來資金對其房託基金物業進行重大維護工作，而該等工程可能無法以有利條件獲得或根本無法獲得，乃因根據房地產投資信託基金守則規定其資本負債比率為其資產總值的50%。

房託基金物業因火災或其他原因而造成的實質損壞亦會對寶龍房託基金帶來預算外成本，嚴重破壞房託基金物業的業務及營運，繼而會對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景以及其向基金單位持有人進行分派的能力造成不利影響。

房託管理人展開的資產增值計劃或會無法達到預期效果，或可能導致寶龍房託基金產生重大成本

房託管理人可部署資產增值計劃及進行營運改良以優化房託基金物業的租金收入增長，提升租戶多樣性及提高租用率以及謹慎控制開支，以實現寶龍房託基金自身可持續增長。有關進一步資料，請參閱本文件「策略－資產管理策略」。該等資產增值計劃或會對寶龍房託基金產生重大成本，並且無法保證任何有關計劃將為寶龍房託基金取得預定及預期結果。

中國適用的建築標準可能變得更為嚴格，寶龍房託基金或須支出巨額費用以確保符合該等經修訂標準。

房託基金物業已通過檢查程序及已取得竣工驗收證明書，證明可供移交租用或按照目前適用於房託基金物業的建築標準使用。然而，新的及更嚴格的建築標準日後可能會追溯適用於房託基金物業，而房託管理人可能須翻新或重新開發房託基金物業以符合最新建築標準。遵守最新的經修訂建築標準或會導致寶龍房託基金須產生巨額費用。此外，如任何房託基金物業不符合建築標準及物料方面的最新規定，則其吸引力可能較按最近標準建成的新開發房產遜色，以致相關物業的出售或出讓能力受到影響，可能最終對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

評估價值乃基於多項假設作出，但寶龍房託基金出售房託基金物業的價格可能有別於房託基金物業的評估價值或初始收購價。

估值報告已載於本文件附錄四。為房託基金物業評估價值時，獨立物業估值師主要採納收入資本化法。估值乃以若干假設為基礎進行，並須主觀釐定若干與物業有關的因素，例如房託基金物業的相關市場地位、財政能力及競爭力、地點及實質狀況。

不能保證有關假設準確計量對房託基金物業的市場狀況或估值準確。再者，房託基金物業的評估價值並非現時或將來售價的指標，亦並非現時或將來的售價保證。寶龍房託基金將來出售房託基金物業的售價可能低於評估價值或房託基金物業的初始收購價。該等因素對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景可能造成重大不利影響。

房託基金物業的公允價值於重估時下跌或會限制寶龍房託基金的分派及進一步借貸

房託基金物業須根據房地產投資信託基金守則的規定定期進行重估。寶龍房託基金根據房地產投資信託基金守則目前的會計政策規定及適用的香港財務報告準則，其投資物業倘若出現貶值，則可能導致損益及其他全面收益表出現非現金開支，並或會使年度綜合純利大幅下降。根據信託契約，財政年度的年度可供分派收入為房託管理人(根據寶龍房託基金於該財政年度的經審核財務報表)計算的金額，指寶龍房託基金、特殊目的公司及合資企業實體於該財政年度的除稅後綜合經審核純利，並計及調整的影響。倘若物

業重估導致寶龍房託基金的資產總值下降及其後寶龍房託基金的借貸與資產總值比例升至高於適用的借貸限額規定，則房託管理人須保留原來可供分派予基金單位持有人的資金以提高寶龍房託基金的資產總值，而寶龍房託基金或會受限制不得再借貸。

對房託基金物業進行的盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及法規行為及其他不足之處。

就[**編纂**]而言，建築測量師已對房託基金物業進行盡職審查、調查及視察。建築測量師就其盡職審查報告發出的函件載於本文件附錄六。盡職審查包括(包括但不限於)：(i)視察房託基金物業；(ii)以最近期審批的樓宇圖則視察現有樓宇平面圖及用途；(iii)視察可到達的主要樓宇部分，包括外立面、單位、外牆、屋頂、走廊、廁所、電氣及機械房；及(iv)視察所有主要的樓宇服務設施，包括機械通風、空調、消防設施、電力、電梯及管道。然而，對有關房託基金物業實際狀況進行的盡職審查程序範圍有限。無法保證該等審查、調查或視察(或寶龍房託基金、寶龍集團、房託管理人、受託人及聯席上市代理人依賴的有關審查、調查及視察報告)已揭示房託基金物業的所有缺陷或不足之處。尤其無法保證：(i)並無潛在或未發現的缺陷或缺陷；或(ii)該等審查、調查或視察報告並無不確或不足之處。

房託基金物業(或任何其他在日後可能納入寶龍房託基金投資組合的物業)存在設計、建築或其他潛在物業或設備損壞，則除本文件所披露者外，寶龍房託基金或須支付額外資本開支、特殊維修或保養開支，或向第三方支付賠償或承擔其他責任。物業或設備損壞所引致的費用或責任或會涉及重大且可能無法預測模式及支出水平，因而或會對寶龍房託基金的盈利及現金流量有重大不利影響。隨著房託基金物業樓齡漸增，維修房託基金物業的費用及與無法預計的維修或修理規定的風險有與日俱增之勢。房託基金物業的業務及運作可能因翻新工程而受到干擾及不利影響，而受該等翻新工程影響的租位不大可能收取全額租金或(視情況而定)任何租金收入。

房託基金物業附近的現有或規劃便利設施及交通基礎設施可能關閉、遷址、延遲建設或未完工。

無法保證房託基金物業附近的便利設施及交通基礎設施及公共交通設施將不會關閉、遷址、終止、延遲建設或未能完工，或附近地區的交通流量不會受到阻礙。有關關閉、遷址、終止、延遲建設或未能完工或阻礙可能對到達房託基金物業的便利性造成不利影響。這可能在房託基金物業對客戶的吸引力及營銷能力方面造成不利影響，並可能對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響，從而降低寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的能力。

寶龍房託基金或蒙受保險承保範圍以外或超過保險所得款項的重大損失。

房託基金物業可能遭受火災或其他原因造成的實質損壞，而寶龍房託基金可能就公眾責任保險被索償，而招致損失(包括租金損失)且保險所得款項可能不足以全額補償。此外，寶龍房託基金獲得的保險並不承保某幾類損失，例如戰爭及核污染造成的損失。若出現未受保損失或損失超過承保限額，寶龍房託基金或項目公司或須支付賠償及／或喪失投放於房託基金物業的資本以及來自房託基金物業的預期未來收入。然而，寶龍房託基金或項目公司對任何債務或其他財務責任仍得負上責任，例如與相關房託基金物業有關且已承諾的資本開支責任。第三保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以承保可能出現的任何損失。任何重大未受保損失或對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，倘若現有保單到期，寶龍房託基金將須要求續保其保單並就可接納受保條款進行洽商，置身於保險市場波動的風險，包括保險費增加的可能性。房託管理人將定期監察保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險的範圍。將來任何保險費的大幅提升或可提供受保範圍的縮減，或對寶龍房託基金的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

寶龍房託基金業務中的意外事件可能會使其承擔責任及名譽風險。

寶龍房託基金的業務過程中可能會發生意外事件。寶龍房託基金聘用其營運及物業管理人或第三方服務供應商為房託基金物業提供維修及保養服務。電梯維護等維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此常會面臨若干事故風險。該等事件可能導致社區財產的損害或破壞、人身傷害或死亡以及法律責任。在危險環境中工作會給其僱員及第三方服務供應商帶來風險。此外，寶龍房託基金可能會因僱員及第三方服務供應商在執行維修及保養服務時的疏忽或魯莽而遭索賠。寶龍房託基金可能須對僱員、服務供應商或租戶的傷亡負責。寶龍房託基金亦可能會經歷業務中斷，並可能在意外事故發生後由於政府調查或實施安全措施而被要求改變其營運方式。上述任何一項均可能對寶龍房託基金的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

如寶龍房託基金的經營開支增加但在同一期間的收入並無相應增加，則寶龍房託基金可能受到不利影響。

如寶龍房託基金的經營開支增加但收入並無相應增加，則寶龍房託基金的經營業績及向基金單位持有人作出分派的能力或會受到不利影響。可導致經營開支增加的因素包括但不限於下列各項：(i)稅項及其他法定收費的增加；(ii)成文法、規例或政府政策的改變，遵守有關法律、法規或政策的成本因而增加；(iii)直接或間接稅務政策、法律或法規的改變；(iv)分包合約服務成本的增加；(v)修理及維修成本上升；(vi)通脹率上升；(vii)對寶龍房託基金物業有影響的缺陷；(viii)與寶龍房託基金物業有關的環境污染；(ix)保險費用的增加；(x)設施成本的增加；(xi)不在現有保單承保範圍內的成本及開支；及(xii)勞工成本的增加。

房託基金物業所處的土地享有中國政府授出的長期土地使用權。目前仍不確定在房託管理人決定尋求延長或重續房託基金物業的土地使用權的情況下，項目公司須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

房託基金物業由相關項目公司根據中國政府授予的土地使用權直接持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為40年，而綜合用地的土地使用權最長為50年。房託基金物業的土地使用權的現有年期將於2046年至2058年間到期。有關詳情，請參閱本文件「房託基金物業及業務－寶龍房託基金物業組合」一節。於屆滿後，土地使用權將歸還中國政府，惟倘土地使用權持有人已申請並獲延長土地使用權期限則除外。

根據中國法律，該等土地使用權並無自動續約權，及土地使用權持有人須於其年期屆滿一年之前申請土地使用權續期。倘延期申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地為公眾利益被收回)，土地使用權持有人將須(除需符合其他要求外)支付土地出讓金。倘土地使用權持有人選擇變更相關土地房地產權證的規定用途，則亦可能應支付額外地價。倘並無作出延長申請或有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將按照土地使用權出讓合同進行處置。由於在[**編纂**]很少出現中國政府授予的與房託基金物業獲授予的類似土地使用權到期的情況，倘房託管理人決定於物業的土地使用權年期屆滿後尋求延長房託基金物業的土地使用權，房託管理人無法去釐定項目公司須支付土地出讓金的實際款項及可能被施加的任何額外條件。

倘中國政府收取高額土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長任何房託基金物業的土地使用權期限，相關項目公司的經營及業務可能會受到干擾，而寶龍房託基金的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

房託基金物業所佔用的全部或部分土地或會在土地使用期限屆滿時被中國政府強制收回或因合法公共利益的需要在期限屆滿前被中國政府徵用，而寶龍房託基金獲得的任何賠償未必充足

中國政府有權根據適用法律的規定將中國的任何土地強制收回。在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項使用權。如在中國強制收回財產，則作出的賠償金額基於財產的公開市價而定，並根據相關法律規定的基準進行評估。倘中國政府隨後收回房託基金物業，則根據該計算基準向寶龍房託基金支付的補償金額可能低於寶龍房託基金已經或將為該等物業支付的價格。此外，倘受讓人未能根據土地使用權授予合約遵守或履行若干條款及條件，中國政府有權終止長期土地使用權並徵用土地，於此情況下，賠償可能低於市值，或根本無法獲得賠償。上述任何一宗個案均可能對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

寶龍房託基金可能因未於中國登記進行租賃而面臨罰款。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，出租人及承租人應當簽訂書面租賃合同，規定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任以及雙方的其他權利及義務。租賃須向相關政府機關登記及備案。根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃雙方須於履行租賃後30天內向相關政府機關登記及備案，倘並無備案，政府當局可能會要求於規定時間內進行備案，逾期不備案的，彼等或會處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。於最後實際可行日期，若干項目公司無法就房託基金物業向相關土地及房地產管理部門登記部份租賃，主要由於在尋求租戶配合過程中遇到行政方面的困難。

誠如中國法律顧問告知，上述未登記租賃不會影響寶龍房託基金向租戶出租房託基金物業的權利或權限，亦不影響租約對各訂約方的有效性或約束力。然而，寶龍房託基金或會遭地方機關要求完成登記手續及因未登記租約而遭受的處罰。於最後實際可行日期，項目公司概無自任何中國政府機關接獲辦理登記手續的要求，亦無因未登記租約而遭處罰。但無法保證寶龍房託基金將不會招致相關處罰及／或受限於日後辦理登記手續的要求，且寶龍房託基金的業務、財務狀況及經營業績可能因此受到不利影響。

與房地產行業及中國有關的風險

房地產行業可能受到日後法律及法規變動的不利影響。

房地產行業受限於大量政府規定。如國內其他物業所有人一樣，寶龍房託基金必須遵守中國法律及法規所強制規定的多項要求，例如當地機關為實施有關法律及法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過推行行業政策及其他經濟措施(例如對外匯、稅務、融資及海外投資加以監管)直接及間接地向中國房地產領域的發展施加重大影響力。除此以外，該等措施包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行借貸予物業發展商的能力設置更大限制、向物業銷售徵收額外稅項及徵款、限制外資投入中國房地產行業及限制國內個人在中國某些城市購置物業。

與房地產市場有關的中國法律及法規的其他資料，請參閱本文件附錄七。中國政府所採納的房地產領域政策中，有很多都是無先例可循，因此，預期有關政策會逐步作出微調及改進。微調及調整過程未必一定會為寶龍房託基金的運作及未來業務發展帶來正面影響。房託管理人不能保證，中國政府在日後將不會採納其他或更為嚴格的行業政策及規定管制(例如)物業所有權及租賃事項等。如寶龍房託基金在運作上未能適應以遵守不時生效的房地產領域新政策及規例，或寶龍房託基金的業務前景因有關政策變更而受干擾或為寶龍房託基金帶來額外費用，則寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

中國法律制度正處於持續發展階段及存有不確定性，包括詮釋中國法律及規例。

在中國，稅務及房地產法律，尤其是與外國投資者及外國投資者透過其投資的實體的權利有關的法律正處於持續發展階段及通常存有不確定性。

中國法律體系為以成文法規為基礎，法院以往的判決僅供參考。自1979年起，中國政府已就經濟事宜(例如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易)頒佈法律及法規，以發展全面的商業法體系。然而，由於該等法律及法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例有限且無約束力，任何中國法律及法規的特定詮釋未必確實。中國未必會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律及法規的國家預期的該等權利等同的權利。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故不同地方法規、規則、規例及政策可能適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規可能在並無事先向公眾發出適當通知或公佈的情況下頒佈。因此，若寶龍房託基金日後投資中國房地產市場，房託管理人可能不知悉存在新法律或法規。

在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使逐個法院進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的文件供查閱。因此，存在寶龍房託基金日後收購的中國實體可能面臨未披露訴訟的風險。受中國法律規管的協議按照法律或仲裁程序在中國執行較在具有更多成熟法律體系的國家難度大。

金融市場前景以及經濟狀況未明，中美貿易糾紛導致的經濟放緩可能對寶龍房託基金造成不利影響

由於圍繞與美國的貿易爭議近期的事態發展，中國的經濟增長亦可能因出口減弱而放緩。下列任何一項由不利的經濟狀況引致的事件均可能對寶龍房託基金產生負面影響：

- 租客按時繳交租金或續租的能力受到負面影響；
- 寶龍房託基金吸引新租戶或保留現有租戶並維持高租用率及租金水平的能力受到負面影響；
- 寶龍房託基金的一間或以上(i)貸款銀行；或(ii)保險人未能履行或延續對寶龍房託基金作出的財務承諾的可能性增加，或寶龍房託基金未能取得足夠的營運資金或無法於必要時再融資債務的可能性增加；或
- 交易對手風險(即寶龍房託基金因其任何交易對手未能履行其各自在交易條款下的責任，以致寶龍房託基金可能須承擔金錢損失的風險)增加。

任何該等因素均可能對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

離岸物業控股公司及寶龍房託基金可能就企業所得稅被分類為「居民企業」，這可能導致對寶龍房託基金及基金單位持有人不利的中國稅務後果。

企業所得稅法規定，「實際管理地」位於中國的非居民企業就企業所得稅目的被視為「居民企業」，將須就其全球應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理地」指對企業的生產及經營、人員、賬務及會計、財產等實施實質性全面管理和控制所在地。

稅務總局發出82號文，為判定由中國境內的企業作為主要控股股東的境外企業是否屬中國居民企業提供指引。82號文載有釐定境外企業(中國企業為其主要控股股東)就居民企業而言是否在中國進行實際管理及控制的四個條件。中國居民企業地位僅於透過本身申請取得稅務總局確認時或主管稅務機關視為如此的情況下予以確認。82號文乃針對中國企業為其主要控股股東的境外企業。稅務總局在釐定非中國企業控制的境外企業是否屬中國居民企業時可能參照82號文所規定的條件。中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義及寶龍房託基金或寶龍房託基金的任何境外實體是否將被視為中國居民企業，均尚未明確。於最後實際可行日期，概無寶龍房託基金的境外實體已獲中國稅務機關知會或告知其被視為就企業所得稅目的的中國居民企業。

倘中國稅務機關隨後認定寶龍房託基金或其離岸物業控股公司被視為或應分類為中國居民企業，須就其全球應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。此外，中國居民企業向其基金單位持有人或外國股東派付的任何股息以及來自基金單位持有人或外國股東出售於中國居民企業的基金單位或股權的收益，須按10%的稅率繳納中國預扣稅，受限於適用的稅收減免協定。

因此，倘任何離岸物業控股公司或寶龍房託基金被視為中國居民企業，這可能對寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的金額造成不利影響。

此外，倘上述中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或對寶龍房託基金作出的分派的應付稅項造成不利影響，則或會對基金單位持有人造成重大不利影響。

寶龍房託基金可能因物業投資的流動性不足而遭受不利影響。

寶龍房託基金多數投資房地產。特別是寶龍房託基金不時投資的高價值物業相對地缺乏流通性。收購或出售商業樓宇物業的市場過往在中國並不十分活躍，並且受到多項因素影響，例如一般經濟狀況、能否獲得融資、利率、房地產供需及非寶龍房託基金所能控制的其他因素。此外，商業樓宇或會因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，但商業樓宇轉為作其他用途或絕非易事。商業樓宇改作其他用途亦往往需要額外資本開支。該等因素，加上租賃協議一般在出售商業物業後繼續有效，可能降低物業對潛在買家的吸引力，因而影響寶龍房託基金在有需要時或擔保出售其物業投資的能力。儘管

打算長期持有寶龍房託基金的物業，因此房託管理人將有較長的時間來實施任何計劃，以處置寶龍房託基金在任何已達到階段的物業中的權益，其提供的增長空間有限，儘管如此，該等因素仍可能對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績、前景及向基金單位持有人作預期分派的能力亦產生重大不利影響。

人民幣不可自由兌換。

項目公司向境外匯出人民幣及寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的能力受外匯管制。儘管中國政府近年來對往來賬戶的日常外匯交易管制大幅放鬆，但中國政府繼續監管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。

國家外匯局在人行的授權下，有權管理一切外匯相關事宜，包括實施外匯管制法規。涉及外幣與人民幣兌換的交易須受到重大外匯管制，並須獲國家外匯局批准。儘管多年來中國政府已大幅降低對往來賬戶中的日常外匯交易的控制，惟中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。概不保證現時有關將人民幣兌換為外幣的政策日後不會收緊管制或限制。就此而言，倘寶龍房託基金投資中國物業市場，中國外匯法規的任何變動均可能導致寶龍房託基金產生匯兌虧損，因而使應付予基金單位持有人的分派減少。

此外，概不保證中國政府日後將持續逐步降低對跨境匯款的控制水平，亦不能保證將不會頒佈限制資金匯入或匯出中國的新中國法規。倘寶龍房託基金投資中國物業市場，其經營業績及可分派予基金單位持有人的款項或會因中國的外匯及跨境匯款法規的任何變動而受到不利影響。倘日後來自房託基金物業的收益匯出中國產生問題，房託管理人將考慮當時的替代安排，包括信貸融資或設立儲備金，以便履行及時分派的責任。

寶龍房託基金的中國註冊成立公司宣派及派付股息的能力受有否保留盈利及其他因素所限，進而可能影響寶龍房託基金向基金單位持有人的分派。

寶龍房託基金主要透過於中國成立的項目公司經營，其收入及現金流量依賴項目公司的股息派付及其他付款及／或分派，以履行其支付責任及向基金單位持有人作出分派。

根據中國法律，中國企業僅可於扣除各項規定儲備的款項後，始能宣派及匯付除稅後盈利的股息。該等儲備基金若按中外合資企業董事會酌情或按法律強制提撥後，縱使企業沒有錄得虧損或極可能出現虧損或該等儲備的款項已無需用於指定用途，仍不能匯付。此外，股息僅可從扣除非現金開支的折舊開支後的除稅後盈利中支付。該等儲備及折舊開支有可能產生大量不能用於派付股息的受困現金。倘該等儲備的保留盈利不足，項目公司可宣派的股息金額將受限制，進而可能使用以向基金單位持有人分派的現金金額減少。

若項目公司無法自中國稅務機關及時取得完稅證明，寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的能力亦將受到不利影響。根據中國法律顧問的意見，就項目公司的保留盈利派付股息，若概無累計虧損及已經作出所需供款至法定儲備以及有關匯出須按相關中國外商投資及外匯法律及法規所載程序作出，將該股息匯出中國至寶龍房託基金不會有障礙。向寶龍房託基金付款的能力同樣可能受限制人民幣匯出中國的適用法律及法規所規限。請參閱上文「－人民幣不可自由兌換」。

此外，可供項目公司分派的溢利乃根據中國公認會計原則及相關中國法律釐定。可供項目公司分派的該等溢利可能與寶龍房託基金的溢利不同，後者將在若干重大方面使用香港財務報告準則釐定，包括但不限於項目公司的房託基金物業及其他固定資產折舊、攤銷及減值虧損以及相關遞延稅項的會計處理方法差異。因此，根據中國相關法律及會計規定釐定的可供項目公司分派的溢利金額可能少於寶龍房託基金按其分派政策應付予基金單位持有人根據香港財務報告準則釐定的任何分派金額。

因此，無法保證寶龍房託基金將從項目公司獲得的股息足以應付寶龍房託基金自身的分派要求。在此情況下，寶龍房託基金或須採取貸款融資以向基金單位持有人付款。倘寶龍房託基金利用貸款融資或其他形式的借貸支持向基金單位持有人作出分派，可能會產生額外的融資成本，從而減少寶龍房託基金的可分配收入。

寶龍房託基金受到中國對外商投資房地產行業的廣泛監管控制。

根據《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物業進行套利。據信該法規旨在透過規管部分外國投資者轉售物業賺取利潤的做法控制外資流入。

該法規的頒佈表明中國政府一直在收緊外商投資房地產行業的政策。不能保證中國政府不會將任何房地產交易或任何項目公司股權的轉讓視為透過房地產交易賺取利潤，亦無法保證中國政府不會對外商投資房地產行業及外國投資者買賣房地產實施額外限制。有關措施可能對寶龍房託基金的投資造成不利影響，原因是其在將項目公司產生的利潤或項目公司清盤的剩餘收入匯至海外時遇到困難。此外，根據中國法律及法規，項目公司須取得及維持各種有效的牌照、許可證或符合備案規定，方可開展及經營其業務。項目公司須遵守適用的法律、法規及標準，並須接受中國有關機構的定期及隨機合規檢查。若未能通過上述檢查，抑或無法或未能取得或續領任何牌照及許可證，項目公司的營運及業務可能受到干擾，而寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景亦可能受到重大不利影響。

中國的政治、經濟及社會狀況改變，可能對寶龍房託基金的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目前，所有房託基金物業均位於中國。因此，寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上取決於中國的經濟發展。中國的政治、經濟及社會狀況與大部份最發達國家在許多方面存在差異，包括(i)經濟及政治架構；(ii)發展水平；(iii)增長率；(iv)外匯管制；及(v)資源分配。

雖然中國政府已實施經濟改革措施，強調運用市場力量發展中國經濟，而中國經濟在過去四十年來大幅增長，然而增長在地理及各經濟組成部份上分佈並不平均。此外，中國政府繼續藉實施下行政策管制各行各業的發展，並透過資源分配、貨幣政策、管制以外幣計值的付款責任以及向特定行業及公司提供優惠待遇等多項手段，加以控制中國經濟增長。房託管理人不能預測中國的政治、經濟及社會狀況的改變會否對寶龍房託基金的業務、財務狀況、經營業績及前景造成任何重大不利影響。

企業所得稅法有關項目公司的預扣稅負債存在重大不確定性。

根據企業所得稅法及其實施條例，外商投資企業於2008年及之後產生並向其中國境外直接控股公司分派的溢利一般須按10%的預扣稅率繳稅。然而，根據中國與海外母公司註冊成立所在司法管轄權區之間適用的稅收協定，其中載有專門減少此類預扣稅的條款，預扣稅率可能會降低10%。根據香港與中國的避免雙重徵稅安排，倘香港稅務居民企業擁有中國公司逾25%權益，該稅率可降至5%，而香港稅務居民企業為中國公司分派股息的「受益所有人」。

稅務總局頒佈關於確定接收者在稅收協定下的受益所有人身份的規定。就此而言，目前適用的規則主要載於第9號公告。第9號公告規定，「受益所有人」指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人。將根據每個案件的全部事實及「實質重於形式」原則進行受益擁有權分析，以確定接受者是否有權享受稅收協定利益。一般而言，並無實質性經營活動的管道或空殼公司將不會被視為「受益所有人」。

稅務總局在第9號公告中對上市公司給予若干豁免情況。倘股息收入的接受者為屬上市公司或由上市公司直接或間接持有100%的境外居民企業，且上市公司及境外居民企業以及上市公司與境外居民企業之間的所有中間控股公司均為同一國家／司法管轄權區的居民，則境外居民企業可以確認為股息收入的受益所有人。

房託基金物業現時由項目公司直接擁有，而項目公司由香港中介公司持有。雖然房託管理人認為由英屬維京群島中介公司直接持有的香港中介公司可能有機會符合資格成為項目公司所發股息的「受益所有人」，以根據第9號公告中的上市公司例外情況受益於香港與中國避免雙重徵稅協議。概不保證寶龍房託基金可根據香港與中國就項目公司分派的股息作出的避免雙重徵稅安排享有5%的減稅預扣稅率。

再者，根據稅務總局於2009年2月發出的稅函，倘境外安排的主要目的為取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體合資格享有的優惠稅率。此外，倘中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或另行對項目公司的股息派付的應付稅項造成不利影響，則寶龍房託基金向基金單位持有人作出分派的能力或會受到重大不利影響。

與投資基金單位有關的風險

基金單位從未公開買賣，而[編纂]可能不會形成基金單位的活躍或流通市場。

[**編纂**]前，基金單位不曾有公開市場，而[**編纂**]後，可能不會形成基金單位的活躍公開市場又或不持續存在。雖然基金單位在[**編纂**]完成後會在聯交所[**編纂**]，但這不保證將會形成基金單位的買賣市場，即使市場已經形成，亦不保證該市場具流動性。房託管理人須根據信託契約盡力確保最少25%(或證監會不時指定或允許之其他百分比)已發行基金單位乃由公眾持有。不能保證於任何時間公眾持有的基金單位百分比或寶龍房託基金的基金單位持有人數目。

寶龍房託基金不能透過《公司條例》規定的計劃安排或強制收購機制私有化。

寶龍房託基金並非一家公司，而《公司條例》不適用於寶龍房託基金。因此，《公司條例》規定的計劃安排及強制收購機制可用於將在聯交所上市的公司及公司條例適用的公司私有化，而不能用於私有化寶龍房託基金。

投資基金單位涉及稅務風險。

寶龍房託基金為根據證券及期貨條例第104條以基金單位信託形式構成及一項獲認可的集體投資計劃。雖然特殊目的公司及項目公司在彼等註冊成立所在有關管轄區域須繳納稅項及房託基金物業須繳納中國稅項，惟寶龍房託基金獲豁免繳納香港利得稅。寶龍房託基金、項目公司或寶龍房託基金所控制的任何其他實體的稅務狀況出現任何變動，又或中國、香港或開曼群島的稅務狀況或影響基金單位持有人的其他司法管轄權區的稅務狀況出現任何變動，均或會影響寶龍房託基金所持有的投資價值或影響寶龍房託基金達致其投資目標的能力，又或改動基金單位持有人的除稅後回報。香港的房地產投資信託基金稅項待遇等重大方面可能與其他司法管轄權區的房地產投資信託基金有所差異。投資者如對稅務狀況有任何疑問，應徵詢其稅務顧問的意見。

基金單位持有人將在結構上從屬於項目公司債權人所有現有及將來的索償。

項目公司債權人的索償將較寶龍房託基金就該等實體的資產提出的索償擁有優先權。項目公司日後可能直接招致無抵押或有抵押責任。項目公司的有擔保債權人將擁有對質押資產的優先權。在一定程度上，項目公司的直接債權人將較寶龍房託基金的索償擁有優先權。

基金單位持有人無權要求贖回彼等基金單位。

基金單位持有人無權要求贖回彼等之基金單位。因此，不能保證基金單位持有人將能以[**編纂**]或任何價格出售其基金單位，或根本不能如此行事。因此，基金單位持有人或許只能在二級市場透過向第三方出售而變現或出售其基金單位。

基金單位價格在[編纂]後可能下跌。

基金單位[**編纂**]將由房託管理人、寶龍集團及[**編纂**](代表[**編纂**])所訂立的協議釐定，且可能並非[**編纂**]完成後基金單位[**編纂**]的指標。基金單位在[**編纂**]完成後可能以遠低於[**編纂**]買賣，而基金單位價格可能出現波動。基金單位價格取決於許多可能不時變動的因素，包括但不限於：(i)對寶龍房託基金的業務及投資以及對中國房地產市場的期望；(ii)寶龍房託基金的實際財務及經營業績與投資者及分析員所作預期出現落差；(iii)寶龍房託基金的收入或溢利估計有所變更，又或分析員改變其推薦意見或預測；(iv)本地及國際間的整體經濟或市場狀況改變；(v)寶龍房託基金資產的市場價值；(vi)同類公司的市場估值改變；(vii)利率上升；(viii)預期基金單位相對其他股本證券的吸引力，包括與房地產領域並不相關的股本證券；(ix)基金單位市場以及香港房地產投資信託基金市場整體上在日後的規模及流動性；(x)監管制度整體上在日後出現的任何改變(包括稅制)，特別是關乎香港房地產投資信託基金及華東及華中或其他地區的物業所有人及經營者的改變；(xi)寶龍房託基金本身成功推行其投資及增長策略的能力，以及挽留其主要人員的能力；及(xii)大市波動，包括股本市場疲弱及利率上升。

基於上述原因(包括但不限於)，基金單位可以高於或低於每個基金單位應佔資產淨值的價格進行買賣。如寶龍房託基金為投資目的而保留經營現金流量，該等獲保留的資金於相關資產值不斷提升時，將如營運資金儲備或為其他目的而保留經營現金流量一樣，可能不會相應地增加基金單位的[**編纂**]。如寶龍房託基金本身將來賺取的盈利及現金分派不符合市場預期，基金單位的[**編纂**]可能會受到不利影響。此外，不能向投資者提供任何保證。基金單位持有人或會無法全數取回投資金額。如寶龍房託基金被終止或清盤，投資者有可能失去在基金單位的全部或部份投資。

本文件內前瞻性聲明及資料(包括溢利預測)或被證明不準確。

本文件載有(其中包括)自[**編纂**]至2021年12月31日期間預測純利及分派水平的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述以多項與房託管理人的策略及寶龍房託基金或房託管理人將來經營所在的環境有關的假設為基礎，而該等假設涉及重大的不確定性及或然性，其中多項超出寶龍房託基金的控制。此外，寶龍房託基金的收入取決於多項因素，包括房託管理人推行全盤策略的能力、收取直接或間接來自各項目公司的股息及分派以及來自房託基金物業的租金的能力。該等租金、股息及分派或基於若干原因而減低，包括由於假設的部份或所有事件及情況或不會按預期出現或目前未預計事件或情況可能出現，租用率及租金率下降，以及租戶無力償債或延遲支付租金，而有關情況可能對寶龍房託基金獲取預期分派的能力產生不利影響。由於有關報表及財務資料反映房託管理人目前對將來事件所

持的意見，故該等報表及財務資料必會涉及風險、不確定因素及假設。該等報表的內容僅以截至有關陳述作出當日為準，僅反映房託管理人當時的意見，房託管理人概無責任就新資料、新情況或未來發展對前瞻性陳述作出更新。儘管房託管理人無理由懷疑前瞻性陳述所根據的假設的合理性，但仍會存在已知或未知的風險、不確定因素及其他因素，可能令寶龍房託基金或房託管理人實際的業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料所明示或隱含的任何日後業績、表現或成就出現重大差異。

因此，寶龍房託基金的實際結果可能與預測存在重大差異。雖然房託管理人認為該等假設屬合理，但不能保證將會實現該等假設。

基金單位持有人獲得的分派將受寶龍房託基金持有的公司現有的現金流量所限制。

房託基金物業乃透過項目公司持有，而寶龍房託基金的收入及現金流量，將直接或間接依賴來自項目公司的股息付款及其他分派。為向基金單位持有人履行付款的責任及向彼等作出分派，寶龍房託基金將依賴收取來自其持有的公司的直接股息、分派、利息或集團內公司間所償還的貸款。

不能保證在未來任何期間，項目公司將有充裕之可供分派或已變現盈利或盈餘，以派付股息、進行分派、支付利息或償還欠款或提供墊款。項目公司支付該等款項的能力或會受制於(其中包括)彼等各自的業務及財務狀況、任何經營虧損、有否可供分派盈利、會計準則變動、取得融資的能力、適用法律及法規，而上述因素均可能限制所支付的股息款項，或彼等簽訂或可能簽訂的協議條款。該等因素一旦出現，均可能對向基金單位持有人支付的分派水平構成不利影響。

寶龍房託基金將持有的房地產之物業收益率不等於基金單位的收益。

一般情況下，物業收益率取決於物業收入淨額，乃按物業產生的收益金額減去維護、經營、管理及租賃物業所產生的費用與物業的現值相比較的比率計算。然而，在考慮其他費用後，包括(i)稅項，(ii)任何債務融資的利息成本，(iii)房地產投資信託基金管理費及受託人費用，及(iv)其他經營成本(包括寶龍房託基金的行政費用)，基金單位的分派收益率取決於基金單位應付的分派與基金單位的購買價比較的比率。

未來可供出售的基金單位數量對寶龍房託基金的基金單位價格可產生不利影響。

無法預測未來發行基金單位或未來可供出售的基金單位數目將對基金單位[**編纂**]產生何種影響(如有)。

待[**編纂**]完成後，預期寶龍控股將擁有基金單位[**編纂**]%(或倘[**編纂**]獲悉數行使則為[**編纂**]%)。儘管對寶龍控股於[**編纂**]起第一個週年日止的禁售期出售基金單位有所限制，惟無法保證其他各方不會大量出售基金單位，或該等限制過期失效後，寶龍控股不會出售大部分的基金單位。[**編纂**]後由寶龍控股或其他各方於公開市場出售大量基金單位，或被認為或會出現該等出售情況，有可能對基金單位當時的市價產生不利影響。

倘以低於現有每基金單位資產淨值的價格再發行基金單位，每基金單位資產淨值將會攤薄。

信託契約允許新發行基金單位，其發行價可高於、等於或低於寶龍房託基金當時的資產淨值。倘新基金單位以低於現有每基金單位資產淨值的價格發行，將攤薄每基金單位的資產淨值。

倘房託管理人的全部或部分薪酬以基金單位支付，則基金單位持有人的利益將被攤薄。

房託管理人的全部或部分薪酬可以基金單位代替現金支付，在此情況下，基金單位持有人持有的基金單位將會攤薄。此外，為向房託管理人付款而按低於寶龍房託基金的資產淨值發行任何基金單位會導致對基金單位持有人即時攤薄。有關進一步詳情，請參閱本文件「房託管理人—房託管理人的進一步詳情—房託管理人的費用、成本及開支」。

若干影響聯交所上市公司的法律、規則及法規一般不適用於聯交所上市的房地產投資信託基金或不適用基金單位的權益，有關寶龍房託基金的主要基金單位持有人及其他關連人士所持權益可得的資料可能有限。

基金單位持有人的權利有別於授予聯交所上市公司股東的權利，於若干方面的保障或會較少，下文詳述有關情況。

儘管房地產投資信託基金守則載有條文針對涉及上市規則的若干事項，但並非所有的上市規則均適用於房地產投資信託基金(包括寶龍房託基金)，乃因該等實體並非該等規則所指的「上市發行人」。例如，根據房地產投資信託基金守則，寶龍房託基金關連人士持有的基金單位權益須於寶龍房託基金年報內披露。然而，由於證券及期貨條例並無訂明證券及期貨條例第XV部所載權益披露規則適用於基金單位，信託契約規定單位持有人披露所持寶龍房託基金權益的條文並無法律效力，致使房託管理人難以強制執行該等規定。

某些與基金單位有關而任何人享有權益或被當作享有權益的權利，或須根據信託契約的條文予以暫停。

信託契約載有條文要求有關人士須向房託管理人披露與收購或出售基金單位權益有關的資料。房託管理人如相信某人並無遵守信託契約內有關權益披露的條文，則不論該人是否為基金單位持有人，房託管理人均有絕對酌情權對該人持有或被當作持有權益的全部或部份基金單位採取若干行動，包括暫停有關基金單位的投票權，暫停向有關基金單位支付分派、就不遵從該等行動判罰行政費、吊銷登記及／或拒絕為有關基金單位登記任何過戶轉讓。

基金單位可能被聯交所[編纂]。

聯交所就證券(包括基金單位)在聯交所持續**[編纂]**制定了若干規定。寶龍房託基金無法向投資者保證可繼續符合基金單位維持在聯交所**[編纂]**地位的所需規定，又或聯交所不會改變**[編纂]**規定。一旦基金單位被聯交所**[編纂]**，寶龍房託基金或需終止。

[編纂]用途

房託管理人估計，假設[**編纂**]未獲行使，[**編纂**][**編纂**]總額（其包括所有[**編纂**][**編纂**][**編纂**]的[**編纂**]）將為約[**編纂**]港元（按[**編纂**]計算）及約[**編纂**]港元（按[**編纂**]計算）。

基金單位所有權及權益

就董事所知，除下文所披露者外，於[**編纂**]完成後，並無人士將持有或被視為持有5%或以上的已發行基金單位權益。

下表載列(i)假設[**編纂**]未獲行使，於[**編纂**]完成後；及(ii)假設[**編纂**]獲悉數行使，於[**編纂**]完成後，下列人士持有或根據證券及期貨條例第XV部(除第328及351條外，將於[**編纂**]後根據信託契約條款視作生效)被視為擁有權益的基金單位數目及百分比詳情：

	權益性質	假設[編纂]未獲行使，於[編纂]完成後		假設[編纂]獲悉數行使，於[編纂]完成後	
		基金單位數目	*佔已發行基金單位總數百分比*	*基金單位數目*	*佔已發行基金單位總數百分比*
寶龍控股	實益擁有人	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
天龍控股有限公司*(附註)*	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
許健康先生*(附註)*	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
黃麗真女士*(附註)*	配偶權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
公眾基金單位持有人		[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
總額		[**編纂**]	100.0	[**編纂**]	100.0

附註：

寶龍控股由許健康先生全資擁有的公司天龍控股有限公司擁有約43.59%權益。根據證券及期貨條例，天龍控股有限公司及許健康先生各自被視為於寶龍控股擁有權益的相同數目基金單位中擁有權益。許健康先生及黃麗真女士亦分別於寶龍控股持有約0.69%及0.07%的直接權益。黃麗真女士為許健康先生的配偶。

分派政策

分派須遵守適用法律及監管規定，並將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。按房託管理人的政策，將於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於寶龍房託基金年度可供分派收入90.0%的款項。

就上述目的而言，並根據信託契約的條款，一個財政年度之「年度可供分派收入」乃由房託管理人根據寶龍房託基金於該財政年度之經審計財務報表計算出的金額，即寶龍房託基金綜合經審計除稅後純利。特殊目的公司及合資企業實體就該財政年度計及調整(定義見下文)，而為免生疑，於應付予房託管理人的基本費用及浮動費用入賬後計算，而不包括自資本作出的任何額外酌情分派。於撇除該等調整之影響後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「該等調整」指於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)於寶龍房託基金特殊目的公司(按比例；如適用，有關寶龍房託基金於所持房地產的權益)綜合損益及其他全面收益表內扣除或計入之若干項目調整，包括：(i)未變現物業重估收益及虧損，包括減值撥備及減值撥備撥回；(ii)商譽減值(扣除)及／或負商譽(計入)；(iii)於財務報表確認的融資成本與於該財政年度或分派期間(視情況而定)根據合同責任已付及應付的利息之間的差額；(iv)出售物業及／或出售持有該等物業的特殊目的公司或合資企業實體的已變現收益；(v)金融工具公允價值收益及虧損；(vi)有關物業估值變動、申報之商業樓宇免稅額／資本免稅額、擬予分派保留溢利的預扣稅及其他稅項虧損或其他減免的遞延稅項支出／抵減；(vii)適用法律所規定的法定儲備計提；(viii)以基金單位形式支付的房託管理人費用部分；(ix)非現金外匯收益或虧損；(x)於綜合損益及全面收益表支銷惟由發行基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券所得款項撥付的該等基金單位、可換股工具或其他形式的債務及／或證券的任何[**編纂**]成本；(xi)寶龍房託基金直接或間接擁有的房地產、其配套機器、設備及其他固定資產的折舊及攤銷；及(xii)其他重大非現金收益／虧損(於各情況下於財政年度綜合損益及全面收益表入賬)。根據並僅倚賴於房託管理人提供的資料及保證並考慮房地產投資信託基金守則第7.12段所述最低分派規定、受託人於房地產投資信託基金守則項下的職責及受託人的受信責任，受託人對上述「該等調整」的定義無異議。

倘房託管理人認為寶龍房託基金擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，房託管理人亦可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於年度可供分派收入至少90.0%的分派，前提是寶龍房託基金計入處置房地產收入或收益的任何重估盈餘，無論是直接或間接通過處置任何特殊目的公司及／或合資企業實體，均不得構成對基金單位持有人的任何分派的一部分，惟房託管理人已獲得受託人的事先同意則除外。

根據信託契約，房託管理人將在遵守適用法律下盡力確保於各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後五個月作出。寶龍房託基金於[**編纂**]後的首次分派將包括於[**編纂**](包括該日)至2021年12月31日期間的分派。

寶龍房託基金初步的分派政策為每年作出兩次分派，即就截至6月30日及12月31日止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年十一月底及五月底作出。

房託管理人亦可採用其認為適當的規則，讓基金單位持有人將寶龍房託基金作出的任何分派進行再投資，以換取新基金單位，惟概無基金單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派作前提。根據香港現行的稅法，分派毋須預提或扣除香港稅項。按香港稅務局現行慣例理解，寶龍房託基金所作的分派毋須基金單位持有人繳納香港利得稅。但基金單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問的意見。

分派將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。寶龍房託基金的分派能力乃視乎(包括但不限於)受託人於寶龍房託基金中是否有足夠現金支付所需款項以及是否有能力將項目公司所產生的溢利由中國匯往海外。倘受託人於寶龍房託基金中並無足夠現金可用於支付分派款項，寶龍房託基金或需融資撥付向基金單位持有人作出的分派。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與房地產行業及中國有關的風險－寶龍房託基金的中國註冊成立公司宣派及支付股息的能力受有否保留盈利及其他因素所限，進而可能影響寶龍房託基金向基金單位持有人的分派」及「風險因素－與房地產行業及中國有關的風險－人民幣不可自由兌換」。

寶龍房託基金可在年度可供分派收入外自資本中作出分派。寶龍房託基金所宣派的分派組成部分(包括但不限於宣派或作出的分派中收入及股本所佔比例及類別)將由房託管理人全權酌情釐定並將於寶龍房託基金的相關業績公佈、半年度報告及年報中披露。

有關自[**編纂**]至2021年12月31日期間的預測分派資料，請參閱本文件「分派聲明」。

寶龍房託基金是為主要在中國擁有和投資優質創收商用物業而成立的產業信託。寶龍房託基金由房託管理人管理，主要投資目標是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。

寶龍房託基金初步包含中國以下八項房託基金物業：

- 上海奉賢寶龍廣場，建築面積為40,689平方米的購物中心；
- 杭州臨安寶龍廣場，建築面積為92,619平方米的購物中心；
- 鹽城寶龍廣場，建築面積為171,097平方米的購物中心；
- 宿遷寶龍廣場，建築面積為150,660平方米的購物中心；
- 泉州安溪寶龍廣場，建築面積為55,489平方米的購物中心；
- 青島膠州寶龍廣場，建築面積為76,057平方米的購物中心；
- 洛陽寶龍廣場，建築面積為69,735平方米的購物中心；
- 新鄉寶龍廣場，建築面積為84,288平方米的購物中心。

房託管理人相信，房託基金物業具有以下競爭優勢：

- 香港首個以中國為基地的商用物業產業信託，專注於戰略位置優越的購物中心，以受惠於當地經濟的高速增長；
- 優質及多元租戶，租用率高，由寶龍商業作管理，首家於聯交所上市的中國商業運營服務供應商；
- 強勁的內在增長和未來收購，發起人信譽卓著；及
- 管理團隊饒富經驗、專心致志，具有卓越往績。

香港首個以中國為基地的商用物業產業信託，專注於戰略位置優越的購物中心，以受惠於當地經濟的高速增長

寶龍房託基金將是香港首個專注於購物中心，以中國為基地的商用物業產業信託，為基金單位持有人提供了投資中國純購物中心物業資產組合的難得機會，把握中國迅速增長的經濟和內需，從中國持續增長的零售板塊中獲利。據市場顧問表示，在進一步發展城市群、城市化加速以及城市家庭可支配收入及支出增加等因素帶動下，預計中國零售行業基本面將保持強勁。

截至2021年6月30日，寶龍房託基金擁有八個優質購物中心，其組合的總樓面面積達740,635平方米。該等購物中心有良好定位，可受惠於中國零售市場增長。房託基金物業在往績期間持續為業主帶來高回報，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，其已出租每平方米的平均月租金分別為人民幣61.4元、人民幣65.4元、人民幣65.2元及人民幣70.3元。

房託管理人相信，房託基金物業在抓住所在地區(尤其是位於長三角)的城市發展、有利政府政策和預期增長所帶來的商機方面處於有利地位。據市場顧問表示，長三角一直是中國經濟發展的主要動力，其國內生產總值佔中國名義國內生產總值的近四分之一，於2020年主要城市群中排名第一，其消費品總零售額佔2020年中國消費品總零售額的四分之一，展示出該地區消費市場的蓬勃發展。有關房託基金物業具競爭力的位置詳情，請參閱「行業概覽－選定城市的房地產市場概覽」。

鑒於房託基金物業位處高增長地區，房託管理人相信，寶龍房託基金在抓住所在地區的經濟發展和有利政府政策所帶來的增長機遇方面處於有利地位。

優質及多元租戶，租用率高，由寶龍商業作管理

房託管理人相信，房託基金物業的優質及多元租戶群，再配合其自身積極管理租戶的手法，有助房託基金物業維持高平均租用率(於2018年、2019年和2020年12月31日以及2021年6月30日分別為94.4%、96.0%、95.8%及96.5%)，也使已出租每平方米的平均月租金不斷上升，由2018年的人民幣61.4元增加至2020年的人民幣65.2元及截至2021年6月30日止六個月的人民幣70.3元。

- ***專業運營及物業管理人。***房託基金物業由寶龍商業管理，而寶龍商業是中國領先的商業運營服務商，也是首家在聯交所上市以輕資產模式運營的商用物業管理運營服務商。寶龍商業獲樂居財經研究院認可為「2020年中國商業地產品牌十強」，獲中國指數研究院認可為「2020中國商業地產十強」，並獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院和中國房地產測評中心認可為「2020中國房地產開發企業商業地產綜合實力十強」。

  另外，房託基金物業的營運及物業管理人還受惠於寶龍商業集團與各類租戶之間的關係，其中包括百貨公司及超級市場等主力店，其他國內小品牌店鋪和地方零售商。寶龍商業一直協助房託基金物業量身設計計劃，考量目標消費者、物業所在地、大小及類型，按照其定位在商用物業內分配不同類型的租戶，並協助房託基金物業與各類零售業務的主要租戶建立長久關係。由於消費者偏好變化頻繁，房託基金物業積極吸引並引進新租戶，以保持具吸引力的租戶組合，適應全新的消費趨勢。

- ***優質租戶。***房託基金物業的偏高續租率和偏低欠租率，足以證明其租戶群質量較高。截至2021年6月30日，房託基金物業共有1,161個租戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年6月30日止六個月，房託基金物業的存續率(按上一期未發生變化的租戶租賃面積除以所有房託基金物業於有關期間總租賃面積)分別約為84.9%、79.8%、76.8%及91.4%，而房託基金物業的平均拖欠率分別為0.5%、0.5%、0.7%及0.6%。在往績記錄期間，在收取租金方面並沒有任何重大爭議。房託管理人相信，優異的租戶質量為寶龍房託基金提供了較高的收入穩定性。

- ***多元且防禦力較強的租戶群。***房託基金物業的租戶群多元化，租戶來自各行各業，包括百貨公司及超級市場等主力店鋪，以及餐飲、時裝及運動服飾及其他行業等其他商店。房託基金物業的租戶囊括多個國內外品牌及連鎖店。組合內截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額而言的最大租戶及五大租戶分別為房託基金物業的每月租賃收益總額貢獻約4.8%及14.3%。截至2021年6月30日止一個月，沒有單一種行業佔房託基金物業的租金收入超過30%。由於租戶多元化，房託管理人相信租戶和行業集中風險有限。此外，絕大部分租戶屬於生活方式及體驗式服務行業，導致房託基金物業與消費者息息相關，並使其對電子商務的擴張具較強防禦力。

強勁的內在增長和未來收購，發起人信譽卓著

現有物業的內在增長

寶龍房託基金有能力受益於中國快速增長的經濟及國內消費帶來的現有房託基金物業的內在增長。房託基金物業一般向其租戶按(i)基礎模式，(ii)營業額模式，或(iii)混合模式收取租金。因此，隨著房託基金物業租戶的銷售表現不斷提升，寶龍房託基金的收入亦有所增長。此外，許多房託基金物業租賃協議載有容許基礎租金年度增長的條款，為租賃收益總額的穩定增長所準備。此外，房託管理人預期，未來數年在市況穩定且符合本文件所載假設的前提下，相關租賃協議下的可出租面積於到期後有機會可以較高租金出租。有關進一步詳情，請參閱本文件「利潤預測期的利潤預測－基準及假設」。房託管理人相信，該等租賃結構有助於為寶龍房託基金提供穩定及潛在收入上升空間。此外，房託管理人可能採取資產增值措施及運營改善措施，以就現有租戶磋商更高租金費率、優化房託基金物業租金收入增長、提升租戶多樣性及租用率以及謹慎控制開支，以實現寶龍房託基金的自身可持續盈利能力增長。請參閱「策略－資產管理策略」。

此外，寶龍房託基金受益於寶龍商業的服務及專業知識，寶龍商業一直為房託基金物業提供商業運營服務，以進一步提高房託基金物業及其租戶的財務及營運表現。請參閱「－優質及多元租戶，租用率高，由寶龍商業提供服務」。

在寶龍集團支持下的未來收購增長

寶龍房託基金由寶龍集團發起和提供支持，而寶龍集團是專注開發和運營優質大型多功能商用房地產項目的物業開發商。根據寶龍集團的2020年年報，截至2020年12月31日，寶龍集團已開發、擁有和運營193個房地產項目，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、高標準定位的寫字樓及酒店項目。寶龍集團進軍商用房地產行業17年，自2010年連續十年獲得「中國商業地產公司品牌價值十強」，而寶龍集團運營的「寶龍廣場」更自1999年連續十一年晉身「中國商業地產項目品牌價值十強」。

截至2020年12月31日，寶龍集團(連同其聯營公司及共同控制實體)(i)持有投資物業(主要為購物中心)總樓面面積約5,642,485平方米；(ii)持有48個商業廣場；以及(iii)另有13個購物中心，預計在2021年開業。

寶龍集團已向寶龍房託基金授出優先選擇權，倘寶龍集團擬出售任何符合以下各項的商業或零售物業的任何大多數擁有權及控制權((i)適用於內部重組活動；或(ii)因根據適用法律法規要求進行公開拍賣而將予出售的有關物業除外)：(a)符合(或合理地被視為符合)投資標準及物業特點，且與房託管理人就寶龍房託基金所進行的物業投資的投資策略一致(或合理地被視為一致)；(b)為寶龍集團已竣工商業或零售物業；及(c)由寶龍集團擁有或發展，且保留集團於其中擁有95.0%或以上的擁有權，寶龍房託基金將有優先選擇權可收購該等合資格物業。有關寶龍集團向寶龍房託基金授出優先選擇權的進一步詳情，請見本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約」。

寶龍集團在商用物業開發運營方面饒富經驗，因此對物業市場及其現有租戶和物業組合具有深入認識。寶龍房託基金可利用寶龍集團豐富的行業經驗和專長，評估合適的潛在收購機遇。

基於上文所述，房託管理人相信，寶龍房託基金與寶龍集團的關係將可促進寶龍房託基金的未來增長。截至最後實際可行日期，房託管理人並未物色到任何收購目標，而且沒有任何計劃讓寶龍房託基金於[**編纂**]開始的十二個月內收購任何物業。

管理團隊饒富經驗、專心致志，與基金單位持有人的利益保持一致

房託管理人擁有權力管理寶龍房託基金，並已向營運及物業管理人轉授若干運營職能，例如出租和營銷以及轉授物業管理職能。房託管理人的管理費結構中有每年總收益3.0%浮動費用減去各房託基金物業的營運開支，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位，以使房託管理人的利益與基金單位持有人的利益一致，並激勵房託管理人增加可供分派收入。房託管理人已選擇於2021年及2022年以基金單位的形式收取其浮動費用的不少於70.0%。

房託管理人由寶龍控股全資擁有，營運及物業管理人則由寶龍控股的間接附屬公司全資擁有。因此，該等全資擁有實體可受惠於寶龍集團和寶龍商業龐大的資源基礎、具卓越往績的資深管理團隊，以及在中國的品牌知名度，尤其是在房託基金物業所位處的地區。

再者，董事會和房託管理人的高級行政人員在物業投資和物業管理方面饒富經驗。房託管理人能夠運用其管理團隊的豐富經驗發揮效益。例如，房託管理人的執行董事、行政總裁及[**編纂**]之一楊嘉誠先生於房地產及資產管理行業具備豐富經驗。彼自2020年起為寶龍控股資產管理中心的基金管理總經理並曾於多個房地產投資開發實體負責投資及資產管理，包括凱德商用產業有限公司、Mapletree Investments Pte Ltd.及CapitaLand Limited。房託管理人的首席財務官、合規總監及[**編纂**]之一溫海霞女士自2018年起為寶龍商業集團財務管理中心的總經理並曾於實體擔任多個財務管理職務，例如百盛商業集團的多間附屬公司、上海世茂股份有限公司及上海愛琴海商業集團。有關董事會及高級行政人員的詳情，請參閱本文件「房託管理人」。

根據上文所述，房託管理人相信，憑藉管理團隊在物業投資、管理、營銷、租賃和融資方面的經驗和洞見，加上團隊熟知市場常規和中國房地產市場的經濟動態及零售趨勢，寶龍房託基金將可利用市場增長，爭取理想營運業績。

戰　略

房託管理人對寶龍房託基金的主要目標，是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。房託管理人擬通過持有和投資位於中國的優質創收商用物業以達到以上目標。

房託管理人的戰略可大致分為以下類別：(i)**資產管理戰略**：積極管理寶龍房託基金的物業組合，以維持理想的出租水平和運營效率；通過升級和／或翻新物業尋求資產增值機會，促進租金收入增長；(ii)**投資與收購戰略**：向寶龍集團或第三方投資和收購符合房託管理人的投資戰略的中國優質物業；(iii)**資本與風險管理戰略**：優化寶龍房託基金的組合回報和基金單位持有人的分派，同時維持適當的審慎理財水平。

日後，在房託管理人認為合適並符合基金單位持有人利益的情況下，寶龍房託基金可投資於相關投資，或者從事或參與物業開發及相關活動。然而，房託管理人將須徵求基金單位持有人批准以修訂信託契約所載的寶龍房託基金的投資範圍，並遵守房地產投資信託守則的一切適用規定，寶龍房託基金方可進行上述投資或活動。

資產管理戰略

房託管理人將積極採取措施，以提升寶龍房託基金的物業組合的現時分派和長遠資本增長前景。這項戰略的關鍵在於保持理想租用率，同時實現租金收入和淨物業收入的可持續增長。有鑒於此，房託管理人有意：

- ***吸引新租戶並保持高租用率***

  房託管理人將與寶龍商業合作提高服務質量、提升租戶滿意度，落實營銷戰略以吸引租戶、提高物業的聲譽和市場認可度，以及保存物業的長遠價值；優化空間分配，加強租戶多元性；積極管理物業租賃協議的提前續約工作，盡量縮短因租賃協議期滿而出現的閑置期；招攬新租戶，以與現有租戶達致協同效益。

- ***協助現有租戶提高績效***

  房託管理人將吸引客流量，提高租戶的盈利能力，增加物業的租金收入；與營運及物業管理人合作，致力提供高標準的專業服務，以滿足租戶的持續需求，提高租戶的忠誠度，提高租戶保留率；協助現有租戶推行展店或遷店計劃和探索未來商機。

- *提高營運效率，探索更多機遇*

房託管理人將利用寶龍集團在資產管理和增值方面的專長，維持高水平的營運表現和提升房託基金物業的市場競爭力；對物業進行內部審計，並設立績效為本的薪酬計劃，以激勵營運及物業管理人爭取更佳成績；審視行業趨勢和競爭對手的表現，以持續調整房託基金物業定位和推行資產增值措施，例如進行必要的升級或翻新工程，藉以保持房託基金物業的市場競爭力；積極監察租戶繳交租金的狀況，減少租金回收風險，維持收入穩定；及利用寶龍集團與寶龍商業的業務夥伴關係，進一步開拓租賃商機。

房託管理人將會探索不同的戰略和機遇，藉以推行資產增值措施以升級或翻新房託基金物業，務求進一步提升和改善房託基金物業的回報率，例如升級設施、翻新和／或重建公共區域。

投資與收購戰略

房託管理人將會為基金單位持有人尋求具有收入增長潛力的收購機遇。房託管理人擬積極物色和收購位於中國的優質創收商用物業。

評估潛在收購機遇時，房託管理人會聚焦於以下合乎房託管理人戰略和投資授權的條件：

- *收益要求*

房託管理人將尋求收購可增加對基金單位持有人的整體分派的物業。房託管理人將會積極物色具有增值潛力的物業(經考慮監管、商業、政治和其他相關因素後)，以及收購估計收益高於資本成本的物業和預計可維持或提高基金單位持有人回報的物業，同時平衡與該等投資有關的各類風險。

- *地理位置和增長潛力*

房託管理人會評估各項物業在中國的位置及各物業於市場不時的增長潛力。房託管理人將會評估物業的周圍環境，包括但不限於便利性及與主要商業和交通樞紐的連接。房託管理人還會考慮其他因素，包括物業在鄰近地區的知名度，以及物業周遭是否存在競爭對手及其集中度。此外，寶龍集團已授予寶龍房託基金優先選擇權，以收購寶龍集團符合若干條件的物業。請見「重大協議及其他文件－優先選擇權」。由於寶龍集團採取「1+1+N」發展戰略，聚焦長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區，房託管理人亦將優先評估寶龍集團提供的增長機遇。

- ***資產增值潛力***

作為資產管理、市場重新定位和其他資產增值的舉措之一，房託管理人會考慮物業的漲價潛力。房託管理人將會評估可落實的潛在資產增值措施的成本效益(例如物業升級和翻新工程)，以評價潛在目標的整體吸引力。

- ***租用和租戶特點***

房託管理人會評估物業與其所屬地區內的競爭物業的租金和租戶續租率對比。此外，房託管理人在收購新物業前，也會評估租戶的質量和租金回收紀錄，並估計租用率。

- ***建築物與設施規格***

就寶龍房託基金將收購的潛在物業而言，房託管理人會遵照相關的法律和分區法規以及質量規格，考慮建築物的大小和樓齡。獨立專家將會對物業中短期的維修、維護和資本開支要求作出評估。

為減低未來收購可能產生的風險，房託管理人會對潛在收購目標實施合適的政策及進行適當的盡職審查。相關盡職審查工作將集中於(其中包括)物業的所有權與業權、政府批准與城市規劃要求、物業用途和外資所有權限制、安全要求、土地出讓金要求、物業的產權負擔、分區與建築要求、現有和預期的租賃及重大協議、維護與運營費用、既有保單範圍與價值、外匯以及所有其他相關政府批文。

若房託管理人認為任何物業已到達增長空間有限的階段，房託管理人或會考慮通過直接出售寶龍房託基金在該物業的權益或出售寶龍房託基金在相關特殊目的工具之權益而出售該物業(全部或其中部分)，然後再利用出售所得資金來開拓其他商機。

截至最後實際可行日期，房託管理人並未物色到任何收購目標，而且沒有任何計劃讓寶龍房託基金於[**編纂**]開始的十二個月內收購任何物業。

資本與風險管理戰略

房託管理人將按照房地產投資信託守則操作寶龍房託基金的借貸，據此，寶龍房託基金的借貸將不會超過其資產總值的50%(或房地產投資信託守則不時訂明的其他百分比)。房託管理人擬適當地混合使用債務和股權融資，以作物業投資和增值之用，並可能採用利率對沖戰略，以優化寶龍房託基金向基金單位持有人作出的分派。預期寶龍房託基金於[**編纂**]後的資本負債比率將低於40%，合乎房地產投資信託守則的規定。房託管理人會奉行審慎理財政策，確保資本負債比率不超過房地產投資信託守則訂明的門檻百分比。

房託管理人的資本管理目標如下：

- 維持穩健的資產負債表和健康的資本負債比率，不得超出房地產投資信託守則所載的上限；

- 從金融機構和資本市場取得多元化的資金來源，包括混合使用債務和股權融資，以資助未來的收購和資產增值舉措；

- 管理融資成本和債務到期情況，以盡量減低還款或再融資風險，包括檢討和優化寶龍房託基金的借貸的固定與浮動利率概況，以及評估再融資選項，當中可能包括長期借貸、債券和中期票據；

- 在適當時候採取積極的利率管理與對沖戰略，以管理與利率波動有關的風險；以及

- 採取審慎的現金管理戰略和維持充足的營運資金，以在資本開支或收購決策方面保持彈性。

房託管理人可能會訂立對沖安排以管理外匯風險敞口。房託管理人會定期檢討寶龍房託基金在借貸總額方面的資本管理政策，並因應當前市況作出其認為審慎的政策修訂。截至最後實際可行日期，房託管理人並未訂立任何對沖安排或交易以管理其外匯風險敞口。

寶龍房託基金概覽

於重組完成後，寶龍房託基金的物業組合將包括八個房託基金物業，乃位於華東及華中的購物中心。房託基金物業為上海奉賢寶龍廣場、杭州臨安寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、宿遷寶龍廣場、泉州安溪寶龍廣場、青島膠州寶龍廣場、洛陽寶龍廣場及新鄉寶龍廣場。以下地圖說明房託基金物業的位置：

房託管理人認為房託基金物業具有以下競爭優勢：

- 香港首個以中國為基地的商用物業房地產投資信託基金，專注於戰略位置優越的購物中心，受惠於當地經濟的高速增長；
- 租戶優質及多元，租用率高並由寶龍商業作管理，其為首家於聯交所上市的中國商業運營服務供應商；
- 強勁的內在增長和未來收購，發起人信譽卓著；及
- 管理團隊饒富經驗、專心致志，具有卓越往績。

有關房託基金物業之競爭優勢的詳情，請見本文件「寶龍房託基金的主要投資亮點」。

於2021年6月30日，房託基金物業的可租賃總面積約為453,475平方米，評估價值為人民幣8,231.3百萬元。於2021年6月30日，房託基金物業的平均租用率約為96.5%。有關組合營運數據的進一步詳情，請見下文「－寶龍房託基金物業組合」。

房託基金物業擁有多元化的優質租戶基礎。於2021年6月30日，房託基金物業共有1,161個租戶，其中五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額貢獻約14.3%。有關寶龍房託基金租戶概況的進一步詳情，請見下文「－寶龍房託基金物業組合－寶龍房託基金租戶概況」。

寶龍房託基金物業組合

下表載列於2021年6月30日有關房託基金物業的若干詳情：

物業	地點	開業日期	土地使用權屆滿期	樓面面積(平方米)	可租賃總面積(平方米)	評估價值(人民幣百萬元)[1]	租戶數目	租約數目[2]	停車位數目
上海奉賢寶龍廣場	上海奉賢區	2015年11月	2051年12月18日	40,689	27,953	981.0	103	108	–
杭州臨安寶龍廣場	浙江杭州	2019年11月	2058年2月27日	92,619	32,599	926.1	148	153	865
鹽城寶龍廣場	江蘇鹽城	2011年9月	2048年9月30日	171,097	102,987	1,544.9	220	231	916
宿遷寶龍廣場	江蘇宿遷	2011年9月	2049年11月27日	150,660	82,572	1,572.5	220	234	680
泉州安溪寶龍廣場	福建泉州	2010年12月	2050年2月3日	55,489	45,595	900.0	80	83	–
青島膠州寶龍廣場	山東青島	2015年2月	2053年6月17日	76,057	56,089	721.7	127	130	–
洛陽寶龍廣場	河南洛陽	2011年12月	2046年2月1日	69,735	45,669	684.0	120	122	–
新鄉寶龍廣場	河南新鄉	2012年9月	2048年1月7日	84,288	60,011	901.1	143	154	–
總計				**740,635**	**453,475**	**8,231.3**	**1,161**	**1,215**	**2,461**

附註：

(1) 獨立物業估值師載列於本文件附錄四中的估值報告所釐定的價值。

(2) 租約數目超過租戶數目，原因是部分租戶訂立超過一份租賃協議承租同一物業的不同單元。

下表載列於往績記錄期房託基金物業的租賃收益總額及物業收益淨額：

	租賃收益總額				物業收益淨額			
	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
物業	2018年	2019年	2020年		2018年	2019年	2020年	
	(人民幣千元)							
上海奉賢寶龍廣場	34,660	36,334	37,888	20,382	23,467	26,387	29,023	16,964
杭州臨安寶龍廣場	–	4,014	36,649	19,021	–	(17,325)	25,705	15,217
鹽城寶龍廣場	56,838	60,579	53,846	30,746	49,119	53,497	46,099	27,481
宿遷寶龍廣場	70,076	72,466	70,719	38,632	59,378	62,917	60,294	32,189
泉州安溪寶龍廣場	34,663	40,013	37,199	20,839	31,305	36,456	32,306	17,440
青島膠州寶龍廣場	22,308	25,454	24,703	13,887	18,948	20,482	19,255	12,462
洛陽寶龍廣場	27,312	27,086	27,811	15,788	22,686	22,198	21,229	10,908
新鄉寶龍廣場	41,343	46,556	44,906	25,119	36,271	40,826	35,010	19,755

下表載列於往績記錄期各物業的租用率、房託基金物業的平均租用率及已出租每平方米的平均月租金：

	租用率				已出租每平方米的平均月租金			
	於12月31日			於2021年6月30日	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
物業	2018年	2019年	2020年		2018年	2019年	2020年	
	(%)							
上海奉賢寶龍廣場	91.6	96.1	99.3	100.0	112.7	112.6	113.6	121.5
杭州臨安寶龍廣場	–	100.0	100.0	100.0	–	94.7	93.7	97.2
鹽城寶龍廣場	88.9	90.1	90.6	90.7	54.7	58.2	51.6	54.9
宿遷寶龍廣場	100.0	99.0	93.9	98.0	70.9	74.0	76.2	79.6
泉州安溪寶龍廣場	99.9	100.0	99.5	100.0	64.0	73.8	69.0	76.2
青島膠州寶龍廣場	97.5	97.4	98.8	97.3	34.0	38.8	37.1	42.4
洛陽寶龍廣場	84.9	90.0	93.4	92.8	58.7	54.9	54.3	62.1
新鄉寶龍廣場	98.2	99.3	99.3	100.0	61.2	68.2	65.7	69.8
平均	**94.4**	**96.0**	**95.8**	**96.5**	**61.4**	**65.4**	**65.2**	**70.3**

寶龍房託基金租戶概況

於2021年6月30日，房託基金物業共有1,161名租戶進駐。物業組合的五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額貢獻約14.3%。房託基金物業的五大租戶包括來自百貨公司及超級市場、餐飲、時裝及運動服飾行業租戶。同期，概無單一租戶的租賃收益對房託基金物業每月租賃收益總額貢獻超過5%。

房託管理人認為，物業組合面臨的租戶及行業集中度風險有限，原因是截至2021年6月30日止一個月概無單一租戶佔房託基金物業每月租賃收益總額的5%以上，且概無單一行業佔房託基金物業租賃收益總額的30%以上。

租戶行業

下表載列房託基金物業租戶的詳情，乃經參考細分行業、其可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2021年6月30日止一個月租賃收益總額的百分比：

租戶行業[1]	可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比	租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月合計租賃收益總額百分比
百貨公司及超級市場	29.2	11.3
餐飲	17.3	26.9
時裝及運動服飾	13.3	25.5
兒童服裝	5.2	4.7
便利店及服務	8.7	19.0
培訓及個人發展	3.9	2.8
運動	1.9	1.0
娛樂	15.3	7.8
家居用品	1.8	1.0
總計	**96.5**	**100.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租戶租金模式

下表載列經參考租金模式、其可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔截至2021年6月30日止一個月租賃收益總額的百分比的房託基金物業租戶詳情：

租戶租金模式[1]	可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比	租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月合計租賃收益總額百分比
基礎租金	52.6	42.6
營業額租金	4.2	4.5
混合模式	39.7	52.9[2]
總計	**96.5**	**100.0**

附註：

(1) 租戶租金模式乃以房託管理人的分類為基準。

(2) 根據混合模式支付基礎租金的租戶於截至2021年6月30日止一個月貢獻了租賃收益總額的50.4%。

五大租戶

下表載列截至2021年6月30日佔當月租賃收益總額計的五大租戶資料：

租戶	行業	到期日[1]	租戶應佔可租賃總面積	租戶應佔可租賃總面積百分比	租戶應佔每月租賃收益總額百分比
A	百貨公司及超級市場	2035年8月	30,667.8	6.8	4.8
B	百貨公司及超級市場	2031年9月至2034年11月	51,532.0	11.4	3.5
C	百貨公司及超級市場	2031年12月至2034年12月	42,430.0	9.4	2.4
D	餐飲	2021年8月至2035年12月	4,156.0	0.9	2.2
E	時裝及運動服飾	2021年9月至2024年11月	3,225.2	0.7	1.4

附註：

1. 若干租戶於不同房託基金物業訂立多項租賃協議，具不同到期日。

於最後實際可行日期，上表所載房託基金物業五大租戶概非寶龍房託基金的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。

租賃協議期限

房託基金物業租賃協議的期限大部分介乎一至二十年。根據租賃協議條款，有關可能續約的磋商一般在租賃協議屆滿前約3個月進行。於2021年6月30日，超過一半租賃協議為期至少三年或以上。可按個別情況協定更短或更長的期限。

下表載列房託基金物業租約的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前[1]	13.9	21.7
截至2022年12月31日止年度	12.1	26.9
截至2023年12月31日止年度	7.7	13.8
截至2024年12月31日止年度	6.2	6.5
截至2025年12月31日止年度及以後	56.6	31.1
空置	3.5	–
總計	**100.0**	**100.0**

附註：

(1) 於最後實際可行日期，在2021年7月1日至2021年12月31日期間到期的租約中，可租賃總面積約22.4%及77.6%分別為(i)已重續或與新租戶簽約；及(ii)商討重續條款或現時正物色新租戶。

租賃協議條款

租戶就各房託基金物業訂立的租賃協議主要以標準格式協議為基準，不含有與同一地區其他商業租賃協議相比不常見的任何特徵。在若干主要租戶的租賃協議中，已對標準格式協議作出變動以規定較低押金及更具彈性的租賃終止。

在簽訂租賃協議時，房託基金物業的租戶通常被要求支付約三個月基礎租金的押金。押金不計利息。租戶亦可能被要求支付一筆質量保證金，作為對其產品及服務的質量控制以及遵守中國所有適用法律及法規的承諾。租戶通常根據租賃協議的條款支付基礎租金及營業額租金兩者中的較高者，並通常被要求在每個月或每個季度的特定時間段內支付月租金，例如在一個時期開始時支付基礎租金，在每個月或時期結束時支付營業額租金中的額外部分(如適用)。

根據租賃協議，租戶一般負責支付營運管理費等支出。租戶通常亦負責場所內部維修及支付其他所有相關開支，而業主通常負責維修公共設施及主體結構。倘場所或其主要部分因不可抗力或非因租戶疏忽或過失導致的任何原因而變得不適合使用或無法進入，則租戶一般有權享有租金減免，直至場所再次適合租用為止。於若干租賃協議中，倘場所於一段時期後未復原，業主或租戶均有權終止租賃協議。未經業主書面同意，租戶一般不允許轉租或分租場所。

多數租賃協議授予業主權利，在租戶在計劃到期日之前單方面終止其租賃時收取剩餘租金。對於若干主要租戶，租賃協議規定租戶有權在提前三個月書面通知的情況下，在預定的到期日之前終止租賃，同時授予業主收取終止費的權利。租戶或亦有權於有限情況下提前終止，例如根據租賃協議場所存在重大缺陷且於合理時間內仍未糾正。業主有權於發生若干事件時終止租賃協議，例如租戶未支付租金或違反契諾。此外，租戶僅可根據許可用途及另行根據中國所有適用法律法規使用場所。如有不合規用途情況及於收到業主要求糾正的通知後未能於合理時期內予以糾正，業主可單邊終止租賃協議而不會遭受處罰，且業主亦有權沒收租戶押金。

房託基金物業

以下提供各房託基金物業的不同特徵及優勢詳情，包括其位置、規模及環境、租戶概況、租賃協議期限、所有權及交易記錄。

1. 上海奉賢寶龍廣場

上海奉賢寶龍廣場於2015年11月開業，且為一個集購物、餐飲及娛樂功能於一體的一站式購物中心，建於奉賢區一個地鐵站上蓋。於2021年6月30日，上海奉賢寶龍廣場可租賃總面積為27,953平方米，由一幢四層購物中心所組成。

上海奉賢寶龍廣場位於上海市奉賢區的中心。該房託基金物業五公里範圍內有超過260個住宅小區，居住人口約550,000人。上海奉賢寶龍廣場位於奉賢區兩條主要通勤路綫的交界，地處商業及住宅區，公共交通發達，如地鐵5號綫(環城東路站)、巴士及的士。

上海奉賢寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，上海奉賢寶龍廣場共有103名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)佔截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額約18.1%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約27.8%。上海奉賢寶龍廣場的代表性租戶包括一家全國連鎖的多功能電影院；一家世界知名的快時尚行業的零售品牌，專注於提供高品質的設計服裝；以及一家中國茶飲連鎖店，於2012年創立，在30多個城市經營，為中國最受歡迎的品牌之一。

下表載列上海奉賢寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	2.4
餐飲	25.0
時裝及運動服飾	24.0
兒童服裝	4.5
便利店及服務	11.5
培訓及個人發展	6.0
娛樂	21.9
運動	3.3
家居用品	1.4
總計	**100.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

上海奉賢寶龍廣場租賃協議的期限介乎一至十九年。下表載列上海奉賢寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	12.4	26.0
截至2022年12月31日止年度	14.8	18.0
截至2023年12月31日止年度	14.9	16.4
截至2024年12月31日止年度	6.2	6.6
截至2025年12月31日止年度及以後	51.7	33.0
空置	–	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

上海奉賢寶龍廣場由寶龍房託基金透過奉賢項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營上海奉賢寶龍廣場。有關上海奉賢寶龍廣場的土地使用權將會於2051年12月18日到期。根據於2021年8月12日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關上海奉賢寶龍廣場的任何買賣交易。

2. 杭州臨安寶龍廣場

杭州臨安寶龍廣場於2019年11月開業，且為臨安區一個具備多個知名國家及國際品牌的購物中心。於2021年6月30日，杭州臨安寶龍廣場可租賃總面積為32,599平方米，由(a)一幢四層購物中心及(b) 865個停車位所組成。

杭州臨安寶龍廣場位於杭州市臨安區。該房託基金物業毗鄰臨安主要旅遊景點南韶河，位於臨安區主要通勤路線之一。該房託基金物業東北部為浙江一所具有聲譽的大學校園。杭州臨安寶龍廣場周邊有約319個住宅小區，居民約650,000人，地處地鐵16號線、巴士、的士等公共交通便利的區域，均位於方圓五公里範圍內。

杭州臨安寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，杭州臨安寶龍廣場共有148名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約21.3%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約35.3%。杭州臨安寶龍廣場的代表性租戶包括全國連鎖的多功能電影院；來自日本的領先製造及零售品牌，專門銷售休閒服裝、時裝布料及設計師布料；2000年初在福州成立的全國連鎖超級市場，專門提供種類繁多的新鮮食品及農副產品；以及一家提供正宗上海菜的著名連鎖餐廳。

下表載列杭州臨安寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	17.0
餐飲	27.4
時裝及運動服飾	19.1
兒童服裝	6.1
便利店及服務	12.8
培訓及個人發展	3.2
娛樂	12.0
運動	2.2
家居用品	0.2
總計	**100.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

杭州臨安寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至十五年。下表載列杭州臨安寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	14.4	18.6
截至2022年12月31日止年度	21.9	30.7
截至2023年12月31日止年度	6.5	10.2
截至2024年12月31日止年度	12.7	12.0
截至2025年12月31日止年度及以後	44.5	28.5
空置	–	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

杭州臨安寶龍廣場由寶龍房託基金透過臨安項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營杭州臨安寶龍廣場。有關杭州臨安寶龍廣場的土地使用權將會於2058年2月27日到期。根據於2021年8月16日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所説明，過往五年並無有關杭州臨安寶龍廣場的任何買賣交易。

杭州臨安寶龍廣場的轉讓條件

根據臨安項目公司、杭州市臨安區相關政府部門以及其他相關各方分別於2017年7月31日及2017年8月24日簽訂的土地出讓協議及其補充協議，以及杭州臨安寶龍廣場所在土地(「**臨安土地**」)的房地產權證，杭州臨安寶龍廣場被限制在無限期內全部或部分轉讓予其他方(「**臨安轉讓條件**」)。然而，這些文件中沒有任何條款限制轉讓臨安項目公司的股權。

根據杭州市規劃與自然資源局臨安分局(「**杭州市規劃與自然資源局臨安分局**」，中國法律顧問所告知的主管機關)出具的確認函，及由臨安項目公司、中國法律顧問、聯席上市代理人及彼等的中國法律顧問於2021年8月與其高級職員進行的口頭諮詢，杭州市規劃與自然資源局臨安分局確認(其中包括)(i)重組項下有關杭州臨安寶龍廣場的擬進行交易將不會構成對臨安轉讓條件或任何其他限制法規的違反；(ii)臨安轉讓條件僅適用於臨安土地附帶的土地使用權；及(iii)如有任何轉讓限制，所有相關條款應已於土地出讓協議中列明，而就股權轉讓而言，倘土地出讓協議並無規定任何具體限制，則無有關限制。

因此，中國法律顧問認為且聯席上市代理人同意，經考慮上述原因以及實際上相關土地出讓協議及其補充協議或房地產權證中並無任何條款限制轉讓臨安項目公司或其直接或間接股東的股權，臨安土地及杭州臨安寶龍廣場的所有權可以通過出售臨安項目公司或其直接或間接股東的股權間接地出售予第三方。因此，寶龍房託基金對臨安土地及杭州臨安寶龍廣場(通過臨安項目公司間接持有)的法定及實益所有權可以不受任何限制地轉讓予另一方。

基於以上所述，誠如中國法律顧問所告知，寶龍房託基金(通過臨安項目公司)被認為在重組完成後對臨安土地及杭州臨安寶龍廣場持有良好的可銷售法定及實益所有權，儘管其受制於臨安轉讓條件，其所有權應受中國法律保護，任何人不得非法挑戰或侵犯。特別是：

(i) 臨安轉讓條件將不妨礙杭州臨安寶龍廣場被租賃或被銀行接受為抵押品，或通過出售臨安項目公司或其直接或間接股東的股權間接出售予第三方；

(ii) 杭州臨安寶龍廣場現有的租約仍然合法並可執行；及

(iii) 重組項下有關杭州臨安寶龍廣場的擬進行交易為合法有效，根據中國法律，不會有任何法律後果或強制執行行動。

為盡量減少臨安轉讓條件對寶龍房託基金的潛在不利影響(如有)，寶龍控股已提供不可撤銷的承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金可能因臨安轉讓條件而遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)進行賠償。房託管理人須促使寶龍房託基金於[**編纂**]後將予收購的所有其他物業不會受到任何轉讓限制所限。

概無其他房託基金物業須受任何轉讓限制所限。因此，誠如中國法律顧問所告知，於重組完成後，寶龍房託基金已擁有所有房託基金物業的良好可銷售法定及實益業權。

經考慮以上所述，房託管理人認為，臨安轉讓條件不會對寶龍房託基金的財務狀況及業務造成任何重大不利影響。

3. 鹽城寶龍廣場

鹽城寶龍廣場於2011年9月開業，且為鹽城一個集購物、餐飲及娛樂功能於一體的一站式購物中心。於2021年6月30日，鹽城寶龍廣場可租賃總面積為102,987平方米，由(a)一幢四層購物中心及(b) 916個停車位所組成。

鹽城寶龍廣場位於鹽城市鹽南高新區。鹽城寶龍廣場五公里範圍內有超過550個住宅小區，居住人口超過100萬。該房託基金物業東側為佔地0.7百萬平方米的全市第二大生態公園，專為家庭活動、休閒活動、參觀及觀光而設計。鹽城寶龍廣場旁邊為鹽城市高速公路及主要通勤路線青年路，地處商住區，公共交通便利，如的士及9條巴士線等。

鹽城寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，鹽城寶龍廣場共有220名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約19.6%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約34.2%。鹽城寶龍廣場的代表性租戶包括全國連鎖多功能電影院，配備杜比全景聲及iMax屏幕；一家於2012年創立的中國茶飲連鎖店，在30多個城市經營著200多家門店，為中國最受歡迎的品牌之一；中國最大的火鍋連鎖店，提供從辣湯到特色服務的各種菜餚；以及2000年初在福州成立的全國連鎖超級市場，專門提供種類繁多的新鮮食品及農副產品。

下表載列鹽城寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	19.0
餐飲	16.7
時裝及運動服飾	9.3
兒童服裝	11.2
便利店及服務	12.2
培訓及個人發展	7.2
娛樂	13.0
運動	2.0
家居用品	0.1
總計	**90.7**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

鹽城寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列鹽城寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	18.7	24.3
截至2022年12月31日止年度	9.1	25.0
截至2023年12月31日止年度	7.7	18.1
截至2024年12月31日止年度	8.7	6.4
截至2025年12月31日止年度及以後	46.4	26.2
空置	9.3	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

鹽城寶龍廣場由寶龍房託基金透過鹽城項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營鹽城寶龍廣場。有關鹽城寶龍廣場的土地使用權將會於2048年9月30日到期。根據於2021年8月10日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關鹽城寶龍廣場的任何買賣交易。

4. 宿遷寶龍廣場

宿遷寶龍廣場於2011年9月開業，且為一個時尚生活購物中心。於2021年6月30日，宿遷寶龍廣場可租賃總面積為82,572平方米，由(a)一幢四層購物中心及(b) 680個停車位所組成。

宿遷寶龍廣場位於江蘇省宿遷市商業中心。宿遷寶龍廣場位於黃河古道沿線，周邊住宅小區、賓館、餐廳、各大銀行林立。方圓五公里內有約300個住宅小區，超過560,000人居住。該房託基金物業位於商業化區域的焦點，公共交通便利，如巴士及的士。

宿遷寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，宿遷寶龍廣場共有220名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約31.0%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約52.7%。宿遷寶龍廣場的代表性租戶包括全國連鎖多功能電影院；中國領先的百貨商店，為各類客戶提供一站式購物及全方位的生活用品及生活必需品；中國最大的健康美容產品零售連鎖店之一；以及世界上最大的咖啡連鎖店，提供種類繁多的咖啡及茶飲料及產品以及友好的店內用餐體驗。

下表載列宿遷寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	45.6
餐飲	16.4
時裝及運動服飾	8.9
兒童服裝	2.1
便利店及服務	7.9
培訓及個人發展	1.9
娛樂	7.5
運動	2.6
家居用品	5.2
總計	**98.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

宿遷寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列宿遷寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比	於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	13.2	15.3
截至2022年12月31日止年度	15.8	36.7
截至2023年12月31日止年度	6.6	9.0
截至2024年12月31日止年度	2.1	2.8
截至2025年12月31日止年度及以後	60.3	36.2
空置	2.0	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

宿遷寶龍廣場由寶龍房託基金透過宿遷項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營宿遷寶龍廣場。有關宿遷寶龍廣場的土地使用權將會於2049年11月27日到期。根據於2021年8月17日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關宿遷寶龍廣場的任何買賣交易。

5. 泉州安溪寶龍廣場

泉州安溪寶龍廣場於2010年12月開業，且為一個具備多個功能及品牌的一站式購物中心。於2021年6月30日，泉州安溪寶龍廣場可租賃總面積為45,595平方米，由一幢三層購物中心所組成。

泉州安溪寶龍廣場位於擁有約100萬居住人口的安溪縣。泉州安溪寶龍廣場方圓五公里範圍內，有超過100個住宅小區、20家酒店，服務人口超過240,000人。該房託基金物業毗鄰貫穿安溪縣城的主要城市通勤路線及G1523高速公路。泉州安溪寶龍廣場位於商住區，有的士及巴士等公共交通便利，具備十多條巴士線停靠該房託基金物業西北及東南側的十字路口。

泉州安溪寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，泉州安溪寶龍廣場共有80名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約21.4%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約66.9%。泉州安溪寶龍廣場的代表性租戶包括台灣領先的連鎖超級市場，專門提供新鮮的低價食品及日用品，具有一站式購物策略及便捷的購物體驗；一家領先的中國連鎖電影院；中國最大的火鍋連鎖店，提供從辣湯到特色服務的各種菜餚；以及中國最大的健康美容產品零售連鎖店之一。

下表載列泉州安溪寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	49.7
餐飲	12.2
時裝及運動服飾	10.0
兒童服裝	0.2
便利店及服務	4.1
培訓及個人發展	–
娛樂	24.0
運動	–
家居用品	–
總計	**100.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

泉州安溪寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列泉州安溪寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比	於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	10.6	11.5
截至2022年12月31日止年度	9.5	35.0
截至2023年12月31日止年度	5.6	22.8
截至2024年12月31日止年度	3.5	6.2
截至2025年12月31日止年度及以後	70.8	24.5
空置	–	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

泉州安溪寶龍廣場由寶龍房託基金透過安溪項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營泉州安溪寶龍廣場。有關泉州安溪寶龍廣場的土地使用權將會於2050年2月3日到期。根據於2021年8月13日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關泉州安溪寶龍廣場的任何買賣交易。

6. 青島膠州寶龍廣場

青島膠州寶龍廣場於2015年2月開業，且為一個休閒生活購物中心。於2021年6月30日，青島膠州寶龍廣場可租賃總面積為56,089平方米，由一幢四層購物中心所組成。

青島膠州寶龍廣場位於膠州市中心。該房託基金物業方圓五公里範圍內有學校及居住小區，居住人口超過80,000人。青島膠州寶龍廣場位於膠州市兩條主要通勤路線G204及揚州東路的交匯處，地處商住區，公共交通便利，有巴士及的士等。

青島膠州寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，青島膠州寶龍廣場共有127名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約27.1%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約45.4%。青島膠州寶龍廣場的代表性租戶包括全國連鎖多功能電影院，配備杜比全景聲及iMax屏幕；服務0-14歲兒童的孕嬰童產業領先零售品牌，專門提供一站式購物體驗；來自台灣的連鎖超級市場，專門提供新鮮低價食品及日用品，具有一站式購物策略及便捷的購物體驗；以及一家著名的美國運動器材公司，生產鞋類、運動及服裝。

下表載列青島膠州寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	35.3
餐飲	21.2
時裝及運動服飾	12.0
兒童服裝	1.7
便利店及服務	5.3
培訓及個人發展	4.0
娛樂	14.5
運動	3.3
家居用品	–
總計	**97.3**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

青島膠州寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列青島膠州寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比	於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	11.0	12.8
截至2022年12月31日止年度	8.0	16.3
截至2023年12月31日止年度	17.7	31.3
截至2024年12月31日止年度	8.3	9.4
截至2025年12月31日止年度及以後	52.3	30.2
空置	2.7	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

青島膠州寶龍廣場由寶龍房託基金透過膠州項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營青島膠州寶龍廣場。有關青島膠州寶龍廣場的土地使用權將會於2053年6月17日到期。根據於2021年6月23日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關青島膠州寶龍廣場的任何買賣交易。

7. 洛陽寶龍廣場

洛陽寶龍廣場於2011年12月開業，且為一個集購物、餐飲及娛樂功能於一體的一站式購物中心。於2021年6月30日，洛陽寶龍廣場可租賃總面積為45,669平方米，由一幢三層購物中心所組成。

洛陽寶龍廣場位於河南省洛陽市中心。洛陽寶龍廣場五公里範圍內周邊有超過300個住宅小區，居住約740,000人口。該房託基金物業位於酒店、超級市場、主要銀行及超過30所學校附近，位於開元大道東行，該路乃洛陽市連接城市東西部的主要通勤路線之一。洛陽寶龍廣場位於商住區，公共交通便利，如開元大道十多條巴士路線，停靠該房託基金物業的正前方。

洛陽寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，洛陽寶龍廣場共有120名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約30.0%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約43.4%。洛陽寶龍廣場的代表性租戶包括服務0-14歲兒童的孕嬰童產業領先零售品牌，專門提供一站式購物體驗；2000年初於福州成立的全國連鎖超級市場，提供種類繁多的新鮮食品及農副產品；中國最大的健康美容產品零售連鎖店之一；全球第二大快餐及最大炸雞連鎖店；以及全球最大的體育用品零售商，為各個年齡段的客戶提供全系列的運動器材裝備及服裝。

下表載列洛陽寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[(1)]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	19.3
餐飲	12.8
時裝及運動服飾	21.3
兒童服裝	4.5
便利店及服務	7.0
培訓及個人發展	6.5
娛樂	19.2
運動	2.2
家居用品	–
總計	**92.8**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

洛陽寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列洛陽寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	9.5	29.5
截至2022年12月31日止年度	8.1	17.7
截至2023年12月31日止年度	2.4	2.3
截至2024年12月31日止年度	7.1	7.5
截至2025年12月31日止年度及以後	65.6	43.0
空置	7.3	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

洛陽寶龍廣場由寶龍房託基金透過洛陽項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營洛陽寶龍廣場。有關洛陽寶龍廣場的土地使用權將會於2046年2月1日到期。根據於2021年8月12日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關洛陽寶龍廣場的任何買賣交易。

8. 新鄉寶龍廣場

新鄉寶龍廣場於2012年9月開業，且為一個集餐飲及娛樂功能於一體的購物中心。於2021年6月30日，新鄉寶龍廣場可租賃總面積為60,011平方米，由一幢四層購物中心所組成。

新鄉寶龍廣場位於河南省新鄉市中心。該房託基金物業由方圓五公里範圍內約750個住宅小區所包圍，有超過1,500,000人居住。新鄉寶龍廣場毗鄰各大銀行、酒店、餐廳及寫字樓。其坐落於金穗大道東行，該路為新鄉市連接東西部的主要通勤路線之一。新鄉寶龍廣場擁有完善的公共交通服務，包括停靠該房託基金物業東北及西北側的十五條巴士路線。

新鄉寶龍廣場租戶概況

於2021年6月30日，新鄉寶龍廣場共有143名租戶入駐，其五大租戶(按每月租賃收益總額計)為截至2021年6月30日止一個月每月租賃收益總額貢獻約18.7%，及佔2021年6月30日合計可租賃總面積約46.9%。該房託基金物業的代表性租戶包括服務0-14歲兒童的孕嬰童產業領先零售品牌，專門提供一站式購物體驗；2000年初於福州成立的全國性公共雜貨連鎖店，提供種類繁多的新鮮食品及農副產品；中國最大的火鍋連鎖店，提供從辣湯到特色服務的各種菜餚；全球第二大快餐及最大炸雞連鎖店；以及世界上最大的比薩連鎖店及國際特許經營店之一，供應比薩及其他意大利美式菜餚。

下表載列新鄉寶龍廣場的租戶詳情，乃經參考其細分行業、其所佔用的可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比：

租戶行業[1]	**可租賃總面積佔2021年6月30日合計可租賃總面積百分比**
百貨公司及超級市場	29.3
餐飲	14.1
時裝及運動服飾	15.5
兒童服裝	6.5
便利店及服務	8.5
培訓及個人發展	0.9
娛樂	19.9
運動	–
家居用品	5.3
總計	**100.0**

附註：

(1) 租戶行業乃以房託管理人的分類為基準。

租賃協議期限

新鄉寶龍廣場的租賃協議期限介乎一至二十年。下表載列新鄉寶龍廣場租賃協議的屆滿期間，乃經參考於2021年6月30日其各自的可租賃總面積佔可租賃總面積百分比及截至2021年6月30日止一個月其各自的租賃收益總額佔租賃收益總額百分比：

屆滿期間	**於相關屆滿期間屆滿的租約可租賃總面積佔於2021年6月30日的合計可租賃總面積的百分比**	**於相關屆滿期間屆滿的租約租賃收益總額佔截至2021年6月30日止一個月的合計租賃收益總額的百分比**
	(%)	*(%)*
2021年12月31日前	15.4	35.4
截至2022年12月31日止年度	14.2	23.9
截至2023年12月31日止年度	2.8	7.0
截至2024年12月31日止年度	3.6	6.2
截至2025年12月31日止年度及以後	64.0	27.5
空置	–	–
總計	**100.0**	**100.0**

所有權及過往五年交易記錄

新鄉寶龍廣場由寶龍房託基金透過新鄉項目公司全資擁有，其主要業務活動為擁有及經營新鄉寶龍廣場。有關新鄉寶龍廣場的土地使用權將會於2048年1月7日到期。根據於2021年8月20日進行並更新至最後實際可行日期的土地查冊，除於重組所說明，過往五年並無有關新鄉寶龍廣場的任何買賣交易。

停車場、公共區域及廣告位管理

於往績記錄期，前身集團委聘寶龍商業集團及其他關聯方為房託基金物業提供停車位、公共區域及廣告位管理服務。根據相關停車位、公共區域及／或廣告位管理服務協議，物業管理人同意向前身集團租用房託基金物業的若干停車位、公共區域及／或廣告位並為該等空間提供管理服務。作為回報，前身集團自物業管理人收取年度租金，而物業管理人保留所有停車位、公共區域及／或廣告位產生而收取自其獨立第三方客戶的費用。

因此，除從房託基金物業租戶收取的租賃收益總額外，前身集團亦於截至2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，從物業管理人收取來自停車位、公共區域及／或廣告位的租金收入分別為人民幣36.8百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣19.2百萬元。

於2021年●年●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與寶龍商業(為其本身及代表寶龍商業集團的其他成員公司)訂立停車位管理服務框架協議以及公共區域及廣告位管理服務框架協議，據此，寶龍商業集團已同意(i)向寶龍房託基金集團租賃若干停車位、公共區域及廣告位(倘適用)；及(ii)負責管理有關停車位、公共區域及廣告位(倘適用)，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連人士交易－持續關連人士交易」。

競爭

根據市場顧問，下表列出房託基金物業五公里範圍內的主要競爭對手：

房託基金物業	競爭對手
上海奉賢寶龍廣場	蘇寧廣場及百聯南橋購物中心
杭州臨安寶龍廣場	萬華廣場
鹽城寶龍廣場	萬達廣場、金鷹國際購物中心及文峰購物中心
宿遷寶龍廣場	萬達廣場及金鷹國際購物中心
泉州安溪寶龍廣場	萬達廣場
青島膠州寶龍廣場	龍湖天街
洛陽寶龍廣場	正大國際廣場
新鄉寶龍廣場	萬達廣場及新都匯購物中心

房託基金物業面臨來自相關地區其他購物中心的中等或更高競爭以及新購物中心進入相關市場的潛在競爭。

保險

寶龍房託基金已為房託基金物業投保，房託管理人認為此舉符合彼等各自領域的行業慣例。投保包括綜合財產保險(包括火災及水災保險)及公共責任保險。根據該等保單，毋須重大或不尋常的自負額或免賠額。然而，仍存在該等保單並無涵蓋的若干類型風險，包括戰爭、核污染、恐怖主義行動、流行病及／或其他天災造成的損失。

房託管理人認為，整體而言房託基金物業與中國的商用及零售物業在保險覆蓋範圍上並無重大差別，且整體而言房託基金物業與中國的商用及零售物業在收回索賠的程序上並無重大差別。房託管理人亦認為房託基金物業投保充足及於屆滿時將獲續投。

訴訟

於日常業務過程中，可能不時產生涉及房託基金物業的糾紛或法律程序，例如租賃或租金付款糾紛。於最後實際可行日期，項目公司及房託管理人概無涉及任何重大訴訟或行政程序，且就董事所知亦無對任何有關方構成威脅的任何重大訴訟或行政程序。

法律及監管合規

中國法律顧問確認，各項目公司已就其各自房託基金物業的土地及樓宇使用權取得必要的批文、許可、執照及證書；及於最後實際可行日期已就於中國開展其各自現有業務及營運取得所有重要許可、執照及證書，且有關許可、執照及證書屬有效。於往績記錄期，各項目公司已在所有重大方面遵守相關中國法律及法規。

中國法律顧問已進一步確認，有關房託基金物業的所有租賃協議均屬合法、有效及具有約束力，且可由寶龍房託基金或其代表根據其條款予以執行。

遵守房地產投資信託基金守則第7.7段

房託管理人獲中國法律顧問告知，寶龍房託基金透過項目公司持有所有房託基金物業的良好可銷售的法定及實益業權。

業權及所有權

中國相關物業法律及法規概覽載於本文件附錄七。於中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記涉及向業主頒發房屋所有權證或房地產權證。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的樓宇房屋所有權的憑證。

在中國的多個城市，兩種不同的登記制度通常各自運作。然而，根據於2015年3月1日生效的《不動產登記暫行條例》，上述兩種制度已合併，並簽發單一綜合的房地產證／不動產權證書，以證明土地使用權及於該土地上建立的樓宇所有權歸屬於所有權人。房地產權證持有人有權自由處置物業，例如將物業或其任何部分轉讓或出租，及將物業土地使用權進行抵押或按揭作為任何借貸的擔保。

建築測量師報告

房託管理人已委託建築測量師第一太平戴維斯工程顧問有限公司編製房託基金物業相關建築測量報告。建築測量師報告載於本文件附錄六。房託管理人於建築測量師報告並無發現任何對投資者投資基金單位的決策屬重要的問題。

以下討論及下文所載之經選定財務及營運資料應與本文件附錄一所載會計師報告以及本文件「管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析」一節一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。下文所載及本文件附錄一所載的經選定歷史財務並不反映寶龍房託基金的未來表現。

匯總全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收入	323,977	335,849	358,445	178,509	203,615
物業運營開支	(82,803)	(90,411)	(89,524)	(39,438)	(51,199)
物業收入淨額	241,174	245,438	268,921	139,071	152,416
行政開支	(442)	(501)	(634)	(316)	(286)
投資物業公允價值變動	646,475	411,119	60,735	28,966	17,137
金融資產減值虧損淨額	(329)	(444)	(869)	(2,964)	844
其他收益淨額	2,680	1,269	2,947	994	811
運營溢利	889,558	656,881	331,100	165,751	170,922
融資成本－淨額	(15,770)	(15,801)	(22,619)	(11,458)	(10,800)
分佔按權益法入賬之投資溢利／(虧損)	90,196	(473)	(7,879)	10,092	(670)
除所得稅前利潤	963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
所得稅開支	(218,414)	(160,444)	(77,300)	(38,665)	(43,202)
年度／期間利潤及全面收益總額	745,570	480,163	223,302	125,720	116,250
應佔利潤及全面收益總額：					
－本公司擁有人	702,113	470,680	219,207	122,500	112,427
－非控股權益	43,457	9,483	4,095	3,220	3,823
	745,570	480,163	223,302	125,720	116,250

匯總財務狀況表

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
非流動資產				
投資物業	7,526,257	8,060,236	8,120,971	8,138,108
按權益法入賬的投資	501,731	501,258	493,379	–
	8,027,988	8,561,494	8,614,350	8,138,108
流動資產				
應收租金	92,373	85,804	101,410	93,088
預付款及其他應收款	4,626	3,935	3,034	40,927
應收關聯方款項	1,646,562	1,193,248	559,291	304,128
受限制現金	6,695	2,705	–	–
現金及現金等價物	71,847	52,748	73,178	154,478
	1,822,103	1,338,440	736,913	592,621
總資產	9,850,091	9,899,934	9,351,263	8,730,729
權益				
本公司擁有人應佔權益：				
實收資本	–	–	–	–
儲備	1,967,136	1,512,052	1,151,252	577,484
保留盈利	3,630,388	4,101,068	4,320,275	4,432,702
	5,597,524	5,613,120	5,471,527	5,010,186
非控股權益	296,929	258,242	262,337	–
總權益	5,894,453	5,871,362	5,733,864	5,010,186

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
負債				
非流動負債				
借貸	550,000	350,000	330,000	319,000
遞延稅項負債	1,223,432	1,356,887	1,412,969	1,423,682
	1,773,432	1,706,887	1,742,969	1,742,682
流動負債				
貿易及其他應付款	121,674	242,274	244,352	197,220
應付關聯方款項	1,251,820	1,486,158	1,247,008	1,366,262
承租人墊款	45,101	53,362	53,823	67,722
即期所得稅負債	132,644	201,194	308,584	325,013
借貸	630,967	338,697	20,663	21,644
	2,182,206	2,321,685	1,874,430	1,977,861
總負債	3,955,638	4,028,572	3,617,399	3,720,543
總權益及負債	9,850,091	9,899,934	9,351,263	8,730,729
流動負債淨額	(360,103)	(983,245)	(1,137,517)	(1,385,240)
總資產減流動負債	7,667,885	7,578,249	7,476,833	6,752,868

匯總現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	206,932	181,341	195,332	51,295	86,109
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,404,102)	516,454	757,525	421,217	258,718
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,157,625	(716,894)	(932,427)	(448,250)	(263,527)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(39,545)	(19,099)	20,430	24,262	81,300
年初／期初現金及現金等價物	111,392	71,847	52,748	52,748	73,178
年末／期末現金及現金等價物	71,847	52,748	73,178	77,010	154,478

閣下應將以下討論連同本文件附錄一所載會計師報告所載前身集團之匯總財務報表及其隨附附註及本文件其他地方所載選定歷史財務資料及經營數據一併閱讀。會計師報告已根據香港財務報告準則編製。

前身集團的歷史業績並不足以反映任何未來期間的預期業績。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。實際業績可能因若干因素，包括「風險因素」一節所載者，而有別於該等前瞻性陳述所預期者。

概覽

寶龍房託基金為根據證券及期貨條例第104條以基金單位信託形式構成及一項獲認可的香港集體投資計劃。寶龍房託基金是為主要在中國擁有和投資優質創收商用物業而成立的產業信託。寶龍房託基金由房託管理人管理，主要投資目標是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。

寶龍房託基金初步包含中國以下八項房託基金物業：

- 上海奉賢寶龍廣場，建築面積為40,689平方米的購物中心；
- 杭州臨安寶龍廣場，建築面積為92,619平方米的購物中心；
- 鹽城寶龍廣場，建築面積為171,097平方米的購物中心；
- 宿遷寶龍廣場，建築面積為150,660平方米的購物中心；
- 泉州安溪寶龍廣場，建築面積為55,489平方米的購物中心；
- 青島膠州寶龍廣場，建築面積為76,057平方米的購物中心；
- 洛陽寶龍廣場，建築面積為69,735平方米的購物中心；及
- 新鄉寶龍廣場，建築面積為84,288平方米的購物中心。

編製基準

寶龍房託基金並無經營歷史且將作為重組活動(於本文件日期)的一部分設立。緊接重組前後，項目公司均受寶龍控股共同控制。因此，重組被視為共同控制項下的企業合併，且本文件附錄一所載會計師報告所載財務報表乃按匯總基礎而編製。

所編製的前身集團之歷史財務資料已合併項目公司的歷史財務資料，猶如緊隨重組後集團架構於整個呈報期間或自項目公司首次受寶龍控股共同控制當日起(以較短期間為準)一直存在。

匯總公司的資產淨值自寶龍控股的角度按現有賬面值合併入賬。在控股方的權益持續存在的情況下，於共同控制下的業務合併時不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨值中的權益超逾成本的代價確認任何金額。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易的未變現收益／虧損於合併時對銷。

影響經營業績的因素

影響寶龍房託基金經營業績及財務狀況的主要因素包括如下：

中國的總體經濟狀況

中國總體經濟狀況(主要是房託基金物業所在地區的總體經濟狀況)已影響並可能繼續影響寶龍房託基金物業的業務及經營業績。於經濟增長時期，房託基金物業的租金水平通常得以提升。反之，在經濟放緩或市場被嚴重擾亂期間，租金上漲可能會受限。傳統零售業所面臨來自電子商務的挑戰及消費者購買力波動或會影響對購物中心等商用物業的需求，進而可能影響寶龍房託基金物業租金收入。

具體而言，作為寶龍房託基金租金收入的一部分，適用於若干租戶的租金為(i)每一租賃平方米的基礎租金，(ii)按租戶來自零售業的總收益的一定百分比計算的佣金，或(iii)已出租每平方米的基礎租金及營業額租金的較高者。因此，視乎受各種因素影響的租戶之財務表現，例如整體經濟狀況、政府政策的變化以及租戶所從事的零售及其他相關行業的發展，購物中心的租金收入或會波動。

租金及租用率

寶龍房託基金的租金收入主要取決於房託基金物業的租金及租用率。

影響租金及租用率的因素包括房託基金物業相對其他物業的競爭力、減少因租賃協議到期或提前解約、物業翻新計劃、房託基金物業周邊交通網絡、樓宇狀況、物業管理能力、市況，以及足以影響房託基金物業所在地區房地產市場的宏觀經濟及供求趨勢所造成的物業閒置時間的能力。

有關各房託基金物業物業已出租每平方米的租用率及平均月租金詳情，請參閱「房託基金物業及業務－房託基金物業組合」。

租約的預定到期及續期

房託基金物業租賃協議的期限介乎一至二十年。若干主要租戶有權於租約到期時續租，並考慮續期時的市值租金等因素基於公平磋商續約。於2021年6月30日，佔房託基金物業可租賃總面積約13.3%、11.5%、7.7%、6.2%及57.4%的租約分別將於截至2021年、2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止年度及往後到期。寶龍房託基金於租賃協議屆滿後挽留現有租戶及重新出租租約到期的單位的能力將影響其經營業績。

有關房託基金物業到期情況之詳情，請參閱本文件「房託基金物業及業務－寶龍房託基金物業組合－租賃協議期限」。

運營開支波動

前身集團的物業運營開支主要包括房產稅及其他稅項(包括增值稅附加稅、印花稅、房產稅及城鎮土地使用稅等)、商業運營服務費、推廣及廣告開支以及維修及維護開支。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2020年及2021年6月30日止六個月，營運開支分別佔同期總收益的25.6%、26.9%、25.0%、22.1%及25.1%。視乎房託基金物業的營運效率而定，營運開支或會出現波動，從而可能影響寶龍房託基金的財務狀況及經營業績。

於[**編纂**]後，寶龍房託基金的營運開支結構將會出現若干變動。例如，僱員福利開支等前身集團若干歷史開支將不再為寶龍房託基金的成本。同樣，部分費用(如房託管理人及受託人的費用)未來將由寶龍房託基金承擔，而非如過往由前身集團承擔。開支結構變動可能會影響寶龍房託基金的經營業績。

投資物業公允價值變動

房託基金物業的重估已對前身集團的經營業績造成影響，日後亦可能導致寶龍房託基金經營業績出現重大波動。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，前身集團錄得的房託基金物業公允價值增加收益分別為人民幣646.5百萬元、人民幣411.1百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣17.1百萬元。

房託基金物業公允價值會受到各種因素影響，包括但不限於物業市況、房託基金物業所在地區經濟增長率、利率、通脹以及中國經濟發展及政策變動。房託基金物業的公允價值乃由獨立物業估值師根據適當的方法及假設估值以反映市況。物業市場的未來變化可導致房託基金物業公允價值及寶龍房託基金的經營業績產生重大波動。有關重估房託基金物業的風險討論，請參閱「風險因素－與房託基金物業有關的風險－房託基金物業的公允價值於重估時下跌或會限制寶龍房託基金的分派及進一步借貸」。

重要會計政策、估計及判斷

對財務報表確認的金額具有最重大影響的重大會計政策、估計及判斷的討論，請參閱本文件附錄一所載前身集團的會計師報告附註2及4。

經營業績

以下有關前身集團經營業績的摘要摘錄自本文件附錄一會計師報告。請連同會計師報告及其附註一併閱讀以下概要。

匯總全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	323,977	335,849	358,445	178,509	203,615
物業運營開支	(82,803)	(90,411)	(89,524)	(39,438)	(51,199)
物業收入淨額	241,174	245,438	268,921	139,071	152,416
行政開支	(442)	(501)	(634)	(316)	(286)
投資物業公允價值變動	646,475	411,119	60,735	28,966	17,137
金融資產減值虧損淨額	(329)	(444)	(869)	(2,964)	844
其他收益淨額	2,680	1,269	2,947	994	811
運營溢利	889,558	656,881	331,100	165,751	170,922
融資成本－淨額	(15,770)	(15,801)	(22,619)	(11,458)	(10,800)
分佔按權益法入賬之投資溢利／(虧損)	90,196	(473)	(7,879)	10,092	(670)
除所得稅前利潤	963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
所得稅開支	(218,414)	(160,444)	(77,300)	(38,665)	(43,202)
年度／期間利潤及全面收益總額	745,570	480,163	223,302	125,720	116,250

選定全面收益表項目説明

收益

於往績記錄期，前身集團的收益來自(i)購物中心；及(ii)停車場、公共區域及廣告位的租金收入。購物中心的租金收入指自租戶根據其租約就零售商舖確認之金額。停車場、公共區域及廣告位的租金收入指就短期及長期租賃相關空間確認的款項。

下表載列於所示期間收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
租金收入										
−購物中心	287,200	88.6	312,502	93.0	333,721	93.1	167,306	93.7	184,414	90.6
−停車場、公共區域及廣告位	36,777	11.4	23,347	7.0	24,724	6.9	11,203	6.3	19,201	9.4
總計	**323,977**	**100.0**	**335,849**	**100.0**	**358,445**	**100.0**	**178,509**	**100.0**	**203,615**	**100.0**

物業運營開支

前身集團的運營開支主要包括(i)商業運營服務(包括物業管理及營運服務成本)，根據相關物業管理協議的條款，按租金收入的一定比例收取；(ii)推廣及廣告開支，以吸引消費者到相關購物中心購物；(iii)維修及維護開支；(iv)房產稅及其他稅收，包括增值稅及附加稅、印花稅、房地產稅和城市土地使用稅；及(v) 2019年與杭州臨安寶龍廣場開業相關的市場定位、招租及開業籌備服務費用。

下表載列所示期間運營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
商業運營服務費	30,489	36.8	17,480	19.3	16,607	18.6	5,807	14.7	10,842	21.2
推廣及廣告開支	2,441	3.0	4,208	4.7	13,797	15.4	6,675	16.9	7,752	15.1
維修及維護開支	8,684	10.5	8,446	9.3	11,083	12.4	2,824	7.2	6,011	11.7
房產稅及其他稅費	40,522	48.9	43,126	47.7	46,377	51.8	23,294	59.1	26,150	51.1
僱員福利開支	667	0.8	698	0.8	717	0.8	366	0.9	444	0.9
市場定位、招租及開業籌備服務費用	–	–	14,565	16.1	–	–	–	–	–	–
商標許可費	–	–	1,888	2.1	943	1.0	472	1.2	–	–
總計	**82,803**	**100.0**	**90,411**	**100.0**	**89,524**	**100.0**	**39,438**	**100.0**	**51,199**	**100.0**

行政開支

前身集團的行政開支主要包括於往績記錄期間保險開支及法律以及諮詢費用。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，前身集團的行政開支分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

投資物業公允價值變動

房託基金物業於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日由第一太平戴維斯進行估值。估值乃根據上市規則及房地產投資信託基金守則的有關規定以及香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會或國際評估準則理事會(倘適用)頒佈的物業估值準則進行。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，房託基金物業的公允價值分別約為人民幣7,526.3百萬元、人民幣8,060.2百萬元、人民幣8,121.0百萬元及人民幣8,138.1百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，房託基金物業公允價值變動導致投資物業公允價值增加錄得收益分別約人民幣646.5百萬元、人民幣411.1百萬元、人民幣60.7百萬元及人民幣17.1百萬元。

金融資產減值虧損淨額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，前身集團就應收款項減值虧損作出撥備淨額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣3.0百萬元，而截至2021年6月30日止六個月，前身集團的應收款項減值虧損撥回淨額為人民幣0.8百萬元。

其他收入淨額

前身集團的其他收入淨額主要包括(i)提前終止租賃的補償收入，主要包括因提前終止租賃或租戶違約而收到的租戶補償；(ii)一次性政府補助及補貼，主要包括房產稅及增值稅的退還；及(iii)其他(包括行政罰款及其他雜項)。

下表載列前身集團於所示期間的其他收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
提前終止租賃的補償收入	1,957	1,338	2,946	993	811
政府補助及補貼	791	–	–	–	–
其他	(68)	(69)	1	1	–
總計	2,680	1,269	2,947	994	811

融資成本淨額

前身集團的融資成本主要指銀行借貸利息。前身集團的融資收入指就物業開發目的向關聯方提供現金墊款的利息收入。

於往績記錄期，前身集團向關聯方提供若干計息現金墊款，並於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月內分別確認人民幣2.5百萬元、零、零、零及零的利息收入。

中國法律顧問告知，中國人民銀行頒布的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可向不合規的貸款人處以從貸款人自該等貸款獲得的收入的一至五倍的罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》有所規定，最高人民法院根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**民間借貸案件司法詮釋**」)對非金融機構之間的融資安排及貸款交易作出新的詮釋，其於2020年12月29日修訂，並於2021年1月1日生效。根據民間借貸案件

司法詮釋第十條，非金融機構之間為生產、經營需要訂立的借貸合同，人民法院應予支持，但法律、行政法規另有規定的除外。

於最後實際可行日期，前身集團並無就向關聯方提供計息貸款收到任何索償通知或受到任何調查或處罰，且基於中國法律顧問所進行的公開搜索，截至最後實際可行日期，前身集團並無就有關計息貸款遭政府機關處以任何行政處罰。據中國法律顧問所告知，(i)在根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》提起相關訴訟時，只要年利率不超過全國銀行間同業拆借中心發佈的一年期貸款市場報價利率四倍，中國法院通常應予支持公司就有關貸款請求支付利息；及(ii)很少有公司因向其關聯方提供有息貸款而被中國人民銀行處罰的案例。基於上述情況，中國法律顧問認為，前身集團根據《貸款通則》就該等有息貸款被相關監管部門處罰的風險較低，對關聯方的有息貸款不構成重大違法違規行為，不會對[**編纂**]產生重大不利影響。

下表載列前身集團於所示期間的融資成本及收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
利息開支：					
借貸	44,061	49,485	22,619	11,458	10,800
減：投資物業資本化	(25,748)	(33,684)	–	–	–
	18,313	15,801	22,619	11,458	10,800
利息收入	(2,543)	–	–	–	–
總計	15,770	15,801	22,619	11,458	10,800

分佔按權益法入賬之投資利潤／(虧損)

前身集團的分佔按權益法入賬之投資利潤／(虧損)指前身集團應佔上海寶龍康駿房地產開發有限公司(「**上海康駿**」，一家為物業開發活動而設立的聯營公司)的損益。於2021年2月，作為重組的一部分，前身集團出售其於上海康駿的所有股權。

所得稅開支

根據中國企業所得稅法，前身集團的溢利按法定稅率25%課稅。於往績記錄期，前身集團於香港並無估計應課稅溢利，故而毋須繳納香港利得稅。根據英屬維京群島規則及規例，前身集團毋須在英屬維京群島繳納任何所得稅。

自2008年1月1日起，根據企業所得稅法，除非另有規定，否則前身集團須按25%繳納中國所得稅。根據企業所得稅法及其實施細則，中國附屬公司就所賺取的溢利宣派股息時，除非按稅務條約或安排減免，否則須就自2008年1月1日起賺取的溢利按10%稅率繳納預扣稅。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，前身集團的所得稅開支分別約為人民幣218.4百萬元、人民幣160.4百萬元、人民幣77.3百萬元、人民幣38.7百萬元及人民幣43.2百萬元。同期實際稅率分別約為22.7%、25.0%、25.7%、23.5%及27.1%。實際稅率乃以所得稅開支除以除稅前溢利得出。

誠如本文件附錄一會計師報告所載，前身集團歷史財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用稅基之間的所有暫時差額均已計提遞延稅項撥備，而該等暫時差額包括(i)減值撥備；(ii)未動用稅務虧損；(iii)投資物業公允價值變動；(iv)投資物業的稅基折舊；及(v)中國附屬公司保留盈利的預扣稅。

經營業績

以下為有關前身集團的業績討論，應與本文件附錄一所載前身集團的經審計匯總會計師報告及其隨附附註一併閱讀。

截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月比較

收益

前身集團的總收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣178.5百萬元增加14.1%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣203.6百萬元。該增加主要是由於購物中心租金收入增加所致。

購物中心租金收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣167.3百萬元增加10.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣184.4百萬元，主要由於中國經濟從新冠肺炎流行病的影響中復蘇，導致商業活動增加及房託基金物業的租用率提高。

停車場、公共區域及廣告位的租金收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣11.2百萬元增加71.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣19.2百萬元，主要由於中國經濟從新冠肺炎流行病的影響中復蘇，導致商業活動增加及房託基金物業的客流量上升。

物業運營開支

前身集團的物業運營開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣39.4百萬元增加29.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣51.2百萬元，主要由於(i)租金收入增加導致商業運營服務費增加；(ii)維修及維護開支增加以維持房託基金物業質量；及(iii)租金收入增加導致房產稅及其他稅費增加。

行政開支

截至2020年及2021年6月30日止六個月，前身集團的行政開支保持穩定，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

投資物業公允價值變動

截至2021年6月30日止六個月的投資物業的公允價值收益為人民幣17.1百萬元，而截至2020年6月30日止六個月的收益為人民幣29.0百萬元。截至2021年6月30日止六個月的投資物業的公允價值增長少於截至2020年6月30日止六個月的的公允價值收益，反映物業市場狀況穩定。

金融資產減值虧損淨額

前身集團的金融資產減值虧損撥備淨額由截至2020年6月30日止六個月的人民幣3.0百萬元及至截至2021年6月30日止六個月的金融資產減值虧損撥回淨額為人民幣0.8百萬元，反映中國經濟從新冠肺炎的影響中恢復過來，以及前身集團積極收取應收賬款，而令收取所得的應收租金增加。

其他收益淨額

前身集團的其他收益淨額維持平穩，分別為截至2020年及2021年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

融資成本－淨額

前身集團的融資成本淨額由截至2020年6月30日止六個月的人民幣11.5百萬元減少6.1%至截至2021年6月30日止六個月的的人民幣10.8百萬元，主要由於因若干借貸的還款而令利息開支減少。

分佔按權益法入賬之投資溢利／(虧損)

前身集團分佔按權益法入賬的投資收益／(虧損)由截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.1百萬元利潤大幅下降至截至2021年6月30日止六個月人民幣0.7百萬元虧損，主要由於前身集團於2021年2月出售上海康駿，且前身集團日後不再分佔上海康駿的利潤或虧損。

除所得稅前利潤

由於上文所述，前身集團的除所得稅前利潤由截至2020年6月30日止六個月的人民幣164.4百萬元減少3.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣159.5百萬元。

所得稅開支

前身集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣38.7百萬元增加11.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣43.2百萬元，主要受中國附屬公司保留盈利的預扣稅的稅收所影響。

期內利潤及全面收益總額

由於上文所述，前身集團的期內利潤由截至2020年6月30日止六個月的人民幣125.7百萬元減少7.5%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣116.3百萬元。

截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度相比較

收益

前身集團的總收益由2019年的人民幣335.8百萬元增加6.7%至2020年的人民幣358.4百萬元。該增長乃由於購物中心的租金收入增加。

購物中心的租金收入由2019年的人民幣312.5百萬元增加6.8%至2020年的人民幣333.7百萬元，主要由於杭州臨安寶龍廣場於2019年末開幕，其部分被於2020年初給予房託基金物業若干租戶的租金減免以助該等租戶應對新冠肺炎疫情的影響所抵銷。

停車場、公共區域及廣告位的租金收入由2019年的人民幣23.3百萬元減少6.0%至2020的人民幣24.7百萬元，主要由於杭州臨安寶龍廣場於2019年末開幕，其部分被因新冠肺炎疫情的影響而令2020年初的租金費用減免及給予房託基金物業的寶龍商業集團豁免所抵銷。

物業運營開支

前身集團的物業運營開支由2019年的人民幣90.4百萬元下降1.0%至2020年的人民幣89.5百萬元，主要由於有關杭州臨安寶龍廣場開幕的市場定位、租戶招攬、籌備開幕服務開支減少，因該開支僅於2019年產生；其部分被(i)有關杭州臨安寶龍廣場開幕的推廣及廣告開支增加；(ii)由於杭州臨安寶龍廣場加入前身集團的物業組合，導致維修和保養開支增加及(iii)因租金收入增加而導致房產稅及其他稅項增加所抵銷。

行政開支

前身集團的行政開支維持平穩，分別為2019年的人民幣0.5百萬元及2020年的人民幣0.6百萬元。

投資物業公允價值變動

2020年投資物業的公允價值收益為人民幣60.7百萬元，而2019年的收益為人民幣411.1百萬元。2020年投資物業的公允價值增長少於2019年的公允價值收益，主要是因為2019年的重大公允價值收益反映了杭州臨安寶龍廣場於2019年竣工及開幕。

金融資產減值虧損淨額

前身集團的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣0.4百萬元增加至2020年的人民幣0.9百萬元，主要反映新冠肺炎對收取租金應收款的影響。

其他收益淨額

前身集團的其他收益淨額由2019年的人民幣1.3百萬元增加123.1%至2020年的人民幣2.9百萬元，主要由於新冠肺炎疫情的影響而令早期終止租約所得的補償收入增加。

融資成本淨額

前身集團的融資成本淨額由2019年的人民幣15.8百萬元增加43.0%至2020年的人民幣22.6百萬元，主要由於2019年就開發的利息開支(作為利息開支的一部分)增加資本化。

分佔按權益法入賬的投資的虧損

前身集團的分佔按權益法入賬的投資的虧損由2019年的人民幣0.5百萬元增加至2020年的人民幣7.9百萬元，反映重組後不再為寶龍房託基金集團一部分的上海康駿之財務狀況。

除所得稅前利潤

由於上文所述，前身集團的除所得稅前利潤由2019年的人民幣640.6百萬元減少53.1%至2020年的人民幣300.6百萬元。

所得稅開支

前身集團的所得稅開支由2019年的人民幣160.4百萬元減少51.8%至2020年的人民幣77.3百萬元，與除所得稅前利潤減少相符。

年度利潤及全面收益總額

由於上文所述，年度利潤由2019年的人民幣480.2百萬元減少53.5%至2020年的人民幣223.3百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度相比較

收益

前身集團的總收益由2018年的人民幣324.0百萬元增加3.6%至2019年的人民幣335.8百萬元。該增長乃由於購物中心的租金收入增加，其部分被停車場、公共區域及廣告位的租金收入減少所抵銷。

購物中心的租金收入由2018年的人民幣287.2百萬元增加8.8%至2019年的人民幣312.5百萬元，主要由於杭州臨安寶龍廣場於2019年末開業、房託基金物業整體租用率增加及租金價格向上調整。

停車場、公共區域及廣告位的租金收入由2018年的人民幣36.8百萬元減少36.7%至2019年的人民幣23.3百萬元，主要由於停車場、公共區域及廣告位的管理收費模式於2019年改為承包商模式：在該變動前，前身集團視所有來自停車場的租金收入為收益，並向相關物業管理服務供應商支付若干百分比的租金收入作為商業運營服務費；在該承包商模式下，前身集團將從物業管理服務供應商收取基礎租金，而物業管理服務供應商將確認來自終端客戶的所有收入，並承擔所有與管理停車場、公共區域及廣告位有關的成本。因此，由於收費模式有所變動，前身集團的商業運營服務費也自2018年至2019年減少。

物業運營開支

前身集團的物業運營開支由2018年的人民幣82.8百萬元下降9.2%至2019年的人民幣90.4百萬元，主要由於(i)有關2019年杭州臨安寶龍廣場開幕的市場定位、租戶招攬、籌備開幕服務開支增加；(ii)有關2019年杭州臨安寶龍廣場開幕的推廣及廣告開支增加；及(iii)因租金收入增加而導致房產稅及其他稅項增加，其部分被商業運營服務費減少所抵銷，原因為停車場公共空間及廣告空間的管理收費模式於2019年改為承包商模式。

行政開支

前身集團的行政開支維持平穩，分別為2018年的人民幣0.4百萬元及2019年的人民幣0.5百萬元。

投資物業公允價值變動

2018年投資物業的公允價值收益為人民幣646.5百萬元，而2019年的收益為人民幣411.1百萬元。2019年投資物業的公允價值增長少於2018年的公允價值收益，主要是因為2018年的重大公允價值收益反映了杭州臨安寶龍廣場於2018年的發展進度，以及2018年的利好經濟狀況，而令投資物業的整體價值上升。

金融資產減值虧損淨額

前身集團的金融資產減值虧損淨額維持平穩，分別為2018年的人民幣0.3百萬元及2019年的人民幣0.4百萬元。

其他收益淨額

前身集團的其他收益淨額由2018年的人民幣2.7百萬元下降51.9%至2019年的人民幣1.3百萬元，主要由於(i)早期終止租約所得的補償收入減少及(ii)政府補助及補貼減少。

融資成本－淨額

前身集團的融資成本淨額於2018年及2019年維持平穩，分別為人民幣15.8百萬元及人民幣15.8百萬元。

分佔按權益法入賬之投資溢利／(虧損)

前身集團分佔按權益法入賬的投資的收益／(虧損)由2018年的人民幣90.2百萬元利潤大幅下降至2019年的人民幣0.5百萬元虧損，反映於重組後不再為寶龍房託基金集團一部分的上海康駿的財務狀況

除所得稅前利潤

由於上文所述，前身集團的除所得稅前利潤由2018年的人民幣964.0百萬元下降33.5%至2019年的人民幣640.6百萬元。

所得稅開支

前身集團的所得稅開支由2018年的人民幣218.4百萬元減少26.6%至2019年的人民幣160.4百萬元，主要是由於投資物業公平值收益的減少。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣745.6百萬元下降35.6%至2019年的人民幣480.2百萬元。

流動資金及資本資源

概覽

房託基金物業管理的主要資金來源過往來自經營活動及貸款融資所得現金。

現金流量

下表顯示於往績記錄期前身集團匯總現金流量表節選項目：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	206,932	181,341	195,332	51,295	86,109
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,404,102)	516,454	757,525	421,217	258,718
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,157,625	(716,894)	(932,427)	(448,250)	(263,527)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(39,545)	(19,099)	20,430	24,262	81,300
年／期初現金及現金等價物	111,392	71,847	52,748	52,748	73,178
年／期終現金及現金等價物	71,847	52,748	73,178	77,010	154,478

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金淨額於截至2021年6月30日止六個月為人民幣86.1百萬元，其主要反映(i)除稅前利潤為人民幣159.5百萬元；(ii)營運資金變動前負數調整總額人民幣6.5百萬元，其主要反映投資物業的公允價值變動、按權益法入賬應佔的投資溢利及融資成本變動；(iii)營運資金的負數變動人民幣23.1百萬元，其主要反映預付款及其他應收款增加、承租人墊款增加、租賃應收款減少及關聯方應收款淨額增加；(iv)已付所得稅；及(v)已付利息。

經營活動所得現金淨額於2020年為人民幣195.3百萬元，其主要反映(i)除稅前利潤為人民幣300.6百萬元；(ii)營運資金變動前負數調整總額人民幣29.4百萬元，其主要反映投資物業的公允價值變動、按權益法入賬應佔的投資溢利及融資成本變動；(iii)營運資金的負數變動人民幣6.1百萬元，其主要反映租賃應收款增加、貿易及其他應付款增加、關聯方應收款淨額增加；(iv)已付所得稅；及(v)已付利息。

經營活動所得現金淨額於2019年為人民幣181.3百萬元，其主要反映(i)除稅前利潤為人民幣640.6百萬元；(ii)營運資金變動前負數調整總額人民幣394.4百萬元，其主要反映投資物業的公允價值變動、按權益法入賬應佔的投資溢利及融資成本變動；(iii)營運資金的正數變動人民幣34.3百萬元，其主要反映貿易及其他應付款增加、關聯方應收款淨額減少、承租人墊款增加，及租賃應收款減少；(iv)已付所得稅；及(v)已付利息。

經營活動所得現金淨額於2018年為人民幣206.9百萬元，其主要反映(i)除稅前利潤為人民幣964.0百萬元；(ii)營運資金變動前負數調整總額人民幣720.6百萬元，其主要反映投資物業的公允價值變動、按權益法入賬應佔的投資溢利及融資成本變動；(iii)營運資金的正數變動人民幣28.0百萬元，其主要反映貿易及其他應付款增加、承租人墊款增加及關聯方應付款淨額增加；(iv)已付所得稅；及(v)已付利息。

投資活動所得現金流量

投資活動所得現金淨額於截至2021年6月30日止六個月為人民幣258.7百萬元，主要反映關聯方還款，其部分被(i)給予關聯方現金墊款；及(ii)添置投資物業付款所抵銷。

投資活動所得現金淨額於2020年為人民幣757.5百萬元，主要反映(i)關聯方還款；及(ii)從關聯方保證金釋放的受限制現金，其部分被(i)給予關聯方現金墊款；(ii)被關聯方質押為保證金的受限制現金；及(iii)添置投資物業付款所抵銷。

投資活動所得現金淨額於2019年為人民幣516.5百萬元，主要反映關聯方還款，其部分被(i)給予關聯方現金墊款；及(ii)添置投資物業付款所抵銷。

投資活動所用現金淨額於2018年為人民幣1,404.1百萬元，主要反映(i)給予關聯方現金墊款；及(ii)添置投資物業付款，其部分被關聯方還款抵銷。

融資活動所得現金流量

融資活動所用現金淨額於截至2021年6月30日止六個月為人民幣263.5百萬元，主要反映(i)前身集團的屆時股東所提取的資金；及(ii)關聯方現金墊款還款，其部分被關聯方現金墊款抵銷。

融資活動所用現金淨額於2020年為人民幣932.4百萬元，主要反映(i)關聯方現金墊款還款；(ii)借貸還款；及(iii)前身集團的屆時股東所提取的資金，其部分被關聯方現金墊款抵銷。

融資活動所用現金淨額於2019年為人民幣716.9百萬元，主要反映(i)借貸還款；及(ii)關聯方現金墊款還款，其部分被借貸所得款抵銷。

融資活動所得現金淨額於2018年為人民幣1,157.6百萬元，主要反映(i)借貸所得款；及(ii)前身集團的屆時股東之注資，其部分被關聯方現金墊款還款抵銷。

資本開支

於往績記錄期，前身集團的資本開支包括添置投資物業。

於往績記錄期，於2018年、2019年及2020年及截至2021年6月30日止六個月的添置投資物業的付款總額分別約為人民幣263.5百萬元、人民幣122.9百萬元、零及零。

估計截至2024年止四個年度的未來資本開支將約為人民幣16.0百萬元，將以銀行借貸及營運資金撥資。有關資本開支將主要用於房託基金物業翻新及改善。

債項

過往，前身集團的債項由銀行借貸及應收關聯方非貿易性款項組成。所有銀行及其他貸款(融資除外)會於[**編纂**]前付清。下表載列於所示年度的前身集團借貸構成：

	於12月31日			於6月30日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動				
銀行借貸－有抵押	1,170,479	688,697	350,663	340,644
其他借貸－有抵押	10,488	–	–	–
減：非流動借貸的即期部分	(630,967)	(338,697)	(20,663)	(21,644)
	550,000	350,000	330,000	319,000
流動				
非流動借貸的即期部分	630,967	338,697	20,663	21,644
總借貸	1,180,967	688,697	350,663	340,644

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，銀行借貸由前身集團的若干投資物業作抵押，合共公允價值分別為人民幣1,534.9百萬元、人民幣1,832.1百萬元、人民幣892.4百萬元及人民幣896.1百萬元，及亦由若干關聯方擔保。所有該等抵押及擔保將於有關所有銀行和其他貸款的結算[**編纂**]前被解除(融資除外)。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，本集團為關聯方借貸提供的財務擔保如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
寶龍控股的附屬公司	1,338,000	1,441,000	1,670,000	1,296,940

於往績記錄期間並無為履行擔保而支付的款項或產生的負債。擔保將於重組完成後悉數解除。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，銀行借貸的加權平均實際及其他借貸利率分別為每年5.7%, 5.4%, 6.0%及6.2%。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，應償還前身集團的借貸如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行借貸				
一年以內	620,479	338,697	20,663	21,644
一年至兩年	350,000	20,000	22,000	23,000
兩年至五年	115,000	72,000	78,000	81,000
五年以上	85,000	258,000	230,000	215,000
	1,170,479	688,697	350,663	340,644
其他借貸				
一年以內	10,488	–	–	–
總借貸	1,180,967	688,697	350,663	340,644

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日，應付關聯公司的非貿易款項分別為人民幣1,243.6百萬元、人民幣1,474.2百萬元、人民幣1,240.6百萬元及人民幣1,359.5百萬元。應付關聯公司的所有非貿易款項將於[**編纂**]前支付。

除本文件所披露外，及除於日常業務過程中的集團內負債及一般賬目及其他應付款項外，前身集團於2021年6月30日並無任何重大按揭、質押、債券、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兑負債(一般貿易票據除外)、承兑信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

有關財務風險的定量及定性披露

前身集團的業務活動導致其面對多種財務風險，包括(其中包括)利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險

前身集團的利率風險來自長期借貸。以浮動利率取得的借貸令集團面臨現金流利率風險。以固定利率取得的借貸令前身集團受公允價值利率風險影響。前身集團目前並無訂立任何利率掉期合約，且僅在出現重大利率風險時考慮對沖。

信貸風險

信貸風險來自第三方及關聯方及財務擔保合同的現金及現金等價物，應收租金款項及其他應收款項。倘交易對手未能於各報告期末履行彼等有關各類已確認金融資產之責任，前身集團面臨之最大信貸風險為匯總資產負債表所列該等資產及財務擔保合同之賬面值。前身集團並無重大集中來自第三方的信貸風險，風險分散於若干交易對手及客戶。

應收第三方租金

為盡量減低應收租金款項的信貸風險，前身集團管理層制定政策以確保向具有適當信貸歷史的客戶提供租賃及服務，並且前身集團評估其客戶的信貸價值及財務實力，以及考慮與客戶的先前交易歷史。客戶的信貸限額遵守情況受到前身集團管理層的定期監控。於往績記錄期間，並無任何歷史虧損。前身集團還設有政策以確保於租賃前必須繳納租金保證金。就此，前身集團管理層認為前身集團應收租金款項的信貸風險已顯著降低。

應收關聯方租金

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的應收關聯方款項的賬面總值分別為人民幣0.3百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.6百萬元，經考慮寶龍控股及其附屬公司財政實力雄厚，前身集團的管理層認為不存在違約風險且預期不會因該等關聯方不履約而招致任何虧損，因此就應收關聯方款項的減值虧損撥備並不重大。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

前身集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方和關聯方的其他應收款項。按攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損乃根據十二個月的預期信貸虧損計算。十二個月的預期信貸虧損乃全期預期信貸虧損的一部分，其可能會於報告日期後十二個月內因金融工具的違約事件而發生。然而，當信用風險自始至終都有顯著增加時，撥備將按全期預期信貸虧損計算。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日，前身集團的管理層認為其他應收第三方款項及關聯方款項的信貸風險較低，因為交易對手實力雄厚，能夠在短期內償付合同現金流量債務。前身集團已根據十二個月預期虧損方法評估該等其他應收第三方款項及關聯方款項的預期信貸虧損屬不重大。因此，此等結餘所需的減值虧損撥備並不重大。

財務擔保合同

前身集團還存在著有關為關聯方借貸提供財務擔保的信貸風險。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的最大風險乃借貸賬面金額。目標公司的董事預計，財務擔保合同不會產生重大負債。

流動資金風險

為管理流動性風險，前身集團監測並保持管理層認為足夠的現金和現金等價物水平，以資助集團的運營。於2021年6月30日，前身集團的流動負債淨額為人民幣1,385.2百萬元。考慮到可供質押以從金融機構獲得額外融資的投資物業的內部資源及公允價值，前身集團將能夠履行其到期的財務責任。

下表載列前身集團按到期分列於各期末起至合同到期日的剩餘期間的金融負債的分析。表中披露的金額為合同未折現現金流量。

	1年內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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*
於2018年12月31日					
借貸	684,676	372,556	140,489	91,353	1,289,074
應付關聯方款項	1,251,820	–	–	–	1,251,820
貿易及其他應付款項(1)	108,972	–	–	–	108,972
	2,045,468	372,556	140,489	91,353	2,649,866
於2019年12月31日					
借貸	370,751	41,132	127,118	325,565	864,566
應付關聯方款項	1,486,158	–	–	–	1,486,158
貿易及其他應付款項(1)	222,368	–	–	–	222,368
	2,079,277	41,132	127,118	325,565	2,573,092
於2020年12月31日					
借貸	41,795	41,835	128,484	282,364	494,478
應付關聯方款項	1,247,008	–	–	–	1,247,008
貿易及其他應付款項(1)	219,319	–	–	–	219,319
	1,508,122	41,835	128,484	282,364	1,960,805
於2021年6月30日					
借貸	42,143	42,140	129,027	260,428	473,738
應付關聯方款項	1,366,262	–	–	–	1,366,262
貿易及其他應付款項(1)	171,036	–	–	–	171,036
	1,579,441	42,140	129,027	260,428	2,011,036

附註：

(1) 餘額不包括房產稅及其他應付稅項。

前身集團亦提供擔保，以確保若干關聯方的借貸本金的償還責任。僅於借貸拖欠還款時，方有合約現金流。該擔保將於重組完成後悉數解除。請見「一債項」。

股息及可分派儲備

於往績記錄期，前身集團沒有支付或宣佈任何股息。

將前身集團轉讓給寶龍房託基金之前，各目標公司及其附屬公司將根據其憲章文件及相關法律和法規向各自的股東宣佈股息。股息將於[**編纂**]前結算。

[**編纂**]後，分派須遵守適用法律及監管規定，寶龍房託基金將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。倘房託管理人認為寶龍房託基金擁有超過其業務需求的資金，其有酌情權不時要求信託人作出超過寶龍房託基金年度可供分派收入的90%的最低水平之分派。房託管理人現時擬於每基金單位分派承諾期間分派全部年度可供分派收入。有關寶龍房託基金的分派政策詳情，請參閱本文件「分派政策」。

資本承擔

於往績記錄期，前身集團已訂約但尚未產生之資本支出如下：

	於12月31日			
	2018年	**2019年**	**2020年**	**於2021年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但尚未撥備	258,402	–	–	–

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，前身集團並無任何資產負債表外安排。

[編纂]

估計[**編纂**]開支總額約為人民幣[**編纂**]百萬元。假設每[**編纂**]的[**編纂**]為[**編纂**]港元(即[**編纂**]範圍的中位數)，其中包括[**編纂**]及與[**編纂**]直接相關的法律及專業費用(假設[**編纂**]未被行使)。所有[**編纂**]會由[**編纂**]承擔。

近期發展

於2021年●：(a)●(作為貸方)與目標公司(作為借款人)訂立離岸融資，本金金額不超過人民幣2,700.0百萬元的港元／美元等值；及(b)●(作為貸方)與項目公司(作為借款人)就本金金額最高人民幣100.0百萬元訂立在岸融資。提取離岸融資所得款項將主要用於(a)為轉讓項目公司股權的未償還代價提供資金；(b)基金利息儲備；及(c)與離岸融資有關的資金費用及開支。提取在岸融資所得款項將用於(a)再融資由房託基金物業擔保作抵押的現有在岸債務；及(b)為在岸借款人的運營費用提供資金。有關詳情請參閱「重大協議及其他文件－融資協議」。

無重大不利變動

董事已確認，自2021年6月30日起及直至本文件日期，寶龍房託基金的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生可能對本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料造成重大不利影響的事件。

*[**編纂**]後，寶龍房託基金的成本結構、負債水平及運營將發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估可能影響寶龍房託基金未來運營業績的因素。*

*該等陳述受不確定因素及假設影響，且在任何情況下本文所載有關資料均不得視為寶龍房託基金、房託管理人、受託人、聯席上市代理人、[**編纂**]或任何其他人士就相關假設將會成為事實而作出之聲明、保證或預測。投資者僅請留意，不應過分依賴該等前瞻性陳述。*

概覽

寶龍房託基金為香港一個根據證券及期貨條例第104條獲認可的單位信託集體投資計劃。寶龍房託基金乃主要擁有及投資中國優質而可創造收入的商業物業的房託基金。寶龍房託基金由房託管理人管理，其主要投資目標乃為基金單位持有人提供穩定的分派、長期可持續的分派增長及提升寶龍房託基金物業的價值。

載列於本文件附錄一的前身集團經審計財務資料及其他歷史財務資料乃根據前身集團的歷史營運資料所編製。雖然寶龍房託基金的收入來源與前身集團的收入來源相似，其於[**編纂**]後的成本結構卻與前身集團的過往成本結構在若干重大方面有所不同。前身集團的過往成本(例如行政開支的若干成份)不會再為寶龍房託基金的成本，而過往並非前身集團成本的若干新成本，如應付予房託管理人、營運及物業管理人及受託人的費用及其他信託相關開支，日後將成為寶龍房託基金的成本。

此外，根據信託契約，基金單位持有人所獲得分派將根據年度可供分派收入釐定，有關收入為寶龍房託基金及其特殊目的公司於有關財政年度的綜合經審計除稅後純利，並作出調整以消除若干重大調整的影響，有關更多詳情載於本文件「分派政策」一節。

因此，基於該等因素及下文所述其他理由，前身集團的過往除稅後純利不應被視為與年度可供分派收入相若。

此外，寶龍房託基金財務資料的呈報方式，可能與本文件附錄一所載經審計財務資料的呈報方式不同。下文載列前身集團可能因[**編纂**]及訂立的其他重要協議而受到影響的主要成本項目及其他財務報表項目的詳情。有關該等協議的進一步詳情，請參閱本文件「重大協議及其他文件」及「信託契約」。

寶龍房託基金將採納的重大會計政策

重大政策乃指預期對財務狀況及運營業績之呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響之估計及判斷。該等估計乃根據過往經驗、現時可得資料及於該等情況下管理層認為合理之各種假設持續進行評估。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。由於寶龍房託基金的法律、財務及經營架構與前身集團的業務有所不同，故寶龍房託基金將採納的若干會計處理方法在若干方面會與編製前身集團之經審計財務報表

所採用者有別。根據信託契約的條文，房託管理人預期會採納與本文件附錄一所載的會計師報告附註2所載前身集團所採納者大致相若的重大會計政策。重大會計政策將要求於編製寶龍房託基金的綜合財務報表時作出最重大判斷及估計，並對寶龍房託基金業績的呈報具最重大影響。倘寶龍房託基金的業務日後出現任何變動，則寶龍房託基金或須採納可能與類似編製前身集團的財務報表時所採納者有所不同或額外的重大會計政策。

額外成本項目

寶龍房託基金將承擔與房地產投資信託基金架構有關且並非前身集團以往就基金物業產生之費用及開支。下文載列若干該等額外成本項目。

房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人將收取：

(i) 按每半年基準，不多於存置財產總估值價值每年0.25%(及於[**編纂**]為0.25%)的基本費用；及

(ii) 按每年基準，總收入每年3.0%的浮動費用(減去各房託基金物業的營運開支)，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位；

房託管理人目前有意選擇以基金單位形式收取2021年及2022年不少於70.0%的浮動費用。向房託管理人發行基金單位作為其全部或部分補償將導致基金單位持有人被攤薄，包括每基金單位的分派金額。基本費用及浮動費用(不論以現金或基金單位支付)均被視作收益表內的開支項目。基本費用及浮動費用倘以基金單位形式支付，將回撥入除稅後純利作為調整項目，以計算年度可供分派收入。有關基本費用與浮動費用的進一步安排及詳情，請見本文件「房託管理人－有關房託管理人的進一步詳情－房託管理人的費用、成本及開支」一節。

收購費用及出售變現費用

除基本費用及浮動費用外，根據信託契約，房託管理人亦有權自[**編纂**]起，收取不不超過寶龍房託基金直接或間接收購的各項房地產資產收購價格的1.0%(於信託契約日期為1.0%)的收購費用。在適用情況下，收購費用將按寶龍房託基金於所收購房地產的權益比例進行收取。收購費用將以現金形式支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全部或部分以基金單位形式支付。

此外，自[**編纂**]起，房託管理人有權收取不超過不超過寶龍房託基金直接或間接出售或轉讓的各項房地產資產的售價0.5%(於信託契約日期為0.5%)的出售變現費用。在適用情況下，出售變現費用將按寶龍房託基金於所出售房地產的權益比例進行收取。出售變現費用將以現金形式支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全部或部分以基金單位形式支付。

有關該等安排的進一步資料以及收購費用及出售變現費用的詳細說明，請見本文件「房託管理人－有關房託管理人的進一步詳情－房託管理人的費用、成本及開支」一節。

營運及物業管理人費用

根據商業運營及物業管理服務框架協議，營運及物業管理人有權自寶龍房託基金集團收取相當於各房託基金集團物業每年租金收入5.0%的金額。營運管理人將承擔其營運成本及開支。

有關該等安排的進一步資料以及營運及物業管理人費用的詳細說明，請參閱本文件「營運及物業管理人－營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」。

受託人費用

寶龍房託基金的成本亦將包括受託人費用，該費用將每半年計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年0.025%(金額最高可增加至每年存置財產價值的0.06%)，惟每月最低金額須為人民幣56,000元。此外，寶龍房託基金亦將於[**編纂**]後向受託人一次性支付受理費人民幣180,000元。有關該等安排的進一步資料，請見本文件「信託契約－受託人費用」一節。

倘受託人履行屬於特殊性質或在寶龍房託基金的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責(例如寶龍房託基金於[**編纂**]後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準及與房託管理人不時協定的費率向寶龍房託基金收取額外費用。

[編纂]及資本資源

於[**編纂**]後，房託基金物業業務所收取的現金淨額將成為寶龍房託基金的主要流動資金來源，以用於向基金單位持有人作出現金分派、償債、維修及保養以及其他經營及資本成本。於適當情況下，寶龍房託基金亦可能會尋求額外發行基金單位及債務證券以及籌措外部借貸(根據房地產投資信託基金守則，寶龍房託基金僅可最多借入其資產總值50%的借貸)，特別是就任何收購其他物業的建議。發行額外股權或與股權掛鈎的證券可能導致基金單位持有人權益的額外攤薄。

房託管理人可能擬就改善房託基金物業產生資本開支或其他開支，以透過提高租金價格或租用率或以其他方式增加房託基金物業的可出租總面積以提升房託基金物業的回報率或長遠價值。該等改善應可增加房託基金物業所產生的現金流量及房託基金物業價值，此舉可為房託管理人提供更大靈活性，以便依據房地產投資信託基金守則進行借貸。房託管理人亦可能因維持房託基金物業或修葺工程而產生資本開支。

本文件附錄四所載由建築測量師編製的建築測量報告載有十年保養及資本開支預測。

於2021年12月31日，前身集團並無任何資本承擔或責任須據此作出任何資本開支。

營運資金聲明

經計及寶龍房託基金的可供動用財務資源(包括其內部自有資金及融資)，房託管理人相信寶龍房託基金於本文件日期後12個曆月將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。

無重大不利變動

房託管理人確認，經對寶龍房託基金及前身集團進行合理盡職審查後，寶龍房託基金及前身集團的財務或貿易狀況或前景自2021年6月30日(即本文件附錄一所載會計師報告涵蓋的期間結束之日)以來並無重大不利變動。

溢利預測期間的溢利預測

*本溢利預測一節所載並非過往事實的陳述，可能是前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並受可能導致實際業績與預期業績出現重大差異的若干風險及不明朗因素影響。在任何情況下，本節所載的該等資料均不應被視為寶龍房託基金、房託管理人、受託人、[**編纂**]、聯席上市代理人或參與[**編纂**]的任何其他人士就編製溢利預測所用的相關假設的準確性或將會或可能達到溢利預測業績而作出的聲明、保證或預測。寶龍房託基金、房託管理人、受託人、[**編纂**]、聯席上市代理人或參與[**編纂**]的任何其他人士概不保證寶龍房託基金的表現或支付基金單位任何(或任何特定)回報。投資者務須注意，不應過份倚賴僅截至本文件日期作出的該等前瞻性陳述。*

*溢利預測(包括相關假設，房託管理人對此負責)已獲董事會批准。溢利預測乃按下文所載基準及假設及根據香港公認會計準則編製以及在各重大方面均與寶龍房託基金預期將採納的會計政策(該等政策與本文件附錄一會計師報告所載寶龍房託基金所採納的會計政策極為相似)一致。本文件隨後數頁所載寶龍房託基金的預測收益表數據乃按合併基準編製，反映寶龍房託基金由[**編纂**]起至2021年12月31日止期間(「**溢利預測期間**」)的預測合併收益表。溢利預測假設[**編纂**]將為[**編纂**]，且或會因[**編纂**]的變更而改變。*

*本文件的寶龍房託基金的經審計財務業績僅涵蓋截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月。房託管理人並無編製有關寶龍房託基金由2021年7月1日起至[**編纂**]止期間的財務資料且寶龍房託基金於該期間的財務業績為未經審計或審閱。於編製溢利預測時，房託管理人已就下文所載的寶龍房託基金的營運作出若干假設。倘房託管理人並無發現由2021年7月1日至[**編纂**]止期間已發生或可能發生有關寶龍房託基金的事宜，該等事宜對寶龍房託基金未來業績的影響並無計入溢利預測。*

投資者應注意，基於本節所載原因，在達致寶龍房託基金的合併預測業績時，已假設溢利預測期間的基金單位價格將無變動。倘房託基金物業截至2021年12月31日的市場價值低於或高於其截至2021年6月30日的評估價值，虧絀或盈餘連同任何相關遞延稅項將計入收益表。然而，有關非現金虧絀或盈餘(經計及任何相關遞延稅項後)將不會削減或增加溢利預測期間的年度可供分派收入。投資者亦請注意，寶龍房託基金日後的財務報告及報表所列格式及個別項目可能有別於就溢利預測所採用者且該等項目不應視作個別預測，惟構成於達致溢利預測期間的可供分派收入時所採納的基準及假設的一部分。溢利預測應與本文件附錄三「有關溢利預測之函件」及附錄四「估值報告」所載函件及下文所載主要基準及假設一併閱讀。

溢利預測期間的溢利預測

羅兵咸永道會計師事務所及聯席上市代理人已審閱溢利預測及編製溢利預測時所作出的計算。請參閱附錄三羅兵咸永道會計師事務所及聯席上市代理人就達致溢利預測所採用的會計政策及所作的計算而發出的函件。房託管理人及聯席上市代理人認為於達致溢利預測時所作出的假設屬合理。

*寶龍房託基金將承擔房託管理人費用、受託人費用及年度[**編纂**]等信託相關開支，有關開支於[**編纂**]前概無產生(請參閱本文件「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」)。*

考慮到上述各種因素，投資者一般於依靠溢利預測時應謹慎行事，特別是(a)投資者於下述寶龍房託基金的預測收益表及寶龍房託基金的任何以往財務業績(不論屬個別項目或整體財務表現)之間作出比較時，應高度審慎行事及(b)投資者不應將寶龍房託基金的預測收益表內任何個別項目視為其本身預測。

下表載列溢利預測期間寶龍房託基金的溢利預測概要。

	溢利預測期間
	人民幣千元
	預測
收益	[**編纂**]
物業運營開支	[**編纂**]
行政開支	[**編纂**]
房託管理人費用及受託人費用	[**編纂**]
其他收益淨額	[**編纂**]
融資成本淨額	[**編纂**]
所得稅前溢利	[**編纂**]
所得稅開支	[**編纂**]
期內溢利	[**編纂**]
分派數據：	
期內溢利	[**編纂**]
調整(1)	[**編纂**]
溢利預測期間的可供分派收入	[**編纂**]

	溢利預測期間	
	最低發售價	最高發售價
[**編纂**]*(港元)*	[**編纂**]	[**編纂**]
假設溢利預測期間截至2021年12月31日已發行在外的基金單位數目*(以千計)*	[**編纂**]	[**編纂**]
預測每基金單位分派*(港元)*(1)	[**編纂**]	[**編纂**]
年化每基金單位分派*(港元)*	[**編纂**]	[**編纂**]
預測年化每基金單位分派收益率(2)	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 預測每基金單位分派乃根據溢利預測期的溢利[**編纂**]元計算，並經(i)就所收取的遞延稅項的[**編纂**]元、(ii)就前期債務配合費項下攤銷的[**編纂**]百萬元、(iii)就融資成本及按合約責任應付利息之間的差額[**編纂**]元及(iv)就將以基金單位形式支付的房託管理人費用部分的[**編纂**]百萬元調整。假設溢利預測期於2021年12月31日發行在外的基金單位數目為[**編纂**]，預測每基金單位分派為[**編纂**]。人民幣兌港元的匯率為人民幣0.83186元兌1港元。

(2) 年化預測分派收益率僅供說明用途。年化實際分派收益率或會有別於溢利預測期間根據預測每基金單位分派計算的年化預測分派收益率。計算年化預測分派收益率僅參考[**編纂**]及[**編纂**]。就在二級市場按有別於[**編纂**]及[**編纂**]的[**編纂**]購買基金單位的投資者或在整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會有所不同。

於溢利預測期間後的任何期間內並無作出任何溢利或每基金單位分派的預測。寶龍房託基金、房託管理人、受託人、[**編纂**]、聯席上市代理人或任何其他參與[**編纂**]的人士概不保證寶龍房託基金的表現、償還資金或支付任何分派，或基金單位的任何特定回報。

前述表格載述的溢利預測及預測年度分派收益率乃根據[**編纂**]及[**編纂**]計算。有關分派收益率將因於二級市場按有別[**編纂**]及[**編纂**]的[**編纂**]購入基金單位的投資者或持有基金單位的投資者並無在整個溢利預測期間持續持有而有所變動。

基準及假設

房託管理人已根據下文所列假設編製溢利預測期間的溢利預測及預測每基金單位分派。房託管理人認為，該等假設截至本文件日期屬妥當及合理。然而，接獲本文件的人士以及基金單位的所有潛在投資者應鑒於該等假設而考慮溢利預測及預測每基金單位分派並自行評估寶龍房託基金的未來表現。

收益

房託基金的收益來自購物中心的租金收入及停車場、公共區域及廣告空間租金收入。

	溢利預測期間
	人民幣千元
	預測
購物中心租金收入	[編纂]
停車場、公共區域及廣告空間的租金收入	[編纂]
總計	[編纂]

購物中心租金收入

溢利預測期內的購物中心租金收入包括根據購物中心租約項下來自租戶所確認的金額。根據香港財務報告準則第16號，獲授的任何免租期影響將在租賃期內按直線法攤銷。因此，預測的租金收入指於溢利預測期間根據所有租約預期產生的有效租金。

於預計溢利預測期間的租金收入時，房託管理人已計及：(a)中國目前及預期的整體經濟狀況，(b)房託基金物業現有及新租戶的現時及預期需求水平及(c)房託基金物業的翻新計劃，且房託管理人已作出以下假設。

租賃列表假設

下表載列溢利預測期間不同類別租戶應佔預計租金收入明細：

	佔溢利預測期間租金收入的百分比%	
	截至2021年6月30日的將在溢利預測期內保持的現有租賃承諾	預計在溢利預測期內的續約或新租約
上海奉賢寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
杭州臨安寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
鹽城寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
宿遷寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
泉州安溪寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
青島膠州寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
洛陽寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
新鄉寶龍廣場	[編纂]	[編纂]

	佔溢利預測期間租金收入的百分比%	
	每租賃平方米的基礎租金	按租戶零售業務總收益的若干比例計算的佣金
上海奉賢寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
杭州臨安寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
鹽城寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
宿遷寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
泉州安溪寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
青島膠州寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
洛陽寶龍廣場	[編纂]	[編纂]
新鄉寶龍廣場	[編纂]	[編纂]

租用率假設

下表載列於所示期間房託基金物業的歷史及預計租用率。房託管理人於作出租用率預測時已計及多項因素，包括溢利預測期間的到期情況、將簽訂的新租約、續租率及新租率。

	租用率		
	實際	實際	預測
	於2020年12月31日	於2021年6月30日	於2021年12月31日
上海奉賢寶龍廣場	99.3%	100.0%	[編纂]
杭州臨安寶龍廣場	100.0%	100.0%	[編纂]
鹽城寶龍廣場	90.6%	90.7%	[編纂]
宿遷寶龍廣場	93.9%	98.0%	[編纂]
泉州安溪寶龍廣場	99.5%	100.0%	[編纂]
青島膠州寶龍廣場	98.8%	97.3%	[編纂]
洛陽寶龍廣場	93.4%	92.8%	[編纂]
新鄉寶龍廣場	99.3%	100.0%	[編纂]

租金假設

租金乃經參考物業市場之整體市況、房託基金物業位置、房託基金物業的樓齡及出租水平後估計。

相比截至2021年6月30日止六個月過往已出租每平方米的平均月租金，溢利預測期間預測已出租每平方米的平均月租金預期將實現更高的同比增長，乃由於新冠肺炎的影響減少。

	已出租每平方米的平均月租金		
	實際	實際	預測
	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月	溢利預測期間
上海奉賢寶龍廣場	113.6	121.5	[編纂]
杭州臨安寶龍廣場	93.7	97.2	[編纂]
鹽城寶龍廣場	51.6	54.9	[編纂]
宿遷寶龍廣場	76.2	79.6	[編纂]
泉州安溪寶龍廣場	69.0	76.2	[編纂]
青島膠州寶龍廣場	37.1	42.4	[編纂]
洛陽寶龍廣場	54.3	62.1	[編纂]
新鄉寶龍廣場	65.7	69.8	[編纂]

停車位、公共區域及廣告位租金收入

停車位、公共區域及廣告位租金收入指就相關空間短期租賃及長期租賃確認的房託收入。

預測停車位、公共區域及廣告位租金收入乃根據相關空間的歷史趨勢及預期利用率計算。房託管理人預測，溢利預測期間的停車位、公共區域及廣告位租金收入將為[**編纂**]。

物業運營開支

物業運營開支主要包括(a)商業運營服務費；(b)推廣及廣告開支；(c)維修及維護；及(d)房產稅及其他稅費。

下表載列於溢利預測期間按類別劃分的估計物業運營開支。

	溢利預測期間
	人民幣千元
	預測
商業運營服務費	[編纂]
推廣及廣告開支	[編纂]
維修及維護	[編纂]
房產稅及其他稅費	[編纂]
總計	[編纂]

商業運營服務費

根據相關框架協議，建議應付寶龍商業集團的服務費將按公平原則，經參考各房託基金物業每年5.0%的租金收入後釐定。

推廣及廣告開支

主要為吸引客戶至房託基金物業的廣告及推廣開支。溢利預測期間的預計開支為[**編纂**]。

維修及維護

維修及維護費用一般因新租期開始前進行的裝修工程而產生。根據溢利預測期間新租賃活動的預期水平，維修及保養費用預計為[**編纂**]。

房產稅及其他稅費

房產稅及其他稅費主要包括增值稅附加稅、印花稅、房產稅及城鎮土地使用稅，於溢利預測期間預計為[**編纂**]。

行政開支

根據過往趨勢，估計於溢利預測期間的行政開支為[**編纂**]。

房託管理人費用及受託人費用

房託管理人費用包括基本費用及浮動費用。該開支將為[**編纂**]後將產生的額外成本項目之一。基本費用不應超過寶龍房託基金持有或將持有的房託基金物業及其他資產總估值每年0.25%(且於[**編纂**]為0.25%)。物業收入淨額每年3.0%的浮動費用(就各房託基金物業而言，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位)。

受託人有權每年按存置資產價值的0.0175%收取酬金。此外，寶龍房託基金於[**編纂**]後亦將向受託人支付一次性受理費[**編纂**]。

投資物業公允價值變動

房託基金假設，房託基金物業於2021年12月31日的市值將與[**編纂**]的價值相同。因此，溢利預測並未考慮投資物業公允價值的任何變動。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額包括於貿易應收款確認之減值虧損。房託基金假設，於溢利預測期間將不會作出減值虧損。

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括因提前終止租賃、租戶違約或其他補償收入。按歷史趨勢及最近物業市場情況估計於預測期間的收益。

融資成本淨額

融資成本包括借款及利息收入的利益開支。於[**編纂**]前，房託基金將訂立一項本金額最高為港元／美元相等於人民幣2,700百萬元的離岸融資，以及一項本金額最高為人民幣100百萬元的在岸融資。該等融資將按浮動利率或在提款日當天根據市場情況而決定的固定利率計息。

所得稅開支

所得稅費用的預測，乃假設房託基金經營所在司法管轄區現行的稅務法規於溢利預測期間維持不變。於中國註冊成立的企業須按25%的稅率繳納利得稅。

調整

根據信託契約，預測期間的可分派收入乃經計及對寶龍房託基金綜合經審核除稅後純利進行調整的影響後得出。

預測期間的調整預計為[**編纂**]元，包括：(i)就扣除的遞延稅項作出的調整[**編纂**]元；(ii)就前期債務配合費項下攤銷[**編纂**]元；(iii)就融資成本及按合約責任應付利息之間的差額作出的調整[**編纂**]元；及(iv)就將以基金單位形式支付的部分房託管理人費用作出的調整[**編纂**]元。

其他假設

房託管理人於編製溢利預測期間的溢利預測及預測每基金單位分派時已作出如下額外假設：

(a) 中國及香港，或房託基金目前或將在房託基金有重大收入的任何其他國家或地區的現有政治、法律、監管、財政、稅收或經濟狀況不會出現重大變化。

(b) 現行通賬、利率或外幣匯率不會發生重大變化。為編製預測，除歷史數據外，董事已假設人民幣0.83186：1.00港元。

(c) 中國或房託基金經營所在的任何其他國家或地區的稅基或稅率不會發生重大變化。用於溢利預測的預期有效所得稅率為25.0%，基於房託基金在溢利預測期間的所得稅稅率。

(d) 房託基金採納之主要會計政策不會發生重大變化。

(e) 房託基金沒有受到本文件中「風險因素」一節中所列的任何風險因素的重大不利影響。

(f) 鑒於房託基金不會在[**編纂**]中發行新的基金單位，因此沒有首次[**編纂**]的現金流入。而且，[**編纂**]會由[**編纂**]承擔。

(g) 過期的租約將按照預測的概率以預測租金率續約，而所有租約均為可執行，租戶將按照各自的條款履行其義務。

(h) 預測的編製已考慮到新冠肺炎的最新發展，房託基金已充分評估並認為其對房託基金的不利影響有限。

(i) 所有租約及許可證均為可執行，並將在預測期內按照其條款執行。

(j) 在預測期內，房託基金將進行調整，以滿足日益增長的服務需求，而宣傳及廣告費用、維修及保養、房產稅及其他稅費的趨勢乃參照歷史數據假設而定，將與市場情況相符。

(k) 編製預測時已考慮到董事、主要高級管理層及其他必要人才繼續參與房託基金的業務發展。已假設房託基金在溢利預測期內能夠保聘其主要管理層及人員。

(l) 除不可預見的情況外，在溢利預測期內不會有重大的異常或特殊項目。

(m) 寶龍房託基金將向基金單位持有人分派全部年度可供分派收入，且並無再投資安排。

(n) 房地產投資信託基金守則不會有任何改變。

儘管房託管理人認為有關溢利預測的假設及估計實屬合理，由於該等假設的固有不確定因素，以及任何或所有該等假設及估計可能被證實為不準確，因此，根據該等假設作出的溢利預測亦可能為不準確。

敏感度分析

本文件所載溢利預測及預測分派乃基於上文概述的多項假設，並可能受本文件「風險因素」一節所概述的多項風險影響。有意投資者務請注意，未來事件概不可預測，並應預期本文件的預測數字可能出現任何不確定因素及有所偏差。

為協助有意投資者評估部分而非全部假設對年化每基金單位分派的影響，下表顯示年化每基金單位分派對下文所載之若干假設變動的敏感度。此外亦應注意，下述年化每基金單位分派乃假設房託管理人將向基金單位持有人就溢利預測期間分派年度可供分派收入的100%，且不會自資本分派任何額外金額。因此，敏感度說明僅基於所考慮情況出現(假定所有其他假設及指標不變)導致年度可供分派收入的特定項目的變動。就相關規則或任何其他目的而言，說明並非溢利預測，因此申報會計師並無就此作出申報。

有意投資者應注意，敏感度分析不能窮盡且範圍有限，因本敏感度分析未能核實或審閱與本文件預測或預計數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋敏感度分析時務須審慎行事。敏感度分析獨立處理各項變數的變動並假定所有其他假設及指標不變，但實質上，變動可能互有關連而該等變動可引致其他指標的變動。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的溢利預測影響未必可顯示各項敏感度分析可能出現的結果範圍。本分析並無意圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或相關變動或變化。

於溢利預測期間，預測溢利的收益、運營開支、借貸成本的變動影響的敏感度分析結果如下：

	除稅後溢利	年化每基金單位溢利	年化每基金單位分派
	人民幣千元	*港元*	*港元*
原始金額	[編纂]	[編纂]	[編纂]
收益增加5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
收益減少5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
運營開支增加5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
運營開支減少5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利率上升0.5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利率下降0.5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

	除稅後溢利變動	年化每基金單位溢利變動	年化每基金單位分派變動
	%	*%*	*%*
原始金額	[編纂]	[編纂]	[編纂]
收益增加5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
收益減少5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
運營開支增加5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
運營開支減少5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利率上升0.5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利率下降0.5%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

寶龍房託基金、寶龍控股、房託管理人、受託人、[**編纂**]、聯席上市代理人或任何彼等各自之董事、代理人、僱員或顧問或參與[**編纂**]的任何其他人士概無對寶龍房託基金之業績、資本償還或基金單位任何(或任何特定)回報之支付作出保證。

於[編纂]至2021年12月31日期間

倘無不可預見情況，基金單位持有人將由[**編纂**]至2021年12月31日止期間預測獲派付[**編纂**]港元的預測每基金單位分派，相當於年度分派收益率[**編纂**]%(按[**編纂**]計算)及[**編纂**]%(按[**編纂**]計算)(於各種情況下不包括其他交易成本)(假設於該段期間內將不會發行新基金單位)。年化預測分派收益率僅供說明用途。首個分派期間(即自[**編纂**]至2021年12月31日)年化實際分派收益率或會有別於[**編纂**]至2021年12月31日止期間的年化預測分派收益率(按預測每基金單位分派計算)。

基準及假設

上述預測分派收益率乃按[**編纂**]及[**編纂**](不包括其他交易成本)計算。投資者於二級市場按有別於[**編纂**]或[**編纂**](不包括其他交易成本)的[**編纂**]購買基金單位之分派收益率，則按該二級市場購買價計算，因而將與上述預測分派收益率有所不同。

未經審核備考財務狀況表

未經審計備考財務資料(定義見本文件附錄二)按本文件附錄一所載前身集團截至2021年6月30日的經審計匯總資產負債表編製，當中假設於2021年6月30日，(i)重組已完成，(ii)資產注入已完成，(iii)結清應收／應付關聯方款項及現有借貸，(iv)已提取融資下的貸款約人民幣2,800,000,000元。

編製未經審計備考財務資料僅為方便說明之用，並非旨在說明寶龍房託基金之資產及負債於[**編纂**]之實際情況，或真實反映寶龍房託基金於[**編纂**]或任何未來日期之財務狀況。

有關未經審計備考財務資料(僅供說明)的進一步詳情，請參閱本文件附錄二。

*本節及本文件的其他章節所載有關房地產業及中國整體經濟的若干資料及數據摘錄自多個官方及獨立第三方資料來源，並已基於政府實體及政府間組織宣佈的公開資料及來自市場顧問的委託研究報告編製。本節及本文件的其他章節所呈列來自該等及其他資料來源的資料為該等資料來源目前可提供的最新資料。房託管理人相信本節及本文件的其他章節所載的資料來源為該等資料的合適資料來源，並已獲合理謹慎摘錄及轉載。房託管理人並無理由相信該等資料於任何重大方面屬不實或誤導或任何事實遭遺漏而可能會導致該等資料於任何重大方面屬不實或誤導。寶龍控股、寶龍房託基金、房託管理人、受託人、聯席上市代理人、彼等各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬人士及顧問以及除市場顧問外參與[**編纂**]的全部其他方並未獨立核實來自官方或其他第三方資料來源的資料的準確性，亦並無就此發表聲明。該等資料未必與中國境內或境外編製的其他資料一致，及未必按同等程度的準確性或完整性編製。因此，本節所載或所指的官方及其他第三方資料來源未必準確及不應過分依賴。*

引言

就[**編纂**]而言，房託管理人已委託仲量聯行企業評估及咨詢有限公司或市場顧問(一名獨立第三方，以及一家為通過擁有、佔用及投資房地產來尋求增值的客戶提供專業房地產服務的國際專業服務及投資管理公司)以有關中國及房託基金物業經營所處城市的房地產市場的所需資料編製行業研究報告。市場顧問就編製行業研究報告已向房託管理人收取費用總計約人民幣400,000元，而房託管理人相信該費用符合類似報告的市場費用。

本節主要由指定市場研究團隊根據以下資料及統計數據編製：(i)不同政府刊物；(ii)實地考察及訪問；(iii)被認可研究機構；及(iv)市場顧問自有數據庫。有關資料及統計數據屬可靠。

以下載列市場顧問採用上述數據源並認為屬可靠的主要理由：採用不同中國政府機構的官方數據及刊物屬普遍市場慣例，以及市場顧問洞悉數據收集方法以及其自有數據庫及(i) Statista、(ii)克爾瑞及(iii)中國房地產指數系統所訂閱數據庫的數據來源。

編製本節時，市場顧問依賴以下假設：(i)本公司提供的所有文件均屬真實準確；(ii)相關政府部門公佈的所有數據均屬真實準確；(iii)從被認可研究及公共機構取得所訂閱數據，市場顧問將依賴該等機構公認的誠信及專業知識。

董事確認，據董事作出合理查詢後所深知，截至最後實際可行日期，自行業研究報告日期或行業研究報告所載相關數據日期以來，市場數據並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

中國經濟概覽

作為第二大經濟體，中國經濟近年來出現了溫和增長。儘管受到中美貿易戰的壓力，中國的名義國內生產總值仍然由2015年的人民幣688,858億元增至2020年的人民幣1,015,986億元，複合年增長率為8.1%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.3%增長。2020年消費物價指數為102.5，而消費品零售總額由2015年的人民幣300,931億元增至2020年的人民幣391,981億元，複合年增長率為5.4%。同時，城市家庭的人均可支配收入由2015年的人民幣31,194.8元升至2020年的人民幣43.834.0元，複合年增長率為7.0%，表明城市居民的購買力大幅提高。下表載列於所示年度的選定中國經濟指標：

中國主要經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	1,411.8	0.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	68,885.8	74,639.5	83,203.6	91,928.1	99,086.5	101,598.6	8.1%
實際本地生產總值增長率(%)	7.0	6.8	6.9	6.7	6.1	2.3	不適用
消費物價指數**	101.4	102.0	101.6	102.1	102.9	102.5	102.1*
消費品零售總額(人民幣十億元)	30,093.1	33,231.6	36,626.2	37,778.3	40,801.7	39,198.1	5.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	56,087.4	52,727.0	–1.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	31,194.8	33,616.2	36,396.2	39,250.8	42,358.8	43,834.0	7.0%
城鎮化率(%)	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	不適用

資料來源： *國家統計局《中國統計年鑑》(2020年)*

附註： *為算術平均值，**上一年度= 100。

中國主要經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	112,282.9	119,875.5	127,649.3	135,684.3	143,595.8	6.3%
實際本地生產總值增長率(%)	8.5	5.2	5.0	4.7	4.5	不適用

資料來源： *經濟學人智庫*

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要指標

儘管中國政府自2015年已發佈一系列緊縮政策，惟近年來房地產市場仍實現飛速增長。房地產投資由2015年的人民幣95,979億元增至2020年的人民幣141,443億元，複合年增長率為8.1%。同時，城鎮化率及可支配收入的提高促進了商用物業的需求。下表載列於所示年度的節選中國商用物業市場指標：

節選中國商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	8.1%
商用物業投資(人民幣十億元)	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	1,322.6	1,307.6	–2.2%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1,001.1	1,045.7	1,052.3	1,026.3	1,003.9	932.0	–1.4%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	92.5	108.1	128.4	119.7	101.7	92.9	0.1%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	120.3	125.2	126.7	112.6	108.1	86.2	–6.4%

資料來源： 國家統計局《中國統計年鑑》(2020年)

疫情對中國房地產市場的影響

2020年的疫情對房地產市場影響較大，而房地產行業的所有分部或多或少都受到影響。2021年第一季度的疫情抑制需求及預售屋銷售，而在政府的有效控制措施下，市場正在從2021年第二季度開始逐步復甦。商業地產市場方面，2020年商業地產投資及已售商業地產樓面面積稍微下降，2020年第一季度，由於建設計劃延遲及經濟活動不景氣，商業地產市場供需雙雙下滑。儘管如此，商業地產市場自2020年第二季度以來逐漸回暖，預計近期市場指標將呈現上升趨勢。

中國房地產市場的驅動力

城市群的進一步發展

城市群的建設可以通過資源整合及人口流入促進區域經濟發展，為商業市場的發展提供巨大機遇。城市群的發展可以促進人口匯聚，加快消費升級，從而提高城市家庭的購買力，促進當地商業市場的發展。

城鎮化加快

近幾年來，中國城鎮化進程取得極大進展。於2015年至2020年，城市人口從771.2百萬人增長至902.0百萬人，複合年增長率為3.2%，於2020年底，城鎮化率達至63.9%。城市人口的快速增長刺激了市場消費需求，並提升了消費水平，使過去幾十年的商業市場一片繁榮。日後，城鎮化率的提高將持續推動中國商業市場的發展，提升中國商用物業的需求水平。

城市家庭可支配收入及開支的增加

受益於中國經濟快速增長，於2015年至2020年，收入及開支均呈穩定增長。同期，城市家庭的人均可支配收入由人民幣31,194.8元快速增長至人民幣43,834.0元，複合年增長率為7.0%，而城市家庭的人均消費支出則由人民幣21,392.4元平穩增長至人民幣27,007.0元，複合年增長率為4.8%。可支配收入的提高可能會增強購買力，提高消費需求，從而推動中國商業市場的發展。

電子商務機遇及消費者行為

於互聯網連接及移動技術快速擴展的推動下，中國電子商務行業經歷了快速增長。電子商務的零售額由2015年的人民幣38,773億元增加至2020年的人民幣117,601億元，複合年增長率為24.8%。隨著新冠肺炎流行病逐漸轉變人們的消費模式，電子商務行業進一步增長。此外，消費者行為的改變亦為實體店推進數字化進程帶來了商機。預計消費模式的轉變將增加對優質商業中心的需求，促進中國商業市場的發展。

Z世代的消費習慣

Z世代[1]乃為首個從小便接觸互聯網及手提數碼科技的世代。與其他世代相比，彼等往往更注重購物體驗，對零售商所提供的環境及服務有更高要求。隨著Z世代逐漸成為市場消費的主力軍，其消費習慣可能會對商業市場產生深遠的影響。隨著Z世代購買力提升，體驗式商業項目有望取得長足發展。因此，實體零售店可能會注重改善消費環境，引進新興商業活動，提供個性化服務，以滿足Z世代的多樣化消費需求。

選定城市的房地產市場概覽

地區概覽

長江三角洲城市群

長江三角洲城市群包括上海及三個鄰近省份，即江蘇、浙江及安徽。由於總人口超過230百萬，其為中國人口最稠密地區之一。長江三角洲城市群一直為全國經濟增長的主要

[1] Z世代：其指於1990年代中後期至2010年代初出生的一代。根據國家統計局，中國有超過250百萬的新生代公民。

動力。其2020年名義本地生產總值達人民幣24.5萬億元，佔全國名義國內生產總值約四分之一，在主要城市群中排名第一。2020年消費品零售總額達人民幣9.8萬億元，佔全國消費品零售總額約四分之一，足證該地區強勁的消費市場。

環渤海城市群

環渤海區已成為華北經濟發展的動力，按經濟計算被視為第三大城市群，僅次於長三角區及粵港澳大灣區。環渤海區於2020年錄得名義本地生產總值人民幣17.3萬億元，佔全國國內生產總值17.1%。同時，消費品零售總額於2020年達人民幣2.9萬億元，佔全國消費品零售總額約五分之一，顯示強勁的消費水平及商業市場的高增長潛力。

海峽西岸城市群

海峽西岸城市群由福建、浙江、江西及廣東省的20個地級市組成。其於2020年錄得名義本地生產總值人民幣7.0萬億元，佔全國國內生產總值6.9%。此外，消費品零售總額達人民幣3.0萬億元，佔全國零售總額7.8%。開發重心由福建省轉移至廣東、福建及浙江省的整合或會推動經濟的協調發展，以及導致該地區的消費能力及消費水平上升。

中原城市群

中原城市群包括於河南、山西、河北、山東及安徽省的30個地級市，對帶領中西地區經濟發展至關重要、名義本地生產總值及消費品零售總額於2020年分別錄得人民幣8.1萬億元及人民幣3.4萬億元，佔上述全國經濟指標近8.0%。中原城市群及長三角城市群的合作預計將改善該地區的經濟發展並刺激消費水平。

選定城市概覽

上海

經濟概覽

作為經濟及商業及國內樞紐，上海持續推動服務業(包括金融及房地產)的發展及實施創新驅動戰略，以達到高質經濟進展。上海為國際經濟、金融、貿易、航運、科學及科技創新中心，以及長三角及上海大都市圈的核心城市。其名義本地生產總值由2015年的人民幣26,887億元穩定上升至2020年的人民幣38,701億元，複合年增長率為7.6%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.1%上升。消費品零售總額由2015年的人

民幣11,606億元平穩增長至2020年的人民幣15,933億元，複合年增長率為6.5%，反映出上海的強勁消費需求。下表載列於所示年度上海的節選經濟指標：

節選上海經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	24.2	24.2	24.2	24.2	24.3	24.9	0.6%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	2,688.7	2,988.7	3,292.5	3,601.2	3,815.5	3,870.1	7.6%
實際本地生產總值增長率(%)	7.0	6.9	7.0	6.8	6.0	1.7	不適用
消費物價指數***	102.4	103.2	101.7	101.6	102.5	101.7	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	1,160.6	1,258.8	1,370.0	1,487.5	1,584.8	1,593.3	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	52,962	57,692	62,596	68,034	73,615	76,437	7.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	635.3	675.6	724.7	762.3**	801.2**	883.7**	6.8%

資料來源： 上海統計年鑑(2016年至2020年)，上海市統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選上海經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	4,250.0	4,510.0	4,800.0	5,110.0	5,380.0	6.1%
實際本地生產總值增長率(%)	8.3	5.6	5.4	5.2	4.8	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	1,756.7	1,854.2	1,955.9	2,058.0	2,161.5	5.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	84,920	91,300	98,090	105,040	112,340	7.2%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

上海強勁的消費者需求及購買力於過去數年推動房地產市場的蓬勃發展。房地產投資由2015年的人民幣3,469億元平穩上升至2020年的人民幣4,710億元，複合年增長率為6.3%。同時，商用物業投資於2015年至2020年間以複合年增長率3.7%波動。在激烈的市場競爭中，上海的商業升級將繼續吸引新業務。新租戶的進入可能會帶動本地市場對商業物業的需

求，導致未來五年平均租金穩步上升，空置率逐漸下降。下表載列於所示年度的節選上海商用物業市場指標：

上海商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	346.9	370.9	385.7	403.3	423.1	471.0	6.3%
商用物業投資(人民幣十億元)	46.8	51.9	50.7	46.1	45.7	56.0	3.7%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	19.4	19.9	20.2	18.8	17.8	18.2	–1.3%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.1	2.1	0.8	1.0	0.9	0.8	–5.9%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	3.1	2.7	3.9	3.4	3.2	2.9	–1.3%

資料來源： 上海統計年鑑(2016年至2020年)，上海市統計局、中國房地產指數系統

杭州

經濟概覽

杭州被視為浙江省的省會城市並為中國15個副省級城市之一。根據《2020年中國百強城市排行榜》，杭州憑著數字經濟、旅遊及文化創意等支柱產業位列第五。名義本地生產總值由2015年的人民幣10,495億元增加至2020年的人民幣16,106億元，複合年增長率為8.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.5%增長。消費品零售總額由2015年的人民幣4,281億元大幅增長至2020年的5,973億元，複合年增長率為6.9%，顯示杭州的強勁消費需求。下表載列於所示年度杭州的節選經濟指標：

節選杭州經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	9.0	9.2	9.5	9.8	10.4	11.9	5.8%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,049.5	1,170.9	1,316.1	1,430.7	1,537.3	1,610.6	8.9%
實際本地生產總值增長率(%)	10.2	9.7	8.2	6.7	6.8	3.9	不適用
消費物價指數***	101.8	102.6	102.5	102.3	103.1	102.1	102.4*
消費品零售總額(人民幣十億元)	428.1	472.8	522.2	569.0	618.8	597.3	6.9%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068	68,666	7.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	555.6	584.2	585.7	648.9**	724.2**	773.4**	6.8%

資料來源： 杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局

*註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。*

節選杭州經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,780.0	1,930.0	2,070.0	2,220.0	2,380.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	9.1	6.4	6.0	5.8	5.6	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	688.4	735.1	784.4	834.5	885.8	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	75,360	81,520	87,820	94,390	101,230	7.7%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

杭州房地產市場近年來一直維持穩健發展。房地產投資由2015年的人民幣2,472億元急速上升至2020年的人民幣3,577億元，複合年增長率為7.7%，主要由於住宅物業投資持續上升而商用物業投資維持相對穩定。杭州經濟發展向好，居民消費能力不斷增強，可以有效促進人口流入，擴大消費水平，支撐商業市場。在商業物業需求增加及供應相應增長的推動下，預計商業物業的平均租金及空置率均將取得積極進展。下表載列於所示年度的節選杭州商用物業市場指標：

杭州商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	247.2	260.6	273.4	306.9	339.7	357.7*	7.7%
商用物業投資(人民幣十億元)	32.4	30.4	32.9	30.6	28.8	29.8*	–1.7%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	13.2	不適用	14.9	14.6	14.3	15.3	3.0%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	不適用	1.7	1.6	1.0	0.3	–12.3%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.2	不適用	2.2	2.0	1.7	2.3	13.0%

資料來源： 杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局、中國房地產指數系統
*註： *根據增長率計算。*

宿遷

經濟概覽

宿遷為位於江蘇省北部的地級市，總土地面積為8,555平方公里及於2020年年底的常住人口為5.0百萬人。宿遷的豐富自然資源大力支持食物及飲料、紡織及衣物、新物料、機械及電子設備行業的發展。名義本地生產總值由2015年的人民幣2,126億元急速上升至2020年的人民幣3,262億元，複合年增長率為8.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025

年按複合年增長率7.5%上升。於2015年至2020年，城市家庭的人均可支配收入由人民幣22,233元增加至人民幣32,015元，複合年增長率為7.6%。消費品零售總額於2015年至2020年間由人民幣627億元急速上升至人民幣1,258億元，複合年增長率為15.0%。下表載列於所示年度宿遷的節選經濟指標：

節選宿遷經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	5.0	0.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	212.6	237.5	261.1	286.5	308.4	326.2	8.9%
實際本地生產總值增長率(%)	10.0	9.1	7.5	6.8	6.9	4.5	不適用
消費物價指數****	101.6	102.0	101.9	102.1	103.1	102.4	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	62.7	70.6	78.1	83.4	88.8	125.8	15.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	22,233	24,086	26,118	28,281	30,614	32,015	7.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	183.9	206.0	219.4	137.1	145.8	145.9**	–4.5%***

資料來源： *宿遷統計年鑑(2016年至2020年)，宿遷市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局*

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***負複合年增長率乃主要由於統計方法於2018年的整改。****上年度=100。

節選宿遷經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	362.0	396.0	426.0	456.0	483.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	9.8	6.0	5.9	5.7	5.6	不適用
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	35,430	37,930	40,460	43,060	45,740	6.6%

資料來源： *經濟學人智庫*

房地產市場概覽

過去數年間，宿遷的產業轉型升級，導致當地商用市場短暫降溫。房地產投資由2015年的人民幣363億元輕微上升至2020年的人民幣368億元，複合年增長率為0.3%。同時，儘管商用物業投資由2019年的人民幣25億元略微上升至2020年的人民幣26億元，其於2015年至2019年間呈現下降趨勢。宿遷加強的產業集聚效應可能會繼續加速該市經濟發展，促

進消費升級，吸引更多零售品牌。不斷增長的市場可能會導致未來五年商業物業的平均租金及空置率向正方向發展。下表載列於所示年度的節選宿遷商用物業市場指標：

宿遷商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	36.3	31.0	24.3	25.3	32.6	36.8	0.3%
商用物業投資(人民幣十億元)	7.7	6.5	4.4	3.2	2.5	2.6	–19.9%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	6.1	6.2	6.0	5.7	4.7	2.9	–14.0%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.4	0.5	0.7	0.4	0.6	0.8	11.5%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	–5.0%

資料來源： *宿遷統計年鑑(2016年至2020年)，宿遷市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局、中國房地產指數系統*

鹽城

經濟概覽

鹽城為位於江蘇省中部沿海地區的地級市，並被視為長三角城市群的核心城市之一。其為環黃海經濟圈的省會城市之一並對江蘇省的海洋經濟戰略發展至關重要。名義本地生產總值由2015年的人民幣4,182億元平穩增長至2020年人民幣5,953億元，複合年增長率為7.3%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.6%增長。消費品零售總額於2020年達到人民幣2,216億元，於2015年至2020年間的複合年增長率為8.6%。下表載列於所示年度鹽城的節選經濟指標：

節選鹽城經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	6.7	–1.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	418.2	454.7	499.0	538.7	570.2	595.3	7.3%
實際本地生產總值增長率(%)	10.5	8.9	6.8	5.5	5.1	3.5	不適用
消費物價指數****	101.6	102.1	101.7	101.9	103.3	102.3	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	146.9	163.1	180.6	177.9	192.0	221.6	8.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	28,200	30,496	33,115	35,896	38,816	40,403	7.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	337.3	388.3	427.8	468.1**	491.0**	454.7**	6.2%

資料來源： *鹽城統計年鑑(2016年至2020年)，鹽城市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局*

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選鹽城經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	649.0	705.0	752.0	797.0	838.0	6.6%
實際本地生產總值增長率(%)	7.6	5.0	4.9	4.7	4.6	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	254.3	271.6	289.7	308.2	327.1	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	44,830	48,240	51,710	55,310	59,040	7.1%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

過去數年間，鹽城的經濟及房地產市場穩定增長。房地產投資由2015年的人民幣368億元上升至2020年的人民幣517億元，複合年增長率為7.1%。商用物業投資由2015年的人民幣63億元下降至2020年的人民幣56億元。鹽城將著力打造「中韓國際合作示範區」，支持經濟增長，帶動商業地產需求。繁榮的市場可能會推動未來五年平均租金穩步上升及商業物業空置率逐漸下降。下表載列於所示年度的節選鹽城商用物業市場指標：

鹽城商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	36.8	35.9	42.7	45.5	42.6	51.7	7.1%
商用物業投資(人民幣十億元)	6.3	6.2	5.4	5.5	5.7	5.6	–2.6%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	4.5	不適用	4.0	3.8	4.1	4.1	–1.8%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	不適用	0.7	0.7	0.7	0.7	2.2%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	不適用	0.9	0.4	0.5	0.6	0.0%

資料來源： 鹽城統計年鑑(2016年至2020年)，鹽城市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局、中國房地產指數系統

青島

經濟概覽

青島為位於中國東部的主要港口城市之一且東面面臨黃海。其亦是山東省的經濟中心以及環渤海經濟區與新亞歐大陸橋經濟走廊的重要節點。其名義本地生產總值由2015年的人民幣8,659億元持續增長至2020年的12,401億元，複合年增長率為7.4%，就經濟表現

而言為山東省之首，而名義本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.4%上升。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣3,548億元上升至人民幣5,204億元，複合年增長率為8.0%，而城市家庭的人均可支配收入由人民幣40,370元上升至人民幣55,905元，複合年增長率為6.7%，展示城市家庭的消費能力逐步提升。下表載列於所示年度青島的節選經濟指標：

節選青島經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	10.1	2.0%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	865.9	928.3	1,013.7	1,094.9	1,174.1	1,240.1	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	7.9	7.7	7.4	7.3	6.5	3.7	不適用
消費物價指數***	101.2	102.5	102.0	102.1	103.3	102.4	102.3*
消費品零售總額(人民幣十億元)	354.8	391.4	432.1	474.3	512.7	520.4	8.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	40,370	43,598	47,176	50,817	54,484	55,905	6.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	655.6	745.5	777.7	839.1**	1,020.4**	1,053.0**	9.9%

資料來源： 青島統計年鑑(2016年至2020年)，青島市統計局
*註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。*

節選青島經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,420.0	1,540.0	1,650.0	1,770.0	1,890.0	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	11.1	6.7	6.0	5.8	5.5	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	576.0	612.1	650.1	688.6	727.7	6.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	62,560	67,020	71,210	75,490	79,860	6.3%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

在平穩的經濟增長及增強的購買力帶動下，青島的商用市場近年來急速發展。房地產投資由2015年的人民幣1,122億元上升至2020年的人民幣2,045億元，複合年增長率為12.8%。然而，由於網上購物的競爭，商用市場近年的表現欠佳，惟社區型商用物業在未來或會提供新的增長機遇。青島將著力打造「國際消費中心城市」，吸引更多消費，以促進

商業市場發展。隨著市場的新進展，未來五年商業物業的平均租金及空置率可能會穩步上升。下表載列於所示年度的節選青島商用物業市場指標：

青島商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	112.2	136.9	133.1	148.5	180.4	204.5	12.8%
商用物業投資(人民幣十億元)	17.1	14.7	18.6	15.4	17.9	15.2	–2.3%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	10.9	10.5	10.9	10.5	10.2	9.1	–3.5%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.9	0.8	1.3	1.2	0.9	0.5	–11.9%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.7	1.4	2.3	1.7	1.5	1.2	–7.2%

資料來源： 青島統計年鑑(2016年至2020年)，青島市統計局、中國房地產指數系統

泉州

經濟概覽

泉州乃位於中國東南部的區域樞紐之一，北靠福州，南接廈門，東臨台灣海峽。泉州被稱為海上絲綢之路的起點，並因其在福建省的機械製造業而廣為人知。名義本地生產總值由2015年的人民幣6,321億元增至2020年的人民幣10,159億元，複合年增長率為10.0%，於福建省所有城市中排名第一，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.8%增長。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣3,359億元增至人民幣5,229億元，複合年增長率為9.3%，而城市家庭的人均可支配收入由人民幣37,275元增至人民幣50,968元，展示購買力在穩步增長。下表載列於所示年度泉州的節選經濟指標：

節選泉州經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	8.5	8.6	8.7	8.7	8.7	8.8	0.6%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	632.1	692.1	794.0	901.9	994.7	1,015.9	10.0%
實際本地生產總值增長率(%)	8.8	8.0	8.4	8.9	8.0	2.9	不適用
消費物價指數***	101.8	101.7	101.1	101.5	102.3	102.5	101.8*
消費品零售總額(人民幣十億元)	335.9	378.9	427.2	485.7	535.2	522.9	9.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	37,275	39,656	42,696	46,111	49,592	50,968	6.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	347.8	374.8	412.4	470.9**	500.6**	488.6**	7.0%

資料來源： 泉州統計年鑑(2016年至2020年)，泉州統計局

*註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。*

節選泉州經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,140.0	1,240.0	1,340.0	1,440.0	1,540.0	7.8%
實際本地生產總值增長率(%)	9.5	6.5	6.3	6.2	5.8	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	627.7	684.4	745.4	808.7	874.8	8.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	56,030	60,010	64,060	68,240	72,440	6.6%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

由於出色的經濟表現，泉州商業市場於近年來積極發展。房地產投資由2015年的人民幣682億元增至2020年的人民幣963億元，複合年增長率為7.2%，而商用物業投資則由2015年的人民幣108億元下降至2020年的人民幣67億元。泉州建立「國家文化和旅遊消費試點城市」的計劃，將為當地商業發展奠定堅實基礎。未來五年，上升趨勢的市場可能會推動商業物業的平均租金上漲及空置率下降。下表載列於所示年度的節選泉州商用物業市場指標：

泉州商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	68.2	70.6	70.1	79.1	91.7	96.3	7.2%
商用物業投資(人民幣十億元)	10.8	9.7	10.0	8.1	8.9	6.7	–9.1%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	8.4	8.3	8.0	7.7	7.2	6.3	–5.6%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.8	0.6	0.9	0.9	1.0	1.2	8.5%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.5	1.4	1.0	1.1	0.9	0.7	8.3%

資料來源： 泉州統計年鑑(2016年至2020年)，泉州統計局、中國房地產指數系統

洛陽

經濟概覽

洛陽乃為一個地級市及副中心城市，位於河南省西部，土地總面積為15,200平方公里，於2020年底，常住人口為7.1百萬人。該市被視為中國中西部的重要交通樞紐，且為「國家級產業轉移升級示範區」。名義本地生產總值由2015年的3,507億元迅速增長至2020年的人民幣5,128億元，複合年增長率為7.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.5%上升。隨著經濟持續增長，消費品零售總額亦呈上升趨勢，於2020年達至人民幣2,106億元。下表載列於所示年度洛陽的節選經濟指標：

節選洛陽經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	6.7	6.8	6.8	6.9	6.9	7.1	0.9%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	350.7	380.7	429.0	464.1	503.5	512.8	7.9%
實際本地生產總值增長率(%)	9.2	8.6	8.7	7.9	7.8	3.0	不適用
消費物價指數***	101.6	101.7	101.0	102.2	102.8	102.7	102.0*
消費品零售總額(人民幣十億元)	160.5	180.7	202.6	215.5	238.8	210.6	5.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	28,686	30,752	33,273	35,935	38,630	39,287	6.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	357.7	412.0	460.0	506.0**	557.7**	590.6**	10.5%

資料來源： *洛陽統計年鑑(2016年至2020年)，洛陽市統計局；河南統計年鑑(2016年至2020年)，河南省統計局*

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選洛陽經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	570.0	617.0	665.0	713.0	762.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	10.1	7.4	6.6	6.2	5.5	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	246.3	266.1	287.2	308.8	331.3	7.7%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	42,530	45,290	47,880	50,480	52,890	5.6%

資料來源： *經濟學人智庫*

房地產市場概覽

於經濟持續增長的支持下，洛陽的房地產市場於過去幾年保持上升趨勢。房地產投資由人民幣334億元增至人民幣448億元，2015年至2020年的複合年增長率為6.1%。商用物業投資波動平穩，於2020年錄得人民幣44億元。洛陽將繼續建設「跨境電商綜合試驗區」，吸

引電子商務投資，形成良性商業市場。在健康的商業環境下，未來五年商業物業的平均租金及空置率可能會趨於上升趨勢。下表載列於所示年度的節選洛陽商用物業市場指標：

洛陽商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	33.4	37.3	37.5	31.3	36.7	44.8	6.1%
商用物業投資(人民幣十億元)	4.4	4.5	5.1	4.5	3.8	4.4	–0.1%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	5.0	5.0	5.0	4.8	4.8	5.1	0.2%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.4	0.6	0.7	0.5	0.5	36.6%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	0.4	0.1	0.5	0.6	0.2	–18.2%

資料來源： 洛陽統計年鑑(2016年至2020年)，洛陽市統計局；河南統計年鑑(2016年至2020年)，河南省統計局、中國房地產指數系統

新鄉

經濟概覽

新鄉為河南北部重要的中心城市，南與鄭州、開封接壤，北與鶴壁相鄰，西與焦作及山西省接壤，東與山東省毗鄰。其為中原的一個重要工業城市，亦為河南中原城市群的核心城市之一。新鄉的名義本地生產總值由2015年的人民幣2,007億元上升至2020年的人民幣3,015億元，複合年增長率為8.5%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.4%增長。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣709億元快速增至人民幣967億元，複合年增長率為6.4%。下表載列於所示年度新鄉的節選經濟指標：

節選新鄉經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	6.3	1.9%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	200.7	218.4	240.7	267.2	291.8	301.5	8.5%
實際本地生產總值增長率(%)	6.1	8.3	8.1	7.1	7.0	3.2	不適用
消費物價指數***	100.8	101.7	101.3	102.1	102.7	102.7	101.7*
消費品零售總額(人民幣十億元)	70.9	86.2	92.3	102.0	112.9	96.7	6.4%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	25,349	26,892	29,071	31,309	33,626	34,097	6.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	196.5	204.2	224.1	246.7**	274.6**	292.2**	8.3%

資料來源： 新鄉統計年鑑(2016年至2020年)，新鄉市統計局

*註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。*

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

新鄉商用物業市場指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	332.0	359.0	386.0	413.0	441.0	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	8.7	6.8	6.1	5.8	5.1	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	112.9	121.9	131.5	141.3	151.5	7.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	36,880	39,210	41,370	43,520	45,510	5.4%

資料來源： 經濟學人智庫

房地產市場概覽

由於經濟的快速增長，新鄉商業市場於過去幾年穩步發展。房地產投資由2015年的人民幣246億元快速增至2020年的人民幣360億元，複合年增長率為7.9%，而商用物業投資由2019年的人民幣16億元減少至2020年的人民幣12億元。新鄉的目標乃發展成為「豫北地區消費型中心城市」之一，加速消費升級。未來五年，商業地產市場的持續增長可能導致平均租金穩步上升，空置率逐漸下降。下表載列於所示年度的節選新鄉商用物業市場指標：

新鄉商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	24.6	34.0	34.7	31.3	30.4	36.0	7.9%
商用物業投資(人民幣十億元)	2.5	1.9	2.3	2.1	1.6	1.2	–13.3%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.9	2.2	2.3	2.2	2.2	2.0	0.6%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	13.7%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	7.3%

資料來源： 新鄉統計年鑑(2016年至2020年)，新鄉市統計局、中國房地產指數系統

競爭格局及市場地位

中國房地產行業的競爭格局

與住宅物業市場相比，中國商用物業市場起步較晚。隨著眾開發商於經濟發展良好、消費水平較高的一、二線城市建設商用物業，該等地區的競爭亦越來越激烈。儘管如此，核心城市群的三、四線城市近年來亦吸引了尋求新發展機遇的開發商。儘管市場競爭日益激烈，惟預期具資本優勢及良好運營管理能力的領先商用物業開發商將繼續擴大其市場份額。

經過數年的發展，本集團已成為中國商用房地產的龍頭企業之一。根據中國房地產指數系統發佈的2021年中國商業地產百強企業，本集團於綜合實力、運營能力及增長潛力方面排名第四。本集團於拿地能力、金融投資、品牌知名度、產品質量及客戶服務方面與五個領先的全國性及區域性房地產開發商展開競爭。下表載列於2021年本集團的排名：

2021年本集團的排名

排名	公司
1	公司A
2	公司B
3	公司C
4	本集團
5	公司D
6	公司E

資料來源：　中國房地產指數系統

註： 公司A成立於1988年，總部位於大連。公司B成立於2007年，總部位於上海，專門從事與其他公司不同的若干行業。公司C成立於1983年，總部位於深圳。公司D成立於1993年，總部位於上海。公司E成立於1990年，總部位於南京。

與競爭對手相比，本集團擁有由高端購物中心、中端購物中心及社區商業中心組成的各種產品線，以滿足不同客戶的需求。寶龍廣場作為本集團體量最大的中端產品，為人們的日常消費提供便利，為當地消費市場的發展作出貢獻。此外，本集團於上海、江蘇及浙江等省份集中發展，並於上海、寧波、杭州、南京等高容量城市管理多個項目。

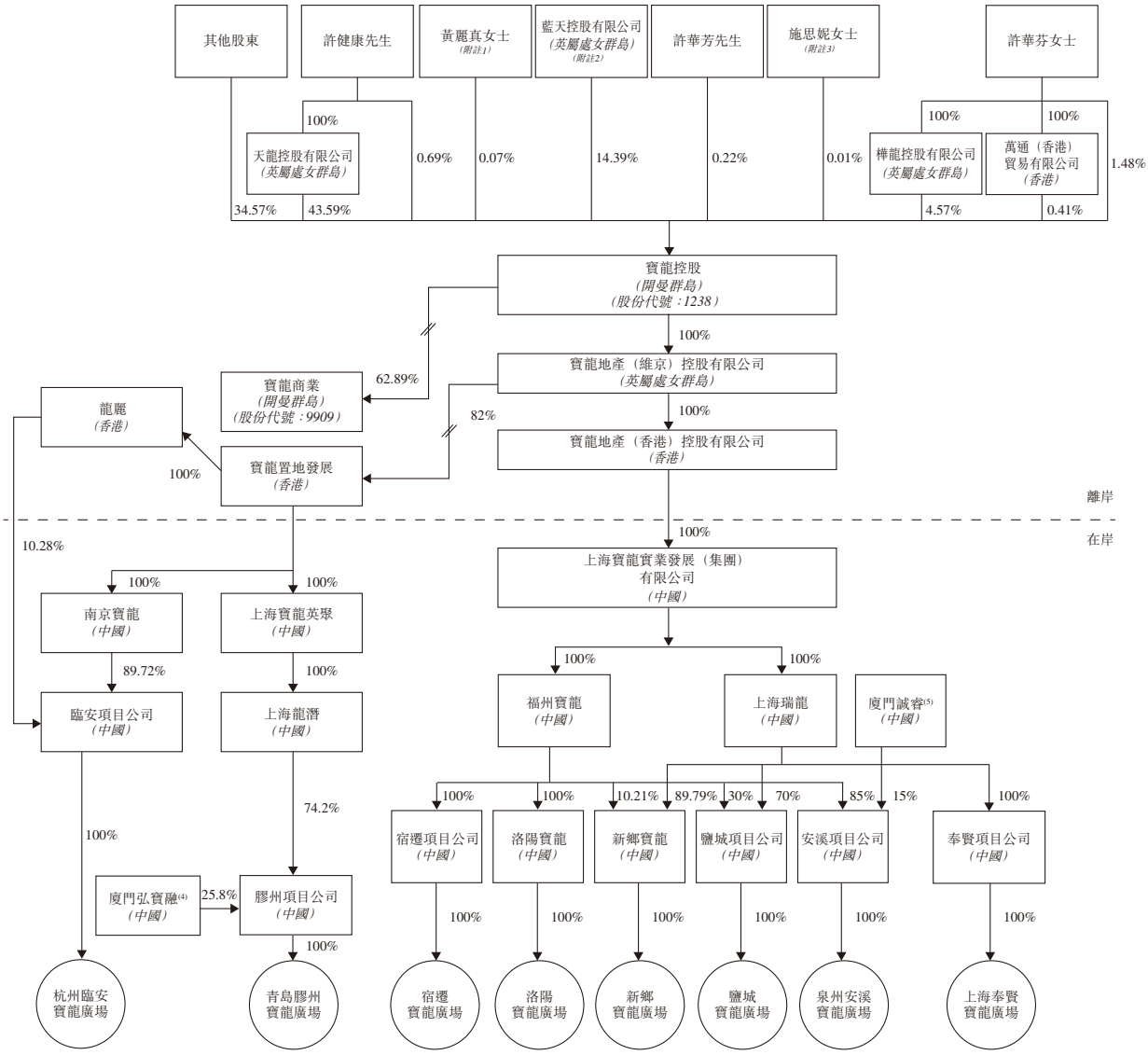
本集團的市場地位

寶龍集團於1990年於澳門成立，經過三十多年的發展，其業務已擴展至包含住宅物業、商用物業、酒店、文化藝術等不同領域。寶龍地產控股有限公司自2003年起專業從事商用物業的開發及運營，截至2020年底，其已於長三角、粵港澳大灣區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區等40多個城市建設193個項目。寶龍商業集團於2007年開始提供商業運營服務。截至2020年底，其為121個項目提供管理服務，其中86個項目設於長三角，佔項目總數的71%。

根據億瀚智庫，按合約銷售(以權益為基礎)計，本集團於2020年排名第51位，按已出售房地產物業的樓面面積計算，排名第44位。根據克爾瑞發佈的2020年中國房地產企業銷售榜TOP 200，本集團在合約銷售(以權益為基礎)方面上升至第51位。此外，本集團連續15年獲中國房地產指數系統評為中國房地產開發企業100強，並連續10年獲中國房地產業協會評為中國商業地產企業品牌價值10強。

重組及資產注入

下圖說明緊接重組前房託基金物業的持股及公司架構：



「//」即為間接擁有

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。

2. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited又由Credit Suisse Trust Limited通過其兩家全資附屬公司及代名人全資擁有：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited乃許華芳先生(設立人)成立全權信託的受託人。

3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。

4. 廈門弘寶融由許健滿女士及蔡享江先生分別擁有70%及30%股權。許健滿女士為許健康先生的妹妹。蔡享江先生為許健滿女士的配偶。

5. 廈門誠睿由蔡國梁先生全資擁有，蔡國梁先生為許華芳先生的親屬。

就籌備[**編纂**]，寶龍集團進行了一系列的重組步驟，主要涉及以下：

(a) 目標公司、英屬維京群島控股公司、英屬維京群島中介公司及香港中介公司的註冊成立；

(b) 轉讓房託基金物業；

(c) 將各項目公司的全部股權權益轉讓予各香港中介公司；

(d) 房託管理人的成立；

(e) 寶龍房託基金的成立；

(f) 結算關聯方的餘額；及

(g) 前身集團轉讓予寶龍房託基金。

(a) 目標公司、英屬維京群島控股公司、英屬維京群島中介公司及香港中介公司的註冊成立；

目標公司於2021年3月31日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，被授權發行最多50,000股無面值的單一類別股份，其中一股已繳足普通股已配發及發行予寶龍控股。於有關配發及發行完成後，目標公司成為寶龍控股的直接全資附屬公司。

英屬維京群島控股公司於2021年3月31日於英屬維京群島註冊成立為有限公司，被授權發行最多50,000股無面值的單一類別股份，其中1股已繳足普通股已配發及發行予目標公司。於有關配發及發行完成後，英屬維京群島控股公司成為寶龍控股的間接全資附屬公司。

Starlong (BVI) I、Starlong (BVI) II、Starlong (BVI) III、Starlong (BVI) V、Starlong (BVI) VI、Starlong (BVI) VII、Starlong (BVI) VIII及Starlong (BVI) IX（「**英屬維京群島中介公司**」）各自於2021年4月1日於英屬維京群島註冊成立為有限公司，並被授權發行最多50,000股無面值的單一類別股份，其中各英屬維京群島中介公司的一股已繳足普通股已配發及發行予英屬維京群島控股公司。於有關配發及發行完成後，各英屬維京群島中介公司成為寶龍控股的間接全資附屬公司。

Starlong (HK) 1、Starlong (HK) 2、Starlong (HK) 3、Starlong (HK) 5、Starlong (HK) 6、Starlong (HK) 7、Starlong (HK) 8及Starlong (HK) 9、（「**香港中介公司**」）各自於2021年4月16日於香港註冊成立為有限公司。在註冊成立後，Starlong (HK) 1、Starlong (HK) 2、Starlong (HK) 3、Starlong (HK) 5、Starlong (HK) 6、Starlong (HK) 7、Starlong (HK) 8及Starlong (HK) 9各自的100股每股面值1.00港元的已繳足股份分別配發及發行予Starlong (BVI) I、Starlong (BVI) II、Starlong (BVI) III、Starlong (BVI) V、Starlong (BVI) VI、Starlong (BVI) VII、Starlong (BVI) VIII及Starlong (BVI) IX。於有關配發及發行完成後，各香港中介公司成為寶龍控股的間接全資附屬公司。

(b) 轉讓房託基金物業

於重組之前，房託基金物業一直由若干控股公司持有，而這些公司為寶龍控股的附屬公司。該等控股公司歷來從事物業開發活動，持有的物業包括由住宅物業組成的商品房、購物中心以外的商業物業(如商業街的商鋪單位)、公寓及寫字樓、酒店及若干配套停車位，而這些物業不構成房託基金物業的一部分(「**非房託基金物業**」)。

房託基金物業已通過以下步驟注入寶龍房託基金集團：

(i) 三項房託基金物業(即新鄉寶龍廣場、洛陽寶龍廣場及上海奉賢寶龍廣場)從原來的控股公司轉移至新成立全資擁有項目公司，即新鄉項目公司、洛陽項目公司及奉賢項目公司(「**新項目公司**」)，而這些公司將成為寶龍房託基金集團的成員公司；及

(ii) 原本的控股公司，即(臨安項目公司、鹽城項目公司、安溪項目公司、宿遷項目公司及膠州項目公司(「**現有項目公司**」))將繼續持有五項房託基金物業(即杭州臨安寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、泉州安溪寶龍廣場、宿遷寶龍廣場及青島膠州寶龍廣場)，而這些公司將出售其持有的非房託基金物業(如有)，並成為寶龍房託基金集團的成員公司。

新項目公司

新項目公司成立的目的是為了持有相關的房託基金物業，其詳情見下文：

(i) 新鄉項目公司於2021年1月29日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，新鄉項目公司由新鄉寶龍全資擁有。於2021年5月8日，新鄉項目公司的註冊資本透過非現金出資的方式由人民幣1,000,000元增加至人民幣213,000,000元，並於2021年7月9日將新鄉寶龍廣場由新鄉寶龍轉讓予新鄉項目公司。

(ii) 洛陽項目公司於2021年3月23日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。於其成立日期，洛陽項目公司由洛陽寶龍全資擁有。於2021年5月7日，洛陽項目公司的註冊資本由透過非現金出資的方式人民幣10,000,000元增加至人民幣197,000,000元，於2021年7月16日將洛陽寶龍廣場由洛陽寶龍轉讓予洛陽項目公司。

(iii) 奉賢項目公司於2021年3月12日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，奉賢項目公司由上海賢通全資擁有。於2021年5月14日，奉賢項目公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣304,290,000元(以非現金出資)，於2021年7月16日以奉賢寶龍廣場由上海賢通轉讓予奉賢項目公司的方式滿足。

截至最後實際可行日期，概無新項目公司持有任何非房託基金物業。

現有項目公司

杭州臨安寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、泉州安溪寶龍廣場、宿遷寶龍廣場及青島膠州寶龍廣場已經並將繼續分別由臨安項目公司、鹽城項目公司、安溪項目公司、宿遷項目公司及膠州項目公司(即現有項目公司)持有。

現有項目公司歷來從事物業發展活動，並持有多項物業(包括商品房，其中包括住宅物業、購物中心以外的商業物業，如購物街的商舖、公寓及寫字樓、酒店及若干附屬停車位，即非房託基金物業)。就籌備[**編纂**]，現有項目公司出售有關彼等仍持有的非房託基金物業。儘管現有項目公司不再從事此類房地產開發活動，惟彼等可能仍需承擔與此類非房託基金物業相關的若干責任及義務。

現有項目公司持有的非房託基金物業

非房託基金物業的出售及潛在回報

截至2021年8月27日，各現有項目公司已出售其持有的所有非房託基金物業，但惟以下情況除外：

- 臨安項目公司持有的一套住宅物業，估值為人民幣2.4百萬元，預計將於2021年9月前後出售；及

- 臨安項目公司持有的兩個樣板房，估計總價值為人民幣3.1百萬元，預計將在2022年初儘快出售，乃因為根據臨安地區的地方政策，彼等只能在臨安項目公司交付相關商品房(預計將在2021年9月完成)後的六個月內出售。

除臨安項目公司外，概無其他項目公司持有任何商品房或樣板房，該等公司於[**編纂**]後亦不會持有任何有關物業。除上文所披露者外，項目公司過往持有的所有商品房已經出售。

此外，根據臨安項目公司出售商品房的買賣協議，如果對方違反協議的若干條款，則買方或臨安項目公司有權終止協議並退回(或要求退回，視乎情況而定)相關商品房。因此，臨安項目公司在[**編纂**]後可能會持有一些非房託基金物業(如果其中任何一項被相關買方退回)。房託管理人認為，各個物業的退回個案可能有其自身特定的原因，而有關原因可能是或可能不是由於現有項目公司所致，而於有關退回落實前，估計最高責任或根本會否產生任何責任乃不切實際。房託管理人認為，退回非房託基金物業並不常見，且預期不會對寶龍房託基金造成任何重大不利影響。根據重組契約，其中包括：(i) 保留集團將負責，而寶龍房託基金將不參與與相關買方就任何非房託基金物業的返還進行的談判；(ii) 該等非房託基金物業將由寶龍房託基金無償轉讓予保留集團，供其繼續銷售；(iii) 保留集團將向寶龍房託基金償還任何返還予相關買方的款項；及(iv) 保留集團對該等被退回的非房託基金物業擁有控制權，並有權在任何此類退回後獲得任何回報或承擔與之相關的任何風險，而保留集團應向寶龍房託基金(其中包括)賠償其可能因該等被退回的非房託基金物業而遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本。

已經售出但尚未完成相關中國機構轉讓登記的非房託基金物業

截至2021年6月30日，現有項目公司已售出約1,900套商品房，但尚未完成相關中國機構轉讓登記。

由於臨安項目公司出售的商品房將僅可於2021年9月左右方完成交付，屆時將開始辦理該等轉讓登記，其中大部分預計將在[**編纂**]前完成。對於其他現有項目公司，儘管商品房的銷售及交付已經完成一段時間，但由於缺乏買方的合作，若干相關中國機構轉讓登記仍未完成，此乃現有項目公司非能控制。

在這種情況下，現有項目公司將繼續持有這些商品房的合法所有權，儘管彼等已經收到所有的銷售代價，並將這些物業交付予買方。

根據中國法律顧問的建議，雖然寶龍房託基金集團將繼續盡其合理的努力，爭取在[**編纂**]後完成有關登記，惟不登記轉讓極不可能向寶龍房託基金集團造成或產生任何責任、損失、損害、罰款、費用或成本，因為：

(i) 所有有關已出售的商品房均已經滿足完成轉讓登記的條件，未完成轉讓登記並不構成現有項目公司對中國法律法規或相關買賣協議條款的違反；

(ii) 由於欠缺買方的合作，有關轉讓的登記工作並未完成。現有項目公司已經盡其合理的努力來促成有關登記，包括通過電話及／或郵寄的方式聯繫相關買方；

(iii) 現有項目公司已經收到有關商品房銷售的所有代價，並將有關物業交付予買方，因此銷售實際上已經完成，買方無權因未進行轉讓登記而撤銷合同；及

(iv) 寶龍控股應提供不可撤銷的承諾，對寶龍房託基金(其中包括)在上述情況下就該等非房託基金物業可能遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本進行賠償。

會計處理

所有非房託基金物業並不構成寶龍房託基金的投資組合的一部分，在獨立物業評估師進行的評估中也沒有被考慮在內。根據重組契約，由該等非房託基金物業產生的或與之有關的所有回報(如銷售非房託基金物業的所得款項及歸還的非房託基金物業)及成本(如銷售非房託基金物業過程中產生的成本及非房託基金物業回報)將由保留集團收取或承擔。保留集團對未售出及退回的非房託基金物業擁有控制權，並有權獲得及承擔與此相關的回報或所有風險。同樣地，根據以上安排，與非房託基金物業有關的所有應收款(例如政府的企業支援基金、補貼及保證金)並非寶龍房託基金集團資產的一部分，一經寶龍房託基金集團從相關債務人收取有關款項，便須轉讓予保留集團。在這種情況下，寶龍房託基金(僅作為保留集團的代理人)將不會獲得任何回報，也不會承擔任何與非房託基金物業有關的費用。因此，非房託基金物業不包括在寶龍房託基金的財務資料中。

彌償

為進一步保護基金單位持有人的利益，根據重組契約，寶龍控股已經無條件地、不可撤銷地承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金(其中包括)因寶龍房託基金集團成員公司出售及歸還非房託基金物業而可能遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以完全賠償為基礎)進行賠償。

遵守房地產投資信託基金守則第7.8段

根據房地產投資信託基金守則第7.8段的規定，該計劃應持有計劃內的每項物業至少兩年，除非該計劃在此最短持有期之前已向其持有人明確告知出售的理由，且其持有人已在股東大會上以特別決議的方式表示同意該出售。然而，根據保留集團與寶龍房託基金集團之間的安排以及上文披露的寶龍房託基金的會計處理方法，有關非房託基金物業將不包括在寶龍房託基金的財務資料中，並且在完成重組後不被視為寶龍房託基金擁有的資產。因此，房託管理人認為，在[**編纂**]後出售非房託基金物業將不受房地產投資信託基金守則第7.8段的約束，也不需要得到基金單位持有人的同意。

房託管理人及聯席上市代理人的意見

於釐定將房託基金物業注入寶龍房託基金的代價時，非房託基金物業的價值已被排除在外(如適用)。鑒於(a) 寶龍房託基金沒有為收購非房託基金物業支付任何代價；(b) 非房託基金物業將不包括在寶龍房託基金集團的財務資料中；(c)寶龍房託基金將不享有任何回報或負責任何與此有關的費用；以及(d)根據房地產投資信託基金守則第3.1段，寶龍房託基金的目標是向基金單位持有人提供來自房地產租金收入的回報(而不是來自彼等的銷售)，房託管理人認為，在[**編纂**]後寶龍房託基金集團中剩餘的有關非房託基金物業，以及打算在之後盡快進行的出售，不會對寶龍房託基金的財務狀況及業務產生任何重大及不利影響，且基金單位持有人的權益不會受到損害，而該安排符合基金單位持有人整體最佳利益。

房託管理人認為且聯席上市代理人認同，與寶龍房託基金餘下的非房託基金物業有關的潛在責任及義務(如有)不會對寶龍房託基金的財務狀況及業務造成任何重大不利影響。

[編纂]後可能存在的若干責任及義務

或然負債

根據我們中國法律顧問的建議，現有項目公司將繼續受制於與彼等過去所從事的物業開發業務有關若干或然負債。特別是：

- 現有項目公司對其開發並出售予買方的商品房的質量及維修提供保證，符合行業慣例。若干標的事宜如商品房的電綫及管道的保證僅為有期限，而基礎施工及主體施工的保證則於所設計生命週期應維持有效。然而，如果質量及維修事宜乃由相關承包商造成的，相關承包商應反過來賠償現有項目公司因這些保證而造成的任何損失。

- 現有項目公司為其物業買方的抵押貸款提供臨時擔保，符合行業慣例。臨時擔保的期限從擔保協議生效之日開始，到獲得物業所有權證書並以抵押銀行為受益人進行抵押登記之日為止。該臨時擔保的解除取決於相關物業轉讓登記的完成情況，而這是現有項目公司所不能控制。此外，由於臨安項目公司出售的最後一批非房託基金物業將於2021年9月前交付予買方，部分抵押登記及解除擔保可能無法在[**編纂**]前完成。於2021年6月30日，現有項目公司為買方的按揭貸款提供的臨時擔保總額為人民幣13億元，其中人民幣12億元由臨安項目公司提供。

  根據房託管理人對當前事件及行動的最佳了解及判斷，現有項目公司[**編纂**]後的臨時擔保風險敞口預計約為人民幣540百萬元，其中大部分將與臨安項目公司相關。

  據中國法律顧問告知，根據相關買賣協議，如果買方拒絕配合抵押登記及解除擔保，臨安項目公司有權以違約為由對買方採取法律行動。因此，房託管理人預計大部分此類臨時擔保將在2022年初左右解除。根據我們中國法律顧問的進一步建議，只有在相關買方還款違約且抵押銀行執行臨時擔保的情況下，現有項目公司才可能被要求償還未償還的貸款餘額；如果現有項目公司被抵押銀行索賠，該現有項目公司將對買方擁有法律追索權，並可要求歸還相關物業。誠如中國法律顧問所告知，所有臨時擔保均針對已售出的非房託基金物業，與寶龍房託基金轉讓該等物業無關，亦不會影響房託基金物業的可轉讓性。因此，房託管理人認為，該臨時擔保將不會對寶龍房託基金產生重大不利影響。

除與宿遷項目公司的建築合同糾紛及膠州項目公司的物業損壞糾紛有關的持續訴訟外(有關訴訟涉及總金額約人民幣2.8百萬元及本文件所披露的該等負債)，於最後實際可行日期，概無項目公司有其他重大或然負債。

為進一步保護基金單位持有人的利益，根據重組契約，寶龍控股已經無條件地、不可撤銷地承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金(其中包括)因上述或然負債而可能遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)進行賠償。

土地增值稅

根據中國法律顧問的意見，土地增值稅指納稅人在轉讓土地使用權、建築物或該土地上的其他設施時，根據中國的相關法律和法規，在扣除若干「可扣除項目」後，應繳納的資本收益。由於現有項目公司歷來從事物業開發業務，並從出售相關非房託基金物業中獲得資本收益，因此彼等一直受到該業務產生的土地增值稅的影響。截至最後實際可行日期，鹽城項目公司、宿遷項目公司及臨安項目公司受到潛在土地增值稅的影響，彼等尚未與有關地方稅務局就涉及的金額達成共識。於諮詢寶龍房託基金的稅務顧問(一名中國註冊稅務師)後，房託管理人估計鹽城項目公司、宿遷項目公司及臨安項目公司應繳納的土地

增值稅最高金額於最後實際可行日期分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣54.4百萬元。鑑於金額尚未確定，且結算過程需要較長時間完成，預計土地增值稅在[**編纂**]前可能無法全部結算。

為保護基金單位持有人的利益，根據重組契約，寶龍控股已經無條件地及不可撤銷地承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金(其中包括)可能因寶龍房託基金集團任何成員公司可能須承擔的與非房託基金物業有關的若干稅務或稅務索賠(包括上述的土地稅)引起的任何責任、損失、損害、賠償、罰款及費用(以全額賠償為基礎)就無限期進行賠償。

與非房託基金物業有關的應付款項

[**編纂**]後，現有項目公司可能存在若干與非房託基金物業有關的對獨立第三方的應付款項，主要包括：

- 建築費

  現有項目公司須就其提供的建築服務向獨立第三方承包商支付建築費。特別是，臨安項目公司對若干非房託基金物業的開發僅在2021年初完成，其建築費可能無法在[**編纂**]前全部結算，乃由於根據相關建築協議的條款及條件，部分建築費於2022年後方須支付。截至最後實際可行日期，膠州項目公司及臨安項目公司有關非房託基金物業的應付建築費分別約為人民幣1.8百萬元及人民幣174.2百萬元。

- 保留金

  按照行業慣例，獨立第三方承包商提供的建築服務的若干百分比的付款已被相關現有項目公司扣留，作為保留金，以作為建築工程質量的保證。該保留金一般在保證期結束後，應承包商的要求發放。特別是，就臨安項目公司開發的非房託基金物業而言，根據相關的建築協議，保留金只能在2026年左右全部釋放。截至最後實際可行日期，鹽城項目公司、宿遷項目公司、膠州項目公司及臨安項目公司有關非房託基金物業的扣留保留金約為人民幣1.3百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣42.0百萬元。

於最後實際可行日期，鹽城項目公司、宿遷項目公司、膠州項目公司及臨安項目公司有關非房託基金物業的應付款項分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣216.5百萬元。預計[**編纂**]後仍有約人民幣73.0百萬元尚未償還。

遵守房地產投資信託基金守則第7.3段

根據房地產投資信託基金守則第7.3段，未經受託人事先同意，計劃不得為或就任何人士的義務或債務借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然地承擔責任，亦不得使用計劃的任何資產擔保任何人士的債務，亦不得使用計劃的任何資產擔保任何義務、負債或債務。於[**編纂**]前，將就有關上述責任及義務獲得受託人的書面同意。

為保護基金單位持有人的利益，根據重組契約，寶龍控股已經無條件地及不可撤銷地承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金(其中包括)因寶龍房託基金集團成員公司償還上述應付款項而可能遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)進行賠償。此外，寶龍控股承諾，於[**編纂**]後，其將向寶龍房託基金預付相當於現有項目公司的有關未償還應付款項(截至最後實際可行日期估計約為人民幣73.0百萬元)的款項。倘預付金額與寶龍房託基金實際支付的金額存在差額，寶龍控股將向寶龍房託基金進行償付，而寶龍房託基金將向寶龍控股返還超額部分。

房託管理人認為，上述安排(尤其是向寶龍房託基金提供彌償保證)足以保障基金單位持有人的權益，原因是：

(i) 截至最後實際可行日期，與非房託基金物業相關的可量化潛在風險、負債或虧損的最大風險總額或所涉及的金額約為人民幣689.1百萬元，其中人民幣481.8百萬元與臨安項目公司提供的臨時擔保有關。有關臨時擔保不能於[**編纂**]前全部解除，主要因為相關物業的銷售於最近方告完成，而最後一批將於2021年9月前後交付。誠如中國法律顧問所告知，根據相關買賣協議，倘買方拒絕配合辦理抵押登記及解除擔保，臨安項目公司有權就違反合同向彼等採取法律行動。因此，房託管理人預期大部分有關臨時擔保將於2022年年初前後解除；

(ii) 儘管截至最後實際可行日期，若干潛在負債的最大風險因其性質(例如就非房託基金物業向買方提供的保證)而無法估計，但房託管理人認為，有關風險不大可能落實，而即使發生有關情況，涉及大量金額潛在負債的風險極低。誠如寶龍控股所確認，其已就所有非房託基金物業的施工(倘適用)取得房屋建築工程竣工驗收備案表。而且，誠如上文所呈述，倘質量及維修問題是由相關承包商引起，彼等應就保證所產生的任何損失向現有項目公司作出賠償；

(iii) 現有項目公司為於中國成立的有限公司。儘管發生若干事件導致一間現有項目公司將承擔災難性責任的機會很微，最大風險將會局限於其資產淨值及未付註冊資本(如有)，倘其無法償還則會被清盤，而不會對寶龍房託基金集團的其他成員公司造成影響。於此情況下，寶龍控股將會就寶龍房託基金集團蒙受的損失作出全面彌償(將為相等於有關現有項目公司的資產淨值另加任何未付註冊資本)，而基金單位持有人就此而言不會蒙受任何損失；及

(iv) 截至2021年6月30日，杭州臨安寶龍廣場、宿遷寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、青島膠州寶龍廣場及泉州安溪寶龍廣場(即現有項目公司持有的房託基金物業)各自的評估價值分別為人民幣926.1百萬元、人民幣1,572.5百萬元、人民幣1,544.9百萬元、人民幣721.7百萬元及人民幣900.0百萬元，總額為人民幣5,665.2百萬元，僅相當於寶龍控股截至2021年6月30日的資產總值(即人民幣2,174億元)約2.6%及其資產淨值(即人民幣577億元)的9.8%。倘寶龍房託基金集團日後有意收購其他商用及零售物業，收購將會透過其他項目公司進行，因此現有項目公司日後不會持有任何其他物業。因此，房託管理人認為寶龍控股有足夠的財務資源，以根據彌償履行其對現有項目公司的責任。

在前身集團重組完成後，現有項目公司就非房託基金物業的未結算應付款項在寶龍房託基金的財務報表中被視為應付予相關第三方的款項；由於寶龍控股已承諾就所有該等應付款項向寶龍房託基金作出彌償，因此應收保留集團等額款項。

房託管理人及聯席上市代理人的意見

鑑於上述情況，房託管理人認為且聯席上市代理人同意，[**編纂**]時可能存在的負債及義務的存在不會對寶龍房託基金的財務狀況及業務產生任何重大不利影響。鑒於寶龍控股提供的賠償，潛在投資者的利益不會受到損害。

(c) 將各項目公司或其控股公司的全部股權權益轉讓予各香港中介公司

(i) 新鄉寶龍以人民幣213,000,000元的代價將新鄉項目公司的全部股權轉讓予Starlong (HK) 1，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月14日完成；

(ii) 洛陽寶龍將洛陽項目公司的全部股權以人民幣187,000,000元的代價轉讓予Starlong (HK) 2，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月20日完成；

(iii) (a) 臨安外商獨資企業於2021年5月27日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。於其成立日期，臨安外商獨資企業由上海瑞龍全資擁有；

(b) 南京寶龍及龍麗分別以人民幣282,366,781元及人民幣32,354,500元的代價，將臨安項目公司89.72%及10.28%股權轉讓予臨安外商獨資企業，該等代價乃經參考臨安項目公司註冊資本後公平磋商釐定。股權轉讓登記已於2021年7月9日完成；

(c) 上海瑞龍將臨安外商獨資企業(臨安項目公司的唯一股東)的全部股權以人民幣893,200元轉讓予Starlong (HK) 3，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的臨安外商獨資企業估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月20日完成；

(iv) 上海瑞龍及福州寶龍分別以人民幣54,721,800元及人民幣23,452,200元的代價，將鹽城項目公司70%及30%的股權轉讓予Starlong (HK) 5，該等代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的鹽城項目公司估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月15日完成；

(v) 上海賢通將奉賢項目公司的全部股權以人民幣384,360,000元的代價轉讓予Starlong (HK) 6，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的奉賢項目公司估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月22日完成；

(vi) (a) 福州寶龍及廈門誠睿分別以人民幣39,591,242.55元及人民幣6,986,689.86元的代價，將安溪項目公司85%及15%的股權轉讓予Starlong (HK) 7，該等代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的安溪項目公司估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月8日完成；

(b) 於2021年8月6日，上海瑞龍注資人民幣1,050,000,000元至安溪項目公司的註冊資本，相當於增資後其全部股權的97.22%。上海瑞龍以人民幣1,050,000,000元的代價將安溪項目公司的該97.22%股權轉讓予Starlong (HK) 7，該代價乃經參考安溪項目公司註冊資本公平磋商釐定。股權轉讓登記已於2021年8月19日完成。

(vii) 福州寶龍將宿遷項目公司的全部股權以人民幣230,000,000元的代價轉讓予Starlong (HK) 8，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的宿遷項目公司估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月9日完成；及

(viii) (a) 膠州外商獨資企業於2021年4月19日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。於其成立日期，膠州外商獨資企業由上海瑞龍全資擁有；

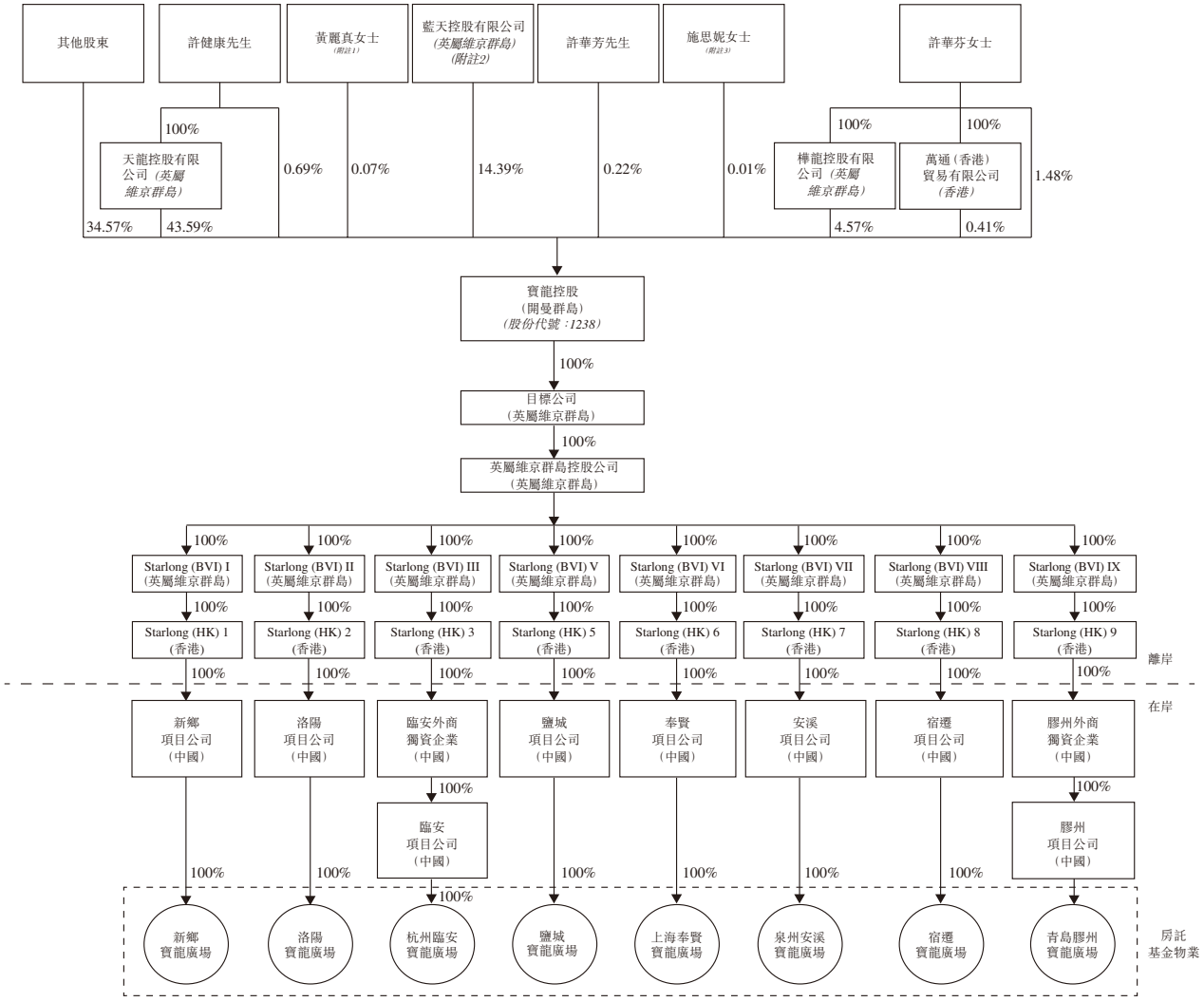
(b) 上海龍潛及廈門弘寶融分別以人民幣46,000,000元及人民幣16,000,000元的代價，將膠州項目公司74.2%及25.8%股權轉讓予膠州外商獨資企業，該等代價乃經參考膠州項目公司註冊資本公平磋商釐定。股權轉讓登記已於2021年6月9日完成；

(c) 上海瑞龍以人民幣5,483,200元的代價向Starlong (HK) 9轉讓膠州外商獨資企業(膠州項目公司的唯一股東)的全部股權，該代價乃經公平磋商並參考中國獨立估值師按普遍採用的適用估值原則進行的膠州外商獨資企業估值釐定。股權轉讓登記已於2021年7月16日完成。

於最後實際可行日期，上述每項轉讓的代價尚未結算並應於[**編纂**]前悉數結算。中國法律顧問已確認，新鄉項目公司、洛陽項目公司、臨安外商獨資企業、鹽城項目公司、奉賢項目公司、安溪項目公司、宿遷項目公司及膠州外商獨資企業的全部股權的所有轉讓登記手續分別於2021年7月14日、7月20日、7月20日、7月15日、7月22日、8月19日、7月9日及7月16日完成，符合相關中國法律法規，此後各項目公司分別由各相關香港中介公司直接或間接全資擁有。上述股權轉讓完成後，各項目公司及房託基金物業均由目標公司間接全資擁有。

上述轉讓的目前未結算代價金額被視為相關香港中介公司的負債，並將在資產注入完成日之前使用部分銀行貸款提取金額進行結算。

下圖載列前身集團於以上步驟完成後的擁有權架構：



(d) 房託管理人的成立

Powerlong REIT Management (BVI) Limited於2021年3月31日於英屬維京群島註冊成立為有限公司，被授權發行最多50,000股無面值的單一類別股份，其中一股已繳足普通股已配發及發行予寶龍控股。於有關配發及發行完成後，Powerlong REIT Management (BVI) Limited成為寶龍控股的直接全資附屬公司。

房託管理人於2021年4月16日於香港註冊成立為有限公司，其唯一目的是管理寶龍房託基金的資產。房託管理人已就第9類受規管活動獲證監會許可進行資產管理的受規管活動。房託管理人乃為寶龍控股間接全資附屬公司。

(e) 寶龍房託基金的成立

寶龍房託基金乃由房託管理人及受託人於2021年●以各自的個人身份簽訂的信託契約所組成。寶龍房託基金的組織及管理方式符合房地產投資信託基金守則的規定及要求，惟本文件中「修訂、豁免及發牌的條件」一節所述的情況則除外。寶龍房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司(一家在香港註冊成立的有限公司)，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人有資格作為根據《證券及期貨條例》授權的集體投資計劃的受託人行事。

(f) 結算關聯方的餘額

預計若干關聯方餘額將以下列方式結算：

(i) 保留集團成員公司欠物業公司的非貿易關聯方餘額應在資產注入完成日前結清(為說明目的，截至最後實際可行日期，有關餘額為人民幣14億元)；及

(ii) 於最後實際可行日期，香港中介公司欠保留集團成員公司或彼等的聯營公司的轉讓項目公司股權的未付代價為人民幣26億元，應在資產注入完成日前使用部分銀行貸款提取金額結清。

資產注入

(g) 前身集團轉讓予寶龍房託基金

於2021年●，房託管理人(以寶龍房託管理人的身份)及受託人與寶龍控股(作為賣方)簽訂重組契約，據此寶龍控股已經有條件地同意將目標公司的所有已發行股份轉讓予受託人(以寶龍房託基金受託人的身份)，以換取寶龍房託基金向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]單位。資產注入完成後，寶龍房託基金將通過目標公司擁有房託基金物業。

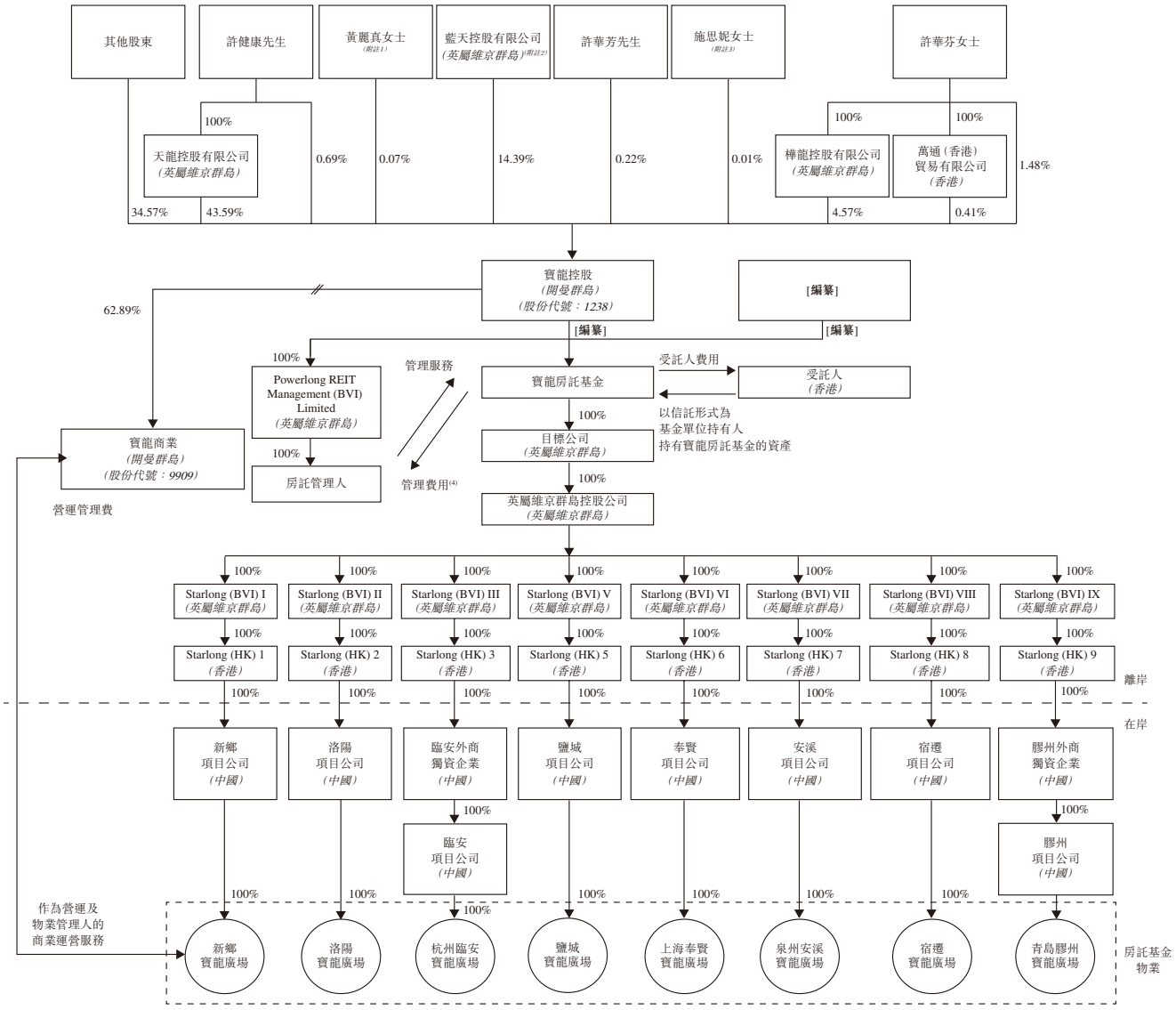
資產注入完成將在資產注入完成日進行，預計為[**編纂**]前兩個營業日。有關重組契約的進一步詳情，請參閱本文件中「重大協議及其他文件－重組契約」一節。

根據房託管理人所收到的法律意見及自身的盡職調查，房託管理人確認：(i)已取得中國法律法規對重組的必要監管批准，且截至最後實際可行日期，概無任何香港及英屬維京群島法律對重組及資產注入的監管批准尚未取得；及(ii)如重組的任何步驟在本文件日期前完成，該步驟在本文件日期已根據有關香港、英屬維京群島及中國法律法規完成。除另有披露外，根據重組應支付的股份轉讓代價已經結清。截至本文件日期，房託管理人認為，概無事宜可阻止資產注入於滿足先決條件(包括簽訂國際[**編纂**])並按照前述預期時間完成。

擁有權架構及主要合同關係

緊接[**編纂**]完成後，寶龍控股將持有寶龍房託基金所有已發行基金單位的[**編纂**](假設[**編纂**]未被行使)或寶龍房託基金所有已發行基金單位的[**編纂**](假設[**編纂**]被全部行使)。

下圖載列緊隨資產注入及[**編纂**]完成後寶龍房託基金及房託基金物業(假設不行使[**編纂**])的擁有權架構，以及寶龍房託基金、基金單位持有人、房託管理人、受託人、營運及物業管理人間的主要架構及／或合同關係。



「//」即為間接擁有

附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。

2. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited又由Credit Suisse Trust Limited通過其兩家全資附屬公司及代名人全資擁有：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited乃許華芳先生(設立人)成立全權信託的受託人。

3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。

4. 根據信託契約，房託管理人將管理寶龍房託基金，並從寶龍房託基金收取管理費。進一步詳情請見本文件中的「房託管理人－房託管理人的進一步詳情－房託管理人的費用、成本及開支」一節。

5. 根據商業運營服務框架協議，寶龍商業集團將提供有關房託基金物業的商業運營服務，其中包括租賃、營銷服務及物業管理服務，並將向寶龍房託基金集團收取營運管理費。進一步詳情請參閱本文件中「營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」及「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－商業運營服務框架協議」。

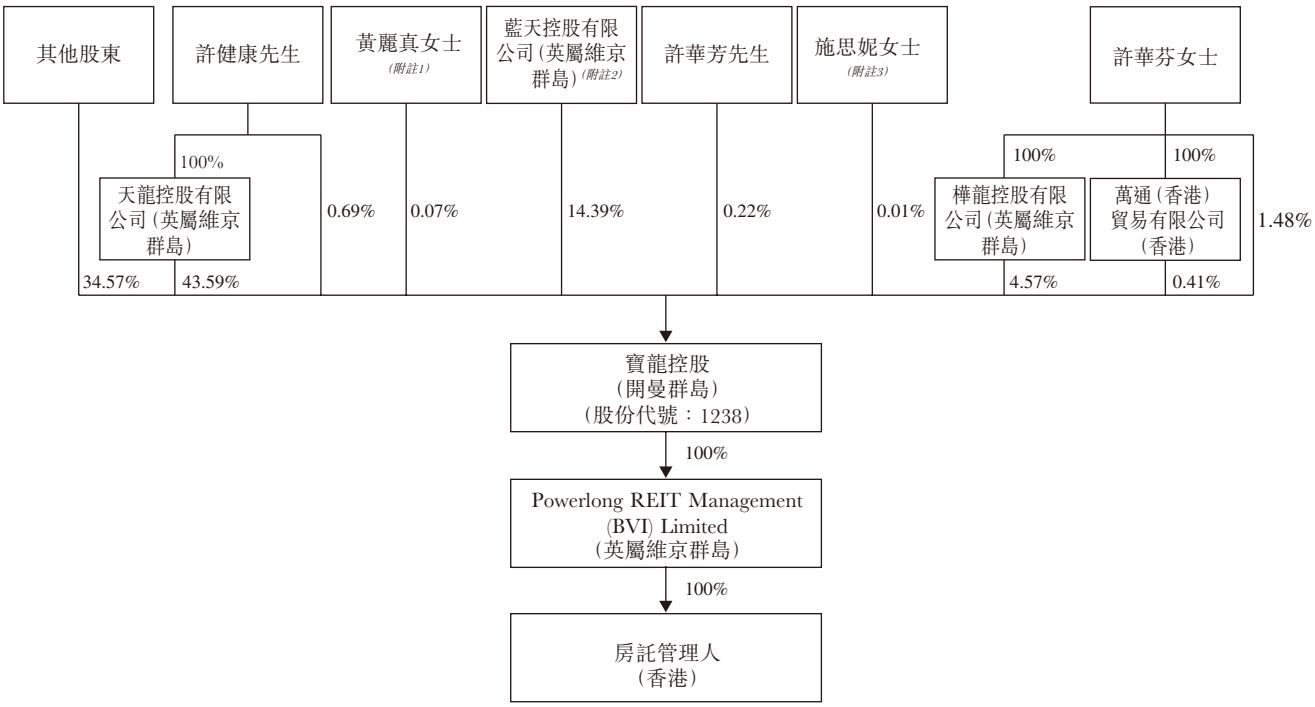
概覽

寶龍房託基金的組織及管理須符合房地產投資信託基金守則的條文及規定，惟本文件「修訂、豁免及發牌的條件」一節所述者除外。房託管理人獨立於受託人，具備技能和資源以高效及負責地履行其有關寶龍房託基金的職務。於履行有關職務時，房託管理人須達到高水平的企業管治。房託管理人能夠並應為寶龍房託基金及其基金單位持有人的最佳利益，獨立履行與寶龍房託基金相關的職責。有關房託管理人的企業管治政策及程序的詳情，請參閱本文件「企業管治」一節。

房託管理人

房託管理人於2021年4月16日於香港註冊成立，唯一目的為管理寶龍房地託基金的資產。房託管理人為寶龍控股的間接全資附屬公司(為一間於開曼群島註冊成立並於聯交所主板上市的公司(股份代號：01238))。房託管理人的繳足股本為5,000,000港元。其註冊辦事處位於香港中環永和街23-29號俊和商業中心14樓2A室。有關寶龍控股的進一步資料載於本文件「有關寶龍控股的資料及與寶龍控股的關係」一節。

下圖載列房託管理人於最後實際可行日期的股權架構：



附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。

2. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，而Sky Infinity Family Limited又由Credit Suisse Trust Limited通過其兩家全資附屬公司全資擁有：Serangoon Limited及Seletar Limited。Credit Suisse Trust Limited乃許華芳先生(設立人)成立全權信託的受託人。

3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。

房託管理人

房託管理人擁有管理寶龍房託基金的一般權力，房託管理人的主要責任為管理寶龍房託基金的資產，為基金單位持有人帶來收益。房託管理人並不管理任何其他房地產投資信託基金。房託管理人將為寶龍房託基金制定戰略性方向及風險管理政策，並向受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現寶龍房託基金的資產，及以寶龍房託基金的名義進行貸款及擔保。房託管理人將根據本文件「策略」一節所述的房託管理人投資策略，以及按照信託契約條文和本節所載的合規程序管理寶龍房託基金的資產。房託管理人亦按房地產投資信託基金守則規定獲證監會[**編纂**]可從事資產管理的受規管活動(第9類)。

房託管理人將會負責為寶龍房託基金以及特別用途實體委任核數師(將為寶龍房託基金核數師的相同核數師)，並對其表現及是否符合資格進行審核。

房託管理人亦將負責確保遵守房地產投資信託基金守則適用條文、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有有關合約及所有相關其他法律、規則及規例。房託管理人亦將負責與基金單位持有人定期聯絡。

根據信託契約，並遵守所有適用的法律法規，包括房地產投資信託基金守則，房託管理人可以在其認為必要或對寶龍房託基金有利的時候，要求受託人(包括為了向基金單位持有人支付分派)代表寶龍房託基金借款及籌集資金：(a)安排、協商及同意貸款、融資及其他相關的文件，通過這些文件，寶龍房託基金應借款並為該借款或籌款提供擔保，如果需要代表寶龍房託基金進行該交易，應以書面形式指示受託人直接或通過一個或多個特殊目的公司代表寶龍房託基金進行該交易(根據房託管理人認為合適的條款及條件)；及／或(b)以房託管理人認為合適的方式並根據其條款及條件，特別是通過對所有或任何投資的抵押或按揭，確保償還這些資金及利息成本及其他費用和開支，並對支付義務給予優先或排序。受託人應執行該書面指示(包括在被要求的情況下，從存置物業中提供擔保)，但受託人不得執行任何(受託人認為)會使受託人的個人責任超過存置物業的有關借款或籌款的擔保、文書、留置權、押記、抵押、按揭或協議。而且，受託人從存款物業中授予的任何擔保都不得包含對在此類擔保所擔保的義務發生違約之前向基金單位持有人分派[分派權利]的任何限制。

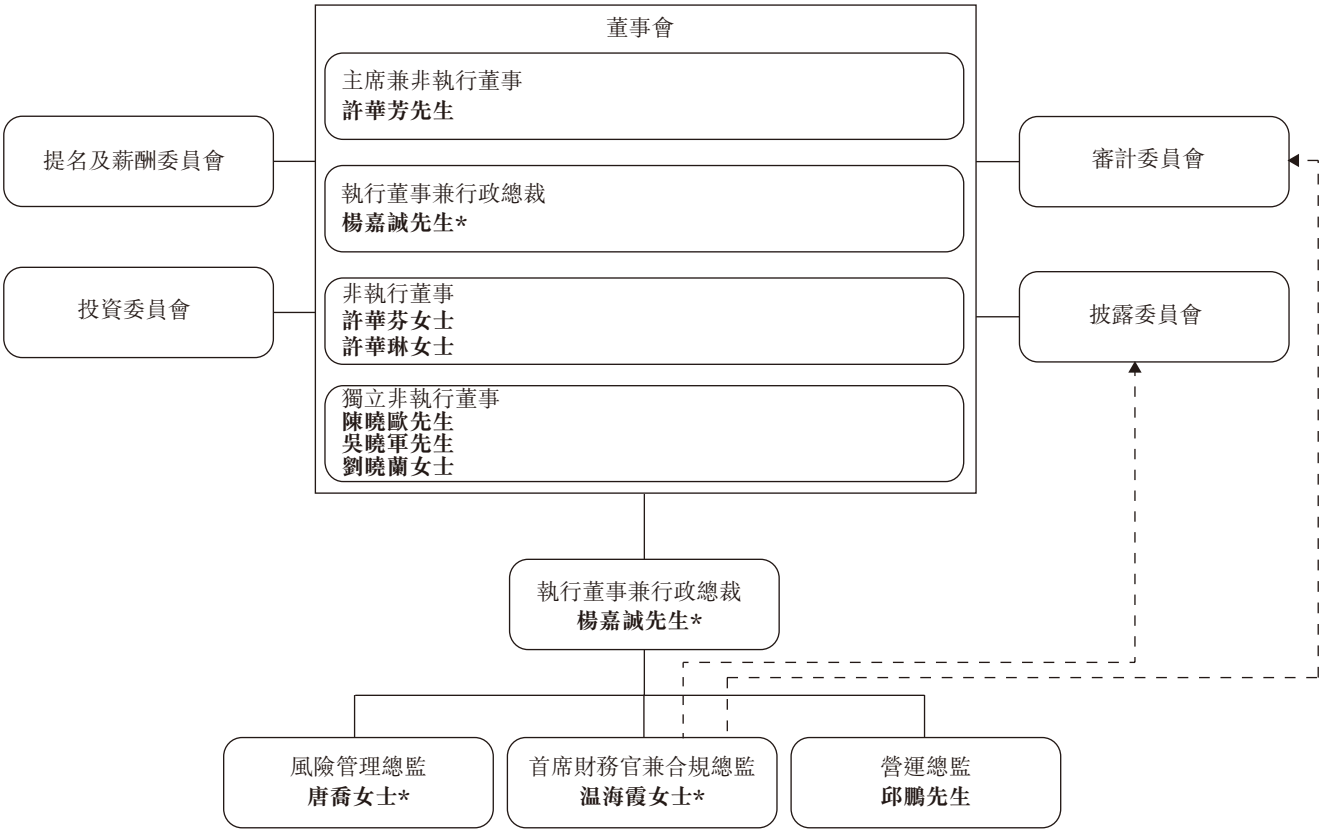
房託管理人可以在其認為對寶龍房託基金有必要或有利的時候(包括為支付基金單位持有人的分派)就基金單位持有人的利益而有所行動，或者認為有必要使寶龍房託基金能夠履行上述的任何責任：(a)代表寶龍房託基金直接或通過特殊目的公司籌集或借入任何一筆或多筆資金(按房託管理人認為合適的條款及條件)；及／或(b)以房託管理人認為合適的方式並根據其條款及條件，特別是通過對所有或任何投資的抵押或按揭，確保償還這些資金及利息成本及其他費用及開支，並對支付義務給予優先權或排序，此外，受託人從存置物業中授予的擔保不得包含對在任何不履行該擔保所擔保的義務之前向基金單位持有人分配分配權利的任何限制。

如果在進行該借款或籌資時，其金額(不包括基金單位持有人應得的淨資產)連同受託人根據房託管理人的指示進行的所有其他籌資或借款的總金額，房託基金管理人或房託基金管理人按信託契約下不得要求進行新的借款或籌資(在每種情況下無論是直接還是通過一個或多個特殊目的公司，並且仍然有待償還)，將在屆時合計超過存置物業資產總值的50%(或房地產投資信託基金守則可能允許的或有關當局可能特別允許的其他較高或較低的百分比)。

根據其於房地產投資信託基金守則項下的一般轉授權力，房託管理人已根據商業運營服務框架協議將若干經營及物業管理職能轉授予營運及物業管理人。就挽留營運及物業管理人而言，房託管理人認為彼等擁有充足的財務資源、保險保障、內部控制系統以及具有必要的專業知識及經驗的優秀員工，以在中國從事運營及物業管理。房託管理人將對其表現進行全面監督及監控，包括檢查該等受委代表就其獲委派的職能備存的賬簿及記錄，並對其履行委派職能(包括其作為及不作為)付最終責任。房託管理人須繼續遵循及遵守房地產投資信託基金守則的一般原則4及第5.7段以及房地產投資信託基金守則所載《關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引》第13段，其中要求房託管理人須(其中包括)對其受委代表的適當表現負全部責任，並確保彼等具有專業知識、資源及系統來履行彼等與獲委派的職能有關的職責，並有能力承擔該等職能。

房託管理人的組織架構

下圖載列房託管理人的組織及匯報架構：



* *房託管理人的*[**編纂**]

虛線指基於個案的特別報告

房託管理人的董事會

董事會負責房託管理人的整體管治，包括確立管理目標及監督該等目標的達成。董事會已建立寶龍房託基金的管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事會由七名董事組成，包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。楊嘉誠先生、溫海霞女士及唐喬女士已獲證監會發牌擔任證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段所指房託管理人的[**編纂**]。

有關董事會及其委員會的詳情，請參閱本文件「企業管治」一節。

董事

董事會獲委託負責房託管理人的整體管理。下表載列於本文件日期有關董事的資料：

姓名	年齡	職位
許華芳先生	[43]	主席及非執行董事
楊嘉誠先生	[40]	執行董事
許華芬女士	[45]	非執行董事
許華琳女士	[36]	非執行董事
陳曉歐先生	[52]	獨立非執行董事
吳曉軍先生	[48]	獨立非執行董事
劉曉蘭女士	[55]	獨立非執行董事

有關董事的業務及工作經驗的資料載列如下：

主席及非執行董事

許華芳先生

許華芳先生，43歲，於2021年8月23日獲委任為房託管理人的非執行董事兼主席。

許先生於房地產行業擁有超過20年經驗。許先生自1999年10月至2001年10月在廈門寶龍裝飾設計工程有限公司(一家由寶龍控股擁有的室內裝飾設計公司)擔任副總經理，主要負責人力資源、財務管理及成本控制。許先生自2001年10月至2003年12月在廈門寶龍房地產發展有限公司(一家由寶龍控股控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)擔任副總經理，主要負責財務及日常運營。許先生自2003年12月至2009年8月在寶龍集團發展(一家由許健康先生控制的房地產開發公司)先後擔任副總裁及常務副總裁，主要負責整體業務運營管理。自2007年7月及2009年8月，彼分別擔任寶龍控股的執行董事及行政總裁，主要負責整體業務運營管理。自2019年8月，彼為寶龍商業的執行董事及董事會主席，負

責監督其業務發展、制定及實施業務策略(包括收購計劃及企業融資)。彼先後獲「中國房地產年度領軍人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「中國房地產上市公司十大金牌CEO」、「中國地產年度CEO30強」、「中國商業地產行業杰出貢獻獎」、「中國房地產功勛人物」、「中國商業地產行業領軍人物」及「促進中國特色社會主義建設功勛人物」等多項殊榮和獎項。

許先生為第十屆中華全國歸國華僑聯合會委員、中華海外聯誼會理事、全國工商聯房地產商會副會長、上海市政協常委及福建省青年聯合會副主席。彼於2003年7月畢業於中國廈門大學管理學院，取得工商管理學士學位，於2007年10月在中國獲長江商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位並於2021年6月取得新加坡管理大學的工商管理博士(DBA)學位。

許先生為許華芬女士(非執行董事)的胞弟及許華琳女士(非執行董事)的堂兄。

行政總裁及執行董事

楊嘉誠先生

楊嘉誠先生，40歲，於2021年8月16日獲委任為董事及於2021年8月23日獲調任為執行董事。

自2020年11月，楊先生擔任寶龍控股資產管理中心基金管理總經理，負責資產管理。於加入寶龍控股前，自2007年12月至2008年9月，楊先生於新加坡一家律師事務所Allen & Gledhill LLP工作，主要負責就首次公開發售及私募物業基金提供諮詢。自2008年10月至2012年11月，楊先生擔任房地產公司CapitaRetail China Trust Management Limited的高級執行人員。自2013年1月至2015年6月，楊先生擔任房地產投資開發公司廣州豐樹華新企業管理諮詢有限公司資產管理部副總監，主要負責資產管理。自2015年7月至2018年11月，楊先生擔任房地產公司寶龍控股資產管理部副總經理，主要負責中國零售及酒店資產的資產管理。自2019年1月至2020年11月，楊先生擔任Ascendas Shanghai Co., Ltd.營運管理及商業管理部副總經理，隨後，該公司被CapitaLand Limited收購，彼主要負責監督物業資產組合的營運事宜。

楊先生於2003年7月獲得華威大學哲學學士學位，並於2006年11月獲得倫敦大學學院法學碩士學位。彼於2004年7月獲得BPP Law School (London)法學研究生文憑和及於2005年7月獲得BPP Law School (London)的法律實踐研究生文憑。

非執行董事

許華芬女士

許華芬女士，45歲，於2021年8月23日獲委任為非執行董事。

2000年以來，許華芬女士於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。彼自2007年4月起擔任寶龍集團發展有限公司(一家由寶龍控股控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)的董事總經理，主要負責該公司的整體管理及業務發展。許華芬女士自2009年9月起擔任寶龍控股的非執行董事，主要負責就寶龍控股的整體發展提供指引和制定發展策略。自2011年12月起彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。自2019年8月，彼一直為寶龍商業的非執行董事，負責就其整體發展提供指引和制定業務策略。自2020年3月，彼擔任寶龍公益基金會的執行董事，負責其整體營運。許華芬女士為廈門市政協成員。

許華芬女士為許華芳先生(非執行董事及董事會主席)的胞姐及非執行董事許華琳女士的堂姐。

許華琳女士

許華琳女士，36歲，於2021年8月23日獲委任為非執行董事。

2007年6月至2009年4月，許華琳女士為澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique副總經理，主要負責整體行政及人力資源事務。2010年11月至2017年6月，許華琳女士擔任上海寶龍華韵藝術發展有限公司總經理，該公司為控股股東之一許健康先生控制的一家文化藝術盛事策劃及市場推廣公司，彼在該公司主要負責整體管理及業務發展。彼自2017年6月起擔任寶龍控股文化板塊負責人，主要負責寶龍控股文化板塊整體管理及業務發展。自2019年8月，彼一直為寶龍商業的非執行董事，負責就其整體發展提供指引和制定業務策略。彼獲嘉許為《國家美術》金星獎•年度焦點人物及2018年度中國藝術權力榜TOP100最具影響力藝術人物等多項殊榮及獎項。

許華琳女士於2008年7月畢業於澳門的澳門大學，取得工商管理學士學位；亦於2011年1月畢業於英國萊斯特大學，取得工商管理碩士學位，及於2018年6月取得中國上海交通大學行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。

許華琳女士為許華芳先生(非執行董事兼董事會主席)及許華芬女士(非執行董事)的堂妹。

獨立非執行董事

陳曉歐先生

陳曉歐先生，52歲，於●獲委任為獨立非執行董事。

自2007年4月至2011年4月，陳先生擔任新世界中國地產有限公司(為新世界發展有限公司(一家房地產開發商且股份於聯交所主板上市，股票代號：17)的中國地產部門)的新世界中國地產北京項目管理中心規劃設計總監兼總建築師，彼主要負責中國房地產投資及運營管理。陳先生自2014年2月起擔任富尚(上海)資產管理有限公司(一家主要從事房地產投資及融資的公司)主席，彼主要負責整體運營管理。陳先生擔任CDPQ-Ivanhoe Cambridge(一家主要從事房地產開發和投資的公司)的中國發展副主席，主要負責中國房地產投資、發展及運營管理。自2016年10月起，陳先生一直擔任越秀房託資產管理有限公司(為越秀房產信託基金(股票於聯交所主板上市(股票代碼：405))的管理人)的獨立非執行董事。

自2012年至2020年，陳先生擔任國際建築業主與管理者協會(中國)(「BOMA」)的專家及常務副主席，並自2021年一直擔任BOMA的會員。自2012年2月至2014年1月及自2015年12月至2017年1月擔任中國人民大學的MBA導師。於2012年8月，陳先生擔任長江商學院的客座教授。

陳先生於1992年7月獲得中國西北工業大學建築學學士學位，於1999年4月獲得澳洲新南威爾斯大學建築學碩士學位，及於2010年7月獲得哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書。

吳曉軍先生

吳曉軍先生，48歲，於●獲委任為獨立非執行董事。

自1999年9月至2001年6月，吳先生於Enron Norther America(一家美國能源、商品及服務公司)的商業交易部擔任財務分析員。自2002年12月至2004年9月，吳先生擔任和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司(一家房地產開發商)的業務發展部助理經理，彼主要負責尋找及承銷商業及住宅開發項目。自2004年9月至2012年8月，吳先生擔任新加坡政府投資公司GIC Real Estate資產管理部門的助理總裁。自2012年12月，吳先生一直擔任Bridge5 Asia Pte Ltd(一家專注於大數據及數字化解決方案的資產管理技術公司)的創始人及行政總裁，彼主要負責管理及提供諮詢服務。

吳先生為註冊會計師(德州會計委員會)及特許金融分析師。吳先生於1996年7月獲得中國外交學院的外交及英語學士學位，於1999年8月獲得美國德克薩斯大學奧斯汀分校的專業會計碩士學位及於2002年9月獲得美國麻省理工學院的房地產開發碩士學位。

劉曉蘭女士

劉曉蘭女士，55歲，於●獲委任為獨立非執行董事。

自2002年5月至2005年5月，劉女士擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理及管理中心分部主管，主要負責協助總經理處理公司及全國分支機構的日常事務。自2005年5月至2012年2月，劉女士於寶龍控股歷任總裁助理、房地產管理中心副總經理、副總裁、執行董事及總經理，主要負責協助總裁處理日常業務、制定項目公司管理體系以及管理商務物業管理業務。自2012年3月至2012年11月，劉女士擔任昆山立體之城投資管理有限公司(一家主要從事投資管理及諮詢服務的公司)的總經理，主要負責項目投資管理。自2013年9月至2020年4月，劉女士擔任上海溢臻投資管理有限公司(一家主要從事房地產諮詢服務及投資管理的公司)的董事會主席，主要負責投資決策及戰略制定。自2017年8月，劉女士一直擔任蘭毓(上海)商務諮詢中心(一家主要從事提供戰略及商務諮詢服務的公司)的創辦人。自2020年9月28日，劉女士一直擔任卓越商企服務集團有限公司(一家商業物業管理服務提供商，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：6989))的獨立非執行董事。自2020年10月起，劉女士一直擔任合景悠活集團控股有限公司(一家物業管理服務提供商，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：3913))的獨立非執行董事。

劉女士自2014年5月起擔任博雅知學(北京)投資顧問有限公司的顧問，自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究顧問，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會的經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院的特別顧問。

劉女士於1988年7月自中國福建中醫藥大學(前稱福建中醫學院)取得臨床醫學學士學位。劉女士於2009年9月完成中國廈門大學提供的高級管理培訓，並於2019年10月完成美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院(Wharton School of Universityof Pennsylvania)提供的中國高階管理項目。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他有關董事的事宜須基金單位持有人垂注，而於最後實際可行日期，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(視情況而定，根據房地產投資信託基金守則第2.26條修改)條作出披露。

董事會委員會

董事會有權將其職權授予其認為合適董事人數組成的委員會。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責審閱特定議題或事項，然後將結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予相關委員會，否則最終決定權仍屬董事會而非委員會所有。董事會現時轄下委員會之詳情載於本文件「企業管治」一節。

房託管理人[編纂]及其他人員的角色

行政總裁應負責：(i)監督和參與房託經理人在香港進行受規管活動的日常管理；(ii)行使其最終權力，作出最終投資決定。(iii)以使寶龍房託每個基金單位分派最大化為目的，識別及評估符合寶龍房託基金投資策略的收購或投資項目，倘物業未能增值或未能提升寶龍房託基金資產組合價值則出售；(iv)制定寶龍房託基金物業短期、中期及長期目標的業務計劃，以透過積極資產管理盡量提高寶龍房託基金及以基金單位持有人為受益人的每基金單位分派的租金收入；(v)制定房託管理人及寶龍房託基金的業績目標，並與其他高級管理層合作以確保實現目標；(vi)制定資產增值策略及計劃；(vii)協調執行房地產交易中的任何收購和／或投資決定；(viii)制定物業和設施管理戰略，監督整體物業管理，以維持資產質量，包括合理的資本開支和物業開支；(ix)制定和監督租賃和營銷戰略，以推動租金增長。(x)監察及監督營運及物業管理人的表現；(xi)確保根據市場慣例及依據監管規定定期評估寶龍房託基金的資產；(xii)持續監察寶龍房託基金的風險管理和財務狀況，並讓董事會瞭解其最新情況；(xiii)監察僱員的受規管活動，並批准和執行房託管理人於合規手冊中載列的政策和程序；(xiv)監督和監察房託管理人的整體管理監督、主要業務營運、資訊科技及授權職能；以及(xv)監管和批准向證監會提交的財務資源文件的編製。

首席財務官負責：(i)監督和參與房託經理人在香港進行受規管活動的日常管理；(ii)參與投資決定；(ii)協調執行中國房地產交易中的任何收購和／或投資決定；(iii)從財務角度(包括但不限於從流動資金風險管理的角度)提供寶龍房託基金的意見和見解，因其具有房地產資產和營運管理的經驗。(iv)寶龍房託基金的財務管理；(v)帶領財務及會計團隊確保落實有效及高效的財務管理，包括法定申報、財務及管理會計、稅務以及現金流管理；(vi)預測租賃回報、記賬收租款項及於管理及運營寶龍房託基金物業過程中產生的運營開支；(vii)確保會計記錄根據國際財務報告準則編製、存置及呈報；(viii)監管編製預算；(ix)向行政總裁就寶龍房託基金的金融投資相關提案提供建議；(x)持續監察寶龍房託基金的風險管理和財務狀況，並讓董事會瞭解其最新情況；(xi)監察僱員的受規管活動，並批准和執行房託管理人於合規手冊中載列的政策和程序；(xii)監督和監察房託管理人的財務、會計、守規情況、反洗黑錢及恐怖分子資金籌集，以及其他授權職能；及(xiii)監管和批准向證監會提交的財務資源文件的編製。

風險管理總監將負責：(i)確保適當風險管理，包括寶龍房託基金面臨的任何信貸、市場、流動資金及營運風險；(ii)識別及量化寶龍房託基金面臨的風險；(iii)向房託管理人的高級管理層提供及時及充分資料以控制及管理有關風險；及(iv)監督和監察房託管理人的風險管理、營運控制及審核，以及其他授權職能情況。

合規總監應負責：(i)監督和參與房託經理人在香港進行受規管活動的日常管理；(ii)參與投資決定；(iii)協調執行中國房地產交易中的任何收購和／或投資決定；(iv)從財務角度(包括但不限於從流動資金風險管理的角度)提供寶龍房託基金的意見和見解，因其具

有房地產資產和營運管理的經驗。(v)確保房託管理人在管理寶龍房託基金的事務時(如適用)遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、證券及期貨條例以及其他適用法律、法規及規則；(vi)根據適用規則及法規妥善保存有關寶龍房託基金的記錄；(vii)確保房託管理人及時瞭解與合規事務相關的適用規則及法規的任何變動；(viii)進行定期合規審閱；(ix)持續監察寶龍房託基金的風險管理和財務狀況，並讓董事會瞭解其最新情況；及(x)監察僱員的受規管活動，並批准和執行房託管理人於合規手冊中載列的政策和程序。

營運總監主要負責：(i)監督投資者關係及與基金單位持有人的聯絡；(ii)建立及維持有效的管理及組織架構、政策、程序以及監察程序，以確保業務高效及有效進行；(iii)維持寶龍房託基金的營運控制；及(iv)公司秘書處及一般行政管理事宜及執行房託管理人的人力資源政策及程序的有關事項。

房託管理人的[編纂]及其他人員

房託管理人的[**編纂**]及其他人員的工作經驗資料載述如下：

楊嘉誠先生

楊嘉誠先生為房託管理人的行政總裁及[**編纂**]之一。彼亦為執行董事，其業務及工作經驗的資料已經載於本節「房託管理人的董事會－行政總裁兼執行董事」。

溫海霞女士

溫海霞女士，44歲，為房託管理人的首席財務官、合規總監及[**編纂**]之一。

自2021年8月獲委任為寶龍控股資產管理中心房託部總經理。自2018年8月至2021年7月，溫女士於寶龍商業集團擔任財務管理中心總經理，負責寶龍商業集團的財務管理、成本控制及投資管理。加入寶龍商業集團之前，於2006年3月至2009年2月，溫女士於百盛商業集團的多間附屬公司任職；該公司為一家百貨店公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3368)，於馬來西亞證券交易所上市(股份代號：5657)，及於新加坡證券交易所上市(股份代號：O9E)彼離任該公司前擔任上海虹橋百盛商貿有限公司的副財務經理，主要負責財務分析及管理。於2010年1月至2013年4月，彼擔任上海世茂股份有限公司(該公司乃股份在上海證券交易所上市的商業物業開發及管理公司，股份代號：600823.SH)的助理財務總監，主要負責商業運營部的財務管理。於2013年4月至2018年4月，溫女士擔任上海愛琴海商業集團(一家專攻購物中心的商業運營服務公司)的財務總監，主要負責財務管理中心工作。

溫女士於1999年7月取得中國浙江財經大學投資經濟學士學位，於2003年9月取得財政部授予的中級會計師職稱，及於2009年12月獲上海市註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)職稱。溫女士亦於2018年1月獲上海證券交易所授出董事會秘書資格證書，於2019年1月獲中國證券投資基金業協會授予基金資格證書。

唐喬女士

唐喬女士，39歲，房託管理人的風險管理總監及[**編纂**]之一。

唐女士於2013年5月加入寶龍控股，擔任資產管理中心高級經理，並自2015年4月擔任其資產管理中心總監。唐女士負責資產研究及規劃、投資組合管理、風險控制及團隊管理。

自2011年2月至2013年5月，唐女士擔任寶龍商業的高級規劃經理及副總裁助理，彼主要負責寶龍商業集團及商業項目的計劃制定及監測、籌備、運營及協調。

唐女士於2004年6月獲得上海理工大學工業設計專業學士學位，於2009年12月獲得廈門大學工商管理碩士學位。彼於2019年5月獲得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證，於2018年9月獲得國際資產管理協會授予的資產管理師資格，並於2018年11月獲得中國人力資源和社會保障部授予的中級經濟師資格。

邱鵬先生

邱鵬先生，40歲，為房託管理人的營運總監。

邱先生於2014年6月加入寶龍控股，擔任主任建築師。自2021年5月，彼獲晉升為寶龍控股資產管理中心綜管部的總經理，主要負責資產管理。於加入寶龍控股前，於2007年5月至2014年5月，邱先生於建築設計公司上海半間建築設計事務所擔任合夥人兼高級建築師，負責建築設計及項目管理。

邱先生於2005年7月畢業於蘇州科技大學建築系。

房託管理人的進一步詳情

房託管理人的費用、成本及開支

房託管理人有權根據信託契約收取如下費用：

(i) 按每半年基準，不多於存置財產價值每年0.25%(及於[**編纂**]為0.25%)的基本費用；

(ii) 按每年基準，淨物業收入每年3.0%的浮動費用(就各房託基金物業而言，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位；

(iii) 不超過寶龍房託基金直接或間接收購的各項房地產資產(以土地形式)收購價格的1.0%(於[**編纂**]為1.0%)的收購費用(如適用於寶龍房託基金在收購房地產中的權益部分，則按比例計算)；及

(iv) 不超過寶龍房託基金直接或間接出售或轉讓的各項房地產資產(以土地形式)的售價0.5%(於[**編纂**]為0.5%)的出售變現費用(倘適用於寶龍房託基金於所出售房地產的權益部份，則按比例計算)。

基本費用

房託管理人自緊隨[**編纂**]後一日(包括該日)起有權為本身利益從存置財產收取應計及尚未支付的基本費用。房託管理人須於曆年的每個6月及12月月底按寶龍房託基金的管理賬目計算截至該曆年6月及12月止六個月的基本費用，房託管理人將每半年獲取基本費用(可按信託契約予以調整)。基本費用每年不得超過存置財產總估值價值的0.25%(於[**編纂**]為0.25%)。就計算基本費用而言，存置財產價值須以計算基本費用時寶龍房託基金現有最近期刊發中期報告(如有)或最近期已刊發經審計年度賬目的價值為準。倘已付房託管理人的半年度基本費用總額超過按相關財政年度經審計年度賬目計算的該財政年度應付房託管理人的基本費用，則房託管理人須於有關經審計年度賬目刊發後30天內以現金將差額支付予寶龍房託基金。倘已付房託管理人的半年度基本費用總額少於按相關財政年度經審計年度賬目計算的該財政年度應付房託管理人的基本費用，則寶龍房託基金須於經審計年度賬目刊發後30天內將差額以現金支付予房託管理人。房託管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

基本費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數或部分以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年1月15日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或基金單位支付基本費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人並無於任何曆年作出選擇，則房託管理人於過往曆年(如有)作出的最近期選擇將適用，而若房託管理人於過往曆年並無作出選擇，則基本費用將以現金支付。如以基金單位形式支付，房託管理人應獲得以基本費用的相關金額按相等於由房託管理人釐定的金額，即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前10個交易日期間的平均收市價的價格可購買的基金單位數目。

房託管理人有權將基本費用的收費率調整為較向受託人發出書面通知所提供之為低的百分比，惟房託管理人應在許可限額內向所有基金單位持有人及受託人發出有關調整相關收費率至較高百分比之不少於書面通知生效前三個月的書面通知。

基本費用收費率的任何增加超過許可限額或基本費用架構的任何變動在未獲基金單位持有人根據信託契約條文正式召開及舉行的大會上以特別決議案批准前，均不得實行。房託管理人可能將基本費用的收費率調低至低於信託契約訂明的相關許可限額，或低於信託契約所述方式特別決議案批准的相關其他最高百分比。房託管理人可能將基本費用的收費率調高至房託管理人擬不時收取的較高百分比，惟前提是該百分比處於信託契約訂明的相關許可限額內或(倘相關)不超過向所有基金單位持有人及受託人發出至少一個月的事先書面通知之特別決議案批准的相關其他最高百分比。

浮動費用

當基本費用以基金單位的形式支付時，房託基金管理人應有權收到可能為基本費用的相關金額而購買的基金單位數量，其價格相當於房託管理人所釐定的價格，即在向房託管理人發行相關單位的日期之前的5個交易日內的平均收市價。如果超過未經基金單位持有人批准而發行基金單位的相關門檻，並且沒有獲得基金單位持有人的批准，或者將因此達到觸發收購守則規定的強制要約的任何門檻，則應以現金形式向房託管理人支付該超出部分的基本費用。

房託管理人自[**編纂**](包括該日)起有權為本身利益從存置財產按年收取其所應計的浮動費用金額。就各房託基金物業應付予房託管理人的浮動費用應為每年總收入的3.0%減去各房託基金物業的任何營運開支，條件是每基金單位資產淨值超過上次計算並支付浮動費用的資產淨值基金單位。應付房託管理人浮動費用高於上述費率的任何增加或浮動費用結構的任何變化均須在基金單位持有人妥為召開及按信託契約舉行的會議上通過特別決議案獲得基金單位持有人的批准。

浮動費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數或部份以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年1月15日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或基金單位支付浮動費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人並無於任何曆年作出選擇，則房託管理人於過往曆年(如有)作出的最近期選擇將適用，而若房託管理人於過往曆年並無作出選擇，則浮動費用將以現金支付。

如以基金單位形式支付，房託管理人應有權獲得以浮動費用的相關金額按相等於由房託管理人釐定的金額(即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前10個交易日的平均收市價)的價格可購買的數目的基金單位。

倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關上限，而又未取得基金單位持有人的批准或將達到根據收購守則觸發強制要約的任何門檻，則多出的浮動費用款額將以現金支付予房託管理人。

房託管理人將於寶龍房託基金相關財政年度的經審核財務報表刊發後15個曆日內(或房託管理人及受託人所協定的有關較後日期)向受託人呈交有關浮動費用計算的發票。所呈交的任何發票將須經受託人審查及批准，而受託人應於受託人收到房託管理人發票起五個曆日內向房託管理人支付浮動費用。

如將浮動費用上調或變更浮動費用的結構，則必須由基金單位持有人於按信託契約妥為召開及舉行的基金單位持有人大會上以特別決議案通過。

收購費用

房託管理人有權收取不超過寶龍房託基金直接或間接收購的各房地產資產(以土地形式)的收購價1.0%(於[**編纂**]為1.0%)的收購費用(倘適用於寶龍房託基金於所收購房地產的權益部份，則按比例計算)。房託管理人將於收購完成後儘快獲支付收購費用。

如將收購費用上調至超過上段所述的收費率，或任何變更收購費用的結構，則必須獲得基金單位持有人以特別決議案通過。房託管理人將向基金單位持有人發出至少一個月的事先書面通知，內容有關房託管理人擬不時收取前段所述費用的最高值(但不超過)之收購費用率的任何增加。收購費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付，前提是當以基金單位形式支付，若按房地產投資信託基金守則所需獲得基金單位持有人批准。如以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以收購費用的相關金額可購買數目的基金單位，有關發行價為收購該項就此應付收購費用提供全部或部份資金而所用基金單位的同一發行價，或(如沒有為收購提供全部或部份資金而發行基金單位)按相等於以下最高者的發行價(房託管理人所釐定)：

(a) 於緊接就有關收購訂立協議當日前10個交易日在聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；

(b) 於緊接就有關收購發出公告當日前10個交易日在聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；及

(c) 於緊接有關收購完成當日前10個交易日在聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格，

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。為[**編纂**]而收購特殊目的公司無需支付收購費用。倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關門檻，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的收購費用款額將以現金支付。

出售變現費用

房託管理人有權收取寶龍房託基金直接或間接出售或處置的各房地產資產(以土地形式)的售價不超逾0.5%(於[**編纂**]為0.5%)的出售變現費用(如適用，則以寶龍房託基金於所售出物業的權益按比例計算)。出售變現費用應於出售完成後在實際可行情況下儘快支付。

如將出售變現費用上調至超過上段所述的收費率，或任何變更出售變現費用的結構，則必須獲得基金單位持有人以於按信託契約妥為召開及舉行的基金單位持有人大會上特別決議案通過。房託管理人將向基金單位持有人發出至少一個月的事先書面通知，內容有關房託管理人擬不時收取前段所述費用的最高值(但不超過)之出售變現費用率的任何增加。出售變現費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付，前提是當以基金單位形式支付，若按房地產投資信託基金守則所需獲得基金單位持有人批准。如以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以發行價可購買數目的基金單位，有關發行價(房託管理人所釐定)相等於以下最高者：

(a) 於緊接就有關出售訂立協議當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；

(b) 於緊接就有關出售發出公告當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；及

(c) 於緊接有關出售完成當日前10個交易日在香港聯交所進行的所有基金單位交易的成交量加權平均價格；

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。倘發行的基金單位超過未經基金單位持有人批准的有關門檻，而又未取得基金單位持有人的批准，則多出的出售變現費用款額將以現金支付。

房託管理人收取發還款項的權利

如信託契約所許可，房託管理人有權就其於根據信託契約履行其義務或行使其權力時恰當蒙受或產生，或就信託契約或其他組成文件出現或與之有關的所有負債、費用、成本、收費及開支(包括在房地產投資信託基金守則或任何適用法律許可下，就寶龍房託基金進行任何集資而產生或與寶龍房託基金有關的推廣廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支以及公共關係相關費用、成本或開支)，於受託人及房託管理人就任何個別情況可能釐定的時間及期間內，動用存置財產或從其中獲發還款項，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於房託管理人或在房地產投資信託基金守則或任何適用法律許可下的其(包括營運及物業管理人)任何僱員、行政人員、董事、傭工、代理人或獲轉授職能者因欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件或違反包括信託契約在內寶龍房託基金的任何組成文件而造成，則作別論。

房託管理人辭任或遭罷免

房託管理人可隨時向受託人發出60日(或受託人協定的任何其他通知期)書面通知，辭任寶龍房託基金的管理人，惟必須符合以下條件及受到以下條件限制：

(a) 房託管理人為寶龍房託基金挑選一名符合房地產投資信託基金守則適當資格、根據證券及期貨條例獲發牌照及獲得受託人、證監會及聯交所接納的新任管理人；及

(b) 根據房地產投資信託基金守則規定，有關辭任不會於任何重大方面對基金單位持有人的利益造成不利影響。

在委任新管理人(根據受託人、房託管理人及新管理人之間的退任及委任契約)生效時，房託管理人的退任方會生效。

另外，倘於以下情況，受託人或會以事先書面通知罷免房託管理人：

(a) 房託管理人進行清盤(惟按獲受託人事先書面批准的條款就重組或合併而進行的自願清盤除外)或就其任何資產委任一名接管人或就房託管理人委任一名司法管理人(或就房託管理人進行任何類似程序或委任任何類似人士)；

(b) 房託管理人不再進行業務；

(c) 房託管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約對房託管理人規定的任何重大義務；

(d) 證監會撤回其對房託管理人擔任寶龍房託基金的管理人的批准；

(e) 基金單位持有人通過普通決議案罷免房託管理人(所有基金單位持有人，包括房託管理人及其聯繫人，均有權就罷免房託管理人的普通決議案投票，並就通過該普通決議案計入法定人數)；或

(f) 受託人以良好及充分的理由書面說明更換房託管理人對基金單位持有人的利益屬合宜之舉。

倘受託人於上述情況罷免房託管理人，受託人須(在寶龍房託基金獲證監會授權的整段期間內，取得證監會的事先書面同意)委任另一公司擔任寶龍房託基金的新任管理人。

倘房託管理人發出書面通知辭任，或基金單位持有人通過普通決議案罷免房託管理人，房託管理人承諾於辭任通知或通過有關決議案罷免房託管理人(視情況而定)日期直至寶龍房託基金繼任管理人(「**繼任房託管理人**」)根據信託契約及房地產投資信託基金守則的條款獲正式委任及受託人將發出的通知中指明房託管理人辭任或遭罷免(視情況而定)生效日期期間(「**終止過渡期間**」)，確保寶龍房託基金平穩正常運行。

於過渡期間，房託管理人承諾：

(i) 繼續管理及運作寶龍房託基金，根據本信託契約及房地產投資信託基金守則履行作為寶龍房託管理人一貫履行的所有日常職責及責任。房託管理人於終止過渡期間應一直遵守信託契約及房地產投資信託基金守則的適用條文。為免生疑問，房託管理人於終止過渡期間毋須(i)進行寶龍房託基金的任何策略審議；(ii)作出有關寶龍房託基金策略的任何重大決定；(iii)提出、建議、承諾或進行任何投資或撤資，包括但不限於任何出售或收購；或(iv)協助繼任房託管理人進行其持牌責任；及

(ii) 於終止過渡期間，全面合作並採取受託人視為合理必要的一切措施向繼任房託管理人轉交任何及所有職責、責任及合約。

為免生疑問，於受託人將發出的通知中指明房託管理人辭任或遭罷免生效日期，房託管理人將獲免除及解除所有職責、責任、合約及承諾，且不得被要求或迫使或促成進行任何行為或事情或對繼任房託管理人或受託人(以其作為寶龍房託基金受託人身份)的任何作為或不作為負責(惟不損害受託人或任何基金單位持有人、前基金單位持有人或其他人士於有關辭任或罷免前任何作為或不作為的權利)。

儘管上文另有所述，倘由於任何原因，寶龍房託基金並無委任管理人的期間超過60個曆日或受託人認為適當的較長期間，則寶龍房託基金將告終止。有關終止寶龍房託基金的詳情，請參閱本文件「信託契約－寶龍房託基金的終止」一節。

豁免房託管理人的責任

如房託管理人或其附屬公司(包括其各自僱員、高級人員、董事、傭工、代理人及獲轉授職能者)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件(其為訂約方)等情況，房託管理人及其附屬公司無須就任何判斷失誤或其根據信託契約真誠行事或蒙受或遺漏行事的任何事宜或事物，而向寶龍房託基金、受託人、基金單位持有人士或任何人負上任何責任。此外，房託管理人、其附屬公司及彼等的僱員、高級人員、董事、僱工、代理及代表將有權按就房託管理人、其附屬公司或其任何各自董事、僱員、傭工、代理人或獲轉授職能者可能被提出的任何法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求的彌償保證，對寶龍房託基金或其任何部份的資產擁有追索權，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於管理人、其附屬公司或任何彼等的董事、僱員、僱工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或信託契約或其他組成文件而造成。

房託管理人具有管理寶龍房託基金資產以使基金單位持有人受益的一般權力及責任。為確保繼續對房託基金物業進行妥善及有效的管理，根據房地產投資信託基金守則一般授權，房託管理人已授權營運及物業管理人若干物業管理職能，將根據商業運營服務框架協議提供(由其本身或外包)運營及物業管理服務。

營運及物業管理人

營運及物業管理人寶龍商業為主要基金單位持有人寶龍控股間接非全資的附屬公司，因此為寶龍房託基金的關連人士。營運及物業管理人為一家中國的商業運營服務供應商及聯交所主板上市公司(股份代號：9909)。其已與寶龍房託基金訂立商業運營服務框架協議，據此，營運及物業管理人將向寶龍房託基金集團就房託基金物業提供(自行或外包)商業運營服務及物業管理服務，惟須受房託管理人(代表寶龍房託基金)之監管及監督以及按照協議所載守則行事。

商業運營服務框架協議

根據房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(代其本身及代表寶龍商業集團)於2021年●月●日訂立的商業運營服務框架協議，寶龍商業集團已同意就房託基金物業提供(其中包括)以下商業運營服務(即「**商業營運服務**」)，初步年期為由[**編纂**]至2023年12月31日(於初步年期到期後，可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規)：

(a) 租賃服務，包括管理簽訂新租賃及續租租賃協議，並擔任租賃代理參與與租戶磋商條款；

(b) 營銷服務，包括執行房託管理人提供的營銷策略，並執行有關房託基金物業的廣告、營銷及宣傳計劃；

(c) 租賃發展及管理服務，包括物色潛在租戶、租戶評估、監控租戶財務狀況、收租、租戶關係管理，處理租賃協議續簽及向租戶提供增值服務；

(d) 租賃諮詢服務，包括就租金水平及租賃協議的其他商業條款提供意見；

(e) 房託管理人批准的房託基金物業工程及改造計劃實施服務，包括負責與相關計劃有關的事宜，如設計、招標、施工及質量檢驗，以及監督房託基金物業的日常維護及保養；

(f) 對有關房託基金物業服務表現進行評估，並向房託管理人匯報；

(g) 與其他專業服務供應商的聯繫服務，以維持房託基金物業的盈利能力；

(h) 賬戶管理及文件支持服務，包括銀行賬戶維護以及租賃相關文件及其他合約存檔；

(i) 物業管理服務(包括維護及管理處所及公共設施、清潔及保安服務、綠化、裝飾及翻新管理、停車場管理、文化活動管理、消防安全及維持公共秩序服務)，及倘相關項目公司已委聘第三方進行上述物業管理服務，則相關項目公司將授權營運及物業管理人管理有關第三方所提供的物業管理服務；

(j) 協助相關項目公司申請、維持及重續所有必要證書、執照及許可以經營相關房託基金物業的合規服務，確保遵守適用的中國法律法規；

(k) 資訊科技支持服務；及

(l) 寶龍房託基金集團不時以書面指定營運及物業管理人進行的其他營運服務。

營運及物業管理人已同意成立一支獨立及指定團隊，以執行上文(a)及(b)所述的租賃及營銷服務。該團隊將只專注於相關物業，並對相關房託基金物業的所有投資、租賃條款及租金嚴格保密。該團隊將由業績參照寶龍房託基金或物業的若干指標進行衡量的人員組成，從而有效地使營運及物業管理人與寶龍房託基金及基金單位持有人的利益保持一致。

根據商業運營服務框架協議，營運及物業管理人有權自寶龍房託基金集團收取相當於各房託基金物業每年租金收入5.0%的金額(「**營運管理費**」)。該營運管理費乃按公平磋商釐定，且不遜於獨立第三方營運商就提供相若服務收取的費用。營運及物業管理人將承擔其營運成本及開支並受房託管理人持續監督。

房託管理人將對營運及物業管理人的績效進行全面監督及監視，包括檢查營運及物業管理人保存的賬簿及記錄。根據商業運營服務框架協議，營運及物業管理人須向房託管理人提交有關房託基金物業的月度報告，並作為內部控制程序的組成部分。

倘營運及物業管理人停止營業或不再是寶龍控股的附屬公司，房託管理人可終止聘任營運及物業管理人。倘相關項目公司或物業出售，房託管理人亦可就營運及物業管理人管理中的相關物業終止聘任營運及物業管理人。

營運及物業管理人的主要人員至少有五年的房地產管理經驗。誠如中國法律顧問所告知，除營運及物業管理人的相關營運附屬公司於成立時已分別取得並於後續變更時已更新的企業法人營業執照外，根據中國相關法律及法規，營運及物業管理人及彼等的相關營運附屬公司目前履行商業運營服務框架協議項下安排毋須任何執照。房託管理人認為營運及物業管理人具有足夠的經驗，適合併適於根據商業運營服務框架協議提供服務。營運及物業管理人有能力及須獨立為寶龍房託基金及基金單位持有人的最佳利益履行寶龍房託基金相關職責。

降低利益衝突安排

房託管理人對寶龍房託基金資產擁有一般管理權並已將日常物業管理職能委託予營運及物業管理人。鑑於營運及物業管理人為寶龍控股的間接非全資附屬公司，而營運及物業管理人亦管理及為寶龍控股持有的其他物業提供服務，房託管理人已制定以下安排，以降低與房託基金物業管理相關的潛在利益衝突：

分離敏感的營運職能

由於營運及物業管理人亦向寶龍控股物業及實體提供服務，緩解潛在衝突的房託管理人將若干敏感的營運職能(即租賃及營銷職能)分離，由營運及物業管理人內部的一支獨立及指定團隊執行，該團隊人員的績效將僅根據彼等於房託基金物業管理方面的努力來衡量，從而有效地使營運及物業管理人的利益與寶龍房託基金及基金單位持有人的利益保持一致。

對於房託基金物業的非敏感性日常物業管理功能(如日常維護、清潔及安保)，將繼續由營運及物業管理人的其他團隊執行及／或外包予第三方物業管理服務提供商，彼等可以為寶龍控股持有的物業提供類似服務(倘現時適用)，並將此類服務外包予其他服務提供商。儘管如此，營運及物業管理人仍應對寶龍房託基金集團負責，並受到房託管理人對該等外包或轉授服務的監察及監督。營運及物業管理人可能會提供與寶龍控股所持有物業類似的日常物業管理服務，但房託管理人認為，鑑於此類服務的性質，該安排不大可能引起重大業務衝突問題。

「職能分隔制度」、信息技術系統、報告程序及分離辦公空間

為保護房託基金物業相關敏感及機密資料，營運及物業管理人將(i)實施「職能分隔制度」、具有訪問權控制及明確報告程序的信息技術系統等措施，以保護房託基金物業相關的敏感物業管理資料(如租賃詳情)不會被寶龍控股實體利用，從而損害寶龍房託基金；及(ii)就房託管理人及營運及物業管理人的獨立及指定團隊而言，其辦公空間應與寶龍控股集團其他公司分離，以進一步保護此類資料的機密性。

合約保障

商業運營服務框架協議包含就以下事項作出規定的合約條文：

(i) 營運及物業管理人隨時均按寶龍房託基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名的營運及物業管理人就位於中國相關位置的可比擬商用物業提供類似管理服務的情況所採用的謹慎、技能、審慎及努力的合理標準行事；

(ii) 營運及物業管理人將嚴格遵守房託管理人根據商業運營服務框架協議的規定批准的隸屬關係，並依據房託管理人的唯一指示行事；

(iii) 營運及物業管理人將落實房託管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及

(iv) 倘出現任何有關房託基金物業租賃或市場推廣的商機，而營運及物業管理人合理及真誠認為與寶龍控股構成或可能構成競爭，則營運及物業管理人將於營運及物業管理人就有關商機行事前向房託管理人報告所有有關商機以待審批確認。

儘管營運及物業管理人為寶龍控股的間接非全資附屬公司，而寶龍控股亦於中國經營業務以及擁有商業及零售物業，營運及物業管理人已向房託管理人確認，彼有能力獨立於寶龍控股的相關業務向寶龍房託基金履行其職責，同時以寶龍房託基金及基金單位持有人的最佳利益履行職責。

公共區域及廣告位管理服務框架協議

於2021年●月●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(為其本身及代表寶龍商業集團其他成員公司)訂立公共區域及廣告位管理服務框架協議，據此，寶龍商業集團已同意(i)向寶龍房託基金集團租賃若干公共區域及廣告位；及(ii)負責管理公共區域及廣告位，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日，可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規。寶龍房託基金集團向寶龍商業集團收取年度租金，而寶龍商業集團將有權保留公共區域及廣告位產生的所有費用以及從其獨立第三方客戶收取的費用。有關詳情，請參閱本文件「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－(2)公共區域及廣告位管理服務框架協議」。

停車位管理服務框架協議

於2021年●月●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(為其本身及代表寶龍商業集團的其他成員公司)訂立停車位管理服務框架協議，據此，寶龍商業集團已同意(i)向寶龍房託基金集團租賃若干停車位；及(ii)負責管理有關停車位，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日，可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規。寶龍房託基金集團將向寶龍商業集團收取年度租金，而寶龍商業集團將有權保留停車位產生的所有費用以及從其獨立第三方客戶收取的費用。有關詳情，請參閱本文件「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－(3)停車位管理服務框架協議」。

有關寶龍控股的資料

寶龍控股為於2007年7月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238)。基於寶龍控股截至2020年12月31日止年度的年度報告，於2020年12月31日，寶龍控股的總資產約為人民幣195,131.5百萬元，而截至2020年12月31日止年度錄得總收入約人民幣35,495.3百萬元。截至2020年12月31日，寶龍控股及其附屬公司於中國已開發、擁有及營運193個物業項目。寶龍控股為投資控股公司，連同其附屬公司專注開發運營優質、大規模及多業態的商業地產項目。

誠如本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織」一節所述，目標公司(其持有房託基金物業並由寶龍控股間接全資擁有)全部股權將於資產注入完成日轉讓予寶龍房託基金。

根據上市規則，並根據寶龍房託基金的公司結構及所有權，[**編纂**]將構成從寶龍控股分拆。寶龍控股的董事會認為，分拆符合商業利益以及寶龍控股及其股東的整體利益，因為預計分拆將為寶龍控股及其股東創造更大的整體價值，原因如下：

(a) 房託基金物業的日常管理職能將被委托予營運及物業管理人，即寶龍商業。通過建立一個包括物業開發、物業運營及管理以及資產管理在內的全面綜合平台，分拆將為保留集團、寶龍房託基金集團及寶龍商業集團創造協同效應，從而提高寶龍控股的運營效率；

(b) 寶龍控股從分拆中獲得的[**編纂**]將為保留集團提供營運資金，從而使保留集團能夠減少其淨借貸，從而改善其流動資金及資產負債狀況。這也將為保留集團提供資金，以資助新的投資機會；

(c) 分拆將使寶龍控股以前期現金[**編纂**]的形式將部分房託基金物業資本化，並使其股東能夠從寶龍控股在寶龍房託基金的持續權益中獲益；

(d) 分拆乃有益處的嘗試，為寶龍房託基金集團開發創新的融資渠道，並作為一個獨立的[**編纂**]實體與國際資本市場接軌，使寶龍房託基金集團擁有一個獨立的融資平台及一個擴大的股東基礎，從而提高寶龍房託基金集團的融資能力；

(e) 分拆將使寶龍房託基金集團能夠為基金單位持有人提供應付予彼等的分派的可持續長期增長的潛力，以及從寶龍房託基金的物業組合的價值提升中獲得的利益；

(f) 分拆將使保留集團及寶龍房託基金集團能夠更有針對性地發展、進行戰略規劃及更好地分配資源。保留集團及寶龍房託基金集團均將受益於獨立管理結構下的決策過程，以把握新興的商業機遇，特別是寶龍房託基金集團有一個專注於發展的專門管理團隊；及

(g) 分拆將改善寶龍控股在房地產行業的形象及聲譽，從而提高吸引戰略投資者及合作夥伴的能力。這可能為保留集團及寶龍房託基金集團帶來協同效應。

寶龍控股的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

業務劃分

於重組完成後，寶龍房託基金的物業組合將包括八個房託基金物業，全部乃位於中國華東及華中的購物中心。房託基金物業包括新鄉寶龍廣場、洛陽寶龍廣場、杭州臨安寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、上海奉賢寶龍廣場、青島膠州寶龍廣場、宿遷寶龍廣場及青島膠州寶龍廣場。儘管所有房託基金物業均由寶龍集團開發，寶龍房託基金集團將於[**編纂**]後在適當時候繼續識別其他收購機遇(包括保留集團及獨立第三方提供的任何機遇)。

寶龍房託基金的主要目標是為基金單位持有人提供穩定分派、可持續和長期的分派增長，以及提升寶龍房託基金物業的價值。房託管理人擬通過持有和投資位於中國的優質創收商用物業以達到以上目標。有關寶龍房託基金的戰略詳情，請參閱本文件「戰略」一節。

保留集團主要參與房地產項目業務，包括住宅物業發展及銷售、物業投資及其他物業發展相關服務。

於分拆完成後，寶龍房託基金將不會從事房地產開發業務。因此，房託管理人認為保留集團及寶龍房託基金的業務模式及運營目標之間存在明確劃分，且保留集團與寶龍房託基金之間並不存在競爭。

寶龍控股訂立以受託人(以寶龍房託基金受託人之身份)及房託管理人(以寶龍房託管理人之身份)為受益人的契約。根據該契約，[**編纂**]後，寶龍房託基金已獲授優先選擇權，據此，倘寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司擬出售任何符合相關準則的商業或零售物業的任何大多數擁有權及控制權，寶龍房託基金將有優先購買權可收購該等合資格物業。有關進一步請參閱本文件「重大協議及其他文件－優先購買權契約」。

獨立於寶龍控股

房託管理人認為寶龍房託基金於[**編纂**]後有能力獨立於寶龍控股及其聯營公司(除寶龍房託基金集團外)就寶龍房託基金及基金單位持有人的最佳利益進行其業務，乃基於以下原因：

管理獨立性

寶龍房託基金集團將獨立於保留集團予以管理。於分拆完成後，基金單位將由寶龍控股及[**編纂**]分別持有。寶龍房託基金集團的管理及營運將由房託管理人、營運及物業管理人以及受託人處理。

房託管理人為寶龍控股的間接全資附屬公司。其主要負責(其中包括)根據房託管理人的投資策略以及信託契約條文及合規程序整體管理寶龍房託基金的資產。有關詳情，請參閱本文件「房託管理人」一節。

營運及物業管理人為寶龍控股的間接非全資附屬公司。其主要負責(其中包括)為房託基金物業提供日常商業運營服務，惟須受房託管理人之監管及監督。有關詳情，請參閱本文件「營運及物業管理人」一節。

受託人為獨立於寶龍控股及其關連人士的第三方，只要負責(其中包括)實行房託管理人的投資指示及確保存置於受託人的財產根據信託契約條文及寶龍房託基金任何其他相關組成文件為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有。

受託人(作為寶龍房託基金的受託人)負責根據信託契約代表基金單位持有人安全保管寶龍房託基金的資產及監管房託管理人的活動以遵守寶龍房託基金的相關章程文件及其適用監管規定。房託管理人於信託契約下的職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理寶龍房託基金及其資產，並履行一般法律對其身為寶龍房託基金的管理人施加的職責，尤其確保寶龍房託基金資產的財務及經濟事宜是純粹以基金單位持有人的利益進行專業管理。有關詳情，請參閱本文件「信託契約」一節。

鑑於以下原因，就管理及日常營運而言，寶龍房託基金集團並無依賴保留集團，且寶龍房託基金集團的管理職能乃獨立於保留集團予以管理：

(i) 寶龍房託基金由房託管理人管理，其擁有足夠人力、組織及技術資源妥為履行其職責，包括三名各自須擁有至少五年投資管理及／或物業組合管理往績的[**編纂**]，及至少一名[**編纂**]須隨時在任監督房託管理人受規管活動業務。於[**編纂**]後，[**編纂**]包括楊嘉誠先生、温海霞女士及唐喬女士。彼等於[**編纂**]後均不得於保留集團擔任任何職位。有關詳情，請參閱本文件「房託管理人－房託管理人[**編纂**]」一節；

(ii) 房託管理人(其主要職責乃為基金單位持有人的利益管理寶龍房託基金的資產)將實施企業管治措施以確保董事會將妥為履行其職責，包括但不限於將予載列於組織章程細則及房託管理人合規手冊的決策機制以及為確保遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的機制。有關詳情，請參閱本文件「企業管治」一節；

(iii) 房託管理人將向受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現寶龍房託基金的資產，及以寶龍房託基金的名義進行貸款及擔保，並擁有管理寶龍房託基金的一般權力；

(iv) 非執行董事(即許華芳先生(亦為寶龍控股及寶龍商業各自的執行董事)、許華芬女士(亦為寶龍控股及寶龍商業各自的非執行董事)及許華琳女士(亦為寶龍商業的非執行董事))並不會參與寶龍房託基金集團的日常管理。彼等主要負責為寶龍房託基金集團的整體營運提供指引；

(v) 除上文第(iv)段所披露者外，房託管理人、寶龍控股及寶龍商業之間概無其他董事重疊；

(vi) 董事會由一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事均衡組成，而獨立非執行董事將確保董事會的獨立性，提供公正及專業的意見及為董事會決策帶來獨立判斷；及

(vii) 董事會須根據房託管理人的組織章程細則以及適用法律、規則及規例管理所有利益衝突(如有)。房託管理人須確保所有與寶龍房託基金有關的利益衝突已獲管理及預防。有關已採取的措施詳情，請參閱本文件「企業管治－衝突」一節。

營運獨立性

於分拆前，房託基金物業乃按項目公司層面獨立營運。儘管寶龍集團於[**編纂**]後將仍為一名主要基金單位持有人，房託管理人可全權作出所有寶龍房託基金業務決策及獨立經營寶龍房託基金業務。

房託管理人將向營運及物業管理人(即寶龍商業)授權房託基金物業的日常商業營運及物業管理職能。寶龍商業集團主要從事於中國提供商業運營服務及住宅物業管理服務，亦向保留集團提供商業運營服務及住宅物業管理服務，並預期於分拆完成後將繼續向保留集團提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

儘管預期寶龍房託基金集團及保留集團均將自寶龍商業集團收到商業運營服務，房託管理人認為寶龍房託基金集團於[**編纂**]後能獨立於保留集團營運，乃由於已制定若干安排以降低與房託基金物業管理相關的潛在利益衝突，包括但不限於：

(i) 營運物業管理人將指定獨立人員團隊為寶龍房託基金集團及保留集團進行租賃及營銷功能等關鍵功能，以避免任何潛在衝突，且指定人員團隊將嚴格遵守事先批准的隸屬關係；及

(ii) 職能分隔制度及明確報告程序等措施將予以實施以保護寶龍房託基金集團及保留集團的敏感物業管理資料(如租賃協議詳情)不會被利用以損耗彼此，而指定人員團隊將維持嚴格保密度。

除房託基金物業外，寶龍房託基金集團於[**編纂**]後將在適當時候繼續識別其他收購機遇(包括保留集團及獨立第三方提供的任何機遇)。

關連人士交易

本文件「關連人士交易」一節載有寶龍房託基金集團及寶龍商業集團之間的持續關連人士交易，其將於[**編纂**]完成後繼續進行。所有該等交易乃經公平磋商後釐定並按正常商業條款進行。因此，預期該等持續關連人士交易不會影響寶龍房託基金的整體營運獨立性。

信託契約

信託契約乃由房託管理人與受託人訂立，以構成寶龍房託基金及載列規管寶龍房託基金管理及營運的條款。受託人與房託管理人互相獨立。有關詳情，請參閱本文件「信託契約」一節。

財務獨立性

所有應付或應收保留集團成員公司貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)將於[**編纂**]前悉數結清或免除(現有項目公司可能存在與若干非房託基金物業有關的款項除外)。請參閱本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－重組及資產注入－(b)轉讓房託基金物業－現有項目公司」一節。

保留集團成員公司提供或獲提供有關寶龍房託基金或保留集團借貸的所有股份質押及擔保亦將於[**編纂**]前獲悉數解除。此外，寶龍房託基金集團已成立自己的財務部門，由獨立於保留集團的財務人員團隊負責寶龍房託基金集團財務控制、會計、申報、集團信用及內部控制。

因此，房託管理人認為寶龍房託基金能夠在獨立於保留集團的情況下維持財務獨立。

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使寶龍房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。寶龍房託基金的企業管治政策充分顧及上市規則附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於房地產投資信託基金。以下為房託管理人及寶龍房託基金所採納並將遵循的企業管治政策主要部分的概要。董事會可以簡單多數票通過修訂有關政策。

認可架構

寶龍房託基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則及收購守則的規定)監管。證監會對寶龍房託基金的財務穩健性概不承擔任何責任，對本文件及／或其他與寶龍房託基金有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。證監會認可不等於對計劃作出推介或認許，亦不是對計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表計劃適合所有投資者，或認許計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。證監會根據證券及期貨條例第116條授權房託管理人進行受規管的資產管理活動(第9類)。房託管理人有三名人員已根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定獲證監會批准成為[**編纂**]，根據證券及期貨條例第125條，其中至少有一名為房託管理人的執行董事。至少一名[**編纂**]將隨時在任監督房託管理人受規管活動業務，包括資產及物業管理。執行董事楊嘉誠先生已獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及第105(2)條批准成為房託管理人的獲准人士。

受託人已根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人符合資格作為證券及期貨條例認可的集體投資計劃受託人。

受託人及房託管理人的職責

受託人與房託管理人互相獨立。受託人(作為寶龍房託基金的受託人)負責根據信託契約代表基金單位持有人安全保管寶龍房託基金的資產及監管房託管理人的活動以遵守寶龍房託基金的相關章程文件及其適用監管規定。房託管理人於信託契約下的職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理寶龍房託基金及其資產，並履行一般法律對其身為寶龍房託基金的管理人施加的職責，尤其確保寶龍房託基金資產的財務及經濟事宜是純粹以基金單位持有人的利益進行專業管理。

房託管理人董事會的職能

董事會由七名成員組成，包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會監督管理房託管理人的事務及業務營運，並負責房託管理人的整體管治。董事會行使其在憲章文件所定規限內的一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢視重大財務決策及房託管理人的表現。根據房地產投資信託基金守則，房託管理人須按基金單位持有人(房託管理人對其負有受信責任)的最佳利益行事。

董事會組成

根據房託管理人的組織章程細則及企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合房託管理人採納的合規手冊所載有關獨立性準則的人士。請參閱本文件「房託管理人－房託管理人董事會」一節。

董事會須按以下原則組成：

- 主席須為非執行董事；
- 董事會應保持適合寶龍房託基金業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點，並應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例均衡，以令董事會具有高度獨立性，有效地作出獨立判斷；
- 董事會應制定適合寶龍房託基金業務要求的董事會成員多元化政策，並在企業管治報告中披露有關多元化的政策或政策概要；
- 董事會成員至少三分之一且不少於三名應為獨立非執行董事，並且至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識；
- 重選及進一步委任任何擔任董事會成員達九年的獨立非執行董事，須以獨立基金單位持有人決議案形式通過；
- 任何獲委任為獨立非執行董事以填補臨時空缺或作為額外董事的人士，其任期僅至寶龍房託基金下屆股東大會為止，屆時將有資格在該次股東大會上重選連任。任何獨立非執行董事的重選須由基金單位持有人以普通決議的方式批准；及
- 各獨立非執行董事須至少每三年輪值告退一次。如任何獨立非執行董事自其獲委任或重選之日起至寶龍房託基金下屆股東周年大會期間擔任獨立非執行董事已超過三年，且未曾輪值告退，該獨立非執行董事將在該股東周年大會上輪值告退。

主席及行政總裁的職位由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席應領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。主席應確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責房託管理人及寶龍房託基金的日常管理。行政總裁執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知寶龍房託基金業務的最新資料。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗組合以及獲委任的董事具備履行職責的相關的專業知識及經驗。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適的董事人數組成。董事會已設立多個委員會協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈交全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。現有的董事委員會詳列如下：

投資委員會

投資委員會由至少三名成員組成，須由董事會自董事間委任，當中須包括行政總裁及至少一名獨立非執行董事。於[**編纂**]後，投資委員會成員將為許華芳先生、楊嘉誠先生、陳曉歐先生、吳曉軍先生及劉曉蘭女士。許華芳先生將獲委任為投資委員會首任主席。投資委員會負責(包括但不限於)就投資機遇(包括擬收購及出售投資)進行評估及提出建議，批准財務預算、審閱所有重大開支項目的開支，及檢討房託管理人及寶龍房託基金的季度財務表現、預測及年度財務計劃。投資委員會亦檢討並就會計、稅收、庫務、派息、投資評估、管理及法定報告方面的財務權限、政策或程序提出修改建議。

審核委員會

審核委員會由至少三名成員組成，須由董事會委任，當中須為非執行董事(包括獨立非執行董事)。審核委員會的大多數成員須為獨立非執行董事，而至少其中一名須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須由獨立非執行董事擔任主席。於[**編纂**]後，審核委員會成員將為許華芳先生、吳曉軍先生及劉曉蘭女士。吳曉軍先生(其擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)將獲委任為審核委員會首任主席。

審核委員會負責設立及維持充足的內部監控架構、有效的財政匯報及風險管理制度，確保財務報表質量合格及完備。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師並檢討外聘審計的成本、業務範疇以及表現是否充分。審核委員會亦確保房託管理人及寶龍房託基金擁有並經營有效的內部監控及風險管理系統。

審核委員會的責任亦(其中)包括：

(a) 根據房託管理人採用的任何證券交易政策監控董事的交易；

(b) 審閱所有財務報表及所有外部審計報告，並建立及執行有關委任外聘核數師提供非核數服務的政策；

(c) 確保內部審計職能獲得足夠資源，並指導管理層採取合適行動，以糾正內部監控中任何可辨識的錯誤或不足之處；

(d) 協助董事會監察各實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；

(e) 定期審閱及監察所有關連人士交易及關聯方交易；

(f) 定期審查房託管理人及寶龍房託基金對法律及監管要求的遵守情況；及

(g) 審查並向董事會推薦建議房託管理人的企業管治政策及慣例。

提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會由至少三名成員組成，均由董事會自董事中委任。提名及薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。提名及薪酬委員會主席應為主席或獨立非執行董事。於[**編纂**]後，提名及薪酬委員會的成員將為許華芳先生、陳曉歐先生、吳曉軍先生及劉曉蘭女士。許華芳先生將獲委任為提名及薪酬委員會首任主席。

提名及薪酬委員會的責任(其中)包括：

(a) 至少每年檢討董事會及其委員會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合房託管理人的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

(b) 為確定和評估董事候選人的資格及評價董事候選人制訂標準；

(c) 物色合資格／合適成為董事會成員的人士，並挑選所獲提名的人士出任董事或就挑選有關人士出任董事向董事會提出建議；

(d) 檢討所有員工及董事的聘用條款及條件，並就人力配置計劃(包括管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及待遇提出建議；

(e) 評估獨立非執行董事的獨立性以釐定其資格；

(f) 審閱、監督及報告房託管理人的董事會多元化政策；

(g) 就委任、重選或罷免董事及董事繼任計劃向董事會提出建議；及

(h) 就董事的薪酬及退休政策及待遇向董事會提供推薦建議以及確保概無董事參與釐定其本身薪酬。

披露委員會

披露委員會由至少三名成員組成，均由董事會自董事中委任，其中一名須為獨立非執行董事。於[**編纂**]後，披露委員會的成員將為許華芳先生、楊嘉誠先生及劉曉蘭女士。楊嘉誠先生將獲委任為披露委員會首任主席。披露委員會的職責包括審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與房託管理人的管理層合作，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

披露委員會的責任(其中)包括：

(a) 定期審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公佈、通函及其他企業傳訊，並就上述事宜向董事會提供意見；

(b) 監督寶龍房託基金或其代表遵守適用法律規定的情況，以及其向公眾及適用的監管機構發佈資料的連貫性、準確性、清晰性、完整性及時效性；

(c) 於寶龍房託基金或其代表向公眾發佈或向適用的監管機構提交備案(如適用)前，審閱及批准所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；

(d) 審閱向監管機構提交的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；

(e) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；

(f) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊；及

(g) 查及批准根據房地產投資信託基金守則第10.3段發佈的任何公告。

衝突

董事會須根據房託管理人的組織章程細則以及適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。房託管理人須確保所有與寶龍房託基金有關的利益衝突已獲管理及預防。就此已採取下列措施：

- 房託管理人將成為寶龍房託基金專責管理人，除非獲證監會批准，否則房託管理人將不會管理寶龍房託基金以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理寶龍房託基金於其中擁有權益或投資的房地產資產以外的其他房地產資產；

- 房託管理人將確保其可獨立於其股東行使職能，所有的高級行政人員及負責人員將由房託管理人全職聘用並只專責於寶龍房託基金的業務運作。

- 房託管理人已根據其合規手冊設定處理利益衝突的程序；

- 房託管理人設有內部監控系統，以確保寶龍房託基金與其關連人士進行的關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))受到監察及進行，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；

- 所有涉及主要基金單位持有人或董事，或透過該等實體與寶龍房託基金關連人士的利益衝突須由現場董事會會議而非書面決議案管理，且並無於有關事項中擁有重大利益的所有獨立非執行董事及其聯繫人須出席該董事會會議；及

- 董事如於房託管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的事項中有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議的法定人數內。

房託管理人已設立內部監控系統，擬確保寶龍房託基金與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，且以符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易必須：

(a) 按公平磋商的原則以一般商業條款公開透明地進行；

(b) 就物業交易而言，須由獨立物業估值師進行估值；

(c) 符合寶龍房託基金的投資目的及策略；

(d) 按公平及合理條款進行及符合基金單位持有人的最佳利益；

(e) 妥善地向基金單位持有人披露；及

(f) 經房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)批准，如須先經基金單位持有人批准，則房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)須於通函內所載的函件向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。

房託管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明，所有關連人士交易符合上述標準，但此舉可能導致(如切實可行)須向獨立第三方索取報價，或向獨立專業估值師索取一份或以上估值函件。倘房地產投資信託基金守則有限規定，關連人士交易的價值須事先經基金單位持有人批准，惟證監會豁免該等交易除外。若一名基金單位持有人於任何將予召開而該基金單位持有人於將予處理之事務上享有重大權益且該權益有別於其他基金單位持有人之權益之基金單位持有人大會上，除寶龍房託管理人任免外，該基金單位持有人不得就其所持基金單位投票通過該事宜，亦不得點算計入法定人數。

根據信託契約，倘於某一大會上處理任何基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(由：(a)房託管理人(如所涉基金單位持有人並非與房託管理人有關的關連人士)；或由(b)受託人(如所涉基金單位持有人為與房託管理人有關的關連人士)(倘適用)全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，則該等基金單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數。[**編纂**]後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，房託管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由房託管理人提出，而房託管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，而彼等於終止或合併寶龍房託基金的利益(由受託人全權酌情決定)有別於所有其他基金單位持有人，則房託管理人及其關連人士亦須就終止或合併寶龍房託基金的任何建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應房託管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除任何條件，受託人可在有需要的情況下代表寶龍房託基金採取法律行動或展開法律程序，包括就受託人及受託人代表寶龍房託基金與受託人任何關連人士訂立的任何交易或協議，而對受託人的任何

關連人士採取法律行動或展開法律程序，惟前提是受託人須按房託管理人的要求及指示而對受託人的關連人士採取任何行動。儘管上文所述，房託管理人須於獲悉受託人的關連人士違反寶龍房託基金(或由受託人或房託管理人為及代表寶龍房託基金)與有關關連人士訂立的任何協議或交易時，儘快通知受託人，而房託管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合基金單位持有人的利益。

業務風險的管理

為降低業務風險，董事會(透過其本身或審核委員會行事)將每半年召開會議檢視寶龍房託基金的資產及業務風險，並將在合適時考慮按寶龍房託基金核數師的任何建議行事。房託管理人的管理層亦將每半年開會檢視寶龍房託基金的業務運作，並討論持續披露事宜。

基金單位持有人大會

除於每個曆年舉行的任何其他基金單位持有人大會外，寶龍房託基金將每曆年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或房託管理人可隨時召開基金單位持有人大會。如不少於兩名基金單位持有人(彼等合共持有不少於10%當時已發行並發行在外基金單位)以書面要求，則房託管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日或10個完整營業日前(以較長者為準)送交基金單位持有人；如屬基金單位持有人週年大會或將於該會議上提呈審議特別決議案，則須於大會召開至少20個完整營業日前送交基金單位持有人；該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈的任何決議案的條款。

合共登記持有不少於10%當時已發行及發行在外基金單位的兩名或以上基金單位持有人親身出席或由委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟就通過特別決議案而舉行的會議則除外。通過特別決議案所需的法定人數將為兩名或以上親身出席或由委派代表出席的基金單位持有人，彼等所持基金單位不得少於當時已發行並發行在外基金單位25%。續會的法定人數為親身出席或透過受委代表出席的基金單位持有人人數，不論其持有的基金單位數目。

申報及透明度

寶龍房託基金將按照國際財務報告準則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則，寶龍房託基金的年報及賬目須於寶龍房託基金各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，並提交證監會存檔；及寶龍房託基金的中期報告則須於該報告涵蓋期結束後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人，並提交證監會存檔。

房託管理人須確保寶龍房託基金的房地產(不論是由受託人直接持有或由特殊目的公司間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且房託管理人可全權酌情要求總估值師於房託管理人可能確定的其他日期進行額外的估值或檢查，惟在寶龍房託基金成立後，寶龍房託基金的房地產的下一次估值將不遲於或在有關財政年度結束時進行(首次估值將在[**編纂**]完成的財政年度結束時進行)。房託管理人亦應確保總估值師：(i)對寶龍房託基金將購買或出售的房地產；(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價；或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的任何其他情況，發出估值報告，惟獲證監會豁免除外。

房託管理人須按房地產投資信託基金守則規定，以適時及具透明度的方式知會基金單位持有人有關寶龍房託基金的任何重大資料，而證券及期貨條例第XIVA部所載條文經必要變通後，其效力猶如寶龍房託基金為「[**編纂**]法團」，並猶如房託管理人的董事會為「[**編纂**]法團」的董事會。

根據房地產投資信託基金守則的規定，房託管理人將在合理可行情況下儘快知會基金單位持有人有關寶龍房託基金的任何資料或交易，而該等資料及交易：(a)為使基金單位持有人得以評估寶龍房託基金狀況實屬必要；或(b)對避免基金單位出現虛假市場而言所必要；或(c)或可合理預期會嚴重影響寶龍房託基金或影響基金單位價格的市場活動；或(d)須經基金單位持有人批准。

房託管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或房託管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就寶龍房託基金的重大資料發出通函。

董事、房託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，房託管理人已採用一套載有關於董事及房託管理人進行買賣規則的守則，該守則相當於上市規則所載[**編纂**]發行人董事進行證券交易的標準守則。根據此守則，有意買賣基金單位的房託管理人、房託管理人的附屬公司或特殊目的公司所有董事及僱員(「**管理人士**」)因其受聘於房託管理人、房託管理人的相關附屬公司或相關特殊目的公司而很可能擁有寶龍房託基金證券的未公佈內幕資料，須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於寶龍房託基金證券一般。此外，管理人員不得未經任何授權而向聯合受託人或任何其他人士(即使其負有受信責任之人士)披露機密資料，亦不得利用該等資料為自己或他人牟利。

管理人士若知悉或私下掌握任何就擬進行且根據上市規則第十四章(如適用於寶龍房託基金)屬須予公佈交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或房地產投資信託基金守則項下的任何關連人士交易或任何內幕消息，均須在知悉或私下掌握有關情況後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何對有關資料作適當披露為止。私下掌握有關磋商或協定或任何內幕消息的管理人士，應提醒並不同樣私下掌握有關資料的管理人士，指出或會有內幕消息，並切勿在相關期間買賣寶龍房託基金的證券。

除特別情況外，管理人士不得於公佈寶龍房託基金財務業績的任何日期及下列期間內買賣寶龍房託基金的任何證券：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績(如有)或半年度業績的日期前30日的期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理人士進行買賣，管理人士必須遵守由房託管理人採納載列管理人士進行買賣規則的守則所載的程序。

房託管理人須遵守董事根據守則應遵守的相同買賣規定(經相應修定後)。房託管理人亦已採納監察董事及房託管理人的最高行政人員以及房託管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於房託管理人、董事及房託管理人的最高行政人員及每名基金單位持有人及透過彼等或藉助彼等提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及房託管理人的最高行政人員將擁有須申報權益及須通知聯交所及房託管理人有關其於寶龍房託基金所持的權益。房託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知的詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向房託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本文件「信託契約」一節。

在信託契約條文的規限下且不以任何方式影響信託契約條文的一般性情況下，受託人或房託管理人如認為某基金單位持有人可能為主要基金單位持有人，受託人(按房託管理人的書面指示)有權要求基金單位持有人儘快向受託人及房託管理人披露該基金單位持有人及有關其他人士(其持有的基金單位會在決定基金單位持有人是否為主要基金單位持有人時予以考慮)所持有的法定、實益及衡平法上的權益。在不影響上述權利下，受託人須有權要求任何基金單位持有人儘快向受託人披露該基金單位持有人在基金單位所持有的所有實益權益。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事宜

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。有關進一步資料，請參閱本文件「信託契約－基金單位持有人大會」一節。

信託契約

信託契約屬複雜文件，下文僅為除相關資料以外的信託契約條文的概要。信託契約副本於房託管理人註冊辦事處(地址為香港中環永和街23-29號俊和商業中心14樓2A室)可供查閱。

寶龍房託基金的受託人為德意志信託(香港)有限公司，為一家於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

信託契約

寶龍房託基金乃由房託管理人與受託人所訂立的日期為2021年●月●日的信託契約(經修訂及重列)構成及規管的房地產投資信託基金。於[**編纂**]後，寶龍房託基金將受適用規則規管。

信託契約的相關條文對受託人、房託管理人及每一名基金單位持有人(以及透過基金單位持有人提出申索的人士)具約束力，猶如該等基金單位持有人亦為信託契約的訂約方。信託契約應包含每一名基金單位持有人應遵守的契約，對每一名基金單位持有人有約束力的規定，以及每一名基金單位持有人要求房託管理人及／或受託人作出或不作出信託契約中可能要求的行為及事情的授權。

適用規則的條文規管信託契約已涵蓋的房託管理人、受託人及基金單位持有人的若干權利、責任及義務。

房地產投資信託基金的架構

寶龍房託基金乃根據香港法例以基金單位形式成立，主要(直接或間接透過特殊目的公司或合資企業實體)投資房地產。根據房地產投資信託基金守則要求，房託管理人須管理寶龍房託基金，以於任何時候，至少75%的存置物業資產總值將投資於產生定期租金收入的房地產。有關房託管理人的投資目標及政策的進一步詳情，請參閱本文件「策略」一節。寶龍房託基金的資產及由該等資產產生的收入將由受託人以信託形式初步為房託管理人持有，於基金單位發行後，根據各基金單位持有人持有之基金單位數目以基金單位持有人之平等利益以信託方式持有，惟須遵守信託契約的條款及條件。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益列於信託契約中。根據信託契約，受託人於開展其職能及職責以及保障基金單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。

每個基金單位代表於寶龍房託基金中一份不可分割的部分。基金單位持有人對寶龍房託基金的相關資產並無衡平法上或所有權權益，無權獲得轉讓寶龍房託基金的任何資產(或其中任何部分)或其任何遺產或任何資產權益(或其中任何部分)。

除非信託契約另有明文規定，否則基金單位持有人不得干擾或尋求干擾房託管理人或受託人運用其權利、權力、義務、授權或酌情權(倘根據信託契約已恰當地行使或履行該等權利、權力、義務、授權或酌情權)、就存置財產或其任何部分提出索償或行使任何權利、提交知會備忘或其他影響存置財產或其任何部分的通知、或要求獲得轉讓於該基金單位持有人全部或任何部分的存置財產。

發行基金單位及／或可轉換工具及發行價

基金單位將以港元[**編纂**]及報價。以下為信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則以及任何其他適用法律及法規，房託管理人擁有獨家權利代表寶龍房託基金設立及發行基金單位及／或可轉換工具。就[**編纂**]而言，於[**編纂**]發行之基金單位須按本文件所披露之基準釐定發行價。

於[**編纂**]後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準以供股方式發售新基金單位及／或可轉換工具，惟倘任何該等發行連同可轉換工具(假設悉數轉換)令寶龍房託基金的市值增加50.0%以上(該次發行本身或與(a)緊接建議供股公佈前12個月內；或(b)於該12個月期間前(據此發行之基金單位於該12個月期間內開始買賣)，就信託契約項下任何其他按比例發行的基金單位或寶龍房託基金公佈的[**編纂**]合計，連同作為該等按比例發行或[**編纂**]一部份而授予或將授予基金單位持有人的任何可換股工具(假設悉數轉換))則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人以普通決議案事先批准後，方可進行。

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位之若干限制及房地產投資信託基金守則，[**編纂**]後，在下列情況下，可在毋須基金單位持有人批准下，於任何財政年度內，直接或根據任何可轉換工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(按比例向所有現有基金單位持有人發行除外)：

(a) 根據本段，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，在不計及下列者：

(i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行之任何可轉換工具(不論在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位不得超過在相關日期適用於相關可轉換工具並擬據下文(b)段發行之新基金單位總數內；

(ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後，根據任何可轉換工具或按下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行新基金單位之數目；

(iii) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議並根據(a)分段進行之計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；

(iv) 根據信託契約於該財政年度根據任何按比例提出的要約，於該財政年度所發行或可予發行之任何新基金單位(無論是直接或根據任何可轉換工具)；

(v) 在依照本文有關規定及根據適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行之任何新基金單位按比例(向所有現有基金單位持有人發行除外)；及／或

(vi) 於該財政年度內根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或可予發行之任何新基金單位；

並加上：

(b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行之可轉換工具按最初發行價可予發行之新基金單位之最高數目(按比例向所有現有基金單位持有人發行除外)；及

(ii) 於相關日期根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由房託管理人經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，按房託管理人認為適當的假設，真誠和盡力後估計或釐定並書面向受託人及證監會確認(包括按任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者則除外)；

並未令前一個財政年度結算時發行在外之基金單位數目(或(就在第一個財政年度內發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行基金單位或可轉換工具而言)，於[**編纂**]發行在外之基金單位數目)增加超過20.0%(或證監會規定之該等其他發行在外基金單位百分比)(「**百分比上限**」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例對基金單位數目之百分比上限作出調整以反映有關合併、拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行新基金單位之數目超過百分比上限，將須經基金單位持有人於房託管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准。

倘房地產投資信託基金守則規定，向關連人士發行、授予或提呈發售基金單位或可轉換工具的事項將須由基金單位持有人在房託管理人根據信託契約的條文召開的會議上以普通決議案明確事先批准。

房託管理人可酌情選擇在房託管理人經考慮相關法律限制或規定後認為有關除外安排屬必要或權宜的情況下，不向地址位於香港境外的基金單位持有人[**編纂**][**編纂**]項下的基金單位。在此情況下，房託管理人(作為每一名該等有關基金單位持有人的代名人及獲授權代理)將按其可能釐定的方式及價格提呈出售該等海外基金單位持有人的基金單位供股權或配額。如必要，受託人可就有關出售酌情施加其他條款及條件。任何有關出售(如有)的所得款項將支付予成功申請的基金單位持有人。

購回及贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。房託管理人不得購回或贖回任何基金單位，除非在根據證監會發出之有關守則及指引(包括但不限於收購守則及日期為2008年1月31日的致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函—「證監會認可的房地產投資信託基金於公開市場之基金單位購回」)下獲准購回或贖回任何基金單位。房託管理人於該期間購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

[**編纂**]

[編纂]

基金單位持有人的權利及責任

基金單位持有人的主要權利包括有權：

(a) 收取所持基金單位應佔收入及其他分派；

(b) 收取寶龍房託基金的經審計賬目、年度報告及半年度報告；及

(c) 透過按照彼等於寶龍房託基金的比例權益，收取應佔來自將寶龍房託基金資產變現的所有現金所得款項淨額，從而參與寶龍房託基金終止。

基金單位持有人均無權要求向其轉讓任何存置財產或存置財產的任何部分。

向受託人或房託管理人作出任何指示(不論是於根據信託契約或以其它方式召開的基金單位持有人大會上)將使受託人或房託管理人須作出或不作出任何行動以致發生下列情況，則基金單位持有人不得向房託管理人或受託人作出有關指示：

(a) 行使信託契約明文賦予受託人或房託管理人的任何酌情權決定或釐定任何事宜，而根據信託契約，有關事宜須經受託人或房託管理人或兩者同時同意；惟本段不限制基金單位持有人要求寶龍房託基金根據信託契約恰當地運營或受託人或房託管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利；或

(b) 寶龍房託基金不再符合房地產投資信託基金守則或上市規則或信託契約或寶龍房託基金的任何適用規則。

基金單位持有人在全數支付認購或收購其基金單位的代價或承擔任何有關其基金單位的責任後，毋須對房託管理人或受託人負責或向寶龍房託基金支付任何其他款項。該等條文旨在確保倘基金單位持有人所持基金單位的[編纂]已獲繳足，則有關基金單位持有人一概毋須僅因身為基金單位持有人而須於寶龍房託基金資不抵債時，以個人身份負責補償受託人或寶龍房託基金的任何債權人。

投資限制

根據房地產投資信託基金守則項下的規定及免責條款，房託管理人須確保以下各項投資限制得到遵守：

(a) 除按信託契約規定外，寶龍房託基金不得作出任何會導致違反房地產投資信託基金守則(除非獲證監會豁免)、信託契約、上市規則的適用投資限制(如有)及適用法律及法規的投資；

(b) 寶龍房託基金僅可投資於經授權投資及房地產投資信託基金守則及／或已發佈指引、政策、實務陳述或其他證監會不時頒發的指引所允許的其他投資；

(c) 寶龍房託基金不得投資空置土地，除非該等投資為根據房地產投資信託基金守則進行的物業開發中不可或缺的部分及屬於寶龍房託基金的投資目標或政策範圍內；

(d) 未經受託人事先書面同意，寶龍房託基金不得借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士的任何責任或債項，而任何部分存置財產亦不得用於抵押任何人士的債項或任何責任、負債或債項；

(e) 寶龍房託基金不得收購涉及承擔任何無限責任的任何投資；

(f) 除房地產投資信託基金守則及／或其他已發佈指引、政策、實務陳述或證監會頒發的指引所允許的範圍外：

(i) 寶龍房託基金須自收購完成之日起至少持有每項投資(屬一項特定房地產性質或持有一項特定房地產(除不合資格少數股權物業外)權益的特殊目的公司或合資企業實體的股份)兩年，除非房託管理人明確向基金單位持有人告知在該期間屆滿前出售的理由，且根據信託契約於正式召開及舉行的會議上以特別決議案批准出售有關投資，或於房地產投資信託基金守則不時允許的任何其他情況下及／或任何已發佈指引、政策、實務陳述或其他證監會頒發的指引；

(ii) 在下文第(vi)分段規限下，寶龍房託基金所持有的由任意單一公司集團發行的相關投資的價值在任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%；

(iii) 在下文第(vi)分段規限下，寶龍房託基金所持有的任何不合資格少數股權物業的價值在任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%；

(iv) 在第(vi)分段規限下，寶龍房託基金所持有的所有其他附屬投資(定義見房地產投資信託基金守則及／或其他已發佈指引、政策、實務陳述或證監會頒發的指引)的價值在任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%；

(v) 在符合下文(vi)分段的情況下，信託管理人(代表寶龍房託基金)可從事或參與物業開發及相關活動，惟所有物業開發及相關活動的開發成本總額均不得超過25%存置財產資產總值的最高限額(「**物業開發上限**」)；及

(vi) (a)寶龍房託基金的所有相關投資；(b)寶龍房託基金的所有不合資格少數股權物業；(c)寶龍房託基金的其他附屬投資；及(d)寶龍房託基金的所有物業開發成本的價值總和在任何時間均不得超過存置財產的資產總值的25%(房地產投資信託基金守則可能允許的或相關機關可能具體允許的有關其他較高或較低百分比)(「**最高上限**」)。

「**經授權投資**」包括：(i)房地產投資信託基金守則所允許的房地產(包括少數股權物業)；(ii)任何房地產的任何改良或擴建或加建或重建或翻新或其他發展項目(包括物業開發及相關活動)；(iii)相關投資；(iv)房地產擁有權附帶的資產(包括但不限於傢俬、地毯、傢俱、機器及廠房以及任何房地產已安裝或使用或將予安裝或使用或與該房地產有關的設備)；(v)現金及現金等價物；(vi)任何特殊目的公司或合資企業實體已發行股本中的股份及貸款予任何特殊目的公司或合資企業實體，以及因該等收購特殊目的公司或合資企業實體的股份(視情況而定)而取得的商譽及其他無形資產；(vii)與旨在提高回報率或降低相關風險的安排有關的投資；及(viii)房地產投資信託基金守則允許的任何其他資產或投資、上述預期的經授權投資或其他投資，或一般與信託有關的投資，包括用作對沖用途的衍生工具的投資。在各情況下，均不論有關投資是否由受託人直接持有或通過特殊目的公司或(如適用)合資企業實體間接持有或根據信託契約以其他方式持有。

房託管理人須確保各特殊目的公司及／或合資企業實體遵守信託契約所載的規定。儘管信託契約中有所規定，惟就不合資格少數股權物業，房託管理人及受託人須以應有的審慎及技能，遵守房地產投資信託基金守則的一般規定，除非有關事宜不在房地產投資信託基金守則的控制範圍內。

投資估值

房託管理人須確保，核准估值師根據該等核准估值師認為適合的市場慣例真誠地按照信託契約履行一切估值，並須遵守信託契約的條款及房地產投資信託基金守則的條文。房地產估值的估值方法須依循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則。一經採納後，相同的估值準則須一致地應用於所有房地產的估值。

就任何非房地產性質的投資而言，房託管理人在向受託人提出有關其估值師的任何建議時，均須考慮有關投資的特殊性質，此乃估值、建議或報告的參照。

房託管理人須根據核准估值師或(如適用)合資企業估值師對房地產的估值及其他存置財產的價值(根據信託契約所述方法)，減去寶龍房託基金負債，以釐定存置財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當核准估值師或(如適用)合資企業估值師出具有關期間寶龍房託基金房地產的年度估值報告時，房託管理人根據信託契約計算存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值(即存置財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值載入寶龍房託基金的年報內。

合資企業實體及少數股權物業

房託管理人在認為符合基金單位持有人最佳利益的情況下，可將寶龍房託基金的資產投資於寶龍房託基金並不擁有100%擁有權及控制權的房地產。寶龍房託基金可在房地產投資信託基金守則允許的情況下及在其規限下，通過合資企業實體投資於共有房地產(包括少數股權物業)。

寶龍房託基金可投資於其不會擁有大多數擁有權及控制權(定義見房地產投資信託基金守則及／或任何已發佈指引、政策、實務陳述或證監會頒發的其他指引)的共有房地產(「**少數股權物業**」)，惟(i)除合資格少數股權物業外的所有少數股權物業(「**不合資格少數股權物業**」)；(ii)所有相關投資；(iii)寶龍房託基金的其他附屬投資；及(iv)所有物業開發成本連同寶龍房託基金在房地產投資信託基金守則允許的情況下所收購房地產的所有未完工單位的合同價值總額的價值總和不得超過最高上限。

根據房地產投資信託基金守則第7.7C段，少數股權物業如符合(其中包括)下列原則(視乎證監會作出的任何豁免或免除)(「**合資格少數股權物業**」)，經證監會批准，可不包括在最高上限的計算範圍內：

(i) 投資於該等少數股權物業與本文件「策略」一節所載房託管理人的投資策略及目標相一致，且符合基金單位持有人的最佳利益；

(ii) 在符合慣常優先購買權及上文「投資限制」一段第(f)項的情況下，寶龍房託基金可自由處置該投資；

(iii) 存置財產資產總值的至少75%(或房地產投資信託基金守則可能允許或有關部門可能特別允許的其他較高或較低百分比)須始終投資於可產生經常性租金收入的房地產；及

(iv) 已採取適當保障或措施，以在適用法律法規允許的情況下增加房託管理人在與管理該等少數股權物業有關的事項上的自主權及影響力。

信託契約的更改

受託人及房託管理人有權根據補充契約並經證監會事先批准下按彼等認為屬權宜之方式及程度修改、更改或增補信託契約的條文，惟：

(a) 除非受託人以書面證明其認為有關修改、修訂、變動、更改或增補：

(i) 不會對基金單位持有人的權益構成嚴重損害(倘如此規定)，不會導致受託人或房託管理人或任何其他人士向基金單位持有人承擔的任何責任獲廣泛地解除，及不會使就存置財產應付的成本及費用(有關補充契約所產生的成本、收費、費用及開支除外)增加；或

(ii) 就遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力，包括但不限於任何適用規則的規定)而言屬必要；或

(iii) 就糾正明顯錯誤而言屬必要，

否則不得在未以特別決議案通過的情況下作出有關修改、修訂、變動、更改或增補；及

(b) 有關信託契約的修改、修訂、變動、更改或增補不得規定任何基金單位持有人在全數支付認購或收購其基金單位的代價或就其基金單位承擔任何責任後，須就其基金單位支付任何其他款項。

基金單位持有人大會

房託管理人須每曆年最少召開一次基金單位持有人大會作為股東週年大會，並須在通告中指明所召開之會議，惟於該年度召開之任何其他會議除外。房託管理人須指定召開股東週年大會之時間及地點，並須以不少於20個完整營業日的書面通告告知基金單位持有人。

受託人或房託管理人可分別隨時在召集大會的人士認為適當的香港有關時間或地點(受下文所規限)召開基金單位持有人大會(及房託管理人須按登記合共持有不少10.0%當時已發行在外之基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求召開會議)，並在會上提呈決議案以供審議。房託管理人應根據房地產投資信託基金守則確定該次會議的業務分類屬特別或普通，信託契約的以下條文須適用於此。

於基金單位持有人的任何會議上，房託管理人或房託管理人提名的人士將擔任大會主席。

除非信託契約另有規定，否則舉行每次大會須按本契約所述方式向基金單位持有人發出最少14日或10個完整營業日(以較長者為準)的通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)。通告須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之決議案之條款。通告須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議是由受託人召開，則須以郵遞方式向房託管理人寄發該通告。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通告或任何基金單位持有人未能收到通告為由使任何會議之程序失效。

除通過特別決議案外，處理任何事務之基金單位持有人大會之法定人數須為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於10.0%當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。就通過特別決議案而言，法定人數為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於25.0%已發行在外基金單位之基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何會議上不得處理任何事務。可以分拆受委代表之方式行事。

倘於某一大會上處理任何基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(如有關基金單位持有人並非房地產投資信託基金守則項下房託管理人的關連人士，則由房託管理人釐定；如有關基金單位持有人為房託管理人的關連人士(倘適當)，則由受託人全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位(如某一基金單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，但不包括委任或解聘房託管理人)，則該等基金單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數。

於任何大會上提呈的決議案均須以投票的方式表決，而投票的結果須被視為該大會的決議案。於進行投票時，每一名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作

出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不被計算。倘任何基金單位持有人根據房地產投資信託基金守則須就任何個別決議案放棄投票，或僅可投票贊成或反對任何個別決議案，則由或代表基金單位持有人所作出與該等規定或限制相牴觸的投票將不被計算。受委代表的文據格式須符合一般範例格式或受託人可能批准的任何其他格式。委任受委代表的文據及簽署該文據的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，必須於名列文據的人士擬投票的大會或續會指定舉行時間不少於48小時前交回房託管理人或受託人在召開大會的通告中可能指示的地點，如無指定有關地點，則交回[**編纂**]的註冊辦事處。如無交回文據，則委任受委代表的文據不視作生效。委任受委代表的文據將於文據內所示為簽署日期的日期起計12個月屆滿後失效。交回委任受委代表的文據後，基金單位持有人仍可出席大會及於會上投票或進行相關表決，於該情況下，委任受委代表的文據將視為已撤回。獲委任為受委代表的人士毋須為基金單位持有人。

倘基金單位持有人為法團，則可透過其董事(或其他監管組織)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會，且此授權的人士有權於該大會上代表法團行使其可行使的相同權力，猶如該法團為個人基金單位持有人。

香港結算代理人(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人大會及於大會上投票，猶如該等代表為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何所有權文件或經公證人認證的授權書。基金單位持有人如為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，則可授權其認為適合的人士於任何基金單位持有人大會或任何類別基金單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權予超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格中列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別。據此獲授權的各位人士有權代表該認可結算所行使其可行使的相同權力，猶如該認可結算所或其代名人為個人基金單位持有人。

根據信託契約，有關若干事宜的決定須事先獲基金單位持有人透過特別決議案特別批准。該等事宜包括：(a)房託管理人為寶龍房託基金作出的投資政策或策略變動；(b)將寶龍房託基金持有任何投資起兩年內將該等投資出售(該等投資性質上為房地產或持有房地產權益之任何特殊目的公司之股份)；(c)房託管理人費率的任何增幅超出獲准上限或房託管理人費用結構出現變動；(d)受託人費率的任何增幅超出獲准上限或受託人費用結構出現變動；(e)信託契約的若干修改；(f)終止寶龍房託基金；及(g)寶龍房託基金的合併。基金單位持有人亦可藉特別決議案，(i)免任寶龍房託基金的核數師並委任其他核數師；或(ii)免任受託人。

基金單位持有人以決議案(特別決議案或信託契約或適用規則另有規定除外)所作任何決定須透過普通決議案作出。須透過普通決議案進行的事宜包括但不限於：(a)於[**編纂**]後發行基金單位，而根據信託契約及／或適用規則，有關發行須經基金單位持有人批准(詳情請參閱本文件「信託契約－發行基金單位及／或可轉換工具及發行價」一節)；(b)委任或免任房託管理人；(c)免任寶龍房託基金的總估值師；及(d)任何關連人士與寶龍房託基金或任何特殊目的公司進行的任何關連人士交易。

受託人的權力、職責及義務

受託人的權力、職責及義務載於信託契約。該等權力及職責包括但不限於：

(1) 實行房託管理人的投資指示，惟倘有關指示與本文件、信託契約或寶龍房託基金其他組成文件、房地產投資信託基金守則或其他適用法律有所衝突，則另當別論；

(2) 確保存置財產根據信託契約條文及寶龍房託基金任何其他相關組成文件為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；

(3) 監督房託管理人之活動是否依照及符合信託契約、寶龍房託基金其他相關組成文件及適用於寶龍房託基金的監管規定；及

(4) 確保房託管理人進行之所有投資活動與寶龍房託基金之投資目標及政策以及寶龍房託基金之組成文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

受託人於履行其職能及職責、以及保障基金單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。於運用權力時，受託人可(按房託管理人的書面指示)根據信託契約的條文收購及出售任何經授權投資、為寶龍房託基金借入款項及發出擔保以及任何資產設置產權負擔。然而，受託人必須盡一切合理審慎努力確保寶龍房託基金(包括(如相關)特殊目的公司或合資實體)具備寶龍房託基金(包括(如相關)特殊目的公司或合資實體)所擁有的任何房地產的妥善可銷售法定及實益所有權，及確保受託人代寶龍房託基金就投資簽訂的或房託管理人另行知會受託人有關投資的各份合同(如物業合同、租賃協議、合營企業或合營安排協議及任何其他協議)(包括(如相關)由特殊目的公司或合資實體簽訂的協議)合法、有效及具有約束力以及可由或代表寶龍房託基金(包括(如相關)特殊目的公司或合資實體)根據其條款強制執行。受託人不得收購與信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法律有衝突或涉及承擔無限責任的任何投資。

受託人應負責為所有特殊目的公司及合資實體委任董事會成員，但不負責尋找任何合適的個人或規定任何人作為候選人或提名董事或董事。受託人在委任房託管理人的合適的候選人為特殊目的公司或合資實體(視情況而定)的董事時，可以行使酌情權，拒絕委任任何受託人認為資格不足或不滿意其誠信的候選人。

受託人擁有權力但無任何義務(以遵守房地產投資信託基金守則為目的除外)就信託契約條文或就存置財產或其中任何部分，或就於寶龍房託基金或任何法團或基金單位持有人的法律行動中的任何享有權或權益(而受託人認為此將會或可能為其招致開支或責任)採取任何法律行動、訴訟、法律程序或申索、確認收到有關法律程序文件、應訊、作出控訴或辯解，除非房託管理人以書面作出有關要求。倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會應房託管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除任何條件，受託人將以寶龍房託基金受託人的身份採取所需法律行動或展開所需法律程序，包括但不限於就受託人以寶龍房託基金受託人的身份與受託人的任何關連人士訂立的交易或協議向該等人士採取法律行動，惟倘房託管理人全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可於咨詢房託管理人後酌情拒絕採取法律行動或展開法律程序。

倘房託管理人認為寶龍房託基金收購及擁有任何特殊目的公司的已發行股本實屬必要或權宜，則寶龍房託基金可根據房地產投資信託基金守則合法及實益作出此舉，在此情況下，房託管理人須指示受託人，而受託人須據此以寶龍房託基金受託人的身份設立、認購或以轉讓方式收購，或以其他方式投資於特殊目的公司，惟：(i)特殊目的公司須由寶龍房託基金全資擁有；或倘該特殊目的公司並非由寶龍房託基金全資擁有，該特殊目的公司具備充足及適當保障，以應付其非全資擁有架構所產生的風險；(ii)設立該特殊目的公司的唯一目的為持有寶龍房託基金的房地產及／或安排寶龍房託基金融資；及(iii)有關投資不得與信託契約、房地產投資信託基金守則及其他適用法律法規相抵觸，而倘房地產投資信託基金守則有所規定，及除非證監會另行整體或具體批准，該特殊目的公司須在房託管理人認為具有相當於在香港註冊成立之公司須遵守之完善法例及企業管治標準之司法權區註冊成立或遷冊至該司法權區。

寶龍房託基金須持有各項投資(性質須為房地產或持有一項特定房地產權益的任何特殊目的公司或合資實體的股份)的期限為自完成收購之日起最少兩年(或倘寶龍房託基金參與物業開發及相關活動，則為該項投資相關的物業開發及相關活動完成之日起)。除非房託管理人已清楚告知基金單位持有人於有關期間屆滿前出售的理據，而基金單位持有人於根據信託契約正式召開及舉行之會議上以特別決議案形式批准出售有關投資。

在信託契約條文的規限下，受託人為執行及履行其作為信託受託人的責任及義務可僱傭或委聘任何銀行、會計師、經紀、財務顧問、律師、稅務顧問、核准估值師、電腦專家及對行使其權力及履行其義務而言可能屬必須、慣常或適宜之相關其他人士，且應付予任何該等人士的一切費用、收費及款項以及就此應適當收取的一切開銷、費用、稅款及開支須以存置財產撥付。

儘管受託人可為寶龍房託基金借入款項，惟受託人必須盡一切合理審慎努力確保遵守信託契約所載的投資及貸款條文以及證監會根據證券及期貨條例批准寶龍房託基金時所施加的條件及房託管理人獲證監會認可管理信託及通知受託人的條件。所有借貸均須按公平原則進行，其條款須與類似規模及性質的交易相若。倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人根據信託契約按房託管理人指示作出或房託管理人根據信託契約作出的一切其他借貸或集資總額(在各情況下，不論直接或透過特殊目的公司，而仍未償還)，合共超過：(A)存置物業資產總值的50%(或房地產投資信託基金守則允許或相關部門可能個別允許的其他百分比)；或(B)根據任何融資協議可能約定的較低限額，則房託管理人不得根據信託契約要求或作出任何新借貸或集資。

未經受託人事先同意，寶龍房託基金不得為或就任何人士的義務或債務借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然地承擔責任，亦不得使用存置財產的任何部分擔保任何人士的債務或任何義務、負債或債務。

在房託管理人及受託人均按誠實信用的原則且無欺詐、疏忽、蓄意違約、違反信託契約或(倘為受託人)違反信託的情況下，房託管理人或受託人均毋須為房託管理人或受託人(視情況而定)因或就根據信託契約進行之任何交易或任何性質之事宜而在任何方面須就稅項或其他收費，向香港或其他地區之任何獲正式授權財政機關所作出或承擔之任何有關付款向任何基金單位持有人承擔責任，即使任何有關付款原應不用或毋須作出或產生。受託人所產生的任何負債及作出的任何彌償將限於寶龍房託基金中受託人享有追索權的資產，惟前提是受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反信託、違反信託契約、或違反受託人所訂立的任何其他組成文件、房地產投資信託基金守則或適用法律法規。信託契約載有若干為受託人之利益的彌償保證，據此，受託人將可就所產生的責任從寶龍房託基金的資產中獲得彌償，惟前提是受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反信託契約、違反信託、違反受託人所訂立的組成文件或違反適用規則。

受託人的退任及罷免

在下列情況下，受託人可退任或被罷免：

(a) 除非於委任新的受託人時，其委任已獲證監會事先批准，否則受託人不得自願退任。受託人的退任於新的受託人履行寶龍房託基金受託人職務時同時生效。

(b) 在下列情況下，房託管理人可透過向受託人發出事先書面通知罷免受託人：

(i) 受託人清盤(按房託管理人事先書面批准的條款進行重組或合併而自願清盤除外)或其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；

(ii) 受託人停止運營業務；或

(iii) 基金單位持有人透過於按照信託契約所載條文舉行的基金單位持有人大會上正式通過的特別決議案。

受託人費用

受託人的薪酬包括：

(i) 受託人與房託管理人協定的一次性受理費人民幣180,000元；及

(ii) 各財政年度按下文所載的限額而釐定(最低金額為每月人民幣56,000元)的持續費用：

	存置財產的價值	每年費率
(aa)	倘存置財產的價值少於人民幣40億元，每年存置財產價值的0.0250%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)	每年存置財產價值的0.0250%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(bb)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣40億元但低於人民幣75億元，每年存置財產價值的0.0200%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)	每年存置財產價值的0.0200%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(cc)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣75億元但不超過人民幣115億元，每年存置財產價值的0.0175%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)	每年存置財產價值的0.0175%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(dd)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣115億元但不超過人民幣155億元，每年存置財產價值的0.0160%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)	每年存置財產價值的0.0160%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(ee)	倘存置財產的價值相等於或高於人民幣155億元，每年存置財產價值的0.0150%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)	每年存置財產價值的0.0150%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)

倘適用於(aa)、(bb)、(cc)、(dd)或(ee)任何一項的百分比比率有任何增加，則其他百分比比率亦可能會增加。倘超過上文第一欄所載存置財產的價值限額，則下一水平的費率將適用於存置財產的全部價值，並不只適用於超出該限額的金額。

受託人須就其根據信託契約建議收取的薪酬費率增加至(及包括)持續費用上限向房託管理人及基金單位持有人發出最少一個月的事先書面通知。任何有關增加必須由房託管理人批准。費率上限的任何增加或受託人薪酬結構的任何變動均須透過特別決議案批准。

受託人的薪酬將於每半年期末時(每六個曆月結束後30日內)從存置財產撥付，並將經參考由房託管理人所編製寶龍房託基金於有關六個月的未經審計管理賬目後計算。受託人的薪酬將從存置財產以現金撥付。就間斷期應付受託人的薪酬須根據時間基準按比例釐定。為免生疑問，受託人首個財政年度的薪酬將根據[**編纂**]至2021年12月31日止之間的天數按比例分配。

按照上文所述計算的持續費用於寶龍房託基金公佈本財政年度經審計財務報表後可作以下調整：

調整 = (RPF% x DP)– SF

其中：

RPF = 按照上表釐定的有關百分比數字；

DP = 寶龍房託基金於有關財政年度的經審計財務報表公佈的存置財產的價值；及

SF = 受託人就有關財政年度收取的半年持續費用的總和。

倘上述調整為正數，則寶龍房託基金須於公佈寶龍房託基金經審計賬目後30日內向受託人支付差額。倘調整為負數，則受託人須於公佈寶龍房託基金於有關財政年度的經審計財務報表後30日內向寶龍房託基金支付差額。為免生疑，上述調整不得影響最低費用每月人民幣56,000元。

應付予受託人的酬金金額應在扣除香港有關當局對其徵收的任何適用銷售稅、政府徵收、關稅及徵費之前。受託人的報酬應全額支付，沒有任何限製或條件，沒有抵消或反訴，並且沒有因任何地方稅或其他稅任何扣除或預扣。如果根據信託契約應付的任何受託人費用需要扣除或預扣作任何政府主管當局徵收的任何當前或未來稅費、關稅、費用、負債或其他費用，則應向受託人(在必要時)使受託人實際收到的金額等於根據信託契約應付或可償還的受託人費用的全額。

倘受託人認為權宜或必要，或應房託管理人要求而履行屬於特殊性質的職責或受託人於寶龍房託基金一般日常業務運營過程中一般職責範圍以外其他職責(包括寶龍房託基金於[**編纂**]後收購或沽售或出售任何認可投資項目)，則受託人有權根據時間成本基準按與房託管理人協定的費率從存置財產中收取及獲支付相關費用及支出。

寶龍房託基金的終止

根據信託契約，寶龍房託基金應終止如下：

寶龍房託基金按法院命令清盤或藉法律的施行終止

寶龍房託基金可按法院命令清盤或藉法律的施行終止。倘因任何理由，寶龍房託基金於為期超過60個曆日或受託人認為適當的較長期間並無信託管理人，則寶龍房託基金亦可終止。否則寶龍房託基金將一直運營，直至按信託契約所訂明於寶龍房託基金開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至寶龍房託基金根據下文所述或下文「寶龍房託基金的合併」分節所載之方式被終止或合併為止。

透過特別決議案經具體事先批准終止

除上文所述者外，寶龍房託基金須於房託管理人根據信託契約所載條文召開的大會上透過特別決議案經具體事先批准終止。倘寶龍房託基金終止的建議由房託管理人提出，而(i)房託管理人及其關連人士持有基金單位的權益；及(ii)彼等於寶龍房託基金的終止中的利益(由受託人全權決定)有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、疏忽或蓄意違約、違反受託人訂立的任何組成文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律法規或違反信託，則受託人毋須對房託管理人建議並透過特別決議案批准的有關終止產生的任何後果承擔責任。

房託管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下儘快向基金單位持有人公佈寶龍房託基金的終止。房託管理人亦須於公佈後15個營業日內向基金單位持有人送達一份通函以召開基金單位持有人特別大會，當中須載有以下資料：(a)寶龍房託基金終止的理據；(b)終止的生效日期；(c)處置存置財產的方式；(d)分派終止的所得款項的程序及時間安排；(e)由認可估值師編製的寶龍房託基金估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；(f)基金單位持有人的其他選擇，包括(如可能)不計費用轉換至另一認可計劃的權利；(g)終止的估計成本及預期須承擔該等成本的人士；及(h)房託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

於基金單位持有人批准終止寶龍房託基金後，不得再增設、發行、註銷或出售任何基金單位。在作出上述公佈後，如未經受託人同意，概不會辦理基金單位的轉讓登記手續，並且不會對基金單位持有人登記名冊作出任何更改。寶龍房託基金一經終止，則不得再作進一步投資，而受託人、房託管理人及認可估值師將繼續履行其責任，直至完成資產清盤及終止寶龍房託基金為止。

一般而言，於批准終止寶龍房託基金後，受託人須監督房託管理人變現投資(房託管理人須於切實可行的情況下儘快進行)，並合理盡力確保房託管理人從存置財產中償還由或為寶龍房託基金借入的任何未償還借貸(連同任何未支付的相關利息)，以及確保寶龍房託基金的所有其他義務及責任已妥為解除。信託契約已訂明出售存置財產的方法，惟該等方法亦須受房地產投資信託基金守則的相關條文規限。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式或證監會可能允許的其他方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人的最佳利益。出售價格必須為經過公開拍賣或公開招標或證監會或會允許的有關其他方式所取得的最高價格。在上文所述情況的規限下，該等出售及還款須在寶龍房託基金終止後，在房託管理人全權酌情認為適當的該段期間內以有關方式進行及完成，惟倘證監會另行批准除外，該段期間不可超過24個月，而倘超過12個月，則必須為符合基金單位持有人的利益，並以公告方式知會基金單位持有人。

在信託契約條文的規限下，出售或變現該等投資所得的任何現金所得款項淨額，須(在受託人認為適當的一個或多個時間)按基金單位持有人於終止寶龍房託基金的日期分別持有或被視為持有的基金單位數目的比例向基金單位持有人作出分派，惟倘自寶龍房託基金終止當日起計，寶龍房託基金進行清盤超過六個月，則須於各六個月期間結束時就出售或變現投資所得的任何所得款項淨額作出中期分派(有關期間並無出售除外)。完成清算寶龍房託基金的資產後，須編製以下各項：

(a) 房託管理人對寶龍房託基金的表現的審閱及意見，以及有關如何處置該等投資及交易價格的解釋及出售的主要條款；

(b) 受託人報告，述明房託管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及清算寶龍房託基金的資產；

(c) 寶龍房託基金的財務報表，須於完成清算寶龍房託基金的資產後三個月內由房託管理人分發予基金單位持有人，並提交證監會備案；及

(d) 核數師報告。

於處置存置財產，以及分派出售或變現存置財產的所得款項淨額(如有)後，寶龍房託基金將予終止。

寶龍房託基金的合併

寶龍房託基金的合併須通過特別決議案具體事先批准。倘寶龍房託基金合併的建議由房託管理人提出，而房託管理人及其關連人士持有基金單位的權益，且彼等於寶龍房託基金的合併中的利益(由受託人全權決定)有別於所有其他基金單位持有人(房託管理人是寶龍房託管理人的事實除外)，則彼等須放棄投票。倘受託人將於合併後退任，則藉以進行存置財產及寶龍房託基金負債合併的契約必須載有令受託人信納的彌償保證。如信託任何合併的建議由房託管理人提出並透過特別決議案批准，則受託人毋須再對寶龍房託基金於合併時仍有效的義務及責任負責，該等義務及責任以隨後合併解除及不在合併下的義務及責任為限，且因受託人的欺詐、不真誠、疏忽或蓄意違約、違反受託人訂立的任何組成文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律法規或違反信託而引致的責任除外。

寶龍房託基金的任何合併，僅可於繼任實體承擔履行及清償寶龍房託基金於合併時留存的所有債務及負債的責任後方可生效。倘寶龍房託基金涉及任何形式之合併、收購、併購或重組，則須遵守收購守則，而受託人及房託管理人須在可行的情況下儘快就有關活動應如何能在對所有基金單位持有人公平及公正的情況下進行咨詢證監會。

房託管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下儘快向基金單位持有人公佈寶龍房託基金合併的意向。房託管理人亦須於公佈後15個營業日內向基金單位持有人送達一份通函以召開基金單位持有人特別大會，當中須載有以下資料：(a)寶龍房託基金合併的理據；(b)合併的生效日期；(c)處置存置財產的方式；(d)因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；(e)由認可估值師編製的寶龍房託基金估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；(f)基金單位持有人的其他選擇；(g)合併的估計成本及預期須承擔成本的人士；及(h)房託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

根據信託契約條文進行的任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行及清償寶龍房託基金於合併時留存的所有債務及負債的責任後方可生效。寶龍房託基金完成合併後，須編製以下各項：

(i) 房託管理人對寶龍房託基金的表現的審閱及意見，以及有關在合併計劃內如何將該等投資入賬的解釋；

(ii) 受託人報告，述明房託管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及合併寶龍房託基金；

(iii) 寶龍房託基金的財務報表，須於完成合併後三個月內由房託管理人分發予基金單位持有人，並提交證監會備案；及

(iv) 核數師報告。

於基金單位持有人批准寶龍房託基金合併後：(a)不得再增設、發行、註銷或出售基金單位；及(b)未經受託人批准不會再進行轉讓基金單位的登記，亦不得再對基金單位持有人名冊作出任何其他更改。

[編纂]視作適用

[編纂]

[編纂]

倘根據信託契約須承擔披露責任的人士未有根據信託契約的有關條文發出通知(不論該名人士是否為基金單位持有人)，該人士擁有(或被視作擁有)權益的基金單位(「**受影響基金單位**」)須受信託契約的有關條文規限。當擁有受影響基金單位權益的人士並非房託管理人時，則房託管理人可全權酌情就任何或所有受影響基金單位採取任何或所有下列行動：

(a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶的投票權(而在宣佈後，就寶龍房託基金而言，該等投票權須就所有方面而言暫時中止)；

(b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位的任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於房託管理人名下的信託賬戶，以待用於有關分派)；

(c) 由該人士須作出披露的當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元的行政費；及／或

(d) 暫時中止及／或拒絕登記部分或全部受影響基金單位的任何轉讓，

直至房託管理人認可相關通知規定已獲全面遵守為止。

不論任何基金單位持有人有否違反房託管理人採納的基金單位權益披露守則及信託契約的相關條文，每一名基金單位持有人均受房託管理人決策的約束而倘房託管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部有關基金單位為(或被視為)受影響基金單位，則每一名基金單位持有人的基金單位亦受有關決策的約束。

而倘該名擁有受影響基金單位權益的人士是房託管理人：

(a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位(而為免生疑，任何延遲支付的分派須保留於受託人名下的信託賬戶內)行使房託管理人的權力；

(b) 受託人可行使房託管理人的權力，為寶龍房託基金的利益保留行政費，並於在該等行政費未獲支付的情況下採取行動；及

(c) 不論房託管理人有否違反信託契約的有關條文，房託管理人須受受託人的決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位為(或被視為)受影響基金單位，則房託管理人的基金單位須受該決定約束。

規管法律及司法權區

信託契約在所有方面均須受香港法例規管及按其詮釋。房託管理人、受託人及每一名基金單位持有人均受香港法院的非專屬司法權區規管。

*本節所述之協議屬複雜文件，以下所載僅為該等協議之概要。投資者應自行參閱有關協議，以確認具體資料或詳細了解寶龍房託基金。該等協議已於該文件日期前簽訂，於直至[**編纂**]前的正常辦公時間內，在房託管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環永和街23-29號俊和商業中心14樓2A室。*

重組契約

於2021年●，房託管理人(以寶龍房託管理人的身份)及受託人與寶龍控股(作為賣方)簽訂重組契約，據此寶龍控股已經有條件地同意將目標公司已發行股份轉讓予受託人(以寶龍房託基金受託人的身份)，以換取寶龍房託基金向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]單位(佔重組完成後已發行基金單位的100%)。上述轉讓須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 訂立國際[**編纂**]；

(b) 於重組契約簽署日至資產注入完成之期間，概無由政府機關發出的待決或書面命令或相關法律的變更禁止資產注入完成作實；

(c) 概無對任何房託基金物業造成重大損害、概無對任何物業進行強制收購或收回及概無接獲任何政府機構有關上述意圖的通知；及

(d) 依據房託管理人(以寶龍房託管理人的身份)及／或受託人(以寶龍房託基金受託人的身份)的判斷，寶龍控股並無嚴重違反保證條款，而對寶龍房託基金或房託基金物業整體的財務狀況、前景、盈利、業務、運營或資產構成重大不利影響。

寶龍控股將以一切合理之商業努力促使以上條件儘快達成，並在任何情況下，須於緊接[**編纂**]前的第二個營業日或之前達成。倘於緊接[**編纂**]前的第二個營業日或之前上述條件並未完全達成，或(如適用)未獲受託人豁免，則受託人毋須完成重組。資產注入完成將於緊接[**編纂**]前的第二個營業日或之前作實。資產注入完成後，寶龍房託基金將透過目標公司擁有房託基金物業。

陳述及保證

重組契約載有寶龍控股就前身集團作出的慣常陳述及保證。重組契約亦載有寶龍控股就任何違反保證責任的若干限制，包括根據重組提出的所有索賠自資產注入完成日期起計三年為限(與基本保證及稅務有關的索賠除外，在此情況下，時限為自資產注入完成日期起計七年)以及所有有關索賠的金額以於估值報告日期的房託基金物業評估值之和為限。

彌償保證

此外，重組契約包括慣常彌償保證，尤其是，寶龍控股已不可撤銷地承諾，於法律允許的最大範圍內對寶龍房託基金、房託管理人及前身集團當中的任何一方無限期可能就現有項目公司過往持有的非房託基金物業而蒙受的任何負債、虧損、損害、罰款、費用及成本(按全額彌償基準)作出彌償(詳情請參閱本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織－(b)轉讓房託基金物業－現有項目公司－現有項目公司持有的非房託基金物業」)，包括但不限於因以下原因蒙受或產生的任何負債、虧損、損害、罰款、費用及成本：

(a) 現有項目公司出售及歸還及不予登記非房託基金物業；

(b) 與現有項目公司過往持有的非房託基金物業相關的或然負債及責任；

(c) 於[**編纂**]或之前因賺取、累積或收到的收入、利潤或收益而可能遭受的稅務或稅務索賠，以及寶龍房託基金集團任何成員公司可能需要支付的任何財產索賠或遺產稅(包括與現有項目公司過往持有的非房託基金物業相關的土地稅)；及

(d) 與現有項目公司過往持有的非房託基金物業相關的應付款項。

此外，寶龍控股已提供不可撤銷的承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金、房託管理人名前身集團可能因臨安轉讓條件而遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)進行賠償。有關詳情已載於本文件「房託基金物業及業務－房託基金物業－2.杭州臨安寶龍廣場－所有權及過往五年交易記錄－臨安寶龍廣場的轉讓條件」。

寶龍控股對所有申索(包括前述彌償)的累計債務不得超過於估值報告日期的房託基金物業評估價值金額。

於[**編纂**]後，重組契約條款的任何重大變動須由獨立基金單位持有人於正式召開的大會上批准方可作實，惟根據房地產投資信託基金守則毋須有關批准者除外。

有關現有項目公司可能持有的非房託基金物業的安排

根據重組契約：

(a) 所有非房託基金物業並不構成寶龍房託基金的投資組合的一部分；

(b) 由該等非房託基金物業產生的或與之有關的所有回報(如銷售非房託基金物業的所得款項及買方歸還的非房託基金物業)及成本(如銷售非房託基金物業過程中產生的成本及回報)將由保留集團收取或承擔；

(c) 保留集團對未售出及退回的非房託基金物業擁有控制權，並有權獲得或承擔與此相關的所有回報或風險。在這種情況下，寶龍房託基金(僅作為保留集團的代理人)將不會獲得任何回報，也不會承擔任何與非房託基金物業有關的費用；

(d) 就退回的非房託基金物業而言：

(i) 保留集團將負責，而寶龍房託基金將不參與與相關買方就任何非房託基金物業的返還進行的談判；

(ii) 該等非房託基金物業將由寶龍房託基金無償轉讓予保留集團，供其繼續銷售；

(iii) 保留集團將向寶龍房託基金償還任何返還予相關買方的款項；及

(iv) 保留集團對該等被退回的非房託基金物業擁有控制權，並有權在任何此類退回後獲得任何回報或承擔與之相關的任何風險。

有關非房託基金物業的詳情，請見「寶龍房託基金的重組、架構及組織－(b)轉讓房託基金物業－現有項目公司－現有項目公司持有的非房託基金物業」。

商業運營服務框架協議

有關商業運營服務框架協議的詳情，請參閱本文件中「營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」及「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－(1)商業運營服務框架協議」。

公共區域及廣告位管理服務框架協議

有關公共區域及廣告位管理服務框架協議的詳情，請參閱本文件「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－(2)公共區域及廣告位管理服務框架協議」一節。

停車位管理服務框架協議

有關停車位管理服務框架協議的詳情，請參閱本文件「關連人士交易－持續關連人士交易－非豁免持續關連人士交易－(3)停車位管理服務框架協議」一節。

優先選擇權契約

於2021年●月●日，寶龍控股訂立以受託人(以寶龍房託基金受託人之身份)及房託管理人(以寶龍房託管理人之身份)為受益人的契約。根據該契約，[**編纂**]後，寶龍房託基金已按以下條款及條件獲授優先選擇權(「**優先選擇權**」)：

涵蓋範圍

倘寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司擬出售任何符合以下各項的商業或零售物業的任何大多數擁有權及控制權((i)適用於內部重組活動；或(ii)因根據適用法律法規要求進行公開拍賣而將予出售的有關物業除外)：

(a) 符合(或合理地被視為符合)投資標準及物業特點，且與房託管理人就寶龍房託基金所進行的物業投資的投資策略一致(或合理地被視為一致)；

(b) 為寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司已竣工商業或零售物業；及

(c) 由寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司擁有或發展，且寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司於其中擁有95%或以上的擁有權，

寶龍房託基金將有優先選擇權可收購該等合資格物業(「**相關物業**」)。

就優先選擇權而言，「**寶龍控股相關附屬公司**」包括以下任何實體：(i)根據中國公認會計準則於寶龍控股經審計綜合賬目內合併入賬的實體；或(ii)直接或間接由寶龍控股持有50%以上權益的實體。

期限

優先選擇權將於[**編纂**]起開始生效，直至下列最早發生者為止：

(a) [**編纂**]後5年；

(b) 基金單位終止於聯交所[**編纂**]；或

(c) 房託管理人不再為寶龍控股的附屬公司。

出售通知

寶龍控股將就保留集團計劃出售適用於優先選擇權的相關物業向房託管理人(以寶龍房託管理人之身份)及受託人(以寶龍房託基金受託人之身份)發出書面通知(「**出售通知**」)。

行使優先選擇權

倘房託管理人(以寶龍房託管理人之身份)選擇行使優先購買權收購相關物業，完成買賣相關物業須待以下條件達成：

(a) 寶龍控股及／或相關寶龍控股相關附屬公司取得適用法律及法規所規定的彼等所適用的所有必要批准及同意；

(b) 寶龍房託基金取得房地產投資信託基金守則、信託契約及寶龍房託基金所適用的所有其他相關法律及法規所規定的所有必要批准及同意；

(c) 寶龍房託基金完成對相關物業的盡職審查後，結果可獲信納；及

(d) 相關物業的相關買賣協議所載的該等其他條件。

未能行使優先選擇權

倘由於任何原因(寶龍控股違約除外)，根據行使優先購買權的相關物業的買賣未於預先協定的期間內完成或房託管理人(以寶龍房託管理人之身份)未選擇在出售通知之日後的10個曆日內行使優先選擇權(「**失效事件**」)，則保留集團有權(按其選擇)：於失效事件後12個曆月內出售相關物業，而倘有關銷售以不優於出售通知(從寶龍房託基金的角度)所載的價格或條款出售，寶龍控股毋須另行寄發出售通知。

融資協議

於2021年●：(a)●(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)(「**離岸借款人**」)訂立一項本金額不超過等值人民幣2,700百萬元的港元／美元定期貸款融資(「**離岸融資**」)；及(b)●(作為貸款人)與項目公司(作為借款人)(「**在岸借款人**」，連同離岸借款人統稱為「**該等借款人**」)訂立一項本金額不超過人民幣100百萬元的定期貸款融資(「**在岸融資**」，連同離岸融資，稱為「**該等融資**」)。各融資之期限為首次提款日起計36個月。離岸融資提取所得款項將主要用於(a)為轉讓項目公司股權結算未付代價撥付資金；(b)作為利息儲備；及(c)為結算與離岸融資有關的費用及開支撥付資金。在岸融資提取所得款項將用於(a)為以房託基金物業作抵押的現有在岸債務再融資；及(b)為在岸借款人的運營開支提供資金。

離岸融資的利率為2.65%另加香港銀行同業拆息或美元銀行間同業拆借利率。在岸融資的利率為中國人民銀行基準利率的115%。

離岸融資以下列各項抵押：(a)受託人(以寶龍房託基金受託人的身份)提供的無條件及不可撤銷的擔保；(b)離岸借款人及離岸物業控股公司100%股份的第一優先押記；(c)離岸借款人及離岸物業控股公司所有資產的固定及浮動押記；(d)在岸借款人100%股權的第一優先押記；(e)離岸借款人及離岸物業控股公司的相關離岸收入賬戶的抵押；(f)相關利息儲備賬戶的抵押(進賬結餘不少於三個月的未來利息)；(g)就離岸借款人／離岸借款人的公司間貸款及股東貸款，轉讓岸借款人及離岸物業控股公司目前及未來權利及利益；及(h)對離岸借款人的公司間債務的從屬關係。

在岸融資以下列各項抵押：(a)房託基金物業的第一優先按揭；(b)房託基金物業所產生的所有收入的質押，包括但不限於租金收入；(c)在岸借款人相關收益賬戶的押記及／或託管安排；(d)轉讓與房託基金物業相關的保單；(e)轉讓重大合同(包括主要租賃、資產管理合同、物業管理合同)；及(f)離岸借款人的交叉擔保。

融資協議包含此類交易的慣常契諾。尤其是，該等借款人承諾：(a)彼等之所有權不會發生變化(就[**編纂**]而言除外)；(b)離岸借款人仍為寶龍房託基金的全資附屬公司；(c)寶龍控股仍為單一最大基金單位持有人；(d)離岸借款人應直接或間接擁有及控制在岸借款人及房託基金物業的100%權益；(d)除融資協議所訂明的若干融資外，彼等不會再招致寶龍房託基金集團任何成員公司的債務；(e)除融資協議所訂明的若干產權負擔外，彼等不得對寶龍房託基金集團的資產進行任何負質押；(f)不得向其他方提供貸款、擔保或其他補償；(g)除遵守寶龍房託基金投資政策、房地產投資信託基金守則及所有相關監管要求外，不得進行收購或投資，且不會受到重大不利影響；(h)房託管理人及營運及物業管理人仍為寶龍控股的附屬公司並受其控制；及(i)寶龍房託基金於[**編纂**]後維持於聯交所之[**編纂**]地位，且其基金單位不得連續停牌超過10個交易日。

融資協議載有慣常的違約事件，包括(其中包括)：(a)不支付；(b)違反財務契約；(c)違反其他義務；(d)失實陳述；(e)交叉違約；(f)破產和類似事件；(g)不合法；(h)毀約；(i)徵用；(j)抵押及／或擔保不再完全有效；及(k)重大不利變化。

該等融資的可動用性取決於若干先決條件是否獲達成。

商標許可協議

透過寶龍集團發展及房託管理人訂立的日期為2021年●的商標許可協議(「**商標許可協議**」)，寶龍集團發展同意不可撤銷、無條件地按無專利使用費基準授予房託管理人以其公司名義及就業務而言並為寶龍房託基金的利益使用若干「寶龍」商標(「**許可商標**」)的非專屬權利及許可，自商標許可協議日期起永久有效。有關許可商標的詳細資料，請參閱本文件附錄八「一般資料－2.知識產權」所載列表。商標許可協議將於下列情況下終止：(i)寶龍集團發展與房託管理人雙方同意；或(ii)房託管理人不再擔任寶龍房託基金的管理人或房託管理人不再為寶龍控股的附屬公司；或(iii)寶龍集團發展不再保留其對所有許可商標的擁有權。寶龍集團發展應自行付費續訂許可商標的註冊。

未經寶龍集團發展事先同意，房託管理人不得向第三方分許可許可商標或授出許可商標使用權。房託管理人亦就許可商標的用途及其他事項向寶龍集團發展作出若干合乎慣例的進一步承諾。

[編纂]

香港[**編纂**]於2021年●訂立。有關香港[**編纂**]之主要條款及條文的概要，請參閱本文件「[**編纂**]」一節。

緒言

於[**編纂**]完成後，寶龍房託基金集團(作為一方)與寶龍房託基金的關連人士(作為另一方)之間將會進行持續交易，該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的寶龍房託基金的關連人士交易。

房地產投資信託基金守則載有若干規則(「**關連人士規則**」)規管寶龍房託基金與房地產投資信託基金守則所界定的若干「關連人士」定義類別之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的「關連人士交易」。

寶龍房託基金的「關連人士」中將包括(其中包括)：

(a) 房託管理人；

(b) 受託人；

(c) 主要基金單位持有人；

(d) 房託管理人或受託人或寶龍房託基金任何附屬公司之董事或行政總裁；

(e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所述人士或實體之聯繫人(上市規則第14A章所界定的「聯繫人」(根據房地產投資信託基金守則第2.26段進行適當修改))；

(f) 上市規則第14A章所界定的「關連附屬公司」(根據房地產投資信託基金守則第2.26段進行適當修改)；或

(g) 證監會視為有關連之人士。

房託管理人已就若干持續關連人士交易申請對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干豁免，如下文「關連人士交易－就非豁免寶龍持續關連人士交易請求豁免」一節所載。

內部監控

房託管理人已建立內部監控制度，旨在確保寶龍房託基金集團與其「關連人士」之間的關連人士交易受到監控，且所依據的條款符合房地產投資信託基金守則。誠如房地產投資信託基金守則所規定(其中包括)，所有關連人士交易必須按公平原則、正常商業條款、公平合理的條款及為基金單位持有人的最佳利益進行。

作為一般規則，房託管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合下文規定，當中可能牽涉及(在實際可行情況下)向與房託管理人並無關聯之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。該等規定包括：

(a) 所有關連人士交易按公平磋商的原則以一般商業條款公開透明地進行；

(b) 就物業交易而言，所有關連人士交易須由獨立物業估值師進行估值；

(c) 所有關連人士交易須與寶龍房託基金的投資目標及策略一致；

(d) 所有關連人士交易均須按公平合理的條款進行並符合基金單位持有人的最佳利益；

(e) (倘適用)所有關連人士交易均須向基金單位持有人作出適當披露；

(f) 所有關連人士交易須經房託管理人之獨立非執行董事(或其委員會)批准；及

(g) 倘須取得基金單位持有人之事先批准，則房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)須於通函所載函件內向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。獨立財務顧問亦須予以委任，以就此向房託管理人的獨立非執行董事(或其委員會)提供建議。

房託管理人亦須調查及監察寶龍房託基金集團的所有交易，以釐定該等交易是否屬關連人士交易。此外，房託管理人須保存由寶龍房託基金集團成員公司訂立的所有關連人士交易的記錄，以及訂立該等交易的基準，包括向獨立第三方取得的任何報價及就證實訂立交易的該等基準而取得的獨立估值。房託管理人亦須於其內部審核計劃內載入寶龍房託基金集團成員公司所訂立的所有關連人士交易的審閱。

一次性關連人士交易

寶龍房託基金集團就寶龍房託基金的建立及[**編纂**]訂立以下一次性關連人士交易：

(1) 重組契約

房託管理人(以寶龍房託基金管理人身份)及受託人與寶龍控股(作為賣方)訂立重組契約，據此，寶龍控股已有條件地同意轉讓目標公司的全部已發行股份予受託人(以寶龍房託基金受託人身份)，以換取向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]基金單位(佔重組完成後已發行基金單位的100%)。

此外，寶龍控股已不可撤銷地承諾(其中包括)，於法律允許的最大範圍內對寶龍房託基金、房託管理人及前身集團當中的任何一方可能因現有項目公司過往持有的非房託基金物業而遭受的任何負債、虧損、損害、罰款、費用及成本(按全額彌償基準)作出彌償。請參閱本文件「重大協議及其他文件－重組契約」。

(2) 優先選擇權契約

寶龍控股簽訂了一份有利於受託人(以寶龍房託基金受託人身份)及房託管理人(以寶龍房託基金管理人身份)的契約，根據該契約，在其所載條款及條件規限下，寶龍房託基金已獲得關於寶龍控股或寶龍控股相關附屬公司所完成的商業或零售物業的優先選擇權。有關進一步詳情，請參閱本文件「重大協議及其他文件－優先選擇權契約」一節。

持續關連人士交易

寶龍房託基金集團就寶龍房託基金日常及一般業務過程訂立以下持續關連人士交易(統稱為「**寶龍持續關連人士交易**」)：

交易性質	交易性質請求豁免
全面豁免持續關連人士交易	
• 商標許可協議	不適用
非豁免持續關連人士交易	
• 商業運營服務框架協議	• 公告、通函及獨立基金單位持有人的批准規定
• 公共區域及廣告位管理服務框架協議	• 公告、通函及獨立基金單位持有人的批准規定
• 停車位管理服務框架協議	• 公告規定

與寶龍關連人士進行的全面豁免持續關連人士交易

寶龍房託基金集團已簽訂以下持續關連人士交易，該交易完全獲豁免遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A項下的申報、年度審閱、公告及獨立基金單位持有人批准規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)(「**豁免寶龍持續關連人士交易**」)：

商標許可協議

於2021年●月●日，寶龍集團發展與房託管理人訂立商標許可協議，據此，寶龍集團發展(作為許可人)同意不可撤銷、無條件地按無專利使用費基準授予房託管理人以其公司名義及就業務而言並為寶龍房託基金的利益使用若干「寶龍」商標的非專屬權利及許可，自商標許可協議日期起永久有效。商標許可協議將於下列情況下終止：(i)寶龍集團發展與房託管理人雙方同意；或(ii)房託管理人不再擔任寶龍房託基金的管理人或房託管理人不再為寶龍控股的附屬公司；或(iii)寶龍集團發展不再保留其對所有許可商標的擁有權。寶龍集團發展應自行付費續訂許可商標的註冊。房託管理人認為，「寶龍」於中國為極易辨認的品牌，且現有品牌形象有助於寶龍房託基金獲得租戶認可，且有助於寶龍房託基金的市場及業務拓展。房託管理人認為，訂立為期三年以上的商標許可協議符合該類協議的一般商業慣例，乃由於可比合約安排具有類似長期安排，且按無專利使用費基準授出該長期許可商標將提高運營的穩定性，並令寶龍房託基金及基金單位持有人整體受益。聯席上市代理人認為，三年以上期限符合該類協議的一般商業慣例，按無專利使用費基準授出該長期許可商標將令寶龍房託基金及基金單位持有人整體受益。

有關商標許可協議的進一步詳情，請參閱本文件「重大協議及其他文件－商標許可協議」一節。

房地產投資信託基金守則及上市規則的應用

寶龍集團發展由主要基金單位持有人許健康先生擁有88.9%。因此，寶龍集團發展為房託管理人及主要基金單位持有人的聯繫人，故為寶龍房託基金的關連人士，根據房地產投資信託基金守則，商標許可協議項下的交易構成寶龍房託基金的持續關連人士交易。

由於許可商標的使用權乃為房託管理人及寶龍房託基金的利益按無專利使用費基準向房託管理人授予，故商標許可協議下的交易將為上市規則第14A.76(1)條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)規定之最低限額，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下的申報、年度審閱、公佈及獨立基金單位持有人的批准規定。

非豁免持續關連人士交易

寶龍房託基金集團已進行以下持續關連人士交易，通常須受限於房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章項下(根據房地產投資信託基金守則第2.26段進行適當修改)之報告、公告及(視情況而定)通函及獨立基金單位持有人的批准規定(「**非豁免寶龍持續關連人士交易**」)：

(1) 商業運營服務框架協議

於2021年●年●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(為及代表寶龍商業集團的其他成員公司)訂立商業運營服務框架協議，據此，寶龍商業集團同意提供商業運營服務(其中包括租賃服務、營銷服務、租賃發展及管理服務以及物業管理服務)，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日，其可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規。有關商業運營服務框架協議的條款詳情，請參閱本文件「營運及物業管理人－營運及物業管理人－商業運營服務框架協議」。

過往金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，寶龍房託基金集團就商業運營服務向寶龍商業集團支付的服務費分別為人民幣30.5百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣10.8百萬元。

年度上限

商業運營服務的服務費(即運營管理費)已協定為相當於相當各房託基金物業每年租金收入的5%，乃經參考(i)物業的位置及面積；(ii)提供該等服務的預期運營成本(包括勞工成本)；及(iii)寶龍商業集團向獨立第三方提供類似服務的價格後，公平磋商釐定。

於截至2023年12月31日止三個年度，預期商業運營服務框架協議項下寶龍房託基金集團應付寶龍商業集團的運營管理費年度最高金額將不超過人民幣20.0百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣26.0百萬元。該等年度上限乃參考以下各項釐定：(i)截至2020年12月31日止三個年度的過往交易金額及趨勢，以及寶龍房託基金集團於截至2020年12月31日止年度所支付的費用；(ii)截至2023年12月31日止三個年度，寶龍房託基金集團將出租的物業的預期總面積，乃根據房託基金物業的現存租約以及寶龍房託基金集團所擁有及／或將擁有的物業數量作估計；(iii)房託基金物業現存租約項下應收的年度租金；及(iv)任何特定年度的預期租賃屆滿時間及該等租賃屆滿時的預期租金增幅。

上文所載年度上限不得視作寶龍房託基金未來表現的預期增長預測或指標。

商業運營服務框架協議的理由及裨益

房託管理人認為，鑒於營運及物業管理人已與寶龍房託基金集團建立業務關係，並了解項目公司的運營、標準及特定需求，因此，營運及物業管理人有能力提供商業運營服務。因此，預期商業運營服務框架協議項下的安排乃具成本效益、權宜及有利於寶龍房託基金的業務營運。

應用房地產投資信託基金守則及上市規則

由於寶龍商業集團由主要基金單位持有人許健康先生間接控制，因此亦為寶龍房託基金的關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則，商業運營服務框架協議項下的交易構成寶龍房託基金的持續關連人士交易。

由於商業運營服務框架協議項下擬進行交易的其中一項適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算預期將為5%或以上，該等交易將於[**編纂**]後及在證監會並無授出豁免情況下，須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改)的申報、年度審閱、公告、通函(包括取得獨立財務顧問意見及建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，而商業運營服務框架協議項下各項擬進行交易將須受以幣值表示的最高年度上限所限。

(2) 公共區域及廣告位管理服務框架協議

於2021年●月●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(為其本身及代表寶龍商業集團其他成員公司)訂立公共區域及廣告位管理服務框架協議，據此，寶龍商業集團已同意(i)向寶龍房託基金集團租賃若干公共區域及廣告位；及(ii)管理公共區域及廣告位，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日，其可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規。寶龍房託基金集團向寶龍商業集團收取年度租金，而寶龍商業集團將有權保留公共區域及廣告位產生的所有費用以及從其獨立第三方客戶收取的費用。

過往金額

寶龍商業集團自2019年起向寶龍房託基金集團租賃若干公共區域及廣告位。截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，寶龍商業集團就租賃公共區域及廣告位向寶龍房託基金集團支付的租賃費用分別為人民幣[22.1]百萬元、人民幣[23.9]百萬元及人民幣18.3百萬元。

年度上限

寶龍房託基金集團自公共區域及廣告位管理服務框架協議項下將收取的費用為年度租金，乃經參考(其中包括)(i)類似地點及類似物業的公共區域及廣告位的市場租金；及(ii)寶龍房託基金集團向寶龍商業集團租賃的公共區域及廣告位租用率後，公平磋商釐定。

於截至2023年12月31日止三個年度，預期公共區域及廣告位管理服務框架協議項下寶龍商業集團應付寶龍房託基金集團的費用的年度最高金額將不超過人民幣37.0百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣51.0百萬元。該等年度上限乃參考以下各項釐定：(i)截至2021年12月31日止年度的估計交易金額，當中考慮(a)寶龍商業集團所管理公共區域及廣告位的現有樓面面積；及(b)截至2021年12月31日止年度的寶龍商業集團應付的費用；及(ii)根據與寶龍商業集團的商業談判，考慮到租金的估計增幅，截至2022年12月31日止年度的交易金額估計增加。

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司(「**關連人士交易物業估值師**」)獲委聘審閱公共區域及廣告位管理服務框架協議的條款，並確認該等條款於現行市況下符合一般商業條款，且現行租賃協議下的協定年度租金屬公平合理。

上述年度上限不應被視為寶龍房託基金未來表現的預期增長預測或指標。

公共區域及廣告位管理服務框架協議的理由及裨益

房託管理人認為，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的安排將具成本效益、權宜及有利於寶龍房託基金的業務營運，因為(i)寶龍商業集團應付年費為寶龍房託基金集團提供穩定且公平合理的租金收入；(ii)鑑於寶龍商業集團已與寶龍房託基金集團建立業務關係，並了解寶龍房託基金集團的運營、標準及特定需求，因此，寶龍商業集團有能力管理公共區域及廣告位。

房地產投資信託基金守則及上市規則的應用

由於寶龍商業集團由主要基金單位持有人許健康先生間接控制，因此亦為寶龍房託基金的關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的交易構成寶龍房託基金的持續關連人士交易。

由於公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行交易的所有適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算預期將為5%或以上，該等交易於[**編纂**]後及在證監會並無授出豁免情況下，須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改)的申報、年度審閱、公告、通函(包括取得獨立財務顧問意見及建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，而公共區域及廣告位管理服務框架協議項下各項擬進行交易將須受以幣值表示的最高年度上限所限。

(3) 停車位管理服務框架協議

於2021年●月●日，房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)與營運及物業管理人(為其本身及代表寶龍商業集團的其他成員公司)訂立停車位管理服務框架協議，據此，寶龍商業集團已同意(i)向寶龍房託基金集團租賃若干停車位；及(ii)管理有關停車位，初始期限自[**編纂**]至2023年12月31日，其可經訂約方共同協定而重續，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則的規定及所有其他適用法律法規。寶龍房託基金集團將向寶龍商業集團收取年度租金，而寶龍商業集團將有權保留停車位產生的所有費用以及從其獨立第三方客戶收取的費用。

過往金額

寶龍商業集團自2019年起從寶龍房託基金集團旗下資產租賃若干停車位。截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，寶龍商業集團就租賃停車位向寶龍房託基金集團支付的租賃費用分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.9百萬元。

年度上限

寶龍房託基金集團自停車位管理服務框架協議項下將收取的費用為年度租金，乃經參考(其中包括)(i)類似地點及類似物業的每個停車位的市場租金；及(ii)寶龍房託基金集團向寶龍商業集團租賃的停車位租用率後，公平磋商釐定。

於截至2023年12月31日止三個年度，預期停車位管理服務框架協議項下寶龍商業集團應付寶龍房託基金集團的費用的年度最高金額將不超過人民幣1.9百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.8百萬元。該等年度上限乃參考以下各項釐定：(i)根據寶龍商業集團管理的現有停車位數量，截至2021年12月31日止年度的估計交易金額；(ii)根據與寶龍商業集團的商業談判，考慮到停車位租金的估計增幅，截至2022年12月31日止年度的交易金額估計增加；(iii)假設2023年管理的停車位數量與上年相若，則截至2023年12月31日止年度的估計交易金額與上年相近。

已委聘關連人士交易物業估值師審閱停車位管理服務框架協議的條款，並確認該等條款於現行市況下符合一般商業條款，且現行租賃協議下的協定年度租金屬公平合理。

上述年度上限不應被視為寶龍房託基金未來表現的預期增長預測或指標。

停車位管理服務框架協議的理由及裨益

房託管理人認為，停車位管理服務框架協議項下的安排將具成本效益、權宜及有利於寶龍房託基金的業務營運，因為(i)寶龍商業集團應付年費為寶龍房託基金集團提供穩定且公平合理的租金收入；(ii)鑑於寶龍商業集團已與寶龍房託基金集團建立業務關係，並了解寶龍房託基金集團的運營、標準及特定需求，因此，寶龍商業集團有能力管理停車位。

房地產投資信託基金守則及上市規則的應用

由於寶龍商業集團由主要基金單位持有人許健康先生間接控制，因此亦為寶龍房託基金的關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則，停車位管理服務框架協議項下的交易構成寶龍房託基金的持續關連人士交易。

由於停車位管理服務框架協議項下擬進行交易的部分適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算預期為0.1%或以上但少於5%，該等交易將豁免遵守通函(包括取得獨立財務顧問意見及建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，但將於[**編纂**]後及在證監會並無授出豁免情況下，須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改)的申報、年度審閱、公告規定，而停車位管理服務框架協議項下各項擬進行交易將須受以幣值表示的最高年度上限所限。

就非豁免寶龍持續關連人士交易請求豁免

由於商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的其中一項適用百分比率(溢利比率除外)(參考各年度建議年度上限計算)預期為5%或以上，該等交易通常須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准規定。

由於公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易的所有適用年度百分比率(溢利比率除外)(參考各年度建議年度上限計算)預期為5%或以上，該等交易通常須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

由於停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易的部份適用年度百分比率(溢利比率除外)(參考各年度建議年度上限計算)預期為0.1%或以上但不超過5%，該等交易通常須遵守上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)申報、年度審閱及公告的規定。

由於商業運營服務框架協議、公共區域及廣告位管理服務框架協議及停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易將持續開展，且將延長一定期限，房託管理人認為，嚴格遵守上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下的公告、通函及獨立基金單位持有人批准要求(如適用)屬不合理負擔且會對寶龍房託基金產生不必要的行政成本。

根據房地產投資信託基金守則第8.7C條及上市規則第14A.105條，房託管理人已申請而證監會已授出寶龍房託基金對嚴格遵守以下各項的豁免(「**寶龍持續關連人士交易豁免**」)：

(a) 就商業運營服務框架協議而言，上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)下的公佈、通函及獨立基金單位持有人批准的規定；

(b) 就公共區域及廣告位管理服務框架協議而言，上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)的公告、通函及獨立基金單位持有人批准的要求；及

(c) 就停車位管理服務框架協議而言，上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)的公告要求。

有關商業運營服務框架協議項下交易的寶龍持續關連人士交易豁免應遵守以下條件：

(i) 聯席上市代理人及董事(包括獨立非執行董事)認為，根據商業運營服務框架協議項下進行的交易已經並將於寶龍房託基金集團的日常及一般業務過程中按屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合基金單位持有人的整體利益；

(ii) 董事(包括獨立非執行董事)確認商業運營服務框架協議項下按建議年度上限進行的交易屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益；及

(iii) 截至2023年12月31日止三個年度各年，商業運營服務框架協議項下進行交易的總交易價值分別不得超過人民幣20.0百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣26.0百萬元的年度上限。

有關公共區域及廣告位管理服務框架協議項下交易的寶龍持續關連人士交易豁免應受以下條件規限：

(i) 聯席上市代理人及董事(包括獨立非執行董事)認為，根據公共區域及廣告位管理服務框架協議項下進行的交易已經並將於寶龍房託基金集團的日常及一般業務過程中按屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合基金單位持有人的整體利益；

(ii) 董事(包括獨立非執行董事)確認公共區域及廣告位管理服務框架協議項下按建議年度上限進行的交易屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益；及

(iii) 截至2023年12月31日止三個年度各年，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下進行交易的總交易價值分別不得超過人民幣37.0百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣51.0百萬元的年度上限。

有關停車位管理服務框架協議項下交易的寶龍持續關連人士交易豁免應受以下條件規限：

(i) 聯席上市代理人及董事(包括獨立非執行董事)認為，根據停車位管理服務框架協議項下進行的交易已經並將於寶龍房託基金集團的日常及一般業務過程中按屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合基金單位持有人的整體利益；

(ii) 董事(包括獨立非執行董事)確認停車位管理服務框架協議項下按建議年度上限進行的交易屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益；及

(iii) 截至2023年12月31日止三個年度各年，停車位管理服務框架協議項下進行交易的總交易價值分別不得超過人民幣1.9百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.8百萬元的年度上限。

除寶龍持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守上文所載規定外，寶龍房託基金將遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)(包括未來任何修訂版本)項下的所有適用規定。

倘商業運營服務框架協議、公共區域及廣告位管理服務框架協議及停車位管理服務框架協議的條款發生任何重大變更，或倘該等協議被建議續期，或倘超過年度上限，則房託管理人將重新遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)的適用規定。

董事會的意見

董事會(經全體獨立非執行董事批准)確認，其認為：

(i) 寶龍持續關連人士交易豁免符合基金單位持有人的整體利益；

(ii) 各項非豁免寶龍持續關連人士交易的年度上限金額及該等年度上限金額的基準就寶龍房託基金及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；

(iii) 就將於[**編纂**]存續的非豁免寶龍持續關連人士交易而言，各項該等交易均：(i)於前身集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按照屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合寶龍房託基金及基金單位持有人的整體利益；及

(iv) 就將於[**編纂**]後訂立的非豁免寶龍持續關連人士交易而言，各項該等交易均須：(a)於寶龍房託基金集團的日常及一般業務過程中進行；及(b)按照屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合寶龍房託基金及基金單位持有人的整體利益。

聯席上市代理人的意見

中信里昂證券資本市場有限公司及中銀國際亞洲有限公司作為寶龍房託基金的聯席上市代理人，出於寶龍房託基金根據證券及期貨條例第IV部進行授權及基金單位於聯交所[**編纂**]之目的已確認彼等認為非豁免寶龍持續關連人士交易於最後實際可行日期持續有效，並於寶龍房託基金集團日常及一般業務過程中按屬公平合理的正常商業條款訂立，並符合基金單位持有人的整體利益。

關連人士交易物業估值師的意見

關連人士交易物業估值師確認，其認為將於[**編纂**]存續的公共區域及廣告位管理服務框架協議及停車位管理服務框架協議項下租賃的租金符合於各協議日期的市場水平，而該等租賃的其他商業條款(如租期、租金押金、終止條款)均屬正常商業條款並屬公平合理。關連人士交易物業估值師亦認為，商業運營服務框架協議乃屬公平合理及按公平基準按照正常商業條款進行，並符合相關類型合同的正常業務常規。

審計委員會在關連人士交易方面的職責

審計委員會將定期審閱(而房託管理人的執行董事或管理團隊將定期向審計委員會提供報告以便審閱)全部關連人士交易，以確保遵守房託管理人的內部監控制度及房地產投資信託基金守則的相關條文。審閱將涵蓋審查交易的性質及其支持文件或審計委員會認為屬必要的其他資料。

倘審計委員會的成員於一項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

就證監會認可寶龍房託基金而言，房託管理人已就有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免的概要載於下文。

關連人士交易－房地產投資信託基金守則第8章

寶龍房託基金已就寶龍房託基金的若干關連人士交易(根據房地產投資信託基金守則定義)向證監會申請而證監會已授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文。獲得有關豁免的詳情載於本文件「關連人士交易－有關若干關連人士交易及關連人士的豁免」一節。

透過基金單位支付房託管理人酬金－房地產投資信託基金守則第12章

根據本文件「房託管理人－房託管理人的進一步詳情－房託管理人的費用、成本及開支」一節所述，房託管理人基本費用、浮動費用、收購費用及出售變現費用(統稱「**房託管理人酬金**」)可以基金單位之形式支付。房託管理人已就向房託管理人發行基金單位作為支付房託管理人酬金向證監會申請而證監會已授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章下的若干規定，惟須遵守下列條件：

(a) 就房地產投資信託基金守則而言，透過於寶龍房託基金各財政年度支付房託管理人酬金而向房託管理人發行基金單位的數目，將計入房託管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段在毋須取得單位持有人批准下而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20.0%(或房地產投資信託基金守則不時允許的其他較少百分比)的部分；

(b) 就各財政年度而言，向房託管理人發行作為支付該財政年度全部或部分管理人酬金的基金單位數目上限，其總額須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3.0%，加上任何寶龍房託基金為收購房地產進行融資而於該財政年度已發行的基金單位數目(如有)的基金單位數目為限；

(c) 向房託管理人發行任何基金單位作為支付全部或部分房託管理人薪酬，必須嚴格依照信託契約及適用法規的規定進行；及

(d) 倘以基金單位的形式支付全部或部分房託管理人薪酬，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2條及上文第(b)段所載的相關限額，且未獲得基金單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則寶龍房託基金將以現金向房託管理人支付房託管理人薪酬的超出部分。

透過寶龍房託基金的物業支付推廣費用－房地產投資信託基金守則第9.13(b)段

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)條，任何與房地產投資信託基金相關的廣告或推廣活動產生的費用不得自房地產投資信託基金的財產中支付。寶龍房託基金已向證監會申請，並已獲其批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條規定，允許以寶龍房託基金的資產支付及報銷有關寶龍房託基金的營銷、推廣、宣傳、路演、新聞發佈會、午宴、演示及其他公共關係相關費用、以其他方式進行任何集資活動而產生的成本及開支(統稱「**推廣開支**」)，但僅在房地產投資信託基金守則及任何適用法律允許的範圍內，須受限於下列條件：

(i) 審核委員會應定期核實房託管理人產生的推廣開支總額，並須於寶龍房託基金的年報中確認，該等推廣開支已(a)符合房託管理人的內部監控程序產生；及(b)僅為信託契約相關條款所載目的，並審閱可能合理視為必要的有關支持性憑證；

(ii) 應於寶龍房託基金相關年報內中披露推廣開支總額；及

(iii) 嚴格根據信託契約的規定向受託人及／或房託管理人支付或報銷該等開支。

使用特殊目的公司－房託守則第7.5(C)段

房託守則第7.5(c)段規定，由房地產投資信託基金設立的以持有房地產為目的的特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)，僅能為該計劃持有房地產及／或為該計劃安排融資而設立。

寶龍房託基金集團若干成員公司(名為現有項目公司)過往曾進行物業開發活動，並持有及出售多項物業，包括由住宅物業組成的商品房，購物中心以外的商業物業(如購物街的商舖)、公寓及寫字樓、酒店及若干配套停車位，即非房託基金物業。詳見「寶龍房託基金的重組、架構及組織－(b)轉讓房託基金物業－[**編纂**]後可能存在的若干責任及義務」。因此，儘管現有的項目公司已經停止進行房地產開發活動，彼等並不只是為該計劃持有房地產及／或為該計劃安排融資而成立。

房託管理人已向證監會申請而證監會已授出豁免嚴格遵守房託守則第7.5(c)條的規定，允許寶龍房託基金透過現有項目公司持有房地產。

就本節及本文件「關連人士交易」一節所述對房地產投資信託基金守則若干規定的全部修改及豁免嚴格遵守該等規定而言，雖然有任何上文所述，但證監會保留在影響任何上述各項的情況有任何後續變動的情況下審核或修訂任何豁免相關條件的權利。倘房地產投資信託基金守則的未來修訂施加較於證監會授出豁免當日就交易所屬類別適用於交易者更加嚴格的規定(包括但不限於有關交易的作出須待獨立基金單位持有人批准的規定)，房託管理人應採取即時措施以確保於合理時期內遵守有關規定。

房託管理人獲得發牌的條件

除證券及期貨條例所載的法定條件外，證監會已對房託管理人施加下列發牌條件：

(a) 房託管理人的牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：

(i) 寶龍房託基金被取消認可資格；或

(ii) 房託管理人不再擔任寶龍房託基金的管理公司；及

(b) 就第9類受規管活動而言，房託管理人只可從事寶龍房託基金的管理工作。

稅　項

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按基金單位註冊成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，咨詢專業顧問。

投資者應留意，以下之聲明乃依據房託管理人就本文件日期現行之稅務法律、法規及慣例所獲之意見，或會改變。

關於寶龍房託基金的中國稅項

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據2008年1月1日起生效並於2017年及2018年相繼修訂的企業所得稅法，外資企業及內資企業一般按25.0%標準所得稅稅率徵收其應課稅溢利。一般而言，受限於若干限制及特定津貼情況下，為計算企業所得稅的應課稅溢利，可扣減開展具有足夠證明文件所產生的所有必要及合理開支。稅項虧損可連續五年結轉，以抵消日後的應課稅溢利。

此外，根據企業所得稅法，於中國以外成立而其「實際管理地點」位於中國的企業被視為就企業所得稅而言的「居民企業」，將須就其全球收入按25.0%的標準所得稅稅率繳納企業所得稅。「實際管理地點」指對企業的生產及業務運營、人事、財務、會計及物業等行使實質及全面管理及控制權的地點。

目前，有關「實際管理地點」一詞涵義的唯一公佈的解釋性指南可在82號文中找到。在此情景下，中國控股的離岸註冊成立企業是指根據外國或地區法律註冊成立，並以中國企業或企業集團作為其主要控股股東。

根據82號文，須滿足以下所有條件，才能將中國控股的離岸註冊成立公司視為中國稅務居民企業：

- 負責企業日常運營的高級管理團隊位於中國，高級管理部門位於中國以履行其職責；
- 財務相關決策及人力資源相關決策於中國境內作出，或該等決策需要中國管理層的最終批准；
- 企業的主要資產、會計賬簿、財務及董事會會議記錄、公司印章、股東會議記錄位於或保存於中國；及
- 至少半數具有表決權的董事或高級決策者中居住在中國。

82號文技術上僅適用於中國控股的離岸註冊成立企業，但不適用於外資控股的離岸註冊成立企業。缺乏中國稅務居民企業概念應用於外資控股的離岸註冊成立企業的具體指引，中國稅務機關可類似地將82號文所載的條件適用於外資控股的離岸註冊成立企業。儘管如此，中國稅務機關如何將中國稅務居民企業概念進行解釋並應用於外資控股的離岸註冊成立企業仍存在不確定性。

於最後實際可行日期，概無寶龍房託基金的離岸實體已獲中國稅務機關知會或告知其被視為就企業所得稅目的的中國稅務居民企業。倘中國稅務機關隨後認定寶龍房託基金或其離岸物業控股公司被視為或應分類為中國稅務居民企業，則該等離岸實體可能需要按其全球收入的25.0%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，中國外資投資企業向其非中國母公司支付股息將一般須繳納10.0%預扣所得稅。然而，如果中國與海外母公司註冊成立的司法權區之間存在適用稅收協定，協定中包含專門減少該等預扣所得稅的規定，並且海外母公司符合相關稅收協定項下減少股息預扣所得稅稅率的資格條件，則預扣所得稅將會低於10.0%。例如，根據香港與中國避免雙重徵稅安排，倘非中國註冊的母公司為香港稅務居民，並直接持有中國企業25.0%或以上的權益，以及倘香港母公司是中國企業所分派股息的「實益擁有人」，則中國企業所分派股息的預扣所得稅稅率可降至5.0%。

根據適用稅收協定，股息收取人的「實益擁有人」身份通常為授權人有資格獲得減少的股息預扣稅率的必要條件。中華人民共和國國家稅務總局頒佈關於釐定收取人在稅收協定項下的實益擁有人身份的規則。於此方面，目前適用的規則主要載於第9號公告。第9號公告規定，「實益擁有人」是指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人士。根據各案件的全部事實及「實質重於形式」原則進行實益所有權分析，以確定收取人是否有權享受稅收協定利益。一般而言，並無重大業務活動的導管或空殼公司將不被視為「實益擁有人」。

一般而言，項目公司向其各自的母公司香港中介公司支付的股息應繳納10.0%預扣所得稅，且預扣義務將在實際支付股息之日產生。然而，如上所述，倘有關香港中介公司是其持有的項目公司所分派股息的「實益擁有人」，並根據香港與中國避免雙重徵稅安排持有項目公司25%或以上的權益，則預扣所得稅稅率可降至5.0%。

有關將香港(中國物業)控股公司視為「實益擁有人」的不確定性，請參閱本文件「風險因素－與房地產行業及於中國海外投資有關的風險－企業所得稅法有關項目公司的預扣稅負債存在重大不確定性」一節。

增值稅(「增值稅」)

國務院頒佈的《中華人民共和國增值稅暫行條例》自1994年1月1日起生效，並分別於2008年、2016年及2017年進行修訂。根據此條例及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售貨物或將貨物進口中國及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅。目前，大部分有形貨物的銷售及在中國提供貨物加工、修理及修配的勞務等應課稅項目須按適用稅率13.0%繳納增值稅。

2013年8月1日啟動的流轉稅改革逐漸將以前要繳納營業稅的所有服務納入增值稅制度(營業稅是以前與增值稅並行運行的流轉稅)。流轉稅改革於2016年5月1日完成，所有在改革之前需繳納營業稅的服務均應繳納增值稅。

目前，如果服務提供者是一般增值稅納稅人，則建築服務、不動產的銷售和租賃收入一般需繳納9.0%的增值稅(買賣2016年5月1日之前獲得的不動產，納稅人可以選擇簡易計稅方法，增值稅稅率為5.0%)，而金融服務和大多數其他現代服務的適用增值稅率為6.0%。

房產稅(「房產稅」)

企業所持中國物業須視乎物業所在地按不同稅率繳納房產稅。於若干地區，對於物業自用部分，房產稅按照房產原值一次減除10.0%至30.0%後的餘值的1.2%計算繳納；對於物業出租部分，房產稅按照租金收入的12.0%計算繳納。

中國間接轉讓稅

於2015年2月3日，國家稅務總局刊發關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告(「**第7號公告**」)。第7號公告主要規管非居民企業(「**離岸投資者**」)「間接」轉讓中國應稅財產的中國稅務處理的現行適用規例。中國應稅財產包括在中國居民企業的權益性投資資產、中國境內不動產及中國境內非居民企業「機構或場所」財產等。

根據第7號公告，若安排視為不具有「合理商業目的」且轉讓方規避繳納企業所得稅，則中國稅務機構可對離岸投資者於間接轉讓中國應稅財產時所得溢利徵收10.0%企業所得稅。

第7號公告有三個特定的安全港條款，即集團內部重組安全港、公開交易安全港及協定安全港：

- 集團內部重組安全港－間接轉讓須滿足三個條件才有資格進行集團內部重組安全港。條件為：(i)轉讓方與受讓方之間的共同持股關係為80.0%(或100.0%，倘離岸目標公司的股權價值的50.0%以上來自中國不動產)；(ii)任何未來間接轉讓相關中國應稅財產的實際中國所得稅負擔將不低於課在間接轉讓前進行的相同或類似間接轉讓的中國所得稅負擔；及(iii)間接轉讓的代價須為受讓方或其控股企業的非上市股份。

- 公開交易安全港－該安全港適用於出售直接或間接擁有中國應稅財產的離岸上市公司的上市股份，惟買賣上市股份均在公開證券市場上進行。

- 協定安全港－該安全港適用於出售直接或間接擁有中國應稅財產的離岸公司的股份，倘在離岸投資者直接持有並轉讓相關的中國應稅財產的情況下，按照可適用的稅項協定安排的規定，這些財產轉移所得在中國可以免予繳納企業所得稅。

間接轉讓符合安全港資格的中國應稅財產將被視為具有合理的商業目的，因此合資格間接轉讓中國應稅財產將不會根據第7號公告進行徵稅。「黑名單」測試適用於不符合任何安全港的間接轉讓中國應稅財產。倘根據「黑名單」測試間接轉讓中國應稅財產符合所有四個條件(即(i) 75.0%或以上的離岸目標公司的股權價值直接或間接來自中國應稅財產；

(ii) 90.0%或以上的離岸目標公司的總資產在標的間接轉讓前一年內的任何時間歸屬於中國應稅財產或標的間接轉讓前一年內90.0%或以上的離岸目標公司收入來源於中國；(iii)直接或間接持有中國應稅財產的離岸目標公司及其相關聯屬公司僅在其所在國家或地區完成登記手續，並符合法定組織要求，但其所執行的實際功能及所承擔的風險太有限，以至於無法證明其具有經濟實質；及(iv)間接轉讓中國應稅財產應付外國所得稅低於直接轉讓中國應稅財產可能應付的中國稅項)，則間接轉讓將被視為缺乏合理的商業目的，因此將根據第7號公告徵稅。

就既未符合任何安全港亦無根據「黑名單」測試被視為缺乏合理的商業目的的間接轉讓中國應稅財產，中國稅項機關應採用綜合合理的商業目的測試，以釐定根據第7號公告的間接轉讓的可徵稅性。雖然中國稅務機關在應用綜合合理商業目的測試時須考慮所有相關事實及情況，但第7號公告中的相關規定明確列出須考慮的八個因素：

1. 境外企業股權主要價值是否直接或間接來自於中國應稅財產；

2. 境外企業資產是否主要由直接或間接在中國境內的投資構成，或其取得的收入是否主要直接或間接來源於中國境內；

3. 境外企業及直接或間接持有中國應稅財產的下屬企業實際履行的功能和承擔的風險是否能夠證實企業架構具有經濟實質；

4. 境外企業股東、業務模式及相關組織架構的存續時間；

5. 間接轉讓中國應稅財產交易在境外應繳納所得稅情況；

6. 股權轉讓方間接投資、間接轉讓中國應稅財產交易與直接投資、直接轉讓中國應稅財產交易的可替代性；

7. 間接轉讓中國應稅財產所得在中國可適用的稅收協定或安排情況；及

8. 其他相關因素。

根據第7號公告，倘非居民企業進行間接轉讓中國應稅財產，則間接轉讓的轉讓方、受讓方及／或中國居民企業(倘有)可以向相關中國稅務機關呈報間接轉讓。當中沒有強制性的呈報義務。受讓人有義務預扣企業所得稅(如適用)，而倘轉讓方不支付該企業所得稅，則不預扣企業所得稅可能引致懲罰。然而，第7號公告並無就各種問題提供明確的指導，例如，稅收基準、向各中國企業轉讓價格的分配及稅務機關對第7號公告交易的正式約束性決定的時間表。

土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》、其1995年的實施細則及其隨後相關的補充規定，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的收益繳稅，「扣除項目」包括以下各項：

- 為取得土地使用權而支付的款項；
- 開發土地產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 中國財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，則適用稅項應預徵繳納。於該項目結束時或符合其他法定條件後，納稅人應為整個項目提交土地增值稅的清算申請表。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》及其隨後相關的補充規定，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。目前，城鎮土地的年稅介乎為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

契稅

根據於2020年8月頒佈的《中華人民共和國契稅法》，房地產轉讓需繳納契稅。受讓方／受讓人為納稅人。一般而言，根據被轉讓的房地產的所在地不同，契稅的稅率為轉讓價格的3%至5%。

印花稅

根據國務院於2021年6月頒佈的新印花稅法(將於2022年7月1日生效的中華人民共和國主席令第八十九號)，在中國簽立或使用的所有應課稅文據均須繳納印花稅。產權轉讓文據包括財產所有權轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。印花稅為租金的0.1%，適用於租賃合同。

城市維護建設稅

根據於2020年8月頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅(於2016年5月1日，在完成流轉稅改革後已被增值稅所取代)的納稅人均須按消費稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市維護建設稅。一般而言，倘納稅人所在地為城市，稅率為7.0%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5.0%，而倘納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1.0%。

教育費附加及地方教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈並於1990年、2005年及2011年修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅(於2016年5月1日，在完成流轉稅改革後已被增值稅所取代)或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加率按增值稅、營業稅及消費稅的基準計算為3%。

此外，財政部於2010年11月7日發佈《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，規定統一地方教育附加的稅率為增值稅、營業稅或消費稅的2.0%。

關於基金單位持有人的中國稅項

就寶龍房託基金作出的分派及出售基金單位所得的收益而言，倘基金單位持有人為中國稅務居民或被視為中國稅務居民，則基金單位持有人應就寶龍房託基金作出的分派及出售基金單位所得的收益繳納中國稅項。

然而，特殊豁免適用於在中國境內無住所的個人。根據於2018年修訂的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，在中國境內無住所的個人，在中國境內居住累積滿183天的年度連續不滿六年的，經向主管稅務機關備案，其向中國境外且由境外單位或者個人支付的所得，免予繳納個人所得稅。

倘基金單位持有人既非中國稅務居民亦未被視為中國稅務居民，則該基金單位持有人一般無需就寶龍房託基金作出的分派及出售基金單位所得的收益繳納中國稅項，除非寶龍房託基金被視為中國稅務居民企業。然而，就並非中國稅務居民的個人基金單位持有人而言，根據於2020年1月17日頒佈的《關於境外所得有關個人所得稅政策的公告》，倘於股權資產轉讓前三年(連續36個日曆月)內的任何時間，被投資企業或其他組織資產公允價值的50%或以上直接或間接來自中國境內的房地產，則轉讓中國境外企業及其他組織投資構成的股權資產所產生的收入應為國內來源收入，因此須繳納中國稅項。

此外，無論寶龍房託基金是否被視為中國稅務居民企業，倘任何非中國稅務居民企業基金單位持有人透過出售基金單位間接轉讓中國應稅財產，則該出售可能觸發第7號公告的適用性。然而，根據第7號公告中關於出售離岸上市公司上市股份的安全港條文(有關詳情請參閱本文件「稅項－關於寶龍房託基金的中國稅項－中國間接轉讓稅」一節)，在符合若干規定的情況下，於聯交所出售基金單位所得的收益可能符合公開交易安全港的資格，並可豁免企業所得稅。

關於寶龍房託基金的香港稅項

利得稅

寶龍房託基金為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可的單位信託集體投資計劃，獲豁免繳納香港利得稅。

倘特殊目的公司被視為以其自身或透過代表他人(例如房託管理人)於香港進行買賣、專業服務或業務，須就於香港進行買賣、專業服務或業務自香港產生的溢利繳納香港利得稅，而出售資本資產所得溢利無需繳納香港利得稅。公司現行香港利得稅率為16.5%。利得稅兩級制自2018/19年評估年度起於香港應用。根據該制度，在自選基礎上，集團內指定之實體應課稅溢利首筆2百萬港元的稅率將由16.5%下調一半至8.25%，惟個別例外，而餘下溢利將繼續按16.5%的正常稅率繳稅。然而，每組「關連實體」(定義見相關稅法)僅有一名實體可選擇應用兩級稅率。

預扣稅

寶龍房託基金向基金單位持有人作出的分派毋須繳納任何香港預扣稅。

印花稅

寶龍房託基金毋須就發行新基金單位繳付香港印花稅。其後[**編纂**]基金單位的基金單位持有人則須繳付香港印花稅。有關詳情，請參閱下文「基金單位持有人的香港稅項」分節。

基金單位持有人的香港稅項

利得稅

倘基金單位持有人並未於香港進行買賣、專業服務或業務或基金單位持有人所持有的寶龍房託基金的基金單位就香港利得稅而言屬資本資產，則銷售或出售或贖回寶龍房託基金的基金單位所得收益無須徵稅。對於於香港進行買賣、專業服務或業務的基金單位持有人，若有關的收益是產生或來自於香港的買賣、專業服務或專業並且該收益屬於經營性質，則須就該等收益繳納香港利得稅(就公司而言，現時按16.5%徵稅，就個人及非法人業務而言，按15%徵稅，符合條件可選擇適用上述兩級稅率)。

根據香港稅務局現行慣例(於最後實際可行日期)，基金單位持有人一般毋須就寶龍房託基金所作的分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應咨詢本身的專業顧問。

印花稅

基金單位持有人無須就寶龍房託基金向其發行新基金單位繳納香港印花稅。

無論是否在聯交所或其他地方購買或出售該等基金單位，買家每次購買該等基金單位時及賣家每次出售該等基金單位時均須繳納香港印花稅。目前，印花稅稅率為所付代價或轉讓的基金單位的價值(以較高者為準)的0.26%(買家及賣家分別須就該轉讓繳納香港印花稅金額的一半)。此外，對於基金單位的任何轉讓文書，現時固定稅項為5港元。

寶龍房託基金的英屬維京群島稅項

目標公司、Starlong (BVI) Second Limited、Starlong (BVI) Third Limited及英屬維京群島中介公司(統稱「**英屬維京群島公司**」)及英屬維京群島公司向非英屬維京群島居民支付的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項以及非英屬維京群島居民就英屬維京群島公司的任何股份、債務責任或其他證券所變現的任何資本收益乃獲豁免遵守英屬維京群島的所得稅法的所有條文。

非英屬維京群島居民毋須就英屬維京群島公司任何股份、債務責任或其他證券而支付遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或饋贈稅、差餉、稅項、徵費或其他費用。

所有轉讓予英屬維京群島公司或由英屬維京群島公司轉讓物業的所有文據、所有就英屬維京群島公司股份、債務責任或其他證券交易的所有文據，以及與英屬維京群島公司業務有關的其他交易的所有文據均獲豁免支付英屬維京群島的印花稅。此假設英屬維京群島公司並無於英屬維京群島的房地產持有任何權益。

英屬維京群島目前並無適用於英屬維京群島公司或其股東的預扣稅或外匯管制規例。

上述討論為一般概要，故未能涵蓋對個別投資者而言屬重大的所得稅務事宜。

各有意投資者務請就其本身情況向其本身稅務顧問諮詢有關基金單位投資的稅務後果。

[編纂]

[編纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

專　家

多名專家已刊發供本文件轉載之報告及／或函件及／或證書。房託管理人已審閱該等專家編製之報告、函件及證書。

獨立物業估值師、羅兵咸永道會計師事務所、建築測量師、市場顧問、中國法律顧問及聯席上市代理人已就本文件之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其書面同意書，同意按照本文件所載之形式及涵義，於文件轉載彼等之報告及／或函件及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

獨立物業估值師負責：(i)為房託基金物業進行估值並編製獨立物業估值師的估值報告；及(ii)審閱本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載由[**編纂**]至2021年12月31日期間之房託基金物業租金收入預測及房託管理人就寶龍房託基金之溢利預測所使用之假設。

羅兵咸永道會計師事務所為執業會計師行，亦為前身集團之申報會計師及核數師。

中倫律師事務所為中國律師行，亦為房託管理人有關中國法律的法律顧問。

市場顧問負責對中國多個城市的物業市場進行全面調研並編製市場研究報告。

建築測量師負責對物業進行樓宇狀況及物業狀況測量並編製建築測量報告。

有關寶龍房託基金的關連人士交易之獨立物業估值師負責審閱營運及物業管理人與房託管理人(為其本身及代表寶龍房託基金集團)就寶龍房託基金的若干關連人士交易將予訂立的若干協議條款。

聯席上市代理人負責考慮房託管理人作出之溢利預測(載於本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節)是否經審慎周詳查詢後作出。

以下第I-1至I-3頁為本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以房託管理人董事及聯席上市代理人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋] **[草稿]**

致POWERLONG REIT MANAGEMENT LIMITED(作為寶龍商業房地產投資信託基金的管理人)，中信里昂證券資本市場有限公司及中銀國際亞洲有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「**我們**」)謹此就於計劃上市(定義見下文)完成後將被寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)收購的Starlong (BVI) Second Limited(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-60頁)，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的匯總資產負債表，以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月(「**往績記錄期間**」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-60頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於寶龍房託基金日期為●年●月●日的有關寶龍房託基金在香港聯合交易所有限公司主板進行首次基金單位[**編纂**]的文件(「**文件**」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事及Powerlong REIT Management Limited(作為寶龍房託基金管理人，「**房託管理人**」)董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「**會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價 貴公司董事及房託管理人董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的匯總財務狀況，及 貴集團於往績記錄期間的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2020年6月30日止六個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料(「**追加期間的比較財務資料**」)。 貴公司董事及房託管理人董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第[I-4]頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註13中指出 貴公司並無就往績記錄期支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]
執業會計師
香港
[●]

I 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之組成部分。

下文所載於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日的匯總資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月(「**往績記錄期間**」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期的匯總財務報表是歷史財務資料的基礎，由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈示，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(「**人民幣千元**」)。

匯總全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	323,977	335,849	358,445	178,509	203,615
物業運營開支	7	(82,803)	(90,411)	(89,524)	(39,438)	(51,199)
物業收入淨額		241,174	245,438	268,921	139,071	152,416
行政開支	7	(442)	(501)	(634)	(316)	(286)
投資物業公允價值變動	14	646,475	411,119	60,735	28,966	17,137
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(329)	(444)	(869)	(2,964)	844
其他收益－淨額	9	2,680	1,269	2,947	994	811
運營溢利		889,558	656,881	331,100	165,751	170,922
融資成本－淨額	10	(15,770)	(15,801)	(22,619)	(11,458)	(10,800)
分佔按權益法入賬之投資溢利／(虧損)	15	90,196	(473)	(7,879)	10,092	(670)
除所得稅前利潤		963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
所得稅開支	11	(218,414)	(160,444)	(77,300)	(38,665)	(43,202)
年度／期間利潤及全面收益總額		745,570	480,163	223,302	125,720	116,250
應佔利潤及全面收益總額：						
－貴公司擁有人		702,113	470,680	219,207	122,500	112,427
－非控股權益		43,457	9,483	4,095	3,220	3,823
		745,570	480,163	223,302	125,720	116,250
每股盈利						
－基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

匯總資產負債表

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年	2019年	2020年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資物業	*14*	7,526,257	8,060,236	8,120,971	8,138,108
按權益法入賬之投資	*15*	501,731	501,258	493,379	–
		8,027,988	8,561,494	8,614,350	8,138,108
流動資產					
應收租金	*17*	92,373	85,804	101,410	93,088
預付款及其他應收款	*18*	4,626	3,935	3,034	40,927
應付關聯方款項	*28*	1,646,562	1,193,248	559,291	304,128
受限制現金	*20*	6,695	2,705	–	–
現金及現金等價物	*19*	71,847	52,748	73,178	154,478
		1,822,103	1,338,440	736,913	592,621
總資產		9,850,091	9,899,934	9,351,263	8,730,729
權益					
貴公司擁有人應佔權益：					
股本	*21*	–	–	–	–
儲備	*21*	1,967,136	1,512,052	1,151,252	577,484
保留盈利	*22*	3,630,388	4,101,068	4,320,275	4,432,702
		5,597,524	5,613,120	5,471,527	5,010,186
非控股權益		296,929	258,242	262,337	–
總權益		5,894,453	5,871,362	5,733,864	5,010,186
負債					
非流動負債					
借貸	*23*	550,000	350,000	330,000	319,000
遞延稅項負債	*24*	1,223,432	1,356,887	1,412,969	1,423,682
		1,773,432	1,706,887	1,742,969	1,742,682

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年	2019年	2020年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款	*25*	121,674	242,274	244,352	197,220
應付關聯方款項	*28*	1,251,820	1,486,158	1,247,008	1,366,262
承租人墊款		45,101	53,362	53,823	67,722
即期所得稅負債		132,644	201,194	308,584	325,013
借貸	*23*	630,967	338,697	20,663	21,644
		2,182,206	2,321,685	1,874,430	1,977,861
總負債		3,955,638	4,028,572	3,617,399	3,720,543
總權益及負債		9,850,091	9,899,934	9,351,263	8,730,729
流動負債淨額		(360,103)	(983,245)	(1,137,517)	(1,385,240)
總資產減流動負債		7,667,885	7,578,249	7,476,833	6,752,868

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

匯總權益變動表

		貴公司擁有人應佔				
	附註	股本及儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總計
		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21)				
於2018年1月1日的餘額		1,381,496	2,928,275	4,309,771	253,472	4,563,243
全面收益						
年內溢利		–	702,113	702,113	43,457	745,570
與 貴公司擁有人進行的交易						
來自 貴集團當時股東的注資		585,640	–	585,640	–	585,640
於2018年12月31日的餘額		1,967,136	3,630,388	5,597,524	296,929	5,894,453
於2019年1月1日的餘額		1,967,136	3,630,388	5,597,524	296,929	5,894,453
全面收益						
年內溢利		–	470,680	470,680	9,483	480,163
與 貴公司擁有人進行的交易						
來自 貴集團當時股東的撤資	*21(a)*	(455,084)	–	(455,084)	(48,170)	(503,254)
於2019年12月31日的餘額		1,512,052	4,101,068	5,613,120	258,242	5,871,362
於2020年1月1日的餘額		1,512,052	4,101,068	5,613,120	258,242	5,871,362
全面收益						
年內溢利		–	219,207	219,207	4,095	223,302
與 貴公司擁有人進行的交易						
來自 貴集團當時股東的撤資	*21(a)*	(360,800)	–	(360,800)	–	(360,800)
於2020年12月31日的餘額		1,151,252	4,320,275	5,471,527	262,337	5,733,864

		貴公司擁有人應佔				
	附註	**股本及儲備**	**保留盈利**	**小計**	**非控股權益**	**總計**
		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21)				
於2021年1月1日的餘額		1,151,252	4,320,275	5,471,527	262,337	5,733,864
全面收益						
期內溢利		–	112,427	112,427	3,823	116,250
與 貴公司擁有人進行的交易						
向 貴集團當時股東的視作分派	*21(b)*	(737,447)	–	(737,447)	(59,494)	(796,941)
貴集團當時股東的撤資	*21(a)*	(17,000)	–	(17,000)	(3,000)	(20,000)
不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動	*21(c)*	180,679	–	180,679	(203,666)	(22,987)
於2021年6月30日的餘額		577,484	4,432,702	5,010,186	–	5,010,186
(未經審核)						
於2020年1月1日的餘額		1,512,052	4,101,068	5,613,120	258,242	5,871,362
全面收益						
期內溢利		–	122,500	122,500	3,220	125,720
於2020年6月30日的餘額		1,512,052	4,223,568	5,735,620	261,462	5,997,082

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動所得現金	26(a)	271,432	280,554	265,142	89,691	129,842
已付中國企業所得稅		(20,393)	(49,946)	(47,157)	(26,921)	(32,914)
已付利息		(44,107)	(49,267)	(22,653)	(11,475)	(10,819)
運營活動所得現金淨額		206,932	181,341	195,332	51,295	86,109
投資活動所得現金流量						
就關聯方保證金作質押的受限制現金		(6,695)	(2,705)	(36,195)	(36,195)	–
受限制現金解除自關聯方保證金		–	6,695	38,900	–	–
已收利息		2,906	–	–	–	–
給予關聯方現金墊款		(1,214,833)	(137,999)	(75,282)	–	(62,153)
關聯方還款		19,590	695,573	842,433	463,213	341,016
添置投資物業的付款		(205,070)	(45,110)	(12,331)	(5,801)	(20,145)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,404,102)	516,454	757,525	421,217	258,718
融資活動現金流量						
借貸所得款項		910,000	368,000	–	–	–
償還借貸		(47,171)	(860,488)	(338,000)	(9,800)	(10,000)
自關聯方所得現金墊款		7,245	–	72,948	67,448	205,171
償還提供予關聯方的現金墊款		(298,089)	(224,406)	(350,754)	(189,277)	(97,898)
來自 貴集團當時股東的注資		585,640	–	–	–	–
貴集團當時股東的撤資		–	–	(316,621)	(316,621)	(360,800)
融資活動所得/(所用)現金淨額		1,157,625	(716,894)	(932,427)	(448,250)	(263,527)
現金及現金等價物(減少)/增加		(39,545)	(19,099)	20,430	24,262	81,300
年初/期初現金及現金等價物		111,392	71,847	52,748	52,748	73,178
年末/期末的現金及現金等價物		71,847	52,748	73,178	77,010	154,478

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

Starlong (BVI) Second Limited(「**貴公司**」)於2021年3月31日根據英屬維京群島公司法在英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立為一間有限公司。 貴公司註冊辦事處地址為Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

貴公司為投資控股公司， 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)主要於中華人民共和國(「**中國**」)擁有及經營八項商用物業(「**房託基金物業**」)(「**[編纂]業務**」)。

貴公司的母公司為寶龍地產控股有限公司(「**寶龍控股**」)，其為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，其最終控股股東為許健康先生(「**控股股東**」)。

寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)是根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》，由房託管理人和德意志信託(香港)有限公司(寶龍房託基金「**受託人**」)於2021年●月●日簽訂的信託契約成立。寶龍房託基金將通過向寶龍控股發行[**編纂**]個單位來收購 貴公司的全部已發行股份。完成後，寶龍房託基金將透過 貴公司全資擁有房託基金物業。

寶龍房託基金於香港聯合交易所有限公司主板的[**編纂**]構成從寶龍控股的分拆[**編纂**]業務(「**建議[編纂]**」)。寶龍控股及其附屬公司(除 貴集團現時旗下的實體外)統稱保留集團。

1.2 重組

於 貴公司註冊成立及下文所述重組(「**重組**」)完成前，[**編纂**]業務乃由寶龍控股間接持有及控制的八家間實體開展，包括安溪寶龍資產經營管理有限公司(「**安溪寶龍**」)、新鄉寶龍置業發展有限公司(「**新鄉寶龍**」)、上海賢通置業有限公司(「**奉賢寶龍**」)、洛陽寶龍置業發展有限公司(「**洛陽寶龍**」)、宿遷寶龍置業發展有限公司(「**宿遷寶龍**」)、鹽城寶龍置業發展有限公司(「**鹽城寶龍**」)、青島寶龍英聚置地發展有限公司(「**膠州寶龍**」)及杭州龍耀實業有限公司(「**臨安寶龍**」)。除安溪寶龍外，其餘七間實體於往績記錄期間亦開展住宅物業的開發及銷售業務(「**除外業務**」)。

為籌備建議[**編纂**]，已進行重組且[**編纂**]業務已轉讓予 貴公司。重組主要包括以下步驟：

在岸重組

(a) 新鄉寶龍、奉賢寶龍及洛陽寶龍

(i)於2021年1月29日，新鄉寶龍成立新鄉龍潛企業管理有限公司(「**新鄉龍潛**」)，(ii)於2021年3月12日，奉賢寶龍成立上海賢通企業發展有限公司(「**上海賢通**」)及(iii)於2021年3月23日，洛陽寶龍成立洛陽龍潛商業管理有限公司(「**洛陽龍潛**」)，該等三個新成立附屬公司統稱為「新項目公司」。於2021年7月，新鄉寶龍、奉賢寶龍及洛陽寶龍分別向新項目公司注入[**編纂**]業務。

(b) 安溪寶龍

於2021年2月28日，安溪寶龍將其於聯營公司上海寶龍康駿房地產開發有限公司(「**上海康駿**」)的49%股權以代價人民幣96百萬元轉讓予餘下集團。

2021年8月6日，上海瑞龍投資管理有限公司(「**上海瑞龍**」，寶龍控股的全資附屬公司)認購了安溪寶龍的註冊資本人民幣1,050百萬元，佔其增資後全部股權的97.22%。

(c) 宿遷寶龍、鹽城寶龍、膠州寶龍及臨安寶龍

於4月及5月，上海瑞龍成立上海瑞膠企業管理有限公司(「**膠州外商獨資企業**」)及上海瑞璀企業管理有限公司(「**臨安外商獨資企業**」)。於2021年6月，膠州外商獨資企業向保留集團收購膠州寶龍的股權及非控制性權益，代價分別為人民幣46百萬元及人民幣16百萬元，而臨安外商獨資企業向保留集團收購臨安寶龍的股權，代價為人民幣315百萬元。膠州外商獨資企業及臨安外商獨資企業於隨後在2021年7月被香港中介公司收購時並無支付該等代價(附註1.2(f))。

於2021年7月及8月，宿遷寶龍、鹽城寶龍、膠州寶龍及臨安寶龍(統稱為「**保留項目公司**」)向餘下集團出售除外業務。

離岸重組

(d) 於2021年3月31日， 貴公司於英屬維京群島註冊成立為有限公司，並向寶龍控股配發及發行一股股份。

於2021年3月31日，Starlong (BVI) Third Limited於英屬維京群島註冊成立為有限公司，並向 貴公司配發及發行一股股份。

於2021年4月1日，Starlong (BVI) I Limited、Starlong (BVI) II Limited、Starlong (BVI) III Limited、Starlong (BVI) V Limited、Starlong (BVI) VI Limited、Starlong (BVI) VII Limited、Starlong (BVI) VIII Limited及Starlong (BVI) IX Limited(「**英屬維京群島中介公司**」)各自於英屬維京群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多50,000股無面值的單一類別股份，其中各英屬維京群島中介公司的一股普通股已配發及發行予Starlong (BVI) Third Limited。

於2021年4月16日，Starlong (HK) 1 Limited、Starlong (HK) 2 Limited、Starlong (HK) 3 Limited、Starlong (HK) 5 Limited、Starlong (HK) 6 Limited、Starlong (HK) 7 Limited、Starlong (HK) 8 Limited及Starlong (HK) 9 Limited(「**香港中介公司**」)各自於香港註冊成立為有限公司。在註冊成立後，香港中介公司各配發及發行100股予英屬維京群島中介公司。

於有關配發及發行完成後，Starlong (BVI) Third Limited、各英屬維京群島中介公司及各香港中介公司成為寶龍控股的間接全資附屬公司。

(e) 於2021年6月，Starlong (HK) 7 Limited從保留集團收購安溪寶龍的股權及非控制性權益，代價分別為人民幣40百萬元及人民幣7百萬元。

於2021年8月，Starlong (HK) 7 Limited從上海瑞龍進一步收購安溪寶龍的股權，代價為人民幣1,050百萬元。

(f) 於2021年7月，香港中介公司從保留集團收購新項目公司、膠州外商獨資企業、臨安外商獨資企業、宿遷寶龍及鹽城寶龍的100%股權，總代價為人民幣1,099百萬元。

於上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

(g) 應收／應付關聯方的非貿易結餘及上述股權轉讓的未付代價應在建議**[編纂]**前結清。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，**[編纂]**業務由寶龍控股控制。因此，重組被視為共同控制項下的企業合併，並就本報告而言，歷史財務資料乃按匯總基礎而編製。

歷史財務資料包括從事**[編纂]**業務的該等公司的歷史財務資料，猶如現有集團架構於整個呈報期間或自合併公司首次受寶龍控股共同控制當日起(以較短期間為準)一直存在。

匯總公司的資產淨值自寶龍控股的角度按現有賬面值合併入賬。在控股方的權益持續存在的情況下，於共同控制下的業務合併時不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨值中的權益超逾成本的代價確認任何金額。

在重組完成前，誠如第1.2節所披露，若干實體亦經營除外業務。除外業務的財務資料並未包括於歷史財務資料，因為(i)該業務由獨立於[**編纂**]業務的管理團隊經營及管理；(ii)該業務於業務風險及回報、客戶基礎及內容方面與[**編纂**]業務不同；及(iii)該業務一直保持獨立的賬冊及記錄。

[**編纂**]業務於往績記錄期的歷史財務資料按下列方式分配及記錄：

(i) 特定識別為與[**編纂**]業務相關的新項目公司及保留項目公司交易及結餘在歷史財務資料載列，而特定識別為與除外業務相關的項目公司交易及結餘並不計入歷史財務資料。

(ii) 並非特定識別為有關[**編纂**]業務或除外業務的保留項目公司的若干現金及現金等價物以及受限制現金，並載列於歷史財務資料中。

(iii) 並非特定識別為[**編纂**]業務或除外業務的保留項目公司之若干借貸，根據過往期間項目公司的分配方法，載列於歷史財務資料，相關的融資成本是根據[**編纂**]業務和除外業務之間的集團借款而分配。

(iv) [**編纂**]業務應佔利潤的即期及遞延所得稅，於往績記錄期內根據 貴集團的會計政策按適用的稅率計算。

(v) 與保留項目公司的即期所得稅負債，因為其非特定識別為與[**編纂**]業務或除外業務有關，載列於 貴集團的歷史財務資料。

(vi) 與[**編纂**]業務相關的總部產生的開支(例如員工成本、差旅、辦公室及交通開支等)，基於寶龍控股購物商場總數與[**編纂**]業務購物中心的數目，分配至 貴集團的歷史財務資料。

(vii) 集團內公司間交易、結餘及未實現交易收益／虧損於匯總賬目時沖銷。

2 主要會計政策概要

本附註提供一系列編製該等匯總財務報表所採用之重大會計政策。除另有註明外，此等政策於所呈報的所有年度內貫徹採納。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶合約的收入」自2018年1月1日起的會計期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」自2019年1月1日起的會計期間生效，而 貴集團於整段往績記錄期內一直貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據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**」)編製。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業乃按公允價值列賬。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的方面披露於附註4。

(a) 已頒佈但未生效的新準則、修訂、詮釋及會計指引

於往績記錄期已頒佈但未生效且 貴集團尚未提早採納的準則、修訂、詮釋及會計指引如下：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租金寬減	2021年4月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類	2023年1月1日
香港會計準則第1號、香港財務報告準則實務報告第2號及香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的銷售或資產注資	待釐定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。根據 貴集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 附屬公司

附屬公司是指 貴集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移予 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與 貴集團採納的政策一致。

佔附屬公司業績及權益的非控股權益分別於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總資產負債表內確認。

2.2.1 業務合併

除附註1.2所述根據附註1.3所載基準計量的重組外， 貴集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 收購業務產生的對原擁有人的負債
- 貴集團發行的股本權益(如有)
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債(除少數例外情況外)，最初按彼等於收購日期的公允價值計量。 貴集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘所轉讓的代價、被收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公允價值高於所收購可識別資產淨值的公允價值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於損益中確認為折價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額折現至彼等於兑換日期的現值。所用的折現率乃該實體的增量借貸利率，即根據相若的條款及條件可從獨立金融機構獲得同類借貸的利率。或然代價分為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有之被收購方股本權益於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

2.2.2 共同控制下的業務合併

匯總實體的淨資產按照控制方的現有賬面值進行匯總。於共同控制合併時，就商譽或收購方在被收購方可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值中的權益超過其成本的任何收購方權益，在控制方權益的貢獻範圍內，不予確認任何金額。

匯總收益表包括不論共同控制合併的日期為何時，自最早呈列日期起或自匯總實體或業務首次處於共同控制下之日起時期較短的各匯總實體的業績。

使用合併會計核算的交易成本(包括專業費用、註冊費用、向股東提供資料的成本、合併先前獨立業務的運營過程中產生的成本或虧損、與共同控制合併相關的成本或虧損)於發生期間確認為費用。

2.2.3 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

貴集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與 貴集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在匯總財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值會有所增減以確認投資者於收購日期後應佔被投資方的損益。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽。於收購聯營公司擁有權權益後，聯營公司成本與 貴集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。

倘於聯營公司的所有權權益減少，但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

貴集團應佔的收購後損益於損益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入變動於其他全面收入內確認，並會對投資賬面值作出相應調整。如 貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則 貴集團不會確認進一步的虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或代該聯營公司支付款項。

貴集團於各報告日期釐訂是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資產生減值。倘出現減值，則貴集團按聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於全面收益表內「採用權益法核算之投資之分佔利潤」項下確認有關金額。

貴集團與其聯營公司間的上游及下游交易所產生的損益於 貴集團財務報表確認，惟僅以非關聯投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與 貴集團採納的政策一致。於聯營公司的股本權益遭攤薄而產生的盈虧於損益表內確認。

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.6 外幣換算

2.6.1 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計算。匯總財務資料以人民幣呈列， 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣皆為人民幣。

2.6.2 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兑收益和虧損一般在匯總全面收益表確認。

有關借貸以及現金及現金等價物的外匯收益及虧損乃於匯總全面收益表「融資成本－淨額」內呈列。所有其他外匯收益及虧損乃按淨額基準於匯總全面收益表「其他收益淨額」內呈列。

2.7 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃 貴集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有。根據運營租賃持有之土地及商業大廈如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各結算日釐定之公開市值。投資物業的公允價值變動，在匯總全面收益表內確認為「投資物業公允價值變動」。

其後的支出只會於 貴集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業於處置時終止確認，或於投資物業永久退出使用且預計處置後不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認該物業期間的損益中。

2.8 金融工具

金融工具是指形成一實體的金融資產並形成其他實體的金融負債或權益工具的合同。當 貴集團成為工具合同條款的一方時，確認金融資產或金融負債。

2.8.1 金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 隨後按公允價值(不論透過其他全面收益或透過損益)計量者；及
- 按攤銷成本計量者。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於 貴集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

貴集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

(b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指 貴集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且 貴集團已轉讓所有權幾乎所有的風險和回報，金融資產即終止確認。

(c) 計量

初始確認時， 貴集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益列作開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。 貴集團僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

持作收取合同現金流的資產，倘該等現金流僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或出現減值時於匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

(d) 減值

貴集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

就應收租金而言， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期存續期虧損須自首次確認資產時確認。撥備矩陣根據過往於具有類似信貸風險特徵的應收租金預期年期內觀察所得的違約率而釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察所得的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.8.2 金融負債

貴集團的金融負債為按攤銷成本計量的金融負債，主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借貸。該類金融負債按其公允價值扣除所產生交易成本後的金額進行初始確認，並採用實際利率法進行後續計量。期限在一年內(含一年)的金融負債，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的金融負債，分類為非流動負債的即期部分。其餘分類為非流動負債。

當相關現時義務全部或部分已經解除時，金融負債全部或部分終止確認。金融負債終止確認部分的賬面值與支付的代價之間的差額，於當期匯總全面收益表確認。

2.9 抵銷金融工具

當存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額及當有意按淨額基準償付責任或變現資產與償付負債同時發生時，金融資產與負債互相抵銷，而淨額於匯總資產負債表呈報。合法可強制執行權利不得依賴於未來事件，而於日常業務過程中以及倘 貴公司或對手方出現違約、無力償債或破產時也可強制執行。

2.10 應收租金及其他應收款項

應收租金為在日常業務過程中就所租賃物業應收租戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運周期中)收回應收租金及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

倘應收租金及其他應收款項初始按無條件代價金額確認，但當其包含重大融資部分時，則按公允價值進行初始確認。 貴集團持有應收租金及其他應收款項，目標為收取合約現金流量，因而其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等應收貿易賬款。

2.11 現金及現金等值物

就現金流量表列報而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金。

2.12 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.13 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號－金融工具中的預期信貸虧損模或確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號－客戶合同收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.14 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任，而有關金額將由 貴集團向其對手方償還。如果付款期限為12個月或以內，則該等金額被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益確認。倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

當合同中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為融資成本。

除非 貴集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

所有借貸成本在產生期內的損益中確認。

2.16 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按 貴公司的附屬公司運營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅務法規基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關的款項為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由 貴集團控制，且暫時差異很有可能在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產僅於暫時差異很有可能在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司的投資產生的可扣減暫時差異予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體徵收的所得稅或不同應課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

2.17 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。 貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 短期責任

直至報告期末的僱員服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

2.18 撥備

當 貴集團因過往事件負有當前的法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額時，便會確認法律申索、服務保證及妥善履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.19 租金收入及其他收入

(a) 租金收入

貴集團作為出租人的經營租賃之租金收入乃按租賃年期以直線法於收益內確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。

貴集團的可變租賃收入(即取決於租戶根據相應租金協議中規定的條款及條件的營業額的租金收入)按累計基準於會計期間確認為收入。倘由於已收款項的可能退回存在不確定性，則不會確認可變租賃付款。

(b) 其他收入

其他收入主要包括政府補助、提前終止租賃的補償收入及其他。提前終止租賃的補償收入及其他指因租戶提前終止租賃、違約或其他原因而向租戶收取的補償。當 貴公司有權收取相關補償時，補償收入按公允價值確認。

2.20 政府補助

倘可合理保證將收取有關補助及 貴集團將遵守所有附帶條件，則政府補助將按其公允價值確認。

與開支有關的政府補助將予遞延，並按配合擬補償的開支所需期間於匯總全面收益表內確認。

與購買物業及設備有關的政府補助將計入非流動負債，列作遞延收入，並於相關資產預期年期內以直線法計入損益。

2.21 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派的任何股息金額(已經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

3 財務風險管理

貴集團的業務面臨諸多財務風險：現金流量及公允價值利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性，務求減低對 貴集團財務表現之潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

3.1.1 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自借貸。浮息借貸使 貴集團承受現金流量利率險。定息借貸使 貴集團承受公允價值利率風險。 貴集團目前並無訂立任何利率掉期合約，且僅在出現重大利率風險時考慮對沖。於2018年12月31日， 貴集團的非流動銀行貸款人民幣320,000,000元(2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日：零)按浮動利率計息。倘浮息長期借貸的利率增加／減少100個基點，而其他所有變數保持不變，且不考慮利息資本化，則 貴集團截至2018年12月31日止年度的除稅前溢利可能減少／增加人民幣3,200,000元。

3.1.2 信貸風險

信貸風險來自第三方及關聯方以及財務擔保合同的現金及現金等價物，應收租金及其他應收款項。倘交易對手未能於各報告期末履行彼等有關各類已確認金融資產之責任， 貴集團面臨之最大信貸風險為匯總資產負債表所列該等資產及財務擔保合同之賬面值。 貴集團並無重大集中來自第三方的信貸風險，風險分散於若干交易對手及客戶。

貴集團有三種受預期信貸虧損模型約束的金融資產：

- 應收租金
- 以攤銷成本列賬的其他金融資產
- 財務擔保合同

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已識別的減值虧損並不重大，乃由於現金及現金等價物存放於概無歷史信用虧損的信譽良好的金融機構。

應收第三方租金

為盡量減低應收租金的信貸風險，貴集團管理層制定政策以確保向具有適當信貸歷史的客戶提供租賃及服務，並且貴集團評估其客戶的信貸價值及財務實力，以及考慮與客戶的先前交易歷史。客戶的信貸限額遵守情況受到貴集團管理層的定期監控。貴集團還設有政策以確保於租賃前必須繳納租金保證金。就此而言，貴集團管理層認為貴集團應收租金的信貸風險已顯著降低。

貴集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，並就所有應收租金使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收租金已按攤佔信用風險特徵及賬齡分析分類。

預期虧損率的考慮依據為於各報告期間末貴集團的過往虧損記錄、現有市場狀況及前瞻性資料。歷史虧損率經過調整，以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素資料，該等因素影響租戶結算應收款項的能力。貴集團已確定國內生產總值及消費物價指數為最相關宏觀經濟因，並據此按該等因素預期變動而調整歷史虧損率。

當應收租金合理預期無法收回時會予以撇銷。合理預期無法收回的跡象包括(其中包括)債務人未能履行向貴集團的還款計劃，及應收租金的賬齡超過兩年。

	即期	逾期不超過90日	逾期超過90日以上	逾期超過180日以上	逾期超過一年以上	總計
	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*
應收租金						
於2018年12月31日						
預期虧損率	2.0%	20.5%	36.1%	58.4%	100.0%	
總賬面值	89,143	5,402	1,124	–	100	95,769
虧損撥備	1,783	1,107	406	–	100	3,396
於2019年12月31日						
預期虧損率	2.2%	21.3%	36.9%	59.2%	100.0%	
總賬面值	83,561	3,795	1,385	538	258	89,537
虧損撥備	1,838	808	511	318	258	3,733
於2020年12月31日						
預期虧損率	2.2%	21.5%	37.0%	60.4%	100.0%	
總賬面值	98,829	4,708	1,336	546	471	105,890
虧損撥備	2,173	1,012	494	330	471	4,480
於2021年6月30日						
預期虧損率	2.2%	21.3%	36.8%	60.2%	100.0%	
總賬面值	93,192	1,413	1,016	480	623	96,724
虧損撥備	2,049	301	374	289	623	3,636

於各期間結束日期的應收租金減值虧損撥備調整至期初虧損撥備，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
期初虧損撥備	3,188	3,396	3,733	3,733	4,480
於損益確認的計提／(撥回)虧損撥備	329	444	869	2,964	(844)
年內作為不可收回的應收款項撇銷	(121)	(107)	(122)	–	–
期末虧損撥備	3,396	3,733	4,480	6,697	3,636

應收關聯方租金

鑒於寶龍控股及其附屬公司強大的財務能力，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，應收關聯方款項的賬面總值分別約為人民幣326,000元、人民幣3,491,000元、人民幣1,760,000元及人民幣1,623,000元， 貴集團管理層認為不存在違約風險，亦不期望該等關聯方不履約會造成任何損失，因此，應收關聯方款項的減值虧損撥備並不重大。

以攤銷成本列賬的其他金融資產

貴集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括其他應收第三方及關聯方款項。以攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損乃基於十二個月預期信貸虧損計量。十二個月預期信貸虧損為於報告日期後十二個月內可能發生的金融工具違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。然而，倘信貸風險自初始以來大幅增加，則將基於全期預期信貸虧損計提撥備。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，管理層認為其他應收第三方款項及其他應收關聯方款項的信貸風險較低，因為交易對手實力雄厚，能夠在短期內償付合同現金流量債務。 貴集團已根據十二個月的預期虧損方法評估其他應收第三方及關聯方款項的預期信貸虧損屬不重大。因此，此等結餘計提的減值虧損撥備並不重大。

財務擔保合同

貴集團亦面臨與為關聯方借貸提供財務擔保有關的信貸風險。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日之最高風險為借貸的賬面金額(附註28(b))。 貴公司董事預期財務擔保合同不會產生重大負債。

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險， 貴集團監察現金及現金等價物的水平，並將其保持在管理層認為合適的水平，以撥付 貴集團的運營所需。於2021年6月30日， 貴集團錄得流動負債淨額人民幣1,385,240,000元。考慮到內部資源及可用於質押以從金融機構獲得額外融資的投資物業， 貴集團將能夠在到期時履行其財務責任。

下表為 貴集團相關到期組別在各報告期末起至合同到期日的剩餘期間的金融負債的分析。表中披露的金額為合同未折現現金流量。

	1年內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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*
於2018年12月31日					
借貸	684,676	372,556	140,489	91,353	1,289,074
應付關聯方款項	1,251,820	–	–	–	1,251,820
貿易及其他應付款項(a)	108,972	–	–	–	108,972
	2,045,468	372,556	140,489	91,353	2,649,866
於2019年12月31日					
借貸	370,751	41,132	127,118	325,565	864,566
應付關聯方款項	1,486,158	–	–	–	1,486,158
貿易及其他應付款項(a)	222,368	–	–	–	222,368
	2,079,277	41,132	127,118	325,565	2,573,092
於2020年12月31日					
借貸	41,795	41,835	128,484	282,364	494,478
應付關聯方款項	1,247,008	–	–	–	1,247,008
貿易及其他應付款項(a)	219,319	–	–	–	219,319
	1,508,122	41,835	128,484	282,364	1,960,805
於2021年6月30日					
借貸	42,143	42,140	129,027	260,428	473,738
應付關聯方款項	1,366,262	–	–	–	1,366,262
貿易及其他應付款項(a)	171,036	–	–	–	171,036
	1,579,441	42,140	129,027	260,428	2,011,036

(a) 餘額不包括其他應付稅項。

貴集團亦提供擔保，以確保若干關聯方的借貸本金的償還責任。僅於借貸拖欠還款時，方有合約現金流(附註28(b))。

3.2 資本管理

貴集團的資本管理目標是保障 貴集團能持續運營，以為股東提供回報，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。 貴集團的整體策略於整個往績記錄期間保持不變。

為了維持或調整資本結構， 貴集團可能調整債務期限以實現足夠流動性頭寸，並調整債務超過資本結構的金額。

與業內其他公司一致， 貴集團根據債務淨額與總權益比率監控資本。如匯總資產負債表所示，該比率按債務淨額除以總權益計算。 貴集團管理層將通過支付股息或發行新股以及發行新債務或贖回現有債務來平衡其整體資本結構。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的債務淨額與總權益比率如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
債務淨額*(附註26(b))*	2,352,687	2,110,194	1,518,103	1,545,659
總權益	5,894,453	5,871,362	5,733,864	5,010,186
債務淨額與總權益比率	40%	36%	26%	31%

債務淨額與總權益比率由2018年12月31日的40%下降至2021年6月30日的31%，主要由於借貸及總權益減少。

3.3 公允價值估計

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日， 貴集團以公允價值計量的金融工具按用於計量公允價值的估值技術採用的輸入級別分為三個級別。該等輸入參數按照公允價值層級歸類為如下三級：

第一級： 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；

第二級： 除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入參數，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)；及

第三級： 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入參數(即非可觀察輸入參數)。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日， 貴集團於匯總資產負債表中概無任何以公允價值計量的金融資產或金融負債。

往績記錄期間，由於到期日短， 貴集團到期日短於一年的金融資產及金融負債的賬面值接近其公允價值。

貴集團根據非流動借貸的未來現金流量，使用類似金融工具的當前市場利率進行折現，以估計其公允價值。

4 關鍵會計估計及假設

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括於有關情況下認為屬合理的未來事件的預期。

貴集團就未來作出估計及假設。根據定義，所得會計估計很少會等於相關的實際結果。導致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 投資物業的公允價值估計

各投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租賃合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料， 貴集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時， 貴集團考慮多個資料來源，包括：

- 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；或
- 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

投資物業乃根據獨立專業估值師於報告期末進行的估值按公允價值列賬。在釐定公允價值時，估值師採用的估值方法涉及如附註14所述的若干估計。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認定為 貴公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於2021年6月30日， 貴集團在中國持有8個購物中心。並無來自其他國家的收益，且非流動資產均位於中國。經營分部的會計政策與 貴集團的會計政策相同。管理層認為， 貴集團持有的所有現有購物中心均具相似的經濟特徵，且具有相似的經營收益性質。此外，彼等經營的成本結構及經濟環境亦相若。因此，管理層總結，購物中心已集合為單一可報告分部，並無呈報分部資料作進一步的分析。

6 收益

收益主要包括租金收入所得款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月按類別劃分的 貴集團收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
租金收入					
－購物中心(a)	287,200	312,502	333,721	167,306	184,414
－停車場、公共區域及廣告位	36,777	23,347	24,724	11,203	19,201
	323,977	335,849	358,445	178,509	203,615

(a) 貴集團的投資物業乃按經營租賃租予租戶，並按月、季度、半年或年度收取租金。租金總收入包括可變租賃付款，具體基於租戶根據相應租賃協議中規定的條款及條件的營業額。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，可變租賃付款分別為人民幣20,588,000元、人民幣25,080,000元、人民幣24,430,000元、人民幣11,016,000元(未經審核)及人民幣13,053,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，貴集團就租賃購物中心的最低租賃付款應收款項如下：

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	294,199	321,757	319,982	337,541
1至2年	214,253	216,557	209,432	207,734
2至3年	125,310	139,301	135,375	142,336
3至4年	92,347	99,629	107,503	112,440
4至5年	81,020	88,553	90,420	89,856
超過5年	509,059	508,086	457,249	418,615
	1,316,188	1,373,883	1,319,961	1,308,522

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
商業運營服務費	30,489	17,480	16,607	5,807	10,842
推廣及廣告開支	2,441	4,208	13,797	6,675	7,752
維修及維護開支	8,684	8,446	11,083	2,824	6,011
房產稅及其他稅項	40,522	43,126	46,377	23,294	26,150
僱員福利開支*(附註8)*	735	755	763	388	470
市場定位、招租及開業籌備服務費用	–	14,565	–	–	–
商標許可費用	–	1,888	943	472	–
核數師的薪酬(審計服務)	65	85	50	–	–
其他*(附註a)*	309	359	538	294	260
	83,245	90,912	90,158	39,754	51,485

(a) 有關款項主要主要包括保險開支以及法律及顧問費用。

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	561	593	608	308	369
福利、醫療、房屋及其他開支	87	82	63	33	51
退休金成本－法定退休金	87	80	92	47	50
	735	755	763	388	470

(a) 五名最高薪人士

於往績記錄期間，董事自 貴集團收取的薪酬為零。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月， 貴集團五名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	409	390	341	199	183
福利、醫療及其他開支	51	42	26	15	19
其他員工福利及利益	62	51	48	30	24
	522	483	415	244	226

其酬金介乎以下組別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
酬金組別					
1港元至1,000,000港元	5	5	5	5	5

(b) 貴集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。 貴集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
提前終止租賃的補償收入(a)	1,957	1,338	2,946	993	811
政府補助及補貼(b)	791	–	–	–	–
其他	(68)	(69)	1	1	–
	2,680	1,269	2,947	994	811

(a) 有關款項指因提前終止租賃或租戶違約而收到的租戶補償。

(b) 有關款項主要為房產稅及增值稅的退還款項。

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
利息開支：					
借貸	44,061	49,485	22,619	11,458	10,800
減：投資物業資本化	(25,748)	(33,684)	–	–	–
	18,313	15,801	22,619	11,458	10,800
利息收入	(2,543)	–	–	–	–
融資成本－淨額	15,770	15,801	22,619	11,458	10,800

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期所得稅	24,600	26,989	21,218	12,185	32,489
遞延所得稅	193,814	133,455	56,082	26,480	10,713
	218,414	160,444	77,300	38,665	43,202

貴公司根據英屬維京群島國際商業公司法於英屬維京群島註冊成立為有限公司，因此獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

就本期間的香港業務而言，香港利得稅乃基於估計應評稅利潤，按稅率16.5%計提撥備。由於 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於往績記錄期內並無在香港產生應評稅利潤，故並無計提香港利得稅。

貴集團有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度／期間估計應課稅利潤根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。往績記錄期的法定稅率為25%。

根據適用中國稅收法規，於2008年1月1日後，於中國成立的公司向境外投資者分派所得利潤相關的股息，一般須按10%的稅率繳納預扣稅。倘於香港註冊成立的投資者符合香港雙重徵稅協定安排的條件及要求以及實益擁有人標準，則相關預扣稅率將由10%降低至5%。

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而達致的理論金額與 貴集團稅前利潤的稅項差異如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
按適用公司所得稅率25%計算的稅項	240,996	160,152	75,151	41,096	39,863
下列項目的稅項影響：					
－分佔按權益法入賬之投資(溢利)／虧損	(22,549)	118	1,970	(2,523)	168
－不可扣稅的開支	165	174	179	92	109
－毋須繳納稅項收入之影響	(198)	–	–	–	–
－貴集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	–	–	–	–	3,062
	218,414	160,444	77,300	38,665	43,202

12 每股盈利

就本報告而言，由於重組及往績記錄期間的業績乃按附註1.3所披露的合併基準編製，因此每股盈利資料意義不大而無列入本報告。

13 股息

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月期間， 貴公司或 貴集團現時旗下的公司概無宣派或派付股息。

14 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
年初／期初	6,616,309	7,526,257	8,060,236	8,060,236	8,120,971
添置	263,473	122,860	–	–	–
公允價值變動	646,475	411,119	60,735	28,966	17,137
年末／期末	7,526,257	8,060,236	8,120,971	8,089,202	8,138,108
產生租金收入的物業之直接運營開支	42,281	32,720	43,147	16,144	25,049

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，賬面值為人民幣4,837,266,000元、人民幣5,264,936,000元、人民幣5,905,101,000元及人民幣5,275,064,000元的投資物業作為 貴集團關聯方借貸(附註28(b))及 貴集團借貸(附註23)的抵押

投資物業於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的公允價值乃基於第一太平戴維斯進行的估值，第一太平戴維斯為擁有於相關地點對類似物業進行估值之合適專業資格及經驗的獨立專業估值師。

已完成投資物業的公允價值通常採用收入資本化方法得出，並考慮自現有租約所獲取的物業租金收入淨額，在現有租約到期時對該物業的復歸收入潛力作出適當撥備，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

開發中投資物業的公允價值通常採用餘值法(產生的建築成本考慮在內)得出。餘值法包括評估擬開發項目的估計資本價值(假設其在估值日期完成)，其中包括未耗費之開發成本以及開發商的利潤及風險的撥備。

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料，以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。

於往績記錄期間並無轉入或轉出第三級別。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
鹽城寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：1,488,417 2019年12月31日：1,532,350 2020年12月31日：1,533,578 2021年6月30日：1,535,925	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.00%、5.00%、5.00%及5.00%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.50%、5.50%、5.50%及5.50%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣69元／平方米／月、人民幣73元／平方米／月、人民幣73元／平方米／月及人民幣74元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
新鄉寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：845,458 2019年12月31日：892,032 2020年12月31日：887,743 2021年6月30日：888,965	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為4.50%、4.50%、4.50%及4.50%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.00%、5.00%、5.00%及5.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣57元／平方米／月、人民幣66元／平方米／月、人民幣65元／平方米／月及人民幣67元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
宿遷寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：1,439,036 2019年12月31日：1,516,607 2020年12月31日：1,520,496 2021年6月30日：1,524,283	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.00%、5.00%、5.00%及5.00%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.50%、5.50%、5.50%及5.50%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣78元／平方米／月、人民幣84元／平方米／月、人民幣86元／平方米／月及人民幣92元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
上海奉賢寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：889,688 2019年12月31日：929,225 2020年12月31日：974,462 2021年6月30日：978,207	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.50%、5.50%、5.50%及5.50%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為6.00%、6.00%、6.00%及6.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣144元／平方米／月、人民幣152元／平方米／月、人民幣161元／平方米／月及人民幣162元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
青島膠州寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：712,163 2019年12月31日：715,115 2020年12月31日：717,549 2021年6月30日：719,082	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為4.50%、4.50%、4.50%及4.50%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.00%、5.00%、5.00%及5.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣56元／平方米／月、人民幣56元／平方米／月、人民幣56元／平方米／月及人民幣57元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
杭州臨安寶龍廣場 *(附註(a))*	第三級別	2018年12月31日：664,400	餘值法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年12月31日，其金額為人民幣74元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。
			(2) 開發商估計利潤	於2018年12月31日，開發商估計利潤考慮到假設在估值之日完工的擬議開發項目的估計資本價值為3.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
杭州臨安寶龍廣場 *(附註(a))*	第三級別	2019年12月31日：938,370 2020年12月31日：920,141 2021年6月30日：919,319	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.00%、5.00%及5.00%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.50%、5.50%及5.50%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣87元／平方米／月、人民幣84元／平方米／月及人民幣82元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
泉州安溪寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：870,501 2019年12月31日：893,704 2020年12月31日：892,403 2021年6月30日：896,113	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.00%、5.00%、5.00%及5.00%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為5.50%、5.50%、5.50%及5.50%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣112元／平方米／月、人民幣115元／平方米／月、人民幣115元／平方米／月及人民幣116元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

貴集團於資產負債表持有的投資物業	公允價值等級	估值	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(人民幣千元)			
洛陽寶龍廣場	第三級別	2018年12月31日：616,594 2019年12月31日：642,833 2020年12月31日：674,599 2021年6月30日：676,214	年期和租賃到期續租法		
			關鍵輸入數據為		
			(1) 年期回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的年期回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)分別為5.50%、5.50%、5.50%及5.50%。	年期回報率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)分別為6.00%、6.00%、6.00%及6.00%。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 市場月租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的所有不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，其金額分別為人民幣75元／平方米／月、人民幣79元／平方米／月、人民幣80元／平方米／月及人民幣81元／平方米／月。	市場月租金愈高，公允價值愈高。

(a) 臨安寶龍的轉讓條件

根據臨安寶龍、杭州市臨安區相關政府部門以及其他相關各方簽訂的土地出讓協議及其補充協議，以及杭州臨安寶龍廣場所在土地(「**臨安土地**」)的房地產權證，杭州臨安寶龍廣場被限制在無限期內全部或部分轉讓予其他方(「**臨安轉讓條件**」)。然而，這些文件中沒有任何條款限制轉讓臨安項目公司的股權。

根據杭州市規劃與自然資源局臨安分局出具的確認函，據確認(其中包括)，(i)重組項下有關杭州臨安寶龍廣場的擬進行交易將不會構成對臨安轉讓條件或任何其他限制法規的違反；及(ii)臨安轉讓條件僅適用於臨安土地附帶的土地使用權。

為盡量減少臨安轉讓條件對寶龍房託基金的潛在不利影響(如有)，寶龍控股已提供不可撤銷的承諾，在法律允許的最大範圍內，對寶龍房託基金可能因臨安轉讓條件而遭受的任何責任、損失、損害、罰款、費用及成本(以全額賠償為基礎)進行賠償。

15 採用權益法入賬之投資

年度／期間採用權益法入賬的投資變動情況如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年初／期初結餘	411,535	501,731	501,258	501,258	493,379
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)	90,196	(473)	(7,879)	10,092	(670)
出售*(附註1.2(b))*	–	–	–	–	(492,709)
年末／期末結餘	501,731	501,258	493,379	511,350	–

(a) 於2018年、2019年及2020年12月31日，於聯營公司的投資性質如下

實體名稱	成立／註冊地點及日期	註冊／實繳資本	擁有權權益比例
上海寶龍康駿房地產開發有限公司	中國 2013年7月30日	註冊及實繳資本 人民幣196,078,431元	49%

貴集團於聯營公司的權益概無任何承諾或或然負債。

(b) 下表載列採用權益法入賬的聯營公司財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產			
流動資產	462,637	625,392	863,889
非流動資產	1,298,098	1,303,200	1,345,160
總資產	1,760,735	1,928,592	2,209,049
負債			
流動負債	590,189	552,540	498,568
非流動負債	146,606	353,077	703,586
總負債	736,795	905,617	1,202,154
淨資產	1,023,940	1,022,975	1,006,895

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			**2021年1月1日至2月28日（出售日期）期間**
	2018年	**2019年**	**2020年**	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收益	437,938	32,952	34,238	6,302
銷售成本	(203,420)	(3,128)	(4,681)	(1,184)
投資物業公允價值收益／(虧損)	140,844	(114)	35,027	–
融資成本淨額	(12,000)	(22,052)	(32,594)	(4,340)
除所得稅前利潤／(虧損)	329,480	(197)	(20,822)	(1,824)
所得稅開支	(145,406)	(768)	4,742	456
年度／期間利潤／(虧損)及全面收益總額	184,074	(965)	(16,080)	(1,368)

貴集團與聯營公司於會計政策上並無重大差異。

(c) 財務資料概要對賬表

所呈列的財務資料概要與 貴集團於聯營公司權益賬面值對賬。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1月1日期初資產淨值	839,866	1,023,940	1,022,975
年度利潤／(虧損)	184,074	(965)	(16,080)
12月31日期末資產淨值	1,023,940	1,022,975	1,006,895
減：			
－其他合夥人權益	(522,209)	(521,717)	(513,516)
於聯營公司的權益(賬面值)	501,731	501,258	493,379

16 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本列賬的金融資產				
－應收租金款項*(附註17)*	92,373	85,804	101,410	93,088
－其他應收款項*(附註18)*	1,360	–	–	–
－應收關聯方款項	1,646,562	1,189,885	551,472	289,656
－受限制現金*(附註20)*	6,695	2,705	–	–
－現金及現金等值項目*(附註19)*	71,847	52,748	73,178	154,478
	1,818,837	1,331,142	726,060	537,222
按攤銷成本列賬的金融負債				
－借貸*(附註23)*	1,180,967	688,697	350,663	340,644
－應付關聯方款項*(附註28(e))*	1,251,820	1,486,158	1,247,008	1,366,262
－貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)	108,972	222,368	219,319	171,036
	2,541,759	2,397,223	1,816,990	1,877,942

17 應收租金款項

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收租金款項	95,769	89,537	105,890	96,724
減：應收租金款項減值準備	(3,396)	(3,733)	(4,480)	(3,636)
	92,373	85,804	101,410	93,088

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，由於短期性質，應收租金款項的賬面值與其公允價值相若。

購物中心租金收入按租戶合同收取。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，應收租金款項以人民幣計值。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，應收租金款項按收益確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至180天	95,669	88,741	104,873	95,621
181-365天	–	538	546	480
1至2年	27	174	471	623
2年以上	73	84	–	–
	95,769	89,537	105,890	96,724

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的最大信貸風險敞口為上文披露的應收租金賬面價值。 貴集團通常要求在租賃開始前收取租賃押金。

貴集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對所有應收租金款項使用整個存續期預期虧損撥備。附註3.1.2提供有關準備計算詳情。

18 預付款項及其他應收款項

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
可收回增值稅(「**增值稅**」)及可收回其他稅項(a)	2,251	3,331	2,812	40,895
維修及保養的預付款項	1,015	604	222	32
退稅應收款項(b)	1,360	–	–	–
	4,626	3,935	3,034	40,927

(a) 於2021年6月30日，有關款項主要為投資物業轉撥新項目公司(附註1.2(a))進項增值稅，可用於抵扣銷項增值稅。

(b) 於2018年12月31日，有關款項代表當地稅務機關的退稅，以人民幣計值，由於其短期性質，其賬面價值與其公允價值相若。

19 現金及現金等值項目

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行現金	71,818	52,748	73,178	154,478
手頭現金	29	–	–	–
	71,847	52,748	73,178	154,478

現金及現金等值項目的賬面值以人民幣計值。

在中國持有的現金及現金等值項目須遵守當地外匯管制規定。這些規定限制通過正常股息以外的方式從中國轉移資本。

20 受限制現金

於2018年及2019年12月31日， 貴集團已將現金存款存放於指定銀行，作為保留項目公司銀行借貸的擔保。

21 股本及儲備

根據法定許可， 貴公司可最多發行50,000股單一類別無面值股份。註冊成立後，已向寶龍控股配發及發行一股1港元的普通股，並已繳足股款。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
於年／期初	1,381,496	1,967,136	1,512,052	1,512,052	1,151,252
貴集團當時股東注資	585,640	–	–	–	–*
貴集團當時股東提取的資本*(附註(a))*	–	(455,084)	(360,800)	–	(17,000)
視作予 貴集團當時的股東的分派 *(附註(b))*	–	–	–	–	(737,447)
不改變控制權情況下附屬公司擁有人權益變動*(附註(c))*	–	–	–	–	180,679
於年／期末	1,967,136	1,512,052	1,151,252	1,512,052	577,484

* 金額約整至最接近的千位。

於往績記錄期間的儲備主要包括 貴集團現時旗下的公司的實繳資本／已發行股本及資本公積。

(a) 根據若干保留項目公司股東的決議案，該等公司批准將實繳資本歸還予屆時股東。截至2021年6月30日，保留項目公司已支付現金總額人民幣677,421,000元。

(b) (i)如附註1.2(b)所詳述，作為重組的一部分， 貴集團以代價人民幣96,080,000元將其聯營公司上海康駿的49%股權轉讓至保留集團。代價人民幣96,080,000元及上海康駿的投資賬面價值之差額為人民幣492,709,000元，已入賬為對 貴集團的當時股東的視作分派及非控制性權益。

(ii)如附註1.2(c)及1.2(e)所詳述，作為重組的一部分，臨安外商獨資企業、膠州外商獨資企業及Starlong (HK) 7 Limited分別從保留集團收購膠州寶龍、臨安寶龍及安溪寶龍的股權，總代價約為人民幣400,312,000元，已入賬為對 貴集團的當時股東的視作分派。

(c) 貴集團以總代價人民幣22,987,000元(附註1.2(c)及1.2(e))向非控股股東收購其附屬公司的若干股權。支付的代價與收購的股權賬面價值之間的差額人民幣180,679,000元確認為儲備增加。

22 保留盈利

保留盈利變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年／期初	2,928,275	3,630,388	4,101,068	4,101,068	4,320,275
純利	702,113	470,680	219,207	122,500	112,427
年／期末	3,630,388	4,101,068	4,320,275	4,223,568	4,432,702

23 借貸

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動：				
銀行借貸－有抵押(a)	1,170,479	688,697	350,663	340,644
其他借貸－有抵押(b)	10,488	–	–	
減：非流動借貸的即期部分	(630,967)	(338,697)	(20,663)	(21,644)
	550,000	350,000	330,000	319,000
流動：				
非流動借貸的即期部分	630,967	338,697	20,663	21,644
借貸總額	1,180,967	688,697	350,663	340,644

(a) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，銀行借貸由 貴集團的若干投資物業擔保，公允價值合計為人民幣1, 534,901,000元、人民幣1,832,074,000元、人民幣892,403,000元及人民幣896,113,000元，亦由若干關聯方擔保(附註28(c))。

(b) 於2018年12月31日，其他借貸以應收租金款項作抵押，亦由一名關聯方擔保(附註28(c))。

(c) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，銀行及其他借貸的加權平均實際年利率分別為5.7%、5.4%、6.0%及6.2%。

(d) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日， 貴集團的銀行及其他借貸均以人民幣計值。

(e) 借貸的到期日如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行借貸：				
1年內	620,479	338,697	20,663	21,644
1至2年	350,000	20,000	22,000	23,000
2至5年	115,000	72,000	78,000	81,000
5年以上	85,000	258,000	230,000	215,000
	1,170,479	688,697	350,663	340,644
其他借貸：				
1年內	10,488	–	–	–
總計	1,180,967	688,697	350,663	340,644

(f) 非流動借貸的賬面價值及公允價值如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
賬面值				
銀行借貸	550,000	350,000	330,000	319,000
公允價值				
銀行借貸*(i)*	521,660	340,764	320,561	310,066

(i) 公允價值乃於結算日按 貴集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之現行市場利率折現之現金流量估計得出，並列為第二層公允價值層級。

24 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債的分析如下：

(a) 遞延所得稅資產

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
減值撥備	849	933	1,120	909
未使用的稅務虧損	2,208	6,501	4,454	2,227
	3,057	7,434	5,574	3,136
根據抵銷規定抵銷遞延稅款負債	(3,057)	(7,434)	(5,574)	(3,136)
遞延稅項資產淨額	–	–	–	–

往績記錄期間遞延所得稅資產的變動如下：

	減值撥備	未使用的稅務虧損	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	797	2,574	3,371
於損益賬計入／(扣除)損益	52	(366)	(314)
於2018年12月31日	849	2,208	3,057
於損益賬計入	84	4,293	4,377
於2019年12月31日	933	6,501	7,434
於損益賬計入／(扣除)損益	187	(2,047)	(1,860)
於2020年12月31日	1,120	4,454	5,574
於損益賬扣除	(211)	(2,227)	(2,438)
於2021年6月30日	909	2,227	3,136

因不可能有未來應課稅利潤可用於抵銷虧損，故 貴集團並無分別就於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日人民幣17,222,000元、人民幣17,222,000元、人民幣2,382,000元及人民幣2,382,000元的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。在現行稅務法例下，稅項虧損將於產生年度起計五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損如下：

到期年度

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2020年	14,840	14,840	–	–
2021年	2,382	2,382	2,382	2,382
	17,222	17,222	2,382	2,382

(b) 遞延所得稅負債

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資物業公允價值變動	1,034,606	1,137,386	1,152,570	1,156,854
投資物業的稅基折舊	191,883	226,935	265,973	266,902
中國附屬公司保留盈利之預扣稅	–	–	–	3,062
	1,226,489	1,364,321	1,418,543	1,426,818
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項資產	(3,057)	(7,434)	(5,574)	(3,136)
遞延稅項負債淨額	1,223,432	1,356,887	1,412,969	1,423,682

往績記錄期間遞延所得稅負債的變動如下：

	投資物業公允價值變動	投資物業的稅基折舊	中國附屬公司保留盈利之預扣稅	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	872,987	160,002	–	1,032,989
計入損益賬	161,619	31,881	–	193,500
於2018年12月31日	1,034,606	191,883	–	1,226,489
計入損益賬	102,780	35,052	–	137,832
於2019年12月31日	1,137,386	226,935	–	1,364,321
計入損益賬	15,184	39,038	–	54,222
於2020年12月31日	1,152,570	265,973	–	1,418,543
計入損益賬	4,284	929	3,062	8,275
於2021年6月30日	1,156,854	266,902	3,062	1,426,818

25 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	**2019年**	**2020年**	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項(a)	36,411	79,536	70,072	46,317
其他應付款項				
－非控股權益(b)	–	48,170	48,170	22,987
－已收保證金(c)	72,561	94,662	101,077	101,732
－其他應付稅項	12,702	19,906	25,033	26,184
	85,263	162,738	174,280	150,903
	121,674	242,274	244,352	197,220

(a) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，按發票日期呈列的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	**2019年**	**2020年**	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以下	34,633	78,162	3,975	124
1至2年	1,778	1,054	64,738	1,011
2至3年	–	320	1,049	44,362
3年以上	–	–	310	820
	36,411	79,536	70,072	46,317

(b) 金額指根據若干保留項目公司的股東決議案將向非控制性權益歸還的實繳資本(附註21(a))，以及從非控制性股東收購附屬公司股權的代價(附註21(c))。

(c) 該款項主要指向租戶收取保證金作為履約保證的保證金。

(d) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

26 匯總現金流量表附註

(a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除所得稅前利潤	963,984	640,607	300,602	164,385	159,452
就下列各項作出調整：					
－金融資產減值虧損淨額	329	444	869	2,964	(844)
－融資成本－淨額	15,770	15,801	22,619	11,458	10,800
－分佔按權益法入賬之投資(利潤)／虧損	(90,196)	473	7,879	(10,092)	670
－投資物業公允價值變動	(646,475)	(411,119)	(60,735)	(28,966)	(17,137)
	243,412	246,206	271,234	139,749	152,941
營運資金變動：					
－應收租金	(359)	6,125	(16,475)	(33,176)	9,166
－應付／(應收)關聯方款項淨額	7,052	(9,093)	(5,388)	(15,493)	(6,467)
－預付款及其他應收款	(1,102)	691	901	1,029	(37,893)
－承租人墊款	8,133	8,261	461	(21,779)	13,899
－貿易及其他應付款項	14,296	28,364	14,409	19,361	(1,804)
	271,432	280,554	265,142	89,691	129,842

(b) 債務淨額對賬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
借貸	1,180,967	688,697	350,663	678,880	340,644
應付關聯方款項(非貿易)	1,243,567	1,474,245	1,240,618	1,035,795	1,359,493
現金及現金等價物	(71,847)	(52,748)	(73,178)	(77,010)	(154,478)
債務淨額	2,352,687	2,110,194	1,518,103	1,637,665	1,545,659

(c) 融資活動產生的負債對賬

	借貸	應付關聯方的非貿易款項	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	318,184	1,534,411	1,852,595
融資活動現金流	862,829	(290,844)	571,985
支付利息	(44,107)	–	(44,107)
非現金項目：			
－應計利息	44,061	–	44,061
於2018年12月31日	1,180,967	1,243,567	2,424,534
於2019年1月1日	1,180,967	1,243,567	2,424,534
融資活動現金流	(492,488)	(224,406)	(716,894)
支付利息	(49,267)	–	(49,267)
非現金項目：			
－附屬公司當時股東提取的實繳資本	–	455,084	455,084
－應計利息	49,485	–	49,485
於2019年12月31日	688,697	1,474,245	2,162,942
於2020年1月1日	688,697	1,474,245	2,162,942
融資活動現金流	(338,000)	(594,427)	(932,427)
支付利息	(22,653)	–	(22,653)
非現金項目：			
－附屬公司當時股東提取的實繳資本	–	360,800	360,800
－應計利息	22,619	–	22,619
於2020年12月31日	350,663	1,240,618	1,591,281
於2021年1月1日	350,663	1,240,618	1,591,281
融資活動現金流	(10,000)	(253,527)	(263,527)
支付利息	(10,819)	–	(10,819)
非現金項目：			
－附屬公司當時股東提取的實繳資本	–	17,000	17,000
－對 貴集團的當時股東的視作分派*(附註21(b)(ii))*	–	400,312	400,312
－應計利息	10,800	–	10,800
－其他變動(i)	–	(44,910)	(44,910)
於2021年6月30日	340,644	1,359,493	1,740,134
(未經審核)			
於2020年1月1日	688,697	1,474,245	2,162,942
融資活動現金流	(9,800)	(438,450)	(448,250)
支付利息	(11,475)	–	(11,475)
非現金項目：			
－應計利息	11,458	–	11,458
於2020年6月30日	678,880	1,035,795	1,714,675

(i) 其他變化的金額已根據債務轉移協議從關聯方的應付款中抵銷。

27 資本承擔

於年末已訂約但尚未產生之資本支出如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但尚未撥備	258,402	–	–	–

28 關聯方交易

關聯方指有能力控制、共同控制或可對其他人士行使重大影響力的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關連人士。關聯方可為個人或其他實體。

有關現組成 貴集團的當時股東的詳情，請參閱附註1.1。

於往績記錄期間與 貴集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	於2018年1月1日、2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日與 貴集團的關係
寶龍控股	中間控股公司
寶龍控股的附屬公司(i)	由寶龍控股控制
許健康先生	寶龍控股最終控股股東
許華芳先生	最終控股股東的直系家族成員
福建平安報警網絡有限公司	由寶龍控股最終控股股東控制的公司
上海寶龍	寶龍控股全資附屬公司
上海寶龍康駿房地產開發有限公司	貴集團之聯營公司

(i) 於往績記錄期間與 貴集團開展交易的寶龍控股的附屬公司如下：

上海寶龍商業地產管理有限公司鹽城分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司安溪分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司宿遷分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司洛陽分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司新鄉分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司奉賢分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司膠州分公司
上海寶龍商業地產管理有限公司臨安分公司
新鄉寶龍置業發展有限公司
洛陽寶龍置業發展有限公司
上海賢通置業有限公司
上海瑞龍投資管理有限公司
福州寶龍貿易有限公司

龍麗(香港)有限公司
南京寶龍康浚置業發展有限公司
安溪寶龍商業物業服務有限公司

(a) 關聯方交易

除匯總財務資料其他章節所披露者外，於往績記錄期間，下列關聯方交易乃根據雙方互相協定的條款進行：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
向以下收取的租金收入					
—寶龍控股附屬公司	1,006	23,514	24,898	11,376	19,298
由以下收取的商業運營服務費					
—寶龍控股附屬公司	30,489	17,480	16,607	5,807	10,842
由以下收取的商標許可費					
—寶龍控股附屬公司	–	1,888	943	472	–
由以下收取的市場定位、招租及開業籌備服務費用					
—寶龍控股附屬公司	–	14,565	–	–	–
向以下購買維修及維護材料及服務					
—由寶龍控股最終控股股東控制的公司	–	831	84	–	–

以上所有交易乃於 貴集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(b) 向關聯方提供的質押

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團以若干投資物業作抵押的關聯方借貸的賬面值如下：

	於12月31日			於2021年6月30日
	2018年	**2019年**	**2020年**	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
寶龍控股附屬公司	1,338,000	1,441,000	1,670,000	1,296,940

於往績記錄期間並無為履行質押而支付的金額／總額或產生的負債／負債總額。質押的公允價值並不重大。於本報告日期， 貴公司董事認為計提撥備並不重大。質押將於重組完成後悉數解除。

(c) 為關聯方提供的擔保

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，若干關聯方為 貴集團的所有銀行及其他借貸提供擔保(附註23)。

(d) 應收關聯方款項

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收租金(i)				
一寶龍控股附屬公司	326	3,491	1,760	1,623
其他應收款項(非貿易)(ii)				
一寶龍控股	1,645,692	1,179,625	545,803	283,794
其他應收款項(貿易)(iii)				
一寶龍控股附屬公司	544	6,769	3,909	4,239
預付款(iv)				
一寶龍控股附屬公司	–	3,363	7,819	14,472
	1,646,562	1,193,248	559,291	304,128

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，應收租金及其他應收款項的賬面值因其短期性質與其公允價值相若。

(i) 停車場、公共區域及廣告位的租金收入按租戶合同收取。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，基於收益確認日期的應收關聯方租金(扣除減值)的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至180天	326	3,491	1,760	1,623

(ii) 該款項乃性質為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。 貴集團已與寶龍控股達成協議，於重組完成後悉數結付或免除該等款項，詳見附註1.2(g)。

(iii) 該款項主要指代關聯方支付的能耗費及關聯方代 貴集團收取的租賃保證金。

(iv) 於2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，預付款指向關聯方支付的品牌許可費及購買推廣及營銷服務的預付款。

(e) 應付關聯方款項

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項(i)				
一由寶龍控股最終控股股東控制的公司	7	548	136	–
一寶龍控股附屬公司	3,444	7,391	2,355	2,208
其他應付款項(非貿易)				
一寶龍控股(ii)	1,243,567	1,474,245	1,240,618	1,359,493
其他應付款項(貿易)				
一寶龍控股附屬公司(iii)	4,802	3,974	3,899	4,561
	1,251,820	1,486,158	1,247,008	1,366,262

(i) 貿易應付款項與向關聯方購買商業運營服務及維修及維護材料有關。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，應付關聯方的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以下	3,230	7,939	1,781	2,166
1至2年	221	–	710	42
	3,451	7,939	2,491	2,208

(ii) 該款項包括性質為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。 貴集團已與寶龍控股達成協議，於重組完成後悉數結付或免除該等款項，詳見附註1.2(g)。

(iii) 該款項主要指 貴集團代關聯方收取的停車場、公共區域及廣告位的租金。

(f) 主要管理層補償

貴集團的主要管理人員為 貴公司的董事。Loo Hock Kheng先生於2021年4月1日獲委任為 貴公司董事。於往績記錄期內， 貴集團並無就其服務支付或應付任何董事酬金。董事從寶龍控股的附屬公司收取酬金。董事認為，向 貴集團提供的服務僅佔其一小部份時間，因而得出的結論是，董事並無就有關服務獲得酬金。

29 附屬公司

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日及於本報告日期，貴集團主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立的地點及日期	註冊/已發行及實繳股本	主要活動及運營地點	於下列日期所持股權					附註
				12月31日			2021年	本報告	
				2018年	2019年	2020年	6月30日	日期	
貴公司直接持有									
Starlong (BVI) Third Limited	英屬維京群島，2021年3月31日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
貴公司間接持有									
Starlong (BVI) I Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) II Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) III Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) V Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) VI Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) VII Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) VIII Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (BVI) IX Limited	英屬維京群島，2021年4月1日，有限責任公司	1港元	英屬維京群島投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)

附屬公司名稱	註冊成立的地點及日期	註冊／已發行及實繳股本	主要活動及運營地點	於下列日期所持股權					附註
				12月31日			2021年	本報告	
				2018年	2019年	2020年	6月30日	日期	
Starlong (HK) 1 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 2 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 3 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 5 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 6 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 7 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 8 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
Starlong (HK) 9 Limited	香港，2021年4月16日，有限責任公司	1港元	香港投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(a)
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國，2008年5月13日，有限責任公司	人民幣204,924,000元	中國物業投資	100%	100%	100%	100%	100%	(b)及(e)
宿遷寶龍置業發展有限公司	中國，2007年12月10日，有限責任公司	人民幣100,000,000元	中國物業投資	100%	100%	100%	100%	100%	(a)及(e)
青島寶龍英聚置地發展有限公司	中國，2013年6月5日，有限責任公司	於2018年12月31日，人民幣248,632,400元；於2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，人民幣62,000,000元	中國物業投資	74%	74%	74%	100%	100%	(c)

附屬公司名稱	註冊成立的地點及日期	註冊/已發行及實繳股本	主要活動及運營地點	於下列日期所持股權					附註
				12月31日			2021年	本報告日期	
				2018年	2019年	2020年	6月30日		
杭州龍耀實業有限公司	中國，2017年8月3日，有限責任公司	於2018年12月31日，148,636,400美元；於2019年12月31日，103,950,000美元；於2020年12月31日及2021年6月30日，48,636,400美元	中國物業投資	100%	100%	100%	100%	100%	(d)
安溪寶龍資產經營管理有限公司	中國，2012年8月29日，有限責任公司	人民幣50,000,000元	中國物業投資	85%	85%	85%	100%	100%	(a)及(e)
新鄉龍潛企業管理有限公司	中國，2021年1月29日，有限責任公司	人民幣213,000,000元	中國物業投資	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(a)及(e)
洛陽龍潛商業管理有限公司	中國，2021年3月23日，有限責任公司	人民幣197,000,000元	中國物業投資	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(a)及(e)
上海賢通企業發展有限公司	中國，2021年3月12日，有限責任公司	人民幣304,290,000元	中國物業投資	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(a)及(e)
上海瑞膠企業管理有限公司	中國，2021年4月19日，有限責任公司	人民幣10,000,000元	中國物業投資	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(a)及(e)
上海瑞璀企業管理有限公司	中國，2021年5月27日，有限責任公司	人民幣10,000,000元	中國物業投資	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(a)及(e)

(a) 該等公司並無發佈經審核財務報表。

(b) 截至2019年12月31日止年度，鹽城寶龍置業發展有限公司法定核數師為永拓會計師事務所有限公司，截至2018年及2020年12月31日止年度，該公司並無進行法定審計。

(c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，青島寶龍英聚置地發展有限公司法定核數師為尤尼泰振青會計師事務所有限公司。

(d) 截至2018年12月31日止年度，杭州龍耀實業有限公司法定核數師為亞太(集團)會計師事務所有限公司，而截至2019年及2020年12月31日止年度則為Hangzhou Xinfu Certified Public Accountants Co., Ltd.。

(e) 所有公司均根據中國法律註冊為外商獨資企業。

貴集團現時旗下的所有公司均採用12月31日作為其財政年度年結日。

30 或然性

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年月30日， 貴集團並無未償付重大或然負債。

31 結算日後事項

於2021年●月●日， 貴公司向寶龍控股宣派股息人民幣●元，已於2021年●月●日派付。

III 後續財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司並未就2021年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2021年6月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

A. 未經審計備考財務資料

下表載列於2021年6月30日編製之寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)的未經審計備考財務狀況表(「**未經審計備考財務資料**」)，僅為說明用途。

未經審計備考財務資料按本文件附錄一所載Starlong (BVI) Second Limited(「**Starlong (BVI) Second**」)及其附屬公司(統稱「**前身集團**」)截至2021年6月30日的經審計匯總資產負債表編製，當中假設於2021年6月30日，(i)完成本文件中「寶龍房託基金的重組、架構及組織」一節所述之重組(「**重組**」)，(ii)完成重組契約項下擬進行的交易(「**資產注入**」)，(iii)結清應收／應付關聯方款項及現有借貸，及(iv)已提取融資下的貸款約人民幣[**編纂**]元。

編製未經審計備考財務資料僅為方便說明之用，因此並非旨在說明寶龍房託基金之資產及負債於[**編纂**]之實際情況，或真實反映寶龍房託基金於建議[**編纂**]或任何未來日期之財務狀況。

寶龍房託基金的未經審計備考財務狀況表

	於2021年6月30日的寶龍房託基金	前身集團於2021年6月30日的經審計匯總財務狀況表	備考調整	附註	寶龍房託基金的未經審計備考財務狀況表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*		*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註3)*			
資產					
非流動資產					
投資物業	–	8,138,108	[編纂]		[編纂]
流動資產					
應收租金	–	93,088	[編纂]		[編纂]
預付款項及其他應收款	–	40,927	[編纂]		[編纂]
應收關聯方款項	–	304,128	[編纂]	*7*	[編纂]
			[編纂]	*9*	
現金及現金等價物	–	154,478	[編纂]	*4*	[編纂]
			[編纂]	*5*	
			[編纂]	*6*	
			[編纂]	*7*	
			[編纂]	*7*	
			[編纂]	*8*	
			[編纂]	*10(a)*	
			[編纂]	*10(b)*	
	–	592,621	[編纂]		[編纂]
總資產	–	8,730,729	[編纂]		[編纂]
負債					
非流動負債	–	319,000	[編纂]	*6*	[編纂]
借貸			[編纂]	*10(a)*	
			[編纂]	*10(b)*	
遞延稅項負債	–	1,423,682	[編纂]		[編纂]
	–	1,742,682	[編纂]		[編纂]

	於2021年6月30日的寶龍房託基金	前身集團於2021年6月30日的經審計匯總財務狀況表	備考調整	附註	寶龍房託基金的未經審計備考財務狀況表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*		*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註3)*			
流動負債					
貿易及其他應付款項	–	197,220	[編纂]	*9*	[編纂]
			[編纂]	*8*	
應付關聯方款項	–	1,366,262	[編纂]	*7*	[編纂]
承租人的現金墊款	–	67,722	[編纂]		[編纂]
即期所得稅負債	–	325,013	[編纂]		[編纂]
借貸	–	21,644	[編纂]	*6*	[編纂]
			[編纂]	*10(a)*	
	–	1,977,861	[編纂]		[編纂]
總負債	–	3,720,543	[編纂]		[編纂]
淨資產	–	5,010,186	[編纂]		[編纂]
流動負債／(資產)淨額	–	(1,385,240)	[編纂]		[編纂]
指：					
股本	–	–	[編纂]		[編纂]
儲備	–	577,484	[編纂]	*4*	[編纂]
			[編纂]	*5*	
			[編纂]	*11*	
保留盈利	–	4,432,702	[編纂]	*11*	[編纂]
基金單位持有人應佔淨資產	–	–	[編纂]	*11*	[編纂]
總計	–	5,010,186	[編纂]		[編纂]

附註：

(1) 寶龍房託基金由Powerlong REIT Management Limited(「**房託管理人**」)德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)於●簽訂信託契約而成立。寶龍房託基金於[**編纂**]前並未涉足任何業務。

(2) 寶龍控股將為[**編纂**]提呈[**編纂**][**編纂**]個寶龍房託基金的[**編纂**]。緊隨[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]未獲行使，寶龍控股將保留[**編纂**]個已發行基金單位，佔寶龍房託基金所有已發行基金單位的[**編纂**]。

(3) 該等結餘摘錄自本文件附錄一所載前身集團於2021年6月30日的經審計匯總資產負債表。

有關在岸重組備考調整

(4) 其指上海瑞龍投資管理有限公司(寶龍控股間接擁有的附屬公司)於2021年8月6日向安溪寶龍資產經營管理有限公司(「**安溪寶龍**」)注資人民幣1,050,000,000元。

有關離岸重組備考調整

(5) 誠如本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織」一節所載列，作為重組的一部分，香港中介公司以總代價約人民幣2,148,910,000元收購項目公司或來自保留集團的控股公司的100%股權。

於重組期間，上述應付代價被視為視作分派並扣除其他儲備。

其他調整

(6) 此為安溪寶龍於資產注入完成日期(「**資產注入完成日期**」)前償還截至2021年6月30日的前身集團借貸約人民幣340,644,000元。

(7) 前身集團已與寶龍控股協定於重組完成後結算關聯方的非貿易金額。於重組完成後，結算後的關聯方餘額須於資產注入完成日期前免除。調整指結算於2021年6月30日的應收關聯方的非貿易款項約人民幣283,794,000元及於2021年6月30日的應付關聯方的非貿易款項約人民幣1,359,493,000元。

(8) 這代表於重組完成後於2021年6月30日結算的其他應付稅項約人民幣7,905,000元。

(9) 此為屬於除外業務的未結算應付款項人民幣274,400,000元，應轉讓至前身集團。由於現有項目公司的法律義務，該等應付款項將於重組完成後於寶龍房託基金的財務狀況表中確認。由於寶龍控股已承諾對寶龍房託基金的所有相應義務作出彌償，寶龍房託基金將同時確認相當於相應未結算應付款項的寶龍控股應收款項。

(10) 於2021年●月●日，Starlong (BVI) Second(作為借款人)與●(作為貸款人)訂立本金額高達人民幣[**編纂**]元的融資。該融資期限為首次提款日起計3年。

(a) 其指寶龍房託基金提取定期貸款融資下的貸款約人民幣[**編纂**]元。

(b) 其指提取貸款的前期債務協調費約人民幣[**編纂**]元。

(11) 於2021年●月●日，房託管理人(就其寶龍房託基金的管理人身份)及受託人與寶龍控股(作為賣方)訂立重組契約，據此，寶龍控股有條件地同意將Starlong (BVI) Second的所有已發行股份轉讓予受託人(就其寶龍房託基金的受託人身份)，以換取向寶龍控股或其代名人發行[**編纂**]個基金單位(佔重組完成後已發行基金單位的[**編纂**])。該調整代表寶龍房託基金於共同控制下收購前身集團的收購前儲備對銷。

(12) 除上文所披露者外，概無對未經審計備考財務資料作出其他調整，以反映Starlong (BVI) Second或寶龍房託基金於2021年6月30日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

B. 申報會計師就未經審計備考財務資料發出的函件

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

A. 房託管理人發出之函件

以下為房託管理人就本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載寶龍房託基金於[**編纂**]*起至2021年12月31日止期間的匯總純利的預測發出之函件。*

敬啟者：

有關文件所載溢利預測的確認

吾等(Powerlong REIT Management Limited)(「**房託管理人**」)以寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)管理人的身份確認：

(a) 吾等於編製「溢利預測期間的溢利預測」一節所載寶龍房託基金自[**編纂**]起至2021年12月31日期間的溢利預測(「**溢利預測**」)時已採取審慎態度並經過慎重考慮；

(b) 吾等信納溢利預測乃經盡職及審慎查詢後作出；及

(c) 吾等認為溢利預測所採用的基準、會計政策及假設屬適當及合理。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致溢利預測時已考慮在內，並信納溢利預測乃經適當考慮及編製。

此 致

香港
鰂魚涌華蘭路18號
港島東中心54樓
證券及期貨事務監察委員會
投資產品部 台照

Powerlong REIT Management Limited
(作為寶龍商業房地產投資信託基金管理人)

謹啟

2021年●月●日

B. 羅兵咸永道會計師事務所發出之函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄於本文件內。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋] **[草稿]**

敬啟者：

寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)

自2021年●月●日(「[編纂]」)至2021年12月31日止期間的溢利預測

本函件是關於寶龍房託基金於2021年●月●日刊發的文件(「**文件**」)內「溢利預測期間的溢利預測」一節中所載自[**編纂**]至2021年12月31日止期間寶龍房託基金的合併溢利預測(「**溢利預測**」)。

董事的責任

溢利預測乃由Powerlong REIT Management Limited(「**房託管理人**」)董事根據寶龍房託基金及其控制實體(以下統稱「**寶龍房託基金集團**」)自[**編纂**]起至2021年12月31日之合併業績預測編製。

房託管理人董事須對溢利預測負上全責。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據我們的工作對溢利預測的會計政策及計算方法發表意見。

本所按照香港會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第500號「對溢利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施工作，以就有關會計政策及計算方法而言，對房託管理人董事是否已根據由房託管理人董事採納的基準及假設適當編製溢利預測，以及溢利預測的呈列基準是否在各重大方面均與文件第147頁至第148頁「溢利預測期間的溢利預測－其他假設」分節中所載預期寶龍房託基金集團通常所採納的會計政策一致，獲取合理保證。本所的工作範圍遠較根據會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據文件第142頁至第147頁「溢利預測期間的溢利預測－基準及假設」分節中所載由房託管理人董事採納的基準及假設適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與文件第147頁至第148頁「溢利預測期間的溢利預測－其他假設」分節中所載房託管理人預期寶龍房託基金集團通常所採納的會計政策一致。

其他事項

本所提請 閣下注意文件第142頁至第147頁「溢利預測期間的溢利預測－基準及假設」分節中房託管理人董事對寶龍房託基金集團於2021年12月31日投資物業公允價值做出的假設。在進行溢利預測時，房託管理人董事假設投資物業於[**編纂**]及2021年12月31日的公允價值與2021年6月30日評估的投資物業公允價值保持一致，因此溢利預測不考慮投資物業的公允價值變動。寶龍房託基金集團實際的投資物業公允價值增加或減少可能與估計或預測的金額不同。[**編纂**]至2021年12月31日寶龍房託基金集團實際的投資物業公允價值增加或減少與房託管理人董事估計金額之間的任何差異可能會導致寶龍房託基金集團自[**編纂**]至2021年12月31日歸屬於寶龍房託基金單位持有人的合併溢利增加或減少。我們對該事項不發表意見。

此 致

Powerlong REIT Management Limited
(以寶龍商業房地產投資信託基金管理人(「**房託管理人**」)的身份)
董事會
香港
中環
永和街23-29號
俊和商業中心14樓2A室

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2021年●月●日

C. 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出之函件

*以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之函件全文，內容有關寶龍商業房地產投資信託基金自[**編纂**]至2021年12月31日期間的租金收入預測(載於本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節)，乃為收錄於本文件而編製。*

savills
第一太平戴維斯

敬啟者：

吾等確認已遵照房地產投資信託基金守則附錄F及文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載的規定審閱計算寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)自[**編纂**](定義見有關建議[**編纂**]的文件(「**文件**」))至2021年12月31日期間溢利及分派預測(「**溢利預測**」)

所採用的租金收入及房託管理人董事採納的相關假設，及吾等確認有關物業商舖租金收入預測乃根據作出的假設編製且有關假設屬合理。

寶龍商業房地產投資信託基金董事須對溢利預測承擔全部責任。

此 致

Powerlong REIT Management Limited
(以寶龍商業房地產投資信託基金管理人(「**房託管理人**」)的身份)
香港
中環
永和街23-29號
俊和商業中心14樓2A室

德意志信託(香港)有限公司
(以寶龍商業房地產投資信託基金受託人(「**受託人**」)的身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場60樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

台 照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
Anthony C.K. Lau
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

● 年 ● 月 ● 日

D. 聯席上市代理人報告

*以下為寶龍房託基金聯席上市代理人中信里昂證券資本市場有限公司及中銀國際亞洲有限公司就本文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載寶龍房託基金於[**編纂**]起至2021年12月31日止期間的匯總純利的預測發出之函件。*

中信证券 CITIC SECURITIES　　中銀國際

敬啟者：

吾等謹此提述寶龍商業房地產投資信託基金(「**寶龍房託基金**」)於●(即寶龍房託基金的基金單位首次[**編纂**]及基金單位自此獲准在香港聯合交易所有限公司[**編纂**]的預計日期(「[**編纂**]」))至2021年12月31日期間的匯總純利的預測(「**溢利預測**」)，有關預測載於寶龍房託基金日期為●的文件(「**文件**」)「溢利預測期間的溢利預測」一節。溢利預測乃根據寶龍房託基金自[**編纂**]起至2021年12月31日的匯總業績的預測編製而成。

吾等曾與 閣下討論文件「溢利預測期間的溢利預測」一節所載作出溢利預測時所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮及依據以下文件：

1. 羅兵咸永道會計師事務所所發出日期為●的報告，當中確認就會計政策及計算而言，溢利預測已根據房託管理人董事所採用的基礎及假設進行適當編製，並在所有重大方面與Powerlong REIT Management Limited(「**房託管理人**」)期望寶龍房託基金及其附屬公司採用的會計政策保持一致；及

2. 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所發出日期為●的報告，當中確認其已審查計算溢利預測及房託管理人採用的相關假設時使用的租金收入，以及該租金收入預測已按照所作出的假設編製且相關假設屬合理。

基於上文所述及根據 閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務審閱的會計政策及計算方法，以及 閣下所採納並經第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所審閱為計算溢利預測而採納的假設，吾等(作為寶龍房託基金的聯席上市代理人)認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後作出。 閣下作為房託管理人的董事，須對溢利預測承擔全部責任。

此 致

Powerlong REIT Management Limited
列位董事 台照

代表
中信里昂證券資本市場有限公司

代表
中銀國際亞洲有限公司

謹啟

2021年

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就寶龍房託基金集團持有的物業於2021年6月30日的估值意見編製之函件全文、估值概要及估值報告，以供收錄於本文件。

savills
第一太平戴維斯

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

牌照號碼：C-023750
savills.com

Powerlong REIT Management Limited
(以寶龍商業房地產投資信託基金管理人(「房託管理人」)的身份)
香港
中環
永和街23-29號
俊和商業中心14樓2A室

德意志信託(香港)有限公司
(以寶龍商業房地產投資信託基金受託人(「受託人」)的身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場60樓

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

[日期]

敬啟者：

關於：由寶龍商業房地產投資信託基金(「寶龍房託基金」)及其附屬公司(以下統稱為「寶龍房託基金集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)的下列物業(「該等物業」)的多個單位

- 鹽城寶龍廣場
- 新鄉寶龍廣場
- 宿遷寶龍廣場
- 上海奉賢寶龍廣場
- 青島膠州寶龍廣場
- 杭州臨安寶龍廣場
- 泉州安溪寶龍廣場
- 洛陽寶龍廣場

指示

吾等遵照房託管理人之指示，對寶龍房託基金集團所持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之該等物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對該等物業於2021年6月30日(「**估值日期**」)的價值之意見，以供收錄於文件。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，而吾等界定市場價值為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

此外，市場價值理解為資產或負債的價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則2020年版編製，該準則包括國際評估準則(「**國際評估準則**」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法權區的相關補充資料。吾等亦已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則(「**房託守則**」)第6.8段所載的規定。

估值師之身份及資格

本次估值工作乃由劉振權先生負責，其為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**第一太平戴維斯**」)董事，並為一名於中國物業估值擁有超過28年經驗的香港測量師學會會員(產業測量)，對相關市場擁有充分認識、技能及瞭解，可勝任本次估值工作。

在 閣下指示吾等就該等物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯曾於過去12個月內就會計目的參與該等物業的估值工作。

吾等獨立於寶龍房託基金集團、房託管理人及受託人。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於本次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就有關該等物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

吾等在本次估值中，採用收入資本化法。由於該等物業屬收入導向性質，因此吾等認為，採用此方法是評估該等物業市值的最為合適的估值方法。

收入資本化法是一種估值方法，透過此方法，某物業內所有可出租單位的現有租金收入於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。該項物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值(即市場租金收入)及空置部分的資本化價值的總和。

根據土地出讓協議及其補充協議，第6項物業商舖被限制全部或部分轉讓予其他方。然而，土地出讓協議及其補充協議的任何條款均不限制臨安項目公司股權的轉讓。在這種情況下，市場價值基礎不適用於該部分的估值。因此，為供房託管理人內部管理參考，吾等在報告內呈報此物業商舖的投資價值(即非市場價值基準)。根據國際評估準則(香港測量師學會估值準則所依循)，投資價值界定為「資產對擁有人或潛在擁有人作個別投資或作營運目的用途之資產價值」。投資價值是以個別實體特設之價值基準，反映實體由持有資產所獲取之利益(例如租金收入)，因此，不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市場價值。

業權查核

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關擁有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等在估值過程中，在很大程度上就該等物業於最後實際可行日期的業權，依賴房託管理人所提供的資料及意見以及房託管理人的法律顧問中倫律師事務所出具的法律意見。

資料來源

吾等很大程度上依賴房託管理人就規劃批准、法定通告、地役權、年期、出租、佔用詳情、租賃詳情、竣工日期、估地面積、建築面積及所有其他有關事宜所提供的資料及意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲房託管理人告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見。

估值假設

對中國的該等物業進行估值時，除另有指明者外，吾等假設該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦已假設物業擁有人持有該等物業的妥善法定業權，有自由及不受阻礙的權利在所獲授的各尚餘年期整段期間內，佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業。

吾等進行估值時並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。實地視察是由下列估值師於2021年3月18日至2021年3月29日期間進行：

物業	估值師	視察日期
鹽城寶龍廣場	Jill Kang女士(助理估值師)	2021年3月25日
新鄉寶龍廣場	Yang Shi先生(經理)	2021年3月22日
宿遷寶龍廣場	Yang Shi先生(經理)	2021年3月18日
上海奉賢寶龍廣場	Audrey Xu女士(助理估值師)	2021年3月29日
青島膠州寶龍廣場	Vivi Zhang女士(副總監)	2021年3月29日
杭州臨安寶龍廣場	Jill Kang女士(助理估值師)	2021年3月18日
泉州安溪寶龍廣場	Audrey Xu女士(助理估值師)	2021年3月24日
洛陽寶龍廣場	Yang Shi先生(經理)	2021年3月23日

新型冠狀病毒(新冠肺炎)

於2020年3月11日被世界衛生組織宣佈為「全球大流行」的新冠肺炎爆發已對日常生活及全球經濟多個方面構成影響，部分房地產市場之交易活動及流動性水平顯著較低。預計物業價值將對這場病毒大流行的發展和其對經濟的影響非常敏感。對市場上不同行業的影響程度均有所不同，就物業進行市場推廣及談判銷售之時間將較正常情況長。

吾等對該等物業之估值僅於估值日期有效。然而，無法確定估值可維持的時間且物業價格可能於短期內迅速大幅波動。於估值日期後之任何市況變動及對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可能會亦可能不會變動。鑑於新冠肺炎可能對房地產市場日後構成之影響屬未知之數，且難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議閣下應定期審閱本報告所載估值。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣(「**人民幣**」)列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
董事
謹啟

附註： 劉振權先生為專業測量師，擁有逾28年中國物業估值經驗。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

估值概要

編號	物業	於2021年6月30日現況下之市值	寶龍房託基金集團應佔權益	於2021年6月30日寶龍房託基金集團應佔市值
		(人民幣)		*(人民幣)*
1.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 人民中路9號 鹽城寶龍廣場之 多個商舖及停車位	1,544,900,000	100%	1,544,900,000
2.	中國 河南省 新鄉市 紅旗區 金穗大道東段 新鄉寶龍廣場之 多個商舖	901,100,000	100%	901,100,000
3.	中國 江蘇省 宿遷市 宿城區 西湖路6號 宿遷寶龍廣場之 多個商舖及停車位	1,572,500,000	100%	1,572,500,000
4.	中國 上海市 奉賢區 航南公路5639號 上海奉賢寶龍廣場之 多個商舖	981,000,000	100%	981,000,000
5.	中國 山東省 膠州市 福州南路97號 青島膠州寶龍廣場之 多個商舖	721,700,000	100%	721,700,000

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

編號	物業	於2021年6月30日現況下之市值	寶龍房託基金集團應佔權益	於2021年6月30日寶龍房託基金集團應佔市值
		(人民幣)		*(人民幣)*
6.	中國 浙江省 杭州市 臨安區 錦北街道白湖畈 杭州臨安寶龍廣場之 多個商舖及停車位	138,400,000*	100%	138,400,000*
7.	中國 福建省 泉州市 安溪縣 城廂鎮建安大道2號 泉州安溪寶龍廣場之 多個商舖	900,000,000	100%	900,000,000
8.	中國 河南省 洛陽市 洛龍區 開元大道219號 洛陽寶龍廣場之 多個商舖	684,000,000	100%	684,000,000

* 估值概要所列數值僅代表第6項物業停車位的市場價值。根據土地出讓協議及其補充協議，第6項物業商舖被限制全部或部分轉讓予其他方。然而，土地出讓協議及其補充協議的任何條款均不限制臨安項目公司股權的轉讓。在這種情況下，市場價值基礎不適用於該部分的估值。因此，為供房託管理人內部管理參考，吾等在報告內呈報此物業商舖的投資價值(即非市場價值基準)。就此，吾等認為第6項物業商舖於估值日期的投資價值為人民幣787,700,000元(人民幣七億八千七百七十萬元)。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
1.	中國 江蘇省 鹽城市 亭湖區 人民中路9號 鹽城寶龍廣場之 多個商舖及停車位	鹽城寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2011年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於鹽城市亭湖區人民中路與青年路交界點西南側。附近的發展項目以多座住宅樓為主。由該發展項目至市中心車程約15分鐘。 物業由該發展項目多個商舖及停車位組成，總建築面積約171,097.44平方米，明細如下： **用途** — **概約建築面積** *(平方米)* 購物商舖 — 135,112.01 非民防停車場 — 32,734.66 (916個停車位) 配套區 — 3,250.77 **總計：** — **171,097.44** 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2048年9月30日屆滿，作批發及零售用途。	於估值日期，物業的購物商舖總建築面積約122,546.59平方米的部分附帶租約，最新租期將於2035年10月19日屆滿，月租總額約為人民幣5,600,000元。 物業其餘部分為空置。 停車位按月租或時租方式出租。	人民幣1,544,900,000元 (人民幣十五億四千四百九十萬元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益：人民幣1,544,900,000元 (人民幣十五億四千四百九十萬元)

附註：

1. 根據一份不動產權證(蘇(2019)鹽城市不動產權第0035636號)，該物業建築面積135,112.01平方米的購物商舖的房屋所有權連同對應的221,184.00平方米佔地面積的土地使用權已授予鹽城寶龍置業發展有限公司(「**鹽城項目公司(中國)**」)，年期將於2048年9月30日屆滿，作批發及零售用途。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積
		(平方米)
L1	商舖	32,924.89
L2	商舖	33,758.22
L3	商舖	34,171.00
L4	商舖	34,257.90
B1	停車場	32,734.66
B1	配套區	3,250.77
	總計：	**171,097.44**

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	122,546.59	90.70%
空置	12,565.42	9.30%
總計：	**135,112.01**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	18,820.17	15.36%	1,434,403	25.47%
2022年	11,742.76	9.58%	1,416,873	25.16%
2023年	12,246.03	9.99%	984,150	17.48%
2024年	12,597.49	10.28%	376,905	6.69%
2024年以後	67,140.14	54.79%	1,418,712	25.20%
總計：	**122,546.59**	**100.00%**	**5,631,043**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0–1年	5,023.39	4.10%	767,807	13.64%
1–2年	8,103.52	6.61%	1,096,657	19.48%
2–3年	14,022.56	11.44%	1,343,636	23.86%
3–4年	2,059.57	1.68%	196,843	3.50%
4年以後	93,337.55	76.17%	2,226,100	39.52%
總計：	**122,546.59**	**100.00%**	**5,631,043**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元或每個停車位人民幣元)		
商舖	16.2 – 232.8	4.5% – 5%	5.5%
停車位	609		4%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 物業已按揭予中國銀行股份有限公司南京鼓樓支行，年期由2019年6月6日起至2029年6月5日止，按揭金額為人民幣550,000,000元；

   ii. 鹽城項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人。如果上述按揭已全數付清，鹽城項目公司(中國)有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業的購物商舖或從中獲取利潤；

   iii. 就物業的地下停車場而言，鹽城項目公司(中國)有權佔用或使用此部分或從中獲取利潤或轉讓其使用權；及

   iv. 除上述按揭外，物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

   鹽城市概覽

   鹽城為江蘇省主要沿海城市，長三角地區以北最為昌盛的工商業城市之一，2020年常住人口為670萬人，佔地總面積16,931平方公里，以面積計是江蘇省最大城市，以人口計是江蘇省第六大城市。

   鹽城在長三角城市群當中長三角以北城市集聚方面擔當重要角色，並為江蘇省政府所提倡的海洋經濟戰略發展的重點城市之一。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

鹽城商舖物業市場概覽

鹽城商舖物業市場的發展相對較新，惟在過去幾年快速發展。一方面大部分商舖物業項目集中在鹽都區及亭湖區發展成熟的市區地點，而主要商舖細分市場已由建軍路沿路片區擴展至鹽城市其他地方，包括城南細分市場、城北細分市場、城西細分市場、城東細分市場，其發展以2020年落成啟用的新地標商舖項目為主導。

供求

截至2020年底，鹽城的購物中心總面積已累計達約300萬平方米，大多於2015年後落成啟用。未來三年直至2023年止，估算新供應將約達630,000平方米，該等商舖項目大多位於鹽都、亭湖、大豐等市區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
2.	中國 河南省 新鄉市 紅旗區 金穗大道東段 新鄉寶龍廣場之 多個商舖	新鄉寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2012年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於新鄉市紅旗區金穗大道東段與Xinyi路交界點東南側。附近的發展項目以多座住宅樓及商業樓為主。由該發展項目至市中心車程約20分鐘。 物業由該發展項目多個商舖組成，總建築面積約84,288.31平方米。 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2048年1月7日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的整個購物商舖附帶租約，最新租期將於2035年12月19日屆滿，月租總額約為人民幣4,400,000元。	人民幣 901,100,000元 (人民幣 九億 零一百一十萬元) (寶龍房託基金集團 應佔100%權益： 人民幣 901,100,000元 (人民幣 九億 零一百一十萬元)

附註：

1. 根據265份不動產權證，該物業建築面積84,288.31平方米的購物商舖的房屋所有權已授予新鄉龍潛企業管理有限公司(「**新鄉項目公司(中國)**」)，年期將於2048年1月7日屆滿，作商業用途。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積 *(平方米)*
L1	商舖	23,304.10
L2	商舖	29,307.28
L3	商舖	30,516.71
L4	商舖	1,160.22
	總計：	**84,288.31**

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	84,288.31	100.00%
空置	–	–
總計：	**84,288.31**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	12,824.33	15.21%	1,544,989	35.20%
2022年	10,068.74	11.95%	1,083,633	24.69%
2023年	2,695.57	3.20%	309,419	7.05%
2024年	3,725.36	4.42%	352,671	8.04%
2024年以後	54,974.31	65.22%	1,098,340	25.02%
總計：	**84,288.31**	**100.00%**	**4,389,052**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0–1年	5,702.40	6.77%	775,471	17.67%
1–2年	5,256.65	6.24%	747,648	17.03%
2–3年	13,880.23	16.47%	1,481,668	33.76%
3–4年	186.78	0.22%	32,887	0.75%
4年以後	59,262.25	70.30%	1,351,378	30.79%
總計：	**84,288.31**	**100.00%**	**4,389.052**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元)		
商舖	12.6 – 272.3	4% – 4.5%	5%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 新鄉項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人，有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業的購物商舖或從中獲取利潤；及

   ii. 物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

   新鄉市概覽

   新鄉為河南省北部的內陸城市，毗連鄭州和開封，是中原城市群的一員，截至2020年底，常住人口約為630萬，受惠於毗鄰的河南省省會鄭州快速發展，新鄉得以實現可持續經濟發展。新鄉的名義本地生產總值由2015年的人民幣2,007億元上升至2020年的人民幣3,015億元，複合年增長率為8.5%。

   新鄉商舖物業市場概覽

   新鄉的主要商舖片區包括紅旗區平原路，以新鄉寶龍廣場作為步行街地標購物中心，以及牧野區的宏力大道新片區，該區的新鄉萬達廣場於2017年落成啟用。

   供求

   截至2020年底，新鄉的購物中心總面積已累計達約850,000平方米。直至2022年止，新供應包括總建築面積約370,000平方米的合共五個商舖項目，其中矚目的全新購物中心項目由王府井集團股份有限公司開發，是首個項目由國內零售運營商在新鄉投資興建。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
3.	中國 江蘇省 宿遷市 宿城區 西湖路6號 宿遷寶龍廣場之 多個商舖及停車位	宿遷寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2011年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於宿遷市宿城區西湖路與青年路交界點西南側。附近的發展項目以多座住宅樓及商業樓為主。由該發展項目至市中心車程約15分鐘。 物業由該發展項目多個商舖及停車位組成，總建築面積約150,660.15平方米，明細如下： **用途** — **概約建築面積** *(平方米)* 購物商舖 — 120,645.44 非民防停車場 — 30,014.71 (680個停車位) **總計：** — **150,660.15** 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2049年11月27日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的購物商舖總建築面積約118,232.53平方米的部分附帶租約，最新租期將於2034年9月20日屆滿，月租總額約為人民幣6,800,000元。 物業其餘部分為空置。 停車位按月租或時租方式出租。	人民幣1,572,500,000元 (人民幣十五億七千二百五十萬元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益：人民幣1,572,500,000元 (人民幣十五億七千二百五十萬元)

附註：

1. 根據72份不動產權證，該物業總建築面積150,660.15平方米的房屋所有權已授予宿遷寶龍置業發展有限公司(「**宿遷項目公司(中國)**」)，年期將於2049年11月27日屆滿，作商業用途。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積
		(平方米)
L1	商舖	29,631.20
L2	商舖	29,919.74
L3	商舖	30,050.95
L4	商舖	31,043.55
B1	停車場	30,014.71
	總計：	**150,660.15**

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	118,232.53	98.00%
空置	2,412.91	2.00%
總計：	**120,645.44**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	15,375.06	13.00%	1,616,719	23.87%
2022年	23,477.20	19.86%	1,968,743	29.07%
2023年	7,966.86	6.74%	612,904	9.05%
2024年	2,433.01	2.06%	184,449	2.72%
2024年以後	68,980.40	58.34%	2,388,922	35.29%
總計：	**118,232.53**	**100.0%**	**6,771,737**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0–1年	13,820.30	11.69%	732,927	10.82%
1–2年	12,531.48	10.60%	1,710,326	25.26%
2–3年	12,060.32	10.20%	1,356,228	20.03%
3–4年	2,241.20	1.90%	184,205	2.72%
4年以後	77,579.23	65.61%	2,788,051	41.17%
總計：	**118,232.53**	**100.00%**	**6,771,737**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元或每個停車位人民幣元)		
商舖	24.8 – 232.6	4.5% – 5%	5.5%
停車位	498		4.5%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 物業已按揭予中國銀行股份有限公司宿遷支行，年期由2020年4月24日起至2031年4月24日止，按揭金額為人民幣952,410,000元；

   ii. 宿遷項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人。如果上述按揭已全數付清，宿遷項目公司(中國)有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業或從中獲取利潤；及

   iii. 除上述按揭外，物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

宿遷市概覽

宿遷為位於江蘇省北部的地級市，總土地面積為8,555平方公里，截至2020年年底常住人口約為500萬人。宿遷的產業由食物及飲料加工、紡織及製衣、新材料、機械及電子設備產業構成。名義本地生產總值由2015年的人民幣2,126億元穩步上升至2020年的人民幣3,262億元，複合年增長率為8.9%，而城市家庭的人均可支配收入於同期增加至人民幣32,015元，複合年增長率為7.9%，與經濟發展同步。此外，零售總額於2015年至2020年間由人民幣627億元急速上升至人民幣1,258億元，複合年增長率為15.0%。

宿遷商舖物業市場概覽

宿遷商舖物業市場在宿城區及宿豫區市區的零售片區發展，並擴展至泗洪縣、泗陽縣及沭陽縣等其他市郊地區，皆因江蘇省政府致力推動江蘇北部縣級城鄉集聚發展。預期政府牽頭的規劃政策，將於十四五期間，吸引房地產發展商在該等市郊地區加大投資。

供求

截至2020年底，宿遷的購物中心總面積已累計達約180萬平方米。直至2022年止，預期新供應將維持穩定，按計劃將有總建築面積約440,000平方米的最少五個項目落成，該等購物中心項目大多位於泗洪縣、泗陽縣及沭陽縣。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
4.	中國 上海市 奉賢區 航南公路5639號 上海奉賢寶龍廣場之多個商舖	上海奉賢寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2015年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於上海市奉賢區航南公路與南橋環城東路交界點西南側。附近的發展項目以多座住宅樓為主。由該發展項目至市中心車程約70分鐘。 物業由該發展項目多個商舖組成，總建築面積約40,688.93平方米。 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2051年12月18日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的整個購物商舖附帶租約，最新租期將於2031年2月28日屆滿，月租總額約為人民幣3,700,000元。	人民幣 981,000,000元 (人民幣 九億八千一百萬元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益： 人民幣 981,000,000元 (人民幣 九億八千一百萬元)

附註：

1. 根據一份不動產權證(滬(2021)奉字不動產權第024059號)，該物業建築面積40,688.93平方米的房屋所有權連同對應的40,687.50平方米佔地面積的土地使用權已授予上海賢通企業發展有限公司(「**奉賢項目公司(中國)**」)，年期將於2051年12月18日屆滿，作商業用途。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積 *(平方米)*
L1	商舖	10,182.61
L2	商舖	9,673.39
L3	商舖	11,520.94
L4	商舖	9,311.99
	總計：	**40,688.93**

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	40,688.93	100.00%
空置	–	–
總計：	**40,688.93**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	6,934.78	17.04%	931,687	25.19%
2022年	4,518.49	11.10%	673,309	18.20%
2023年	5,822.49	14.31%	622,516	16.83%
2024年	2,277.99	5.60%	193,211	5.22%
2024年以後	21,135.18	51.95%	1,278,333	34.56%
總計：	**40,688.93**	**100.00%**	**3,699,056**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0-1年	2,933.35	7.21%	415,948	11.24%
1-2年	2,859.47	7.03%	473,776	12.81%
2-3年	7,403.14	18.19%	1,054,880	28.52%
3-4年	1,885.65	4.63%	213,486	5.77%
4年以後	25,607.32	62.94%	1,540,966	41.66%
總計：	**40,688.93**	**100.00%**	**3,699,056**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元)		
商舖	45.6–324.6	5%–5.5%	6%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 物業已按揭予平安銀行股份有限公司上海分行，年期由2020年7月22日起至2030年7月21日止，按揭金額為人民幣450,000,000元；

   ii. 奉賢項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人。如果上述按揭已全數付清，奉賢項目公司(中國)有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業或從中獲取利潤；及

   iii. 除上述按揭外，物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

上海市概覽

上海是中國四大直轄市之一，以本地生產總值計，是中國最大的經濟商業樞紐。上海是國際貿易中心和金融樞紐，根據2021年全球金融中心指數(Global Financial Centres Index)，上海是全球三大金融中心之一，僅次於紐約及倫敦。按市值計，上海證券交易所是全球第四大股票交易所。此外，按集裝箱吞吐量計，上海連續十一年位居全球最大集裝箱碼頭所在地。

作為十四五規劃一部分，上海已鎖定五個市郊地區，分別為嘉定、青浦、松江、奉賢及南匯，作為推動上海市持續增長的新動力，該等新市鎮的人口增長目標是於2025年底前達到360萬。

上海商舖物業市場概覽

上海商舖物業市場可分為三部分：核心商圈、次級商圈及外圈商舖市場。核心商圈商舖市場包括小陸家嘴、南京西路、南京東路、淮海中路及徐家匯，交通最為繁忙，是中高檔購物中心的集中地。次級商圈商舖市場圍繞核心商圈市場發展，惟在內環路一帶，包括中山公園、大寧、四川北路、外灘北、竹園及花木。隨著城鎮化以及快速基建發展令各區連繫更為緊密，導致多個外圈商舖市場出現並且嶄露頭角，例如上海虹橋交通樞紐及莘莊，滿足當地社區的購物需求。

供求

截至2020年底，外環高速以內的上海購物中心總面積已累計達約1,380萬平方米。2021年預期新供應達約160萬平方米。全市購物中心空置率自2020年第二季繼續下跌勢頭，原因是新冠肺炎在有效措施下得到控制，上海消費者再次重拾信心。核心及非核心零售區的空置率於2021年第二季分別跌至7.6%及9.6%。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
5.	中國 山東省 膠州市 福州南路97號 青島膠州寶龍廣場之多個商舖	青島膠州寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2015年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於膠州市福州南路與揚州東路交界點東北側。附近的發展項目以多座住宅樓為主。由該發展項目至市中心車程約5分鐘。 物業由該發展項目多個商舖組成，總建築面積約76,056.81平方米，明細如下： **用途** — **概約建築面積** *(平方米)* 購物商舖 — 74,663.92 配套區 — 1,392.89 **總計：** — **76,056.81** 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2053年6月17日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的購物商舖總建築面積約74,003.28平方米的部分附帶租約，最新租期將於2035年9月30日屆滿，月租總額約為人民幣2,400,000元。 物業其餘部分為空置。	人民幣721,700,000元 (人民幣七億二千一百七十萬元) (寶龍房託基金集團應佔[100]%權益：人民幣721,700,000元 (人民幣七億二千一百七十萬元)

附註：

1. 根據12份不動產權證(魯(2016)膠州市不動產權第0007966至0007977號)，該物業建築面積74,663.92平方米的購物商舖的房屋所有權已授予青島寶龍英聚置地發展有限公司(「**膠州項目公司(中國)**」)，年期將於2053年6月17日屆滿，作商業用途。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積
		(平方米)
L1	商舖	21,746.86
L2	商舖	20,699.31
L3	商舖	19,272.50
L4	商舖	12,945.25
L3	配套區	1,392.89
	總計：	**76,056.81**

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	74,003.28	97.30%
空置	2,053.53	2.70%
總計：	**76,056.81**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	5,942.77	8.03%	318,247	13.13%
2022年	7,577.65	10.24%	417,690	17.23%
2023年	18,850.53	25.47%	764,961	31.56%
2024年	7,569.02	10.23%	218,606	9.02%
2024年以後	34,063.31	46.03%	704,298	29.06%
總計：	**74,003.28**	**100.00%**	**2,423,802**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0-1年	3,778.49	5.11%	278,260	11.48%
1-2年	7,304.21	9.87%	483,811	19.96%
2-3年	12,129.17	16.39%	435,795	17.98%
3-4年	2,160.17	2.92%	64,894	2.68%
4年以後	48,631.24	65.71%	1,161,042	47.90%
總計：	**74,003.28**	**100.00%**	**2,423,802**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元)		
商舖	19.1–156.8	4%–4.5%	5%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 膠州項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人，有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業的購物商舖或從中獲取利潤；及

   ii. 物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

青島市概覽

青島是1984年中國對外資開放的首十四個沿海城市之一，以經濟總量計為山東省最大城市。位於山東半島南端，遠望黃海，東望南韓及日本，位於北京與上海之間。是中國東北主要貿易港口及地區金融樞紐，船艇航行賽事的旅遊城市，也是以生產高速火車、家電及釀酒馳名的工業重鎮，面積11,293.36平方公里，2020年常住人口1,010萬人。

青島商舖物業市場概覽

青島主要商舖細分市場位於市南區及市北區，香港中路中心商業區，及台東細分市場為主要零售區，及最為成熟的市場環節。嶗山細分市場及李村細分市場是高度發展成熟的步行街，以社區居民及購物者為主。新都心細分市場位於市北區，是新晉零售地區，具區政府政策支持，近年青島西岸及北岸的商業設施發展逐步改善，吸引多個品牌及發展商，該等地區預期未來形成新的零售樞紐。

供求

截至2020年底，商舖總面積已累計達約260萬平方米，大部分位於七大細分市場內，部分新零售設施在黃島區(西海岸新區)及其他市區邊陲地區落成啓用。

疫情下新供應放緩，合共三個新的優質商舖物業項目總建築面積約320,000平方米將於2021年推出市場。至2024年，預期青島商舖市場將新增800,000平方米零售商舖面積。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
6.	中國 浙江省 杭州市 臨安區錦北街道 白湖畈杭州 臨安寶龍廣場 之多個商舖及停車位	杭州臨安寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2019年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於杭州市臨安區[武肅路]與[農林大路]交界點西南側。附近的發展項目以多座住宅樓為主。由該發展項目至市中心車程約75分鐘。 物業由該發展項目多個商舖及停車位組成，總建築面積約92,618.74平方米，明細如下： **用途** — **概約建築面積** *(平方米)* 購物商舖 — 56,729.72 非民防停車場 — 35,700.74 (865個停車位) 配套區 — 188.28 **總計：** — **92,618.74** 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2058年2月27日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的整個購物商舖附帶租約，最新租期將於2034年11月21日屆滿，月租總額約為人民幣3,200,000元。 停車位按月租或時租方式出租。	人民幣138,400,000元 (人民幣一億三千八百四十萬元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益：人民幣138,400,000元 (人民幣一億三千八百四十萬元) (請參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份不動產權證(浙(2021)臨安區不動產權第0023253及0030095號)，該物業建築面積56,729.72平方米的購物商舖的房屋所有權連同對應25,487.62平方米佔地面積的土地使用權已授予杭州龍耀實業有限公司(「**臨安項目公司(中國)**」)，年期將於2058年2月27日屆滿，作商業用途。

2. 根據土地出讓協議及其補充協議，物業商舖被限制全部或部分轉讓予其他方。然而，土地出讓協議及其補充協議的任何條款均不限制臨安項目公司股權的轉讓。在這種情況下，市場價值基礎不適用於該部分的估值。因此，為供房託管理人內部管理參考，吾等在報告內呈報物業商舖的投資價值(即非市場價值基準)。根據國際評估準則(香港測量師學會估值準則所依循)，投資價值界定為「資產對擁有人或潛在擁有人作個別投資或作營運目的用途之資產價值」。投資價值是以個別實體特設之價值基準，反映實體由持有資產所獲取之利益(例如租金收入)，因此，不一定涉及假定交易。因此，吾等認為，物業商舖於估值日期的投資價值為人民幣787,700,000元(人民幣七億八千七百七十萬元)。

3. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積
		(平方米)
B1	商舖	16,058.36
L1	商舖	13,406.47
L2	商舖	12,488.22
L3	商舖	12,371.32
L4	商舖	2,405.35
B1及B2	停車場	35,700.74
L4	配套區	188.28
	總計：	**92,618.74**

4. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	56,729.72	100.00%
空置	–	–
總計：	**56,729.72**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	9,531.98	16.80%	623,905	19.40%
2022年	12,181.81	21.47%	979,911	30.47%
2023年	4,362.46	7.69%	375,269	11.67%
2024年	6,897.93	12.16%	372,849	11.59%
2024年以後	23,755.54	41.88%	864,193	26.87%
總計：	**56,729.72**	**100.00%**	**3,216,127**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0-1年	2,405.35	4.24%	–	–
1-2年	10,387.81	18.31%	962,656	29.93%
2-3年	12,722.15	22.43%	976,924	30.38%
3-4年	1,949.42	3.44%	121,057	3.76%
4年以後	29,264.99	51.58%	1,155,490	35.93%
總計：	**56,729.72**	**100.00%**	**3,216,127**	**100.00%**

5. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元或每個停車位人民幣元)		
商舖	46.3–160.4	4.5%–5%	5.5%
停車位	605		3%

6. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 誠如附註1所述，臨安項目公司(中國)已依法獲取樓宇的妥善業權及商舖對應的土地使用權。然而，根據土地出讓合同及不動產權證的規定，臨安項目公司(中國)無法以產權方式直接轉讓商舖；

   ii. 就物業的地下停車場而言，臨安項目公司(中國)有權佔用或使用此部分或從中獲取利潤或轉讓其使用權；及

   iii. 物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

7. 市場概覽：

杭州市概覽

杭州是浙江省經濟、文化、科學及教育中心，位於長三角南部，杭州灣西端，行政上是副省級城市，形成杭州都市經濟圈核心，杭州都市經濟圈是地區規劃倡議，將杭州與浙江省湖州、紹興、嘉興等北部城市綜合發展。杭州都市經濟圈整體競爭力名列中國十八個都市區的第四位，僅次於上海、廣州及北京，本地生產總值佔2020年該省總產值的約47.7%。

杭州於十三五期間的經濟建基於「1+6」產業架構上並受其拉動，令該市向數字經濟發展。「1+6」產業架構包含數字經濟及其他主要服務及製造業，佔杭州2020年經濟總量73.6%。

憑藉快速發展的高技術產業及電商，杭州短時間內累積大量財富，2020年人均本地生產總值預期為人民幣134,936元，穩佔浙江省首位。城市人均可支配收入按年增加3.9%至2020年底人民幣68,666元。

杭州商舖物業市場概覽

供求

截至2020年底，杭州商舖總面積已累計達約510萬平方米。核心及非核心地區的商舖物業分別達137萬平方米及275萬平方米，佔總量的約27.0%及54.2%。市郊地區商舖物業佔商舖物業總量20%以下，惟憑藉質量及設計數目不斷遞增。

新供應包括合共八個購物中心項目，總面積約120萬平方米，按計劃將於2021年內落成。大部分將位於新晉的細分市場，例如杭州未來科技城及蕭山。

商舖租賃市場於疫情期間相對穩定，餐飲業率先反彈，吸納較多的核心地段商舖建築。杭州整體空置率於2021年第一季維持於約11.9%。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
7.	中國 福建省 泉州市安溪縣 城廂鎮建安大道2號 泉州安溪寶龍廣場 之多個商舖	泉州安溪寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2011年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於泉州市安溪縣益民南路與二環南路交界點西北側。附近的發展項目以多座住宅樓及商業樓為主。由該發展項目至市中心車程約60分鐘。 物業由該發展項目多個商舖組成，總建築面積約55,488.93平方米。 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2050年2月3日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的整個購物商舖附帶租約，最新租期將於2034年12月6日屆滿，月租總額約為人民幣3,500,000元。	人民幣 900,000,000元 (人民幣九億元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益： 人民幣 900,000,000元 (人民幣九億元)

附註：

1. 根據一份不動產權證(安國用(2012)第0031002號)，該物業30,017.68平方米佔地面積的一幅土地的土地使用權已授予安溪寶龍資產經營管理有限公司(「**安溪項目公司(中國)**」)，年期將於2050年2月3日屆滿，作商業用途。

2. 根據一份不動產權證(安房權證城廂鎮第00048620號)，該物業建築面積55,488.93平方米的房屋所有權已授予安溪項目公司(中國)，作商業用途。

3. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積 *(平方米)*
L1	商舖	17,694.80
L2	商舖	17,428.28
L3	商舖	17,413.80
L4	商舖	2,952.04
	總計：	**55,488.93**

4. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	55,488.93	100.00%
空置	–	–
總計：	**55,488.93**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	4,315.92	7.78%	351,637	9.92%
2022年	5,830.54	10.51%	1,319,509	37.21%
2023年	3,445.92	6.21%	832,311	23.47%
2024年	1,332.83	2.40%	184,112	5.19%
2024年以後	40,563.72	73.10%	858,159	24.21%
總計：	**55,488.93**	**100.00%**	**3,545,728**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0-1年	540.88	0.97%	121,291	3.42%
1-2年	5,809.68	10.47%	1,467,552	41.39%
2-3年	3,212.08	5.79%	679,748	19.17%
3-4年	1,226.76	2.21%	157,348	4.44%
4年以後	44,699.53	80.56%	1,119,789	31.58%
總計：	**55,488.93**	**100.00%**	**3,545,728**	**100.00%**

5. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元)		
商舖	22–552.4	4.5%–5%	5.5%

6. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 物業已按揭予中國民生銀行股份有限公司泉州分行，年期由2019年11月25日起至2032年11月25日止，按揭金額為人民幣368,000,000元；

   ii. 安溪項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人。如果上述按揭已全數付清，[安溪]項目公司(中國)有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業或從中獲取利潤；及

   iii. 除上述按揭外，物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

7. 市場概覽：

泉州市概覽

泉州是地級港口城市，位於福建省東南岸，佔地面積約為11,015平方公里，於2020年底的常住人口為880萬人。

泉州是福建省重要交通樞紐，泉州港是福建省第三大集裝箱港口，勞氏日報(Lloyd's List)2020年百大港口當中排名七十五，2019年年度吞吐量為2,580,000個標準箱。

泉州連續二十年位居福建省九個城市當中本地生產總值最高的城市，其本地生產總值由2015年人民幣6,321億元增至2020年人民幣10,159億元，複合年增長率為10.0%，貢獻全省23.1%生產總值。城市家庭的人均可支配收入由2014年人民幣37,275元增至2020年人民幣50,968元，複合年增長率為約6.5%。

泉州商舖物業市場概覽

泉州商舖物業市場的發展，可追溯至2000年代中期，當時晉江市及石獅市分別有SM廣場及德菲廣場等項目開業，取得極大成功。截至2020年底，泉州商舖物業市場有不俗發展，商舖總面積達約290萬平方米，項目集中在鯉城區及豐澤區等發展成熟的零售片區，後期則有晉江及石獅兩市最早發展的零售區，而近期更有南安市。

供求

2020年主要由於疫情，購物中心供應放緩，而2017年及2018年商舖面積供應量則曾高見100萬平方米。2021年及2022年新供應預期維持穩定，最少有七個商舖項目總面積約440,000平方米落成啟用。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下之市值
8.	中國 河南省 洛陽市洛龍區 開元大道219號 洛陽寶龍廣場 之多個商舖	洛陽寶龍廣場(「**該發展項目**」)是於2011年竣工的商業發展項目。 該發展項目位於洛陽市洛龍區開元大道與厚載門路交界點東南側。附近的發展項目以多座住宅樓及商業樓為主。由該發展項目至市中心車程約20分鐘。 物業由該發展項目多個商舖組成，總建築面積約69,735.22平方米。 該發展項目的獲授土地使用權年期將於2046年2月1日屆滿，作商業用途。	於估值日期，物業的購物商舖總建築面積約64,714.28平方米的部分附帶租約，最新租期將於2034年6月30日屆滿，月租總額約為人民幣2,900,000元。 物業其餘部分為空置。	人民幣 684,000,000元 (人民幣 六億八千四百萬元) (寶龍房託基金集團應佔100%權益： 人民幣 684,000,000元 (人民幣 六億八千四百萬元)

附註：

1. 根據一份不動產權證(豫(2021)洛陽市不動產權第0048059號)，該物業建築面積69,735.22平方米的房屋所有權連同對應的20,145.90平方米佔地面積的土地使用權已授予洛陽龍潛商業管理有限公司(「**洛陽項目公司(中國)**」)，年期將於2046年2月1日屆滿，作商業用途。

2. 根據房託管理人提供的面積資料，物業的建築面積載列如下：

樓層	用途	建築面積 *(平方米)*
L1	商舖	20,275.66
L2	商舖	24,637.28
L3	商舖	24,822.28
	總計：	**69,735.22**

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

3. 吾等的估值按下列由房託管理人提供的租賃狀況的基準及分析而作出：

佔用狀況

種類	建築面積	佔總建築面積百分比
	(平方米)	
租出	64,714.28	92.80%
空置	5,020.94	7.20%
總計：	**69,735.22**	**100.00%**

租賃屆滿狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
2021年	7,056.87	10.90%	875,542	30.18%
2022年	5,041.09	7.79%	521,814	17.99%
2023年	1,964.66	3.04%	104,882	3.62%
2024年	3,411.34	5.27%	222,277	7.66%
2024年以後	47,240.32	73.00%	1,176,144	40.55%
總計：	**64,714.28**	**100.00%**	**2,900,659**	**100.00%**

租賃年期狀況

屆滿年度	建築面積	佔總建築面積百分比	月租	佔總月租百分比
	(平方米)		*(人民幣)*	
0-1年	5,031.65	7.78%	764,935	26.37%
1-2年	6,426.24	9.93%	573,774	19.78%
2-3年	2,727.38	4.21%	222,498	7.67%
3-4年	413.42	0.64%	23,945	0.83%
4年以後	50,115.59	77.44%	1,315,507	45.35%
總計：	**64,714.28**	**100.00%**	**2,900,659**	**100.00%**

4. 對物業進行估值時，吾等採納收入資本化法。收入資本化法所用的主要參數概述如下：

用途	每月市場租金	年期回報率	復歸回報率
	(每平方米人民幣元)		
商舖	19.8–192.1	5%–5.5%	6%

5. 房託管理人的中國法律顧問向吾等提供有關物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

   i. 洛陽項目公司(中國)是物業的唯一法定擁有人，有權佔用、使用、轉讓、出租或按揭物業的購物商舖或從中獲取利潤；及

   ii. 物業並不受限於任何扣押、重大訴訟或其他法律程序。

6. 市場概覽：

洛陽市概覽

洛陽是一個地級市，位於河南省西部，於2020年常住人口約為710萬人，土地總面積為15,200平方公里。

洛陽是華中傳統工業重鎮，自2019年起指定為國家級產業轉型示範區，亦是華中地區重要交通樞紐，及中西部地區首個獲批准營運地鐵系統的非省會城市。

洛陽以經濟總量計是河南省第二大城市，名義本地生產總值由2015年的人民幣3,507億元快速增長至2020年的人民幣5,128億元，複合年增長率為7.9%。洛陽市政府的目標，是在十四五期間結束時，經濟增長達人民幣8,000億元，至2028年達人民幣10,000億元，構建洛陽成為以先進製造業為支柱的製造業基地。

洛陽商舖物業市場概覽

洛陽市主要零售片區位於洛龍區及澗西區，其次為西工區等其他片區。洛陽地鐵一號線於2021年3月啟用，一號線預計於2021年底啟用，預期澗西區、西工區及洛龍區之間的人流將大大增加，有利該等地區零售市場發展。

供求

2020年洛陽市的購物中心供應累計達約110萬平方米，未來兩年新供應預期有合共七個項目，總面積約480,000平方米，分佈地區由成熟的零售片區以至洛寧縣及偃師市等市郊縣區，照顧當地社區需要。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

關於在中華人民共和國
各城市的房地產市場的
市場研究報告

客戶 ： **Powerlong REIT Management Limited**

參考編號 ： **CON●**

日期 ：

吾等的參考編號：CON●

本報告僅適用於報告所提及的特定用途，對於任何第三方出於任何目的使用或依賴其全部或任何部分內容，吾等不承擔任何責任。

未經吾等事先書面批准，本報告的全部或任何部分或其任何參考資料均不得列入任何文件、通函或聲明的形式及內容。

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F One Taikoo Place 979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

●年●月●日

致**Powerlong (Group) Co., Ltd.**的董事會

敬啟者：

關於：關於在中華人民共和國各城市的房地產市場的市場研究報告

根據Powerlong (Group) Co., Ltd.（以下簡稱「**公司**」）的指示，仲量聯行企業評估及咨詢有限公司（以下簡稱「**仲量聯行**」或「**吾等**」）已經編製一份中國各城市房地產市場研究報告，以便將相關資料納入擬在香港聯交所[**編纂**]的文件的行業概覽部分。

吾等欣然隨函附上吾等的市場研究報告，供 閣下查閱。

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

Gilbert Chan
MRICS MHKIS RPS (GP)
高級董事
謹啟

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

內容

1. 服務聲明 V-4

1.1. 簡介 V-4

2. 中國經濟概覽 V-5

3. 中國房地產市場概覽 V-6

3.1. 中國房地產市場的主要指標 V-6

3.2. 疫情對中國房地產市場的影響 V-6

3.3. 中國房地產市場的驅動力 V-6

3.4. 土地價格、建築材料及勞工成本過往趨勢 V-9

3.5. 中國房地產政策的最近發展 V-11

4. 選定中國城市的房地產市場 V-12

4.1. 地區概覽 V-12

長三角城市群 V-12

環渤海城市群 V-12

台灣海峽西岸城市群 V-13

中原城市群 V-13

4.2. 選定城市 V-13

上海 V-13

杭州 V-18

宿遷 V-23

鹽城 V-25

青島 V-28

泉州 V-32

洛陽 V-36

新鄉 V-38

5. 競爭格局及市場地位 V-41

5.1. 中國房地產行業的競爭格局 V-41

5.2. 集團的市場地位 V-42

5.3. 競爭優勢及增長驅動力 V-42

限制條件 V-44

1. 服務聲明

1.1. 簡介

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為客戶提供專業的房地產服務，通過擁有、佔有及投資房地產來尋求價值的提升。仲量聯行在80多個國家開展業務，截至2020年12月31日，其全球員工人數超過91,000人。

本部分主要由指定的市場研究團隊根據以下被認為屬可靠的資料及統計數據編寫：不同政府刊物；實地考察及訪問；被認可研究機構；以及仲量聯行自有數據庫。

以下載列仲量聯行採用上述數據源並認為屬可靠的主要理由：採用不同中國政府機構的官方數據及刊物屬普遍市場慣例，以及仲量聯行洞悉數據收集方法以及其自有數據庫及Statista、克爾瑞及中國房地產指數系統所訂閱數據庫的數據來源。

在編製本部分內容時，仲量聯行依靠以下的假設：公司提供的所有文件均屬真實及正確；相關政府機構公布的所有數據均屬真實及正確；仲量聯行不保證或表示這些預測將會實現。房地產市場是不斷波動及變化。仲量聯行不會承擔任何責任以預測或以任何方式保證房地產市場的未來狀況；而當訂閱的數據來自公認的研究及公共機構時，仲量聯行將依賴該等機構公認的誠信及專業知識。

本節所列的資料及統計數據部分摘自各種政府官方出版物。吾等相信，這些資料的來源為有關資料及統計數字的適當來源，而吾等提取及複製這些資料及統計數字時已經採取合理的謹慎措施。吾等沒有理由相信有關資料及統計數據屬虛假或誤導性，或遺漏了任何會導致有關資料虛假或誤導的事實。吾等並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，吾等不對有關資料及統計數據的準確性作出任何陳述，而有關資料及統計數據可能並不準確、不完整、過時的或與中國境內外彙編的其他資料不一致。

對中國的主要經濟及房地產市場指標進行了審查，以提供截至報告日期的城市市場特徵、現有市場狀況、新出現趨勢及未來前景的概述。對房地產銷售價格的預測不應為對未來的預測。相反，其可以被認為是對當前市場的最佳估計。仲量聯行不保證或表示這些預測將被實現。房地產市場是不斷波動及變化。仲量聯行將不承擔任何責任以預測或以任何方式保證房地產市場的未來狀況。

本報告乃基於對專業行業文獻、政府及監管部門的資料、在綫數據來源、第三方報告及調查的案頭研究。其包含大量的資料，而這些資料來自與中國經濟及房地產市場有關的其他來源，包括國家、省及市級的統計局、中國住房和城鄉建設部、Statista、CRIC、中國房地產指數系統以及其他政府機構。仲量聯行已經對其準確性及真實性給予必要的關注，但並不保證或代表這些資料並無錯誤。在研究過程中，仲量聯行對每個市場的當地開發商、買家及潛在買家、當地營銷代理及市場觀察員進行大量訪談。此外，於必要時亦利用仲量聯行的數據庫。本報告乃基於吾等截至2021年的資料。

2. 中國經濟概覽

作為第二大經濟體，中國經濟近年來出現了溫和增長。儘管受到中美貿易戰的壓力，中國的名義國內生產總值仍然由2015年的人民幣688,858億元增加至2020年的人民幣1,015,986億元，複合年增長率為8.1%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.3%增長。2020年消費物價指數為102.5，而消費品零售總額由2015年的人民幣300,931億元增至2020年的人民幣391,981億元，複合年增長率為5.4%。作為經濟增長的主要動力，固定資產投資在2020年達到人民幣527,270億元。此外，實際利用外商直接投資從2015年的1,263億美元穩定地增長至2020年的1,444億美元。同時，城市家庭的人均可支配收入由人民幣31,194.8元升至人民幣43.834.0元，複合年增長率為7.0%，表明城市居民的購買力大幅提高。下表載列於所示年度的選定中國經濟指標：

中國主要經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	1,411.8	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	68,885.8	74,639.5	83,203.6	91,928.1	99,086.5	101,598.6	8.1%
實際國內生產總值增長率(%)	7.0	6.8	6.9	6.7	6.1	2.3	不適用
消費物價指數**	101.4	102.0	101.6	102.1	102.9	102.5	102.1*
消費品零售總額(人民幣十億元)	30,093.1	33,231.6	36,626.2	37,778.3	40,801.7	39,198.1	5.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	56,087.4	52,727.0	-1.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	31,194.8	33,616.2	36,396.2	39,250.8	42,358.8	43,834.0	7.0%
實際利用外商直接投資(十億美元)	126.3	126.0	131.0	135.0	138.1	144.4	2.7%
城鎮化率(%)	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	不適用

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑》(2020年)

附註： *為算術平均值，**上一年度 = 100。

中國主要經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	112,282.9	119,875.5	127,649.3	135,684.3	143,595.8	6.3%
實際本地生產總值增長率(%)	8.5	5.2	5.0	4.7	4.5	不適用

資料來源：經濟學人智庫

3. 中國房地產市場概覽

3.1. 中國房地產市場的主要指標

儘管中國政府自2015年已發佈一系列緊縮政策，惟近年來房地產市場仍實現飛速增長。根據國家統計局，房地產投資由2015年的人民幣95,979億元增至2020年的人民幣141,443億元，複合年增長率為8.1%。同時，城鎮化率及可支配收入的提高促進了商用物業的需求。下表載列於所示年度的節選中國商用物業市場指標：

節選中國商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	8.1%
商用物業投資(人民幣十億元)	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	1,322.6	1,307.6	-2.2%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1,001.1	1,045.7	1,052.3	1,026.3	1,003.9	932.0	-1.4%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	92.5	108.1	128.4	119.7	101.7	92.9	0.1%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	120.3	125.2	126.7	112.6	108.1	86.2	-6.4%

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑》(2020年)

3.2. 疫情對中國房地產市場的影響

2020年的疫情對房地產市場影響較大，而房地產行業的所有分部或多或少都受到影響。2021年第一季度的疫情抑制需求及預售屋銷售，而在政府的有效控制措施下，市場正在從2021年第二季度開始逐步復甦。商業地產市場方面，2020年商業地產投資及已售商業地產樓面面積稍微下降，2020年第一季度，由於建設計劃延遲及經濟活動不景氣，商業地產市場供需雙雙下滑。儘管如此，商業地產市場自2020年第二季度以來逐漸回暖，預計近期市場指標將呈現上升趨勢。

3.3. 中國房地產市場的驅動力

城市群的進一步發展

城市群的建設可以通過資源整合及人口流入促進區域經濟發展，為商業市場的發展提供巨大機遇。在「十四五規劃」期間，中國有望形成19個區域大都市群。其中，長三角城市群是中國最重要的戰略集聚區之一，其經濟增長充滿活力，這將進一步推動中國未來的經濟發展。中原城市群是中國最大的城市群，擁有最密集的人口及交通優

勢，預計將成為新的經濟增長極，也是中國先進製造業及現代服務業的重要基地。環渤海城市群具有較高的經濟發展水平及堅實的產業基礎，旨在成為中國北方區域經濟發展及技術創新的強大引擎。海峽西岸城市群作為海峽經濟區的核心區域，吸引了大量的台灣企業家，取得了突出的經濟業績。城市群的發展可以促進人口匯聚，加快消費升級，從而提高城市家庭的購買力，促進當地商業市場的發展。

城鎮化加快

近幾年來，中國城鎮化進程取得極大進展。於2015年至2020年，城市人口從771.2百萬人增長至902.0百萬人，複合年增長率為3.2%，於2020年底，城鎮化率達至63.9%。城市人口的快速增長刺激了市場消費需求，並提升了消費水平，使過去幾十年的商業市場一片繁榮。日後，城鎮化率的提高將持續推動中國商業市場的發展，提升中國商用物業的需求水平。下表列出中國在所示年度的城市化指標：

中國城市化指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
城市人口(百萬人)	771.2	793.0	813.5	831.4	848.4	902.0	3.2%
城市化率(%)	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	不適用

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑》(2016年至2020年)

城市家庭可支配收入及開支的增加

受益於中國經濟快速增長，於2015年至2020年，收入及開支均呈穩定增長。根據國家統計局，同期，城市家庭的人均可支配收入由人民幣31,194.8元快速增長至人民幣43,834.0元，複合年增長率為7.0%，而城市家庭的人均消費支出則由人民幣21,392.4元平穩增長至人民幣27,007.0元，複合年增長率為4.8%。可支配收入的提高可能會增強購買力，提高消費需求，從而推動中國商業市場的發展。下表載列於所示年度中國的收入及開支指標：

中國人均收入及開支指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	31,194.8	33,616.2	36,396.2	39,250.8	42,358.8	43,834.0	7.0%
城市家庭的人均消費支(人民幣元)	21,392.4	23,078.9	24,445.0	26,112.3	28,063.4	27,007.0	4.8%

資料來源：中國統計年鑑(2016年至2020年)、國家統計局

電子商務機遇及消費者行為

於互聯網連接及移動技術快速擴展的推動下，中國電子商務行業經歷了快速增長。根據國家統計局，電子商務的零售額由2015年的人民幣38,773億元增加至2020年的人民幣117,601億元，複合年增長率為24.8%。隨著新冠肺炎流行病逐漸轉變人們的消費模式，電子商務行業進一步增長。此外，消費者行為的改變亦為實體店推進數字化進程帶來了商機。根據中國商務部發佈的《中國電子商務報告2019》，一家名為多點Dmall的數字零售解決方案提供商已經幫助80多家零售商透過數碼工具實現了零售業務的數碼轉型。此外，預計消費模式的轉變將增加對優質商業中心的需求，促進中國商業市場的發展。下表載列於所示年度中國的電子商務指標：

中國電子商務的零售額（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
電子商務的零售額（人民幣十億元）	3,877.3	5,155.6	7,175.1	9,006.5	10,632.4	11,760.1	24.8%
電子商務零售額增長率(%)	33.3	26.2	32.2	23.9	16.5	10.9	不適用

資料來源：國家統計局

Z世代的消費習慣

Z世代[1]乃為首個從小便接觸互聯網及手提數碼科技的世代。與其他世代相比，彼等往往更注重購物體驗，對零售商所提供的環境及服務有更高要求。根據凱度及騰訊發佈的《Z世代消費力白皮書》，到2020年，Z世代估計將佔中國總消費能力的40%。隨著Z世代逐漸成為市場消費的主力軍，其消費習慣可能會對商業市場產生深遠的影響。隨著Z世代購買力提升，體驗式商業項目有望取得長足發展。因此，實體零售店可能會注重改善消費環境，引進新興商業活動，提供個性化服務，以滿足Z世代的多樣化消費需求。

[1] Z世代：其指於1990年代中後期至2010年代初出生的一代。根據國家統計局，中國有超過250百萬的新生代公民。

對物業貸款的政策限制

於2020年發佈的兩項重要政策對房地產開發商(包括商用物業開發商)的物業貸款出台了一系列的量化限制。於2020年8月28日，住房和城鄉建設部與中國人民銀行宣佈了一項名為「三條紅線」的新規定。第一條紅線要求開發商的資產負債率保持在70%以下，而第二條線要求淨負債率保持在100%以下，第三條紅線要求現金短債比保持1.0以上。於滿足「三條紅線」的基礎上，開發商被分為四個級別，並有相應的有息負債限額。該規定限制了從借貸方流入房地產行業的資金，以形成一個資本監督系統，並規範貸款活動。

於2020年12月31日，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，亦稱「兩條紅線」。該通知對房地產企業及私人住房的房地產貸款上限分為五級：大型銀行為40%及32.5%，中型銀行為27.5%及20%，小型銀行為22.5%及17.5%，縣鄉合作醫療機構為17.5%及12.5%，農村銀行為12.5%及7.5%。「兩條紅線」限制了貸款方的資金流入，以控制銀行的房地產貸款總量。

於該兩項政策下，房地產開發商更難獲得物業貸款，除非彼等並無觸及該等界線。為應對融資限制及降低融資成本，房地產開發商將不得不降低其財務損桿及債務，並專注於提高核心房地產開發的質量。據估計，具合理財務結構及優質商用物業的商業開發商於未來或能生存。

3.4. 土地價格、建築材料及勞工成本過往趨勢

土地價格

土地收購成本對房地產開發商而言至關重要，此乃由於其為成本結構中最大組成部分之一。根據中國房地產指數系統所選定的300個城市中，平均商業土地價格於2015年至2020年間顯示上升趨勢，由每平方米人民幣3,751.5元升至每平方米人民幣4,747.4元，複合年增長率為4.8%。自2017年起，平均商業土地價格維持在相對穩定水平。未來數年，在住宅市場受到限制措施、開發商將業務重點轉向商業市場後，相信有關趨勢將持續。下表載列於所示年度中國的商業土地價格指標：

中國的商業土地價格指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
平均商業土地價格(每平方米人民幣元)	3,751.5	4,021.4	5,079.2	4,788.1	4,514.0	4,747.4	4.8%

資料來源：中國房地產指數系統

註： 平均商業土地價格乃按照中國房地產指數系統中的300個城市計算。

建築材料

建築材料是房地產開發商的成本結構中重要的一環。根據中國鋼鐵工業協會及中國水泥協會。2016年鋼材價格指標顯示明顯增長，並於2017年至2020年間維持於高水平，而2020年底的水泥價格則達每噸人民幣455.0元，2015年至2020年複合年增長率為13.0%。受房地產行業上升需求所支持，預測建築材料價格在不久將來將維持上升趨勢。下表載列於所示年度中國主要建築材料節選指標：

中國主要建築材料節選指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
鋼材價格指數(1994基年=100)	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	124.5	不適用
水泥價格(每噸人民幣元)	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	455.0	13.0%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

勞工成本

此外，勞工成本是房地產開發商的成本結構中關鍵因素。根據國家統計局，城市建築工人的平均工資由2015年的人民幣48,886.0元穩定增長至2019年的人民幣65,580.0元，複合年增長率為7.6%。受經濟穩定增長的帶動，預測未來數年城市建築工人的平均工資將維持穩定增長。下表載列於所示年度中國勞工成本指標：

中國勞工成本指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
城市建築工人的平均工資(人民幣元)	48,886.0	52,082.0	55,568.0	60,501.0	65,580.0	不適用	7.6%

資料來源：中國統計年鑑(2016年至2020年)、國家統計局

3.5. 中國房地產政策的最新發展

中國政府於房地產市場發揮著至關重要的作用。強大的經濟地位及高城鎮化率推動商業市場由2015年至2020年邁入一個蓬勃發展的時期。於該期間，政府實施了一系列的政策以促進商業市場的發展。

於2018年1月2日，國務院辦公廳公佈《關於大力發展電子商務加快培育經濟新動力的意見》。根據該文件，政府將進一步消除電子商務的准入門檻，降低相關稅務負擔，加強對電子商務企業的金融服務支援。中國電子商務及跨境商業預計將繼續快速增長。

於2018年9月24日，為最大限度地減少消費阻礙，加強消費於經濟中的地位，國務院辦公廳出台《完善促進消費體制機制實施方案(2018-2020年)》。該方案承諾為消費服務提供更便利的市場准入、振興線下消費市場、規範商業服務並建立合理的商業市場信用體系。日後，中國的商業環境將得以進一步規範，多元化的商業發展將推動經濟持續增長。

於2019年1月28日，國家發展和改革委員會發佈《進一步優化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案》。根據該方案，政府將補貼與消費相關的旅遊及環保家電，並透過改善欠發達地區的銷售以積極開展扶貧計劃。該方案亦旨在提升農村消費，刺激城鄉消費的相互作用，有望縮小城鄉差距，釋放農村地區的消費潛力。

於2019年8月16日，國務院辦公廳出台《關於加快發展流通促進商業消費的意見》，以迎合業務演進及消費升級的趨勢，優化消費環境。根據該文件，鼓勵傳統百貨公司、體育場館及陷入財務困境的廠房將其物業升級為多功能商業樓宇，估計將為商業市場提供更多機遇。

於2020年3月，國家發展和改革委員會發佈《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》，從六個方面提出了19項措施：市場供給、消費升級、消費網絡、消費生態、消費能力及消費環境。其旨在提高居民的消費能力，建立一個「智能+」(Smart +)的消費生態體系，最終創造一個安全健康的消費市場。

4. 中國選定城市的房地產市場

4.1. 地區覆蓋範圍

集團乃為一家源自澳門的綜合房地產開發商。秉承「讓空間有愛」的使命，其將業務擴展至住宅、商業物業、酒店、文化藝術等不同領域。其商業物業主要分佈於長江三角洲城市群、環渤海城市群、海峽西岸城市群及中原城市群。四個地區的概覽如下。

地區概覽

長江三角洲城市群

長江三角洲城市群包括上海及三個鄰近省份，即江蘇、浙江及安徽。由於總人口超過230百萬，其為中國人口最稠密地區之一。於2019年12月，中共中央國務院發佈《長江三角洲區域壹體化發展規劃綱要》，其將促進長江經濟帶的發展，增強長江三角洲的綜合實力。

長江三角洲城市群一直為全國經濟增長的主要動力。其2020年名義本地生產總值達人民幣24.5萬億元，佔全國名義國內生產總值近四分之一，在主要城市群中排名第一。2020年消費品零售總額達人民幣9.8萬億元，佔全國消費品零售總額四分之一，足證該地區強勁的消費市場。

環渤海城市群

以天津為中心，環渤海城市群涵蓋了環渤海的京津冀、山東及遼東半島。其與長江三角洲、珠江三角洲、香港、澳門、台灣、東南亞國家、蒙古及俄羅斯相連，乃促進國內外經濟合作的重要區域。1992年中國共產黨第十四次全國代表大會首次確認「環渤海經濟圈」的概念，提出加快環渤海經濟圈的發展與開放，並將該地區作為國家開放與發展的重點地區之一。

環渤海地區的經濟增長歷來依靠第二產業，而隨著經濟發展及產業更新，第三產業發揮著日益重要的作用。環渤海區已成為華北經濟發展的動力，按經濟計算被視為第三大城市群，僅次於長三角區及大灣區。環渤海區於2020年錄得名義本地生產總值人民幣17.3萬億元，佔全國國內生產總值17.1%，在中國主要城市群中僅次於長三角區。同時，消費品零售總額達人民幣2.9萬億元，佔全國經濟指標約五分之一，顯示強勁的消費水平及商業市場的高增長潛力。

海峽西岸城市群

以福州、泉州、廈門、溫州及汕頭為五個核心城市，海峽西岸城市群由福建、浙江、江西及廣東省的20個地級市組成。其隔著台灣海峽與台灣相望，北與長江三角洲接壤，南與大灣區相連。根據中國十四五規劃，海峽西岸城市群將升級為粵閩浙城市群，表明發展動力可能從依賴福建省轉向三省融合。

獨特的地理位置使台灣海峽西岸成為海上絲綢之路的一個重要起點。若干大型港口城市位於台灣海峽西岸，如溫州、福州、泉州及廈門，為發展對外貿易導向型經濟提供機遇。其於2020年錄得名義本地生產總值人民幣7.0萬億元，佔全國國內生產總值6.9%。此外，消費品零售總額達人民幣3.0萬億元，佔全國零售總額7.8%。開發重心由福建省轉移至廣東、福建及浙江省的整合或會推動經濟的協調發展，以及導致該地區的消費能力及消費水平上升。

中原城市群

中原城市群包括於河南、山西、河北、山東及安徽省的30個地級市，總土地面積為287,000平方公里。於2016年，中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈《中原城市群發展規劃》，標誌著該地區成為中國經濟發展的新增長點，亦為國家先進製造業及現代服務業的重要基地。

中原城市群對帶領中西地區經濟發展至關重要。於2020年，河南省政府深化與上海的戰略合作，旨在積極參與長三角的一體化發展。名義本地生產總值及消費品零售總額於2020年分別錄得人民幣8.1萬億元及人民幣3.4萬億元，佔上述全國經濟指標近8.0%。中原城市群及長三角城市群的合作預計將改善該地區經濟發展的質量並刺激消費水平。

4.2. 選定城市

上海

概覽

上海是中國的直轄市，位處長江口，西臨江蘇省及浙江省，東接東海。截至2020年底，上海總佔地面積為6,340.5平方公里，常住人口二千四百九十萬人。上海為國際經濟、金融、貿易、航運、科學及科技創新中心，以及長三角及上海大都市圈的核心城市。其支柱產業為金融、信息技術及房地產。

經濟概覽

作為全國經濟及商業樞紐，上海持續推動服務業(包括金融及房地產)的發展及實施創新驅動戰略，以達到高質經濟進展。其名義本地生產總值由2015年的人民幣26,887億元穩定上升至2020年的人民幣38,701億元，複合年增長率為7.6%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.1%上升。消費品零售總額由2015年的人民幣11,606億元平穩增長至2020年的人民幣15,933億元，複合年增長率為6.5%，反映出上海的強勁消費需求。同期，城市家庭人均可支配收入由人民幣52,962元遞增至人民幣76,437元，複合年增長率為7.6%。

根據上海市政府十四五規劃，上海將提升其全國中心城市地位，並在長三角以至中國全國的發展當中擔當領導角色。2021年至2025年，實際本地生產總值增長率預計維持於5.0%以上，城市家庭人均可支配收入可與經濟增長速度同步。受惠於經濟向好加上收入水平上升，人口流入可能擴大消費需求，進一步支持商業市場的發展。下表載列於所示年度有關上海的節選經濟指標：

節選上海經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	24.2	24.2	24.2	24.2	24.3	24.9	0.6%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	2,688.7	2,988.7	3,292.5	3,601.2	3,815.5	3,870.1	7.6%
實際本地生產總值增長率(%)	7.0	6.9	7.0	6.8	6.0	1.7	不適用
消費物價指數***	102.4	103.2	101.7	101.6	102.5	101.7	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	1,160.6	1,258.8	1,370.0	1,487.5	1,584.8	1,593.3	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	52,962	57,692	62,596	68,034	73,615	76,437	7.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	635.3	675.6	724.7	762.3**	801.2**	883.7**	6.8%
實際利用外商直接投資(十億美元)	18.5	18.5	17.0	17.3	19.0	20.2	1.9%

資料來源：上海統計年鑑(2016年至2020年)，上海市統計局
註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選上海經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	4,250.0	4,510.0	4,800.0	5,110.0	5,380.0	6.1%
實際本地生產總值增長率(%)	8.3	5.6	5.4	5.2	4.8	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	1,756.7	1,854.2	1,955.9	2,058.0	2,161.5	5.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	84,920	91,300	98,090	105,040	112,340	7.2%

資料來源：經濟學人智庫

奉賢區是上海南面一個市郊地區，在生物醫藥及化工業發展帶動下，經濟增長穩定。2015年至2020年，奉賢區的名義本地生產總值自人民幣795億元大幅攀升至人民幣1,190億元，複合年增長率為8.4%。此外，消費品零售總額自人民幣388億元升至人民幣517億元，複合年增長率為5.9%。下表載列於所示年度有關奉賢區的節選經濟指標：

節選奉賢區經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	1.16	1.17	1.16	1.15	1.16	1.14	-0.3%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	79.5	88.9	101.8	112.0	117.3	119.0	8.4%
實際本地生產總值增長率(%)	4.1	10.2	10.0	8.7	5.2	2.0	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	38.8	42.4	46.0	49.5	53.1	51.7	5.9%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	39,712	44,056	47,873	52,032	56,444	不適用	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	29.2	30.1	36.5	44.1	46.6	52.7	12.5%
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	-1.2%

資料來源：奉賢區統計年鑑(2016年至2020年)，奉賢區統計局

房地產市場概覽

上海強勁的消費者需求及購買力於過去數年推動房地產市場的蓬勃發展。房地產投資由2015年的人民幣3,469億元平穩上升至2020年的人民幣4,710億元，複合年增長率為6.3%。同時，商用物業投資於2015年至2020年間以複合年增長率3.7%波動。售出的商用物業樓面面積於2016年到達峰值後，自2017年至2020年呈向下走勢，主要原因在於政府於2016年推出[商用物業擁有權規定政策]。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

上海受惠於經濟發展向好，其房地產市場未來幾年可望維持穩定增長。作為全國商業中心，上海將專注商業升級並發展主要商業群，以提升商業氛圍，在激烈市場競爭當中持續引資。此外，上海計劃推進周邊五大新城的發展，分別為嘉定、青浦、松江、奉賢及南匯，可進一步吸引人口進駐，加強房地產市場需求，加快商業群集。下表載列於所示年度的節選上海商用物業市場指標：

上海商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	346.9	370.9	385.7	403.3	423.1	471.0	6.3%
商用物業投資(人民幣十億元)	46.8	51.9	50.7	46.1	45.7	56.0	3.7%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	19.4	19.9	20.2	18.8	17.8	18.2	-1.3%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.1	2.1	0.8	1.0	0.9	0.8	-5.9%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	3.1	2.7	3.9	3.4	3.2	2.9	-1.3%

資料來源：上海統計年鑑(2016年至2020年)，上海市統計局、中國房地產指數系統

奉賢區因進行產業升級及市區擴展，吸引越來越多人進駐，推動地區商業市場；2015年至2020年，房地產投資快速增長，複合年增長率為15.5%，跑贏固定資產投資增長。下表載列於所示年度的節選奉賢區商用物業市場指標：

奉賢區商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	14.6	15.4	18.5	22.7	27.9	30.0	15.5%
商用物業投資(人民幣十億元)	1.2	0.6	0.8	1.5	1.9	不適用	不適用
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.79	0.98	1.11	1.49	1.70	不適用	不適用
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.03	0.10	0.02	0.00	0.01	不適用	不適用
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.08	0.01	0.02	0.01	0.17	不適用	不適用

資料來源：奉賢區統計年鑑(2016年至2020年)，奉賢區統計局

房地產市場政策概覽

自2015年起，上海市政府已發佈多項關於商用土地及物業的優惠政策，包括優化商用土地供應架構及推動現代商業及服務產業，以提升商業市場平穩較好的發展。

於2016年7月20日，奉賢區政府發佈《奉賢區加快發展現代服務業實施細則》，支持地區商業發展。其指出政府將提供最多人民幣300萬元，作為運營和培育基金，擴大頂尖發展商運營的商用物業，以維持較高的佔用率。此外，對於填補市場空白甚至放棄部分利潤的商用物業而言，政府亦將提供租金津貼，令市場發展長期得到孕育。

於2018年11月7日，上海市政府發佈《上海市產業地圖》，詳細勾劃未來產業發展方向。就現代商業產業而言，上海將建立15個市級商業中心，周邊設有地區和社區商業中心，並改善該市的商業運營和服務，令商業市場實現優質發展。其中，上海市政府將於青浦區和奉賢區設置多個地區商業中心，包括青浦老城商業中心、奉城商業中心等。

於2018年11月15日，上海市政府發佈《關於印發本市全面推進土地資源高質量利用若干意見的通知》，指出會優化商用土地的供應架構，並鼓勵房地產發展商持有商用物業作長線運營，以提高商用土地供應的效益。

杭州

概覽

杭州被視為浙江省的省會城市並為中國15個副省級城市之一，位處杭州灣之首，分隔上海與寧波，總佔地面積為16,853.6平方公里；2020年底常住人口一千一百九十萬人，是浙江省人口最多的城市。根據《2020年中國百強城市排行榜》，杭州憑著數字經濟、旅遊及文化創意等支柱產業位列第五。

經濟概覽

杭州自2014年起數字經濟快速增長，佔該市經濟增長額逾半。名義本地生產總值由2015年人民幣10,495億元增加至2020年人民幣16,106億元，複合年增長率為8.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.5%增長。消費品零售總額由2015年的人民幣4,281億元大幅增長至2020年的5,973億元，複合年增長率為6.9%，顯示杭州的強勁消費需求。伴隨經濟發展，城市家庭人均可支配收入於2015年至2020年間呈上升勢態，自人民幣48,316元增至人民幣68,666元，複合年增長率為7.3%，消費力快速提升。

根據杭州市政府十四五規劃，杭州將繼續深化數字經濟產業轉型。估計到2025年底，杭州名義本地生產總值會超過人民幣23,000億元，目標家庭人均可支配收入為人民幣85,000元。在經濟發展向好以及資金群集效應帶動下，房地產市場於未來幾年理應維持較強的剛性需求。下表載列於所示年度有關杭州的節選經濟指標：

節選杭州經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	9.0	9.2	9.5	9.8	10.4	11.9	5.8%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,049.5	1,170.9	1,316.1	1,430.7	1,537.3	1,610.6	8.9%
實際本地生產總值增長率(%)	10.2	9.7	8.2	6.7	6.8	3.9	不適用
消費物價指數***	101.8	102.6	102.5	102.3	103.1	102.1	102.4*
消費品零售總額(人民幣十億元)	428.1	472.8	522.2	569.0	618.8	597.3	6.9%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068	68,666	7.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	555.6	584.2	585.7	648.9**	724.2**	773.4**	6.8%
實際利用外商直接投資(十億美元)	7.1	7.2	6.6	6.8	6.1	7.2	0.2%

資料來源：杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度= 100。

節選杭州經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,780.0	1,930.0	2,070.0	2,220.0	2,380.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	9.1	6.4	6.0	5.8	5.6	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	688.4	735.1	784.4	834.5	885.8	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	75,360	81,520	87,820	94,390	101,230	7.7%

資料來源：經濟學人智庫

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

臨安自2017年起成為杭州的第十區，範圍涵蓋杭州市西部郊區。2019年，中小城市發展戰略研究院公佈研究結果，臨安上榜全國綜合實力百強區及全國綠色發展百強區。臨安的名義本地生產總值由2015年的人民幣468億元適度上升至2020年的人民幣600億元，複合年增長率為5.1%。同時，在2015年至2020年間，消費品零售總額及城市家庭的人均可支配收入分別按3.8%及7.7%的複合年增長率增加，反映商用市場增長穩健。

節選臨安經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	不適用	不適用	0.59	0.59	0.60	0.63	不適用
名義本地生產總值(人民幣十億元)	46.8	51.9	53.1	54.0	57.3	60.0	5.1%
實際本地生產總值增長率(%)	8.9	8.5	7.6	7.2	8.0	3.5	不適用
消費物價指數**	100.7	101.7	101.9	101.9	102.0	不適用	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	15.8	17.4	19.2	18.8	20.5	19.1	3.8%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	41,230	44,858	48,761	53,052	57,296	59,760	7.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	23.1	26.6	29.0	32.3*	42.0*	52.4*	17.8%
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.19	0.21	0.23	0.22	0.16	0.19	0.2%

資料來源：杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局

註： *根據增長率計算。**上年度 = 100。

房地產市場概覽

杭州房地產市場近年來一直維持穩健發展。房地產投資由2015年的人民幣2,472億元急速上升至2020年的人民幣3,577億元，複合年增長率為7.7%，主要由於住宅物業投資持續上升而商用物業投資維持相對穩定。此外，近年的大量新供應減慢了[去化]速度，在2015年至2020年間，已出售商用物業的樓面面積由0.6百萬平方米減少至0.3百萬平方米。

經濟發展前景亮麗，居民消費力日增，可帶動房地產投資穩步增加。2022年「亞洲運動會」有望有效促進各行各業發展，提供數以百萬計的新就業機會。「積分落戶制」的改善也可能帶動人口流入，繼而進一步擴大和支持商用市場的消費。受惠於商用物業的需求增加和相應的供應增長，預期商用物業的平均租金及空置率將取得積極進展。下表載列於所示年度的節選杭州商用物業市場指標：

杭州商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	247.2	260.6	273.4	306.9	339.7	357.7*	7.7%
商用物業投資(人民幣十億元)	32.4	30.4	32.9	30.6	28.8	29.8*	-1.7%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	13.2	不適用	14.9	14.6	14.3	15.3	3.0%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	不適用	1.7	1.6	1.0	0.3	-12.3%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.2	不適用	2.2	2.0	1.7	2.3	13.0%

資料來源：杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局、中國房地產指數系統

註： *根據增長率計算。

臨安是杭州市內唯一不限購住宅物業的地區，因此吸引了杭州市的非居民和新居民購房。人口流入加大了消費需求，推動臨安的商用市場迅速發展。在2015年至2020年間，房地產投資按複合年增長率30.9%飆升，商用物業投資亦快速增長，進一步帶動商用物業發展。下表載列於所示年度的節選臨安商用物業市場指標：

臨安商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	7.2	7.6	8.8	12.9	19.2	27.8	30.9%
商用物業投資(人民幣十億元)	0.6	0.6	0.9	1.3	1.5	不適用	不適用

資料來源：杭州統計年鑑(2016年至2020年)，杭州市統計局

房地產市場政策概覽

自2014年起，杭州推出多項商用物業限制政策，旨在實現傳統零售商圈轉型、鼓勵社區為本的商業，以及提升新零售發展質量。

2014年，杭州市發展和改革委員會對商用物業提出「四個一批」限制政策，表明商用物業建設應回歸理性，並以格局優化為目標。其中，杭州將暫停在市內北部和東部開發新的大型商用物業，同時加大力度在濱江和下沙開發社區為本的商用物業。此政策旨在實現由傳統零售商圈轉型至社區為本的商業，避免商用房地產可能出現的泡沫。

2018年，杭州市規劃和自然資源局發佈《關於擬出讓商業商務用地規劃條件增加類住宅限制要求的函》，訂明對規劃條件未明確允許建設酒店式公寓等類住宅的，開發商不得建設公寓式辦公、酒店式辦公等帶居住功能用房，最小產權分割單元不小於300平方米。

2019年底，杭州市政府發表《杭州市新零售發展五年行動計劃(2019-2023年)》，爭取形成以「新零售示範之城」為統領，武林－湖濱－吳山商圈和錢江新城－錢江世紀城商圈為核心，重點商業街區和大型商業綜合體多區域集聚，推動杭州的商業創新升級，大力提升新零售發展質量。

宿遷

概覽

宿遷為位於江蘇省北部的地級市，總土地面積為8,555平方公里及於2020年年底的常住人口為5.0百萬人。宿遷西北臨徐州，東北達連雲港，西接安徽省，為長江三角洲城市群的一員。宿遷的豐富自然資源大力支持食物及飲料、紡織及衣物、新物料、機械及電子設備行業的發展。

經濟概覽

宿遷擁有強大工業基礎，過去幾年經濟迅速發展，名義本地生產總值由2015年的人民幣2,126億元急速上升至2020年的人民幣3,262億元，複合年增長率為8.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.5%上升。於2015年至2020年，城市家庭的人均可支配收入由人民幣22,233元增加至人民幣32,015元。消費品零售總額於2015年至2020年間由人民幣627億元急速上升至人民幣1,258億元，複合年增長率為15.0%。此外，在工業投資持續增長帶動下，固定資產投資呈上升趨勢，至2020年達到人民幣1,459億元。

根據宿遷市政府的十四五規劃和2021政府工作報告，估計實際本地生產總值增長率於2021年底將超過7.5%，並於未來幾年達至6.5%的平穩水平。在未來年度，預期消費品零售總額和固定資產投資的增長率將分別達到6.0%和7.0%。宿遷的目標是在2023年底前在長三角建立先進的製造基地。下表載列於所示年度有關宿遷的節選經濟指標：

節選宿遷經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	5.0	0.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	212.6	237.5	261.1	286.5	308.4	326.2	8.9%
實際本地生產總值增長率(%)	10.0	9.1	7.5	6.8	6.9	4.5	不適用
消費物價指數****	101.6	102.0	101.9	102.1	103.1	102.4	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	62.7	70.6	78.1	83.4	88.8	125.8	15.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	22,233	24,086	26,118	28,281	30,614	32,015	7.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	183.9	206.0	219.4	137.1	145.8	145.9**	-4.5%***
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.6	13.3%

資料來源：宿遷統計年鑑(2016年至2020年)，宿遷市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***負複合年增長率乃主要由於統計方法於2018年的整改。****上年度=100。

節選宿遷經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	362.0	396.0	426.0	456.0	483.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	9.8	6.0	5.9	5.7	5.6	不適用
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	35,430	37,930	40,460	43,060	45,740	6.6%

資料來源：經濟學人智庫

房地產市場概覽

過去數年間，宿遷的產業轉型升級，導致當地商用市場短暫降溫。房地產投資由2015年的人民幣363億元輕微上升至2020年的人民幣368億元，複合年增長率為0.3%。同時，商用物業投資於2015年至2019年間呈現下降趨勢，於2020年上升至人民幣26億元。在2015年至2020年間，已出售商用物業的樓面面積倍增，複合年增長率達11.5%。

宿遷坐擁豐富天然資源和強大的工業基地，為長江三角洲內的先進製造基地。未來工業集聚影響強化，可能會持續加速市內的經濟增長。宿遷亦計劃與徐州都市圈整合，進一步推動消費升級和吸引更多零售品牌。下表載列於所示年度的節選宿遷商用物業市場指標：

宿遷商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	36.3	31.0	24.3	25.3	32.6	36.8	0.3%
商用物業投資(人民幣十億元)	7.7	6.5	4.4	3.2	2.5	2.6	-19.9%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	6.1	6.2	6.0	5.7	4.7	2.9	-14.0%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.4	0.5	0.7	0.4	0.6	0.8	11.5%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	-5.0%

資料來源：宿遷統計年鑑(2016年至2020年)，宿遷市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局、中國房地產指數系統

房地產市場政策概覽

近年，宿遷頒佈若干政策以鼓勵服務行業發展，尤其是傳統零售、文化和旅遊產業，或有助推動核心商務區的發展和商用物業的提升。

2019年1月，宿遷市政府發佈《支持服務業發展的若干政策措施》，據此支持商業核心區建設。其中，政府為新引進的知名國內外零售品牌提供裝修補助人民幣200,000元，為銷售收入首次達到人民幣10億元的商貿流通綜合體提供人民幣300,000元的補助，並為西湖路核心商圈內樓面面積1,000平方米以上的新引進知名商業企業提供人民幣100,000元的補助。

2020年7月，宿遷市政府印發《關於促進文化和旅遊消費若干措施的通知》，旨在刺激潛在的文化和旅遊消費。根據該文件，宿遷將積極在核心地區推動建設商務中心、在各縣建立特色小鎮，以及採取措施推動商業經濟。

鹽城

概覽

鹽城為位於江蘇省中部沿海地區的地級市，並被視為長江三角洲城市群的核心城市之一，佔地總面積16,931平方公里，南鄰南通市和泰州市，西界淮安市和揚州市。至2020年底，鹽城的常住人口為670萬人。其為環黃海經濟圈的省會城市之一並對江蘇省的海洋經濟戰略發展至關重要，支柱產業包含汽車、鋼、新能源和電子信息。

經濟概覽

近年，在支柱產業穩健發展帶動下，鹽城的經濟持續增長。名義本地生產總值由2015年的人民幣4,182億元平穩增長至2020年人民幣5,953億元，複合年增長率為7.3%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率6.6%增長。城市家庭的人均可支配收入呈上升趨勢，由2015年的人民幣28,200元增加至2020年的人民幣40,403元，複合年增長率達7.5%。同樣，消費品零售總額於2020年達到人民幣2,216億元，於2015年至2020年間的複合年增長率為8.6%。此外，高科技製造產業和基建建設發展亦帶動固定資產投資產增長，由2015年的人民幣3,373億元上升至2020年的人民幣4,547億元，複合年增長率為6.2%。

根據鹽城市政府的十四五規劃，估計2021年至2025年每年的實際本地生產總值增長率將超過6%。至2025年底，高科技產業有望佔規模以上工業總產出的45%。未來，鹽城計劃成為東北亞經濟圈與長三角經濟圈之間的雙向互動樣板城市。下表載列於所示年度有關鹽城的節選經濟指標：

節選鹽城經濟指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	6.7	-1.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	418.2	454.7	499.0	538.7	570.2	595.3	7.3%
實際本地生產總值增長率(%)	10.5	8.9	6.8	5.5	5.1	3.5	不適用
消費物價指數***	101.6	102.1	101.7	101.9	103.3	102.3	102.2*
消費品零售總額(人民幣十億元)	146.9	163.1	180.6	177.9	192.0	221.6	8.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	28,200	30,496	33,115	35,896	38,816	40,403	7.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	337.3	388.3	427.8	468.1**	491.0**	454.7**	6.2%
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.8	0.7	0.8	0.9	0.9	1.0	4.9%

資料來源：鹽城統計年鑑(2016年至2020年)，鹽城市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選鹽城經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	649.0	705.0	752.0	797.0	838.0	6.6%
實際本地生產總值增長率(%)	7.6	5.0	4.9	4.7	4.6	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	254.3	271.6	289.7	308.2	327.1	6.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	44,830	48,240	51,710	55,310	59,040	7.1%

資料來源：經濟學人智庫

房地產市場概覽

過去數年間，鹽城的經濟及房地產市場穩定增長。房地產投資由2015年的人民幣368億元上升至2020年的人民幣517億元，複合年增長率為7.1%。商用物業投資由2015年的人民幣63億元下降至2020年的人民幣56億元。此外，已售商業物業的樓面面積於2015年至2020年持續上升，於2020年達到0.7百萬平方米。

鹽城的目標是打造為「中韓國際合作示範區」，吸引來自南韓的投資並刺激區內的商業業務發展。鹽城亦旨在利用濕地資源並開發為國際生態旅遊城市。旅遊業經濟蓬勃發展，有助經濟增長並帶動對商業物業的需求。下表載列於所示年度的節選鹽城商用物業市場指標：

鹽城商用物業市場指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）	36.8	35.9	42.7	45.5	42.6	51.7	7.1%
商用物業投資（人民幣十億元）	6.3	6.2	5.4	5.5	5.7	5.6	-2.6%
在建商用物業的樓面面積（百萬平方米）	4.5	不適用	4.0	3.8	4.1	4.1	-1.8%
已出售商用物業的樓面面積（百萬平方米）	0.6	不適用	0.7	0.7	0.7	0.7	2.2%
已竣工商用物業的樓面面積（百萬平方米）	0.6	不適用	0.9	0.4	0.5	0.6	0.0%

資料來源：鹽城統計年鑑(2016年至2020年)，鹽城市統計局；江蘇統計年鑑(2016年至2020年)，江蘇省統計局、中國房地產指數系統

房地產市場政策概覽

近年，鹽城已推出多項政策，以透過吸引投資、刺激旅遊業消費及規管商業土地的供應促進商業市場。

於2017年5月，鹽城市政府發布了《關於培育創建特色小鎮的實施意見》，重點打造工業城鎮及旅遊業城鎮。政府將會制定配套措施，以吸引中央企業、民營企業、外資及其他類型的實體投資於小城鎮建設。此外，將會建設一系列重點工業項目，從而促進旅遊業消費，進一步推廣商業市場的發展。

於2018年7月，鹽城市政府發布了《關於進一步加強市區土地出讓與儲備工作的意見》，指出商業用地不應設置影響公平競爭的排他性、獨特性或為投標人量身定做的限制。公正良好的營商環境亦有助當地商業市場的發展。

青島

概覽

青島為位於中國東部的主要港口城市之一且東面面臨黃海。青海的總佔地面積為11,064平方公里，於2020年年底的常住人口為10.1百萬人。青島位於華北，以其水產業及旅遊業聞名，亦是山東省的經濟中心以及環渤海經濟區與新亞歐大陸橋經濟走廊的重要節點。

經濟概覽

作為中國最早的沿海開放城市之一，青海已透過近年的產業轉型與經濟升級發展為國際航運樞紐。其名義本地生產總值由2015年的人民幣8,659億元持續增長至2020年的人民幣12,401億元，複合年增長率為7.4%，就經濟表現而言為山東省之首，而名義本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.4%上升。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣3,548億元上升至人民幣5,204億元，複合年增長率為8.0%，而城市家庭的人均可支配收入由人民幣40,370元上升至人民幣55,905元，複合年增長率為6.7%，展示城市家庭的消費能力逐步提升。穩固的經濟發展基礎使固定資產投資由2015年的人民幣6,556億元增至2020年的人民幣10,530億元，複合年增長率為9.9%。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

根據青島市政府的十四五規劃，該城市旨在開發為國家中心城市及全球海洋中心城市。於2021年至2025年，預計其實際本地生產總值增長率將以每年約7.0%的速度增長。憑藉有利政策及重組工業，未來數年，青島的經濟增長有望保持穩中向好。下表載列於所示年度有關青島的節選經濟指標：

節選青島經濟指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	10.1	2.0%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	865.9	928.3	1,013.7	1,094.9	1,174.1	1,240.1	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	7.9	7.7	7.4	7.3	6.5	3.7	不適用
消費物價指數***	101.2	102.5	102.0	102.1	103.3	102.4	102.3*
消費品零售總額(人民幣十億元)	354.8	391.4	432.1	474.3	512.7	520.4	8.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	40,370	43,598	47,176	50,817	54,484	55,905	6.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	655.6	745.5	777.7	839.1**	1,020.4**	1,053.0**	9.9%
實際利用外商直接投資(十億美元)	6.7	7.0	7.7	8.7	5.8	5.9	-2.7%

資料來源：青島統計年鑑(2016年至2020年)，青島市統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選青島經濟指標估計（2021年至2025年）

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,420.0	1,540.0	1,650.0	1,770.0	1,890.0	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	11.1	6.7	6.0	5.8	5.5	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	576.0	612.1	650.1	688.6	727.7	6.0%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	62,560	67,020	71,210	75,490	79,860	6.3%

資料來源：經濟學人智庫

青島的縣市膠州是全國百強縣之一，近年來經濟表現穩健。膠州的名義本地生產總值由2015年的人民幣981億元大幅上升至2020年的人民幣1,226億元，複合年增長率為4.6%。與此同時，消費品零售總額由人民幣329億元大幅上升至人民幣568億元，複合年增長率為11.5%，而城市家庭的人均可支配收入由人民幣35,877元上升至人民幣49,290元，複合年增長率為6.6%。快速增長的經濟已促使固定資產投資由2015年的人民幣898億元增至2020年的人民幣1,452億元，複合年增長率為10.1%。下表載列於所示年度有關膠州的節選經濟指標：

節選膠州經濟指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	不適用	不適用
名義本地生產總值(人民幣十億元)	98.1	103.6	113.7	121.1	114.8	122.6	4.6%
實際本地生產總值增長率(%)	9.3	9.1	9.2	8.0	7.9	5.5	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	32.9	37.3	43.6	48.8	53.8	56.8	11.5%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	35,877	38,765	42,029	45,134	48,158	49,290	6.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	89.8	103.9	100.5	110.4*	138.9*	145.2*	10.1%
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.8	0.8	0.9	0.7	0.8	0.8	0.0%

資料來源：膠州統計年鑑(2016年至2020年)，膠州市統計局

註： *根據增長率計算。

房地產市場概覽

在平穩的經濟增長及增強的購買力帶動下，青島的商用市場近年來急速發展。房地產投資由2015年的人民幣1,122億元上升至2020年的人民幣2,045億元，複合年增長率為12.8%。然而，在網上購物的影響下，商用市場近年的表現欠佳，惟社區型商用物業在未來或會提供新的增長機遇。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

作為山東省最大型的經濟實體，青島未來可能會為商業市場的繁榮作出貢獻。而且，憑藉建設為國際消費中心城市的規劃，青島很有可能吸引到越來越多的消費，以促進商業市場的發展。下表載列於所示年度的節選青島商用物業市場指標：

青島商用物業市場指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）	112.2	136.9	133.1	148.5	180.4	204.5	12.8%
商用物業投資（人民幣十億元）	17.1	14.7	18.6	15.4	17.9	15.2	-2.3%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	10.9	10.5	10.9	10.5	10.2	9.1	-3.5%
已出售商用物業的樓面面積（百萬平方米）	0.9	0.8	1.3	1.2	0.9	0.5	-11.9%
已竣工商用物業的樓面面積（百萬平方米）	1.7	1.4	2.3	1.7	1.5	1.2	-7.2%

資料來源：青島統計年鑑(2016年至2020年)，青島市統計局、中國房地產指數系統

過去數年，膠州的商業市場興旺。房地產投資由2015年的人民幣35億元飆升至2020年的人民幣255億元，複合年增長率為48.7%。下表載列於所示年度的節選膠州商用物業市場指標：

膠州商用物業市場指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）	3.5	5.7	5.4	14.1	21.7	25.5	48.7%

資料來源：膠州統計年鑑(2016年至2020年)，膠州市統計局

房地產市場政策概覽

近年，青島大力推進商用物業的轉型升級，並將商業市場國際化，這可能會促進青島的商用物業穩定發展，並建立監管良好的商業市場。

於2018年7月27日，青島市政府出台《青島市推進實施國際城市戰略「國際化+」行動計劃對標案例指導手冊(2018-2019)》，旨在將商業市場國際化。指導手冊參照發達城市的若干優秀商業模式，助力青島建設為綜合智慧消費區。

於2020年12月31日，青島市商務局發布《青島市商業網點專項規劃(2020－2035年)》，出台青島商業市場的未來規劃。其對新建商用物業提供建設指引，亦有助加快青島現有商用物業的轉型升級。

泉州

概覽

泉州乃位於中國東南部的區域樞紐之一，北靠福州，南接廈門，東臨台灣海峽。泉州的總佔地面積為11,015平方公里，於2019年年底的人口約為8.7百萬人。泉州被稱為海上絲綢之路的起點，並因其在福建省的機械製造業而廣為人知，亦為台灣海峽西側城市群的中心城市之一。

經濟概覽

泉州近年專注於製造業，經濟發展蓬勃。名義本地生產總值由2015年的人民幣6,321億元增至2020年的人民幣10,159億元，複合年增長率為10.0%，於福建省所有城市中排名第一，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.8%增長。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣3,359億元上升至人民幣5,229億元，複合年增長率為9.3%，而城市家庭的人均可支配收入由人民幣37,275元增至人民幣50,968元，展示購買力在穩步增長。受惠於穩定的經濟增長，固定資產投資由2015年的人民幣3,478億元增至2020年的人民幣4,886億元，複合年增長率為7.0%。

根據泉州市政府的十四五規劃，泉州將會開發為海絲名城及製造強市。於2025年年底，預期其名義本地生產總值將達約人民幣15,000億元。泉州市政府亦致力建立自由貿易區泉州片區。在一系列有利政策下，泉州大有潛力於日後實現穩健增長。下表載列於所示年度有關泉州的節選經濟指標：

節選泉州經濟指標（2015年至2020年）

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	8.5	8.6	8.7	8.7	8.7	不適用	不適用
名義本地生產總值(人民幣十億元)	632.1	692.1	794.0	901.9	994.7	1,015.9	10.0%
實際本地生產總值增長率(%)	8.8	8.0	8.4	8.9	8.0	2.9	不適用
消費物價指數***	101.8	101.7	101.1	101.5	102.3	102.5	101.8*
消費品零售總額(人民幣十億元)	335.9	378.9	427.2	485.7	535.2	522.9	9.3%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	37,275	39,656	42,696	46,111	49,592	50,968	6.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	347.8	374.8	412.4	470.9**	500.6**	488.6**	7.0%
實際利用外商直接投資(十億美元)	1.6	1.6	10.7	4.2	4.4	4.6	24.0%

資料來源：泉州統計年鑑(2016年至2020年)，泉州市統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選泉州經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	1,140.0	1,240.0	1,340.0	1,440.0	1,540.0	7.8%
實際本地生產總值增長率(%)	9.5	6.5	6.3	6.2	5.8	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	627.7	684.4	745.4	808.7	874.8	8.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	56,030	60,010	64,060	68,240	72,440	6.6%

資料來源：經濟學人智庫

安溪為泉州的縣，乃中國百大縣之一，前幾年的經濟發展平穩。安溪的名義本地生產總值由2015年的人民幣424億元增加至2020年的人民幣748億元，複合年增長率為12.0%。同時，消費品零售總額由人民幣205億元增加至人民幣568億元，城市家庭的人均可支配收入由人民幣25,320元大幅增加至人民幣35,548元。隨著經濟急速發展，固定資產投資由2015年的人民幣293億元增加至2020年的人民幣442億元，複合年增長率為8.5%。下表載列於所示年度有關安溪的節選經濟指標：

節選安溪經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	1.01	1.01	1.02	1.03	1.03	不適用	不適用
名義國內生產總值(人民幣十億元)	42.4	46.6	51.5	57.4	73.1	74.8	12.0%
實際國內生產總值增長率(%)	8.0	8.0	8.9	8.9	7.9	3.3	不適用
消費物價指數**	101.8	101.1	101.1	不適用	不適用	不適用	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	20.5	23.2	26.2	31.1	56.3	56.8	22.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	25,320	27,247	29,767	31,957	34,579	35,548	7.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	29.3	32.6	36.3	42.4*	43.6*	44.2*	8.5%
實際利用外商直接投資(十億美元)	0.09	0.09	0.10	0.10	0.12	0.12	7.0%

資料來源：安溪縣統計局《安溪統計公報》(2016年至2020年)

*附註：*根據增長率計算，**上一年度=100。

房地產市場概覽

由於出色的經濟表現，泉州商業市場於近年來積極發展。房地產投資由2015年的人民幣682億元增加到2020年的人民幣963億元，複合年增長率為7.2%，而商用物業投資則由2015年的人民幣108億元下降到2020年的人民幣67億元。由2015年到2020年，商用物業的銷售樓面面積和竣工面積都有顯著上升，分別達到120萬平方米和70萬平方米，複合年增長率為8.5%和8.3%。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

作為福建省最大的本地生產總值實體，泉州的房地產市場可能於未來實現快速增長。同時，建立國家文化和旅遊消費試點城市的計劃為當地商業發展奠定了堅實的基礎。下表載列於所示年度的節選泉州商用物業市場指標：

泉州商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	68.2	70.6	70.1	79.1	91.7	96.3	7.2%
商用物業投資(人民幣十億元)	10.8	9.7	10.0	8.1	8.9	6.7	-9.1%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	8.4	8.3	8.0	7.7	7.2	6.3	-5.6%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.8	0.6	0.9	0.9	1.0	1.2	8.5%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.5	1.4	1.0	1.1	0.9	0.7	8.3%

資料來源：泉州統計年鑑(2016年至2020年)，泉州統計局、中國房地產指數系統

受經濟發展推動，安溪的商業市場穩步增長。房地產投資從2015年的人民幣62億元大幅增加至2020年的人民幣125億元，複合增年長率為15.0%，而2020年的商用物業投資達到人民幣9億元。預期安溪的經濟表現將在未來為當地商業市場注入活力。下表載列於所示年度節選的安溪商用物業市場指標：

安溪商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	6.2	6.8	9.5	10.4	10.5	12.5	15.0%
商用物業投資(人民幣十億元)	不適用	不適用	不適用	0.9	0.8	0.9	不適用

資料來源：安溪統計年鑑(2016年至2020年)，泉州統計局

房地產市場政策概覽

近年來，泉州出台了多項措施以加快電子商務發展及優化商業環境，此舉促進商用物業的健康發展及塑造運作良好的泉州商業市場。

於2020年5月8日，泉州市人民政府出台《2020-2021年泉州市加快推進電子商務發展若干措施》，旨在鼓勵跨境電子商務的發展及電子商務產業規範化，從而為泉州商業市場創造健康的環境。

於2021年2月8日，泉州市人民政府發佈《泉州市進一步優化營商環境的若干措施》，披露了一系列助力企業發展的措施。該等措施包括政務智能服務、跨區域商業服務、優化稅務服務等。

洛陽

概覽

洛陽乃為一個地級市及副中心城市，位於河南省西部，土地總面積為15,200平方公里，於2020年底，常住人口為7.1百萬人。該市東毗鄭州，西鄰三門峽。因其便利的地理位置和堅實的工業基礎成為河南中原城市群的核心城市之一。該市被視為中國中西部的重要交通樞紐，且為「國家級產業轉移升級示範區」。

經濟概覽

隨著工業發展，洛陽近年經歷快速的經濟增長。名義本地生產總值由2015年的人民幣3,507億元快速增長至2020年的人民幣5,128億元，複合年增長率為7.9%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.5%上升。城市家庭的人均可支配收入持續增長，由2015年的人民幣28,686元增加至2020年的人民幣39,287元，複合年增長率為6.5%。隨著經濟及可支配收入的持續增長，消費品零售總額呈現上升趨勢，於2020年將達到人民幣2,106億元。此外，堅實的工業基礎和出色的科技實力使固定資產投資大幅增長，於2015年至2020年期間由人民幣3,577億元增至人民幣5,906億元，複合年增長率為10.5%。

根據洛陽市人民政府的十四五規劃及2021年政府工作報告，名義本地生產總值預計於2025年底超過人民幣8,000億元。該市的目標乃成為中國先進製造業基地，預計將促進經濟增長並加速城市化進程。下表載列於所示年度的有關洛陽的節選經濟指標：

節選洛陽經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	6.7	6.8	6.8	6.9	6.9	7.1	0.9%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	350.7	380.7	429.0	464.1	503.5	512.8	7.9%
實際本地生產總值增長率(%)	9.2	8.6	8.7	7.9	7.8	3.0	不適用
消費物價指數***	101.6	101.7	101.0	102.2	102.8	102.7	102.0*
消費品零售總額(人民幣十億元)	160.5	180.7	202.6	215.5	238.8	210.6	5.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	28,686	30,752	33,273	35,935	38,630	39,287	6.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	357.7	412.0	460.0	506.0**	557.7**	590.6**	10.5%
實際利用外商直接投資(十億美元)	2.6	2.7	2.7	2.8	2.9	3.1	3.9%

資料來源：洛陽統計年鑑(2016年至2020年)，洛陽市統計局；河南統計年鑑(2016年至2020年)，河南省統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

節選洛陽經濟指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	570.0	617.0	665.0	713.0	762.0	7.5%
實際本地生產總值增長率(%)	10.1	7.4	6.6	6.2	5.5	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	246.3	266.1	287.2	308.8	331.3	7.7%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	42,530	45,290	47,880	50,480	52,890	5.6%

資料來源：經濟學人智庫

房地產市場概覽

於經濟持續增長的支持下，洛陽的房地產市場於過去幾年保持上升趨勢。房地產投資由2015年的人民幣334億元增至2020年的人民幣448億元，複合年增長率為6.1%。商用物業投資波動平穩，並於2020年錄得人民幣44億元。同時，商用物業的已出售樓面面積從10萬平方米快速增長至50萬平方米，複合年增長率為36.6%。

隨著經濟發展，洛陽計劃建設「跨境電商綜合試驗區」以吸引電子商務投資，形成繁榮的商業市場。下表載列洛陽於所示年度的洛陽節選商用物業市場指標：

洛陽商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	33.4	37.3	37.5	31.3	36.7	44.8	6.1%
商用物業投資(人民幣十億元)	4.4	4.5	5.1	4.5	3.8	4.4	-0.1%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	5.0	5.0	5.0	4.8	4.8	5.1	0.2%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.4	0.6	0.7	0.5	0.5	36.6%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.6	0.4	0.1	0.5	0.6	0.2	-18.2%

資料來源：洛陽統計年鑑(2016年至2020年)，洛陽市統計局；河南統計年鑑(2016年至2020年)，河南省統計局、中國房地產指數系統

房地產市場政策概覽

近年來，洛陽加速建設智慧商圈，刺激電子商務和快遞物流的發展，旨在刺激消費，促進商業市場的健康發展。

於2019年3月，洛陽市人民政府出台了《促進消費增長實施方案》，加快打造多個智慧商圈以刺激消費，同時鼓勵企業實現商業模式多元化。

於2019年6月，洛陽市人民政府發佈《推進電子商務與快遞物流協同發展實施方案》。根據該文件，預期於洛陽建設電子商務與快遞物流示範園區，以加快電子商務基礎設施建設，簡化電子商務許可程序。

新鄉

概覽

新鄉為河南北部重要的中心城市，南與鄭州、開封接壤，北與鶴壁相鄰，西與焦作及山西省接壤，東與山東省毗鄰。於2020年底，其土地總面積為8,249平方公里，常住人口為630萬。新鄉為中原的一個重要工業城市，亦為河南中原城市群的核心城市之一。

經濟概覽

在過去的幾年裡，新鄉的支柱產業(包括現代物流、零售、旅遊和金融)都取得了穩定的經濟發展。新鄉的名義本地生產總值由2015年的人民幣2,007億元上升至2020年的人民幣3,015億元，複合年增長率為8.5%，而本地生產總值估計將於2021年至2025年按複合年增長率7.4%增長。於2015年至2020年，消費品零售總額由人民幣709億元迅速增加至人民幣967億元，複合年增長率為6.4%，城市家庭的人均可支配收入由人民幣25,349元增加至人民幣34,097元。由於經濟增長迅速，固定資產投資由2015年的人民幣1,965億元上升至2020年的人民幣2,922億元，複合年增長率為8.3%。

根據新鄉市人民政府的十四五規劃建議，新鄉將積極建設國際陸港，包括中歐班列(新鄉號)及新日韓鐵海聯運國際班列的定期運輸。在配套計劃的支持下，預計未來幾年的經濟將保持正增長。下表載列於所示年度有關新鄉的節選經濟指標：

節選新鄉經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
常住人口(百萬人)	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	6.3	1.9%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	200.7	218.4	240.7	267.2	291.8	301.5	8.5%
實際本地生產總值增長率(%)	6.1	8.3	8.1	7.1	7.0	3.2	不適用
消費物價指數***	100.8	101.7	101.3	102.1	102.7	102.7	101.7*
消費品零售總額(人民幣十億元)	70.9	86.2	92.3	102.0	112.9	96.7	6.4%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	25,349	26,892	29,071	31,309	33,626	34,097	6.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	196.5	204.2	224.1	246.7**	274.6**	292.2**	8.3%
實際利用外商直接投資(十億美元)	1.0	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	6.8%

資料來源：新鄉統計年鑑(2016年至2020年)，新鄉市統計局

註： *為算術平均值。**根據增長率計算。***上年度=100。

新鄉商用物業市場指標估計(2021年至2025年)

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2021年至2025年複合年增長率
名義本地生產總值(人民幣十億元)	332.0	359.0	386.0	413.0	441.0	7.4%
實際本地生產總值增長率(%)	8.7	6.8	6.1	5.8	5.1	不適用
消費品零售總額(人民幣十億元)	112.9	121.9	131.5	141.3	151.5	7.6%
城市家庭的人均可支配收入(人民幣元)	36,880	39,210	41,370	43,520	45,510	5.4%

資料來源：經濟學人智庫

房地產市場概覽

由於經濟的快速增長，新鄉商業市場於過去幾年穩步發展。房地產投資由2015年的人民幣246億元快速增至2020年的人民幣360億元，複合年增長率為7.9%，而商用物業投資於2020年則減少至人民幣12億元。此外，在建商用物業的樓面面積由1.9百萬平方米輕微增加至2.0百萬平方米，而已出售及已竣工商用物業的樓面面積均由0.1百萬平方米上升至0.2百萬平方米，複合年增長率分別為13.7%及7.3%。

隨著積極經濟發展，新鄉房地產市場或會持續增長。此外，新鄉目標為發展成豫北地區消費型中心城市之一，將可加速消費升級及推動商業市場發展。下表載列於所示年度的節選新鄉商用物業市場指標：

新鄉商用物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至2020年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	24.6	34.0	34.7	31.3	30.4	36.0	7.9%
商用物業投資(人民幣十億元)	2.5	1.9	2.3	2.1	1.6	1.2	-13.3%
在建商用物業的樓面面積(百萬平方米)	1.9	2.2	2.3	2.2	2.2	2.0	0.6%
已出售商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	13.7%
已竣工商用物業的樓面面積(百萬平方米)	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	7.3%

資料來源：新鄉統計年鑑(2016年至2020年)，新鄉市統計局、中國房地產指數系統

房地產市場政策概覽

新鄉近年一直鼓勵發展電子商務及服務行業，以在新鄉促進商業市場健康發展及構建一個具潛力的商業市場。

於2017年6月2日，新鄉市政府發佈《關於進一步加快電子商務發展的若干意見》，鼓勵電子商務創新及構建電子商務產業集群，為新興的新鄉電子商務市場創造一個理想的環境。

於2018年7月27日，新鄉市政府出台《關於鼓勵新商回歸創業創新發展的若干意見》，旨在吸引海外企業家於新鄉開展其業務。該政策以獎勵措施鼓勵回歸發展電子商務及服務行業。

5. 競爭格局及市場地位

5.1. 中國房地產行業的競爭格局

與住宅物業市場相比，中國商用物業市場起步較晚。隨著眾開發商於經濟發展良好、消費水平較高的一、二線城市建設商用物業，該等地區的競爭亦越來越激烈。儘管如此，核心城市群的三、四線城市近年來亦吸引了尋求新發展機遇的開發商。儘管市場競爭日益激烈，惟具資本優勢及良好運營管理能力的領先商用物業開發商估計將繼續擴大其市場份額。

經過數年的發展，集團已成為中國商用房地產的龍頭企業之一。根據中國房地產指數系統發佈的2021年中國商業地產百強企業，集團於綜合實力、運營能力及增長潛力方面排名第四。集團於拿地能力、金融投資、品牌知名度、產品質量及客戶服務方面與五個領先的全國性及區域性房地產開發商展開競爭。下表載列於2021年集團及其競爭對手的排名：

2021年集團及其競爭對手的排名

排名	公司
1	公司A
2	公司B
3	公司C
4	集團
5	公司D
6	公司E

資料來源：中國房地產指數系統

註： 公司A成立於1988年，總部位於大連。公司B成立於2007年，總部位於上海，專門從事與其他公司不同的若干行業。公司C成立於1983年，總部位於深圳。公司D成立於1993年，總部位於上海。公司E成立於1990年，總部位於南京。

與競爭對手相比，集團擁有由高端購物中心、中端購物中心及社區商業中心組成的各種產品線，以滿足不同客戶的需求。寶龍廣場作為集團體量最大的中端產品，為人們的日常消費提供便利，為當地消費市場的發展作出貢獻。此外，集團於上海、江蘇及浙江三省集中發展，並於上海、寧波、杭州、南京等高容量城市管理多個項目。

5.2. 集團的市場地位

寶龍集團於1990年於澳門成立，經過數年的發展，其業務已擴展至包含住宅物業、商用物業、酒店、文化藝術等不同領域。寶龍地產控股有限公司自2003年起專業從事商用物業的開發及運營，截至2020年底，其已於長三角、大灣區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區等40多個城市建設193個項目。寶龍商業集團於2007年開始提供商業運營服務。截至2020年底，其為121個項目提供管理服務，其中86個項目設於長三角，佔項目總數的71%。

根據億瀚智庫，按合約銷售(以權益為基礎)計，集團於2020年排名第51位，按已出售房地產物業的樓面面積計算，排名第44位。根據克爾瑞發佈的2020年中國房地產企業銷售榜TOP 200，集團在合約銷售(以權益為基礎)方面上升至第51位。此外，集團連續15年獲中國房地產指數系統評為中國房地產開發企業100強，並連續10年獲中國房地產業協會評為中國商業地產企業品牌價值10強。

5.3. 競爭優勢及增長動力

集團的主要優勢包括但不限於：

1) 房地產公司100強及高品牌知名度

成立於1990年，集團已擴展其業務至住宅房地產、商用房地產、酒店及文化藝術，並已於中國國內建立高品牌知名度。寶龍地產控股有限公司榮獲多個權威榮譽，例如中國房地產開發企業100強及中國商業地產企業品牌價值10強。寶龍地產控股有限公司在商用物業開發及管理方面累積豐富經驗，且其商業項目享譽全國。

2) 在具備強勁經濟增長潛能的城市群中的多元化佈局

寶龍房託基金於中國數個關鍵經濟發展區域擁有多元化商用物業佈局，包括但不限於長三角城市群、環渤海城市群、台灣海峽西岸城市群及中原城市群。該等城市群近年來受益於急速經濟增長及人均消費水平上升。此外，商用物業主要位於主要城市的成熟社區，消費需求平穩上升。

3) 高端購物中心的強勁內在增長

除優越的地理位置外，寶龍房託基金的高端購物中心產生強勁內在增長。受益於資產增值及運營改善措施的部署，租金收入或會實現穩定改善增長且租戶群或會更多元化，以提高租用率。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

4) 穩定及優質客戶群以及與知名品牌的合作關係

商用物業具備確保其高租用率的穩定、多元及優質租戶群。寶龍商業集團與多個行業中逾7,100個品牌建立關係，當中超過140個為戰略夥伴。受益於穩定的租戶群及穩健的租戶管理系統。商用物業維持高租用率。此外，某些租戶品牌選擇與集團合作於地區開立其首間店鋪，進一步擴展集團的品牌知名度及刺激消費需求。

5) 可靠投資策略

寶龍房託基金一直追蹤中國的優質商用物業並尋求投資機遇。其考慮一系列因素以進行全面的研究，包括但不限於地理位置、增長潛力、租用率、租戶群及設施。目標商用物業應提供具吸引力的長期現金流量及回報。此外，作為長三角的領先房地產開發商之一，集團優先考慮位於長三角或新一及二線城市且具備高開發潛力的商業項目。

限制條件

本報告僅供列明之收件人使用，且概不會就因其全部或任何部分內容而向任何第三方承擔責任。未經仲量聯行企業評估及咨詢有限公司(「**仲量聯行**」)事先書面許可，概不得翻印本文件的全部或任何部分內容，亦不得以任何方式對其進行修改。

本報告所載資料及分析僅視為一般指引，而非對任何土地或財產權益的正式估價。本報告的內容不得以部分形式使用。

本報告所載資料來自各種來源，該等來源通常被視為可靠來源，且於編製本報告時屬合理。仲量聯行在編製過程中已採取審慎措施，惟仲量聯行不就全部或任何部分內容的準確性或時效性作出任何陳述，亦不就此承擔責任。我們鼓勵潛在投資者或開發商自行開展市場潛力或項目可行性評估。

吾等再次強調，預測未來銷售價格、發展及投資回報以及發展的可行性會面臨諸多困難，該等預測最多可視作對可能性的指示性評估，而非絕對確定的價值。預測過程涉及對條件變化極為敏感的假設，任何其中一項因素的變動均可能對項目的可行性產生重大影響，吾等務請 閣下關注該項因素。該等外部條件包括但不限於新法律或政府法規、公司的戰略或政策變動、社會經濟及政策創新以及其他會對市場產生影響重要事件。

除事先作出安排外，不得要求仲量聯行就所提述物業的結論在法院或任何政府機構提供證詞或出席作證。倘任何人士因依賴本報告而不依賴委任合同所載條款而遭受任何損失或損害，仲量聯行亦不會承擔任何疏忽責任。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

以下為獨立建築測量師第一太平戴維斯工程顧問有限公司對本公司擁有權益的物業作出建築測量而發出的有關其建築測量報告的概要函件全文，乃編製以供載入本文件。

savills
第一太平戴維斯

敬啟者：

奉賢寶龍廣場、宿遷寶龍廣場、鹽城寶龍廣場、膠州寶龍廣場、洛陽寶龍廣場、新鄉寶龍廣場、臨安寶龍廣場、安溪寶龍廣場的建築狀況勘察

建築測量概要

1. 緒言

第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司獲委任為建築顧問，對下列物業(以下稱為「物業」)進行技術盡職審查：

1. 奉賢寶龍廣場
2. 宿遷寶龍廣場
3. 鹽城寶龍廣場
4. 膠州寶龍廣場

5. 洛陽寶龍廣場
6. 新鄉寶龍廣場
7. 臨安寶龍廣場
8. 安溪寶龍廣場

本函件為吾等之測量方法及所得結果之概要。作為建築顧問，吾等：

1. 於2021年3月1日至2021年3月15日期間，通過目檢對物業進行全面的建築及屋宇裝備狀況勘測，以確認物業的結構完整性並識別任何現有主要缺陷。物業可到達公用地方之主要建築部分，包括建築物外牆、單位、室外空間、天台、走廊、洗手間及電機房等。主要建築的屋宇裝備包括機械通風、空調、消防設備、供水及排水、電力、升降機及自動扶梯。

2. 為物業編製十年維修、保養及資本開支預測；及

3. 對當前建築物佈局和用途進行檢查，將吾等的檢查結果與政府批准的最新一般建築計劃進行比較，以發現任何其他結構、現有或潛在的危害以及在消防安全要求和用途方面的偏差等。

2. 結論

根據吾等之全面建築物狀況勘測及重新檢查，吾等相信物業處於合理狀態，與樓齡、種類及用途相若之建築物相符，且無重大缺陷影響物業之運作及使用及妨礙物業之轉讓。

維修、保養及資本開支預測乃按本地之現行市場價格計算，因此，未來開支需求應與樓齡及商業使用狀況類似的物業一般所需之支出相若。

檢查時未在裸露的結構元件上發現明顯的沉降差、結構移動或變形；未明顯地出現該等情況表明物業結構屬安全。

3. 已進行之調查

全面建築物狀況勘測

對物業進行之全面建築物狀況勘測由香港註冊專業測量師(建築測量)負責，包括對物業之審查，以核證目前的實際狀況。該檢查涵蓋其構造物、結構和屋宇裝備裝置。

全面建築物狀況勘測包含外立面、屋面和內部公用地方之目視檢查，以確立其整體狀況和維修狀態。吾等已特別注意存在外部及內部建築裝修及屋宇裝備缺陷。

進行建築狀況勘察旨在評估(a)結構堅固性；(b)建築佈局；(c)樓宇缺陷；及(d)屋宇裝備缺陷。勘察結果如下：

(a) 結構堅固性－並無發現重大結構性缺陷。

(b) 建築佈局－以下為竣工批准圖則上於物業識別的常見偏差的工程：i)於外部區域增建售貨亭；ii)於天台區域增建覆蓋空間作儲藏室。並未發現因上述加建結構而導致的明顯結構性缺陷。

(c) 建築缺陷－該物業可到達公用地方及發展中單位建築部分的整體狀況尚且良好，惟於天花板、地板及墻壁發現若干裂縫及滲漏等缺陷。並無發現重大建築缺陷。

(d) 屋宇裝備損壞－該物業的主要屋宇裝備(包括機械通風、空調、消防設備、電梯、供水及排水)狀況尚且良好，惟存在冷凝水管道及空調管道的絕緣損壞或破舊、未覆蓋的線槽、生鏽的屋宇裝備結構、無空調的電力房以及水管及閥門洩漏等細微缺陷。

十年維修、保養及資本開支預測

吾等為物業作出截至2031年為止十年間之十年維修、保養及資本開支預測，當中包括保養物業及相關屋宇裝備安裝工程之估算成本。吾等採用以下方法作出有關預測：

1. 物業現有狀況乃通過吾等對已發現缺陷進行實地調查而編製。

2. 根據所提供之可用過往數據及吾等制訂合適維修計劃時的專業判斷，估算例行年度維修成本。

3. 根據現行市價及所允許的通賬率，估算成本。

4. 按足以維持物業的現存標準處於良好狀況所需進行之工程，估算維修及保養開支，此與私營機構對建築物維修的慣常做法一致。

吾等的十年維修、保養及資本開支預測不包括日常維修損耗品、景觀區域維護、任何稱為日常維護的維護合同(例如機械潤滑劑)、意外損壞／不可抗力。

支出分類	**2022年**	**2023年**	**2024年**	**2025年**	**2026年**	**2027年**	**2028年**	**2029年**	**2030年**	**2031年**
(人民幣千元)										
奉賢	362	357	462	427	397	474	417	462	456	425
宿遷	1,236	1,162	1,180	1,648	1,225	1,337	1,341	1,636	1,411	1,515
鹽城	871	809	824	1,082	884	924	937	1,075	1,008	1,048
膠州	454	503	498	687	565	537	570	719	604	615
洛陽	417	481	538	723	675	647	690	760	731	724
新鄉	673	676	691	920	771	715	875	883	817	910
安溪	604	609	725	846	669	736	708	915	805	715
臨安	828	672	803	1,017	752	827	944	921	919	964

上表所示資本開支包括建築及屋宇裝備上的支出。建築資本開支項目包括更換屋面防水層、外牆翻新及翻新室內公共地方。屋宇裝備資本開支項目包括置換閥門及置換主要設備。

4. 交付報告

吾等就物業已進行全面建築物狀況勘測撰寫報告，當中包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該物業之結構堅固性評估
- 指明所拍攝照片位置之平面圖
- 典型缺陷之照片
- 建議維修／置換之估算成本
- 未完成項目清單

吾等確認，並無重大而將影響吾等於本報告之意見及結論之主要未完成項目。

5. 限制條件

在編製報告時，吾等倚賴 貴公司提供之資料，如記錄圖則之副本、法定竣工證書、維護記錄、示意圖、測試證書以及保養及資本開支記錄，以及透過與員工會面，再加上透過實地檢查核證進行獨立核證。倘必要，吾等進行相關查詢並獲得吾等認為必要之有關進一步資料，以便吾等向 閣下提供此報告。吾等亦與管理公司之員工進行實地調查及會議。吾等僅進行表面調查，並未對建築結構及建築服務系統進行任何形式的測試。倘不清除牆壁飾面或建築結構而視線不可見之建築結構部分尚未進行檢查，亦未進行破壞性測試，且吾等尚未檢查無法進入或遮蓋的區域，對於無法進入的區域、建築物的隱蔽部分及建築服務系統，吾等概不承擔任何責任。但是，吾等對物業可進入區域進行目視檢查並沒有發現任何缺陷，導致吾等在檢查時需要立即對無法進入或遮蓋的區域進行檢查。

此致

Powerlong REIT Management Limited
(以寶龍商業房地產投資信託基金管理人(「房託管理人」)的身份)
香港
中環
永和街23-29號
俊和商業中心14樓2A室

德意志信託(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場60樓

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

為及代表
第一太平戴維斯工程顧問有限公司
董事
Wayne Chen

投資者應留意，以下聲明乃依據房託管理人就本通函日期現行的中國相關法律、法規及慣例所獲的意見，或會改變。

外資進入房地產市場的法規

外資進入中國房地產市場屬法律允許。

自2006年7月起，外國公司及個人不再被允許直接在中國購買及持有房地產用作投資目的，相反，必須設立一間本地中國公司(通常稱為外商投資房地產企業(「**外商投資房地產企業**」)，方可進行房地產投資。是項規定乃經由中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)、國家外匯管理局(「**國家外匯局**」)及其他有關機關於2006年7月11日聯合頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》提出，據此，境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適用中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的運營範圍從事相關業務。

外商投資房地產企業是一種外商投資企業，須遵守一般適用於其他行業的外商投資企業的相同法律及法規。此外，外商投資房地產企業不得借入外債，包括向外國股東或外國銀行的借貸。這種行業特定的借貸限制乃經由商務部(「**商務部**」)及國家外匯局於2007年5月23日聯合頒佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》以及國家外匯局頒佈並於2013年5月13日生效的《國家外匯管理局關於發佈〈外債登記管理辦法〉的通知》提出。具體而言，於2007年6月1日或之後成立的任何外商投資房地產企業均不得於國家外匯局辦理外債登記手續，故無法借入外債，而於2007年6月1日之前成立的任何外商投資房地產企業在滿足一定法定條件後仍可在其總投資額與註冊資本之間的差額範圍許可內借入外債。

自2016年10月起，外商投資房地產企業的成立、解散及重大公司變更不再需經商務部或其當地主管機構批准。該批准已被登記備案所取代，惟相關房地產項目名列國家發展和改革委員會及商務部於2020年6月23日聯合頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2020年版)則除外。大多類房地產項目不在此類名單上，包括購物中心。

中國土地及物業制度

土地制度

中國(又稱「**國家**」)所有土地根據土地所在地分為國家所有或集體所有。城市的所有土地屬於國家所有，農村或城市郊區的所有土地(包括房屋用地以及田地及山坡上的私人土地)，除國家另有規定以外，屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，有權依法徵收或

接管土地。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是個人、企業及其他機構亦容許持有及開發其已獲得出讓或分配土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓方式獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。於1988年4月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「**憲法**」)，允許轉讓土地使用權以獲取價值。於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「**城鎮土地條例**」)，縣級或縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限的土地使用權，用作特定用途。根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最高年限因土地用途不同而各異。有關的期限一般如下：

土地用途	最長期限（年）
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓年限屆滿前，不會剝奪合法出讓的土地使用權。倘國家在特殊情況下在土地使用權出讓期內，因公眾利益而徵用土地，則國家必須作出補償。土地使用者可合法向第三者轉讓、抵押或出租其土地使用權，且有關轉讓、抵押或出租將不會延長餘下的出讓年限。

出讓年限屆滿後，仍可續期，但須在年限屆滿前提出續期申請並訂有關出讓土地使用權的新合同、支付土地出讓金或相關使用費用。倘土地使用權出讓年限未獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作任何補償。

《中華人民共和國民法典》(「《**中華人民共和國民法典**》」)於2020年5月由全國人民代表大會頒佈，自2021年1月1日起施行。根據《中華人民共和國民法典》，住宅建設用地使用權期限屆滿的(但非其他)，自動續期。

出讓土地使用權

中國法律將土地所有權及土地使用權加以區分。國家可向個人出讓土地使用權，使其在特定期間擁有某塊土地的排他性使用權，用作特定用途，但須受其他可能規定的條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。某塊土地的使用權可獲得的最高年限將取決於該土地的用途。如上文所述，相關規定所列明的最高年限，根據土地的用途，介乎40年至70年之間。

根據中國法律，可以四種方法出讓土地使用權，即協議出讓、招標、拍賣或掛牌出讓。

於2003年6月11日，國土資源部(自2018年3月起合併為國家資源部)頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(於2003年8月1日生效)。根據該規定，倘一塊土地只有一名意向用地者，土地使用權(不包括用作商業用途，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅的土地使用權)可以協議出讓方式出讓。市級或縣級地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將按協議出讓方案制定有關出讓國有土地使用權的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、出讓年限、使用條件、規劃設計條件、供應時間等事宜，並提交有關規劃以及土地出讓金的建議底價(基於評估結果所作的集體決策而指定)予有關政府審批。市級或縣級地方土地機關以及意向用地者將商討土地出讓金(不得低於有關政府所批准的出讓底價)，並根據該規劃訂立土地出讓合同。倘有兩個或兩個以上實體對擬出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。此外，根據自2007年11月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「**土地使用出讓規定**」)，用作工業、商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出招標公告。公告將列出擬出讓的土地使用權的條款及條件及其他相關信息。出讓人代表及有關專家將組成評標小組，評估所提交的標書，評標小組將按照招標文件確定的評標標準和方法，對投標文件進行評審。中標者隨後將與市級或縣級地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關市級或縣級地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立土地出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出公告，列明土地的位置、面積及用途以及掛牌起始價、收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於訂立土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而之後合同將再提呈予有關地方土地機關，以待發出土地使用權證書。地使用權證書不得根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例分割發放。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「**土地供應通知**」)。根據土地供應通知，保障性住房、棚戶改造及自住性小／中套型住房用地撥備應不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並禁止向別墅供地。土地供應通知亦規定，土地出讓底價不得低於出讓地塊所在地的基本土地出讓金的70%，

而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓底價的20%。土地交易確認後，必須在10個工作日內簽訂土地出讓合同。土地出讓合同簽訂後，一個月內必須繳納為土地出讓金50%的最低首期付款。餘下土地出讓金應按合同繳納，但不得超過一年後。倘土地出讓合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽訂合同後但未繳納土地出讓金，則將須收回土地。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其規定(其中包括)土地出讓時必須指明規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行有關商品房住宅物業用地出讓土地面積方面的限制。低密度大型住宅物業的開發建設須嚴格限制，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(例如因自身原因造成土地空置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何額外限制，否則土地使用權的受讓人可在符合若干法定條件後，轉讓、出租或抵押該土地使用權。轉讓與出租的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將土地使用權轉歸於受讓人。另一方面，出租並未涉及出租人將該土地使用權轉讓予租戶。此外，出租與轉讓不同，出租一般並不涉及支付轉讓價，但須於租賃期間支付租金。倘未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地發展及使用的規定，則土地使用權不得轉讓、出租或抵押。此外，中國不同地方對轉讓、出租或抵押有關土地使用權所要求必須滿足的條件有所不同。

土地使用權的所有轉讓、抵押及出租，必須以各相關方的書面合同為憑證，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，根據原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任自動轉讓予受讓人。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2019年修訂)》(「**城市房地產法**」)，倘以出讓方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同支付全部出讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證書；(ii)必須按照土地出讓合同的條款作出投資或進行開發；(iii)倘投資或開發涉及房屋建設工程，必須作出或完成投資或開發總額的25%以上；(iv)倘投資或開發涉及成片土地，須滿足工業用地或其他建設用地的條件；(v)倘轉讓房地產時房屋已經建成，亦須持有房屋所有權證書。

權屬文件

在中國，土地或建築物權益在政府註冊並經政府認證。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。房屋登記乃向業主頒發房屋所有權證或房地產權證。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的建築物房屋所有權的憑證。過去，大多數城市的土地及房屋登記系統是分開的，證書的名稱各異。於2014年11月24日，國務院發佈《不動產登記暫行條例》，該條例於2019年3月24日進一步修訂，以整合登記體系。因此，地方政府需要建立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，登記完成後頒發的證書已更名為「不動產權證書」。然而，之前簽發的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證應保持有效(土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及不動產權證書在下文統稱為「業權證書」，並單獨稱為「業權證書」)。

根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於1995年12月28日頒佈的《土地登記規則》(「**登記規則**」)及《中華人民共和國民法典》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

抵押

在中國抵押的批出須受《中華人民共和國民法典》以及其他有關規管房地產的法律及法規所規管。根據《中華人民共和國民法典》，必須訂立書面抵押合同，並通常載有規定的條文，包括(i)被擔保的主債權的種類及金額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物業的名稱、數量等情況；及(iv)抵押擔保的範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在某土地上新建的建築物，不受該抵押的限制。

抵押的有效性取決於抵押合同的有效性以及有關抵押是否已在有關機構登記。倘與抵押有關的貸款並未償還，抵押權人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣抵押物業所得的剩餘款項歸還於抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，抵押權人可向中國具管轄權的法院或仲裁機構(適用於協議列明以仲裁方式收回欠款的情況)提起訴訟。

《中華人民共和國民法典》亦包含處理有關保證事宜的完整條文。根據《中華人民共和國民法典》，保證可分為兩類：(i)當債務人未能履行其付款責任時，保證人須承擔有關責任的保證；及(ii)連帶責任保證，據此保證人及債務人就還款責任承擔連帶責任。

出租

城鎮土地條例以及城市房地產法允許出租已出讓的土地使用權，以及位於其上的建築物。然而，出租以劃撥方式取得的土地使用權以及位於其上的建築物，受城鎮土地條例所規制。

出租城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有若干特定條文的租賃合同；人均租住樓面面積不得低於物業所在地的當地政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽台及地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在有關市級或縣級建設或房地產機關辦理登記備案。倘租賃合同續租或終止或倘登記備案內容發生任何變動，業主及租戶應當在發生變動、續租或終止後30日內，到相關建設或房地產機關辦理登記備案的變更、延續或註銷手續。

《中華人民共和國民法典》規定(其中包括)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃合同，而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內，租賃物業所有權的任何變動均不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶之間的租賃合同仍有效且具約束力。倘業主有意出售租賃合同下的租賃物業，應當在出售前向租戶發出合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該租賃物業。然而，租戶可在租約中放棄此權利。

租戶必須根據租賃合同準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付欠租金，而違約租戶如未能在指定時限前付款，則可終止租賃合同。

除下文所述外或除非租賃合同另有規定，倘業主有意於屆滿日期前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權就由此所引致的任何虧損得到補償。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃合同規定的用途使用物業而對租賃物業造成損失，或拖欠租金且未於業主規定的合理期間後補繳欠款，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃合同的其他情形，則業主有權終止租賃合同。

銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》(經最近於2020年11月作出修訂)，商品房可在符合若干先決條件後進行預售及現售。預售的先決條件包括：(a)已按照土地出讓合同的規定交付出讓土地使用權的全部土地出讓金，正式取得土地業權證書；(b)已取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(c)投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度、竣工日期和交付日期；及(d)已取得預售許可證。現售的先決條件包括：(a)房地產開發企業應當持有營業執照和房地產開發企業資質證書；(b)企業取得土地使用權證書或使用土地的其他批准文件；(c)企業持有建設工程規劃許可證

和建築工程施工許可證；(d)物業已通過竣工驗收為合格工程；(e)拆遷安置原住居民已經落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，且其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或已確定施工和交付日期；及(g)物業管理方案已經落實。

現售商品房之前，房地產開發企業須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》（於2001年8月經修訂），房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉讓予他人或法律實體。在進行房屋轉讓時，房屋所有權及該房屋所在地盤的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地有管轄權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

倘土地使用權原以出讓方式取得，在轉讓房地產時，應符合下列條件：

- 已按照土地出讓合同約定支付與所出讓的土地使用權有關的全部土地出讓金，並正式取得土地業權證書；
- 相關土地的投資或開發須根據土地出讓合同的條款進行；
- 倘屬於房屋開發工程，完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片土地開發，則須符合工業或其他用地的使用條件；及
- 倘房屋已經竣工，必須取得房屋業權證書。

倘土地使用權原以出讓方式取得，在轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得原有土地使用權的出讓方及有關市級或縣級規劃行政主管部門的同意，並須簽訂土地出讓合同變更協議或簽訂新土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘土地使用權原以劃撥方式取得，在將以劃撥方式取得的土地使用權更改為以出讓方式取得的土地使用權時，應當按照國務院的規定，報有批准權的政府部門批准。有批准權的政府部門准予變動後，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並根據相關法規繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地根據現行中國法律及法規須以投標、拍賣或掛牌方式出讓。

中國物業管理條例

提供物業管理服務過去須符合中國的特殊許可規定，但國務院已於2017年取消該規定。根據於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》及於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，物業管理企業從事物業管理活動不再需要獲得物業管理企業資格證書。根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日實施的《物業管理條例》(於2018年3月19日最終修訂並於2018年3月19日實施)，經合共持有建築物專有部分佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解僱物業管理公司。倘開發商於業主成立業主大會正式聘用物業管理企業前聘用物業管理企業，應與相關房地產管理企業訂立書面籌建期物業管理服務合同。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

中國物業法律及香港法律若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度賦予房地產專有權的法律保障的一般比較：

中國

通則

根據城市房地產法，業主的房地產合法權利及權益受中國法律保障，免受個人的非法侵權。

一般而言，在中國，業主的房地產合法權利及權益均受中國法律保障。

中國的土地制度

中國法律將土地所有權與土地使用權相區別。根據中國憲法，城市的所有土地均歸國家所有，而除非法律特別指明，農村及近郊地區的土地則歸集體所有。宅基地、自留地及自留山亦歸集體所有。倘國家需要動用該等土地作公眾用途，國家可依法徵用或收回土地並給予補償。

香港

通則

在香港於1997年7月1日回歸中國後，《香港基本法》成為香港憲法。根據《基本法》第6條，香港依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，且其法制不同於中國法制。在香港，土地擁有人對其房地產的擁有權受香港法律保障。香港法律包括英國普通法原則及香港法例。

香港的土地持有權制度

香港土地的年期基本上為租用年期。房地產的業權源自香港政府授出的政府租約或協議及授出條件(視情況而定)。香港房地產的擁有人實際上為長期租約持有人。

中國

城市地區國有土地使用權出讓及轉讓的制度根據城鎮土地條例實施。根據該制度，所有本地及外資公司、企業及其他組織及個人，除法律另有規定外，均可根據中國法律取得土地使用權以開發及運營物業。

根據城鎮土地條例，縣級或以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同將土地使用權以特定用途及一定期限出讓予土地使用人，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年限根據土地用途而定。該年限通常如下：

- 住宅用途可長達70年；
- 工業用途可長達50年；
- 教育、科技、文化、公共衛生及體育用途可長達50年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達40年；及
- 綜合用途或所有其他用途可長達50年。

於出讓年限屆滿後，土地使用人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合同及支付一筆土地出讓金。倘出讓年限未獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家且毋須作出補償。根據《中華人民共和國民法典》，當住宅建設用地(但非其他)土地使用權屆滿時，將自動續期。

香港

由於歷史原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。《基本法》第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定或續期的超越1997年6月30日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。《基本法》第121條規定於1985年5月27日至1997年6月30日期間批出或原並無續期權利而獲得續期，並已延長超越1997年6月30日但不遲於2047年6月30日到期的所有政府租約，自1997年7月1日起，政府承租人毋須向香港政府支付任何額外地價，但須支付按有關房地產的差餉租值3%計算的年租。

早期的政府租賃條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的政府批地會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府租契中提出一項轉讓限制－承批人須遵從政府租契中的所有積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，方可出售／轉讓所開發項目的任何個別單位或停車位。倘並無獲得滿意證明書，承批人僅可在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

中國

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。根據於2007年11月1日生效的土地使用出讓規定，作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的物業的土地使用權僅可以招標、拍賣及掛牌方式出讓。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘適用法律及法規未規定該土地須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可遞交有關當地部門，以簽發土地使用證作為出讓土地使用權的證明。

於2007年9月，國土資源部進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓。僅在受讓人全部繳付土地出讓合同項下的土地出讓金後，才可申請辦理土地登記及取得土地使用證。此外，土地使用證不得按土地出讓合同所支付的土地出讓金比例分割發放。

在任何限制的規限下，已取得出讓土地使用權的人士可按出售、交換或餽贈方式將該土地使用權轉讓。轉讓土地的土地使用權年限為出讓合同的原年限減去原受讓人已享有的年限。

香港

香港的若干政府租契及若干法例載有政府有權在批地期限屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的房地產可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司合法實體。根據《印花稅條例》(香港法例第117章)，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。根據上述條例：(i)倘任何個人或公司(不論註冊成立地點)於2012年10月27日或之後獲得並於36個月內轉售的任何住宅物業，須按物業的不同持有期(最長為36個月)的不同稅率(最高為申報代價或市值的20%)在現有從價印花稅(「**從價印花稅**」)上繳交特殊印花稅；(ii)倘任何人士(包括有限公司)於2012年10月27日後獲得住宅物業，除現有從價印花稅外，須按代價或市價的15%繳納買家印花稅，惟香港永久性居民或適用其他豁免者則除外；(iii)倘任何個人或公司於2016年11月5日或之後簽訂任何出售協議以獲得任何住宅物業，則將按住宅物業代價或價值(以較高者為準)的15%的統一稅率繳納從價印花稅，惟獲得特殊豁免或免除則除外(例如買方為並無於香港任何其他住宅物業擁有任何權益的香港永久居民)；(iv)除非獲得特殊豁免或另有規定，根據於2017年4月12日或之後簽訂的單一文據收購超過一項住宅物業將須按15%的統一稅率繳納從價印花稅，即使買方為香港永久居民且在收購時代表其本身行事而非香港其他住宅物業的任何權益的實益擁有人；及(v)在立法會通過有關修訂條例草案的情況下，就於2020年11月26日或之後簽訂的買賣協議而言，非住宅物業交易的從價印花稅率高達4.25%。

中國	香港
土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓予受讓人。該轉讓必須正式向有關地方土地機關登記，並獲發新土地使用證，而原土地使用證將被暫停使用。 根據城市房地產法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件： • 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地業權證書； • 根據土地出讓合同的條款對該土地進行投資或開發； • 倘投資或開發涉及房屋建設工程，則必須完成投資或開發總額的25%以上； • 倘投資或開發涉及成片土地，則必須符合工業或其他建設用地的使用條件；及 • 倘涉及已竣工的房屋，則必須取得房屋業權證書。	

中國

物業的業主委員會

根據《物業管理條例》，經合共持有建築物專有部分面積佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解僱物業管理公司。倘開發商於業主成立業主大會正式聘用物業管理企業前聘用物業管理企業，應與相關房地產管理企業訂立書面籌建期物業管理服務合同。

香港

分層所有權

分層所有權在香港的多層建築物中較為常見。該結構源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整片土地及於該土地上的發展項目在名義上分為若干不可分割份數。每個單位的業主持有獲分派的若干不可分割份數連同持有、使用、佔用及享用該單位的獨家權利。發展項目的所有業主屆時共同使用發展項目中擬用作公共用途的公共部分及公共設施。發展項目的獲授權人士通常在參考各單位的樓面面積後作出該等不可分割份數的分配。緊隨該發展項目的首個單位獲轉讓後，開發商、單位的首位買家及發展項目的物業管理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議(「**公共契約**」)的文件，列出該發展項目的共同業主互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要針對發展項目單位業主基於公共契約訂立的私人合同安排。監管建築物管理的法例為《建築物管理條例》，該法例在防範開發商在公共契約內加入不公平條款及為公共契約內的強制性條款制定框架方面亦扮演重要角色，從而規管發展項目的單位共同業主及物業管理人的權利及責任及該發展項目的管理事宜。公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的政府租契通常規定公共契約的條款須經地政總署批准。

中國

所有權證

在中國，土地或房屋權益須在政府部門登記並獲得證明。土地登記指由相關主管部門向土地使用人簽發土地使用證，以證明該土地使用人已取得該土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向業主簽發房屋所有權證或房地產權證，以證明該業主已取得該房屋的房屋所有權。過去，大多數城市的土地及房屋登記制度相互獨立，證書名稱亦不相同。於2014年11月24日，國務院頒佈《不動產登記暫行條例》，以整合登記制度。因此，地方政府須設立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，於登記完成後出具的證書已更名為「不動產權證書」。然而，此前出具的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證仍然有效。

根據《登記規則》及《房屋登記辦法》，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

中國的土地及房屋登記制度已合併。各縣須設立統一的房地產登記處，負責其司法權區內的土地及房屋登記。

香港

土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契約註冊」制度，由《土地註冊條例》所規管。在香港，影響房地產的文件會送交土地註冊處註冊登記。

土地註冊處存置記錄香港房地產權益的公開土地登記冊。登記並不能證明註冊為業主的相關人士擁有該物業的良好業權。契約註冊制度只是將註冊文件分優先次序，而所有註冊文件均會成為公開記錄。如要核實個別人士對特定物業是否擁有良好及可出售的業權，應尋求有關所有權檢查的法律意見。

於2004年，香港通過《土地業權條例》（香港法例第585章）。新業權註冊制度將現行的契約註冊制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。然而，新制的實施日期仍未有定案。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

中國	香港
	證明物業業權 在業權註冊制度實際生效前，業主對物業的業權需透過查核業權契約的真確本(如只牽涉特定物業)或業權契約核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前所有人，且無業權負擔。 監管香港房地產轉易的法例為《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)。該條例於1984年實施。該條例採納自有關房地產轉易的相關英國法規及各種普通法原則。除該條例外，法院裁決對決定物業業權是否良好亦起到重要作用。

中國

中國的租契／租賃

城鎮土地條例及城市房地產法准許將出讓的土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有特定條文的租賃合同，其中規定人均租住樓面面積不得低於建築物所在地的當地人民政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽台或地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在市或縣人民政府建設(或房地產)主管部門辦理登記備案。租賃合同續期或終止或登記備案內容如發生任何變化，業主及租戶應當在發生續租、終止或變化後三十日內，到建設(或房地產)主管部門辦理登記備案的延續、註銷或者變更手續。

《中華人民共和國民法典》規定(其中包括)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃合同，而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃合同仍有效且具有約束力。倘業主有意出售租賃合同下的租賃物業，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該租賃物業。

租戶必須根據租賃合同準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖久租金，而違約租戶如未能在指定時限前付款，則業主可終止租賃合同。

香港

香港的租契／租賃

監管香港租賃及出租地產事宜的主要法例為《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)(「**租務條例**」)。於2004年租務條例修訂前根據前體制，住宅租戶只要願意繳付市場價值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)於2004年7月9日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再在租賃屆滿給予租戶任何法定遷出通知書以終止租賃，惟租約另有明確規定者除外。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租戶施加廣泛責任甚為常見，這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物中心)、將物業維持在良好的狀況、不得將物業轉租以遵守公共契約、批地文件、相關條例及其他政府規定。業主的責任通常限於提供「寧靜享用」的物業(簡而言之，指不干預租戶於租契下的權利)、支付政府地租及維修物業結構的責任。業主或租客可提起法律程序，以強制執行彼等於租約項下的權利。

年期超過三年的租賃應以契約形式訂立，否則可能會被判定無效。年期超過三年的租賃亦須向土地註冊處登記，否則其可能被土地業權繼承人終止。另外，如果租客有續租權，根據普通法案例定下的裁決，即使原租期或續租期不超過三年，租戶應將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兑換成外匯。中國人民銀行管理下的國家外匯局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，包括執行外匯管制法規。

於1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲國家外匯局的批准，但資本項目在大多數情況下仍須獲國家外匯局批准或註冊。外匯管理條例其後於1997年1月14日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。於2008年8月1日，國務院進一步修訂外匯管理條例，自2008年8月5日起生效。經修訂的外匯管理條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有合法、真實的交易基礎，個人及實體可根據國家外匯局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定外，保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎國家外匯局或其分局的批准或註冊而定。資本項目外匯或結匯資金應當按照符合國家外匯局規定的方式使用，而國家外匯局或其分局獲授權監管資本項目外匯或結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行以市場供求為基礎的有管理的浮動匯率制度。境內個人或實體進行海外直接投資或從事有價證券及衍生金融產品的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》(「**結匯規定**」)，自1996年7月1日起生效。結匯規定取代了《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兑換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，中國人民銀行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。方案允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行開立用於經常項目外匯收支的外匯結算賬戶及用於資本項目外匯收支的外匯專用賬戶。

於2006年9月1日，建設部及國家外匯局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(其根據《國家外匯管理局關於廢止和修改涉及註冊資本登記制度改革相關規範性文件的通知》於2015年5月4日修訂)。該通知指出：(i)從境外匯入購房款，由指定外匯銀行對境外購房者進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民

幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出，須由指定外匯銀行進行審核確認；(ii)境外購房者出售所購中國境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出，須經國家外匯局地方分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業未取得土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，國家外匯局不予辦理外債登記及外債結匯核准。請亦注意，外商投資房地產企業承擔外債的資格受到當局對其成立日期的進一步限制，即於2007年6月1日或之後成立的外商投資房地產企業不允許向國家外匯局登記外債，因此無法借入外債，而在滿足若干法定條件後，任何在2007年6月1日之前成立的外商投資房地產企業仍可在其投資總額與註冊資本之間的差額範圍內借入外債。

就外商直接投資方面而言，國家外匯局多年來亦發佈並修訂一系列外商直接投資外匯管理的通知及規定。目前有效的外商直接投資有關的國家外匯局規定包括但不限於(i)於2013年5月10日發佈的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》；(ii)於2015年2月13日頒佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》；(iii)於2015年3月30日頒佈的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》及(iv)於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》。根據該等國家外匯局規定，(i)國家外匯局不再處理外商直接投資的外匯登記。相反，外商直接投資的外匯登記可由指定的外匯銀行直接辦理；(ii)倘外匯資金的出資已由國家外匯局地方分局確認，則該外商投資企業可根據其運營需要於其銀行將該等外匯資本轉換為人民幣；及(iii)外商投資企業轉換其外匯資金所取得的人民幣資金僅使用在經其批准的業務範圍內或經法律另行批准的其他目的，而不得(i)直接或間接用於批准的業務範圍外或法律禁止的目的；(ii)直接或間接用於證券投資或任何其他投機性投資；(iii)用於向非關聯公司提供貸款，惟作為批准業務範圍的一部分提供則除外；(iv)用於建造或購買非自用目的的房地產(房地產企業除外)。

1. 備查文件

直至[**編纂**]前的正常辦公時間內，以下協議及文件副本可於房託管理人辦事處(地址為香港中環永和街23-29號俊和商業中心14樓2A室)免費查閱：

(a) 信託契約；

(b) 前身集團的會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(c) 前身集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月的經審計匯總財務報表；

(d) 未經審計備考財務資料的報告及與其有關的申報會計師報告，全文載於本文件附錄二；

(e) 房託管理人就溢利預測發出的函件、核數師就溢利預測發出的函件、聯席上市代理人就溢利預測發出的函件及獨立物業估值師就租金收入預測發出的函件，全文載於本文件附錄三；

(f) 獨立物業估值師的估值報告，全文載於本文件附錄四；

(g) 市場顧問就其市場研究報告發出的函件，全文載於本文件附錄五；

(h) 建築測量師就其建築測量報告發出的函件，全文載於本文件附錄六；

(i) 房託管理人採納的企業管治政策；

(j) 本文件「重大協議及其他文件」一節所述的各項協議；

(k) 本文件「專家」一節所述的同意書；及

(l) 受託人確認不反對項目公司的董事會委任及組成的函件。

此外，信託契約副本將於基金單位於聯交所[**編纂**]期間的正常辦公時間內在上述房託管理人的註冊辦事處可供免費查閱。

2. 知識產權

根據商標許可協議所載條款及條件並在其規限下，於最後實際可行日期，寶龍集團發展向房託管理人(以寶龍房託基金的管理人身份)授出權利及特許權，以其名義及就寶龍房託基金業務及為寶龍房託基金利益使用以下商標：

編號	商標	擁有人	擁有人註冊地點	註冊號碼	類別	期限
1	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	1491792	35	2030年12月13日
2	POWERLONG 宝龙	寶龍集團發展	中國	1503954	35	2031年1月6日
3	POWERLONG 宝龙	寶龍集團發展	中國	4442908	35	2028年10月27日
4	宝龙城 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18797536	35	2028年10月13日
5	宝龙广场 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18798176	35	2028年10月13日
6		寶龍集團發展	中國	30155923	35	2029年4月20日
7	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	11096867	36	2023年11月6日
8	宝 龙	寶龍集團發展	中國	14596333	36	2027年12月13日
9	宝龙广场 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18798253	36	2027年5月20日

編號	商標	擁有人	擁有人註冊地點	註冊號碼	類別	期限
10		寶龍集團發展	中國	14596334	36	2026年4月6日
11	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	11096879	37	2023年11月6日
12	POWERLONG 宝龙	寶龍集團發展	中國	4442896	37	2028年8月27日
13	宝龙城 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18797710	37	2027年2月6日
14	宝龙广场 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18798240	37	2027年2月6日
15	One 宝龙一城	寶龍集團發展	中國	18798361	37	2027年12月6日
16		寶龍集團發展	中國	18795756	37	2027年2月6日
17		寶龍集團發展	中國	30141603	41	2029年4月20日
18	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18795272	42	2028年2月6日
19		寶龍集團發展	中國	31184886	42	2030年5月6日
20	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	3657327	43	2025年11月13日

編號	商標	擁有人	擁有人註冊地點	註冊號碼	類別	期限
21	POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18795335	43	2027年2月6日
22		寶龍集團發展	中國	3657326	43	2025年11月20日
23	宝龙城 POWERLONG	寶龍集團發展	中國	18798067	45	2027年2月20日
24	POWERLONG 宝龙广场	寶龍集團發展	中國	31179210	45	2030年3月27日

3. 專家資格及同意書

在本文件內提供意見的專家資格如下：

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司	證券及期貨條例項下可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中銀國際亞洲有限公司	證券及期貨條例項下可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下的執業會計師、香港法例第588章財務匯報局條例項下的註冊公眾利益實體核數師
中倫律師事務所	中國法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司	行業顧問
	有關寶龍房託基金的關連人士交易之獨立物業估值師
第一太平戴維斯工程顧問有限公司	建築測量顧問

上述各實體已就本文件的刊發發出同意書，同意按其中所載形式及內容載入其報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或有關概要(視情況而定)及／或其中所載對其名稱的引述，且並無撤回其同意書。

4. 其他事項

於最後實際可行日期：

(a) 概無董事或名列本附錄第3段的任何人士於寶龍房託基金的發起，或於緊接本文件刊發日期前兩年內由前身集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產或建議由寶龍房託基金或其控制的任何公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；

(b) 概無董事或名列本附錄第3段的任何人士在於本文件刊發日期仍然有效且對寶龍房託基金的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益；

(c) 除與[**編纂**]有關及本文件「[**編纂**]」一節所披露者外，名列本附錄第3段的任何人士概無：

(i) 於任何基金單位或寶龍房託基金所控制的任何公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或

(ii) 擁有任何可認購或提名他人認購寶龍房託基金證券的權利(不論是否可合法強制執行)；

(d) 於本文件刊發日期前兩年內並無向寶龍房託基金的任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何證券或款項或利益；

(e) 並無由寶龍房託基金或其控制的任何公司向任何董事或為任何董事的利益授出或提供任何尚未償還的貸款或擔保；

(f) 概無董事或彼等的聯繫人就房託基金物業於五大租戶擁有任何擁有權權益；

(g) 除本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織」所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，寶龍房託基金並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足的基金單位以換取現金或現金以外的代價；

(h) 除與[**編纂**]有關外，概無就已發行基金單位設置認購權或同意有條件或無條件增設認購權；

(i) 除本文件「寶龍房託基金的重組、架構及組織」所披露者外，寶龍房託基金並無發行或同意發行任何創始人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；

(j) 寶龍房託基金的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所[**編纂**]或買賣，亦無正尋求或建議尋求批准任何其他[**編纂**]或買賣；

(k) 寶龍房託基金並無已發行的可轉換債務證券；

(l) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，並無任何董事、準董事、發起人、名列本附錄第3段的任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或寶龍房託基金或其控制的任何公司的股份或借貸資本有關的任何其他人士，獲授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；

(m) 並無任何關於放棄或同意放棄日後股息的安排；及

(n) 於過去12個月內前身集團的業務並無出現可能對或已對前身集團的整體財務狀況構成重大影響的中斷。