

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

Powerlong Commercial Management Holdings Limited 寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9909)

須予披露及關連交易

收購於上海的辦公大樓

交易

於2022年5月11日(交易時段後)，上海商盛(本公司的全資附屬公司)與寶龍富閩訂立協議，據此，上海商盛有條件同意向寶龍富閩購買物業，代價為人民幣867,699,672元。

物業為一幢位於中國上海市寶山區樓高24層的辦公大樓，總建築面積約34,987.89平方米。於本公佈日期，包含物業的整幢辦公大樓已出租予承租人，自2020年6月28日至2030年6月27日止(包括首尾兩天)為期10年。

上市規則涵義

於本公佈日期，寶龍富閩為本公司控股股東寶龍控股的全資附屬公司。因此，寶龍富閩為本公司的關連人士，而交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，交易構成本公司一項須予披露交易並須遵守上市規則第14章申報及公佈的規定，亦構成本公司一項關連交易並須遵守上市規則第14A章申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准交易。

由全體獨立非執行董事(即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載列(其中包括)交易的進一步資料、物業估值報告、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料的通函預期將於2022年6月14日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製及落實將予載入通函的資料。

由於完成交易須待達成條件後方可作實，交易未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於2022年5月11日(交易時段後)，上海商盛(本公司的全資附屬公司)與寶龍富閩訂立協議，據此，上海商盛有條件同意向寶龍富閩購買物業，代價為人民幣867,699,672元。

協議的主要條款載列如下：

協議

日期

2022年5月11日

訂約方

- (i) 上海商盛(本公司的全資附屬公司)，作為買方；及
- (ii) 寶龍富閩(寶龍控股的全資附屬公司)，作為賣方。

主體事項

根據協議，上海商盛有條件同意購買而寶龍富閩有條件同意出售物業，乃一幢位於中國上海市寶山區樓高24層的辦公大樓，總建築面積約34,987.89平方米。於本公佈日期，包含物業的整幢辦公大樓已出租予承租人，自2020年6月28日至2030年6月27日止(包括首尾兩天)為期10年。於完成交易後，寶龍富閩與承租人應以上海商盛為受益人，轉讓並更替其於現有租賃協議下有關物業的所有權利及義務。有關物業的進一步詳情載列於本公佈「物業的資料」一節。

協議為載列買賣物業的主要商業條款的框架協議。上海商盛與寶龍富閩應於達成條件後10個營業日內參照中國相關房地產交易監管機構的規定訂立正式的商品房地產產品買賣協議(「**買賣協議**」)。買賣協議僅可載列在各重大方面與協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文，除非訂約方另行協定且須遵守適用的上市規則。

代價

上海商盛就購買物業的應付代價為人民幣867,699,672元(「**代價**」)，相當於每平方米人民幣24,800元。代價乃由上海商盛與寶龍富閩參考(其中包括)(i)由獨立專業估值師根據直接比較法所評估於2022年5月10日的估值約人民幣929.40百萬元，乃經計及市場上可得的可比銷售交易；(ii)鑑於一次性購買物業整幢大樓而對估值的協定折讓；及(iii)節省寶龍富閩透過第三方代理在市場上出售物業而產生的銷售代理費及營銷費用後經公平磋商釐定。

代價應由上海商盛按以下方式以現金支付：

- (i) 金額人民幣86,769,967.20元(相當於代價的10%)應於簽訂協議後10個營業日內支付予寶龍富閩作為保證金(「**保證金**」)。保證金於完成交易後應被視為代價的部分付款。倘協議因任何原因而終止，則保證金應於協議終止後10個營業日內退還予上海商盛(不計利息)；
- (ii) 金額人民幣173,539,934.40元(相當於代價的20%)應於簽訂買賣協議後10個營業日內支付予寶龍富閩(「**首期付款**」)；及
- (iii) 金額人民幣607,389,770.40元(相當於代價的餘額)應於簽訂買賣協議後20個營業日內一次性支付予寶龍富閩。

預期代價將由本集團的內部資源撥付。

寶龍富閩的物業原始成本估計為約人民幣422.76百萬元，相當於寶龍集團就開發物業所產生的物業應佔土地成本及建築成本。

產權負擔

物業已被質押予若干商業銀行作為寶龍富閩銀團貸款的抵押品。寶龍富閩已承諾就協議項下擬出售物業予上海商盛取得相關銀行同意，並於完成交易後促使解除有關質押。

先決條件

交易須待獨立股東以上市規則第14A章所規定的方式批准後方可作實(「條件」)。

倘條件於2022年9月30日(或訂約方可能書面同意的其他日期)或之前未獲達成，協議將自動終止。

由於完成交易須待達成條件後方可作實，交易未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

完成

上海商盛與寶龍富閩應於達成條件後10個營業日內訂立買賣協議。於上海商盛支付首期付款後20個營業日內，寶龍富閩應交付物業予上海商盛。於上海商盛全數支付代價後10個營業日內，寶龍富閩應向中國相關房地產管理機構就物業提交產權轉讓登記申請。

物業的資料

物業包括一幢樓高24層的辦公大樓，總建築面積約34,987.89平方米。物業位於中國上海市寶山區同濟路669號並鄰近上海軌道交通3號線寶楊路站。物業(稱為寶楊寶龍廣場7號樓)為寶龍集團於寶楊的商業發展項目的一部分，總佔地面積約59,793.80平方米，用作商業、辦公、酒店及服務式公寓用途並已於2019年12月開業。物業的大樓內合共有168個辦公室單位，每個單位的大小約為185至235平方米。

物業的整幢辦公大樓已根據一份租賃協議出租予承租人，自2020年6月28日至2030年6月27日止(包括首尾兩天)為期10年(「期限」)。承租人有權選擇於期限屆滿後另行重續租賃至少兩年。承租人根據租賃的應付租金於期限第4、7及10個年度開始時增加6%，而承租人於期限第1個年度可享有6個月免租期，於期限第2及3個年度各年可享有2個月免租期，及於期限第4至9個年度各年可享有1個月免租期。於本公佈日期，租賃正處於期限的第2年。承租人於期限第1個年度及當前年度的已付／應付年度租金分別約為人民幣16.60百萬元及人民幣27.67百萬元。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)承租人的業務範圍包括企業管理諮詢、會議及展覽服務、自有設備租賃、市場營銷策劃、物業管理、日用品銷售、停車場管理及非居住房地產租賃；(ii)承租人為蘇州火炬的全資附屬公司，而蘇州火炬由華夏幸福基業股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600340)擁有51%權益；及(iii)承租人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

理由及裨益

物業位於具戰略優勢的中國上海市寶山區，方便前往鄰近的上海軌道交通3號線及綜合商業設施。物業已出租予承租人，為期10年，可為本集團產生租金收入至2030年。本公司認為，交易乃本集團以優惠價格收購高質量資產的機遇，具有資本收益潛力並可拓寬本集團的收入來源。

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,991.6百萬元，而本集團於過往三年的經營活動一直產生現金流入淨額以為其營運提供資金。因此，本集團仍有盈餘現金收購物業，其可為本集團提供穩定的租金收入來源，產生高於中國一般銀行存款利率的回報率，並保持本集團資產的價值免受通脹影響，而就現金流量管理的角度而言，交易將不會影響本集團的整體流動資金且完全不會影響其營運。

近年來，隨著本集團的快速發展及增長，本集團目前位於中國上海市閔行區的總部已滿員且本集團已將其部分員工遷往上海其他地點。因此，本集團有需要在上海的適合地點擴大其整體辦公空間，以符合成本效益的方式迎合其不斷增加的勞動力。此外，寶楊寶龍廣場乃本集團智慧商業業務的關鍵試點項目，原因是本集團所有智慧商業產品及服務均於寶楊寶龍廣場率先試行及實施。根據本公司目前的估計，將員工遷往該物業將減少本集團因租賃第三方辦公空間而產生的持續租金開支，從而為本集團節省整體成本，其可超過物業因部分轉為自用而導致租金收入的潛在減少。鑑於以上所述，本公司認為，該物業為潛在的容納本集團智慧商業業務營運及研發功能的絕佳選擇。本集團目前擬收回物業最多兩層的辦公空間作自用，惟有待與承租人進行進一步磋商。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於收到獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，協議項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但乃按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公佈日期，寶龍富閩為本公司控股股東寶龍控股的全資附屬公司。因此，寶龍富閩為本公司的關連人士，而交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，交易構成本公司一項須予披露交易並須遵守上市規則第14章申報及公佈的規定，亦構成本公司一項關連交易並須遵守上市規則第14A章申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

一般資料

於本公佈日期，(i)執行董事許華芳先生(許華芬女士的胞弟及許華琳女士的堂兄)持有寶龍控股已發行股份約14.66%；(ii)非執行董事許華芬女士(許華芳先生的胞姐及許華琳女士的堂姐)持有寶龍控股已發行股份約6.96%；(iii)非執行董事許華琳女士(許華芳先生及許華芬女士的堂妹)持有寶龍控股已發行股份約0.38%；及(iv)執行董事兼本公司行政總裁陳德力先生為寶龍控股的聯席總裁。因此，許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生各自於協議項下擬進行的交易中被視作擁有重大利益，並已放棄就批准訂立協議的董事會決議案表決。

本公司將召開股東特別大會，以就訂立協議及其項下擬進行的交易尋求獨立股東批准。寶龍控股、許華芳先生、許華芬女士、許華琳女士及陳德力先生以及彼等各自的聯繫人(包括寶龍地產(維京)控股有限公司、匯鴻管理有限公司、藍天控股有限公司、陳德力先生、Tricor Trust (Hong Kong) Limited及鷹翔企業有限公司，於本公佈日期，彼等合共持有473,100,000股股份，佔本公司已發行股本約73.59%)須就有關批准該等事宜的決議案在股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載列(其中包括)交易的進一步資料、物業估值報告、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料的通函預期將於2022年6月14日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製及落實將予載入通函的資料。

所涉訂約方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團為中國一家領先的，從事商業運營服務及住宅物業管理服務的服務供應商。

上海商盛為本公司的全資附屬公司，主要從事投資管理諮詢、企業管理諮詢及物業管理。

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

寶龍富閩為寶龍控股的全資附屬公司，主要從事房地產開發及經營、物業管理及資產管理。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指 上海商盛與寶龍富閩於2022年5月11日訂立的協議，內容有關買賣物業
「聯繫人」	指 具上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 寶龍商業管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9909)
「關連人士」	指 具上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指 具上市規則賦予該詞的相同涵義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	已告成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生)組成，以就協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，可從事證券及期貨條例下的第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，已獲委任為獨立財務顧問，就協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「承租人」	指	上海創靜企業管理有限公司，於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寶龍富閩」	指	上海寶龍富閩房地產開發有限公司，於中國成立的公司及寶龍控股的全資附屬公司
「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司
「寶龍控股」	指	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238)

「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國上海市寶山區의物業，其詳情載列於本公佈「物業的資料」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海商盛」	指	上海商盛投資管理諮詢有限公司，於中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州火炬」	指	蘇州火炬創新創業孵化管理有限公司，於中國成立的有限公司
「交易」	指	協議項下擬進行的物業買賣
「%」	指	百分比

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2022年5月11日

於本公佈日期，董事會由三名執行董事，即許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；兩名非執行董事，即許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生組成。