

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)

須予披露交易 收購有關租賃協議的使用權資產

租賃協議

董事會宣佈，本公司(作為承租人)與廈門地鐵投資(作為出租人)訂立租賃協議，內容有關租賃該等處所作本集團的物業租賃服務業務之用，自交付日期開始為期二十(20)年。該等處所為廈門地區開發中高速公共運輸系統配套的購物街及商業設施。

上市規則之涵義

由於根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將在本集團的綜合財務報表內確認為一項使用權資產，故此就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。

根據租賃協議將予確認的使用權資產的價值預期約為人民幣398.5百萬元(稅前)，乃未經審核並可能於日後作出調整。由於租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，租賃協議構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

董事會宣佈，本公司(作為承租人)與廈門地鐵投資(作為出租人)訂立租賃協議，內容有關租賃該等處所作本集團的物業租賃服務業務之用，自交付日期開始為期二十(20)年。該等處所為廈門地區開發中高速公共運輸系統配套的購物街及商業設施。

租賃協議的主要條款

租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年7月22日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 廈門地鐵投資

該等處所： 本公司根據租賃協議租賃四個商業物業項目，即將軍祠東項目、集杏海堤北項目、文灶項目及塘邊項目。所有該等項目均為廈門地區開發中高速公共運輸系統配套的購物街及商業設施。

將軍祠東項目位於中國廈門思明區，文園路與萬壽路交叉口東北側。集杏海堤北項目位於中國廈門集美區，集杏海堤166-1號。文灶項目位於中國廈門思明區，西至湖濱中路，南至禾祥東路，北至湖濱南路。塘邊項目位於中國廈門湖里區，園山北三里。

該等處所包括店舖、戶外及屋頂空間、外牆廣告位及若干停車位，總計租建築面積(「**建築面積**」)合共91,308平方米(「**平方米**」)，當中將軍祠東項目佔6,470平方米、集杏海堤北項目佔14,705平方米、文灶項目佔41,658平方米及塘邊項目佔28,475平方米。

倘實際交付的建築面積與上述訂明計租建築面積有異，則租賃協議訂約方須就此簽訂補充協議以修訂租金付款及保證金。

期限： 自交付日期開始為期二十(20)年，目前就將軍祠東項目、集杏海堤北項目、塘邊項目及文灶項目分別預期為2021年9月30日、2021年11月30日、2022年3月31日及2023年3月31日。(以上僅為預計日期，實際可能不同)

目的： 分租作本集團商業運營服務業務的一部分。

租金： 租金應包括保底租金及分成租金。

保底租金乃每三個月預付一次的應付每月每平方米協定金額，並於第4、7、10及13個租賃年度增加5%以及於第16及19個租賃年度增加6%。

分成租金視乎本集團自分租該等處所所收取的商業租金收入總額而定，並應按本集團每年自該等處所所收取的商業租金總額的協定百分比計算。分成租金按年度基準計提，並須於下一個曆年的4月30日或之前就上一曆年的應計分成租金支付。

租賃協議項下就所有該等處所整個20年租期的租金付款總額目前估算為約人民幣760百萬元(含增值稅但不包括分成租金)。預期租金將以本集團內部資源撥付。

管理及其他雜項費用： 本公司須負責應付廈門地鐵投資指定相關物業管理公司有關該等處所的若干管理費、維修及維護費以及其他雜項開支，並須受本公司與該等物業管理公司將予訂立的相關物業管理協議的條款及條件所限。

本公司亦須負責該等處所內的公共通道、綠化及其他配套設施的管理及維護。

保證金： 本公司需根據租賃協議支付保證金人民幣9,313,416元，當中50%於本公佈日期已以現金支付，而餘額則將以銀行擔保的方式支付。保證金(於扣除未償還租金或其他費用及開支(如有)後)須於本公司在租賃協議屆滿或終止時歸還該等處所後的30個營業日內退還予本公司。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議於其租期開始後(即自交付日期起生效)確認使用權資產，其乃按租賃協議期內應付租金總額的現值(採用增量借款利率貼現)計量。本公司預期於租賃協議期限開始後確認的有關使用權資產價值為約人民幣398.5百萬元(稅前)。股東應注意資產的價值未經審核及可能於日後作出調整。

訂立租賃協議之理由及裨益

作為商業運營服務業務的一部分，本集團管理及經營零售商業物業的多元化組合，包括商場及購物街，目標消費者、物業位置及面積以及物業類型不一，其中包括為位於購物街及商場內的單位提供物業租賃服務。本集團向業主租賃購物街單位及商場，並分租予租戶，而本集團從中獲得租金收入。本集團已於2021年6月29日在公開招標中提交對該等處所租賃的投標申請，隨後簽訂租賃協議有助於本公司滿足其業務需求，有利於本公司的業務發展。

租賃協議的條款(包括該等處所的租金及其他付款條款)乃參考當時市場條件及附近可資比較處所的現行市場租金，以及商業運營服務業務於廈門地區的業務發展機遇及未來前景後，按公平磋商達成。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃本集團於日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東的整體利益，而租賃協議的條款及據此擬進行交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理。

訂約方資料

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

截至本公佈日期，廈門地鐵投資為一家於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業開發及物業管理。其由廈門軌道交通集團有限公司全資擁有，而廈門軌道交通集團有限公司由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會(國有企業)及國開發基金有限公司(國家開發銀行的全資附屬公司)分別擁有約87.74%及約12.26%股權。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門地鐵投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將在本集團的綜合財務報表內確認為一項使用權資產，故此就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。

根據租賃協議將予確認的使用權資產的價值預期約為人民幣398.5百萬元(稅前)，乃未經審核並可能於日後作出調整。由於租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，租賃協議構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

補救措施

本公司確認，由於截至租賃協議日期，租賃資產尚未交付，租賃協議的租期尚未開始，使用權資產尚未在本公司的綜合財務報表內確認，故此延遲了就租賃協議作出通知及公佈。因此，截至租賃協議日期，本公司當時並不認為訂立租賃協議會構成本公司須予公佈的交易，繼而於訂立租賃協議時遺漏遵守上市規則的規定。

今後，為確保遵照上市規則規定依時作出披露，本公司已採取下列補救措施：

- (i) 本公司已向其業務部僱員發出指引信，提醒並闡釋上市規則的相關規定，和上市規則所規定的有關須予公佈交易的申報程序，以及於簽立任何租賃協議前識別有關交易的重要性；
- (ii) 本公司法務部應繼續監督並注視本公司持續遵守上市規則的規定；及
- (iii) 本集團將安排培訓課程，教導有關須予公佈交易的遵守規例規定以及比例測試的計算方法，務求本公司提升企業管治水平，加強內部監控程序。

董事認為上述措施能有效防止日後發生同類事件。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶龍商業管理控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「交付日期」	指	交付該等處所日期
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「租賃協議」	指	本公司與廈門地鐵投資訂立日期為2021年7月22日有關租賃該等處所的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等處所」	指	本集團根據租賃協議將予租賃的四個商業物業項目，誠如本公佈「租賃協議的主要條款—該等處所」所述

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股股份
「股東」	指	本公司已發行股本中的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值稅」	指	中國增值稅
「廈門地鐵投資」	指	廈門地鐵上蓋投資發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，是獨立於本公司的第三方
「%」	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，2021年8月23日

於本公佈日期，執行董事為許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；非執行董事為許華芬女士及許華琳女士；以及獨立非執行董事為伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士。