

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)

持續關連交易 終止現有框架協議及 訂立新框架協議

茲提述現有住宅物業管理服務框架協議、現有商業運營服務框架協議以及現有公共區域及廣告位管理服務框架協議，期限將於2021年12月31日屆滿。現有框架協議的詳情載於本公司日期為2019年12月16日的招股章程的「關連交易」內。

董事會欣然宣佈，於2021年9月8日(交易時段後)，本公司與寶龍控股訂立新住宅物業管理服務框架協議、新商業運營服務框架協議以及新公共區域及廣告位管理服務框架協議。

現有框架協議應於新框架協議生效日期當日終止。新框架協議應於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可生效。

上市規則涵義

基於各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及根據上市規則第14.07條計算的適用百分比比率，各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)尋求獨立股東批准。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就新框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

通函

一份載列(其中包括)(i)新框架協議的進一步資料；(ii)股東特別大會通告；(iii)獨立財務顧問就新框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)獨立董事委員會就此向獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行的情況下盡快向股東寄發。目前預期將於2021年9月30日或之前向股東寄發通函。

背景

茲提述現有住宅物業管理服務框架協議、現有商業運營服務框架協議以及現有公共區域及廣告位管理框架服務協議，期限將於2021年12月31日屆滿。現有框架協議的詳情載於本公司日期為2019年12月16日的招股章程的「關連交易」內。

董事會欣然宣佈，於2021年9月8日(交易時段後)，本公司與寶龍控股訂立新住宅物業管理服務框架協議、新商業運營服務框架協議以及新公共區域及廣告位管理服務框架協議。

現有框架協議應於新框架協議生效日期當日終止。新框架協議應於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可生效。

持續關連交易及其各自的年度上限

A. 住宅物業管理服務

以下載列新住宅物業管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2021年9月8日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據新住宅物業管理服務框架協議，本公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)寶龍集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及寶龍集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務(「住宅物業管理服務」)。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

年度上限： 訂約方已同意新住宅物業管理服務框架協議項下就提供住宅物業管理服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	146.6 ^(附註)
2022年	238.2
2023年	335.9

附註：包括於生效日期前根據現有住宅物業管理服務框架協議擬提供的住宅物業管理服務。

提供住宅物業管理服務的現有年度上限

截至2021年12月31日止三個年度，根據現有住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的現有年度上限如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	53.6	48.1
2020年	63.3	62.2
2021年(直至2021年6月30日)	74.7	59.3

董事確認，直至本公佈日期，並無超出提供住宅物業管理服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新住宅物業管理服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021年6月30日止期間就提供住宅物業管理服務的實際交易金額；及(ii)預計寶龍集團及其聯繫人對住宅物業管理服務的需求後釐定，並計及涵蓋前線中介、家居檢驗、維修服務及銷售末端銷售服務的擴大服務範圍，以及由寶龍集團及／或其聯繫人開發並將由本集團管理的住宅物業總面積增加。

定價政策

本集團所收取的住宅物業管理服務費用須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)本集團就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格後釐定。服務費不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)或低於獨立第三方收取的標準費用。

新住宅物業管理服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的一般業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務。由於現有住宅物業管理服務協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供住宅物業管理服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新住宅物業管理服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務。現有住宅物業管理服務框架協議將於生效日期終止並由新住宅物業管理服務框架協議取代。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，(i)新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及／或其聯繫人之間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；及(ii)新住宅物業管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

B. 商業運營服務

以下載列新商業運營服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2021年9月8日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據新商業運營服務框架協議，本公司同意向寶龍集團及／或其聯繫人就寶龍集團及／或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「商業運營服務」)。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

年度上限： 訂約方已同意新商業運營服務框架協議項下就提供商業運營服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	359.8 ^(附註)
2022年	495.4
2023年	695.2

附註：包括於生效日期前根據現有商業運營服務框架協議擬提供的商業運營服務。

提供商業運營服務的現有年度上限

截至2021年12月31日止三個年度，根據現有商業運營服務框架協議提供商業運營服務的現有年度上限如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	222.8	202.4
2020年	267.2	266.7
2021年(直至2021年6月30日)	320.7	173.7

董事確認，直至本公佈日期，並無超出提供商業運營服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新商業運營服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021年6月30日止期間就提供商業運營服務的實際交易金額；及(ii)預計寶龍集團及其聯繫人對商業運營服務的需求及寶龍集團及其聯繫人於2021年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加後釐定。

定價政策

本集團所收取的商業運營服務費用須經公平磋商並參考(i)物業位置及面積；(ii)提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)本集團向獨立物業開發商提供類似服務的價格後釐定。

新商業運營服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的一般業務過程中向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。由於現有商業運營服務框架協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供商業運營服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新商業運營服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務。現有商業運營服務框架協議將於生效日期終止並由新商業運營服務框架協議取代。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，(i)新商業運營服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及/或其聯繫人之間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；及(ii)新商業運營服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

C. 公共區域及廣告位管理服務

以下載列新公共區域及廣告位管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2021年9月8日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍控股。

主體事項： 根據新公共區域及廣告位管理服務框架協議，本公司同意管理由寶龍集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租(「公共區域及廣告位管理服務」，連同住宅物業管理服務及商業運營服務統稱為「該等服務」)。

為減少本集團與寶龍集團及其聯繫人的持續關連交易金額，本集團及寶龍集團及其聯繫人已同意自2019年1月1日起採用以下公共區域及廣告位管理安排，據此，本集團將向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位，並管理該公共區域及廣告位。根據該安排，本集團將每年向寶龍集團及其聯繫人支付租金，而從公共區域及廣告位管理所產生的收入，以及從獨立第三方客戶收取的收入並不構成本集團的持續關連交易。本集團相信，該安排將會為其帶來更大的靈活性及自主權，以管理公共區域及廣告位及採取措施進一步提高服務質素，以換取更高的收入。

期限： 自生效日期起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。

年度上限： 訂約方已同意新公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就提供公共區域及廣告位管理服務的年度交易金額不應超出以下年度上限：

截至12月31日止年度	建議年度上限 (人民幣百萬元)
2021年	106.8 (附註)
2022年	147.5
2023年	191.0

附註：包括於生效日期前根據現有公共區域及廣告位管理服務框架協議擬提供的公共區域及廣告位管理服務。

提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限

截至2021年12月31日止三個年度，提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限如下：

截至12月31日止年度	現有年度上限 (人民幣百萬元)	實際交易金額 (人民幣百萬元)
2019年	73.5	68.9
2020年	85.3	74.8
2021年(直至2021年6月30日)	99.2	52.2

董事確認，直至本公佈日期，並無超出提供公共區域及廣告位管理服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限。

新公共區域及廣告位管理服務框架協議建議年度上限之基準

截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考(i)本集團於截至2019年及2020年12月31日止年度以及自2021年1月1日至2021年6月30日止期間根據現有公共區域及廣告位管理服務框架協議向寶龍集團及其聯繫人實際支付的租賃費用；(ii)截至2021年9月8日的本集團在管公共區域及廣告位現有建築面積；(iii)本集團基於現有合約的預計應付費用以及基於寶龍集團及其聯繫人於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的發展計劃的本集團在管公共區域及廣告位總建築面積預期增加；及(iv)本集團與寶龍集團及其聯繫人經商業磋商得出的租賃費用預計增幅後釐定。

定價政策

本集團根據新公共區域及廣告位管理服務框架協議的應付費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似地點及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii)本集團向寶龍集團及其聯繫人租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

新公共區域及廣告位管理服務框架協議之理由及裨益

本集團一直於本集團的一般業務過程中向寶龍集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位以及提供公共區域及廣告位管理服務。由於與寶龍控股就現有公共區域及廣告位租賃安排的現有協議將於2021年12月31日屆滿及預期於截至2021年12月31日止年度就提供公共區域及廣告位管理服務的現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求，故訂立新公共區域及廣告位管理服務框架協議，以便繼續向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務。現有公共區域及廣告位管理服務框架協議將於生效日期終止並由新公共區域及廣告位管理服務框架協議取代。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，(i)新公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍集團及其聯繫人之間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；及(ii)新公共區域及廣告位管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限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，寶龍控股全資擁有的公司寶龍地產(維京)控股有限公司持有405,000,000股股份，佔本公司已發行股本約62.89%。因此，寶龍控股為本公司的控股股東及關連人士且訂立各新框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

基於各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及根據上市規則第14.07條計算的適用百分比比率，各新框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准的規定。

內部控制措施

作為一般原則，有關該等服務的個別服務協定的價格及條款將於日常業務過程中參照一般商業條款經公平磋商釐定，基準與本集團和其他獨立服務供應商進行交易者相若，而且條款不得遜於其他獨立服務供應商向本集團提供的條款。

有關本集團持續關連交易各自的定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均按照一般商業條款進行，符合本集團的定價政策，且無損本公司及股東整體利益。本集團相關人員及管理層將恒常進行檢查並評定持續關連交易項下擬進行的個別交易是否按照相關協議的條款進行，並將恒常審視就特定交易收取／支付的價格是否公平合理且符合適用定價政策。獨立非執行董事將持續審視各新框架協議項下擬進行的交易，本公司核數師亦將每年審視有關交易的定價條款及年度上限。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保各新框架協議項下擬進行的交易已經並將會按一般商業條款進行，無損本公司及股東整體利益。

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14.62%；(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6.47%；(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新框架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新框架協議的董事會決議案表決。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)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、陳德力先生及Tricor Trust (Hong Kong) Limited，於本公佈日期，彼等合共持有472,500,000股股份，佔本公司已發行股本約73.37%)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(即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)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)(i)新框架協議的進一步資料；(ii)股東特別大會通告；(iii)獨立財務顧問就新框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)獨立董事委員會就此向獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行的情況下盡快向股東寄發。目前預期將於2021年9月30日(即本公佈刊發後15個營業日內)或之前向股東寄發通函。

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。

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。

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：

「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涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)依照上市規則於股東特別大會獲獨立股東批准的日期
「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)新框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)
「現有商業運營服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2019年12月10日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議
「現有公共區域及 廣告位管理服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2019年12月10日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議

「現有框架協議」	指	(1)現有住宅物業管理服務框架協議；(2)現有商業運營服務框架協議；及(3)現有公共區域及廣告位管理服務框架協議
「現有住宅物業管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2019年12月10日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「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(即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)組成，以就新框架協議、其項下擬進行的交易及該等交易截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限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，就新框架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	於現有框架協議及新框架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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新框架協議」	指	(1)新住宅物業管理服務框架協議；(2)新商業運營服務框架協議；及(3)新公共區域及廣告位管理服務框架協議

「新商業運營服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議
「新公共區域及廣告位 管理服務框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議
「新住宅物業管理服務 框架協議」	指	本公司與寶龍控股於2021年9月8日就本集團向寶龍集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議
「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)
「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「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0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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9月8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。