

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 有關 銷售代理協議項下 支付可退回的保證金

銷售代理協議

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司上海寶龍商業已與旭輝集團訂立五份銷售代理協議，據此，上海寶龍商業須於2022年12月9日起至2023年12月30日止的初始期間，就獨家物業獨家提供銷售代理服務，經雙方相互協定可將期限延長一年。

作為取得獨家物業的獨家銷售代理權的代價，上海寶龍商業已經向旭輝集團支付保證金，金額合共約為人民幣300.0百萬元(約331.7百萬港元)。

上市規則涵義

由於有關銷售代理協議項下支付保證金的一個或多個適用百分比率(合計)高於5%但全部均低於25%，根據上市規則第十四章的規定，銷售代理協議項下支付保證金構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司上海寶龍商業已與旭輝集團訂立五份銷售代理協議，據此，上海寶龍商業須於2022年12月9日起至2023年12月30日止的初始期間，就獨家物業獨家提供銷售代理服務，經雙方相互協定可將期限延長一年。

銷售代理協議

銷售代理協議的主要條款載列如下：

日期

2022年12月9日

訂約方

- (i) 上海寶龍商業；
- (ii) 旭輝項目公司；及
- (iii) 旭輝集團公司。

獨家物業

獨家物業包括旭輝集團旗下分別位於中國南昌、合肥、昆明、江陰及洛陽的五個物業開發項目的商舖及商業場所，總建築面積(「**建築面積**」)合共為36,891.26平方米(「**獨家物業**」)。

銷售代理服務及佣金費用

上海寶龍商業須於2022年12月9日起至2023年12月30日止的期間，就獨家物業獨家提供銷售代理服務，經雙方相互協定可將期限延長一年。上海寶龍商業可就相關獨家物業的每宗成功銷售收取相當於交易價格約8%至10%的佣金費用，做法符合市場慣例。

於每六個月週期結束時，各方確認佣金費用金額後，旭輝項目公司須於五個營業日內向上海寶龍商業支付佣金費用。

保證金

作為取得獨家物業的獨家銷售代理權的代價，上海寶龍商業必須且已經向旭輝集團支付可退回的履約保證金(「**保證金**」)，金額合共約為人民幣300.0百萬元(約331.7百萬港元)。保證金以本集團的內部資源撥付。

保證金約人民幣300.0百萬元是參照獨家物業的協定價值(「協定價值」)的30%，經公平磋商釐定。協定價值是各方根據旭輝集團所訂定的獨家物業售價以及相關當地市場的可比物業的市值釐定，當中已考慮商舖及商業場所的銷售階段和質量等因素。

保證金定於協定價值的30%，主要是參照下列因素釐定：(1)從聯交所其他上市公司的同類交易觀察所得，獲取獨家銷售代理權應支付的保證金／誠意金最高可達有關物業價值的100%；(2)全數銷售獨家物業或終止銷售代理協議後，保證金將會全數退回予本集團；(3)保證金僅相當於獨家物業市值的一部分；及(4)倘本集團提出要求，旭輝集團會向本集團質押具備充足價值的資產以擔保和保證向本集團償還保證金。

保證金將按下列方式全數退回予本集團：(1)參照每六個月週期結束時確認售出的獨家物業的協定價值總額，從而每六個月調整保證金一次。旭輝集團須於每六個月週期結算完成後五個營業日內向本集團退回已售出的獨家物業所對應的保證金；及(2)保證金餘額(如有)須於銷售代理協議終止或屆滿後三個工作日內向本集團償還。

本公司認為，銷售代理協議項下支付保證金的主要風險不大，保證金可收回性潛在風險得以減輕，當中參照了(其中包括)下列因素：(1)旭輝控股自2012年11月起在聯交所上市，往績期較長，截至2022年6月30日其流動資產淨值及資產淨值狀況相對穩健；(2)保證金相當於獨家物業的一部分市值，即使市況低迷或有其他不利因素，導致獨家物業僅可低於市價出售，本集團仍能夠收回保證金；及(3)倘本集團提出要求，旭輝集團會向本集團質押具備充足價值的資產以擔保和保證向本集團償還保證金。

鑑於上文所述，本公司認為向旭輝集團支付保證金屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

理由及裨益

本公司相信，透過與旭輝集團合作就旭輝集團開發的商業物業進行銷售代理業務，本集團可進一步擴充和拓展本集團的業務，擴大本集團的收入基礎，提升本集團的盈利能力，為股東帶來更佳回報。

儘管保證金不附利息，但考慮到中國存款利率普遍較低，而本集團於過往三年的經營活動一直產生現金流入淨額為其營運提供資金，故此本公司認為(i)根據銷售代理協議提供銷售代理服務的潛在回報，會超過將保證金存放於銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入，及(ii)支付保證金對本集團的營運資金狀況及流動性不會產生任何重大不利影響。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為銷售代理協議及其項下的支付保證金安排，是在本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東整體利益，而銷售代理協議及其項下擬進行的交易(包括支付保證金)的條款乃按照一般商業條款進行，屬公平合理。

關於訂約方的資料

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。

上海寶龍商業為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供商業地產管理、物業服務、停車場管理、保潔服務、綠化養護服務、商務諮詢、市場諮詢及調查等。

於本公佈日期，旭輝集團公司及各旭輝項目公司由旭輝控股全資擁有。旭輝集團主要在中國從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務的業務。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，旭輝集團公司及各旭輝項目公司以及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關銷售代理協議項下支付保證金的一個或多個適用百分比率(合計)高於5%但全部均低於25%，根據上市規則第十四章的規定，銷售代理協議項下支付保證金構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

補救措施

本公司確認延遲了銷售代理協議項下支付保證金作出通知及公佈，此乃由於據最初理解，支付保證金並非單項交易，是銷售代理協議項下業務安排的一部分，是在本集團日常及一般業務過程中進行，屬收入性質。因此，本公司當時並不認為支付保證金會構成上市規則第十四章的須予公佈交易，繼而於訂立銷售代理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) 本公司已向業務部僱員發出指引信，提醒並闡釋上市規則第十四章的相關規定，和上市規則所規定的有關須予公佈交易的申報程序，以及於簽立任何涉及本集團支付可退回履約保證金的協議前識別有關交易的重要性；
- (ii) 本公司的資本市場及公司秘書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違規事件。

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 |
| 「旭輝集團」 | 指 | 旭輝控股及其附屬公司 |
| 「旭輝集團公司」 | 指 | 旭輝集團股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |
| 「旭輝控股」 | 指 | 旭輝控股(集團)有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00884) |

| | | |
|----------|---|--|
| 「旭輝項目公司」 | 指 | 合肥項目公司、洛陽項目公司、昆明項目公司、江陰項目公司及南昌項目公司的統稱 |
| 「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：9909) |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「合肥項目公司」 | 指 | 合肥卓正房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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 |
| 「昆明項目公司」 | 指 | 昆明和坤房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |
| 「江陰項目公司」 | 指 | 江陰和謙置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「洛陽項目公司」 | 指 | 河南昌卓房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |
| 「南昌項目公司」 | 指 | 南昌興彰置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃旭輝控股的附屬公司 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「銷售代理協議」 | 指 | 上海寶龍商業、各家旭輝項目公司與旭輝集團公司於2022年12月9日訂立的五份銷售代理協議的統稱 |
| 「上海寶龍商業」 | 指 | 上海寶龍商業地產管理有限公司，本公司一家間接全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「%」 | 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，2023年5月2日

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