

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，並表明不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

自願性公佈

收購浙江星匯商業管理有限公司之60%股權

本公佈乃由寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)自願刊發。

投資協議書

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，於2020年7月3日(交易時段後)，本公司全資附屬公司上海御龍物業管理有限公司(「上海御龍」)與一名獨立於本公司及其關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))之第三方(「轉讓方」)訂立投資協議書(「投資協議書」)，據此，上海御龍已有條件同意收購轉讓方或其實際控制人擁有浙江星匯商業管理有限公司(「目標公司」)註冊資本之60%股權(「收購事項」)。本次交易總價包括上海御龍向轉讓方支付的目標公司股權轉讓款人民幣2,160萬元及上海御龍向目標公司支付的投資款人民幣1,895萬元。

目標公司之資料

目標公司為根據中華人民共和國(「中國」)法律成立之有限公司，主要從事零售商業物業營運及管理。於本公佈日期，目標公司共管理14個零售商業項目，總建築面積(「建築面積」)約56萬平方米(不包括停車場)，包括停車場面積約89萬平方米。

據本公司董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，轉讓方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

代價

目標公司的估值為人民幣6,000萬元，按投資協議書承諾的2020年度扣非歸母淨利潤10倍靜態市盈率計算。

收購事項的代價將由以下兩部分組成：1)上海御龍將按照投資協議約定分期向轉讓方支付股權轉讓款合計人民幣2,160萬元；2)上海御龍亦將根據目標公司之組織章程細則條款向目標公司分期投資合計人民幣1,895萬元。

目標公司註冊資本的出資額和收購事項的代價乃根據正常商業條款以及投資協議書的訂約方之間公平磋商後確定，當中已參考(其中包括)(i)目標公司於2019年12月31日的資產淨值；及(ii)於投資協議書簽署日對目標公司在管項目的初步估值。本集團將利用本集團上市募集資金為上述出資和總代價撥付。董事會認為，投資協議書的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

業績擔保

根據投資協議書，轉讓方及其實際控制人向上海御龍承諾，在2020年至2024年的5年內(「業績擔保期」)，目標公司每年扣非歸母淨利潤如下：

- (a) 2020年度：目標公司扣非歸母淨利潤將不低於人民幣600萬元；
- (b) 2021年度：目標公司扣非歸母淨利潤將不低於人民幣768萬元；
- (c) 2022年度：目標公司扣非歸母淨利潤將不低於人民幣983萬元；
- (d) 2023年度：目標公司扣非歸母淨利潤將不低於人民幣1,258萬元；及
- (e) 2024年度：目標公司扣非歸母淨利潤將不低於人民幣1,611萬元。

如目標公司於業績擔保期內任一年度的實際扣非歸母淨利潤低於承諾之扣非歸母淨利潤，轉讓方應就差額部分對上海御龍進行補償，具體如下：

轉讓方向上海御龍補償金額=(當年承諾扣非歸母淨利潤-當年實際扣非歸母淨利潤) x 60%持股比例(即由上海御龍持有目標公司股權百分比)

轉讓方之實際控制人為上述補償承擔連帶擔保責任。

本公司及本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。上海御龍是本公司的全資附屬公司，其業務位於中國上海。本集團主要提供商業運營服務和住宅物業管理服務。

進行收購事項之理由及裨益

為配合本集團通過戰略收購和投資等方式進一步擴大其商業運營服務板塊，以鞏固其在零售商業物業運營及管理領域的領先地位的計劃，本公司選擇性地評估了一些位於經濟發達地區且具有重大增長潛力的城市的機會。目標公司被認為是實現本公司上述目標的理想收購目標，原因如下：第一，目標公司管理層擁有豐富的零售商業物業運營管理經驗及優秀的過往業績。第二，目標公司位於浙江省，符合本集團深耕長三角、做大做強長三角區域的總體戰略佈局。第三，目標公司在管項目所在城市區位及項目本身有提升空間，本集團相信通過本集團資源賦能，可以提升其後期盈利水平。第四，於本次收購事項完成後，依託本集團的品牌影響力，目標公司能加快在浙江地區的拓展速度，獲取更多管理項目。第五，本次收購事項價格合理。收購事項完成後，本集團將繼續倚靠目標公司原有團隊拓展業務，目標公司的財務業績也將併入本集團財務報表，實現本集團和目標公司的雙贏。

董事認為，收購事項按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於有關收購事項之所有適用百分比率均低於5%，故收購事項並不構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。本公佈乃由本公司自願作出。

由於收購事項須待多項可能會或可能不會達成之先決條件獲達成及／或豁免(倘適用)後，方可作實，故此並不保證收購事項將會完成。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。

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2020年7月6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，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成。