

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)

### **變更所得款項用途**

茲提述(i)寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)日期為2019年12月16日的招股章程(「招股章程」)內「未來計劃及所得款項用途」一節，及(ii)本公司截至2022年12月31日止年度年報(「年報」)內「董事會報告—所得款項淨額的用途」一節。

### **來自首次公開發售及超額配售權所得款項淨額的用途**

誠如年報所披露，本公司(i)股份於2019年12月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次公開發售(「首次公開發售」)獲得約為1,380.5百萬港元所得款項淨額及(ii)因首次公開發售的超額配售權獲行使而發行超額配發股份獲得約為208.0百萬港元所得款項淨額(統稱為「首次公開發售所得款項」)。誠如招股章程所載，本公司擬按下文所載的用途動用首次公開發售所得款項：

- (i) 約50%首次公開發售所得款項用於戰略收購及投資於其他中小型商業運營服務供應商，以擴大其商業運營服務業務及擴充其商業運營服務組合；
- (ii) 約25%首次公開發售所得款項用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善本集團向租戶提供的服務質量及提升運營效率；
- (iii) 約10%首次公開發售所得款項用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作；
- (iv) 約5%首次公開發售所得款項用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業；及

(v) 約10%首次公開發售所得款項用於本集團一般業務用途及營運資金。

於本公佈日期，未動用的首次公開發售所得款項約為1,232.7百萬港元（「未動用的首次公開發售所得款項」）。

由於下文「變更首次公開發售所得款項用途的原因」所載的理由，本公司董事會（「董事會」）已議決變更未動用的首次公開發售所得款項的用途如下：

	原定				經修訂			
	招股章程所述的 首次公開發售所得 款項 計劃用途 百萬港元	重新 分配前的 概約百分比	截至 本公佈日期 已動用的 首次公開發售所得 款項 百萬港元	截至 本公佈日期 未動用的 首次公開發售所得 款項 百萬港元	重新分配後 首次公開發售所得 款項的 計劃用途 百萬港元	重新 分配後的 概約百分比	重新分配後 的未動用的 首次公開發售所得 款項 百萬港元	首次公開發售 所得款項 擬定用途 預期時間表
(i) 戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商	794.3	50%	31.5	762.8	238.3	15%	206.8	2026年12月31日或之前
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	25%	65.0	332.1	238.3	15%	173.3	2026年12月31日或之前
(iii) 若干租戶及供貨商的股權投資	158.8	10%	73.4	85.4	158.8	10%	85.4	2026年12月31日或之前
(iv) 翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	79.5	5%	27.1	52.4	79.5	5%	52.4	2026年12月31日或之前
(v) 一般業務用途及營運資金	158.8	10%	158.8	-	158.8	10%	-	-
(vi) 整租服務模式下物業的租賃支出	-	-	-	-	714.8	45%	714.8	2026年12月31日或之前
<b>總計</b>	<b>1,588.5</b>	<b>100.00%</b>	<b>355.8</b>	<b>1,232.7</b>	<b>1,588.5</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,232.7</b>	

動用所有首次公開發售所得款項的首個預期時限為2023年12月31日或之前。受中華人民共和國（「中國」）國內房地產市場下行及近三年新型冠狀病毒疾病（新冠肺炎）疫情爆發的影響，進一步延緩了首次公開發售所得款項的使用進度。鑑於該等原因並且如下文進一步闡述，上文所載的動用所有未動用的首次公開發售所得款項的預期時限已延至2026年12月31日或之前。

## 變更首次公開發售所得款項用途的原因

全球範圍的新冠肺炎疫情爆發以及隨後的出行限制，加上中國有關部門及不同司法權區嚴格執行相應的封城措施，對整個零售商業物業行業的經營環境造成重大影響。複雜嚴峻的外部形勢，新冠肺炎疫情的持續衝擊，宏觀環境受到了前所未有的挑戰，董事會認為應該適當調整未動用的首次公開發售所得款項的用途，以更好地應對後疫情時代的經濟形勢及未來的考驗。

### (i) 重新分配用於戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商的未動用的首次公開發售所得款項

本公司自2019年12月30日於聯交所主板上市以來，本集團一直在積極尋求符合本公司要求的戰略收購目標，即中小型的商業運營服務供應商。為推進此計劃，本集團於2020年7月6日完成對浙江星匯商業管理有限公司60%的股權收購。儘管如此，由於新冠肺炎疫情的爆發，及中國國內房地產市場的動態變化所疊加的雙重因素，對目標收購公司的盈利能力產生了一定的影響，間接導致符合本公司要求的戰略收購目標數量大幅減少，使得分配用於此用途的未動用的首次公開發售所得款項閒置。董事會一直在密切關注市場的發展，以尋找符合本公司要求的可能收購目標。然而，鑒於目前的市場狀況，董事會無法確定房地產市場何時會復蘇及何時會有更多優質收購目標。因此，本公司認為，與其將分配用於戰略收購及投資其他商業運營服務供應商提供的未動用的首次公開發售所得款項存放於持牌銀行以獲取極低的利息收入以待房地產市場反彈，不如將一部分未動用的首次公開發售所得款項重新分配至支付本集團整租服務模式下物業租賃支出，整租服務模式是本集團承接獨立第三方開發或擁有的零售商業物業重要的管理模式之一。在整租服務模式下，本集團與獨立第三方業主訂立主租賃，向有關業主租賃零售商業物業整體以分租予租戶及用戶，而項目運營的所有收入和成本均由本集團承擔。本集團通常向其租戶和消費者收取：(i)項目的租金收入；(ii)項目運營階段運營管理服務費；(iii)多種經營收入；及(iv)停車費。董事會認為，重新分配符合本集團的業務戰略，並將使本集團在這種模式下產生更多的收入，以便為本公司的股東帶來最大的回報。

**(ii) 重新分配用於升級資訊技術系統的未動用的首次公開發售所得款項**

在升級資訊技術系統方面，本集團一直致力於優化消費者體驗、改善本集團向租戶提供的服務質量及提升運營效率。儘管如此，受房地產行業市場環境的動態變化影響，致使本集團的業務擴張速度有所放緩，並認為根據本集團目前已開業項目及可見未來預計開業項目的數量，現有的資訊技術系統符合本集團的戰略規劃及預計的管理規模，並滿足本集團的日常運營需求。董事會認為，通過將原定用於該部分的未動用的首次公開發售所得款項的一部分，重新分配至本集團整租服務模式下物業的租賃支出，將使本集團能夠承接更多項目並產生更多的收入，以便為本公司的股東帶來最大的回報。

**(iii) 延遲對若干租戶及供應商作出股權投資**

本集團潛在租戶投資目標乃聲譽良好的連鎖店，並有助於吸納客流、吸引其他潛在租戶並對在管零售商業物業注入信心。但由於受新冠肺炎疫情的爆發，及國內房地產市場的動態變化所疊加的雙重因素影響，潛在的可投資租戶及供應商的盈利能力也受到了一定的影響，同時，本公司在挑選可投資標的方面也變得更加的謹慎，致使進一步延緩了本公司在該項下的資金使用進度。但這並不影響該項下首次公開發售所得款項的資金使用用途的分配比例，本公司仍希望在未來能對優質的租戶及供應商作出股權投資，從而進一步提升投資回報及與本公司業務實現協同效應。

**(iv) 延遲翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業**

本公司計劃從第三方業主租賃有強大改造潛力的商場，用作重新定位及改造及隨後的分租，從而透過此投資增加租金收入。但由於受新冠肺炎疫情的爆發，及國內房地產市場的動態變化所疊加的雙重因素影響，部分持有商業零售物業的開發商再投入裝修翻新的意願下降，致使進一步延緩了本公司在該項下的資金使用進度。但這並不影響該項下首次公開發售所得款項的資金使用用途的分配比例，本公司仍希望在未來能結合輕資產業務模式，並審慎估算成本及預期回報以確保盈利能力。

(v) 將未動用的首次公開發售所得款項重新分配用於支付整租服務模式下物業的租賃支出

尋求合適的外拓輕資產目標一直是本集團的重點戰略，而整租服務模式作為本集團承接獨立第三方開發或擁有的零售商業物業的重要管理模式之一，需要本集團承擔主租賃項下零售商業物業的租賃支出，從而從該項目中獲取長期穩定的持續收益。本集團將審慎選擇獨立第三方業主的合作對象，優先考慮擁有政府背景的國有或地方性企業，以獲得價格相對合理且穩定的租賃支出。此外，受國內房地產市場的動態變化影響，市場上已經出現了不少資優價低的長租資產機會。因此，董事會認為將未動用的首次公開發售所得款項重新分配至這部分，有助提升本集團的資金使用效率及帶來更高的回報。截至本公佈日期，本公司已簽約的整租服務模式項下的輕資產項目數量已超過10個，合約建築面積（「**建築面積**」）約60.0萬平方米（「**平方米**」）。服務的合約期限至少在15年以上。根據目前計劃，本公司預計可見未來每年外拓輕資產簽約總建築面積為不低於50.0萬平方米。該項目支出符合本公司的整體目標戰略。

董事會認為，儘管如上所述變更未動用的首次公開發售所得款項的用途，但本公司的發展方向仍符合招股章程所披露的內容。

#### **變更認購事項所得款項淨額用途**

茲提述本公司執行董事兼行政總裁陳德力先生認購本公司11,250,000股新股份（「**認購事項**」）獲得約為273.4百萬港元所得款項淨額（「**認購事項所得款項**」），詳情載於本公司日期為2020年9月10日的公佈及本公司日期為2020年11月6日的通函。

於本公佈日期，未動用的認購事項所得款項淨額約為171.6百萬港元（「未動用的認購事項所得款項」）。董事會已議決變更未動用的認購事項所得款項的用途如下：

	原定		經修訂		預期時間表
	截至 本公佈日期 的已動用的 認購事項 所得款項 原定分配 百萬港元	截至 本公佈日期 的未動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	重新分配後 認購事項 所得款項的 計劃用途 百萬港元	重新分配後 的未動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	
(i) 增聘人手：為本集團項目及總部吸引和招募更多管理人員	82.0	82.0	82.0	-	-
(ii) 物業租賃業務：發展紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場三個租賃項目	109.4	19.8	109.4	89.6	2026年12月31日或之前
(iii) 加大資訊技術系統投入：創建使用人臉識別技術而非傳統的傳感器的「精確顧客流量系統」，以實現準確數據收集及精準分析顧客流量統計數據	82.0	-	-	82.0	-
(iv) 升級資訊技術系統	-	-	82.0	82.0	2026年12月31日或之前
<b>總計</b>	<b>273.4</b>	<b>101.8</b>	<b>273.4</b>	<b>171.6</b>	

動用所有認購事項所得款項的首個預期時限為2023年6月30日或之前。受中國國內房地產市場下行及近三年新冠肺炎疫情爆發的影響，進一步延緩了認購事項所得款項的使用進度。原用作物業租賃業務的所得款項：發展紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場三個租賃項目，因台州杜橋寶龍廣場開業時間較原定計劃延遲，致使進一步延緩了本公司在該項下的資金使用進度。鑑於該等原因並如下文進一步闡述，上文所載的認購事項所得款項的預期時限已延至2026年12月31日或之前。

### 變更認購事項所得款項用途的原因

董事會認為，原預留用作加大資訊技術系統投入—創建使用人臉識別技術而非傳統的傳感器的「精確顧客流量系統」，以實現準確數據收集及精準分析顧客流量統計數據的約82.0百萬港元將進一步擴大使用範圍至涵蓋升級本集團整體的資訊技術系統，主要原因是近年來人臉識別技術的使用規限進而影響該項目的推進使用計劃。因此，董事會認為考慮到上述限制，將該等未動用的認購事項所得款項重新分配至提升資訊技術系統會更有效率，符合本集團優化消費者體驗、改善向租戶提供的服務質量及提升運營效率的業務戰略。

董事會認為，有關變更符合本公司及股東整體利益，將不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響。董事會將不時評估動用未動用的首次公開發售所得款項及未動用的認購事項所得款項的計劃，並可能在需要時修改或修訂有關計劃，以應對市場狀況變更，務求本集團能有更好的業務表現。

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6月30日

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事，即許華芳先生及陳德力先生；三名非執行董事，即張雲峰先生、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。