

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
宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

持續關連交易

數碼化服務協定

於2020年4月17日，本公司與上海悅商訂立數碼化服務協定，據此，上海悅商同意於2020年1月1日起(追溯至當日起生效)至2022年12月31日止(包括首尾兩天)三年內向本集團提供數碼化技術服務。

上市規則之涵義

上海悅商由本公司執行董事兼主要股東許華芳先生擁有45%權益，其餘55%由其他獨立第三方擁有。鑑於許華芳先生於上海悅商的權益，上海悅商因而為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司上市發行人層面的關連人士。因此，數碼化服務協定項下擬進行的交易，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於數碼化服務協定項下擬進行的交易按年度的適用百分比比率高於0.1%但低於5%，數碼化服務協定項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

背景

於2020年4月17日，本公司與上海悅商訂立數碼化服務協定，據此，上海悅商同意於2020年1月1日起(追溯至當日起生效)至2022年12月31日止(包括首尾兩天)三年內向本集團提供數碼化技術服務。

數碼化服務協定詳情如下：

數碼化服務協定

日期

2020年4月17日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 上海悅商。

年期

數碼化服務協定年期固定，自2020年1月1日起(追溯至當日起生效)至2022年12月31日止(包括首尾兩天)為期三年。

主體事項

根據數碼化服務協定，上海悅商將向本集團提供若干數碼化技術服務，包括但不限於按逐一項目基準，為本集團建立互聯網數碼服務、信息系統及硬件配置(「服務」)。

數碼化服務協定乃一項框架協定，就上海悅商向本集團提供服務設定機制。預計本集團與上海悅商將不時按需要訂立個別的服務協定。每份個別服務協定將載列上海悅商向本集團提供的相關服務以及服務費用。個別服務協定僅可載列在各重大方面與數碼化服務協定所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文。由於個別服務協定僅是數碼化服務協定的進一步闡述，個別服務協定就上市規則而言並不構成新類別關連交易。

價格

本集團就數碼化服務協定項下擬提供的服務所應支付服務費用的釐定基準，將於日常業務過程中按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業務者相若，而且條款對本集團而言不得遜於其他獨立服務供應商提供的條款。

最終服務價格總額根據本公司透過公開投標及其他方式獲取的公平市價透過商談磋商釐定。

付款

服務付款將於雙方確認所提供服務後30天內以現金結付，惟須受限於本集團與上海悅商在數碼化服務協定框架內就服務訂立的個別服務協定的條款。

定價政策及內部監控

作為一般原則，有關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。在上文披露的一般原則規限下，本集團釐定就服務應付的服務費用時亦會考量下列因素：(i)服務的當前市場費率；(ii)市場上提供的服務的質素及費用；及(iii)預期上海悅商提供有關服務所產生的成本。釐定數碼化服務協定項下的服務費用時，本集團亦會邀請市場上的服務供應商(包括獨立第三方)參與投標，以參考相關服務的當前市場費率。透過投標取得的價格，將由本集團成本控制中心及信息部的相關人員審視和評價，並與本公司恒常進行價格調查所得的市場費率比較。倘上海悅商向本集團提出的條款以及交付的產品質素優於其他獨立服務供應商，則本集團可向上海悅商授出標書。

有關本集團所有持續關連交易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協定的條款進行，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上述定價政策。獨立非執行董事將持續審視數碼化服務協定項下擬進行的交易，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，董事認為內部監控機制能有效確保數碼化服務協定項下擬提供的服務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。

年度上限及釐定基準

數碼化服務協定項下擬提供的服務於截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的建議年度上限載列如下：

| | 截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣) | 截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣) | 截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 上海悅商提供服務 | 45,000,000 | 60,000,000 | 85,000,000 |

數碼化服務協定項下擬提供的服務的年度上限，乃參考下列各項釐定：(i)本集團與上海悅商於截至2022年12月31日止三個財政年度的預期業務量，當中考慮到本集團於期內的項目數量及項目發展項目；及(ii)本集團與上海悅商過往於截至2019年12月31日止年度的交易額。數碼化服務協定亦規定，上海悅商向本集團提供的服務相關的條款及條件，不得遜於上海悅商提供予獨立第三方者。

上海悅商過往於截至2019年12月31日止年度向本集團提供與本次根據數碼化服務協定的服務相若的服務，而本公司與上海悅商過往於截至2019年12月31日止年度的實際金額為人民幣19,645,000元。2020年1月1日起至本公佈日期，本公司與上海悅商之間就上海悅商向本集團提供服務的實際交易金額為人民幣7,252,000元。

截至2022年12月31日止三個年度建議年度上限較過往金額有所增加，主要是由於有關本集團現有項目的大數據平台開展數據智慧階段，包括營銷系統數碼轉型，當中涉及微信平台轉移以及其他系統升級等深度發展。進一步預期數碼化升級將是未來幾年的持續過程，而於本集團為提高整體效率而進一步在升級數碼能力方面加大力度之際，數碼化升級亦將呈上升趨勢。

訂立數碼化服務協定之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，本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。上海悅商精於技術創新以及產品研發能力，並在中國房地產公司數碼化服務方面饒富經驗。

透過由上海悅商根據數碼化服務協定提供服務，可高效解決很多房地產公司在其互聯網信息平台遇到的常見問題，迎合全新的業務和運營要求。有關服務將令本集團得以建立一個完整準確的數據平台，統一數據以進行價值評估，將有助本集團更有效進行業務拓展。

訂立數碼化服務協定之前，上海悅商已於截至2019年12月31日止年度向本集團提供數碼化服務。考慮到本集團與上海悅商過往的合作以及已確立的穩定商業戰略關係，董事認為訂立數碼化服務協定乃符合本公司的利益，原因在於上海悅商熟悉本集團的規格、標準和要求，及本集團對上海悅商提供的服務品質具備信心。數碼化服務協定乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，及其項下擬進行的交易將按照公平基準及一般商業條款進行。董事(包括獨立非執行董事)認為數碼化服務協定的條款屬公平合理以及訂立數碼化服務協定乃符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

上海悅商由本公司執行董事兼主要股東許華芳先生擁有45%權益，其餘55%由其他獨立第三方擁有。鑑於許華芳先生於上海悅商的權益，上海悅商因而為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司上市發行人層面的關連人士。因此，數碼化服務協定項下擬進行的交易，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於數碼化服務協定項下擬進行的交易按年度的適用百分比比率高於0.1%但低於5%，數碼化服務協定項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

一般資料

於本公佈日期，許健康先生、許華芳先生及許華芬女士分別持有本公司已發行股份總數44.27%、14.60%及6.39%權益。施思妮女士為許華芳先生的配偶。許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及施思妮女士各自為本公司董事。由於許健康先生、許華芳先生、施思妮女士及許華芬女士於數碼化服務協定項下擬進行的交易中被視作擁有重大利益，彼等各自己放棄就批准訂立數碼化服務協定的董事會決議案表決。

與上海悅商有關的資料

上海悅商於2015年成立。於本公佈日期，由許華芳先生全資擁有的公司上海任俠企業管理有限公司擁有45%；由上海商悅企業管理中心(有限合夥)擁有27%；由施珊雅女士擁有18%；及由寧波保稅區易沃德投資合夥企業(有限合夥)擁有9.9%。除上海任俠企業管理有限公司(乃由許華芳先生全資擁有的公司)外，上海悅商所有其他股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。上海悅商主要從事互聯網信息服務、軟件開發、技術轉讓及諮詢、數據處理業務，以及提供產品及服務包括信息基建、雲計算、大數據及人工智能。

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 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 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 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的相同涵義 |
| 「數碼化服務協定」 | 指 | 本公司與上海悅商於2020年4月17日訂立的框架協定，內容有關上海悅商向本集團提供數碼化服務 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「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 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「上海悅商」 | 指 | 上海悅商信息科技有限公司，於中國成立的公司 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席兼執行董事
許健康

香港，2020年4月17日

於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；及獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。