

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為 2018 年 12 月 27 日刊發之公佈，內容有關根據 2019 安保服務協定福建平安同意向本集團提供特定安保智慧系統服務，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日（包括首尾兩日），為期三年。

由於 2019 安保服務協定將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，本公司與福建平安於 2021 年 12 月 28 日訂立 2022 安保服務協定，以重續提供該等服務的框架，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（包括首尾兩日），為期三年。

福建平安由蔡國梁先生擁有 80% 權益。蔡國梁先生為本公司執行董事兼主要股東許華芳先生的親屬，故福建平安為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司於上市發行人層面的關連人士。因此，2022 安保服務協定項下擬進行的交易，將構成上市規則第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

由於 2022 安保服務協定項下擬進行的交易按年度的最高適用百分比比率高於 0.1% 但低於 5%，2022 安保服務協定項下擬進行的交易須遵守申報及公佈的規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關通函及獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為 2018 年 12 月 27 日刊發之公佈，內容有關根據 2019 安保服務協定福建平安同意向本集團提供特定安保智慧系統服務，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日（包括首尾兩日），為期三年。

由於 2019 安保服務協定將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，本公司與福建平安於 2021 年 12 月 28 日訂立 2022 安保服務協定，以重續提供該等服務的框架，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（包括首尾兩日），為期三年。

2022 安保服務協定詳情載列如下：

2022 安保服務協定

日期：2021 年 12 月 28 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 福建平安

主題：根據 2022 安保服務協定，福建平安將向本集團提供特定安保智慧系統服務，包括但不限於根據各項目向本集團提供樓宇自控和安防監控系統（「服務」）。

2022 安保服務協定是一項框架協定，就福建平安向本集團提供服務設定機制。預計本集團與福建平安將不時按需要訂立個別服務協定。每份個別服務協定將載列福建平安向本集團提供的相關服務及服務費用。個別服務協定僅可載列在各重大方面與 2022 安保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 2022 安保服務協定的進一步闡述，於上市規則下並不構成新類別的關連交易。

期限：2022 安保服務協定年期固定，自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日（包括首尾兩日），為期三年。

價格：本集團就 2022 安保服務協定項下擬提供的服務所應支付服務費用之釐定基準將於日常業務過程中按一般商業條款參照若干因素（包括需要服務的本集團物業項目的規模及地點）及預期成本（包括勞動成本、技術成本及材料成

本)，並經公平磋商，按本集團與其他獨立服務供應商進行類似交易之類似基準而釐定，且不遜於其他獨立服務供應商向本集團提供之條款。

付款：服務付款將在訂約雙方確認工程完成量後 30 日內以現金償付，惟以本集團與福建平安根據 2022 安保服務協定訂立有關服務之個別服務協定條款為準。

定價政策及內部監控

作為一般原則，有關服務之個別服務協定的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款參照若干因素（包括需要服務的本集團物業項目的規模及地點）及預期成本（包括勞動成本、技術成本及材料成本），並經公平磋商，按本集團與其他獨立服務供應商進行類似交易之類似基準而釐定，且不遜於其他獨立服務供應商向本集團提供之條款。

在上文披露的一般原則所規限下，本集團釐定就服務應付之服務費用時亦會考量以下因素：(i) 福建平安向本集團提供之服務之當前市場收費；(ii) 市場上可獲得之服務質素及收費；及(iii) 福建平安就提供該等服務所產生之預期成本。為釐定 2022 安保服務協定項下之服務費用，本集團亦可邀請市場上的服務供應商（包括獨立第三方）參與投標或提供報價以參考相關服務之當前市場收費。投標過程或報價中取得的價格將由本集團成本管理中心相關人員審閱及評估，並與本公司進行定期價格調查中取得的市場收費相比較。倘福建平安向本集團提出的條款及交付的產品質素優於其他獨立服務供應商向本集團所提供者，本集團可向福建平安授出合同。

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的整體利益。本集團相關人員及管理層將進行定期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，亦將定期審閱就個別交易收取／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閱 2022 安保服務協定項下擬進行的交易，本公司核數師亦將每年審閱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 2022

安保服務協定項下擬提供的服務已經且將會按一般商業條款進行，無損本公司及股東的整體利益。

年度上限及釐定基準

2022 安保服務協定項下擬提供的服務於截至 2022 年、2023 年及 2024 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 2022 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)
福建平安提供服務	200,000,000 元	205,000,000 元	220,000,000 元

2022 安保服務協定項下擬提供的服務之年度上限乃參考：(i)本集團與福建平安於截至 2024 年 12 月 31 日止三個財政年度的預期業務量，經計及本集團於上述期間的土地儲備組合、預期新增項目體量及項目開發計劃；及(ii)本集團與福建平安於截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2021 年 11 月 30 日止十一個月的歷史交易金額予以釐定。2022 安保服務協定亦訂明福建平安將向本集團提供的服務之有關條款及條件對本集團而言須不遜於福建平安提供予獨立第三方者。

截至 2020 年 12 月 31 日止兩個財政年度以及截至 2021 年 11 月 30 日止十一個月本公司與福建平安的歷史交易金額如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣)	截至 2021 年 11 月 30 日 止十一個月 (人民幣)
福建平安提供服務			
年度上限	150,000,000 元	180,000,000 元	200,000,000 元*
交易金額	26,297,000 元	33,479,000 元	48,143,000 元**

* 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

** 未經審核數字

於本公佈日期，有關截至 2021 年 12 月 31 日止三個財政年度之 2019 安保服務協定項下之年度上限並未超逾。

訂立 2022 安保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。福建平安主要從事提供安保智慧系統服務之業務。

訂立 2022 安保服務協定之前，福建平安已根據 2019 安保服務協定向本集團提供安保智慧系統服務。考慮到本集團與福建平安長期穩定的合作歷史及商業戰略關係，董事認為與福建平安透過訂立 2022 安保服務協定以重續安排符合本公司的利益，乃基於福建平安熟悉本集團安保智慧系統的規格、標準和要求，及本集團對福建平安提供的服務品質具備信心。2022 安保服務協定乃於本集團一般及日常業務中訂立，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 2022 安保服務協定的條款屬公平合理以及訂立 2022 安保服務協定符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

福建平安由蔡國梁先生擁有 80%權益。蔡國梁先生為本公司執行董事兼主要股東許華芳先生的親屬，故福建平安為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司於上市發行人層面的關連人士。因此，2022 安保服務協定項下擬進行的交易，將構成上市規則第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

由於 2022 安保服務協定項下擬進行的交易按年度的最高適用百分比比率高於 0.1%但低於 5%，2022 安保服務協定項下擬進行的交易須遵守申報及公佈的規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章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 44.37%、14.66%及 6.96%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 2022 安保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 2022 安保服務協定的董事會決議案表決。

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：

「2019 安保服務協定」	指	本公司與福建平安就自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 (包括首尾兩日) 提供服務的框架而訂立日期為 2018 年 12 月 27 日的安保服務協定，為期三年；
「2022 安保服務協定」	指	本公司與福建平安就自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 (包括首尾兩日) 提供服務的框架而訂立日期為 2021 年 12 月 28 日的安保服務協定，為期三年；
「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	寶龍地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行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；
「董事」	指	本公司董事；
「福建平安」	指	福建平安報警網絡有限公司，於中國成立的公司，由蔡國梁先生擁有 80%權益及由一名與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方崔巍先生擁有 20%權益；
「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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

「親屬」	指	具上市規則賦予該詞的相同涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞的相同涵義；
「%」	指	百分比。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2021 年 12 月 28 日

於本公佈日期，本公司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；本公司非執行董事為許華芬女士；而本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。