

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

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)

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為2022年12月28日刊發之公佈，內容有關根據2023數碼化服務協定上海悅商同意向本集團提供數碼化服務，自2023年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

由於2023數碼化服務協定將於2025年12月31日屆滿，本公司與上海悅商於2025年12月1日訂立2026數碼化服務協定，以重續提供該等服務的框架，自2026年1月1日至2028年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

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33.8%權益，本公司非全資附屬公司上海嘉繡擁有8.3%權益，其餘57.9%權益由其他獨立第三方擁有，故上海悅商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，2026數碼化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2026數碼化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%，2026數碼化服務協定項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為2022年12月28日刊發之公佈，內容有關根據2023數碼化服務協定上海悅商同意向本集團提供數碼化服務，自2023年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

由於2023數碼化服務協定將於2025年12月31日屆滿，本公司與上海悅商於2025年12月1日訂立2026數碼化服務協定，以重續提供該等服務的框架，自2026年1月1日至2028年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

2026數碼化服務協定詳情載列如下：

2026數碼化服務協定

日期：2025年12月1日

訂約方：(1) 本公司
(2) 上海悅商

主題：根據2026數碼化服務協定，上海悅商將向本集團提供數碼化服務，包括但不限於根據各項目為本集團建立互聯網數碼服務、信息系統及硬件配置(「服務」)。

2026數碼化服務協定是一項框架協定，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及服務費用。個別服務協定僅可載列在各重大方面與2026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2026數碼化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：2026數碼化服務協定年期固定，自2026年1月1日起至2028年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

價格： 本集團就2026數碼化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，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所提供服務後30日內以現金償付，惟以本集團與上海悅商根據2026數碼化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，且條款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)上海悅商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)上海悅商就提供該等服務所產生之預期成本。為釐定2026數碼化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)提供報價，以參考相關服務之當前市場收費。報價中取得的價格將由本集團成本部及信息部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。倘上海悅商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，本集團可向上海悅商授出合同。

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，亦將每季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2026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2026數碼化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

2026數碼化服務協定項下擬提供的服務於截至2026年、2027年及2028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2026年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣)
上海悅商提供服務	45,800,000元	45,900,000元	46,000,000元

2026數碼化服務協定項下擬提供的服務之年度上限乃參考下列各項後予以釐定：(i)本集團與上海悅商於截至2028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上述期間的預計項目數量及對服務的需求(乃以本集團在營運中進一步融合數碼化技術的發展計劃為依據)；及(ii)本集團與上海悅商於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年11月30日止十一個月的歷史交易金額。

截至2024年12月31日止兩個財政年度以及截至2025年11月30日止十一個月本公司與上海悅商的歷史交易金額如下：

	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)	截至2025年 11月30日 止十一個月 (人民幣)
上海悅商提供服務			
年度上限	50,100,000 元	57,500,000 元	61,000,000 元*
交易金額	16,348,000 元	13,250,000 元	10,754,000 元**

* 截至2025年12月31日止年度

** 未經審核數字

於本公佈日期，有關截至2025年12月31日止三個財政年度之2023數碼化服務協定項下之年度上限並未超逾。

訂立2026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相關行業的數碼化服務方面饒富經驗。

透過由上海悅商根據2026數碼化服務協定提供服務，可高效解決本集團在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，有助本集團更有效進行業務拓展，創造新的價值空間。

訂立2026數碼化服務協定之前，上海悅商已根據2023數碼化服務協定向本集團提供數碼化服務。考慮到本集團與上海悅商長期穩定的合作歷史及商業戰略關係，董事認為與上海悅商透過訂立2026數碼化服務協定以重續安排符合本公司的利益，乃基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。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為(i) 2026數碼化服務協定及其項下擬進行的交易乃／將按一般商業條款並於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii) 2026數碼化服務協定的條款、其項下擬進行的交易及該等交易於截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理；及(iii)訂立2026數碼化服務協定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33.8%權益，本公司非全資附屬公司上海嘉綽擁有8.3%權益，其餘57.9%權益由其他獨立第三方擁有，故上海悅商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，2026數碼化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2026數碼化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%，2026數碼化服務協定項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，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44.15%、14.44%及6.96%權益。許健康先生、許華芳先生及許華芬女士各自為本公司董事。由於許健康先生、許華芳先生及許華芬女士於2026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2026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，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、大數據及人工智慧。於本公佈日期，上海悅商分別由(i)上海任俠、(ii)上海商悅、(iii)吳弼川先生、(iv)上海嘉綱、(v)深圳騰訊、(vi)集富亞洲及(vii)寧波易沃德擁有(i) 33.8%、(ii) 22.5%、(iii) 11.3%、(iv) 8.3%、(v) 8.3%、(vi) 8.3%及(vii) 7.5%。

於本公佈日期，上海任俠乃在中國成立的有限公司，主要從事企業管理諮詢、商務信息諮詢、物業管理、品牌管理、停車場管理等服務，並由執行董事許華芳先生全資擁有。

於本公佈日期，上海商悅乃在中國成立的有限合夥企業，主要從事企業管理諮詢、商業信息諮詢、市場營銷策劃、會務服務、展覽展示服務、市場信息諮詢與調查服務，並分別由(i)施珊雅女士、(ii)崔巍先生、(iii)吳定庭先生、(iv)吳弼川先生、(v)楊帆先生及(vi)林晨光先生(各自為獨立第三方)擁有(i) 60%、(ii) 11.5%、(iii) 11.5%、(iv) 9.5%、(v) 3.75%及(vi) 3.75%。

於本公佈日期，集富亞洲乃在中國成立的有限合夥企業，主要從事股權投資。集富亞洲由集富亞洲(上海)股權投資管理有限公司(一間於中國註冊成立並受中國證券投資基金業協會規管的公司)管理。集富亞洲分別由JAFCO Asia Technology Fund VII Pte. Ltd. (由日本東京交易所主板上市公司JAFCO Group Co., Ltd. (股票代碼：8595)間接持有48.94%的權益，並由多個持股少於10%的有限合夥人間接持有51.06%的權益)及JAFCO Asia Technology Holdings VII (S) Pte. Ltd.擁有99%及1%。

於本公佈日期，寧波易沃德乃在中國成立的有限合夥企業，主要從事實業投資、資產管理、投資管理及投資諮詢，並由易居(中國)企業管理集團有限公司(易居(中國)企業控股有限公司(股份代碼：2048)的附屬公司)擁有22.93%；由上海赫臻實業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)擁有9.17%；由上海榮顧創業投資有限公司擁有9.17%；及由21名個別人士、兩家有限公司及一家基金實體(各持有寧波易沃德少於10%並各自為一名獨立第三方)擁有其餘58.73%。

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：

「2023數碼化服務協定」	指	本公司與上海悅商就自2023年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)提供服務的框架而訂立日期為2022年12月28日的數碼化服務協定，為期三年
「2026數碼化服務協定」	指	本公司與上海悅商就自2026年1月1日至2028年12月31日(包括首尾兩日)提供服務的框架而訂立日期為2025年12月1日的數碼化服務協定，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
「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
「集富亞洲」	指	集富亞洲一期(上海)股權投資合夥企業(有限合夥)，一家在中國成立的合夥企業及一名獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「寧波易沃德」	指	寧波保稅區易沃德投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立的合夥企業及一名獨立第三方
「寶龍商業」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：9909)，於本公佈日期為本公司非全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海嘉綢」	指	上海嘉綢數字科技有限公司，於中國成立並主要從事技術開發的有限公司，以及於本公佈日期為寶龍商業的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司
「上海任俠」	指	上海任俠企業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，由許華芳先生全資擁有
「上海商悅」	指	上海商悅企業管理中心(有限合夥)，於中國成立的合夥企業
「上海悅商」	指	上海悅商信息科技有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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

「深圳騰訊」	指	深圳市騰訊產業創投有限公司，於中國成立並主要從事創業投資企業管理諮詢及投資諮詢的有限公司及一名獨立第三方
「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，2025年12月1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歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。