*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倚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)**

## 有關與寶龍商業訂立之框架協議之持續關連交易；及根據上市規則第14A.60(1)條之持續關連交易

**持續關連交易**

於2026年11月6日(交易時段後)，本公司與寶龍商業訂立2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議，以重續現有框架協議，自2027年1月1日起至2029年12月31日止(包括首尾兩天)為期三年。

此外，於重組完成前，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人已根據存續協議按逐一項目基準分別訂立多項持續交易。存續協議項下擬進行的交易於相關時間並不構成本公司的持續關連交易。其後，於重組生效日期後，存續協議項下的持續交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

**上市規則涵義**

於本公佈日期，本公司透過寶龍地產(維京)控股有限公司間接持有寶龍商業已發行股本約5.6%。寶龍商業由其最大股東Prime Capital Investment Limited持有25%權益，而後者則由許展豪先生(本公司執行董事許華芳先生之子及本公司執行董事許健康先生之孫)持有51%權益及許華琳女士(許華芳先生及本公司非執行董事許華芬女士之堂妹)持有49%權益。因此，根據上市規則第14A章，寶龍商業被視為本公司的關連人士。因此，訂立2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議及其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2026年住宅物業管理服務框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過0.1%但全部低於5%，故2026年住宅物業管理服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於各2026年框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過5%，故各2026年框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.60條，倘本集團就一項持續交易訂立有固定期限及固定條款的協議，而該項交易其後變成一項持續關連交易，倘本集團繼續根據協議進行交易，則本公司必須在得悉該事實後盡快遵守年度審閱及披露規定，包括刊登公佈及年度申報。因此，倘本集團在重組完成後(此後有關交易成為本公司的持續關連交易)繼續進行存續協議項下的交易，則本公司須遵守上述年度審閱及披露規定。

**股東特別大會**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2026年框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)尋求獨立股東批准。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就2026年框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

**通函**

一份載列(其中包括)(i) 2026年框架協議的進一步資料;(ii)股東特別大會通告;(iii)獨立財務顧問就2026年框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件;及(iv)獨立董事委員會就此向獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行的情況下盡快向股東寄發。由於需要額外時間敲定通函內容,目前預期將於2026年11月30日或之前向股東寄發通函,超出本公佈刊發後15個營業日。

## 背景

茲提述寶龍商業日期為2023年9月15日的公佈及寶龍商業日期為2023年10月30日的通函,內容有關現有框架協議,即(1) 2023年停車位管理服務框架協議;(2) 2023年住宅物業管理服務框架協議;(3) 2023年商業運營服務框架協議;及(4) 2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議。現有框架協議將於2026年12月31日屆滿。

董事會欣然宣佈,於2026年11月6日(交易時段後),本公司與寶龍商業訂立2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議以及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議。

## 持續關連交易及其各自的年度上限

### 1. 2026年停車位管理服務框架協議

以下載列2026年停車位管理服務框架協議的主要條款概要:

日期: 2026年11月6日

訂約方: (i) 本公司;及
(ii) 寶龍商業。

主體事項： 根據2026年停車位管理服務框架協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人將租賃及管理由本集團及╱或其聯繫人擁有的若干停車位，以由寶龍商業集團及╱或其聯繫人分租予寶龍商業集團所管理物業的客戶(「**停車位管理服務**」)。本集團及╱或其聯繫人將向寶龍商業集團及╱或其聯繫人收取年度租金，而來自停車位並由寶龍商業集團及╱或其聯繫人自獨立第三方客戶收取的收入，將不會構成本集團及╱或其聯繫人的持續關連交易。

2026年停車位管理服務框架協議乃一項框架協議，就寶龍商業集團及╱或其聯繫人按逐一項目基準租賃及管理由本集團及╱或其聯繫人擁有的若干停車位提供機制。預計本集團及╱或其聯繫人與寶龍商業集團及╱或其聯繫人將不時按需要訂立個別的交易協議。每份個別交易協議僅可載列在各重大方面與2026年停車位管理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件相符的條文。由於個別交易協議僅是2026年停車位管理服務框架協議的進一步闡述，個別交易協議就上市規則而言並不構成新類別關連交易。

期限： 自2027年1月1日至2029年12月31日止(包括首尾兩天)。

*過往年度上限*

截至2026年12月31日止三個年度，2023年停車位管理服務框架協議項下應支付的租金年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* | **實際交易金額**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|---|
| 2024年 | 149.9 | 77.2 |
| 2025年 | 189.1 | 79.0 |
| 2026年(直至2026年6月30日) | 222.4 | 53.3 |

董事確認，直至本公佈日期，2023年停車位管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

*建議年度上限及基準*

截至2029年12月31日止三個年度，2026年停車位管理服務框架協議項下應支付的租金建議年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **建議年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|
| 2027年 | 215.4 |
| 2028年 | 247.7 |
| 2029年 | 284.8 |

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

(a) 寶龍商業集團及其聯繫人於截至2024年及2025年12月31日止年度以及自2026年1月1日至2026年6月30日止期間根據2023年停車位管理服務框架協議向本集團支付的實際租金；

(b) 於本公佈日期，寶龍商業集團及其聯繫人管理的現有停車位數目；

(c) 寶龍商業集團及其聯繫人基於現有合約的預計應付費用以及基於本集團於截至2027年、2028年及2029年12月31日止年度的發展計劃的停車位數目的預期增加；及

(d) 本集團與寶龍商業集團及其聯繫人經商業磋商得出的租金預計增幅。

*定價政策*

寶龍商業集團根據2026年停車位管理服務框架協議支付予本集團的租金須經公平磋商並參考(其中包括)下列因素釐定：(i)類似位置及類似物業停車位之市場租金；及(ii)寶龍商業集團及其聯繫人向本集團租賃的停車位的出租率。

*2026年停車位管理服務框架協議之理由及裨益*

由於2023年停車位管理服務框架協議將於2026年12月31日屆滿，及預期寶龍商業集團及╱或其聯繫人將繼續在其日常業務過程中不時租賃及管理由本集團擁有的停車位，以分租予寶龍商業集團及╱或其聯繫人的獨立第三方客戶，故訂立2026年停車位管理服務框架協議，以便本集團可繼續向寶龍商業集團及╱或其聯繫人提供相關停車位，並從中產生租金收入。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，(i) 2026年停車位管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍商業集團之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等交易項下截至2029年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

**2. 2026年住宅物業管理服務框架協議**

以下載列2026年住宅物業管理服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2026年11月6日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍商業。

主體事項： 根據2026年住宅物業管理服務框架協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人應向本集團及╱或其聯繫人提供若干住宅物業管理服務，包括但不限於(i)本集團及╱或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及本集團及╱或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務(「**住宅物業管理服務**」)。

期限： 自2027年1月1日至2029年12月31日止(包括首尾兩天)。

*過往年度上限*

截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* | **實際交易金額**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|---|
| 2024年 | 151.0 | 27.5 |
| 2025年 | 169.0 | 8.7 |
| 2026年(直至2026年6月30日) | 182.0 | 4.5 |

董事確認，直至本公佈日期，2023年住宅物業管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

*建議年度上限及基準*

截至2029年12月31日止三個年度，根據2026年住宅物業管理服務框架協議提供住宅物業管理服務的建議年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **建議年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|
| 2027年 | 18.9 |
| 2028年 | 21.6 |
| 2029年 | 21.3 |

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

(a) 截至2024年及2025年12月31日止年度以及自2026年1月1日至2026年6月30日止期間就提供住宅物業管理服務的實際交易金額；及

(b) 預計本集團對住宅物業管理服務的需求，並計及涵蓋前線中介、家居檢驗、維修服務及銷售末端銷售服務的擴大服務範圍，以及由本集團開發並由寶龍商業集團及／或其聯繫人管理的住宅物業總面積增加。

*定價政策*

本集團就住宅物業管理服務應付寶龍商業的服務費用須經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)寶龍商業集團及╱或其聯繫人就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)寶龍商業集團及╱或其聯繫人的預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格後釐定。服務費用不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)，且不得遜於獨立第三方服務提供者所能取得或提供的標準費用。

*2026年住宅物業管理服務框架協議之理由及裨益*

本集團一直於其日常業務過程中接受寶龍商業集團及其聯繫人提供的住宅物業管理服務。由於2023年住宅物業管理服務框架協議將於2026年12月31日屆滿及預期寶龍商業集團及其聯繫人將繼續向本集團提供住宅物業管理服務，故訂立2026年住宅物業管理服務框架協議，以便本集團可繼續接受寶龍商業集團及其聯繫人提供的住宅物業管理服務，以支持本集團物業項目的營運。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i) 2026年住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍商業集團之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等交易於截至2029年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

**3. 2026年商業運營服務框架協議**

以下載列2026年商業運營服務框架協議的主要條款概要：

日期： 2026年11月6日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 寶龍商業。

主體事項： 根據2026年商業運營服務框架協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人應向本集團及╱或其聯繫人就本集團及╱或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供若干商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「**商業運營服務**」)。

期限： 自2027年1月1日至2029年12月31日止(包括首尾兩天)。

*過往年度上限*

截至2026年12月31日止三個年度，根據2023年商業運營服務框架協議提供商業運營服務的年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* | **實際交易金額**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|---|
| 2024年 | 471.0 | 228.0 |
| 2025年 | 573.2 | 225.9 |
| 2026年(直至2026年6月30日) | 653.9 | 114.0 |

董事確認，直至本公佈日期，2023年商業運營服務框架協議項下截至2026年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

*建議年度上限及基準*

截至2029年12月31日止三個年度，根據2026年商業運營服務框架協議提供商業運營服務的建議年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **建議年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|
| 2027年 | 257.9 |
| 2028年 | 269.0 |
| 2029年 | 337.5 |

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

(a) 截至2024年及2025年12月31日止年度以及自2026年1月1日至2026年6月30日止期間就提供商業運營服務的實際交易金額；及

(b) 預計本集團對商業運營服務的需求及本集團於2026年及之後的已交付或將予交付商業物業數量增加。

*定價政策*

本集團就商業運營服務應付的服務費用須經公平磋商並參考下列各項後釐定：(i)物業位置及面積；(ii)寶龍商業集團及／或其聯繫人提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)寶龍商業集團及／或其聯繫人就類似服務向獨立物業開發商提供的價格。

*2026年商業運營服務框架協議之理由及裨益*

本集團一直於其日常業務過程中接受寶龍商業集團及其聯繫人提供的商業運營服務。由於2023年商業運營服務框架協議將於2026年12月31日屆滿及預期寶龍商業集團及其聯繫人將繼續向本集團提供商業運營服務，故此訂立2026年商業運營服務框架協議，以便本集團可繼續接受寶龍商業集團及其聯繫人提供的商業運營服務，以支持本集團商業物業的營運。

董事(獨立非執行董事除外,彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為,(i) 2026年商業運營服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立,並於本集團及寶龍商業集團之間按照一般商業條款進行,屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益;及(ii)該等交易於截至2029年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

**4. 2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議**

以下載列2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議的主要條款概要:

日期: 2026年11月6日

訂約方: (i) 本公司;及
(ii) 寶龍商業。

主體事項: 根據2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議,寶龍商業集團及╱或其聯繫人將管理由本集團及╱或其聯繫人擁有的若干物業內公共區域及廣告位,並由寶龍商業集團及╱或其聯繫人向獨立第三方分租(「**公共區域及廣告位管理服務**」)。寶龍商業集團及╱或其聯繫人將向本集團及╱或其聯繫人支付租金,而寶龍商業集團及╱或其聯繫人從公共區域及廣告位管理所產生的收入,以及從獨立第三方客戶收取的收入,並不構成本集團的持續關連交易。

期限: 自2027年1月1日至2029年12月31日止(包括首尾兩天)。

*過往年度上限*

截至2026年12月31日止三個年度，2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就提供公共區域及廣告位管理服務的年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* | **實際交易金額**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|---|
| 2024年 | 221.3 | 170.5 |
| 2025年 | 255.1 | 175.7 |
| 2026年(直至2026年6月30日) | 307.4 | 80.6 |

董事確認，直至本公佈日期，2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止年度的現有年度上限未被超出。

*建議年度上限及基準*

截至2029年12月31日止三個年度，2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下就提供公共區域及廣告位管理服務的建議年度上限如下：

| **截至12月31日止年度** | **建議年度上限**<br>*(人民幣百萬元)* |
|---|---|
| 2027年 | 255.9 |
| 2028年 | 294.3 |
| 2029年 | 338.4 |

上述年度上限乃主要參考下列各項後釐定：

(a) 寶龍商業集團及其聯繫人於截至2024年及2025年12月31日止年度以及自2026年1月1日至2026年6月30日止期間根據2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議向本集團實際支付的租賃費用；

(b) 於本公佈日期，寶龍商業集團及其聯繫人管理的現有公共區域及廣告位建築面積；

(c) 寶龍商業集團及其聯繫人基於現有合約的預計應付費用以及基於本集團及其聯繫人於截至2027年、2028年及2029年12月31日止年度的發展計劃的公共區域及廣告位總建築面積預期增加；及

(d) 本集團與寶龍商業集團及其聯繫人經商業磋商得出的租賃費用預計增幅。

*定價政策*

寶龍商業集團根據2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議的應付本集團費用須經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似位置及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii)寶龍商業集團及其聯繫人向本集團租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

*2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議之理由及裨益*

本集團一直向寶龍商業集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位，而寶龍商業集團及其聯繫人一直於其日常業務過程中就本集團擁有的物業提供公共區域及廣告位管理服務。由於2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議將於2026年12月31日屆滿及預期該等安排將會繼續，故訂立2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議，以便本集團可繼續向寶龍商業集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位並從中產生租金收入。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後提供意見)認為，(i) 2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並於本集團及寶龍商業集團之間按照一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等交易截至2029年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 內部控制措施

作為一般原則，有關2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬訂立的個別服務協議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。

有關本集團持續關連交易各自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相關協議的條款進行，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適用定價政策。獨立非執行董事將持續審視該等框架協議項下擬進行的交易，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，董事認為內部控制機制能有效確保該等框架協議項下擬進行的交易將會按一般商業條款進行，無損本公司及股東整體利益。

## 根據上市規則第14A.60(1)條的存續協議

誠如本公司日期為2026年5月28日的通函(「**重組通函**」)所披露，本公司擬對本集團的若干債務實施重組，當中涉及(其中包括)出售本公司所持有的160,725,000股寶龍商業股份及轉讓本公司所持有的208,299,600股寶龍商業股份，作為重組的一部分(統稱為「**重組**」)。詳情請參閱本公司日期為2026年5月28日的通函。

於重組完成前，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人已根據存續協議按逐一項目基準分別訂立多項持續交易。於訂立存續協議時，重組尚未完成；因此，寶龍商業當時仍為本公司的非全資附屬公司且並不構成本公司的關連人士。因此，存續協議項下擬進行的交易於相關時間並不構成本公司的持續關連交易。

其後，於2026年11月6日的重組生效日期(定義見重組通函)後，存續協議項下的持續交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60(1)條，存續協議的資料按以下類別載列：

**(1) 停車位管理服務**

於2024年1月1日至重組生效日期期間，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人就2023年停車位管理服務框架協議項下的停車位管理服務訂立多份存續協議。

*交易性質*

根據該等存續協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人將租賃及管理由本集團擁有的若干停車位，以由寶龍商業集團及╱或其聯繫人分租予寶龍商業集團所管理物業的客戶。本集團將向寶龍商業集團及╱或其聯繫人收取年度租金。

存續協議中有關停車位管理服務的期限預期將於2026年12月31日或之前相繼屆滿，除非另行繼續、延長或重續，而倘落實，則屆時將受2026年停車位管理服務框架協議所規管。

*交易金額*

有關存續協議項下停車位管理服務所產生的過往交易金額詳情，請參閱「持續關連交易及其各自的年度上限－1. 2026年停車位管理服務框架協議－過往年度上限」一節。該等協議項下的持續交易自重組生效日期至2026年12月31日止的總交易金額預期約為人民幣23.1百萬元。

該等存續協議項下已付或應付予本集團的租金乃經公平磋商並參考(其中包括)下列因素釐定：(i)類似位置及類似物業停車位之市場租金；及(ii)寶龍商業集團及其聯繫人向本集團租賃的停車位的出租率。

**(2) 住宅物業管理服務**

於2024年1月1日至重組生效日期期間，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人就2023年住宅物業管理服務框架協議項下的住宅物業管理服務訂立多份存續協議。

*交易性質*

根據該等存續協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人應向本集團提供若干住宅物業管理服務，包括但不限於(i)本集團擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及本集團於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務。

存續協議中有關住宅物業管理服務的期限預期將於2026年12月31日或之前相繼屆滿，除非另行繼續、延長或重續，而倘落實，則屆時將受2026年住宅物業管理服務框架協議所規管。

*交易金額*

有關存續協議項下住宅物業管理服務所產生的過往交易金額詳情，請參閱「持續關連交易及其各自的年度上限－2. 2026年住宅物業管理服務框架協議－過往年度上限」一節。該等協議項下的持續交易自重組生效日期至2026年12月31日止的總交易金額預期約為人民幣2.2百萬元。

本集團就住宅物業管理服務已付或應付的服務費用乃經公平磋商並參考(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)寶龍商業集團及╱或其聯繫人就可比服務向獨立第三方報出的一般費率；(iv)寶龍商業集團及╱或其聯繫人的預計運營成本(包括勞工成本及材料成本)；及(v)至少兩家獨立服務供應商報出的可比市場價格後釐定。服務費用不得高於有關監管機構指定的標準費用(倘適用)，且不得遜於獨立第三方服務提供者所能取得或提供的標準費用。

**(3) 商業運營服務**

於2024年1月1日至重組生效日期期間，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人就2023年商業運營服務框架協議項下的商業運營服務訂立多份存續協議。

*交易性質*

根據該等存續協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人應向本集團就本集團擁有或經營的商業樓宇提供若干商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租。

存續協議中有關商業運營服務的期限預期將於2026年12月31日或之前相繼屆滿，除非另行繼續、延長或重續，而倘落實，則屆時將受2026年商業運營服務框架協議所規管。

*交易金額*

有關存續協議項下商業運營服務所產生的過往交易金額詳情，請參閱「持續關連交易及其各自的年度上限－3. 2026年商業運營服務框架協議－過往年度上限」一節。該等協議項下的持續交易自重組生效日期至2026年12月31日止的總交易金額預期約為人民幣33.3百萬元。

本集團就商業運營服務已付或應付的服務費用乃經公平磋商並參考下列各項後釐定：(i)物業位置及面積；(ii)寶龍商業集團及╱或其聯繫人提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)寶龍商業集團及╱或其聯繫人向獨立物業開發商就類似服務提供的價格。

**(4) 公共區域及廣告位管理服務**

於2024年1月1日至重組生效日期期間，本集團與寶龍商業集團及╱或其聯繫人就2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議項下的公共區域及廣告位管理服務訂立多份存續協議。

*交易性質*

根據該等存續協議，寶龍商業集團及╱或其聯繫人將管理由本集團擁有的若干物業內公共區域及廣告位，並由寶龍商業集團及╱或其聯繫人向獨立第三方分租。寶龍商業集團及╱或其聯繫人將向本集團支付租金。

存續協議中有關公共區域及廣告位管理服務的期限預期將於2026年12月31日或之前相繼屆滿，除非另行繼續、延長或重續，而倘落實，則屆時將受2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議所規管。

*交易金額*

有關存續協議項下公共區域及廣告位管理服務所產生的過往交易金額詳情，請參閱「持續關連交易及其各自的年度上限－4. 2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議－過往年度上限」一節。該等協議項下的持續交易自重組生效日期至2026年12月31日止的總交易金額預期約為人民幣33.5百萬元。

該等存續協議項下已付或應付本集團租金乃經公平磋商並參考(其中包括)(i)類似位置及類似物業的公共區域及廣告位之市場租金；及(ii)寶龍商業集團及其聯繫人向本集團租賃的公共區域及廣告位的出租率後釐定。

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，本集團根據各項存續協議支付或收取的費用乃經本公司與相關對手方經公平磋商後釐定。基於本公佈「2026年停車位管理服務框架協議之理由及裨益」、「2026年住宅物業管理服務框架協議之理由及裨益」、「2026年商業運營服務框架協議之理由及裨益」及「2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議之理由及裨益」各段所述之相同理由，存續協議項下關連交易之延續亦有助維持本集團穩定、高效及不間斷營運的能力。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，各存續協議及其項下的交易均於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東的整體利益，且按一般商業條款或更佳條款訂立，條款屬公平合理。

## 上市規則涵義

於本公佈日期，本公司透過寶龍地產(維京)控股有限公司間接持有寶龍商業已發行股本約5.6%。寶龍商業由其最大股東Prime Capital Investment Limited持有25%權益，而後者則由許展豪先生(本公司執行董事許華芳先生之子及本公司執行董事許健康先生之孫)持有51%權益及許華琳女士(許華芳先生及本公司非執行董事許華芬女士之堂妹)持有49%權益。因此，根據上市規則第14A章，寶龍商業被視為本公司的關連人士。因此，訂立2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議及其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2026年住宅物業管理服務框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過0.1%但全部低於5%，故2026年住宅物業管理服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於各2026年框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率最高者均超過5%，故各2026年框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.60條，倘本集團就一項持續交易訂立有固定期限及固定條款的協議，而該項交易其後變成一項持續關連交易，倘本集團繼續根據協議進行交易，則本公司必須在得悉該事實後盡快遵守年度審閱及披露規定，包括刊登公佈及年度申報。因此，倘本集團在重組完成後(此後有關交易成為本公司的持續關連交易)繼續進行存續協議項下的交易，則本公司須遵守上述年度審閱及披露規定。

倘任何存續協議經修訂或重續，本公司將進一步遵守上市規則第14A章項下所有適用的申報、披露及獨立股東批准(如適用)規定。

## 一般資料

於本公佈日期，許華芳先生為本公司執行董事亦為寶龍商業執行董事，而許華芬女士為本公司非執行董事亦為寶龍商業非執行董事。此外，本公司主席兼執行董事許健康先生(連同許氏家族其他成員)為本公司及寶龍商業各自的控股

股東。因此，許華芳先生、許華芬女士及許健康先生各自於2026年停車位管理服務框架協議、2026年住宅物業管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議以及存續協議的延續項下擬進行的交易中被視作擁有重大利益，並已放棄就批准訂立或延續該等協議的董事會決議案表決。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以就訂立2026年框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)尋求獨立股東批准。許健康先生、許華芳先生、許華芬女士以及彼等各自的聯繫人(包括天龍控股有限公司、藍天控股有限公司及樺龍控股有限公司，於本公佈日期，彼等合共持有2,714,035,400股本公司股份，佔本公司已發行股本約65.55%)須就有關批准該等事宜的決議案在股東特別大會上放棄表決。

由全體獨立非執行董事(即歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就2026年框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 通函

一份載列(其中包括)(i) 2026年框架協議的進一步資料；(ii)股東特別大會通告；(iii)獨立財務顧問就2026年框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)獨立董事委員會就此向獨立股東的推薦建議的通函將於實際可行的情況下盡快向股東寄發。由於需要額外時間敲定通函內容，目前預期將於2026年11月30日或之前向股東寄發通函，超出本公佈刊發後15個營業日。

## 所涉訂約方的資料

本公司為一家投資控股公司，而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。

寶龍商業為一家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(股份代號：9909)。寶龍商業集團主要於中國從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

## 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年公佈」 | 指 | 寶龍商業日期為2023年9月15日的公佈，內容有關(其中包括)現有框架協議 |
| 「2023年停車位管理服務框架協議」 | 指 | 寶龍商業與本公司於2023年9月15日訂立的框架協議，內容有關寶龍商業集團租賃及管理由本集團及其聯繫人擁有的停車位並將分租予寶龍商業集團所管理物業的客戶 |
| 「2023年通函」 | 指 | 寶龍商業日期為2023年10月30日的通函，內容有關(其中包括)現有框架協議 |
| 「2023年商業運營服務框架協議」 | 指 | 寶龍商業與本公司於2023年9月15日就寶龍商業集團向本集團及其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議 |
| 「2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議」 | 指 | 寶龍商業與本公司於2023年9月15日就寶龍商業集團向本集團及其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議 |
| 「2023年住宅物業管理服務框架協議」 | 指 | 寶龍商業與本公司於2023年9月15日就寶龍商業集團向本集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議 |
| 「2026年停車位管理服務框架協議」 | 指 | 本公司與寶龍商業於2026年11月6日訂立的框架協議，內容有關寶龍商業集團及其聯繫人租賃及管理由本集團及╱或其聯繫人擁有的停車位並將分租予寶龍商業集團及╱或其聯繫人所管理物業的客戶 |

| | | |
|---|---|---|
| 「2026年商業運營服務框架協議」 | 指 | 本公司與寶龍商業於2026年11月6日就寶龍商業集團及╱或其聯繫人向本集團及╱或其聯繫人提供商業運營服務訂立的框架協議 |
| 「2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議」 | 指 | 本公司與寶龍商業於2026年11月6日就寶龍商業集團及╱或其聯繫人向本集團及╱或其聯繫人提供公共區域及廣告位管理服務訂立的框架協議 |
| 「2026年框架協議」 | 指 | 2026年停車位管理服務框架協議、2026年商業運營服務框架協議及2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議的統稱 |
| 「2026年住宅物業管理服務框架協議」 | 指 | 本公司與寶龍商業於2026年11月6日就寶龍商業集團及╱或其聯繫人向本集團及╱或其聯繫人提供住宅物業管理服務訂立的框架協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「停車位管理服務」 | 指 | 定義見本公佈「1. 2026年停車位管理服務框架協議」一節 |
| 「商業運營服務」 | 指 | 定義見本公佈「3. 2026年商業運營服務框架協議」一節 |
| 「公共區域及廣告位管理服務」 | 指 | 定義見本公佈「4. 2026年公共區域及廣告位管理服務框架協議」一節 |
| 「本公司」 | 指 | 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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238) |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|---|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准2026年框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限) |
| 「現有框架協議」 | 指 | 2023年停車位管理服務框架協議、2023年住宅物業管理服務框架協議、2023年商業運營服務框架協議及2023年公共區域及廣告位管理服務框架協議的統稱 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 已告成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士)組成，以就各2026年框架協議、其項下擬進行的交易及該等交易截至2029年12月31日止三個年度的建議年度上限向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就各2026年框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 並無於2026年框架協議中擁有權益或參與其中的股東 |
| 「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 | 聯交所證券上市規則 |
| 「寶龍商業」或「寶龍商業管理」 | 指 | 寶龍商業管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9909) |
| 「寶龍商業集團」 | 指 | 寶龍商業及其附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「重組」 | 指 | 具本公佈賦予該詞的涵義 |
| 「重組通函」 | 指 | 本公司日期為2026年5月28日有關重組的通函 |
| 「重組生效日期」 | 指 | 具重組通函界定的涵義 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「存續協議」 | 指 | 本公司與寶龍商業訂立的協議的統稱，其詳情載於本公佈「根據上市規則第14A.60(1)條的存續協議」一節 |
| 「%」 | 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，2026年11月6日

*於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；而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。*