

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)

**關連交易**

**收購上海悅商約8.3%權益**

#### **收購上海悅商約8.3%權益**

於2021年5月27日(交易時段後)，上海嘉緇(寶龍商業全資附屬公司，且為本公司非全資附屬公司)、深圳騰訊、管理層股東、上海商悅及上海悅商訂立增資協議，據此，(i)上海嘉緇同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元；及(ii)深圳騰訊同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元。

增資完成後，上海嘉緇將擁有上海悅商約8.3%權益，而上海悅商將作為寶龍商業及本公司的採用權益法入賬的投資入賬。

於增資協議同日，上海悅商的股東訂立載有上海悅商股東若干權利及義務的股東協議。

## 上市規則之涵義

於增資協議的日期，上海悅商由本公司執行董事許華芳先生擁有40.5%權益，其餘59.5%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，增資協議項下擬進行的交易，構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於增資協議項下擬進行的交易的一項適用百分比比率高於0.1%，但所有適用百分比比率均低於5%，增資協議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。

## 收購上海悅商約8.3%權益

### 增資協議

於2021年5月27日(交易時段後)，上海嘉緇(寶龍商業全資附屬公司，且為本公司非全資附屬公司)、深圳騰訊、管理層股東、上海商悅及上海悅商訂立增資協議，其主要條款載列如下：

### 日期

2021年5月27日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 上海嘉緇(寶龍商業全資附屬公司，且為本公司非全資附屬公司)；
- (ii) 深圳騰訊；
- (iii) 管理層股東；
- (iv) 上海商悅；及
- (v) 上海悅商。

## 主體事項

根據增資協議，上海悅商的註冊資本將由人民幣24,688,889元增加至人民幣29,626,667元，而據此，(i)上海嘉綯同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元；及(ii)深圳騰訊同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元。在上海嘉綯及深圳騰訊將予出資的總額中，人民幣4,937,778元將計入上海悅商的註冊資本，剩餘人民幣95,062,222元將計入上海悅商的資本公積。

於增資協議日期及增資完成後，上海悅商的股權結構如下：

	於增資協議日期	增資完成後
上海任俠	40.5%	33.8%
上海商悅	27%	22.5%
吳弼川先生	13.5%	11.3%
集富亞洲	10%	8.3%
寧波易沃德	9%	7.5%
上海嘉綯	0%	8.3%
深圳騰訊	0%	8.3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

於增資完成後，上海嘉綯和深圳騰訊將各派一名董事進入上海悅商董事會，上海悅商將作為寶龍商業及本公司的採用權益法入賬的投資入賬。

## 增資及應付代價金額

根據增資協議，上海悅商的註冊資本將由人民幣24,688,889元增加至人民幣29,626,667元，而據此，(i)上海嘉綯同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元；及(ii)深圳騰訊同意向上海悅商出資人民幣50,000,000元。在上海嘉綯及深圳騰訊將予出資的總額中，人民幣4,937,778元將計入上海悅商的註冊資本，剩餘人民幣95,062,222元將計入上海悅商的資本公積。

上海悅商各股東方所確認上海悅商的投前估值為人民幣5億元，此評估價值與獨立估值師的評估結果相符，乃經考慮同行業公司二級市場估值做出。評估價值基於以下考量因素：

- 1) 上海悅商於2020年7月完成A輪融資，經集富亞洲增資後的投後估值為人民幣3.3億元。
- 2) 本輪增資聘請獨立估值師對上海悅商價值進行評估。該價值評估日期為2021年3月31日，以上海悅商2020年12月31日的資產值為基礎，參考上海悅商所處的行業前景和預期未來增長，採用收益法對上海悅商的整體價值進行評定，計算得出上海悅商股權價值為人民幣5億元。

收益法資產評估的模型

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：P：整體資產評估值；

R<sub>i</sub>：未來第i年的淨現金流量；

r：折現率；

n：估值對象的未來經營預測期為五年，第六年及以後的數據相同；

其中未來淨現金流根據上海悅商的預期營業收入的增長推算獲得，如下表所示：

單位：人民幣萬元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及以後
預期營業收入	15,932	35,221	70,986	102,929	124,545	127,658
預期股權自由現金流量	(6,570)	(860)	3,604	10,374	10,961	9,701

折現率根據資本資產定價模型確定為13.051%，並假設5年預測期後收入永續增長率為0。

- 3) 市場上同行業的其他可資比較上市公司的二級市場交易價格市銷率介乎於約15-35倍之間。考慮到上海悅商所處的發展階段及規模，給予人民幣5億元估值，與獨立估值師出具報告的結果相當，並相當於上海悅商2020年實際營業收入的11.46倍，相當於2021年預測營業收入的3.14倍，以及2022年預測營業收入的1.42倍。

同行業公司二級市場2021年3月31日參考價格：

A公司：營業收入約人民幣17.05億，市值約人民幣577億，市銷率約34倍。

B公司：營業收入約人民幣19.69億，市值約人民幣334億，市銷率約17倍。

C公司：營業收入約人民幣18.21億，市值約人民幣371億，市銷率約20倍。

- 4) 參考獨立估值師出具的報告及二級市場交易價格，經各方磋商後，形成估值共識為投前人民幣5億元。
- 5) 增資對手方深圳騰訊對上述估值予以認可，同意按照同等估值和條件與上海嘉緇共同參與本次增資。

參考以上估值，並考慮到上海悅商所處的行業的前景、產品競爭力、歷年的業績表現，及與深圳騰訊及寶龍商業相匹配的長期戰略，董事認為，上海悅商具備未來的發展空間，且本次對上海悅商的增資能夠為股東帶來好的投資回報。因此，董事認為上海嘉緇根據增資協議應付的代價屬公平合理。

#### 先決條件

增資協議項下擬進行的增資(包括上海嘉緇及深圳騰訊將予進行的出資)應待下列先決條件獲達成(或豁免(視情況而定))，方告完成：

- (a) 上海悅商、管理層股東及上海商悅根據增資協議所作的陳述及保證於增資完成日期仍為真實及準確；
- (b) 增資協議各訂約方已達成及遵守所有根據增資協議要求須予達成的約定、承諾、協議、義務及條件；

- (c) 已簽署、交付及完成所有就增資及增資協議項下擬進行的交易而言須取得的批准，且並無添加任何上海嘉緜及深圳騰訊不接受的額外條件；
- (d) 上海悅商已完成增資相關批准程序，包括董事會批准及股東會批准，且該等批准於增資完成日期仍然有效；
- (e) 上海悅商已完成全部所需工商變更登記及／或向有關當地部門申報並已取得反映增資情況的新營業執照；
- (f) 上海悅商已與管理層股東及相關核心技術人員訂立知識產權歸屬協議、競業限制協議及保密協議；
- (g) 上海悅商已與上海悅商現任財務負責人訂立服務協議及保密協議；
- (h) 上海嘉緜及深圳騰訊已對上海悅商進行了所有必要的盡職調查，並滿意該等調查；
- (i) 已獲得根據適用法律以及上海悅商所訂立任何增資相關合約的條文要求獲得的任何通知及／或同意(如需要)，且增資將不會導致上海悅商的日常營運、業務或交易受阻或造成不利影響；
- (j) 概無根據適用法律、政府機構的判決、裁決、裁定、禁令或命令對增資施加限制及／或禁令；
- (k) 於增資完成日期，上海悅商及其附屬公司概無重大不利變動；
- (l) 全部增資相關適用交易文件均已適當簽署及交付，並於增資完成日期仍然有效；
- (m) 上海嘉緜及深圳騰訊的投資決策機構已批准加入增資協議及其項下擬進行的交易，並且該等批准於增資完成日期仍完全有效；
- (n) 上海悅商已就上海嘉緜及深圳騰訊的出資交付付款通知；及
- (o) 上海悅商已向上海嘉緜及深圳騰訊遞交確認函，以確認達成增資協議項下條件。

增資協議各訂約方應盡力達成訂立增資協議的先決條件，惟無論如何須於達成增資協議後90日或之前達成。

## 完成

待所有增資協議所載先決條件獲達成或豁免，增資須於達成(或豁免(視情況而定))增資協議最後條件當日後第15個工作日內完成。

## 股東協議

上海悅商的股東於訂立增資協議同日訂立股東協議，其主要條款載列如下：

### 日期

2021年5月27日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 上海悅商；
- (ii) 管理層股東；
- (iii) 上海商悅；
- (iv) 上海任俠；
- (v) 寧波易沃德；
- (vi) 集富亞洲；
- (vii) 深圳騰訊；及
- (viii) 上海嘉緜。

## 主體事項

股東協議乃訂立以載列上海悅商股東的若干權利及義務。股東協議主要條款如下：

管理層股東的鎖定期：根據股東協議條款及倘管理層股東任何成員仍為上海悅商僱員，則管理層股東所持權益仍受鎖定期規限，須自增資完成起滿第一、第二、第三及第四周年當日分四(4)個單獨批次(每批為管理層股東所持權益的25%)解除鎖定承諾。

優先購買權及跟售權：上海悅商各管理層股東、施珊雅女士及上海任俠轉讓均受優先購買權規限，上海嘉緜及深圳騰訊有權利(「優先購買權」)(而非義務)按提供予第三方購買者(「有意購買者」)的相同條款購買所提呈股份(或股份的任何部分)。倘上海嘉緜及深圳騰訊並未行使優先購買權，上海悅商其他投資者也應享有優先購買權(而非義務)按提供予有意購買者的相同條款購買所提呈股份(或股份的任何部分)。

倘上海悅商任何投資者均未行使優先購買權，上海悅商的非轉讓股東應有隨售權按比例以相同的條款及條件向該等有意購買者出售其於上海悅商的股份(或股份的任何部分)(「跟售權」)。

領售權：增資完成後，倘上海悅商在任何時候收到來自任何善意第三方購買者購買上海悅商全部權益及資產，但須獲上海悅商董事會批准，則集富亞洲、深圳騰訊及上海嘉緜可通過向上海悅商其他股東發出書面通知從而行使領售權(「領售權」)，要求該等其他股東同時轉讓其各自於上海悅商的全部權益予同一個第三方受讓人。

寶龍商業及本公司對上述主要條款的運作須遵守上市規則要求。



## 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，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。

以下載列上海悅商截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 2019年12月31日 止年度 人民幣元 (概約)	截至 2020年12月31日 止年度 人民幣元 (概約)
營業收入	43,204,893	43,633,535
除稅前淨利潤	5,697,136	3,808,270
除稅後淨利潤	5,697,136	3,808,270

於2020年12月31日，上海悅商的未經審核資產總值及資產淨值分別為約人民幣55,105,343元及約人民幣51,127,515元。

於本公佈日期，上海悅商分別由上海任俠、上海商悅、吳弼川先生、集富亞洲及寧波易沃德擁有40.5%、27%、13.5%、10%及9%。

於本公佈日期，上海任俠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，並分別由施珊雅女士、孫啟君先生、崔巍先生、吳定庭先生、吳弼川先生及石磊先生擁有60%、14%、10%、10%、3%及3%，6名股東各自為獨立第三方。

於本公佈日期，集富亞洲主要從事股權投資及相關的投資諮詢，並分別由JAFCO Asia Technology Fund VII Pte. Ltd. (由日本東京交易所主板上市公司JAFCO Co., Ltd. (股票代碼8595)間接持有43.94%的權益，並由多個持股少於10%的有限合夥人間接持有56.06%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)管理有限公司(易居(中國)企業控股有限公司(股份代號：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(各持有寧波易沃德少於10%並各自為一名獨立第三方)擁有54.11%。

## 訂立增資協議之理由及裨益

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。

增資完成後，本集團和深圳騰訊將通過上海悅商加速研發，本集團將注入業務和經驗，深圳騰訊將引入技術，打造一條存量資產管理、投資、消費商和商戶服務、超級智能化場景，為行業創造新的價值空間，推動進步。董事(包括獨立非執行董事)認為增資乃符合本集團及股東的整體利益，且增資協議以及其項下擬進行的交易的條款乃按照一般商業條款進行並屬公平合理。

## 增資之財務影響

待增資完成後，寶龍商業將擁有上海悅商約8.3%權益，且上海悅商將作為採用權益法入賬的投資於寶龍商業及本公司的賬目入賬且其財務將不會併入本集團的綜合賬目。

## 上市規則之涵義

於增資協議的日期，上海悅商由本公司執行董事許華芳先生擁有40.5%權益，其餘59.5%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，增資協議項下擬進行的交易，構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於增資協議項下擬進行的交易的一項適用百分比比率高於0.1%，但所有適用百分比比率均低於5%，增資協議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各自分別持有本公司已發行股份總數的44.34%、14.62%及6.47%。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均為董事。由於許健康先生、許華芳先生、施思妮女士及許華芬女士於增資協議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增資協議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：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	根據增資協議的上海悅商註冊資本建議增加
「增資協議」	指	寶龍商業全資附屬公司及本公司非全資附屬公司上海嘉緇、深圳騰訊、管理層股東、上海商悅及上海悅商就增資訂立日期為2021年5月27日的增資協議
「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（股份代號：1238）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「獨立估值師」	指	北京寧邦鴻合資產評估事務所(普通合夥)及一名獨立第三方
「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
「管理層股東」	指	吳弼川先生、孫啟君先生、吳定庭先生、崔巍先生及石磊先生，於本公佈日期各自為中國個人居民及上海悅商的核心高級管理層
「寧波易沃德」	指	寧波保稅區易沃德投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立的公司及一名獨立第三方
「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(股份代號：9909)，於本公佈日期由本公司擁有62.89%權益且為本公司非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海嘉緇」	指	上海嘉緇數字科技有限公司，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，由許華芳先生全資擁有的公司
「上海商悅」	指	上海商悅企業管理中心(有限合夥)，於中國成立的公司
「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
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	上海悅商、管理層股東、上海商悅、上海任俠、寧波易沃德、集富亞洲、深圳騰訊及上海嘉綱就上海悅商訂立日期為2021年5月27日的股東協議
「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
「%」	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5月27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；及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。