

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



**CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED**

**中駿集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

**持續關連交易  
重續現有諮詢及營運服務框架協議及  
租賃協議項下之交易**

**新持續關連交易協議**

茲提述本公司日期為二零二二年九月九日的公告，內容有關(其中包括)現有諮詢及營運服務框架協議及現有租賃協議項下的持續關連交易。根據現有諮詢及營運服務框架協議，方隅集團須向本集團提供諮詢及營運服務。根據現有租賃協議，上海駿邦(本公司之間接全資附屬公司)須向上海方隅(方隅控股之間接全資附屬公司)出租若干物業作辦公室用途。現有持續關連交易協議各自的期限自二零二二年九月十六日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

鑒於現有持續關連交易協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十二月三十一日，本集團與方隅集團訂立新持續關連交易協議，致使本集團及方隅集團可於緊隨現有持續關連交易協議屆滿後，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止三年期間按大致相同之條款繼續享用對方所提供之服務。

## 上市規則之涵義

於新持續關連交易協議日期，方隅控股由黃先生(董事會主席、執行董事兼控股股東，間接持有已發行股份總數約50.21%)及其聯繫人間接持有合共86%權益。因此，方隅控股為黃先生及其聯繫人間接持有佔多數控制權的公司，且方隅集團各成員公司均為黃先生的聯繫人。因此，方隅集團各成員公司均為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，新持續關連交易協議項下擬進行交易構成持續關連交易。

根據新持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易於該協議期限的最高年度上限總額計算，一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有有關比率均低於5%，且總代價超過3百萬港元。因此，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度審閱及年度申報規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 新持續關連交易協議

茲提述本公司日期為二零二二年九月九日的公告，內容有關(其中包括)現有諮詢及營運服務框架協議及現有租賃協議項下的持續關連交易。根據現有諮詢及營運服務框架協議，方隅集團須向本集團提供諮詢及營運服務。根據現有租賃協議，上海駿邦(本公司之間接全資附屬公司)須向上海方隅(方隅控股之間接全資附屬公司)出租若干物業作辦公室用途。現有持續關連交易協議各自的期限自二零二二年九月十六日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

鑒於現有持續關連交易協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十二月三十一日，本集團與方隅集團訂立新持續關連交易協議，致使本集團及方隅集團可於緊隨現有持續關連交易協議屆滿後，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止三年期間按大致相同之條款繼續享用對方所提供之服務。下文載列各項新持續關連交易協議的進一步詳情：

**(a) 新諮詢及營運服務框架協議**

新諮詢及營運服務框架協議包含以下主要條款：

- 日期： 二零二四年十二月三十一日
- 訂約方： (1) 方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益的受託人)(作為供應商)
- (2) 本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益的受託人)(作為客戶)
- 期限： 自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
- 服務範圍： 方隅集團應根據新諮詢及營運服務框架協議向本集團提供以下服務：
- (i) 營銷管理服務，就本集團的各相關公寓項目而言，包括派駐項目銷售人員、營銷活動策劃及建議，以及線上線下營銷渠道管理；及
- (ii) 營運管理服務，就本集團的各相關公寓項目而言，包括就定位提供意見、編製預算以及提供信息系統服務、人力資源服務、財務管理服務及租賃業務管理服務。
- 服務費： 方隅集團將向本集團收取費用
- 就其營銷管理服務而言，提供該等服務所產生的實際成本，實際成本可於方隅集團將每月向本集團提供以供審閱及批准的明細中確定；及

- 就其營運管理服務而言，服務費為本集團的每項相關公寓項目所產生收益的5%，

惟服務費可不時予以調整，以確保條款及條件對本集團而言不遜於獨立第三方供應商不時向本集團提供相同及／或可資比較服務之條款及條件。

上述定價公式(包括服務費率)乃由方隅控股與本公司經公平磋商後釐定及協定。於釐定定價公式時，本公司已計及(其中包括)就相同及／或可資比較服務收取服務費的市場慣例及現行市場費率，以確保新諮詢及營運服務框架協議訂明的定價公式乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於獨立第三方供應商所建議的定價公式及／或所提供價格。

個別協議：

在根據新諮詢及營運服務框架協議建立的框架內，於該協議期限內，方隅控股(及／或其相關附屬公司)與本公司(及／或其相關附屬公司)將不時及於必要時就本集團將獲方隅集團提供服務的特定公寓項目按個別交易基準訂立個別協議，當中將載列根據新諮詢及營運服務框架協議將進行交易的詳細及具體條款及條件。

所有該等個別協議的條款及條件應在新諮詢及營運服務框架協議的範圍內訂立，並在所有重大方面與新諮詢及營運服務框架協議所規定或包含的原則、指引、條款及條件一致。如有任何歧義，概以新諮詢及營運服務框架協議的條文為準。

## 年度上限

### 過往數字

下表載列根據現有諮詢及營運服務框架協議進行的過往持續關連交易的金額詳情：

期間	年度上限	實際交易金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度 (附註1)	4.0	3.3
截至二零二三年十二月三十一日止年度	25.0	14.5
截至二零二四年十二月三十一日止年度	39.0	8.9

(附註2)

附註：

- (1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限涵蓋自二零二二年九月十六日起至二零二二年十二月三十一日止期間。
- (2) 所報實際交易金額涵蓋自二零二四年一月一日起至二零二四年十一月三十日止期間。

董事預期，自二零二四年一月一日起至本公告日期止期間，本集團就方隅集團根據現有諮詢及營運服務框架協議向本集團提供的服務而應付方隅集團的服務費總額不超過截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限人民幣39.0百萬元。

### 截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的年度上限

董事預期，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度、截至二零二六年十二月三十一日止年度及截至二零二七年十二月三十一日止年度就方隅集團根據新諮詢及營運服務框架協議向本集團提供的服務而應付方隅集團的服務費總額將分別不超過人民幣10.0百萬元、人民幣13.0百萬元及及人民幣19.0百萬元。

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 本集團根據現有諮詢及營運服務框架協議就方隅集團根據新諮詢及營運服務框架協議須繼續向本集團提供的服務類別(即營銷管理服務及營運管理服務)而向方隅集團支付的服務費過往金額：

	營銷管理服務 人民幣百萬元	營運管理服務 人民幣百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度 (涵蓋自二零二二年九月十六日起至 二零二二年十二月三十一日止期間)	0.9	2.4
截至二零二三年十二月三十一日止年度	1.5	13.0
截至二零二四年十二月三十一日止年度 (涵蓋自二零二四年一月一日起至 二零二四年十一月三十日止期間)	4.3	4.6

- (ii) 就其營銷管理服務而言，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(涵蓋自二零二二年九月十六日起至二零二二年十二月三十一日止期間)、截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度(涵蓋自二零二四年一月一日起至二零二四年十一月三十日止期間)提供有關服務的相關公寓項目數目(即分別為8個、8個及8個)以及本集團截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度預期提供有關服務的相關公寓項目數目(即分別為7個、8個及11個)；及

- (iii) 就其營運管理服務而言，

- (a) 根據新諮詢及營運服務框架協議，服務費率為本集團的各相關公寓項目所產生收益的5%；及
- (b) 本集團預期截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度提供有關服務的7個、8個及11個相關公寓項目將產生的預期收益分別約為人民幣122.0百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣217.0百萬元。

## (b) 新租賃協議

新租賃協議的詳情如下：

日期：	二零二四年十二月三十一日
訂約方：	(1) 上海駿邦(作為出租人) (2) 上海方隅(作為承租人)
期限：	自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
物業：	中國上海市閔行區申長路1688弄中駿廣場二期6樓若干範圍
可出租面積：	約999平方米
租金：	上海方隅須向上海駿邦按每日每平方米人民幣3元之費率支付租金。  租金乃由上海駿邦與上海方隅經公平磋商後釐定及協定，當中已計及鄰近地區或其他可資比較地點面積相若的辦公室物業租金的當前市價，以確保本集團收取的租金屬公平合理，並按一般商業條款訂立。
用戶：	上海方隅須將物業用作其辦公室。

### 年度上限

### 過往數字

下表載列根據現有租賃協議進行的過往持續關連交易的金額詳情：

期間	年度上限	實際交易金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度 (附註1)	0.7	0.5
截至二零二三年十二月三十一日止年度	2.2	1.4
截至二零二四年十二月三十一日止年度	2.2	0.9

(附註2)

附註：

- (1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限涵蓋自二零二二年九月十六日起至二零二二年十二月三十一日止期間。
- (2) 所報實際交易金額涵蓋自二零二四年一月一日起至二零二四年十一月三十日止期間。

董事預期，自二零二四年一月一日起至本公告日期止期間，上海方隅根據現有租賃協議應付上海駿邦的租金總額不超過截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限人民幣2.2百萬元。

截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的年度上限

截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，新租賃協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限固定為人民幣1.5百萬元。

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度(涵蓋自二零二二年九月十六日起至二零二二年十二月三十一日止期間)、截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度(涵蓋自二零二四年一月一日起至二零二四年十一月三十日止期間)，上海方隅就租賃物業而向上海駿邦支付的過往租金金額分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.9百萬元；
- (ii) 物業可出租面積約999平方米；及
- (iii) 根據新租賃協議訂明，租金為每日每平方米人民幣3元。

## 內部監控措施

本公司已實施以下內部監控措施，以監察新持續關連交易協議項下擬進行之持續關連交易之定價及其他條款，從而確保有關交易將按一般商業條款訂立及進行：

- (1) 於根據新諮詢及營運服務框架協議訂立各項個別協議前，
  - (a) 本公司法律部門、財務部門及營運部門負責參考其他供應商就可資比較服務收取的現行服務費水平磋商合約條款。具體而言，本集團將就與方隅集團根據新諮詢及營運服務框架協議將提供相若的服務向至少兩名獨

立第三方供應商取得報價。根據該等報價及參考條款，本集團將參考當時存續的事實及情況釐定新諮詢及營運服務框架協議所訂明的服務費率是否為現行市場費率。倘存在任何重大偏離，本集團可與方隅集團磋商調整服務費率，而個別協議將僅於磋商結束後訂立，前提是當中所列條款及條件對本集團而言不遜於當時情況下獨立第三方供應商向本集團提供相同及／或可資比較服務之條款及條件；及

- (b) 在適用情況下，亦將考慮相關地方法律及法規規定的定價要求以及當地機關訂明的指導價格。

上述程序旨在確保將收取的費用及個別協議的其他條款及條件符合新諮詢及營運服務框架協議所規定或包含的原則、指引、條款及條件，並全面遵守適用法律及法規，屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於獨立第三方提供的條款及條件。

財務部負責最終批准新諮詢及營運服務框架協議項下個別協議的條款；

- (2) 於新持續關連交易協議的整個期限內，本公司營運部及財務部負責持續監察新租賃協議以及新諮詢及營運服務框架協議項下的個別協議的執行情況。具體而言，本公司的營運部及財務部將：
  - (a) 定期收集持續關連交易的詳細資料(包括但不限於定價條款、付款安排及實際交易金額)；
  - (b) 監察訂約方有否遵守新租賃協議以及新諮詢及營運服務框架協議項下的個別協議所載之條款及條件(包括定價條款)；
  - (c) 持續評估新租賃協議以及新諮詢及營運服務框架協議項下的個別協議的條款及條件是否公平；及
  - (d) 及時向本集團管理層及董事會匯報相關資料，包括但不限於新租賃協議以及新諮詢及營運服務框架協議項下的個別協議在履行條款及條件方面的任何偏離情況，以便採取進一步行動；及

(3) 此外，本集團管理層將於必要時對新持續關連交易協議及其項下個別協議之執行情況進行抽查，以確保遵守條款及條件。

除上述者外，本集團亦將就新持續關連交易協議項下擬進行之持續關連交易採納以下內部監控措施：

- (i) 本集團的專責人員將負責定期監察根據新持續關連交易協議進行的持續關連交易，以確保不會超過相關年度上限；
- (ii) 本公司將委聘其核數師對根據新持續關連交易協議進行的持續關連交易進行年度審閱，並確認該等持續關連交易是否在所有重大方面根據本集團的定價政策以及新持續關連交易協議所載的定價條款及其他條款及條件簽立及進行，並於相關年度上限以內；及
- (iii) 獨立非執行董事將每年審閱根據新持續關連交易協議訂立的持續關連交易，並於本公司截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度年報中確認該等持續關連交易是否於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據新持續關連交易協議按屬公平合理的條款訂立，且符合股東的整體利益。

董事認為，定價條款連同本集團將進行之上述內部監控程序足以確保新持續關連交易協議項下擬進行之持續關連交易將按屬公平合理之一般商業條款進行，並符合本集團及股東之整體利益。

### 進行持續關連交易之理由

方隅集團主要於中國從事資產投資諮詢、公寓開發管理及租賃業務管理。方隅集團提供的營銷管理服務及營運管理服務促進本集團公寓項目的有效規劃及執行，為本集團公寓開發相關的主要業務提供實質支持。董事認為，於現有諮詢及營運服務框架協議屆滿後，本集團不間斷地獲得方隅集團之諮詢及營運服務將符合其最佳利益，從而使本集團可繼續利用方隅集團於業內之競爭優勢以及當地市場經驗及相關領域的專業知識，保證其公寓發展策略及計劃得以有效落實。

另一方面，方隅集團的總部及辦公室營運位於本集團擁有的物業。本集團期望於在現有租賃協議屆滿後，繼續向方隅集團提供所需支援，此舉不僅可以租金收入形式為本集團創造收益，亦可避免方隅集團業務營運出現重大變動或受阻，使本集團與方隅集團之間的合作得以持續且有效。

基於上述原因，方隅集團及本集團均有意在過往業務往來中建立的友好業務關係及相互理解及信任的基礎上，通過簽訂新持續關連交易協議，將業務合作延長三年。

新持續關連交易協議的條款及條件經訂約方公平磋商。董事（包括獨立非執行董事）認為，新持續關連交易協議的條款及條件屬公平合理，並符合股東的整體利益，而新持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易乃按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

於新持續關連交易協議日期，方隅控股由一間公司直接持有71%權益，而該公司由(i)黃先生（董事會主席兼執行董事）最終實益擁有51%權益；(ii)陳元來先生（執行董事）最終實益擁有8%權益；(iii)鄭曉樂先生（執行董事）最終實益擁有8%權益；及(iv)黃先生的一名聯繫人最終實益擁有28%權益。此外，於新持續關連交易協議日期，方隅控股由另一間公司直接持有15%權益，而該公司的權益則由黃攸權先生（執行董事）及黃先生的一名聯繫人持有。除上文所披露者外，概無董事及彼等之聯繫人於新持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有或被視為擁有任何重大權益。黃先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及黃攸權先生已於相關董事會會議上就有關新持續關連交易協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

## 有關本集團之資料

本公司為投資控股公司。本集團作為整體主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目管理業務。

## 有關方隅集團之資料

方隅控股為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。方隅集團作為整體主要於中國從事資產投資諮詢、公寓開發管理及租賃業務管理。

於新持續關連交易協議日期，方隅控股的最終實益擁有人為黃先生（董事會主席、執行董事兼控股股東，間接持有已發行股份總數約50.21%），而黃先生間接持有方隅控股71%權益。

## 上市規則之涵義

於新持續關連交易協議日期，方隅控股由黃先生（董事會主席、執行董事兼控股股東，間接持有已發行股份總數約50.21%）及其聯繫人間接持有合共86%權益。因此，方隅控股為黃先生及其聯繫人間接持有佔多數控制權的公司，且方隅集團各成員公司均為黃先生的聯繫人。因此，方隅集團各成員公司均為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，新持續關連交易協議項下擬進行交易構成持續關連交易。

根據新持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易於該協議期限的最高年度上限總額計算，一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有有關比率均低於5%，且總代價超過3百萬港元。因此，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度審閱及年度申報規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除另有指明或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中駿集團控股有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義

「持續關連交易」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有諮詢及營運服務框架協議」	指	方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為供應商)與本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為客戶)所訂立日期為二零二二年九月九日之框架協議，內容有關方隅集團向本集團提供諮詢及營運服務，期限自二零二二年九月十六日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「現有持續關連交易協議」	指	現有諮詢及營運服務框架協議及現有租賃協議的統稱
「現有租賃協議」	指	上海駿邦(作為出租人)與上海方隅(作為承租人)所訂立日期為二零二二年九月九日之租賃協議，內容有關上海駿邦向上海方隅出租若干物業作辦公室用途，期限自二零二二年九月十六日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「方隅集團」	指	方隅控股及其不時之附屬公司的統稱
「方隅控股」	指	方隅控股有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出審慎周詳查詢後所深知、全悉及確信，並非為本公司關連人士的個別人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「佔多數控制權的公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「黃先生」	指	黃朝陽先生，董事會主席、執行董事兼控股股東，於新持續關連交易協議日期間接持有已發行股份總數約50.21%
「新諮詢及營運服務 框架協議」	指	方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為供應商)與本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為客戶)所訂立日期為二零二四年十二月三十一日之框架協議，內容有關方隅集團向本集團提供諮詢及營運服務，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「新持續關連交易協議」	指	新諮詢及營運服務框架協議及新租賃協議的統稱
「新租賃協議」	指	上海駿邦(作為出租人)與上海方隅(作為承租人)所訂立日期為二零二四年十二月三十一日之租賃協議，內容有關上海駿邦向上海方隅出租若干物業作辦公室用途，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海方隅」	指	上海方隅公寓管理有限公司，為於中國成立的有限公司，並為方隅控股之間接全資附屬公司
「上海駿邦」	指	上海駿邦貿易有限公司，為於中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
中駿集團控股有限公司  
主席  
黃朝陽

香港，二零二四年十二月三十一日

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及張海濤女士，及三名獨立非執行董事丁良輝先生、戴亦一先生及毛振華先生。