

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，概不對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。



**首長四方（集團）有限公司\***  
**SHOUGANG CONCORD GRAND (GROUP) LIMITED**

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：730）

**有關租賃協議之關連交易**  
**及**  
**有關服務總協議之持續關連交易**

**該等交易**

茲提述本公司日期為二零一八年十月三十一日之公告，其中包括將於二零二一年十月三十一日屆滿之前租賃協議及前服務總協議。

鑑於前租賃協議及前主服務協議將屆滿，董事會欣然宣佈，於二零二一年十月二十七日（交易時段後），本集團達成下列交易：

- (i) 長亨投資（本公司之間接全資附屬公司），作為承租人，與兆佳發展（首鋼控股之間接全資附屬公司），作為業主，就物業租賃續期訂立租賃協議，每月租金為港幣195,500元（不包括差餉及管理費），自二零二一年十一月一日至二零二四年十月三十一日止，為期三年；及
- (ii) 本公司與首鋼控股訂立服務總協議，據此，首鋼控股同意向本公司提供服務（定義見下文），自二零二一年十一月一日至二零二四年十月三十一日止，為期三年。

## 上市規則之涵義

截至二零二一年十月二十七日，根據上市規則，首鋼控股為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司一項關連交易，而服務總協議項下擬進行之交易則構成本公司一項持續關連交易。

由於本集團根據租賃協議確認之收購使用權資產之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%，但所有百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，租賃協議須遵守申報、年度審核及公佈規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准之規定。

由於服務總協議之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%，但所有百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，服務總協議須遵守申報、年度審核及公佈規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准之規定。

## 租賃協議

### I. 背景

於二零二一年十月二十七日（交易時段後），長亨投資（本公司之間接全資附屬公司）作為承租人，與兆佳發展（首鋼控股之間接全資附屬公司）作為業主，就租賃續期訂立租賃協議。

### II. 租賃協議之主要條款

日期： 二零二一年十月二十七日

訂約方： (i) 長亨投資（作為承租人）  
(ii) 兆佳發展（作為業主）

物業： 香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心5樓部分，總建築面積約為4,160平方尺（「物業」）。

用途： 商業用途。本公司用該等物業作為其辦公室物業。

年期： 自二零二一年十一月一日起至二零二四年十月三十一日止三年。

按金： 可予退還按金港幣195,500元。

長亨投資已於二零一八年十月三十一日根據前租賃協議向兆佳發展支付一筆總金額為港幣195,500元之可退還按金。該金額將用作長亨投資根據租賃協議應付予兆佳發展之按金。

租金： 每月租金為港幣195,500元，不包括差餉及管理費（長亨投資將於第十三個月享有一個月免租期）。

付款方法： (i) 以港幣支付  
(ii) 提前於每個曆月第一日預付而不獲任何扣減

終止： 任何一方均有權向對方發出兩個月之事先書面通知以終止租賃協議。

### III. 租金基準

租賃協議項下之應付租金乃經各訂約方公平磋商後釐定，並考慮本公司向地產代理查詢有關該物業附近面積及質量相近之可資比較物業之現行市場租金及管理費。

### IV. 使用權資產

本集團將根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為港幣 6,587,028 元，其計算法是參考租賃協議項下應付租金總額之現值及根據香港財務報告準則第 16 號在初始確認租金時按公允價值計算調整。應用 2.46% 之增量借款利率計算租賃協議項下應付租金總額之現值，乃由本公司管理層初步計算所得。股東務請注意，上述數字未經審核，可能會有所調整。

## 服務總協議

### I. 背景

於二零二一年十月二十七日（交易時段後），本公司與首鋼控股訂立服務總協議，首鋼控股同意向本公司提供服務（定義見下文）。

### II. 服務總協議之主要條款

日期： 二零二一年十月二十七日

訂約方： (i) 本公司（作為服務購買方）

(ii) 首鋼控股（作為服務提供方）

年期： 自二零二一年十一月一日起至二零二四年十月三十一日止三年。

服務範圍： 業務及營運諮詢、投資管理及財務管理、財資及風險管理、主要管理人員職位招聘及挽留以及其他營運常規及程序、會計、企業諮詢、法律、公司秘書及其他服務（「該等服務」）。

付款條款： 本公司同意參考為本公司提供該等服務之首鋼控股員工之薪酬之指定百分比償付首鋼控股所產生之實際服務成本。

有關百分比將參考個別員工目前估計就本公司事務所投放之時間之百分比與彼等作為首鋼控股全職僱員於首鋼控股事務上所投放之時間相比而釐定。

付款方法： (i) 以港幣支付

(ii) 本公司於收到首鋼控股之發票後按月支付有關應付欠款

付款上限： 本公司根據服務總協議項下應付款項上限為每年港幣2.88百萬元。

終止： 服務總協議經雙方發出書面同意書予以終止。

### III. 定價基準

首鋼控股根據服務總協議將提供之服務之定價乃經有關各方考慮 (i) 本公司通過詢價而獲得獨立第三方提供可比服務之市場價格； (ii) 本公司現有之經營規模； (iii) 本公司之預期增長； (iv) 參與向本公司提供服務之員工之薪酬。

### IV. 歷史交易金額

下表載列本公司根據前服務總協議支付予首鋼控股之過往交易金額：

	二零一八年 十一月一日 至二零一九年 十月三十一日 (港幣)	二零一九年 十一月一日 至二零二零年 十月三十一日 (港幣)	二零二零年 十一月一日 至二零二一年 十月三十一日 (港幣)
本公司支付予首鋼 控股之交易總額	2.88 百萬	2.88 百萬	2.88 百萬

### V. 年度上限

於服務總協議有效期內，根據服務總協議於每個歷年支付之最高總額上限為港幣2.88百萬元，每年之年度上限載列如下：

	二零二一年 十一月一日 至二零二二年 十月三十一日 (港幣)	二零二二年 十一月一日 至二零二三年 十月三十一日 (港幣)	二零二三年 十一月一日 至二零二四年 十月三十一日 (港幣)
服務總協議	2.88 百萬	2.88 百萬	2.88 百萬

於釐定上述年度上限時，董事已考慮服務之預期需求、服務總協議項下之最高付款責任及本公司根據前服務總協議支付予首鋼控股之過往交易金額。

### 訂立租賃協議及服務總協議之理由及裨益

訂立租賃協議及服務總協議符合本公司之利益乃由於透過於物業共享其員工，此安排使本公司能夠：

- (i) 利用首鋼集團龐大的服務基礎設施；
- (ii) 獲得首鋼集團員工廣泛的業務網絡及關係、技術專業以及專業管理知識；
- (iii) 優化其戰略、財務及營運方面之優勢；及
- (iv) 從共享設施及員工中享有規模經濟，從而使集團提升其業務營運效率與效益最大化。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括徐量先生及張建勳先生）認為，租賃協議及服務總協議項下擬進行之交易及其條款（包括租金基準及服務之定價基準及年度上限）乃屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

### 本集團之定價及內部控制政策

本公司已採納以下定價及內部控制政策及措施，以確保本集團之持續關連交易乃根據上市規則進行，並保障本公司及其股東之整體利益：

- (i) 本公司之財務部負責密切監控協議項下所進行之交易及根據服務總協議項下之應付費用總額，以確保其不超過建議年度上限；
- (ii) 本公司之內部審計部負責每年檢討及評估本集團之內部監控程序，包括但不限於與服務總協議有關之相關資料。此外，內部審計部將編制內部控制報告並呈交董事會審批；

- (iii) 本公司之外部核數師將對服務總協議項下之持續關連交易之定價及年度上限進行年度審閱；及
- (iv) 本公司之獨立非執行董事將對持續關連交易之實施及執行情況進行年度審閱，以確保 (a) 該等交易乃在本集團的一般及日常業務過程中進行； (b) 制定內部政策及措施；及 (c) 服務總協議項下之條款及條件乃屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。本公司將協助向本公司之獨立非執行董事及核數師提供必要資料以進行有關審閱。

## 上市規則之涵義

截至二零二一年十月二十七日，根據上市規則，首鋼控股為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司一項關連交易，而服務總協議項下擬進行之交易則構成本公司一項持續關連交易。

由於本集團根據租賃協議確認之收購使用權資產之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%，但所有百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，租賃協議須遵守申報、年度審核及公佈規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准之規定。

由於服務總協議之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於 0.1%，但所有百分比率均低於 5%，根據上市規則第 14A 章，服務總協議須遵守申報、年度審核及公佈規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准之規定。

徐亮先生及張建勳先生被視為於租賃協議及服務總協議中擁有權益，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。概無其他董事於租賃協議及主服務協議中擁有任何重大權益，亦毋須就批准租賃協議及主服務協議之董事會決議案放棄投票。

## 有關訂約方資料

### 長亨投資

長亨投資為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為提供行政及管理服務。

## 本公司

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供融資租賃服務、物業租賃服務、供應鏈管理業務、資產管理及諮詢服務。

## 兆佳發展

兆佳發展為一家於香港註冊成立之有限公司，並為首鋼控股之間接全資附屬公司。其主要業務為物業投資。

## 首鋼控股

首鋼控股為一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東。首鋼控股之控股公司為首鋼集團，一家於中國成立之公司。首鋼集團為北京國有資本經營管理中心全資擁有之國有企業，而北京國有資本經營管理中心則為北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

首鋼集團乃中國最大的鋼鐵生產企業之一，主要業務範疇廣泛，包括鋼鐵生產、海外業務、物業發展、礦產資源及其他業務。於本公告日期，首鋼集團及其聯繫人持有 2,425,736,972 股股份，相等於已發行股份總數約 60.88%。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	服務總協議項下擬進行之交易之年度上限
「聯繫人」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「兆佳發展」	兆佳發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為首鋼控股之間接全資附屬公司
「董事會」	董事會
「本公司」	首長四方（集團）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事



「本集團」	本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	港幣，香港之法定貨幣
「獨立股東」	首鋼集團及其聯繫人，以及於租賃協議及服務總協議中擁有重大權益以外之股東
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「長亨投資」	長亨投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「服務總協議」	本公司與首鋼控股就提供服務而訂立日期為二零二一年十月二十七日之服務總協議
「物業」	香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心5樓部份
「前服務總協議」	本公司與首鋼控股就提供服務而訂立日期為二零一八年十月三十一日之服務總協議
「前租賃協議」	長亨投資（作為承租人）與兆佳發展（作為業主）就物業租賃而訂立日期為二零一八年十月三十一日之租賃協議
「股份」	本公司之普通股份
「股東」	股份持有人
「首鋼集團」	首鋼集團有限公司，一家於中國成立之國有企業，為首鋼控股之控股公司
「首鋼控股」	首鋼控股（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第 622 章公司條例所賦予該詞之涵義

「租賃協議」

長亨投資（作為承租人）與兆佳發展（作為業主）就物業租賃而訂立日期為二零二一年十月二十七日之租賃協議

「%」

百分比

承董事會命  
首長四方（集團）有限公司  
主席  
徐量

香港，二零二一年十月二十七日

於本公告日期，董事會由徐量先生（主席）、田剛先生（執行董事）、黃冬林先生（非執行董事）、張建勳先生（非執行董事）、譚競正先生（獨立非執行董事）、張興禹先生（獨立非執行董事）、伍文峯先生（獨立非執行董事）及安殷霖女士（獨立非執行董事）組成。

\* 僅供識別