

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)

- (1) 有關出售非全資附屬公司之關連交易；  
及  
(2) 諮詢及營運服務框架協議、  
租賃協議及  
物業管理框架協議項下之  
持續關連交易

**(1) 出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月九日(交易時段後)，賣方(為本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方根據其條款及條件同意出售而買方同意購買銷售股份，代價為人民幣56百萬元。

於股份轉讓協議日期，出售公司為本公司透過賣方持有70%權益之間接非全資附屬公司，而銷售股份相當於本集團於出售公司持有之全部股權。緊隨完成後，本公司將不再於出售公司擁有任何股權，而出售集團將不再為本公司之附屬公司。

**上市規則之涵義**

於股份轉讓協議日期，買方由董事會主席、執行董事兼控股股東(持有已發行股份總數約50.21%)黃朝陽先生最終實益擁有82%權益。因此，買方為黃朝陽先生之聯繫人及本公司之關連人士，而出售事項根據上市規則第14A章構成關連交易。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但所有有關比率均低於5%，且代價超出3百萬港元，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下之公告及年度申報規定，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。

## (2) 持續關連交易協議

於簽署股份轉讓協議的同時，於二零二二年九月九日(交易時段後)，本集團與出售集團(即方隅集團)訂立以下持續關連交易協議，期限自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，據此，緊隨完成後及其後，本集團及方隅集團可繼續享有另一方所提供服務：

- (a) 諮詢及營運服務框架協議，即方隅控股(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)訂立之框架協議，內容有關方隅集團向本集團提供諮詢及營運服務；
- (b) 租賃協議，即上海駿邦(為本公司之間接全資附屬公司，作為出租人)與上海方隅(為方隅控股之間接全資附屬公司，作為承租人)所訂立之租賃協議，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；及
- (c) 物業管理框架協議，即本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為供應商)與方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為客戶)訂立之框架協議，內容有關本集團向方隅集團提供物業管理服務。

### 上市規則之涵義

於完成後，方隅集團將成為買方之附屬公司。因此，由於黃朝陽先生現時於買方的持股權及作為本公司董事及於本公司的持股權，方隅集團將成為黃朝陽先生的聯繫人及本公司的關連人士，而持續關連交易協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成持續關連交易。

由於持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易的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%，且相關代價超過3百萬港元(根據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間的最高年度上限總額計算)，故該等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。

## **(1) 出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月九日(交易時段後)，賣方(為本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方根據其條款及條件同意出售而買方同意購買銷售股份，代價為人民幣56百萬元。

### **股份轉讓協議**

股份轉讓協議的主要條款載列如下：

#### **日期**

二零二二年九月九日

#### **訂約方**

- (1) 賣方(作為賣方)
- (2) 買方(作為買方)

#### **主旨事項**

根據股份轉讓協議，賣方將向買方出售而買方將購買銷售股份，相當於出售公司已發行股本之70%。

於股份轉讓協議日期，出售公司為本公司透過賣方持有70%權益之間接非全資附屬公司，而銷售股份相當於本集團於出售公司持有之全部股權。

#### **代價**

賣方根據股份轉讓協議就出售事項應收買方之代價為人民幣56百萬元。

買方須按以下方式以現金支付代價：

- (1) 人民幣16.8百萬元(相當於代價之30%)須於簽署股份轉讓協議時支付，其將用於部份抵銷買方於完成時應付賣方之代價；及
- (2) 人民幣39.2百萬元(相當於代價餘下70%)將於完成時支付。

倘完成因賣方違約而未能於完成日期落實，而買方根據股份轉讓協議之條款撤銷股份轉讓協議，則賣方須退還買方根據股份轉讓協議支付之所有款項。

倘買方未能按上述方式向賣方支付代價的任何部份，或買方未能履行其有關完成程序的責任，則在不損害賣方於股份轉讓協議項下的其他權利及賣方可採取的任何其他補救措施下，賣方可向買方發出書面通知終止股份轉讓協議，據此，賣方將有權沒收買方根據股份轉讓協議向賣方支付的所有款項。

代價乃由賣方與買方計及以下各項後經公平磋商而釐定：(a)出售集團綜合資產淨值之未經審核賬面值；(b)獨立估值師使用市場法評估的銷售股份於二零二二年八月三十一日的估值約人民幣50.4百萬元；(c)出售集團之過往財務表現；及(d)有關出售集團業務營運之當前商業環境、市況及前景。

## **完成**

股份轉讓協議之完成將於二零二二年九月十六日(或股份轉讓協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)落實，於該日賣方須向買方交付(其中包括)有關銷售股份的原有股票及(如適用)出售集團現任董事及秘書正式簽署的辭任函。

緊隨完成後，本公司將不再於出售公司擁有任何股權，而出售集團將不再為本公司之附屬公司。

## **有關出售集團之資料**

出售公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，股本為100美元。於股份轉讓協議日期，出售公司為本公司透過賣方持有70%股權之間接非全資附

屬公司。出售集團包括出售公司及其附屬公司，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。

出售集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合除稅前及除稅後溢利或虧損淨額載列如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
未經審核綜合除稅前溢利／(虧損)淨額	(20)	14
未經審核綜合除稅後溢利／(虧損)淨額	(14)	11

誠如其未經審核綜合管理賬目所示，出售集團於二零二二年八月三十一日的綜合資產淨值未經審核賬面值為約人民幣32百萬元。

#### 出售事項之財務影響

僅供說明用途，基於

- (i) 出售集團未經審核綜合管理賬目所示銷售股份應佔出售集團於二零二二年八月三十一日的綜合資產淨值未經審核賬面值約人民幣23百萬元；
- (ii) 代價人民幣56百萬元；及
- (iii) 出售事項應佔其他開支約0.3百萬港元，

預期本集團將就出售事項錄得收益約人民幣33百萬元。該收益屬非經常性質，並須於本集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的綜合損益及其他全面收益表中確認。本集團將確認的實際非經常性收益將參考出售集團於完成日期的財務狀況計算，並須待本公司核數師審核後方告作實，因此可能與上述數字有所不同。

本集團擬以出售事項所得款項淨額補充其一般營運資金。

於完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。因此，出售集團之資產、負債及財務業績將不再計入本集團之綜合財務報表。

## 有關本集團及賣方之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資擁有之中介投資控股公司。本集團作為整體主要於中國從事物業發展、商業管理、物業管理及長租公寓業務。

## 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，作投資控股用途。於股份轉讓協議日期，買方由(i)董事會主席、執行董事兼控股股東(持有已發行股份總數約50.21%)黃朝陽先生最終實益擁有82%權益；(ii)由執行董事兼股東(持有已發行股份總數約5.93%)陳元來先生擁有9%權益；及(iii)由執行董事兼股東(持有已發行股份總數約5.45%)鄭曉樂先生擁有9%權益。

## 進行出售事項之理由及裨益

本集團作為整體主要於中國從事物業發展、商業管理、物業管理及長租公寓業務。另一方面，出售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，即出售事項前本集團的非核心業務。出售集團於最近期財政年度的財務業績未如理想；誠如本公告「(1)出售事項－有關出售集團之資料」一節所披露，出售集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得未經審核綜合虧損淨額。根據本集團目前可取得的未經審核綜合管理賬目，出售集團於截至二零二二年八月三十一日止八個月再次錄得未經審核綜合虧損淨額約人民幣15.7百萬元，並預期虧損趨勢於本財政年度餘下時間將持續。董事相信，本集團的重點及資源應投放並專注於其主要業務，而放棄長期表現欠佳的輔助業務屬明智之舉。此外，本集團將以出售事項所得款項淨額豐富其營運資金，其將改善本集團作為物業發展商之流動資金，並為本集團發展及擴張業務營運之主要領域提供支持。因此，董事認為，從管理及財務資源調配角度而言，出售事項將有利於本集團的整體發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份轉讓協議之條款及條件屬公平合理，並符合股東之整體利益，而出售事項(儘管並非於本集團一般日常業務過程中進行)乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

於股份轉讓協議日期，買方由董事會主席、執行董事兼控股股東(持有已發行股份總數約50.21%)黃朝陽先生最終實益擁有82%權益。因此，買方為黃朝陽先生之聯繫人及本公司之關連人士，而出售事項根據上市規則第14A章構成關連交易。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但所有有關比率均低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下之公告及年度申報規定，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。

除黃朝陽先生(董事會主席兼執行董事)、陳元來先生(執行董事)及鄭曉樂先生(執行董事)與買方的關係載於本公告「(1)出售事項－有關買方之資料」一節外，概無董事及彼等的緊密聯繫人於股份轉讓協議及出售事項中擁有或被視為擁有任何重大權益。黃朝陽先生、陳元來先生及鄭曉樂先生已於相關董事會會議上就有關股份轉讓協議及出售事項的決議案放棄投票。

## (2) 持續關連交易協議

於簽署股份轉讓協議的同時，於二零二二年九月九日(交易時段後)，本集團與出售集團(即方隅集團)訂立持續關連交易協議，據此，緊隨完成後及其後，本集團可繼續享有方隅集團的諮詢及營運服務，並向方隅集團租賃辦公室物業及提供物業管理服務。各持續關連交易協議之進一步詳情載列如下：

### (a) 諮詢及營運服務框架協議

諮詢及營運服務框架協議的詳情如下：

日期： 二零二二年九月九日(交易時段後)

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：自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

服務範圍：方隅集團應根據諮詢及營運服務框架協議向本集團的公寓項目提供以下服務：

- (i) 開發前諮詢及開發管理服務，就本集團所承接的各相關公寓開發項目而言，包括盈利能力及投資回報預測及預算、就將予開發的公寓的大小及房間安排提供建議、就聘用建築及室內設計公司提出建議、就將予採用的建築及裝修標準提出建議，以及就概念設計及施工圖紙等項目文件提出建議；
- (ii) 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
- (iii) 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、信息系統管理、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：

- 就開發前諮詢及開發管理服務而言，就本集團所承接的每項相關公寓開發項目收取服務費人民幣5百萬元；
- 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，服務費率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提供的定價公式及／或所提供價格。

個別協議：

在根據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項目按個別交易基準訂立個別協議，當中將載列根據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諮詢及營運服務框架協議的範圍內訂立。如有任何歧義，概以諮詢及營運服務框架協議的條文為準。

## 年度上限

董事預期，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，本集團就方隅集團根據諮詢及營運服務框架協議將向本集團提供的服務而應付方隅集團的服務費總額將不會超過下表所載的年度上限：

	截至以下日期止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	十二月三十一日 (附註)	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	4	25	39

附註：自完成日期(即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

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團就方隅集團向本集團提供相同及／或可資比較服務而向方隅集團支付的服務費過往金額分別約為人民幣44.1百萬元及人民幣5.7百萬元；
- (ii) 就開發前諮詢及開發管理服務而言，
  - (a) 根據諮詢及營運服務框架協議的規定，本集團所承接的各相關公寓開發項目的服務費率人民幣5百萬元；及
  - (b) 本集團將於截至二零二二年(自完成日期起)、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度所承接的相關公寓開發項目的預期數目，即分別為0、2個及4個項目；
- (iii) 就營銷管理服務而言，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的相關公寓項目數目(即分別為9個及10個)及本集團於截至二零二二年(自完成日期起)、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度持有的相關物業發展項目預期數目(即分別為10個、12個及15個)；及

(iv) 就營運管理服務而言，

- (a) 根據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發展項目所產生收益的5%；及
- (b) 本集團於截至二零二二年(自完成日期起)、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的10個、12個及15個現有相關公寓項目將分別產生預期收益約人民幣58.2百萬元、人民幣244.4百萬元及人民幣304.7百萬元。

## (b) 租賃協議

租賃協議的詳情如下：

- 日期：二零二二年九月九日(交易時段後)
- 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：自完成日期起至二零二四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
- 可出租面積：1,577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3.8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

董事預期，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，租賃協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限(相當於上海方隅根據租賃協議應付上海駿邦的年租金額)如下：

	截至以下日期止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	十二月三十一日 (附註) 人民幣百萬元	十二月三十一日 人民幣百萬元	十二月三十一日 人民幣百萬元
年度上限	0.7	2.2	2.2

附註：自完成日期(即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

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，上海方隅就租賃物業向上海駿邦支付的過往租金金額分別約為人民幣1.7百萬元及人民幣0.9百萬元；
- (ii) 物業可出租面積1,577平方米；及
- (iii) 根據租賃協議訂明，租金為每日每平方米人民幣3.8元。

### (c) 物業管理框架協議

物業管理框架協議的詳情如下：

- 日期：二零二二年九月九日(交易時段後)
- 訂約方：
- (1) 本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益的受託人)(作為供應商)
  - (2) 方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為客戶)
- 期限：自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

服務範圍： 本集團將就以下各項向方隅集團提供物業管理服務：

- 方隅集團佔用的相關辦公室場地，包括：(1)公眾地方的維修、養護及管理；(2)公眾地方設施設備的運作、維修、養護及管理；(3)公眾地方及相關場地的清潔衛生、垃圾收集、清運雨、污水管道疏通；(4)公眾地方的綠化養護及管理；(5)車輛停放管理；(6)公共秩序維護及安全防範；(7)其他公共事務管理；及(8)相關檔案管理；及
- 方隅集團旗下營運的相關公寓，包括：(1)外部公眾地方的維修、養護及管理；(2)外部公眾地方設施設備的運作、維修、養護及管理；(3)外部公眾地方及相關場地的清潔衛生、垃圾收集、清運及雨、污水管道疏通；及(4)外部公眾地方秩序維護及安全防範。

服務費： 本集團將向方隅集團收取服務費，月費為

- 就方隅集團佔用的相關辦公室物業的物業管理服務收取每平方米人民幣30元；及
- 就方隅集團營運的相關公寓提供的物業管理服務收取每平方米人民幣1元，

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本集團不時向其獨立第三方客戶提供相同及／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)乃由本公司與方隅控股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，以確保物業管理框架協議訂明的定價公式屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶建議定價公式及／或所提供價格。

個別協議：在根據物業管理框架協議建立的框架內，於該協議期限內，本公司(及／或其相關附屬公司)與方隅控股(及／或其相關附屬公司)將不時及於必要時就方隅集團佔用及營運的公寓且本集團將就此提供服務的特定物業按個別交易基準訂立個別協議，當中須載列根據物業管理框架協議將予進行的交易的詳細及特定條款及條件。

所有該等個別協議的條款及條件應在物業管理框架協議的範圍內訂立。如有任何歧義，概以物業管理框架協議的條文為準。

#### 年度上限

董事預期，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，方隅集團就本集團根據物業管理框架協議將向方隅集團提供的服務應付本集團的服務費總額將不會超過下表所載的年度上限：

年度上限	截至以下日期止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	十二月三十一日 (附註)	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	0.4	2.0	2.6

附註：自完成日期(即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

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，方隅集團就本集團向方隅集團提供相同及／或可資比較服務而向本集團支付的服務費過往金額分別約為人民幣1.0百萬元及人民幣0.6百萬元；
- (ii) 就方隅集團佔用的相關辦公室物業將提供的物業管理服務而言，
  - (a) 物業管理框架協議訂明的每月服務費率每平方米人民幣30元；及
  - (b) 於截至二零二二年(自完成日期起)、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，方隅集團佔用的相關辦公室物業的預期面積，即1,577平方米；及
- (iii) 就向方隅集團營運的相關公寓將提供的物業管理服務而言，
  - (a) 物業管理框架協議訂明的每月服務費率每平方米人民幣1元；及
  - (b) 於截至二零二二年(自完成日期起)、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，方隅集團營運的相關公寓的預期面積分別為54,414平方米、162,638平方米(包括將於年內添置的公寓)及162,638平方米。

### 內部監控措施

本公司已實施以下內部監控措施，以監察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，並確保根據該等協議進行之交易將按一般商業條款訂立：

- (1) 於根據諮詢及營運服務框架協議或物業管理框架協議訂立個別協議前，
  - (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收取的現行服務費水平及本集團就可資比較服務收取的物業管理費磋商合約條款。具體而言，本集團將就與方隅集團根據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，並將參考本集團向其獨立第三方客戶收取的費用以及至少兩項近期交易中與本

集團根據物業管理框架協議將提供的服務相若的其他相關條款及條件。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諮詢及營運服務框架協議及物業管理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或本集團向獨立第三方客戶（視適用情況而定）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諮詢及營運服務框架協議及物業管理框架協議，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或給予獨立第三方的條款及條件。

財務部負責最終批准諮詢及營運服務框架協議及物業管理框架協議項下個別協議的條款；

- (2) 於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租賃協議以及諮詢及營運服務框架協議及物業管理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（包括但不限於租賃協議及個別協議各自項下的定價條款、付款安排及實際交易金額）；
  - (b) 監察訂約方有否遵守租賃協議及個別協議之條款及條件（包括定價條款）；
  - (c) 持續評估租賃協議及個別協議的條款及條件是否公平及（如適用）是否與規管框架協議所訂明原則貫徹一致；及

- (d) 及時向本集團管理層及董事會匯報相關資料，包括但不限於租賃協議及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持續關連交易協議進行的持續關連交易，以確保不會超出相關年度上限；
- (ii) 本公司將委聘其核數師對根據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持續關連交易協議所載的定價條款及其他條款及條件訂立，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，並於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四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。由於方隅集團提供的開發前諮詢及開發管理服務、營銷管理服務以及營運管理服務促進本集團公寓開發項目的有效規劃及執行。因此，儘管該等服務並非本集團的核心業務，但方隅集團一直為本集團在公寓開發等範疇的主要業務提供實質支持。董事認為，於出售事項完成後不間斷地獲得方隅集團的諮詢及營運服務將符合本集團的最佳利益，使其可繼續利用方隅集團於業內的競爭優勢及於相關地區的當地市場經驗及專業知識，以保證其公寓開發策略及計劃的有效實施。

方隅集團的總部及辦公室營運位於本集團擁有的物業。此外，鑑於業務重點的差異，方隅集團依賴本集團就其辦公室物業及其所營運的公寓提供的物業管理服務。董事致力繼續向方隅集團提供必要支援，此舉不僅可以租金收入及服務費形式為本集團產生額外收益，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於出售事項完成後繼續有效合作。

持續關連交易協議之條款及條件乃經訂約方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易協議之條款及條件屬公平合理，且符合股東之整體利益，而持續關連交易協議項下擬進行之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訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公告「(1)出售事項－有關買方的資料」一節所載，於完成後，方隅控股將由買方直接持有70%權益，而買方由黃朝陽先生(董事會主席兼執行董事)、陳元來先生(執行董事)及鄭曉樂先生(執行董事)最終實益擁有。此外，於持續關連交易協議日期，方隅控股由執行董事黃攸權先生及執行董事黃倫先生最終實益擁有的公司直接持有11%權益。除上述者外，概無董事及彼等之緊密聯繫人於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。黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生已於相關董事會會議上就有關持續關連交易協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

## 有關本集團之資料

有關本集團主要業務的描述，請參閱本公告「(1)出售事項－有關本集團及賣方之資料」一節。

## 有關方隅集團之資料

有關方隅集團主要業務之詳情，請參閱本公告「(1)出售事項－有關出售集團之資料」一節。

於完成後，方隅控股將由買方直接持有70%權益。有關買方及方隅控股於完成後的最終實益擁有人的身份，請參閱本公告「(1)出售事項－有關買方之資料」一節。

## 上市規則之涵義

於完成後，方隅集團將成為買方之附屬公司，而買方由董事會主席、執行董事兼控股股東（於持續關連交易協議日期持有已發行股份總數約50.21%）黃朝陽先生最終實益擁有82%權益。因此，方隅集團將成為黃朝陽先生的聯繫人及本公司的關連人士，而持續關連交易協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成持續關連交易。

由於持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易的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%，且相關代價超過3百萬港元（根據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間的最高年度上限總額計算），故該等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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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)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，期限自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「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
「持續關連交易 協議」	指	諮詢及營運服務框架協議、租賃協議及物業管理框架協議的統稱
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「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
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「關連交易」	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
「代價」	指	人民幣56百萬元，即買方根據股份轉讓協議就出售事項應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議出售銷售股份

「出售公司」或「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，於股份轉讓協議日期為本公司透過賣方持有70%權益之間接非全資附屬公司
「出售集團」或「方隅集團」	指	出售公司或方隅控股及其不時之附屬公司的統稱
「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，為並非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
「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
「物業管理框架協議」	指	本公司(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為供應商)與方隅控股(為其本身及不時作為其附屬公司利益之受託人)(作為客戶)訂立日期為二零二二年九月九日之框架協議，內容有關本集團向方隅集團提供物業管理服務，期限自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「買方」	指	盛傑創投有限公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	出售公司股本中70股每股面值1.00美元的股份，相當於其於股份轉讓協議日期已發行股本的70%

「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
「股份轉讓協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份所訂立日期為二零二二年九月九日之股份轉讓協議
「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
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，期限自完成日期起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	裕威國際有限公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	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，二零二二年九月九日

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、黃攸權先生及黃倫先生，及三名獨立非執行董事丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。