

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



JF Wealth Holdings Ltd
九方財富控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9636)

持續關連交易 二零二三年房屋租賃框架協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)原租賃協議，據此，本集團同意向上海蟹嶼租賃若干房屋。鑒於租賃需求不斷增加及為更好地管理本集團與上海蟹嶼的租賃安排，董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，極芾信息與上海蟹嶼訂立二零二三年房屋租賃框架協議，據此，本集團將向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃房屋作辦公室或辦公相關用途。

上市規則之涵義

於本公告日期，上海蟹嶼為陳文彬先生(本公司董事及控股股東之一)的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，上海蟹嶼為本公司的關連人士，而二零二三年房屋租賃框架協議項下擬進行的交易構成持續關連交易。

由於有關二零二三年房屋租賃框架協議年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

二零二三年房屋租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)原租賃協議，據此，本集團同意向上海蟹嶼租賃若干房屋。鑒於租賃需求不斷增加及為更好地管理本集團與上海蟹嶼的租賃安排，董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，極芾信息與上海蟹嶼訂立二零二三年房屋租賃框架協議，據此，本集團將向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃房屋作辦公室或辦公相關用途。

由於訂約方將根據二零二三年房屋租賃框架協議訂立涵蓋原租賃協議範圍的單獨協議，於二零二三年房屋租賃框架協議生效後，原租賃協議將自動終止且不再有效。

主要條款

- 日期：二零二三年十二月二十日
- 訂約方：(1) 極芾信息，及
(2) 上海蟹嶼
- 期限：自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日
- 標的事項：本集團將向上海蟹嶼及／或其聯繫人所擁有的可用房屋中租賃房屋
- 付款及結算條款：訂約方將根據二零二三年房屋租賃框架協議項下的原則及在規定的範圍內訂立單獨的協議，載列有關租賃房屋的具體條款及條件(包括租賃條件、房屋租金、付款方式及其他使用費)。

交易之理由及裨益

本集團過往曾向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃若干房屋作辦公室或辦公室相關用途。根據本公司日期為二零二三年六月三十日的公告，本公司多家附屬公司已與上海蟹嶼訂立十份房屋租賃協議，據此，該等附屬公司均同意分別向上海蟹嶼租賃若干房屋。房屋租賃協議最早的屆滿日期為二零二三年六月，而最遲的屆滿日期為二零二四年六月。月租介乎約人民幣4,200元至約人民幣515,000元(不包括管理費及收費)，而房屋面積則介乎30.60平方米至3,779.02平方米。與獨立第三方相比，上海蟹嶼及／或其聯繫人更了解本集團對辦公室及辦公相關場所的房屋要求，而向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃房屋亦有利於本集團與上海蟹嶼及／或其聯繫人在地理上的業務合作。此外，將辦公室搬遷至其他場所將對本集團正常業務營運造成不必要干擾及產生不必要的成本。二零二三年房屋租賃框架協議的條款符合正常商業條款，可保障本集團享有長期房屋權利，從而使本集團能夠實現業務營運的長遠持續發展。

定價政策

本集團於租賃期內應付的租金乃由相關訂約方參考可從獨立第三方獲得的可比較房屋現行市場租金，並考慮到實際房屋所在地點、質素及面積等各項商業因素，經公平磋商後按正常商業條款釐定，且不得低於獨立第三方提供的相同地點、質素及面積的可比較房屋的現行市場租金，符合本公司及股東的整體最佳利益。

過往金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十一月三十日止十一個月，本集團向上海蟹嶼及／或其聯繫人支付的租金總額分別約為人民幣29.8百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣65.4百萬元。

於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十一月三十日，與現有租賃相關的使用權資產總值分別為人民幣46.9百萬元、人民幣46.1百萬元及人民幣21.4百萬元。

年度上限及釐定基準

截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二三年房屋租賃框架協議將向上海蟹嶼及／或其聯繫人支付的租金總額預計分別不會超過人民幣85百萬元、人民幣93百萬元及人民幣100百萬元。

根據香港財務報告準則第16號，本集團（作為承租人）須於本集團綜合財務狀況表內將租賃確認為使用權資產。本集團（作為承租人）根據二零二三年房屋租賃框架協議租賃的房屋將被確認為使用權資產。就二零二三年房屋租賃框架協議而言，有關房屋租賃的使用權資產價值截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限載列如下表：

	截至十二月三十一日止年度的 年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	(人民幣百萬元)		
有關租賃的使用權資產價值	77	84	91

董事會根據以下因素釐定上述年度上限：

- (i) 根據現有房屋租賃安排，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十一月三十日止十一個月的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，由於(a)本集團業務規模的多元化發展及擴張；及(b)僱員人數的潛在增加，向上海蟹嶼及／或其聯繫人的租賃房屋的需求預計增長；
- (iii) 向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃房屋的每平方米月租預計增幅（考慮到過往租金開支增長趨勢），與市場租金一致；及
- (iv) 本集團估計應付月租（考慮到實際房屋所在地點、質素及面積等各項商業因素），與可從獨立第三方獲得的可比較房屋市場租金一致。

董事會的意見

董事（包括所有獨立非執行董事）認為，二零二三年房屋租賃框架協議的條款乃經公平磋商釐定，其項下擬進行的交易（包括截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限）乃在本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事陳文彬先生為持有上海蟹嶼控股股東30%以上權益的一名有限合夥人之配偶，因此陳文彬先生已就批准二零二三年房屋租賃框架協議的相關董事會決議案放棄投票。由於陳文彬先生、嚴明先生及CHEN Ningfeng女士之間的一致行動安排，嚴明先生及CHEN Ningfeng女士亦已就批准二零二三年房屋租賃框架協議的相關董事會決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他董事在二零二三年房屋租賃框架協議中擁有重大權益而將須就批准二零二三年房屋租賃框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

內部控制措施

本公司已制定多項內部控制措施，以確保二零二三年房屋租賃框架協議項下擬進行的交易將根據本集團的定價政策進行，且二零二三年房屋租賃框架協議的條款符合正常商業條款或不遜於獨立第三方在一般及日常業務過程中就類似產品或服務（視情況而定）所提供的有關條款。該等內部控制措施主要包括以下各項：

- (1) 本公司已建立持續關連交易管理制度，並將據此執行。

- (2) 在訂立單獨的租賃協議時，(i)本公司行政部門將負責收集市場數據，參考獨立第三方提供的可比較房屋現行市場租金，並考慮地點、質素及實際租賃房屋的面積等各項商業因素，以確保本集團應付的租金不高於獨立第三方就類似地點、質素及面積的可比較房屋所提供的現行市場租金；(ii)本公司法律部門將審閱二零二三年房屋租賃框架協議項下單獨的租賃協議的具體條款，確保其經訂約方公平磋商後根據一般商業條款釐定，並確保二零二三年房屋租賃框架協議項下的相關交易將不會超過年度上限；及(iii)於各單獨協議簽署後，本公司行政部與財務部將每季度定期向董事會報告相關數據，包括但不限於歷史及實際交易金額，以確保相關交易乃按二零二三年房屋租賃框架協議條款進行，且不超過批准的年度上限。
- (3) 本公司管理層亦將不時進行檢討，確保相關交易符合本公司的持續關連交易管理制度，並確保不超過二零二三年房屋租賃框架協議項下的年度上限。
- (4) 本公司獨立非執行董事將就本公司的持續關連交易（包括二零二三年房屋租賃框架協議項下擬進行的交易）進行年度審閱、根據上市規則的規定於本公司的年度報告中確認持續關連交易的交易金額及條款，並確保該等交易乃按正常商業條款及根據規管持續關連交易的相關協議條款進行，屬公平合理。
- (5) 本公司外部核數師亦將每年向董事會報告本公司的持續關連交易，內容有關定價政策及本公司於上一財政年度根據上市規則進行的持續關連交易（包括二零二三年房屋租賃框架協議項下擬進行的交易）的年度上限。

上市規則之涵義

於本公告日期，上海蟹嶼為陳文彬先生（本公司董事及控股股東之一）的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，上海蟹嶼為本公司的關連人士，而二零二三年房屋租賃框架協議項下擬進行的交易構成持續關連交易。

由於有關二零二三年房屋租賃框架協議年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，其項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

訂約方的資料

本集團是中國領先的在線投資決策解決方案提供商，專注於在線投資者內容服務市場。本集團提供各種軟件幫助個人投資者更好地了解金融市場及制定投資計劃或決策。

極芾信息為於二零二一年七月二十三日在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事技術服務、開發、銷售及諮詢。

上海蟹嶼為於二零一五年九月二十二日在中國成立的公司，為陳文彬先生的聯繫人。上海蟹嶼主要從事商業房地產租賃。

於本公告日期，上海蟹嶼由上海蟹嶼船長投資管理合夥企業(有限合夥)(「蟹嶼投資」)、上海蟹嶼船長叁碼投資管理合夥企業(有限合夥)(「蟹嶼叁碼」)與上海蟹嶼船長資產管理有限公司(「蟹嶼資產」)分別持有50%、49%及1%股權。

蟹嶼投資及蟹嶼叁碼兩者的普通合夥人均為蟹嶼資產。蟹嶼資產為一家於二零一五年二月十三日在中國成立的公司，由兩名獨立第三方張海峰先生及劉海峰先生分別持有73%及27%股權。

蟹嶼投資由其普通合夥人蟹嶼資產以及兩名有限合夥人(即上海蟹嶼船長壹碼投資管理合夥企業(有限合夥)(「蟹嶼壹碼」)及上海蟹嶼船長貳碼投資管理合夥企業(有限合夥)(「蟹嶼貳碼」))分別持有1%、69%及30%股權。蟹嶼壹碼由其普通合夥人蟹嶼資產、一名有限合夥人徐婷女士(為陳文彬先生(本公司董事及控股股東之一)的配偶)及另外兩名有限合夥人(為獨立第三方)分別持有1%、39.6%、29.7%及29.7%股權。蟹嶼貳碼由蟹嶼壹碼及蟹嶼資產分別持有99%及1%股權。蟹嶼叁碼由蟹嶼壹碼及蟹嶼資產分別持有99%及1%股權。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，蟹嶼壹碼為本公司的關連人士，而蟹嶼資產的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「本公司」	指	九方財富控股有限公司，於二零二一年五月三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：9636)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，自二零一九年一月一日起生效
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)的任何實體或人士
「極芾信息」	指	極芾(上海)信息技術有限公司，於二零二一年七月二十三日在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原租賃協議」	指	本公司多家附屬公司與上海蟹嶼訂立的一系列房屋租賃協議(據此，該等附屬公司均同意分別向上海蟹嶼租賃若干房屋，詳情載於本公司日期為二零二三年六月三十日的公告)，包括：(i)上海富動與上海蟹嶼於二零二三年六月三十日訂立的房屋租賃協議，租期由二零二三年八月八日至二零二四年六月三十日；及(ii)上海嫡界與上海蟹嶼於二零二三年六月三十日訂立的房屋租賃協議，租期由二零二三年八月八日至二零二四年六月三十日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

「上海蟹嶼」	指	上海蟹嶼船長置業有限公司，於二零一五年九月二十二日在中國註冊成立的公司，為陳文彬先生的聯繫人
「上海蟹嶼集團」	指	上海蟹嶼及其聯繫人
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「二零二三年房屋租賃框架協議」	指	極芾信息與上海蟹嶼於二零二三年十二月二十日訂立的租賃服務框架協議，據此，本集團同意向上海蟹嶼及／或其聯繫人租賃房屋作辦公室或辦公相關用途，租期為自二零二四年一月一日起計三年
「%」	指	百分比

承董事會命
九方財富控股有限公司
董事會主席
陳文彬

中國上海，二零二三年十二月二十日

截至本公告日期，執行董事為陳文彬先生、陳冀庚先生及才子先生，非執行董事為嚴明先生及CHEN Ningfeng女士，以及獨立非執行董事為趙國慶博士、范勇宏先生及田舒先生。