

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CENTENARY UNITED HOLDINGS LIMITED

世紀聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1959)

**持續關連交易
重續物業租賃框架協議**

茲提述本集團日期為二零一九年九月三十日的招股章程，其內容有關(其中包括)先前物業租賃框架協議，該協議即將於二零二一年十二月三十一日屆滿。本集團可選擇在先前物業租賃框架協議期限屆滿之前經發出續期通知再續期三年，惟本集團須遵照上市規則項下適用於持續關連交易的相關規定。本公司現擬於先前物業租賃框架協議期限前向中山創世紀發出續期通知，以更新該協議，亦更新其項下擬進行交易截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的年度上限，以遵守上市規則。

根據上市規則第14A.76條，由於物業租賃框架協議項下長期租賃交易之年度上限計算所得的一項或多項適用百分比率均低於5%但高於0.1%，故根據上市規則第14A章，訂立物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守公告、申報及年度審閱規定。

I. 物業租賃框架協議

i 背景

茲提述本集團日期為二零一九年九月三十日的招股章程，其內容有關(其中包括)先前物業租賃框架協議，該協議即將於二零二一年十二月三十一日屆滿。

因此，於二零二一年十二月三十一日，本公司(作為承租人)與中山創世紀(作為出租人)訂立物業租賃框架協議，據此，中山創世紀同意繼續向本集團出租物業。物業租賃框架協議為期三年，將於二零二二年一月一日起生效，並於二零二四年十二月三十一日屆滿。

ii 物業租賃框架協議

物業租賃框架協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二一年十二月三十一日

訂約方： (1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)
(2) 中山創世紀(為其本身及代表其附屬公司)(作為出租人)

期限： 物業租賃框架協議自雙方法定代表人或授權代表簽署並加蓋公章後，於二零二二年一月一日起生效，並於二零二四年十二月三十一日屆滿。

租賃目標： 除外集團已向及將不時向本集團出租物業(包括將用作商舖、辦公室、倉庫及停車位的土地及樓宇)，以滿足本集團的日常營運需求。

本集團的成員公司與除外集團將就除外集團向本集團出租物業訂立獨立協議(「個別租賃協議」)，其須與物業租賃框架協議的條款及條件及其年度上限保持一致。各個別租賃協議須按一般商業條款(或對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得或提供的條款)訂立，且各個別租賃協議的條款須合理。

租金：

物業租賃框架協議項下之交易須按一般商務條款訂立，且對於本集團而言，不遜於市場中相同地區的獨立第三方所提供的條款。本集團就物業租賃框架協議項下之交易向中山創世紀支付的租金，將經雙方公平磋商後參照以下因素釐定：

- (1) 物業一級土地開發整理成本；物業建築成本；物業、水電、暖改造成本；物業裝修成本及物業折舊成本；及
- (2) 物業所在地現行市況及附近類似物業租賃的現行租金水平。

年度應付租金：

雙方同意截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，物業租賃框架協議項下交易的預計年度應付租金分別不超過人民幣4,686,000元、人民幣4,686,000元及人民幣4,686,000元。

iii 先前物業租賃框架協議的過往交易金額及年度上限

過往交易金額和歷史年度上限

本集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及於二零二一年一月一日至二零二一年十一月三十日期間向中山創世紀支付的租金總額以及過往年度上限載列如下：

| 截至十二月三十一日 | | 截至 | | 截止 | |
|-----------|-------|-------------------|-------|---------------------|--------------------|
| 二零一九年 | | 二零二零年 | | 二零二一年 | |
| 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | |
| (經審核) | | (經審核) | | (未經審核) | |
| 實際金額 | 過往上限 | 實際金額 | 過往上限 | 實際金額 | 過往上限 ^{註1} |
| 5,056 | 6,000 | 435 ^{註2} | 6,000 | 1,824 ^{註2} | 6,000 |

註：

1. 本集團自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號 — 租賃。但由於先前物業租賃框架協議訂立時，國際財務報告準則第16號 — 租賃尚未生效，故其項下交易之年度上限為本集團就物業租賃向中山創世紀應付租金總額上限。
2. 當中若干月度租金因疫情獲出租人給予酌情寬減或豁免。

物業租賃框架協議於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限載列如下：

根據國際財務報告準則第16號 — 租賃，本集團物業租賃框架協議項下租賃交易分為長期租賃和短期租賃，長期租賃是指租期超過十二個月，本集團採用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債的租賃，而短期租賃是指租期為十二個月或以下的租賃。

對於物業租賃框架協議項下長期租賃，根據國際財務報告準則第16號——租賃，本集團須確認與本集團作為承租人所訂立的租賃相關的使用權資產和租賃負債，且以租賃付款額按承租人的增量借款利率折現的現值計量。故此，本集團須根據物業租賃框架協議以本集團作為承租人與中山創世紀預期將予訂立的長期租賃所涉及的使用權資產的總值設定年度上限。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，該等使用權資產的年度上限如下：

| | 截止十二月三十一日止年度 | | |
|-------------|--------------|-------|-------|
| | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 新增使用權資產年度上限 | 13,011 | — | — |

上述年度上限乃經考慮以下因素而釐定：

1. 本集團根據實際業務使用需要，考慮到可以通過優化場地資源使用效率從而節省物業租賃成本支出，於二零二二年至二零二四年從中山創世紀租賃的物業面積由原來約49,000平方米減少至約30,000平方米，其中減少的租用物業主要為室外停車用地及其中一棟使用率較低的員工宿舍。
2. 參考二零二一年十一月由中山市住房和城鄉建設局出版的中山市房屋租金參考價(「房屋租金參考價」)，當中舉列之物業所在地或附近類似物業租賃的現行市場價與二零一七年十月出版之房屋租金參考價中舉列之市場價並無明顯變化，及考慮到未來三年物業租賃市場價之波動；
3. 本集團預期將予訂立的租賃所確認的使用權資產總值的釐定過程中，涉及到的租賃期會計判斷及租賃付款額折現的現值計量所使用的增量借款利率；以及

4. 先前物業租賃框架協議項下交易的過往實際發生額，當中的若干月度租金因疫情獲出租人給予酌情寬減或豁免，導致二零二零及二零二一年度所需支付中山創世紀的歷史租金呈下降趨勢。

iv. 內部控制措施

為保障本集團利益，本集團將採取下列內部控制措施：

1. 本集團相關人員將密切監察本集團應付的租金應在物業的現行市場租金範圍內，而本集團將收集並參考可資比較物業的市場租金數據；
2. 本集團相關人員將密切監察本集團於物業租賃框架協議項下的交易，以確保交易金額不超過就物業租賃框架協議項下租賃交易所設定年度上限；
3. 本集團實際進行每項物業租賃均需經本公司相關部門適當審批，以確保每項物業租賃均符合物業租賃框架協議之定價政策及主要條款；
4. 本公司的核數師將對該等持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核，確保交易金額介乎年度上限之範圍內，及在各重大方面交易均乃按照該等交易的相關協議所載條款進行；及

5. 本公司的獨立非執行董事將對物業租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易進行年度審閱，以確保該等交易在本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款進行，且有關協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述本集團就物業租賃框架協議所採納的內部控制措施屬合適，該等措施可確保持續關連交易按一般商業條款進行，並得到適當監察。

v. 訂立物業租賃框架協議的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易將對本集團有利，理由如下：

1. 物業租賃框架協議項下已付或應付的租金乃經公平磋商及按正常商業條款訂立。條款為公平合理，而經參考物業所在地現行市況，中山創世紀已向本集團提供不遜與附近獨立第三方的類似物業租賃的現行租金水平；
2. 自中山創世紀收購該等交易的標的物業將會涉及大筆支出，因而對本集團的財務狀況造成重大不利影響。透過訂立物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易，本集團可重新分配資源以實施策略；
3. 本集團一直於除外集團擁有的物業上開展營運。鑑於出租人的最終實益擁有人為本集團的控股股東，董事認為，訂立物業租賃框架協議將減少租賃不續期的風險並維持營運的穩定性；及
4. 通過訂立物業租賃框架協議，本集團可靈活地搬遷至其他物業，且倘其認為根據物業租賃框架協議租賃的物業不再適合本集團使用或不再具有成本競爭力，其可隨時終止租賃。

董事(包括獨立非執行董事)確認，物業租賃框架協議乃於本集團的日常業務過程中訂立，其項下擬進行的交易乃按本公司的一般商業條款或更佳條款進行，本集團就租賃物業向中山創世紀所支付及預期將會支付的年度租金乃按公平原則並參照附近地區當時市況及可資比較物業的市場租金釐定，在任何情況下均不會高於獨立第三方租戶於相關時間適用的租金，且物業租賃框架協議下的條款及年度上限對本公司而言屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

II. 本集團及各交易方之資料

本集團目前為廣東省中山市歷史最悠久、銷售及服務網路規模最大的4S經銷集團，業務涵蓋了由汽車銷售、售後服務、二手車銷售及其他增值服務結合的綜合服務生態系統。

中山創世紀主要從事自有物業租賃管理的業務。

III. 香港上市規則之涵義

中山創世紀為本公司的控股股東及董事羅先生全資擁有；故中山創世紀為香港上市規則第14A.07條界定的本公司關連人士。因此，根據香港上市規則，物業租賃框架協議項下擬進行的持續性交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業租賃框架協議項下長期租賃交易之年度上限計算所得的一項或多項適用百分比率(定義見香港上市規則第14A.77條)超過0.1%但均低於5%，因此，物業租賃框架協議項下長期租賃交易僅須遵守香港上市規則第14A章申報、公告及年度審核的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事羅先生由於全資擁有中山創世紀的權益，被視為於物業租賃框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於上述交易中擁有任何重大權益或須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

IV. 釋義

在本公告內，除非文意另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「本公司」 | 指 | 世紀聯合控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司(聯交所股票代號：1959)； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義； |
| 「關連交易」 | 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； |
| 「東日汽車」 | 指 | 中山市東日汽車有限公司，一家於二零零三年十一月十二日在中國成立的有限公司，由中山創世紀全資擁有，為東日銷售服務的前身及本公司的關連人士； |
| 「除外集團」 | 指 | 中山創世紀、匯創融資租賃及東日汽車，均由羅先生全資擁有； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「匯創融資租賃」 | 指 | 匯創融資租賃(珠海)有限公司，一家於二零一八年七月五日在中國成立的有限公司，由中山創世紀全資擁有及為本公司的關連人士； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「羅先生」 | 指 | 羅厚杰先生，為本公司的主席、行政總裁及控股股東； |
| 「林先生」 | 指 | 林條浩先生，羅先生的姐夫及本公司的關連人士； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及中國台灣； |
| 「先前物業租賃框架協議」 | 指 | 本公司與中山創世紀於二零一九年九月二十三日就於二零一九年十月十八日至二零二一年十二月三十一日期間由中山創世紀集團向本集團出租物業訂立的框架協議； |
| 「物業租賃框架協議」 | 指 | 本公司與中山創世紀於二零二一年十二月三十一日就於二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間由中山創世紀集團向本集團出租物業訂立的框架協議； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |

「中山創世紀」 指 中山市創世紀汽車有限公司，一家於一九九九年五月十七日在中國成立的有限公司，由羅先生全資擁有(根據羅先生與林先生於二零零五年五月十日訂立的代名人安排，其中80%權益為羅先生直接擁有，20%權益為林先生以代名人身份代羅先生擁有)，為本公司的關連人士；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
世紀聯合控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
羅厚杰

香港，二零二一年十二月三十一日

於本公告日期，執行董事為羅厚杰先生、陳紹興先生及李惠芳女士；非執行董事為胡勁恒先生；以及獨立非執行董事為李偉強先生、許鎮德先生及嚴斐女士。