

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，務請諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中駿商管智慧服務控股有限公司的股份，務請立即將本通函連同隨附的代表委任表格一併送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理。

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通函的內容概不負責，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通函全部或部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的損失承擔任何責任。



中駿商管

SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

重續持續關連交易一

(1) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；

(2) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議；

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

Euto Capital Partners Limited

董事會函件載於本通函第5至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24至25頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第26至47頁。

本公司將於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請閣下將隨附的代表委任表格填妥，並盡快且無論如何不遲於召開股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定時間前四十八小時(即二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正或之前(香港時間))，交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下隨後仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年一月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議」 指 本公司與黃先生所訂立日期為二零二一年六月十七日的商業物業管理及運營服務總協議，據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿控股及／或其附屬公司以及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議」 指 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二一年六月十七日的住宅物業管理服務總協議，據此，本集團同意向中駿控股及其聯繫人提供住宅物業管理服務，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議」 指 本公司與黃先生所訂立日期為二零二三年十二月六日的商業物業管理及運營服務總協議，據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿控股及／或其附屬公司以及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，年期自二零二四年一月一日或通過批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的相關股東決議案當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止
- 「二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議」 指 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二三年十二月六日的住宅物業管理服務總協議，據此，本集團同意向中駿控股及其聯繫人提供住宅物業管理服務，年期自二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止

釋 義

「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十二月六日的公告，內容有關(其中包括)二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中駿集團」	指	中駿控股及其附屬公司，惟不包括本集團
「中駿控股」	指	中駿集團控股有限公司(股份代號：1966)，於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，為控股股東之一
「本公司」	指	中駿商管智慧服務控股有限公司，一間於二零一九年八月二十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：606)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易(包括新年度上限)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生組成的董事會獨立董事委員會已告成立，以(其中包括)就二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	裕韜資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就有關二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月三日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃朝陽先生，本公司的最終控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「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



SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited
中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

執行董事：

黃倫先生(主席)

牛偉先生

孫強先生

鄭全樓先生

庫衛紅女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

黃攸權先生

中國主要營業地點及總部：

中國

上海市

虹橋商務區

申長路

1688弄2號

中駿集團大廈5樓

獨立非執行董事：

丁祖昱先生

王永平先生

彭漢忠先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道500號

希慎廣場2801室

敬啟者：

重續持續關連交易 —

- (1) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；**
- (2) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議**

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於二零二三年十二月六日(交易時段後)，(1)本公司與黃先生訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議，據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿控股及／

董事會函件

或其附屬公司以及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，年期自二零二四年一月一日或通過批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的相關股東決議案當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止；及(2)本公司與中駿控股訂立二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議，據此，本集團同意向中駿控股及其聯繫人提供住宅物業管理服務，年期自二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)致獨立股東的意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

重續有關二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的持續關連交易

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程「關連交易」一節，內容有關二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的相關年度上限。二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議構成本公司於上市後的持續關連交易。

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，為重續二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議，本公司已就截至二零二六年十二月三十一日止三個年度擬進行的交易(包括新年度上限)訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議。

董事會函件

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的主要條款如下：

日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 黃先生(為其自身及代表其聯繫人，主要包括但不限於中駿集團及中駿控股不時的聯繫人)作為收取方
- (ii) 本公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商

年限：二零二四年一月一日或通過批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的相關股東決議案當天(以較後者為準)至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)

服務範圍：本集團將向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿集團及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，包括：

- (i) 開業前階段的商業運營服務，包括：
 - (a) 市場研究及定位；
 - (b) 建築設計意見；及
 - (c) 租戶招攬及開業籌備服務；及
- (ii) 運營階段的商業運營及物業管理服務，包括：
 - (a) 租戶指導；
 - (b) 基本保安及清潔；
 - (c) 租戶維修保養服務；
 - (d) 營銷及推廣服務；
 - (e) 租戶管理；及
 - (f) 收租服務。

董事會函件

服務費： 服務費主要包括：(i)就租戶管理及收租服務收取平台管理費；(ii)就運營階段的商業物業管理服務收取固定及可變商業物業管理費；及(iii)就開業前階段的商業運營服務收取開業前管理服務費。

本集團就服務收取的費用將參考(其中包括)(i)商業物業的規模、位置及周邊情況；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)本集團根據所有現有合約就相同物業的可資比較服務向獨立第三方一般收取的費率；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用，經公平磋商後釐定，以確保服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。於釐定二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下各類服務將收取的服務費時，本集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議收取的過往服務費載列如下：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
本集團收取的服務費	283.8	71.0	29.2

董事會函件

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九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議收取的過往服務費大幅減少，乃由於中駿集團自二零二一年下半年起暫停收購土地，導致本集團提供開業前管理服務及其他服務的有待竣工商業物業數量有所減少。

現有年度上限及使用率

下表載列(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議向黃先生及其聯繫人收取的商業物業管理服務費的現有年度上限；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月各年度上限的使用率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元
現有年度上限	441.5	522.2	642.1

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二三年 九月三十日 止九個月
	二零二一年	二零二二年	
年度上限使用率	64.3%	13.6%	4.5%

董事會函件

建議年度上限及釐定基準

董事預期，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議就商業物業管理及運營服務應收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		
	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
年度上限	45.6	51.8	58.9

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議的現有年度上限、使用率及本集團所收取過往服務費；
- (ii) 本集團根據現有已簽訂合約提供的商業物業管理及運營服務所確認估計收入(有關數字載列如下)；
- (iii) 預期中駿控股及其聯繫人在相關期間開發的商業物業建築面積的估計，以及中駿控股及其聯繫人過往開發的商業物業建築面積及相關增長率；及
- (iv) 董事會釐定本集團根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議所收取服務費時所考慮的其他因素載列如下：

董事會函件

現有已簽訂合約數量、根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議收取的服務費估計收入，以及董事會所考慮其他因素的詳情載列如下：

所收取費用的 種類	已簽訂現有 合約數量	截至以下日期止年度之估計收入			所考慮其他因素
		二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	
平台管理費	20	23.6	24.8	26.0	<ol style="list-style-type: none"> 1. 服務費為現有在管商業物業將會收取的租金收入的5% 2. 重續租約的預期增長率約為5%至10%。此預期增長率乃根據過去5年已收取的平台管理費的歷史增長趨勢而定
固定商業 物業管理費	17	14.3	15.0	15.8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本集團根據相同物業的可資比較服務與獨立第三方簽訂的所有現有合約一般收取的費率 2. 重續管理費預期增長率約為5%。此預期增長率乃根據過去5年已收取的物業管理費的歷史增長趨勢而定
開業前管理 服務費	2	4.0	無	無	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本集團根據可資比較服務與一名獨立第三方簽訂的唯一一份合約一般收取的費率 2. 相關購物中心的預期交付時間表
可變商業 物業管理費	2	3.4	11.8	16.8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關購物中心的預期交付時間表 2. 建築面積合計約為285,039平方米的新發展購物中心將會收取的估計收入 3. 兩名獨立第三方物業管理服務供應商就類似服務的定價機制

董事會函件

本集團在釐定建議年度上限時已考慮現有年度上限、使用率及過往交易金額的大幅減少，並相對於二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議相應調低二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的建議年度上限。

由於建議年度上限符合本集團在釐定服務費時考慮的各項因素，且考慮到如上所述過往交易金額顯著減少，董事會認為建議年度上限乃屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取服務費。

重續有關二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的持續關連交易

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程「關連交易」一節，內容有關二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的相關年度上限。二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議構成本公司於上市後的持續關連交易。

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，為重續二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議，本公司已就截至二零二六年十二月三十一日止三個年度擬進行的交易(包括新年度上限)訂立二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議。

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的主要條款如下：

日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 中駿控股(為其自身及代表其不時的聯繫人)作為收取方
- (ii) 本公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商

年期：二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)

董事會函件

服務範圍： 本集團將向中駿控股及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括：

(i) 未售住宅物業單位的物業管理服務；

(ii) 交付前服務包括：

(a) 示範單位及物業銷售辦事處管理服務；及

(b) 清潔、園藝及保安服務；及

(iii) 交付前檢驗。

服務費： 服務費主要包括：(i)就未售住宅物業單位的物業管理服務收取的住宅物業管理費；(ii)就物業交付前服務收取的售樓處管理費；及(iii)就物業交付前檢驗收取的檢驗費。

本集團就服務收取的費用將經參考(其中包括)(i)相關服務的現行市價(計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本))；(ii)過往交易金額；及(iii)本集團根據與獨立第三方簽訂的所有現有合約就相同物業的可資比較服務一般收取的費用，經公平磋商後釐定，以確保二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下的服務費屬公平合理、按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。於釐定二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下各類服務將收取的服務費時，本集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

先決條件： 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議將由獨立股東於股東特別大會上批准後生效。

董事會函件

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議收取的過往服務費載列如下：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
本集團收取的服務費	181.4	193.8	95.2

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九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議收取的過往服務費大幅減少，乃由於中駿集團自二零二一年下半年起暫停收購土地，影響截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度預售及交付項目數量。

現有年度上限及使用率

下表載列(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議向中駿控股及其聯繫人收取的住宅物業管理服務費的現有年度上限；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月各年度上限的使用率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元
現有年度上限	181.7	257.8	312.4

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年 九月三十日 止九個月
年度上限使用率	99.8%	75.2%	30.5%

董事會函件

建議年度上限及釐定基準

董事預期，本集團根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議就住宅物業管理服務應收的服務費總額將不會超過下表所載截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限：

	截至以下日期止年度		
	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
年度上限	133.9	137.9	132.2

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議的現有年度上限、使用率及本集團所收取過往服務費；
- (ii) 本集團根據現有已簽訂合約提供的住宅物業管理服務所確認估計收入(有關數字載列如下)；
- (iii) 預期中駿控股及其聯繫人在相關期間開發及出售的住宅物業建築面積的估計，以及中駿控股及其聯繫人過往出售住宅物業建築面積及相關增長率；
- (iv) 於相關期間未售物業單位的估計總面積；
- (v) 每平方米估計收取的管理費；及
- (vi) 董事會釐定本集團根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議所收取服務費時所考慮的其他因素載列如下：

董事會函件

現有已簽訂合約數量、根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議收取的服務費估計收入，以及董事會所考慮其他因素的詳情載列如下：

所收取費用的 種類	已簽訂現有 合約數量	截至以下日期止年度之估計收入			所考慮其他因素
		二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	
住宅物業管理費	94	23.1	40.6	47.4	<ol style="list-style-type: none"> 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，預期就總面積分別約為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米及3.8百萬平方米的未售物業單位將收取的估計收入 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度所收取估計每月管理費分別為每平方米人民幣0.8元、人民幣1.0元及人民幣1.0元 本集團根據相同物業的可資比較服務與獨立第三方簽訂的所有現有合約一般收取的費率

董事會函件

所收取費用的 種類	已簽訂現有 合約數量	截至以下日期止年度之估計收入			所考慮其他因素
		二零二四年	二零二五年	二零二六年	
		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	十二月三十一日 人民幣百萬元	
售樓處管理費	不適用	77.7	64.7	56.3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於相關期間各住宅物業項目的售樓處的估計營運期間 2. 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，就各住宅物業項目預期將運作的售樓處的估計數目分別為65個、55個及55個 3. 各售樓處所需員工人數及其資歷
檢驗費	不適用	33.1	32.6	28.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，就中駿控股預期將交付建築面積分別約為6.6百萬平方米、6.5百萬平方米及5.7百萬平方米的住宅物業將收取的估計收入 2. 所收取檢驗費為每平方米人民幣5元

本集團在釐定建議年度上限時已考慮現有年度上限、使用率及過往交易金額的大幅減少，並相對於二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議相應調低二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的建議年度上限。

由於建議年度上限符合本集團在釐定服務費時考慮的各項因素，且考慮到如上所述過往交易金額顯著減少，董事會認為建議年度上限乃屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取服務費。

董事會函件

訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之理由及裨益

在二零二一年上市前，本集團在日常及一般業務過程中一直為中駿控股及／或其聯繫人所擁有的各類物業提供物業管理及運營服務。基於已建立的長期合作關係，本集團已充分了解中駿控股及／或其聯繫人的物業項目情況，並熟悉中駿控股及／或其聯繫人的策略及要求。訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議有利於本集團持續穩定經營，並預期可為本集團產生穩定收入。

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務。黃先生及其聯繫人(包括中駿控股及其聯繫人)一直從事商業物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議為黃先生及其聯繫人所開發的商業物業提供服務，本集團可獲得更多機會提供商業物業管理及運營服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

本集團主要於中國從事提供物業管理服務。中駿控股及其聯繫人一直從事住宅物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議為中駿控股及其聯繫人所開發住宅物業提供服務，本集團有更多機會提供住宅物業管理服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)認為，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的條款及條件屬公平合理，並符合股東的整體利益，且二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

內部控制

為確保二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下之交易符合當中所載之定價條款及不會超過新年度上限，本公司已採納下列內部控制措施：

- (1) 本公司的公司秘書獲委派負責監督持續關連交易。持續關連交易的關連人士名單及年度上限將定期分發予不同部門，包括業務及財務部門。
- (2) 本公司的財務部門負責監控持續關連交易的交易金額。當交易金額達到相關年度上限的80%時，財務部門將(i)向相關業務單位發出預警及(ii)考慮是否應提前採取適當措施修訂年度上限，以符合上市規則的相關規定。
- (3) 本公司的公司秘書協助不同部門識別關連人士及交易類別，以及領導進行規模測試，以釐定有關關連交易的政策。其亦負責協調披露有關關連交易的資料及與監管機構溝通。
- (4) 關連交易將每年向本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)報告。本公司審核委員會將每年審閱關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據相關協議及按屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行。本公司外部核數師將每年向董事會報告本集團的持續關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否根據相關協議(包括定價政策)訂立及該等交易是否超過上市規則規定的年度上限。

董事認為，鑑於新年度上限，上述內部控制措施可使本公司有效監控二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下的交易金額，並確保二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下的交易乃按一般商業條款進行，且該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務及商業運營服務。

有關中駿控股及中駿集團的資料

中駿控股為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1966)。中駿集團主要於中國從事物業開發、經營購物中心、辦公室及長租公寓業務。

有關黃先生的資料

黃先生因其間接持有控股股東之一中駿控股的股份而成為本公司最終控股股東。

上市規則的涵義

中駿控股及黃先生為本公司的控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議日期，黃倫先生及黃攸權先生均為中駿控股及本公司的董事。為奉行良好企業管治，彼等已就批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以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，因此概無其他董事須就批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的相關董事會決議案放棄投票。

由於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有該等比率均低於5%，且相關代價超過3百萬港元(根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運

董事會函件

營服務總協議之最大年度上限計算)，故該持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。然而，由於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的性質相若，均與提供物業管理服務有關，為奉行良好企業管治，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)亦須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

由於二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過5%，且相關代價超過10百萬港元(根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之最大年度上限計算)，故該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2舉行的股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉代表委任表格。

於股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請閣下將隨附的代表委任表格填妥，並盡快且無論如何不遲於召開股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定時間前四十八小時(即二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正或之前(香港時間))，交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下隨後仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，中駿控股的間接全資附屬公司樂景環球有限公司持有744,490,946股股份，相當於本公司全部已發行股本約38.47%。於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益的任何股東應就股東特別大會上將提呈以批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，除樂景環球有限公司外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年一月二十二日(星期一)至二零二四年一月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年一月十九日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第24至25頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第26至47頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)以及達致有關意見所考慮的理由。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易(包括新年度上限)的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二四

董事會函件

年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的決議案。董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

警告

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行交易須待獨立股東批准後，方告完成。因此，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行交易未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事，如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表
中駿商管智慧服務控股有限公司
主席
黃倫

二零二四年一月八日



SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

敬啟者：

重續持續關連交易一

- (1) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；**
- (2) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議**

吾等提述本公司所刊發日期為二零二四年一月八日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)並就此向獨立股東提供推薦建議。吾等謹請閣下垂注通函第5至23頁所載的董事會函件及通函第26至47頁所載的獨立財務顧問函件。

經計及獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其於函件中所述的意見後，吾等認為，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易(包括新年度上限)的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易

獨立董事委員會函件

符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
丁祖昱

獨立非執行董事
王永平
謹啟

獨立非執行董事
彭漢忠

二零二四年一月八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易以及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔分域街18號
捷利中心1204室

敬啟者：

重續持續關連交易 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

緒言

我們獲委任為獨立財務顧問，就訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議（統稱「重續關連交易服務協議」）及相關年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二四年一月八日之通函（「通函」）所載董事會函件，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，中駿控股及黃先生為 貴公司之控股股東，故根據上市規則為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易。

由於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有該等比率均低於5%，且相關代價超過3百萬港元（根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之最大年度上限計算），故該持續關連交易須遵守上市規則第

獨立財務顧問函件

14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。然而，由於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的性質相若，均與提供物業管理服務有關，為奉行良好企業管治，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)(「**商業物業管理服務年度上限**」)亦將於股東特別大會上尋求獨立股東批准。

由於與二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行持續關連交易之建議年度上限(「**住宅物業管理服務年度上限**」)有關之一項或多項適用百分比率超過5%，且相關代價超過10百萬港元(根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之最大年度上限計算)，二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮重續關連交易服務協議以及相關年度上限是否屬公平合理及符合 貴公司及其股東整體利益，並就此向獨立股東提供意見。我們已獲委任為獨立財務顧問，以就重續關連交易服務協議及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們之獨立性

於最後實際可行日期，我們與 貴公司或任何其他可能被合理視為與我們之獨立性有關之人士概無任何關係或利益衝突。除本次就此項交易獲委任為獨立財務顧問外，我們於過往兩年與 貴集團概無其他委聘關係。除就此項交易已付或應付我們之一般專業費用外，概不存在其他安排使我們藉以已經或將會向 貴公司或任何可能被合理視為與我們之獨立性有關之人士收取任何費用或好處。因此，我們認為，根據上市規則第13.84條，我們屬獨立人士。

我們之意見基礎

於達致我們之意見及建議時，我們依賴通函所載資料及聲明以及 貴公司及 貴公司管理層（「管理層」）向我們提供之資料之準確性。我們已假設通函所作出或提述之所有陳述、資料及聲明以及 貴公司及管理層所提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於作出時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實。

我們之審閱及分析主要基於（其中包括）(i)二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；(ii)二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議；(iii)載列截至二零二三年六月三十日止六個月 貴集團與黃先生及其聯繫人訂立之商業物業管理服務合約資料之合約清單；(iv)載列截至二零二三年九月三十日止九個月 貴集團與中駿控股及其聯繫人訂立之住宅物業管理服務合約資料之合約清單；(v)載列二零二一年至二零二三年財政年度 貴集團與獨立客戶訂立之住宅及商業合約資料之合約清單；(vi)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度， 貴集團與黃先生及其聯繫人已訂立或將訂立之商業物業管理服務合約概要；(vii)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度， 貴集團與中駿控股及其聯繫人已訂立或將訂立之住宅管理服務合約概要；(viii) 貴集團有關持續關連交易之內部控制政策；及(ix)本通函。

我們亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。如向我們提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期（包括該日）有任何重大變動，將會盡早通知股東。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。我們作為獨立財務顧問，除本函件外，對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為我們之意見提供合理基礎。我們並無理由相信我們於達致意見時所依賴之任何資料及聲明失實、不準確或具誤導成份，我們亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使我們獲提供之資料及向我們作出之聲明失實、不準確或具誤導成份。

然而，我們並無對 貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及／或管理層提供之資料進行任何獨立核證。

本函件僅就供獨立董事委員會及獨立股東考慮重續關連交易服務協議及相關年度上限而向彼等發出，除載入通函外，未經我們事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於評估重續關連交易服務協議及相關年度上限，以及向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，我們已考慮以下主要因素及理由。

有關 貴集團之資料以及重續關連交易服務協議訂約方之背景資料

(i) 貴集團

貴集團主要於中國從事提供物業管理服務及商業運營服務。

(ii) 中駿控股及中駿集團

中駿控股為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1966)。中駿集團主要於中國從事物業開發、經營購物中心、辦公室及長租公寓業務。

(iii) 黃先生

黃先生因其間接持有控股股東之一中駿控股的股份而成為 貴公司最終控股股東。

重續關連交易服務協議之理由及裨益

在二零二一年上市前，貴集團在日常及一般業務過程中一直為中駿控股及／或其聯繫人所擁有的各類物業提供物業管理及運營服務。基於已建立的長期合作關係，貴集團已充分了解中駿控股及／或其聯繫人的物業項目情況，並熟悉中駿控股及／或其聯繫人的策略及要求。重續關連交易服務協議有利於 貴集團持續穩定經營，並預期可為 貴集團產生穩定收入。

獨立財務顧問函件

(i) 有關二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

貴集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務。黃先生及其聯繫人(包括中駿控股及其聯繫人)一直從事商業物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議為黃先生及其聯繫人所開發的商業物業提供服務，貴集團可獲得更多機會提供商業物業管理及運營服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

(ii) 有關二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

貴集團主要於中國從事提供物業管理服務。中駿控股及其聯繫人一直從事住宅物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議為中駿控股及其聯繫人所開發住宅物業提供服務，貴集團有更多機會提供住宅物業管理服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之條款及條件屬公平合理，並符合股東之整體利益，而二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。

A. 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

i) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之主要條款

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 二零二三年十二月六日(交易時段後)
- 訂約方：
- (i) 黃先生(為其自身及代表其聯繫人，主要包括但不限於中駿集團及中駿控股不時的聯繫人)作為收取方
 - (ii) 貴公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商
- 年限： 二零二四年一月一日或通過相關股東決議案批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之日期(以較後者為準)至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 服務範圍：
- 貴集團將向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿集團及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，包括：
- (i) 開業前階段的商業運營服務，包括：
 - (a) 市場研究及定位；
 - (b) 建築設計意見；及
 - (c) 租戶招攬及開業籌備服務；及
 - (ii) 運營階段的商業運營及物業管理服務，包括：
 - (a) 租戶指導；
 - (b) 基本保安及清潔；
 - (c) 租戶維修保養服務；
 - (d) 營銷及推廣服務；

(e) 租戶管理；及

(f) 收租服務。

服務費：

服務費主要包括：(i)就租戶管理及收租服務收取平台管理費；(ii)就運營階段的商業物業管理服務收取固定及可變商業物業管理費；及(iii)就開業前階段的商業運營服務收取開業前管理服務費。

貴集團就服務收取的費用將參考(其中包括)(i)商業物業的規模、位置及周邊情況；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv) 貴集團根據所有現有合約就相同物業的可資比較服務向獨立第三方一般收取的費率；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用，經公平磋商後釐定，以確保服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。於釐定二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下各類服務將收取的服務費時， 貴集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

ii) 評估二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之主要條款

為評估二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之條款是否屬公平合理，我們已審閱二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議，以及載列截至二零二三年六月三十日止六個月 貴集團與黃先生及其聯繫人所訂立合約資料之合約清單。我們已審閱 貴集團與其獨立第三方客戶(「獨立物業管理客戶」)於二零二一年至二零二三年財政年度訂立之物業管理服務合約。

獨立財務顧問函件

我們已挑選及審閱 貴集團與黃先生及其聯繫人之間涉及商業物業管理服務之10份現有合約，並與 貴集團與獨立物業管理客戶於二零二一年至二零二三年財政年度訂立之唯一合約進行比較。所選取樣本合約之服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋商業物業；(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月，物業管理交易之合約金額較高且規模較大，介乎約人民幣480,000元至約人民幣2,000,000元；及(iii)屬獨立物業管理客戶就 貴集團所提供類似物業管理服務之唯一可資比較合約(「物業管理可資比較合約」)。透過將合約之主要條款與物業管理可資比較合約之主要條款進行比較，我們注意到，主要合約條款(包括但不限於(i)商業物業管理費之相關費率(特別是開業前階段之商業運營服務費及平台管理費之費率)；(ii)同類商業物業管理服務之工作範圍；及(iii) 貴集團分別向黃先生及其聯繫人與獨立物業管理客戶提供之商業物業服務條款)相若且彼此一致。

我們亦已詢問管理層並獲悉，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下協定之定價政策乃參考 貴集團之一般定價政策釐定，即採用相關市場現行價格，並考慮以下因素：(i)商業物業的規模、位置及周邊情況；(ii)服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv) 貴集團根據所有現有合約就相同物業的可資比較服務向獨立第三方一般收取的費率；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用而釐定，藉此確保服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取之服務費。於釐定二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下各類服務將收取的服務費時， 貴集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

鑑於上述情況並考慮到(i)向黃先生及其聯繫人與向獨立物業管理客戶提供之主要條款(包括定價政策)之間並無重大差異，及(ii)向黃先生及其聯繫人收取之一般物業管理費與向獨立物業管理客戶就類似物業及所提供服務收取之費用相若且一致，我們同意董事之見解，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，以及與黃先生及其聯繫人繼續訂立二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議，以確保自向黃先生及其聯繫人提供商業物業管理及運營服務獲得可持續收入符合 貴公司及股東之整體利益。

iii) 商業物業管理服務年度上限修訂

商業物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之商業物業管理服務年度上限：

截至十二月三十一日止年度		
二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)
45.6	51.8	58.9

商業物業管理服務年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議的現有年度上限、使用率及 貴集團所收取過往服務費；
- (ii) 根據現有已簽訂合約就 貴集團提供的商業物業管理及運營服務將予確認的估計收益；
- (iii) 對預期中駿控股及其聯繫人將於相關期間開發的商業物業的建築面積作出估計，以及中駿控股及其聯繫人開發的商業物業的過往建築面積及相關增長率；及
- (iv) 董事會釐定 貴集團根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議所收取服務費時所考慮的其他因素。

我們對商業物業管理服務年度上限之看法

於評估商業物業管理服務年度上限是否屬公平合理時，我們已與管理層討論，並注意到商業物業管理服務年度上限乃主要參考以下基準釐定：

- (i) 貴集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議自黃先生及其聯繫人收取之過往交易金額

獨立財務顧問函件

以下載列(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，貴集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議自黃先生及其聯繫人收取之商業物業管理服務費之現有年度上限；(ii)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九月三十日止九個月，貴集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議自黃先生及其聯繫人收取之過往服務費；及(iii)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月相關年度上限之使用率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元
現有年度上限	441.5	522.2	642.1
			截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
			截至十二月三十一日止年度 二零二一年 人民幣百萬元
			二零二二年 人民幣百萬元
貴集團自黃先生及其聯繫人 收取之過往服務費	283.8	71.0	29.2
年度上限之使用率	64.3%	13.6%	4.5%

如上表所示，我們注意到截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之原年度上限使用率分別約為64.3%及13.6%。據管理層表示，截至二零二三年九月三十日止九個月，與黃先生及其聯繫人之交易金額約為人民幣29.2百萬元。截至二零二三年九月三十日止九個月之原年度上限使用率估計約為4.5%。使用率下降主要由於中駿集團自二零二一年下半年起暫停收購土地，導致貴集團提供開業前管理服務及其他服務之待竣工商業物業數目減少。據管理層表示，根據貴公司最新可得資料，包括但不限於i) 貴集團因現有合約而向黃先生及其聯繫人收取之過往服務費；及ii) 中駿控股及其聯繫人於相關期間預期開發之商業物業估計建築面積，預期其商業物業分部之財務表現將自二零二三年開始恢復穩定，且商業物業

將按照其計劃落成。我們獲悉，有一項位於汕頭之額外商業物業已於二零二三年十二月二十三日投入運營，以及兩項額外商業物業(位於昆山及福州)將於二零二四年下半年竣工。此外，我們已查閱 貴公司提供之二零二三年開發時間表，並注意到截至二零二三年十二月三十一日止年度，三項額外商業物業(位於北京、唐山及汕頭)將投入運營。於最後實際可行日期，所有商業物業均已竣工，無一例外。我們並無理由懷疑商業物業之竣工日期將與截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之開發時間表出現重大偏差。因此，鑑於與黃先生及其聯繫人訂立之所有現有物業管理服務協議將一如以往地生效，且更多商業物業將在未來幾年竣工，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，與 貴集團向黃先生及其聯繫人提供物業管理服務有關之交易金額將逐步增加。管理層認為，商業物業管理服務年度上限應維持在約人民幣45.6百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣58.9百萬元，以應付黃先生及其聯繫人對物業管理服務之需求，並迎合 貴集團之未來發展。

- (ii) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之關連交易金額估計增加

據管理層表示，以及根據截至二零二六年十二月三十一日止三個年度 貴集團與黃先生及其聯繫人已訂立或將訂立之商業管理服務合約概要，商業物業管理服務年度上限主要參考i)就租戶管理及收租服務所收取現有商業物業及相關期間將交付之新商業物業之平台管理費；及ii)就運營階段之商業物業管理服務所收取現有商業物業及相關期間將交付之新商業物業之固定商業物業管理費而釐定。根據 貴公司提供之概要，預期平台管理費及固定商業物業管理費總額將分別為人民幣37.9百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣41.8百萬元，分別佔商業物業管理服務年度上限約83.1%、76.8%及71.0%。

獨立財務顧問函件

就平台管理費而言，主要以現有在管商業物業及相關期間將交付之新在管商業物業將收取之租金收入之5%計算，二零二四年之年增長率約為10%，而二零二四年後之年增長率約為5%。據管理層表示，截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金總額估計約為人民幣428百萬元，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之平台管理費總額預計約為人民幣21.4百萬元。預期提供平台管理服務之商業物業總數不變，原因是i)一項位於汕頭之額外在管商業物業已於二零二三年十二月二十三日投入運營；及ii)由於二零二三年底前收購一項位於北京的商業物業，故一項現有商業物業的管理服務將告終止。因此，截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度，平台管理費總額將分別約為人民幣23.6百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣26.0百萬元。

就固定商業物業管理費而言，估計截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴公司將錄得約人民幣13.6百萬元。我們獲悉i) 貴集團與黃先生及其聯繫人訂立之所有現有物業管理合約將於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議年期內運營，現有條款維持不變；及ii)收取固定商業物業管理費之商業物業總數不變。估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將分別錄得固定商業物業管理費約人民幣14.3百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣15.8百萬元。

於評估商業物業管理服務年度上限是否屬公平合理時，我們已審閱截至二零二六年十二月三十一日止三個年度向黃先生及其聯繫人收取之預計服務費之計算方法，並無發現重大偏差。就現有及即將竣工之新商業物業而言，我們已對照中駿控股之二零二二年年報，並注意到項目名稱及物業位置與中駿集團擁有之物業清單相符。此外，我們已審閱 貴集團與獨立物業管理客戶簽訂之商業物業管理合約，並注意到平台管理費與向黃先生及其聯繫人提供之費用相若。此外，我們已審閱中國指數研究所發佈有關中國不同城市每平方米物業管理費之摘錄，並注意到向黃先生及其聯繫人提供之建議每平方米固定商業物業管理費與位於類似地區之每平方米物業管理費相若。因此，假設新商業物業將按照 貴公司計劃交付，我們認為商業物業管理服務年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

考慮到(i) 貴集團向黃先生及其聯繫人提供物業管理服務屬於貴集團之日常業務；(ii) 貴集團向黃先生及其聯繫人提供物業管理服務乃根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議按一般商業條款進行；及(iii)向黃先生及其聯繫人提供之固定商業物業管理費與獨立物業管理客戶之商業物業管理費相若，假設黃先生及其聯繫人與貴集團可執行各自之業務計劃，我們認為商業物業管理服務年度上限屬公平合理。

B. 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

i) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之主要條款

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)
- 訂約方：
- (i) 中駿控股(為其自身及代表其不時的聯繫人)作為收取方
 - (ii) 貴公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商
- 年限：二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 服務範圍：
- 貴集團將向中駿控股及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括：
- (i) 未售住宅物業單位的物業管理服務；
 - (ii) 交付前服務包括：
 - (a) 示範單位及物業銷售辦事處管理服務；及
 - (b) 清潔、園藝及保安服務；及
 - (iii) 交付前檢驗

服務費：

服務費主要包括：(i)就未售住宅物業單位的物業管理服務收取的住宅物業管理費；(ii)就物業交付前服務收取的售樓處管理費；及(iii)就物業交付前檢驗收取的檢驗費。

貴集團就服務收取的費用將經參考(其中包括)(i)相關服務的現行市價(計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本))；(ii)過往交易金額；及(iii) 貴集團根據與獨立第三方簽訂的所有現有合約就相同物業的可資比較服務一般收取的費用，經公平磋商後釐定，以確保二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下的服務費屬公平合理、按一般商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。於釐定二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下各類服務將收取的服務費時， 貴集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

先決條件：

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議將由獨立股東於股東特別大會上批准後生效。

ii) 評估二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之主要條款

為評估二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之條款是否屬公平合理，我們已審閱二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議，以及載列截至二零二三年九月三十日止九個月 貴集團與中駿控股及其聯繫人所訂立合約資料之合約清單。我們已審閱 貴集團與其獨立第三方客戶(「獨立住宅管理客戶」)於二零二一年至二零二三年財政年度訂立之物業管理服務合約。

獨立財務顧問函件

我們已挑選及審閱 貴集團與中駿控股及其聯繫人之間涉及住宅物業管理服務之10份現有合約，並與 貴集團與獨立住宅管理客戶於二零二一年至二零二三年財政年度訂立之10份合約進行比較。所選取樣本合約之服務條款符合以下標準：(i)物業類型涵蓋住宅物業；(ii)截至二零二三年九月三十日止九個月，物業管理交易之合約金額較高且規模較大，介乎約人民幣850,000元至約人民幣2,700,000元；(iii)屬獨立住宅管理客戶就 貴集團提供類似物業管理服務之可資比較合約，截至二零二三年九月三十日止九個月合約金額介乎約人民幣400,000元至約人民幣6,600,000元（「住宅管理可資比較合約」）。透過將合約之主要條款與住宅管理可資比較合約之主要條款進行比較，我們注意到，主要合約條款（包括但不限於(i)同類物業管理服務及同級別住宅物業之住宅物業管理費之相關費率；及(ii) 貴集團向中駿控股及其聯繫人以及位於類似地區之獨立住宅管理客戶提供之住宅物業同類住宅物業管理服務之工作範圍）相若且彼此一致。

我們亦已詢問管理層並獲悉，二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下協定之定價政策乃參考（其中包括）(i)相關服務的現行市價（計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）；(ii)過往交易金額；及(iii) 貴集團根據與獨立第三方簽訂的所有現有合約就相同物業的可資比較服務一般收取的費用而釐定，藉此確保二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取之服務費。於釐定二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下各類服務將收取的服務費時， 貴集團已考慮至少一名可資比較的獨立第三方。

鑑於上述情況並考慮到(i)向中駿控股及其聯繫人與向獨立住宅管理客戶提供之主要條款（包括定價政策）之間並無重大差異，及(ii)向中駿控股及其聯繫人收取之一般物業管理費與向獨立住宅管理客戶就類似物業及所提供服務收取之費用相若且一致，我們同意董事之見解，二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，以及與中駿控股及其聯繫人繼續訂立二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議，以確保自向中駿控股及其聯繫人提供物業管理服務獲得可持續收入符合 貴公司及股東之整體利益。

iii) 住宅物業管理服務年度上限修訂

住宅物業管理服務年度上限及釐定基準

下表載列二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之住宅物業管理服務年度上限：

截至十二月三十一日止年度		
二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)
133.9	137.9	132.2

住宅物業管理服務年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議的現有年度上限、使用率及 貴集團所收取過往服務費；
- (ii) 根據現有已簽訂合約就 貴集團提供的住宅物業管理服務將予確認的估計收益；
- (iii) 預期中駿控股及其聯繫人於相關期間將開發及出售的住宅物業的估計建築面積，以及其過往銷售建築面積及相關增長率；
- (iv) 於相關期間未售物業單位的估計總面積；
- (v) 每平方米將收取的估計管理費；及
- (vi) 董事會釐定 貴集團根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議所收取服務費時所考慮的其他因素；

我們對住宅物業管理服務年度上限之看法

於評估住宅物業管理服務年度上限是否屬公平合理時，我們已與管理層討論，並注意到住宅物業管理服務年度上限乃主要參考以下基準釐定：

獨立財務顧問函件

iv) 貴集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議自中駿控股及其聯繫人收取之過往交易金額

以下載列(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，貴集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議自中駿控股及其聯繫人收取之住宅物業管理服務費之現有年度上限；(ii)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九月三十日止九個月，貴集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議自中駿控股及其聯繫人收取之過往服務費；及(iii)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月相關年度上限之使用率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元
現有年度上限	181.7	257.8	312.4
			截至 二零二三年 截至十二月三十一日止年度 九月三十日 二零二一年 二零二二年 止九個月 人民幣百萬元 人民幣百萬元 人民幣百萬元
貴集團自中駿控股及其 聯繫人收取之過往服務費	181.4	193.8	95.2
年度上限之使用率	99.8%	75.2%	30.5%

如上表所示，我們注意到截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之現有年度上限使用率分別約為99.8%及75.2%。此外，我們獲悉，截至二零二三年九月三十日止九個月，與中駿控股及其聯繫人之交易金額約為人民幣95.2百萬元。截至二零二三年九月三十日止九個月之原年度上限使用率估計約為30.5%。使用率下降主要由於中駿集團自二零二一年下半年起暫停收購土地，影響截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度內預售及交付之項目數目。據管理層表示，根據貴公司最新可得資料，包括但不限於i) 貴集團因現有合約而向中駿控股及其聯繫人收取之過往服務費；及ii) 中駿控股及其聯繫人於相關期間預期開發及出售之住宅物業估計建築面積，以及於相關期間未售物業單位估計總面積，董事預期，由於未來數年將有足夠之住宅物業竣工、交付及預售予客戶，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，貴集團向中駿控股及其聯繫人提供物業管理服務之交易

金額將維持穩定。我們獲悉，將有54個、59個及29個額外住宅物業分別於二零二四年、二零二五年及二零二六年竣工。此外，我們已查閱 貴公司提供之二零二三年開發時間表，並注意到截至二零二三年十二月三十一日止年度，22個額外住宅物業將會竣工。於最後實際可行日期，所有住宅物業均已竣工，無一例外。我們並無理由懷疑住宅物業之竣工日期將與截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之開發時間表出現重大偏差。因此，管理層認為，住宅物業管理服務年度上限應維持在約人民幣133.9百萬元、人民幣137.9百萬元及人民幣132.2百萬元，以應付中駿控股及其聯繫人對物業管理服務之需求，並迎合 貴集團之未來發展。

v) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行關連交易之估計金額

據管理層表示，並根據 貴集團與中駿控股及其聯繫人截至二零二六年十二月三十一日止三個年度已訂立或將訂立之住宅管理服務合約概要，住宅物業管理服務年度上限主要參考以下各項釐定：i) 售樓處管理費；及 ii) 相關期間內交付之物業單位總面積之檢驗費。根據 貴公司提供之概要，預期售樓處管理費及檢驗費總和將分別為人民幣110.8百萬元、人民幣97.3百萬元及人民幣84.8百萬元，分別佔住宅物業管理服務年度上限約82.7%、70.6%及64.1%。

就每月售樓處管理費而言，介乎每個售樓處約人民幣50,000元至約人民幣200,000元不等，視乎售樓處之派駐員工人數、所提供服務及所在地區而異。據管理層表示，預期未來幾年住宅物業之需求將保持穩定，截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度， 貴公司計劃運營65個、55個及55個為期6至12個月的售樓處，以促進住宅物業之預售。因此，截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度，中駿控股及其聯繫人將分別產生售樓處管理費約人民幣77.7百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣56.3百萬元。

就檢驗費而言，與相關期間交付之物業單位總面積成正比。據管理層表示，截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度，預期將分別交付物業單位總面積約6.6百萬平方米、6.5百萬平方米及5.7百萬平方米。假設 貴集團向中駿控股及其

獨立財務顧問函件

聯繫人收取每平方米約人民幣5元之檢驗費，則截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度，貴集團將收取之檢驗費估計約為人民幣33.1百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣28.5百萬元。

我們已審閱截至二零二六年十二月三十一日止三個年度貴集團向中駿控股及其聯繫人收取之預計服務費之計算，並未發現重大偏差。就現有住宅物業、即將竣工之新住宅物業以及即將投入運營之售樓處而言，我們已對照中駿控股之二零二二年年報，並注意到項目名稱及物業地點與中駿集團擁有之物業清單相符。此外，我們注意到，每月售樓處管理費主要由勞工成本組成，與派駐員工人數成正比。每個售樓處之費用介乎約人民幣50,000元(派駐6名員工)至約人民幣200,000元(派駐23名員工)不等。我們將向中駿控股及其聯繫人收取之費率與先前簽訂之售樓處服務協議進行比較，並注意到每個售樓處收取之售樓處管理費與派駐員工人數相若之每個售樓處之建議售樓處管理費相若。此外，我們認為，售樓處管理費屬合理，此乃由於售樓處運營之勞工成本及行政開支預期佔建議售樓處管理費一大部分。假設中駿控股及其聯繫人與貴集團能夠執行各自之業務計劃，我們並無理由懷疑，貴集團向中駿集團及其聯繫人收取之售樓處管理費將與預測存在重大偏差。

就檢驗費而言，我們獲悉，鑑於近期經濟情況，董事已採取審慎方針，並自二零二三年十月起將檢驗費調整至每平方米約人民幣5元，而過去向中駿控股及其聯繫人收取之檢驗費則為每平方米約人民幣10元。我們隨機挑選及審閱10份過去於二零二一年至二零二三年財政年度簽訂類似性質之服務協議，並注意到建議每平方米檢驗費為人民幣10元，無一例外。據管理層表示，彼等經參考於香港聯交所上市之三個不同地產開發商及物業管理服務供應商收取之檢驗費(介乎每平方米人民幣5元至每平方米人民幣14元)後調整檢驗費。我們認為，建議檢驗費處於行業範圍內。此外，我們獲悉，中駿控股及其聯繫人將能夠按照其計劃交付住宅物業單位，且鑑於中駿控股及其聯繫人與貴集團之長期業務關係，可望產生檢驗費。

經考慮上文所述後，我們認為住宅物業管理服務年度上限屬公平合理。

內部控制措施

為確保二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易根據框架協議進行並嚴格遵守相關定價政策，貴集團將採取以下內部控制措施，以監察二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易的定價及條款，並確保向黃先生及其聯繫人與中駿控股及其聯繫人提供之價格及條款不會優於向獨立客戶提供之價格及條款，且不會超過商業物業管理服務年度上限及住宅物業管理服務年度上限：

- (1) 貴公司之公司秘書獲委派負責監督持續關連交易。持續關連交易之關連人士名單及年度上限將定期分發予不同部門，包括業務及財務部門。
- (2) 貴公司的財務部門負責監控持續關連交易的交易金額。當交易金額達到相關年度上限的80%時，財務部門將(i)向相關業務單位發出預警及(ii)考慮是否應提前採取適當措施修訂年度上限，以符合上市規則的相關規定。
- (3) 貴公司的公司秘書協助不同部門識別關連人士及交易類別，以及領導進行規模測試，以釐定有關關連交易的政策。其亦負責協調披露有關關連交易的資料及與監管機構溝通。
- (4) 關連交易將每年向貴公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)報告。貴公司審核委員會將每年審閱關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否於貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據相關協議及按屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行。貴公司外部核數師將每年向董事會報告貴集團的持續關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否根據相關協議(包括定價政策)訂立及該等交易是否超過上市規則規定的年度上限。

獨立財務顧問函件

當超出前段所述商業物業管理服務年度上限或住宅物業管理服務年度上限、重續協議或發生重大變動時，貴公司將須遵守上市規則第14A.35至14A.47條項下申報、公告及獨立股東批准規定。

董事認為，鑑於新年度上限，上述內部控制措施可使貴公司有效監察重續關連交易服務協議項下的交易金額，並確保二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下交易乃按一般商業條款進行，且該等交易的條款屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

我們已進一步審閱持續關連交易之內部控制手冊，並據管理層表示，我們注意到：(i) 貴公司的公司秘書獲委派負責監督持續關連交易。持續關連交易的關連人士名單及年度上限將定期分發予不同部門，包括業務及財務部門；(ii) 財務部門的部門主管將監察二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下擬進行之關連交易，包括但不限於二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議；(iii) 貴公司公司秘書協助不同部門識別關連人士及交易類別，以及領導進行規模測試，以釐定有關關連交易的政策。其亦負責協調披露有關關連交易的資料及與監管機構溝通；(iv) 審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)將每年審閱關連交易，並確認相關交易是否於貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據規管有關交易的相關協議及按屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行；及(v) 貴公司外部核數師將每年向董事會報告貴集團的持續關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否根據相關協議(包括定價政策)訂立及該等交易是否超過上市規則規定的年度上限。

基於上文所述，我們認為，按照二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之條文，職權範圍(倘貴公司有效執行)足以保障股東利益。我們已審閱貴公司編製之10份證明文件，包括但不限於關連人士名單及持續關連交易的年度上限，以及記錄持續關連交易之交易金額之月度報告，並注意到貴公司之公司秘書已審閱貴公司之關連交易協議。因此，我們認為，內部控制程序已妥善制定，且與上述內部措施一致。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為，二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議以及相關年度上限乃(i)於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東整體利益。

因此，我們建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且我們亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
董事
黃家昇
謹啟

二零二四年一月八日

黃家昇先生目前為裕韜資本有限公司之負責人員，負責進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。黃先生於企業融資行業擁有逾9年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之多項關連交易提供財務顧問及獨立財務顧問服務。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文本公司任何董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所指的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	權益性質	股數／持有或 擁有權益的 相關股份 (附註1)	於最後實際 可行日期的 概約持股 百分比 (附註2)
牛偉先生	受控制法團權益(附註3)	75,452,716 (L)	3.90%
孫強先生	受控制法團權益(附註4)	20,120,724 (L)	1.04%

董事姓名	權益性質	股數／持有或 擁有權益的 相關股份 (附註1)	於最後實際 可行日期的 概約持股 百分比 (附註2)
庫衛紅女士	受控制法團權益(附註5)	50,301,811 (L)	2.60%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份、相關股份及債權證的好倉。
2. 按最後實際可行日期合共1,935,000,000股股份計算。
3. 該75,452,716股股份以雅陽有限公司(「雅陽」)名義登記。牛偉先生持有雅陽的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有雅陽持有的75,452,716股股份。
4. 該20,120,724股股份以溢星國際有限公司(「溢星」)名義登記。孫強先生持有溢星的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有溢星持有的20,120,724股股份。
5. 該50,301,811股股份以金藝投資有限公司(「金藝」)名義登記。庫衛紅女士持有金藝的80%已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有金藝持有的50,301,811股股份。

本公司相聯法團

董事姓名	相聯法團 名稱	權益性質	股數／持有 或擁有權益 的相關股份 (附註1)	於最後實際 可行日期的 概約持股 百分比 (附註2)
鄭全樓先生	中駿控股	實益擁有人 (附註3)	30,000,000 (L)	0.71%
庫衛紅女士	中駿控股	實益擁有人 (附註3)	30,000,000 (L)	0.71%
黃攸權先生	中駿控股	實益擁有人 (附註3)	16,000,000 (L)	0.38%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司的股份、相關股份及債權證的好倉。
2. 按最後實際可行日期中駿控股已發行股份總數4,222,986,126股計算。
3. 該等權益以中駿控股的股份購股權形式持有而於最後實際可行日期尚未行使。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

黃倫先生及黃攸權先生為中駿控股的執行董事。除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。

4. 於合約或安排及資產的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起概無董事於本集團任何成員公司(i)被收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有直接或間接之重大權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的任何成員公司有尚未了結的或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團已訂立或擬訂立任何於一年內未有屆滿或由本公司終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

8. 專家及同意書

名列本通函或其意見或建議載於本通函的專業顧問名稱及資格載列如下：

名稱	資格
裕韜資本有限公司	獨立財務顧問

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 專家並無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

9. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14日內刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.sce-icm.com>) :

- (a) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；
- (b) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議；及
- (c) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述獨立財務顧問的同意書。



SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

股東特別大會通告

茲通告中駿商管智慧服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准下文所載事項：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 確認及批准本公司日期為二零二四年一月八日的通函所載本公司與黃朝陽先生所訂立日期為二零二三年十二月六日的商業物業管理及運營服務總協議(「二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議」)(其副本註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別)，及其項下條款及擬進行的交易，以及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的相關建議年度上限；
- (b) 確認及批准本公司日期為二零二四年一月八日的通函所載本公司與中駿集團控股有限公司所訂立日期為二零二三年十二月六日的住宅物業管理服務總協議(「二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議」)(其副本註有「B」字樣並由大會主席簡簽以資識別)，及其項下條款及擬進行的交易，以及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行交易截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的相關建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事(或本公司任何兩名董事，或一名董事及本公司秘書，如須以蓋章方式簽立文件)代表本公司簽署及簽立該等其他文件及補充協議及契據(如須以蓋章方式簽立，則包括加蓋本公司印章)，並作出其可能認為就實施二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及／或其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適宜或權宜的一切事宜及採取一切行動。」

承董事會命
中駿商管智慧服務控股有限公司
主席
黃倫

香港，二零二四年一月八日

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道500號

希慎廣場2801室

附註：

1. 凡有權出席上述大會(「大會」)及在會上投票的本公司股東，均有權以書面形式委派一名或(倘股東持有本公司兩股或以上股份(「股份」))多名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬聯名股份持有人，其中任何一位聯名持有人均有權親身或委派受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅於股東名冊內有關聯名持有人排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其以書面正式授權的代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋其印鑑，或由行政人員或其正式授權的代理人親筆簽署，並連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，且無論如何必須早於召開大會或其任何續會指定時間四十八小時前(即二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正前(香港時間))交回，方為有效。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年一月二十二日(星期一)至二零二四年一月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合出席大會的資格，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二四年一月十九日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

股東特別大會通告

5. 交回委任代表文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該委任代表文件將被視作撤銷。
6. 倘於上述大會召開日期下午一時正或之後的任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號，上述會議將延期舉行。本公司將於其網站及香港聯合交易所有限公司網站上刊登公告，通知股東有關延會日期、時間及地點。黃色或紅色暴雨警告信號生效時，上述大會將如期舉行。股東應視乎其本身情況，自行決定是否在惡劣天氣條件下出席上述大會。
7. 根據上市規則規定，上述決議將以投票方式表決，除非主席真誠決定允許以舉手方式表決有關程序或行政事宜的決議案。
8. 本通告內所述時間及日期均指香港時間及日期。
9. 本通告中文譯本僅供參考。如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告刊發日期，本公司董事會包括執行董事黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士、非執行董事黃攸權先生以及獨立非執行董事丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生。