

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，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、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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）

**主要及關連交易
重續向關連人士的貸款**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



邁時資本
MAXA CAPITAL

本公司將於二零二四年十二月三十一日（星期二）下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-5912室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第59至60頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格所印列的指示將表格填妥，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指定時間前四十八小時（即二零二四年十二月二十九日（星期日）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。

二零二四年十二月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
重續該貸款	6
訂立補充協議的理由及裨益	11
補充協議的財務影響	19
有關補充協議訂約方的資料	20
上市規則涵義	20
記錄日期	21
股東特別大會	21
推薦建議	21
其他資料	22
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 財務資料	51
附錄二 — 一般資料	53
股東特別大會通告	59

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：

「十二月十二日通函」	指	本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函，內容有關(其中包括)貸款協議
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	上海中駿置業有限公司，為於二零一六年九月十九日根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接全資附屬公司
「抵押資產」	指	中駿集團的資產，包括： (i) 位於中國的四項商業物業，包括購物商場、長租公寓、零售店舖及停車位，總建築面積約為315,697平方米(「抵押商業物業」)，抵押商業物業的詳情載於本通函「董事會函件—重續該貸款」一節)；及 (ii) 於各抵押附屬公司的100%股權，除莆田駿耀房地產開發有限公司僅90.25%的股權被抵押外； 將由中駿集團根據補充協議抵押予貸款人作為該貸款(經補充協議所修訂及補充)的抵押品
「抵押附屬公司」	指	(i) 平頂山泰駿置業有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接全資附屬公司)； (ii) 南安泰錦置業有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接全資附屬公司)； (iii) 泉州市浦西三號置業有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接全資附屬公司)；及

釋 義

(iv) 莆田駿耀房地產開發有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接非全資附屬公司)

「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，為於二零零七年十一月三十日於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：1966)，並為本公司控股股東
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	中駿商管智慧服務控股有限公司，為於二零一九年八月二十日於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	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「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十二月三十一日(星期二)下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-5912室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以(其中包括)考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行交易，召開大會(及其任何續會)的通告載於本通函第59至60頁
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生)組成的獨立董事委員會，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東發表意見
「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發表意見
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就補充協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月十二日，即本通函刊發前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「貸款人」	指	上海中駿商業管理有限公司，為於二零一三年十一月十八日根據中國法律成立的有限公司，並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，經不時修訂
「該貸款」	指	貸款人根據貸款協議向借款人墊付本金額不多於人民幣900.0百萬元的貸款
「貸款協議」	指	貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)就該貸款所訂立日期為二零二二年十一月二十四日的貸款協議
「貸款重續」	指	根據補充協議重續該貸款
「貸款市場報價利率」	指	貸款市場報價利率

釋 義

「貸款價值比率」	指	貸款價值比率，乃按貸款金額除以為該貸款提供的抵押品的價值計算
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「補充協議」	指	貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)就貸款重續所訂立日期為二零二四年十一月十九日的補充協議
「廈門中駿」	指	廈門中駿集團有限公司，為於二零零三年一月二十八日根據中國法律成立的有限公司，並為中駿控股的間接全資附屬公司
「%」	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

獨立非執行董事：

丁祖昱先生

王永平先生

彭漢忠先生

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

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：

主要及關連交易
重續向關連人士的貸款

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告；(ii)十二月十二日通函，內容有關貸款協議及其項下擬進行交易，其根據上市規則第14章構成主要交易及根據上市規則第14A章構成關連交易；(iii)本公司日期為二零二二年十二月三十日有關於二零二二年十二月三十日舉行之股東特別大會的投票結果公告；及(iv)本公司日期為二零二四年十一月十九日的公告，內容有關補充協議及其項下擬進行交易，其根據上市規則第14章構成主要交易及根據上市規則第14A章構成關連交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就補充協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)上市規則規定須載入本通函之其他資料。

重續該貸款

於二零二二年十一月二十四日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與借款人(為中駿控股的間接全資附屬公司)訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人授出本金額為不多於人民幣900.0百萬元的貸款，固定年期自提取日起至二零二四年十二月三十一日止，按年利率7%計息。

於二零二四年十月三十一日，本金額人民幣約871.9百萬元尚未償還，而應計利息已由借款人悉數支付。

根據貸款協議，借款人須於原到期日(即二零二四年十二月三十一日)或之前悉數償還該貸款(連同應計利息)。

於二零二四年十一月十九日，貸款人與借款人訂立補充協議，據此，貸款人已同意在當中所載的先決條件的規限下，(i)將該貸款的到期日由二零二四年十二月三十一日延長至二零二六年十二月三十一日；及(ii)修訂及補充貸款協議的若干條款。

補充協議的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十一月十九日

訂約方：(i) 貸款人；及

(ii) 借款人。

本金額：不多於人民幣900.0百萬元，已由貸款人根據貸款協議向借款人墊付

先決條件：補充協議及其項下擬進行交易須待聯交所及獨立股東於股東特別大會上批准後方告生效

目的 用於補充流動資金

董 事 會 函 件

主體事項： 根據補充協議，訂約方已同意修訂及補充貸款協議的若干條款。下表載列貸款協議原先條款與補充協議項下擬進行的條款修訂之比較：

	貸款協議 原先條款	補充協議項下 擬進行的 條款修訂
利率	年利率7.0%，按借款人所借入實際金額自實際提取日期起應計。	自二零二五年一月一日起，年利率將調整為5.5%，按實際提取金額起應計。 於二零二五年一月一日之前，年利率將根據貸款協議維持在7.0%。
年期／ 到期日	自提取日期起至二零二四年十二月三十一日止的固定期限。	該貸款的到期日將由二零二四年十二月三十一日延長兩年至二零二六年十二月三十一日。
還款	借款人須於每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日償還於有關日期的所有應計利息，並須於其期限結束時悉數償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有未付本金額及所有未償還應計利息(如有)。	
違約利息	倘借款人未能償還貸款協議項下任何到期應付款項，除該款項外，借款人亦須支付相當於該貸款(經補充協議所修訂及補充)利率50%的違約利息。	

董 事 會 函 件

	貸款協議 原先條款	補充協議項下 擬進行的 條款修訂
抵押品	該貸款以中駿集團的若干已落成物業作擔保，包括位於中國的五項商業物業，包括購物商場、寫字樓、零售店舖及停車位，總建築面積約為207,480平方米。	該貸款(經補充協議所修訂及補充)以位於中國的四項商業物業，包括購物商場、長租公寓、零售店舖及停車位，總建築面積約為315,697平方米，及於各抵押附屬公司的100%股權(除莆田駿耀房地產開發有限公司僅90.25%的股權外)作擔保。

經貸款人同意，借款人可自行銷售抵押資產或委託貸款人(包括貸款人指定第三方或貸款人任何關聯公司)進行銷售。上述抵押資產銷售後的回款可用於歸還未償還本金及應計利息；或者在借款人提供其他抵押資產並維持貸款價值比率不高於55%的前提下，由借款人調用。

倘借款人拖欠償還貸款協議(經補充協議所修訂及補充)項下任何到期應付款項，貸款人有權行使權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項須用於償還有關逾期款項。

董事會函件

貸款協議 原先條款

補充協議項下 擬進行的 條款修訂

此外，廈門中駿(為中駿控股的間接全資附屬公司)將向貸款人提供公司擔保，作為該貸款(經補充協議所修訂及補充)的擔保。於到期時，貸款人有權通知借款人或作為公司擔保人的廈門中駿償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有未付本金及應計利息。借款人為廈門中駿的間接全資附屬公司。

獨立合資格估值師戴德梁行有限公司使用收益法進行估值，評定抵押資產於二零二二年十月三十一日的評估市值為約人民幣19億元。

獨立合資格估值師戴德梁行有限公司採用收益法進行估值，抵押資產的房地產部分於二零二四年九月三十日的總評估市值約為人民幣20億元。

貸款人有權釐定各抵押資產的變現優先次序及金額。

董 事 會 函 件

抵押商業物業的詳情載列如下：

抵押商業物業	抵押商業物業 於二零二四年 九月三十日 的評估市值 (人民幣 百萬元)	總建築面積 (平方米)	抵押商業物業擁有人 (即抵押附屬公司)	抵押附屬公司 於二零二四年 九月三十日 的資產淨值 (人民幣 百萬元)
平頂山中駿世界城	554	110,574.45	平頂山泰駿置業有限公司	137
水頭中駿世界城	689	84,358.26	南安泰錦置業有限公司	311
中駿國金中心	437	42,975.21	泉州市浦西三號置業 有限公司	437
仙遊中駿世界城	358	77,788.65	莆田駿耀房地產開發 有限公司	129
總計：	<u>2,038</u>	<u>315,696.57</u>		<u>1,014</u>

抵押資產的股權部分包括各抵押附屬公司的100%股權(除莆田駿耀房地產開發有限公司僅有90.25%股權被抵押外)。將該等股權作為抵押資產的一部分的目的是在違約情況下為貸款人提供額外的抵押品。根據補充協議，貸款人有權變現抵押資產以償還任何逾期款項，並有權決定各抵押資產的變現優先次序及金額。質押抵押附屬公司的股權可讓貸款人靈活變現抵押商業物業及／或抵押附屬公司的股權以還款。平頂山泰駿置業有限公司及南安泰錦置業有限公司的主要業務為物業投資，而泉州市浦西三號置業有限公司及莆田駿耀房地產開發有限公司的主要業務為物業開發。除抵押商業物業及與中駿集團附屬公司的往來賬外，抵押附屬公司並無持有其他重大資產或負債。因此，董事會認為，上述抵押商業物業的價值已反映抵押附屬公司股權的價值。

所有抵押資產均以第一順位質押予貸款人以取得該貸款(經補充協議所修訂及補充)。

除根據補充協議作出的修訂外，貸款協議的所有重要條款及條件仍全面生效。

訂立補充協議的理由及裨益

本集團與中駿集團已建立穩定的長期業務關係。於二零二四年，中國國內房地產市場持續深度調整，合同銷售金額持續下滑。為了刺激房地產成交量，中國政府放寬限購及信貸政策。預期市場需要時間才能從此類政府刺激措施中受惠。由於中駿集團需要時間及資源應對不利市場，貸款重續將使中駿集團能夠保留其營運資金及財務資源以加強其業務運營。貸款重續將為中駿集團提供資金，以確保中駿集團可透過保留其營運資金及財務資源順利運營，並支持其持續發展。

董事會在訂立補充協議前，對借款人及廈門中駿(公司擔保人)進行以下盡職審查及信貸風險評估，以評估其償還能力及信用狀況：

- (i) 董事會已審閱中駿集團的財務報表。根據中駿控股截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，中駿集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益約為人民幣20,961.0百萬元，及中駿集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合經營活動所得現金流量淨額約為人民幣5,094.1百萬元。根據中駿控股截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告，截至二零二四年六月三十日止六個月，中駿集團的未經審核綜合收益約為人民幣24,816.5百萬元，而於二零二四年六月三十日，中駿集團的公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約為人民幣5,498.7百萬元，而於二零二四年六月三十日的未經審核綜合現金及銀行結餘約為人民幣4,647.8百萬元；
- (ii) 董事會已審閱借款人的管理賬目。根據借款人截至二零二四年九月三十日止九個月的管理賬目，借款人的資產淨值約為人民幣2,181.0百萬元，除該貸款(經補充協議所修訂及補充)外，借款人並無任何計息貸款；

- (iii) 董事會亦已審閱廈門中駿的綜合財務報表。根據廈門中駿截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合財務報表，廈門中駿的綜合資產淨值約為人民幣233億元、廈門中駿的綜合現金及銀行結餘約為人民幣35億元及廈門中駿的綜合投資物業約為人民幣250億元。於二零二四年六月三十日，廈門中駿發行兩筆公司債券，分別將於二零二五年十月及二零二七年七月到期，以及兩筆中期票據，分別將於二零二六年一月及二零二六年八月到期，總額約為人民幣33億元。連同公司債券及中期票據，廈門中駿的綜合計息銀行及其他貸款約為人民幣182億元；
- (iv) 誠如中駿控股日期為二零二三年十月四日的公告所披露，董事會注意到中駿集團在二零二三年違約若干貸款。在評估貸款重續所涉及的信貸風險時，本集團透過與中駿集團保持定期溝通，密切監察其財務狀況及境外債務重組進度。誠如中駿控股日期為二零二四年十一月二十八日的公告所披露，中駿控股與其境外債權人原則上同意中駿集團大部分境外債務的到期日將延長至境外債務重組生效日期後4至8年，即將於該貸款(經補充協議所修訂及補充)到期之後；及
- (v) 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除根據貸款協議抵押外，抵押資產概無任何產權負擔。

基於(i)中駿集團及廈門中駿的綜合財務報表以及借款人的管理賬目顯示有足夠財務資源履行該貸款(經補充協議所修訂及補充)項下的責任；及(ii)中駿集團與相關債權人已原則上同意境外債務重組條款，使中駿集團可集中履行該貸款(經補充協議所修訂及補充)還款責任，董事認為已完成之盡職審查工作足以讓董事會評估借款人之還款能力及信用。

董事會函件

考慮到(i)借款人於二零二四年九月三十日的未經審核資產淨值，廈門中駿於二零二四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值以及中駿集團於二零二四年六月三十日的公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值顯著高於該貸款(經補充協議所修訂及補充)本金額；(ii)中駿集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益及經營活動所得現金流量淨額以及中駿集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合收益足以支付根據貸款協議(經補充協議所修訂及補充)應付貸款人的利息；(iii)截至本通函日期，借款人已支付該貸款的所有應計利息；(iv)貸款人有權根據貸款協議及補充協議行使其權利以變現抵押資產，以償還借款人的任何逾期款項；及(v)廈門中駿已提供公司擔保，以在借款人未能還款的情況下償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有未付本金及應付利息，董事認為，與貸款重續相關的上述措施足以防止本公司及其股東的任何損失，並能夠保障及維護本公司及其股東的整體利益。

經考慮(i)廈門中駿的未經審核綜合現金及銀行結餘以及未經審核綜合資產淨值顯著高於補充協議項下的本金金額；(ii)廈門中駿的未經審核綜合投資物業超過補充協議項下本金金額的27倍及超過廈門中駿的未經審核綜合計息銀行及其他貸款；及(iii)廈門中駿概無資產已抵押予其貸款；據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事認為廈門中駿擁有足夠流動資金償還該貸款及有能力履行該貸款項下的還款義務。

董事會函件

進一步考慮到(i)抵押商業物業於二零二四年九月三十日的評估市值約為人民幣20億元，超過補充協議項下本金金額的兩倍；(ii)擁有抵押商業物業的抵押附屬公司(莆田駿耀房地產開發有限公司除外，其90.25%股權構成抵押資產的一部分)的100%股權已抵押予貸款人作為信用提升；及(iii)所有抵押資產均以第一順位抵押予貸款人，董事會認為抵押資產足以作為該貸款(經補充協議所修訂及補充)的抵押品。

根據董事會審閱中駿控股日期為二零二四年十一月二十八日的公告及與中駿集團的溝通，董事會了解到，根據中駿集團目前的境外債務重組計劃條款，(i)中駿集團的債務重組主要涉及中駿集團的若干境外債務；及(ii)董事會並不知悉在該貸款(經補充協議所修訂及補充)違約的情況下本集團出售抵押資產有任何限制。董事會進一步指出，所有抵押資產均已第一順位抵押予貸款人以取得該貸款(經補充協議所修訂及補充)，因此倘若發生違約，貸款人將對抵押資產擁有第一順位的索償並可強制執行其權利。

經考慮(i)抵押商業物業的評估市值顯著高於補充協議項下的本金金額，為貸款人提供在借款人拖欠該貸款的情況下以折扣價變現抵押資產的緩衝期；(ii)貸款人有權決定從各抵押資產變現的優先次序及金額；及(iii)物業開發商以其物業項目作為其債務的擔保屬市場慣例，董事認為，儘管中國房地產行業低迷，貸款人仍可變現抵押資產，將抵押資產作為該貸款(經補充協議所修訂及補充)的抵押品屬公平合理。

本集團現金狀況強健，惟其一直對投資機會保持審慎。董事會認為，透過訂立補充協議，本集團可於該貸款(經補充協議所修訂及補充)年期延長期間利用其閒置現金賺取更多利息收入。董事會認為該利息收入提供的潛在回報高於銀行存款(定期存款年利率約為1.9%至3.2%)或投資產品(理財產品潛在回報率約為每年2%至4%)等其他可用選擇。該貸款(經補充協議所修訂及補充)項下提供的額外短期至中期資金亦讓中駿集團加快其物業建築及交付進度。由於本集團絕大部分的在管物業由中駿集團所開發，貸款重續將有利於本集團與相關物業交付後為其提供物業管理服務的長遠發展。

董事會函件

在分析補充協議的條款時，董事已考慮中駿集團以其已落成物業作抵押的現有銀行貸款的條款，其詳情載列如下：

表1：中駿集團可資比較銀行貸款分析

授出日期	到期日	貸款 期限	本金金額 (人民幣 百萬元)	利率 (每年)	抵押品性質	還款條款
二零一九年 一月二十二日	二零三四年 一月十六日	15年	430	3.7% (附註1)	商業物業	每半年還款一次
二零一九年 六月十日	二零二九年 五月三十一日	10年	65	4.4% (附註1)	商業物業	每半年還款一次
二零一九年 七月十八日	二零三一年 六月一日	12年	165	4.5% (附註1)	商業物業及 應收租金	每季還款一次
二零二零年 三月十一日	二零二四年 三月十一日 (附註3)	4年	116	5.0% (附註1)	商業物業、 股權及 應收租金	每半年還款一次
二零二零年 三月十一日	二零二四年 三月十一日 (附註3)	4年	124	5.0% (附註1)	商業物業、 股權及 應收租金	每半年還款一次
二零二零年 七月十七日	二零三三年 七月一日	13年	500	4.7% (附註1)	商業物業及 應收租金	每季還款一次
二零二零年 七月二十九日	二零二六年 七月二十八日	6年	5.0	5.3% (附註2)	商業物業及 應收租金	每半年還款一次
二零二零年 七月三十日	二零三三年 七月二十日	13年	220	5.9% (附註2)	商業物業及 應收租金	每季還款一次
二零二一年 九月二十四日	二零三三年 九月二十三日	12年	75	3.4% (附註1)	商業物業及 應收租金	每季還款一次
二零二一年 一月二十六日	二零二六年 一月二十六日	5年	250	4.7% (附註1)	商業物業及 應收租金	每半年還款一次
二零二一年 十二月 三十一日	二零三六年 九月二十一日	15年	510	3.8% (附註1)	商業物業、 股權及 應收租金	每季還款一次
二零二三年 一月十三日	二零三六年 一月十三日	13年	280	3.1% (附註1)	商業物業	每半年還款一次
					最高利率	5.9%
					最低利率	3.1%
					平均利率	4.4% (附註4)

附註：

1. 該等貸款採用浮動利率，參考中國人民銀行設定的貸款市場報價利率，並根據相關貸款協議中規定的利率溢價／折讓進行調整。因此，上表所示的利率乃根據中國人民銀行於各貸款利率調整日前公佈的最新適用貸款市場報價利率(即二零二四年一月的4.2%、二零二四年二月至六月的3.95%、二零二四年七月至九月的3.85%及二零二四年十月的3.60%)計算。
2. 該利率為固定利率。

董事會函件

3. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，中駿集團目前正與銀行就延長該等貸款的到期日的可能性進行磋商。考慮到(i)仍就延長該等貸款的到期日進行磋商；及(ii)於二零二四年六月三十日，未經審核綜合收入及歸屬於中駿集團公司擁有人的未經審核綜合資產淨值超過該等貸款的本金及應計利息，董事會認為，該等貸款到期並不會影響中駿集團的還款能力及信貸狀況。
4. 該平均年利率是通過簡易平均法計算。

董事認為，補充協議的條款與中駿集團以已落成物業為抵押的現有銀行貸款可資比較，現有銀行貸款(i)以人民幣計值；(ii)期限較長，介乎四至十五年；(iii)年利率介乎3.1%至5.9%；及(iv)以中駿集團擁有的已落成物業作擔保的貸款價值比率相似。

根據補充協議，自二零二五年一月一日起，年利率將調整為5.5%，按實際提取金額計算；根據貸款協議，在二零二五年一月一日之前，年利率將根據貸款協議維持於7.0%。利率5.5%乃貸款人與借款人經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)由中國人民銀行公佈的五年期貸款市場報價利率於補充協議日期為3.6%（於貸款協議日期為4.3%）；及(ii)中駿集團以已落成物業作抵押的現有銀行貸款年利率介乎3.1%至5.9%。

為進一步評估補充協議所載的利率是否公平合理，董事會已在聯交所主板上市公司向關連方（作為貸款人或借款人）提供財務資助的情況進行獨立研究，並在聯交所網站上搜尋相關資料（其於中國主要從事物業發展及相關業務）。鑑於在補充協議日期前12個月內合資格關連交易數量有限，董事會因此決定將審閱期間延長至24個月（「**比較期間**」），以產生足以作比較用途的樣本數量。根據董事會的最大努力，董事會已確定一份包括五項可資比較交易（「**可資比較交易**」）的名單，該等交易於補充協議日期前約24個月的比較期間進行。董事會認為比較期間屬適當，乃由於董事會認為其為吾等的分析提供合理及有意義的樣本數量，且可資比較交易為公平及具代表性的樣本。

股東務請注意，進行可資比較交易的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況未必與本公司相同，且董事並未對其業務及營運進行任何深入調查。由於可資比較交易可為與本公司處於同類／類似行業的上市發行人（作為貸款

董事會函件

人或借款人) (即中國物業發展相關公司) 所進行的類似交易 (其於現行市況下亦屬上市規則項下的關連交易) 的主要條款提供一般參考，董事會認為，盡其所知及所能，於評估補充協議的主要條款是否公平合理時，可資比較交易屬充足、具代表性、詳盡、公平及具指標性。可資比較交易的詳情載於下表。

表2：可資比較交易的分析

公告日期	貸款人	借款人	財務 資助的 本金金額 (人民幣 百萬元)	期限	年利率	抵押資產
二零二四年 九月三十日	新城悅服務集團 有限公司 (1755.HK) (附註2)	新城控股集團股份 有限公司(新城發展 控股有限公司(1030. HK)的附屬公司)	120.0	3年	(i) 中國人民銀行公佈 的適用於提款日期 的超過一年(含一年) 但少於五年(如有)的 貸款市場報價利率； 與(ii) 固定貸款年利率 6.05%的較高者	商業物業
二零二四年 七月二十三日	雅生活智慧城市 服務股份有限公司 (3319.HK) (附註2)	鄭州雅宏房地產開發 有限公司(雅居樂 集團控股有限公司 (3383.HK)的間接 全資附屬公司)	51.7	5個月	3.45%	住宅物業
二零二三年 十一月 二十二日	滙豐銀行(中國)有限 公司上海分行	希慎(上海)房地產有限 公司(希慎興業有限 公司(14.HK)的間接 全資附屬公司) (附註3)	200	2年	3.55% (附註1)	不適用
二零二三年 九月 二十六日	汕頭中海物業服務 有限公司(中海 物業集團有限公司 (2669.HK)的全資 附屬公司) (附註2)	中海宏洋地產汕頭 投資有限公司 (中國海外宏洋 集團有限公司 (81.HK)的全資 附屬公司)	75.0	3年	4.75%	不適用
二零二三年 三月十日	深國際前海置業 (深圳)有限公司 (深圳控股有限公司 (604.HK)的間接 非全資附屬公司) (附註3)	深國際前海投資管理 (深圳)有限公司 (深圳國際控股有限 公司(152.HK)的間接 全資附屬公司)	310.0	1年	3.50%	不適用
				平均利率	4.3% (附註4)	

資料來源：聯交所網站

董事會函件

附註：

1. 年利率3.55%乃按一年期人民幣貸款市場報價利率3.1%與息差0.45%的總和計算得出。
2. 新城悅服務集團有限公司(1755.HK)、雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319.HK)及中海物業集團有限公司(2669.HK)的主要業務為(其中包括)物業管理服務。
3. 希慎興業有限公司(14.HK)及深圳控股有限公司(604.HK)的主要業務為物業投資、物業管理及物業發展。
4. 該平均年利率是通過簡易平均法計算。

董事注意到，可資比較交易的本金金額遠低於補充協議項下的本金金額。然而，經考慮(i)可資比較交易為在補充協議日期前24個月內由同類／類似行業的上市發行人(作為貸款人或借款人)進行涉及提供財務資助的關連交易(其以人民幣計值)，且為詳盡無遺；(ii)不同行業的信用評估差異顯著，而其他行業的財務資助條款的比較價值有限；及(iii)中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率近年下降，削弱了在補充協議日期前超過24個月進行的交易的比較價值，董事認為可資比較交易與該貸款(經補充協議所修訂及補充)具有可比性。

誠如上表2所示，董事注意到可資比較交易的利率介乎約3.45%至6.05%，簡易平均值約為4.3%。在當前中國一年期貸款市場報價利率及五年以上貸款市場報價利率分別約為3.1%及3.6%的情況下，補充協議項下的年利率5.5%屬於可資比較交易的範圍內且高於其簡易平均值。董事進一步注意到，誠如上表1所示，補充協議項下的年利率5.5%在中駿集團現有可資比較銀行貸款的範圍內，且高於簡易平均值約4.4%。基於上述及鑒於近期利率下調環境，董事認為補充協議項下的年利率5.5%乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合市場慣例，並對本集團有利。

該貸款(經補充協議所修訂及補充)以本集團內部資源撥付。本集團並無亦將不會使用其未動用的首次公開發售所得款項為該貸款(經補充協議所修訂及補充)提供資金。由於貸款重續不會導致重大現金流出淨值，貸款重續不會對本集團的現金流或流動性產生不利影響。本集團將會於年期延長期間繼續收取利息收入，確保本集團可保持閒置現金資源的回報。本集團財務部門會密切監察及審慎管理其營運現金流量及整體營運資金需求，並定期向本集團高級管理

層報告，而高級管理層將及時採取相應行動，以確保訂立補充協議後，本集團有足夠營運資金支持其營運。

經考慮(a)誠如本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，於二零二四年六月三十日，本集團現金狀況強健，現金及現金等價物約為人民幣963.9百萬元；(b)誠如本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，於二零二四年六月三十日，本集團並無產生任何貸款或因貸款而抵押其物業及設備；(c)本集團於訂立補充協議後未來十二個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(d)該貸款(經補充協議所修訂及補充)由(i)抵押商業物業(其評估市值超過補充協議本金金額兩倍)，(ii)廈門中駿提供的公司擔保，及(iii)抵押資產的股權部份作擔保；(e)本集團為確保營運資金充足而將採取的上述措施；及(f)於二零二四年十月三十一日，借款人已提取該貸款約96.9%，董事認為，本集團於訂立補充協議後的未來十二個月擁有充足營運資金，授出該貸款將不會對本集團的營運資金及營運造成重大影響。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問有關批准補充協議的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，補充協議的條款乃貸款人及借款人經公平磋商後按一般商業條款達致，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

於為批准補充協議及其項下擬進行交易而召開的董事會會議上，概無董事於補充協議及其項下擬進行交易中擁有或被視為擁有重大權益，而因此須就相關董事會決議案放棄投票。

補充協議的財務影響

收益

本集團將有權於該貸款(經補充協議修訂及補充)年期延長期間按5.5%年利率賺取利息收入。假設借款人悉數提取該貸款本金額人民幣900.0百萬元，本集團預期於每十二個月期間確認利息收入約人民幣49.5百萬元，此將對本集團的未來收益產生正面影響。

資產及負債

預期補充協議項下擬進行交易不會對本集團的資產及負債造成任何影響，因為該貸款(經補充協議所修訂及補充)一經提取，將被記錄為應收貸款，同時本集團的現金及現金等價物將減少相同的金額。

有關補充協議訂約方的資料

貸款人及本集團

貸款人主要於中國從事提供商業營運服務，並由本公司間接全資擁有。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務及商業營運服務。

借款人、中駿控股及中駿集團

借款人主要於中國從事投資控股及買賣建築材料的業務，並由中駿控股間接全資擁有。

中駿控股為根據開曼群島法例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發展、物業投資及長租公寓業務。

上市規則涵義

於本通函日期，借款人為本公司控股股東中駿控股的間接全資附屬公司，因此根據上市規則為本公司的關連人士。由於該貸款(經補充協議所修訂及補充)的一項或多項適用百分比率超過100%，且並非收購或出售，因此訂立補充協議及其項下擬進行交易根據上市規則第14章及第14A章分別構成本公司的主要及關連交易。因此，補充協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告及通函(包括獨立財務意見)規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

此外，由於該貸款(經補充協議所修訂及補充)金額超過根據第14.07(1)條所界定之資產比率8%，本公司須於訂立補充協議後在合理可行情況下盡快遵守第13.13條項下之一般披露責任，發出載有第13.15條訂明有關補充協議資料之公告。

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股股份的投票權，相當於本公司全部投票權約38.47%。因此，樂景環球有限公司應就股東特別大會上將提呈以批准補充協議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，概無其他股東於補充協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，並無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

記錄日期

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期(鑒於將不會暫停辦理股東登記，因此該記錄日期為辦理任何股份過戶登記之最後日期)將為二零二四年十二月三十日(星期一)。為符合資格享有上述權利，所有過戶文件須於二零二四年十二月三十日(星期一)下午四時三十分前送抵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

本公司將於二零二四年十二月三十一日(星期二)下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-5912室舉行及召開股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第59至60頁。

無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格所印列的指示將表格填妥，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指定時間前四十八小時(即二零二四年十二月二十九日(星期日)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。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，訂立補充協議及其項下擬進行交易(雖然並非於本集團的一般及日常業務過程中進行)按正常商業條款進行，而補充協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財

董事會函件

務顧問的意見後)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。請閣下注意本通函第23至24頁的函件中所載獨立董事委員會的意見。

另請閣下注意本通函第25至50頁所載獨立財務顧問就上述事宜致獨立董事委員會及獨立股東的函件。

其他資料

另請閣下注意本通函附錄中包含的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中駿商管智慧服務控股有限公司
主席
黃倫
謹啟

二零二四年十二月十三日



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：

**主要及關連交易
重續向關連人士的貸款**

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年十二月十三日的通函(「**本通函**」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見，詳情載於本通函所載「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問意見的詳情及獨立財務顧問於提供該等意見時已考慮的主要因素及理由載於本通函內「獨立財務顧問函件」。另請閣下注意本通函的「董事會函件」及其附錄中所載的額外資料。

經考慮(i)補充協議的條款及其項下擬進行交易；及(ii)本通函中「獨立財務顧問函件」所提及的因素，吾等認為，儘管訂立補充協議並非於本公司一般及日常業務過程中進行，補充協議的條款及其項下擬進行交易(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)符合本公司及其股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
中駿商管智慧服務控股有限公司
獨立董事委員會

丁祖昱
獨立非執行董事

王永平
獨立非執行董事
謹啟

彭漢忠
獨立非執行董事

二零二四年十二月十三日

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，當中載列其就補充協議之條款及其項下擬進行交易提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

主要及關連交易 重續向關連人士的貸款

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二四年十二月十三日的通函（「**通函**」，本函件構成其一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。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。

茲提述 貴公司日期為二零二二年十一月二十四日的公告及 貴公司日期為二零二二年十二月十二日的通函，於二零二二年十一月二十四日，貸款人（為 貴公司的間接全資附屬公司）與借款人（為中駿控股的間接全資附屬公司）訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人授出本金額為不多於人民幣900.0百萬元的貸款，固定年期自提取日起至二零二四年十二月三十一日止，按年利率7%計息。於二零二四年十月三十一日，本金額人民幣約871.9百萬元尚未償還，而借款人已悉數支付應計利息。

根據貸款協議，借款人須於原到期日（即二零二四年十二月三十一日）或之前悉數償還該貸款（連同應計利息）。於二零二四年十一月十九日，貸款人與借款人訂立補充協議，據此，貸款人已同意在當中所載的先決條件的規限下，(i) 將該貸款的到期日由二零二四年十二月三十一日延長至二零二六年十二月三十一日；及(ii) 修訂及補充貸款協議的若干條款。除根據補充協議作出的修訂外，貸款協議的所有重要條款及條件仍全面生效。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，借款人為 貴公司控股股東中駿控股的間接全資附屬公司，因此根據上市規則為 貴公司的關連人士。由於該貸款(經補充協議所修訂及補充)的一項或多項適用百分比率超過100%，且並非收購或出售，因此訂立補充協議及其項下擬進行交易根據上市規則第14章及第14A章分別構成 貴公司的主要及關連交易。因此，補充協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、年度審閱、公告及通函(包括獨立財務意見)規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行交易。股東特別大會將以投票方式進行表決。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股股份的投票權，相當於 貴公司全部投票權約38.47%。因此，樂景環球有限公司應就股東特別大會上將提呈以批准補充協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於補充協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，並無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

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獨立董事委員會已告成立，以就補充協議之條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款、於 貴集團一般及日常業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及其股東整體利益，向獨立股東提供意見，並就獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准補充協議及其項下擬進行交易的相關決議案投票提供意見。吾等(邁時資本有限公司)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。

吾等之獨立身份

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與貴公司、其附屬公司及任何其他可能被合理視為與吾等的獨立身份有關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有權益，故此符合資格就補充協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等曾獲貴公司委任為獨立財務顧問，就兩項主要及關連交易提供意見，詳情載於貴公司日期為二零二二年十二月十二日及二零二三年十二月四日的通函。上述過往委任限於提供一次性獨立顧問服務，據此，吾等收取正常專業費用。因此，吾等並不認為該等過往委任會令吾等在就補充協議及其項下擬進行交易擔任獨立財務顧問時產生任何利益衝突。除上文所披露者外及除就是次委任應付予吾等之一般顧問費用外，概不存在任何吾等據此將向貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何其他費用或利益的安排。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)補充協議及貸款協議；(ii)貴公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)；及(iii)貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二四年中期報告」)。吾等認為，吾等已經審閱充足的相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定的合理步驟，以達致知情意見，並為吾等之推薦建議提供合理依據。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等亦已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)在提供時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦已假設董事

於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使通函中的任何陳述產生誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。本函件中的任何內容均不應被理解為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

所考慮之主要因素及理由

就補充協議及其項下擬進行交易達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貸款人及 貴集團之背景資料

貸款人主要於中國從事提供商業營運服務，並由 貴公司間接全資擁有。

貴集團為中國商業及住宅物業的全面物業管理服務供應商，提供物業管理服務、增值服務及商業營運服務。截至二零二四年六月三十日，貴集團擁有(i)龐大的合約物業管理組合，覆蓋中國19個省份、直轄市及自治區的60個城市；及(ii)257個簽約項目及203個在管項目(包括商業及住宅)，總簽約建築面積(「**建築面積**」)約為47.7百萬平方米(「**平方米**」)，總在管建築面積約為32.5百萬平方米。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)及二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財政年度」)，以及截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)及二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年中期報告：

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零二二年	二零二三年	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	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	1,182,371	1,247,682	620,265	622,507
— 物業管理服務	771,836	883,447	430,550	490,036
— 增值服務	365,491	349,106	183,318	132,471
— 商業營運服務	45,044	15,129	6,397	—
毛利	429,958	409,739	211,835	209,147
其他收入及收益	46,357	142,982	55,231	33,193
行政開支	(194,745)	(193,022)	(61,434)	(120,034)
年／期內溢利	212,612	263,246	141,287	83,811

誠如上表所示，貴集團於二零二三財政年度的收益約為人民幣1,247.7百萬元，較二零二二財政年度約人民幣1,182.4百萬元增加約5.5%。受益於在管建築面積(包括商業及住宅物業)由二零二二年十二月三十一日約25.7百萬平方米增至二零二三年十二月三十一日約29.9百萬平方米，貴集團來自物業管理服務分部的收益由二零二二財政年度約人民幣771.8百萬元增加至二零二三財政年度約人民幣883.4百萬元。貴集團來自增值服務分部的收益由二零二二財政年度約人民幣365.5百萬元減至二零二三財政年度約人民幣349.1百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)售樓處管理服務及交付前檢驗服務的收入大幅減少所致；且部份被(ii)本集團社區增值服務增加，主要由於來自提供美居服務的收益增加；及(iii)商業物業增值服務收入增加，乃由於在管商業物業的建築面積由於二零二二年十二月三十一日的約1.7百萬平方米增加至二零二三年十二月三十一日的約2.0百萬平方米，以及新冠疫情對二零二二財政年度商業營運的影響所抵銷。貴集團來自商業營運服務分部的收益由二零二二財政年度約人民幣45.0百萬元減至二零二三財政年度約人民幣15.1百萬元，乃由於中駿集團自二零二二財政年度開始暫時停止土地收購及貴集團提供開業前管理服務的購物商場數量由二零二二財政年度的七個大幅減至二零二三財政年度的三個。

貴集團於二零二三財政年度錄得年內溢利約人民幣263.2百萬元，較二零二二財政年度所錄得年內溢利約人民幣212.6百萬元增加約23.8%。貴集團於二零二三財政年度的年內溢利增長乃主要由於以下各項所致：(i)其他收入及收益由二零二二財政年度約人民幣46.4百萬元大幅增加約208.4%至二零二三財政年度約人民幣143.0百萬元，乃受益於貸款予中駿集團的利息收入大幅增加及收購間接持有位於北京的奧萊購物商場的巨時發展有限公司全部已發行股本(「巨時收購」)所產生的議價收購收益；且部分被(ii)貴集團毛利減少約人民幣20.2百萬元所抵銷。

貴集團於二零二四年上半年的總收益約為人民幣622.5百萬元，較二零二三年上半年貴集團收益約人民幣620.3百萬元增加約0.4%。收益增加乃主要由於以下各項所致：(i)二零二四年上半年來自物業管理服務分部的收益增加約人民幣59.5百萬元至約人民幣490.0百萬元，乃由於貴集團的在管建築面積由二零二三年六月三十日約27.7百萬平方米增至二零二四年六月三十日約32.5百萬平方米所致；且部份被(ii)二零二四年上半年來自增值服務分部收益減少約人民幣50.8百萬元至約人民幣132.5百萬元所抵銷，主要由於來自提供售樓處管理服務及交付前檢驗服務的收益大幅減少所致。

貴集團於二零二四年上半年錄得期內溢利約人民幣83.8百萬元，較二零二三年上半年所錄得期內溢利約人民幣141.3百萬元大幅減少約40.7%。貴集團於二零二四年上半年的期內溢利減少乃主要由於以下各項所致：(i)行政開支由二零二三年上半年的約人民幣61.4百萬元大幅增加約95.4%至二零二四上半年約人民幣120.0百萬元，主要由於住宅物業管理分部的在管建築面積和在管項目數目增加，及二零二四年上半年確認貿易應收款項減值約人民幣27.4百萬元所致；及(ii)其他收入及收益由二零二三年上半年的約人民幣55.2百萬元大幅減少約39.9%至二零二四年上半年的約人民幣33.2百萬元，主要由於銀行利息收入及政府補助減少所致。

獨立財務顧問函件

	於		
	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	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)
資產總值	3,184,944	3,396,339	3,555,251
投資物業	341	1,026,077	1,011,343
應收關聯方款項	644,445	635,853	896,724
現金及現金等價物	1,227,290	1,157,372	963,859
已抵押存款	1,000,000	—	—
負債總額	596,984	719,886	794,652
貿易應付款項	75,058	118,377	146,827
其他應付款項及應計費用	270,965	306,139	296,412
合約負債	197,808	253,312	305,492
流動資產淨值	1,870,418	1,550,596	1,650,321
資產淨值	2,587,960	2,676,453	2,760,599

貴集團於二零二三年十二月三十一日的資產總值約為人民幣3,396.3百萬元，主要包括(i)投資物業約為人民幣1,026.1百萬元；(ii)應收關聯方款項約人民幣635.9百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣1,157.4百萬元。貴集團於二零二四年六月三十日的資產總值約為人民幣3,555.3百萬元，主要包括(i)投資物業約人民幣1,011.3百萬元；(ii)應收關聯方款項約人民幣896.7百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣963.9百萬元。

貴集團於二零二三年十二月三十一日的負債總額約為人民幣719.9百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣118.4百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣306.1百萬元；及(iii)合約負債約人民幣253.3百萬元。貴集團於二零二四年六月三十日的負債總額約為人民幣794.7百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣146.8百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣296.4百萬元；及(iii)合約負債約人民幣305.5百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，資產總值較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣211.4百萬元至約人民幣3,396.3百萬元，主要由於(i)巨時收購事項於二零二三年十二月二十一日完成，而導致投資物業大幅增加約人民幣1,025.7百萬元，主要代表一個位於北京的奧萊購物商場的賬面值；(ii)預付款項、按金及其他應收款項由二零二二年十二月三十一日的約人民幣65.9百萬元大幅增加約217.0%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣208.8百萬元，主要因巨時收購事項而預付地區政府的進項增值稅；且部份被(iii)現金及現金等價物(包括已抵押存款)減少約人民幣1,069.9百萬元至於二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,157.4百萬元所抵銷，主要由於就巨時收購事項支付現金代價約人民幣1,090.0百萬元所致。於二零二三年十二月三十一日，負債總額較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣122.9百萬元至約人民幣719.9百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)貿易應付款項增加約人民幣43.3百萬元，主要由於業務拓展，以及以銷售額根據預先協定的分成比例作為租金收入的模式底下，於年底時尚未支付歸屬於租戶的部分；及(ii)合約負債增加約人民幣55.5百萬元，主要由於客戶對貴集團的住宅物業管理服務的需求增加。

於二零二四年六月三十日，資產總值較二零二三年十二月三十一日增加約人民幣158.9百萬元至約人民幣3,555.3百萬元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣107.3百萬元，主要由於住宅分部的在管建築面積和在管項目數目增加，以及收繳率受宏觀經濟不景氣影響下跌所致；及(ii)因墊付給中駿集團的一筆貸款，而導致應收關聯方款項增加約人民幣260.9百萬元至於二零二四年六月三十日的約人民幣896.7百萬元；且部份被(iii)現金及現金等價物減少約人民幣193.5百萬元所抵銷。於二零二四年六月三十日，負債總額較二零二三年十二月三十一日增加約人民幣74.8百萬元至約人民幣794.7百萬元，主要由於以下各項所致：(i)貿易應付款項增加約人民幣28.5百萬元，主要由於住宅分部的在管建築面積和在管項目數目增加；及(ii)合約負債增加約人民幣52.2百萬元，主要由於客戶對貴集團的住宅物業管理服務的需求增加。

貴集團的流動比率由二零二二年十二月三十一日約4.1倍減至二零二三年十二月三十一日約3.2倍，乃主要由於二零二三財政年度完成巨時收購事項導致現金及現金等價物有所減少。於二零二四年六月三十日，貴集團的流動比率輕微減少至約3.1倍，而於二零二三年十二月三十一日則為約3.2倍。於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團並無產生任何貸款。因此，於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，貴集團的負債比率(按有息貸款淨額除以權益總額計算)為無。

2. 借款人、中駿控股及中駿集團的背景資料

借款人主要於中國從事投資控股及買賣建築材料的業務，並由中駿控股間接全資擁有。

中駿控股為根據開曼群島法例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發展、物業投資及長租公寓業務。

3. 訂立補充協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載述，貴集團與中駿集團已建立穩定的長期業務關係。於二零二四年，中國國內房地產市場持續深度調整，合同銷售金額持續下滑。為了刺激房地產成交量，中國政府放寬限購及信貸政策。預期市場需要時間才能從此類政府刺激措施中受惠。

貴集團現金狀況強健，惟其一直對投資機會保持審慎。董事會認為，透過訂立補充協議，貴集團可於該貸款(經補充協議所修訂及補充)年期延長期間利用其閒置現金賺取更多利息收入。董事會認為該利息收入提供的潛在回報高於銀行存款(定期存款年利率約為1.9%至3.2%)或投資產品(理財產品每年潛在回報率約為2%至4%)等其他可用選擇。此外，鑑於貴集團大部分在管物業由中駿集團所開發，該貸款(經補充協議所修訂及補充)項下提供的額外短期至中期資金亦讓中駿集團加快其物業建築及交付進度，將有利於貴集團與相關物業交付後為其提供物業管理服務的長遠發展。

貴集團的財務資源及其他資金用途

根據吾等審閱二零二四年中期報告，吾等注意到，於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣963.9百萬元中，首次公開發售所得款項淨額的未動用金額約為人民幣562.9百萬元(相當於約615.7百萬港元)，將用於投資科技及擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類。因此，於二零二四年六月三十日，經扣除尚未動用的首次公開發售所得款項後，可用作一般流動資金的現金及現金等價物約為人民幣401.0百萬元。假設借款人在二零二六年十二月三十一日前悉數提取該貸款的最高本金額人民幣900.0百萬元，並考慮到於二零二四年十月三十一日的未償還本金額約人民幣871.9百萬元，貴集團可用作一般流動資金的現金及現金等價物不會受到重大影響。吾等自二零二二年年報及二零二三年年報及二零二四年中期報告中注意到，貴集團一直自其業務營運中產生正數現金流淨額，於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月分別約為人民幣109.0百萬元、人民幣215.4百萬元及人民幣75.2百萬元。此外，根據吾等審閱管理層編製的截至二零二五年十二月三十一日止年度現金流預測，吾等注意到，貴集團預期將於截至二零二五年十二月三十一日止年度維持業務營運的正數現金流淨額。基於上述情況，吾等認為貸款重續不會對貴集團的業務營運造成重大財務負擔。

就該貸款資金的其他用途，根據管理層所示，貴集團一般以商業銀行或財務機構短期存款來管理其閒置資金，以年利率介乎約1.9%至3.2%產生利息收入。誠如二零二三年年報及二零二四年中期報告所披露，貴集團於二零二三財政年度及二零二四年上半年分別錄得銀行利息收入約人民幣40.1百萬元及人民幣5.2百萬元。根據補充協議，貸款人將自二零二五年一月一日起按年利率5.5%收取利息，按照最高本金人民幣900.0百萬元計算，貴集團預期將賺取最多約人民幣49.5百萬元的年度利息收入。基於上述情況，吾等認為，與使用閒置資金的其他方式相比，該貸款安排將讓貴集團賺取更高的利息收入。經管理層確認，於二零二四年十月三十一日，借款人並無拖欠償還該貸款利息。

該貸款安排為 貴集團及中駿集團帶來共同利益

根據吾等審閱 貴公司的招股章程，吾等注意到 貴集團與中駿集團有長期穩定合作關係。貴集團自二零零三年開始為中駿集團開發的物業提供住宅物業管理服務。隨著中駿集團開始開發商業物業，貴集團於二零零九年將其服務範圍擴展至提供商業物業管理及營運服務。

根據二零二三年年報及二零二四年中期報告，中駿集團為貴集團於二零二三財政年度及二零二四年上半年的最大客戶，來自中駿集團及中駿集團的合營企業或聯營公司的收入於二零二三財政年度及二零二四年上半年分別達到約人民幣166.0百萬元及人民幣38.5百萬元，分別佔貴集團總收入約13.3%及6.2%。據管理層表示，雖然自二零二一年起，貴集團已將分散其收入來源至獨立第三方，但於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，由中駿集團、其合營企業及聯營公司開發的物業所佔貴集團收入比例約分別為97.7%及97.1%。此外，於二零二四年六月三十日，貴集團已簽約但尚未交付的商業物業及住宅物業的建築面積分別約為2.9百萬平方米及12.3百萬平方米，其中約100%及99.3%由中駿集團、其合營企業或聯營公司開發。

吾等注意到，中國人民銀行（「中國人民銀行」）及國家金融監管總局已發布多項政策，包括但不限於(i)降低現有個人住房貸款的利率以購買首套住房；(ii)將購買第二套住房的個人住房貸款首付款降至15%；及(iii)降低貸款市場報價利率，其可能有利於中國的房地產市場以及中駿集團的房地產開發業務，並導致貴集團對中駿集團的服務需求增加。基於上述情況，吾等同意董事的意見，認為該貸款項下的額外中短期資金將讓中駿集團得以加快其物業建築及交付進度，當中駿集團開發的物業項目交付後，預期貴集團的在管總建築面積有所增加，從而對貴集團的長遠發展有利。

抵押資產的相關價值

根據吾等對戴德梁行有限公司所編製使用收益法的抵押資產的房地產部分的物業估值報告的審閱，抵押資產的房地產部分的評估市值於二零二四年九月三十日約為人民幣20億元。吾等已與管理層討論並了解，經考慮房地產部分的評估市值及股權部分的調整價值，抵押資產的價值約為人民幣18億元，相當於該貸款最高本金額人民幣900.0百萬元約2.0倍。根據補充協議的條款，倘借款人拖欠償還任何到期應付款項，貸款人有權行使其權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項須用於償還該逾期款項。經管理層確認，所有抵押資產均以第一順位抵押予貸款人以取得該貸款。鑑於抵押資產的價值足以完全覆蓋該

貸款的最高本金額及該貸款期限內的各期應計利息，吾等認為 貴集團應能在借款人未能償還該貸款及應計利息的情況下全數收回該貸款本金及應計利息。

該貸款的可收回性

誠如中駿控股日期為二零二三年十月四日的公告所披露，中駿控股在二零二三年違約若干貸款。吾等已與管理層討論，並了解到由於受中國房地產市場持續低迷，導致自二零二二年起物業銷售下滑的影響，中駿集團可用於即將到期債務的資金有限，因而面臨流動性問題。為了刺激需求並支持中國房地產市場復甦發展，相關中央及地方政府部門在二零二四年推出了一系列利好政策，為市場築底反彈帶來更好的環境。受惠於中國政府的刺激及支持政策，於二零二四年上半年，中駿集團的收入由二零二三年上半年的約人民幣9,481.9百萬元大幅增加161.7%至約人民幣24,816.5百萬元，主要歸因於已確認物業銷售面積及平均售價增加。中駿集團亦已實施流動資金管理措施以減輕其流動資金壓力。根據中駿控股日期為二零二四年十一月二十八日的公告（「**債務重組公告**」），吾等注意到中駿集團一直在與其債權人進行建設性接洽，以達成一致重組其若干境外債務（「**建議重組**」），且中駿集團計劃在二零二五年十月三十一日之前完成建議重組，而中駿控股與其境外債權人原則上同意中駿集團的大部分境外債務將於建議重組生效日期後延長4至8年，即於該貸款到期後，使中駿集團可集中履行該貸款的還款責任。鑑於(i)中國房地產市場有潛在復甦；(ii)中駿集團一直積極推進建議重組，以實現長期可持續的資本結構並解決其流動性問題；(iii)該貸款於最後實際可行日期前的應計利息已由借款人悉數支付；(iv)誠如管理層所建議，本集團將通過保持定期溝通密切監察中駿集團的財務狀況及境外債務重組進展；(v)抵押資產的調整價值約為人民幣18億元，相當於該貸款最高本金額人民幣900百萬元的約2.0倍；及(vi)倘借款人因市場狀況惡化而面臨建議重組失敗及／或嚴重流動性危機，並拖欠償還補充協議項下任何到期應付款項，貸款人有權變現抵押資產的價值以償還逾期款項，避免本公司及其股東蒙受損失，吾等認為貸款人將能夠在該貸款到期時收回本金及應計利息。

根據吾等審閱債務重組公告及與管理層討論，吾等了解到，根據建議重組的現有條款，(i)建議重組主要涉及中駿集團的若干境外債務；及(ii)管理層並不知悉在該貸款違約的情況下本公司出售抵押資產有任何限制。管理層進一步告知，所有抵押資產均已第一順位抵押予貸款人以取得該貸款，因此貸款人將對抵押資產擁有第一順位的索償並可強制執行其權利。

考慮到(i)該貸款產生的預期利息收入高於閒置資金的其他用途；(ii)該貸款安排不會對貴集團的整體財務狀況及短期流動資金需求造成重大財務負擔；(iii)貴集團與中駿集團維持長期業務關係，以及預期可自中駿集團及時交付所開發的物業項目中獲利；(iv)借款人的還款將由抵押資產充分擔保，且貸款人將對抵押資產擁有第一順位的索償並可強制執行其權利；及(v)上文所述貸款人將能夠在該貸款到期時收回本金及應計利息，吾等認為訂立補充協議符合貴公司及股東的整體利益。

4. 補充協議的主要條款

根據補充協議，訂約方已同意修訂及補充貸款協議的若干條款。請參閱董事會函件「重續該貸款」一節，以了解有關以下各項的詳情(i)貸款協議原先條款與補充協議項下擬進行的條款修訂之比較；及(ii)抵押資產的組成。補充協議的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十一月十九日

訂約方：(i) 貸款人；及
(ii) 借款人。

本金額：不多於人民幣900.0百萬元，已由貸款人根據貸款協議向借款人墊付

利率：自二零二五年一月一日起，年利率將調整為5.5%，按實際提取金額計算應計利息。於二零二五年一月一日之前，年利率將根據貸款協議維持在7.0%。

年利率5.5%乃貸款人與借款人經參考以下各項後公平磋商而釐定：(i)由中國人民銀行不時發佈的五年期貸款市場報價利率3.6%；及(ii)中駿集團以已落成物業作抵押的現有銀行貸款的年利率介乎3.1%至5.9%。

到期日：貸款的到期日將由二零二四年十二月三十一日延長兩年至二零二六年十二月三十一日。

還款：借款人須於每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日償還於有關日期的所有應計利息，並須於其期限結束時(即二零二六年十二月三十一日)悉數償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有未付本金額及所有未償還應計利息(如有)。

違約利息：倘借款人未能償還貸款協議項下任何到期應付款項，除該款項外，借款人亦須支付相當於該貸款(經補充協議所修訂及補充)利率50%的違約利息。

抵押品：該貸款(經補充協議所修訂及補充)以位於中國的四項商業物業，包括購物商場、長租公寓、零售店舖及停車位，總建築面積約為315,697平方米，及於各抵押附屬公司的100%股權(除莆田駿耀房地產開發有限公司僅90.25%的股權外)作擔保。

經貸款人同意，借款人可自行銷售抵押資產或委託貸款人(包括貸款人指定第三方或貸款人任何關聯公司)進行銷售。上述抵押資產銷售後的回款可用於歸還未償還本金及應計利息；或者在借款人提供其他抵押資產並維持貸款價值比率不高於55%的前提下，由借款人調用。

倘借款人拖欠償還貸款協議(經補充協議所修訂及補充)項下任何到期應付款項，貸款人有權行使權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項須用於償還逾期款項。

此外，廈門中駿(為中駿控股的間接全資附屬公司)將繼續向貸款人提供公司擔保，作為該貸款(經補充協議所修訂及補充)的擔保。於到期時，貸款人有權通知借款人或作為公司擔保人的廈門中駿償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有應計本金及利息。借款人為廈門中駿的間接全資附屬公司。

抵押資產中的房地產部份於二零二四年九月三十日的評估市值合共為約人民幣20億元，有關市值乃由獨立合資格估值師戴德梁行有限公司使用收益法進行估值。貸款人有權釐定各抵押資產的變現優先次序及金額。

先決條件： 補充協議及其項下擬進行交易須待聯交所及獨立股東於股東特別大會上批准後方告生效。

除根據補充協議作出的修訂外，貸款協議的所有重要條款及條件仍全面生效。

4.1 利率及年期

誠如董事會函件所披露，該貸款經調整年利率5.5%乃貸款人與借款人經參考(其中包括)以下各項後公平磋商而釐定：(i)由中國人民銀行不時發佈的五年期貸款市場報價利率(「**貸款市場報價利率**」)3.6%；及(ii)中駿集團以已落成物業作抵押的現有銀行貸款(「**可資比較貸款**」)的年利率介乎3.1%至5.9%。

吾等已與管理層討論並瞭解到，可資比較貸款乃由管理層根據以下甄選準則選定：(i)貸款貨幣以人民幣計值；(ii)貸款的貸款人為中國的商業銀行；(iii)貸款於補充協議日期尚未償還；及(iv)貸款由中駿集團以持有的已落成物業(例如位於中國的購物商場、寫字樓及長租公寓)為抵押品抵押。經考慮(i)可資比較貸款乃與獨立的中國商業銀行訂立，就中駿集團於中國取得貸款的一般市場條款及條件而言具代表性，而可資比較貸款的條款一般由商業銀行決定，其將周詳考慮借款人的信貸記錄、背景及違約風險等因素後釐定，並施加適當的規定以確保借款人還款及盡量減少商業銀行面對的風險；及(ii)可資比較貸款的抵押品為已落成物業(例如位於中國的購物商場、寫字樓及長租公寓)，其風險通常低於在建物業，且性質與抵押資產相似，吾等認為可資比較貸款適合評估該貸款的公平性及合理性。

獨立財務顧問函件

作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等已取得並審閱可資比較貸款全面清單，當中概述可資比較貸款的主要條款，例如貸款人身份、利率、年期及到期日。以下載列可資比較貸款主要條款的概要：

貸款人	貨幣	本金金額 (人民幣 百萬元)	期限 (年)	年利率	已抵押資產	還款條款
商業銀行A	人民幣	430.0	15.0	3.7% (附註1)	已落成物業	每半年還款一次
商業銀行A	人民幣	65.0	10.0	4.4% (附註1)	已落成物業	每半年還款一次
商業銀行A	人民幣	280.0	13.0	3.1% (附註1)	已落成物業	每半年還款一次
商業銀行B	人民幣	250.0	5.0	4.7% (附註1)	已落成物業 及應收租金	每半年還款一次
商業銀行C	人民幣	165.0	12.0	4.5% (附註1)	已落成物業	每季還款一次
商業銀行D	人民幣	500.0	13.0	4.7% (附註1)	已落成物業 及應收租金	每季還款一次
商業銀行D	人民幣	220.0	13.0	5.9% (附註2)	已落成物業 及應收租金	每季還款一次
商業銀行E	人民幣	5.0	6.0	5.3% (附註2)	已落成物業 及應收租金	每半年還款一次

獨立財務顧問函件

貸款人	貨幣	本金金額 (人民幣 百萬元)	期限 (年)	年利率	已抵押資產	還款條款
商業銀行F	人民幣	75.0	12.0	3.4% (附註1)	已落成物業 及應收租 金	每季還款一 次
商業銀行F	人民幣	510.0	15.0	3.8% (附註1)	已落成物業、 股權及應 收租金	每季還款一 次
銀團	人民幣	115.6	4.0	5.0% (附註1)	已落成物業、 股權及應 收租金	每半年還款 一次
銀團	人民幣	124.4	4.0	5.0% (附註1)	已落成物業、 股權及應 收租金	每半年還款 一次
		平均值	10.2	4.4% (附註3)		
		中位數	12.0	4.6%		

附註：

- 該等貸款採用浮動利率，參考中國人民銀行設定的貸款市場報價利率，並根據相關貸款協議中規定的利率溢價／折讓進行調整。因此，上表所示的利率乃根據中國人民銀行於各貸款利率調整日前公佈的最新適用貸款市場報價利率(二零二四年一月為4.2%、二零二四年二月至六月為3.95%、二零二四年七月至九月為3.85%及二零二四年十月為3.60%)計算。
- 該利率為固定利率。
- 該平均年利率是通過簡易平均法計算。

根據吾等的審閱，吾等注意到，於二零二四年九月三十日，12項可資比較貸款的未償還本金額約人民幣0.5百萬元至人民幣456.8百萬元及未償還本金總額約人民幣1,886.4百萬元。儘管可資比較貸款的未償還本金額少於該貸款的本金額人民幣900.0百萬元，但鑑於(i)可資比較貸款的性質相似(以人民幣計值及主要涉及抵押已落成物業作抵押品)及與獨立的中國大型商業銀行訂立；(ii)誠如管理層所告知，抵押資產的股權部份包括四間直接持有各已落成物業的物業項目公司，將上述物業項目公司的股權納入抵押資產作為該貸款的額外保障，相較於僅抵押已落成物業的所有權更具保障。因此，吾等認為，抵押資產與可資比較貸款的抵押資產性質相似；及(iii)除兩項固定利率的貸款外，其他可資比較貸款均為浮動利率，並將按每季、每半年或每年調整，因此可資比較貸款的利率已考慮或將進一步下調以反映中國人民銀行最近公佈的減息政策，吾等認為可資比較貸款可接受作為評估該貸款的主要條款(包括期限、利率、抵押資產及還款條款)的參考。鑑於(i)只有三項可資比較貸款的期限不長於五年且與該貸款相似；及(ii)該貸款延長的兩年期短於可資比較貸款年期的低端，吾等認為，為產生充足且有意義的樣本數量以供比較，將期限較長的可資比較貸款包括在內實屬合理。

可資比較貸款的年利率介乎3.1%至5.9%，年利率簡易平均數及年利率中位數分別約為4.4%及4.6%。吾等亦已瀏覽中國人民銀行的官方網站，並取得現行貸款基準利率及中國人民銀行設定的貸款市場報價利率。上述可資比較貸款其中兩項的固定年利率分別為約5.3%及5.9%，而其餘可資比較貸款的浮動利率根據中國人民銀行設定的貸款市場報價利率向上或向下調整。只有一筆可資比較貸款的利率高於該貸款的經調整利率，其期限為13年，遠長於該貸款的延長年期。因此，該貸款的經調整年利率釐定為5.5%，(i)較可資比較貸款的年利率簡易平均數約4.4%及年利率中位數約4.6%分別高出約110個基點及90個基點；(ii)較目前中國人民銀行所訂的貸款基準年利率(就年期一至五年而言)4.75%高出75個基點；及(iii)較貸款市場報價利率(就年期五年或以上而言)3.6%¹高出190個基點。

¹ 基於二零二四年十一月二十日於中國人民銀行網站上公布的貸款市場報價利率。
(<http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/3876551/5511481/index.html>)

此外，根據吾等對可資比較貸款全面清單的審閱，吾等注意到可資比較貸款的年期介乎4至15年，年期簡易平均數及中位數分別約為10.2年及12.0年。該貸款的年期延長期限為兩年，較可資比較貸款的低位短。誠如管理層所告知，已落成物業通常可產生穩定租金收入及淨現金流入，惟視乎位置而定，故商業銀行願意就已落成物業按揭貸款授予較一般物業建築或開發貸款長的貸款年期。因此，吾等認為，與獨立商業銀行授予的簡易平均年期10.2年的可資比較貸款的年期相比，以借款人已落成物業為抵押的該貸款年期對貸款人更為有利。

作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等以抽樣方式由可資比較貸款全面清單中取得三套貸款協議及資產抵押協議（「**協議樣本**」），將協議樣本條款與可資比較貸款全面清單進行核對，並無發現協議樣本與可資比較貸款全面清單所載主要條款之間存在任何不一致。

此外，吾等亦已對於聯交所主板上市且主要業務涉及中國物業開發的公司於補充協議日期前12個月內有關向或由其各自的關連人士提供或接收以人民幣計值的貸款的交易公告進行市場研究。鑑於在補充協議日期前12個月內合資格的關連交易數量有限，因此吾等決定將審查期延長至24個月（「**審查期**」），以產生有意義的樣本數量進行比較。根據吾等於聯交所網站進行的調查，吾等已識別出符合上述選擇準則的五項交易的詳盡清單（「**可資比較交易**」）。儘管可資比較交易的貸款未償還本金額少於該貸款的本金額人民幣900.0百萬元，但鑑於(i)可資比較交易的貸款性質相似（以人民幣計值，並由中國的物業開發商作為借款人或貸款人）；及(ii)可資比較交易亦構成聯交所主板上市公司之關連交易，吾等認為可資比較貸款可接受作為評估該貸款期限及利率的參考。經計及(i)用於篩選可資比較交易的24個月期間已得出合理樣本數量；及(ii)由於中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率（五年期或以上）由審查期初的4.30%逐步下降至補充協議日期的3.60%，於審查期中國利率的過往下跌趨勢設定了更嚴格的比較標準，吾等認為，可資比較交易

獨立財務顧問函件

為吾等評估經調整利率及貸款期限的充足、公平提供具代表性的樣本。
下表載列可資比較交易的概要：

公告日期	貸款人	借款人	本金金額	期限 (年)	年利率	抵押資產
2024/9/30	新城悅服務集團有限公司 (1755.HK) (「新城悅服務」)	新城控股集團股份有限公司(新城發展控股有限公司 (1030.HK)的附屬公司) (附註2)	人民幣 120.0百萬元	3	(i)中國人民銀行發佈於提款日適用的超過一年(含一年)但少於五年的貸款市場報價利率；與(ii)固定貸款年利率6.05%的較高者(即6.05%)	物業
2024/7/23	雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319.HK)	鄭州雅宏房地產開發有限公司(雅居樂集團控股有限公司(3383.HK)的間接全資附屬公司) (附註2)	人民幣 51.7百萬元	0.4	3.45%	物業
2023/11/22	滙豐銀行(中國)有限公司上海分行	希慎(上海)房地產有限公司(希慎興業有限公司 (14.HK)的間接全資附屬公司) (附註2)	人民幣 200百萬元	2	一年期人民幣貸款市場報價利率與息差0.45%的總和 (即3.55%) (附註1)	不適用
2023/9/26	汕頭中海物業服務有限公司(中海物業集團有限公司 (2669.HK)的全資附屬公司)	中海宏洋地產汕頭投資有限公司(中國海外宏洋集團有限公司(81.HK)的全資附屬公司) (附註2)	約人民幣 75.0百萬元	3	4.75%	不適用
2023/3/10	深國際前海置業(深圳)有限公司(深圳控股有限公司(604.HK)的間接非全資附屬公司)	深國際前海投資管理(深圳)有限公司(深圳國際控股有限公司 (152.HK)的間接全資附屬公司) (附註3)	人民幣 310百萬元	1	3.5%	不適用
		平均值	1.9	4.3% (附註4)		
		中位數	2.0	3.6%		

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 年利率3.55%乃按中國人民銀行所發佈最新一年期貸款市場報價利率3.1%與息差0.45%的總和計算得出。
2. 該公司的主要業務與在中國的物業發展及投資有關。
3. 該公司的主要業務與投資管理有關。
4. 平均利率按簡易平均法計算。

根據以上所述，吾等注意到(i)可資比較交易的年利率介乎3.45%至6.05%，簡易平均年利率約為4.3%，年利率中位數約為3.6%；及(ii)可資比較交易的期限介乎0.4年至3年，簡易平均期限及期限中位數分別約為1.9年及2.0年。該貸款的經調整年利率為5.5%，處於該範圍內，並高於可資比較交易利率的簡易平均利率及利率中位數。該貸款的延長期限為兩年，處於可資比較交易的範圍內，且高於簡易平均期限及與期限中位數相同。特別是，吾等認為由新城悅服務提供的貸款(「**新城悅服務貸款**」)更具比較意義，乃由於此貸款的條款(即期限為3年並附有抵押資產)與該貸款的條款相似。儘管新城悅服務貸款的利率為6.05%，高於該貸款的利率5.50%，吾等注意到新城悅服務貸款乃於二零二四年九月訂立，較當時的五年期或以上貸款市場報價利率3.85%溢價220個基點，而貸款市場報價利率隨後於二零二四年十月下調0.25%，該貸款的利率5.50%仍較截至最後實際可行日期的五年期或以上貸款市場報價利率3.60%溢價190個基點。鑑於該貸款的年期為2年，較新城悅服務貸款的年期(即3年)短，且該貸款的隱含貸款價值比率約為50%(即該貸款的本金額人民幣900.0百萬元除以抵押資產的經調整價值約人民幣18億元(詳情請參閱下文「4.2抵押品」分節))較新城悅服務貸款不超過60%的貸款價值比率更為有利(詳情請參閱新城悅服務日期為二零二四年十一月二十二日的通函)，吾等認為該貸款的經修訂利率5.50%實屬合理。鑑於上文所述，吾等認為，上述討論的該貸款經調整利率及期限一般不遜於可資比較交易。

4.2 抵押品

根據補充協議，該貸款以抵押資產作抵押品，倘借款人拖欠償還貸款協議(經補充協議所修訂及補充)項下任何到期應付款項，貸款人有權行使權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項須用於償還逾期款項。貸款人有權釐定各抵押資產的變現優先次序及金額。誠如管理層所告知，抵押資產包括四個已落成物業，大部份目前由 貴集團管理。因此， 貴集團熟悉抵押資產的房地產部份的狀況及業務前景。

根據戴德梁行有限公司(「估值師」)編製的抵押資產的房地產部份的物業估值報告(「估值報告」)，於二零二四年九月三十日，抵押資產的房地產部份採用收益法進行估值的評估市值約為人民幣20億元(「估值」)。為評估估值的公平性及合理性，吾等已(i)取得並審閱估值師的相關資格及經驗；(ii)審閱估值報告並與估值師討論進行估值時所採用的估值方法；及(iii)取得並審閱計算結果，並與估值師討論，以了解達成估值所採用的基準及假設。根據以上所述，吾等認為估值所採用的估值方法屬合適及估值結果屬合理。吾等已與管理層討論並了解，經計及房地產部分的評估市值及股權部分的調整價值後，於二零二四年九月三十日抵押資產的價值約為人民幣18億元，即約為該貸款最高金額人民幣900.0百萬元之2.0倍。根據吾等向管理層的查詢並對估值報告的審閱，吾等了解到，抵押資產項下的四個已落成物業均已取得相關的不動產權證，使貸款人在借款人未能償還該貸款時能夠將該等已落成物業的產權轉讓予其他方；且管理層告知吾等，抵押資產的物業產權押記登記通常應在補充協議生效時或不久後完成。然而，管理層進一步告知吾等，由於需要額外的行政程序，預計由莆田駿耀房地產開發有限公司(「莆田駿耀」)持有的已落成物業(「莆田物業」)的押記登記可能不會在補充協議生效不久後完成。因此，為謹慎起見，在評估約人民幣18億元的抵押資產經調整價值以便與該貸款本金額進行比較時，吾等將以下金額合計：(i)莆田駿耀股權部分的調整價值(假設莆田物業的抵押登記可能不會在補充協議生效後立即完成，且貸款人於該貸款違約時只能執行轉讓莆田駿耀的股權而非莆田物業的產權)；及(ii)其他三個已

落成物業的估值(假設該等物業的押記登記會在補充協議生效後不久完成，且貸款人於違約時可執行該等物業的產權轉讓)。根據管理層提供的莆田駿耀最新管理賬目，吾等注意到莆田駿耀的流動負債淨額為約人民幣2億元，因此，莆田駿耀的股權部分調整價值及其他三個已落成物業的房地產部分評估市值僅約為人民幣18億元，低於抵押資產的房地產部分評估市值約人民幣20億元。

4.3 還款

根據補充協議，借款人須於每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日償還於有關日期的所有應計利息，並須於其期限結束時(即二零二六年十二月三十一日)悉數償還該貸款(經補充協議所修訂及補充)的所有未付本金額及所有未償還應計利息(如有)。根據吾等對可資比較貸款的還款時間表的審閱，吾等注意到，本金額的還款條款將根據貸款年限及到期日而有所不同。然而，值得注意的是，可資比較貸款通常採用遞增還款結構，即借款人只需於首次提取後的首年內主要償還應計利息，而還款額將於整個貸款期限內逐步遞增。根據可資比較貸款的還款條款，吾等注意到，借款人須於可資比較貸款的首個周年末償還本金額的約1.0%至8.6%。鑑於該貸款的年期延長期限為兩年，短於可資比較貸款的期限，並考慮到於可資比較貸款的首個周年需主要償還應計利息，吾等認為於該貸款到期日全額償還未償還的本金額在商業上實屬合理。

整體意見

誠如上文「3.訂立補充協議的理由及裨益」一節所述，吾等認為，貸款安排將使 貴集團能夠於未來兩年賺取年利率5.5%的利息收入，超過 貴集團閒置資金的其他用途(即商業銀行的短期存款)所產生的財務回報。就與該貸款相關的潛在信貸風險而言，借款人的還款將由抵押資產充分擔保。從商業發展角度，該貸款將為中駿集團提供額外的中短期資金，以加快其建築及交付物業的過程，從而

對 貴集團有利，原因為已訂約但尚未交付的總建築面積的較高比例乃來自中駿集團或其合營企業及聯營公司開發的物業。

鑒於上述情況，特別是(i)上文所述該補充協議的理由及裨益；(ii)貸款重續不會對 貴集團的整體財務狀況及短期流動資金需求構成重大財務負擔；(iii)該貸款的主要條款一般符合或優於可資比較貸款及可資比較交易；及(iv)吾等對可資比較貸款及可資比較交易的全面清單的審閱及吾等對中國人民銀行公佈的貸款基準利率及貸款市場報價利率進行的獨立工作，吾等認為補充協議的條款屬正常商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

5. 補充協議的財務影響

5.1 盈利

貴集團將有權於該貸款年期延長期限內按年利率5.5%賺取利息收入。假設借款人悉數提取該貸款的本金額人民幣900.0百萬元，貴集團預計將於每十二個月期間確認利息收入約人民幣49.5百萬元，此將對 貴集團的未來盈利產生正面影響。

5.2 資產淨值

由於該貸款將記錄為應收貸款，同時 貴集團的現金及現金等價物將減少相同金額，預計該貸款的墊款將不會對 貴集團的資產淨值產生任何重大影響。

股東務請注意，上述分析僅為說明用途，並不代表 貴集團於墊付該貸款後的財務狀況，而且由於其假設性質，並不提供任何保證或說明任何事件將於未來發生，未必反映 貴公司於墊付該貸款後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)補充協議條款及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)雖然訂立補充協議並非於貴集團的一般及日常業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准補充協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

二零二四年十二月十三日

梁柱桐先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為邁時資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業積逾13年經驗。

1. 債務

於二零二四年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，本集團的綜合租賃負債為人民幣5,305,000元。

除上文所述者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中一般貿易應付款項及應計費用外，於二零二四年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何(i)債務證券(不論已發行及未償還、已授權或以其他方式設立但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由本公司或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或承兌信貸或租購承擔，不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借貸或債務；(iii)其他已確認租賃負債、未償還按揭或押記；或(iv)其他或然負債或擔保。於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的債務狀況及或然負債自二零二四年十月三十一日起有任何重大不利變動。

2. 營運資金充足性

經考慮本集團可用財務資源(包括內部產生的資金)後，董事認為，本集團可用營運資金足以滿足其目前需求(即自本通函日期起計至少未來十二個月的需求)。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認函。

3. 財務及貿易前景

本集團為一家以物業管理服務為主導的服務提供商，業務遍佈海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的業務包括下列主要業務分部，即(i)商業物業管理及運營服務；及(ii)住宅物業管理服務。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收益約人民幣622.5百萬元及母公司擁有人應佔溢利約人民幣80.4百萬元。展望未來，儘管當前市場環境充滿挑戰及不確定性，本集團將通過加強服務的基本質素及專注於可持續運營，保持企業發展的穩定向上趨勢。在政府利好政策及中國經濟逐步復甦的情況下，本集團將根據商業邏輯管理其項目，並識別符合消費者需求且與項目定位一致的商業內容。本集團基於擁有龐大的已簽約物業管理組合及全面的項目運營能力，對其未來發展持審慎樂觀態度。

商業物業管理及運營服務

於二零二四年上半年，本集團商業物業管理及運營服務分部的綜合收益達到約人民幣221.8百萬元，同比增長約10.9%。透過專注於收益提升措施，如優化不同業務領域的品牌組合及推廣租戶招募，預期購物商場的銷售額及訪客數量將達到新高，使未來商業物業管理分部的財務表現穩步增長。

住宅物業管理服務

於二零二四年上半年，本集團住宅物業管理服務的綜合收益達到約人民幣 400.7百萬元，同比減少約4.7%。中國中央政府已推出一系列房地產刺激政策以穩定市場，因此，本集團相信中駿集團開發物業的按時交付有望得到保證，當本集團受聘提供物業管理服務時，其將可提升本集團總在管建築面積及基本物業管理服務的收益。此外，本集團將繼續積極發展針對業主及客戶的多元化增值服務及美居服務，以分散業務風險及拓展收益來源。

1. 董事責任

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於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

根據本公司備存的登記冊，於最後實際可行日期，董事及本公司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(i)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的權益或淡倉(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或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所指的本公司登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3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或淡倉如下：

本公司

董事姓名	權益性質	持有或擁有 權益的股份／ 相關股份數目 (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%
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於雅陽持有的75,452,716股股份中擁有權益。
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於溢星持有的20,120,724股股份中擁有權益。
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於金藝持有的50,301,811股股份中擁有權益。

本公司相聯法團

董事姓名	相聯 法團名稱	權益性質	持有或擁有	於最後實際
			權益的股份／ 相關股份數目 (附註1)	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%

附註：

1. 字母「L」指董事於中駿控股的股份、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，概無其他董事或本公司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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關係文其被當作或視為擁有的權益或淡倉)，而其須記入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或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任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

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

5. 董事於合約或資產的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零二三年十二月三十一日(即本集團編製最新刊發經審核財務報表的日期)起概無董事於本集團任何成員公司(i)已收購或出售；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。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本公司或其任何附屬公司有尚未了結的或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非在本集團日常業務過程中訂立的合約)：

1. 貸款協議；
2. 中駿資產控股有限公司(「賣方」)(中駿控股的全資附屬公司)與高思企業有限公司(「買方」)(本公司的全資附屬公司)所訂立日期為二零二三年十一月六日的協議，內容有關(i)買方收購及賣方出售巨時發展有限公司(中駿控股的全資附屬公司)的全部已發行股本；及(ii)將北京駿輝房地產開發有限公司(「駿輝房地產」)(中駿控股的全資附屬公司)的若干應收款項轉讓予貸款人，代價約為人民幣1,090百萬元；
3. 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停車位及公共區域租賃總協議，據此，本集團向中駿控股及其聯繫人租賃中駿控股及其聯繫人擁有並由本集團管理位於商業物業的若干停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，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的年度上限分別為人民幣12.1百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣13.4百萬元；
4. 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停車場銷售服務總協議，據此，本集團同意就中駿控股及其聯繫人的未售停車位提供營銷及銷售服務，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，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的年度上限分別為人民幣15.0百萬元、人民幣18.0百萬元及人民幣21.0百萬元；
5. 本公司與本公司的最終控股股東黃朝陽先生(「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股東於本公司在二零二四年一月二十五日召開的股東特別大會上通過普通決議案批准有關協議當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止，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的年度上限分別為人民幣45.6百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣58.9百萬元；

6. 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股東於本公司在二零二四年一月二十五日召開的股東特別大會上通過普通決議案批准有關協議當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止，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的年度上限分別為人民幣133.9百萬元、人民幣137.9百萬元及人民幣132.2百萬元；及

7. 補充協議。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議或陳述的專家的資格：

名稱	資格
邁時資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無持有本公司或本集團任何其他成員公司的股權，或有權(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的證券；
- (b) 自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，並按本通函所載形式及涵義載入其函件或其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家之函件及建議均於截至本通函日期作出，以供載入本通函。

9. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無重大不利變動。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處及主要營業地點位於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。本公司在香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。
- (b) 本公司的公司秘書為關光祖先生。關先生亦為本公司的財務總監。彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的香港證券過戶及登記處是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。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以本通函的英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起計至少14日內(包括首尾兩日)刊登於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.sce-icm.com>)：

- (a) 補充協議；及
- (b) 本附錄「8.專家資格及同意書」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」)謹訂於二零二四年十二月三十一日(星期二)下午三時正假座香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-5912室召開股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)作為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認由上海中駿商業管理有限公司作為貸款人與上海中駿置業有限公司作為借款人就不多於人民幣900.0百萬元的貸款所訂立日期為二零二四年十一月十九日的補充協議(「補充協議」)(其註有「A」字樣的副本已於股東特別大會上提呈，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，以及其條款和其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(或倘簽署加蓋鋼印的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司簽署一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於或有關補充協議內擬進行的事項及其項下擬進行的交易以及其實施的一切有關行動或事宜(包括加蓋鋼印)。」

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，二零二四年十二月十三日

股東特別大會通告

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. 如屬聯名登記股份持有人，其中任何一位聯名持有人均有權親身或委派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，或由行政人員或其以書面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(即二零二四年十二月二十九日(星期日)下午三時正前(香港時間))交回，方為有效。
4. 本公司將不會暫停辦理股份登記，以釐定股東符合出席大會並於會上投票的資格。儘管如此，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十二月三十日(星期一)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)。
5. 交回代表委任表格後，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，該代表委任表格將被視作撤銷。
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. 本通告內所述時間及日期均指香港時間及日期。
8. 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。