

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

**重大及關連交易  
向關連人士貸款**

**貸款協議**

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墊付本金額最多為人民幣900.0百萬元的貸款。

**上市規則涵義**

於本公告日期，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。由於貸款協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，貸款協議及其項下擬進行交易構成本公司的重大及關連交易。因此，貸款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、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，由於貸款金額超過根據第14.07(1)條所界定之資產比率8%，本公司須於提供貸款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條訂明有關貸款資料之公告。

## 一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就貸款協議及其項下擬進行交易向獨立股東發表意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就貸款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。

本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)貸款協議及其項下擬進行交易。載有(其中包括)(i)貸款協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就貸款協議及其項下擬進行交易的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就貸款協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二二年十二月十二日或之前寄發予股東。

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墊付本金額最多為人民幣900.0百萬元之貸款。貸款協議的主要條款載列如下。

### 貸款協議

- 日期： 二零二二年十一月二十四日
- 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
- 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。  
年利率7.0%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最優惠利率；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4.2%至6.0%。
- 年期： 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。

**先決條件：**

該貸款於滿足以下先決條件後可供提取：

- (1) 貸款協議及其項下擬進行交易已獲聯交所及獨立股東於股東特別大會上批准；
- (2) 貸款人及借款人完成與該貸款有關的所有必要批准、登記、交付、保險及其他法律手續；
- (3) 借款人應貸款人要求提供用於提取及償還該貸款的銀行賬戶詳情；
- (4) 借款人並無違反貸款協議的任何條款及條件，亦無發生任何事件而可能有損貸款協議訂明貸款人的有關債權安全；及
- (5) 並無任何適用法律及法規且並無任何部門禁止或限制貸款人向借款人墊付該貸款。

**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（即二零二四年十二月三十一日）悉數償還該貸款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利率50%的違約利息。

**擔保：**

該貸款以抵押資產作擔保。根據貸款協議，借款人（或相關抵押人）有權在取得貸款人事先同意下，為還款目的出售抵押資產或為其自用（條件為已向貸款人抵押替代資產，而抵押資產不時的總值須不少於當時該貸款未償還本金額除以55%的貸款價值比率）。

55%的貸款價值比率乃由貸款人與借款人經公平磋商而釐定，且與中駿集團與中國多間銀行訂立以已落成物業為抵押品的其他貸款協議的條款相似。

倘借款人拖欠償還貸款協議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。

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1,850.0百萬元。

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，作為該貸款的擔保。

目的： 用於補充流動資金。

### 訂立貸款協議的理由及裨益

本集團與中駿集團已建立穩定的長期業務關係。於二零二二年，本地及全球資本市場出現波動，中國利率持續下跌。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，透過訂立貸款協議，本集團可利用其閒置現金產生額外收入，潛在回報高於銀行存款或投資產品等其他可用選擇。該貸款項下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，有利於本集團當交付相關物業後為其提供物業管理服務的長遠發展。

董事認為，該貸款的條款與中駿集團以已落成物業為抵押品的現有銀行貸款可資比較或更佳，現有貸款(i)期限較長，介乎三至十五年；(ii)年利率較低，介乎4.2%至6.0%；及(iii)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。考慮到上述中駿集團的可資比較現有銀行貸款後，董事認為該貸款的年利率7.0%乃按一般商業條款訂立或更佳，屬公平合理，且符合市場慣例，並對本集團有利。

董事亦透過審閱借款人及中駿集團的財務報表及管理賬目評估借款人的還款能力。根據中駿控股截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告，中駿集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核收入及公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣37,737.4百萬元及人民幣3,070.0百萬元。根據中駿控股截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告，於二零二二年六月三十日，中駿集團的公司擁有人應佔未經審核淨資產金額約為人民幣21,799.7百萬元。此外，經審閱中駿控股公佈的財務資料，董事於本公告日期並不知悉中駿集團(包括借款人)的營運及財務狀況出現嚴重削弱其履行貸款協議項下還款責任的能力的任何重大不利變動。基於上述各項，董事認為借款人於本公告日期的信譽良好。此外，除廈門中駿提供的公司擔保外，該貸款亦由經評估市值超過該貸款本金金額兩倍的抵押資產作擔保，故董事認為借款人未能悉數償還該貸款的風險較低。

該貸款將以本集團內部資源撥付，並不會以股份全球發售所得款項撥付。本公司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，並定期向本公司高級管理層報告，而高級管理層將及時採取相應行動，以確保提供該貸款後，本公司有足夠營運資金支持其營運。

經考慮(a)誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露，於二零二二年六月三十日，本集團現金狀況強健，現金及現金等價物約為人民幣2,927.7百萬元；(b)誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露，於二零二二年六月三十日，本集團並無產生任何借款或因借款而抵押其物業及設備；(c)本集團於提供該貸款後未來十二個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(d)除廈門中駿提供的公司擔保外，該貸款由經評估市值超過該貸款本金金額兩倍的抵押資產作擔保；及(e)本公司為確保營運資金充足而將採取的上述措施，董事認為，本公司於提供該貸款後的未來十二個月擁有充足營運資金。

基於上述理由，董事(不包括獨立非執行董事，其將於取得獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，貸款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或更佳，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

## 有關該貸款訂約方的資料

### 貸款方及本集團

貸款方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、經營購物商場、寫字樓及長租公寓業務。

### 上市規則涵義

於本公告日期，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。由於貸款協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，貸款協議及其項下擬進行交易構成本公司的重大及關連交易。因此，貸款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，由於貸款金額超過根據第14.07(1)條所界定之資產比率8%，本公司須於提供貸款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條訂明有關貸款資料之公告。

### 一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就貸款協議及其項下擬進行交易向獨立股東發表意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就貸款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。

本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)貸款協議及其項下擬進行交易。股東特別大會上將以按股數投票方式進行投票。截至本公告日期，中駿控股的間接全資附屬公司樂景環球有限公司持有1,248,490,946股股份，相當於本公司全部已發行股本約60.17%。因此，樂景環球有限公司、其緊密聯繫人，以及於貸款協議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貸款協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上述披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於貸款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。

載有(其中包括)(i)貸款協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就貸款協議及其項下擬進行交易的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就貸款協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二二年十二月十二日或之前寄發予股東。

## 釋義

「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，包括位於中國的五項商業物業，如購物商場、寫字樓、零售店舖及停車位，總建築面積約為207,480平方米，由中駿集團根據貸款協議即將抵押予貸款人作為該貸款的擔保
「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
「中駿集團」	指	中駿控股及其附屬公司，惟不包括本集團
「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	本公司為（其中包括）考慮及酌情批准貸款協議及其項下擬進行交易而召開及舉行的股東特別大會（或其任何續會）
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生）組成的獨立董事委員會，以就貸款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	將獲本公司委任的獨立財務顧問，以就貸款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貸款協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東
「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
「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，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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

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，二零二二年十一月二十四日

於本公告刊發日期，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博士、王永平先生及彭漢忠先生。