

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。



**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**

**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**

本公司將於二零二二年十二月三十日（星期五）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37至38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（即二零二二年十二月二十八日（星期三）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。

#### 股東特別大會的預防措施

為保障股東健康與安全及預防新型冠狀病毒於股東特別大會傳播，股東特別大會將採取以下預防措施：

1. 每位出席者必須量度體溫；
2. 每位出席者必須作健康申報；
3. 每位出席者必須佩戴外科口罩；
4. 於會場須有社交距離；及
5. 將不會派發茶點或飲料，或公司禮物或禮券。

有關上述預防措施之進一步詳情，請參閱本通函第2頁。任何（其中包括）違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士將不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委託股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二二年十二月十二日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	ii
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	1
股東特別大會的預防措施 .....	2
貸款協議 .....	3
訂立貸款協議的理由及裨益 .....	5
貸款協議的財務影響 .....	8
有關該貸款訂約方的資料 .....	9
上市規則涵義 .....	9
股東特別大會 .....	10
推薦建議 .....	10
其他資料 .....	10
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>11</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>13</b>
<b>附錄一 — 財務資料 .....</b>	<b>31</b>
<b>附錄二 — 一般資料 .....</b>	<b>32</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>37</b>

## 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：

「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	中駿集團的已落成物業，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
「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	本公司將於二零二二年十二月三十日(星期五)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)，召開大會(及其任何續會)的通告載於本通函第37至38頁

## 釋 義

「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	邁時資本有限公司，為根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月九日，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
「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
「貸款價值比率」	指	貸款價值比率，乃按貸款金額除以為有關貸款提供的抵押品的價值計算

## 釋 義

「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
「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

非執行董事：

黃攸權先生

中國總部及主要營業地點：

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：

丁祖昱博士

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：

**重大及關連交易**  
**向關連人士貸款**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日有關貸款協議及其項下擬進行交易的公告，其構成上市規則第14章項下的重大交易及上市規則第14A章項下的關連交易。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關貸款協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)根據上市規則須載於本通函的其他資料。

### 股東特別大會的預防措施

鑒於2019冠狀病毒(「**2019冠狀病毒**」)所產生之持續風險，於股東特別大會上，本公司將採取下列預防措施以保障可能親身出席股東特別大會的股東之健康及安全：

1. 於股東特別大會會場入口處，將對每位與會者進行強制體溫檢測。體溫超過攝氏37.4度或衛生署不時發佈的體溫參考點或表現出類似流感症狀的任何人士均將可能被拒絕進入股東特別大會會場，並被要求離開股東特別大會會場；
2. 將要求每位與會者聲明彼緊接股東特別大會之前二十一天內的外遊記錄(如有)；及彼須接受香港政府規定的任何檢疫要求(如有)。有該等記錄及／或須接受任何規定檢疫的任何人士均將被拒絕進入會場，並被要求離開股東特別大會會場；
3. 每位與會者將被要求於股東特別大會會場及股東特別大會期間全程佩戴外科口罩。請注意，股東特別大會會場將不提供外科口罩，與會者應自帶並佩戴口罩；
4. 每位與會者將被要求於股東特別大會會場及股東特別大會期間全程與其他與會者保持適當距離就座；及
5. 股東特別大會上將不會為與會者提供食物、飲料或派發公司禮物或禮券。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他與會者的健康及安全。

由於香港的2019冠狀病毒疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會的安排。股東應查閱本公司網站([www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

## 董事會函件

於股東特別大會前由受委代表投票：本公司絕非有意減低股東行使權利及投票的機會，而是意識到有迫切需要保護股東免受2019冠狀病毒疫情的潛在風險。為保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表於股東特別大會上行使其投票權，而非親身出席股東特別大會。股東毋需親身出席亦可行使其投票權。

提交填妥之代表委任表格之期限為股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前，即二零二二年十二月二十八日(星期三)下午三時正(香港時間)或之前。代表委任表格按其上印列之指示填妥後，須於限期當日或之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，方為有效。

非登記股東委任代表：透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份之非登記股東，應直接向其銀行、經紀或託管人(視乎情況而定)查詢，以協助彼等委任代表。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司之證券登記處香港中央證券登記有限公司，其詳情如下：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓  
網址：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)  
電話：2862 8555  
傳真：2865 0990

### 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。

## 董事會函件

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，於最後實際可行日期為年利率4.3%；及(ii)中駿集團以已落成物業作抵押的15項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。

上述條件概無獲豁免。於最後實際可行日期，概無達成有關條件。

**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，並均為第一押記，於現時，抵押資產於二零二二年十月三十一日的估計市值約為人民幣1,850.0百萬元，有關估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評估，依據抵押資產的現有租約的收入，並經適當考慮抵押資產的續租時收取的租金潛力，資本化該等租金收入為市值。基於於二零二二年十月三十一日的估計市值，貸款價值比率於最後實際可行日期約為48.6%。

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付本金額除以55%的最高貸款價值比率)。

55%的最高貸款價值比率乃由貸款人與借款人經公平磋商而釐定，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，且鑑於房地產市場波動，為於該貸款期限內的抵押資產市值提供波動空間。

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有關逾期款項。

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

## 董事會函件

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。

董事已在參考中駿集團與中國商業銀行訂立的15項現有銀行貸款(均以已落成物業作抵押)的條款後，對該貸款的條款進行磋商。於選擇貸款以供參考時，由於董事相信已落成物業的風險通常低於在建物業的風險，故董事重視只包括涉及以已落成物業作抵押的銀行貸款。因此，該等15項現有銀行貸款為中駿集團與中國商業銀行訂立的現有銀行貸款(均要求抵押已落成物業作抵押品)的全面清單。該等現有銀行貸款在年期、利率、最高貸款價值比率及違約利率等方面提供一系列有用的主要條款，以供董事在釐定該貸款的適當條款時進行參考。董事認為，參考該等銀行貸款乃屬適當，原因為銀行貸款的條款通常由銀行經周詳考慮借款人的信貸紀錄、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銀行面對的風險。董事認為，倘該貸款的條款與金融機構的嚴格標準一致或更高，本公司及其股東的利益將可得到足夠保障。

董事認為，該貸款的條款與中駿集團的15項現有銀行貸款的條款於以下各方面屬可資比較或更佳：(i)兩年期限較短，而15項現有銀行貸款三至15年的期限較長；(ii)年利率7.0%較高，而15項現有銀行貸款年利率為4.2%至6.0%；(iii)以中駿集團擁有的已落成物業作出的擔保相若，而非以興建中物業作擔保；(iv)要求將最高貸款價值比率維持於55%，屬於被施加45%至55%的有關要求的現有四項銀行貸款的最高貸款價值比率範圍之內；(v)要求在未能償還的情況下支付該貸款利率50%的違約利息，於該15項現有銀行貸款的違約利息範圍30%至50%內處於較高位；及(vi)要求按季支付利息，此乃15項現有銀行貸款的慣常利息支付條款，通常要求按月或按季支付利息。就償還本金而言，董事注意到，有三項現有銀行貸款的期限相對較短，期限為三年至三年半，要求於到期前定期償還本金額約2%至2.5%，並於到期時償還本金額約85%至90%的剩餘部分。鑑於在比較下，該等短期貸款只需於到期時償還大部分本金額，並考慮到該貸款期限甚至更短，只有兩年，為盡量減少行政成本及程序，董事認為，於該貸款到期日悉數償還本金額的安排屬公平合理。

經比較該貸款的條款與上述中駿集團的可資比較現有銀行貸款後，董事認為條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且符合市場慣例，並對本集團有利。

## 董事會函件

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，董事於最後實際可行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。借款人為投資控股公司，其收入主要來自買賣建築材料。根據借款人截至二零二二年十月三十一日止十個月的未經審核管理賬目，借款人的資產淨值約為人民幣2,406.9百萬元，其資產主要包括對其附屬公司約人民幣107億元的投資成本。除應付中駿控股的附屬公司的款項(並無具體償還條款)約人民幣85億元外，借款人於二零二二年十月三十一日並無重大未償還債務或有息借款。基於借款人截至二零二二年十月三十一日止十個月的未經審核綜合管理賬目，借款人及其附屬公司擁有現金及現金等價物約人民幣98億元。注意到借款人對附屬公司有大量投資，該些投資預計將產生股息收入，而借款人及其附屬公司擁有充足的現金及現金等價物，且並無其他債務或借款的其他即時責任，基於上述各項，董事認為，借款人於最後實際可行日期的信譽良好，信貸風險及違約風險偏低。此外，除中駿控股的間接全資附屬公司廈門中駿(為一間投資控股公司)提供的公司擔保外，鑑於該貸款亦由經評估市值超過該貸款本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。董事亦透過審閱廈門中駿及其附屬公司的財務報表評估廈門中駿的還款能力，顯示於二零二二年六月三十日，廈門中駿及其附屬公司的(i)現金及現金等價物約為人民幣13,244.7百萬元；(ii)流動資產淨值約為人民幣24,438.8百萬元；及(iii)資產淨值約為人民幣40,579.8百萬元，以及中誠信國際信用評級有限責任公司於二零二二年六月所公佈廈門中駿及其境內公司債券的信貸評級屬AA+級，上述各項顯示廈門中駿於最後實際可行日期的還款能力良好，信貸風險及違約風險偏低。

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，

## 董事會函件

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或更佳條款達致，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

於為批准貸款協議及其項下擬進行的交易而舉行的董事會會議上，同為中駿控股董事的黃倫先生及黃攸權先生已就相關董事會決議案放棄投票。除黃倫先生及黃攸權先生外，概無董事於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益並因此須就相關董事會決議案放棄投票。

### 貸款協議的財務影響

#### 收益

本集團將有權於該貸款期限內按7.0%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63.0百萬元，此將對本集團的未來收益產生正面影響。

#### 資產及負債

預期貸款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數量。

## 有關該貸款訂約方的資料

### 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、經營購物商場、寫字樓及長租公寓業務。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，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，由於該貸款金額超過根據上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%，本公司須於提供該貸款後在合理可行情況下盡快遵守上市規則第13.13條項下之一般披露責任，發出載有上市規則第13.15條訂明有關該貸款資料之公告。

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1,248,490,946股股份，相當於本公司全部已發行股本約60.17%。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。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。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司將於二零二二年十二月三十日(星期五)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37至38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(即二零二二年十二月二十八日(星期三)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，訂立貸款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)按正常商業條款或更佳條款進行，而貸款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，以批准貸款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，以就貸款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11至12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13至30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

二零二二年十二月十二日



**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：

**重大及關連交易  
向關連人士貸款**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函(「**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，以就貸款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)貸款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，儘管訂立貸款協議並非於本公司一般及日常業務過程中進行，貸款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)按正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)符合本集團及股東整體利益。

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，以批准貸款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

二零二二年十二月十二日

## 獨立財務顧問函件

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，當中載列其就貸款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  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

### 重大及關連交易 向關連人士貸款

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，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提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二二年十二月十二日的通函（「**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（「**該公告**」）。誠如該公告所載述，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墊付本金額不多於人民幣900.0百萬元的貸款。

#### 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 貴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。

## 獨立財務顧問函件

此外，由於該貸款金額超過根據上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%，貴公司須於提供該貸款後在合理可行情況下盡快遵守上市規則第13.13條項下之一般披露責任，發出載有上市規則第13.15條訂明有關該貸款資料之公告。

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)貸款協議及其項下擬進行交易。截至最後實際可行日期，中駿控股的間接全資附屬公司樂景環球有限公司持有1,248,490,946股股份，相當於貴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。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。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就貸款協議之條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款、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貸款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提供獨立意見。除就貸款協議及其項下擬進行交易獲委聘為獨立財務顧問外，貴公司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委任應付予吾等之一般專業費用外，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)貸款協議；(ii) 貴公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程(「招股章程」)；(iii) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年報」)；及(iv) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二二年中期報告」)。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

就貸款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。

貴集團為管理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。截至二零二二年六月三十日，貴集團擁有(i)龐大的合約物業管理組合，覆蓋中國18個省份、直轄市及自治區的61個城市；及(ii)264個簽約項目及156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48.6百萬平方米(「平方米」)，總在管建築面積約為24.0百萬平方米。

下表載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)及二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)，以及截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)及二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自招股章程、二零二一年年報及二零二二年中期報告：

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	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	805,284	1,230,050	578,959	604,623
— 物業管理服務	417,892	601,087	283,351	379,779
— 增值服務	193,501	342,464	151,505	199,808
— 商業營運服務	193,891	286,499	144,103	25,036
毛利	356,577	580,869	285,679	251,756
年／期內溢利	162,510	286,129	154,165	137,145

貴集團的物業管理服務分部指基本商業及住宅物業管理服務，主要包括向業主、租戶、業主委員會或物業開發商提供的清潔、安保、園藝及維修保養服務、租戶協助、營銷及推廣服務。貴集團的增值服務分部包括(i)提供非業主增值服務包括預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及維修保養服務，交付前檢驗服務以及針對於預售期後仍未售出的停車位提供停車場銷售服務；(ii)提供社區增值服務主要包括家政及清潔服務、住宅物業代理服務、美居服務以及停車場管理、會所營運及公共區

域管理增值服務；及(iii)其他增值服務主要包括商業物業開業後提供的租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域的管理服務。貴集團的商業營運服務分部指開業前管理服務，為商業物業開業前向物業開發商提供的市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務。

誠如上表所示，貴集團於二零二一財政年度的收益約為人民幣1,230.1百萬元，較二零二零財政年度增加約52.7%。受益於在管建築面積(包括商業及住宅物業)由二零二零年十二月三十一日約16.2百萬平方米增至二零二一年十二月三十一日約22.4百萬平方米，貴集團該業務分部的收益由二零二零財政年度約人民幣417.9百萬元增至二零二一財政年度約人民幣601.1百萬元。貴集團來自增值服務分部的收益由二零二零財政年度約人民幣193.5百萬元增至二零二一財政年度約人民幣342.5百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)在管建築面積增加及二零二一財政年度營運受新冠疫情的影響較二零二零財政年度減輕；(ii)獲提供預售管理服務的住宅物業數量由二零二零財政年度的102個項目增至二零二一財政年度的113個項目；及(iii) 貴集團提供的增值服務類型有所增加。貴集團來自商業營運服務分部的收益由二零二零財政年度約人民幣193.9百萬元增至二零二一財政年度約人民幣286.5百萬元，乃由於 貴集團提供開業前管理服務的購物商場數量由二零二零財政年度的22個增至二零二一財政年度的30個。

貴集團於二零二一財政年度錄得年內溢利約人民幣286.1百萬元，較二零二零財政年度所錄得年內溢利約人民幣162.5百萬元增加約76.1%。貴集團於二零二一財政年度的年內溢利增長乃主要由於以下各項所致：(i)受益於在管建築面積增加、擴展業務的規模經濟效應以及在二零二一財政年度推出新增值服務，貴集團於二零二一財政年度的毛利增加約人民幣224.3百萬元至約人民幣580.9百萬元；及(ii)部分被於二零二一財政年度行政費用增加約人民幣83.2百萬元至約人民幣218.5百萬元所抵銷，此乃由於擴展業務及 貴公司於二零二一年七月首次公開發售(「首次公開發售」)所產生一次性發行股份費用所致。

貴集團於二零二二年上半年的總收益約為人民幣604.6百萬元，較二零二一年上半年約人民幣579.0百萬元增加約4.4%。收益增加乃主要由於以下各項所致：(i)二零二二年上半年來自物業管理服務分部的收益增加約人民幣96.4百萬元至約人民幣379.8百萬元，乃由於 貴集團的在管建築面積由二零二一年六月三十日約18.6百萬平方米增至二零二二年六月三十日約24.0百萬平方米所致；(ii)二零二二年上半年來自增值服務分部收益增加約人民幣48.3百萬元至約人民幣

## 獨立財務顧問函件

199.8百萬元，乃主要由於提供交付前檢驗服務的住宅物業數目由二零二一年上半年的15個增加至二零二二年上半年的23個，以及提供停車場銷售服務所錄得的收益有所增加；及(iii)部分被二零二二年上半年商業營運服務分部的收益減少約人民幣119.1百萬元至約人民幣25.0百萬元所抵銷，主要由於中駿集團自二零二二年起暫停買地，貴集團提供開業前管理服務的購物商場數目由二零二一年上半年的24個大幅減少至二零二二年上半年的7個所致。

貴集團於二零二二年上半年錄得期內溢利約人民幣137.1百萬元，較二零二一年上半年所錄得期內溢利約人民幣154.2百萬元減少約11.0%。貴集團於二零二二年上半年的期內溢利減少乃主要由於以下各項所致：(i) 貴集團於二零二二年上半年的毛利減少約人民幣33.9百萬元至約人民幣251.8百萬元，乃主要由於提供毛利率較高的商業物業開業前管理服務所錄得收益大幅減少；及部分被(ii)於二零二二年上半年的其他收入及收益增加約人民幣8.5百萬元至約人民幣12.8百萬元所抵銷，乃主要由於在二零二一年七月完成首次公開發售後錄得所得款項淨額約2,037.5百萬港元，導致現金及現金等價物結餘有所增加，令銀行利息收入大幅增加；及(iii)二零二二年上半年行政開支減少約人民幣4.5百萬元至約人民幣77.7百萬元所抵銷，乃主要由於並無錄得首次公開發售的一次性股份發行費用，惟部分被二零二二年上半年擴展業務及匯兌損失的影響所抵銷。

於

於十二月三十一日 二零二二年  
二零二零年 二零二一年 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)

非流動資產	26,129	60,306	54,863
流動資產	1,091,529	2,998,428	3,077,529
<b>資產總值</b>	<b>1,117,658</b>	<b>3,058,734</b>	<b>3,132,392</b>
非流動負債	290	8,440	2,936
流動負債	579,684	607,794	625,484
<b>負債總額</b>	<b>579,974</b>	<b>616,234</b>	<b>628,420</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>511,845</b>	<b>2,390,634</b>	<b>2,452,045</b>
<b>資產淨值</b>	<b>537,684</b>	<b>2,442,500</b>	<b>2,503,972</b>

貴集團於二零二一年十二月三十一日的資產總值約為人民幣3,058.7百萬元，主要包括(i)物業及設備約為人民幣45.0百萬元；(ii)應收賬款約人民幣71.8百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣2,899.6百萬元。貴集團於二零二二年六月

三十日的資產總值約為人民幣3,132.4百萬元，主要包括(i)物業及設備約人民幣34.9百萬元；(ii)應收賬款約人民幣120.7百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣2,927.7百萬元。

貴集團於二零二一年十二月三十一日的負債總額約為人民幣616.2百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣76.8百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣253.7百萬元；及(iii)合約負債約人民幣192.4百萬元。貴集團於二零二二年六月三十日的負債總額約為人民幣628.4百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣77.5百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣329.5百萬元；及(iii)合約負債約人民幣160.2百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，資產總值較二零二零年十二月三十一日增加約人民幣1,941.1百萬元至約人民幣3,058.7百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣2,395.7百萬元，乃由於二零二一年七月首次公開發售所得款項淨額約人民幣1,695.8百萬元(相當於約2,037.5百萬港元)；及(ii)部分被應收關連方款項減少約人民幣487.4百萬元所抵銷。於二零二一年十二月三十一日，負債總額較二零二零年十二月三十一日增加約人民幣36.3百萬元至約人民幣616.2百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣57.7百萬元，主要由於自租戶、住戶及分包商收取的訂金及應計員工薪金、工資及花紅有所增加；(ii)合約負債增加約人民幣83.8百萬元，主要由於客戶對貴集團的商業物業管理及營運服務以及住宅物業管理服務的需求增加；及(iii)部分被應付關連方款項減少約人民幣109.8百萬元所抵銷。

於二零二二年六月三十日，資產總值較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣73.7百萬元至約人民幣3,132.4百萬元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣48.9百萬元，主要由於擴展業務所致；及(ii)現金及現金等價物增加約人民幣28.1百萬元，主要由於經營活動產生現金流入淨額所致。於二零二二年六月三十日，負債總額較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣12.2百萬元至約人民幣628.4百萬元，主要由於以下各項所致：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣75.8百萬元，主要由於未付二零二一財政年度的末期股息約人民幣88.6百萬元；部分被(ii)合約負債減少約人民幣32.3百萬元所抵銷，主要由於二零二一財政年度推行用以吸引住戶預付更多物業管理費的宣傳活動並沒有於二零二二年上半年推行；及(iii)應付關連方款項減少約人民幣33.4百萬元所抵銷。

貴集團的流動比率由二零二零年十二月三十一日約1.9倍增至二零二一年十二月三十一日約4.9倍，乃主要由於二零二一財政年度首次公開發售所得款項淨額導致於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物有所增加。於二零二二年六月三十日，貴集團的流動比率仍然穩定在約4.9倍。於二零二零年

十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團並無產生任何貸款。因此，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團的負債比率(按有息貸款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、經營購物商場、寫字樓及長租公寓業務。

## 3. 訂立貸款協議的理由及裨益

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。於二零二二年，本地及全球資本市場出現波動，中國利率持續下跌。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，透過訂立貸款協議，貴集團可利用其閒置資金產生額外收入，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，有利於貴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。

### 貴集團的財務資源及其他資金用途

根據吾等審閱二零二二年中期報告，吾等注意到，於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣2,927.7百萬元中，首次公開發售所得款項淨額的未動用金額約為人民幣1,645.9百萬元(相當於約1,924.6百萬港元)，其中約人民幣1,524.0百萬元(相當於約1,782.0百萬港元)指定用於招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所述的特定計劃。因此，於二零二二年六月三十日，可用作一般流動資金的現金及現金等價物約為人民幣1,403.7百萬元。假設借款人在二零二二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，並考慮到二零二一財政年度的股息付款約人民幣88.6百萬元，貴集團可用作一般流動資金的現金及現金等價物將減少至約人民幣415.1百萬元。吾等自招股章程、二零二一年年報及二零二二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，於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月分別約為人民幣302.0百萬元、人民幣462.5百萬元及人民幣54.7百萬元。此外，根據吾等審閱管理層編製的截至

## 獨立財務顧問函件

二零二三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二零二三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，而貴集團的流動資金在扣除該貸款的最高本金額後，將足以應付貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的業務營運。基於上述情況，吾等認為向借款人墊付該貸款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，以年利率約2.0%產生利息收入。管理層亦考慮將貴集團的閒置資金投資於中低度風險理財產品，其年利率一般介乎2.6%至4.7%。誠如二零二一年年報及二零二二年中期報告所披露，貴集團於二零二一財政年度及二零二二年上半年分別錄得銀行利息收入約人民幣1.5百萬元及人民幣10.1百萬元。根據貸款協議，貸款人將按年利率7.0%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63.0百萬元之年度利息收入。基於上述情況，吾等認為，與使用閒置資金之其他方式相比，該貸款安排將讓貴集團賺取更高的利息收入。

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。根據招股章程，於二零二零年十二月三十一日，所有已簽約但尚未納入貴集團管理的商業物業均由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發，而已簽約但尚未納入貴集團管理的住宅物業數量中，94.5%由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發。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預期將不少於85.0%。據管理層所示，於二零二二年六月三十日，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3.4百萬平方米(不包括建築面積約1.1百萬平方米的商業物業，貴集團僅受委託為該等物業提供運營諮詢服務，但不提供任何基本的商業物業管理服務)及20.2百萬平方米，其中約97.7%及99.2%由中駿集團、其合營企業或聯營公司開發。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。

#### 借款人的還款能力

誠如董事會函件所披露，董事已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。根據中駿控股二零二一財政年度年報，中駿集團於二零二一財政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。根據中駿控股二零二二年上半年的中期報告，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，董事於最後實際可行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。

為評估與該貸款相關的交易對手風險及違約風險，特別是借款人在貸款協議下的還款責任，吾等已向管理層查詢借款人的財務狀況。根據管理層所提供借款人於截至二零二二年十月三十一日止十個月的未經審核管理賬目，吾等注意到，借款人的資產淨值約為人民幣2,406.9百萬元，其資產主要包括對其附屬公司的投資成本。除應付中駿控股的附屬公司的款項外，吾等並不知悉借款人於二零二二年十月三十一日有任何重大未償還債項或有息借款。據管理層所示，借款人為一間投資控股公司，其收益主要來自建築材料貿易。

基於上述借款人的業務性質，吾等進一步評估作為借款人中間控股公司的廈門中駿(連同其附屬公司統稱「廈門中駿集團」)的還款能力，廈門中駿同意向貸款人提供公司擔保作為該貸款的擔保。吾等於中駿控股的二零二二年中期報告中注意到，廈門中駿已分別於二零一九年八月、二零二零年七月及二零二零年十月發行三批境內公司債券，均在深圳證券交易所上市(「廈門中駿境內債券」)。作為吾等盡職調查工作其中一環，吾等已於深圳證券交易所網站獨立檢索廈門中駿於二零二二年八月發佈的《廈門中駿集團有限公司公司債券半年度報告(2022年)》(「二零二二年債券半年報」)，其中包括廈門中駿的公司資料、廈門中駿及其境內公司債券的信用評級，以及未經審核綜合財務資料。根據吾等審閱二零二二年債券半年報，於二零二二年六月三十日，廈門中駿集團有(i)現金及現金等價物約人民幣

13,244.7百萬元；(ii)流動資產淨值約人民幣24,438.8百萬元；及(iii)資產淨值約人民幣40,579.8百萬元。吾等注意到，該貸款的最高本金額人民幣900.0百萬元分別僅佔廈門中駿集團上述現金及現金等價物及資產淨值約6.8%及2.2%。

此外，吾等自中誠信國際信用評級有限責任公司（「中誠信國際」）在深圳證券交易所網站發佈的廈門中駿境內債券的跟蹤評級報告中注意到，於二零二二年六月，廈門中駿及廈門中駿境內債券均獲評為AA+信貸評級，即中誠信國際信用評級列表的第二高評級。反映廈門中駿具有較強的還款能力，違約風險偏低。根據吾等的公開檢索及對二零二二年債券半年報審閱結果，吾等並無發現廈門中駿的信用評級自二零二二年六月以來有任何其後變動或調整。

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；及(iv)上文所述借款人及廈門中駿的財務狀況及還款能力，吾等認為訂立貸款協議符合貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 貸款協議的主要條款

貸款協議的主要條款載列如下：

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。

## 獨立財務顧問函件

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(「中國人民銀行」)不時發佈的五年期貸款最優惠利率(「貸款最優惠利率」)，於最後實際可行日期為年利率4.3%；及(ii)中駿集團以已落成物業作抵押的15項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。

上述條件概無獲豁免。於最後實際可行日期，概無達成有關條件。

**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)。

## 獨立財務顧問函件

**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，並均為第一押記，於現時，抵押資產於二零二二年十月三十一日的估計市值約為人民幣1,850.0百萬元，有關估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評估，依據抵押資產的現有租約的收入，並經適當考慮抵押資產的續租時收取的租金潛力，資本化該等租金收入為市值。基於於二零二二年十月三十一日的估計市值，貸款價值比率於最後實際可行日期約為48.6%。

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付本金額除以55%的最高貸款價值比率)。

55%的最高貸款價值比率乃由貸款人與借款人經公平磋商而釐定，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，且鑑於房地產市場波動，為於該貸款期限內的抵押資產市值提供波動空間。

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有關逾期款項。

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。

#### 4.1 利率及年期

誠如董事會函件所披露，該貸款年利率7.0%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(「可資比較貸款」)年利率介乎4.2%至6.0%。

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)貸款於貸款協議日期尚未償還；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、零售店舖及停車位)為抵押品抵押。經考慮(i)可資比較貸款乃與中國獨立商業銀行訂立，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、零售店舖及停車位)，其風險通常低於在建物業的風險，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。

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。根據吾等的審閱，吾等注意到，於二零二二年六月三十日，15項可資比較貸款的未償還本金額約人民幣4.7百萬元至人民幣497.8百萬元及未償還本金總額約人民幣2,685.3百萬元。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，但鑑於可資比較貸款的性質相似(涉及抵押已落成物業作抵押品)及與大型獨立商業銀行訂立，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(包括利率、期限、最高貸款價值比率、還款期限及違約利息)的參考。鑑於還款期限與該貸款相似的可資比較貸款數目有限，吾等認為，為產生充足且有意義的樣本數量以供比較，將還款期限較長的可資比較貸款包括在內實屬合理。此外，由於可資比較貸款乃與10間獨立商業銀行訂立，故吾等認為可資比較貸款的主要條款乃經考慮中駿集團的信貸評級、還款能力及潛在違約風險後按正常商業條款釐定。

可資比較貸款的年利率介乎4.2%至6.0%，年利率平均數及中位數分別約為5.2%及5.4%。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最優惠利率。上述可資比較貸款其中三項的固定年利率介乎約4.5%至5.9%，而其餘可資比較貸款的浮動利率根據貸款基準利率或中國人民銀行設定的貸款最優惠利率向上或向下調整。因此，該貸款的年利率釐定為7.0%，(i)較可資比較貸款利率的高位6.0%高出100個基點；(ii)較目前貸款基準年利率(就年期一至五年而言)4.75%高出225個基點；及(iii)較貸款最優惠利率(就年期五年或以上而言)4.3%<sup>1</sup>高出270個基點。

鑒於廈門中駿亦將向貸款人提供公司擔保作為該貸款的抵押，吾等進一步將該貸款的利率與廈門中駿的借款成本進行比較。根據吾等對中駿控股就二零二二年上半年的中期報告審閱，吾等注意到廈門中駿已分別於二零一九年八月、二零二零年七月及二零二零年十月發行三批境內公司債券，於二零二二年六月三十日的未償還本金總額為人民幣4,000.0百萬元。全部三批境內公司債券並無擔保，固定年利率介乎5.5%至6.5%，年期為四至五年。吾等注意到由抵押資產擔保且為期兩年的該貸款利率高於廈門中駿發行的無擔保境內公司債券利率。

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三至15年，年期平均數及中位數分別約為10.3年及12.0年。可資比較貸款的到期日為二零二二年九月二十六日至二零三六年九月二十一日。該貸款的年期為兩年，較可資比較貸款的低位短。誠如管理層所告知，已落成的商業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，故商業銀行願意就商業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最少三年年期且平均年期10年以上的可資比較貸款的年期相比，以借款人已落成商業物業為抵押的該貸款年期對借款人更為有利。

作為吾等工作的一部分，吾等以抽樣方式自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。

<sup>1</sup> 基於二零二二年十一月二十一日於中國人民銀行網站上公布的貸款最優惠利率。  
(<http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/3876551/4716444/index.html>)

## 4.2 抵押

根據貸款協議，該貸款以抵押資產作擔保，借款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%的最高貸款價值比率)。根據吾等對可資比較貸款清單的審閱，吾等注意到，11項可資比較貸款並未指明借款人於整個貸款年期內須維持的最高貸款價值比率。因此，僅有四項可資比較貸款訂明最高貸款價值比率介乎45%至55%，最高貸款價值比率的平均數及中位數分別約為51.3%及52.5%。儘管貸款協議的最高貸款價值比率略高於可資比較貸款的最高貸款價值比率的平均數及中位數，惟屬於可資比較貸款的最高貸款價值比率範圍之內。此外，吾等注意到，抵押資產於二零二二年十月三十一日的估值約為人民幣1,850.0百萬元，與該貸款的最高金額人民幣900.0百萬元相比，隱含的初始貸款價值比率約為48.6%，且低於可資比較貸款的最高貸款價值比率的平均數及中位數。誠如管理層所告知，抵押資產包括五個商業物業項目，全部項目均已完成，目前由 貴集團管理。因此， 貴集團熟悉抵押資產的狀況及業務前景。

### 抵押資產的估值

根據物業估值師編製的抵押資產的物業估值報告(「估值報告」)，於二零二二年十月三十一日，抵押資產採用收益法進行估值的評估價值約為人民幣1,850.0百萬元(「估值」)。為評估估值的公平性及合理性，吾等已(i)取得並審閱物業估值師的相關資格及經驗；(ii)審閱估值報告並與物業估值師討論進行估值時所採用的估值方法；(iii)取得並審閱計算結果，並與物業估值師討論，以了解達成估值所採用的基準及假設。基於以上所述，吾等認為估值所採用的估值方法合適及估值結果合理。

## 4.3 還款及違約利息

根據貸款協議，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)。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1.2%至8.9%。鑑於該貸款的期限為兩年，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。

根據貸款協議，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。根據吾等對可資比較貸款的審閱，吾等注意到，借款人除支付貸款利息外，亦須支付相當於貸款利率30%至50%的違約利息。鑑於以上所述，吾等認為該貸款的違約利息一般符合可資比較貸款。

### 整體意見

誠如上文「3.訂立貸款協議的理由及裨益」一節所述，吾等認為，貸款安排將使 貴集團能夠賺取年利率7.0%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或投資於理財產品)所產生的財務回報。就與該貸款相關的潛在信貸風險而言，吾等注意到，於二零二二年六月三十日，該貸款的最高金額分別僅佔廈門中駿集團的現金及現金等價物以及資產淨值約6.8%及2.2%。而且，根據吾等對公共領域可得資料的審閱，吾等並無知悉任何跡象顯示廈門中駿的信貸評級惡化或其流動資金狀況發生重大不利變動。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)上文所述該貸款安排的理由及裨益；(ii)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(iv)吾等對可資比較貸款的全面清單的審閱、吾等對中國人民銀行公佈的貸款基準利率及貸款最優惠利率以及廈門中駿境內債券的利率進行的獨立工作，吾等認為貸款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. 貸款協議的財務影響

### 5.1 盈利

貴集團將有權於該貸款期限內按年利率7.0%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63.0百萬元，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)貸款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)雖然訂立貸款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貸款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

二零二二年十二月十二日

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11年經驗。

## 1. 債務

於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就本負債報表而言的最後實際可行日期，本集團的租賃負債為人民幣5,262,000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，於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還的債務證券或已授權或以其他方式形成但未發行的銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、按揭、質押、租賃負債或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。董事並不知悉本集團的債務狀況及或然負債自二零二二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

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，面對行業間激烈的競爭，各物業管理公司均積極「開源」，發展不同種類的增值服務，以突顯其於市場上對比競爭對手的差異性。本集團深知其重要性，並於近年發展了停車場銷售服務、美居服務及住宅物業代理服務等高毛利率的增值服務。為應對日後發展的需要，本集團預期以「節流」方式，優化其人力資源架構，並加深數字化的應用，節省每年高昂及不必要的勞動成本，進一步提升本集團於市場上的競爭力。

## 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

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

根據本公司備存的登記冊，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(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(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(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，或(iii)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)	3.64%
孫強先生	受控制法團權益 (附註4)	20,120,724 (L)	0.97%
庫衛紅女士	受控制法團權益 (附註5)	50,301,811 (L)	2.42%

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2,075,000,000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的任何權益及淡倉(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及淡倉)，而其須記入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所。

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. 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) 自二零二一年十二月三十一日(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)被收購或出售；(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

除貸款協議外，本集團成員公司並無於緊接最後實際可行日期前兩年內非於本集團日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大的合約。

## 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份，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) 自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期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、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接利益，亦無建議本集團任何成員公司進行有關收購、出售或租賃；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。

## 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二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期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副總監。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

(i)本附錄中「專家資格及同意書」一節所提及獨立財務顧問同意書；及(ii)貸款協議副本，將於聯交所及本公司網站刊登及展示，自本通函日期起為期至少十四日(包括首尾兩日)。



**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)

**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」)謹訂於二零二二年十二月三十日(星期五)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二零二二年十一月二十四日的貸款協議(「貸款協議」)(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(或倘簽立加蓋鋼印的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於或有關貸款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，二零二二年十二月十二日

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

## 股東特別大會通告

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(即二零二二年十二月二十八日(星期三)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二零二二年十二月二十九日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港證券登記處，即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. 本文內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
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博士、王永平先生及彭漢忠先生。