

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
重續向關連人士的貸款

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日有關該貸款的公告、該通函；及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。

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900.0百萬元之貸款，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871.9百萬元尚未償還。

重續該貸款

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，貸款協議的所有重大條款及條件仍全面生效。

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重大及關連交易。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。

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，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東發表意見。邁時資本有限公司已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)補充協議及其項下擬進行交易。載有(其中包括)(i)補充協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充協議及其項下擬進行交易的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就補充協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二四年十二月十日或之前寄發予股東。

完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及先決條件獲達成後，方可作實。因此，貸款重續未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十四日有關該貸款的公告、該通函；及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。

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871.9百萬元尚未償還。

重續該貸款

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，貸款協議的所有重大條款及條件仍全面生效。

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。
- 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。
- 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）。
- 擔保：** 借款人同意提供抵押資產以擔保該貸款（經補充協議所修訂及補充）。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。
- 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。
- 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。

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。

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或投資產品等其他可用選擇。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，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)期限較長，介乎四至十五年；(ii)年利率介乎3.1%至5.9%；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。貸款重續不會對本公司的現金流或流動性產生不利影響。本公司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，以確保訂立補充協議後，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)抵押資產的房地產部份(其經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)抵押資產的權益部份作擔保；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，本公司於訂立補充協議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，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。

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重大及關連交易。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。

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，以就補充協議及其項下擬進行交易向獨立股東發表意見。本公司已委任獨立財務顧問，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。

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)補充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、其緊密聯繫人，以及於補充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補充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。

載有(其中包括)(i)補充協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充協議及其項下擬進行交易的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就補充協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二四年十二月十日或之前寄發予股東。

完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及先決條件獲達成後，方可作實。因此，貸款重續未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

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： <ul style="list-style-type: none">(i) 位於中國的四項商業物業，如購物商場、長租公寓、零售店舖及停車位，總建築面積約為315,697平方米；(ii) 於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)的100%股權；(iii) 於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)的100%股權；(iv) 於泉州市浦西三號置業有限公司(一家為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)的100%股權；及

(v) 於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)的90.25%股權

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
「該通函」	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
「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根據開曼群島法律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)考慮及酌情批准補充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，一間根據香港法例第571章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
「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
「貸款重續」	指	根據補充協議重續該貸款
「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
「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

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，二零二四年十一月十九日

於本公告刊發日期，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，及獨立非執行董事丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生。