

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聯合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聯合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。



CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED

中駿集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)



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)

聯合公告

有關向中駿商管集團
出售目標公司全部已發行股本的
主要交易

有關向中駿集團收購
目標公司全部已發行股本的
主要及關連交易
(涉及更改首次公開發售
所得款項用途)

中駿商管獨立董事委員會的
獨立財務顧問



買賣協議

於二零二三年十一月六日(交易時段後)，賣方(中駿的間接全資附屬公司)與買方(中駿商管的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)買方已同意收購而賣方已同意出售銷售股份，相當於目標公司的全部已發行股本；及(ii)賣方已同意促使駿輝房地產(中駿的全資附屬公司)向中駿商業管理(中駿商管的全資附屬公司)轉讓銷售債務，而買方已同意促使中駿商業管理接納銷售債務轉讓，代價約為人民幣1,090百萬元，代價將部分以中駿商管的內部資源及部分以中駿商管首次公開發售的閒置所得款項撥付。

於成交後，目標集團各成員公司將成為中駿商管的全資附屬公司，其財務業績將於中駿商管集團的綜合財務報表合併入賬，且仍將合併入中駿及其附屬公司的綜合財務報表。

更改中駿商管首次公開發售所得款項用途

誠如自上市以來及截至本聯合公告日期中駿商管刊發的財務報告所披露，所得款項淨額1,018.8百萬港元撥作「戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商」的款項仍未動用。基於本聯合公告「進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途」一段所闡述的理由，中駿商管董事會議決將未動用的所得款項淨額1,018.8百萬港元重新分配，用作支付該交易的代價。

上市規則的涵義

中駿

由於有關該交易的替代規模測試的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，該交易構成中駿的主要交易。

根據上市規則第14.44條，倘(a)倘發行人召開股東大會以批准交易，概無股東須放棄投票；及(b)已向一名股東或一組緊密聯繫股東(合共持有於批准交易的該股東大會上50%以上投票權)取得股東書面批准，則可透過股東書面批准的方式取得買賣協議及其項下擬進行交易的股東批准，以代替舉行股東大會。

中駿已根據上市規則第14.44條就該交易取得中駿股東(持有合共2,120,500,000股中駿股份，相當於中駿全部已發行股本約50.21%，即新昇控股有限公司、東濤投資有限公司及建世投資有限公司(分別持有1,660,040,000股中駿股份、230,230,000股中駿股份及230,230,000股中駿股份))的書面批准，該等公司均由中駿董事會主席、執行董事兼行政總裁黃朝陽先生全資擁有。

據中駿董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無中駿股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於該交易中擁有任何重大權益，因此，倘中駿召開股東大會以批准該交易，概無中駿股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條所允許，中駿將不會就批准該交易召開股東大會。

中駿商管

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第14章，該交易構成中駿商管的主要交易。此外，由於賣方為中駿的全資附屬公司，而中駿為於本聯合公告日期間接持有中駿商管已發行股本約64.52%的控股中駿商管股東，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而該交易構成中駿商管的關連交易。因此，該交易須遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定。

一般事項

中駿

中駿已根據上市規則第14.44條就該交易取得書面批准，因此將不會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該交易的詳情；及(ii)上市規則規定須載入通函的其他資料的通函將於二零二三年十一月二十日或之前寄發。

中駿商管

中駿商管將召開股東特別大會，以供中駿商管獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上就上述建議決議案進行的表決將以投票方式進行。

由全體中駿商管獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向中駿商管獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會對有關買賣協議及其項下擬進行交易的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及中駿商管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二零二三年十一月二十日或之前寄發予中駿商管股東。

就中駿商管董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除樂景環球有限公司(於本聯合公告日期於1,248,490,946股中駿商管股份中擁有權益，相當於中駿商管全部已發行股本約64.52%)外，概無中駿商管股東須就批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於二零二三年十一月六日(交易時段後)，賣方(中駿的間接全資附屬公司)與買方(中駿商管的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)買方已同意收購而賣方已同意出售銷售股份，相當於目標公司的全部已發行股本；及(ii)賣方已同意促使駿輝房地產(中駿的全資附屬公司)向中駿商業管理(中駿商管的全資附屬公司)轉讓銷售債務，而買方已同意促使中駿商業管理接納銷售債務轉讓，代價約為人民幣1,090百萬元，代價將部分以中駿商管的內部資源及部分以中駿商管首次公開發售的閒置所得款項撥付。

於成交後，目標集團各成員公司將成為中駿商管的全資附屬公司，其財務業績將於中駿商管集團的綜合財務報表合併入賬，且仍將合併入中駿及其附屬公司的綜合財務報表。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二三年十一月六日

訂約方

- (a) 中駿資產控股有限公司，作為賣方；及
- (b) 高思企業有限公司，作為買方

標的資產

根據買賣協議，(i)買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)；及(ii)賣方已同意促使泰騰置業結欠駿輝房地產的銷售債務轉讓予中駿商業管理，而買方已同意促使中駿商業管理於成交時接納銷售債務轉讓，金額為人民幣1,223,321,040元。

代價

買賣銷售股份及銷售債務的代價約為人民幣1,090百萬元，其中銷售股份的代價為100美元(以1:7.334的美元兌人民幣匯率計算，相當於人民幣733元)，須於中國境外結算，餘額為銷售債務的代價，須在中國結算。

代價將由買方於成交日期向賣方悉數支付。代價將部分以中駿商管的內部資源及部分以中駿商管首次公開發售的閒置所得款項撥付，理由於下文「進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途」一段中進一步闡述。

釐定代價的基準

代價乃由買方與賣方經參考(i)銷售債務金額；及(ii)獨立估值師於二零二三年九月三十日採用市場比較法對該物業進行的初步估值人民幣1,241百萬元後公平磋商釐定。

先決條件

成交須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成(除非獲買方另行豁免)後，方可作實：

1. 中駿商管已於將予召開的股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的所有交易以及所有其他相關文件取得中駿商管獨立股東的必要批准；及
2. 截至成交日期，賣方根據買賣協議作出的所有聲明、保證或承諾於所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導成分。

第(1)項條件不可豁免。買方可透過向賣方發出書面通知全權酌情豁免第(2)項條件。

倘一項或多項先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)，則買賣協議將告失效，而除非買賣協議另有協定，否則各訂約方將獲解除其於買賣協議項下的義務及責任，惟任何先前違反者除外。

成交

成交將於成交日期落實。

於成交後，目標集團各成員公司將成為中駿商管的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將於中駿商管集團的綜合財務報表合併入賬。儘管目標集團各成員公司將成為中駿的間接非全資附屬公司，並將於成交後繼續於中駿集團的綜合財務報表合併入賬，惟中駿於目標集團的實際權益將由100%減少至約64.52%。

於成交日期，中駿商業管理將受讓銷售債務，並成為泰騰置業銷售債務的債權人，泰騰置業將不再結欠駿輝房地產銷售債務。

有關訂約方的資料

有關買方及中駿商管集團的資料

買方為中駿商管的全資附屬公司，並為投資控股公司。中駿商管集團主要於中國從事提供物業管理服務及商業營運服務。

有關賣方及中駿集團的資料

賣方為中駿的全資附屬公司，並為投資控股公司。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。

有關目標集團的資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。目標公司全資擁有志億投資有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股)，而志億投資有限公司則全資擁有泰騰置業(一間於中國成立的有限公司，主要從事持有該物業，該物業亦為其主要資產)。

目標集團的財務資料

以下載列目標集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合賬目概要：

	截至	截至十二月三十一日	
	二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二一年 人民幣元
收益	9,136,193	—	—
期／年內除稅前溢利／(虧損)	85,420,586	(70,388)	(20,891)
期／年內除稅後溢利／(虧損)	64,064,215	(70,388)	(20,891)

於二零二三年六月三十日，目標集團的未經審核資產淨值約為人民幣64百萬元，主要為該物業的評估收益。

有關該物業的資料

該物業為奧萊購物商場綜合體，建於一幅位於中國北京市門頭溝區新城東街8號、佔地面積約26,900平方米的土地之上，地面以上有五層，地面以下有一層，總建築面積約為78,500平方米，而其相關土地使用權的有效期至二零五九年三月十一日，乃用作商業用途。

駿輝房地產就該物業所產生原土地收購、建設及開發成本約為人民幣14億元。

有關該交易的財務影響

中駿

於成交後，中駿於目標集團的實際權益將由100%減少至約64.52%。因此，中駿擁有人應佔目標集團業績及資產淨值的百分比將會減少。鑒於目標集團的財務業績仍將合併入中駿及其附屬公司的綜合財務報表，預計中駿及其附屬公司的綜合損益表於緊隨成交後將不會錄得收益或虧損。

將自該交易收取的所得款項擬用於中駿集團的物業發展。

中駿商管

於成交後，中駿商管集團將收購目標集團的100%權益，而目標集團的財務業績將合併入中駿商管集團的綜合財務報表。

更改中駿商管首次公開發售所得款項用途

誠如自上市以來及截至本聯合公告日期中駿商管刊發的財務報告所披露，所得款項淨額1,018.8百萬港元撥作「戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商」的款項仍未動用。基於下文「進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途」一段所闡述的理由，中駿商管董事會議決將未動用的所得款項淨額重新分配如下：

所得款項淨額的擬定用途	初步分配 所得款項淨額 (百萬港元)	於本聯合 公告日期 已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	新分配 未動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	動用未動用的所得款項淨 額的預期時間表
戰略收購及投資其他物業管理 公司及服務提供商	1,018.8	—	—	—
該交易的代價	—	—	1,018.8	於二零二三年 十二月三十一日或以前
投資科技	509.4	31.1	478.3	於二零二五年 十二月三十一日或以前
擴展價值鏈上業務，並多元發 展增值服務種類	203.7	28.7	175.0	於二零二五年 十二月三十一日或以前
吸引、培養和挽留人才	101.9	101.9	—	—
一般業務用途及用作營運資金	203.7	203.7	—	—
總計	2,037.5	365.4	1,672.1	

進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途

進行該交易乃由於中駿商管在物業管理行業低迷的情況下有意將其業務擴展至經營商業物業及為中駿商管股東帶來更強的盈利能力所致。中駿商管於二零二一年七月上市後，房地產行業自二零二一年底前後起出現衰退，而物業管理行業與房地產行業息息相關，隨後不久亦出現衰退。鑑於中駿集團暫停土地收購，從而減

少中駿商管集團的物業管理機會，及因此中駿商管集團的業務發展及未來前景受到重大影響，導致中駿商管集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的淨利潤大幅下降。

誠如招股章程所披露，中駿商管將所得款項淨額的50%分配至「戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商」，擬實施招股章程「業務 — 我們的策略」一段所述中駿商管的其中一項戰略，即通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持鞏固其市場地位（「該策略」）。誠如中駿商管自上市以來及於本聯合公告日期刊發的財務報表所披露，有關已分配所得款項淨額仍未動用。分配相對較大比例的所得款項淨額以推進該策略的決定乃根據所委聘的行業專家為籌備上市而進行的市場研究，超過650家商業物業管理服務供應商符合中駿商管的甄選標準，即在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年度收入至少人民幣20.0百萬元，而超過1,400家住宅物業管理服務供應商符合中駿商管的甄選標準，即在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年度收入至少人民幣10.0百萬元。鑑於當時的房地產及物業管理市場蓬勃發展，為使中駿商管收購一間具充分盈利能力的優質公司，分配作收購用途的所得款項淨額屬公平合理。根據二零二零年發佈的一份研究報告，對自二零一九年起於香港上市的物業管理公司的研究中，用於收購及戰略投資的上市所得款項比例介乎60%至70%不等。當時的中駿商管董事會亦相信，與所得款項淨額其他用途（例如提供更多類型的增值服務及採用更佳資訊科技系統）相比，收購將促進更快速的業務增長。因此，儘管並無確定具體投資目標，鑑於當時有大量合適的目標公司，且進行有意義的收購需要大量資金，50%的所得款項淨額獲分配用於實施該策略。

誠如招股章程所述，根據該策略，中駿商管集團擬專注於其作為綜合物業管理服務供應商的優勢，並計劃尋求戰略收購或合營機會以進一步擴充業務。該策略的主要目的是擴大其物業組合、補充現有服務及提高營運效率。根據該策略，收購目標並不限於物業管理公司及服務公司（「原目標公司」）。然而，於籌備上市時，鑑於房地產及物業管理市場蓬勃發展，當時的中駿商管董事會根據該策略優先專注於收購原目標公司。

中駿商管於上市後不久即開始物色潛在收購目標，並與四間原目標公司（兩間從事住宅物業管理及其餘兩間則從事商業物業管理，其為獨立於中駿商管及其關連人士的人士）展開磋商，並評估其提供的收購建議，包括基本財務資料及在管物

業組合以及建議售價。儘管中駿商管的管理層已努力探索收購當中可符合中駿商管於招股章程所載甄選準則的原目標公司的可能性，但在籌備上市時無法預料的整體市場低迷的情況下，發現原目標公司一般市盈（「市盈」）率高、租金收款率低、出租率低、物業實際狀況欠佳及物業管理的前景不明朗：

	磋商時間表	終止磋商的理由
公司A（住宅物業管理公司）	中駿商管於二零二一年八月初與公司A接洽，並於進行盡職調查後於二零二一年九月底終止磋商。	公司A就其當時的盈利能力提出的銷售價格過高，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。此外，公司A當時一直處於虧損狀況，需要其後改善業務效率以實現盈利。
公司B（住宅物業管理公司）	中駿商管於二零二一年九月初與公司B接洽，並於進行盡職調查後於二零二一年九月底終止磋商。	公司B提出的銷售價格過高，市盈率約為21倍，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。
公司C（商業物業管理公司）	中駿商管於二零二一年十月與公司C接洽，並於二零二一年十月至二零二一年十一月進行盡職調查及磋商。中駿商管於二零二一年十二月終止磋商。	根據盡職審查，公司C項下的大部分項目為在建物業，而營運中物業的質量未如理想，例如物業的出租率低、租金收款率低及實際狀況欠佳，為公司C的未來發展帶來不確定因素。此外，賣方提出的銷售價格過高，市盈率約為34倍，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。
公司D（商業物業管理公司）	中駿商管於二零二一年十二月與公司D接洽。磋商因疫情而中斷，後於二零二二年六月恢復。中駿商管於二零二二年八月終止磋商。	公司D提出的銷售價格過高，市盈率約為29倍，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。鑑於公司D的規模龐大及其建議售價高，中駿商管決定終止磋商，以將其資源集中於中駿商管的發展策略。

於二零二一年七月上市後，中駿商管計劃逐步接洽各間原目標公司展開磋商，由於盡職審查及磋商的資源有限，其於二零二一年年底前僅初步接洽上述公司A至D。然而，磋商期間房地產及物業管理市場於二零二一年年底開始陷入低迷，中駿商管決定在當時進行的磋商取得建設性結果及物業市場出現任何明顯改善前不會接洽其他原目標公司。行業低迷於二零二二年進一步加劇，加上中國大規模爆發新冠疫情，因此，各潛在原目標公司的業務前景存在不確定因素。由於上述原因，中駿商管最終終止與公司A至D的磋商，且因市場氣氛進一步轉差而並無與任何新的原目標公司展開新磋商程序，因此中駿商管無法使用所分配的所得款項淨額收購任何原目標公司。

於二零二三年初，預期物業管理行業將會持續放緩，市場上並無足夠盈利的機會收購原目標公司，以及將閒置現金(主要包括未動用所得款項淨額)存入銀行可獲得的回報有限，中駿商管董事決定收購原目標公司的計劃不再為推進該策略的最合適方式，故中駿商管須開展物色其他類型的收購目標以動用未動用所得款項淨額，從而促使業務增長。

在尋找新類型的收購目標時，中駿商管審閱多份市場研究報告，其顯示出奧萊購物商場營運的潛力。研究報告顯示，近年來奧萊商場數量穩步增長，及疫情後剩餘未售出的過季商品，該等商品可於奧萊購物商場出售。中駿商管管理層進一步觀察到奧萊業務的規模於過去十年持續增長。在後疫情時代，奧萊業務順應消費更理性、追求高性價比的消費趨勢。奧萊業務已進入快速發展階段。根據其中一份研究報告，於中國經營的商業面積超過10,000平方米的奧萊購物商場總數由二零一二年十二月三十一日的數十間大幅增加至二零二二年十二月三十一日的過百間；總面積由二零一二年十二月三十一日到二零二二年十二月三十一日增加至接近七倍。擴展至奧萊購物商場運營亦與中駿商管的現有業務產生協同效應，使其整體戰略契合。中駿商管的現有員工可利用彼等於物業管理方面的經驗用於奧萊購物商場營運。

中駿商管與各間持有奧萊購物商場而獨立於中駿商管及其關連人士的收購目標公司(其符合中駿商管的甄選標準，即具總建築面積至少50,000平方米及屬連鎖式的一部分)及中駿展開磋商：

	磋商時間表	終止磋商的理由
公司E	中駿商管於二零二三年初開始與公司E磋商，其後於二零二三年六月終止磋商。	公司E提出的銷售價格過高，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。公司E持有的奧萊亦過於陳舊，原因為其自二零零三年起一直營運至今。
公司F	中駿商管於二零二三年初開始與公司F磋商，其後於二零二三年六月終止磋商。	公司F持有的奧萊亦過於陳舊，原因為其自二零一二年起一直營運至今。就奧萊購物商場而言，奧萊的位置亦不理想。
公司G	中駿商管於二零二三年初開始與公司G磋商，其後於二零二三年六月終止磋商。	公司G提出的銷售價格過高，被視為超出中駿商管管理層的預期範圍。
中駿	中駿商管於二零二三年初開始與中駿磋商，於二零二三年六月決定收購該物業。	不適用

經探索各收購目標，並經與中駿進行磋商及進行盡職審查(例如評估中駿商管經營奧萊商場的可行性、審閱位置及目標客戶需求、評估規模及價值以及分析其未來前景及預期收入)後，中駿商管最終確定通過泰騰置業持有該物業的目標公司為符合該策略最合適的收購目標，以擴大其物業組合及運用其物業管理能力。

該交易項下的該物業(中駿集團所有購物商場中唯一已開始營運的奧萊購物商場綜合體)及交易條款對中駿商管而言較其他持有奧萊購物商場的潛在目標所提出的更為有利。該物業於二零二三年六月三十日之出租率為100%。自該物業於二零二三年三月開始產生租金收入起計至八月期間的租金收入約為人民幣12.1百萬元，按年化計算該收入，預計12個月期間的總租金收入約為人民幣35.2百萬元(扣除免租期的影響)。將12個月期間的該估計租金收入除以代價，預計回報率約為3.2%。該物業的租戶目前包括約200間商舖，其已訂立1至15年不等的租賃協議。

鑑於該物業的理想質素及擴展至奧萊購物商場營運的良好前景，中駿商管董事會決定動用閒置現金進行該交易，為中駿商管集團帶來穩定的租金收入來源及增長潛力。

於簽訂買賣協議後，中駿商管可透過擁有及經營該物業，將業務擴展至奧萊購物商場營運，中駿商管於成交後將積極調配現有資源及物業管理的專業知識經營該物業，以期盡快實現租金收入增長、穩定的出租率及收租率。展望未來，中駿商管計劃通過該交易積累奧萊購物商場營運經驗及使資產增長，從而為更多融資機會鋪路，從而於未來繼續收購類似的奧萊購物商場。在擴展至奧萊購物商場營運的同時，中駿商管將繼續營運其現有業務，亦無意向、諒解、磋商、安排、協議（不論達成與否）縮減或停止或縮小其任何現有業務。

基於上文所述，中駿商管董事會認為，收購目標公司將使中駿商管較繼續物色合適的原目標公司更快及更早實現業務增長。因此，更改所得款項淨額用途及該交易符合中駿商管及其股東的最佳利益。

就中駿而言，中駿董事亦熱衷於促成該交易，原因為目標集團持有的奧萊購物商場被視為中駿的非核心資產。出售目標集團符合中駿集團精簡其購物商場業務並將資源集中於其房地產開發及傳統購物商場（即非奧萊購物商場）營運核心業務的計劃。在出售該非核心資產（將需要多年營運方能收回成本）的成本中，僅削減35.48%的實際權益，而中駿可於成交後不久收取代價，以分配於加快其房地產開發項目的施工進度及提升其現有業務營運能力。經考慮其業務優先度及上文所述，中駿董事認為該交易屬公平合理，並符合中駿及其股東的整體利益。

儘管中駿集團及中駿商管集團將於成交後均從事經營購物商場，惟將維持明確劃分。中駿商管集團將從事經營奧萊購物商場，而中駿集團將專注於經營傳統購物商場。奧萊購物商場一般位於市中心以外而鄰近公共交通的地區，並以折扣價售賣過季品牌商品，而傳統購物商場通常提供更多種類的最新商品，以及一般位於可達度高的市中心附近，或鄰近住宅物業的偏遠地區。傳統購物商場及奧萊購物商場的客戶及合作模式亦有所區別，傳統購物商場營運商一般依賴來自租戶的固定每月租金收入，而奧萊購物商場營運商的收入一般來自於租戶店舖的零售客戶

的消費，並根據預先協定的分成比例與租戶分成部分收入。因此，購物商場營運商向奧萊購物商場作出的推廣活動通常較傳統購物商場多，而有關活動包括但不限於定期檢討所售貨品類型的適銷性及現有銷售團隊的效率。

中駿董事及中駿商管董事認為，該交易將透過擴展業務至經營商業物業，提升中駿商管集團的規模及盈利能力，部分抵銷物業管理行業低迷所帶來的負面影響。此外，中駿商管集團將能以刺激中駿商管集團業務發展的方式動用閒置資金。整體而言，中駿商管集團的財務業績將因中駿商管集團的業務擴展而有所改善，將對中駿商管及其股東整體有利，包括中駿（於本聯合公告日期間接持有中駿商管約64.52%權益）。

該物業已由獨立物業估值師使用市場比較法進行初步估值，於二零二三年九月三十日約為人民幣1,241百萬元，等同於該物業於二零二三年六月三十日的賬面值。經考慮銷售債務總值及目標集團於二零二三年六月三十日的資產淨值合計約為人民幣1,288百萬元，代價為人民幣1,090百萬元，乃經考慮中駿可更迅速地取得所得款項而非依賴該物業的未來收入（回報期或需數年）而釐定。儘管駿輝房地產就該物業產生的原土地收購、建設及開發成本合計約為人民幣14億元，於釐定代價金額時，中駿董事及中駿商管董事認為，將重心放於基於市場比較法計算的該物業估值而非駿輝房地產就該物業產生的原始成本更為恰當，原因為物業市場放緩已降低該物業的價值。基於上文所述，中駿董事及中駿商管董事認為，代價屬公平合理，並分別符合中駿及中駿商管及其股東的整體利益。

中駿董事認為，買賣協議的條款及條件乃經訂約方公平磋商後協定，而該交易屬公平合理，並符合中駿及其股東的整體利益。

中駿商管董事（不包括中駿商管獨立非執行董事，其意見將於接獲獨立財務顧問的意見後載於將寄發予中駿商管股東的通函內的獨立董事委員會函件）認為，買賣協議的條款及條件乃經訂約方公平磋商後協定，儘管該交易並非於中駿商管的日常及一般業務過程中進行，惟該交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合中駿商管及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

中駿

由於有關該交易的替代規模測試的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，該交易構成中駿的主要交易。

根據上市規則第14.44條，倘(a)倘發行人召開股東大會以批准交易，概無股東須放棄投票；及(b)已向一名股東或一組緊密聯繫股東(合共持有於批准交易的該股東大會上50%以上投票權)取得股東書面批准，則可透過股東書面批准的方式取得買賣協議及其項下擬進行交易的股東批准，以代替舉行股東大會。

中駿已根據上市規則第14.44條就該交易取得中駿股東(持有合共2,120,500,000股中駿股份，相當於中駿全部已發行股本約50.21%，即新昇控股有限公司、東濤投資有限公司及建世投資有限公司(分別持有1,660,040,000股中駿股份、230,230,000股中駿股份及230,230,000股中駿股份))的書面批准，該等公司均由中駿董事會主席、執行董事兼行政總裁黃朝陽先生全資擁有。

據中駿董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無中駿股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於該交易中擁有任何重大權益，因此，倘中駿召開股東大會以批准該交易，概無中駿股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條所允許，中駿將不會就批准該交易召開股東大會。

中駿商管

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第14章，該交易構成中駿商管的主要交易。此外，由於賣方為中駿的全資附屬公司，而中駿為於本聯合公告日期間接持有中駿商管已發行股本約64.52%的控股中駿商管股東，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而該交易構成中駿商管的關連交易。因此，該交易須遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定。

董事會批准

於本聯合公告日期，黃倫先生及黃攸權先生均為中駿及中駿商管的董事。為達致良好企業管治，彼等已就中駿及中駿商管董事會批准買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。中駿董事及中駿商管董事概無於該交易中擁有重大權益，因此毋須就董事會決議案放棄投票。

一般事項

中駿

中駿已根據上市規則第14.44條就批准買賣協議及其項下擬進行的交易取得書面批准，因此將不會就該交易召開股東大會。根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該交易的詳情；及(ii)上市規則規定須載入通函的其他資料的通函將於二零二三年十一月二十日或之前寄發。

中駿商管

中駿商管將召開股東特別大會，以供中駿商管獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上就上述建議決議案進行的表決將以投票方式進行。

由全體中駿商管獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向中駿商管獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會有關買賣協議及其項下擬進行交易的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及中駿商管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二零二三年十一月二十日或之前寄發予中駿商管股東。

就中駿商管董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除樂景環球有限公司(於本聯合公告日期於1,248,490,946股中駿商管股份中擁有權益，相當於中駿商管全部已發行股本約64.52%)外，概無中駿商管股東須就批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本聯合公告使用時具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中駿」	指	中駿集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1966)，透過其全資附屬公司樂景環球有限公司持有中駿商管已發行股本約64.52%，並為中駿商管的控股股東
「中駿董事會」	指	中駿董事會
「中駿董事」	指	中駿董事
「中駿集團」	指	中駿及其附屬公司(不包括中駿商管集團)
「中駿股份」	指	中駿股本中每股面值0.1港元的普通股
「中駿股東」	指	中駿股份持有人
「成交」	指	根據買賣協議完成轉讓銷售股份及轉讓銷售債務
「成交日期」	指	所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當天或訂約方根據買賣協議書面協定的任何其他日期
「條件」	指	買賣協議所載成交的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣1,090百萬元，即買方根據買賣協議的條款及條件就銷售股份及銷售債務應付賣方的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	中駿商管召開及舉行股東特別大會，以供中駿商管獨立股東考慮及酌情批准該交易

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由中駿商管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中駿商管董事會獨立董事委員會已告成立，以(其中包括)就該交易向中駿商管獨立股東提供意見
「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，獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及中駿商管獨立股東提供意見
「駿輝房地產」	指	北京駿輝房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中駿的全資附屬公司
「上市」	指	中駿商管於二零二一年七月二日上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年十二月三十一日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)
「所得款項淨額」	指	中駿商管股份全球發售的所得款項淨額
「原目標公司」	指	本聯合公告「進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途」一段所述收購目標
「奧萊購物商場營運」	指	營運奧萊購物商場
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	本聯合公告「有關該物業的資料」一段所述的購物商場
「招股章程」	指	中駿商管日期為二零二一年六月二十一日有關全球發售的招股章程

「買方」	指	高思企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中駿商管的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售債務」	指	目標集團成員公司泰騰置業與駿輝房地產就買賣該物業所訂立日期為二零二三年二月二十七日及二零二三年三月二十八日的商品房買賣合同項下的未付總代價人民幣1,223,321,040元，為無抵押、免息、到期應付並須於成交時轉讓予中駿商業管理
「銷售股份」	指	100股目標公司每股面值1美元的已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本
「中駿商管」	指	中駿商管智慧服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：606）
「中駿商管董事會」	指	中駿商管董事會
「中駿商管董事」	指	中駿商管的董事
「中駿商管集團」	指	中駿商管及其附屬公司
「中駿商管獨立股東」	指	中駿商管的股東（中駿的間接全資附屬公司樂景環球有限公司除外）及其聯繫人
「中駿商管股份」	指	中駿商管股本中每股面值0.01港元的普通股
「中駿商管股東」	指	中駿商管股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就該交易訂立日期為二零二三年十一月六日的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該策略」	指	本聯合公告「進行該交易的理由及裨益以及更改中駿商管首次公開發售所得款項用途」一段所述中駿商管的策略
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「泰騰置業」	指	北京泰騰置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「目標公司」	指	巨時發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期為中駿的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即志億投資有限公司及泰騰置業
「該交易」	指	(i)買方收購及賣方出售銷售股份；及(ii)駿輝房地產向中駿商業管理轉讓銷售債務
「賣方」	指	中駿資產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為中駿的全資附屬公司
「中駿商業管理」	指	上海中駿商業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為中駿商管的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中駿集團控股有限公司
 主席
黃朝陽

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，二零二三年十一月六日

於本聯合公告日期，中駿董事會包括執行董事黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生，以及獨立非執行董事丁良輝先生、戴亦一先生及毛振華博士。

於本聯合公告日期，中駿商管的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。