

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)

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)
及
股東特別大會通告

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

董事會函件載於本通函第6至21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁。獨立財務顧問函件(其中包括其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第23至53頁。

本公司將於二零二三年十二月二十一日(星期四)下午四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EGM-1至EGM-2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(即二零二三年十二月十九日(星期二)下午四時正或之前(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。

二零二三年十二月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「該收購」	指	根據買賣協議的條款及條件買賣銷售股份及轉讓銷售債務
「該公告」	指	本公司與中駿就該收購日期為二零二三年十一月六日的聯合公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「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本公司已發行股本約64.52%，並為本公司的控股股東
「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(不包括本集團)
「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
「本公司」	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)
「成交」	指	根據買賣協議完成該收購
「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

釋 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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年十二月二十一日(星期四)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2為獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易而召開及舉行的股東特別大會
「經擴大集團」	指	經合併目標集團擴大的本集團
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生組成的董事會獨立董事委員會已告成立，以(其中包括)就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「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獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	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
「獨立第三方」	指	本公司關連人士以外獨立於本公司及其關連人士的人士

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月三十日，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
「上市」	指	本公司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	股份全球發售的所得款項淨額
「原目標公司」	指	本通函「進行該收購的理由及裨益」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	本通函「有關該物業的資料」一段所述的購物商場
「招股章程」	指	本公司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，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售債務」	指	泰騰置業(目標集團成員公司)與駿輝房地產(中駿的全資附屬公司)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約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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及轉讓銷售債務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	本通函「進行該收購的理由及裨益」一段所述本公司的策略
「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，於最後實際可行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
「美金」	指	美國法定貨幣美金
「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

釋 義

「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，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

僅供說明用途，於本通函中，人民幣換算為港元乃基於人民幣0.92元兌1港元的匯率。



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

獨立非執行董事：

丁祖昱先生

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：

**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)**

緒言

茲提述該公告，誠如該公告所披露，於二零二三年十一月六日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，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(本公司的全資附屬公司)轉讓銷售債務，

董事會函件

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，代價將部分以本公司的內部資源及部分以本公司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本公司的全資附屬公司，其財務業績將於本集團的綜合財務報表合併入賬。

本通函旨在向閣下提供(i)有關買賣協議及其項下擬進行的交易的資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行的交易的函件；(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有關買賣協議及其項下擬進行的交易的意見；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議的主要條款

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：(1) 賣方：中駿資產控股有限公司

(2) 買方：高思企業有限公司

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。代價約人民幣150百萬元將以本公司的內部資源撥付，而代價約人民幣940百萬元則將以本公司首次公開發售的閒置所得款項撥付，理由於下文「進行該收購的理由及裨益」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。

根據本通函附錄五所載戴德梁行有限公司編製的估值報告，對位於中國的該物業進行估值時，其已採用市場比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較銷售證明。

市場比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買方在市場上就物業實際支付的價格水平，且為將直接評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行比較的估值方法。該物業於有關市場有足夠交易，而市場比較法為對該物業進行估值的合適方法。

估值乃獨立物業估值師戴德梁行有限公司根據上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定編製。於估值過程中，估值師依賴(其中包括)有關該物業業權的法律意見，基準為該物業擁有人擁有該物業的可執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業。估值不包括特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。概無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備，且在原則上假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

根據市場比較法，估值師考慮的可資比較銷售證明包括同一地區內具有相同性質的其他類似物業的多項近期銷售。該等類似零售物業的售價按建築面積計算介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣25,800元。對該等可資比較單位售價進行適當調整後，估值師就該物業採納按建築面積計算的單位價格約每平方米人民幣23,860元。估值師採用的市場單位價格與上述同一地區內其他類似物業的近期銷售水平一致。

負責監督估值的林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。

董事會函件

經審閱及考慮(i)市場比較法為釐定該物業市值的合適及常用方法；(ii)戴德梁行有限公司為進行估值而採取的調查及盡職調查措施令本公司信納；(iii)戴德梁行有限公司就估值所作出的假設、市場可資比較交易及考慮因素均符合行業慣例；及(iv)林淑敏女士擁有足夠經驗、資格及當前市場知識進行估值後，董事會認為戴德梁行有限公司對該物業的估值連同其採用的基準、方法及假設以及代價均屬公平合理。

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. 本公司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。

截至最後實際可行日期，上述條件均未被豁免或達成。

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本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表合併入賬。

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。

董事會函件

有關訂約方的資料

有關買方及本集團的資料

買方為本公司的全資附屬公司，並為投資控股公司。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。

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)。

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。

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經審核綜合賬目概要：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣元	截至十二月三十一日 止財政年度 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	212,542	(20,895)
期／年內除稅後溢利／(虧損)	64,064,215	206,835	(20,895)

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

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號院、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。

根據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有關買賣該物業的商品房買賣合同，駿輝房地產出售及泰騰置業(目標集團的一間成員公司)購入該物業，未付總代價為人民幣1,223,321,040元，並構成銷售債務。

該收購的財務影響

於成交後，本集團將收購目標集團的100%權益，而目標集團的財務業績將於本集團的綜合財務報表合併入賬。

資產及負債

於二零二三年六月三十日，本集團的未經審核綜合資產及負債總額分別約為人民幣3,284百萬元及人民幣645百萬元。假設成交於二零二三年六月三十日落實，經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債總額將因該收購而分別增加至約人民幣3,528百萬元及人民幣692百萬元。

盈利

由於目標集團的財務業績將於成交後與本集團的財務業績合併入賬，本集團的盈利將自成交起受到目標集團的表現影響。經擴大集團於成交後的盈利將包括應佔目標集團損益。誠如本通函「進行該收購的理由及裨益」一段所披露，該物業於二零二三年三月開始產生租金收入。誠如本通函附錄二所載，目標集團截至二零二三年六月三十日止六個月的除稅後溢利約為人民幣64百萬元。董事認為，該收購將擴闊經擴大集團的收入來源。

有關該收購的財務影響連同編製未經審核備考財務資料的基準的進一步詳情載於本通函附錄四。

董事會函件

本集團亦預期錄得收益約人民幣198百萬元，即(a)銷售債務與目標集團於二零二三年六月三十日的資產淨值的總值及(b)代價之間的差額。本集團因該收購將錄得的實際財務影響須待本公司核數師進行最終審核後，方可作實。

更改本公司上市所得款項用途

誠如自上市以來及截至最後實際可行日期本公司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「進行該收購的理由及裨益」一段所闡述的理由，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)	於最後實際 可行日期 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 該收購的代價	1,018.8	—	—	—
投資科技	509.4	31.1	478.3	於二零二三年 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	

進行該收購的理由及裨益

進行該收購乃由於本公司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股東帶來更強的盈利能力所致。本公司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，從而減少本集團的物業管理機會，及因此本集團的業務發展及未來前景受到重大影響，導致本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，本公司將所得款項淨額的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」一段所述本公司的其中一項戰略，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」）。誠如本公司自上市以來及於本通函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本公司的甄選標準，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本公司的甄選標準，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，為使本公司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，本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

董事會函件

市時，鑑於房地產及物業管理市場蓬勃發展，當時的董事會根據該策略優先專注於收購原目標公司。

本公司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，其為獨立於本公司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。儘管本公司的管理層已努力探索收購當中可符合本公司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)	本公司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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。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)	本公司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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。

董事會函件

	磋商時間表	終止磋商的理由
公司C(商業物業管理公司)	本公司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。本公司於二零二一年十二月終止磋商。	根據盡職調查，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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。
公司D(商業物業管理公司)	本公司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。本公司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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。鑑於公司D的規模龐大及其建議售價高，本公司決定終止磋商，以將其資源集中於本公司的發展策略。

董事會函件

於二零二一年七月上市後，本公司計劃逐步接洽各間原目標公司展開磋商，由於盡職調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，本公司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，本公司最終終止與公司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，因此本公司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，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，故本公司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，本公司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。本公司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營運亦與本公司的現有業務產生協同效應，使其整體戰略契合。本公司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。

董事會函件

本公司與各間持有奧萊購物商場而獨立於本公司及其關連人士的收購目標公司(其符合本公司的甄選標準，即具總建築面積至少50,000平方米及以類似奧萊購物商場的連鎖式營運)及中駿展開磋商：

	磋商時間表	終止磋商的理由
公司E	本公司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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。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	本公司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	本公司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，被視為超出本公司管理層的預期範圍。
中駿	本公司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調查(例如評估本公司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，本公司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。

該收購項下的該物業(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)及交易條款對本公司而言較其他持有奧萊購物商場的潛在目標

董事會函件

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，董事會決定動用閒置現金進行該收購，為本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，本公司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，本公司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，本公司計劃通過該收購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，本公司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，董事會認為，收購目標公司將使本公司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收購符合本公司及其股東的最佳利益。

儘管中駿集團及本集團將於成交後擁有購物商場，惟將維持明確劃分。奧萊購物商場將由本集團擁有，而傳統購物商場將由中駿集團擁有。本集團將繼續向由中駿集團開發的兩類購物商場提供物業管理服務。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。

董事會函件

董事認為，該收購將透過擴展業務至經營商業物業，提升本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，本集團將能以刺激本集團業務發展的方式動用閒置資金。整體而言，本集團的財務業績將因本集團的業務擴展而有所改善，將對本公司及其股東整體有利，包括中駿(於本通函日期間接持有本公司約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，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，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於接獲獨立財務顧問的意見後載於本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，儘管該收購並非於本公司的日常及一般業務過程中進行，惟該收購乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關該收購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，該收購構成本公司的主要交易。此外，由於賣方為中駿的全資附屬公司，而中駿為於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約64.52%的控股股東，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而該收購構成本公司的關連交易。因此，該收購須遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

於買賣協議日期，黃倫先生及黃攸權先生均為中駿及本公司的董事。為達致良好企業管治，彼等已就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。董事概無於該收購中擁有重大權益，因此毋須就董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

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。

股東特別大會

將於二零二三年十二月二十一日(星期四)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心R2舉行的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於股東特別大會上將提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

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(即二零二三年十二月十九日(星期二)下午四時正或之前(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。

於最後實際可行日期，中駿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64.52%。於買賣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買賣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

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年十二月十八日(星期一)至二零二三年十二月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二三年十二月十五日(星期五)下午四時三十分送交本公司的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，以辦理登記手續。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第22頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第23至53頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關買賣協議及其項下擬進行的交易以及達致有關意見所考慮的理由。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，儘管該收購並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議乃按一般商業條款訂立，且條款對獨立股東而言屬公平合理。此外，獨立董事委員會認為，買賣協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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

二零二三年十二月四日



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：

**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)**

吾等提述本公司所刊發日期為二零二三年十二月四日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮買賣協議及其項下擬進行的交易並就此向獨立股東提供推薦建議。吾等謹請閣下垂注通函第6至21頁所載的董事會函件及通函第23至53頁所載的獨立財務顧問函件。

經計及獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其於函件中所述的意見後，吾等認為，儘管該收購並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
丁祖昱

獨立非執行董事
王永平
謹啟

獨立非執行董事
彭漢忠

二零二三年十二月四日

獨立財務顧問函件

下文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的函件全文，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易的條款提供的意見，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：

**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)**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十二月四日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十一月六日的公告(「**該公告**」)。誠如該公告所披露，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(貴公司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(貴公司的全資附屬公司)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，將部分以 貴公司內部資源及部分以 貴公司首次公開發售的閒置所得款項撥付。

上市規則的涵義

由於有關該收購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，該收購構成 貴公司的主要交易。此外，由於賣方為中駿(於該公告日期間接持有 貴公司已發行股本約64.52%的控股股東)的全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而該收購構成 貴公司的關連交易。因此，該收購須遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開股東特別大會，以供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。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東(樂景環球有限公司除外，其於1,248,490,946股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約64.52%)須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

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已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見。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。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司及根據上市規則第13.84條可能合理視為與吾等的獨立性有關的任何其他人士概無任何關係或於當中擁有權益，因此，吾等符合資格就買賣協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。過去兩年，吾等獲 貴公司委任為有關主要及關連交易的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年十二月十二日的通函。除上文所披露者及就是次委任應付吾等的一般顧問費用外，概無任何安排致使吾等將自 貴公司收取任何其他費用或利益。

吾等的意見基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)買賣協議；(ii) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)；(iii) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)；(iv) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)；(v)招股章程；(vi)目標集團的經審核綜合財務報表；及(vii)戴德梁行有限公司就該物業編製的估值報告。吾等認為，吾等已審閱足夠及相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定的合理步驟，以達致知情意見及為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載陳述、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及管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提述的資料(彼等對此負全責)於提供時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而該等資料及聲明的任何重大變動將於股東特別大會前知會股東。吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見、意向及預期的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或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，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對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，亦無對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。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，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，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等的意見必須以於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料為基礎。本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，吾等的唯一責任為確保有關資料乃準確及公平地摘錄、轉載或呈列自相關所述來源，而不會斷章取義。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關買賣協議及其項下擬進行交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團及買方的背景資料

買方為 貴公司的全資附屬公司，並為投資控股公司。 貴集團為綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業及住宅物業，提供物業管理服務、增值服務及商業營運服務。於二零二三年六月三十日， 貴集團擁有(i)龐大的合約物業管理組合，覆蓋中國19個省市及自治區的62個城市；及(ii)分別261個及177個合約項目及在管項目(包括商業及住宅)，總合約建築面積(「建築面積」)約為48.0百萬平方米(「平方米」)，總在管建築面積約為27.7百萬平方米。

下文載列 貴集團截至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)及二零二二年十二月三十一日(「二零二二財年」)止年度以及截至二零二二年六月三十日(「二零二二年上半年」)及二零二三年六月三十日(「二零二三年上半年」)止六個月的綜合財務資料概要，乃摘錄自二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告：

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	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	1,230,050	1,182,371	604,623	620,265
— 物業管理服務	601,087	771,836	379,779	430,550
— 增值服務	342,464	365,491	199,808	183,318
— 商業營運服務	286,499	45,044	25,036	6,397
毛利	580,869	429,958	251,756	211,835
年／期內溢利	286,129	212,612	137,145	141,287

貴集團的物業管理服務分部指向商業及住宅物業提供的基本物業管理服務，主要包括向業主、租戶、業主委員會或物業發展商提供的清潔、安保、景觀美化及維修與保養、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，包括於預售活動期間向物業發展商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保以及維修及保養服務、交付前檢驗服務及於預售期間後仍未售出的停車場的停車場銷售服務；(ii)提供社區增值服務，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、會所經營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、收租、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務。貴集團的商業營運服務分部指於商業物業開業前向物業發展商提供的開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶招攬及開業籌備服務。

二零二二財年與二零二一財年的比較

如上表所示，貴集團於二零二二財年的收益約為人民幣1,182.4百萬元，較二零二一財年減少約3.9%。受惠於在管建築面積(包括商業及住宅物業)由二零二一年十二月三十一日的約22.4百萬平方米增加至二零二二年十二月三十一日的約25.7百萬平方米，貴集團來自物業管理服務分部的收益由二零二一財年的約人民幣601.1百萬元增加至二零二二財年的約人民幣771.8百萬元。貴集團來自增值服務分部的收益由二零二一財年的約人民幣342.5百萬元增加至二零二二財年的約人民幣365.5百萬元，主要由於以下各項影響所致：(i)在管建築面積增加及新冠疫情對二零二二財年營運的影響較二零二一財年更為嚴重的綜合影響；(ii)來自提供停車場銷售服務的收益增加；及(iii)來自提供住宅物業代理服務的收益減少。貴集團來自商業營運服務分部的收益由二零二一財年的約人民幣286.5百萬元減少至二零二二財年的約人民幣45.0百萬元，乃由於中駿集團自二零二二年起暫停土地收購，導致貴集團提供開業前管理服務的購物商場數目由二零二一財年的30個大幅減少至二零二二財年的7個所致。

貴集團於二零二二財年錄得年內溢利約人民幣212.6百萬元，較二零二一財年的年內溢利約人民幣286.1百萬元減少約25.7%。貴集團於二零二二財年的年內溢利減少乃主要由於(i) 貴集團於二零二二財年的毛利減少約人民幣150.9百萬元至約人民幣430.0百萬元，乃由於提供毛利率較高的商業物業開業前管理服務錄得的收益大幅減少所致；及(ii)部分被行政開支減少約人民幣23.8百萬元至二零二二財年的約人民幣194.7百萬元(主要由於並無就 貴公司於二零二一年七月首次公開發售(「首次公開發售」)產生的一次性股份發行開支)及其他收入及收益增加人民幣22.4百萬元至二零二二財年的約人民幣46.4百萬元(主要由於銀行利息收入增加)所抵銷。

二零二三年上半年與二零二二年上半年的比較

貴集團於二零二三年上半年的總收益約為人民幣620.3百萬元，較二零二二年上半年的約人民幣604.6百萬元增加約2.6%。收益增加乃主要由於(i) 貴集團的在管建築面積由二零二二年六月三十日的約24.0百萬平方米增加至二零二三年六月三十日的約27.7百萬平方米，導致物業管理服務分部的收益增加約人民幣50.8百萬元至二零二三年上半年的約人民幣430.6百萬元所致；惟部分被(ii)增值服務分部產生的收益減少約人民幣16.5百萬元至二零二三年上半年的約人民幣183.3百萬元(主要由於提供交付前檢驗服務的住宅物業數目由二零二二年上半年的23個減少至二零二三年上半年的17個)；及(iii)商業營運服務分部的收益減少約人民幣18.6百萬元至二零二三年上半年的約人民幣6.4百萬元(主要由於中駿集團自二零二二年起暫停土地收購，導致 貴集團提供開業前管理服務的購物商場數目由二零二二年上半年的7個大幅減少至二零二三年上半年的2個)所抵銷。

貴集團於二零二三年上半年錄得期內溢利約人民幣141.3百萬元，較二零二二年上半年的期內溢利約人民幣137.1百萬元增加約3.0%。貴集團於二零二三年上半年的期內溢利增加乃主要由於(i)提供毛利率較高的增值服務及商業物業的開業前管理服務的收益減少，導致 貴集團於二零二三年上半年的毛利減少約人民幣39.9百萬元至約人民幣211.8百萬元所致；惟部分被(ii)其他收入及收益增加約人民幣42.4百萬元至二零二三年上半年的約人民幣55.2百萬元(主要由於銀行利息收入及向中駿集團提供貸款的利息收入大幅增加)；及(iii)行政開支減少約人民幣16.3百萬元至二零二三年上半年的約人民幣61.4百萬元(主要由於 貴集團於二零二三年上半年實施成本節約計劃)所抵銷。

獨立財務顧問函件

	於		
	於十二月三十一日	二零二三年	二零二二年
	二零二一年	二零二二年	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	60,306	718,370	823,907
— 應收關連方款項	—	644,445	754,144
流動資產	2,998,428	2,466,574	2,460,571
— 貿易應收款項	71,762	181,784	237,606
— 已抵押存款	—	1,000,000	—
— 現金及現金等價物	2,899,610	1,227,290	2,162,958
資產總值	3,058,734	3,184,944	3,284,478
非流動負債	8,440	828	131
流動負債	607,794	596,156	645,120
— 貿易應付款項	76,800	75,058	84,045
— 其他應付款項及應計費用	253,695	270,965	267,843
— 應付關連方款項	47,060	—	—
— 合約負債	192,437	197,808	247,248
負債總額	616,234	596,984	645,251
流動資產淨值	2,390,634	1,870,418	1,815,451
資產淨值	2,442,500	2,587,960	2,639,227

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的資產總值約為人民幣3,184.9百萬元，主要包括(i)向中駿集團提供的有抵押貸款約人民幣644.4百萬元，按固定年利率7.0%計息；(ii)貿易應收款項約人民幣181.8百萬元；及(iii)已抵押存款以及現金及銀行結餘合共約人民幣2,227.3百萬元。於二零二三年六月三十日，貴集團的資產總值約為人民幣3,284.5百萬元，主要包括(i)向中駿集團提供的有抵押貸款約人民幣754.1百萬元，按固定年利率7.0%計息；(ii)貿易應收款項約人民幣237.6百萬元；及(iii)現金及銀行結餘約人民幣2,163.0百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債總額約為人民幣597.0百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣75.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣271.0百萬元；及(iii)合約負債約人民幣197.8百萬元。於二零二三年六月三十日，貴集團的負債總額約為人民幣645.3百萬元，主要包括(i)貿易應付款項約人民幣84.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用(主要包括租戶、住戶及分包商的按金、自租戶或住戶預收的應計開支及公用事業費、應付增值稅、根據社區增值服務安排應付業主的費用，以及社區

維修及保養撥備金)約人民幣267.8百萬元；及(iii)合約負債(主要為 貴集團商業物業管理及營運服務以及住宅物業管理服務客戶預付的物業管理費)約人民幣247.2百萬元。

於二零二二年十二月三十一日的資產總值較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣126.2百萬元至約人民幣3,184.9百萬元，乃主要由於以下各項的綜合影響所致：(i)於二零二二財年向中駿集團墊付的貸款，於二零二二年十二月三十一日的賬面值約為人民幣644.4百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣110.0百萬元，主要由於業務擴張及新冠疫情導致物業管理費的收款率下降；及(iii)已抵押存款以及現金及銀行結餘合共減少約人民幣672.3百萬元，主要由於上文所述向中駿集團墊付貸款。於二零二二年十二月三十一日的負債總額較二零二一年十二月三十一日減少約人民幣19.3百萬元至約人民幣597.0百萬元，乃主要由於以下各項的綜合影響所致：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣17.3百萬元，主要由於 貴集團業務擴張；(ii)於二零二二財年向中駿集團還款導致應付中駿集團款項減少約人民幣47.1百萬元；(iii)客戶對 貴集團住宅物業管理服務的需求增加導致合約負債增加約人民幣5.4百萬元；及(iv)應付稅項增加約人民幣14.5百萬元。

於二零二三年六月三十日的資產總值較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣99.5百萬元至約人民幣3,284.5百萬元，乃主要由於(i)於二零二三年六月三十日向中駿集團墊付的貸款增加約人民幣109.7百萬元至約人民幣754.1百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣55.8百萬元，主要由於業務擴張及物業管理費的收款率下降所致；惟部分被(iii)於二零二三年上半年向中駿集團墊付額外貸款導致已抵押存款以及現金及銀行結餘合共減少約人民幣64.3百萬元所抵銷。於二零二三年六月三十日的負債總額較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣48.3百萬元至約人民幣645.3百萬元，乃主要由於(i)二零二三年初實施推廣活動以吸引更多住戶預付物業管理費，導致合約負債增加約人民幣49.4百萬元所致；惟部分被(ii)其他應付款項及應計費用減少約人民幣3.1百萬元所抵銷。

貴集團的流動比率由二零二一年十二月三十一日的約4.9倍增加至二零二二年十二月三十一日的約4.1倍，乃主要由於向中駿集團墊付有抵押貸款(須於二零二四年償還)導致於二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘(包括已抵押存款)減少所致。於二零二三年六月三十日，貴集團的流動比率進一步減少至約3.8倍，乃主要由於合約負債增加所致。於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團並無產生任何借款。因此，貴集團於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的資產負債比率(按有息貸款淨額除以權益總額計算)均為無。

2. 中駿集團、賣方、目標集團及該物業的背景資料

2.1 有關中駿集團及賣方的資料

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開發、經營購物商場、辦公室及長租公寓業務。

2.2 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)。

2.3 該物業的資料

該物業為位於中國北京市門頭溝區新城東街8號院的一幅土地上的奧萊購物商場綜合體，佔地面積約為26,900平方米，地上五層及設有一層地庫，總建築面積約為78,500平方米，其相關土地使用權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產生的原土地收購、建築及開發成本約為人民幣14億元。

獨立財務顧問函件

2.4 目標集團的財務資料

下文載列目標集團分別截至二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料，乃基於通函附錄二所載目標集團的財務報表。

	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	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	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)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益	—	—	—	—	9,136
毛利	—	—	—	—	3,508
年/期內溢利/ (虧損)	(24)	(21)	207	(3)	64,064

目標集團尚未開始業務營運，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財年」)、二零二一財年及二零二二財年概無產生任何收益。根據泰騰置業與駿輝房地產分別於二零二三年二月二十七日及二零二三年三月二十八日訂立的兩份商品房買賣合同(統稱「先前收購協議」)，泰騰置業同意向駿輝房地產收購總建築面積約為78,500平方米的該物業，總代價(包括適用稅項及附加費)為人民幣1,223,321,040元(「先前收購」)，而該未付代價構成銷售債務。根據吾等對先前收購協議的審閱，吾等注意到，該物業為由駿輝房地產開發的綜合用途物業開發項目(包括住宅物業、商業物業及其他設施)的一部分。誠如管理層所告知，中駿集團原定計劃持有該物業以從其奧萊購物商場營運產生租金收入。因此，為了內部管理及劃分非商業物業業務，於其建設完成後，該物業由駿輝房地產(即該物業的物業發展商)轉讓予泰騰置業(即該物業的投資公司)。

吾等從董事會函件注意到，駿輝房地產就該物業產生的原土地收購、建設及開發成本約為人民幣14億元(「原收購成本」)，高於先前收購的代價約人民幣12億元。鑑於泰騰置業及駿輝房地產均為中駿集團的全資附屬公司，且先前收購為中駿集團內部轉讓該物業，管理層告知，雙方於釐定先前收購的代價時未必會考慮原收購成本。此外，吾等注意到，

獨立財務顧問函件

該物業於二零二三年九月三十日的市值約人民幣1,241.0百萬元(詳情請參閱下文「5.1 估值報告」分節)較先前收購的代價約人民幣1,223.3百萬元輕微溢價約1.4%。

於二零二三年第一季度，目標集團已完成先前收購。目標集團於二零二三年上半年的收益約為人民幣9.1百萬元，主要為該物業產生的租金收入約人民幣8.8百萬元。

目標集團於二零二零財年及二零二一財年分別錄得虧損約人民幣0.02百萬元及人民幣0.02百萬元。目標集團於二零二二財年錄得溢利約人民幣0.2百萬元，乃主要由於二零二二財年產生項目管理服務收入約人民幣0.3百萬元所致。目標集團於二零二三年上半年錄得溢利約人民幣64.1百萬元，乃主要由於(i)先前收購於二零二三年第一季度成交後，該物業產生租金收入約人民幣8.8百萬元；及(ii)該物業的公允值收益約人民幣85.0百萬元，扣除相關遞延稅項開支約人民幣21.3百萬元所致。

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	—	—	—	1,241,000
— 投資物業	—	—	—	1,241,000
流動資產	37	793	8,791	103,812
— 預付款項及 其他應收款項	—	—	1,271	101,599
— 應收同系附屬 公司款項	—	746	7,180	—
資產總值	37	793	8,791	1,344,812
非流動負債	—	—	—	21,254
— 遞延稅項負債	—	—	—	21,254
流動負債	92	867	8,664	1,259,371
— 貿易應付款項	—	—	—	12,276
— 其他應付款項及 應計費用	13	773	8,547	11,941
— 應付同系附屬 公司款項	69	67	73	1,235,007
負債總額	92	867	8,664	1,280,626
流動資產／(負債)				
淨額	(55)	(73)	127	(1,155,559)
資產／(負債)淨額	(55)	(73)	127	64,186

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，目標集團的資產總值分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣1,344.8百萬元。於二零二三年六月三十日的資產總值較二零二二年十二月三十一日大幅增加約人民幣1,336.0百萬元，乃主要由於先前收購於二零二三年上半年成交，導致(i)確認該物業的市值約人民幣1,241.0百萬元作為目標集團的投資物業；及(ii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣100.3百萬元，主要由於就該物業增值稅作出預付款項所致。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，目標集團的負債總額分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣1,280.6百萬元。於二零二二年十二月三十一日的負債總額較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣7.8百萬元至約人民幣8.7百萬元，乃主要由於其他應付款項及應計費用增加約人民幣7.8百萬元，原因為籌備於二零二三年上半年開設奧萊購物商場而向租戶收取租賃按金所致。於二零二三年六月三十日的負債總額較二零二二年十二月三十一日大幅增加約人民幣1,272.0百萬元至約人民幣1,280.6百萬元，乃主要由於(i)應付駿輝房地產的未付先前收購代價約人民幣1,223.3百萬元。有關應付駿輝房地產款項為無抵押、免息及須按要求償還；(ii)貿易應付款項增加約人民幣12.3百萬元，主要由於該物業於二零二三年上半年開業後產生營運成本；及(iii)就該物業的公允值收益約人民幣85.0百萬元確認遞延稅項負債約人民幣21.3百萬元所致。

3. 進行該收購的理由及裨益

3.1 中國物業市場概覽

下表載列所示年度中國物業市場的選定指標：

	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
房地產投資總額 (人民幣十億元)	12,026.4	13,219.4	14,144.3	14,760.2	13,289.5
住宅物業投資 (人民幣十億元)	8,519.2	9,707.1	10,444.6	11,117.3	10,064.6
在建物業建築面積 (百萬平方米)	8,223.0	8,938.2	9,267.6	9,753.9	9,050.0
在建住宅物業建築 面積(百萬平方米)	5,699.9	6,276.7	6,555.6	6,903.2	6,397.0
已動工物業建築的建築 面積(百萬平方米)	2,093.4	2,271.5	2,244.3	1,989.0	1,205.9
已動工住宅物業建築 的建築面積 (百萬平方米)	1,533.5	1,674.6	1,643.3	1,463.8	881.4
已竣工物業建築面積 (百萬平方米)	935.5	959.4	912.2	1,014.1	862.2
已竣工住宅物業建築 面積(百萬平方米)	660.2	680.1	659.1	730.2	625.4
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	1,716.5	1,715.6	1,760.9	1,794.3	1,358.4
已售住宅物業 商品房建築面積 (百萬平方米)	1,479.3	1,501.4	1,548.8	1,565.3	1,146.3

資料來源：國家統計局

儘管二零一八年至二零二一年房地產投資總額及在建物業建築面積均繼續錄得增長，但二零二一年已動工物業建築的建築面積按年(「按年」)減少約11.4%，而二零二零年已竣工物業建築面積按年減少約4.9%。吾等認為有關減少乃主要由於新冠疫情隔離措施的負面影響，導致物業開發項目的施工進度延遲所致。近年來，中國政府實施一系列宏觀調控政策，加上疫情期間中國經濟增長放緩，導致中國房地產市場放緩。例如，於二零二零年，中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行在多所

機構聯合舉辦的座談會上提出限制房地產公司有息債務及融資活動增長的限制性規則(「建議標準」)。建議標準載列適用於物業發展商的債務資產比率、淨負債比率及現金短債比率的三道紅線標準，以及倘該等物業發展商未能遵守三道紅線標準，則限制其有息負債的規模。隨後，於二零二一年，銀行收緊抵押貸款及地方政府推出二手房價格，導致中國房地產市場交易快速降溫。隨著監管政策及信貸環境收緊，物業銷售於二零二一年下半年開始下跌。在此背景下，中國物業市場於二零二二年出現下滑，原因為與二零二一年相比，上表所示所有指標於二零二二年按年下跌介乎約7.2%至39.8%。

3.2 更改首次公開發售所得款項用途的商業理由

誠如董事會函件所披露，該收購乃由於在物業管理行業低迷的情況下有意將其業務擴張至經營商業物業，並為股東帶來更大盈利能力。貴公司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變得低迷，隨後與房地產行業密切相關的物業管理行業亦出現此情況。中駿集團暫停土地收購減少了貴集團的物業管理機會，因此貴集團的業務發展及未來前景受到重大影響，導致貴集團於二零二二財年的淨利潤大幅減少。

根據吾等對二零二一年年報及二零二二年年報的審閱，吾等注意到，貴集團的總收益由二零二零財年的約人民幣805.3百萬元增加約52.7%至二零二一財年的約人民幣1,230.1百萬元，其後減少約3.9%至二零二二財年的約人民幣1,182.4百萬元。儘管貴集團來自物業管理服務分部產生的收益於二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年繼續錄得增長，但吾等注意到按年增長率由二零二一財年的約43.8%放緩至二零二二財年的約28.4%，而二零二三年上半年較二零二二年上半年進一步減少至約13.4%。此外，由於中駿集團自二零二二年起暫停土地收購，貴集團提供開業前管理服務的購物商場數目由二零二一財年的30個大幅減少至二零二二財年的7個，並進一步減少至二零二三年上半年的2個。因此，貴集團來自商業營運服務分部的收益於二零二二財年按年減少約84.3%，而二零二三年上半年較二零二二年上半年減少約74.4%。由於合約及在管建築面積的增長率由二零二零年及二零二一年十二月三十一日分別約25.9%及37.9%減少至二零二一年及二零二二年十二月三十一日分別約4.5%及14.8%，貴集團的物業管理組合亦有所放緩。

誠如招股章程所述，根據該策略，貴集團擬專注於其作為綜合物業管理服務提供商的優勢，並計劃尋求戰略收購或合資機會以進一步擴展業務。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，當時的董事會根據該策略優先專注於收購原目標公司。

預計物業管理行業將持續放緩，市場上並無足夠的盈利機會收購原目標公司，且將閒置現金（主要包括未動用所得款項淨額）存入銀行而可獲得的回報有限，於二零二三年初，董事決定收購原目標公司的計劃不再是推進該策略的最合適方式，而貴公司須開始尋找其他類型的收購目標，以利用未動用所得款項淨額促進業務增長。

為了解近年來中國房地產行業低迷是否會對中國物業管理行業的戰略投資或併購活動產生負面影響，吾等已根據以下標準對物業管理公司進行審查：(i)於二零二一年在聯交所主板上市；(ii)其總收益的50%以上來自於中國提供物業管理服務；及(iii)主要分配首次公開發售所得款項淨額不少於40%作戰略收購及投資於物業管理公司及下游物業管理服務提供商（「戰略投資」）。鑑於貴公司於二零二一年七月在聯交所上市，並將所得款項淨額的50%用作戰略收購及投資於原目標公司，吾等認為，上述甄選標準將使吾等能夠觀察其他物業管理公司於聯交所

獨立財務顧問函件

上市後利用其資金用於戰略投資的進度。根據上述甄選標準，吾等已識別十一間可資比較公司（「可資比較公司」）的詳盡清單如下：

上市日期	股份代號	公司名稱	用作戰略投資的 所得款項淨額擬定用途 (附註1)	分配作戰略 投資的所得 款項淨額 總額百分比 (附註2)	於二零二三年 六月三十日的 已動用所得款 項淨額百分比 (附註3)
二零二一年 七月八日	1965	朗詩綠色生活 服務有限公司 (「朗詩生活服務」)	戰略收購及投資於(i)將與其 業務產生協同效應；及(ii) 提供物業管理服務及社區 增值服務的物業管理公司	56.8%	100.0%
二零二一年 一月十五日	2146	榮萬家生活服務 股份有限公司 (「榮萬家生活」)	戰略收購及投資於(i)物業管 理公司；(ii)下游公司；及 (iii)從事環境衛生、醫療美 容以及旅遊及住宿的公司	40.0%	49.5%
二零二一年 七月十二日	2165	領悅服務集團 有限公司	收購及投資於其他物業管理 公司	70.0%	0.5%
二零二一年 七月十六日	2205	康橋悅生活集團 有限公司	(i)收購及投資於其他物業管 理公司；(ii)收購專業服務 公司；及(iii)與當地市政投 資公司或當地物業發展商 合作	65.0%	21.0%
二零二一年 七月十六日	2207	融信服務集團股份 有限公司	尋求選擇性戰略投資及收購 物業管理公司	60.0%	0.0%

獨立財務顧問函件

上市日期	股份代號	公司名稱	用作戰略投資的 所得款項淨額擬定用途 (附註1)	分配作戰略 投資的所得 款項淨額 總額百分比 (附註2)	於二零二三年 六月三十日的 已動用所得款 項淨額百分比 (附註3)
二零二一年 十一月十日	2210	北京京城佳業物業 股份有限公司	尋求與物業管理公司及下游 物業管理服務提供商的戰 略投資及收購機會	60.0%	6.3%
二零二一年 七月十五日	2215	德信服務集團 有限公司	(i)收購或投資於其他物業管 理公司；及(ii)多元化及擴 大其服務範圍	65.0%	0.0%
二零二一年 十二月十七日	2270	德商產投服務集團 有限公司	收購多數權益或少數權益或 與物業管理及商業物業營 運服務提供商成立合營企 業	60.0%	0.0%
二零二一年 五月二十五日	3658	新希望服務控股 有限公司	收購及投資於其他專注於住 宅物業及非住宅物業(如 寫字樓、商業綜合體以及 醫療及教育設施)的物業 管理公司	55.0%	1.3%
二零二一年 六月二十八日	6626	越秀服務集團 有限公司	(i)收購或投資於住宅、公共 或商業物業管理服務提供 商；(ii)收購提供物業管理 相關服務的公司	60.0%	1.5%

獨立財務顧問函件

上市日期	股份代號	公司名稱	用作戰略投資的 所得款項淨額擬定用途 (附註1)	分配作戰略 投資的所得 款項淨額 總額百分比 (附註2)	於二零二三年 六月三十日的 已動用所得款 項淨額百分比 (附註3)
二零二一年 一月十八日	9608	宋都服務集團 有限公司	收購、投資於或與一間或以上財務穩健的物業管理公司(其業務專注於為住宅及/或非住宅物業提供物業管理服務)組成戰略聯盟。	48.0%	15.3%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 用作戰略投資的所得款項淨額擬定用途概述於可資比較公司的相關首次公開發售招股章程。
2. 分配作戰略投資的所得款項淨額總額百分比乃摘錄自可資比較公司的相關首次公開發售招股章程。
3. 吾等根據可資比較公司截至二零二三年六月三十日止六個月的相關中期報告所披露的資料計算於二零二三年六月三十日的已動用所得款項淨額百分比。

誠如上表所示，朗詩生活服務及榮萬家生活已分別於二零二三年六月三十日將其所得款項淨額的100%及49.5%用作戰略投資。餘下九間可資比較公司中，六間已於二零二三年六月三十日部分動用其所得款項淨額作戰略投資，使用率介乎約0.5%至21.0%，而其他三間可資比較公司於二零二三年六月三十日尚未動用其所得款項淨額。儘管吾等認為各可資比較公司對收購或投資目標有不同的甄選標準或要求，惟吾等認為，戰略投資所得款項淨額的使用率相對較低，表明鑑於中國物業管理行業前景的不確定性，可資比較公司通過戰略投資擴展其業務的意願或風險胃納近年來有所下降，吾等認為這符合董事的觀點，即原目標公司不再為 貴公司擴展其現有業務的最合適方法。

誠如上文「1. 貴集團及買方的背景資料」一節所討論，於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團的已抵押存款以及現金及現金等價物合共分別約為人民幣2,227.3百萬元及人民幣2,163.0百萬元。誠如管理層所告知，貴集團已動用其閒置資金進行低風險投資活動，例如將資金存入信譽良好的商業銀行，年利率不超過2.25%。於二零二二財年及二零二三年上半年，貴集團的銀行利息收入分別約為人民幣32.9百萬元及人民幣21.3百萬元。誠如董事會函件所披露，該物業於12個月期間的估計租金收入總額(不包括免租期的影響)預期約為人民幣35.2百萬元，並產生每年約3.2%的回報率，其將高於閒置資金作為存款所產生的回報。

鑑於(i)上文「3.1 中國物業市場概覽」一節所討論的中國物業市場出現低迷，進而對貴集團的內生性增長及業務發展以及物業管理行業的前景產生負面影響；(ii)誠如上文所討論，貴集團物業管理服務及物業管理組合產生的收益增長率放緩；(iii)可資比較公司將首次公開發售籌集的所得款項淨額用作戰略投資的使用率相對較低，可見中國物業管理行業的投資及併購活動低迷；及(iv)該收購產生的預期回報高於貴集團使用閒置資金的替代用途，吾等認同董事的意見，將未動用所得款項淨額分配至其他類型的收購目標，以促進貴集團的業務增長。

3.3 中國奧萊商場的前景及對貴集團現有業務的潛在協同效應

誠如董事會函件所述，於物色新類型的收購目標時，貴公司已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，近年來奧萊購物商場數量穩步增長，疫情後剩餘的未售過季商品可在奧萊購物商場出售。管理層進一步觀察到，奧萊商場業務的規模於過去十年持續增長。在後疫情時代，奧萊商場業務順應消費者更理性、追求高性價比的消費趨勢。奧萊商場業務已進入快速發展階段。根據其中一份研究報告，於過去十年，在中國經營商業面積超過10,000平方米的奧萊商場總數大幅增加。擴展至奧萊購物商場營運亦與貴集團現有業務產生協同效應，並使整體戰略契合。貴集團現有員工可利用彼等於物業管理的經驗用於奧萊購物商場營運。

根據吾等對中國百貨商業協會(「中國百貨商業協會」)¹刊發的《2022–2023中國奧特萊斯行業白皮書》的意見，吾等注意到，於二零二二年，奧萊商場(建築面積超過30,000平方米)的總銷售額達約人民幣2,100億元。此外，奧萊商場於二零二零年、二零二一年及二零二二年的銷售增長分別約為8.0%、15.0%及8.0%，超過同期百貨公司、超級市場及專賣店的銷售增長。奧萊商場業務的擴張主要受(其中包括)中產階級人口增加以及三四線城市購買力增加所推動。此外，根據中國百貨商業協會近期發佈的數據，吾等注意到奧萊商場的銷售勢頭於二零二三年上半年持續，達約人民幣1,300億元。

吾等從招股章程中注意到，貴集團於二零零九年開始為商業物業提供商業物業管理及營運服務，並在商業物業營運領域擁有經驗豐富的管理團隊。根據二零二三年中期報告所披露的資料，於二零二三年六月三十日，貴集團(i)管理合共12個購物街及購物商場，總建築面積約為1.3百萬平方米；及(ii)與20個購物商場簽約，總建築面積約為2.6百萬平方米。貴集團提供廣泛的商業物業管理及營運服務，其中包括向物業發展商、業主及租戶提供營銷及推廣服務、租戶協助、租戶招攬、租戶管理、租金收取、廣告位及其他公共區域管理服務，吾等認為所有該等服務均與奧萊購物商場營運相關及相輔相成。

鑑於上文所討論奧萊商場行業的前景及貴集團向購物商場提供管理及營運服務的良好往績記錄，吾等認為擴展至奧萊購物商場營運將對貴集團有利。

3.4 選擇該物業的理由

吾等已與管理層討論並了解到，於訂立買賣協議前，貴集團已開始與持有奧萊購物商場的多個收購目標進行磋商。誠如管理層所告知，根據總建築面積至少50,000平方米及以類似奧萊購物商場的連鎖式營運的奧萊商場的甄選標準，貴集團已識別三個符合該等標準的潛在收購目標(該物業除外)。然而，由於各種原因包括建議售價超出貴集團的預期，物業的位置或狀況與貴集團的策略不符等，貴集團決定不再繼續進行。

1 中國百貨商業協會成立於一九九零年，是中國零售行業的領先協會之一，擁有近1,000名會員。

經探索多個收購目標，並與中駿磋商及進行盡職調查(如評估 貴公司經營奧萊購物商場的可行性、審閱位置及目標客戶需求、評估規模及價值以及分析其預期收入)後， 貴公司最終確定透過泰騰置業持有該物業的目標公司為最合適的收購目標，以擴大其物業組合及利用其物業管理能力。吾等自管理層了解到， 貴集團熟悉該物業的狀況及營運，原因為該物業目前由 貴集團管理並以「中駿世界城」品牌營運，與 貴集團管理的其他購物商場品牌相同。誠如管理層所告知，於二零二三年三月開業後不久，該物業於二零二三年六月三十日的出租率已達100%，產生每月租金收入(不包括免租期的影響)約人民幣2.9百萬元。該物業的租戶目前包括約200間已訂立1至15年租賃協議的商舖。

鑑於上文所述，吾等認同董事的意見，認為該物業將為 貴集團帶來穩定的租金收入來源及增長潛力。

4. 買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款載列如下：

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(「美元」)(按匯率1美元兌人民幣7.334元計算相當於人民幣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。代價約人民幣150百萬元將以 貴公司的內部資源撥付，而代價約人民幣940百萬元則將以首次公開發售的閒置所得款項撥付，理由於董事會函件「進行該收購的理由及裨益」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

成交須待以下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. 貴公司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。

截至最後實際可行日期，上述條件均未被豁免或達成。

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 貴公司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 貴集團的綜合財務報表合併入賬。

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。

5. 代價基準

誠如董事會函件所披露，該物業已由獨立估值師採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，相當於該物業於二零二三年六月三十日的賬面值。考慮到目標集團於二零二三年六月三十日的銷售債務及資產淨值合計約為人民幣1,288百萬元（「經調整資產淨值」）後，代價人民幣1,090百萬元乃按於二零二三年六月三十日的經調整資產淨值折讓釐定。

下表列示於二零二三年六月三十日的經調整資產淨值及代價的計算方法：

	人民幣千元
於二零二三年六月三十日目標集團擁有人應佔經審核 資產淨值(附註1)	64,186
加：	
轉讓銷售債務予 貴集團	1,223,321
等於：	
於二零二三年六月三十日的經調整資產淨值	1,287,507
減：	
經調整資產淨值折讓約15.34%(附註2)	197,507
代價	1,090,000

附註：

1. 根據目標集團的經審核綜合財務報表，於二零二三年六月三十日，目標集團擁有人應佔資產淨值約為人民幣64.19百萬元。
2. 經調整資產淨值折讓15.34%乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。

5.1 估值報告

根據目標集團所持該物業於二零二三年九月三十日現況下的市值的估值報告，市值為人民幣1,241,000,000元（「估值」）。獨立股東務請垂注通函附錄五所載由戴德梁行有限公司（「物業估值師」）編製的估值報告（「估值報告」）全文。

為評估物業估值師的專業知識及獨立性，吾等已取得及審閱(i)物業估值師的委聘函；及(ii)物業估值師的相關資格及經驗。根據吾等對物業估值師委聘函的審閱，吾等信納 貴公司與物業估值師之間的委聘條款及範圍就物業估值師須提供的意見而言屬適當。吾等注意到，估值報告的負責人員林淑敏女士為特許測量師，於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值方面擁有逾30年經驗。為進行盡職調查，吾等已與物業估值師的團隊成員進行電話討論，以了解其於估值項目的過往經驗及其就估值進行的工作，以及物業估值師於進行估值時所採取的步驟及措施。物業估值師亦確認其獨立於 貴集團、中駿集團及彼等各自的聯繫人。鑑於上文所述，吾等認為物業估值師符合資格並擁有進行估值的相關經驗。

吾等已審閱估值報告，並與物業估值師就估值所採用的方法、基準及假設進行討論。吾等從物業估值師獲悉，並注意到其於達致估值時已考慮三種公認估值方法，即市場比較法、成本法及收入資本化法。誠如物業估值師所告知，估值乃使用市場比較法進行，當中參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證明，並作出適當調整，以考慮可能影響估物業可能達致的價格的任何定性及定量差異。為交叉檢查採用市場比較法得出的估值，物業估值師已採用收入資本化法，將該物業所有可出租單位於各自未屆滿合約租期內的現有租金資本化，而空置單位則假設按其各自於估值日期的市場租金出租。於現有租約屆滿後，各單位假設按其於估值日期的市場租金出租，並按所持該物業的土地使用權未屆滿年期資本化其租金。

市場比較法為理論上估值的最佳方法，原因為其為市場法，顯示買方於市場上就物業實際支付的價格水平。市場比較法乃基於將擬進行評估的物業直接與近期易手的其他可資比較物業進行比較。該等物業一般位於周邊地區或與該物業可資比較的其他市場。鑑於估值中的該物業於相關市場有充足交易，物業估值師認為市場比較法為對該物業進行估值的合適方法。吾等已與物業估值師進行討論並了解到，市場比較法完全符合評估位於中國的物業的相關估值及市場標準。此外，根據吾等對可資比較交易(定義見下文)的審閱，吾等注意到，所有五項可資比較交易均已採用市場法評估物業市值(詳情請參閱下文「5.2可資比較交易分析」分節)。因此，吾等認為市場法為評估該物業市值的常用估值方法，屬公平合理。

吾等已與物業估值師進行討論並了解到，鑑於該物業所在地區內並無整座購物商場或綜合體近期有銷售交易，物業估值師已另外識別及分析物業估值師認為與該物業具有類似特徵的附近零售店的多項相關報價，並選定了三個可資比較物業(「**經選定銷售物業**」)，該等物業均為所在地區內與該物業具有類似位置及基礎設施的零售店。經選定銷售物業的報價其後根據經選定銷售物業與該物業在位置、交通便利程度、裝飾、樓層、大小及其他特徵等多個方面的差異作出調整，以得出該物業的市值。

作為吾等盡職調查工作的一部分，吾等已審閱經選定銷售物業的位置，並注意到該等物業均位於該物業的同一地區(即門頭溝區)，且與該物業相鄰(距離約2公里)。為交叉檢查物業估值師所報經選定銷售物業的報價，吾等已於二零二三年十一月初在網上房地產代理平台搜尋(i)距離該物業2公里以內；(ii)建築面積介乎50至250平方米；及(iii)目前可

獨立財務顧問函件

供銷售的零售店。根據有關甄選標準，吾等已識別六間零售店(「參考銷售物業」)的詳盡清單如下：

參考銷售物業	建築面積 (約平方米)	報價 (人民幣／ 平方米)
物業A	107	29,592
	105	25,000
	226	23,000
	152	23,000
物業B	198	20,153
	100	20,000
	最高	29,592
	最低	20,000
	平均	23,458

資料來源：房地產代理平台

誠如上表所示，吾等注意到，經選定銷售物業的報價(進行相關調整前)介乎每平方米約人民幣23,000元至人民幣25,800元，處於參考銷售物業的報價範圍每平方米人民幣20,000元至人民幣29,592元之間，並高於參考銷售物業的平均報價每平方米約人民幣23,458元。此外，吾等已就為達致該物業的市值而作出的相關調整與物業估值師進行討論，並了解到該等調整乃考慮經選定銷售物業的位置、交通便利程度、樓齡及狀況等相關因素後作出。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已取得並審閱有關對經選定銷售物業的報價所作調整的計算工作表。根據吾等的審閱，吾等注意到所作出的調整主要反映(i)該物業因其位置優越(位於地鐵站之上)而較經選定銷售物業對其市值產生正面影響；及(ii)由於該物業可出租單位的面積不同，部分單位的面積大於經選定銷售物業，因此對該物業的市值產生負面影響。經比較該物業及經選定銷售物業的特徵後，吾等認為物業估值師作出的相關調整屬合理。

獨立財務顧問函件

為交叉檢查採用市場比較法得出的估值，物業估值師已採用收入資本化法。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已取得並審閱物業估值師採用收入資本化法就該物業估值編製的計算工作表。吾等注意到，物業估值師已甄選物業估值師認為與該物業具有類似特徵的地區內的三間零售店（「**經選定租賃物業**」），並於計算現有租約屆滿後該物業可出租單位的未屆滿年期的市場租金時採用經選定租賃物業的每月租金。吾等已於二零二三年十一月初在網上房地產代理平台搜尋(i)距離該物業2公里以內；(ii)建築面積介乎50至250平方米；及(iii)目前可供出租的零售店。根據有關甄選標準，吾等已識別五間零售店（「**參考租賃物業**」）的詳盡清單如下：

參考租賃物業	建築面積 (約平方米)	每月租金 (人民幣／ 平方米)
物業A	100	125
物業B	72	150
物業C	66	152
物業D	55	164
物業E	50	178
	最高	178
	最低	125
	平均	154

資料來源：房地產代理平台

誠如上表所示，吾等注意到，經選定租賃物業的每月租金（進行相關調整前）介乎每平方米人民幣150元至每平方米人民幣167元，處於參考租賃物業的每月租金範圍每平方米人民幣125元至人民幣178元之間，且並無嚴重偏離參考租賃物業的平均每月租金每平方米約人民幣154元。此外，吾等已就為達致該物業的市場租金而作出的調整以及計算時採用的資本化率與物業估值師進行討論。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已取得並審閱有關對經選定租賃物業每月租金所作調整的計算工作表。根據吾等的審閱，吾等注意到所作出的調整主要反映(i)該物業因其位置優越（位於地鐵站之上）而較經選定租賃物業對每月租金產生

正面影響；及(ii)由於該物業可出租單位的面積不同，部分單位的面積大於經選定租賃物業，因此對該物業的每月租金產生負面影響。經比較該物業及經選定租賃物業的特徵後，吾等認為物業估值師作出的相關調整屬合理。

鑑於上文所述，吾等認為所採用的估值方法連同評估該物業的基準及假設屬合理及可接受。

5.2 可資比較交易分析

吾等注意到，代價較經調整資產淨值折讓約15.34%。由於目標集團主要從事持有物業，故評估目標集團的資產淨值(經計及該物業的估值後)與相關收購代價的比較實屬常見。就比較而言，吾等已於聯交所網站識別五項於二零二三年一月一日至最後實際可行日期期間所刊發公告或通函的交易(「可資比較交易」)。吾等認為，二零二三年一月一日至最後實際可行日期期間的可資比較交易屬詳盡及具代表性，原因為該等物業交易於二零二三年初放寬用作控制疫情的隔離措施後已密切反映中國物業市場的近期市況及宏觀經濟狀況。因此，吾等並無延長甄選期。隨著中國經濟自二零二三年上半年起逐步復甦，吾等認為於上述期間選擇的可資比較交易可就中國近期物業交易提供更多相關考慮因素。

吾等的甄選標準為(i)於聯交所主板上市的公司收購主要持有物業的公司(即物業賬面值佔公司資產總值90%以上)或物業；及(ii)代價基準為參考(a)標的目標公司/集團的資產淨值及(b)物業(就標的物業的最新估值或就交易目的進行的標的物業的最新獨立估值(「評估價值」)作

獨立財務顧問函件

出調整後)，而有關評估價值或估值的金額於相關公告／通函內披露及提供(見下表)。

公告／通函日期	股份代號	上市公司	是否關連	估值方法 (附註1)	評估價值 (人民幣元)	代價 (人民幣元)	(折讓)／ 溢價
二零二三年 四月二十七日	6117	日照港裕廊 股份有限公司	是	比較法	107,850,000	107,850,000	0.00%
二零二三年 九月二十三日	6677	遠洋服務控股 有限公司	是	市場比較法	894,910,000	626,350,000	(30.01)%
二零二三年 九月二十八日	9916	興業物聯服務 集團有限公司	是	市場法	93,978,000	95,000,000	1.09%
二零二三年 十月九日	1950	帝王實業控股 有限公司	是	市場法	30,200,000	30,000,000	(0.66)%
二零二三年 十月十七日	2327	美瑞健康國際 產業集團 有限公司	是	市場法	65,700,000	36,101,785	(45.05)%
						平均	(14.93)%
						中位數	(0.66)%
						最高	1.09%
						最低	(45.05)%
						貴公司	(15.34)%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 儘管吾等注意到可資比較交易使用不同方法(即比較法、市場法及市場比較法)，吾等認為其均參考相同的估值方法，而標的物業的市值乃透過比較類似物業的市場交易達致。

根據上表所載可資比較交易的分析，吾等注意到，所有可資比較交易的評估價值溢價／折讓介乎折讓約45.05%至溢價約1.09%，平均及中位折讓分別約為14.93%及0.66%。吾等注意到，代價較經調整資產淨值折讓15.34%屬於可資比較交易評估價值的溢價／折讓範圍內。此外，其折讓高於可資比較交易評估價值的平均折讓。

鑑於(i)物業估值師於釐定該物業的市值時所採用的方法、基準及假設屬適當；(ii)代價乃參考物業估值師屬公平合理釐定的估值而釐定；(iii)估值僅較先前收購的代價輕微溢價約1.4%；(iv)代價較經調整資產淨值折讓約15.34%，乃在可資比較交易評估價值的溢價／折價範圍內，其折讓高於可資比較交易評估價值的平均折讓；及(v)誠如上文「3進行該收購的理由及裨益」一節所討論進行該收購的理由及裨益，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 該收購的財務影響

於成交後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將於 貴集團的綜合財務報表合併入賬。

收益及盈利

貴集團預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表錄得收益約人民幣197.5百萬元，即(a)銷售債務及目標集團於二零二三年六月三十日的資產淨值的總值約人民幣1,287.5百萬元；及(b)代價約人民幣1,090.0百萬元之間的差額。

由於目標集團自二零二三年第一季度起一直自經營該物業產生租金收入， 貴集團的收益及經營溢利預期將於該收購成交後有所增加。誠如管理層所告知，於成交後，該物業將按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。因此， 貴集團將於其收益表確認該物業的折舊。

資產及負債

誠如通函附錄四經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料所載，假設該收購已於二零二三年六月三十日落實，預期 貴集團的資產總值將由約人民幣3,284.5百萬元增加至約人民幣3,527.6百萬元，而 貴集團的負債總額將由約人民幣645.3百萬元增加至約人民幣692.0百萬元。因此， 貴集團的資產淨值將由約人民幣2,639.2百萬元增加至約人民幣2,835.6百萬元。

營運資金

於二零二三年六月三十日，貴集團的營運資金(按流動資產扣減流動負債計算)約為人民幣1,815.5百萬元。由於代價將以現金悉數償付，該收購將導致現金流出約人民幣1,090.0百萬元。根據通函附錄四經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料，營運資金將減少至約人民幣803.8百萬元，猶如該收購已於二零二三年六月三十日成交。

根據通函附錄一「3.營運資金陳述」一節，董事認為，經考慮經擴大集團目前可用財務資源(包括內部產生的資金及擬收購的影響)後，及在沒有不可預見的情況下，經擴大集團擁有充足營運資金應付自通函日期起計至少未來十二個月的日常業務需求。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管該收購並非於貴集團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，吾等推薦獨立董事委員會建議，而吾等本身亦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，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

二零二三年十二月四日

梁柱桐先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為邁時資本有限公司的負責人員，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，並於機構融資行業擁有逾11年經驗。

1. 本集團的綜合財務資料

本集團(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表連同隨附附註於本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程中披露；(ii)截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表連同隨附附註；及(iii)截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合財務報表連同隨附附註分別於本公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的年報以及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告中披露，並以提述方式納入本通函。

上述本公司招股章程、年報及中期報告可透過以下連結於本公司網站 www.sce-icm.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱：

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(第I-4至I-57頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0621/2021062100010_c.pdf

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(第91至198頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042001581_c.pdf

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度(第94至202頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0406/2023040601913_c.pdf

截至二零二三年六月三十日止六個月(第37至60頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0915/2023091500335_c.pdf

2. 債務陳述

於二零二三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1,273,000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，於二零二三年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何按揭、質押、已發行及尚未償還，以及授權或以其他方式創建但未發行的債務證券、尚未償還借款或借款性質的債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、分期付款承諾或其他類似債務、或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金陳述

經審慎週詳查詢及考慮經擴大集團可用財務資源(包括內部產生的資金及擬收購的影響)後,及在沒有不可預見的情況下,董事認為,經擴大集團擁有充足營運資金應付自本通函日期起計至少未來十二個月的日常營運需求)。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。

4. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所披露,本集團相信,面對市場的不斷變化,優化升級的「區域聚焦」、「協同共生」和「數智賦能」戰略是本集團建立行業差異化競爭優勢的關鍵。在營購物商場需做好穩定經營、持續提升經營能力,營銷為先、運營為重,夯實招商並主動調整,逐步建立具經營特色和核心競爭力的與商戶「共營模式」;通過會員與數字化賦能相結合,集中資源實現區域內協同發展,在項目拓展新戰略引導下,將進一步聚焦區域發展,形成「一城多店」和核心區域「多城多店」的協同,逐漸建立深耕區域的運營優勢,並穩定增長空間;同時以經營為導向,以消費者為中心,實現價值共生:為商戶創造經營價值,為消費者提供服務價值,為員工賦能成長價值,為股東回報資產管理價值,切實踐行「利他共贏」的經營理念;在新商業經營邏輯下的精細化運營也將成為本集團核心競爭之專業優勢,創造穩定增長的確定性。

在商業物業管理及營運服務方面,於二零二三年上半年,本集團同時新增管理兩座購物商場。本集團將根據買賣協議收購的奧萊購物商場北京西長安中駿世界城用100%出租率成功完成了開業亮相,開業當天即創造出客流超20萬人次、銷售超人民幣2,000萬的首秀成績。由獨立第三方擁有的傳統購物商場唐山中駿世界城引進超80%首店品牌進駐世界城,開業當天超15萬客流,銷售額近人民幣1,000萬元的成績。憑藉良好的市場反饋及優異的數據呈現,本集團在探索業務營運模式方面取得階段性成功,其創新先進的新業務模式為業界帶來全新的商業視角,並為消費者帶來不同的購物及消費體驗。一座由中駿擁有的傳統購物商場預期將於二零二三年由本集團管理,預計將進一步加強本集團的創新業務策略及營運模式。

就住宅物業管理服務而言，本集團致力於發掘服務潛力及發展多元化增值服務。本集團已陸續推出並逐步完善「生活管家式服務」、「酒店式服務」及「一站式服務」等服務模式，為住戶及開發商提供更滿意的服務體驗。同時，大力發展車位銷售服務及美居服務可進一步擴大本集團的服務範圍，為住戶及開發商創造價值，並以本集團自身的資金優勢、品牌實力及服務管理能力進一步提升管理規模。未來，本集團將進一步推出更多類型的增值服務，以在市場中脫穎而出。此外，本集團將於年內餘下時間積極尋求更多外部項目管理權，進一步減少對中駿的依賴。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

就歷史財務資料致中駿商管智慧服務控股有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-27頁所載巨時發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日的綜合財務狀況表，以及重要會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-27頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入中駿商管智慧服務控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年十二月四日的通函(「通函」)而編製，內容有關 貴公司一間附屬公司收購目標公司全部已發行股本(「該收購」)。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司的唯一董事(「目標公司董事」)須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料，並對目標公司董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及執行吾等的工作，以合理確認歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，歷史財務資料真實公平反映目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至二零二二年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，因此吾等無法保證吾等能夠知悉可能經審核識別的所有重大事宜。據此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事宜

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註8，當中指出目標公司概無就有關期間派付或宣派任何股息。

目標公司並無過往財務報表

於本報告日期，目標公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零二三年十二月四日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標集團於有關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以人民幣呈列。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
收益	4	—	—	—	—	9,136,193
銷售成本		—	—	—	—	(5,628,664)
毛利		—	—	—	—	3,507,529
其他收入	5	—	—	283,026	—	5,603
投資物業公允值變動	9	—	—	—	—	85,017,733
銷售及營銷開支		—	—	—	—	(1,609,233)
行政開支		(23,754)	(20,895)	(70,484)	(2,772)	(1,501,046)
除稅前溢利/(虧損)	6	(23,754)	(20,895)	212,542	(2,772)	85,420,586
稅項開支	7	—	—	(5,707)	—	(21,356,371)
年/期內溢利/(虧損)		(23,754)	(20,895)	206,835	(2,772)	64,064,215
其他全面收益/(虧損)：						
可能會在後續期間重新 分類至損益的其他 全面收益/(虧損)：						
換算海外業務的 匯兌差額		3,261	2,013	(6,368)	(3,376)	(4,784)
年/期內全面收益/ (虧損)總額		(20,493)	(18,882)	200,467	(6,148)	64,059,431

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
非流動資產					
投資物業	9	—	—	—	1,241,000,000
預付款項		—	—	—	1,187,991
非流動資產總值		—	—	—	1,242,187,991
流動資產					
貿易應收款項	11	—	—	—	641,237
預付款項及其他應收款項	12	—	60	1,270,968	100,410,862
應收直接控股公司款項	13	653	632	685	717
應收一間同系附屬公司款項	13	—	745,500	7,179,700	—
預付所得稅		—	—	—	—
銀行結餘	14	36,632	47,096	339,592	1,571,424
流動資產總值		37,285	793,288	8,790,945	102,624,240
流動負債					
貿易應付款項	15	—	—	—	12,275,869
其他應付款項及應計費用	16	12,632	773,466	8,546,535	6,070,430
應付一間中間控股公司款項	13	10,051	26,262	39,115	45,010
應付同系附屬公司款項	13	69,171	67,011	72,572	1,235,007,370
應付稅項		—	—	5,707	101,938
流動負債總額		91,854	866,739	8,663,929	1,253,500,617
流動資產/(負債)淨額		(54,569)	(73,451)	127,016	(1,150,876,377)
資產總值減流動負債		(54,569)	(73,451)	127,016	91,311,614
非流動負債					
遞延稅項負債	17	—	—	—	21,254,433
其他應付款項		—	—	—	5,870,734
非流動負債總額		—	—	—	27,125,167
資產/(負債)淨額		(54,569)	(73,451)	127,016	64,186,447
權益/(資產虧絀)					
已發行股本	18	693	693	693	693
儲備	19	(55,262)	(74,144)	126,323	64,185,754
權益總額/(資產虧絀總額)		(54,569)	(73,451)	127,016	64,186,447

(C) 綜合權益變動表

	已發行 股本 人民幣元 (附註18)	保留 溢利/ (累計虧損) 人民幣元	匯兌波動 儲備 人民幣元 (附註19(a))	合計 人民幣元
於二零二零年一月一日	693	(34,306)	(463)	(34,076)
年內虧損	—	(23,754)	—	(23,754)
年內其他全面收益：				
換算海外業務的匯兌差額	—	—	3,261	3,261
年內全面收益/(虧損)總額	—	(23,754)	3,261	(20,493)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	693	(58,060)*	2,798*	(54,569)
年內虧損	—	(20,895)	—	(20,895)
年內其他全面收益：				
換算海外業務的匯兌差額	—	—	2,013	2,013
年內全面收益/(虧損)總額	—	(20,895)	2,013	(18,882)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	693	(78,955)*	4,811*	(73,451)
年內溢利	—	206,835	—	206,835
年內其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(6,368)	(6,368)
年內全面收益/(虧損)總額	—	206,835	(6,368)	200,467
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	693	127,880*	(1,557)*	127,016
期內溢利	—	64,064,215	—	64,064,215
期內其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(4,784)	(4,784)
期內全面收益/(虧損)總額	—	64,064,215	(4,784)	64,059,431
於二零二三年六月三十日	693	64,192,095*	(6,341)*	64,186,447

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內分別於二零二零年及二零二一年十二月三十一日的綜合負儲備人民幣55,262元及人民幣74,144元，以及分別於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的綜合儲備人民幣126,323元及人民幣64,185,754元。

(D) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利/(虧損)		(23,754)	(20,895)	212,542	(2,772)	85,420,586
調整：						
銀行利息收入	5	—	—	(7)	—	(5,603)
投資物業之公允值收益	9	—	—	—	—	(85,017,733)
		(23,754)	(20,895)	212,535	(2,772)	397,250
貿易應收款項增加		—	—	—	—	(641,237)
預付款項及其他應收款項 減少/(增加)		—	(60)	(1,270,908)	(79)	680,275
貿易應付款項增加		—	—	—	—	12,275,869
其他應付款項及應計費用 增加		7,121	761,250	7,771,749	1,626,398	3,393,576
經營所得/(所用)現金		(16,633)	740,295	6,713,376	1,623,547	16,105,733
已收利息		—	—	7	—	5,603
已付中國企業所得稅		—	—	—	—	(5,707)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額		(16,633)	740,295	6,713,383	1,623,547	16,105,629
投資活動所得現金流量						
增添投資物業		—	—	—	—	(33,669,386)
投資活動所用現金流量淨額		—	—	—	—	(33,669,386)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
融資活動所得現金流量					
應付一間中間控股公司 款項增加	10,624	16,815	10,385	1,449	3,850
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)	44,727	(745,500)	(6,434,200)	(1,362,200)	18,790,000
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額	55,351	(728,685)	(6,423,815)	(1,360,751)	18,793,850
現金及現金等價物增加淨額	38,718	11,610	289,568	262,796	1,230,093
年/期初現金及現金等價物	—	36,632	47,096	47,096	339,592
匯率變動的影響淨額	(2,086)	(1,146)	2,928	1,636	1,739
年/期末現金及現金等價物	36,632	47,096	339,592	311,528	1,571,424
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘	36,632	47,096	339,592	311,528	1,571,424

II. 歷史財務資料附註

1. 企業及集團資料

目標公司於二零一九年七月三日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。目標公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。

目標公司為一間投資控股公司。截至二零二零年、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(「有關期間」)，目標集團主要於中國從事投資控股、投資物業及項目管理。

目標公司董事認為，中駿資產控股有限公司(「中駿資產」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為目標公司的直接控股公司；中駿集團控股有限公司(「中駿」，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)為目標公司的中間控股公司；而新昇控股有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為目標公司的最終控股公司。

有關附屬公司的資料

目標公司的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行／註冊股本情況	目標公司直接應佔權益百分比	主要業務
志億投資有限公司	香港	100港元	100	投資控股
北京泰騰置業有限公司*	中國／中國內地	人民幣600,000,000元	100	物業投資

* 根據中國法律註冊為有限公司

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟按公允值計量的投資物業除外。該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等綜合財務報表乃根據有關期間的持續經營概念編製，原因是中駿，作為目標公司的中間控股公司，及貴公司，作為於該收購成交後即將成為目標公司的中間控股公司，已分別同意向目標公司提供持續財務支持及充足資金，以使目標公司能夠償還到期負債及財務責任，且不會要求償還應付中駿及貴公司及其附屬公司的款項，直至目標公司可償還該款項而不影響其流動資金及財務狀況為止。

合併基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司截至二零二零年、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財務報表。附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團透過參與投資對象業務而獲得或有權獲得可變回報，且能透過對投資對象行使權力以影響該等回報(即賦予目標集團目前能夠主導投資對象相關活動的現有權利)，即被視為擁有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當目標公司直接或間接擁有投資對象少於大多數投票或類似權利時，目標集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與目標公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自目標集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各部分歸屬於目標集團母公司擁有人。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與目標集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則目標集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘目標集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何保留投資的公允值；及(iii)損益內任何就此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認之目標集團應佔部分則按倘目標集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本) 香港會計準則第1號(修訂本)	售後租回租賃負債 ¹ 將負債分類為流動或非流動 (「二零二零年修訂」) ^{1,4,5}
香港會計準則第1號(修訂本) 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本) 香港會計準則第21號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」) ^{1,5} 供應商融資安排 ¹ 缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

⁴ 因應二零二零年八月及二零二二年十二月頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表之呈報一借款人對包含可按要求償還條款之定期貸款之分類已獲修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

⁵ 因應香港會計師公會於二零二二年頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債，香港會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動的生效日期已遞延，實體須於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間應用該兩項修訂。此外，香港財務報告準則實務報告第2號作出有關重要性之判斷已作出相應修訂

目標集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今為止，目標集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 重要會計政策資料

附屬公司

附屬公司為目標集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團透過參與投資對象業務而獲得或有權獲得可變回報，且能透過對投資對象行使權力以影響該等回報(即賦予目標集團目前能夠主導投資對象相關活動的現有權利)，即被視為擁有控制權。

當目標集團直接或間接擁有投資對象少於大多數投票或類似權利時，目標集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入目標集團的損益表。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，目標集團於附屬公司並非分類為持作出售之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

公允值計量

目標集團於各報告期末按公允值計量其投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。

所有公允值於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 第一級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整) |
| 第二級 | — | 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法 |
| 第三級 | — | 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法 |

就按經常性於本財務報表確認的資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

關連方

在下列情況下，一方將被視為與目標集團有關聯：

(a) 一方為某人士或其家族的親密成員，且該人士：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 一方為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 某實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與目標集團為相同第三方的合營公司；
- (iv) 某實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是為目標集團或作為目標集團關連方就僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所指人士對該實體有重大影響或為該實體(或該實體母公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及樓宇。該等物業包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及樓宇。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公允值列賬，而公允值變動於損益中確認。

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於報廢或出售年度之損益中確認。

租賃

出租人

倘目標集團為出租人，目標集團租賃的資產計入非流動資產，而應收租金於租期內按直線法計入損益表。

金融資產

並無重大融資成分或目標集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。所有其他金融資產初步按公允值加收購金融資產應佔的交易成本確認，惟按公允值計入損益的金融資產除外。常規購買及出售的金融資產於交易日期確認，交易日期指目標集團承諾購買或出售該資產之日。

(a) 分類及計量

倘持有資產旨在收回合約現金流量，而該等合約現金流量僅為本金及利息付款，債務工具採用實際利率法按攤銷成本計量，並可能會出現減值。

倘資產的合約現金流量僅為本金及利息付款，且持有資產旨在收回合約現金流量及出售金融資產，則債務工具按公允值計入其他全面收益計量。此類金融資產隨後按公允值計量，公允值變動產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認，但減值虧損及撥回、匯兌損益以及使用實際利率法計算的利息均於損益中確認。當金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損自其他全面收益中重新分類至損益。

不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益的金融資產標準的債務工具按公允值計入損益計量。該等金融資產的利息收入計入其他收入。

(b) 減值

目標集團就所有受限於減值的金融資產、財務擔保合約、香港財務報告準則第15號項下的合約資產及香港財務報告準則第16號項下的租賃應收款項應用預期信貸虧損模式。就並無重大融資成分的貿易應收款項及合約資產而言，目標集團應用簡化方法，要求按全期預期信貸虧損計量減值撥備。

就其他金融資產而言，減值撥備根據一般方法確認，其中預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，目標集團須就未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提撥備。就自初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備。目標集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險已顯著增加。

目標集團會在合約付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則目標集團亦可認為金融資產違約。

(c) 終止確認

當自資產收取現金流量的權利已到期；或目標集團已轉讓其收取金融資產現金流量的合約權利，並已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓；或並無保留控制權時，則終止確認金融資產。

金融負債

金融負債包括銀行及其他借款、貿易應付款項、應計費用及其他貨幣負債。其初步按已收代價之公允值減直接應佔交易成本確認。於初步確認後，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債於其消除時(即責任獲解除或註銷或屆滿時)終止確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還及構成目標集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金和銀行現金(包括定期存款)及性質與現金類似而用途不受限制的資產。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認為其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮目標集團經營所在司法權區的現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率乃用於釐定遞延稅項。

遞延稅項負債悉數計提撥備，而遞延稅項資產則於可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映目標集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價金額將為目標集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得之金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，使用貼現率貼現，該貼現率將反映在目標集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為目標集團提供超過一年的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

物業管理服務

提供物業管理服務的收益在預定期間內以直線法確認，原因是客戶同時接收及消耗目標集團提供的利益。

其他來源收益

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

不依賴於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法，透過採用將金融工具在預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

政府補助

政府補助於可合理保證將能夠收取補助及將符合所有附帶條件時按公允值確認。倘補助與開支項目相關，則於擬補償的費用支出期間有系統地確認為收入。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於目標公司的組織章程大綱及細則授予目標公司董事權力宣派中期股息，故中期股息乃同時建議派付及宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時直接確認為負債。

外幣

財務報表以目標集團的呈列貨幣人民幣呈列。目標公司的功能貨幣為港元（「港元」），而人民幣乃用作目標公司財務報表的呈列貨幣，以與目標集團的呈列貨幣保持一致。目標集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。目標集團旗下實體錄得的外幣交易初步按交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理（即已於其他全面收益或損益中確認的項目的公允值收益或虧損，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

於釐定初步確認相關資產、終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，初步交易日期為目標集團初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘涉及多筆墊付款項或預收款項，則目標集團釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。

若干業務於中國海外的附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按與交易日期的現行匯率相若的匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

目標集團財務報表的編製要求管理層對影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其附帶披露，以及或然負債的披露進行判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

估計不確定性

於報告期末有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)載述如下。

投資物業公允值的估計

投資物業於年內各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值進行估值。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，可能與實際結果有重大偏差。在作出估計時，目標集團考慮活躍市場類似物業的現價資料，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

4. 收益

收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
客戶合約收益					
物業管理費	—	—	—	—	378,697
其他來源收益					
來自投資物業經營租賃的					
總租金收入：					
不取決於指數或利率的					
可變租賃付款	—	—	—	—	3,622,504
其他租賃付款，包括					
固定付款	—	—	—	—	5,134,992
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,136,193</u>

(a) 收益分拆資料

服務類別	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
物業管理服務	—	—	—	—	378,697
收益確認的時間 按時段轉讓的服務	—	—	—	—	378,697

(b) 履約責任

關於目標集團履約責任的資料概述如下：

物業管理費

履約責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求短期墊款。管理服務合約為期一年或以下，及根據產生時間計費。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，未履行履約責任金額主要包括預期於一年內確認的合約負債結餘。

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
銀行利息收入	—	—	7	—	5,603
諮詢服務收入	—	—	283,019	—	—
	—	—	283,026	—	5,603

6. 除稅前溢利／(虧損)

目標集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
提供服務成本	—	—	—	—	1,074,812
產生租金的投資物業所產生的 直接經營開支(包括維修及保養)	—	—	—	—	4,553,852

* 於有關期間，概無董事就其向目標集團提供的服務收取任何袍金或酬金。

7. 稅項開支

根據英屬處女群島的規則和法規，目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。由於目標集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於有關期間，目標集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
年內即期開支：					
中國企業所得稅	—	—	5,707	—	101,938
遞延(附註17)	—	—	—	—	21,254,433
	—	—	5,707	—	21,356,371

按目標公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算的除稅前溢利／(虧損)適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元 (未經審核)	二零二三年 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)	(23,754)	(20,895)	212,542	(2,772)	85,420,586
按不同司法權區的法定／適用稅率計算 毋須課稅的收入	(3,920)	(3,701)	54,726	(485)	21,355,563
未確認的稅項虧損	3,920	3,701	(52,107)	—	—
	—	—	3,088	485	808
按目標集團實際稅率計算的稅項開支	—	—	5,707	—	21,356,371

8. 股息

於有關期間並無派付或建議派付股息。

9. 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
年/期初賬面值	—	—	—	—
添置	—	—	—	1,155,982,267
公允值調整收益	—	—	—	85,017,733
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,241,000,000</u>
年/期末賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,241,000,000</u>

目標集團的投資物業指位於中國內地的奧萊購物商場綜合體。投資物業乃於二零二三年第一季度自原開發商北京駿輝房地產開發有限公司(「北京駿輝」, 為中駿的全資附屬公司)收購。

投資物業於二零二三年六月三十日根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行的估值為人民幣1,241,000,000元。

投資物業根據經營租賃出租予第三方, 進一步概要詳情載於綜合財務報表附註10。

公允值等級

於有關期間, 目標集團投資物業的公允值計量分類為公允值等級的第三級。

目標公司董事認為, 投資物業已按最高及最佳用途使用。

下表列示目標集團投資物業的公允值計量:

	採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)			於
	於十二月三十一日			二零二三年 六月三十日
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	人民幣元
就下列各項的經常性公允值計量:				
商業物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,241,000,000</u>

於有關期間, 第一級與第二級之間並無公允值計量轉移, 亦無轉入或轉出第三級。

以下為於二零二三年六月三十日投資物業估值所用估值方法及主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍
商業物業	投資法 (請參閱下文)	每平方米及 每月估計租金價值 資本化率	人民幣193元至 人民幣350元 5.50%

投資物業之估值乃根據投資法將現有租約產生之租金收入淨額資本化，並就物業之潛在復歸租金收入撥備。

每平方米估計租金價值單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加／(減少)。資本化率單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少／(增加)。

一般而言，就每平方米估計租金價值作出的假設變動會導致資本化率出現相反變動。

10. 租賃

目標集團作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註9)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。目標集團於有關期間確認的租金收入載於綜合財務報表附註4。

於報告期末，目標集團於未來期間根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃的未貼現應收租賃付款列示如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	六月三十日 人民幣元
一年內	—	—	—	4,555,541

11. 貿易應收款項

目標集團的貿易應收款項來自租賃投資物業。目標集團一般要求客戶就租賃投資物業預先支付每月／每季費用。目標集團一般向其投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於目標集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。目標集團並未就貿易應收款項結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收益確認日期及發票日期計算)如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
即期至90日	—	—	—	641,237

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，虧損撥備被評估為微不足道。

12. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
預付款項	—	60	1,270,968	100,628,964
其他應收款項	—	—	—	969,889
非流動部分	—	60	1,270,968	101,598,853
流動部分	—	—	—	(1,187,991)
	—	60	1,270,968	100,410,862

上述結餘包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄及未逾期的應收款項有關。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，虧損撥備被評估為微不足道。

13. 與中間控股公司／直接控股公司及同系附屬公司的結餘

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
應收直接控股公司款項	<u>653</u>	<u>632</u>	<u>685</u>	<u>717</u>
應收一間同系附屬公司款項	<u>—</u>	<u>745,500</u>	<u>7,179,700</u>	<u>—</u>
應付一間中間控股公司款項	<u>(10,051)</u>	<u>(26,262)</u>	<u>(39,115)</u>	<u>(45,010)</u>
應付同系附屬公司款項	<u>(69,171)</u>	<u>(67,011)</u>	<u>(72,572)</u>	<u>(1,235,007,370)</u>

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，除了於二零二三年六月三十日的一項應付一間同系附屬公司款項為人民幣1,223,321,040元，該同系附屬公司同意將不會於二零二三年十二月三十一日前要求償還該款項。該款項為收購目標集團投資物業的未付代價總額(包括增值稅)，將於該收購成交後轉讓予 貴公司的全資附屬公司。

概無結餘已逾期或減值。上述結餘包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，虧損撥備被評估為微不足道。

14. 銀行結餘

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日結束時，目標集團以人民幣計值的銀行結餘分別為無、人民幣11,465元、人民幣302,057元及人民幣1,533,197元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘的賬面值與其公允值相若。所有銀行結餘均存放於信譽良好且並無近期拖欠款紀錄的銀行。

15. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
1年以內	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,275,869</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般於90天內結算。

16. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 六月三十日 人民幣元
已收按金及預收款項	—	760,005	8,524,124	11,609,519
應計費用	12,632	13,461	22,087	23,140
其他應付款項	—	—	324	308,505
	<u>12,632</u>	<u>773,466</u>	<u>8,546,535</u>	<u>11,941,164</u>
非流動部分	—	—	—	(5,870,734)
流動部分	<u>12,632</u>	<u>773,466</u>	<u>8,546,535</u>	<u>6,070,430</u>

其他應付款項為免息及須按要求償還。

17. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間的變動如下：

	物業估值 人民幣元
於二零二零年一月一日、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十二月三十一日 於期內損益扣除(附註7)	— <u>21,254,433</u>
於二零二三年六月三十日	<u>21,254,433</u>

18. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 六月三十日 美元
已發行及繳足： 100股每股面值1美元 （「美元」）的普通股	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
相當於人民幣	<u>693</u>	<u>693</u>	<u>693</u>	<u>693</u>

19. 儲備

目標集團於年內之儲備金額及其變動於綜合財務報表第II-7頁之綜合權益變動表內呈列。

(a) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註2.3所載之會計政策處理。

20. 關連方交易

除財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，目標集團於有關期間與關連方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 人民幣元
同系附屬公司：					
諮詢服務收入	—	—	283,019	—	—
租金收入	—	—	—	—	160,550
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

該等交易乃按相關訂約方共同協定的條款及條件進行。

目標公司董事認為，目標公司董事為目標公司主要管理人員。於有關期間，並無向目標公司主要管理人員支付任何酬金。

21. 按類別劃分的金融工具

目標集團於各有關期間末的金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。

22. 金融工具的公允值及公允值等級

目標集團金融工具的賬面值與其公允值合理相若。

管理層已評估銀行結餘、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付直接控股公司、中間控股公司及同系附屬公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產及負債除外。

於有關期間，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間並無公允值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。

23. 金融風險管理目標及政策

目標集團的金融工具包括銀行結餘、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付直接控股公司、中間控股公司及同系附屬公司款項。該等金融工具的詳情於綜合財務報表相關附註披露。

目標集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。目標公司董事審閱並同意管理各項該等風險的政策，該等政策概述如下。

信貸風險

目標集團的政策規定所有客戶均須在租賃物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此目標集團並無任何重大信貸風險。目標集團為每項信貸銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。目標集團概無任何重大信貸集中風險。

目標集團貿易應收款項及其他金融資產(主要包括銀行結餘、其他應收款項及應收直接控股公司及一間同系附屬公司款項)的信貸風險來自對方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

除貿易應收款項應用簡化方法來計算預期信貸虧損外，按攤銷成本列賬的金融資產全部分類為第1階段的預期信貸虧損計量。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收直接控股公司及一間同系附屬公司款項的虧損撥備並不重大。

流動性風險

誠如附註2.1所披露，中間控股公司已同意提供足夠資金，以使目標公司能夠於可見未來悉數履行其到期財務責任。目標公司董事認為，目標公司將能夠提供充足資金以滿足其營運資金需求。

所有金融負債均為免息及須按要求償還。於報告期末，目標集團金融負債之未貼現現金流量與其賬面值相若。

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團持續經營的能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減少資本成本。

目標集團管理其資本架構，並因應經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整向股東派付的股息、向股東退還資本或發行新股份。目標集團毋須遵守任何外部施加的資金需求。

目標集團管理其資本架構，並因應經濟狀況變動及相關資產的風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或銷售資產以減輕債務。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序並無變動。

III. 期後財務報表

目標公司或其附屬公司概無就二零二三年六月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

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北京泰騰置業有限公司(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)。該物業包括(a)位於中國北京市門頭溝區新城東街8號院的一幅土地的土地使用權，有效期至二零五九年三月十一日，佔地面積約為26,900平方米，乃用作商業用途；及(b)建於上述土地之上的奧萊購物商場，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。該購物商場已於二零二三年三月投入營運。

財務回顧

分部資料

目標集團經營單一分部，即於中國的物業投資。就此而言，並無呈列分部資料。

收益

截至二零二三年六月三十日止六個月的收益為人民幣9.1百萬元，主要指經營該物業產生的租金收入。由於該物業於二零二三年三月投入營運，故截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度概無產生收益。

投資物業的公允值變動

截至二零二三年六月三十日止六個月，投資物業的公允值變動為人民幣85.0百萬元，主要指該物業自其被泰騰置業收購以來的估值收益。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度，並無投資物業的公允值變動，原因為該物業於二零二三年上半年被收購。

期／年內溢利／(虧損)

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利分別為人民幣206,835元及人民幣64.1百萬元。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度的虧損分別為人民幣23,754元及人民幣20,895元。截至二零二三年六月三十日止六個月的該等金額主要為於該期間產生的收益及該物業的公允值變動，扣除已產生的銷售成本及行政開支以及已計提撥備的稅項。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的該等金額主要為各年度其他收入(如有)，扣除已產生的行政開支。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年六月三十日，目標集團的資產淨值及流動負債淨額分別為人民幣64.2百萬元及人民幣1,155.6百萬元。本集團致力為目標集團提供持續財務支持及充足資金，以應付其到期負債。目標集團的目標為透過使用同系附屬公司貸款，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。於二零二三年六月三十日，目標集團的現金及現金等價物為人民幣1.6百萬元及同系附屬公司貸款為人民幣1,235.0百萬元。

外匯風險

於有關期間，目標集團並無因其資產及負債而產生任何外匯風險。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，目標集團並無任何資產抵押。

重大投資、重大收購及出售

於有關期間，除該物業外，目標集團並無其他重大投資，亦無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二三年六月三十日，除發展該物業外，目標集團並無其他有關重大投資或資本資產的具體未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，目標集團並無任何僱員。

或然負債

於二零二三年六月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，目標集團並無任何重大資本承擔。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致中駿商管智慧服務控股有限公司董事會

吾等已對中駿商管智慧服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零二三年十二月四日的通函(「通函」)第IV-4至IV-7頁)(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購巨時發展有限公司及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)(「該收購」)對 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響，猶如該收購已於二零二三年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團及目標集團財務狀況的資料乃由董事分別摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料；及通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及謹慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量管理，該準則要求本所設計、實施及營運質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證委聘準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證委聘進行有關委聘工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明該收購對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該收購已於就說明用途而選定的較早日期進行。因此，吾等概不保證該收購的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告的合理鑒證委聘，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所使用的適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該收購的重大影響，以及就下列各項獲取充分恰當的憑證：

- 有關備考調整是否已適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與未經審核備考財務資料的編製有關的該收購，以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年十二月四日

緒言

本未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃為向 貴公司股東提供有關該收購影響的資料而編製，以說明倘該收購於二零二三年六月三十日成交，該收購如何可能影響 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述經擴大集團在該收購已於二零二三年六月三十日成交的情況下將達致的實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於該收購成交後的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表及本通函附錄二所載目標集團的會計師報告所載目標公司於二零二三年六月三十日的經審核綜合財務狀況表編製，並已作出隨附附註所述的備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團 於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註1	目標集團 於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	經擴大集團 未經審核 備考資料 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產						
物業及設備	34,419	—				34,419
投資物業	170	1,241,000				1,241,170
商譽	748	—				748
無形資產	527	—				527
預付款項	6,484	1,188				7,672
應收關連方款項	754,144	—			(11,730)	742,414
於一間合營企業的投資	2,210	—				2,210
遞延稅項資產	25,205	—				25,205
非流動資產總值	823,907	1,242,188				2,054,365
流動資產						
貿易應收款項	237,606	641				238,247
預付款項、按金及其他應收款項	60,007	100,411				160,418
應收關連方款項	—	1			(1)	—
現金及現金等價物	2,162,958	1,571	(1,090,000)			1,074,529
流動資產總值	2,460,571	102,624				1,473,194
流動負債						
貿易應付款項	84,045	12,276				96,321
其他應付款項及應計費用	267,843	6,070		1,166		275,079
合約負債	247,248	—				247,248
應付關連方款項	—	1,235,052	(1,223,321)		(11,731)	—
應付稅項	45,984	102				46,086
流動負債總額	645,120	1,253,500				664,734

	貴集團 於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註1	目標集團 於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	經擴大集團 未經審核 備考資料 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元
流動資產/(負債)淨額	1,815,451	(1,150,876)				808,460
資產總值減流動負債	2,639,358	91,312				2,862,825
非流動負債						
遞延稅項負債	131	21,254				21,385
其他應付款項	—	5,871				5,871
非流動負債總額	131	27,125				27,256
資產淨值	2,639,227	64,187				2,835,569
權益						
母公司擁有人應佔權益						
已發行股本	16,742	1	(1)			16,742
儲備	2,604,487	64,186	133,322	(1,166)		2,800,829
	2,621,229	64,187				2,817,571
非控股權益	17,998	—				17,998
權益總額	2,639,227	64,187				2,835,569

附註：

1. 該等結餘乃摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載 貴集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二目標集團的會計師報告所載目標公司於二零二三年六月三十日的經審核綜合財務狀況表，除另有指明者外，所有價值均約整至最接近千位（「人民幣千元」）。

3. 於該收購成交後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。因此，目標集團的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)使用收購法按其公允值於經擴大集團的綜合財務報表入賬。

根據獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零二三年六月三十日進行的估值(「估值」)，投資物業於二零二三年六月三十日的公允值釐定為人民幣1,241百萬元。目標集團的資產淨值及銷售債務超出代價的部分將計入損益。

該調整指(i)該收購的現金付款人民幣1,090百萬元；(ii)撤銷目標公司的銷售債務約人民幣1,223百萬元；(iii)撤銷目標公司的股本人民幣693元及收購前儲備約人民幣64百萬元；及(iv)經考慮上述調整後，目標集團資產淨值的超出部分約人民幣198百萬元根據香港財務報告準則第3號計入損益。

4. 該調整指該收購直接應佔的估計交易開支(如專業服務費)約人民幣1.2百萬元。
5. 該調整指於該收購成交後向 貴集團轉讓與中駿的結餘。
6. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映 貴集團及目標集團於二零二三年六月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該物業於二零二三年九月三十日的估值意見發出的函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
太古坊
華蘭路18號
港島東中心
27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照中駿集團控股有限公司及中駿商管智慧服務控股有限公司(統稱「**該等公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的指示，對位於中華人民共和國(「**中國**」)持作投資用途的物業(更多詳情載於估值報告，下稱「**該物業**」)進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二三年九月三十日(「**估值日期**」)的市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值不包括特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問匯業律師事務所就該物業的業權所提供的資料及意見。對該物業進行估值時，吾等乃基於該物業擁有人擁有該物業的可執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業而編製估值。

吾等的估值並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就位於中國的該物業而言，根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及牌照的批授情況載於各估值報告的附註。

估值方法

對位於中國的該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較銷售證明。儘管吾等已以根據該物業的租金潛力所產生的租金資本化的基礎，使用收入資本化法進行檢查，吾等並未採用該估值結果對該物業進行估值。

市場比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買方在市場上就物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法的應用受到限制，尤其是在有關物業交易較少及物業性質不一致的情況下。市場比較法為將直接評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行比較的估值方法。該等物業一般位於周邊地區或與該物業可資比較的其他市場。然而，由於物業的不同性質，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性或定量差異，通常須作出適當調整。進行估值的該物業於有關市場有足夠交易，而市場比較法為對該物業進行估值的合適方法。

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團就該物業業權向吾等提供的資料。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他有關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業業權的文件摘要，惟並無就該物業進行查冊。吾等並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。吾等亦無法確定位於中國的該物業業權，因此，吾等依賴 貴集團提供的意見及 貴集團法律顧問就該物業編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師陳曦女士(經理，擁有碩士學位及4年中國物業估值經驗)已於二零二三年十一月二日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明者外，吾等無法進行實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積，而吾等已假設交予吾等的文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值中所列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣計值。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
銅鑼灣
軒尼詩道500號
希慎廣場2801室
中駿集團控股有限公司及
中駿商管智慧服務控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS, MHKIS
謹啟

二零二三年十二月四日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

估值報告

持作投資用途的該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現況下的市值																											
中國北京市 門頭溝區 新城東街8號院 1號樓和4號樓 北京中駿世界城商場 主要部份	<p>該購物商場於二零二二年竣工，佔地面積約為26,894.73平方米，樓高5層，設有3層地庫，地上及地下總建築面積約為113,667.10平方米。</p> <p>該物業構成該購物商場的主要部份，總建築面積約為78,499.27平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第5層</td> <td>零售</td> <td>10,649.01</td> </tr> <tr> <td>第4層</td> <td>零售</td> <td>14,233.80</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>零售</td> <td>14,451.07</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>零售</td> <td>15,362.45</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>零售</td> <td>5,428.39</td> </tr> <tr> <td>第1層地庫</td> <td>零售</td> <td>14,039.22</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>配套</td> <td>4,335.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td><u>78,499.27</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約 建築面積 (平方米)	第5層	零售	10,649.01	第4層	零售	14,233.80	第3層	零售	14,451.07	第2層	零售	15,362.45	第1層	零售	5,428.39	第1層地庫	零售	14,039.22	第1層	配套	4,335.33	總計		<u>78,499.27</u>	<p>於估值日期，該物業的總可出租樓面面積約為33,805.00平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的主要部份根據多份租約出租，總租賃樓面面積約為33,643.00平方米，總現行每月租金約為人民幣2,943,028元。</p> <p>該等租約的最後到期日為二零三八年七月一日。</p> <p>該物業的剩餘部份已空置。</p>	<p>人民幣 1,241,000,000元 (人民幣壹拾貳億肆仟壹佰萬圓整)</p>
樓層	用途	概約 建築面積 (平方米)																												
第5層	零售	10,649.01																												
第4層	零售	14,233.80																												
第3層	零售	14,451.07																												
第2層	零售	15,362.45																												
第1層	零售	5,428.39																												
第1層地庫	零售	14,039.22																												
第1層	配套	4,335.33																												
總計		<u>78,499.27</u>																												
	<p>該物業的直接所在地為北京市區，主要為配備公共設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業持有用作商業用途的土地使用權，於二零五九年三月十一日到期。</p>																													

附註：

- (1) 根據北京市規劃和國土資源管理委員會發出的兩份房地產權證，該物業的房地產業權已歸屬於北京泰騰置業有限公司，佔地面積為26,894.73平方米，於二零五九年三月十一日到期，乃用作商業用途，詳情如下。

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
(2023) 0001439	二零二三年三月十五日	門頭溝區新城東街 8號院1號樓第1至5層	64,460.05
(2023) 0002221	二零二三年四月十九日	門頭溝區新城東街 8號院4號樓第1層地庫	14,039.22
總計：			<u>78,499.27</u>

- (2) 根據日期為二零二三年一月九日的營業執照第91110105MA01Q19D6M號，北京泰騰置業有限公司於二零二零年一月十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元。

- (3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問匯業律師事務所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可執行；
- (b) 北京泰騰置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業的房地產權證；及
- (c) 北京泰騰置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的房地產業權。

- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及批授的主要批文及牌照如下。

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 吾等的估值方法所採用的主要參數如下。

用途	市場單位價格
第1層零售	每平方米人民幣23,860元(按建築面積計算)

對位於中國的該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較銷售證明。

進行估值時，吾等已參考同一地區內其他類似物業的多項近期銷售。

吾等已收集位於三座購物商場第1層的三個零售物業單位的銷售證明，作為該物業的可資比較銷售證明，原因是此等可資比較單位的性質與該物業相同。其地點與該物業相當接近。此等可資比較單位的交易日期為二零二三年九月三十日。該等位於第1層的類似零售物業的售價按建築面積計算介乎每平方米約人民幣23,000元至人民幣25,800元。對該等可資比較單位售價進行適當調整後，吾等就該物業採納按建築面積計算的單位價格每平方米約人民幣23,860元。吾等所作出的調整包括交易性質、地點及建築面積大小等因素。吾等採用的上述市場單位價格與上述同一地區內其他類似物業的近期銷售水平一致。

由於該物業由6層的購物商場組成，通常第1層的價值最高，而較高樓層的價值較低。吾等對第1層所採用的平均單位價格進行了適當調整，以得出不同樓層的平均單位價格。將各樓層的平均單位價格乘以其相應的建築面積，吾等即可得出各樓層的市值。各樓層市值之和即為該物業的市值。

下表載列所收集到的三座購物商場第1層的三個零售物業單位的銷售證明詳盡清單詳情，以供參考。

可資比較物業編號	可資比較物業-1	可資比較物業-2	可資比較物業-3
物業名稱	西長安壹號	馮村嘉園	Plus365購物中心
北京地區	門頭溝	門頭溝	門頭溝
地址	金安路	石龍北路	馮石環路
物業類型	零售	零售	零售
樓層	第1層	第1層	第1層
報價日期	二零二三年九月三十日	二零二三年九月三十日	二零二三年九月三十日
報價	人民幣5,202,800元	人民幣5,208,300元	人民幣3,879,400元
建築面積	226.21平方米	208.33平方米	150.00平方米
單位平均價格	每平方米 人民幣23,000元	每平方米 人民幣25,000元	每平方米 人民幣25,863元

吾等已根據該物業的租金潛力所產生的租金資本化的基礎，採用收入資本化法進行檢查。此估值方法所得的估值結果為人民幣1,241,000,000元(人民幣壹拾貳億肆仟壹佰萬圓整)。

吾等的估值方法所採用的主要參數如下。

用途	市場單位租金
第1層零售	每月每平方米人民幣157元(按建築面積計算)

吾等對該物業使用的資本化率為5.50%。

進行估值時，吾等已參考同一地區內其他類似物業的多項近期租金可資比較證明。

該等位於第1層的類似零售物業的可資比較租金介乎每月每平方米約人民幣150元至每月每平方米人民幣167元。對該等可資比較單位租金進行適當調整後，吾等就該物業採納的單位租金為每月每平方米人民幣157元。吾等採用的上述市場單位租金與上述同一地區內其他類似物業的近期租金可資比較證明水平一致。

下表載列所收集到的三座購物商場第1層的三個零售物業單位的租金證明詳盡清單詳情，以供參考。

可資比較物業編號	可資比較物業-1	可資比較物業-2	可資比較物業-3
物業名稱	翡翠長安	長安天街	北京西長安中駿世界城
北京地區	門頭溝	門頭溝	門頭溝
地址	龍興路	新城大街	新城東街
物業類型	零售	零售	零售
樓層	第1層	第1層	第1層
報價日期	二零二三年九月三十日	二零二三年九月三十日	二零二三年九月三十日
所報每月租金	人民幣16,000元	人民幣11,000元	人民幣20,000元
建築面積	107.00平方米	72.46平方米	120.00平方米
單位平均每月租金	每平方米 人民幣150元	每平方米 人民幣152元	每平方米 人民幣167元

1. 責任聲明

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

(a) 董事及主要行政人員之權益及／或淡倉

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本公司任何董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或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)	3.90%
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	實益擁有人(附註3)	30,000,000 (L)	0.71%
庫衛紅女士	中駿	實益擁有人(附註3)	30,000,000 (L)	0.71%
黃攸權先生	中駿	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已發行股份總數4,222,986,126股計算。
3. 該等權益以中駿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(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的任何權益及淡倉。

黃倫先生及黃攸權先生為中駿的執行董事。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. 於合約或安排及資產的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起概無董事於本集團任何成員公司(i)被收購或出售；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。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團的任何成員公司有尚未了結的或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

6. 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自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來並無重大不利變動。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大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。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，下列合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)由經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大：

- (a) 本公司的間接全資附屬公司中駿商業管理(作為貸款人)與中駿的間接全資附屬公司上海中駿置業有限公司(作為借款人)所訂立日期為二零二二年十一月二十四日的貸款協議，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，固定期限自提取日期起至二零二四年十二月三十一日止，年利率為7.0%；及
- (b) 買賣協議。

9. 專家及同意書

名列本通函或其意見或建議載於本通函的專業顧問名稱及資格載列如下：

名稱	資格
邁時資本有限公司	獨立財務顧問
安永會計師事務所	香港執業會計師
戴德梁行有限公司	估值師

上述各專家均已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家並無於經擴大集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 專家並無持有經擴大集團任何成員公司的任何股權，亦無權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

10. 一般資料

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 本公司的香港證券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14日內刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sce-icm.com>)：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家的同意書。



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」)謹訂於二零二三年十二月二十一日(星期四)下午四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(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准下文所載事項。

普通決議案

「動議

- (a) 確認及批准中駿資產控股有限公司與高思企業有限公司所訂立日期為二零二三年十一月六日的買賣協議(「買賣協議」)(其副本註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下條款及擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(或本公司任何兩名董事，或一名董事及本公司秘書，如須以蓋章方式簽立文件)代表本公司簽署及簽立該等其他文件及補充協議及契據(如須以蓋章方式簽立，則包括加蓋本公司印章)，並作出其可能認為就實施買賣協議及／或其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適宜或權宜的一切事宜及採取一切行動。」

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，二零二三年十二月四日

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. 如屬聯名股份持有人，其中任何一位聯名持有人均有權親身或委派受委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受委代表出席大會，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(即二零二三年十二月十九日(星期二)下午四時正前(香港時間))交回，方為有效。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年十二月十八日(星期一)至二零二三年十二月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。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二零二三年十二月十五日(星期五)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. 交回委任代表文件後，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，該委任代表文件將被視作撤銷。
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、非執行董事黃攸權先生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。