

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集團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。



**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**

本封面使用的術語與本通函定義的含義相同。

董事會函件載於本通函第5至14頁。

本通函所涉及的交易已根據上市規則獲得股東書面批准，本通函僅供股東參考。

二零二三年十二月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「該公告」	指	本公司與中駿商管就該出售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
「中駿集團」	指	本公司及其附屬公司(不包括中駿商管集團)
「本公司」	指	中駿集團控股有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期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
「成交」	指	根據買賣協議完成該出售
「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
「董事」	指	本公司董事
「該出售」	指	根據買賣協議的條款及條件就銷售股份及銷售債務的建議出售
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(包括中駿商管集團)

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，為本公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月三十日，即本通函付印前確定其中若干資料的最後實際可行日期
「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)
「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
「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

釋 義

「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)，最後實際可行日期由本公司透過其全資附屬公司樂景環球有限公司持有中駿商管約64.52%
「中駿商管董事會」	指	中駿商管董事會
「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(本公司的間接全資附屬公司樂景環球有限公司除外)及其聯繫人
「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0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就該出售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
「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本公司的全資附屬公司

釋 義

「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
「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，為本公司的全資附屬公司
「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



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)

執行董事：

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

黃攸權先生

黃倫先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

丁良輝先生

戴亦一先生

毛振華先生

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：

有關向中駿商管集團
出售目標公司全部已發行股本的
主要交易

緒言

茲提述該公告。

於二零二三年十一月六日(交易時段後)，賣方(本公司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(本公司的全資附屬公司)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。

董事會函件

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，且仍將合併入本集團的綜合財務報表。

本公司已根據上市規則第14.44條就該出售取得股東(持有合共2,120,500,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約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股股份、230,230,000股股份及230,230,000股股份))的書面批准，該等公司均由本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁黃朝陽先生全資擁有。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准該出售召開股東大會。

本通函的主要目的是向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行的交易的詳情；及(ii)上市規則規定須載入本通函的其他資料。

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：(1) 中駿資產控股有限公司，作為賣方；及
(2) 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。

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)獨立物業估值師戴德梁行有限公司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。

根據本通函附錄二所載戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，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其他類似相同性質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，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價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. 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。

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本公司的間接非全資附屬公司，並將於成交後繼續於本集團的綜合財務報表合併入賬，惟本公司於目標集團的實際權益將由100%減少至約64.52%。

董事會函件

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

有關賣方及中駿集團的資料

賣方為本公司的全資附屬公司，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)。

由於銷售股份是配發給作為目標公司創始股東的賣方，因此賣方銷售股份的原始收購成本為零。

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。

董事會函件

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計綜合賬目概要：

	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	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，目標集團的經審計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、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。

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)。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。

根據多份市場研究報告，其顯示出奧萊購物商場營運的潛力。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。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。

於最後實際可行日期，本集團並無其他已投入營運的奧萊購物商場。

董事會函件

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。根據有關駿輝房地產出售及泰騰置業(目標集團的一間成員公司)購入該物業及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，並構成銷售債務。

有關該出售的財務影響及所得款項用途

資產及負債

於成交後，本公司於目標集團的實際權益將由100%減少至約64.52%。因此，本公司擁有人應佔目標集團業績及資產淨值的百分比將會減少。

收益

鑒於目標集團的財務業績仍將合併入本集團的綜合財務報表，預計本集團的綜合損益表於緊隨成交後將不會錄得收益或虧損。

估計虧損

假設該出售於二零二三年六月三十日完成，並僅為說明目的，估計將有約人民幣2,270萬元的虧損在本集團儲備中確認。約人民幣2,270萬元的估計虧損是根據目標集團於二零二三年六月三十日的經審計資產淨值(約人民幣6,400萬元)乘以目標集團實際權益下降35.48%計算得出。上述估計數字須視乎目標集團於完成日期的最終資產淨值而定。

所得款項用途

將自該出售收取的淨所得款項約人民幣1,090百萬元擬用於中駿集團的物業發展，特別是要確保工程款和相關款項的履行，確保按期向客戶交付已售出的相關物業。

進行該出售的理由及裨益

董事亦熱衷於促成該出售，原因為目標集團持有的奧萊購物商場被視為本公司的非核心資產。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。

董事會函件

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，而本公司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，董事認為該出售屬公平合理，並符合本公司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。

董事認為，該出售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，包括本公司(於最後實際可行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，乃經考慮本公司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，並分別符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

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，而該出售屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關該出售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，該出售構成本公司的主要交易。

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。

本公司已根據上市規則第14.44條就該出售取得股東(持有合共2,120,500,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約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股股份、230,230,000股股份及230,230,000股股份))的書面批准，該等公司均由本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁黃朝陽先生全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於該出售中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該出售，概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准該出售召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬於正常商業條款，該出售事項公平合理，符合公司及其股東的整體利益。

如果召開股東大會，董事將建議股東投票贊成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附錄所載之其他資料。

董事會函件

股東和潛在投資者在買賣股票時務必謹慎，如對自身情況和應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

二零二三年十二月四日

1. 債務報表

貸款

於二零二三年十月三十一日營業時間結束時(於本通函付印前為編製本債務報表而確定的最後實際可行日期)，本集團的貸款情況如下：

	人民幣千元
銀行貸款—有抵押	18,087,143
其他貸款—有抵押	1,953,989
優先票據—有抵押	13,168,908
境內債券—有抵押／無抵押	<u>3,270,688</u>
總計	<u>36,480,728</u>

附註：於二零二三年十月三十一日，本集團的貸款約人民幣35,410百萬元由本集團的物業及設備、投資物業及發展中物業作抵押，並以本公司若干附屬公司的股權作股份作抵押。

或然負債

於二零二三年十月三十一日，本集團之或然負債如下：

	人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	28,633,236
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	4,134,225
就授予合營公司及聯營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	1,607,440

除本文另行披露者及本集團內公司間之負債及正常貿易應付款項及票據外，於二零二三年十月三十一日，本集團並無任何重大：(i)已發行及未償還、授權或以其他方式設立但未發行之債務證券；(ii)定期貸款；(iii)本集團借貸性質之借貸或債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信用證或租購承擔；或(iv)按揭或押記或重大或然負債。

2. 營運資金

自二零二一年下半年以來，中國房地產業面臨前所未有的挑戰。受到經營環境日益惡化及融資困難的影響，許多民營房地產企業面臨流動性偏緊的狀況。本集團已實施不同措施以緩解流動性資金壓力，包括加快物業銷售、延長債務期限及爭取新的融資來源、推進資產處置及嚴控費用等。

於二零二三年六月三十日，本集團的貸款合計約為人民幣379億元，現金及現金等價物約為人民幣87億元。二零二三年十月，本公司沒有根據二零二一年三月二十二日簽訂的銀團貸款協議支付已到期的分期本金和利息共約6,100萬美元（「事件」）。該事件導致根據本集團境外美元優先票據及境外計息銀行及其他貸款各自的條款和條件出現違約事件。於二零二三年十月三十一日，違約本金總額約為人民幣181億元（「違約貸款」）。於二零二三年十月三十一日，本集團亦有本金總額約為人民幣79億元的境內計息銀行及其他貸款和境內債券，其合同預定償還日期為二零二四年十二月三十一日或之前。

考慮到本集團目前的可用資源及貸款，董事認為，如果(i)本集團無法延長現有貸款；(ii)本集團無法獲得再融資或獲得新的融資來源；及／或(iii)本集團的合同銷售額在預測期內進一步下降，則本集團在本通函日期起至少12個月（「預測期間」）內將沒有足夠的營運資金。

鑒於本集團目前面臨的挑戰，董事認為應立即探討管理本集團整體境外債務的整體解決方案，以確保本集團的長期發展，並保護本集團所有持份者的利益。在編製本集團預測期間的營運資金預測時，董事已假設（其中包括）：(i)違約貸款的貸款人不會在債務重組完成前強制要求償還；(ii)本集團將能夠在其境內銀行和其他貸款到期應償還時延期；及(iii)以下措施和計劃將成功實施，以緩解流動資金壓力並改善本集團的財務狀況：

- (a) 本公司委任的財務顧問將協助評估本集團當前的資本結構和流動性，並探討管理本集團整體境外債務的整體解決方案，以緩解本集團當前面臨的流動性壓力；
- (b) 本公司將繼續積極地與境外貸款人，特別是票據持有人和銀行溝通，以確定可能的債務重組計劃；

- (c) 本集團將繼續尋求再融資或延長現有的銀行和其他借款，並獲得新的融資來源；
- (d) 本集團會適時調整銷售策略，加快物業預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續尋找潛在買家出售若干投資物業和非核心業務，以獲得更多現金流入。

根據上述依據並經適當與審慎查詢，董事認為至少在預測期間內本集團將擁有足夠的營運資金。

根據上市規則第14.66(12)條的規定，本公司已獲得相關確認。

3. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所披露、展望二零二三年下半年，預計中央及地方政府將繼續優化房地產調控政策，尤其以一線及熱點二線城市的政策優化空間最大，以更好滿足居民的剛性及改善性住房需求。隨著各地支持性政策利好落地，購房者信心有望逐步恢復，但政策效果顯現和信心修復仍需時間，內地房地產市場當前依舊面臨著巨大壓力。一線城市及熱點二線城市與其他城市的市場繼續分化，一線城市及熱點二線城市土地仍然吸引競投，而三、四線城市在短期宏觀環境未見大幅改善的情況下，相信市場去化仍然困難。

面對低迷的房地產市場，本集團認真做好下半年各項經營重點工作。營銷方面，仍然堅持一盤一策，加大項目銷售回款力度。針對各項目所在市場板塊的動態，流速跟蹤，制定靈活的銷售政策，流量項目加快推盤節奏。資金方面，需持續與金融機構溝通，突破融資困局，並強化區域多措並舉拓寬融資管道。運營方面，將與營銷、財務條線充分溝通協調，合理統籌部署供貨計劃，並充分關注供應商選用及管理，強化品質管理。針對「兩翼」業態，「提效、降費、增收」是永恆的經營主題，本集團的目標是在注重客戶需求的基礎上，優化效率和成本管控，推動服務性營收穩健增長，進一步優化投資回報。

經過了長時間的深度調整，行業恢復之路漫長而波折。前路或許依舊電閃雷鳴，但中駿人始終韌性堅守，以時間換空間，才有可能跨越最艱難的時刻！未來，本集團將進一步聚焦核心城市及優勢區域，力爭在下一輪的競爭格局中穩健經營，行至更遠。

董事確認，於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二三年十月四日及二零二三年十一月三日的公告中披露的境外債務事宜及本附錄中的「營運資金」段落外，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計綜合財務報表的編製日期）起，直至並包括最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況及前景未發生重大不利變化。

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層的三个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

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司的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、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指的登記冊內的權益及淡倉，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」)規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

本公司

董事姓名	權益性質	所持或擁有 權益的股份/ 相關股份數目 (附註1)	於最後實際 可行日期 持股概約 百分比 (附註2)
黃朝陽先生 (「黃先生」)	受控制法團權益	2,120,500,000 (L) (附註3)	50.21%
陳元來先生 (「陳先生」)	實益擁有人 受控制法團權益	20,000,000 (L) 230,230,000 (L) (附註4)	5.93%
鄭曉樂先生 (「鄭先生」)	受控制法團權益	230,230,000 (L) (附註5)	5.45%
黃攸權先生	實益擁有人	16,000,000 (附註6)	0.38%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份、相關股份及債權證之好倉。
2. 按截至最後實際可行日期合共4,222,986,126股股份計算。
3. 該2,120,500,000股股份包括以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記的1,660,040,000股股份、以東濤投資有限公司(「東濤」)名義登記的230,230,000股股份及以建世投資有限公司(「建世」)名義登記的230,230,000股股份。黃先生持有新昇、東濤及建世的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有各由新昇、東濤及建世持有的總計2,120,500,000股股份。黃先生為新昇、東濤及建世的唯一董事。
4. 該230,230,000股股份以晉貿控股有限公司(「晉貿」)名義登記。陳先生持有晉貿的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿持有的230,230,000股股份。陳先生為晉貿的唯一董事。
5. 該230,230,000股股份以富基控股有限公司(「富基」)名義登記。鄭先生持有富基的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基持有的230,230,000股股份。鄭先生為富基的唯一董事。
6. 該等指本公司授出的購股權。

本公司的相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持或擁有 權益的股份/ 相關股份 數目 (附註1)	於最後實際 可行日期 持股概約 百分比 (附註2)
黃先生	中駿商管	受控制法團權益	1,248,490,946 (L) (附註3)	64.52%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份、相關股份及債權證之好倉。
2. 按截至最後實際可行日期中駿商管合共1,935,000,000股股份計算。
3. 該等1,248,490,946股股份登記於樂景環球有限公司名下，該公司由本公司全資擁有的裕威國際有限公司全資擁有。於最後實際可行日期，本公司由黃先生通過其全資擁有的公司持有其股份50.21%。因此根據證券及期貨條例被視為經樂景環球有限公司持有的中駿商管股份中擁有權益。執行董事黃倫先生及黃攸權先生分別為中駿商管的執行董事及非執行董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或本公司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)之任何股份、相關股份及債權證中擁有或被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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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. 於合同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(即本集團編製最新刊發經審核財務報表的日期)起概無董事於本集團任何成員公司(i)被收購或出售；(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合同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，董事並不知悉本集團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. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何於一年內未有屆滿或不得由本公司終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合同。

7. 重大合同

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立重大或可能屬重大之合同(並非於日常業務過程中訂立之合同)。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家並無於本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經審核財務報表的編製日期)以來所收購、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) 專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處及主要營業地點位於中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈。本公司在香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。
- (b) 本公司的公司秘書為李少波先生。李先生亦為本集團的財務總監。彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的香港證券過戶及登記處是香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以本通函的英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件副本將於聯交所 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司 (<https://www.sce-re.com>) 網站刊登，自本通函日期起為期至少十四日：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 本附錄中「專家及同意書」一節所提及的專家同意書。