

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

為重續將於二零二三年十二月三十一日屆滿的二零二一年至二零二三年持續關連交易協議，於二零二三年十二月六日，本公司已訂立二零二四年至二零二六年持續關連交易協議，其包括(i)二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議；(ii)二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議；(iii)二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議；及(iv)二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議。

上市規則的涵義

中駿控股及黃先生為本公司的控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有該等比率均低於5%，且相關代價超過3百萬港元(根據二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議各自之最大年度上限計算)，故該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過5%，且相關代價超過10百萬港元(根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之最大年度上限計算)，故該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)。

背景

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程「關連交易」一節，內容有關二零二一年至二零二三年持續關連交易協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的相關年度上限。二零二一年至二零二三年持續關連交易協議構成本公司於上市後的持續關連交易。

由於二零二一年至二零二三年持續關連交易協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十二月六日(交易時段後)，為重續二零二一年至二零二三年持續關連交易協議，本公司已就截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下擬進行的交易(包括新年度上限)訂立二零二四年至二零二六年持續關連交易協議。

(1) 二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議

二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議的主要條款如下：

日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)

訂約方：(i) 中駿控股(為其自身及代表其不時的聯繫人)作為出租人
(ii) 本公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為承租人

年限：二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)

租賃範圍：本集團將向中駿控股及／或其聯繫人租賃位於中駿控股及／或其聯繫人擁有並由本集團管理的商業物業的若干停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶。

租金費用：本集團根據二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議將予支付的租金金額將參考(其中包括)(i)位於可資比較地點及可資比較物業的停車位及公共區域的現行市場租金；(ii)本集團向中駿控股及其聯繫人租賃的停車位出租率；及(iii)所租賃的停車位數目及公共區域的建築面積，按公平原則釐定，以確保租金金額屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於獨立第三方所收取的租金金額。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年停車位及公共區域租賃總協議支付的過往租金費用載列如下：

| | 截至以下日期止年度 | | 截至 |
|------------|-----------|---------|--------|
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 九月三十日 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 本集團支付的租金費用 | 6.8 | 10.6 | 8.9 |

建議年度上限及釐定基準

董事預期，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議就租賃應付的租金總額將不會超過下表所載的年度上限：

| | 截至以下日期止年度 | | |
|------|-----------|---------|---------|
| | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二六年 |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 年度上限 | 12.1 | 12.8 | 13.4 |

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 本集團根據二零二一年至二零二三年停車位及公共區域租賃總協議支付的過往租金費用；
- (ii) 於二零二三年九月三十日的本集團在管停車位及公共區域的現有數目，以及計及本集團將管理的商業物業數目不斷增加的預期租賃停車位及公共區域的增幅；及
- (iii) 於可資比較地點內可資比較類型及面積的停車位及公共區域的估計租金費用。

(2) 二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議

二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議的主要條款如下：

日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)

訂約方：
(i) 中駿控股(為其自身及代表其不時的聯繫人)作為收取方
(ii) 本公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商

年限：二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)

服務範圍：本集團將為中駿控股及／或其聯繫人的未出售停車位提供營銷及銷售服務。

服務費： 本集團將就在該停車場銷售服務支援下出售的每個停車位收取固定金額的服務費，有關服務費將參考(其中包括)相關未售停車位的位置、狀況及可銷售性以及預期營運成本(包括勞工成本)，經公平磋商後釐定，以確保服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年停車場銷售服務總協議收取的過往服務費載列如下：

| | 截至以下日期止年度 | | 截至 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元 |
| 本集團收取的服務費 | 9.3 | 18.3 | 2.1 |

建議年度上限及釐定基準

董事預期，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議就停車場銷售服務應收的服務費總額將不會超過下表所載的年度上限：

| | 截至以下日期止年度 | | |
|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二六年 十二月三十一日 人民幣百萬元 |
| 年度上限 | 15.0 | 18.0 | 21.0 |

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 本集團根據二零二一年至二零二三年停車場銷售服務總協議收取的過往服務費；
- (ii) 按現有已簽訂合約就本集團所提供停車場銷售服務予以確認的估計收益；
- (iii) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，中駿控股及／或其聯繫人所擁有需要停車場銷售服務的未售停車位估計數目，乃按中駿控股及／或其聯繫人所開發物業的過往未售停車位百分比以及中駿控股及／或其聯繫人在建項目及物業（其提供停車位）數量的預期增幅作出估計，此舉將帶動對停車位銷售服務的需求上升；
- (iv) 每個已售停車位的服務費預期金額；及
- (v) 估計將投放於本集團停車場銷售服務業務的資源增幅及透過增聘具經驗的銷售人員擴充本集團的銷售團隊，預期此舉將提升提供停車場銷售服務的能力。

(3) 二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的主要條款如下：

日期： 二零二三年十二月六日（交易時段後）

訂約方：

- (i) 黃先生（為其自身及代表其聯繫人，主要包括但不限於中駿集團及中駿控股不時的聯繫人）作為收款方
- (ii) 本公司（為其自身及代表其不時的附屬公司）作為服務供應商

年限： 二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日（包括首尾兩日）

服務範圍： 本集團將向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿集團及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，包括：

(i) 開業前階段的商業運營服務，包括：

(a) 市場研究及定位；

(b) 建築設計意見；及

(c) 租戶招攬及開業籌備服務；及

(ii) 運營階段的商業運營及物業管理服務，包括：

(a) 租戶指導；

(b) 基本保安及清潔；

(c) 租戶維修保養服務；

(d) 營銷及推廣服務；

(e) 租戶管理；及

(f) 收租服務。

服務費： 本集團就服務收取的費用將參考(其中包括)(i)商業物業的規模、位置及周邊情況；(ii)將提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)本集團一般就可資比較服務向獨立第三方收取的費率；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用，經公平磋商後釐定，以確保服務費屬公平合理，按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議收取的過往服務費載列如下：

| | 截至以下日期止年度 | | 截至 |
|-----------|-----------|---------|--------|
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 九月三十日 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 本集團收取的服務費 | 283.8 | 71.0 | 29.2 |

建議年度上限及釐定基準

董事預期，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，本集團根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議就商業物業管理及運營服務應收的服務費總額將不會超過下表所載的年度上限：

| | 截至以下日期止年度 | | |
|------|-----------|---------|---------|
| | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二六年 |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 年度上限 | 45.6 | 51.8 | 58.9 |

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 本集團根據二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議收取的過往服務費；
- (ii) 根據現有已簽訂合約就本集團提供的商業物業管理及運營服務將予確認的估計收益；及
- (iii) 對預期中駿控股及其聯繫人將於相關期間開發的商業物業的建築面積作出估計，以及中駿控股及其聯繫人開發的商業物業的過往建築面積及相關增長率。

(4) 二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的主要條款如下：

- 日期：二零二三年十二月六日(交易時段後)
- 訂約方：
- (i) 中駿控股(為其自身及代表其不時的聯繫人)作為收取方
 - (ii) 本公司(為其自身及代表其不時的附屬公司)作為服務供應商
- 年期：二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 服務範圍：本集團將向中駿控股及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括：
- (i) 未售住宅物業單位的物業管理服務；
 - (ii) 交付前服務包括：
 - (a) 示範單位及物業銷售辦事處管理服務；及
 - (b) 清潔、園藝及保安服務；及
 - (iii) 交付前檢驗。
- 服務費：本集團就服務收取的費用將經參考(其中包括)(i)相關服務的現行市價(計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本))；(ii)過往交易金額；及(iii)本集團就可資比較服務一般向獨立第三方收取的費用，經公平磋商後釐定，以確保二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下的服務費屬公平合理、按一般商業條款訂立，且對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的服務費。

付款方式及結算條款等詳細條款及條件將根據訂約方將訂立的具體協議協定。

先決條件：二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議將由獨立股東於股東特別大會上批准後生效。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議收取的過往服務費載列如下：

| | 截至以下日期止年度 | | 截至 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二三年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元 |
| 本集團收取的服務費 | 181.4 | 193.8 | 95.2 |

建議年度上限及釐定基準

董事預期，本集團根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議就住宅物業管理服務應收的服務費總額將不會超過下表所載截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的年度上限：

| | 截至以下日期止年度 | | |
|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 二零二六年 十二月三十一日 人民幣百萬元 |
| 年度上限 | 133.9 | 137.9 | 132.2 |

上述年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 本集團根據二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議收取的過往服務費；
- (ii) 根據現有已簽訂合約就本集團提供的住宅物業管理服務將予確認的估計收益；
- (iii) 中駿控股及其聯繫人於相關期間預期將開發及出售的住宅物業的估計建築面積，以及其過往銷售建築面積及相關增長率；
- (iv) 相關期間未售物業單位的總面積；及
- (v) 每平方米將收取的估計管理費。

訂立二零二四年至二零二六年持續關連交易協議之理由及裨益

在二零二一年上市前，本集團在日常及一般業務過程中一直為中駿控股及／或其聯繫人所擁有的各類物業提供物業管理及運營服務。基於已建立的長期合作關係，本集團已充分了解中駿控股及／或其聯繫人的物業項目情況，並熟悉中駿控股及／或其聯繫人的策略及要求。訂立二零二四年至二零二六年持續關連交易協議有利於本集團持續穩定經營，並預期可為本集團產生穩定收入。

訂立各二零二四年至二零二六年持續關連交易協議之理由及裨益載列如下：

二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議

中駿控股及其聯繫人擁有彼等所擁有物業的停車位及公共區域的所有權。作為本集團於日常業務過程中提供的物業管理及運營服務的一部分，本集團將管理及分租該等區域予最終用戶以賺取租金收入。根據二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議，本集團有權保留自最終用戶使用停車位及公共區域產生的租金收入，而本集團將按固定金額向中駿控股及其聯繫人支付租金。董事認為根據有關安排，本集團在評估將支付予中駿控股及其聯繫人的租金費用及最終用戶所產生的租金收入時具有更大的確定性。

二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議

作為本集團於其日常業務過程中提供的物業管理及運營服務的一部分，本集團將協助物業開發商出售未售停車位。在中駿控股及其聯繫人開發的物業中，通常仍有停車位可供出售。二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議乃經評估商業可行性及本集團之能力後訂立，當中已考慮以下因素：(i)該等未售停車位位於本集團所管理物業，住戶及租戶習慣就彼等的購買需求與本集團接洽；(ii)本集團在與中駿控股及其聯繫人進行交易方面擁有豐富經驗，並一直在其開發的項目中提供物業管理服務，尤其是鑑於本集團熟悉相關物業項目的狀況及所需服務的要求，此舉在處理該等服務時能夠進行更好及更有效的溝通；(iii)本集團在相關物業項目中擁有隨時可用的人力及充足的資源，本集團能夠對未售停車位進行營銷及銷售；及(iv)營銷及銷售未售停車位並非中駿控股及其聯繫人的業務重點，且於物業銷售大致完成後，彼等並無就有關營銷及銷售服務保留任何現場人力或資源。

二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議

本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務。黃先生及其聯繫人(包括中駿控股及其聯繫人)一直從事商業物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議為黃先生及其聯繫人所開發的商業物業提供服務，本集團可獲得更多機會提供商業物業管理及運營服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議的條款及條件屬公平合理，並符合股東的整體利益，且二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議

本集團主要於中國從事提供物業管理服務。中駿控股及其聯繫人一直從事住宅物業開發。透過根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議為中駿控股及其聯繫人所開發住宅物業提供服務，本集團有更多機會提供住宅物業管理服務，並進一步提升其市場份額及客戶群。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於取得獨立財務顧問之意見後發表)認為，二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之條款及條件屬公平合理，並符合股東之整體利益，而二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

內部控制

為確保二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下之交易符合當中所載之定價條款及不會超過新年度上限，本公司已採納下列內部控制措施：

- (1) 一名負責人獲委派負責監督持續關連交易。持續關連交易的關連人士名單及年度上限將定期分發予不同部門。
- (2) 本公司的財務部門負責監控持續關連交易的交易金額。當交易金額達到相關年度上限的80%時，財務部門將(i)向相關業務單位發出預警及(ii)考慮是否應提前採取適當措施修訂年度上限，以符合上市規則的相關規定。
- (3) 本公司的公司秘書協助不同部門識別關連人士及交易類別，以及領導進行規模測試，以釐定有關關連交易的政策。其亦負責協調披露有關關連交易的資料及與監管機構溝通。
- (4) 關連交易將每年向本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)報告。本公司審核委員會將每年審閱關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否根據相關協議及按屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行。本公司外部核數師將每年向本公司董事會報告本集團的持續關連交易，內容有關(其中包括)該等交易是否根據相關協議(包括定價政策)訂立及該等交易是否超過上市規則規定的年度上限。

董事認為，鑑於新年度上限，上述內部控制措施可使本公司有效監控二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下的交易金額，並確保二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下的交易乃按一般商業條款進行，且該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務及商業運營服務。

有關中駿控股及中駿集團的資料

中駿控股為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1966)。中駿集團主要於中國從事物業開發、經營購物中心、辦公室及長租公寓業務。

有關黃先生的資料

黃先生因其間接持有控股股東之一中駿控股的股份而成為本公司最終控股股東。

上市規則的涵義

中駿控股及黃先生為本公司的控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年至二零二六年持續關連交易協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

於本公告日期，黃倫先生及黃攸權先生均為中駿控股及本公司的董事。為奉行良好企業管治，彼等已就批准二零二四年至二零二六年持續關連交易協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於二零二四年至二零二六年持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有或被視為擁有任何重大權益，因此概無其他董事須就批准二零二四年至二零二六年持續關連交易協議的相關董事會決議案放棄投票。

由於二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有該等比率均低於5%，且相關代價超過3百萬港元(根據二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議及二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議各自之最大年度上限計算)，故該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易之一項或多項適用百分比率超過5%，且相關代價超過10百萬港元(根據二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議之最大年度上限計算)，故該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

因此，二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）。於股東特別大會上就上述建議決議案進行的表決將以投票方式進行。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）向獨立股東提供意見。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易（包括新年度上限）發出之函件，當中載有其致獨立股東之意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二三年十二月二十九日或之前寄發予股東。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除樂景環球有限公司外（其於1,248,490,946股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期全部已發行股本約64.52%），概無股東須就批准二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零二一年至二零二三年持續關連交易協議」 指 二零二一年至二零二三年停車位及公共區域租賃總協議、二零二一年至二零二三年停車場銷售服務總協議、二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議及二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議
- 「二零二一年至二零二三年停車位及公共區域租賃總協議」 指 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二一年六月十七日的停車位及公共區域租賃總協議，據此，本集團向中駿控股及其聯繫人租用位於中駿控股及其聯繫人擁有並由本集團管理的商業物業的若干停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二一年至二零二三年停車場銷售服務總協議」 指 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二一年六月十七日的停車場銷售服務總協議，據此，本集團同意就中駿控股及其聯繫人的未售停車位提供營銷及銷售服務，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二一年至二零二三年商業物業管理及運營服務總協議」 指 本公司與黃先生所訂立日期為二零二一年六月十七日的商業物業管理及運營服務總協議，據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿控股及／或其附屬公司以及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二一年至二零二三年住宅物業管理服務總協議」 指 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二一年六月十七日的住宅物業管理服務總協議，據此，本集團同意向中駿控股及其聯繫人提供住宅物業管理服務，年期自二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| 「二零二四年至二零二六年持續關連交易協議」 | 指 | 二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議、二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議、二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議及二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議 |
| 「二零二四年至二零二六年停車位及公共區域租賃總協議」 | 指 | 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二三年十二月六日的停車位及公共區域租賃總協議，據此，本集團向中駿控股及其聯繫人租用位於中駿控股及其聯繫人擁有並由本集團管理的商業物業的若干停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止 |
| 「二零二四年至二零二六年停車場銷售服務總協議」 | 指 | 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二三年十二月六日的停車場銷售服務總協議，據此，本集團同意就中駿控股及其聯繫人的未售停車位提供營銷及銷售服務，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止 |
| 「二零二四年至二零二六年商業物業管理及運營服務總協議」 | 指 | 本公司與黃先生所訂立日期為二零二三年十二月六日的商業物業管理及運營服務總協議，據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人(主要包括但不限於中駿控股及／或其附屬公司以及中駿控股的聯繫人)提供商業物業管理及運營服務，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止 |
| 「二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議」 | 指 | 本公司與中駿控股所訂立日期為二零二三年十二月六日的住宅物業管理服務總協議，據此，本集團同意向中駿控股及其聯繫人提供住宅物業管理服務，年期自二零二四年一月一日或達成二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議的先決條件當天(以較後者為準)起至二零二六年十二月三十一日止 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「中駿集團」 | 指 | 中駿控股及其附屬公司，惟不包括本集團 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「中駿控股」 | 指 | 中駿集團控股有限公司(股份代號：1966)，於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，為控股股東之一 |
| 「本公司」 | 指 | 中駿商管智慧服務控股有限公司，一間於二零一九年八月二十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：606) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開股東特別大會，以批准(其中包括)二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限) |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生組成的本公司董事會獨立董事委員會已告成立，以(其中包括)就二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)向獨立股東提供意見 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 裕韜資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 毋須於股東特別大會上就有關二零二四年至二零二六年住宅物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)的相關決議案放棄投票的股東 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司 |
| 「上市」 | 指 | 股份於聯交所主板上市 |
| 「上市規則」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、增補或以其他方式修改) |
| 「主板」 | 指 | 聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行營運 |
| 「黃先生」 | 指 | 黃朝陽先生，本公司的最終控股股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |

| | | |
|-------|---|--------------------|
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承本公司董事會命
中駿商管智慧服務控股有限公司
主席
黃倫

香港，二零二三年十二月六日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士、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。