

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY &
FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

須予披露及關連交易

緒言

董事會欣然宣佈，於2024年11月21日(交易時段前)，卓越物業與卓越置業訂立結算協議，據此，(i)卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元；及(ii)卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元。

結算協議

日期

2024年11月21日

訂約方

- (1) 卓越物業；及
- (2) 卓越置業

主體事項

出售事項

根據結算協議，卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元。

收購事項

根據結算協議，卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元。

有關抵銷資產的進一步詳情，請參閱本公告「有關抵銷資產及目標資產的資料」一節。

結算協議為一份載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。簽訂結算協議後，卓越置業應促使其相關附屬公司與卓越物業的附屬公司訂立轉讓協議，以令結算協議項下擬進行的交易生效。

代價

根據結算協議，出售事項的代價為人民幣337.79百萬元，而收購事項的代價為人民幣251.48百萬元，包括收購目標股權的代價人民幣151.48百萬元及收購抵銷資產的代價人民幣100.00百萬元。

出售事項的代價乃由結算協議訂約方經參考中國獨立估值師採用成本法對銷售權益於2024年10月31日的估值人民幣286.79百萬元(包括於評估基準日之前累計並經協定將歸屬於卓越置業的出售公司可分配利潤人民幣27,817,748元)，按公平原則磋商後釐定。

收購事項的代價乃由結算協議訂約方經參考下列各項按公平原則磋商後釐定：

- (i) 自中國獨立物業估值師採用收益法對目標資產於2024年10月31日的估值人民幣1,814.80百萬元中扣除(a)目標集團結欠其股東及其他第三方的貸款人民幣1,309百萬元；(b)遞延稅項負債約人民幣178.32百萬元；及(c)其他淨負債約人民幣24.31百萬元，得出目標集團50%經調整價值約人民幣151.48百萬元；及
- (ii) 中國獨立估值師採用市場法得出的抵銷資產於2024年10月31日的估值總額人民幣120.50百萬元。

有關估值方法、方法論及假設的進一步詳情將載於通函所載的相關估值報告。為免生疑問，採用收益法對目標資產進行估值並不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

出售事項的代價將按等額基準與收購事項的代價抵銷，全部或部分以現金及／或向本集團轉讓目標股權及／或抵銷資產方式，或將由卓越物業與卓越置業進一步磋商的其他現金等價物或資產結算。

倘以其他現金等價物或資產進行結算，本公司將遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

先決條件

結算協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

於股東特別大會上通過相關決議案後但於出售事項完成之前，出售公司應通過股東決議案，批准向卓越物業分派自估值基準日起但於出售事項完成之前累計的利潤。

結算協議的最後截止日期應為結算協議生效日期起計十一個月。

出售選擇權

根據結算協議，卓越物業可行使其權利要求卓越置業按總代價(年利率5%)不少於結算協議項下擬進行的目標股權及抵銷資產各自的代價購回全部或部分目標股權及／或抵銷資產。

出售選擇權構成上市規則第14.72(1)條項下之選擇權。由於出售選擇權行使與否由卓越物業決定，根據上市規則第14.75(1)條，在其授出時將僅以其溢價來界定出售選擇權是否屬於須予公佈的交易分類。由於卓越物業根據結算協議無需支付出售選擇權的溢價，因此向卓越物業授予出售選擇權將不構成本公司的須予公佈交易。本公司將於日後行使出售選擇權方面遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

出售事項的財務影響

於交割後，出售公司將不再為本公司的附屬公司。因此，出售公司的財務資料將不再併入本集團的綜合財務報表。

經考慮(其中包括)(i)出售事項的代價人民幣337.79百萬元；及(ii)出售公司截至2024年10月31日的資產淨值，預計本集團不會因出售事項而錄得任何收益或虧損。本集團綜合損益表內將錄得的確切數額尚待審核，故可能與上文所提供的數額有所不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述估算僅供說明之用。本集團將就出售事項錄得的收益或虧損(如有)實際數額將視乎出售公司於交割日的財務狀況而定。

假設出售事項的代價被收購事項的代價悉數抵銷，且有關差額將由卓越置業以現金結算，本集團將因出售事項而收取約人民幣86.31百萬元的現金所得款項，本集團將動用該現金所得款項作為本集團的一般營運資金。

有關訂約方的資料

卓越物業是一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，卓越物業為本公司的全資附屬公司，主要從事物業管理服務及相關服務。

卓越置業是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

有關出售公司及目標公司的資料

出售公司

出售公司是一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，出售公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事於中國提供金融服務。

於本公告日期，出售公司並無任何附屬公司。出售公司截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2024年
	2022年	2023年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止十個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收入	35,731.40	18,867.73	35,491.66
除稅前淨利潤	25,511.57	1,914.68	7,729.29
除稅後淨利潤	19,130.51	1,436.01	5,796.97

根據出售公司的未經審核財務資料，截至2024年10月31日，出售公司的資產總值及資產淨值分別約為人民幣652.85百萬元及人民幣337.79百萬元。

目標公司

目標公司是一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司(根據公開資料，上海萬科房地產有限公司為萬科企業股份有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：2202)的附屬公司)分別擁有50%權益，主要業務為自有房屋租賃；國內貿易；停車場管理；受託資產管理、投資管理、商務信息諮詢。

於本公告日期，目標公司為並無業務營運的投資控股公司且僅有一家附屬公司，即天築盛科技。目標集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2024年
	2022年	2023年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止十個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收入	84,846.81	93,897.75	75,882.88
除稅前淨利潤	26,303.85	24,885.00	13,829.18
除稅後淨利潤	20,321.64	19,263.07	10,330.05

根據目標集團的未經審核財務資料，截至2024年10月31日，目標集團的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,895.56百萬元及人民幣302.96百萬元。

於本公告日期，目標集團擁有一幢位於中國上海市的寫字樓，建築面積為90,713.34平方米。

目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司成立，註冊及繳足股本為人民幣30.00百萬元，目標公司收購天築盛科技全部股權的初始收購成本為人民幣1,063.82百萬元。

於完成收購目標股權後，本集團將擁有目標公司50%股權，但不會控制目標公司董事會。因此，目標公司將不會成為本集團的附屬公司，且目標集團的財務資料將不會併入本集團的財務報表。目標公司將被入賬列為於合營企業的權益。

有關抵銷資產及目標資產的資料

抵銷資產包括建築面積為11,926.77平方米的181套商務公寓。

目標資產包括3棟建築，即位於上海市五角場中心區及總建築面積為90,713.34平方米的100米高主樓及50米高雙子塔、下沉式花園廣場。

訂立結算協議的理由及裨益

出售公司成立於2018年5月，為在深圳地區有融資需求的本集團物業管理服務業務客戶提供金融服務。隨著本集團物業管理業務在全國一線及新一線成熟持續擴張，金融服務與物業管理服務之間的協同效應不及本集團預期；金融業務並無帶來新增的物業管理業務和提高本集團物業客戶的滿意度。與此同時；隨著貸款市場報價利率逐漸下降，金融機構以低成本資金投放加深了貸款市場競爭，低風險優質客戶更傾向於金融機構貸款，使公司加權貸款利率持續下降，預期未來小額貸款業務的盈利會持續下降。董事會留意到宏觀上貸款業務的風險也在累積，如財政部將發行特別國債支持國有大型商業銀行補充核心一級資本。本集團於2023年及2022年與金融服務業務部分相關的的資產回報率為0.55%及6.79%，遠低於集團整體的資產回報率8.11%及11.92%。

董事會認為出售事項能剝離非主營業務，聚焦發展主營業務，有利於公司的健康可持續發展，維護股東利益。

目標資產位於上海市十大商業中心之一五角場中心區，緊鄰五角場商業圈，南臨五角場萬達繁華商圈，北接新江灣國際社區和濕地公園。房屋建築總面積為90,713.34平方米。共3棟建築，包括100米高主樓及50米高雙子塔、空中走廊及下沉式花園廣場；集商務、辦公於一體，以其甲級寫字樓項目、便利的交通、高端商業配套、綠色生態園林和大格局商務環境吸引多家世界500強企業及中國知名企業入駐。

抵銷資產是一個集商務、辦公和住宅於一體的綜合體項目，位於東莞塘廈，與深圳觀瀾交界；公司戰略深耕的大灣區；具有優越的地理位置；擁有高爾夫球場、酒店、俱樂部等配套設施。項目的稀缺性能滿足大灣區居民休閒度假的需求。

董事會認為目前商業物業價格處於低位，交易乃本集團以優惠價格收購高質量資產的機遇，具有資本收益潛力並可拓寬本集團的收入來源，也可以通過轉售獲得投資收益。項目位於公司重點佈局區域，符合公司聚焦「大灣區+長三角+其他地區」的「1+1+X」戰略。本次交易有助於延申集團服務價值鏈由物業管理向商業運營邁進，同時，交易附帶回售條款，投資風險可控。

董事會認為，結算協議項下擬進行的交易將不會對本集團的流動性產生任何重大不利影響。

鑒於上述者，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問函件後在通函提供看法)認為，結算協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.06條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

由於上市規則第14.06條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

根據上市規則第14.24條，由於協議項下擬進行的交易同時涉及收購及出售事項，該等交易將參照兩者金額的較高者來分類。因此，協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本公告日期，本公司控股股東李華先生擁有卓越置業30%以上權益。因此，根據上市規則，卓越置業為李華先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，結算協議及其項下擬進行的交易將構成關連交易。由於有關結算協議的一項或多項適用百分比率超過5%，故結算協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，且(i)李曉平先生擔任卓越置業的副董事長兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理；及(ii)王銀虎先生擔任卓越置業的融資部總經理，故李曉平先生及王銀虎先生均被視為於結算協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生及王銀虎先生須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)結算協議的進一步詳情；(ii)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的意見)；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於適當時候上傳至聯交所及本公司網站。由於需要更多時間落實通函所載的若干資料，本公司預期將於2024年12月31日或前後上傳通函。

釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	卓越物業根據結算協議收購目標股權及抵銷資產
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：6989)

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	卓越物業根據結算協議出售銷售權益
「出售公司」	指	深圳市卓投小額貸款有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)結算協議及其項下擬進行的交易
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越物業」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有其95%及5%的股權
「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	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就結算協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	就結算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的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	除(i)李華先生及其聯繫人及(ii)於交易中擁有重大權益的任何股東(根據上市規則,彼等須就批准結算協議的董事會決議案放棄投票)以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「李華先生」	指	李華先生,本公司的控股股東
「李先生的公司」	指	身為李華先生聯繫人(定義見上市規則)的公司
「抵銷資產」	指	本集團根據結算協議將予收購的位於中國廣東省東莞市塘廈鎮大坪林坪路39號駿豪商務中心的商務公寓
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「出售選擇權」	指	卓越置業授予卓越物業一項權利,以要求卓越置業購回全部或部分目標股權及/或抵銷資產
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	卓越物業擁有的出售公司的全部股本權益
「結算協議」	指	卓越物業與卓越置業於2024年11月20日就出售事項及收購事項訂立的結算協議
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	深圳市卓越不動產投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為卓越置業的非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及天築盛科技
「目標資產」	指	天築盛科技擁有的位於上海市五角場中心區的100米高主樓及50米高雙子塔、下沉式花園廣場
「目標股權」	指	卓越置業所擁有目標公司的50%股權
「天築盛科技」	指	上海天築盛科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，由目標公司全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
卓越商企服務集團有限公司
 董事長
李曉平

香港，2024年11月21日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。