

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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2025年8月24日，卓越物業與卓越置業訂立結算協議，據此，卓越置業將有條件轉讓而卓越物業將有條件接受轉讓抵銷資產，總代價為人民幣362,825,942元。

結算協議

日期

2025年8月24日

訂約方

- (1) 卓越物業；及
- (2) 卓越置業

主體事項

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抵銷資產，總代價不超過人民幣362,825,942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，轉讓抵銷資產的代價為不超過人民幣362,825,942元，應以於2025年7月31日應收卓越集團的貿易應收款項及其他應收款項的等值金額結算。

轉讓抵銷資產的代價乃由結算協議訂約方經參考獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對抵銷資產於2025年7月31日的估值總額人民幣379,160,000元，按公平原則磋商後釐定，其中(i)若干住宅及零售單位、停車位及公寓單位採用市場法估值為人民幣47,300,000元；及(ii)若干寫字樓單位、停車位、住宅單位使用權及停車位使用權採用收益法估值為人民幣331,860,000元。

就採用市場法估值的抵銷資產而言，估值師採用比較法，在評估物業權益市值時參考可比資較市場交易。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

就採用收益法估值的抵銷資產而言，由於該等物業所在地區近期並無類似物業權益的銷售交易，估值師經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

估值師作出的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

董事已審閱估值師採用的假設，並獲告知當中所採用的主要假設為對類似公司進行估值時常用的假設。就有關估值所使用的定量參數而言，董事並無發現任何違規。因此，董事(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)認為上述估值所採用的主要假設、定量參數及方法均屬公平合理。

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。

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。

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。

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。

有關抵銷資產的資料

抵銷資產包括(i)卓越集團於中國持作待售的18項物業(包括(a)寫字樓單位；(b)住宅及零售單位；(c)停車位；及(d)住宅單位、停車位及配套單位的使用權，分別位於東莞市、成都市、青島市、武漢市、昆明市、天津市、廣州市、嘉興市、重慶市及深圳市)；及(ii)卓越集團於中國持作開發的1項物業(即中國湖南省長沙市一個在建物業項目的多個公寓單位)。

由於抵銷資產為卓越集團所開發物業項目的一部分，故並無抵銷資產的原始收購成本。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知，若干停車位(構成抵銷資產的一部分)正在營運，以收取停車費，而其他抵銷資產(持作開發的物業除外，該物業仍在興建中)尚未出租及持作待售。

訂立結算協議的理由及裨益

於本公告日期，卓越集團有應付本集團的若干未償還貿易應收款項及其他應收款項。經與卓越集團按公平原則磋商後，本集團與卓越集團達成結算事項，結算事項將(i)令本集團向卓越集團收回大部分的到期貿易應收款項及其他應收款項；(ii)減輕本集團的信貸風險；及(iii)為本集團提供長期增值資產組合。

在考慮同意結算事項時，本集團已計及以下因素：

1. 資產質素及升值潛力

抵銷資產主要涵蓋位於中國核心城市區域的商業寫字樓、高端住宅單位及停車位。它們均位處於需求強勁、流動性穩定的地段，在市場周期波動中保持良好保值性。它們亦預期具備長期升值潛力。本集團認為，接受抵銷資產的轉讓不僅能有效保障本集團股東的利益，亦可進一步鞏固本集團的資產基礎。

2. 業務協同與戰略價值

抵銷資產與本集團現有的物業管理及增值服務高度契合。透過添置該等資產，本集團有望迅速擴大管理規模，進一步多元化服務場景，並延伸其價值鏈。例如，本集團可就高端住宅社區及停車場設施提供精準的物業及配套服務，並為寫字樓租戶探索商務配套及業務解決方案，從而增強本集團的品牌影響力與整體競爭力。

3. 現時市場環境下的時點優勢

在當前中國房地產市場調整的大背景下，優質資產的估值水平處於相對低位。於此時點接受抵銷資產的轉讓，本集團能夠把握具吸引力的投資時點獲取長期資源，符合本集團審慎投資、於低位佈局的戰略。

4. 靈活的資產管理戰略

展望未來，本集團將採用靈活的方式管理抵銷資產，綜合考慮市場環境與資產特性，包括自營出租以形成穩定現金流、委託專業機構進行專業化運營管理，或在合適時機分批出售以實現資本增值。透過此多元化戰略，本集團期望最大化抵銷資產的整體價值，並在提升盈利能力的同時，為股東帶來持續及可觀的回報。

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條項下有關結算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，結算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。

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2025年9月30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：

「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
「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(但不包括本集團)
「抵銷資產」	指	「有關抵銷資產的資料」一節中詳述的物業，即結算協議項下的標的資產
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「結算事項」	指	以卓越集團向本集團轉讓抵銷資產的方式，結算於2025年7月31日應收卓越集團的部分貿易應收款項及其他應收款項，金額為不超過人民幣362,825,942元
「結算協議」	指	卓越物業與卓越置業於2025年8月24日就結算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

「%」 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，2025年8月25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。