

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)

**須予披露關連交易
出售目標公司全部股權**

出售事項

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)卓越物業管理(本公司的間接全資附屬公司)與買方於2020年5月15日訂立的深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後轉讓於目標公司的全部股權予買方。

於2021年11月3日(交易時段後)，卓越物業管理與買方就出售事項訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司全部股權(即銷售權益)，現金代價為人民幣305,095,000元。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公告的規定。

截至本公告日期，買方由李小紅女士(李華先生的胞姊妹)、王慶先生(李華先生的表兄弟)及李曉平先生(李華先生的長兄兼執行董事)分別擁有約50%、49.5%及0.5%。李華先生為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，買方(作為由李華先生的家庭成員間接持有的佔多數控制權的公司)為李華先生的聯繫人兼本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。李華先生、李曉平先生及其各自聯繫人須於股東特別大會上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。除上文所述者外及據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

由於需要更多時間落實若干資料以供載入通函，預期將於2021年12月3日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)出售事項詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之建議；(iii)嘉林資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格之通函。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項須於股份轉讓協議之先決條件獲達成後方可作實，且未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

股份轉讓協議

茲提述招股章程，內容有關（其中包括）卓越物業管理（本公司的間接全資附屬公司）與買方於2020年5月15日訂立的深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後轉讓於目標公司的全部股權予買方。

於2021年11月3日（交易時段後），卓越物業管理與買方訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司全部股權，現金代價為人民幣305,095,000元。股份轉讓協議之主要條款概述如下：

日期

2021年11月3日（交易時段後）

訂約方

- (a) 卓越物業管理（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）；及
- (b) 深圳市卓越創業投資有限責任公司（作為買方）。

將予出售之資產

卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售權益。銷售權益即目標公司全部股權。

代價

代價約為人民幣305,095,000元，乃由卓越物業管理與買方參考(i)目標公司於2021年6月30日的未經審核資產淨值約人民幣304.83百萬元；(ii)於2021年6月30日獨立專業估值師按市值法就目標公司全部股權的市值所作的估值人民幣305,095,000元；及(iii)目標公司的歷史財務表現，經公平磋商後釐定。

截至本公告日期，買方已向卓越物業管理支付人民幣300百萬元可退還按金作為代價的預付款項。買方應自股份轉讓協議日期起計十日內以現金悉數結算代價的餘下結餘人民幣5,095,000元（「結餘」）。出售事項完成後，可退還按金應悉數用於結算代價。

先決條件

出售事項之完成須待達成以下條件（「條件」）後，方可作實：

- (a) 雙方及本公司已根據適用法律、規則及法規（包括上市規則）獲得所有必要同意及批准（包括但不限於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准）；
- (b) 已自中國小額信貸行業具有監管職能的機構獲得所有有關股份轉讓協議及其項下擬進行交易的必要批准；及
- (c) 已自第三方獲得所有必要的內部批准及同意。

向買方轉讓銷售權益的登記程序須待買方結清結餘後及所有條件達成後30日內完成。倘任何條件未能達成，訂約方可終止股份轉讓協議，而卓越物業管理須於終止日期起計15日內向買方退還任何及所有已付款項。協議終止後，訂約方的權利及義務將告停止及終止，惟先前違反股份轉讓協議之任何條款及其項下的披露限制除外。

出售事項的理由及裨益

目標公司成立於2018年5月，為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。其在中國深圳專門從事小額貸款業務。然而，隨著本集團物業管理業務的持續擴張，本集團意識到金融服務與物業管理服務之間的協同效應並無預期之顯著。首先，目標公司的客戶群與本集團物業管理服務業務的客戶群並不完全相同。此外，本集團於2019年及2020年與金融服務業務分部相關的資產回報率分別為4.5%及6.2%，遠低於2019年及2020年物業管理業務的資產回報率19.8%及9.9%。此外，金融服務僅佔本集團收入的一小部分，但卻轉移了本集團的營運資源及管理層的注意力。

鑑於上述者，董事會認為，出售事項將可令本集團戰略性地專注於物業管理業務作為其核心業務。董事（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮嘉林資本的意見後發表）認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

緊隨出售事項完成後，目標公司將不再是本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入本公司的財務報表。

據估計，本集團將就出售事項錄得約人民幣265,000元的收益，該金額乃根據代價與2021年6月30日目標公司淨資產價值之間的差額計算。出售事項產生的實際收益或虧損將取決於本公司於完成日期應佔目標公司的合併資產淨值，其將接受本公司核數師的審閱及審計且可能與上述預期金額不同。

出售事項所得款項淨額擬由本集團用作一般企業用途。

目標公司之財務資料

根據目標公司的綜合財務報表，目標公司截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月之財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2021年
	2019年 (經審核) 人民幣	2020年 (經審核) 人民幣	6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣
除稅前純利	28,047,641	24,758,050	3,115,190
除稅後純利	20,772,946	18,547,192	2,336,393

目標公司於2020年12月31日之經審核資產淨值約為人民幣321.29百萬元，且目標公司於2021年6月30日之未經審核資產淨值約為人民幣304.83百萬元。

有關訂約方之資料

本集團為中國一家領先的商務物業管理服務提供商。本集團於1999年成立，約20年來一直專注於提供商務物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。

買方為一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事創業投資業務及相關代理及顧問服務。買方分別由李小紅女士、王慶先生及李曉平先生最終實益擁有50%、49.5%及0.5%。

董事會批准

由於本公司執行董事兼董事長李曉平先生兼任買方總經理並間接持有買方0.5%股權，故彼被視為於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生已就批准股份轉讓協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公告的規定。

截至本公告日期，買方由李小紅女士（李華先生的胞姊妹）、王慶先生（李華先生的表兄弟）及李曉平先生（李華先生的胞兄兼執行董事）分別擁有約50%、49.5%及0.5%。李華先生為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，買方（作為由李華先生的家庭成員間接持有的佔多數控制權的公司）為李華先生的聯繫人兼本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。李華先生、李曉平先生及其各自聯繫人須於股東特別大會上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行之決議案放棄投票。除上文所述者外及據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行之決議案放棄投票。

已成立獨立董事會委員會（由全體獨立非執行董事組成）就股份轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，就此事項向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間落實若干資料以供載入通函，預期將於2021年12月3日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)出售事項詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之建議；(iii)嘉林資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格之通函。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項須於股份轉讓協議之先決條件獲達成後方可作實，且未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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之獲豁免有限公司，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
「代價」	指	該出售事項之代價，即人民幣305,095,000元
「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
「出售事項」	指	卓越物業管理根據股份轉讓協議的條款及條件向買方出售銷售權益
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情批准（其中包括）股份轉讓協議及其項下擬進行的交易
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於1999年10月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「獨立董事會 委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事會委員會，就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須就有關股份轉讓協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上放棄投票的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日之招股章程
「買方」	指	深圳市卓越創業投資有限責任公司，一家於2011年3月16日在中國成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	目標公司的全部股權
「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
「股份轉讓協議」	指	卓越物業管理與買方就轉讓銷售權益於2021年11月3日訂立的股份轉讓協議
「深圳卓投 框架協議」	指	卓越物業管理與買方於2020年5月15日訂立的框架協議，據此本集團有條件同意於2021年5月3日後向買方轉讓目標公司的100%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市卓投小額貸款有限責任公司，一家於2018年5月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

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，2021年11月3日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及郭瑩女士；非執行董事為王斗先生及王銀虎先生；及獨立非執行董事為黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士。