

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)

**有關出售目標公司全部股權之
須予披露交易**

出售事項

於2021年12月22日(交易時段後)，東潤澤投資與卓越物業管理分別與買方訂立該等協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購銷售權益(佔目標公司股權的100%)，合共代價為人民幣350百萬元。

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(根據上市規則第14.07條規定)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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

出售事項

於2021年12月22日(交易時段後)，東潤澤投資與卓越物業管理分別與買方訂立該等協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購銷售權益(佔目標公司股權的100%)，合共代價為人民幣350百萬元。

該等協議

該等協議的主要條款載列如下：

買賣協議A

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 深圳市溪水投資有限公司(作為買方)；及
- (2) 東潤澤投資(作為賣方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買賣協議A項下的出售事項

根據買賣協議A，東潤澤投資已同意出售，而買方已同意收購東潤澤投資於目標公司所持有的95%股權。

代價

買賣協議A項下代價為人民幣332.5百萬元，須由買方向東潤澤投資按下列方式悉數支付：

- (i) 於2021年12月31日前透過銀行轉賬支付人民幣99.8百萬元(佔買賣協議A項下總代價的30%)；
- (ii) 於工商變更完成後15個工作日內透過銀行轉賬支付人民幣66.5百萬元(佔買賣協議A項下總代價的20%)；
- (iii) 於2022年12月31日前透過銀行轉賬支付人民幣99.8百萬元(佔買賣協議A項下總代價的30%)；及
- (iv) 於2023年2月28日前透過銀行轉賬支付人民幣66.5百萬元(佔買賣協議A項下總代價的20%)。

買賣協議B

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 深圳市溪水投資有限公司(作為買方)；及
- (2) 卓越物業管理(作為賣方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買賣協議B項下的出售事項

根據買賣協議B，卓越物業管理已同意出售，而買方已同意收購卓越物業管理於目標公司所持有的5%股權。

代價

買賣協議B項下代價為人民幣17.5百萬元，須由買方向卓越物業管理按下列方式悉數支付：

- (i) 於2021年12月31日前透過銀行轉賬支付人民幣5.3百萬元(佔買賣協議B項下總代價的30%)；
- (ii) 於工商變更完成後15個工作日內透過銀行轉賬支付人民幣3.5百萬元(佔買賣協議B項下總代價的20%)；
- (iii) 於2022年12月31日前透過銀行轉賬支付人民幣5.3百萬元(佔買賣協議B項下總代價的30%)；及
- (iv) 於2023年2月28日前透過銀行轉賬支付人民幣3.5百萬元(佔買賣協議B項下總代價的20%)。

代價基準

代價乃由賣方及買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司的財務狀況及業務前景；及(ii)目標公司100%股權的價值。董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理、按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

交割

交割已於2021年12月22日完成。於交割後，目標公司已不再是本公司的附屬公司，且本集團將不再擁有目標公司的任何權益。

有關訂約方之資料

本集團

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

深圳市溪水投資有限公司為一間於中國成立之有限公司，其主要從事投資活動。於本公告日期，根據公開可得資料並經對買方作出合理查詢後，買方的最終註冊股東為張先生。

賣方

東潤澤投資為一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

卓越物業管理為一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業管理服務。

目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，其主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司於武漢雨陽及浙江港灣各自持有60%股權。武漢雨陽及浙江港灣均為於中國成立的公司及主要從事物業管理。

目標集團公司之財務資料

根據目標集團公司的未經審核合併財務報表，目標集團公司於(i)截至2019年及2020年12月31日止年度及(ii)截至2021年11月30日止11個月的財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2021年
	2019年	2020年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	止11個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
除稅前純利	47,509	74,229	73,216
除稅後純利	36,388	56,298	56,713

目標集團公司於2021年11月30日之未經審核合併資產淨值約為人民幣347.7百萬元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

緊隨交割後，各目標集團公司已不再是本公司的附屬公司，且目標集團公司的財務業績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2.3百萬元(除稅前)的收益，該金額乃根據代價與目標集團公司於2021年11月30日的未經審核資產淨值之間的差額計算。出售事項產生的實際收益或虧損將取決於本公司截至交割日期應佔目標集團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預期將用作一般營運資金，並於有合適機會時用於潛在收購及投資。

出售事項的理由及裨益

經審閱目標集團公司的業務及營運狀況及考慮上文所披露出售事項將錄得的收益後，董事會認為本公司進行出售事項屬適當的選擇。出售事項一經落實，將使本集團實現目標集團公司的價值。

鑑於上述者，董事認為出售事項及該等協議的條款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。

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(根據上市規則第14.07條規定)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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

在本公告中，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	買賣協議A及買賣協議B
「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，一間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）
「交割」	指	於2021年12月22日根據該等協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	該等協議項下銷售權益之代價，合共人民幣350百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等協議向買方出售銷售權益
「東潤澤投資」	指	深圳東潤澤投資顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一間於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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自聯繫人並與彼等概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張少華先生，買方的最終註冊股東

「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市溪水投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議A」	指	東潤澤投資與買方就買賣東潤澤投資所持有之目標公司95%股權訂立的，日期為2021年12月22日的協議
「買賣協議B」	指	卓越物業管理與買方就買賣卓越物業管理所持有之目標公司5%股權訂立的，日期為2021年12月22日的協議
「銷售權益」	指	東潤澤投資所持有之目標公司95%股權以及卓越物業管理所持有之目標公司5%股權
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股持有人
「目標公司」	指	深圳市卓越運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標集團公司」	指	目標公司、武漢雨陽及浙江港灣
「賣方」	指	東潤澤投資及卓越物業管理
「武漢雨陽」	指	武漢市雨陽物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「浙江港灣」	指	浙江港灣物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	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，2021年12月22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。