

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)

公告

持續關連交易

及

修訂現有持續關連交易的年度上限

持續關連交易

於2021年11月12日，本公司訂立以下協議：

- (a) 與李華先生的智慧社區服務總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業提供智慧社區服務；
- (b) 與李華先生的建築材料貿易總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業供應建築材料；及
- (c) 與李華先生的營銷及推廣服務總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業提供營銷及推廣服務。

修訂現有持續關連交易的年度上限

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的商業物業租賃總協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止。

由於商業物業租賃總協議項下的交易金額預期將超過商業物業租賃總協議就截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的現有年度上限，因此，董事會擬修訂並增加截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及商業物業租賃總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議各自項下的年度上限及經修訂年度上限的適用年度百分比率超過0.1%但低於5%，智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及就商業物業租賃總協議修訂現有年度上限擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

智慧社區服務總協議

於2021年11月12日，本公司與李華先生訂立智慧社區服務總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業提供智慧社區服務。

主要條款

智慧社區服務總協議的主要條款如下：

日期： 2021年11月12日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 智慧社區服務總協議的期限應自2021年11月12日起直至2022年12月31日(包括該日)止。根據上市規則的規定，智慧社區服務總協議可由本公司及李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2021年9月30日前，本集團尚未向李先生公司提供任何智慧社區服務。

年度上限

截至2021年及2022年12月31日止各財政年度，根據智慧社區服務總協議應付予本集團的最高年度費用將不超過下文載列的以下年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
智慧社區服務總協議服務費總額	65,000	120,000

智慧社區服務總協議的年度上限經參考(i)智慧社區軟件開發服務的估計售價及硬件相關的安裝費；及(ii)截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度，基於李先生公司擬開發物業數目的智慧社區服務需求的估計增長(根據向本公司提供截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度的發展計劃預測)釐定。

定價政策

本集團將就智慧社區服務收取的服務費按公平原則磋商經參考(i)物業面積、位置及定位；(ii)預計營運成本(包括但不限於人力成本及材料成本)；及(iii)獨立第三方就提供類似服務所收取的服務費後釐定。

有關費用付款機制及應付本集團款項的詳情將由相關訂約方根據個別協議經參考可與該等由獨立第三方向李先生公司提供類似服務比較的一般商業條款後協定。

訂立智慧社區服務總協議的理由及裨益

就智慧社區服務總協議而言，李先生公司對若干房地產開發項目採用較高的交付標準，以滿足消費者對美好便捷環境日益增長的需求，其要求於交付物業前須安裝若干智能化設備及相關通訊設施。本公司致力於通過應用技術解決方案並於物業管理服務中增加信息技術的使用提高服務質量，以滿足客戶需求。憑藉對消費者需求的深入了解以及於提供物業管理及商業運營服務期間於社區智能方面的豐富經驗，本集團能夠為李先生公司所開發的項目提供高質量的智慧社區服務。本公司認為，訂立智慧社區服務總協議將提高本集團的增值服務收入，從而增加總收入，改善本集團的盈利能力並符合本集團的戰略發展。

鑒於上述，董事（包括所有獨立非執行董事）認為，智慧社區服務總協議的條款及其項下的年度上限就股東而言乃屬公平合理，且智慧社區服務總協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，且於本公司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。

建築材料貿易總協議

於2021年11月12日，本公司與李華先生訂立建築材料貿易總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業供應建築材料。

主要條款

建築材料貿易總協議的主要條款如下：

日期： 2021年11月12日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 建築材料貿易總協議的期限應自2021年11月12日起直至2022年12月31日（包括該日）止。根據上市規則的規定，建築材料貿易總協議可由本公司及李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2021年9月30日前，本集團尚未向李先生公司供應任何建築材料。

年度上限

截至2021年及2022年12月31日止各財政年度，根據建築材料貿易總協議應付予本集團的最高年度費用將不超過下文載列的以下年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
建築材料貿易總協議交易總額	115,000	120,000

建築材料貿易總協議的年度上限經參考(i)建築材料的估計價格；及(ii)截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度，基於李先生公司擬開發物業數目的建築材料需求估計增長(根據向本公司提供截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度的發展計劃預測)釐定。

定價政策

本集團將就供應建築材料收取的款項按公平原則磋商經參考(i)預計營運成本(包括但不限於材料成本、物流成本及人力成本)；及(ii)獨立第三方就提供類似建築材料所收取的款項後釐定。

有關應付本集團款項的付款機制的詳情將由相關訂約方根據個別協議經參考可與該等由獨立第三方向李先生公司提供類似建築材料比較的一般商業條款後協定。

訂立建築材料貿易總協議的理由及裨益

董事會相信，本集團可利用其遍布全國的建築材料貿易平台、與建築材料供應商良好而長期的關係、有利的供應鏈、市場信息及專業知識，向李先生公司供應建築材料。通過訂立建築材料貿易總協議，可增加本集團的收入及銷售額，從而促進本集團的業務增長。

鑒於上述，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，建築材料貿易總協議的條款及其項下的年度上限就股東而言乃屬公平合理，且建築材料貿易總協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，且於本公司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。

營銷及推廣服務總協議

於2021年11月12日，本公司與李華先生訂立營銷及推廣服務總協議，據此，本集團同意向李先生公司所開發的物業提供營銷及推廣服務。

主要條款

營銷及推廣服務總協議的主要條款如下：

日期： 2021年11月12日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 營銷及推廣服務總協議的條款應自2021年11月12日起直至2022年12月31日(包括該日)止。根據上市規則的規定，營銷及推廣服務總協議可由本公司及李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2021年9月30日前，本集團尚未向李先生公司提供任何營銷及推廣服務。

年度上限

截至2021年及2022年12月31日止各財政年度，根據營銷及推廣服務總協議應付予本集團的最高年度費用將不超過下文載列的以下年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
營銷及推廣服務總協議服務費總額	120,000	120,000

營銷及推廣服務總協議項下的年度上限經參考(i)項目的地理位置；(ii)提供該等服務的預期經營成本(包括人力成本)；(iii)截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度，基於李先生公司擬開發物業數目的市場推廣及推廣服務需求估計增長(根據向本公司提供截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年12月31日止年度的發展計劃預測)釐定。

定價政策

我們將就營銷及推廣服務收取的服務費按公平原則磋商經參考(i)預計的運營成本(包括但不限於人力成本和相關材料成本)；及(ii)獨立第三方就提供類似服務所收取的服務費後釐定。

有關費用付款機制及應付本集團款項的詳情將由相關訂約方根據個別協議經參考可與該等由獨立第三方向李先生公司提供類似服務比較的一般商業條款後協定。

訂立營銷及推廣服務總協議的理由及裨益

隨著李先生公司所開發物業數量的增長，以及對營銷及推廣需求的增加，訂立營銷及推廣服務總協議可為李先生公司提高銷售及營銷水準，提升銷售效率，並提高推廣服務品質，可作為李先生公司提高物業銷量的一種經濟高效的方式。本公司認為，通過訂立營銷及推廣服務總協議，將深挖本集團推廣團隊的潛力以滿足李先生公司對營銷及推廣活動的需求增長。

鑒於上述，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，營銷及推廣服務總協議的條款及其項下的年度上限就股東而言乃屬公平合理，且營銷及推廣服務總協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，且於本公司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。

修訂現有持續關連交易的年度上限

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的商業物業租賃總協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止。

由於商業物業租賃總協議項下的交易金額預期將超過商業物業租賃總協議就截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的現有年度上限，因此，董事會擬修訂並增加截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。

歷史交易金額

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月，本集團就商業物業租賃總協議已付及／或應付的費用總額如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
商業物業租賃總協議的服務費總額	35,900	35,300	34,000	36,403

修訂現有年度上限

截至2021年12月31日及2022年12月31日止各財政年度，商業物業租賃總協議中按商業物業類型劃分的現有年度上限及經修訂年度上限如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
停車位(商務)	33,700	35,400
停車位(住宅)	6,200	7,100
公共空間	1,700	1,700
商業物業租賃總協議的現有年度上限 (「現有年度上限」)	41,600	44,200
停車位(商務)	53,010	71,410
停車位(住宅)	6,200	7,100
公共空間	1,700	1,700
商業物業租賃總協議項下的經修訂年度上限 (「經修訂年度上限」)	60,910	80,210

截至2022年12月31日止兩個年度，商業物業租賃總協議的經修訂年度上限乃根據以下因素釐定：

- (i) 就截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月租賃停車位的歷史交易金額，以及本集團自2021年1月1日至2021年9月30日期間就商業物業租賃已付及／或應付的款項總額；
- (ii) 住宅物業停車位的政府指導租金及截至2022年12月31日止兩個年度的估計增幅；
- (iii) 住宅及商業物業的估計入住率；
- (iv) 現有租賃協議的條款及條件，尤其是租金；及
- (v) 計及本集團日後管理的住宅及商業物業數量後達致的本集團將租賃場所的租賃面積預期上升的租金、位置及預期增幅以及估計可用停車位數量。

定價政策

本集團根據商業物業租賃總協議應付的租金乃按公平原則經參考(其中包括)(i)有關地方監管部門頒佈的住宅物業停車位的政府指導租金；(ii)中國同類位置商業物業的現行租金市價；(iii)本集團從李先生公司租賃的停車位出租率；及(iv)本集團管理的住宅社區及商業物業的停車位數目及公共空間的建築面積後釐定。

修訂現有年度上限的理由

李先生公司的大部分物業開發項目位於經濟發達，人口眾多的大灣區，是住宅和商業經營的理想場所。因此，提高為李先生公司提供的服務水準，可提升本集團在住宅及商業物業運營服務市場的影響力及品牌知名度，有利於本集團未來業務的全國拓展。

鑒於上述，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，商業物業租賃總協議的條款及其項下的經修訂年度上限就股東而言乃屬公平合理，且商業物業租賃總協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，且於本公司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。

內部控制

為進一步保障股東整體利益，本集團已就智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及商業物業租賃總協議項下的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 本公司的營運團隊一直並將繼續定期密切監控有關其持續關連交易的實際交易金額；
- (ii) 本公司的外部核數師將每年審閱智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及商業物業租賃總協議各自項下的持續關連交易，以確認(其中包括)定價政策是否得到遵守以及是否符合相關年度上限；及
- (iii) 獨立非執行董事亦將每年審閱智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及商業物業租賃總協議各自項下的持續關連交易，以確認有關持續關連交易是否已於本集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款進行，並按公平合理的條款以符合股東整體利益的方式進行，以及本公司實施的內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃按定價政策進行。

有關訂約方的資料

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。

李華先生

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現為本公司的控股股東。

上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及商業物業租賃總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議各自項下的年度上限及經修訂年度上限的適用年度百分比率超過0.1%但低於5%，智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議及就商業物業租賃總協議修訂現有年度上限擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生公司的一部分且(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；(ii)王銀虎先生擔任卓越集團財務部門總經理；及(iii)王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事，故李曉平先生、王斗先生及王銀虎先生均被視為於智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議、營銷及推廣服務總協議以及商業物業租賃總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、王斗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。

釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義。

「年度上限」	指	截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度智慧社區服務總協議、建築材料貿易總協議及營銷及推廣服務總協議項下的相應年度上限(視情況而定)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

「停車位」	指	根據商業物業租賃總協議，位於本公司所管理的住宅及商業物業內並轉租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶的若干停車位
「商業物業」	指	停車位及公共空間
「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
「建築材料」	指	線材及電纜、磁磚及木質地板等建築材料
「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
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「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
「現有年度上限」	指	具有本公告「修訂現有持續關連交易的年度上限－修訂現有年度上限」一段賦予該詞的涵義
「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
「智慧社區服務」	指	物業項目服務、智慧社區軟件開發服務及實地設備安裝
「智慧社區軟件開發服務」	指	智慧社區軟件開發及測試、生產環境軟件及硬件除錯、物業項目實地軟件及硬件除錯的服務
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士

「上市日期」	指	2020年10月19日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「營銷及推廣服務」	指	根據營銷及推廣總協議，有關(i)制定及實施營銷活動計劃(包括活動主題選定、宣傳規劃、活動流程制定、活動場地安排及活動材料採購)；及(ii)會議服務(包括會議場地預訂及佈置、設備檢查、與會者交通安排、賓客接待、文件分派、會議記錄及翻譯)的服務
「商業物業總租賃」	指	根據商業物業租賃總協議，本公司自李先生公司租賃(i)位於本公司所管理住宅及商業物業內並轉租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶的若干停車位；及(ii)由李先生公司持有且由本公司管理的商業物業的若干公共空間，作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務
「商業物業租賃總協議」	指	本公司與李華先生訂立日期為2020年10月5日的商業物業租賃總協議
「建築材料貿易總協議」	指	本公司與李華先生訂立日期為2021年11月12日的建築材料貿易總協議
「營銷及推廣服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立日期為2021年11月12日的營銷及推廣服務總協議
「智慧社區服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立日期為2021年11月12日的智慧社區服務總協議
「李華先生」	指	李華先生，本公司的控股股東
「李先生公司」	指	李華先生的聯繫人
「實地設備安裝」	指	物業項目的實地電子設備安裝、聯合測試及移交予物業項目管理人員的服務

「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
「物業項目服務」	指	物業項目的智慧社區技術藍圖(包括但不限於停車場管理、閉路監視管理、進出管制系統、智能消費、電梯管理、維安巡邏及遠程抄表)
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日的招股章程
「公共空間」	指	根據商業物業租賃總協議，由李先生公司持有且由本公司管理的商業物業的若干公共空間，作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務
「經修訂年度上限」	指	具有本公告「修訂現有持續關連交易的年度上限－修訂現有年度上限」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司不時的股份登記持有人
「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，2021年11月12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。