

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

**補充公告一
變更全球發售所得款項用途**

茲提述卓越商企服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2022年12月29日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)變更全球發售所得款項用途。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關該公告所載的變更未動用所得款項淨額用途(「變更」)的進一步資料如下：

變更分配至業務擴張類別的未動用所得款項淨額

自上市以來，本公司一直根據招股章程所述的計劃積極尋求戰略性收購及投資機會。自上市以來，投資發展中心已發現許多潛在收購目標，並且對該等目標進行初步的盡職審查，如進行實地考察以及與其高級管理層面談，並取得基本的公司及財務資料，以確保該等目標符合本集團設定並在招股章程中披露的收購標準(「標準」)。其後對初步符合標準的目標作出進一步盡職審查、研究及初步磋商。

然而，由於COVID-19疫情的爆發及其後的復發，市場上大多數的潛在收購目標均面臨虧損。儘管本公司已識別出若干合適的收購目標，但由於該等目標不符合標準，或該等目標的財務問題或內部合規問題未能糾正或拒絕糾正，或未能就對本公司及股東整體有利的公平合理商業條款達成共識，該等潛在收購最終並未進一步落實。自2021年第二季度起，本公司了解到，由於房地產行業市場環境的動態變化、中國市場低迷以及COVID-19疫情復發等綜合因素，至少符合標準的收購目標數量大幅減少。

因此，自上市起及直至本公告日期，本公司僅能完成兩項目標公司收購事項（誠如本公司日期為2021年4月6日的公告所詳述，其中一項構成本公司的須予披露交易；而另一項根據上市規則第14章及第14A章並不構成本公司的須予披露交易或關連交易），且董事會無法評估中國市場何時恢復。

故此，本公司認為不必堅持將未動用所得款項淨額用於合適機會出現時的預定收購事項，其目前產生的銀行利息收入水平微不足道，變更將使本集團作好準備接受更多的商務物業項目，這將為本集團帶來可觀的收入，實現業務擴張。就此而言，董事會決定減少對「業務擴展」主要類別的分配百分比，並重新分配至「吸納及培養人才」及「一般公司用途」該等主要類別。

儘管作出重新分配，本公司將繼續監測市場發展。倘出現任何符合標準的潛在收購機會，本公司將適時著手收購合適的目標公司。

用於開發信息技術系統的未動用所得款項淨額的分配變更

自上市以來，本公司計劃致力於開發及升級其信息系統，以更好地支持本集團原有項目及新項目的運作，以配合其業務擴張計劃。目前，本集團已完成信息系統的初步更新，並已用於提升日常運營效率。

然而，由於房地產行業市場環境的動態變化、中國市場低迷以及COVID-19疫情復發等綜合因素，本集團的業務擴張速度有所放緩。誠如2021中期報告所披露，本集團截至2021年6月30日止六個月的收入較截至2020年6月30日止六個月增加42.2%。然而，誠如2022中期報告所披露，本集團截至2022年6月30日止六個月的收入僅較截至2021年6月30日止六個月錄得12.7%的增幅。鑒於上述情況，本公司管理層於2022年5月重新審視其信息系統的開發及升級計劃，並認為(i)考慮到本集團在管項目及將交付予本集團的項目數量，現有的信息系統符合本集團目前的營運規模，並能夠滿足本集團的營運需求；及(ii)本公司通過自身的研發努力以及與擁有成熟系統的外部供應商合作，能夠成功控制投資成本，提高研發效率，從而降低信息技術投資成本。此外，本公司管理層認為，信息技術系統的開發需要分階段投資，並且有數個系統仍處於早期開發階段，系統進入下一階段的開發及投入使用仍需要時間。因此，本公司管理層決定放緩開發新信息系統以及仍處於早期開發階段的系統，並對現有信息系統進行升級。鑒於上述情況，董事會決定縮減用於「開發信息技術系統」主要類別的未動用所得款項淨額分配百分比。

儘管作出重新分配，本公司將及時了解同業就信息系統的開發狀況，並繼續檢視本集團的信息技術系統，以確保系統已更新並符合本集團的營運規模及業務需求。

用於本集團在管物業的設施升級的未動用所得款項淨額的分配變更

與上述情況類似，升級陳舊住宅物業的設施及發展智能社區需要分階段進行，並符合信息技術系統的發展。因此，本公司於2022年12月29日決定同步縮減用於「本集團在管物業的設施升級」主要類別的未動用所得款項淨額的分配，並重新分配至「吸納及培養人才」及「一般公司用途」該等主要類別。

用於吸納及培養人才的未動用所得款項淨額的分配變更

本集團的在管項目數量增加及業務擴張，對本集團的人才培養及儲備提出了更高的要求。此外，招聘及培訓成本也在逐年增加。自2022年12月起，由於COVID-19疫情明顯放緩，中國已逐漸放寬其嚴格的零容忍防疫政策。本集團預計，中國經濟將迅速復甦，市場對人才的競爭將十分激烈。原先分配的首次公開發售所得款項已無法滿足本集團目前吸納及培養人才的需要。

對專業項目管理人才的需求高於原先上市時的預期，主要有三個原因：

1. 本集團管理的物業項目的構成發生變化

由於2021年及2022年COVID-19疫情反覆，加上近年來中國房地產市場低迷，住宅物業項目(一般需要較低的管理強度)的發展速度放緩。因此，本集團的在管住宅物業項目數量亦低於預期，而非住宅物業(包括商務物業及公共與工業物業)的發展成為本集團的重點。該等物業的規模較大，需要更複雜的管理。因此，對管理該等非住宅物業的物業管理人才數量的需求增加。

2. 市況的變化及對服務的需求增加

本集團於上市後亦觀察到市況的變化，客戶對物業管理服務的認識及需求日益增加。因此，本公司已調整戰略，制定新的目標比例，非住宅物業項目的物業管理人才比例約為1：65,000平方米。因此，根據本公司目前的擴張計劃，估計需要超過1,000名人才，方能滿足對物業管理服務的預期需求。

3. 獲得物業管理人才的方式改變

誠如招股章程所披露，本集團的業務戰略為(其中包括)(i)快速實現地域範圍和業態的擴張；及(ii)實現業務規模的擴張。本公司主要通過對擁有現有物業項目的物業管理公司進行戰略收購及投資，或借助本集團的內部人力資源，通過招標及投標程序進行自身的業務發展實現該等目標。

通過對合適的物業管理公司進行戰略收購及投資，本公司不僅可獲得其現有的物業項目，亦能保留受過良好培訓及經驗豐富的物業經理人。換言之，本公司毋須經常舉辦培訓課程以培訓新人的方式培養人才，本公司亦無須產生招聘大會的開支。然而，誠如上文所述，自本公司上市起，僅成功收購兩家公司。為實現本集團上市時的預定擴張計劃，本公司必須更頻繁地進行招標及投標程序。

為了通過更頻繁的招標及投標程序發展業務，本公司必須具備充足的人力資源。例如，本公司應舉行招聘大會以吸引新人，並經常舉辦培訓課程，以確保人才在處理物業項目時具備充足知識。換言之，在發展自身業務時，人才產生的成本較收購及投資成本高出許多。因此，儘管公司決定減少「業務擴張」主要類別的未動用所得款項淨額部分，但本公司仍必須相應增加「吸納及培養人才」主要類別的未動用所得款項淨額部分。

用於一般公司用途的未動用所得款項淨額的分配變更

誠如本公司2021年度報告所披露，本集團截至2021年12月31日止年度的員工成本較截至2020年12月31日止年度增加18.9%至約人民幣1,309.5百萬元，主要是由於本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而新聘僱員。由於本公司正在市場上積極尋求及開發新的優質項目，故需要充足的流動資金進行新項目的初步調查及佈局。因此，本集團的員工成本預期將進一步增加。此外，於2022年11月30日，相關的首次公開發售所得款項已悉數動用。

鑒於中國逐漸放寬其長期實施的嚴格零容忍防疫政策，儘管本集團對物業管理市場的未來前景抱持著樂觀態度，但本集團仍需要時間從COVID-19疫情的影響及近年來的經濟衰退中恢復。為了提高本集團的現金流量及財務管理的靈活性，並不斷促進本集團的業務及營運增長，董事會決定將首次公開發售所得款項的10%重新分配至「一般公司用途」主要類別，旨在減輕本集團使用其營運現金結算員工成本的壓力，其中包括(i)薪金、工資及其他福利；(ii)以股份為基礎付款(以股本結算)；及(iii)界定供款計劃供款。董事會認為該等重新分配將能使本集團就未動用所得款項淨額的業務戰略與本集團補充其營運資金的需要達到平衡。

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，2023年3月10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。