

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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**

#### **重續持續關連交易**

茲提述卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)日期為2024年2月2日內容有關重續新協議項下擬進行持續關連交易的公告(「持續關連交易公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與持續關連交易公告中所界定的該等詞彙具有相同涵義。

本公告旨在提供有關新協議各自的定價政策及付款條款的補充資料。

#### **(1) 2024年收購停車位使用權總協議**

##### **定價政策**

各停車位的價格將以市價為基礎且不高於獨立第三方提供的該等價格。市價乃根據本集團對毗鄰地區類似物業綜合樓停車位價格的市場調查，並參照第三方網站的公開數據而釐定。市場調查過程包括通過第三方網站的公開數據獲取並比較不少於三份報價。參照本集團根據過往收購停車位使用權總協議可獲得的過往數據，根據市價於2023年釐定的各停車位價格範圍介乎人民幣20,000元至人民幣40,000元。

##### **付款條款**

停車位使用權的購買價將分約五期支付，每期支付購買價的10%至30%。全額購買價將不遲於停車位驗收及交付後三個月支付。

## **(2) 2024年裝飾裝修工程服務框架協議**

### **定價政策**

2024年裝飾裝修工程服務框架協議項下擬進行的交易將按(i)招標過程(在此過程中獨立第三方承包商向李先生的公司提交彼等提供裝飾裝修工程服務的方案)中釐定的裝飾裝修工程服務的成本；及(ii)約3%的利潤率定價。在確定利潤率的合理性時，本集團已根據最新公開可獲資料，考慮(其中包括)不少於五家從事提供可比較服務的獨立公司的平均利潤率。基於上述因素，本公司認為2024年裝飾裝修工程服務框架協議項下所收取的利潤率符合一般商業條款。本集團並無向獨立第三方提供類似服務。倘本集團未來向獨立第三方提供類似服務，本集團將通過將該利潤率與就類似服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保對本集團而言根據2024年裝飾裝修工程服務框架協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方所收取的利潤率。

### **付款條款**

裝飾裝修工程服務的款項須按月支付，金額參照有關項目的完工進度(經李先生的公司檢驗後確定)釐定。

## **(3) 2024年物業經紀服務框架協議**

### **定價政策**

本集團就物業經紀服務所收取的佣金費用將參照(i)透過本集團物業經紀服務租賃或出售的物業及停車位的租金或售價及建築面積；及(ii)租金或售價約1.5%至5%的佣金費率按公平原則磋商後釐定。在確定佣金費率的合理性時，本集團考慮了(其中包括)(i)在中國提供可比較物業經紀服務的獨立公司收取的佣金；及(ii)本集團向其他客戶提供可比較服務所收取的佣金。本集團致力於通過將該佣金費用與本公司就類似服務向獨立第三方客戶收取的四筆最高佣金費用進行比較，確保2024年物業經紀服務框架協議項下收取的佣金不遜於向獨立第三方客戶收取的該等佣金。基於上述因素，本公司認為2024年物業經紀服務框架協議項下所收取的佣金費率乃按一般商業條款訂立，並對本集團而言不遜於在市場上就類似服務向其他獨立第三方所提供的價格。

## 付款條款

一般情況下，所提供的物業經紀服務的付款應在租賃或出售相應物業及停車位的全部或部分款項付清後，或(如適用)簽立有關所售物業的按揭後全額支付。

### (4) 2024年物業管理服務總協議

#### 定價政策

參照本集團根據過往物業管理服務總協議可獲得的歷史數據，視乎物業的類型，根據市價於2023年提供物業管理服務的服務費詳情如下：

物業類型	概約每月服務費 (每平方米)
非住宅	人民幣16-30元
住宅	人民幣2-12元

尤其是，就住宅物業提供物業管理服務的服務費將參照有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費(包括但不限於深圳市住宅物業服務收費指導標準)支付。住宅物業及非住宅物業每月服務費的出入較大，此乃主要由於(i)項目所處位置不同，非一線城市中心商業區位置的每月服務費相對較低，及(ii)各物業需不同組合的物業管理服務(即交付前服務及物業管理服務項下所涉及的服務)。就說明用途而言，清潔服務費用將低於設計諮詢費用。

本集團致力於通過(i)將該等費用與本公司就類似服務向獨立第三方客戶收取的五筆最高費用進行比較；及(ii)確保該等費用符合適用的監管規定及政府指引，確保對本集團而言就物業管理服務收取的服務費不遜於向獨立第三方收取的該等服務費。

#### 付款條款

一般情況下，提供物業管理服務的服務費將按月支付。

## **(5) 2024年供應安裝總協議**

### **定價政策**

2024年供應安裝總協議項下擬進行的交易將按(i)招標過程(在此過程中獨立第三方供應商及承包商提交彼等供應系統及提供系統供應安裝服務的方案)中釐定的系統及系統供應安裝服務的成本；及(ii)約8%的利潤率定價。在確定利潤率的合理性時，本集團已考慮(其中包括)本集團就提供予其他客戶的可比較產品及服務所收取的佣金。本集團致力於通過將利潤率與就類似服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保對本集團而言根據2024年供應安裝總協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方收取的利潤率。

### **付款條款**

2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的費用將按以下階段支付：

1. 約70%-80%的費用應於交付及接收系統時支付；及
2. 約20%-30%的費用應於系統安裝驗收時支付。

## **(6) 2024年商業物業租賃總協議**

### **定價政策**

預計本集團根據2024年商業物業租賃總協議應付予李先生的公司的聯繫人的費用的一大部分將用於租賃李先生的公司持有的停車位。本集團租賃停車位的費用將按停車位一個月收取的停車費總額的50%至80%計算。本集團致力於通過取得及比較不少於三份停車位毗鄰地區獨立第三方供應商的報價，確保對本集團而言根據2024年商業物業租賃總協議應付的費用不遜於獨立第三方收取的費用。

### **付款條款**

一般情況下，2024年商業物業租賃總協議項下擬進行交易的費用將按月支付。租賃停車位的費用將於所收取停車位費用總額的收益確認時按月支付。

## **(7) 2024年建築材料貿易總協議**

### **定價政策**

2024年建築材料貿易總協議項下擬進行的交易將按(i)招標過程(在此過程中獨立第三方供應商提交彼等供應建築材料的方案)中釐定的建築材料的成本；及(ii)約10%的利潤率定價。在確定利潤率的合理性時，本集團已根據最新公開可獲資料，考慮(其中包括)不少於五家從事提供可比較服務的獨立公司的平均利潤率。基於上述因素，本公司認為2024年建築材料貿易總協議項下所收取的利潤率符合一般商業條款。本集團並無向獨立第三方提供類似產品及服務。倘本集團未來向獨立第三方提供類似產品及服務，本集團將通過將該利潤率與就類似產品及服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保對本集團而言根據2024年建築材料貿易總協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方客戶所收取的利潤率。

### **付款條款**

2024年建築材料貿易總協議項下擬進行交易的費用將按以下階段支付：

1. 80%的費用應於交付建築材料後30個營業日內支付；
2. 19%的費用應於建築材料所用之建築項目完成查驗及驗收程序當日(「項目驗收日期」)後30個營業日內支付；及
3. 1%的費用應於項目驗收日期後90個營業日之保證期屆滿後15個營業日內支付。

## **(8) 2024年智慧社區服務總協議**

### **定價政策**

2024年智慧社區服務總協議項下擬進行的交易將按(i)招標過程(在此過程中獨立第三方供應商及承包商提交彼等提供智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務的方案)中釐定的智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務的成本；及(ii)約30%的利潤率定價。在確定利潤率的合理性時，本集團已根據最新公開可獲資料，考慮(其中包括)不少於五家從事提供可比較服務的獨立公司的平均利潤率。基於上述因素，本公司認為2024年智慧社區服務總

協議項下所收取的利潤率符合一般商業條款。本集團並無向獨立第三方提供類似產品及服務。倘本集團未來向獨立第三方提供類似產品及服務，本集團將通過將該利潤率與就類似產品及服務向獨立第三方客戶收取的三項最高利潤率進行比較，確保對本集團而言根據2024年智慧社區服務總協議收取的利潤率不遜於向獨立第三方客戶所收取的利潤率。

## 付款條款

2024年智慧社區服務總協議項下擬進行交易的費用將按以下階段支付：

1. 35%的費用應於收到李先生的公司出具的有關智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務的適用性及合宜性書面報告後10個營業日內支付；
2. 50%的費用應於李先生的公司於項目模擬環境完成並接納智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務安裝及運營後10個營業日內支付；
3. 15%的費用應於智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務涵蓋之軟件及硬件交付、查驗及驗收後10個營業日內支付。

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，2024年4月3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。