
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有卓越商企服務集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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

**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)

**主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



裕韜資本有限公司

Euto Capital Partners Limited

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第13頁，而載有獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見之獨立董事委員會函件載於本通函第14頁至第15頁。獨立財務顧問裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第16頁至第35頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2024年6月28日上午10時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第81頁至第82頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按所印指示填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年6月26日上午10時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2024年6月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 – 本集團的財務資料	36
附錄二 – 停車位的未經審核財務資料	39
附錄三 – 本集團的未經審核備考財務資料	41
附錄四 – 估值報告	48
附錄五 – 一般資料	75
股東特別大會通告	81

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產轉讓」	指	框架協議項下擬收購的停車位
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年6月28日上午10時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室舉行之股東特別大會(或其任何續會(視情況而定))，大會通告載於本通函第81頁至第82頁，以考慮及酌情批准(其中包括)框架協議及其項下擬進行的交易
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越物業」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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

釋 義

「框架協議」	指	卓越物業與卓越置業於2024年5月13日就資產轉讓訂立的框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就框架協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)李華先生及其聯繫人及(ii)於交易中擁有重大權益的任何股東(根據上市規則，彼等須就批准框架協議的董事會決議案放棄投票)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「最後實際可行日期」	指	2024年5月30日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「李華先生」	指	李華先生，本公司的控股股東
「李先生的公司」	指	身為李華先生聯繫人(定義見上市規則)的公司
「停車位」	指	位於深圳福田及南山CBD寫字樓、購物中心及深圳高端住宅區的10,301個停車位
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

李曉平先生(董事長)

楊志東先生

非執行董事：

郭瑩女士

王銀虎先生

獨立非執行董事：

崔海濤教授

甘志成先生

劉曉蘭女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年5月14日之公告，內容有關卓越物業與卓越置業訂立框架協議，據此，卓越物業將有條件收購而卓越置業將促使實體有條件出售停車位，最高代價不超過人民幣598,000,000元。

本通函旨在向股東提供(i)框架協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易。

框架協議

框架協議的主要條款如下：

日期

2024年5月13日

訂約方

- (1) 卓越物業；及
- (2) 卓越置業(為及代表實體)

主體事項

根據框架協議，卓越物業將有條件收購及卓越置業將促使實體有條件出售10,301個停車位，期限直至停車位所在相關地塊的土地使用權各自的屆滿日期為止。

有關停車位的進一步詳情，請參閱本通函「有關停車位的資料」一節。

鑒於停車位均位於中國廣東省深圳市，由於深圳尚未頒佈停車位產權登記的專門規定，停車位均無法辦理產權登記，因此資產轉讓通過轉讓停車位使用權的方式進行，停車位使用權包括但不限於佔有、處置、出租、運營、管理、收益等所有附帶權益。

框架協議為一份載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。簽訂框架協議後，卓越置業應促使各實體分別與卓越物業訂立使用權轉讓協議及相關附屬文件，以令停車位使用權的轉讓生效。

代價及付款條款

根據框架協議，最高代價不得超過人民幣598,000,000元(含增值稅)。資產轉讓代價乃框架協議訂約方經參考中國獨立估值師採用收益法—收益資本化法對停車位於2024年4月30日的估值總額人民幣736,520,000元，按公平原則磋商後釐定。

董事會函件

對停車位的市值進行估值時，估值師考慮了市場法及收益法。誠如本通函所披露，位於中國廣東省深圳市的停車位均無法辦理直接轉讓及產權登記。由於市場上並無可資比較的交易，估值師認為，市場法並不適合評估停車位。另一方面，由於停車位是可賺取收入的資產，而當市場上有可得的租金可資比較交易時，收益法－收益資本化是可賺取收入的物業普遍接受及採用的方法。因此，估值師認為採用收益法－收益資本化法較為可行。

為免生疑問，根據上市規則第14.61條的規定，採用收益法－收益資本化法對停車位進行估值並不構成盈利預測。

資產轉讓的代價應部分以現金支付，金額不少於人民幣470,000,000元，部分以抵銷卓越集團欠付本集團的部分貿易應收款，金額不超過人民幣128,000,000元。現金部分應由本集團的內部資源撥付。

於最後實際可行日期，有關使用權轉讓協議所訂明的各項資產轉讓的實際代價擬分為兩期支付，據此，第一期代價將於簽立該協議時以現金悉數支付，而第二期代價將於有關資產轉讓完成後，抵銷卓越集團欠付本集團的貿易應收款。

於2024年4月30日，卓越集團欠付本集團的貿易應收款總額約為人民幣659,855,000元。於釐定有關貿易應收款的最高金額時，本集團選擇截至2023年12月31日賬齡超過1年的有關貿易應收款，金額為人民幣118,777,000元。經與卓越集團進一步商業磋商後，將予抵銷的有關貿易應收款的實際最高金額定為人民幣128,000,000元。

先決條件

框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

框架協議的最後截止日期應為框架協議生效日期起計六個月。

有關停車位的資料

停車位為分別位於(i)深圳卓越維港；(ii)卓越皇后道；(iii)皇崗商務中心；(iv)深圳卓越時代廣場；(v)深圳卓越城；(vi)深圳卓越后海金融中心；(vii)深圳卓越前海壹號；(viii)深圳前海卓越時代廣場；(ix)深圳卓越彌敦道；及(x)深圳卓越譽瓏的停車位。

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團目前以租賃的模式租入及經營停車位，租金相當於停車位所得總收益的若干部分。

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，有關停車位的相關財務資料如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
收入	63,679	68,497
除稅前利潤	58,348	62,900
年內淨利潤	43,761	47,175

於2024年4月30日，採用收益法－收益資本化法對停車位進行的估值為人民幣736,520,000元。

企業所得稅(「企業所得稅」)根據除稅前利潤按25%的法定稅率徵收。

由於停車位構成卓越集團開發的物業項目的一部分，因此並無可得的停車位原始收購成本。

資產轉讓對本集團的財務影響

董事假設資產轉讓完成後的總代價為人民幣598,000,000元，其中人民幣470,000,000元以現金支付，人民幣128,000,000元以貿易應收款抵銷。緊隨資產轉讓完成後，預期停車位將被分類為本集團的使用權資產，本集團的使用權資產經計及增值稅及印花稅的影響後將增加約人民幣548,624,000元。

訂立框架協議的理由及裨益

卓越物業作為中國領先的商務不動產服務運營商，致力為商務客戶及住宅客戶提供多元增值服務及解決方案，實現客戶綜合價值期望，滿足客戶的真實需求。

鑒於近年來中國汽車保有量大幅增長和汽車與車位比率相對較低的綜合影響，核心的商業區、高端寫字樓、高端住宅的車位更加稀缺，被認為具有發展潛力空間。本公司計劃進一步擴大車位相關業務規模，透過車位收購事項並隨後將車位租賃予其在管物業的業主、租戶或訪客，以擴大本公司的收入規模，從而為

股東帶來更可觀的回報。車位業務分部規模的擴大亦將有助於建立更多元化的商業配套增值業務結構，符合本公司發展多元化和差異化優質增值服務的業務策略。此外，收購停車位可令本集團完全控制停車位，從而消弭卓越集團授予的相關管理權屆滿時，卓越集團終止本集團經營停車位的風險。然而，資產轉讓完成後，本集團預期繼續如常經營所有停車位。

停車位位於深圳福田、南山CBD寫字樓、購物中心和深圳的高端住宅區。鑒於歷史運營數據，該業務可不間斷的為本公司提供穩定的收入、利潤及經營性現金流，故經濟上已證明屬可行及可圖的業務。同時，車位租賃服務結算周期短，多為預付、日結、月結；從而優化經營性現金流，增強本公司的流動性和財務靈活性。不僅如此，車位作為住宅社區、商業寫字樓和購物中心的配套設施，可通過提供臨時停車、月租或長租等服務，提升現場管理品質，進一步提升客戶滿意度。資產轉讓完成後，本集團的流動資金將得到進一步加強，原因是可在不累積卓越集團欠付額外貿易應收款的情況下，產生即時現金流，這也將有助於減少貿易應收款減值的風險，穩定本集團的財務狀況，保護本集團免受潛在信貸損失的影響。

根據資產轉讓的最高代價人民幣598,000,000元，以及中國獨立估值師採用收益法－收益資本化法對停車位於2024年4月30日的估值總額人民幣736,520,000元，本集團將能夠以超過20%的折讓率收購停車位。經考慮估值師假設停車位的資本化率介乎6%至6.5%，董事會預期資產轉讓的投資回報率約為8%，遠高於市場存款回報率約1%。

於最後實際可行日期，根據中國法律法規，不可直接轉讓停車位的產權，倘日後中國政策出現任何放寬情況，車位具有潛在增值的空間。

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函)認為，框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

卓越物業

卓越物業是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，卓越物業為本公司的全資附屬公司，主要從事物業管理服務及相關服務。

卓越置業是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

實體

深圳市卓越維港房地產開發有限公司(「卓越維港」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市金利居房地產開發有限公司(「金利居房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳卓越世紀城房地產開發有限公司(「卓越世紀城房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及運營。

深圳卓越房地產開發有限公司(「深圳卓越房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳卓越酒店管理有限公司(「卓越酒店管理」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市卓越康華貿易有限公司(「卓越康華」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市圳寶實業有限公司(「圳寶實業」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及租賃。

深圳市卓越康合投資發展有限公司(「卓越康合」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳前海卓越匯康投資有限公司(「卓越匯康」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市卓越寶中房地產開發有限公司(「卓越寶中房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳汎達實業發展有限公司(「汎達實業」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

董事會函件

深圳卓越青浦房地產開發有限公司(「卓越青浦房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

於最後實際可行日期，(i)卓越置業、金利居房地產、卓越世紀城房地產、深圳卓越房地產、卓越酒店管理、卓越康華、圳寶實業、卓越康合、卓越匯康、卓越寶中房地產及汎達實業各自由李華先生及李曉平先生分別間接擁有95%及5%權益；(ii)卓越維港由李華先生及李曉平先生分別間接擁有94.2875%及4.9625%權益。卓越維港餘下的0.75%權益由深圳市蛇口南水實業股份有限公司(「南水實業」)擁有，而南水實業由南水村集體資產管理委員會及412名個人(各自於南水實業持有少於10%的股權)分別擁有40.3691%及59.6309%權益；及(iii)卓越青浦房地產由李華先生、王蘭女士、陳如女士／先生及李曉平先生分別間接擁有76%、10%、10%及4%權益。

上市規則的涵義

由於有關最高代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第十四章，框架協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，本公司控股股東李華先生擁有卓越置業30%以上權益。因此，根據上市規則，卓越置業為李華先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議及其項下擬進行的交易將構成關連交易。由於有關框架協議的一項或多項適用百分比率超過5%，故框架協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准規定。

董事會批准

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，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；及(ii)王銀虎先生擔任卓越置業的融資部總經理，故李曉平先生及王銀虎先生均被視為於框架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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事委員會已告成立，並於計及獨立財務顧問的推薦建議後就框架協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第81頁至第82頁，股東特別大會謹訂於2024年6月28日上午10時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A大灣區會議室舉行。於股東特別大會，將向股東提呈決議案以考慮及透過普通決議案酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易。

隨函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。如閣下未能親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請填妥代表委任表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前（即不遲於2024年6月26日上午10時正）交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第14A.36條規定，於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益（因身為股東而擁有重大權益者除外）的任何關連人士及任何股東及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，李華先生及其聯繫人於722,440,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約59.20%，而李曉平先生及其聯繫人於123,792,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約10.14%。因此，李華先生、李曉平先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准框架協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。

除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須就擬於股東特別大會上提呈有關框架協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東在股東大會上所作之任何表決必須以按股數投票方式進行（惟大會主席以真誠基準決定容許純粹與程序或行政事宜相

關之決議案以舉手方式表決除外)。因此，於股東特別大會上提呈之各項決議案之表決將以按股數投票方式進行。

本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式在股東特別大會後刊發有關投票結果之公告。

暫停辦理股份過戶登記

股東特別大會將於2024年6月28日召開及舉行。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2024年6月25日至2024年6月28日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有過戶文件連同相關股票須於2024年6月24日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦意見

敬請閣下垂注(i)本通函第14頁至第15頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見，內容有關批准框架協議及其項下擬進行交易的建議決議案；及(ii)本通函第16頁至第35頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，內容有關框架協議及其項下擬進行交易的公平性及合理性。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後認為，框架協議及其項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就批准框架協議及其項下擬進行的交易投票贊成擬於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函)認為，框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。因此，建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。

一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

董事會函件

其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
卓越商企服務集團有限公司
董事長
李曉平
謹啟

2024年6月3日

以下為獨立董事委員會就批准相關持續關連交易致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

主要及關連交易

我們提述本公司向股東發出日期為2024年6月3日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會，負責在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就我們認為框架協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、是否並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但按一般商業條款或更優條款訂立、是否符合本公司及其股東的整體利益以及獨立股東如何在股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見的詳情，連同其發表意見的理由、所作出的主要假設及形成其意見時所考慮的因素，均載於通函第16頁至第35頁的其函件內。

敬請閣下垂注載列於通函第4頁至第13頁的董事會函件及載列於通函附錄一的一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料、框架協議及其項下擬進行交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問於其意見函件所載意見，我們認為框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

卓越商企服務集團有限公司

獨立董事委員會

崔海濤

獨立非執行董事

甘志成

獨立非執行董事

謹啟

劉曉蘭

獨立非執行董事

2024年6月3日

以下為獨立財務顧問裕韜資本有限公司就主要及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔分域街18號
捷利中心1204室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就框架協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年6月3日的通函(「通函」)中董事會函件(「董事會函件」)一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

1. 交易背景

茲提述函件。

誠如董事會函件所載，於2024年5月13日，卓越物業與卓越置業訂立框架協議，據此，卓越物業將有條件收購而卓越置業將促使實體有條件出售停車位，最高代價不超過人民幣598,000,000元(含增值稅)。

2. 上市規則的涵義

由於有關最高代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第十四章，框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期， 貴公司控股股東李華先生擁有卓越置業30%以上權益。因此，根據上市規則，卓越置業為李華先生的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議及其項下擬進行的交易將構成

關連交易。由於有關框架協議的一項或多項適用百分比率超過5%，故框架協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，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；及(ii)王銀虎先生擔任卓越置業的融資部總經理，故李曉平先生及王銀虎先生均被視為於框架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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮框架協議及其項下擬進行交易的條款(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iv)獨立股東如何投票贊成資產轉讓，並向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

吾等作為上市規則項下獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責在於就框架協議及其項下擬進行交易的條款(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(iv)獨立股東如何投票贊成資產轉讓，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

吾等的獨立性

吾等(即裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已根據上市規則獲獨立董事委員會批准。

裕韜資本為一家根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)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。裕韜資本自2015年起參與並完成了多項獨立財務顧問交易。

獨立財務顧問函件

通函所載的裕韜資本意見函件由廖穎賢女士(「廖女士」)簽署。廖女士自2014年起為證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。廖女士曾參與並完成了多項於香港進行的獨立財務顧問交易。

裕韜資本曾就(i) 貴公司持續關連交易及修訂現有年度上限及為現有持續關連交易設立新年度上限(其詳情載於 貴公司日期為2022年11月8日的通函)及(ii)重續持續關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2024年4月8日的通函)獲委聘為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問(「先前委聘」)。除上述委聘外，裕韜資本概無於緊接最後實際可行日期前兩年向 貴公司提供其他服務。於最後實際可行日期，吾等確認，裕韜資本與 貴公司或任何其他人士之間沒有任何可合理視為妨礙裕韜資本就資產轉讓擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(如上市規則第13.84條所載)的關係或利益。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自主要股東或聯繫人概無聯繫及重大財務或其他事務上的關聯，因此符合資格發表獨立意見及推薦建議。

除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何會令吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等並不知悉有任何會影響吾等獨立性的情況存在或變動。

因此，吾等認為，吾等已按照上市規則所規定採取一切合理步驟，並符合資格就框架協議及其項下擬進行交易的條款及建議年度上限提供獨立意見。

吾等意見及推薦建議的基準

在達致吾等就框架協議及其項下擬進行交易的條款而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明，以及董事以及 貴公司及其附屬公司的管理層(「管理層」)所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見。

吾等已假設通函所作或所提述的一切資料、事實、意見及聲明，於作出時屬真實、準確及完整，且迄今仍保持真實，並已假設董事及管理層的所有期望及意向，將獲得滿足或體現(視乎情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事就通函所載資

獨立財務顧問函件

料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見，該等資料足以令吾等信賴通函所載資料的準確性，亦為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑通函所提供及所述的資料中，有任何相關重大事實遭到隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

吾等已假設資產轉讓將根據通函所載條款及條件完成，而不會豁免、修訂、增添或延遲任何條款或條件。吾等已假設，就取得資產轉讓所需的全部必要政府、監管或其他批准及同意而言，將不會出現任何延誤、限制、條件或規限而對資產轉讓預期產生的擬定利益造成重大不利影響。此外，吾等的意見必然基於最後實際可行日期存在的財務、市場、經濟、行業特定及其他狀況，以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料。

吾等認為，吾等已審閱所有當前可得資料及文件，其中包括：(i) 貴公司截至2023年12月31日止財政年度(「**2023年財政年度**」)的年報(「**2023年年報**」)；(ii) 貴公司截至2022年12月31日止財政年度(「**2022年財政年度**」)的年報(「**2022年年報**」)；(iii) 貴公司截至2021年12月31日止財政年度(「**2021年財政年度**」)的年報(「**2021年年報**」)；(iv) 貴公司日期為2024年5月13日有關主要及關連交易的公告；(v) 框架協議；(vi) 通函附錄四所載的估值報告；及(vii) 通函所載的其他資料，有助吾等達致知情意見，並可倚賴獲提供的資料為吾等的意見提供合理基準。

基於上述，吾等確認，吾等於達致意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括當中附註)所述適用於框架協議及資產轉讓的所有合理步驟。

本函件僅為吾等向獨立董事委員會及獨立股東在考慮框架協議及其項下擬進行交易的條款時提供參考而刊發，除在通函中收錄外，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部分內容一概不得轉錄或引述，或作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東所提供的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 資產轉讓的背景

董事會宣佈，於2024年5月13日，卓越物業與卓越置業訂立框架協議，據此，卓越物業將有條件收購而卓越置業將促使實體有條件出售停車位，最高代價不超過人民幣598,000,000元(含增值稅)。

根據框架協議，卓越物業將有條件收購及卓越置業將促使實體有條件出售10,301個停車位，期限直至停車位所在相關地塊的土地使用權各自的屆滿日期為止。

1.1 有關 貴公司的資料

貴集團是中國領先的商業物業管理服務提供商。貴集團於1999年成立，一直專注提供商業物業管理服務已約二十載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。

下文載列 貴集團2023年財政年度、2022年財政年度及截至2021年12月31日止財政年度(「2021年財政年度」)的財務資料概要，乃摘錄自2023年年報及2022年年報：

	截至12月31日止財政年度		
	2023年 (經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
收入			
—基礎物業管理服務	3,221,360	2,814,793	2,630,752
—增值服務	679,272	668,710	780,520
—其他服務	—	—	—
—來自其他來源的收入	26,176	43,893	55,794
總收入	3,926,808	3,527,396	3,467,066
淨利潤	323,347	426,455	547,481

於2021年財政年度及2022年財政年度

根據2022年年報，貴公司於2022年的收入達到約人民幣3,527.4百萬元，年增長率約1.7%，其中來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約57.9%，毛利約人民幣844.4百萬元，較2021年財政年度同期減少約12.0%；綜合毛利率約23.9%，較2021年財政年度下降約3.8%。於2022年財政年度，貴集團的淨利潤為約人民幣426.5百萬元(2021年財政年度：約人民幣547.5百萬元)，較去年減少約22.1%。

基礎物業管理服務的毛利率約為21.1%(2021年財政年度：約22.9%)，較去年下降1.8%，主要是由於：(i)受到疫情的階段性影響，物業管理商寫項目的停車場、中央空調毛利減少，但該減少預期於2023年前大致解決；(ii)第三方物業服務佔比增大，市場化的毛利率客觀上低於卓越商企服務集團有限公司自有高端商寫項目。

於2022年財政年度及2023年財政年度

根據2023年年報，貴公司於2023年的收入達到約人民幣3,926.8百萬元，年增長率約11.3%，其中來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約59.5%，毛利約人民幣746.7百萬元，較2022年財政年度同期減少約11.6%；綜合毛利率約19.0%，較2022年財政年度下降約4.9%。於2023年財政年度，貴集團的淨利潤為約人民幣323.3百萬元(2022年財政年度：約人民幣426.5百萬元)，較去年減少約24.2%。

基礎物業管理服務的毛利率約為18.4%(2022年財政年度：約21.1%)，較去年下降2.7%，主要是由於外拓市場競爭激烈，貴集團的第三方外拓業務毛利率下降所致。

	截至12月31日止財政年度											
	2023年		2022年		2021年							
	在管建築面積 (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)	在管建築面積 (%) (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)	在管建築面積 (%) (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)						
商業物業	25,623	40.0	2,172,046	67.4	24,479	45.5	2,166,727	77.0	17,932	43.5	1,961,514	74.6
—卓越集團	2,914	4.5	764,516	23.7	2,906	5.4	756,307	26.9	2,906	7.1	718,459	27.3
—第三方物業開發商	22,709	35.5	1,407,530	43.7	21,573	40.1	1,410,420	50.1	15,026	36.4	1,243,055	47.3
公共及工業物業	13,624	21.3	477,422	14.8	10,200	19.0	212,114	7.5	9,248	22.5	350,351	13.3
住宅物業	24,819	38.7	571,892	17.8	19,081	35.5	435,952	15.5	14,023	34.0	318,887	12.1
總計	64,066	100.0	1,358,388	100.0	53,760	100	2,814,793	100	41,203	100	2,630,752	100

根據2021年年報，貴公司堅持「1+1+X」戰略，樹立大灣區，長三角兩個核心優勢區域。貴公司持續重點佈局一線，新一線及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。

於2022年財政年度，合約建築面積（「**建築面積**」）約為70百萬平方米，較2021年同期增長約23%。於2022年財政年度，在管建築面積達到約53.8百萬平方米，較2021年同期增長約30%。

於2023年財政年度，貴集團的合約建築面積約為76.7百萬平方米，較2022年財政年度增長約9.5%，在管建築面積達到約64.1百萬平方米，較2022年財政年度增長約19.2%。

貴集團堅持長期策略規劃及穩健成長，專注於獨立市場開發及可持續發展。展望未來，貴集團將優先考慮以客為本的方法，優化管治、深化數字轉型，從而創造價值，以應對複雜的環境，實現具凝聚力的可持續發展。

1.2 有關訂約方的資料

卓越物業

卓越物業是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，卓越物業為貴公司的全資附屬公司，主要從事物業管理服務及相關服務。

卓越置業及李先生

卓越置業是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

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。彼現為貴公司的控股股東。

實體

深圳市卓越維港房地產開發有限公司（「**卓越維港**」）是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市金利居房地產開發有限公司（「**金利居房地產**」）是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳卓越世紀城房地產開發有限公司(「卓越世紀城房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及運營。

深圳卓越房地產開發有限公司(「深圳卓越房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳卓越酒店管理有限公司(「卓越酒店管理」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市卓越康華貿易有限公司(「卓越康華」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市圳寶實業有限公司(「圳寶實業」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及租賃。

深圳市卓越康合投資發展有限公司(「卓越康合」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳前海卓越匯康投資有限公司(「卓越匯康」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳市卓越寶中房地產開發有限公司(「卓越寶中房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳汎達實業發展有限公司(「汎達實業」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

深圳卓越青浦房地產開發有限公司(「卓越青浦房地產」)是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。

於最後實際可行日期，(i)卓越置業、金利居房地產、卓越世紀城房地產、深圳卓越房地產、卓越酒店管理、卓越康華、圳寶實業、卓越康合、卓越匯康、卓越寶中房地產及汎達實業各自由李華先生及李曉平先生分別間接擁有95%及5%權益；(ii)卓越維港由李華先生及李曉平先生分別間接擁有94.2875%及4.9625%權益。卓越維港餘下的0.75%權益由深圳市蛇口南水實業股份有限公司(「南水實業」)擁有，而南水實業由南水村集體資產管理委員會及412名個人(各自於南水實業持有少於10%的股權)分別擁有40.3691%及59.6309%權益；及(iii)卓越青浦房地產由李華先生、王蘭女士、陳如女士／先生及李曉平先生分別間接擁有76%、10%、10%及4%權益。

2. 框架協議

2.1 訂立框架協議的理由及裨益

訂立資產轉讓框架協議的以下理由及裨益乃摘錄自董事會函件，概述如下。

貴集團作為中國領先的商務不動產服務運營商，致力為商務客戶及住宅客戶提供多元增值服務及解決方案，實現客戶綜合價值期望，滿足客戶的真實需求。據悉，貴公司計劃進一步擴大停車位業務的規模。

鑒於近年來汽車保有量大幅增長和汽車與車位比率相對較低，貴公司看見核心的商業區、高端寫字樓和高端住宅停車位稀缺的潛力。為了把握此機遇，貴公司計劃透過停車位收購事項並隨後將停車位租賃予其在管物業的業主、租戶或訪客，以擴大停車位業務。該擴大旨在提升貴集團的收入，以及為股東帶來可觀的回報。此外，這也符合貴集團發展多元化和差異化優質增值服務的策略。此外，收購停車位可令貴集團完全控制停車位，從而消弭卓越集團授予的相關管理權屆滿時，卓越集團終止貴集團經營停車位的風險。然而，資產轉讓完成後，貴集團預期繼續如常經營所有停車位。

框架協議項下的停車位位於深圳福田、南山CBD寫字樓、購物中心和高端住宅區。鑒於歷史運營數據，該業務分部可為 貴公司提供穩定的收入、利潤及經營性現金流。停車位租賃服務結算周期短，從而優化經營性現金流，增強流動性和財務靈活性。不僅如此，停車位作為住宅社區、商業寫字樓和購物中心的配套設施，可通過提供臨時停車及出租服務，提升現場管理品質及客戶滿意度。資產轉讓完成後， 貴集團的流動資金將得到進一步加強，原因是可在不累積卓越集團欠付額外貿易應收款的情況下，產生即時現金流，這也將有助於減少貿易應收款減值的風險，穩定 貴集團的財務狀況，保護 貴集團免受潛在信貸損失的影響。

根據資產轉讓的最高代價人民幣598,000,000元，以及估值師採用收益法—收益資本化法對停車位於2024年4月30日的估值總額人民幣736,520,000元， 貴集團將能夠以超過20%的折讓率收購停車位。經考慮估值師假設停車位的資本化率介乎6%至6.5%，董事會預期資產轉讓的投資回報率約為8%，遠高於市場存款回報率約1%。

根據中國法律法規，不可直接轉讓停車位的產權。然而，該等交易可通過轉讓停車位使用權的方式進行。倘日後中國政策出現任何放寬情況，停車位具有潛在增值的空間。

鑒於上述因素，董事認為，框架協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。其為 貴集團日常及一般業務過程中的一部分，並按一般商業條款或更優條款進行。

為評估上述理由及裨益，吾等重點評估了中國對汽車的預期需求及其後對銷售及租賃市場停車位需求的影響。根據中國國家統計局（「統計局」）於2024年1月公佈的月度經濟摘要，歷經先前因COVID-19疫情導致的低迷後，國民經濟於2023年顯示復甦向好勢頭，供需穩步增加，及就業及物價維持總體穩定。

根據統計局分別於2023年1月及2024年1月公佈的統計數據，2022年中國汽車製造業增加值同比增長6.3%及2023年同比增長13.0%，彰顯中國汽車工業產量大幅增長。相應地，中國汽車零售額於2022年按年增長0.7%及於2023年同期增長5.9%，顯示中國汽車銷售量大幅增長。

根據中華人民共和國(中國)公安部於2023年10月及2024年1月發佈的數據，自2018年起過往五年內，中國的汽車數量每年穩步增加。截至2023年末，中國汽車總數達約435百萬輛，相當於年均增長17百萬輛。該增長軌跡使得中國有94座城市擁有逾1百萬輛汽車，而2022年末則為84座城市。

除中國汽車數量的可靠統計數據外，政府正進一步刺激汽車消費。於2023年7月20日，國家發展和改革委員會(<https://www.ndrc.gov.cn/>)與相關部門聯合制定及發佈《關於促進汽車消費的若干措施》(「**關於促進汽車消費的若干措施**」)(「**措施**」)。該等措施旨在擴大中國汽車消費及優化中國汽車市場環境。中國政府提議支持老舊汽車更新消費，加快培育二手車市場，加大對汽車消費信貸的支持力度。因此，各地區及相關部門應及時出台配套政策措施，促進措施的實施。

汽車數量不斷增加表明對停車位的潛在需求將會上升，值得注意的是，過往數年中國停車位一直存在短缺。根據中國網絡地圖、導航及定位服務提供商高德軟件有限公司(<http://www.autonavi.com>)與清華大學交通研究所於2022年1月發佈的《全國停車場分析報告》(「**全國停車場分析報告**」)，中國已建成超過一百萬個停車場。然而，由於中國汽車數量龐大，停車位仍嚴重短缺，需求缺口為80百萬個車位。隨著中國道路汽車數量的穩步增長，解決停車短缺問題已成為首要任務。

經參考(i)中國汽車數量呈上升趨勢；(ii)國家發展和改革委員會為進一步刺激未來汽車消費而推出的政策及措施；及(iii)中國停車位短缺，吾等因此認為，未來中國對汽車的需求及包括對停車位在內的需求總體將保持正向。吾等同意董事，認為框架協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款如下：

日期： 2024年5月13日

訂約方： (a) 卓越物業；及
(b) 卓越置業(為及代表實體)

主體事項： 根據框架協議，卓越物業將有條件收購及卓越置業將促使實體有條件出售10,301個停車位，期限直至停車位所在相關地塊的土地使用權各自的屆滿日期為止。鑒於交易項下的停車位均位於中國廣東省深圳市，由於深圳尚未頒佈停車位產權登記的專門規定，停車位均無法辦理產權登記，因此資產轉讓通過轉讓停車位使用權的方式進行，停車位使用權包括但不限於佔有、處置、出租、運營、管理、收益等所有附帶權益。

框架協議為一份載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。簽訂框架協議後，卓越置業應促使各實體分別與卓越物業訂立使用權轉讓協議及相關附屬文件，以令停車位使用權的轉讓生效。

代價及付款條款

根據框架協議，最高代價不得超過人民幣598,000,000元(含增值稅)。資產轉讓代價乃框架協議訂約方經參考中國獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)採用收益法—收益資本化法對停車位於2024年4月30日的估值總額人民幣736,520,000元(「估值」)，按公平原則磋商後釐定。資產轉讓的代價應部分以現金支付，金額不少於人民幣470,000,000元，部分以抵銷卓越集團欠付 貴集團的部分貿易應收款，金額不超過人民幣128,000,000元。現金部分應由 貴集團的內部資源撥付。

於最後實際可行日期，有關使用權轉讓協議所訂明的各項資產轉讓的實際代價擬分為兩期支付，據此，第一期代價將於簽立該協議時以現金悉數支付，而第二期代價將於有關資產轉讓完成後，抵銷卓越集團欠付 貴集團的貿易應收款。

於2024年4月30日，卓越集團欠付 貴集團的貿易應收款總額約為人民幣659,855,000元。於釐定有關貿易應收款的最高金額時， 貴集團選擇截至2023年12月31日賬齡超過1年的有關貿易應收款，金額為人民幣118,777,000元。經與卓越集團進一步商業磋商後，將予抵銷的有關貿易應收款的實際最高金額定為人民幣128,000,000元。

先決條件

框架協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

框架協議的最後截止日期應為框架協議生效日期起計六個月。

進行估值時，估值師考慮了市場法及收益法－收益資本化法。誠如上文所述，位於中國廣東省深圳市的停車位均無法辦理直接轉讓及產權登記。由於市場上並無可資比較的交易，估值師認為，市場法並不適合評估停車位。另一方面，由於停車位是可賺取收入的資產，而當市場上有可得的租金可資比較交易時，收益法－收益資本化是可賺取收入的物業普遍接受及採用的方法。因此，估值師認為採用收益法－收益資本化法較為可行。

為免生疑問，根據上市規則第14.61條的規定，採用收益法－收益資本化法對停車位進行估值並不構成盈利預測。

據管理層告知，於釐定代價中將予抵銷的貿易應收款金額時，董事經考慮，於2023年12月31日卓越集團的貿易應收款約人民幣554.5百萬元，約人民幣119百萬元的賬齡超過一年。誠如管理層所確認，儘管 貴公司先前已要求卓越集團以現金結算貿易應收款，但 貴公司亦考慮接受卓越集團合適的非現金資產作為替代方案，以促進並加快貿易應收款的結算，並減低其就貿易應收款的相關信貸風險。因此，董事認為，以卓越集團欠付的貿易應收款部分抵銷代價屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

經向管理層進一步查詢後，吾等了解到(i)應收卓越集團貿易應收款的正常信貸期約為45至90天，與獨立第三方的信貸條款一致；(ii) 貴集團選擇於2023年12月31日賬齡超過一年的貿易應收款，其減值風險較高，總額為人民幣118,777,000元；(iii)於2024年4月30日，來自卓越集團的貿易應收款約為人民幣659,855,000元；及(iv)經與卓越集團商業磋商後，將予抵銷的該等貿易應收款的最高金額定為人民幣128,000,000元。考慮到 貴集團可(i)抵銷減值風險較高的應收卓越集團貿易應收款，從而減少減值風險，穩定 貴集團的財務狀況，保護免受潛在信貸損失的影響；(ii)受益於停車位的黃金地段；(iii)通過停車位的持續經營獲得穩定收入，提高未來產生現金流的能力；(iv)在不累積卓越集團欠付額外貿易應收款的情況下，產生即時現金流，從而改善流動資金；及(v)以超過20%的折讓率收購停車位，吾等認為以貿易應收款抵銷的代價金額屬公平合理。

根據2023年年報，於2023年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣2,157百萬元。據董事告知，經計及資產轉讓、 貴集團的內部財務資源以及可動用的信貸融資後，董事認為， 貴集團有充足營運資金應付協議簽立起計至少十二個月期間的現時需要。

據管理層告知，第一期代價將以現金支付，而第二期代價將抵銷卓越集團欠付的貿易應收款的付款條款乃經數次商業磋商後釐定。經考慮(i)停車位已竣工，而非仍在興建中，並由貴集團租用及營運，從而減低未能交付的風險；(ii)貴集團已對停車位進行盡職審查；(iii)有關資產轉讓毋須複雜的程序，預期可於簽立協議後一個月內完成；(iv)貴集團有充足的內部資源支付第一期款項；(v)董事認為貴集團將有充足營運資金應付至少十二個月期間的需要；及(vi)基於上述訂立框架協議的理由及裨益，董事認為付款條款的信貸風險較低，而付款條款屬公平合理，故吾等同意董事的意見。

3. 吾等對框架協議主要條款的分析及評估

為評估框架協議條款的公平性及合理性，吾等已進行以下分析並考慮以下因素。

3.1 停車位的背景資料

停車位為分別位於(i)深圳卓越維港；(ii)卓越皇后道；(iii)深圳卓越皇崗商務中心；(iv)深圳卓越時代廣場；(v)深圳卓越城；(vi)深圳卓越前海金融中心；(vii)深圳卓越前海壹號；(viii)深圳前海卓越時代廣場；(ix)深圳卓越彌敦道；及(x)深圳卓越譽瓏的停車位。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，有關停車位的相關財務資料如下：

於最後實際可行日期，貴集團目前以租賃的模式租入及經營停車位，租金相當於停車位所得總收益的若干部分。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，有關停車位的相關財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	67,936	63,679	68,497
銷售成本	(3,297)	(5,331)	(5,597)
除稅前利潤	64,639	58,348	62,900
所得稅*	(16,160)	(14,587)	(15,725)
年內利潤	<u>48,479</u>	<u>43,761</u>	<u>47,175</u>

於2024年4月30日，採用收益法－收益資本化法進行的估值為人民幣736,520,000元。

企業所得稅(「企業所得稅」)根據除稅前利潤按25%的法定稅率徵收。

由於停車位構成卓越集團開發的物業項目的一部分，因此並無可得的停車位原始收購成本。

年內淨利潤不包括折舊開支，原因是無產權的停車位毋須單獨計算開發成本。此次交易後，實際年內淨利潤將低於披露數據。

根據上述財務資料，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，停車位產生的收入不少於人民幣63.6百萬元，淨利潤不少於人民幣43.7百萬元，淨利潤率約為69%。

3.2 吾等就停車位開展的工作

根據框架協議，最高代價不得超過人民幣598,000,000元(含增值稅)。資產轉讓代價乃框架協議訂約方經參考估值師採用收益法－收益資本化法對停車位於2024年4月30日的估值總額人民幣736,520,000元，按公平原則磋商後釐定，其相當於停車位於2024年4月30日的估值折讓約18.8%。於評估代價是否公平合理時，吾等已審閱估值師進行的估值。

估值

估值報告載於通函附錄四。吾等已審閱估值報告，並與估值師討論用於得出估值所採納的方法及假設。有關估值師所採納的假設及方法的詳情載於通函附錄四的估值報告內。

估值師的勝任能力

吾等已審查及查詢估值師的資格及經驗。吾等已(i)審閱其各自的委聘書(包括其工作範圍)；(ii)進行電話訪談以了解估值師的資格，包括其過往進行資產估值的經驗以及估值方法；及(iii)查詢估值師、貴公司、卓越物業、卓越置業及彼等各自關連人士之間現時或過往工作關係。吾等了解到，估值師是一家於香港成立的估值師行，在估值方面擁有豐富經驗。彼等曾參與香港及中國上市公司的其他估值項目，為皇家特許測量師學會的合資格估值師。吾等亦已向估值師確認，彼等為貴公司、卓越物業、卓越置業及彼等各自關連人士的獨立第三方。此外，吾等已審閱其委聘書，並留意到估值的工作範圍適合資產

轉讓。吾等信納，貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範圍)為恰當。此外，估值由Deng先生領導，彼於估值領域擁有逾12年經驗。該團隊成員亦為具有為中國停車位進行估值相關經驗的合資格估值師。另外，於吾等審閱估值及與估值師討論的過程中，吾等並不知悉會導致吾等對估值師進行估值的經驗及專業知識產生懷疑的任何重大事實。

估值方法

吾等已審閱日期為2024年4月30日的估值所採納的估值方法，並與估值師進一步討論就停車位進行估值時所採納的方法(主要是收益法－收益資本化法)，以及得出估值結論時採納的相關假設。吾等亦注意到估值師已審閱有關停車位的背景資料及其他相關數據，包括但不限於與停車位使用權有關的適用法律文件、業權／登記／許可證／執照。

根據估值報告以及與估值師討論後，吾等注意到，該等物業為停車位，因此採納收益法－收益資本化法。此外，估值師表示，在對停車位進行估值時，彼等亦考慮了市場法。由於市場上並無可資比較的交易，估值師認為，市場法並不適合評估停車位。另一方面，由於停車位是可賺取收入的資產，而當市場上有可得的租金可資比較交易時，收益法－收益資本化是可賺取收入的物業普遍接受及採用的方法。因此，估值師認為採用收益法－收益資本化法較為可行。估值師亦表示，彼等的估值中並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，其假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對根據收益法－收益資本化法所採納的模型的分析

根據收益法－收益資本化法，停車位的估值為人民幣736,520,000元。吾等已審閱收益法－收益資本化法的估值模型並與估值師就該模型進行討論。估值模型的詳情載於通函附錄四，當中載有詳細的主要假設及參數。吾等注意到，收益法－收益資本化法估值乃根據貴公司及卓越置業提供的資料作出。

為評估模型整體是否合適，吾等已取得並審閱計算試算表。吾等已與估值師討論並了解到，該模型乃經參考下列各項因素後得出，包括(i)停車位(含固定及臨時)的收入，並計及(a)根據停車位所在土地使用權剩餘年期計算的收入期、(b)物業類型、(c)停車位數量，及(d)空置率；及(ii)商業停車位的維護管理費5%，住宅停車位的維護管理費3%，而估計維護管理費乃按含稅收入及維護管理費率計算。

吾等注意到，估值師在採用收益資本化法時，主要參考類似用途類型的物業的相關可資比較租賃證據，並進行適當調整。經與估值師討論後，吾等了解到，就市場租金分析而言，估值師考慮停車位及鄰近可資比較物業的租金水平，通過與過往租金交叉核對，以確認假設及市場租金水平的合理性。

吾等注意到，估值中採用的資本化率乃基於停車位的收益率。該資本化率的估計經參考市場對類似用途的可資比較物業的普遍預期資本化率，其隱含反映物業的類型及品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值，以及相關風險因素。

經與估值師討論後，吾等了解到，釐定資本化率時，由於深圳並無停車位業權轉讓交易，因此估值師參考鄰近城市有此類交易的停車位價格租金比率。估值師隨後作出調整，以計及與停車位具體相關的風險因素及限制。因此，吾等認為，考慮到經分析相關用途類型交易的資本化率，所採用的資本化率屬合理，符合市場規範。鑒於上文所述，吾等認為模型採納的主要假設屬公平合理。

吾等的意見

經考慮(i)估值師獨立於 貴公司，並擁有類似停車位估值的相關經驗；(ii)鑒於該等物業所在地區並無足夠交易個案可採納市場比較法，採納收益法—收益資本化法乃合適的估值方法；(iii)估值所採納的基準及假設的合理性；(iv)模型採納的主要假設屬公平合理；及(v)估值採納的假設已獲董事審閱及同意，吾等認為估值師就代價採納的估值方法屬公平合理。吾等認為，通函附錄四中估值報告所載的估值乃根據香

港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2020年版)」編製，並由估值師在完成其工作後釐定，為評估框架協議項下代價是否公平合理的適當參考指標。

3.3 框架協議的潛在財務影響

緊隨資產轉讓完成後，預期停車位將被分類為 貴集團的使用權資產， 貴集團的使用權資產經計及增值稅及印花稅的影響後將增加約人民幣548,624,000元。

4. 推薦建議

經考慮上文所述的主要因素及理由，包括對 貴集團的潛在財務影響，吾等認為框架協議及其項下各自擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東且獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬提呈的普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
董事
廖穎賢
謹啟

2024年6月3日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.excepm.com)上刊載，可通過以下網址查閱：

有關本公司截至2021年12月31日止年度的年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500506_c.pdf
(第87頁至第192頁)

有關本公司截至2022年12月31日止年度的年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042802898_c.pdf
(第79頁至第176頁)

有關本公司截至2023年12月31日止年度的年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904956_c.pdf
(第78頁至第172頁)

2. 債務聲明

銀行貸款

於2024年4月30日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣22,000,000元，包括：

- (1) 有抵押及有擔保銀行貸款約人民幣10,000,000元；及
- (2) 無抵押及有擔保銀行貸款約人民幣12,000,000元，

於2024年4月30日，銀行貸款人民幣10,000,000元由獨立第三方作擔保以及以若干由本集團訂立的若干物業管理合約產生的應收營業收入作抵押。於2024年4月30日，銀行貸款人民幣12,000,000元由獨立第三方作擔保。

租賃負債

於2024年4月30日，本集團的未償還租賃負債約為人民幣15,263,000元。

或然負債

卓越物業於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公

司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日年度經審計淨利潤的40%乘以12；及
- (iii) 仲裁費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。直至2024年4月30日，尚未作出仲裁裁決。董事認為，卓越物業不應作為仲裁的答辯人，於2024年4月30日，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

除前述者以及除集團內公司間負債外，於2024年4月30日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務證券(不論已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行)、定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押由本公司或第三方提供)或無抵押)、其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔，而不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押借款或債務、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，本集團的債務及或然負債自2024年4月30日起直至最後實際可行日期(包括該日)概無重大變動。

3. 營運資金

董事經仔細及審慎查詢後認為，經計及資產轉讓、本集團的內部財務資源以及可動用的信貸融資後，本集團將有充足營運資金應付本通函日期起計至少十二個月期間的現時需要。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定獲得相關確認書。

4. 本集團的財務及貿易前景

根據截至2023年12月31日的年度報告，我們公司堅持「聚焦增長」戰略，取得了整體收入11.3%的增長，且在主營和增值業務領域均取得了令人滿意的成績。在主營業務方面，我們鞏固了與戰略客戶的合作關係，保持了在商業地產領域的領先地位；在增值業務方面，我們成功拓展了公共和工業物業領域，取得了良好的增長勢頭。同時，我們繼續深耕大灣區和長三角等核心區域，實現了在管面積的穩步增長，並在核心能力建設方面取得了顯著成效。

2024年，我們將持續致力於成為中國領先的商務不動產服務運營商，進一步推進客戶深耕戰略，鞏固市場領先地位，拓展市場滲透率。同時，我們將尋求在新的領域實現業績突破，通過收購和整合資源，在不同服務領域擴大市場份額。我們將加速增值服務的聚焦提升，通過定制化服務滿足多樣化的業場景需求，為客戶提供精準高效的服務體驗。我們還將積極推進核心能力建設，培養內部人才和引進優秀人才，以及通過數字化平台提升管理效率和決策支持。同時，我們致力於整合管理體系，標準化操作，優化治理架構，降低管理成本。我們將持續以客戶為中心，優化治理架構，深耕數字化轉型，聚焦價值創造，穩健發展。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期)起有任何重大不利變動。

停車位的損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須於通函內載列停車位截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年（「相關期間」）的損益表（「未經審核損益表」），有關資產須經申報會計師審閱以確保有關資料已妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄。

董事認為，未經審核損益表已妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄，以及使用與本集團基本一致的會計政策編製。

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	67,936	63,679	68,497
銷售成本	<u>(3,297)</u>	<u>(5,331)</u>	<u>(5,597)</u>
除稅前利潤	64,639	58,348	62,900
所得稅*	<u>(16,160)</u>	<u>(14,587)</u>	<u>(15,725)</u>
年內利潤	<u><u>48,479</u></u>	<u><u>43,761</u></u>	<u><u>47,175</u></u>

* 企業所得稅（「企業所得稅」）根據除稅前利潤按25%的法定稅率計算。

** 由於停車位構成卓越集團開發的物業項目的一部分，因此並無可得的停車位原始收購成本。

*** 上述收入來自停車服務業務。上述銷售成本包括根據收入分配的人工成本及維護費用。

就停車位未經審核損益表進行的商定程序

本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號（經修訂）「商定程序業務」就未經審核損益表進行若干商定程序並匯報其事實調查結果。

畢馬威會計師事務所已根據公司與畢馬威會計師事務所之間的相關委聘函中所載的商定程序進行程序，並匯報其事實調查結果如下：

- (a) 協定未經審核損益表所載金額與停車位的相關賬冊及記錄，並確認金額為一致；及

(b) 核對未經審核損益表的算術的準確性，並確認金額為算術準確。

畢馬威會計師事務所進行的上述程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行的審核、審閱及核證工作，故畢馬威會計師事務所並未就未經審核損益表發表意見或核證結論。倘畢馬威會計師事務所進行額外程序，則畢馬威會計師事務所可能注意到其他須向本公司匯報之事宜。

停車位的估值

由於董事無法從賣方獲得任何估值報告，故本通函未披露相關期間的停車位估值。

A. 備考財務資料

以下為本集團未經審核備考綜合資產及負債表，當中假設資產轉讓已於2023年12月31日完成。該報表以摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表的本集團綜合財務狀況表(收錄於本集團的2023年年報)為依據，當中已考慮附註所述的備考調整項目。本集團的備考財務資料是基於多項假設、估計和不確定因素而編製。本公司董事作出多項主要假設，包括假設本公司將可通過內部資源籌集足夠資金以為資產轉讓撥付資金。

董事已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29及14.67(6)(b)(ii)條編製未經審核備考綜合資產及負債表，以說明資產轉讓的影響。同時，由於屬假設性質，在假定資產轉讓已於2023年12月31日或任何未來日期完成的情況下，該備考報表未必會真實反映本集團因此應達致的財務狀況。

卓越商企服務集團有限公司於2023年12月31日的未經審核備考綜合資產及負債表

(以人民幣列示)

	綜合資產及負債表					備考綜合
						資產及
	備考調整項目					負債表
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)		
非流動資產						
物業、廠房及設備	52,129	-	-	-	-	52,129
使用權資產	-	548,624	598	-	-	549,222
無形資產	334,912	-	-	-	-	334,912
商譽	243,515	-	-	-	-	243,515
於聯營公司的權益	91,358	-	-	-	-	91,358
於合營企業的權益	11,800	-	-	-	-	11,800
透過損益按公允價值衡量						
之金融資產	121,699	-	-	-	-	121,699
遞延稅項資產	71,083	-	-	(7,299)	-	63,784
	<u>926,496</u>					<u>1,468,419</u>
流動資產						
存貨	96,762	-	-	-	-	96,762
合約資產	33,442	-	-	-	-	33,442
貿易及其他應收款項	1,586,026	(78,624)	-	29,196	-	1,536,598
預付稅項	14,529	-	-	-	-	14,529
應收貸款	317,907	-	-	-	-	317,907
受限制存款	66,525	-	-	-	-	66,525
現金及現金等價物	2,156,703	(470,000)	(598)	-	(1,800)	1,684,305
	<u>4,271,894</u>					<u>3,750,068</u>

	綜合資產及 負債表					備考綜合 資產及 負債表
						備考調整項目
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元
流動負債						
銀行貸款及其他借款	22,000	-	-	-	-	22,000
合約負債	175,235	-	-	-	-	175,235
貿易及其他應付款項	1,101,261	-	-	-	-	1,101,261
已發出的財務擔保	72,433	-	-	-	-	72,433
租賃負債	9,014	-	-	-	-	9,014
即期稅項	72,016	-	-	-	-	72,016
	<u>1,451,959</u>					<u>1,451,959</u>
流動資產淨值	<u>2,819,935</u>					<u>2,298,109</u>
總資產減流動負債	<u>3,746,431</u>					<u>3,766,528</u>
非流動負債						
租賃負債	9,673	-	-	-	-	9,673
透過損益按公允價值衡量 之金融負債	5,091	-	-	-	-	5,091
遞延稅項負債	78,971	-	-	-	-	78,971
	<u>93,735</u>					<u>93,735</u>
資產淨值	<u>3,652,696</u>					<u>3,672,793</u>

附註：

1. 綜合資產及負債表乃摘錄自本公司已刊發的截至2023年12月31日止年度的年報中的經審核綜合財務報表。
2. 根據框架協議，資產轉讓的最高代價不得超過人民幣598,000,000元(含增值稅)，代價應部分以現金支付，金額不少於人民幣470,000,000元，部分以抵銷卓越集團欠付本集團的部分貿易應收款，金額不超過人民幣128,000,000元。就備考財務資料而言，本公司董事假設總代價為人民幣598,000,000元(含增值稅人民幣49,376,000元)，其中人民幣470,000,000元以現金支付，人民幣128,000,000元以貿易應收款抵銷。所作出的備考調整指：
 - (i) 就停車位確認使用權資產人民幣548,624,000元；
 - (ii) 於其他應收款中確認進項增值稅人民幣49,376,000元。資產轉讓完成後，進項增值稅將通過與銷項增值稅抵銷的方式從稅務機關收回，故確認為其他應收款項；
 - (iii) 通過抵銷貿易應收款結算部分代價人民幣128,000,000元；及
 - (iv) 以現金結算部分代價人民幣470,000,000元。
3. 所作出的備考調整指就資產轉讓支付的印花稅人民幣598,000元，預計將資本化至使用權資產的賬面金額中。
4. 備考調整指轉回貿易應收款虧損撥備人民幣29,196,000元，以及轉回因終止確認附註2(iii)所載的貿易應收款而產生的遞延稅款資產人民幣7,299,000元。
5. 備考調整指與收購相關的成本(包括專業費用)人民幣1,800,000元，由本公司董事根據與相關服務提供商的合約估算得出。
6. 調整項目並無反映本集團在2023年12月31日以後的買賣成果或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料的報告全文，乃為載入本通函而編製。

**致卓越商企服務集團有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就卓越商企服務集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司日期為2024年6月3日之通函(「**通函**」)附錄三A部分所載之於2023年12月31日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則乃於通函附錄三A部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明收購停車位(「**資產轉讓**」)對 貴集團於2023年12月31日之財務狀況的影響，猶如資產轉讓已於2023年12月31日完成。作為此程序之一部分，有關 貴集團於2023年12月31日之財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至該日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「對進行審核或審閱財務報表或其他核證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，其要求本事務所設計、實施及運行一個質量管理體系，包括有關遵守道德操守規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於過往發出的任何報告承擔任何責任，於刊發日對該等報告收件者所承擔的責任除外。

吾等根據由香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段及是否參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，亦未於是次委聘中就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該事件或交易於2023年12月31日之實際結果會如呈列所述作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段所披露之該等調整均屬恰當。

執業會計師

香港

2024年6月3日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司於2024年4月30日同意收購之物業權益價值之意見而發出之函件、估值概要及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等根據卓越商企服務集團有限公司(「**貴公司**」)指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「**卓越集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)將予收購的目標物業權益(包括若干停車位的使用權)進行估值，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於2024年4月30日(「**估值日期**」)之市值的意見。

市值的定義

吾等對各物業權益之估值指其市值。根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)，市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

吾等確認，估值乃香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)進行。

吾等對各物業權益之估值乃按整項權益基準進行。

估值基準及假設

吾等對各物業權益的估值排除特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買方的任何價值因素)所引致的估計價格漲跌。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司所提供有關於中國物業權益的業權的資料及意見。除另有說明外，對物業權益進行估值，吾等亦假設卓越集團擁有各物業權益的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業且已悉數支付任何應付出让金為基準編製估值。

根據 貴公司提供的資料，其業權狀況及獲授的主要證書、批文以及許可證載於各自估值報告附註。

吾等的估值中並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，其假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

由於該等物業所在地區近期並無類似物業權益的銷售交易，故吾等並無採納市場比較法

鑒於該等物業可產生收入，因此吾等採用收益資本化法，將現有租約(如有)產生的租金收入資本化，並按適當的資本化率對該等物業權益的潛在復歸作出適當撥備，從而顯示價值。

對該等物業權益進行估值時，吾等主要參考類似用途類型的物業的相關可資比較租賃證據，並進行適當調整，包括但不限於坐落、通達性、樓齡、品質、維護標準、面積、時間及其他相關因素。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析類似用途物業權益的資本化率而計算所得。該資本化率的估計經參考市場對類似用途的可資比較物業權益的普遍預期資本化率，其隱含反映物業的類型及品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值，以及相關風險因素。考慮到經分析相關用途類型交易的資本化率，所採用的資本化率屬合理，符合市場規範。

資料來源

進行估值時，吾等依賴 貴公司所提供有關於中國該等物業的業權及卓越集團於該等物業的權益的資料及意見。

吾等接納 貴公司及卓越集團就規劃許可或法定通告、地役權、年期、土地樓宇證明、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、租金收入、地塊及建築物面積、卓越集團應佔權益及所有其他相關事宜提供的意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之中國物業文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。

業權調查

吾等已獲有關中國物業的文件摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以查證遞交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證各自物業的業權，因此，吾等依賴卓越集團所提供有關卓越集團於中國物業的意見。

實地視察

Yeoman Deng 畢業於廣州工業大學華立學院土地及資源管理專業，擁有7年深圳房地產評估及估值經驗。吾等已視察該等物業的外部及(在可能情況下)內部情況。吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積，吾等已假設遞交予吾等的文件所載面積屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等於估值概要及估值報告中所列的所有貨幣金額均為中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及簽字估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對物業權益進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告，以供閣下審閱。

此 致

香港

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

卓越商企服務集團有限公司

董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部

高級董事

林淑敏

香港測量師學會會員、

英國皇家特許測量師學會會員、

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

2024年6月3日

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識以及可勝任估值工作的技能及理解。

估值概要

卓越集團在中國將予收購作投資的物業權益

物業權益	於2024年 4月30日 現狀下的市值 (人民幣元)
1 深圳市南山區科苑路與工業路交界卓越維港地下停車位部分使用權。	30,010,000
2 深圳市龍華區民治街道新區大道503號卓越皇后道地下停車位部分使用權。	48,710,000
3 深圳市福田區金田路2030號卓越世紀中心地下停車位部分使用權。	189,270,000
4 深圳市益田路與福華路交界卓越時代廣場(一期)地下停車位部分使用權。	74,920,000
5 深圳市益田路與福華路交界卓越時代廣場(二期)地下停車位部分使用權。	36,710,000
6 深圳市福田區中康路128號卓越城(一期)地下停車位部分使用權。	52,240,000
7 深圳市海德三道北126號卓越后海金融中心地下停車位部分使用權。	33,080,000
8 深圳市南山區夢海大道5033號及桂灣五路58號卓越前海壹號地下停車位部分使用權。	142,480,000
9 深圳市寶華路與海田路交界前海卓越時代廣場地下停車位部分使用權。	48,970,000
10 深圳市龍崗區四聯路80號卓越彌敦道地下停車位部分使用權。	19,990,000
11 深圳市寶安區環鎮路卓越譽瓏地下停車位部分使用權。	60,140,000
總計	<u>736,520,000</u>

卓越集團在中國將予收購作投資的物業權益

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日 現狀下的市值
1. 深圳市南山區科苑路與工業路交界卓越維港地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括卓越維港的1,063個停車位，已於2009年竣工。</p> <p>該物業位於南山區科苑路與工業路交界。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為70年，將於2076年2月27日屆滿，作綜合用途（商業及住宅）。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越維港名苑管理處運營，其為深圳市卓越物業管理有限責任公司（「卓越物業」）的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣30,010,000元</p> <p>(人民幣參仟零壹萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的不動產權證書深房地字第4000325333號，該物業總佔地面積25,749.90平方米的土地使用權已歸屬於深圳市卓越維港房地產開發有限公司，年期為70年，將於2076年2月27日屆滿，作綜合用途（商業及住宅）。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (NS) (2023)號第T448號，卓越維港名苑地下停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣250元/停車位/月 臨時停車位人民幣304元/停車位/月
增值稅（「增值稅」）	5%
維護	@總租金收入的3%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市卓越維港房地產開發有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市卓越維港房地產開發有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2076年2月27日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳市卓越維港房地產開發有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
2. 深圳市龍華區民治街道新區大道503號卓越皇后道地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括卓越皇后道的1,360個停車位，已於2014年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市龍華區民治街道新區大道503號。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為70年，將於2063年12月30日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司皇後道名苑管理處運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣48,710,000元</p> <p>(人民幣肆仟捌佰柒拾壹萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市房地產權登記中心發出的不動產權證書深房地字第5000593354號，該物業總佔地面積58,262.90平方米的土地使用權已歸屬於深圳市金利居房地產開發有限公司，年期為70年，將於2063年12月30日屆滿，作住宅用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (LH) (2024)號第T262號，卓越皇後道名苑停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣250元/停車位/月 臨時停車位人民幣304元/停車位/月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的3%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市金利居房地產開發有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市金利居房地產開發有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2063年12月30日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳市金利居房地產開發有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
3. 深圳市福田區金田路2030號卓越世紀中心地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越世紀中心的970個停車位，已於2011年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市福田區金田路2030號。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，將於2055年6月8日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣189,270,000元</p> <p>(人民幣壹億捌仟玖佰貳拾柒萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的兩份不動產權證書深房地字第3000517936號及第3000517939號，該物業總佔地面積30,163.01平方米的土地使用權已歸屬於深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳市皇崗實業股份有限公司，年期為50年，將於2055年6月8日屆滿，作商業辦公用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (FT) (2023)號第T406號，卓越世紀中心項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣1,500元／停車位／月 臨時停車位人民幣3,042元／停車位／月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳市皇崗實業股份有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳市皇崗實業股份有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2055年6月8日屆滿。根據適用的中國法律及停車位轉讓相關政策的規定，深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳市皇崗實業股份有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
4. 深圳市益田路與福華路交界卓越時代廣場(一期)地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越時代廣場(一期)的472個停車位，已於2006年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市益田路與福華路交界。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，將於2052年3月17日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越時代廣場地下停車場運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣74,920,000元</p> <p>(人民幣柒仟肆佰玖拾貳萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市房地產權登記中心發出的不動產權證書深房地字第3000362401號，該物業總佔地面積7,295.03平方米的土地使用權已歸屬於深圳卓越房地產開發有限公司，年期為50年，將於2052年3月17日屆滿，作商業辦公用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (FT) (2023)號第T482號，卓越時代廣場停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣1,200元/停車位/月 臨時停車位人民幣1,825元/停車位/月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳卓越房地產開發有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳卓越房地產開發有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2052年3月17日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳卓越房地產開發有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日 現狀下的市值
5. 深圳市益田路與福華路交界卓越時代廣場(二期)地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越時代廣場(二期)的253個停車位，已於2012年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市益田路與福華路交界。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，將於2051年11月14日屆滿，作酒店用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越時代廣場地下停車場運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣36,710,000元</p> <p>(人民幣參仟陸佰柒拾壹萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的不動產權證書，該物業總佔地面積9,834.40平方米的土地使用權已歸屬於深圳市祈年建業投資有限公司，年期為50年，將於2051年11月14日屆滿，作酒店用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (FT) [2023]號第T482號，卓越時代廣場停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣1,200元/停車位/月 臨時停車位人民幣1,825元/停車位/月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市祈年建業投資有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市祈年建業投資有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2051年11月14日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳市祈年建業投資有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
6. 深圳市福田區中康路128號卓越城(一期)地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越城(一期)的564個停車位，已於2013年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市福田區中康路128號。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為40年，將於2052年4月18日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越梅林中心停車場運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣52,240,000元</p> <p>(人民幣伍仟貳佰貳拾肆萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局(「出讓人」)與深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康華貿易有限公司(「承讓人」)訂立的深圳土地使用權出讓合約SDHZ (2012)第6006號及其補充協議，出讓人同意出讓第B405-0255號地塊的土地使用權，總佔地面積為18,755.49平方米，作商業辦公用途。土地使用年期為40年，將於2052年4月18日屆滿。

該物業構成上述合約範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市公安局交通警察局發出的深圳市經營性停車場許可證第SGJTXZ A01721號，卓越梅林中心廣場停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣700元/停車位/月 臨時停車位人民幣1,065元/停車位/月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康華貿易有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康華貿易有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2052年4月18日屆滿。根據適用的中國法律及停車位轉讓相關政策的規定，深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康華貿易有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
7. 深圳市海德三道北126號卓越后海金融中心地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越后海金融中心的400個停車位，已於2015年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市海德三道北126號。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為40年，將於2052年1月16日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司後海大廈物業服務中心運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣33,080,000元</p> <p>(人民幣參仟參佰零捌萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市房地產權登記中心發出的不動產權證書，該物業總佔地面積4,890.37平方米的土地使用權已歸屬於深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康合投資發展有限公司，年期為40年，將於2052年1月16日屆滿，作商業辦公用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市公安局交通警察局發出的深圳市經營性停車場許可證第SGJTGXZ NS A0382號，卓越後海金融中心停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣1,000元／停車位／月 臨時停車位人民幣1,825元／停車位／月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康合投資發展有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康合投資發展有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2052年1月16日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳市圳寶實業有限公司及深圳市卓越康合投資發展有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	估用詳情	於2024年4月30日	
			現狀下的市值	
8. 深圳市南山區夢海大道5033號及桂灣五路58號卓越前海壹號地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越前海壹號的1,738個停車位，已於2019年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市南山區夢海大道5033號及桂灣五路58號。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為40年，將於2053年7月25日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司前海壹號管理處及深圳市卓越物業管理有限責任公司前海壹號物業服務中心運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣 142,480,000元</p> <p>(人民幣 壹億肆仟貳佰 肆拾捌萬元整)</p>	

附註：

- (1) 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(「出讓人」)與卓越置業集團有限公司(「承讓人」)於2014年3月12日訂立的兩份前海深港現代服務業合作區土地使用權出讓合約，出讓人同意出讓第T201-0075及0077號地塊的土地使用權，作商業辦公用途。土地使用年期為40年，將於2053年7月25日屆滿。

該物業構成上述合約範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局及深圳市公安局交通警察局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX(NS)(2024)號第T304號及SGJTGXZ第A02047號，前海卓越金融中心一期/二期項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣1,000元/停車位/月 臨時停車位人民幣1,825元/停車位/月
增值稅	9%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 卓越置業集團有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 卓越置業集團有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2053年7月25日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，卓越置業集團有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日
			現狀下的市值
9. 深圳市寶華路與海田路交界前海卓越時代廣場地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳前海卓越時代廣場的700個停車位，已於2016年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市寶華路與海田路交界。鄰近發展項目主要包括商業及辦公大樓。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為40年，將於2054年3月11日屆滿，作商業辦公用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越寶中時代廣場物業服務中心運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣48,970,000元</p> <p>(人民幣肆仟捌佰玖拾柒萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局(「出讓人」)與深圳市卓越寶中房地產開發有限公司(「承讓人」)於2014年3月12日訂立的深圳土地使用權出讓合約SDHZ(2014)第1008號，出讓人同意出讓第A004-0154號地塊的土地使用權，總佔地面積為22,724.76平方米，作商業辦公用途。土地使用年期為40年，將於2054年3月11日屆滿。

該物業構成上述合約範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市公安局交通警察局發出的深圳市經營性停車場許可證第SGJTGXZ A01843號，卓越寶中時代廣場停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣750元/停車位/月 臨時停車位人民幣760元/停車位/月
增值稅	9%
維護	@總租金收入的5%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6.5%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳市卓越寶中房地產開發有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳市卓越寶中房地產開發有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2054年3月11日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳市卓越寶中房地產開發有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日 現狀下的市值
10. 深圳市龍崗區四聯路80號卓越彌敦道地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越彌敦道的604個停車位，已於2017年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區四聯路80號。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為70年，將於2086年12月28日屆滿，作商業及住宅(二類)用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司彌敦道名苑管理處運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣19,990,000元</p> <p>(人民幣壹仟玖佰玖拾玖萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據不動產權證書Y (2017) SZSBDCQ第0054471號，該物業總佔地面積13,378.38平方米的土地使用權已歸屬於深圳汎達實業發展有限公司，年期為70年，將於2086年12月28日屆滿，作商業及住宅(二類)用途。

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市交通運輸局發出的深圳市經營性停車場許可證第SJX (LG) (2023)號第T607號，卓越彌敦道名苑停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

- (3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣250元/停車位/月 臨時停車位人民幣304元/停車位/月
增值稅	5%
維護	@總租金收入的3%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6%

- (4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：
- (i) 深圳汎達實業發展有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
 - (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
 - (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
 - (iv) 深圳汎達實業發展有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2086年12月28日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳汎達實業發展有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

估值報告

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年4月30日 現狀下的市值
11. 深圳市寶安區環鎮路卓越譽瓏地下停車位部分使用權。	<p>該物業包括深圳卓越譽瓏的2,177個停車位，已於2021年竣工。</p> <p>該物業位於深圳市寶安區環鎮路。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目。該物業有多條公交線道，靠近省道。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為70年，將於2088年3月13日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業由深圳市卓越物業管理有限責任公司卓越譽瓏管理處運營，其為卓越物業的全資附屬公司。</p>	<p>人民幣60,140,000元</p> <p>(人民幣陸仟零壹拾肆萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據四份不動產權證書，該物業總佔地面積40,149.92平方米的土地使用權已歸屬於深圳卓越青浦房地產開發有限公司，年期為70年，將於2088年3月13日屆滿。詳情概述如下：

編號	地塊編號	證書第Y(2018)		地塊面積 (平方米)
		SZSBDCQ號編號*	用途	
1	A312-0964	0097521	住宅(二類)	8,775.60
2	A312-0965	0098194	住宅(二類)	10,906.27
3	A312-0966	0097953	住宅(二類)及商業	11,733.10
4	A312-0967	0097960	住宅(二類)及商業	8,734.45
總計				40,149.42

該物業構成上述證書範圍的一部分。

- (2) 根據深圳市公安局交通警察局發出的深圳市經營性停車場許可證第SGJTGXZ BA A0046號及第B0236號，卓越譽瓏停車場項目符合停車場標準。

該物業構成上述許可證範圍的一部分。

(3) 主要假設及參數概述如下：

市場租金	固定停車位人民幣250元／停車位／月 臨時停車位人民幣304元／停車位／月
增值稅	9%
維護	@總租金收入的3%
房地產稅	@總租金收入的12%
印花稅	0.1%
資本化率	6%

(4) 概無提供物業法律意見。於估值過程中，吾等根據卓越集團提供的文件／資料作出以下假設：

- (i) 深圳卓越青浦房地產開發有限公司擁有該物業的正式合法業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而無須向政府支付額外土地金或其他繁重款項；
- (ii) 所有土地金、安置工程及提供公用設施的費用已悉數繳付；
- (iii) 建築物的設計和建造符合當地的規劃法規，並已獲有關政府機關批准；及
- (iv) 深圳卓越青浦房地產開發有限公司獲准以使用權轉讓的形式轉讓該物業，而上述物業使用權轉讓合法有效，年期將於2088年3月13日屆滿。根據適用的中國法律及住宅發展項目停車位轉讓相關政策的規定，深圳卓越青浦房地產開發有限公司有權獲得該物業的利益，並可於轉讓期間將該物業的使用權轉讓予其他方。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 專家及同意書

提供本通函所載意見、建議或報告的專家的資格如下：

名稱	資格
裕韜資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (a) 已就刊發本通函出具其同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及／或報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。上述專家各自的函件及／或報告已於本通函日期提供，乃為載入本通函而編製；
- (b) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法行使)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；及
- (c) 自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或擬訂立的服務合約。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事及最高行政人員之權益*於股份之權益*

董事姓名	身份/ 權益性質	所持 股份數目	佔本公司 權益的概約	
			百分比 ⁽⁴⁾	好倉/淡倉
李曉平先生 (「李先生」)	配偶權益	118,120,000 ⁽¹⁾	9.68%	好倉
	實益擁有人	5,672,000 ⁽²⁾	0.46%	好倉
郭瑩女士 (「郭女士」)	實益擁有人	475,000 ⁽³⁾	0.04%	好倉

附註：

- (1) 李先生為肖興萍女士(「肖女士」)的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (2) 包含形式為截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的5,400,000份購股權。
- (3) 包含形式為截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的400,000份購股權。
- (4) 該百分比以截至最後實際可行日期已發行1,220,348,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(上述已披露其利益的董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記載於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉：

於股份之權益

股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	所持 股份數目	佔本公司 權益的概約	
			百分比 ⁽⁵⁾	好倉／淡倉
李華先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
東潤控股集團有限公司(「東潤」) ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) ⁽¹⁾	實益擁有人	722,440,000	59.20%	好倉
肖女士 ^{(2)、(3)}	受控制法團權益	117,900,000 ⁽²⁾	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	5,672,000 ⁽³⁾	0.46%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) ⁽²⁾	實益擁有人	117,900,000	9.66%	好倉
李淵先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	63,000,000	5.16%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) ⁽⁴⁾	實益擁有人	63,000,000	5.16%	好倉

附註：

- (1) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (2) Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (3) 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同股份數目中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包含截至最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的5,400,000份購股權。
- (4) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同股份數目中擁有權益。
- (5) 該百分比以截至最後實際可行日期已發行1,220,348,000股股份進行計算。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述的登記冊內之權益或淡倉。

7. 董事於競爭業務之權益

截至最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(倘其分別為控股股東)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

8. 重大合約

本集團旗下成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 卓越物業與深圳市卓越創業投資有限責任公司訂立日期為2022年12月29日的終止協議，以終止出售於深圳市卓投小額貸款有限責任公司的全部股權，詳情載於本公司日期為2022年12月29日的公告；及
- (b) 框架協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，除涉及本公司非全資附屬公司北京環球財富物業管理有限公司的訴訟已於本公司2023年7月21日的公告中披露外，就董事所深知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司面臨任何待決或受威脅之任何重大訴訟或索償。

10. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期直至股東特別大會日期(包括該日)內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.exceptm.com>)刊載：

- (a) 框架協議；
- (b) 戴德梁行有限公司的估值報告；
- (c) 資產轉讓完成後本集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為賈傑先生及張啟昌先生(「張先生」)。張先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 中國總部及註冊辦事處位於中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A樓。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (e) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

12. 語言

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文文本。倘有任何歧義，概以本通函之英文文本為準。

股東特別大會通告

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通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通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)

股東特別大會通告

茲通告卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年6月28日上午10時正假座中國廣東省深圳市福田區福華三路卓越世紀中心4號樓38A樓大灣區會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司決議案(不論是否修訂)。除文義另有所指外，本通告及以下決議案所用詞彙與本公司日期為2024年6月3日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認卓越物業與卓越置業就收購停車位訂立日期為2024年5月13日的框架協議(「框架協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司董事就彼等可能認為必要、合宜或權宜以落實框架協議以及任何或所有與框架協議項下擬進行之事宜及／或使其生效或另行與此有關者而簽立有關之其他文件、進行所有其他行動及事項以及採取有關行動。」

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6月3日

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票的本公司股東身份，本公司之股份過戶登記將於2024年6月25日至2024年6月28日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有過戶文件連同相關股票須於2024年6月24日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或(倘其持有兩股或以上股份)多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬本公司股份之聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派受委代表投票後，其他聯名持有人將無權投票。排名先後乃根據本公司股東名冊內之排名而定。
4. 代表委任表格須由委任人親自或其正式委任之代理簽署；如委任人為公司，則代表委任表格須蓋章或由公司負責人或代理或其他正式委任之人士簽署。且代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年6月26日上午10時正)一併交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的決議案將於上述大會上以投票方式進行表決。
6. 倘於大會日期上午八時正或之後懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則大會將推遲或押後至董事會可能另行刊發公告決定及宣佈的日期、時間及地點。

於本通告日期，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。