

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)

有關收購目標公司之須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月1日，買方與該等賣方、擔保人、目標公司及餘下股東訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而該等賣方已有條件同意出售該權益(即目標公司之75%股權)，代價為人民幣225.0百萬元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月1日(交易時段後)，買方與該等賣方、擔保人、目標公司及餘下股東訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而該等賣方已有條件同意出售該權益(即目標公司之75%股權)，代價為人民幣225.0百萬元。

該協議

下文載列該協議之主要條款：

日期

2021年4月1日

訂約方

- (1) 深圳市卓越運營管理有限公司 (作為買方)；
- (2) 北京世源光華房地產開發有限公司 (作為賣方)；
- (3) 北京光華路五號貿易有限公司 (作為賣方)；
- (4) 衛平先生 (作為擔保人)；
- (5) 北京市環球財富物業管理有限公司 (作為目標公司)；及
- (6) 上海萬興投資顧問有限公司 (作為目標公司之餘下股東)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，該等賣方、目標公司、餘下股東及彼等各自之最終實益擁有人以及衛平先生均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據該協議，買方已有條件同意收購而該等賣方已有條件同意出售該權益 (即賣方甲於目標公司所持有之30%股權及賣方乙於目標公司所持有之45%股權)。

代價

代價為人民幣225.0百萬元，須由買方按下列方式以現金撥入賣方甲及賣方乙指定銀行賬戶向該等賣方支付：

- (i) 首期款項人民幣112.5百萬元須由買方於買方就已達成下列條件簽發書面確認後10個工作日內向該等賣方支付：
 - (a) 目標公司董事會已通過有關收購事項之決議案，且餘下股東已放棄其收購該權益之優先購買權；
 - (b) 已完成登記向買方轉讓該權益之所有必要法定程序，且已獲簽發新工商登記證明；
 - (c) 已完成變更目標公司董事會、監事及高級管理層成員組成之所有必要法定程序；
 - (d) 賣方甲為買方的利益已簽立按揭，作為第二承押人；
 - (e) 目標公司之過往股東向買方遞交書面確認，確認彼等各自均已完成並清結過往有關目標公司之股權轉讓事宜；
 - (f) 該等賣方及擔保人均已同意共同及各別擔保該等賣方及擔保人履行彼等於該協議項下之責任；
 - (g) 賣方甲已與目標公司訂立相關物業管理協議；
 - (h) 已完成登記股份押記之所有必要法定程序；
 - (i) 除股份押記外，轉讓該權益概無其他質押或限制；及
 - (j) 目標公司、該等賣方、擔保人及餘下股東概無違反該協議。

(為釋疑起見，上文(g)項所述相關物業管理協議之最高年度上限涉及之所有適用百分比率(溢利比率除外)均擬低於1%，根據上市規則第14A章，相關物業管理協議於完成後構成本公司之獲全面豁免持續關連交易。)

- (ii) 二期款項人民幣67.5百萬元須由買方於買方就已達成下列條件簽發書面確認後10個工作日內向該等賣方支付：
- (a) 目標公司已將其截至2020年12月31日止年度之財務報表提供予買方；
 - (b) 經營及行政管理文件及項目已提供予買方；
 - (c) 目標公司之賬簿及記錄須由買方及該等賣方管理，並於目標公司之註冊辦事處存置，訪問密鑰已提供予買方並由買方保管持有；
 - (d) 目標公司已接獲有關稅務機關的完稅證明；
 - (e) 已達成支付首期款項之先決條件；
 - (f) 按揭項下之已按揭物業的第一承押人身份已解除，而買方已成為按揭項下之第一承押人；及
 - (g) 目標公司、該等賣方、擔保人及餘下股東概無違反該協議。
- (iii) 三期款項人民幣45.0百萬元須由買方於完成日期後六個月內（「六個月調整期」）或買方就已達成或豁免（視乎情況而定）下列條件簽發書面確認後10個工作日內向該等賣方支付：
- (a) 對目標公司作出之儘職審查完成後買方要求之所有整改均已整改；
 - (b) 目標公司已管理所有現存僱傭合約，且任何合約或僱傭補償或費用均須由該等賣方及餘下股東承擔；
 - (c) 於完成後60日內，買方須完成對目標公司於2020年11月30日至完成期間之狀況作出之審計並提出相關整改要求，而目標公司、該等賣方、擔保人及餘下股東須於六個月調整期內對要求之整改進行整改；

- (d) 於該協議日期後六個月內，賣方乙與目標公司須終止由賣方乙、目標公司及慧泊停車於2019年10月22日就停車場使用權訂立之合約，並由目標公司解除所有責任及義務；
- (e) 目標公司已完成由買方委聘之獨立核數師作出之財務審計；及
- (f) 目標公司、該等賣方、擔保人及餘下股東概無違反該協議。

代價基準

代價乃由買方及該等賣方經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)該權益；(ii)目標公司截至2020年12月31日止年度之未經審核除稅後純利約人民幣28.32百萬元；(iii)市盈率10.59；(iv)下文「績效擔保」一節所述該等賣方、餘下股東及擔保人作出之績效擔保；(v)目標公司之未來業務前景；及(vi)下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述進行收購事項之其他理由及裨益。代價將動用全球發售之所得款項淨額以現金撥付，該筆款項被分配用於策略性收購及投資。於本公告日期，董事確認，目標公司符合招股章程所披露之收購標準。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價(包括市盈率10.59)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之整體利益。

完成

完成須待達成先決條件(b)支付首期代價款項後，方可作實。於完成後，本集團將持有目標公司之75%股權，而目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，其業績將於本集團之財務資料內綜合入賬。

績效擔保

根據該協議，該等賣方、擔保人及餘下股東共同及各別向買方作出不可撤銷保證及擔保，目標公司所管理之物業管理項目於下列有關期間(「有關期間」及各自為「有關期間」)產生之收入不會低於下列金額(「擔保收入」)：

有關期間

擔保收入

截至2021年12月31日止年度	$N1 = N \times (1+0.03)$
截至2022年12月31日止年度	$N2 = N1 \times (1+0.03)$
截至2023年12月31日止年度	$N3 = N2 \times (1+0.03)$
截至2024年12月31日止年度	$N4 = N3 \times (1+0.03)$
截至2025年12月31日止年度	$N5 = N4 \times (1+0.03)$

其中，「N」= 目標公司所管理之物業管理項目於截至2020年12月31日止年度產生之收入。

倘有關期間之收入低於有關期間之擔保收入，該等賣方、擔保人及餘下股東將向目標公司支付與實際收入及擔保收入間的差額等額之補償金。

然而，倘目標公司於截至2021年12月31日止年度前將其所有物業管理服務之收費增加10%，則該等賣方、擔保人及餘下股東就截至2025年12月31日止四個財政年度之擔保收入所作出之上述擔保即告免除。

進行收購事項之理由及裨益

目標公司主要在中國北京從事商業物業管理服務業務。收購事項將進一步鞏固本集團於商業物業管理方面之領導地位，並透過在北京中央商務區尋求商機以擴大業務增長。目標公司之管理項目為北京市東三環附近地標性辦公大樓內的大型商業物業管理項目，位於中心地段，地理位置優越，建築質量上佳。該大樓的租戶及業主多為中國知名公司及跨國公司。該大樓亦為中國首幢獲得美國聯邦綠色建築委員會綠金級 (LEED™金) 認證的樓宇，久負盛名。收購事項亦將進一步提升本集團於北京及華北地區之品牌形象及知名度，與本集團於當地之周邊項目產生協同效益，從而有助於提高本集團之運營效率，增強本集團之業務長期增長動力，並為股東創造更豐厚回報。

鑑於上述者，董事會認為收購事項將為本集團提供額外的收入來源，並帶來積極的貢獻。董事會亦認為收購事項之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之整體利益。

目標公司之財務資料

根據目標公司之未經審核綜合財務報表，目標公司截至2019年及2020年12月31日止年度之財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前純利	44,070	37,760
除稅後純利	33,060	28,320

目標公司於2020年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣58.9百萬元。

目標公司截止2020年12月31日止年度淨利潤相比於截止2019年12月31日止年度下降，是因為目標公司於2020年停止了裝修服務業務，概因此業務並非目標公司的核心業務。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為中國商業物業管理服務領頭提供商。本集團於1999年成立，專事提供商業物業管理服務約20年之久，經已建立集團的市場聲譽及高端品牌。

買方

買方為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

該等賣方、擔保人及餘下股東

賣方甲為一間於中國成立之有限公司，其主要從事物業開發以及物業租售業務。

餘下股東為一間於中國成立之有限公司，其主要從事投資、公司管理、財務資料及項目規劃方面之諮詢服務業務。

於本公告日期，根據公開可得資料並對該等賣方、餘下股東及擔保人作出合理查詢後，賣方甲及餘下股東的最終註冊股東為楊凱軍先生，且賣方甲及餘下股東的最終實益擁有人為擔保人。

賣方乙為一間於中國成立之有限公司，其主要從事零售業業務。於本公告日期，根據公開可得資料並對該等賣方、餘下股東及擔保人作出合理查詢後，賣方乙的最終註冊股東為孫揚先生及候維民先生，且賣方乙的最終實益擁有人為擔保人。賣方乙由擔保人全資實益擁有。

目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，其主要業務為物業管理。於本公告日期，目標公司由賣方甲、賣方乙及餘下股東分別擁有45%、45%及10%。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之通知及公告規定，惟獲豁免遵守有關股東批准規定。

完成須待先決條件達成後方可作實，故收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向該等賣方收購該權益
「該協議」	指	由買方、目標公司、該等賣方、擔保人及餘下股東就收購該權益而訂立日期為2021年4月1日之該協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份聯交所主板上市（股份代號：6989）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件待目標公司之新工商登記證明獲簽發後完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	該權益之代價，即人民幣225.0百萬元
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	招股章程所定義之香港公開發售及國際配售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	衛平先生
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「慧泊停車」	指	慧泊停車發展(上海)有限公司，於中國成立之有限公司，並為獨立第三方
「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、行政總裁、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

「該權益」	指	賣方甲於目標公司所持有之30%股權及賣方乙於目標公司所持有之45%股權
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「按揭」	指	賣方甲為買方的利益就賣方甲擁有之物業將簽立之按揭，以確保賣方甲履行其於該協議項下之責任
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日之招股章程
「買方」	指	深圳市卓越運營管理有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「餘下股東」	指	上海萬興投資顧問有限公司，於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份押記」	指	賣方甲及餘下股東為買方的利益就彼等各自於目標公司所持有之餘下股權將簽立之兩份股份押記，以確保彼等履行各自於該協議項下之責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京市環球財富物業管理有限公司，於中國成立之有限公司
「該等賣方」	指	賣方甲及賣方乙
「賣方甲」	指	北京世源光華房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司

「賣方乙」	指	北京光華路五號貿易有限公司，於中國成立之有限公司
「工作日」	指	中國的銀行開門營業的任何日子(星期六、星期日及中國政府公佈之法定假期除外)
「%」	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4月6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。