

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 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)

**須予披露關連交易 –
出售目標公司全部股權
及
股東特別大會通告**

獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問



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，而載有獨立董事會委員會向獨立股東提供的推薦意見之獨立董事會委員會函件載於本通函第14頁至第15頁。獨立財務顧問嘉林資本有限公司致獨立董事會委員會及獨立股東的函件載於本通函第16頁至第25頁，當中載有其向獨立董事會委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2021年12月30日(星期四)上午十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EGM-1頁至第EGM-2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，並盡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2021年12月28日(星期二)上午十時正)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。

於股東特別大會上鑒於COVID-19所作安排

為股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：

- (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
- (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

2021年12月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事會委員會函件	14
嘉林資本函件	16
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函中，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「代價」	指	出售事項之代價，即人民幣305,095,000元
「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
「出售事項」	指	卓越物業管理根據股份轉讓協議的條款及條件向買方出售銷售權益
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年12月30日（星期四）上午十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大灣區會議室召開及舉行的股東特別大會（或其任何續會）或其任何續會（視情況而定），其通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於1999年10月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事會委員會，就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，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，就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須就有關股份轉讓協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上放棄投票的股東
「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、最高行政人員、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
「獨立估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，獲本公司委聘進行銷售權益估值的獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	2021年12月6日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「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	深圳市卓越創業投資有限責任公司，一家於2011年3月16日在中國成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	目標公司的全部股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份轉讓協議」	指	卓越物業管理與買方就轉讓銷售權益於2021年11月3日訂立的股份轉讓協議
「股東」	指	股份持有人
「深圳卓投框架協議」	指	卓越物業管理與買方於2020年5月15日訂立的框架協議，據此本集團有條件同意於2021年5月3日後向買方轉讓目標公司的100%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市卓投小額貸款有限責任公司，一家於2018年5月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司



**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)

郭瑩女士

非執行董事：

王斗先生

王銀虎先生

獨立非執行董事：

黃明祥先生

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：

**須予披露關連交易 –
出售目標公司全部股權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2021年11月3日之公告，內容有關(其中包括)股份轉讓協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關股份轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立董事會委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)嘉林資本致獨立董事會委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

股份轉讓協議

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)卓越物業管理(本公司的間接全資附屬公司)與買方於2020年5月15日訂立的深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後轉讓於目標公司的全部股權予買方。

誠如招股章程所披露，根據適用法律法規，小額貸款公司主要創始股東(指持股比例最高的創始股東，其持股比例不少於成立時註冊資本的30%)的股權於其註冊成立後三年內不得轉讓(「限制轉讓期」)。於限制轉讓期後，根據相關法律法規，主要創始股東的股權可轉讓予符合作為小額貸款公司承讓人資格的承讓人，且該承讓人自有關股份轉讓登記起計三年內不得轉讓其股權。

目標公司成立於2018年5月，為我們有融資需求的物業管理服務業務客戶提供金融服務。然而，隨著本集團物業管理業務的持續擴張，本集團意識到其金融服務與物業管理服務之間的協同效應並無預期之顯著。有關進一步詳情，請參閱下文「出售事項的理由及裨益」一段。

於2020年5月15日，卓越物業管理(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意在2021年5月3日後限制轉讓期屆滿時，向買方轉讓於目標公司的全部股權。

根據深圳卓投框架協議，緊隨限制轉讓期屆滿後，訂約各方將委聘一名獨立專業估值師提供銷售權益的估值以釐定轉讓的總代價。訂約各方須於預期在2021年第三季

董事會函件

度發出的估值報告發出後10日內訂立正式股權轉讓協議。目標公司股權轉讓須就轉讓及根據相關法律法規符合程序規定(包括承讓人的資格規定)經主管部門批准。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已獲委任為獨立估值師以發佈本通函附錄一所載有關銷售權益的估值報告。

於2021年11月3日(交易時段後)，卓越物業管理與買方訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司全部股權，現金代價為人民幣305,095,000元。股份轉讓協議的主要條款概要如下：

日期

2021年11月3日(交易時段後)

訂約方

- (a) 卓越物業管理(本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)；及
- (b) 深圳市卓越創業投資有限責任公司(作為買方)。

將予出售之資產

本公司已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售權益。銷售權益即目標公司全部股權。

代價

代價約為人民幣305,095,000元，乃由卓越物業管理與買方參考由獨立估值師按市值法評估於2021年6月30日的銷售權益人民幣305,095,000元之估值(其估值報告載於本通函附錄一)，經公平磋商後釐定。為確認代價屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，卓越物業管理亦參考目標公司於2021年6月30日的未經審核資產淨值約人民幣304.83百萬元。

於2020年5月19日，買方已向卓越物業管理支付人民幣300百萬元可退還按金作為代價的預付款項。買方應自股份轉讓協議日期起計十日內以現金悉數結算代價的餘下結餘人民幣5,095,000元（「結餘」）。於2021年11月11日，買方已結算結餘。出售事項完成後，可退還按金應按等額基準悉數用於結算代價。

先決條件

出售事項之完成須待達成以下條件（「條件」）後，方可作實：

- (a) 雙方及本公司已根據適用法律、規則及法規（包括上市規則）獲得所有必要同意及批准（包括但不限於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准）；
- (b) 已自中國小額信貸行業具有監管職能的機構獲得所有有關股份轉讓協議及其項下擬進行交易的必要批准；及
- (c) 已自第三方獲得所有必要的內部批准及同意。

於最後實際可行日期，上述條件皆未達成，且任何一方均不得豁免上述條件。

向買方轉讓銷售權益的登記程序須待買方結清結餘後及所有條件達成後30日內完成。倘任何條件未能達成，訂約方可終止股份轉讓協議，而卓越物業管理須於終止日期起計15日內向買方不計利息退還任何及所有已付款項。協議終止後，訂約方的權利及義務將告停止及終止，惟先前違反股份轉讓協議之任何條款及其項下的披露限制除外。

出售事項的理由及裨益

目標公司成立於2018年5月，為有融資需求的本集團物業管理服務業務客戶提供金融服務。其在中國深圳專門從事小額貸款業務。自股份於2020年10月19日在聯交所主板上市以來，目標公司的業務模式並無變動。然而，隨著本集團物業管理業務的持續擴張，本集團意識到金融服務與物業管理服務之間的協同效應並無預期之顯著。首先，目標公司的客戶群多元化，而就董事所知，本集團金融服務的大部分客戶是任職於深圳企業或在深圳營運其業務及需要物業交易資金的個人，而非我們向其提供物業管理服務的居民、租戶或僱員，因為人們傾向於接洽房地產代理（而非物業管理公司）推薦的金融公司以獲得物業交易的業務融資解決方案。此外，本集團於2019年及2020

董事會函件

年與金融服務業務分部相關的資產回報率分別為4.5%及6.2%，遠低於2019年及2020年物業管理業務的資產回報率19.8%及9.9%。此外，金融服務僅佔本集團收入的一小部分，但卻轉移了本集團的營運資源及管理層的注意力。

目標公司對本集團的收益及利潤所做貢獻大致如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2021年
	2019年	2020年	6月30日
	人民幣	人民幣	止六個月 人民幣
目標公司的收益			
(對本集團所做貢獻	43,870,926	48,390,734	16,425,548
百分比) ^(附註1)	(2.4%)	(1.9%)	(1.0%)
目標公司的除稅後純利			
(對本集團所做貢獻	20,772,946	18,547,192	2,336,393
百分比) ^(附註2)	(8.9%)	(5.2%)	(0.8%)

附註：

- 截至2020年12月31日止財政年度的純利下降乃由於應收貸款的減值虧損增加人民幣3.67百萬元所致。
- 截至2021年6月30日止六個月的收益下降乃由於不理想的市場氣氛導致平均收取利率降低，同時利息開支因借款增加而上升所致。

鑑於上述者，董事會認為，出售事項將可令本集團戰略性地專注於物業管理業務作為其核心業務。董事（經考慮嘉林資本的意見後，包括獨立非執行董事）認為，出售事項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的整體利益。

出售事項的財務影響

緊隨出售事項完成後，目標公司將不再是本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入本公司的財務報表。

據估計，本集團將就出售事項錄得約人民幣265,000元的收益，該金額乃根據代價與2021年6月30日目標公司資產淨值之間的差額計算。出售事項產生的實際收益或虧損將取決於本公司於完成日期應佔目標公司的合併資產淨值，其將接受本公司核數師的審閱及審計且可能與上述預期金額不同。

出售事項所得款項淨額擬由本集團用作一般營運資金。

目標公司之財務資料

根據目標公司的綜合財務報表，目標公司截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月之財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2021年
	2019年 (經審核) 人民幣	2020年 (經審核) 人民幣	6月30日止 六個月 (未經審核) 人民幣
除稅前純利	28,047,641	24,758,050	3,115,190
除稅後純利	20,772,946	18,547,192	2,336,393

目標公司於2020年12月31日之經審核資產淨值約為人民幣321.29百萬元，且目標公司於2021年6月30日之未經審核資產淨值約為人民幣304.83百萬元。資產淨值減少乃主要由於分派截至2020年12月31日止財政年度末期股息人民幣18.795百萬元所致。

有關股份轉讓協議訂約方之資料

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。

董事會函件

買方為一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事創業投資業務及相關代理及顧問服務。買方分別由李小紅女士、王慶先生及李曉平先生最終實益擁有50%、49.5%及0.5%。

上市規則的涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公告的規定。

於最後實際可行日期，買方由李小紅女士（李華先生的胞姊妹）、王慶先生（李華先生的表兄弟）及李曉平先生（李華先生的胞兄兼執行董事）分別擁有約50%、49.5%及0.5%。李華先生為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，買方（作為由李華先生的家庭成員間接持有的佔多數控制權的公司）為李華先生的聯繫人兼本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會批准

於本公司執行董事兼董事長李曉平先生兼任買方總經理並間接持有買方0.5%股權，故彼被視為於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生已就批准股份轉讓協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1頁至EGM-2頁，股東特別大會謹定於2021年12月30日（星期四）上午十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股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

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，並盡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

董事會函件

樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前（即不遲於2021年12月28日（星期二）上午十時正）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。

於最後實際可行日期，李華先生擁有722,440,000股股份，相當於本公司已發行股本的約59.10%，而李曉平先生擁有134,372,000股股份，相當於本公司已發行股本的約10.99%。因此，李華先生、李曉平先生及彼等各自的聯繫人須就批准股份轉讓協議及其項下擬進行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股份轉讓協議之決議案放棄投票。

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2021年12月30日（星期四）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，本公司之股份過戶登記將於2021年12月24日（星期五）至2021年12月30日（星期四）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2021年12月23日（星期四）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

敬請閣下垂註(i)本通函第14頁至15頁所載之獨立董事會委員會函件，當中載有獨立董事會委員會致獨立股東之推薦意見，內容有關批准股份轉讓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25頁所載之嘉林資本函件，當中載有

其致獨立董事會委員會及獨立股東之意見，內容有關股份轉讓協議及其項下擬進行交易的公平性及合理性。

獨立董事會委員會經考慮（其中包括）嘉林資本的意見後認為，雖然出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但股份轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事會委員會建議獨立股東就批准股份轉讓協議及其項下擬進行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（經考慮嘉林資本的意見後，包括獨立非執行董事）認為，雖然出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但股份轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。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。

於股東特別大會上鑒於COVID-19所作安排

為股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：

- (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
- (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄二「一般資料」。

其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文文本如有歧異，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

2021年12月10日

以下為獨立董事會委員會就批准股份轉讓協議及其項下擬進行的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：

**須予披露關連交易 –
出售目標公司全部股權**

我們提述本公司日期為2021年12月10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會委員會，負責在考慮嘉林資本的推薦意見後，就我們認為股份轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立、是否符合本集團及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。

嘉林資本已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。嘉林資本意見的詳情，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25頁的其函件內。

獨立董事會委員會函件

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二的一般資料。

經考慮董事會函件所載資料、股份轉讓協議的條款及條件及其項下擬進行的交易、嘉林資本的考慮因素及理由以及嘉林資本於其意見函件所載意見，我們認為雖然出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但股份轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，內容有關批准股份轉讓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

獨立董事會委員會

獨立非執行董事

黃明祥

獨立非執行董事

甘志成

獨立非執行董事

劉曉蘭

2021年12月10日

下文所載為自獨立財務顧問嘉林資本接獲之有關出售事項致獨立董事會委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中173號／
干諾道中88號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

與出售目標公司全部股權有關的 須予披露關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年12月10日向股東刊發的通函（「**通函**」，而本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內。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。

於2021年11月3日，卓越物業管理與買方就出售事項訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司全部股權。

根據董事會函件，出售事項構成 貴公司的須予披露關連交易，並須遵守上市規則第十四章及十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成的獨立董事會委員會已告成立，以就下列事宜向獨立股東提供意見：(i)出售事項的條款是否按一般商業條款訂立並屬公平合理；(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上如何就批准出售事項的決議案投票。吾等（嘉林資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前的過往兩年中嘉林資本與 貴公司的任何關係或利益，或任何其他可合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問的獨立性的訂約方。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事會委員會及獨立股東的意見時，吾等已倚賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設，董事所提供的所有資料及聲明（彼等須就此獨自及全權負責）於作出時乃屬真實及準確及於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作出的信念、意見、預期及意圖之所有陳述均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認與出售事項相關的任何人士不存在尚未披露之私人協議／安排或暗示之共識而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，為吾等的意見提供合理基礎及達致知情見解。

吾等並未就目標公司的資產及負債作出任何獨立估值或評估，且除由獨立估值師編製的估值報告（「估值報告」）（其載於通函附錄一）外，吾等並未獲提供任何有關估值或評估文件。由於吾等並非資產或業務估值專家，就目標公司全部股權於2021年6月30日之估值（「估值」）而言，吾等僅依賴估值報告。

通函載有遵照上市規則提供的詳情，旨在提供有關 貴公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分的內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、買方、彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東帶來的稅務影響。吾等的意見乃必然基於實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得的資料。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件，亦無責任更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載的任何內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本的責任為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致有關出售事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴集團之資料

根據董事會函件， 貴集團為中國一家領先的商務物業管理服務提供商。 貴集團於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。

嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月（「**2021年上半年**」）的合併財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報（「**2020年年報**」）及 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中報（「**2021年中報**」）：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	2019年至 2020年間 變動 %
收入	1,652,847	2,525,087	1,836,019	37.53
— 物業管理服務	1,628,184	2,469,592	1,780,023	38.74
— 金融服務	19,161	46,467	50,194	(7.43)
— 其他	5,502	9,028	5,802	55.60
毛利	488,877	663,812	433,446	53.15
期內／年內利潤	290,611	355,922	233,565	52.39

誠如上表所示， 貴集團截至2020年12月31日止年度（「**2020財年**」）的收入較截至2019年12月31日止年度（「**2019財年**」）增加約37.53%。 貴集團來自物業管理服務的收入分別約佔 貴集團於2019財年及2020財年總收入的約96.95%及97.80%。根據2020年年報及誠如董事所告知，上述收入增加主要是由於 貴集團之在管面積增加產生的物業管理服務收入增加。 貴集團之在管面積自2019年12月31日的約23.53百萬平方米增加至2020年12月31日的約32.02百萬平方米。根據2021年中報， 貴集團之在管面積進一步增加至2021年6月30日的約35.20百萬平方米。

貴集團2020財年的毛利較2019財年增長約53.15%。 貴集團的毛利率亦自2019財年的23.61%上升至2020財年的26.29%，上升2.68個百分點。根據2020年年報，毛利率的增長主要是由於(i) 貴集團內部進行服務團隊的整合，降低成本、提高效能；及(ii) 因COVID-19疫情的監管支持政策而減免繳納社會保險供款。 貴集團2020財年的利潤較2019財年增長約52.39%。誠如董事所告知， 貴集團上述利潤增長主要是由於收入及毛利率增加。

嘉林資本函件

根據2020年年報，於2021年，貴公司管理層結合外部市場及內部發展狀況，將繼續聚焦貴集團的業績目標達成以及推動貴集團可持續發展的核心競爭力建設。貴集團計劃在高端商務物業服務領域持續發揮既有的優勢，通過良好的服務與客戶建立深刻的聯繫，持續提升貴集團的品牌影響力以及客戶滿意度。

有關目標公司之資料

目標公司成立於2018年5月，為有融資需求的貴集團物業管理服務業務客戶提供金融服務。其在中國深圳專門從事小額貸款業務。

下文載列目標公司截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月之財務資料：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣 (未經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣 (經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣 (經審核)
收入	16,425,548	48,390,734	43,870,926
除稅前純利	3,115,190	24,758,050	28,047,641
除稅後純利	2,336,393	18,547,192	20,772,946

目標公司於2021年6月30日之未經審核資產淨值約為人民幣304.83百萬元。

有關買方之資料

根據董事會函件，買方為一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事創業投資業務及相關代理及顧問服務。買方分別由李小紅女士、王慶先生及李曉平先生最終實益擁有50%、49.5%及0.5%。買方為貴公司之關連人士。

出售事項的理由及裨益

根據董事會函件，目標公司為有融資需求的 貴集團物業管理服務業務客戶提供金融服務。其在中國深圳專門從事小額貸款業務。自股份於2020年10月19日在聯交所主板上市以來，目標公司的業務模式並無變動。然而，隨著 貴集團物業管理業務的持續擴張， 貴集團意識到金融服務與物業管理服務之間的協同效應並無預期之顯著。首先，目標公司的客戶群多元化，而就董事所知， 貴集團金融服務的大部分客戶是任職於深圳企業或在深圳營運其業務並需要物業交易資金的個人，而非 貴集團向其提供物業管理服務的居民、租戶或其僱員，因為人們傾向於接洽房地產代理（而非物業管理公司）推薦的金融公司以獲得物業交易的融資解決方案。此外， 貴集團於2019財年及2020財年與金融服務業務分部相關的資產回報率分別為4.5%及6.2%，遠低於2019財年及2020財年物業管理業務的資產回報率19.8%及9.9%。此外，金融服務僅佔 貴集團收入的一小部分，但卻轉移了 貴集團的營運資源及管理層的注意力。

根據董事會函件，於2020年5月15日，卓越物業管理（ 貴公司的間接全資附屬公司）與買方訂立深圳卓投框架協議，據此， 貴集團已有條件同意在2021年5月3日後限制轉讓期屆滿時，向買方轉讓於目標公司的全部股權。吾等注意到，股份轉讓協議的條款與深圳卓投框架協議條款大致一致。

如上文「有關目標公司之資料」一節所述，目標公司2020財年的收入較2019財年增加約人民幣4.52百萬元，增長10.30%；而2020財年的除稅後純利較2019財年減少人民幣2.23百萬元，或減少10.71%。目標公司的淨利潤率自2019財年的約47.35%下降至2020財年的約38.33%，下降9.02個百分點。此外，目標公司於2021年上半年大幅縮減營運規模。目標公司於2021年上半年的收入僅分別佔目標公司截至2020年6月30日止六個月及2020財年收入的約53.00%及33.94%，且目標公司的淨利潤率於2021年上半年大幅下降至約14.22%。

如上文「有關 貴集團之資料」一節所述，於2019財年、2020財年及2021年上半年，來自物業管理服務的收入均佔 貴集團收入之95%以上，而來自金融服務的收入均佔 貴集團收入之5%以下。

根據中國國家統計局，中國發展中物業總建築面積自2016年的約7,589.75百萬平方米增加至2020年的約9,267.59百萬平方米，複合年增長率（「複合年增長率」）約為5.12%。中國物業發展項目的總投資金額自2016年的約人民幣102,580億元增加至2020年的約人民幣141,440億元，複合年增長率為8.36%。中國物業發展行業的發展可能使其對物業管理服務的需求增長。貴集團聚焦其核心業務（即物業管理服務）屬合理。

鑒於上文所述，吾等認同董事的意見，儘管出售事項並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東之整體利益。

出售事項的主要條款

下文為股份轉讓協議的主要條款概要，其詳情載於董事會函件的「股份轉讓協議」一節。

日期

2021年11月3日（交易時段後）

訂約方

- (a) 卓越物業管理（貴公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）；及
- (b) 深圳市卓越創業投資有限責任公司（作為買方）。

將予出售之資產

卓越物業管理有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售權益。銷售權益即目標公司全部股權。

代價

買方須以現金支付代價人民幣305,095,000元。

買方向卓越物業管理支付人民幣300百萬元可退還按金作為代價的預付款項。買方應自股份轉讓協議日期起計十日內以現金悉數結算代價的餘下結餘人民幣5,095,000元。出售事項完成後，可退還按金應悉數用於結算代價。

根據董事會函件，代價乃由卓越物業管理與買方參考(i)目標公司於2021年6月30日的未經審核資產淨值約人民幣304.83百萬元；(ii)獨立估值師按市場法所作的估值人民幣305,095,000元；及(iii)目標公司的歷史財務表現，經公平磋商後釐定。

根據董事會函件，出售事項之完成須待達成條件後，方可作實。

目標公司的估值

為評估代價的公平性及合理性，吾等自估值報告注意到，於2021年6月30日的估值為人民幣305,095,000元。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格；及(iii)獨立估值師為編製估值報告所採取的步驟及盡職審查措施。誠如獨立估值師所確認，(i)其註冊為受英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)監管的公司；及(ii)估值報告簽署人(即陳銘傑先生)為特許估值師，以及香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員，亦為英國皇家特許測量師學會資深會員。彼於估值及企業諮詢業務擁有豐富經驗，20多年來為亞太區內不同行業的眾多上市及私人公司提供廣泛的估值及諮詢服務。基於獨立估值師所提供的委託書及其他相關資料及根據吾等與獨立估值師進行的會談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其編製估值報告的資格。獨立估值師亦確認其獨立於 貴集團及買方。

估值報告乃由獨立估值師透過採納市場法編製。誠如獨立估值師所確認，獨立估值師已考慮三項獲普遍採納的商業企業評值方法，即收入法、市場法及成本法。吾等向獨立估值師進一步查詢後，吾等了解到：

- (i) 收入法是將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。該方法乃基於知情買方不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收入)之現值金額的原則。該方法依賴較長時間跨度內的大量假設，而結果可能受若干輸入數據的較大影響。由於目標公司於2021年上半年的運營及淨利潤率較2019財年及2020財年大幅縮減，收入法項下擬應用的假設可能無法準確反映目標集團的盈利能力，因此，未來現金流量可能無法準確預測。
- (ii) 市場法是基於近期交易中就類似資產支付之價格，並對有關市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目的狀況及效用。具備既有二級市場的資產，可採用該方法進行評估。由於可資比較公司的財務資料可廣泛自公眾來源取得，故市場法適用於估值。
- (iii) 成本法根據類似資產之現行市價，考慮重製或重置所評估資產至全新狀況之成本，並就應計折舊或殘舊狀況(不論因外觀、功能或經濟方面而導致)作出撥備。由於目標公司於2021年6月30日的大部分資產為現金及銀行結餘以及應收貸款，使用成本法可能無法準確反映目標公司的相關價值。

吾等就獨立估值師於估值中所採納方法以及基準及假設作出進一步審閱及查詢，以令吾等瞭解估值報告。

根據估值報告，獨立估值師已根據市場法中的公眾公司法指引，按下列若干選擇標準辨識若干可資比較公司：(i)可資比較公司主要於中國營運且於聯交所上市；(ii)可資比較公司自與目標集團相同的行業產生大部分收入；(iii)於彭博可取得可資比較公司的充足數據(包括市淨率)。基於上述選擇標準，吾等認為，選定可資比較公司屬公平且具代表性。

在吾等與獨立估值師進行討論的過程中，吾等並無識別到任何重大因素致令吾等懷疑估值報告所採用方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經考慮(其中包括)三個常用估值方法(即收入法、市場法及成本法)，上述之收入法及成本法存在限制，吾等並未將估值與其他估值方法進行交叉核對。

經考慮吾等就估值報告進行的獨立工作，且代價人民幣305,095,000元等於2021年6月30日的估值人民幣305,095,000元，吾等認為代價屬公平合理。

經考慮上述出售事項的主要條款後，吾等認為出售事項的條款屬公平合理。

出售事項的潛在財務影響

根據董事會函件，於出售事項完成後，貴集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再為貴公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入賬至貴集團業績。此外，估計貴公司將因出售事項確認收益（不包括交易成本）約人民幣0.3百萬元，此乃按代價與目標集團於2021年6月30日的資產淨值差額計算得出。

應注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在說明出售事項完成後貴集團的財務狀況。

推薦意見

經考慮上文所述之因素及理由，吾等認為(i)出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)雖然出售事項並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事會委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

卓越商企服務集團有限公司

獨立董事會委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2021年12月10日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。



仲量聯行

二零二一年十月二十八日

深圳市卓越物業管理有限責任公司
廣東省深圳市福田區
福華三路卓越世紀中心四號樓四樓
董事會 台照

敬啟者：

吾等遵照深圳市卓越物業管理有限責任公司（「貴公司」）之指示，經已進行需要吾等發表獨立意見之估值，當中涉及深圳市卓投小額貸款有限責任公司（「目標公司」）於二零二一年六月三十日（「估值日期」）之全部股權之市場價值。本報告編製日期為二零二一年十月二十八日（「報告日期」）。

本次估值乃供 貴公司作為內部參考及供載入其公開披露。

吾等估值乃參考市場價值基準進行。市場價值被定義為「自願買方和自願賣方在評估基準日進行正常市場行銷後達成的非關聯交易中某項資產應當交換價值估計數額，當事方應當各自精明、理性行事且未受強迫」。

緒言

目標公司主要從事為深圳小微企業及個人提供貸款服務。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度和二零二一年六月三十日止半年度，目標公司綜合收入分別為人民幣43,871,000元、人民幣48,391,000元和人民幣16,426,000元。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日和二零二一年六月三十日，目標公司淨資產分別為人民幣302,742,000元、人民幣321,289,000元和人民幣304,830,000元。

目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料以及截至二零二一年六月三十日止半年度未經審核財務資料概要載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 (經約整)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 (經約整)	截至二零二一年 六月三十日 止半年度 人民幣元 (經約整)
收入	43,871,000	48,391,000	16,426,000
除稅前淨利潤	28,048,000	24,758,000	3,115,000
除稅後淨利潤	20,773,000	18,547,000	2,336,000
總資產	499,472,000	380,867,000	412,473,000
淨資產	302,742,000	321,289,000	304,830,000

方式及方法

於達致目標公司全部股權之市場價值時，吾等已考慮三種常用的評估方法，包括市場法，成本法和收益法。

市場法考慮到類似的資產最近的購買價，並對市場價做出調整以反映該資產與可比案例的現有狀況和使用情況的差異。任何資產存在成熟的交易市場就可以用此方法。

市場法的優勢在於其簡單明瞭，迅速並極少甚至沒有使用假設，而且也由於其使用的是可獲得的公開數據而具有客觀現實性。

值得注意的是，用於比較的資產價值所附有的內在假設將使得所使用的數據將包含一些隱含的假設，且尋找用於比較的資產亦非易事。此外，此方法亦依賴於有效市場的假設。

成本法根據類似資產的現行市價，考慮重造或重置所評估資產至全新狀況的成本，並就累計折舊或殘舊狀況（不論因外觀、功能或經濟方面而導致）計提撥備。成本法一般對並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。

成本法儘管簡單明瞭，但是無法直接反映所評估資產在未來可以產生的經濟效益。

收益法是把擁有者預期固定收益轉換成一個價值的方法。它是基於一個知情買家不會付出多於從相同或非常類似並擁有接近的風險因素的資產未來收益的淨現值。

收益法考慮了未來收益，並有大量的經驗數值或者理論解析可用以進行未來現金流的現值計算。但是，此方法要依賴於各方面的大量假設，評估結果亦有可能會對其中某些因素較為敏感，並且僅為預測結果情形之一。

評估方法的選擇

於選擇最合適的方法時，吾等已考慮估值的目的及因此使用的估值基準以及所得資料的可用度及可靠度，以進行分析。吾等亦已考慮各種方法對目標性質及情況的相對優點及缺點。吾等認為，成本法不適用於目標公司的評估，因為成本法並不能直接反映目標公司所帶來的經濟利益。收入法並不合適，因為此方法需要詳細營運資料及長期財務預測，但吾等並無該等資料。吾等因此唯一依賴於市場法以確定評估值。

市場法有兩種常用方法，即指引公眾公司法及指引交易法。指引公眾公司法要求找尋合適指引公眾公司及選取合適交易倍數，而指引交易法參照無關聯人士之間的近期併購交易及交易價格與目標財務參數的比率。

於本次估值中，目標公司股權的市場價值乃透過指引公眾公司法定制。吾等不採用指引交易法，因為並無與目標公司性質相似的近期市場交易。指引公眾公司法需要研究可資比較公司的基準倍數，並選用合適的倍數。於本次估值中，考慮到市賬率通常用於資產密集的行業，吾等採納市賬率作為評估目標公司全部股權市場價值的基準倍數。

意見基準

吾等乃參考國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則進行估值。所採用估值程式包括審查目標公司的法律地位及經濟狀況、評估擁有人所作主要假設、估計及聲明。所有對妥善瞭解估值屬必要的事項已於本報告內披露。

以下因素構成吾等意見基準的重要部份：

- 整體經濟前景；
- 所涉業務性質及經營歷史；
- 目標的財務狀況；
- 從事類似業務公司的市場主導投資回報；
- 業務的財務及業務風險，包括收入持續性及預期未來業績；
- 考慮及分析影響標的資產的微觀及宏觀經濟因素；
- 對標的資產的戰術規劃、管理標準及協同效應的分析；及
- 評估標的資產的槓桿及流動性。

吾等已規劃及進行估值，以取得吾等認為必要的一切資料及說明文檔，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對金融資產的意見。

假設

於本次估值中，吾等在計算目標於估值日期全部股權的市場價值時應用了以下假設。

- 現時的政治體制、法律、技術、財務或經濟狀況並無可能對目標公司的業務構成不利影響的重大變動；
- 合同及協議所列舉的操作性及契約性條款將被履行；

- 擬定之設施及系統足以應付未來擴張，以實現業務增長潛力及保持競爭優勢；及
- 並無與所評估資產有關之隱藏或意外情況，對所申報價值造成不利影響。另外，吾等對評估基準日後市場狀況的變化概不負責。

市場倍數

根據指引公眾公司法釐定財務倍數時，吾等識別出一組可資比較公司。甄選標準包括下列各項：

1. 可資比較公司主要於中國內地運營並於香港聯合交易所有限公司上市；
2. 可資比較公司自與目標公司相同的行業（即為小微企業及個人提供貸款服務）產生大部份收益；及
3. 於彭博可取得可資比較公司的充足數據（包括市賬率）。

符合標準的可資比較公司詳情列示如下：

彭博代號	公司名稱	市賬率
1290 HK Equity	中國匯融金融控股有限公司	0.58
1915 HK Equity	揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司	0.94
1577 HK Equity	泉州匯鑫小額貸款股份有限公司	0.62
6866 HK Equity	佐力科創小額貸款股份有限公司	0.22
8239 HK Equity	首都金融控股有限公司	2.76

(數據來源：彭博)

其他考慮因素

缺乏市場流通性折讓

市場流通性概念處理擁有權權益的流通性，即如擁有人選擇出售擁有權權益時，其可變現為現金的速度及容易度。缺乏市場流動性的折讓反映私人公司的股份並無現成市場的事實，相對於公眾公司的類似權益，私人公司通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司的股額價值一般較公眾公司的同類股份為低。於本次估值中，吾等經參考《Stout Restricted Stock Study》(二零二零年版)採納15.8%之缺乏市場流通性折讓。

控制權溢價及缺乏控制權折讓

控制權溢價及缺乏控制權折讓用於反映可資比較公司與標的資產在決策能力方面的差異。缺乏控制權折讓指因控制權不足而對於公司之少數股權估值進行削減。通常，少數股東無法決定公司之未來戰略方針、董事選舉、彼等投資回報之性質、額度及時間，或甚至出售彼等擁有之股份。控制權不足會削減少數股權對公司企業總價值之價值。由於買方擬收購目標之全部股權（反映控股權益），因此採用控制權溢價計算目標公司的市場價值。於本次估值中，吾等經計算金融行業歷史五年所有交易之平均宣告溢價，採納16.12%之控制權溢價。所參考數據取自彭博。

計算估值結果

根據指引公眾公司法，市值取決於來自彭博的可資比較公司於估值日期的市場倍數。吾等亦已計及缺乏市場流通性折讓及缺乏控制權折讓。

目標公司全部股權於估值日期的市值計算如下：

除另有標明外，金額均以人民幣元列示

參數	輸入數據
可資比較公司市賬率平均值(倍數)	1.02
目標公司淨資產	304,830,374
目標公司於估值日期的股權價值	312,053,015
缺乏市場流通性折讓(%)	15.80
缺乏控制權折讓(%)	16.12
目標公司於缺乏市場流通性折讓及缺乏控制權折讓後的股權價值(經約整)	305,095,000

估值意見

估值結論乃按照獲接納估值程式及常規進行，在較大程度上依賴使用多項假設及考慮眾多不確定因素，惟並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他有關因素屬合理，惟該等假設及因素本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部份並非目標公司、貴公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般所用專業技術或知識的事宜發表任何意見。吾等的結論乃假設目標公司將於維持所估值資產的本質及完整性的任何合理及必要時間內維持審慎管理。本報告的刊發受隨附吾等的限制條件所限。

新型冠狀病毒肺炎(「新冠肺炎」)對評估的影響評述

吾等遵照指示僅提供吾等於評估基準日的估價意見。吾等的估值意見是基於評估基準日時點的經濟、市場和其他條件，及吾等所獲得的資訊的基礎上建立的，且基於假設吾等沒有責任在評估基準日之後更新或修訂這些新發生的事件。特別值得注意的是，新冠肺炎疫情的爆發給全球經濟活動造成了重大干擾。這種干擾增加了財務預測／假設無法實現的風險。疫情也可能對投資情緒，進而對任何形式要求的投資回報率以及資產的流動性產生負面影響。截至評估報告出具日，尚不確定疫情將持續多久，以及將在多大程度上影響經濟發展。疫情所造成的波動性和不確定性即使在短期內也可能使價值發生顯著和不能預計的變化。資產交易談判所需的時間也可能大大超出正常預期的時間，當然也取決於資產的自身情況和規模。請本報告使用人注意，吾等並無意在本報告中提供評估基準日之後任何日期的估值意見。

對估值的意見

根據此報告所概述之吾等調查及分析結果，吾等認為，目標公司全部股權於估值日期的市場價值可合理評定為人民幣305,095,000元。

限制條件

本報告及估值意見乃根據所載限制條件而發出。

此致

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳銘傑

執行董事

謹啟

附註：陳銘傑先生為特許估值師，以及香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員，亦為英國皇家特許測量師學會資深會員。彼於估值及企業諮詢業務擁有豐富經驗，20多年來為亞太區內不同行業的眾多上市及私人公司提供廣泛的估值及諮詢服務。

限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴 貴公司／參與各方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審計性質工作，吾等亦無被要求表達審計或可行性意見。吾等對該等資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告用作達致估值結論時 貴公司／參與各方分析之一部份，且基於上述原因， 貴公司／參與各方須對標的物業得出價值負上最終全部責任。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘程式之一部份，董事之責任為確保妥善存置會計賬簿，財務報表及預測真實可靠，並根據有關準則及公司條例編製。
3. 公共資料及行業及統計資料乃取自吾等視為正規之來源；然而，吾等對該等資料之準確性或完整性並不發表任何聲明，且吾等在接受該等資料時並無進行校驗。
4. 貴公司／參與各方管理層及董事會已審閱並同意報告並確認基準、假設、計算及結果適當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項估值以及參考本文所述項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知 閣下之情況下進行。
6. 吾等不會就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業資格之事項發表任何意見。
7. 使用及／或生效估值報告須遵守委任函件／建議之條款，並須結算所有費用及所有開支。
8. 吾等之結論乃假設被視為對維持所評估資產之本質及完整性而言屬必要之任何時間內，審慎有效管理政策持續得到落實。

9. 吾等假設並無隱瞞或根據審閱標的事項所產生意料之外之條件，該等條件或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參照日期後市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事項及情況經常未能預期發生，吾等對 貴公司／參與各方所預期獲取之結果概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；取得預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告僅為內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，任何人士不應在任何檔、通函或聲明內以任何方式提述估值報告全部或部份內容或引述估值報告，亦不應將全份或部份估值報告分發或複製予任何協力廠商。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何協力廠商（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的協力廠商且客戶將需要承擔因協力廠商使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下概不對任何協力廠商承擔責任。
11. 本報告乃客戶機密，所表達之估值計算僅就估值／參照日期委聘函件／建議所載之目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及使用僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何協力廠商負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益之人士或各人士向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查。
13. 貴公司同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與本委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供之服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取之行動）乃以吾等就導致責任之服務或工作報告部份而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去之溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對任何有關實際或潛在責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業評估。吾等並無進行或提供相關評估，亦無考慮對相關資產的潛在影響。

15. 此估值部份以 貴公司／參與各方及／或其代表之管理層提供之過往財務資料及未來規劃為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於達致估值計算時於頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際業績通常將會出現差異，於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，得出之價值或會顯著不同，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。
16. 此報告及其內之價值結論僅為客戶就本報告內訂明之特定目的之用。此外，編製報告及結果並非作者，報告讀者不得以任何方式將其解釋為投資建議或融資或交易參考。價值結論考慮了來自 貴公司／參與各方及其他來源之資料。涉及相關資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務之環境，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 貴公司／參與各方及／或其代表之管理層或員工已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，該公司／委託方及／或其代表須立即告知吾等，吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等所作工作或預留或委聘的人手收取費用。

估值師之專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠之來源。估值師已考慮一切與所得出之估值有關事實，且並無有意遺漏重要事實。
- 本報告之分析、意見及結論乃受到報告所載之假設規限，並根據估值師個人、公正之專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告之分析、意見及結論均為獨立及客觀。

- 估值師於本報告所評估之資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於評估價值之總量、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定之價值或有利於客戶之估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

陳銘傑

執行董事

何展偉

高級董事

楊濠鏞

助理分析師

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。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，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. 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條需記入該條所述的登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則需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	好倉／淡倉
李曉平先生（「李先生」）	配偶權益	117,900,000 ⁽¹⁾	9.64%	好倉
	實益擁有人	16,472,000 ⁽²⁾	1.35%	好倉
郭瑩女士（「郭女士」）	實益擁有人	1,275,000 ⁽³⁾	0.10%	好倉

附註：

- (1) 李先生為肖興萍女士的配偶（「肖女士」）。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數目股份中擁有權益。
- (2) 16,200,000股股份的形式為於最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的購股權。
- (3) 1,200,000股股份的形式為於最後實際可行日期本公司已授出但尚未行使的購股權。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何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、相關股份或債權證中擁有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相關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司最高行政人員外，以下人士於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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉：

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	好倉／淡倉
李華先生	受控制法團權益	722,440,000 ⁽¹⁾	59.10%	好倉
東潤控股集團有限公司 （「東潤」）	受控制法團權益	722,440,000 ⁽¹⁾	59.10%	好倉
Urban Hero Investments Limited （「Urban Hero」）	實益擁有人	722,440,000 ⁽¹⁾	59.10%	好倉
肖興萍女士	受控制法團權益	117,900,000 ⁽²⁾	9.64%	好倉

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	好倉／淡倉
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」)	實益擁有人	117,900,000 ⁽²⁾	9.64%	好倉
李淵先生	受控制法團權益	63,000,000 ⁽³⁾	5.15%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」)	實益擁有人	63,000,000 ⁽³⁾	5.15%	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擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (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擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 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擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本公司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分部條文須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，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當中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自2020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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 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擁有不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司在毋須支付賠償（法定賠償除外）的情況下不得於一年內終止之任何現有或擬訂立服務合約。

6. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2020年12月31日（即本公司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。

8. 專家及同意書

提供本通函所載意見、建議或報告的專家或專業顧問各自的資格如下：

名稱	資格
仲量聯行	專業估值師
嘉林資本	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

於最後實際可行日期，仲量聯行及嘉林資本：

- (a) 已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；

- (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) 並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

以下文件副本將由本通函日期直至及包括股東特別大會日期內於聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.excepm.com)刊載：

- (a) 深圳卓投框架協議；
- (b) 股份轉讓協議；
- (c) 來自仲量聯行之估值報告，載於本通函附錄一；
- (d) 本附錄二「專家及同意書」一節所述來自嘉林資本之書面同意；
- (e) 本附錄二「專家及同意書」一節所述來自仲量聯行之書面同意；及
- (f) 本通函。

10. 其他事項

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



**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2021年12月30日(星期四)上午十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(「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)：

普通決議案

「動議確認及批准深圳市卓越物業管理有限責任公司與深圳市卓越創業投資有限責任公司於2021年11月3日訂立的股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)及其項下擬進行的交易，以及授權本公司董事作出一切有關行動、契據及事宜，及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與股份轉讓協議及其項下擬進行交易有關或與此有關連的任何事項。」

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12月10日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票之本公司股東身份，本公司之股份過戶登記將於2021年12月24日（星期五）至2021年12月30日（星期四）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2021年12月23日（星期四）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2021年12月28日（星期二）上午十時正）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，本通告所載所有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。
7. 為本公司股東健康安全著想，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施以防止COVID-19傳播：
 - (1) 每位與會者將須於股東特別大會會場入口測量體溫。任何體溫高於攝氏37.4度的人士可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
 - (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。務請注意，股東特別大會會場不會提供口罩，與會者應自行佩戴口罩；及
 - (3) 本公司將不會供應茶點及不安排派發禮品。

任何不遵守預防措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。鑒於COVID-19的持續風險，本公司鼓勵本公司股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通函日期，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。