
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



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5頁至第24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25頁至第26頁。獨立財務顧問綽耀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27頁至第64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2025年2月12日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舉行時間48小時前(即不遲於2025年2月10日上午十時正)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。

2025年1月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 – 一般資料	I-1
附錄二 – 出售公司的業務估值報告	II-1
附錄三 – 目標資產及抵銷資產的物業估值報告	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「收購事項」	指	卓越物業根據結算協議收購目標股權及抵銷資產
「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
「出售事項」	指	卓越物業根據結算協議出售銷售權益
「出售公司」	指	深圳市卓投小額貸款有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年2月12日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EGM-1頁至第EGM-2頁
「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

釋 義

「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
「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，旨在就結算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」	指	綽耀資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就結算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，彼等須就批准結算協議的董事會決議案放棄投票)以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司及其附屬公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	2025年1月13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

釋 義

「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
「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
「抵銷資產」	指	本集團根據結算協議將予收購的位於中國廣東省東莞市塘廈鎮大坪林坪路39號駿豪商務中心的商務公寓
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日的招股章程
「出售選擇權」	指	卓越置業授予卓越物業一項權利，以要求卓越置業購回全部或部分目標股權及／或抵銷資產
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	卓越物業擁有的出售公司的全部股本權益
「結算協議」	指	卓越物業與卓越置業於2024年11月21日就出售事項及收購事項訂立的結算協議(於2025年1月13日經補充)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	深圳市卓越不動產投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為卓越置業的非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及天築盛科技
「目標資產」	指	天築盛科技擁有的位於上海市五角場中心區的100米高主樓及50米高雙子塔、下沉式花園廣場
「目標股權」	指	卓越置業所擁有目標公司的50%股權
「天築盛科技」	指	上海天築盛科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，由目標公司全資擁有
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「%」	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：

**須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年11月21日之公告，內容有關結算協議及其項下擬進行的交易，據此，(i)卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元；及(ii)卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元。

於2025年1月13日，卓越物業就結算協議訂立補充協議，以載列(其中包括)以下各項：(i)收購事項與出售事項互為條件；及(ii)出售事項之代價應以收購事項之代價悉數抵銷，而餘額人民幣86.31百萬元將於遵守相關上市規則後以現金或其他資產結算。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(i)結算協議的進一步詳情；(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，以考慮及酌情批准結算協議及其項下擬進行的交易。

結算協議

日期

2024年11月21日(於2025年1月13日經補充)

訂約方

- (1) 卓越物業；及
- (2) 卓越置業

主體事項

出售事項

根據結算協議，卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元。

收購事項

根據結算協議，卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元。

有關抵銷資產的進一步詳情，請參閱本通函「有關抵銷資產及目標資產的資料」一節。

結算協議為一份具法律約束力的框架協議，當中載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及主要條款及條件。簽訂結算協議後，卓越置業應促使其相關附屬公司與卓越物業的附屬公司訂立轉讓協議，以令結算協議項下擬進行的交易生效。預期出售事項及收購事項之個別轉讓協議所載的額外條款均屬輕微性質，包括但不限於抬頭人名稱、銀行名稱及銀行賬號等付款詳情。董事會認為結算協議(經補充)的主要條款已於通函中披露，足以令獨立股東就出售事項及收購事項作出知情決定。

代價

根據結算協議，出售事項的代價為人民幣337.79百萬元，而收購事項的代價為人民幣251.48百萬元，包括收購目標股權的代價人民幣151.48百萬元及收購抵銷資產的代價人民幣100百萬元。

出售事項的代價乃由結算協議訂約方經參考中國獨立估值師採用成本法對銷售權益於2024年10月31日的估值人民幣286,786,000元(包括於評估基準日之前累計並經協定將歸屬於卓越置業的出售公司可分配利潤人民幣27,817,748元)，按公平原則磋商後釐定。上述出售公司的估值乃由估值師根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行。

於計算出售公司全部股權的市值時，估值師已考慮三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。

為選擇最適合的方法，估值師已考慮估值業務的目的、由此產生的價值基礎以及提供予估值師進行分析的資料的可用性及可靠性。估值師亦已考慮針對出售公司的性質及情況的每種方法的相對優缺點。

出售公司為金融服務供應商，須遵守中國嚴格規例並受國家金融監督管理總局監管。就本通函「訂立結算協議的理由及裨益」一節所載理由而言，於最後實際可行日期，出售公司的小額貸款牌照已被註銷。由於出售公司不再擁有其小額貸款牌照，其只能繼續強制執行已授予其客戶的貸款現有協議，且無法向其客戶提供任何新融資。註銷後，出售公司於取得或申請小額貸款牌照概無任何限制。倘出售公司有意於出售事項後獲取新小額貸款牌照，須經國家金融監督管理總局重新核准。根據董事會可得資料，自2020年9月起，儘管已有數百名申請人提交申請，惟僅有一名申請人成功獲得小額貸款牌照。鑒於上述過往年度審批率低的情況，本公司獲悉，於出售事項完成後，國家金融監督管理總局將不會批准出售公司的小額貸款牌照。出售公司於取得或申請小額貸款牌照概無任何限制。因此，估值師認為不宜採用市場法及收益法對出售公司進行估值，原因為這兩種方法的前提是業務的可持續性。因此，估值師已採用成本法對出售公司進行估值，符合類似情況下的通用慣例。

董事會函件

根據成本法，當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，一般會就估值主體採用求和法。根據求和法，出售公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而估值師對出售公司的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。

因此，經與估值師討論後，董事會認為市場法及收益法並不適用於出售公司之估值，而成本法於該等情況下為最合適之方法。

基於上述分析及所採用的方法，估值師認為出售公司的股權於2024年10月31日的估值結果如下：

賬目	賬面值 (人民幣元)	市值 (人民幣元)
流動資產	638,751,760	638,751,760
現金及現金等價物	46,380,303	46,380,303
應收利息	9,253,832	9,253,832
其他應收款項	8,800	8,800
貸款及應收款項	583,108,825	583,108,825
非流動資產	14,101,764	2,318
固定資產	2,318	2,318
遞延稅項資產(附註1)	14,099,445	0
流動負債	315,068,058	315,068,058
應付賬目	2,286,353	2,286,353
應付僱員福利	110,234	110,234
應付稅項	14,003,185	14,003,185
其他應付款項	298,668,287	298,668,287
非流動負債	0	0
100% 股權	337,785,465	323,686,019
減：DLOM		11.4%
100% 股權(DLOM後，經約整)		286,786,000

附註1：遞延稅項資產主要來自減值撥備。一旦出售事項完成，目標公司將失去其小額貸款業務資質。根據中國稅務法規，當一間小額貸款公司失去其小額貸款業務資質時，貸款減值虧損撥備將不再可抵扣稅項。同時，目標公司未來持續產生應課稅溢利的能力存在不確定性。因此，賬面的遞延稅項資產能否實現其價值尚存在較大不確定性，亦因此，遞延稅項資產的市場價值被認為並不重大。

董事會函件

董事已審閱本通函附錄二所載估值報告中採用的假設，並獲告知當中所採用的主要假設為對類似公司進行估值時常用的假設。就有關估值所使用的定量參數而言，董事並無發現任何違規。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為上述估值所採用的主要假設、定量參數及方法均屬公平合理。

經考慮有關估值及估值師的獨立性，董事會認為出售事項代價之釐定基準屬公平合理。

進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

收購事項的代價乃由結算協議訂約方經參考下列各項按公平原則磋商後釐定：

- (i) 自中國獨立物業估值師採用收益法對目標資產於2024年10月31日的估值人民幣1,814.80百萬元中扣除(a)目標集團結欠其股東及其他第三方的貸款人民幣1,309百萬元；(b)遞延稅項負債約人民幣178.32百萬元；及(c)其他淨負債約人民幣24.31百萬元，得出目標集團50%經調整價值約人民幣151.48百萬元；及
- (ii) 中國獨立估值師採用市場法得出的抵銷資產於2024年10月31日的估值總額人民幣120.50百萬元。

目標資產及抵銷資產的物業權益截至2024年10月31日的市值分別人民幣1,814,800,000元及人民幣120,500,000元^(附註)乃由估值師遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定釐定。

在對目標資產進行估值時，估值師採用收益法對目標資產進行估值，經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

附註：截至2024年10月31日，深圳市卓越投資管理有限公司尚未取得抵銷資產的房地產權證。因此，估值師並無賦予抵銷資產任何商業價值。然而，有關產權證已於2024年11月5日取得。進一步資料請參閱本通函附錄三所載第2項估值證書附註3及7。

董事會函件

估值師於評估物業權益的市值時採用比較法參考可資比較市場交易對抵銷資產進行估值。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，且預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。

有關估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

董事已審閱本通函附錄三所載估值報告中採用的假設，並獲告知當中所採用的主要假設為對類似公司進行估值時常用的假設。就有關估值所使用的定量參數而言，董事並無發現任何違規。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為上述估值所採用的主要假設、定量參數及方法均屬公平合理。

經考慮第II-10、II-14、III-2及III-3頁所載參與評估出售公司、目標資產及抵銷資產之估值師成員之專業資格及經驗後，董事會信納估值師合資格進行出售公司、目標資產及抵銷資產之估值。

於訂立結算協議前，本公司與估值師並無重大交易。除為編製年度報告而對本集團若干資產進行估值外，本集團之前並無與估值師進行其他業務。從本集團及估值師之角度而言，估值付款始終並不重大。根據可獲得資料，董事會並不知悉估值師與本公司關連人士之間有任何關係。因此，董事會認為估值師獨立於本集團。

經考慮有關估值及估值師的獨立性，董事會認為收購事項代價之釐定基準屬公平合理。

進一步詳情，請參閱本通函附錄三。

為免生疑問，採用收益法對目標資產進行估值並不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

出售事項與收購事項互為條件。出售事項的代價將按等額基準與收購事項的代價抵銷，全部以向本集團轉讓目標股權及抵銷資產方式結算，而餘下結餘以現金結算。因此，本集團根據出售事項將收取現金代價人民幣86.31百萬元(須於2025年3月31日或之前支付)。

然而，經扣除目標股權及抵銷資產的代價後，卓越置業可能亦用其他資產替代現金代價來結算餘下出售事項的代價。倘如此，本公司將遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

先決條件

結算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。

於股東特別大會上通過相關決議案後但於出售事項完成之前，出售公司應通過股東決議案，批准向卓越物業分派自估值基準日起但於出售事項完成之前累計的利潤。

結算協議的最後截止日期應為結算協議生效日期起計十一個月。收購事項及出售事項的完成將於卓越置業或卓越置業酌情選定的任何指定方結算現金代價(經扣除收購事項的代價後)後落實。

出售選擇權

根據結算協議，卓越物業可行使其權利要求卓越置業按總代價(年利率5%)相當於結算協議項下擬進行的目標股權及抵銷資產各自的代價(即本集團資本成本)購回全部或部分目標股權及/或抵銷資產。出售選擇權並無屆滿期及可行使期。本公司行使出售選擇權須遵守上市規則。

出售選擇權構成上市規則第14.72(1)條項下之選擇權。由於出售選擇權行使與否由卓越物業決定，根據上市規則第14.75(1)條，在其授出時將僅以其溢價來界定出售選擇權是否屬於須予公佈的交易分類。由於卓越物業根據結算協議無需支付出售選擇權的溢價，因此向卓越物業授予出售選擇權將不構成本公司的須予公佈交易。本公司將於日後行使出售選擇權方面遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

當卓越置業未能履行出售選擇權項下的責任時，並無設定任何處罰。倘卓越置業未能履行出售選擇權項下之任何責任，本集團將採取適當行動，包括但不限於就此採取法律行動。

出售事項的財務影響

於交割後，出售公司將不再為本公司的附屬公司。因此，出售公司的財務資料將不再併入本集團的綜合財務報表。

經考慮(其中包括)(i)出售事項的代價人民幣337.79百萬元；及(ii)出售公司截至2024年10月31日的資產淨值，預計本集團不會因出售事項而錄得任何收益或虧損。本集團綜合損益表內將錄得的確切數額尚待審核，故可能與上文所提供的數額有所不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述估算僅供說明之用。本集團將就出售事項錄得的收益或虧損(如有)實際數額將視乎出售公司於交割日的財務狀況而定。

本集團將因出售事項而收取約人民幣86.31百萬元的現金所得款項，該現金所得款項將用作本集團的一般營運資金。

有關訂約方的資料

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。卓越置業的最終實益擁有人為李華先生。

有關出售公司及目標公司的資料

出售公司

出售公司是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，出售公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事於中國提供金融服務。

於最後實際可行日期，出售公司並無任何附屬公司。出售公司截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2024年
	2022年	2023年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止十個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收入	35,731.40	18,867.73	35,491.66
除稅前淨利潤	25,511.57	1,914.68	7,729.29
除稅後淨利潤	19,130.51	1,436.01	5,796.97

根據出售公司的未經審核財務資料，於2024年10月31日，出售公司的資產總值及資產淨值分別約為人民幣652.85百萬元及人民幣337.79百萬元。

於最後實際可行日期，出售公司(作為借款人)已與卓越物業訂立股東貸款合同，本金為人民幣300百萬元，年利率為5%，已自2024年11月1日起重續一年的額外期限(「股東貸款」)。股東貸款為無抵押。由於股東貸款為卓越物業向出售公司墊付之款項，用於於出售公司一般及日常業務過程中向其客戶(均為獨立第三方)進一步提供貸款，且該等貸款於出售事項完成後有不同到期日，因此，於出售事項完成前，出售公司無法償還股東貸款。於出售事項完成後，卓越置業擬於2025年或前後代表出售公司通過現金償還，部分使用自出售公司客戶所償還貸款收回的現金。

然而，卓越置業亦可以其他資產償還股東貸款，相關進一步資產將由獨立專業估值師進行估值。倘如此，本公司將選擇由卓越置業提供的優質資產並將就此遵守上市規則第十四及十四A章的相關規定。董事會認為，以其他優質資產作為股東貸款的還款選項，將為本公司提供一個收購優質資產的機會，其符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

目標公司

目標公司是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司(根據公開資料，上海萬科房地產有限公司為萬科企業股份有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：2202)的附屬公司))分別擁有50%權益，主要業務為自有房屋租賃；國內貿易；停車場管理；受託資產管理、投資管理、商務信息諮詢。

於最後實際可行日期，目標公司為並無業務營運的投資控股公司且僅有一家附屬公司，即天築盛科技。目標集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止財政年度		截至2024年
	2022年	2023年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止十個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收入	84,846.81	93,897.75	75,882.88
除稅前淨利潤	26,303.85	24,885.00	13,829.18
除稅後淨利潤	20,321.64	19,263.07	10,330.05

根據目標集團的未經審核財務資料，於2024年10月31日，目標集團的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,895.56百萬元及人民幣302.96百萬元。

於最後實際可行日期，天築盛科技(作為借款人)已與中國兩家銀行訂立銀行貸款合同，本金為人民幣1,200,000,000元。該銀行貸款合同由卓越置業的全資附屬公司深圳市卓越商業管理有限公司擔保，且天築盛科技已提取人民幣952,000,000元。於完成收購事項後，擔保人將保持不變。

於最後實際可行日期，目標集團擁有一幢位於中國上海市的寫字樓，建築面積為90,713.34平方米。

目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司成立，註冊及繳足股本為人民幣30百萬元，而目標公司收購天築盛科技全部股權的初始收購成本為人民幣1,063.82百萬元。

於完成收購目標股權後，本集團將擁有目標公司50%股權，但不會控制目標公司董事會。因此，目標公司將不會成為本集團的附屬公司，且目標集團的財務

資料將不會併入本集團的財務報表。目標公司將被入賬列為於合營企業的權益。透過收購事項，本公司嘗試將其服務鏈延伸至商業運營領域，為其日後發展開闢一條新的道路。目標公司的物業管理協議屆滿後，本公司將洽談接管該等現有物業管理協議，以為本集團帶來額外收入。本公司亦預期於收購事項完成後，將透過權益法分佔目標公司經營利潤而錄得溢利，及倘目標公司就目標資產錄得任何資本增值收益，則分佔目標公司的資本增值，並於未來目標公司宣派股息時獲得股息收入。目標公司於過去五年並無宣派股息。於最後實際可行日期，目標公司的借款總額為約人民幣1,300百萬元，其中約人民幣952百萬元為銀行貸款及人民幣348百萬元為股東貸款。假設目標公司將不再產生其他銀行貸款，預計目標公司將於2037年或前後清償銀行貸款。其後，目標公司的任何可分配利潤須用於償還股東貸款及／或宣派股息。

有關抵銷資產及目標資產的資料

抵銷資產包括建築面積為11,926.77平方米的181套商務公寓。抵銷資產並非由深圳市卓越投資管理有限公司收購，而是因獨立第三方欠付深圳市卓越投資管理有限公司債務約人民幣153百萬元而轉移至深圳市卓越投資管理有限公司。由於該獨立第三方拖欠償還深圳市卓越投資管理有限公司上述未償還債務，該獨立第三方為擔保相關債務而抵押的抵銷資產隨後按中國法院的指示轉移至深圳市卓越投資管理有限公司。

目標資產包括3棟建築，即位於上海市五角場中心區及總建築面積為90,713.34平方米的100米高主樓及50米高雙子塔、下沉式花園廣場。

訂立結算協議的理由及裨益

出售公司之背景

出售公司成立於2018年5月，其僅獲許可在深圳提供小額貸款。其自成立起，即為在深圳地區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，服務多元化的客戶群，包括中小企業、個體工商戶及個人。誠如招股章程所披露，在本公司於聯交所上市前，由於本公司希望專注於物業管理業務且本集團物業管理業務與出售公司之間的協同效應未能達到本集團的預期，故有意出售出售公司。

法律限制

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。

根據《深圳市小額貸款公司試點管理暫行辦法的通知》(「暫行辦法」)，小額貸款公司的主要創始股東應符合以下規定：(i)淨資產不低於人民幣100.0百萬元，且資產負債率不高於70%；(ii)近三年連續贏利，且最近三個財政年度淨利潤累計總額不低於人民幣30.0百萬元；(iii)具有良好的社會聲譽及誠信記錄，過去三年內並無重大不合規事件；(iv)其業務應符合深圳行業發展指引，且其具有良好的公司治理結構及健全的內部控制制度；(v)小額貸款公司入股資金來源真實合法。股東不得使用借款入股小額貸款公司，且不得以他人委託資金入股小額貸款公司；及(vi)按審慎性原則其應符合地方政府可能施加的其他規定。

根據深圳市地方監督金融管理局(深圳市人民政府金融工作辦公室)的《深圳市金融辦關於印發〈關於進一步加強和規範小額貸款公司試點准入和審核工作指引(試行)〉的通知》(「進一步指引」)，小額貸款公司主要創始股東除應符合暫行辦法的規定外，亦應符合下列規定：(i)淨資產不低於人民幣200百萬元，資產負債率不高於65%。原則上實施本項目投資後長期投資額不得超過淨資產的60%(按合併基準)；及(ii)近三年連續贏利，淨利潤累計總額不低於人民幣60百萬元，且累計繳納稅收總額不低於人民幣18百萬元(按合併基準)。小額貸款公司的承讓人亦須遵守暫行辦法及進一步指引對主要初始股東實施的規定。

首次嘗試出售出售公司

誠如招股章程所披露，本集團於出售其於出售公司的股權前，本集團將繼續提供貸款並從金融服務業務中產生收益。然而，本集團無意進一步擴展其業務經營，以作為其注入額外資本或資源策略的一部分。

誠如本公司日期為2020年5月15的公告所披露，卓越物業與深圳市卓越創業投資有限責任公司(作為買方，「卓越創業投資」)訂立一份框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後將出售公司的全部股權轉讓予卓越創業投資。於2021年11月3日，卓越物業與卓越創業投資訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業已有條件同意出售，而卓越創業投資已有條件同意購買出售公司全部股權，現金代價為人民幣305.1百萬元。

鑒於未能就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易自中國小額信貸行業的主管機構獲得必要批准，於2022年12月29日，經參考約定條款及卓越物業與卓越創業投資公平磋商後，雙方訂立終止協議以終止有關交易。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年12月29日的公告。

繼續嘗試出售出售公司

自本公司於2020年上市以來，本公司一直尋求向潛在買家出售出售公司。鑒於潛在買家須符合暫行辦法及進一步指引的有關要求，市場內的合適買家甚之又少。此外，由於「結算協議—代價」一節所述的股東變更發生後小額貸款牌照的續新存在不確定性，本公司在尋求意向買家方面遭遇巨大困難，出售出售公司幾乎成為一項不可能的任務。除出售出售公司以外，本公司亦已考慮停止出售公司業務運營並放棄牌照，而非將其出售予卓越置業。然而，經考慮：(i)出售事項將可令本集團以現金形式收回其於出售公司的投資，並將其用於營運資金及低估值資產(即目標資產及抵銷資產)；及(ii)本公司無需處理制定重組計劃以催收其客戶未償還貸款及裁員等事項，亦無需承擔有關停止運營的額外成本(如員工遣散費成本)。

出售事項現行交易架構所考慮的因素

儘管如上文所述，卓越置業為購買出售公司而不要求持有小額貸款牌照的唯一意向方。根據與卓越置業管理層之間的磋商，其認為客戶現有貸款產生的應計利息和股東貸款產生的應計利息之間的盈餘將能夠補充卓越置業的現金流。鑒於卓越置業不滿足暫行辦法及進一步指引的有關要求，而為推動結算協議的訂立，出售公司的小額貸款牌照已於最後實際可行日期予以註銷。

董事會函件

本公司管理層認為，倘本公司錯過本次出售出售公司的機會，(i)本集團將繼續營運出售公司並產生營運成本及人力資源開支，及承擔潛在法律風險；及(ii)本公司無法預計出售出售公司的任何未來機會及時間安排。因此，結算協議項下經與卓越置業磋商的現行交易架構，儘管股東貸款方面存在缺陷，但其仍為本集團出售出售公司以退出該業務的唯一機會，且有助於本集團剝離非核心業務及集中發展主營業務，此舉將推動本公司的健康可持續發展及保障股東利益。

此外，本公司於出售事項中考慮以下因素：

- (i) 出售公司在市場上面臨與傳統銀行、同業平台及大型金融科技公司的激烈競爭。由於出售公司客戶(為中小企業及個體工商戶)的經營規模相比大型企業而言體量不大，出售公司需要花費大量成本篩選借款客戶，且因向客戶墊付的大部分貸款為並無抵押品的信用貸款，其需嚴格執行信用評估機制，以降低信貸風險。然而，儘管付出諸多努力，出售公司仍面臨很大程度的信貸風險。這對公司構成即時貸款違約風險。近年來，本集團耗費大量精力嘗試收回尚未償還債務，並因向違約客戶採取法律行動而滋生額外成本。多年以來，本公司錄得壞賬撥備逾人民幣55百萬元；
- (ii) 過往三年，小額貸款公司的數目持續減少，整個行業正在萎縮中。國家金融監督管理總局一直採取措施以防範系統風險及處理管理不善、高信貸風險、過度營銷及不當收債等小額貸款業務相關問題，預期國家金融監督管理總局將近一步收緊對小額貸款業務的法規及規例，而這將為出售公司的業務帶來進一步的壓力；
- (iii) 經回顧出售公司的過往表現後發現，向出售公司客戶提供貸款的利息收益有所減少。據悉，自2023年以來，利率持續下降。上海銀行間同業拆息由一年期的年利率2.57%下降至最近的年利率1.81%。董事會注意到，與截至2023年12月31日止年度的收入不足人民幣19百萬元相比，出售公司截至2024年10月31日止十個月的收入增加至超過人民幣35百萬元。然而，有關增加乃完全由於向客戶提供的貸款增加所致。董事會注意到，出售公司於2023年12月31日向客戶提供的貸款為人民幣349百萬元，而於2024年10月31日則為人民幣606百萬元，出售公司的

回報持續下降。於2023年及2022年，本集團與金融服務業務有關的資產回報率分別為0.55%及6.79%，遠低於本集團整體資產回報率8.11%及11.92%。董事會注意到，出售公司的平均貸款利率(即利息收入÷(期初貸款結餘與期末貸款結餘之和)*0.5*100%)由2022年的18.62%下降至2024年10月的7.69%，而借貸盈利能力持續降低；及

- (iv) 董事會注意到，中國市場上的貸款供應持續增加，而利率卻呈下降趨勢，貸款融資市場競爭激烈。市場上的借款人常以更低的利率從傳統銀行、同業平台及大型金融科技公司借款。因此，預期小額貸款業務的盈利會持續下降。董事會留意到宏觀上貸款業務的風險也在累積，如財政部將發行特別國債支持國有大型商業銀行補充核心一級資本。

延期結算股東貸款

如上文所披露者，股東貸款為卓越物業向出售公司墊付之款項，用於於出售公司一般及日常業務過程中向其客戶進一步提供貸款，且該等貸款於出售事項完成後有不同到期日，因此，於出售前，出售公司無法償還股東貸款，及無論如何概無充足現金提前償還股東貸款。因此，出售公司於出售事項完成前結清股東貸款並不切實可行。

於與卓越置業就出售事項的交易架構進行協商期間，卓越置業認為，由於彼等於註銷其小額貸款牌照後並未要求重新估值出售公司，故將股東貸款納入代價或要求彼等立即結算股東貸款乃不可接受。

鑒於(i)於各日期到期後向客戶償還貸款將涉及大量人力資源；(ii)上述出售出售公司的諸多困難；及(iii)倘出售公司於到期時無法向客戶償還股東貸款，該等款項可能成為壞賬，本公司管理層認為推遲償還股東貸款的現行交易架構乃卓越置業所能作出的最佳要約，及本集團出售出售公司的最佳機會。

儘管如此，由於深圳市卓越商業運營有限公司(「發行公司」)已就股東貸款簽立以本集團為受益人的企業擔保，本公司管理層認為，償還股東貸款的機會並不渺小。一是根據有關貸款協議，股東貸款的到期日將為2025年10月31日。於拖欠股東貸款後，本集團在法律上有權針對卓越置業提起法律訴訟，要求償還股東

貸款。二是償還股東貸款的部分資金將來自出售公司現有客戶所償還的貸款。三是發行公司為卓越置業唯一的債券發行附屬公司，由聯合資信評估股份有限公司於中國授予「AAA」信用評級。根據公開資料，聯合資信評估股份有限公司是由中國人民銀行及中國證券監督管理委員會批准，並由中華人民共和國國家發展和改革委員會及國家金融監督管理局認可的中國最專業的信用評級機構之一。聯合資信評估股份有限公司就發行公司發行的信用評級報告亦可公開獲得。根據回顧該等自2020年至2024年的信用評級報告，發行公司已自2020年獲授予「AAA」信用評級。倘卓越置業未能於到期時償還股東貸款，發行公司的信用評級將因此受到不利影響，並對卓越置業的集資能力及其財務能力產生不利影響。在此情況下對卓越置業造成的傷害將超過股東貸款的價值。四是本公司明白卓越置業及其附屬公司在中國擁有大量無產權負擔的優質有形資產，包括位於中國一線城市及新一線城市核心的商業綜合體及辦公樓宇、中國旅遊城市的酒店資產及城市中心地段的停車位。根據卓越置業所提供的資料，彼等現擁有約12個已建成停車位(內部估值為人民幣410百萬元)、7幢寫字樓及商業資產(內部估值為人民幣3,290百萬元)及2家酒店(內部估值為人民幣240百萬元)。因此，本公司可能在日後或股東貸款到期後短期內與卓越置業訂立進一步協議，於遵守上市規則的規定(如適用)後以該等資產而非現金償還股東貸款。

董事會就有關現行交易架構的意見

鑒於上述，出售事項的現行交易架構屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

目標資產

目標資產位於上海市十大商業中心之一五角場中心區，緊鄰五角場商業圈，南臨五角場萬達繁華商圈，北接新江灣國際社區和濕地公園。房屋建築總面積為90,713.34平方米。共3棟建築，包括100米高主樓及50米高雙子塔、空中走廊及下沉式花園廣場；集商務、辦公於一體，以其甲級寫字樓項目、便利的交通、高端商業配套、綠色生態園林和大格局商務環境吸引多家世界500強企業及中國知名企業入駐。

抵銷資產

抵銷資產是一個集商務、辦公和住宅於一體且不受任何轉售限制的綜合體項目，位於東莞塘廈，與深圳觀瀾交界；公司戰略深耕的大灣區；具有優越的地理位置；擁有高爾夫球場、酒店、俱樂部等配套設施。項目的稀缺性能滿足大灣區居民休閒度假的需求。然而，由於抵銷資產管理不善，故自2017年竣工以來並未租出，一直為空置狀態。根據董事會可得資料，鄰近相似物業的銷售及租賃需求穩定上升。

根據中指數據，於2024年1月至10月，東莞的住宅物業價格下跌1.50%。10月，房價因新政而止跌回升，環比上漲0.22%。於2024年10月，住宅物業的銷售交易數量較上個月增長143%，同比增長65%。董事會認為目前商業物業價格處於低位，交易乃本集團以優惠價格收購高質量資產的機遇，具有資本收益潛力並可拓寬本集團的收入來源，也可以通過轉售獲得投資收益。項目位於公司重點佈局區域，符合公司聚焦「大灣區+長三角+其他地區」的「1+1+X」戰略。本次交易有助於延申集團服務價值鏈由物業管理向商業運營邁進，同時，交易附帶回售條款，投資風險可控。

董事會總體意見

董事會認為，結算協議項下擬進行的交易將不會對本集團的流動性產生任何重大不利影響。

鑒於上述者，董事會(包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函)認為，結算協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，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。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.06條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

由於上市規則第14.06條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

董事會函件

根據上市規則第14.24條，由於結算協議項下擬進行的交易同時涉及收購及出售事項，該等交易將參照兩者金額的較高者來分類。因此，結算協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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，結算協議及其項下擬進行的交易將構成關連交易。由於有關結算協議的一項或多項適用百分比率超過5%，故結算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(包括獨立財務意見)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結算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並已放棄投票。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結算協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

綽耀資本有限公司已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就結算協議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EGM-1頁至第EGM-2頁，股東特別大會謹訂於2025年1月24日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結算協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前（即不遲於2025年2月10日上午十時正）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，於結算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118,392,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約9.70%。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結算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結算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（惟股東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2025年2月12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2025年2月7日至2025年2月12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2025年2月6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25頁至第26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的推薦意見，內容有關批准結算協議及其項下擬進行交易的建議決議案；及(ii)本通函第27頁至第64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的意見，內容有關結算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，儘管結算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，但結算協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，按一般或更優的商業條款訂立，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結算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決議案。

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，儘管結算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，但結算協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，並按一般或更優的商業條款訂立，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。

一般資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

2025年1月13日

以下為獨立董事委員會就批准結算協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



**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：

須予披露及關連交易

我們提述本公司向股東發出日期為2025年1月13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，就我們認為結算協議的條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理、是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款訂立及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。

綽耀資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就結算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27頁至第64頁的其函件內。

敬請閣下垂注載列於通函第5頁至第24頁的董事會函件及載列於通函附錄的其他資料。

經考慮董事會函件所載資料、結算協議的條款及條件及其項下擬進行交易、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，我們認為儘管結算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

獨立董事委員會函件

中訂立，但結算協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，按一般或更優的商業條款訂立，符合本集團及股東的整體利益。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，以批准結算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

2025年1月13日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就結算協議及其項下擬進行的交易，據此，(i)卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元；及(ii)卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元(即連同上述(i)稱為交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2025年1月13日的通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)，本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

結算協議

於2024年11月21日，貴公司(為其及代表 貴集團)與卓越置業訂立結算協議。結算協議為一份具法律約束力的框架協議，當中載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及主要條款及條件。簽訂結算協議後，卓越置業應促使其相關附屬公司與卓越物業的附屬公司訂立轉讓協議，以令結算協議項下擬進行的交易生效。於2025年1月13日，卓越物業就結算協議訂立補充協議，以載列(其中包括)以下各項：(i)收購事項與出售事項互為條件；及(ii)出售事項之代價應以收購事項之代價悉數抵銷，而餘額人民幣86.31百萬元將於遵守相關上市規則後以現金或其他資產結算。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.06條項下有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成 貴公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

由於上市規則第14.06條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成 貴公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定。

根據上市規則第14.24條，由於結算協議項下擬進行的交易同時涉及收購及出售事項，該等交易將參照兩者金額的較高者來分類。因此，結算協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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，結算協議及其項下擬進行的交易將構成關連交易。由於有關結算協議的一項或多項適用百分比率超過5%，故結算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(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

股東特別大會及於股東特別大會上投票

股東特別大會預期於2025年1月24日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，以考慮及酌情批准結算協議及其項下擬進行的交易。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結算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。股東特別大會上的決議案將以投票方式表決。

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，以考慮結算協議的條款是否屬公平合理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交易，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(綽耀資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就結算協議的條款是否公平合理、按照一般商業條款且在 貴集團的日常及一般業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益作出建議。吾等已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年，除吾等是次作為獨立財務顧問的委聘外， 貴集團、交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士或其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就交易擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述(包括但不限於通函所載或提述者)。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)結算協議；(ii)本通函附錄二所載出售公司的業務估值報告(「業務估值報告」)及本通函附錄三所載目標資產及抵銷資產的物業估值報告(「物業估值報告」)，統稱(「估值報告」)；(iii)通函及當中所載董事會函件；(iv) 貴公司分別截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「2024年中期報告」)以及截至2022年及2023年12月31日止年度之年報

(分別為「2022年年報」及「2023年年報」)；及(v) 貴公司提供關於交易之相關證明文件(包括但不限於歷史文件及紀錄)，以達致吾等之意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。倘於股東特別大會日期之前通函中的資料有任何重大變動，貴公司將會通知股東。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。於適當情況下，吾等亦已進行獨立案頭研究，並確認吾等的研究結果與 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述並無重大差異。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之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供之意見之合理性。

董事就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。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負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足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 貴集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。就本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景

(i) 有關 貴集團的背景資料

貴集團為中國一家領先的商業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業物業管理服務，已建立市場聲譽及優質品牌。

(ii) 有關 貴集團過往財務表現及狀況

下表載列 貴集團截至2024年6月30日止六個月、截至2022年及年12月31日止年度(「2022財年」)及截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)的主要綜合財務資料，乃摘錄自2022年年報、2023年年報及2024年中期報告：

			截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	2022財年 (經審核) 人民幣千元	2023財年 (經審核) 人民幣千元		
收入				
基礎物業管理				
服務	2,814,793	3,221,360	1,565,873	1,713,976
增值服務	668,710	679,272	262,845	349,147
來自其他來源的				
收益	43,893	26,176	10,621	19,355
總收入	3,527,396	3,926,808	1,839,339	2,082,478
淨利潤	426,455	323,347	187,291	183,799

貴集團截至2024年6月30日止六個月與截至2023年6月30日止六個月相比財務表現之討論

根據2024年中期報告，貴集團截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)的收入約人民幣2,082.48百萬元較截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」)略微增加約人民幣243.14百萬元或13.22%，主要是由於(i)來自基礎物業管理服務的收入增加；(ii)機電安裝業務服務收入增加及(iii)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務收入增加。2024年上半年期內淨利潤較2023年上半年減少約人民幣3.49百萬元或1.86%至約人民幣183.80百萬元。有關減少主要是由於卓越集團商業服務的毛利率下降。

貴集團2023財年與2022財年相比財務表現之討論

根據2023年年報，貴集團於2023年的收入達到約人民幣3,926.81百萬元，年增長率約11.32%。來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約58.51%，毛利約人民幣746.69百萬元，較2022財年同期減少約

11.57%；綜合毛利率約19.00%，較2022財年下降約4.90%。於2023財年，貴集團的淨利潤為約人民幣323.35百萬元(2022財年：約人民幣426.46百萬元)，較去年減少約24.18%。

貴集團於2024年6月30日與2023年12月31日相比財務狀況之討論

下文載列 貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日之綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2024年中期報告：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
總資產	5,437,752	5,198,390
總負債	1,687,227	1,545,694
資產淨值	3,750,525	3,652,696

貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日的總資產分別為約人民幣5,198.39百萬元及人民幣5,437.75百萬元，增加約4.60%，主要是由於貿易及其他應收款項增加。貴集團於2023年12月31日及2024年6月30日的總負債分別為約人民幣1,545.69百萬元及人民幣1,687.23百萬元。主要負債包括貿易及其他應付款項於同日分別為約人民幣1,101.26百萬元及人民幣1,205.50百萬元。總負債於本期間保持穩定，而資產負債率於2023年12月31日及2024年6月30日分別為29.73%及31.03%，按總負債除以總資產計算。貴集團的財務狀況維持健康水平，綜合資產淨值由2023年12月31日約人民幣3,652.70百萬元略微增加約2.68%至2024年6月30日約人民幣3,750.53百萬元。

II. 結算協議

(i) 有關訂約方的背景資料

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。

卓越置業是一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。卓越置業的最終實益擁有人為李華先生。

(ii) 有關出售公司的背景資料

出售公司是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，出售公司為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事於中國提供金融服務。

於最後實際可行日期，出售公司並無任何附屬公司。出售公司截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之未經審核財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止 財政年度		截至 2024年 10月31日 止十個月
	2022年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	35,731.40	18,867.73	35,491.66
除稅前淨利潤	25,511.57	1,914.68	7,729.29
除稅後淨利潤	19,130.51	1,436.01	5,796.97

根據出售公司的未經審核財務資料，於2024年10月31日，出售公司的資產總值及資產淨值分別約為人民幣652.85百萬元及人民幣337.79百萬元。

於最後實際可行日期，出售公司(作為借款人)已與卓越物業訂立股東貸款合同，本金為人民幣300百萬元，年利率為5%，已自2024年11月1日起重續一年的額外期限(「股東貸款」)。股東貸款為無抵押。由於股東貸款為卓越物業向出售公司墊付之款項，用於於出售公司一般及日常業務過程中向其客戶(均為獨立第三方)進一步提供貸款，且該等貸款於出售事項完成後有不同到期日，因此，於出售事項完成前，出售公司無法償還股東貸款。於出售事項完成後，卓越置業擬於2025年或前後代表出售公司通過現金償還，部分使用自出售公司客戶所償還貸款收回的現金。

然而，卓越置業亦可以其他資產償還股東貸款，進一步相關資產將由獨立專業估值師進行估值。倘如此，貴公司將選擇由卓越置業提供的優質資產並將就此遵守上市規則第十四及十四A章的相關規定。董事會認為，以

其他優質資產作為股東貸款的還款選項，將為貴公司提供一個收購優質資產的機會，其符合貴公司及股東的整體利益。

根據結算協議，貴集團向出售公司墊付的股東貸款應於2025年而非出售事項完成前償還。償還股東貸款將由出售公司客戶於2025年所償還的貸款部分撥付，且貴公司獲悉卓越置業及其附屬公司信用良好且擁有大量有形資產，包括位於中國的物業及停車場。貴公司亦注意到卓越置業的一家附屬公司於2024年7月獲得一家中國信用評級公司頒發「AAA」信用評級。貴公司獲悉，卓越置業擁有大量無產權負擔的優質資產，包括位於中國一線城市及新一線城市核心的商業綜合體及辦公樓宇、中國旅遊城市的酒店資產及城市中心地段的停車位，因此，貴公司可能在日後適當時與卓越置業訂立進一步協議，於遵守上市規則的規定後以該等資產而非現金償還股東貸款。因此，董事會認為貴公司將自卓越置業收回股東貸款。

根據結算協議與卓越置業磋商達成的現行交易架構為貴集團藉出售出售公司退出此項業務的唯一契機，且將有助於貴集團剝離非主營業務，聚焦發展主營業務，有利於貴公司的健康可持續發展及維護股東利益。鑒於上述，出售事項及收購事項(包括同意於2025年而非出售事項完成前償還出售公司股東貸款)屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。儘管收回股東貸款可能受信貸風險所規限，吾等仍認為(i)卓越置業及其附屬公司信用良好且擁有大量無產權負擔的優質資產，包括位於中國一線城市及新一線城市核心的商業綜合體及辦公樓宇、中國旅遊城市的酒店資產及城市中心地段的停車位；(ii)卓越置業的一家附屬公司於2024年7月獲得一家中國信用評級公司頒發「AAA」信用評級；及(iii)倘卓越置業無法以現金償還股東貸款，卓越置業可於貴公司就未來有關資產收購遵守上市規則的相關規定後用其資產結算有關股東貸款，吾等認為目前與股東貸款的安排屬公平合理，並符合其股東之整體利益。

此外，根據當前的安排，倘卓越置業未能以現金償還股東貸款，其可用其其他資產償還有關貸款，因此，吾等認為就股東貸款進一步資產抵銷(如有)，符合貴公司及其股東之整體利益。

(iii) 有關目標公司的背景資料

目標公司是一家於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司(根據公開資料，上海萬科房地產有限公司為萬科企業股份有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：2202)的附屬公司)分別擁有50%權益，主要業務為自有房屋租賃；國內貿易；停車場管理；受託資產管理、投資管理、商務信息諮詢。

於最後實際可行日期，目標公司為並無業務營運的投資控股公司且僅有一家附屬公司，即天築盛科技。目標集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月之未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	截至12月31日止 財政年度		截至 2024年 10月31日 止十個月
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
收入	84,846.81	93,897.75	75,882.88
除稅前淨利潤	26,303.85	24,885.00	13,829.18
除稅後淨利潤	20,321.64	19,263.07	10,330.05

根據目標集團的未經審核財務資料，於2024年10月31日，目標集團的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,895.56百萬元及人民幣302.96百萬元。

於最後實際可行日期，天築盛科技(作為借款人)已與中國兩家銀行訂立銀行貸款合同，本金為人民幣1,200,000,000元。該銀行貸款合同由卓越置業的全資附屬公司深圳市卓越商業管理有限公司擔保，且天築盛科技已提取人民幣952,000,000元。於完成收購事項後，擔保人將保持不變。

於最後實際可行日期，目標集團擁有一幢位於中國上海市的寫字樓，建築面積為90,713.34平方米。

目標公司由卓越置業及上海萬科房地產有限公司成立，註冊及繳足股本為人民幣30百萬元，而目標公司收購天築盛科技全部股權的初始收購成本為人民幣1,063.82百萬元。

於完成收購目標股權後，貴集團將擁有目標公司50%股權，但不會控制目標公司董事會。因此，目標公司將不會成為貴集團的附屬公司，且目標集團的財務資料將不會併入貴集團的財務報表。目標公司將被入賬列為於合營企業的權益。透過收購事項，貴公司嘗試將其服務鏈延伸至商業運營領域，為其日後發展開闢一條新的道路，貴公司亦預期於收購事項完成後，將透過權益法分佔目標公司經營利潤而錄得溢利，及倘目標公司就目標資產錄得任何資本增值收益，則分佔目標公司的資本增值，並於未來目標公司宣派股息時獲得股息收入。目標公司於過去五年並無宣派股息。於最後實際可行日期，目標公司的借款總額為約人民幣1,300百萬元，其中約人民幣952百萬元為銀行貸款及人民幣348百萬元為股東貸款。假設目標公司將不再產生其他銀行貸款，預計目標公司將於2037年或前後清償銀行貸款。其後，目標公司的任何可分配利潤須用於償還股東貸款及／或宣派股息。吾等認為儘管目標公司於不久的將來不大可能宣派任何股息，但透過收購事項，貴公司嘗試將其服務鏈延伸至商業運營領域，為其日後發展開闢一條新的道路。目標公司的物業管理協議屆滿後，貴公司將洽談接管該等現有物業管理協議，以為貴集團帶來額外收入。因此，吾等認為收購目標公司對貴公司及其股東整體而言屬有利。

(iv) 有關抵銷資產及目標資產的背景資料

抵銷資產包括(i)建築面積為11,926.77平方米的181套商務公寓。抵銷資產並非由深圳卓越投資管理收購，而是因獨立第三方欠付深圳卓越投資管理債務約人民幣153百萬元被劃撥予深圳卓越投資管理。由於該獨立第三方拖欠償還深圳卓越投資管理上述未償還債務，該獨立第三方為擔保相關債務而抵押的抵銷資產隨後按中國法院的指示被劃撥予深圳卓越投資管理。

目標資產包括3棟建築，即位於上海市五角場中心區及總建築面積為90,713.34平方米的100米高主樓及50米高雙子塔、下沉式花園廣場。

(v) 結算協議的理由及裨益

有關出售事項

出售公司之背景

出售公司成立於2018年5月，其僅獲許可在深圳提供小額貸款。其自成立起，即為在深圳地區有融資需求的 貴集團物業管理服務業務客戶提供金融服務，服務多元化的客戶群，包括中小企業、個體工商戶及個人。誠如招股章程所披露，在 貴公司於聯交所上市前，由於 貴公司希望專注於物業管理業務且 貴集團物業管理業務與出售公司之間的協同效應未能達到 貴集團的預期，故有意出售出售公司。

法律限制

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。

根據《深圳市小額貸款公司試點管理暫行辦法的通知》(「暫行辦法」)，小額貸款公司的主要創始股東應符合以下規定：(i)淨資產不低於人民幣100.0百萬元，且資產負債率不高於70%；(ii)近三年連續贏利，且最近三個財政年度淨利潤累計總額不低於人民幣30.0百萬元；(iii)具有良好的社會聲譽及誠信記錄，過去三年內並無重大不合規事件；(iv)其業務應符合深圳行業發展指引，且其具有良好的公司治理結構及健全的內部控制制度；(v)小額貸款公司入股資金來源真實合法。股東不得使用借款入股小額貸款公司，且不得以他人委託資金入股小額貸款公司；及(vi)按審慎性原則其應符合地方政府可能施加的其他規定。

根據深圳市地方監督金融管理局(深圳市人民政府金融工作辦公室)的《深圳市金融辦關於印發〈關於進一步加強和規範小額貸款公司試點准入和審核工作指引(試行)〉的通知》(「進一步指引」)，小額貸款公司主要創始股東除應符合暫行辦法的規定外，亦應符合下列規定：(i)淨資產不低於人民幣200百萬元，資產負債率不高於65%。原則上實施本項目投資後長期投資額不得超過淨資產的60%(按合併基準)；及(ii)近三年連續贏利，淨利潤累計總額不低於人民幣60百萬元，且累計繳納稅收總額不低於人民幣18百萬元(按合併基準)。小額貸款公司的承讓人亦須遵守暫行辦法及進一步指引對主要初始股東實施的規定。

首次嘗試出售出售公司

誠如招股章程所披露，貴集團於出售其於出售公司的股權前，貴集團將繼續提供貸款並從金融服務業務中產生收益。然而，貴集團無意進一步擴展其業務經營，以作為其注入額外資本或資源策略的一部分。

誠如 貴公司日期為2020年5月15的公告所披露，卓越物業與深圳市卓越創業投資有限責任公司(作為買方，「卓越創業投資」)訂立一份框架協議，據此，貴集團已有條件同意於2021年5月3日後將出售公司的全部股權轉讓予卓越創業投資。於2021年11月3日，卓越物業與卓越創業投資訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業已有條件同意出售，而卓越創業投資已有條件同意購買出售公司全部股權，現金代價為人民幣305.1百萬元。

鑒於未能就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易自中國小額信貸行業的主管機構獲得必要批准，於2022年12月29日，經參考約定條款及卓越物業與卓越創業投資公平磋商後，雙方訂立終止協議以終止有關交易。進一步詳情請參閱 貴公司日期為2022年12月29日的公告。

繼續嘗試出售出售公司

自 貴公司於2020年上市以來， 貴公司一直尋求向潛在買家出售出售公司。鑒於潛在買家須符合暫行辦法及進一步指引的有關要求，市場內的合適買家甚之又少。此外，由於「結算協議—代價」一節所述的股東變更發生後小額貸款牌照的續新存在不確定性， 貴公司在尋求意向買家方面遭遇巨大困難，出售出售公司幾乎成為一項不可能的任務。除出售出售公司以外， 貴公司亦已考慮停止出售公司業務運營並放棄牌照，而非將其出售予卓越置業。然而，經考慮：(i) 出售事項將可令 貴集團以現金形式收回其於出售公司的投資，並將其用作營運資金及低估值資產(即目標資產及抵銷資產)；及(ii) 貴公司無需處理制定重組計劃以催收其客戶未償還貸款及裁員等事項，亦無需承擔有關停止運營的額外成本(如員工遣散費成本)。

出售事項現行交易架構所考慮的因素

儘管如上文所述，卓越置業為購買出售公司而不要求持有小額貸款牌照的唯一意向方。根據與卓越置業管理層之間的磋商，其認為客戶現有貸款產生的應計利息和股東貸款產生的應計利息之間的盈餘將能夠補充卓越置業的現金流。鑒於卓越置業不滿足暫行辦法及進一步指引的有關要求，而為推動結算協議的訂立，出售公司的小額貸款牌照已於最後實際可行日期予以註銷。

貴公司管理層認為，倘 貴公司錯過本次出售出售公司的機會，(i) 貴集團將繼續營運出售公司並產生營運成本及人力資源開支，及承擔潛在法律風險；及(ii) 貴公司無法預計出售出售公司的任何未來機會及時間安排。因此，結算協議項下經與卓越置業磋商的現行交易架構，儘管股東貸款方面存在缺陷，但其仍為 貴集團出售出售公司以退出該業務的唯一機會，且有助於 貴集團剝離非核心業務及集中發展主營業務，此舉將推動 貴公司的健康可持續發展及保障股東利益。

此外，貴公司於出售事項中考慮以下因素：

- (i) 出售公司在市場上面臨與傳統銀行、同業平台及大型金融科技公司的激烈競爭。由於出售公司客戶(為中小企業及個體工商戶)的經營規模相比大型企業而言體量不大，出售公司需要花費大量成本篩選借款客戶，且因向客戶墊付的大部分貸款為並無抵押品的信用貸款，其需嚴格執行信用評估機制，以降低信貸風險。然而，儘管付出諸多努力，出售公司仍面臨很大程度的信貸風險。這對公司構成即時貸款違約風險。近年來，貴集團耗費大量精力嘗試收回尚未償還債務，並因向違約客戶採取法律行動而滋生額外成本。多年以來，貴公司錄得壞賬撥備逾人民幣55百萬元；
- (ii) 過往三年，小額貸款公司的數目持續減少，整個行業正在萎縮中。國家金融監督管理總局一直採取措施以防範系統風險及處理管理不善、高信貸風險、過度營銷及不當收債等小額貸款業務相關問題，預期國家金融監督管理總局將進一步收緊對小額貸款業務的法規及規例，而這將為出售公司的業務帶來進一步的壓力；
- (iii) 經回顧出售公司的過往表現後發現，向出售公司客戶提供貸款的利息收益有所減少。據悉，自2023年以來，利率持續下降。上海銀行間同業拆息由一年期的年利率2.57%下降至最近的年利率1.81%。董事會注意到，與截至2023年12月31日止年度的收入不足人民幣19百萬元相比，出售公司截至2024年10月31日止十個月的收入增加至超過人民幣35百萬元。然而，有關增加全因向客戶提供的貸款增加所致。董事會注意到，出售公司於2023年12月31日向客戶提供的貸款為人民幣349百萬元，而於2024年10月31日則為人民幣606百萬元，出售公司的回報持續下降。於2023年及2022年，貴集團與金融服務業務有關的資產回報率分別為0.55%及6.79%，遠低於貴集團整體資產回報率8.11%及11.92%。董事會注意到，出售公司的平均貸款利率(即利息收入÷(期初貸款結餘與期末貸款結餘之和)*0.5*100%)由2022年的18.62%下降至2024年10月的7.69%，而借貸盈利能力持續降低；及

- (iv) 董事會注意到，中國市場上的貸款供應持續增加，而利率卻呈下降趨勢，貸款融資市場競爭激烈。市場上的借款人常以更低的利率從傳統銀行、同業平台及大型金融科技公司借款。因此，預期小額貸款業務的利潤將繼續下降。董事會留意到宏觀上貸款業務的風險也在累積，如財政部將發行特別國債支持國有大型商業銀行補充核心一級資本。

延期結算股東貸款

如上文所披露者，股東貸款為卓越物業向出售公司墊付之款項，用於於出售公司一般及日常業務過程中向其客戶進一步提供貸款，且該等貸款於出售事項完成後有不同到期日，因此，於出售前，出售公司無法償還股東貸款，及無論如何概無充足現金提前償還股東貸款。因此，出售公司於出售事項完成前結清股東貸款並不切實可行。

於與卓越置業就出售事項的交易架構進行協商期間，卓越置業認為，由於彼等於註銷其小額貸款牌照後並未要求重新估值出售公司，故將股東貸款納入代價或要求彼等立即結算股東貸款乃不可接受。

鑒於(i)於各日期到期後向客戶償還貸款將涉及大量人力資源；(ii)上述出售出售公司的諸多困難；及(iii)倘出售公司於到期時無法向客戶償還股東貸款，該等款項可能成為壞賬，貴公司管理層認為推遲償還股東貸款的現行交易架構乃卓越置業所能作出的最佳要約，及貴集團出售出售公司的最佳機會。

儘管如此，由於深圳市卓越商業運營有限公司(「發行公司」)已就股東貸款簽立以貴集團為受益人的企業擔保，貴公司管理層認為，償還股東貸款的機會並不渺小。一是根據有關貸款協議，股東貸款的到期日將為2025年10月31日。於拖欠股東貸款後，貴集團在法律上有權針對卓越置業提起法律訴訟，要求償還股東貸款。二是償還股東貸

款的部分資金將來自出售公司現有客戶所償還的貸款。三是發行公司為卓越置業唯一的債券發行附屬公司，由聯合資信評估股份有限公司於中國授予「AAA」信用評級。根據公開資料，聯合資信評估股份有限公司是由中國人民銀行及中國證券監督管理委員會批准，並由中華人民共和國國家發展和改革委員會及國家金融監督管理局認可的中國最專業的信用評級機構之一。聯合資信評估股份有限公司就發行公司發行的信用評級報告亦可公開獲得。根據吾等回顧該等自2020年至2024年的信用評級報告，發行公司已自2020年獲授予「AAA」信用評級。因此，董事會認為且吾等同意，倘卓越置業未能於到期時償還股東貸款，發行公司的信用評級將因此受到不利影響，並對卓越置業的集資能力及其財務能力產生不利影響。在此情況下對卓越置業造成的傷害將超過股東貸款的價值。四是 貴公司明白卓越置業及其附屬公司在中國擁有大量無產權負擔的優質資產，包括位於中國一線城市及新一線城市核心的商業綜合體及辦公樓宇、中國旅遊城市的酒店資產及城市中心地段的停車位。吾等已獲得卓越置業所擁有的資產清單，根據卓越置業所提供的資料，彼等現擁有約12個已建成停車位（內部估值為人民幣410百萬元）、7幢寫字樓及商業資產（內部估值為人民幣3,290百萬元）及2家酒店（內部估值為人民幣240百萬元）。吾等已對資產清單的位置開展案頭研究，發現大多數資產位於中國一線城市及新一線城市的黃金地段。因此， 貴公司可能在日後或股東貸款到期後短期內與卓越置業訂立進一步協議，於遵守上市規則的規定（如適用）後以該等資產而非現金償還股東貸款。

董事會就有關現行交易架構的意見

鑒於上述，出售事項的現行交易架構屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

如上文「有關出售公司的資料」一節所述，出售公司2023財年的收入較2022財年減少約人民幣16.86百萬元或47.20%；而2023財年的除稅後淨利潤較2022財年減少人民幣17.69百萬元或92.49%。出售公司的淨利潤率由2022財年的約53.54%下降至2023財年的約7.61%，下降45.93個百分點。此外，根據 貴公司管理層，出售公司將註銷其作為金融公司的小額貸款業務資質。鑒於上述所有因素，吾等認為出售公司未來業務的可持續性存在不確定性。

另如上文「有關 貴集團的資料」一節所述，於2022財年及2023財年，來自物業管理服務的收入分別佔 貴集團收入之79.80%及82.04%以上，而來自金融服務的收入分別佔 貴集團收入之1.01%及0.48%以下。

根據中國國家統計局，中國固定資產總投資(不含農戶)自2019年的約人民幣430,145.2億元增加至2023年的約人民幣505,036.0億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為3.48%。固定資產投資增加可能會推動物業管理服務的需求增長。有鑑於此， 貴集團優先考慮並聚焦其核心業務(即物業管理服務)在戰略上屬審慎之舉。

鑒於(i)出售事項能夠讓 貴集團集中資源發展主要業務；及(ii)假設出售事項的代價被收購事項的代價悉數抵銷，且有關差額將由卓越置業以現金結算， 貴集團將產生現金流入約人民幣86.31百萬元，其後可用作 貴集團的一般營運資金，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。

有關收購事項

目標資產位於上海市十大商業中心之一五角場中心區，緊鄰五角場商業圈，南臨五角場萬達繁華商圈，北接新江灣國際社區和濕地公園。房屋建築總面積為90,713.34平方米。共3棟建築，包括100米高主樓及50米高雙子塔、空中走廊及下沉式花園廣場；集商務、辦公於一體，以其甲級寫字樓項目、便利的交通、高端商業配套、綠色生態園林和大格局商務環境吸引多家世界500強企業及中國知名企業入駐。

吾等進行案頭研究以分析位於上海的商業物業。根據全球領先的獨立物業顧問萊坊(於大中華地區擁有超過50年的豐富經驗)發佈的「上海甲級寫字樓市場報告」，甲級寫字樓租賃市場於2024第三季度持續疲弱，平均租金環比下降3.2%至每日每平方米人民幣7.27元，達過去五年(2020年第三季度至2024第三季度)最低水平。

吾等已獲得目標集團過去三年的經審核財務報表。該等經審核財務報表顯示，該公司於截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度分別實現營業收入約人民幣74.1百萬元、約人民幣84.8百萬元及約人民幣94.0百萬元，主要來自目標公司所產生的租金收入。鑒於目標集團於過去三年穩定錄得超過人民幣70百萬元的營業收入，呈現同比穩步增長，吾等認為目標公司能夠產生穩定收入。

根據Colliers International Group Inc. (一家全球領先的多元化專業服務公司，專門從事商業房地產服務、工程諮詢及投資管理，業務遍及70個國家並於納斯達克上市)於2024年6月27日發佈的「2024年第二季度上海寫字樓出租租金市場分析報告與發展前景趨勢展望」，其預計於2024年供應超過1.57百萬平方米的高峰過後，新寫字樓供應於2025年至2028年將呈下降趨勢。此外，該報告預計上海寫字樓租金將呈上升趨勢，於2025年至2028年同比增長約2%，主要是由於新寫字樓供應減少所致。預計供應減少將導致上海商業寫字樓租金及價格上漲。

抵銷資產是一個集商務、辦公和住宅於一體且不受任何轉售限制的綜合體項目，位於公司戰略深耕的大灣區東莞塘廈，與深圳觀瀾交界；具有優越的地理位置；擁有高爾夫球場、酒店、俱樂部等配套設施。項目的稀缺性能滿足大灣區居民休閒度假的需求。然而，由於抵銷資產前擁有人破產所造成的管理不善，故自2017年竣工以來並未租出，一直為空置狀態。根據董事會可得資料，鄰近相似物業的銷售及租賃需求穩定上升。貴公司可以考慮於未來房地產市場出現反彈時轉售抵銷資產以變現資本收益。誠如上文所述，根據中指數據，於2024年1月至10月，東莞的住宅物業價格下跌1.50%，增長率較去年同期下降1.10個百分點。10月，房價因新政而止跌回升，環比上漲0.22%。於2024年10月，住宅物業的銷售交易數量較上個月增長143%，同比增長65%。吾等的研究表明物業市場正從低谷中復蘇。因此，吾等認為，貴公司可以利用目前相對較低的物業價格來收購抵銷資產，並於未來物業價格上漲時轉售，而這對貴公司及其股東整體而言屬有利。

根據中國國家統計局於2024年11月15日發佈的「2024年10月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況」，廣州的新建商品住宅銷售價格指數下降至89.6，較去年同期的100.0下降10.4%。同樣，廣州的手住宅銷售價格指數亦下降至87.5，較去年的100.0下降12.5%。

全球領先的房地產服務商戴德梁行在2024年7月23日發表「2024上半年大灣區住宅市場及商業物業投資市場回顧及展望」，指出中國政府於2024年5月中旬發佈的「517」樓市新政已為房地產市場帶來正面影響。政策明確取消全國房貸利率下限、下調公積金貸款利率並調整最低首付比例。受此影響，2024年6月的一手成交量按月回升19%至接近2.9萬套水平，高於2023年下半年每月平均成交量，反映住宅市場剛需仍然存在。

根據中指數據，於2024年1月至10月，東莞的住宅物業價格下跌1.50%，增長率較去年同期下降1.10個百分點。10月，房價因新政而止跌回升，環比上漲0.22%。於2024年10月，住宅物業的銷售交易數量較上個月增長143%，同比增長65%。董事會認為目前商業物業價格處於低位，交易乃 貴集團以優惠價格收購高質量資產的機遇。其具有資本收益潛力並可拓寬 貴集團的收入來源，也可以通過轉售獲得投資收益。抵銷資產位於公司重點佈局區域，符合公司聚焦「大灣區+長三角+其他地區」的「1+1+X」戰略。本次交易有助於延伸集團服務價值鏈由物業管理向商業運營邁進，同時，交易附帶回售條款，投資風險可控。

獨立財務顧問函件

董事會認為，結算協議項下擬進行的交易將不會對 貴集團的流動性產生任何重大不利影響。

鑒於上述者，董事會(包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函)認為，結算協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，並非於 貴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 貴公司及其股東的整體利益。

經考慮(i)收購事項提供潛在資本增值機會而無需產生任何重大現金流出；(ii)目標公司穩定的租金收入；(iii)中國物業市場的上升潛力；(iv)於交易完成後，現金流入約人民幣86.31百萬元(即出售事項代價與收購事項代價的差額)將由 貴公司用作營運資金；及(v)收購事項不會對 貴公司的財務狀況產生任何重大不利影響，吾等認同董事的意見，儘管收購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

(vi) 結算協議之主要條款

結算協議之主要條款載列如下：

日期： 2024年11月21日(於2025年1月13日經補充)

訂約方： 1. 卓越物業；及
2. 卓越置業

主體事項： 有關出售事項

卓越物業將有條件出售而卓越置業將有條件收購銷售權益，代價為人民幣337.79百萬元。

有關收購事項

卓越物業將有條件收購而卓越置業將有條件出售目標股權及抵銷資產，總代價為人民幣251.48百萬元。

結算協議為一份具法律約束力的框架協議，當中載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及主要條款及條件。簽訂結算協議後，卓越置業應促使其相關附屬公司與卓越物業的附屬公司訂立轉讓協議，以令結算協議項下擬進行的交易生效。

代價：

有關出售事項

出售事項的代價為人民幣337.79百萬元。

出售事項的代價乃由結算協議訂約方經參考中國獨立估值師採用成本法對銷售權益於2024年10月31日的估值人民幣286,786,000元(包括於評估基準日之前累計並經協定將歸屬於卓越置業的出售公司可分配利潤人民幣27,817,748元)，按公平原則磋商後釐定。上述出售事項的估值乃由估值師根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行。

於計算出售公司全部股權的市值時，估值師已考慮三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。

為選擇最適合的方法，估值師已考慮估值業務的目的、由此產生的價值基礎以及提供予估值師進行分析的資料的可用性及可靠性。估值師亦已考慮針對出售公司的性質及情況的每種方法的相對優缺點。

出售公司為金融服務供應商，須遵守中國嚴格規例並受國家金融監督管理總局監管。就本獨立財務顧問函件「結算協議的理由及裨益」一節所載理由而言，於最後實際可行日期，出售公司的小額貸款牌照已被註銷。由於出售公司不再擁有牌照，其只能繼續強制執行早已授予其客戶的貸款現有協議，且無法向其客戶提供任何新融資。註銷後，出售公司於取得或申請小額貸款牌照概無任何限制。倘出售公司有意於出售事項後獲取新小額貸款牌照，須經國家金融監督管理總局重新核准。自2020年9月起，國家金融監督管理總局不願發放／續發小額貸款牌照，根據董事會可得資料，儘管已有數百名申請人提交申請，惟僅有一項申請成功獲得小額貸款牌照。因此，於出售事項完成前，出售公司目前持有的小額貸款牌照尚需待國家金融監督管理總局重新核准。鑒於上述過往年度審批率低的情況，貴公司獲悉，於出售事項完成後，國家金融監督管理總局將不會批准出售公司的小額貸款牌照。因此，估值師認為不宜採用市場法及收益法對出售公司進行估值，原因為這兩種方法的前提是業務的可持續性。因此，估值師已採用成本法對出售公司進行估值，符合類似情況下的通用慣例。

根據成本法，當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，一般會就估值主體採用求和法。根據求和法，出售公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而估值師對出售公司的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。

因此，經與估值師討論後，董事會認為且吾等認同，市場法及收益法並不適用於出售公司之估值，而成本法於該等情況下為最合適之方法。

基於上述分析及所採用的方法，估值師認為出售公司的股權於2024年10月31日的估值結果如下：

有關收購事項

收購事項的代價為人民幣251.48百萬元，包括收購目標股權的代價人民幣151.48百萬元及收購抵銷資產的代價人民幣100百萬元。

收購事項的代價乃由結算協議訂約方經參考下列各項按公平原則磋商後釐定：

- (i) 自中國獨立物業估值師採用收益法對目標資產於2024年10月31日的估值人民幣1,814.80百萬元中扣除(a)目標集團結欠其股東及其他第三方的貸款人民幣1,309百萬元；(b)遞延稅項負債約人民幣178.32百萬元；及(c)其他淨負債約人民幣24.31百萬元，得出目標集團50%經調整價值約人民幣151.48百萬元；及

- (ii) 中國獨立估值師採用市場法得出的抵銷資產於2024年10月31日的估值總額人民幣120.50百萬元。

目標資產及抵銷資產的物業權益截至2024年10月31日的市值分別人民幣1,814,800,000元及人民幣120,500,000元^(附註)乃由估值師遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定釐定。

在對目標資產進行估值時，估值師採用收益法對目標資產進行估值，經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

估值師於評估物業權益的市值時亦採用比較法參考可資比較市場交易對抵銷資產進行估值。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，且預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。

附註：截至2024年10月31日，深圳市卓越投資管理有限公司尚未取得抵銷資產的房地產權證。因此，估值師並無賦予抵銷資產任何商業價值。然而，有關產權證已於2024年11月5日取得。進一步資料請參閱本通函附錄三所載第2項估值證書附註3及7。

有關估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

董事已審閱本通函附錄三所載估值報告中採用的假設，並獲告知當中所採用的主要假設為對類似公司進行估值時常用的假設。就有關估值所使用的定量參數而言，董事並無發現任何違規。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為上述估值所採用的主要假設、定量參數及方法均屬公平合理。經考慮第II-10、II-14、III-2及III-3頁所載參與評估出售公司、目標資產及抵銷資產之估值師成員之專業資格及經驗後，董事會信納估值師合資格進行出售公司、目標資產及抵銷資產之估值。

董事會謹此聲明，貴公司與估值師並無重大交易。除為編製年度報告而對貴集團若干資產進行估值外，貴集團之前並無與估值師進行其他業務。從貴集團及估值師之角度而言，估值付款金額始終並不重大。根據可獲得資料，董事會並不知悉估值師與貴公司關連人士之間有任何關係。

經考慮有關估值及估值師的獨立性，董事會認為收購事項代價之釐定基準屬公平合理。

出售事項與收購事項互為條件。出售事項的代價將按等額基準與收購事項的代價抵銷，全部以向貴集團轉讓目標股權及／或抵銷資產方式結算，而餘下結餘以現金結算。因此，貴集團根據出售事項將收取現金代價人民幣86.31百萬元(須於2025年3月31日或之前支付)。

然而，經扣除目標股權及抵銷資產的代價後，卓越置業可能亦用其他資產替代現金代價來結算餘下出售事項的代價。倘如此，貴公司將遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

先決條件

結算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。於股東特別大會上通過相關決議案後但於出售事項完成之前，出售公司應通過股東決議案，批准向卓越物業分派自估值基準日起但於出售事項完成之前累計的利潤。結算協議的最後截止日期應為結算協議生效日期起計十一個月。收購事項及出售事項的完成將於卓越置業或卓越置業酌情選定的任何指定方結算現金代價(經扣除收購事項的代價後)後落實。

出售選擇權

根據結算協議，卓越物業可行使其權利要求卓越置業按總代價(年利率5%)相當於結算協議項下擬進行的目標股權及抵銷資產各自的代價(即 貴集團資本成本)購回全部或部分目標股權及/或抵銷資產。出售選擇權並無屆滿期及可行使期。 貴公司行使出售選擇權須遵守上市規則。

出售選擇權構成上市規則第14.72(1)條項下之選擇權。由於出售選擇權行使與否由卓越物業決定，根據上市規則第14.75(1)條，在其授出時將僅以其溢價來界定出售選擇權是否屬於須予公佈的交易分類。由於卓越物業根據結算協議無需支付出售選擇權的溢價，因此向卓越物業授出出售選擇權將不構成 貴公司的須予公佈交易。 貴公司將於日後行使出售選擇權方面遵守上市規則第十四及十四A章的規定並適時作出進一步公告。

當卓越置業未能履行出售選擇權項下的責任時，並無設定任何處罰。倘卓越置業未能履行出售選擇權項下之任何責任， 貴集團將採取適當行動，包括但不限於就此採取法律行動。

預期出售事項及收購事項之個別轉讓協議所載的額外條款均屬輕微性質，包括但不限於抬頭人名稱、銀行名稱及銀行賬號等付款詳情。董事會認為且吾等同意結算協議(經補充)的主要條款已於通函中披露，足以令獨立股東就出售事項及收購事項作出知情決定。

根據結算協議評估代價

誠如董事會函件所披露，出售事項的代價及收購事項的代價乃由訂約方經參考銷售權益、目標資產及抵銷資產各自於2024年10月31日（「估值日期」）的價值後按公平原則磋商後釐定。

謹請獨立股東垂注獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「估值師」）所進行的估值報告全文，估值報告全文載於通函附錄二及三。為評估估值的公平性及合理性，吾等已計及下列因素：

估值師的資質及工作範圍

為評估估值師的專業性及獨立性，吾等已取得並審閱(i)估值師的委聘函；及(ii)估值師的相關資歷及經驗。

吾等獲悉，估值師為一家自1990年起成立的歷史悠久的專業估值公司，具備編製估值報告所需的相關專業資質及經驗。誠如估值師所確認，(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)業務估值報告簽署人（即陳銘傑先生）為特許估值師及評估師，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多年來為亞太地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；及物業估值報告簽署人（即姚贈榮先生）為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。為進行盡職審查，吾等已與估值師的工作小組進行電話討論，以了解其於估值項目的過往經驗、彼等於估值報告中採納的方法、基準及假設以及其進行估值時採取的步驟及措施。吾等亦向估值師了解到，其已進行實地考察並進行相關查詢及研究，以編製估值報告。估值師確認，其獨立於 貴集團及彼等各自聯繫人。

基於上文所述，吾等認為，估值師符合資格及具有相關的估值經驗，且 貴公司與估值師訂立的委聘條款及範圍就估值師須發表的意見而言屬妥當。

有關出售公司

估值方法

吾等已審閱業務估值報告，並與估值師討論於達致業務估值所採用之方法、基準及假設。據吾等了解，估值師已考慮三種公認方法，即收益法、市場法及成本法，並在估值中採用成本法。估值師已考慮估值業務的目的、由此產生的價值基礎以及提供予彼等進行分析的資料的可用性及可靠性。彼等亦已考慮針對出售公司的性質及情況的每種方法的相對優缺點。

據 貴公司管理層表示，出售公司將於交易後失去其小額貸款業務資質，這意味著其只能維持現有業務，無法發展增量業務。因此，不宜採用市場法及收益法對出售公司進行估值。因此，估值師採用成本法對出售公司進行估值。

根據成本法，當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，一般會就估值主體採用求和法。根據求和法，出售公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而估值師對出售公司的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。

吾等對根據成本法採用的模型的分析

成本法是根據評估基準日資產及負債於財務報表的價值，合理地確定資產及負債價值的評估方法。估值師認為成本法評估結果能反映出售公司的公平值。出售公司主要在深圳從事為小微企業及個人提供貸款服務。基於 貴公司提供的資料，交易完成後，出售公司持有的小額貸款業務資質將被註銷。由於出售公司業務的可持續性存在不確定性，不宜採用市場法或收益法對出售公司進行估值。不具備有效小額貸款業務資質的財務公司無法與其他同類財務公司進行直接比較，因此不適合採用市場法。同時，由於出售公司業務未來發展存在不確定性，無法對出售公司未來產生的收入取得可靠的財務預測，因此收益法無法合理反映出售公司的價值。

另一方面，成本法主要基於企業財務報表上的顯性資產及負債為基礎進行，從資產構建角度客觀地反映了企業股東全部權益的市場價值，估值師認為選擇成本法估值結果能較為客觀地反映出售公司的價值。因此，估

值師採用成本法估值結果作為估值結論。鑒於估值師所闡釋的市場法的不足之處以及收益法相對於成本的不確定性較高，而有關出售公司具備完備的財務資料和資產管理資料，故吾等同意估值師認為採納成本法進行業務估值是合適的。此外，根據吾等對業務估值模型的審閱及向估值師作出的查詢，為根據成本法編製業務估值，在考慮目標集團主要資產的性質後，估值師已採取一系列估值措施，包括但不限於與管理層面談，審閱公司提供的財務報表及賬戶詳情，審閱公司計算貸款減值撥備的方法，並對貸款合約文件進行抽樣調查。

經吾等審閱業務估值報告，與估值師就業務估值基準及假設進行查詢及討論後，吾等並未發現任何重大事實可能導致吾等對業務估值所採用的主要基準及假設或所使用的資料的公允性及合理性產生懷疑。鑒於上文所述，吾等認為評估所採用的估值方法以及評估目標集團的基準及假設屬合理和可接受。然而，股東務請注意，資產估值通常涉及假設，因此估值未必能夠準確反映目標集團的資產淨值。

經審閱吾等對業務估值報告的獨立工作，吾等注意到代價人民幣337.79百萬元高於截至2024年10月31日銷售權益的估值約人民幣286.79百萬元，存在溢價約17.8%，因此，吾等認為出售事項之代價對 貴集團及股東整體而言有利。

吾等亦已就聯交所上市公司自2024年1月1日至結算協議日期(即結算協議日期前約十一個月)刊發有關出售金融公司股權的近期通函進行獨立研究，而有關代價乃參考獨立估值釐定。吾等已按竭盡所能基準確定一份詳盡的清單，其中包括五項可資比較出售交易(「可資比較交易」)。由於與出售事項類似的交易同樣涉及股權的估值，吾等相信此項研究可用作核對市場上為該等交易進行估值的最新慣例。吾等認為有關選擇標準屬適當及充足，因為(a)選擇標準可讓吾等識別與出售具有業務類似(即提供貸款服務)出售公司性質類似(即出售股權，而代價乃參考獨立估值釐定)的交易；(b)選擇標準已反映香港現行市況下的近期市場慣例；及(c)選擇標準提供足夠樣本與出售事項進行比較。考慮到所有可資比較交易均符合上述選擇標準，而可資比較交易的詳情已於聯交所網站公開披露，吾等認為可資比較交易屬公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

可資比較交易的詳情如下：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	估值對象	目標集團的 主要業務	估值方法
2024年7月16日	麥迪森控股集團有限公司(8057.HK)	Hackett Enterprises Limited	主要從事於中國及香港提供貸款融資及諮詢服務，其大部份收益來自中國	市場法(市盈率)
2024年4月24日	盛業控股集團有限公司(6069.HK)	無錫國金商業保理有限公司	主要從事提供商業保理服務	收益法
2024年3月20日	江山控股有限公司(0295.HK)	錦州銀行	主要從事吸收公眾存款；發放短期、中期及長期貸款；辦理國內外結算；發行金融債券；從事同業拆借等	市場法(市賬率)
2024年1月30日	慧聰集團有限公司(2280.HK)	北京慧聰互聯信息技術有限公司	一家持有天津租賃、慧翔網絡、金谷銀行及重慶小額貸款(定義如下)若干股權的非營運控股公司	資產基礎法
		天津慧聰租賃有限公司 (「天津租賃」)	主要於中國從事融資租賃業務	資產基礎法

獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱 (股份代號)	估值對象	目標集團的 主要業務	估值方法
		北京慧翔網絡 技術有限公司 (「慧翔網絡」)	無實質性業務運營的 銀行借款持有人	資產基礎法
		內蒙古呼和浩特 金谷農村商業 銀行股份有限 公司(「金谷 銀行」)	主要於中國從事商業 銀行業務，涉及 提供銀行存款、 貸款及墊款產品及 服務	市場法(市賬率)
		重慶神州數碼 慧聰小額貸款 有限公司(「重 慶小額貸款」)	主要於中國從事提供 貸款	市場法(市賬率)
2024年1月5日	宏華集團有限公司 (196.HK)	宏華融資租賃 (上海)有限 公司	主要從事提供融資 租賃、經營租賃、 保理及諮詢服務	資產基礎法

誠如上表所披露，吾等注意到資產基礎法／成本法被普遍用於估值與出售公司主要業務(即提供貸款服務)類似的公司。誠如估值師告知，資產基礎法與成本法相同。鑒於出售公司同類行業的公開交易可資比較公司的市場資料的可得性，以及近期市場慣例採納資產基礎法／成本法對放債相關公司的股權進行估值，吾等認同估值師的意見，即採納成本法計算目標集團的市場價值屬公平合理。

吾等有關出售事項的意見

經考慮(i)估值師獨立於 貴公司，並擁有類似出售公司估值的相關經驗；(ii)對目標集團採納成本法乃合適的估值方法；(iii)業務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；(v)成本法乃財務公司估值常用的估值方法；及(vi)業務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，通函附錄二中估值報告所載的業務估值報告為評估出售事項的代價是否公平合理的適當參考指標。

有關收購目標股權

估值方法

吾等已審閱估值師編製的物業估值報告，其中得出目標公司所持物業權益於2024年10月31日的公平值為約人民幣1,814.80百萬元。鑒於目標集團的主要資產為可產生收入的物業，故估值師採用收益法計算目標資產公平值。據估值師所告知，目標資產之估值採用收益法經計及可自現有租約及／或於現有市場可收取之物業租金收入計算，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。吾等已與估值師就評估目標資產的其他方法(即市場法及成本法)作出討論。據估值師所告知，由於目標資產為可賺取收入的資產，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較為可行。估值師亦表示，彼等的估值中並無考慮物業之任何抵押、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，其假設物業概無附帶可影響其估值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對根據收益法所採納的模型的分析

根據收益法，目標資產的估值為人民幣1,814.8百萬元。吾等已審閱收益法項下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三，當中載有詳細的主要假設及參數。吾等注意到，收益法項下的物業估值乃根據 貴公司及卓越置業所提供的資料作出。

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，該模型乃經參考多項因素得出，包括現有租約(如有)的實際租金，並計及(a)根據現有租約剩餘年期計算的收入期，(b)物業類型，(c)建築面積，及(d)空置率。吾等注意到，估值師在計算市場租金時，亦已計及(i)佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(ii)空置面積的租金收入。該等可資比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每月人民幣125元至人民幣135元，而該等可資比較零售單位的一樓單位租金介乎每平方米每月人民幣320元至人民幣350元。經與估值師討論後，吾等了解到，就市場租金分析而言，估值師考慮目標資產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。

吾等亦已開展案頭研究以分析位於上海市五角場的可資比較辦公單位及首層零售單位的單位租金。經參考58.com網站(紐約證券交易所股票代號：WUBA，一個中國生活服務及分類資訊網站，其主要提供本地服務，包括租房、招聘、交友、公用設施、二手交易等)，可資比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每月人民幣120元至人民幣140元，而首層可資比較零售單位的單位租金介乎每平方米每月人民幣320元至人民幣344元。吾等注意到，吾等的研究結果與估值師所確定的可資比較物業相若。

吾等注意到，物業估值中採用的4.5%資本化率乃基於目標資產的市場收益率。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，估值師參考目標資產鄰近區域物業的穩定市場收益率。估值師隨後作出調整，以計及物業的位置、風險因素及特徵。吾等亦已開展案頭研究以分析位於上海市五角場的物業鄰近區域的市場收益率。經參考58.com網站，該物業鄰近區域的市場收益率介乎4.5%至5.5%。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。

經審閱吾等就有關目標資產的物業估值報告進行的獨立工作及目標公司的財務報表，吾等注意到，目標股權的代價為人民幣151.48百萬元，已對目標資產於2024年10月31日的估值人民幣1,814.80百萬元中扣除(a)目標集團結欠其股東及其他第三方的貸款人民幣1,309百萬元；(b)遞延稅項負債約人民幣178.32百萬元；及(c)其他淨負債約人民幣24.31百萬元，吾等認為，代價屬公平合理。

有關收購抵銷資產

估值方法

吾等已審閱物業估值報告並與估值師就報告所採納的方法、基準及假設進行討論。吾等了解到，估值師已考慮三種公認的估值方法，即比較法、成本法及收益法。估值師表示，選擇比較法而非成本法及收益法就抵銷資產之估值而言乃為最適宜的方法。比較法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，且預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。鑒於估值師已確定當地與抵銷資產具有類似特徵的各項相關出售證據並對此進行了分析，估值師認為，比較法是評估抵銷資產的合適方法。吾等自估值師處了解到，比較法完全符合評估與抵銷資產相同類型中國物業的相關估值及市場標準。

吾等已與估值師討論並了解到，抵銷資產現為空置狀態。吾等已審閱估值師確認的可資比較物業清單。吾等自估值師處了解到，該等可資比較物業構成一份可與抵銷資產在物業類型、位置、樓齡、樓層、面積及其他相關因素方面最可資比擬的詳盡物業清單。吾等注意到，(i)可資比較物業為與抵銷資產位於東莞市同一地區的公寓物業；(ii)可資比較物業的出售信息乃由估值師於2024年11月結算協議日期前自網絡公開信息平台獲取；及(iii)可資比較物業的出售信息與線上房地產代理平台的公開信息一致。估值師已對商業繁榮程度、人流量、位置、土地使用權的剩餘使用年期及物業的佔地面積在內的因素作出相關調整，以考慮該等可資比較物業與抵銷資產之間的差異，並隨後將該等三個可資比較物業的經調整單位價值之平均值作為計算抵銷資產估值的單位價值，該單位價值處於該等可資比較物業的售價或要價範圍內。

吾等於物業估值報告中注意到，抵銷資產截至2024年10月31日並無正式產權證明，估值師未賦予其商業價值，市場價值僅供參考。然而，貴公司確認其已於2024年11月取得正式產權證明，可自由進行轉讓。

吾等對根據比較法所採納的模型的分析

為交叉核對抵銷資產的市場價值，我們已力求採用三種普遍採納方法，即比較法、成本法及收益法。儘管已考慮物業於2017年竣工的事實，然而因其已存在約7年時間，採用成本法評估物業的市場價值仍面臨真實困難，且由於需要大量假設以及缺乏建築成本、抵銷資產內外部情況等的最新數據，吾等難以準確達致估值。就收益法而言，由於抵銷資產現為空置狀態並缺少充分的過往租金數據供吾等預測租金收入以評估抵銷資產市場價值，及鑒於抵銷資產為一座位於高爾夫度假區的公寓，無法查詢到類似租金的可資比較信息。因此，我們藉助比較法，通過確定可資比較物業的售價，與抵銷資產進行比較。吾等已取得並審閱估值師確認的可資比較物業清單以確定單位價格。吾等從估值師處得知，參考物業的篩選標準包括性質、地點、樓層、面積、建築質量及其他相關因素。吾等注意到參考物業均位於東莞市。根據與估值師的討論，吾等得知這些資料源自2024年11月中國的生活服務及分類資訊網站(如58.com (58同城))，接近抵銷資產的估值日期。估值師最初物色的可資比較物業位於東莞市，但吾等從估值師處得知，估值師進一步排除了若干在性質、樓面面積、建築質量等方面有所不同的可資比較物業。估值師已在必要時作出相關調整，包括(i)市況；(ii)建築質量；及(iii)參考物業的性質。吾等基於獨立驗證估值師採用的資料的篩選標準，進一步於2024年11月在線上房地產代理平台就位於東莞市內(即物業所在地)與抵銷資產臨近作為住宅樓且建築面積介乎30.06平方米至58.50平方米及當下可於房地產出售市場出售的商業房地產進行搜索。根據該篩選標準，吾等已盡最大努力確定出一份三個物業(「參考物業」)的詳盡清單。

獨立財務顧問函件

東莞

參考物業	地址	物業類型	概約		單價
			建築面積 (平方米)	要價 (不含增值稅) (人民幣元)	(每平方米 人民幣元)
香樟1號	東莞	服務式公寓	58.50	735,500	9,804.63
卓著天城·辰光	東莞	服務式公寓	30.06	356,220	9,241.61
怡安星河世紀	東莞	服務式公寓	56.01	883,300	12,297.71
				平均單價	10,447.98
抵銷資產	東莞	服務式公寓	11,926.77	120,500,000	10,103.32

來源：<https://www.cih-index.com/>，房地產代理平台中指控股(附註)

附註：中指控股是中國房地產市場的知名企業，於納斯達克證券交易所上市，擁有逾20年經驗。該公司利用大數據及創新技術開發了強大的基礎設施，於中國約40個主要城市僱傭近千名技術嫻熟的數據開發者及專業分析師。眾多榮譽及證書加持以及與知名中國機構的合作均進一步增強該公司的信譽。

誠如上表所示，吾等注意到，參考物業的單價(不含增值稅)介乎每平方米約人民幣9,241.61元至每平方米人民幣12,297.71元，平均值為約每平方米人民幣10,447.98元，並注意到抵銷資產的單價處於參考物業的要價範圍內，以及抵銷資產的單位價值略低於參考物業的平均要價。吾等注意到，吾等的可比分析的性質與抵銷資產的性質具有相似之處，且考慮到上述所披露的房地產代理平台的背景，吾等認為所收集的資料屬準確且具代表性。然而，獨立股東應知悉，由於吾等尚不具備相關專業知識或未對參考物業進行現場查勘，故吾等未對參考物業進行調整，因此參考物業之要價僅作參考。鑒於上文所述，吾等認為，評估物業所採納的估值方法連同基準及假設屬合理及可接受。

吾等有關收購事項的意見

經審閱吾等就有關抵銷資產的物業估值報告進行的獨立工作，吾等注意到，抵銷資產之代價人民幣100百萬元低於抵銷資產截至2024年10月31日的估值，相當於折讓約17%，因此吾等認為，抵銷資產之代價整體有利於貴集團及股東。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)估值師獨立於 貴公司，並擁有類似目標資產及抵銷資產估值的相關經驗；(ii)目標資產及抵銷資產分別採用的收益法及比較法為合適的估值方法；(iii)物業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)物業估值採納的假設已獲董事審閱及同意，吾等認為估值師就收購事項之代價採納的估值方法屬公平合理。吾等認為，通函附錄三所載物業估值報告為評估結算協議項下代價是否公平合理的適當參考指標。

結算協議的潛在財務影響

於交割後，出售公司將不再為 貴公司的附屬公司。因此，出售公司的財務資料將不再併入 貴集團的綜合財務報表。

經考慮(其中包括)(i)出售事項的代價人民幣337.79百萬元；及(ii)出售公司截至2024年10月31日的資產淨值，預計 貴集團不會因出售事項而錄得任何收益或虧損。 貴集團綜合損益表內將錄得的確切數額尚待審核，故可能與上文所提供的數額有所不同。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，上述估算僅供說明之用。 貴集團將就出售事項錄得的收益或虧損(如有)實際數額將視乎出售公司於交割日的財務狀況而定。

貴集團將因出售事項而收取約人民幣86.31百萬元的現金所得款項，該現金所得款項將用作 貴集團的一般營運資金。

推薦建議

經考慮上文所述的主要因素及理由，吾等認為儘管訂立結算協議及其項下擬進行的交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，然其符合 貴公司及股東的整體利益，且結算協議條款為一般商業條款，屬公平合理。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，以批准結算協議及其項下擬進行的各交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
綽耀資本有限公司
董事總經理
陳志峰
謹啟

2025年1月13日

陳志峰先生為於證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，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，並於企業融資行業擁有超過16年經驗。

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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成分，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
綽耀資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

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／或意見及引述其名稱，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) 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. 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。

7. 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.excepm.com>)刊載：

- (a) 結算協議；
- (b) 日期為2025年1月13日的結算協議的補充協議；
- (c) 估值師發出的出售公司的業務估值報告；
- (d) 估值師發出的目標資產及抵銷資產的物業估值報告；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書。

8. 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 ⁽²⁾	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	272,000 ⁽²⁾	0.02%	好倉
郭瑩女士(「郭女士」)	實益擁有人	75,000	0.01%	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) 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、相關股份或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彼等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條須記錄於本公司須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(上述已披露其權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3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入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	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	272,000	0.02%	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被視為於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。
- (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分部須予披露之權益或淡倉，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。

9. 其他事項

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。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

有關深圳市卓投小額貸款有限責任公司全部股權市值之估值報告

客戶： 深圳市卓越物業管理有限責任公司

報告日期： 2025年1月13日

估值日期： 2024年10月31日

參考編號： CON101884859 BV

敬啟者：

吾等遵照深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越」或「貴公司」)的指示，經已進行需要吾等對深圳市卓投小額貸款有限責任公司(「深圳卓投」或「目標公司」)於2024年10月31日(「估值日期」)的全部股權市值發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為2025年1月13日(「報告日期」)。

本估值的目的是供 貴公司作內部參考及納入其公開披露之用。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用的眾多假設及吾等所考慮的多種涉及目標公司營運的因素。吾等亦已考慮對目標公司有潛在影響的多種風險及不確定因素。

吾等無意就需要法律或其他專業技能或知識的事項發表任何意見，乃因該等事項按慣例已超逾估值師所負責範圍。吾等的結論假定目標公司於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理。

根據以下報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司於估值日期的全部股權市值為人民幣286,786,000元。

以下各頁概述達致吾等意見及結論時考慮的因素以及採用的方法及假設。
所有意見受制於當中所載的假設及限制條件。

此 致

中國廣東省深圳市福田區福華三路
卓越世紀中心1號樓6504A
深圳市卓越物業管理有限責任公司
董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事

陳銘傑

謹啟

2025年1月13日

目錄

緒言	II-5
估值目的	II-5
意見基準	II-5
背景	II-5
方式及方法	II-6
估值結果	II-9
估值意見	II-9
對估值的意見	II-10

緒言

吾等遵照深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越」或「貴公司」)的指示，經已進行需要吾等對深圳市卓投小額貸款有限責任公司(「深圳卓投」或「目標公司」)於2024年10月31日(「估值日期」)的全部股權市值發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為2025年1月13日(「報告日期」)。

估值目的

本估值的目的是供 貴公司作內部參考及納入其公開披露之用。

意見基準

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

根據 貴公司提供的擬由卓越置業集團有限公司(「卓越置業」)及深圳市卓越物業管理有限責任公司(香港聯交所上市之公司Excellent Commercial Property Services Group Co., Ltd.之附屬公司)簽訂的資產買賣框架協議， 貴公司擬將其於目標公司的全部股權出售予卓越置業。

目標公司主要於深圳從事為小微企業及個人提供貸款服務。值得注意的是，根據 貴公司所提供之資料，交易完成後，目標公司所持有的小額貸款業務資質將被註銷。

目標公司截至2022年、2023年12月31日止年度及2024年10月31日的財務資料概要載列如下。

	2022年 12月31日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 未經審核 人民幣千元	2024年 10月31日 未經審核 人民幣千元
收入	35,731.40	18,867.73	35,491.66
除稅前淨利潤	25,511.57	1,914.68	7,729.29
除稅後淨利潤	19,130.51	1,436.01	5,796.97

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。

評估方式及方法的選擇

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公司性質及情況的相對優點及缺點。

根據 貴公司管理層，交易完成後目標公司將失去其小額貸款業務資質，意味著即使現有貸款將繼續償還，仍將無法進行新小額貸款業務。因此，使用市場法及收益法評估目標公司並非合適，乃由於該等兩種方法的前提為業務可持續性。因此，吾等採納成本法評估目標公司。

根據成本法，當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，一般會就估值主體採用求和法。根據求和法，目標公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而吾等對目標公司的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產	估值方式及方法
現金及現金等價物、應收利息、其他應收款項、及固定資產	吾等採納於估值日期管理賬目的賬面值。
貸款及應收款項	吾等採納於估值日期管理賬目的賬面值。吾等了解到，目標公司已按照中國財政部發佈的《金融企業準備金計提管理辦法》計提信用減值撥備。

資產**估值方式及方法****遞延稅項資產**

遞延稅項資產主要來自減值撥備。一旦交易完成，目標公司將失去其小額貸款業務資質。根據中國稅務法規，當一間小額貸款公司失去其小額貸款業務資質時，貸款減值虧損撥備將不再可抵扣稅項。同時，目標公司未來持續產生應課稅溢利的能力存在不確定性。因此，賬面的遞延稅項資產能否實現其價值尚存在較大不確定性，亦因此，遞延稅項資產的市場價值被認為並不重大。

負債**估值方式及方法**

應付賬目、應付僱員
薪酬、應付稅項、及
其他應付款項

吾等採納於估值日期管理賬目的賬面值。

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》(2023年版)採納11.4%之缺乏市場流通性折讓。

估值結果

根據上述分析及所採用的方法，吾等認為目標公司於估值日期的股權估值結果如下：

賬目	賬面值 (人民幣)	市值 (人民幣)
流動資產	638,751,760	638,751,760
現金及現金等價物	46,380,303	46,380,303
應收利息	9,253,832	9,253,832
其他應收款項	8,800	8,800
貸款及應收款項	583,108,825	583,108,825
非流動資產	14,101,764	2,318
固定資產	2,318	2,318
遞延稅項資產	14,099,445	0
流動負債	315,068,058	315,068,058
應付賬目	2,286,353	2,286,353
應付僱員薪酬	110,234	110,234
應付稅項	14,003,185	14,003,185
其他應付款項	298,668,287	298,668,287
非流動負債	0	0
100% 股權	337,785,465	323,686,019
減：DLOM		11.4%
100% 股權(DLOM後，經約整)		286,786,000

特別強調，根據 貴公司提供的資產出售及收購框架協議，截至估值日期，目標公司未分配利潤人民幣27,817,748元的分配權將歸屬於卓越置業。由於該事項發生於估值日期後，故並無於吾等估值過程中單獨列賬。

估值意見

目標公司股權市價之估值須考慮影響目標公司相關業務營運及其產生未來投資回報能力之所有相關因素。估值所考慮的因素包括但不限於以下各項：

- 業務性質；
- 業務財務狀況及整體經濟前景；及
- 企業之財務及業務風險，包括收入連續性及預計未來結果。

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。具體而言，有關假設之詳情可於本報告「假設」一節中閱覽。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮屬合理，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 貴公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。

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如下：

深圳市卓投小額貸款有限責任公司	市值(人民幣)
100% 股權	286,786,000

限制條件

本報告及估值意見乃根據所載限制條件而發出。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事

陳銘傑

謹啟

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等依賴 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核性質工作，且毋須發表審核或可行意見。吾等對該等資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於 貴公司／參與各方達致其估值結論時作為分析其中一部分使用，而基於上述理由，達致主體財產價值之最終責任由 貴公司／參與各方獨立承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程之一部分，董事須負責確保妥善存置會計賬目，且財務資料及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公開資料以及行業及統計資料；然而，吾等不對該等資料之準確性或完整性作出任何聲明，並在未經任何核實之情況下接受有關資料。
4. 貴公司管理層及董事會／參與各方已審閱並同意報告及確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司毋須就是項評估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列席。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. 吾等不擬就超出估值師能力範圍而須具備法律或其他特殊專業知識之事項發表任何意見。
7. 報告之使用及／或有效性須受委任函／建議條款以及悉數結算費用及所有開支規限。
8. 吾等的結論乃假定於任何維持所估值資產特性及完整屬必要時間內持續審慎及有效管理政策。
9. 吾等假設審閱主體事項不存在可能對報告審查結果產生不利影響之隱藏或意外情況。此外，吾等概不對估值／參考日期後之市場狀況、政府政策或其他條件之變化承擔任何責任。由於事件及情況通常不會按預期發生，吾等對 貴公司／參與各方(如有)所預期獲取之結果是否能達成概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；且達致預期結果(如有)取決於管理層之行動、計劃及假設。

10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，任何人士不應在任何文件、通函或聲明內以任何方式提述本報告全部或部分內容或引述本報告，亦不應將本報告全部或部分分發或複製予彼等之任何相關方。即使就此獲得吾等事先書面同意，吾等亦毋須向任何第三方負責，惟就本報告向客戶負責除外。吾等之客戶應提醒將接獲本報告之任何第三方，而客戶亦須就該第三方使用本報告而引致之任何後果承擔責任。吾等在任何情況下均毋須對任何第三方承擔責任。
11. 本報告乃客戶機密，當中計算之價值僅於截至估值／參考日期就委任函／建議所載目的而言有效。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益之人士向吾等作出任何特別及特定聲明，吾等有權依賴該聲明而毋須進一步調查該聲明之準確性。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及所有虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關的法律行動主體而產生之合理律師費。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行動)乃以吾等就導致責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現下述情況，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(包括但不限於損失之溢利、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，吾等概不對任何相關實際或潛在負債承擔任何責任，並鼓勵對資產價值之影響進行專業評估。吾等概不進行或提供此類評估，亦未考慮對主體財產之潛在影響。
15. 是次估值部分以 貴公司／參與各方及／或其代表之管理層提供之歷史財務資料及未來預測(如有)為依據。吾等已假設所獲提供資料屬準確及合理，並於計算價值時在頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常存在差異，於若干情況下，該等差異或屬重大。因此，得出之價值可能顯著有別，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。

16. 本報告及當中達致之價值結論僅為吾等之客戶就本文所訂明單一及特定目的之用。此外，作者不擬將本報告及價值結論作為投資意見或融資或交易參考，讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論基於來自 貴公司／參與各方所提供及其他來源之資料而作出之考量。涉及標的資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及該業務之情況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，交易或彼等本身或參與相關資產或交易的訂約方於本次估值或計算過程中乃獨立於本行及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時之獨立性，貴公司／參與各方及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或須終止工作並可能就吾等進行之工作或保留或委聘之人力收取費用。

估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所深知及確信：

- 資料均於吾等視為可靠來源獲取。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、公正的專業分析、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估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》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。

執行董事	高級董事
陳銘傑	何展偉

經理

Scott C.Y. Zheng

附註：

何展偉先生於估值方面擁有逾15年的豐富經驗，曾為中國及香港不同行業的已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。Scott C.Y. Zheng先生於估值方面擁有逾7年的經驗，並擁有英國華威大學碩士學位。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就收購事項的物業權益於2024年10月31日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照卓越商企服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的指示對收購事項於中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2024年10月31日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

在對物業進行估值時，吾等採用收益法對第1項物業進行估值，經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

吾等於評估物業權益的市值時採用比較法參考可資比較市場交易對第2項物業進行估值。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，且預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定釐定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供房地產權證及其他有關物業權益文件的副本，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

喬丹女士與馮科升先生於2024年11月對物業進行了視察。喬丹女士於中國物業估值方面擁有逾8年經驗，並持有南京財經大學資產評估學士學位。馮科升先生於中國物業估值方面擁有逾7年經驗，並持有墨爾本大學工程管理碩士學位。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔
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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2025年1月13日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

根據結算協議將由 貴集團收購用於中國投資的物業

編號	物業	於2024年 10月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 上海市 楊浦區 國通路118號 天盛科創廣場	1,814,800,000
2.	中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 陸坑路1號 駿豪商務中心 商務樓3號辦公樓1棟	無商業價值*
	總計：	<u><u>1,814,800,000</u></u>

附註：

- * 對於深圳市卓越投資管理有限公司於估值日期並無持有正式產權證明的第2項物業，吾等並未賦予其商業價值。就參考而言，吾等已假設其產權證書已獲得、其可自由轉讓且在獲得產權證書方面並無法律障礙及繁瑣費用的情況下，評估其市場價值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年												
				10月31日 現況下的市值 人民幣元												
1.	中國 上海市 楊浦區 國通路118號 天盛科創廣場	<p>該物業位於上海市楊浦區國通路118號，公共交通便利，距上海火車站約30分鐘車程，距上海浦東國際機場約45分鐘車程及距上海虹橋國際機場約50分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅及商業區，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>該物業包括兩幢11層的商業大樓及一幢22層(另加2層地庫)的商業大樓內的多個辦公室、零售及配套單位以及514個停車位，名為天盛科創廣場，於2015年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為90,713.34平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>57,227.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,341.73</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,893.82</td> </tr> <tr> <td>514個停車位</td> <td><u>25,250.19</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>90,713.34</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，其中辦公用途為期50年，於2058年4月21日到期，而商業用途為期40年，於2048年4月21日到期。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	57,227.60	零售	6,341.73	配套	1,893.82	514個停車位	<u>25,250.19</u>	總計：	<u>90,713.34</u>	於估值日期，該物業部分已租賃予多名第三方作商業及辦公室用途，其餘部分則為空置。	1,814,800,000
用途	建築面積 (平方米)															
辦公	57,227.60															
零售	6,341.73															
配套	1,893.82															
514個停車位	<u>25,250.19</u>															
總計：	<u>90,713.34</u>															

附註：

1. 根據2份房地產業權證—滬(2021)楊字不動產權第014281及014306號，總建築面積約90,713.34平方米的物業由上海天築盛科技有限公司(「天築盛科技」，本公司的關連人士，為卓越置業集團有限公司擁有50%權益的附屬公司)擁有。該物業佔地面積約17,601.90平方米的相關土地使用權已授予天築盛科技，其辦公用途為期50年，於2058年4月21日到期，而商業用途為期40年，於2048年4月21日到期。
2. 根據多份租賃協議，該物業總建築面積約50,938.09平方米的部分被租賃予多名租戶，作商業及辦公用途，各到期日介乎2024年10月31日至2029年12月31日期間。於估值日期，過往的月總租金約為人民幣6,807,000元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據抵押合約—第TZSYTDY202208號及相關協議，該物業受以交通銀行股份有限公司上海楊浦分行為受益人的抵押所規限。
4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金(如有)，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 該等可資比較辦公單位的單位租金介乎每平方米每月人民幣125元至人民幣135元，而該等可資比較零售單位的一樓單位租金介乎每平方米每月人民幣320元至人民幣350元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的研究，市場收益率穩定，於估值日期介乎4%至5%。考慮到該物業的地點、風險及特點，吾等已應用4.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 天築盛科技已取得該物業的所有權；及
 - b. 該物業已以交通銀行股份有限公司上海楊浦分行為受益人作抵押。轉讓該物業受法律限制，直至抵押被解除。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 10月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 陸坑路1號 駿豪商務中心 商務樓3號辦公樓1棟	<p>該物業位於東莞市塘廈鎮陸坑路1號，公共交通便利，距東莞南站約30分鐘車程，距深圳北站約45分鐘車程及距深圳寶安國際機場約50分鐘車程。該物業所在位置為高爾夫球場及度假區，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>該物業包括一幢14層的公寓大樓內的全部181個辦公室單位（設計作公寓用途），名為駿豪商務中心商務樓3號辦公樓1棟，亦稱為東莞君悅山禦林山六區A座，於2017年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,926.77平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2049年7月6日到期，作商業金融用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據181份房地產業權證—粵(2018)東莞不動產權第0095006號及其他180個產權證書編號，總建築面積約11,926.77平方米的物業由深圳市利茲堡養老養生服務有限公司（「深圳利茲堡」，本公司的獨立第三方）擁有。該物業佔地面積約4,062.30平方米的相關土地使用權已授予深圳利茲堡作商業金融用途，於2049年7月6日到期。
- 據 貴公司及 貴公司的中國法律顧問所告知，根據執行裁定書—(2023)粵03執753-2號，深圳利茲堡名下的該物業將以人民幣153,408,896元的價格強制轉讓予深圳市卓越投資管理有限公司（「深圳卓越投資管理」，本公司的關連人士，為卓越置業集團有限公司的全資附屬公司）。深圳卓越投資管理目前正在辦理物業所有權過戶登記手續。

根據 貴公司提供的該物業的新產權證書，深圳卓越投資管理已於2024年11月5日完成註冊程序。

3. 於估值日期，深圳卓越投資管理並無取得該物業的房地產權證。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設該物業的產權證書已取得，並可由深圳卓越投資管理自由轉讓，且取得產權證書並無法律障礙及繁重成本，則該物業於估值日期的市值將為人民幣120,500,000元。
4. 根據 貴公司所述，該物業概無任何按揭。
5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行吾等的估值時，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點(如物業的用途、規模及通達性)的多項相關銷售證據。經選定可資比較物業為鄰近標的物業且樓宇條件及設施與標的物業相似的新竣工或即將竣工的公寓單位，其已於2024年成交。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,200元至人民幣12,300元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、狀況及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以得出該物業的假設單價。有關可資比較物業及調整的詳情載列如下，可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時的上述選擇標準而詳盡列出。

可資比較物業	A	B	C
名稱	卓著天城辰光	怡安星河世紀	香樟1號
地點	東莞市環市北路12號	東莞市新榮路	東莞市西城路5號
現時用途	公寓	公寓	公寓
建築面積(平方米)	30.06	56.01	58.50
地點及通達性	良好	極好	良好
單位銷售價格 (人民幣元/平方米)	9,200	12,300	9,800

調整因素：

地點及通達性	與物業相似	較該物業為佳	與物業相似
建築質素	與物業相似	與物業相似	與物業相似
格局	與物業相似	與物業相似	與物業相似
視野	較該物業為差	較該物業為差	較該物業為差
總調整	+5%	-15%	+5%
經調整單位價格 (人民幣元/平方米)	9,660	10,460	10,290

根據三幢可資比較物業的分析，該物業經調整市值平均單位費率為每平方米人民幣10,100元。吾等將經調整平均單位費率乘以該物業的總建築面積，以達致吾等對該物業的估值意見。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 深圳卓越投資管理透過法院發出的以物抵債裁決取得該物業的所有權；
 - b. 待深圳卓越投資管理取得該物業的新產權證書後，該物業方可辦理過戶手續；及
 - c. 該物業概無被扣押或凍結。

7. 於估值日期後，深圳卓越投資管理已於2024年11月5日取得該物業的181份新產權證書。根據181份新房地產權證—粵(2024)東莞不動產權第0235553號及其他180個產權證書編號，該物業由深圳卓越投資管理擁有。該物業的土地使用權已授予深圳卓越投資管理，於2049年7月6日到期，作商業金融用途。對附註3所述吾等對該物業的估值意見並無影響。

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2025年2月12日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

「動議謹此批准、追認及確認深圳市卓越物業管理有限責任公司與卓越置業集團有限公司訂立日期為2024年11月21日的結算協議(「結算協議」)(經日期為2025年1月13日的補充協議進一步補充)(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)、其條款及其項下擬進行的交易；謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及協議，並作出其認為與結算協議(經補充)項下擬進行之事項所附帶、附屬或與之相關之所有行動或事宜。」

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，2025年1月13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的本公司股東身份，本公司之股份過戶登記將於2025年2月7日至2025年2月12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2025年2月6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，須於大會舉行時間48小時前(即不遲於2025年2月10日上午十時正)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，本通告所載的決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。
6. 倘於股東特別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，則股東特別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。