

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY &  
FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

**卓越商企服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

**公告**

**重續持續關連交易**

**重續持續關連交易**

本公司已訂立以下新協議：

- (i) 本公司與李華先生訂立的2024年收購停車位使用權總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。
- (ii) 本公司與李華先生訂立的2024年裝飾裝修工程服務框架協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。
- (iii) 本公司與李華先生訂立的2024年物業經紀服務框架協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。
- (iv) 本公司與李華先生訂立的2024年物業管理服務總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。
- (v) 本公司與李華先生訂立的2024年供應安裝總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

(vi) 本公司與李華先生訂立的2024年商業物業租賃總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

(vii) 本公司與李華先生訂立的2024年建築材料貿易總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

(viii) 本公司與李華先生訂立的2024年智慧社區服務總協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，新協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議各自期限內建議最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守(其中包括)上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於適當時候向股東寄發一份載有(其中包括)(i) 2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函。由於需要更多時間落實通函所載的若干資料，本公司預期將於2024年3月1日或前後寄發該通函。

由於有關2024年商業物業租賃總協議、2024年裝飾裝修工程服務框架協議、2024年物業經紀服務框架協議、2024年建築材料貿易總協議及2024年智慧社區服務總協議各自項下建議最高年度上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函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新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。

## 重續持續關連交易

本公司已訂立以下新協議。

### (1) 2024年收購停車位使用權總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年收購停車位使用權總協議的條款及條件，據此，本集團同意不時訂立交易，以向李先生的公司購買停車位使用權。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年收購停車位使用權總協議大致相同的協議，期限自2022年7月22日起至2023年12月31日(首尾兩日包括在內)止(「過往收購停車位使用權總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

#### 主要條款

2024年收購停車位使用權總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 2024年收購停車位使用權總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年收購停車位使用權總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度，本集團並無向李先生的公司購買任何停車位使用權。截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往收購停車位使用權總協議已付／應付的購買價總額分別載列如下：

	(經審核) 截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	(未經審核) 截至2023年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
已付／應付的購買價總額	33,529	22,600

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年收購停車位使用權總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往收購停車位使用權總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往收購停車位使用權總協議項下的使用率分別為37.25%及15.07%；
- (iii) 根據2024年收購停車位使用權總協議將訂立的協議的估計數目及基於該等協議於2024年1月1日至2026年12月31日期間的估計交易金額(按當時可用的相關停車位計算)；
- (iv) 於類似地點購買相若停車位使用權的市價；
- (v) 轉售向李先生的公司購買的停車位使用權可產生的估計收入；
- (vi) 本集團計劃繼續將本集團的業務拓展至出售停車位使用權；及
- (vii) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

**建議年度上限**  
**截至12月31日止年度**  
**2024年                      2025年                      2026年**  
**(人民幣千元) (人民幣千元) (人民幣千元)**

本集團根據2024年收購 停車位使用權總協議 應付的購買價總額	108,000	108,000	119,000
---------------------------------------	---------	---------	---------

**定價政策**

本集團預期就停車位使用權支付的購買價乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)本集團就各有關交易編製的內部銷售計劃及預測；及(ii)周邊地區同類型項目均價後釐定。

本集團應付費用及款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方與李先生的公司進行的相若銷售交易的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

**訂立2024年收購停車位使用權總協議的理由及裨益**

預期購買停車位使用權將繼續為本集團帶來利益，原因為該等停車位位於本集團所管理的物業內部或附近，銷售停車位使用權將為本集團所管理物業的住戶帶來便利及舒適，從而將改善居住在本集團所管理的物業中的住戶的生活體驗及滿意度。此外，由於預期本集團在購買停車位使用權時將繼續獲得李先生的公司的批量購買折扣，預期本集團所管理的物業的住戶如直接向本集團購買(而非直接向李先生的公司購買)停車位使用權，可按個別基準以較低價格購得。

本集團認為，2024年收購停車位使用權總協議項下的交易因其相對較高的盈利能力而將對本集團有利。此外，由於本集團預期李先生的公司的物業開發及銷售單位將努力降低成本並加快項目交付，逐步撤出其停車位相關的物業發展項目的物業管理過程，本集團有意憑藉其作為物業管理服務提供商的優勢審慎挑選隨後出售由李先生的公司所開發的優質物業發展項目的停車位。例如，本集團將挑選權屬清晰且市場風險可控的停車位，並確保所選停車位與第三方可取得的停車位質量相當或更佳。最後，

根據過往收購停車位使用權總協議，本集團已於經營過程中建立完善的團隊架構。因此，本集團計劃進一步動用其已建立的組織架構，以進一步從2024年收購停車位使用權總協議項下擬進行的交易中獲益。

預期2024年收購停車位使用權總協議將繼續促進本集團將業務拓展至出售停車位使用權，此舉將符合本集團的整體業務發展戰略。因此，訂立2024年收購停車位使用權總協議乃符合本公司的最佳利益。

## (2) 2024年裝飾裝修工程服務框架協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年裝飾裝修工程服務框架協議的條款及條件，據此，本集團同意向李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業提供裝飾裝修工程服務。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年裝飾裝修工程服務框架協議大致相同的協議，期限自2022年7月22日起至2023年12月31日(首尾兩日包括在內)止(「過往裝飾裝修工程服務框架協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

### 主要條款

2024年裝飾裝修工程服務框架協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年裝飾裝修工程服務框架協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年裝飾裝修工程服務框架協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度，本集團並無向李先生的公司提供任何裝飾裝修工程服務。截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往裝飾裝修工程服務框架協議已收／應收的服務費總額分別載列如下：

	(經審核) 截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	(未經審核) 截至2023年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)
已收／應收的服務費總額	157	67

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年裝飾裝修工程服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往裝飾裝修工程服務框架協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往裝飾裝修工程服務框架協議項下的使用率分別為0.41%及0.10%；
- (iii) 根據過往裝飾裝修工程服務框架協議項下截至2023年12月31日的現有項目合約總值及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的新項目的預期合約總值；
- (iv) 獨立第三方提供類似服務的市價；
- (v) 本集團迅速擴展及發展裝飾裝修工程業務的業務戰略；及
- (vi) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

	<b>建議年度上限</b>		
	<b>截至12月31日止年度</b>		
	<b>2024年</b>	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

根據2024年裝飾裝修工程 服務框架協議應付 本集團的服務費總額	5,000	16,000	25,000
--	-------	--------	--------

### 定價政策

本集團將就裝飾裝修工程服務收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)提供相若裝飾裝修工程服務的獨立第三方在市場上提供的服務費；(ii)提供裝飾裝修工程服務的合理成本；及(iii)符合提供相若裝飾裝修工程服務的市場慣例的利潤率後釐定。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若服務的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

### 訂立2024年裝飾裝修工程服務框架協議的理由及裨益

李先生的公司對若干物業項目的交付採用相對較高的標準，以滿足消費者對精裝物業日益增長的需求，而這需要在物業交付前完成高標準的裝飾裝修工程服務。憑藉在提供物業管理服務及供應建築材料過程中對精裝物業需求的深入瞭解及在提供工程服務方面的豐富經驗，董事會認為，本集團有能力繼續為李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的物業提供優質的裝飾裝修工程服務，從而為本集團帶來穩定的收入來源。

預期2024年裝飾裝修工程服務框架協議將繼續有利於擴大本集團業務規模及提高其業務承接能力，從而為本集團裝飾裝修工程服務及其他業務的長遠發展作出貢獻，進而將對本集團當前及未來業務產生積極影響。因此，訂立2024年裝飾裝修工程服務框架協議乃符合本公司的最佳利益。



### (3) 2024年物業經紀服務框架協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年物業經紀服務框架協議的條款及條件，據此，本集團同意就(i)李先生的公司已開發或正在開發的住宅及商業物業以及停車位的銷售；及(ii)由李先生的公司擁有並由本集團管理的寫字樓中的未出租單位、住宅小區中的未出租配套商業單位及未出租停車位提供物業經紀服務。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年物業經紀服務框架協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往物業經紀服務框架協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

#### 主要條款

2024年物業經紀服務框架協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年物業經紀服務框架協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年物業經紀服務框架協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

#### 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往物業經紀服務框架協議已收及／或應收的佣金費用總額分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
已收／應收的佣金費用				
總額	2,200	2,733	2,744	178

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年物業經紀服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往物業經紀服務框架協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往物業經紀服務框架協議項下的使用率分別為94.24%、1.96%及0.13%；
- (iii) 2024年物業經紀服務框架協議項下，預計提供物業經紀服務的住宅開發項目的估計數目以及本集團於其項下估計應收佣金費率。截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團主要為李先生的公司所擁有的寫字樓中的未出租單位提供經紀服務。鑒於經濟環境下行的影響導致2023年的寫字樓租賃需求有所減少，故本集團擬將提供物業經紀服務的重點放在銷售李先生的公司已開發或正在開發的住宅小區及停車位；
- (iv) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

建議年度上限		
截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年物業經紀服務框架協議應收的佣金費用

4,000	3,000	3,000
-------	-------	-------

## 定價政策

本集團將就物業經紀服務收取的佣金乃按公平原則磋商，經參考(i)將通過我們的物業經紀服務出租或銷售的該等物業的租金或售價及建築面積；及(ii)與其他身為獨立第三方的物業經紀服務提供商就提供類似服務向李先生的公司提供的市場費率相若的佣金費率後釐定。

## 訂立2024年物業經紀服務框架協議的理由及裨益

考慮到李先生的公司已開發或正在開發的住宅物業數目增加，以及因此而導致的由李先生的公司所擁有並由本集團管理的住宅小區配套商業單位可供出租的單位增加，李先生的公司對物業經紀服務的需求不斷增加。此外，本集團逐步優化向李先生的公司提供物業經紀服務方式，基於我們於過往物業經紀服務框架協議項下的過往經驗，董事會認為本集團將能繼續減少提供物業經紀服務時的成本。董事會進一步認為物業經紀服務將能繼續為本集團提供穩定的收入來源，乃因李先生的公司就相關物業的物業經紀服務的高需求。因此，訂立2024年物業經紀服務框架協議乃符合本公司的最佳利益。

## (4) 2024年物業管理服務總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年物業管理服務總協議的條款及條件，據此，本集團同意向李先生的公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；以及(ii)為李先生的公司擁有及使用的空置房及商業物業提供物業管理服務。向李先生的公司提供的交付前服務主要為在預售階段協助準備、展示及推廣李先生的公司所開發的物業，而向李先生的公司提供的物業管理服務則主要為就其空置房及商業物業提供基本物業管理服務。

本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年物業管理服務總協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往物業管理服務總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告、本公司日期為2022年11月8日的通函及2022年年報。

## 主要條款

2024年物業管理服務總協議的主要條款如下：

- 日期： 2024年2月2日
- 訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生
- 期限： 2024年物業管理服務總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年物業管理服務總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
(i) 交付前服務	127,240	187,897	238,768	130,332
(ii) 物業管理服務	71,960	102,663	161,741	127,533
已收／應收的服務費總額	199,200	290,560	400,509	257,865

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年物業管理服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往物業管理服務總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往物業管理服務總協議項下的使用率分別為99.61%、78.53%及40.67%；
- (iii) 2024年物業管理服務總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的產生收入的項目數目預期介乎約160個至171個項目；
- (iv) 2024年物業管理服務總協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的住宅物業的估計建築面積預期介乎約16.7百萬平方米至18.6百萬平方米；
- (v) 根據分配予每個現有項目的平均員工人數估計的各預期項目所需的員工人數；
- (vi) 本集團預期就物業管理服務所收取的服務費乃基於(i)物業建築面積、位置及定位；(ii)估計營運成本(包括但不限於人力成本、管理成本、能源成本及材料成本)；(iii)為本集團管理的物業提供可供比較服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費；及(v)本集團向獨立第三方提供可供比較服務的收費釐定；及
- (vii) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

建議年度上限			
截至12月31日止年度			
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年物業管理服務總協議應收的服務費	381,000	354,000	337,000
---------------------------	---------	---------	---------

## 定價政策

本集團就物業管理服務將收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考以下關鍵因素：

就提供交付前服務而言的定價政策：

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本(包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本)；及
- (iii) 本集團就本集團管理物業周邊物業向獨立第三方提供可供比較服務的至少三名其他服務提供商所收取的價格。

就提供物業管理服務而言的定價政策：

- (i) 物業的建築面積、位置及定位；
- (ii) 預計營運成本(包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本)；
- (iii) 為本集團管理物業周邊物業提供可供比較服務的三間其他服務提供商所收取的價格；
- (iv) 有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理服務費；及
- (v) 本集團向獨立第三方提供可供比較服務的收費。

鑒於上述關鍵因素，本集團將按以下步驟釐定就特定物業提供物業管理服務所收取的最終服務費：

1. 基於物業的資料(如建築面積、位置及定位)建議管理服務費。
2. 確認最終服務費符合適用監管規定(倘適用)。

## 訂立2024年物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團一直為李先生的公司提供物業管理服務，而此為本集團帶來可觀且穩定的收入來源。李先生的公司一直保持對我們物業管理服務的需求。

本集團預期將分別於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度繼續向李先生的公司提供物業管理服務。因此，訂立2024年物業管理服務總協議乃符合本公司的最佳利益。

### (5) 2024年供應安裝總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年供應安裝總協議的條款及條件，據此，本集團同意向李先生的公司就供應系統及相關安裝服務方面提供協助。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年供應安裝總協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往供應安裝總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告、本公司日期為2022年11月8日的通函及2022年年報。

#### 主要條款

2024年供應安裝總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 2024年供應安裝總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年供應安裝總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，就過往供應安裝總協議來自李先生的公司的收入分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
來自李先生的公司的收入	110,494	152,881	172,649	116,866

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年供應安裝總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往供應安裝總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往供應安裝總協議項下的使用率分別為84.74%、70.99%及37.37%；
- (iii) 截至2023年12月31日的現有項目的估計合約剩餘價值及截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的新項目的預期合約總值；
- (iv) 截至2024年、2025年及2026年12月31日止財政年度各年就需要系統供應安裝服務的估計項目數目分別約為150個至170個項目；
- (v) 根據2024年供應安裝總協議於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年的銷售系統及相關安裝服務的估計應收費用；
- (vi) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。



	<b>建議年度上限</b>		
	<b>截至12月31日止年度</b>		
	<b>2024年</b>	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>
	<i>(人民幣千元)</i>	<i>(人民幣千元)</i>	<i>(人民幣千元)</i>

就2024年供應安裝總協議來自 李先生的公司的收入	180,000	193,000	195,000
------------------------------	---------	---------	---------

### 定價政策

本集團根據2024年供應安裝總協議將收取的費用乃按公平原則磋商，經參考以下因素：

- (i) 歷史交易金額及本集團就提供類似服務向獨立第三方客戶收取的費用；
- (ii) (就系統費用而言)購自獨立第三方的系統成本另加合理平均加成率(按過往平均利潤率釐定)；及
- (iii) (就提供系統供應安裝服務費用而言)提供有關服務的人力成本，有關薪資乃按中國特定地區的最低薪資釐定。

### 訂立2024年供應安裝總協議的理由及裨益

隨著李先生的公司已開發及所擁有物業的增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求將增加，而本集團有能力提供充足的系統供應安裝服務，以滿足李先生的公司的需求。

本集團預期分別於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度將繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務。因此，訂立2024年供應安裝總協議乃符合本公司的最佳利益。

## (6) 2024年商業物業租賃總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年商業物業租賃總協議條款及條件，據此，本集團將向李先生的公司的聯繫人租賃(i)停車位；及(ii)由李先生的公司持有且由本集團管理的商業物業作商業用途的公共空間，包括但不限於廣告及提供洗車服務。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年商業物業租賃總協議大致相同的協議，期限自2020年10月19日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往商業物業租賃總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

### 主要條款

2024年商業物業租賃總協議的主要條款如下：

- 日期： 2024年2月2日
- 訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生
- 期限： 2024年商業物業租賃總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年商業物業租賃總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

### 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往商業物業租賃總協議已付及／或應付的費用總額分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
已付／應付的費用總額	34,000	55,577	78,917	49,149

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年商業物業租賃總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往商業物業租賃總協議的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往商業物業租賃總協議項下的使用率分別為91.24%、71.74%及40.96%；
- (iii) 根據2024年商業物業租賃總協議本公司與李先生的公司訂立的租賃協議項下應付李先生的公司的估計費用及租金。

建議年度上限			
截至12月31日止年度			
2024年	2025年	2026年	
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	

本集團根據2024年商業物業租賃總協議應付的費用總額	81,000	81,000	81,000
----------------------------	--------	--------	--------

## 定價政策

本集團根據2024年商業物業租賃總協議應付的租金乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)有關地方監管部門頒佈的住宅物業停車位的政府指導租金；(ii)中國類似位置商業物業現行租金市價；(iii)本集團從李先生的公司租賃的停車位佔用率；及(iv)本集團管理的住宅小區及商業物業的停車位數目及公共空間的建築面積而釐定。

## 訂立2024年商業物業租賃總協議的理由及裨益

鑒於(i)停車位位於本集團所管理的住宅小區及商業物業的停車場內，且由於本集團管理停車場及可與業主聯繫，故住戶及租戶慣常向本集團提出彼等對停車位的租賃需求；(ii)由於本集團於停車位租賃方面擁有充足資源及專業知識，本集團一直向李先生的公司提供停車位租賃服務；及(iii)租賃公共空間將增加由李先生的公司使用並由本集團管理物業的閒置空間使用率。透過持續租賃及使用李先生的公司的商業物業，本集團可為該等物業的租戶提供更好服務及多元化收入來源。

預期本集團於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度將分別繼續向李先生的公司租賃商業物業。因此，訂立2024年商業物業租賃總協議乃符合本公司的最佳利益。

## (7) 2024年建築材料貿易總協議

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年建築材料貿易總協議條款及條件，據此，本集團已同意協助供應建築材料。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年建築材料貿易總協議大致相同的協議，期限自2021年11月12日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往建築材料貿易總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告、本公司日期為2022年11月8日的通函及2022年年報。

### 主要條款

2024年建築材料貿易總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 李華先生

期限： 2024年建築材料貿易總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年建築材料貿易總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往建築材料貿易總協議的已收及／或應收的費用總額分別載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
已收／應收的費用總額	-	96,323	126,808	18,057

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年建築材料貿易總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 過往建築材料貿易總協議的歷史交易金額，重點關注截至2023年9月30日止九個月的交易金額，原因為自2023年起，本集團在運送建築材料之前不再擁有建築材料的法定所有權，且其後僅收到有關佣金；
- (ii) 截至2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月的過往建築材料貿易總協議項下的使用率分別為83.76%、28.31%及2.46%；
- (iii) 現有合約數目及擬於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年訂立的估計合約數目之和(預期介乎約220份至240份合約)。為作參考，預期本集團於2023年12月31日的現有合約數目約為233份；
- (iv) 截至2023年12月31日的現有項目的預期合約剩餘價值以及截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的新項目的估計合約總值；
- (v) 由於當前市況，建築材料的單價可能上漲；
- (vi) 提供建築材料的營運成本可能增加，包括但不限於物流成本及人力成本；

- (vii) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年建築材料貿易總協議應收的費用	25,000	27,000	33,000
--------------------------	--------	--------	--------

### 定價政策

本集團所供應的建築材料的售價乃按公平原則磋商及經參考下列因素後釐定：

- (i) 預期營運成本(包括但不限於材料成本、物流成本及人力成本)；及
- (ii) 獨立第三方就提供相若建築材料釐定的售價。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若建築材料的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

### 訂立2024年建築材料貿易總協議的理由及裨益

考慮到(i)李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的現有物業數目；(ii)李先生的公司將開發的物業項目數目的預期增加；及(iii)李先生的公司的終端客戶對精裝公寓的需求增加，預期李先生的公司對建築材料的採購需求將會增長。

董事會認為，李先生的公司以加成向本集團採購建築材料而並非向獨立第三方採購建築材料，乃由於(a)本集團已與建築材料供應商建立長期業務關係，故本集團可協助李先生的公司減少物色聲譽良好的供應商及與各供應商就建築材料進行磋商所產生的時間成本及人力成本；(b)本集團將對建築材料進行品質檢定，在將有關建築材料交付至李先生的公司相關物業建築地盤前確保品質理想，同時提供售後服務，以跟進未如理想的建築材料；(c)本集團將向李先生的公司的相關物業建築地盤交付建築材料；(d)自2021年11月開始建築材料貿易總協議以來，本集團一直是可靠的供應商，提供品質理想的建築材料；及(e)我們通過自2000年起向卓越置業(李先生的公司之一)所開發的物業提供管理服務與李先生的公司建立穩定及可靠的業務關係。

預期本集團於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度將分別繼續向李先生的公司供應建築材料，因此，訂立2024年建築材料貿易總協議乃符合本公司的最佳利益。

#### **(8) 2024年智慧社區服務總協議**

於2024年2月2日，本公司與李華先生協定2024年智慧社區服務總協議條款及條件，據此，本集團已同意協助提供智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務。本公司先前曾與李華先生訂立一份條款與2024年智慧社區服務總協議大致相同的協議，期限自2021年11月12日起至2022年12月31日(首尾兩日包括在內)止，並經相同訂約方於2022年7月22日訂立的補充協議補充(統稱為「過往智慧社區服務總協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年7月22日的公告及2022年年報。

## 主要條款

2024年智慧社區服務總協議的主要條款如下：

日期： 2024年2月2日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2024年智慧社區服務總協議的期限應自2024年1月1日起直至2026年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2024年智慧社區服務總協議可由本公司與李華先生經由書面協議重續。

## 歷史交易金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度，本集團並無向李華先生協助提供任何智慧社區服務及智慧社區軟件開發服務。截至2023年9月30日止九個月，本集團根據過往智慧社區服務總協議的已收及／或應收的服務費總額載列如下：

	(經審核)			(未經審核)
	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
				(人民幣千元)
已收／應收的服務費總額	-	-	-	22,183

## 建議年度上限

截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，2024年智慧社區服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限載列如下，有關建議年度上限乃經參考以下主要因素釐定：

- (i) 於2023年12月31日的現有項目的估計合約剩餘價值及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的新項目的合約總值；
- (ii) 截至2023年9月30日止九個月的智慧社區服務總協議項下的使用率為13.86%；



- (iii) 過往智慧社區服務總協議的歷史交易金額；
- (iv) 根據現有項目的年期估計的預期項目的平均服務年期(預期約為三年)；
- (v) 有關智慧社區服務的預期單價(經考慮現行市價)；
- (vi) 約5.0%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

建議年度上限		
截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

本集團根據2024年智慧社區  
服務總協議應收的服務費  
總額

42,000	53,000	56,000
--------	--------	--------

### 定價政策

本集團將就智慧社區服務收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考(i)物業的建築面積、位置及定位；(ii)預計營運成本(包括但不限於人力成本及材料成本)；及(iii)獨立第三方就提供相若服務所收取的服務費後釐定。

有關費用及應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若服務的相若正常商業條款另行訂立協議議定。

## 訂立2024年智慧社區服務總協議的理由及裨益

2024年智慧社區服務總協議將(i)助力本集團不斷運用更先進的技術解決方案(本集團可獨立解決此類需求)，同時有能力持續把握商機、緊跟房地產市場的最新趨勢並因此得利；(ii)通過應用更為先進的技術解決方案及加強資訊科技在物業管理服務中的運用，進一步提高服務質素以滿足客戶需求；(iii)進一步加強更為先進的資訊科技在物業管理服務中的運用；及(iv)擴大本集團來自增值服務的收入，從而增加本集團的總收入、提高其盈利能力及符合本集團的戰略發展。

預期本集團於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度將繼續向李先生的公司提供智慧社區服務，因此，訂立2024年智慧社區服務總協議乃符合本公司的最佳利益。

## 董事會的意見

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，各2024年商業物業租賃總協議、2024年裝飾裝修工程服務框架協議、2024年物業經紀服務框架協議、2024年建築材料貿易總協議、2024年智慧社區服務總協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，且該等協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述者，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問函件後在通函中提供意見)認為，2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且該等協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 內部控制

為進一步保障股東整體利益，本集團已就新協議項下的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 業務部及財務部總經理將密切監察有關交易，並於交易總額接近年度上限85%時知會本公司管理層，以確保交易金額不超過新協議各自的年度上限。當交易總額達到年度上限85%或以上時，財務部將立即通知本集團相關部門及附屬公司有關各自年度上限項下的餘下交易金額。於接獲財務部的通知後，本集團相關部門及附屬公司將及時向財務部報告預期將於相關財政年度餘下期間發生的持續關連交易及其各自由接獲有關通知當日起直至適用財政年度最後一日的估計交易金額，以確保持續關連交易的交易金額不超過新協議各自於適用財政年度內的年度上限。倘預期將超過任何新協議於適用財政年度內的年度上限，我們的財務部將立即通知本公司管理層及董事會，而本公司管理層及董事會將立即申請增加相關年度上限，且本公司將相應地重新遵守適用的上市規則規定；
- (ii) 具體合約的執行須經本集團業務部、財務部、風控部總經理及管理層適當批准，以確保合約符合新協議各自的定價政策及主要條款；
- (iii) 本集團業務部總經理將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平及市場狀況，以考慮對特定交易收取的價格是否公平合理並符合定價政策；
- (iv) 本公司的外部核數師將每年審閱新協議各自項下的持續關連交易，以確認(其中包括)定價政策是否得到遵守以及是否符合相關建議年度上限；
- (v) 獨立非執行董事亦將繼續每年審閱新協議各自項下的持續關連交易，以確認有關持續關連交易是否已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進行，並按公平合理的條款以符合股東整體利益的方式進行，以及本公司實施的內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃按定價政策進行；及

(vi) 本集團風控部將每年審閱本公司採納的內部控制程序，以確認內部控制程序充足有效，進而保證有關持續關連交易根據新協議及定價政策進行並遵守各自的年度上限。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

### 本集團

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

### 李華先生

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現為本公司的控股股東。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，新協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議各自期限內建議最高年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守(其中包括)上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於適當時候向股東寄發一份載有(其中包括)(i) 2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函。由於需要更多時間落實通函所載的若干資料，本公司預期將於2024年3月1日或前後寄發該通函。

由於有關2024年商業物業租賃總協議、2024年裝飾裝修工程服務框架協議、2024年物業經紀服務框架協議、2024年建築材料貿易總協議及2024年智慧社區服務總協議各自項下建議最高年度上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函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新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。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義。

「2022年年報」	指	本公司截至2022年12月31日止年度的年報
「2024年裝飾裝修工程服務框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年裝飾裝修工程服務框架協議
「2024年商業物業租賃總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年商業物業租賃總協議

「2024年建築材料貿易總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年建築材料貿易總協議
「2024年智慧社區服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年智慧社區服務總協議
「2024年收購停車位使用權總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年收購停車位使用權總協議
「2024年物業管理服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年物業管理服務總協議
「2024年供應安裝總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年供應安裝總協議
「2024年物業經紀服務框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2024年2月2日的2024年物業經紀服務框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	根據2024年商業物業租賃總協議，位於本公司管理的住宅小區及商業物業內的若干停車位，以供轉租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶
「商業物業」	指	停車位及公共空間
「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

「建築材料」	指	線材及電纜、配電箱、磁磚、木質地板、照明系統、廚房電器、衛浴設備、集成吊頂、暖氣及熱水器等建築材料
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「裝飾裝修工程服務」	指	本集團將根據2024年裝飾裝修工程服務框架協議提供的裝飾裝修工程服務，服務範圍包括但不限於提供室內裝修及設計服務、地基及基礎工程承包服務、專業消防設施工程承包服務、環保工程項目設計及施工服務以及交付前裝修及清潔服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的建議年度上限
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有其95%及5%的股權
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的建議年度上限向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」	指	就2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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2024年收購停車位使用權總協議、2024年物業管理服務總協議及2024年供應安裝總協議以及其他相關事項的董事會決議案放棄投票)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「智慧社區服務」	指	物業項目服務、智慧社區軟件開發服務及實地設備安裝
「智慧社區軟件開發服務」	指	智慧社區軟件開發及測試、生產環境軟件及硬件除錯、物業項目實地軟件及硬件除錯的服務
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「新協議」	指	2024年收購停車位使用權總協議、2024年裝飾裝修工程服務框架協議、2024年物業經紀服務框架協議、2024年物業管理服務總協議、2024年供應安裝總協議、2024年商業物業租賃總協議、2024年建築材料貿易總協議及2024年智慧社區服務總協議



「實地設備安裝」	指	物業項目的實地電子設備安裝、聯合測試及移交予物業項目管理人員的服務
「停車位」	指	位於李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業的停車位
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「過往裝飾裝修工程服務框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的裝飾裝修工程服務框架協議
「過往商業物業租賃總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的商業物業租賃總協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「過往建築材料貿易總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2021年11月12日的建築材料貿易總協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「過往智慧社區服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2021年11月12日的智慧社區服務總協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「過往收購停車位使用權總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的收購停車位使用權總協議
「過往物業管理服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的物業管理服務總協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「過往供應安裝總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的供應安裝總協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充

「過往物業經紀服務 框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的物業經紀服務框架協議，並經日期為2022年7月22日的補充協議補充
「物業經紀服務」	指	本集團同意提供，包括但不限於(i)由李先生的公司已開發或正在開發的住宅小區及商業物業；及(ii)由李先生的公司擁有並由本集團管理的寫字樓中的未出租單位、住宅小區中的未出租配套商業單位及未出租停車位提供的物業經紀服務
「物業管理服務」	指	本集團根據2024年物業管理服務總協議將提供的物業管理服務，服務範圍包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商業物業提供的物業管理服務
「物業項目服務」	指	物業項目的智慧社區技術藍圖(包括但不限於停車場管理、閉路監視管理、進出管制系統、智能家居、可視對講、維安巡邏及進出出入口管理)
「公共空間」	指	根據2024年商業物業租賃總協議，由李先生的公司持有且由本公司管理的商業物業的若干作商業用途公共空間，包括但不限於廣告及提供洗車服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司不時的股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「系統供應安裝服務」	指	本集團同意提供的系統供應安裝服務，包括在向李先生的公司供應系統及相關安裝服務方面提供協助
「系統」	指	(a)通風、空調及空氣淨化工程系統；(b)暖氣及熱水工程系統；(c)弱電工程系統，包括但不限於停車場大門、出入口及視頻監控攝像頭；(d)給排水工程系統及大電流工程系統；及(e)電力系統
「%」	指	百分比

承董事會命  
 卓越商企服務集團有限公司  
 董事長  
 李曉平

香港，2024年2月2日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士。