

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)

**有關2024年度報告的補充公告**

茲提述(i)卓越商企服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於2025年4月29日刊發截至2024年12月31日止年度的年度報告(「**2024年度報告**」)，(ii)及本公司於2024年4月29日刊發截至2023年12月31日止年度的年度報告(「**2023年度報告**」)，以及(iii)本集團日期為2021年4月6日的公告(「**2021年公告**」)，內容有關收購北京市環球財富物業管理有限公司(「**北京環球財富**」)的75%股權。除另有定義外，本公告所用詞彙與2024年度報告、2023年度報告及2021年公告(視情況而定)所界定者具有相同涵義。

本公告乃本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2第11A段及第14.36B (2)條作出，以知會本公司股東及潛在投資者有關所得款項淨額用途及收購目標公司的最新狀況與進展。

**2024年度報告中的所得款項用途**

截至2024年12月31日止年度，自上一財政年度結轉的所得款項淨額(相當於2023年度報告所披露截至2023年12月31日的未動用所得款項淨額)為1,825.6百萬港元，詳情載列如下。

| 主要類別     | 具體計劃                                                                          | 佔實際<br>所得款項<br>淨額百分比 | 所得款項的<br>計劃用途<br>金額 <sup>(1)</sup><br>(百萬港元) | 結轉金額<br>(百萬港元) | 於2024年                                               | 於2024年                                                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|          |                                                                               |                      |                                              |                | 12月31日<br>未動用<br>所得款項<br>金額 <sup>(2)</sup><br>(百萬港元) | 12月31日<br>已動用<br>所得款項的<br>實際金額 <sup>(2)</sup><br>(百萬港元) |
| 業務擴張     | 戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益                                                      | 55.00%               | 1,853.8                                      | 1,240.9        | 352.3                                                | 659.3                                                   |
|          | 在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，以提供特定增值服務或擴大本集團服務範圍                                     |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
|          | 在出現機會時收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力                                             |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
| 開發信息技術系統 | 開發及優化智慧管理信息平台及就開發及優化智慧管理信息平台提供其他相關支持；以技術賦能服務，以提升客戶體驗及管理效率                     | 3.00%                | 91.2                                         | 73.2           | 54.8                                                 | 4.9                                                     |
|          | 開發及優化「O+」平台及就開發及優化「O+」平台提供其他相關支持。於線上實現基礎物業服務(物業收費、停車場收費、服務工單、通告)、增值服務(商城、外賣等) |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
|          | 升級或新增業務管理相關系統以加強內部控制及提高管理效率(例如提高自動化水平、降低出錯率及對經營情況進行及時分析及有效的運營管理)；提供資源支持IT系統升級 |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |

| 主要類別            | 具體計劃                                                   | 佔實際<br>所得款項<br>淨額百分比 | 所得款項的<br>計劃用途<br>金額 <sup>(1)</sup><br>(百萬港元) | 結轉金額<br>(百萬港元) | 於2024年                                               | 於2024年                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                 |                                                        |                      |                                              |                | 12月31日<br>未動用<br>所得款項<br>金額 <sup>(2)</sup><br>(百萬港元) | 12月31日<br>已動用<br>所得款項的<br>實際金額 <sup>(2)</sup><br>(百萬港元) |
| 我們在管物業的<br>設施升級 | 升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的<br>設施，以發展智能社區                        | 4.00%                | 131.1                                        | 105.8          | 3.3                                                  | 26.9                                                    |
| 吸納及培養人才         | 戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度。本公司亦將： | 18.00%               | 611.7                                        | 324.3          | 56.0                                                 | 264.4                                                   |
|                 | (i) 為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；                    |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
|                 | (ii) 戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；                       |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
|                 | (iii) 招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓；及              |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
|                 | (iv) 用作為本集團提供人才支持的其他開支。                                |                      |                                              |                |                                                      |                                                         |
| 一般公司用途          | 營運資金及一般公司用途                                            | 20.00%               | 671.7                                        | 81.4           | 4.0                                                  | 62.4                                                    |

附註：

- (1) 有關所得款項的計劃用途金額，亦請參閱本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告。
- (2) 根據2024年12月31日人民幣兌港元的匯率(即1港元=人民幣0.926元)計算，以作本公告呈列用途。

## 有關利潤保證的進展

根據該協議及誠如2021年公告所披露，倘北京環球財富管理的物業管理項目於有關期間(即截至2025年12月31日止五個財政年度各年)產生的實際收入少於擔保收入，北京環球財富將向該等賣方、擔保人及餘下股東(統稱「**有關各方**」)收取與實際收入及擔保收入間的差額等額之補償金。

誠如2024年度報告所披露，截至2024年12月31日止年度，北京環球財富管理的物業管理項目產生的收入約為人民幣60.44百萬元，較截至2024年12月31日止年度的擔保收入人民幣62.2百萬元低人民幣1.75百萬元(「**差額**」)。差額佔截至2024年12月31日止年度本集團總收入約0.04%及本集團利潤約0.5%。

有關各方尚未履行其於該協議項下的義務。自2025年3月下旬確認差額起(目標公司已完成編製目標公司截至2024年12月31日止年度的經審核財務報表)，本公司已積極與有關各方展開討論，以協定差額的結算機制及時程。

經考慮(i)差額僅人民幣1,754,023.44元，僅佔截至2024年12月31日止年度本集團收入約0.04%及本集團利潤約0.5%；(ii)估計直接法律成本將佔可收回金額的重大比例；(iii)法律程序(自提起訴訟至執行)將耗時約兩年完成，及(iv)有關費用須由本公司預先承擔，且須待整個法院程序完成後方可收回，董事會認為，立即採取法律行動既不符合成本效益亦缺乏商業合理性，故決定繼續與有關各方進行建設性對話以收回差額，而非訴諸正式法律程序。採取法律行動的估計直接成本約為人民幣280,000元，且若涉及上訴則約為人民幣400,000元，分別佔差額的約16.0%及22.8%。

鑒於磋商進展及中國物業市場財務狀況惡化，本公司有理由相信有關各方可能面臨流動資金限制。為進一步評估其財務狀況，於2025年10月初，本公司透過中國判決執行系統(被執行人綜合信息查詢)進行查詢，並發現四名有關各方中有三名被列為判決債務人(被執行人)。

考慮到啟動法律程序可能缺乏成本效益，尤其是鑒於三名有關各方現為判決債務人，且若中國物業市場復甦，延長寬限期或可提升其償付能力，本集團已釐定2026年3月31日為收取差額的最終磋商期限。此日期對應北京環球財富於最終評估年度(截至2025年12月31日止年度)的財務表現將反映於本集團經審核綜合財務報表的時點，該財務報表預期於2026年3月底前刊發。據此，本公司認為2026年3月31日為與有關各方進行建設性討論的合理時限。

倘差額於2026年3月31日後仍未償付，本公司將進一步評估有關各方的還款能力，並適時考慮啟動正式法律程序以收回未償還款項。同時，本公司已委聘中國法律顧問向有關各方就差額分別發出正式催繳函。

此外，自2021年4月收購事項以來，本公司已針對受行業周期性影響的併購項目加強內部控制措施。尤其針對涉及業績保證或利潤補償安排的長期投資項目，本公司已採納以下措施管理投資風險：(i)明確定義任何補償的付款機制；及(ii)納入選擇權使本集團在訂約方違約時要求其購回有關股權。

因此，董事會認為，有關各方未履行其義務，本公司已採取充分措施保障其資產，並認為繼續與有關各方進行建設性對話以收回差額屬公平合理，且符合股東之整體利益。

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11月5日

於本公告日期，本公司執行董事為李曉平先生及楊志東先生；本公司非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及本公司獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。