

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

**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**



**FIRST**

第一瑞興企業融資有限公司

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第23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24頁至第25頁。獨立財務顧問第一瑞興企業融資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26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12月31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。倘閣下無法親身出席股東特別大會及／或於會上投票，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12月29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12月12日

---

## 目 錄

---

|                         | 頁次    |
|-------------------------|-------|
| 釋義 .....                | 1     |
| 董事會函件.....              | 4     |
| 獨立董事委員會函件 .....         | 24    |
| 獨立財務顧問函件 .....          | 26    |
| 附錄一 – 一般資料 .....        | I-1   |
| 附錄二 – 抵銷資產的物業估值報告 ..... | II-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：

|           |   |                                                                                                              |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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                                                                                                        |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將於2025年12月31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                                                                     |
| 「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                                                            |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                        |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 第一瑞興企業融資有限公司，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12月12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                                                |
| 「租賃協議」     | 指 | 將與四川永利泰地產有限公司簽立為期20年的租賃協議，其詳情已載於本通函「董事會函件－租賃協議」一節                                      |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則                                                                      |
| 「標準守則」     | 指 | 上市規則附錄C3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 | 本通函附錄二所載物業估值報告中詳述的物業，即結算協議項下的標的資產                                                      |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                                                              |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 「營運抵銷資產」  | 指 | 本通函附錄二所載物業估值報告中證書編號4所述的青島卓越世紀中心停車位                                           |
| 「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                                              |
| 「中國法律顧問」  | 指 | 中倫律師事務所，為本公司就中國法律的法律顧問                                                       |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                                    |
| 「結算事項」    | 指 | 以卓越集團向本集團轉讓抵銷資產的方式，結算於2025年7月31日應收卓越集團的部分貿易應收款項及其他應收款項，金額為不超過人民幣362,825,942元 |
| 「結算協議」    | 指 | 卓越物業與卓越置業於2025年8月24日就結算事項訂立的結算協議                                             |
| 「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                                                                  |
| 「估值」      | 指 | 估值報告所載估值師對抵銷資產的估值                                                            |
| 「估值報告」    | 指 | 本通函附錄二所載物業估值報告                                                               |
| 「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2025年8月25日之公告，內容有關結算協議及其項下擬進行的交易，據此，卓越置業將有條件轉讓而卓越物業將有條件接受轉讓抵銷資產，總代價為人民幣362,825,942元。

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

2025年8月24日

### 訂 約 方

(1) 卓越物業；及

(2) 卓越置業

### 主 體 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抵銷資產，總代價不超過人民幣362,825,942元。

有關抵銷資產的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載的物業估值報告。

結算協議為一份載有訂約方進行(或促使進行)據此擬進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。結算協議生效後，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。目前擬定，完成產權轉讓或交付完成文件(倘產權轉讓不可行)，將作為個別轉讓協議的先決條件。

### 代 價

根據結算協議，轉讓抵銷資產的代價為不超過人民幣362,825,942元(包括本通函「租賃協議」一節所載人民幣5.4百萬元的租賃協議)，應以於2025年7月31日應收卓越集團的貿易應收款項及其他應收款項的等值金額結算。

### 釐定代價的基準

轉讓抵銷資產的代價乃由結算協議訂約方經參考獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對估值於2025年7月31日的總額人民幣379,160,000元，按公平原則磋商後釐定，其中(i)若干住宅、零售單位及公寓單位採用市場法估值為人民幣49,100,000元；及(ii)若干寫字樓單位、停車位、住宅單位使用權及停車位使用權採用收益法估值為人民幣330,060,000元。

#### 估值方法－市場法

就採用市場法估值的抵銷資產而言，估值師採用比較法，在評估物業權益市值時參考可資比較市場交易。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

董事在與估值師的討論過程中了解到，估值師為相關抵銷資產採用同類可資比較案例。例如，在對青島卓越和悅的住宅及零售單元進行評估時，估值師選取在用途、面積、戶型及交通便利性等方面具有相似特徵的可資比較案例。所選可資比較案例為於2025年成交、位於標的物業臨近區域，且建築狀況及配套設施與青島卓越和悅相似的住宅及零售單元。

經考慮上述情況，董事認為，估值師為相應抵銷資產所選取的可資比較案例就估值而言為公平及具代表性樣本。

#### 估值方法－收益法

就採用收益法估值的抵銷資產而言，由於該等物業所在地區近期並無類似物業權益的銷售交易，估值師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。

董事在與估值師的討論過程中了解到，於考慮空置面積的租金收入時，估值師已將相關抵銷資產與位於相似區域的同類開發項目進行比較，以計算市場租金。例如，在對萬科卓越瓏遠未來之光的辦公單元進行評估時，估值師已將萬科卓越瓏遠未來之光與位於相似區域的同類開發項目進行比較，並計算該等可資比較辦公單元的單位租金。估值師亦將基於其對萬科卓越瓏遠未來之光周邊區域辦公市場的獨立研究，考慮穩定的市場收益率。

經考慮上述情況，董事認為，估值師為相應抵銷資產所選取的可資比較案例就估值而言為公平及具代表性樣本。



董事已審閱並查詢估值師的資質與經驗。董事亦已(i)審閱相關委聘函(包括其工作範圍)；及(ii)查閱估值師的推介材料以了解其資質，包括其以往進行資產估值的經驗及估值方法。董事認為，估值師的委聘條款及工作範圍與其須出具的意見相符。

董事了解到，估值師為一家於香港成立、具備豐富估值經驗的估值公司。彼等曾參與香港及中國多家上市公司的其他估值項目。估值師為皇家特許測量師學會認可的合資格估值師。具體而言，估值報告簽署人陳志康先生為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區具備相關經驗。

此外，據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師獨立於本集團且並非本集團之關連人士。

此外，董事已與估值師就估值報告中採用的估值假設進行討論。估值師所作估值乃基於以下假設：賣方在市場上出售該等物業權益時，並無受益於可能對物業權益的價值產生影響的遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排。董事注意到，估值師所採用的估值假設為估值中常用的假設，且董事並不知悉有任何重大因素致使其對估值報告所採用假設的公平性及合理性產生疑慮。

誠如上文所載，董事認為：(i)估值師獨立於本公司，且具備足夠經驗及能力進行估值；(ii)估值師的工作範圍適用於相關委聘；及(iii)估值師所採用的估值方法及假設以及所選可資比較案例就估值而言屬公平合理。基於上述情況，董事認為估值師進行的估值屬公平合理。董事經考慮上述因素後認為，估值可作為評估抵銷資產公平性及合理性的適當參考。

### 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。除此之外，結算協議並未附加任何其他先決條件。

經考慮根據結算協議安排簽立各獨立交易協議所需的行政及程序要求後，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。鑒於各抵銷資產的轉讓均將受結算協議項下所簽訂之獨立交易協議規管，且抵銷資產散佈於中國多個一、二線城市，合約審批與用印流程需耗費一定時日。此外，就若干抵銷資產而言，交易相關程序須於當地房管機構辦理，其流程包含合約用印、合約備案、資料登錄及資料審核等多個環節。

根據結算協議訂立的最後截止日期，僅為有關訂約方協議的暫定目標完成日期，旨在讓有關訂約方有充足時間根據結算協議訂立個別協議。倘若出現任何意外情況導致該等程序延誤，最後截止日期將相應延長，以確保該等程序得以有序完成。倘若發生此情況，則將構成結算協議的重大變動。故此，本公司將重新遵守上市規則的有關規定。

在訂立轉讓相關抵銷資產的個別協議前，本公司將採用相同估值方法對每項抵銷資產進行更新估值。倘有關抵銷資產的更新估值等於或高於其於2025年10月31日的估值，本公司方會訂立及完成相關個別轉讓協議。倘更新估值低於2025年10月31日的估值，本公司將不會簽立相關個別轉讓協議。在此情況下，本公司將與卓越置業重新磋商尋求友好解決方案，並重新遵守上市規則。

目前已訂立的結算協議僅作為規範各個別協議條款及條件的框架協議，對本公司或卓越置業接納或轉讓抵銷資產並無施加強制性義務。

### 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。

### 有關抵銷資產的資料

透過以下方式結算抵銷資產：

#### 轉讓業權

- (i) 中國廣東省東莞市虎門大道南側及虎百東路東側萬科卓越瓏遠未來之光的辦公單元；
- (ii) 中國山東省青島市城陽區火炬路南側及崇仁路西側青島卓越和悅的住宅單元和零售單元；
- (iii) 中國山東省青島市城陽區火炬路117號青島卓越嘉悅的零售單元；
- (iv) 中國雲南省昆明市呈貢區石龍路與古滇路交界處昆明卓越滇池晴翠的住宅單元；
- (v) 中國雲南省昆明市呈貢區石龍路與古滇路交界處昆明卓越滇池晴翠的車位；
- (vi) 中國廣東省廣州市番禺區聯興路28號廣州卓越晴翠府的車位；
- (vii) 中國重慶市江北區長安中路北側及五星南路西側重慶卓越皇后道的零售單元；
- (viii) 中國廣東省深圳市鹽田區金融路南側及海濤路西側深圳卓越榮津瀚海灣名庭的公寓單元；
- (ix) 中國湖南省長沙市岳麓區洋湖大道南側及潭州大道西側長沙卓越洋湖苑17號樓(興建中)的公寓單元。

**租賃使用權**

(x) 中國四川省成都市天府新區西段杭州路229號成都卓越雲翠的住宅單元；

**轉讓使用權**

(xi) 中國山東省青島市城陽區雙元路18號青島卓越蔚藍群島的車位；

(xii) 中國山東省青島市市北區龍城路31號青島卓越世紀中心的車位；

(xiii) 青島卓越和悅的車位；

(xiv) 青島卓越嘉悅的車位；

(xv) 中國山東省青島市黃島區金沙灘路795號青島卓越嶼海的車位；

(xvi) 中國山東省青島市黃島區金沙灘路789號青島卓越天元的地下單元及車位；

(xvii) 中國湖北省武漢市洪山區上汽通用大道88號武漢卓越城的車位；

(xviii) 中國天津市西青區緯華道1號天津卓越雲門的車位；

(xix) 中國浙江省嘉興市奧星路北側及茶園路東側嘉興秀宸華府的車位；

根據中華人民共和國物權法的相關規定，在中國境內法律項下，不動產登記應由不動產所在地的登記機構辦理。據中國法律顧問告知，由於部分城市並未頒佈抵銷資產第(xi)至(xix)項產權登記的專門規定，目前尚無法對該等抵銷資產進行產權登記並頒發產權證書。在中國，當若干地區因缺乏專門規定而無法辦理資產產權登記時，在類似情況下透過轉讓使用權進行資產交易屬市場慣例。據中國法律顧問告知，由於根據現行中國法律法規，若干抵銷資產無法直接轉讓產權。因此，本集團根據結算協議轉讓該等抵銷資產(上文第(x)至(xix)項)的使用權及租賃協議，包括佔用、使用及受益於該等抵銷資產的權利，以及處置抵銷資產第(x)至(xix)項使用權(或轉租)的權利，而非直接轉讓業權。據中國法律顧問進一步告知，並基於中國法律顧問向本公司發出的法律意見，於最後實際可行日期，並無適用法律限制或禁止使用權協議項下的受讓人將使用權再轉讓予第三方，且由於承租人根據租賃協議擁有轉租權，故承租人有權處置抵銷資產第(x)項的使用權。

## 董事會函件

有關抵銷資產的進一步詳情載於本通函附錄二的物業估值報告內。

由於抵銷資產為卓越集團所開發物業項目的一部分，故並無抵銷資產的原始收購成本。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知，營運抵銷資產正在營運中以收取停車費，而餘下抵銷資產(持作開發的物業除外，該物業仍在興建中)尚未出租及持作待售。

截至2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年6月30日止六個月，與營運抵銷資產有關的財務資料如下：

|        | 截至12月31日止年度  |              | 截至2025年      |
|--------|--------------|--------------|--------------|
|        | 2023年        | 2024年        | 6月30日        |
|        | (未經審核)       | (未經審核)       | (未經審核)       |
|        | 人民幣元         | 人民幣元         | 人民幣元         |
| 除稅前淨利潤 | 5,025,726.03 | 4,333,513.93 | 1,472,627.86 |
| 除稅後淨利潤 | 3,769,294.52 | 3,250,135.45 | 1,104,470.90 |

### 租賃協議

誠如本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2附註3所述，使用權擬將透過簽立租賃協議予以保障，據中國法律顧問告知以及基於其出具的法律意見，此乃物業單位(相對於停車位的使用權)普遍採用的作法。租賃協議將用於抵銷結算協議項下合計人民幣5.4百萬元的未償應收款項。

租賃協議的主要條款載列如下：

訂約方：

(1) 本公司；及

(2) 四川永利泰地產有限公司

期限：

自股東特別大會日期起至2045年10月31日止(首尾兩日包括在內)。

主體事項：

中國四川省成都市天府新區西段杭州路229號成都卓越雲翠的9個住宅單元應租賃予本集團。本集團應根據租賃協議擔任承租人。

租金： 僅為說明之用，假設股東特別大會將於2025年11月30日召開並舉行，則應付租金合共為人民幣5,886,000元(含稅)，乃訂約方於參考本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2所載估值後，經公平磋商而釐定。

僅為說明之用，根據香港財務報告準則，租金付款屬資本性質，及該等住宅單元將於2025年11月30日被確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣5,400,000元。

付款安排： 上述租金應用於以等額基準，抵銷轉讓抵銷資產的部分代價。

可轉讓性： 倘該等住宅單位變為可出售及可轉讓，四川永利泰地產有限公司應在無需本公司支付額外代價的情況下，將該等住宅單位的產權轉讓予本集團。

根據公開可得資料，四川永利泰地產有限公司是一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。於最後實際可行日期，該公司由成都卓越城置業有限公司擁有66%權益，以及由深圳鵬盛通置業有限公司擁有34%權益。成都卓越城置業有限公司由卓越置業擁有95%權益，以及由深圳鵬盛通置業有限公司擁有5%權益。深圳鵬盛通置業有限公司由Li Xin女士擁有50%權益，以及由Tian Yongzhi先生擁有50%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Li Xin女士及Tian Yongzhi先生均為獨立第三方。

誠如本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2所披露，該等住宅單元設有30年強制持有期，在此期間不得部分出售、轉讓或按揭。倘因公司破產或其他原因進行司法處置，該等單元須整體處置，且處置後用途須維持為出租房屋。因此，在此期間，該等住宅單元不得透過業權契據交易轉讓。儘管如此，基於中國法律顧問出具的法律意見，不受其他限制的租賃安排或使用權轉讓仍屬允許。

董事(包括獨立非執行董事)認為，擬議的20年租賃協議及其項下擬進行的交易將經本集團與卓越集團公平磋商後，於本公司日常及一般業務過程中訂立，及該租賃協議的擬議條款符合一般商業條款或更優條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務狀況表中確認與該等住宅單元租賃相關的使用權資產。

### 訂立結算協議的理由及裨益

本集團一直為卓越集團提供本通函「與卓越集團的進行中持續關連交易」一節所述的各項服務，並已實施持續措施監察與卓越集團的交易及結算情況。

然而，與中國其他房地產開發商相同，卓越集團的營運亦面臨挑戰，主要是受房地產行業長期低迷及觸底階段的影響，加上買家信心疲弱。此外，預售資金使用的嚴格監管進一步限制卓越集團為一般企業用途分配及轉移現金的能力，加劇了短期流動性壓力。鑒於所有房地產開發商均面臨前所未有的挑戰，房地產開發商透過物業抵債安排而非現金結算應付款項責任的情況相對普遍。因此，本集團與卓越置業訂立結算協議，以結算應收卓越集團的部分未償還應收款項。



## 董事會函件

於2025年6月30日，卓越集團的貿易應收款項為約人民幣751百萬元，該款項產生自與卓越集團訂立的現有持續關連交易，包括(a)於2022年訂立並於2024年重續的物業管理服務總協議；(b)於2022年訂立並於2024年重續的供應安裝總協議；(c)於2022年訂立並於2024年重續的物業經紀服務框架協議；(d)於2021年訂立並於2024年重續的智慧社區服務總協議；(e)於2021年訂立並於2024年重續的建築材料貿易總協議；及(f)於2022年訂立並於2024年重續的裝飾裝修工程服務框架總協議。貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣百萬元 |
|------|---------------------------|
| 一年內  | 492                       |
| 一至兩年 | 195                       |
| 兩至三年 | 53                        |
| 超過三年 | 11                        |
| 總計   | <u>751</u>                |

於2025年6月30日，卓越集團的其他應收款項為約人民幣384百萬元，其中包含(i)本公司日期為2025年1月13日的通函所披露賬齡在一年以內應收本集團一間收購附屬公司前股東的未償還結餘人民幣300百萬元(「收購結餘」)；(ii)應收股息(已於最後實際可行日期前全數結清)人民幣36百萬元；(iii)公用事業預付款項人民幣35百萬元；(iv)員工宿舍租金按金人民幣5百萬元；及(v)其他雜項款項人民幣8百萬元，所有該等款項均於本集團一般業務過程中產生及／或收回。

為達至結算協議之目的，董事會將優先針對全數收購餘額進行相關抵銷，其次方抵銷貿易應收款項。本公司將選擇金額較大、賬齡較長之貿易應收款項作優先抵銷處理。

### 本集團採納的持續措施

在與卓越集團訂立業務合作前，本公司已實施一套穩健且成熟的信貸風險評估及盡職審查框架，以有效識別、評估及管理潛在信貸風險。本框架包含以下關鍵步驟：

#### 1. 實體資料篩選：

本公司首先透過取得並審閱卓越集團相關成員公司的工商登記信息、股權架構、主要業務活動、訴訟記錄及行政處罰歷史，進行初步篩選。優先與企業結構透明、核心業務專注且無行政處罰記錄的成員公司展開合作。



**2. 財務及營運分析：**

本公司已取得並分析卓越集團最近三個財政年度及一個中期(倘適用)之綜合財務報表。重點關注領域包括償付能力指標(例如：流動比率、速動比率、負債資產比率、現金短債比率)、盈利能力指標(例如：毛利率、總資產回報率、權益回報率、現金利息覆蓋率)及現金流狀況。

基於該等分析，本公司對卓越集團的短期現金流量狀況採取審慎態度。儘管如此，鑒於其基礎資產的質量，本公司對位於深圳或其他核心城市、黃金地段及優質地點的附屬公司的復原能力及增長潛力仍充滿信心。此外，隨著房地產利好政策的持續實施，本公司對卓越集團整體發展前景的長期展望保持樂觀。

相關持續關連交易協議項下的各項個別協議均包含明確規定的條款，涵蓋結算週期、發票開立、付款時程及終止條款，以保障本公司之利益。雖然具體條款因業務類型而異，但一般而言，付款應按月進行，卓越集團須於收到本集團開具之發票後於適用的信貸期內完成付款，範圍介乎五至十五個工作日。若卓越集團違約且逾期付款超過一至三個月，本集團有權單方面終止相關協議。

由於卓越集團欠付本集團的應收款項未獲卓越集團任何資產作擔保，經與卓越集團按公平原則磋商後，本集團與卓越集團達成結算事項，結算事項將(i)令本集團向卓越集團收回大部分的到期貿易應收款項及其他應收款項；(ii)減輕本集團應收賬款的信貸風險；及(iii)為本集團提供長期增值資產組合。

自股份上市以來，本集團的基本物業管理服務及增值服務包括(i)商業物業的停車場管理服務、二手物業租賃、銷售代理服務、輕資產物業營運服務及空間營運服務；及(ii)住宅物業的停車場管理服務、二手物業租賃及銷售代理服務。本公司已組建一個約20人的專業且成熟的資產營運團隊，覆蓋華東、華南、華北及西南地區，其中包含抵銷資產所在區域。所有團隊成員於房地產資產銷售、租賃及營運方面擁有相關經驗。資產營運團隊由經驗豐富的員工領導，彼擁有逾20年全國房地產銷售管理經驗，曾監管中國一、二、三線城市(包括抵銷資產所在區域)的項目，於資產估值、銷售渠道管理、租賃及營運以及成本控制方面擁有出色往績記錄。這使得該團隊可於關鍵營運及投資決策中充分運用深度市場洞察及專業判斷。

於本公司日期為2024年5月14日及2024年11月21日的公告所披露的本公司先前交易中，此資產營運團隊一直負責資產篩選及估值工作。抵銷資產亦已經此資產營運團隊的仔細選擇與審慎評估。此外，本公司正積極探索與外部專業機構的合作，以進一步提高資產營運效率並挖掘潛在超額回報。

資產營運團隊選擇抵銷資產的主要參數包括：

- (i) **城市分析**：依據國內生產總值、城市家庭人口／常住人口、人均可支配收入及汽車保有率等指標評估城市基本條件；
- (ii) **區域分析**：評估地塊周邊因素，包括交通網絡、教育資源、市政設施及商業配套；及
- (iii) **市場分析**：透過檢視庫存消化狀況、庫存周轉週期、熱門產品類型及現行銷售價格等因素，分析當地房地產市場。

鑒於上述者及在考慮同意結算事項時，本集團已額外計及以下因素：

### 1. 資產質素及升值潛力

抵銷資產主要涵蓋位於中國核心城市區域的商業寫字樓、高端住宅單位及停車位。它們均位處於需求強勁、流動性穩定的地段，在市場周期波動中保持良好保值性。它們亦預期具備長期升值潛力。本集團認為，接受抵銷資產的轉讓不僅能有效保障本集團股東的利益，亦可進一步鞏固本集團的資產基礎。

### 2. 業務協同與戰略價值

抵銷資產與本集團現有的物業管理及增值服務高度契合。透過添置該等資產，本集團有望迅速擴大管理規模，進一步多元化服務場景，並延伸其價值鏈。例如，本集團可就高端住宅社區及停車場設施提供精準的物業及配套服務，並為寫字樓租戶探索商務配套及業務解決方案，從而增強本集團的品牌影響力與整體競爭力。

### 3. 現時市場環境下的時點優勢

在當前中國房地產市場調整的大背景下，優質資產的估值水平處於相對低位。於此時點接受抵銷資產的轉讓，本集團能夠把握具吸引力的投資時點獲取長期資源，符合本集團審慎投資、於低位佈局的戰略。

#### 4. 靈活的資產管理戰略

展望未來，本集團將採用靈活的方式管理抵銷資產，綜合考慮市場環境與資產特性，包括自營出租以形成穩定現金流、委託專業機構進行專業化運營管理，或在合適時機分批出售以實現資本增值。透過此多元化戰略，本集團期望最大化抵銷資產的整體價值，並在提升盈利能力的同時，為股東帶來持續及可觀的回報。

基於資產營運團隊的專業評估，本公司已就標的資產制定差異化資產變現策略。具體而言：

- 對於位於需求強勁、銷售週轉快速地區的資產，本公司將考慮擇機處置此類資產，以迅速回收現金並支付各項成本。
- 對於位於核心黃金地段、具備長期營運價值或增值潛力的資產，本公司將採取戰略性持有和營運的策略，以維護並提升資產價值。

透過這種持有、營運與處置策略的靈活組合，本公司旨在加速現金回收，同時實現資產價值回報的最大化。因此，本公司認為接受該等非流動性房地產資產作為未償還應收賬款的結算方案，具有商業合理性且符合本公司整體利益。

根據資產營運團隊及估值師進行的估值評估，以及本公司的策略定位，董事會注意到中國房地產市場目前正處於結構性調整階段，行業整體面臨流動性壓力及應收款項可回收性的不確定性。與此同時，優質房地產資產的估值已達至相對較低水平。在此背景下，現階段接受抵銷資產以替代現金結算，是審慎且具前瞻性的策略，使本公司能夠透過多元化的資產配置，以有利的估值獲取具長期持有價值的優質資源。

結算事項符合本公司一貫的審慎投資理念與逆週期配置策略，預計將提升本公司資產組合的整體盈利能力，為股東創造持續穩定的回報。

結算協議的唯一目的為抵銷卓越集團結欠的未償還應收款項，而抵銷資產乃經本公司審慎考慮上述因素後選定。抵銷資產的選定基於其將為本集團創造業務協同效應及戰略價值。該等抵銷資產位於中國核心城市，且均屬本公司業務運營的覆蓋區域。抵銷資產的物業類型與本集團現有物業管理及增值服務高度契合。抵銷資產具備長期營運價值或增值潛力。具體而言，針對抵銷資產第(x)至(xix)項，資產營運團隊已與中國相關政府部門進行電話訪談，並獲告知資產權利不存在任何再轉讓限制。由於具備良好處置及營運前景，故被視作符合本公司資產配置及風險管控要求。該等安排被視為具商業可行性。

資產營運團隊留意到，透過轉讓相關抵銷資產的使用權或租賃使用權，亦可將抵銷資產第(x)至(xix)項的實益權益轉讓至本集團，此方式為中國境內的常見市場慣例，且符合相關法律法規。由於缺乏所有權乃因若干地區缺乏專門規定，導致目前無法辦理所有權登記，一旦未來可辦理抵銷資產第(xi)至(xix)項的所有權登記，相關抵銷資產的所有權應歸屬於本集團，且無需進一步承擔成本。因此，營運團隊基於抵銷資產的質素及未來可為本集團帶來的效益而作出選擇，不論抵銷資產現時是否具業權。就抵銷資產第(x)項而言，其保障措施已載於本函件「租賃協議」一段中的「可轉讓性」分段。

董事會注意到，根據現行中國法律法規，結算協議項下截至2025年7月31日按估值金額計算的抵銷資產中，有絕大部分無法進行產權的直接轉讓，故採納轉讓該等抵銷資產使用權的方式，以確保抵銷資產的相關實益權益可轉讓予本集團。根據就轉讓該等抵銷資產使用權而將予訂立的個別協議，本集團將擁有相關抵銷資產的使用權，包括對應抵銷資產的佔有、使用、再轉讓使用權、處置使用權、出租、運營、管理、收益、廣告收入等所有權益及附帶權益。在中國類似情況下，使用權安排為轉讓該等資產相關實益權益的合法方式，符合中國有關法律法規。

完成抵銷資產的使用權及租賃使用權的轉讓後，本集團將根據市場情況釐定是否處置抵銷資產第(x)至(xix)項的使用權，或將該等抵銷資產出租以為本集團創造穩定收入。

根據抵銷資產的個別協議條款，倘抵銷資產的實益權益未能如結算協議所預期般轉讓予本集團，則本集團有權要求而卓越集團有責任在符合上市規則的前提下，透過進一步資產抵銷安排結算餘下未償還應收款項。就不具業權的抵銷資產而言，倘未來中國法律法規允許直接轉讓抵銷資產的所有權(如因現有中國法律法規鬆綁)，則卓越集團應積極與本集團合作，直接轉讓有關抵銷資產的所有權，且本集團無需承擔額外成本。

根據結算協議，「有關抵銷資產的資料」一節所載抵銷資產(x)的實益權益將透過租賃協議轉讓予本集團。倘因公司破產或其他情況而須進行司法處置，該等單位須整體出售，這將導致本集團於租賃協議的實益權益終止，則卓越集團須以其他等值資產向本集團作出補償，惟須符合上市規則的相關規定。

經考慮基於上述因素，在結算協議中獲選不具產權的抵銷資產屬優質且具龐大增值潛力；及根據現行中國法律法規，本公司將取得該等抵銷資產的實益權

益，而該等抵銷資產的業權無法直接轉讓，故已作出安排，規定卓越集團應積極配合本集團，根據中國法律法規直接轉讓有關抵銷資產的所有權，倘抵銷資產的實益權益未能如結算協議所預期般轉讓予本集團，則將向卓越集團尋求進一步補償，故本公司認為，使用權轉讓安排(包括租賃協議)足以保障本公司於結算協議項下的權益。

鑒於上述者，並經考慮(其中包括)結算協議的訂立理由、選擇抵銷資產的理由、抵銷資產可能為本集團帶來的效益，及為保障本集團於現時不具業權的抵銷資產權益而採取的適當措施(詳情載於本通函)，以及抵銷資產的估值金額(作為釐定結算協議代價的參考依據)，董事會認為，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。

### 與卓越集團的進行中持續關連交易

於最後實際可行日期，與卓越集團的進行中持續關連交易包括(a)於2022年訂立並於2024年重續的物業管理服務總協議；(b)於2022年訂立並於2024年重續的供應安裝總協議；(c)於2022年訂立並於2024年重續的物業經紀服務框架協議；(d)於2021年訂立並於2024年重續的智慧社區服務總協議；(e)於2021年訂立並於2024年重續的建築材料貿易總協議；(f)於2022年訂立並於2024年重續的裝飾裝修工程服務框架總協議(「**進行中持續關連交易**」)。

為系統性管控與關聯方應收款項有關的信貸風險，本公司已大幅精簡並剝離了與卓越集團的大部分現有業務。具體而言，經本公司盡職調查及項目篩選流程後，除物業管理服務總協議之外的進行中持續關連交易已大幅縮減，目前僅保留優質項目。截至2025年6月30日止六個月，除物業管理服務總協議外的進行中持續關連交易的交易總額僅為人民幣11.1百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則為人民幣101百萬元。

截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務總協議項下的交易約為人民幣152百萬元，其中人民幣97百萬元來自向卓越集團開發的位於深圳主要中央區的優質甲級寫字樓及零售裙樓單位提供基本物業管理服務，該等單位目前仍未售出或未出租。該等樓宇及裙樓大部分已售予或租予獨立第三方。由於本公司一直為該等整幢樓宇提供基本物業管理服務，以為獨立第三方及卓越集團提供利益。經考慮大部分的基本管理費乃向獨立第三方收取，董事會認為，本集團繼續為該



等樓宇提供物業管理服務，乃符合本公司及股東整體利益。因此，本公司預期將延續物業管理服務總協議。就物業管理服務總協議及進行中持續關連交易項下提供的其他服務而言，展望未來，遵循上文「訂立結算協議的理由及裨益」一節所述本集團當前採納的慣例，本公司將僅向卓越集團合併範圍內財務狀況良好或願意接受預付款安排的實體提供服務。

此外，本公司計劃逐步退出與卓越集團的項目，如通過不再重續或終止即將屆滿的合約之方式，以及收回逾期應收款項，如通過對卓越集團提起法律訴訟或引入資產質押或其他信貸增強措施以進行還款之方式。

通過上述一系列組合行動，本公司旨在實現審慎及有序退出若干關連交易，同時最大化現金收回並最小化信貸風險。董事會認為，鑒於上文所述，進行中持續關連交易屬公平合理。

### 上市規則的涵義

由於上市規則第14.06條項下有關結算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，結算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。

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。

第一瑞興企業融資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12月31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。

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12月29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12月31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12月24日至2025年12月31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12月23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。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格的記錄日期為2025年12月31日。

### 推薦意見

敬請 閣下垂注(i)本通函第24頁至第25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26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。



---

## 董 事 會 函 件

---

### 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12月12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

**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12月12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。

第一瑞興企業融資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26頁至第64頁的其函件內。

敬請 閣下垂注載列於通函第4頁至第23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12月12日

以下為獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司就須予披露及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，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  
17樓1706-07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，以就與卓越置業訂立結算協議，據此，卓越置業將有條件轉讓而卓越物業將有條件接受轉讓抵銷資產，總代價為人民幣362,825,942元（「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12月12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2025年8月24日（交易時段後），卓越物業與卓越置業訂立結算協議。

結算協議為一份載有訂約方進行（或促使進行）據此擬進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。結算協議生效後，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。目前擬定，完成產權轉讓或交付完成文件（倘產權轉讓不可行），將作為個別轉讓協議的先決條件。

### 上市規則的涵義

由於上市規則第14.06條項下有關總代價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，結算事項構成 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。

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12月31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(即第一瑞興企業融資有限公司(「**第一瑞興**」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興為一家根據證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。通函所載的第一瑞興意見函件由廖穎賢女士(「**廖女士**」)簽署。廖女士自2014年起為證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。廖女士曾參與並完成了多項於香港進行的獨立財務顧問交易。

### 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)本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告(「**估值報告**」)；(iii)通函及當中所載董事會函件；(iv)貴公司分別於截至2025年6月30日止六個月之中期報告(「**2025年中期報告**」)以及截至2023年及2024年12月31日止年度之年報(分別為「**2023年年報**」及「**2024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2025年6月30日止六個月、截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)及截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)的主要綜合財務資料，乃摘錄自2023年年報、2024年年報及2025年中期報告：

|                        | 截至<br>2025年<br>6月30日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 截至<br>2024年<br>6月30日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 2024財年<br>(經審核)<br>人民幣千元 | 2023財年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 收入                     |                                       |                                       |                          |                          |
| 基礎物業管理服務               | 1,799,782                             | 1,713,976                             | 3,619,416                | 3,221,360                |
| 增值服務                   | 184,284                               | 349,147                               | 561,664                  | 679,272                  |
| 車位銷售                   | 12,117                                | —                                     | 9,266                    | —                        |
| 來自其他來源的收益<br>(非持續經營業務) | 18,962<br>(附註)                        | 19,355                                | 41,890                   | 26,176                   |
| 總收入                    | 2,015,145                             | 2,082,478                             | 4,232,236                | 3,926,808                |
| 淨利潤                    | 162,306                               | 183,799                               | 334,974                  | 323,347                  |

附註：於截至2025年6月30日止六個月期間，貴集團與卓越集團訂立股權協議，以出售其於若干全資附屬公司的全部權益，總代價為人民幣337,789,000元，以深圳市卓越不動產投資有限公司的股權人民幣151,478,000元、若干商用公寓人民幣100,000,000元及現金人民幣86,311,000元支付。已出售附屬公司於有關出售日期的資產淨值為人民幣339,941,000元。該交易已於期內完成。

貴集團截至2025年6月30日止六個月與截至2024年6月30日止六個月相比財務表現之討論

貴集團截至2025年6月30日止六個月(「**2025年上半年**」)的收入約人民幣2,015.15百萬元較截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)略微減少約人民幣67.33百萬元或3.23%，主要是由於(i)來自基礎物業管理服務的收入增加及(ii)增值服務減少。2025年上半年期內淨利潤較2024年上半年減少約人民幣21.49百萬元或11.69%至約人民幣162.31百萬元。有關虧損主要是由於卓越集團商業服務的毛利率下降。



*貴集團2024財年與2023財年相比財務表現之討論*

根據2024年年報，貴集團於2024年的收入達到約人民幣4,232.24百萬元，年增長率約7.78%。來自第三方的基礎物業服務收入佔比為約61.4%，毛利約人民幣793.46百萬元，較2023財年同期增加約6.26%；綜合毛利率約18.70%，較2023財年下降約0.30%。於2024財年，貴集團的淨利潤為約人民幣334.97百萬元(2023財年：約人民幣323.35百萬元)，較去年減少約3.59%。

*貴集團於2025年6月30日與2024年12月31日相比財務狀況之討論*

下文載列 貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日之綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2025年中期報告。

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 總資產  | 5,346,260                | 5,140,193                 |
| 總負債  | 1,458,454                | 1,342,680                 |
| 資產淨值 | 3,887,806                | 3,797,513                 |

貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日的總資產約為人民幣5,140.19百萬元及人民幣5,346.26百萬元，增加約4.01%，主要是由於貿易及其他應收款項增加。貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日的總負債分別為約人民幣1,342.68百萬元及人民幣1,458.45百萬元，增加約8.62%，主要是由於貿易及其他應付款項增加。貴集團於2024年12月31日及2025年6月30日的資產負債率維持穩定，分別約為26.12%及27.28%。資產負債率按負債總額除以資產總額計算。貴集團的財務狀況維持健康水平，貴集團的綜合資產淨值由2024年12月31日約人民幣3,797.51百萬元略微增加約2.38%至2025年6月30日約人民幣3,887.81百萬元。

貴集團於2024年12月31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12月31日之綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2024年年報。

|      | 於2024年<br>12月31日 | 於2023年<br>12月31日 |
|------|------------------|------------------|
|      | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 總資產  | 5,140,193        | 5,198,390        |
| 總負債  | 1,342,680        | 1,545,694        |
| 資產淨值 | 3,797,513        | 3,652,696        |

貴集團於2023年12月31日及2024年12月31日的總資產分別為約人民幣5,198.39百萬元及人民幣5,140.19百萬元，減少約1.12%，主要是由於無形資產減少。 貴集團於2023年12月31日及2024年12月31日的總負債分別為約人民幣1,545.69百萬元及人民幣1,342.68百萬元，減少約13.13%，主要是由於貿易及其他應付款項減少，於同日分別為約人民幣1,101.26百萬元及人民幣944.35百萬元。 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3.96%至2024年12月31日約人民幣3,797.51百萬元。

## 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。

### (ii) 有關抵銷資產的背景資料

透過以下方式結算抵銷資產：

#### 轉讓業權

- (i) 中國廣東省東莞市虎門大道南側及虎百東路東側萬科卓越瓏遠未來之光的辦公單元；

- (ii) 中國山東省青島市城陽區火炬路南側及崇仁路西側青島卓越和悅的住宅單元和零售單元；
- (iii) 中國山東省青島市城陽區火炬路117號青島卓越嘉悅的零售單元；
- (iv) 中國雲南省昆明市呈貢區石龍路與古滇路交界處昆明卓越滇池晴翠的住宅單元；
- (v) 中國雲南省昆明市呈貢區石龍路與古滇路交界處昆明卓越滇池晴翠的車位；
- (vi) 中國廣東省廣州市番禺區聯興路28號廣州卓越晴翠府的車位；
- (vii) 中國重慶市江北區長安中路北側及五星南路西側重慶卓越皇后道的零售單元；
- (viii) 中國廣東省深圳市鹽田區金融路南側及海濤路西側深圳卓越榮津瀚海灣名庭的公寓單元；
- (ix) 中國湖南省長沙市岳麓區洋湖大道南側及潭州大道西側長沙卓越洋湖苑17號樓(興建中)的公寓單元。

*租賃使用權*

- (x) 中國四川省成都市天府新區西段杭州路229號成都卓越雲翠的住宅單元；

*轉讓使用權*

- (xi) 中國山東省青島市城陽區雙元路18號青島卓越蔚藍群島的車位；
- (xii) 中國山東省青島市市北區龍城路31號青島卓越世紀中心的車位；

- (xiii) 青島卓越和悅的車位；
- (xiv) 青島卓越嘉悅的車位；
- (xv) 中國山東省青島市黃島區金沙灘路795號青島卓越嶼海的車位；
- (xvi) 中國山東省青島市黃島區金沙灘路789號青島卓越天元的地下單元及車位；
- (xvii) 中國湖北省武漢市洪山區上汽通用大道88號武漢卓越城的車位；
- (xviii) 中國天津市西青區緯華道1號天津卓越雲門的車位；
- (xix) 中國浙江省嘉興市奧星路北側及茶園路東側嘉興秀宸華府的車位；

根據中華人民共和國物權法的相關規定，在中國境內法律項下，不動產登記應由不動產所在地的登記機構辦理。據中國法律顧問告知，由於部分城市並未頒佈抵銷資產第(xi)至(xix)項產權登記的專門規定，目前尚無法對該等抵銷資產進行產權登記並頒發產權證書。根據吾等與中國法律顧問的討論，吾等了解到，在中國，當若干地區因缺乏專門規定而無法辦理資產產權登記時，在類似情況下透過轉讓使用權進行資產交易屬市場慣例。據中國法律顧問告知，這構成將該等抵銷資產的使用權有效轉讓予貴集團，符合適用中國法律的規定。此外，吾等已就無法直接轉讓所有權的物業中使用權的轉讓進行案頭研究，吾等留意到，弘陽服務集團有限公司(股份代號：1971)及榮萬家生活服務股份有限公司(股份代號：2146)分別於2025年4月及7月進行類似交易。此外，吾等留意到，中國境內的司法拍賣平台如淘寶網、京東等網站公示了大量的停車位使用權等資產轉讓或拍賣的信息及案例(包括本次車位使用權轉讓所在地區青島、天津、嘉興、武漢等地的案例)。因此，吾等認為，在某些情況下，中國境內的資產無法直接轉讓物業所有權的情況並不罕見。據中國法律顧問告知，由於根據現行中國法律法規，若干抵銷資產無法直接轉讓產權。因此，貴集團根據結算協議轉讓該等抵銷資產(上文第(x)至(xix)項)的使用權及租賃協議，包括佔用、使用及受益於該等抵銷資產的權利，以及處置抵銷資產第(x)至(xix)項使用權的權利，而

非直接轉讓業權。吾等已與中國法律顧問進行討論，據中國法律顧問進一步告知，在中國法律顧問向 貴公司發出的法律意見支持下，於最後實際可行日期，並無適用法律限制或禁止使用權協議項下的受讓人將使用權再轉讓予第三方，且由於承租人根據租賃協議擁有轉租權，故承租人有權處置抵銷資產第(x)項的使用權。

有關抵銷資產的進一步詳情載於本通函附錄二的物業估值報告內。

由於抵銷資產為卓越集團所開發物業項目的一部分，故並無抵銷資產的原始收購成本。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知，營運抵銷資產正在營運中以收取停車費，而餘下抵銷資產(持作開發的物業除外，該物業仍在興建中)尚未出租及持作待售。

截至2023年及2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年6月30日止六個月，與營運抵銷資產有關的財務資料如下：

|        | 截至12月31日止年度  |              | 截至2025年      |
|--------|--------------|--------------|--------------|
|        | 2023年        | 2024年        | 6月30日        |
|        | (未經審核)       | (未經審核)       | 止六個月         |
|        | 人民幣元         | 人民幣元         | (未經審核)       |
|        |              |              | 人民幣元         |
| 除稅前淨利潤 | 5,025,726.03 | 4,333,513.93 | 1,472,627.86 |
| 除稅後淨利潤 | 3,769,294.52 | 3,250,135.45 | 1,104,470.90 |

#### 租賃協議

誠如本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2附註3所述，使用權擬將透過簽立租賃協議予以保障，據中國法律顧問告知以及基於其出具的法律意見，此乃物業單位(相對於停車位的使用權)普遍採用的作法。租賃協議將用於抵銷結算協議項下合計人民幣5.4百萬元的未償應收款項。

租賃協議的主要條款載列如下：

- 訂約方： (1) 貴公司；及
- (2) 四川永利泰地產有限公司
- 期限： 自股東特別大會日期起至2045年10月31日止(首尾兩日包括在內)。
- 主體事項： 中國四川省成都市天府新區西段杭州路229號成都卓越雲翠的9個住宅單元應租賃予 貴集團。 貴集團應根據租賃協議擔任承租人。
- 租金： 僅為說明之用，假設股東特別大會將於2025年11月30日召開並舉行，則應付租金合共為人民幣5,886,000元(含稅)，乃訂約方於參考本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2所載估值後，經公平磋商而釐定。
- 僅為說明之用，根據香港財務報告準則，租金付款屬資本性質，及該等住宅單元將於2025年11月30日被確認為 貴集團的使用權資產，金額約為人民幣5,400,000元。
- 付款安排： 上述租金應用於以等額基準，抵銷轉讓抵銷資產的部分代價。
- 可轉讓性： 倘該等住宅單位變為可出售及可轉讓，四川永利泰地產有限公司應在無需 貴公司支付額外代價的情況下，將該等住宅單位的產權轉讓予 貴集團。

根據公開可得資料，四川永利泰地產有限公司是一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。於最後實際可行日期，該公司由成都卓越城置業有限公司擁有66%權益，以及由深圳鵬盛通置業有限公司擁有34%權益。成都卓越城置業有限公司由卓越置業擁有95%權益，以及由深圳鵬盛通置業有限公司擁有5%權益。深圳鵬盛通置業有限公司由Li Xin女士擁有50%權益，以及由Tian Yongzhi先生擁有50%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Li Xin女士及Tian Yongzhi先生均為獨立第三方。

誠如本通函附錄二所載抵銷資產的物業估值報告估值證書2所披露，該等住宅單元設有30年強制持有期，將於2051年6月23日屆滿，在此期間不得部分出售、轉讓或按揭。倘因公司破產或其他原因進行司法處置，該等單元須整體處置，且處置後用途須維持為出租房屋。因此，在此期間，該等住宅單元不得透過業權契據交易轉讓。儘管如此，基於中國法律顧問出具的法律意見，不受其他限制的租賃安排或使用權轉讓仍屬允許。

由於 貴集團在日常業務過程中進行類似租賃安排，而 貴集團於該等租賃協議中為承租人，故董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬進行的交易將於 貴公司日常及一般業務過程中訂立。董事認為，貴集團的租賃協議與其過往租賃協議採用相同的商業模式。透過轉租該等租賃協議項下的物業，貴集團於截至2024年12月31日止兩個年度產生約人民幣37百萬元收入。據 貴公司告知，儘管 貴集團過往租賃協議的期限較租賃協議為短，彼等認為，租賃協議將在 貴集團日常業務過程中進行，因租賃協議允許 貴集團將物業轉租予其他方並賺取租金收入，此乃 貴集團於過往兩年持續進行的業務模式。該等條款乃經 貴集團與卓越集團公平磋商後達致，符合一般商業條款或更優條款。董事認為租賃協議的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

根據香港財務報告準則第16號，貴集團將於其綜合財務狀況表中確認與該等住宅單元租賃相關的使用權資產。

### **(iii) 結算協議的理由及裨益**

貴集團一直為卓越集團提供「與卓越集團的進行中持續關連交易」一節所述的各項服務，並已實施持續措施監察與卓越集團的交易及結算情況。然而，與中國其他房地產開發商相同，卓越集團的營運亦面臨挑戰，主要是受房地產行業長期低迷及觸底階段的影響，加上買家信心疲弱。此外，預售資金使用的嚴格監管進一步限制卓越集團為一般企業用途分配及轉移現金的能力，加劇了短期流動性壓力。鑒於所有房地產開發商均面臨前所未有的挑戰，房地產開發商透過物業抵債安排而非現金結算應付款項責任的情況相對普遍。因此，貴集團與卓越置業訂立結算協議，以結算應收卓越集團的部分未償還應收款項。



於2025年6月30日，卓越集團的貿易應收款項為約人民幣751百萬元，該款項產生自與卓越集團訂立的現有持續關連交易，包括(a)於2022年訂立並於2024年重續的物業管理服務總協議；(b)於2022年訂立並於2024年重續的供應安裝總協議；(c)於2022年訂立並於2024年重續的物業經紀服務框架協議；(d)於2021年訂立並於2024年重續的智慧社區服務總協議；(e)於2021年訂立並於2024年重續的建築材料貿易總協議；及(f)於2022年訂立並於2024年重續的裝飾裝修工程服務框架總協議。貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      |                           |
|------|---------------------------|
|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣百萬元 |
| 一年內  | 492                       |
| 一至兩年 | 195                       |
| 兩至三年 | 53                        |
| 超過三年 | 11                        |
|      | <hr/>                     |
| 總計   | <b>751</b>                |
|      | <hr/> <hr/>               |

於2025年6月30日，卓越集團的其他應收款項為約人民幣384百萬元，其中包含(i) 貴公司日期為2025年1月13日的通函所披露賬齡在一年以內應收 貴集團一間收購附屬公司前股東的未償還結餘人民幣300百萬元(「收購結餘」)；(ii)應收股息(已於最後實際可行日期前全數結清)人民幣36百萬元；(iii)公用事業預付款項人民幣35百萬元；(iv)員工宿舍租金按金人民幣5百萬元；及(v)其他雜項款項人民幣8百萬元，所有該等款項均於 貴集團一般業務過程中產生及／或收回。

為達至結算協議之目的，董事會將優先針對全數收購餘額進行相關抵銷，其次方抵銷貿易應收款項。 貴公司將選擇金額較大、賬齡較長之貿易應收款項作優先抵銷處理。由於較長、較大的應收款項面臨較高的應收款項風險及減值潛力，因此優先處理該等款項有助於提升流動性、降低壞賬風險，並符合 貴集團審慎的財務管理，故吾等認為抵銷應收款項的分配基準屬公平合理。



與卓越集團的進行中持續關連交易

於最後實際可行日期，與卓越集團的進行中持續關連交易包括(a)於2022年訂立並於2024年重續的物業管理服務總協議；(b)於2022年訂立並於2024年重續的供應安裝總協議；(c)於2022年訂立並於2024年重續的物業經紀服務框架協議；(d)於2021年訂立並於2024年重續的智慧社區服務總協議；(e)於2021年訂立並於2024年重續的建築材料貿易總協議；(f)於2022年訂立並於2024年重續的裝飾裝修工程服務框架總協議(「**進行中持續關連交易**」)。

為系統性管控與關聯方應收款項有關的信貸風險，貴公司已大幅精簡並剝離了與卓越集團的大部分現有業務。具體而言，經貴公司盡職審查及項目篩選流程後，除物業管理服務總協議之外的進行中持續關連交易已大幅縮減，目前僅保留優質項目。截至2025年6月30日止六個月，除物業管理服務總協議外的進行中持續關連交易的交易總額僅為人民幣11.1百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則為人民幣101百萬元。

截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務總協議項下的交易約為人民幣152百萬元，其中人民幣97百萬元來自向卓越集團開發的位於深圳主要中央區的優質甲級寫字樓及零售樓宇提供基本物業管理服務，該等單位目前仍未售出或未出租。該等樓宇及裙樓大部分已售予或租予獨立第三方。由於貴公司一直為該等整幢樓宇提供基本物業管理服務，以為獨立第三方及卓越集團提供利益。經考慮大部分的基本管理費乃向獨立第三方收取，董事會認為，貴集團繼續為該等樓宇提供物業管理服務，乃符合貴公司及股東整體利益。因此，貴公司預期將延續物業管理服務總協議。就物業管理服務總協議及進行中持續關連交易項下提供的其他服務而言，展望未來，遵循上文「訂立結算協議的理由及裨益」一節所述，貴集團當前採納的慣例，貴公司將僅向卓越集團合併範圍內財務狀況良好或願意接受預付款安排的實體提供服務。

此外，貴公司計劃逐步退出與卓越集團的項目，如通過不再重續或終止即將屆滿的合約之方式，以及收回逾期應收款項，如通過對卓越集團提起法律訴訟或引入資產質押或其他信貸增強措施以進行還款之方式。

通過上述一系列組合行動，貴公司旨在實現審慎及有序退出若干關連交易，同時最大化現金收回並最小化信貸風險。董事會認為，鑒於上文所述，進行中持續關連交易屬公平合理。

在與卓越集團訂立業務合作前，貴公司已實施一套強大且成熟的信貸風險評估及盡職審查框架，以有效識別、評估及管理潛在信貸風險。本框架包含以下關鍵步驟：

### 1. 實體資料篩選：

貴公司首先透過取得並審閱卓越集團相關成員公司的工商登記信息、股權架構、主要業務活動、訴訟記錄及行政處罰歷史，進行初步篩選。優先與企業結構透明、核心業務專注且無行政處罰記錄的成員公司展開合作。

### 2. 財務及營運分析

貴公司已取得並分析卓越集團最近三個財政年度及一個中期(倘適用)之綜合財務報表。重點關注領域包括償付能力指標(例如：流動比率、速動比率、負債資產比率、現金短債比率)、盈利能力指標(例如：毛利率、總資產回報率、權益回報率、現金利息覆蓋率)及現金流狀況。

基於該等分析，貴公司對卓越集團的短期現金流量狀況採取審慎態度。儘管如此，受其基礎資產的質量支撐，貴公司對位於深圳或其他核心城市、黃金地段及優質地點的附屬公司的復原能力及增長潛力仍充滿信心。此外，隨著房地產利好政策的持續實施，貴公司對卓越集團整體發展前景的長期展望保持樂觀。

相關持續關連交易項下的各項個別協議均包含明確規定的條款，涵蓋結算週期、發票開立、付款時程及終止條款，以保障 貴公司之利益。雖然具體條款因業務性質而異，但一般條款規定，付款應按月進行，卓越集團須於收到 貴集團開具之發票後於適用的信貸期內完成付款，範圍介乎五至十五個工作日。若出現違約且逾期付款超過一至三個月， 貴集團有權單方面終止相關協議。於最後實際可行日期，卓越集團已違反進行中持續關連交易所載的付款條款。進行中持續關連交易明定應以現金結算應收款項，然而，受房地產行業長期低迷及觸底階段的影響，加上買家信心疲弱，卓越集團的住宅銷售業務出現暫時性中斷。此外，預售資金使用的嚴格監管進一步限制卓越集團為一般企業用途分配及轉移現金的能力，加劇了短期流動性壓力，導致卓越集團未能根據進行中持續關連交易的條款結算應收款項。

由於卓越集團欠付 貴集團的應收款項未獲卓越集團任何資產作擔保，經與卓越集團按公平原則磋商後， 貴集團與卓越集團達成結算事項，結算事項將(i)令 貴集團應收賬款向卓越集團收回大部分的到期貿易應收款項及其他應收款項；(ii)減輕 貴集團應收賬款的信貸風險；及(iii)為 貴集團提供長期增值資產組合。鑒於上述情況，吾等認為 貴公司接受流動性不足的抵銷資產以抵銷應收款項，屬公平合理之舉。

自股份上市以來， 貴集團的物業管理服務及增值服務包括(i)商業物業的停車場管理服務、二手物業租賃、銷售代理服務、輕資產物業營運服務及空間營運服務；及(ii)住宅物業的停車場管理服務、二手物業租賃及銷售代理服務。

貴公司已組建一個約20人的專業且成熟的資產營運團隊，覆蓋華東、華南、華北及西南地區，其中包含抵銷資產所在區域。所有團隊成員於房地產資產銷售、租賃及營運方面擁有逾三年相關經驗。該團隊由經驗豐富的專業人員領導，彼擁有逾20年全國房地產銷售管理經驗，曾監管中國一、二、三線城市(包括抵銷資產所在區域)的項目。該領導於資產估值、銷售渠道管理、租賃及營運以及成本控制方面擁有出色往績記錄，使得該團隊可於關鍵營運及投資決策中充分運用深度市場

洞察及專業判斷。根據 貴公司所提供的資料，吾等認為 貴公司在中國房地產銷售、租賃及營運方面具備相關經驗及專業知識。

誠如日期為2024年5月14日及2024年11月21日的公告所披露的 貴公司先前交易所述，此資產營運團隊一直負責資產篩選及估值工作。抵銷資產亦已經此團隊的仔細選擇與審慎評估。根據結算協議所選定不具業權的抵銷資產，其詳細評估及相關工作載列如下：

資產營運團隊針對成都、青島、武漢、天津及嘉興等多個項目地點的潛在抵銷資產進行全面審查，重點聚焦於停車位、儲存空間等使用權資產。該團隊的工作涵蓋以下關鍵面向：

### 1. 法律及交易盡職審查

該團隊審查所有權結構，並確認使用權轉讓模型在有關司法管轄區的當地法律下獲允許且屬普遍採用的慣例。僅具清晰且可轉讓使用權的資產方符合選擇資格。

### 2. 市場研究及基準分析

市場資料經蒐集及分析後，用以評估周邊地區類似資產類型的現行定價及需求狀況。例如，該團隊比較相關地區市區及郊區住宅及輔助設施的市場租金水平及交易價格。

### 3. 財務分析及價值評估

該團隊透過財務評估檢視市場價值的合理性，並考慮指示性交易基準、預期佔用率、潛在收入來源，以及資產生命週期的維護成本。針對住宅型使用權資產，租金收益預測乃根據估計的營運期建立模型，而針對停車場及倉儲型資產，交易速度及資本回收潛力則為關鍵考量因素。

### 4. 風險評估與緩解措施

該團隊識別出潛在風險，包括當地市場飽和、外部停車競爭、法規或使用限制，以及流動性風險。該團隊考量緩解策略，如聚焦於具備成熟住宅需求或穩定商業營運地區的資產，以提升市場流通性並降低結算風險。

透過此結構化篩選及估值流程，資產營運團隊確保僅將具備穩定市場流通性、實際現金流量潛力及可接受法律狀態的資產（對於可直接轉讓業權的物業，資產營運團隊已取得相關文件，以核實卓越集團持有該等物業的完整所有權，並擁有轉讓物業權益的權利；對於僅能轉讓使用權的物業，該團隊留意到，此方式為中國境內的常見市場慣例，屬合法，且符合相關法律法規），納入結算協議項下的抵銷資產。

基於上述情況，貴公司認為上述選擇屬公平合理，並符合貴公司的整體利益。

此外，貴公司正積極探索與外部專業機構的合作，以進一步提高資產營運效率並挖掘潛在超額回報。資產營運團隊選擇抵銷資產的主要參數包括：

- (i) 城市分析：依據國內生產總值、城市家庭人口／常住人口、人均可支配收入及汽車保有率等指標評估城市基本條件；
- (ii) 區域分析：評估地塊周邊因素，包括交通網絡、教育資源、市政設施及商業配套；及
- (iii) 市場分析：透過檢視庫存消化狀況、庫存周轉週期、熱門產品類型及現行銷售價格等因素，分析當地房地產市場。

鑒於上述者及在考慮同意結算事項時，貴集團已額外計及以下因素：

#### 1. 資產質素及升值潛力

抵銷資產主要涵蓋位於中國核心城市區域的商業寫字樓、高端住宅單位及停車位。它們均位處於需求強勁、流動性穩定的地段，在市場周期波動中保持良好保值性。它們亦預期具備長期升值潛力。貴集團認為，接受抵銷資產的轉讓不僅能有效保障貴集團股東的利益，亦可進一步鞏固貴集團的資產基礎。

結算協議有助於收回 貴集團大部分貿易應收款項及其他應收款項。透過收購抵銷資產， 貴集團可抵銷人民幣362,825,942元，從而直接減少未償還應收款項並強化 貴公司的財務狀況。此方式有效將潛在應收款項壞賬轉為有形資產，提供相較於長期催收更為務實高效的替代方案，同時降低壞賬撇銷風險。

經獨立審閱後，吾等注意到，截至2025年6月30日， 貴集團貿易應收款項總額約為人民幣19.9億元，其中約人民幣750.96百萬元為卓越集團欠款。 貴集團其他應收款項總額約為人民幣595.36百萬元，其中約人民幣383.71百萬元為卓越集團欠款。有鑒於此，吾等認為結算協議項下交易將顯著降低 貴公司的應收款項風險。

## 2. 業務協同與戰略價值

抵銷資產與 貴集團現有的物業管理及增值服務高度契合。透過添置該等資產， 貴集團有望迅速擴大管理規模，進一步多元化服務場景，並延伸其價值鏈。例如，憑藉作為綜合物業管理服務供應商的深厚經驗及遍佈中國的戰略網絡， 貴集團可就高端住宅社區及停車場設施提供精準的物業及配套服務，並為寫字樓租戶探索商務配套及業務解決方案。 貴集團可為抵銷資產提供基礎物業管理服務、系統或物料供應服務及工程服務，並延伸其他增值服務，如資產服務，包括前期物業諮詢服務、物業租賃及銷售代理服務、輕資產物業營運服務、空間營運服務及企業服務，從而增強 貴集團的品牌影響力與整體競爭力。

抵銷資產包括(i)卓越集團於中國持作待售的18項物業(包括(a)寫字樓單位；(b)住宅及零售單位；(c)停車位；及(d)住宅單位、停車位及配套單位的使用權，分別位於東莞市、成都市、青島市、武漢市、昆明市、天津市、廣州市、嘉興市、重慶市及深圳市)；及(ii)卓越集團於中國持作開發的1項物業(即中國湖南省長沙市一個在建物業項目的多個公寓單位)。



該等有形資產有助於實現投資組合多元化，符合 貴集團作為綜合物業管理服務提供商的定位，其戰略網絡遍佈中國各地。抵銷資產具備顯著的未來增值或利用潛力，與 貴集團在物業管理領域的專業能力及其提供差異化及多元化增值服務的戰略相契合。憑藉 貴集團強大的物業管理能力，該等資產可根據市場狀況及戰略目標，透過出售或其他方式實現變現。

抵銷資產總代價人民幣362,825,942元乃經公平原則磋商釐定，並獲截至2025年7月31日的估值人民幣379,160,000元所支持。該估值採用市場法及收益法進行，高於總代價金額，反映 貴集團取得有利定價。估值詳情將於後續章節闡述。

### 3. 現時市場環境下的時點優勢

在當前中國房地產市場調整的大背景下，優質資產的估值水平處於相對低位。於此時點接受抵銷資產的轉讓， 貴集團能夠把握具吸引力的投資時點獲取長期資源，符合 貴集團審慎投資、於低位佈局的戰略。

吾等已針對中國物業及停車位市場進行案頭研究，分析近期趨勢、政策發展及市場動態。

中國物業市場歷經長期低迷後，於2025年顯現趨穩跡象。中央及地方政府已實施針對性扶持措施，包括降低按揭利率、放寬首付要求，以及推動消化過剩庫存等。這些措施減緩銷售及價格下滑速度，核心城市的市場信心亦開始回升。

根據國家統計局(NBS)，中國穩健的經濟基本面正支撐著此穩定態勢，2025年第一季度的國內生產總值增長達5.4%。強勁的經濟表現為物業市場活動奠定堅實基礎，尤其在抵銷資產所在的核心城市區域。該等條件提升資產增值潛力，使 貴集團收購該等資產具有戰略優勢。

中國停車位市場方面，中國的快速城市化進程持續改變交通運輸業，大幅推升停車基礎設施的需求。截至2024年年底，根據公安部發佈的數據，中國機動車保有量達4.53億輛，其中汽車3.53億輛。該增長使停車位需求急遽攀升，尤其在人口密集的城市區域，供應仍顯不足。



抵銷資產包括大量位於黃金地段的停車場設施，令 貴集團從此結構性需求中獲益。隨著城市化進程持續加速，停車位市場展現強勁的長期增長潛力，進一步提升 貴集團將該等資產變現的能力。

在有利的宏觀經濟環境、針對性政府政策及不斷演變的市場動態支持下，中國物業及停車位市場預期將持續增長，吾等認為物業及停車位市場前景整體向好。

#### 4. 靈活的資產管理戰略

展望未來， 貴集團將採用靈活的方式管理抵銷資產，綜合考慮市場環境與資產特性，包括自營出租以形成穩定現金流、委託專業機構進行專業化運營管理，或在合適時機分批出售以實現資本增值。透過此多元化戰略， 貴集團期望最大化抵銷資產的整體價值，並在提升盈利能力的同時，為股東帶來持續及可觀的回報。

基於資產營運團隊的專業評估， 貴公司已就標的資產制定差異化資產變現策略。具體而言：

對於位於需求強勁、銷售週轉快速地區的資產， 貴公司將考慮擇機處置此類資產，以迅速回收現金並支付各項成本。

對於位於核心黃金地段、具備長期營運價值或增值潛力的資產， 貴公司將採取戰略性持有和營運的策略，以維護並提升資產價值。透過這種持有、營運與處置策略的靈活組合， 貴公司旨在加速現金回收，同時實現資產價值回報的最大化。因此， 貴公司認為接受該等非流動性房地產資產作為未償還應收賬款的結算方案，具有商業合理性且符合 貴公司整體利益。 貴公司尚未識別出擬出售或持有並營運的物業。

吾等已就未來幾年中國房地產市場前景作進一步行業研究。根據世邦魏理仕的「2025年中國房地產市場展望」，在有利的政策支持、城市化及不斷演變的市場推動下，預計中國房地產市場將在2026-2027年期間保持韌性及維持在復甦路上。世邦魏理仕為商業房地產服務及投資領域的全球領導者，自2008年起每年均入選《財富》世界500強。預計中國辦公樓市場將經歷穩步復甦及發展，甲級辦公樓市場的空置率預

計將從2025年的15-20%下降至2027年的12-15%，反映科技、金融及生命科學等關鍵行業的需求改善。由於中央商務區地段優越、規格優良的辦公空間需求強勁，優質辦公樓租金預計將以每年2-4%的幅度增長。對於一線及二線城市的住宅物業價格，預計將以每年3-5%的溫和速度上漲，呈現平穩的增長前景，政府住房政策將確保可負擔性及穩定性。

在對停車位未來需求進行獨立分析時，吾等主要側重於評估中國汽車的未來需求，而這將反過來推動中國停車位銷售及租賃的未來需求。根據中華人民共和國國家統計局（「統計局」）(<http://www.stats.gov.cn/>)發佈的數據，中國國內生產總值（「GDP」）於2024年首次突破人民幣1,300億元，達到約人民幣1,349億元，較上年增長約5.0%。根據中國銀行研究院於2024年11月發佈的「2025年經濟金融展望報告」，預計中國GDP增長率在2025年將維持在約5%。消費預計將成為經濟增長的主要驅動力，支持消費品零售銷售。此外，中國汽車工業協會預測，2025年中國汽車總銷量將達到32.9百萬輛，同比增長4.7%。此增幅歸因於有利因素，包括宏觀經濟支持措施的持續實施、促進消費品升級的政策以及新能源汽車購買稅豁免政策的延長。

根據資產營運團隊及估值師進行的估值評估，以及 貴公司的策略定位，董事會注意到中國房地產市場目前正處於結構性調整階段，行業整體面臨流動性壓力及應收款項可回收性的不確定性。與此同時，優質房地產資產的估值已達至相對較低水平。在此背景下，現階段接受抵銷資產以替代現金結算，是審慎且具前瞻性的策略，使 貴公司能夠透過多元化的資產配置，以有利的估值獲取具長期持有價值的優質資源。

此外，結算事項符合 貴公司一貫的審慎投資理念與逆週期配置策略，預計將提升 貴公司資產組合的整體盈利能力，為股東創造持續穩定的回報。基於上述披露的原因：i)對於位於需求強勁、銷售週轉快速地區的資產， 貴公司將考慮擇機處置此類資產，以迅速回收現金並支付各項成本；ii)對於位於核心黃金地段、具備長期營運價值或增值潛力的資產， 貴公司將採取戰略性持有和營運的策略，以維護並提升資產價值。透過這種持有、營運與處置策略的靈活組合， 貴公司旨在加速現金回收，同時實現資產價值回報的最大化。鑑於上文所披露之業務計劃及當前物業市場狀況，以及 貴公司所提供之資料(包括但

不限於卓越集團2024年年報(顯示過往三個財政年度的租賃服務收入穩定增長，反映出卓越集團的持續營運表現及經常性收入能力)及中國不同地區之物業行業報告)，吾等同意董事之觀點，即接納抵銷資產以結算未償還應收款項屬公平合理。

結算協議的唯一目的為抵銷卓越集團結欠的未償還應收款項，而抵銷資產乃經 貴公司審慎考慮上述因素後選定。抵銷資產的選定基於其將為 貴集團創造業務協同效應及戰略價值。該等抵銷資產位於中國核心城市，且均屬 貴公司業務運營的覆蓋區域。抵銷資產的物業類型與 貴集團現有物業管理及增值服務高度契合。抵銷資產具備長期營運價值或增值潛力。具體而言，針對抵銷資產第(x)至(xix)項，資產營運團隊已與中國相關政府部門進行電話訪談，並獲告知資產權利不存在任何再轉讓限制。由於具備良好處置及營運前景，故被視作符合 貴公司資產配置及風險管控要求。該等安排被視為具商業可行性。

資產營運團隊留意到，透過轉讓相關抵銷資產的使用權或租賃使用權，亦可將抵銷資產第(x)至(xix)項的實益權益轉讓至 貴集團，此方式為中國境內的常見市場慣例，且符合相關法律法規。由於缺乏所有權乃因若干地區缺乏專門規定，導致目前無法辦理所有權登記，一旦未來可辦理抵銷資產第(xi)至(xix)項的所有權登記，相關抵銷資產的所有權應歸屬於 貴集團，且無需進一步承擔成本。因此，營運團隊基於抵銷資產的質素及未來可為 貴集團帶來的效益而作出選擇，不論抵銷資產現時是否具業權。就抵銷資產第(x)項而言，其保障措施已載於本函件「租賃協議」一段中的「可轉讓性」分段。

董事會注意到，根據現行中國法律法規，結算協議項下截至2025年7月31日按估值金額計算的抵銷資產中，有絕大部分無法進行產權的直接轉讓，故採納轉讓該等抵銷資產使用權的方式，以確保抵銷資產的相關實益權益可轉讓予 貴集團。根據就轉讓該等抵銷資產使用權而將予訂立的個別協議， 貴集團將擁有相關抵銷資產的使用權，包

括對應抵銷資產的佔有、使用、再轉讓使用權、處置使用權、出租、運營、管理、收益、廣告收入等所有權益及附帶權益。在中國類似情況下，使用權安排為轉讓該等資產相關實益權益的合法方式，符合中國有關法律法規。基於上述情況，吾等認為接受不具業權的抵銷資產屬公平合理。

完成抵銷資產的使用權及租賃使用權的轉讓後，貴集團將根據市場情況釐定是否處置抵銷資產第(x)至(xix)項的使用權，或將該等抵銷資產出租以為貴集團創造穩定收入。

根據抵銷資產的個別協議條款，倘抵銷資產的實益權益未能如結算協議所預期般轉讓予貴集團，則貴集團有權要求而卓越集團有責任在符合上市規則的前提下，透過進一步資產抵銷安排結算餘下未償還應收款項。

就不具業權的抵銷資產而言，倘未來中國法律法規允許直接轉讓抵銷資產的所有權(如因現有中國法律法規鬆綁)，則卓越集團應積極與貴集團合作，直接轉讓有關抵銷資產的所有權，且貴集團無需承擔額外成本。經計及上文所披露的現行市況，儘管短期內可能並非處置抵銷資產的適當時機，惟鑑於不具業權抵銷資產的使用權可自由轉讓且合法，貴公司可隨時選擇持有或處置抵銷資產，以於適當時候實現資本收益。誠如上文所述，儘管抵銷資產第(x)至(xix)項並無所有權證明書，但抵銷資產第(x)至(xix)項的實益權益可透過轉讓相關抵銷資產的使用權或租賃使用權轉讓至貴集團，此方式符合中國境內的常見市場慣例且合法。倘貴集團日後欲處置該等抵銷資產的使用權，均具合法權利為之。因此，吾等認為，貴公司在結算協議中選定的抵銷資產第(x)至(xix)項屬公平合理。

根據結算協議，「有關抵銷資產的資料」一節所載抵銷資產(x)的實益權益將透過租賃協議轉讓予貴集團。倘因公司破產或其他情況而須進行司法處置，該等單位須整體出售，這將導致貴集團於租賃協議的實益權益終止，則卓越集團須以其他等值資產向貴集團作出補償，惟須符合上市規則的相關規定。

經考慮基於上述因素，在結算協議中獲選不具產權的抵銷資產屬優質且具龐大增值潛力；及根據現行中國法律法規，貴公司將取得該等抵銷資產的實益權益，而該等抵銷資產的業權無法直接轉讓，故已作出安排，規定卓越集團應積極配合貴集團，根據中國法律法規直接轉讓有關抵銷資產的所有權，倘抵銷資產的實益權益未能如結算協議所預期般轉讓予貴集團，則將向卓越集團尋求進一步補償，故貴公司認為，吾等亦同意，使用權轉讓安排(包括租賃協議)足以保障貴公司於結算協議項下的權益。此外，在分析租賃協議項下的住宅單位時，吾等了解到，貴公司已進行涵蓋城市、地點及市場分析的詳細研究，且該等住宅單位為位於中國核心城市、需求強勁的優質住宅單位。貴公司認為租賃協議項下的住宅單位不僅能抵銷部分卓越集團結欠應收款項，更能為貴集團創造持續現金流。吾等亦認為租賃協議項下的住宅單位符合上文所披露選擇抵銷資產的主要參數。

鑒於上述者，並經考慮(其中包括)結算協議的訂立理由、選擇抵銷資產的理由、抵銷資產可能為貴集團帶來的效益，及為保障貴集團於現時不具業權的抵銷資產權益而採取的適當措施(詳情載於通函)，以及抵銷資產的估值金額(作為釐定結算協議代價的參考依據)，董事會認為且吾等同意，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。

**(iv) 結算協議之主要條款**

結算協議之主要條款載列如下：

日期：2025年8月24日

訂約方：

1. 卓越物業；及
2. 卓越置業

代價：根據結算協議，轉讓抵銷資產的代價為不超過人民幣362,825,942元(包括通函「租賃協議」一節所載人民幣5.4百萬元的租賃協議)，應以於2025年7月31日應收卓越集團的貿易應收款項及其他應收款項的等值金額結算。



### 釐定代價的基準

轉讓抵銷資產的代價乃由結算協議訂約方經參考獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對抵銷資產於2025年7月31日的估值總額人民幣379,160,000元，按公平原則磋商後釐定，其中(i)若干住宅、零售單位及公寓單位採用市場法估值為人民幣49,100,000元；(ii)及若干寫字樓單位、停車位、住宅單位使用權及停車位使用權採用收益法估值為人民幣330,060,000元。

### 估值方法—市場法

就採用市場法估值的抵銷資產而言，估值師採用比較法，在評估物業權益市值時參考可資比較市場交易。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

董事在與估值師的討論過程中了解到，估值師為相關抵銷資產採用同類可資比較案例。例如，在對青島卓越和悅的住宅及零售單元進行評估時，估值師選取在用途、面積、戶型及交通便利性等方面具有相似特徵的可資比較案例。所選可資比較案例為於2025年成交、位於標的物業臨近區域，且建築狀況及配套設施與青島卓越和悅相似的住宅及零售單元。

經考慮上述情況，董事認為，估值師為相應抵銷資產所選取的可資比較案例就估值而言為公平及具代表性樣本。

就採用收益法估值的抵銷資產而言，由於該等物業所在地區近期並無類似物業權益的銷售交易，估值師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。

董事在與估值師的討論過程中了解到，於考慮空置面積的租金收入時，估值師已將相關抵銷資產與位於相似區域的同類開發項目進行比較，以計算市場租金。例如，在對萬科卓越瓏遠未來之光的辦公單元進行評估時，估值師已將萬科卓越瓏遠未來之光與位於相似區域的同類開發項目進行比較，並計算該等可資比較辦公單元的單位租金。估值師亦將基於其對萬科卓越瓏遠未來之光周邊區域辦公市場的獨立研究，考慮穩定的市場收益率。

經考慮上述情況，董事認為，估值師為相應抵銷資產所選取的可資比較案例就估值而言為公平及具代表性樣本。

估值師作出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。

董事已全面評估估值師的資質及經驗。作為此流程的一部分，彼等已(i)審閱相關聘任函件(包括其工作範圍)；及(ii)檢查閱估值師的推介材料以了解其於資產評估方面的資質及過往經驗以及所採用的估值方法。董事認為，委聘條款及工作範圍與估值師須出具的意見相符。

董事了解到，估值師為一家發展良好的香港估值公司，於對在香港及中國上市的公司進行估值方面具有豐富經驗。估值師為獲皇家特許測量師學會認可的合資格估值師。此外，估值報告的簽署人陳志康先生為特許測量師，擁有32年香港及中國物業估值經驗，並於亞太地區具備相關經驗。



此外，據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師獨立於貴集團且並非貴集團之關連人士。

董事亦已與估值師就估值報告中採用的估值假設進行討論。彼等注意到，所採用的估值假設為估值中的慣例做法，且並未發現有任何重大因素致使其對有關假設的公平性及合理性產生疑慮。董事進一步審閱估值師所選擇的估值方法及可資比較案例，並認為其對估值而言屬公平合理。

基於上文，董事認為：(i)估值師屬獨立，且具備必要經驗及資質進行估值；(ii)是次聘用所概述的工作範圍屬適當且符合要求；及(iii)估值方法、假設及所選可資比較案例屬適當合理。因此，董事認為估值師進行的估值屬公平合理，並認為估值乃評估抵銷資產公平性及合理性的可靠基準。

董事已審閱估值師採用的假設，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(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問函件後在通函提供看法)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。

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。經考慮根據結算協議安排簽立各獨立交易協議所需的行政及程序要求後，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。鑒於各抵銷資產的轉讓均將受結算協議項下所簽訂之獨立交易協議規管，且抵銷資產散佈於中國多個一、二線城市，合約審批與用印流程需耗費一定時日。此外，就若干抵銷資產而言，交易相關程序須於當地房管機構辦理，其流程包含合約用印、合約備案、資料登錄及資料審核等多個環節。考慮到該等行政及程序要求，董事認為且吾等同意，預留十一個月屬公平合理之舉，可確保所有相關流程得以充分完成。基於上述原因，吾等亦認為，為期十一個月的最後截止日期符合正常商業條款，屬公平合理，此安排令 貴集團有更多時間完成所有行政、程序及監管要求，且最後截止日期乃經訂約方按正常商業條款磋商達致，並無違反任何法律法規。除此之外，結算協議並未附加任何其他先決條件。

根據結算協議訂立的最後截止日期，僅為有關訂約方協議的暫定目標完成日期，旨在讓有關訂約方有充足時間根據結算協議訂立個別協議。倘若出現任何意外情況導致該等程序延誤，最後截止日期將相應延長，以確保該等程序得以有序完成。倘若發生此情況，則將構成結算協議的重大變動。故此， 貴公司將重新遵守上市規則的有關規定。

在訂立轉讓相關抵銷資產的個別協議前，貴公司將採用相同估值方法對每項抵銷資產進行更新估值。倘有關抵銷資產的更新估值等於或高於其於2025年10月31日的估值，貴公司方會訂立及完成相關個別轉讓協議。倘更新估值低於2025年10月31日的估值，貴公司將不會簽立相關個別轉讓協議。在此情況下，貴公司將與卓越置業重新磋商尋求友好解決方案，並重新遵守上市規則。

目前已訂立的結算協議僅作為規範各個別協議條款及條件的框架協議，對貴公司或卓越置業接納或轉讓抵銷資產並無施加強制性義務。

### 吾等對結算協議項下代價的評估

誠如董事會函件所披露，抵銷資產的代價乃由訂約方經參考該等物業於2025年7月31日（「估值日期」）的評估市值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。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)估值報告簽署人（即陳志康先生）為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32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。

#### 估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論所採用之方法、基準及假設。據吾等了解，估值師已考慮三種公認估值方法，即比較法、成本法及收益法。

#### 抵銷資產I(物業編號5、7、12及17至19)－比較法

估值師表示，選擇比較法而非成本法及收益法就物業編號5、7、12及17至19(「**抵銷資產I**」)之估值而言乃為最適宜的方法，該等物業的估值為人民幣49,000,000元。鑒於該地區有活躍且可取得的物業交易數據，足以支持比較法，且該方法能夠反映公平市值，故採用比較法。吾等自估值師處了解到，比較法完全符合評估與抵銷資產I相同類型中國物業的相關估值及市場標準。物業編號19目前仍在開發中。鑑於卓越房地產相關物業之建設將竣工，並於竣工及驗收後將其交付予 貴公司，代價乃根據該物業於竣工狀態之價值而定，而非按其在建工程之現時價值。據此，估值師已按「視同已竣工」基準對物業編號19進行估值，並未考慮實際施工狀況。估值師認為此估值基準屬公平合理。此外，目前擬定，完成產權轉讓(如產權轉讓不可行，則為交付完成文件)將作為個別轉讓協議的先決條件。因此，吾等認為採用「視同已竣工」基準對物業編號19進行估值乃屬公平合理。

根據吾等的獨立研究，吾等注意到，當存在可資比較物業的公開可得市場價格時，比較法是物業估值中標準且廣為接受的方法。鑒於估值師已確定當地與抵銷資產I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I的合適方法。基於上述考量，吾等認為估值報告採用比較法屬合理。鑒於抵銷資產I主要由配套商業及住宅物業組成，具備充足可資比較銷售數據，吾等認同估值師應用比較法。該方法符合行業最佳慣例，可確保估值公平可靠。

據估值師所告知，其已基於以下原則為估值報告選定市場可資比較物業（「可資比較物業」）：(i)可資比較物業的交易日期應在估值日期起計一年內；(ii)可資比較物業的性質與各抵銷資產I相近；及(iii)可資比較物業位於各抵銷資產I的鄰近範圍內。吾等自估值師處了解到，可資比較物業對估值而言為詳盡及具代表性。

#### *吾等對根據比較法所採納的模型的分析*

為進行盡職審查，吾等亦獲得可資比較物業的地點、用途、時間、佔地面積等資料。吾等認為可資比較物業的標準屬公平合理，因為其確保在位置及近期市場活動方面與抵銷資產I相若。吾等了解到，估值師已根據其判斷及經驗，對可資比較物業中的住宅、公寓及零售單位作出相關調整，當中計及(其中包括)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等因素，以考慮可資比較物業與抵銷資產I之間的差異，並隨後將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I估值的單位價值，該單位價值處於有關可資比較物業的售價或要價範圍內。

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。根據與估值師的討論，吾等得知這些資料源自估值日期起計一年內的中國的生活服務及分類資訊網站(如Ke Holdings Inc(貝殼找房)及58.com(58同城))。估值師最初物色的可資比較物業位於相關城市，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

## 獨立財務顧問函件

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2025年8月在貝殼找房及58同城等不同線上房地產代理平台就位於相關城市內(即抵銷資產I所在地)與抵銷資產I臨近作為住宅樓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各抵銷資產I物業(「參考物業」)的詳盡清單。

### 青島

| 參考物業      | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價               |          |
|-----------|----|------|-----------------|------------------|----------|
|           |    |      |                 | 要價 (不含增值稅)       |          |
|           |    |      |                 | (每平方米<br>(人民幣元)) | (人民幣元)   |
| 城陽區G228輔路 | 青島 | 零售單位 | 51              | 330,000          | 6,470.59 |
| 覽秀城       | 青島 | 零售單位 | 140             | 1,100,000        | 7,857.14 |
| 青島碧桂園商舖   | 青島 | 零售單位 | 140             | 1,050,000        | 7,500.00 |
| 平均單價      |    |      |                 |                  | 7,275.91 |

#### 抵銷資產

|            |    |      |          |           |          |
|------------|----|------|----------|-----------|----------|
| 物業編號5—零售單位 | 青島 | 零售單位 | 1,011.49 | 7,000,000 | 6,920.48 |
| 物業編號7      | 青島 | 零售單位 | 225.71   | 1,500,000 | 6,645.70 |

| 參考物業 | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價               |          |
|------|----|------|-----------------|------------------|----------|
|      |    |      |                 | 要價 (不含增值稅)       |          |
|      |    |      |                 | (每平方米<br>(人民幣元)) | (人民幣元)   |
| 和悅   | 青島 | 住宅單位 | 88.59           | 680,000          | 7,675.81 |
| 卓越嘉悅 | 青島 | 住宅單位 | 89.63           | 700,000          | 7,811.63 |
| 海爾瑯璽 | 青島 | 住宅單位 | 129.86          | 1,160,000        | 8,932.70 |
| 平均單價 |    |      |                 |                  | 8,140.05 |

#### 抵銷資產

|            |    |      |        |           |          |
|------------|----|------|--------|-----------|----------|
| 物業編號5—住宅單位 | 青島 | 住宅單位 | 966.48 | 7,600,000 | 7,863.59 |
|------------|----|------|--------|-----------|----------|

## 獨立財務顧問函件

### 昆明

| 參考物業        | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價         |                |
|-------------|----|------|-----------------|------------|----------------|
|             |    |      |                 | 要價 (不含增值稅) |                |
|             |    |      |                 | (人民幣元)     | (每平方米<br>人民幣元) |
| 滇池晴翠        | 昆明 | 住宅單位 | 112             | 1,280,000  | 11,428.57      |
| 綠地海之城       | 昆明 | 住宅單位 | 136.62          | 1,571,000  | 11,499.05      |
| 滇池花田國際度假區   | 昆明 | 住宅單位 | 129.28          | 1,426,000  | 11,030.32      |
| 平均單價        |    |      |                 |            | 11,319.31      |
| <b>抵銷資產</b> |    |      |                 |            |                |
| 物業編號12      | 昆明 | 住宅單位 | 123.89          | 1,400,000  | 11,300.35      |

### 重慶

| 參考物業          | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價         |                |
|---------------|----|------|-----------------|------------|----------------|
|               |    |      |                 | 要價 (不含增值稅) |                |
|               |    |      |                 | (人民幣元)     | (每平方米<br>人民幣元) |
| 珠江太陽城C區商舖     | 重慶 | 零售單位 | 83              | 960,000    | 11,566.27      |
| 星光68廣場        | 重慶 | 零售單位 | 52.65           | 650,000    | 12,345.68      |
| 長安華都(西區)五紅路商舖 | 重慶 | 零售單位 | 75.24           | 930,000    | 12,360.44      |
| 平均單價          |    |      |                 |            | 12,090.80      |
| <b>抵銷資產</b>   |    |      |                 |            |                |
| 物業編號17        | 重慶 | 零售單位 | 1,622.56        | 18,900,000 | 11,648.26      |



## 獨立財務顧問函件

### 深圳

| 參考物業 | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價<br>要價 (不含增值稅)<br>(每平方米<br>(人民幣元) 人民幣元) |           |
|------|----|------|-----------------|-------------------------------------------|-----------|
|      |    |      |                 |                                           |           |
| 盛世名門 | 深圳 | 住宅單位 | 122             | 4,560,000                                 | 37,377.05 |
| 翰林門  | 深圳 | 住宅單位 | 127             | 4,850,000                                 | 38,188.98 |
| 棕櫚灣  | 深圳 | 住宅單位 | 85              | 3,300,000                                 | 38,823.53 |
| 平均單價 |    |      |                 |                                           | 38,129.85 |

#### 抵銷資產

|        |    |      |        |           |           |
|--------|----|------|--------|-----------|-----------|
| 物業編號18 | 深圳 | 住宅單位 | 131.42 | 5,100,000 | 38,806.89 |
|--------|----|------|--------|-----------|-----------|

### 長沙

| 參考物業     | 地址 | 物業類型 | 建築面積<br>(概約平方米) | 單價<br>要價 (不含增值稅)<br>(每平方米<br>(人民幣元) 人民幣元) |           |
|----------|----|------|-----------------|-------------------------------------------|-----------|
|          |    |      |                 |                                           |           |
| 中海閱江府    | 長沙 | 公寓單位 | 59.38           | 700,000                                   | 11,788.48 |
| 映客龍湖環翠公館 | 長沙 | 公寓單位 | 41.63           | 450,000                                   | 10,809.51 |
| 湘熙水郡     | 長沙 | 公寓單位 | 38              | 450,000                                   | 11,842.11 |
| 平均單價     |    |      |                 |                                           | 11,480.03 |

#### 抵銷資產

|        |    |      |        |           |           |
|--------|----|------|--------|-----------|-----------|
| 物業編號19 | 長沙 | 公寓單位 | 682.38 | 7,600,000 | 11,137.48 |
|--------|----|------|--------|-----------|-----------|

來源：

1. <https://qd.58.com/>，房地產代理平台58.com (58同城)
2. <https://qd.ke.com/>，房地產代理平台Ke Holdings Inc (貝殼找房)

吾等的分析顯示，位於不同城市的抵銷資產I平均單價均符合市場價格，且處於可資比較交易範圍內。吾等注意到，吾等的可資比較分析的性質與抵銷資產I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，評估抵銷資產I所採納的比較法估值方法連同基準及假設屬合理及可接受。

*抵銷資產II (物業編號1至4、6、8至11及13至16) – 收益法*

就物業編號1至4、6、8至11及13至16而言，估值師表示，由於相關地區近期並無類似物業權益的銷售交易，故收益法被視為最合適的估值方法，而非成本法或比較法。

抵銷資產II採用收益法進行估值，經計及其現有租約所產生的租金收入及／或當前市場可收取的租金收入。此評估亦納入租約的復歸收入潛力，並按適當的資本化率將收入資本化以釐定市值。此方法確保估值結果可靠且符合市場行情，尤其適用於具收入潛力的物業。

根據估值報告及經與估值師討論後，吾等注意到，抵銷資產II包括寫字樓單位、住宅單位、停車位，並據此採用收益法進行估值。此外，由於抵銷資產II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。

根據收益法，抵銷資產II的估值為人民幣329,660,000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二，當中載有詳細的主要假設及參數。吾等注意到，收益法項下的估值乃根據 貴公司及卓越置業所提供的資料作出。估

值師已參考 貴公司中國法律顧問就具業權物業的所有權出具的法律意見。此外，估值師已通過將物業的業權／規劃文件與相關司法管轄區主管機關網站上發佈的官方記錄進行交叉核對，履行了盡職審查。

*吾等對根據收益法所採納的模型的分析*

為評估估值模型整體是否合適，吾等已取得並審閱計算試算表，並與估值師進行討論。吾等了解到，該模型乃經參考多項關鍵因素而制定。該等因素包括(i)抵銷資產II產生的收入，包含固定及臨時收入，同時考慮(a)根據抵銷資產II所在土地使用權剩餘年期計算的收入期，(b)物業類型，(c)抵銷資產II的數量(即該等資產停車位面積或數量)，及(d)空置率；及(ii)維護管理費，其介乎5%至20%。估計維護管理費乃根據含稅收入及適用維護管理費率計算。根據估值師所告知，就抵銷資產II所產生之收入而言，估值師已參考位於類似區域內同類開發項目之市場租金。空置率之評估乃基於市場對同類開發項目之需求、該類物業在周邊區域之稀缺性，以及該物業所處開發項目之生命週期階段而定。經與估價師討論後，吾等了解到，在採用收益法評估當前空置物業時，納入市場空置率屬合理。收益法乃根據物業未來產生營運收入的能力估算其價值，並折現至現值。即使物業現時處於空置狀態，其價值仍應反映可資比較物業在正常市場條件下的典型表現。此作法亦符合國際估值標準中「最高最佳用途」的假設。在物業估值中考量當地市場可資比較物業的空置率屬常規作法。因此，吾等認為估值師採用空置率評估抵銷資產II的估值方法屬公平合理。

吾等注意到，估值師主要參照類似用途的物業之相關可資比較租金證據，並在應用收益法時作出適當調整。經與估值師討論後，吾等了解到，在進行市場租金分析時，估值師考慮抵銷資產II及周邊地區可資比較物業的租金水平。假設及市場租金水平的合理性乃通過與過往租金數據交叉核對獲得進一步驗證(如適用)。因此，對於目前營運中收取停車費之物業編號4，估值師已將估值所採用之市場租金與歷史租金水平相互參照核對。

吾等注意到，估值中採用穩定市場收益率(辦公樓市場：介乎5.0%至6.0%；住宅市場：2.0%至3.0%；停車場市場：4.5%至7.0%)，經參考市場對類似用途的可資比較物業普遍預期的市場收益率。其隱含反映多項因素，包括物業的類型及品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值前景，以及相關風險因素。

吾等已與估值師就穩定市場收益率的採用進行了討論，並了解到估值師已考慮並分析了截至2025年7月31日，與抵銷資產II相應部分(「可資比較物業」)具有可比性的附近地點的住宅物業、辦公樓物業及停車位的市場收益率。進行此分析是為了根據其對物業投資者市場預期的了解，確定抵銷資產II的住宅部分、辦公樓部分及停車場部分的穩定市場收益率。

吾等已審閱可資比較物業及釐定穩定市場收益率所用的計算方法。此外，吾等查閱了香港聯合交易所有限公司(聯交所)上市的同行業公司發佈的通函。經全面分析後，吾等確認所採用的方法與現行市場慣例一致，且於吾等的評估過程中並無發現任何違規或歧異之處。根據吾等的評估，吾等認為該等假設符合市場規範。

基於前述情況，吾等認為估值師在評估抵銷資產II時所採用的假設屬公平合理。

因此，吾等認為，考慮到經分析相關用途類型交易的市場收益率，所採用的穩定市場收益率屬合理，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。

#### 吾等有關結算事項的意見

經考慮(i)估值師獨立於 貴公司，並擁有類似抵銷資產估值的相關經驗；(ii)抵銷資產I及抵銷資產II分別採用的比較法及收益法為合適的估值方法；(iii)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)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估值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

緊隨交易完成後，預期抵銷資產將被分類為 貴集團的存貨及使用權資產， 貴集團的總資產將增加約人民幣362.8百萬元。務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於交易完成後的財務表現及狀況。

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  
第一瑞興企業融資有限公司  
董事總經理  
廖穎賢  
謹啟

2025年12月12日

廖女士為於證監會註冊的持牌人，彼被視為第一瑞興企業融資有限公司第6類(就機構融資提供意見)的負責人員。廖女士自2014年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員

## 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                                     |
|-----------------|----------------------------------------|
| 第一瑞興企業融資有限公司    | 一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 | 獨立物業估值師                                |
| 中倫律師事務所         | 中國法律的法律顧問                              |

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2024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，董事確認，自2024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概無任何重大不利變動。

#### 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2024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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.excepm.com>)刊載：

- (a) 結算協議；
- (b) 估值師發出的抵銷資產的物業估值報告；及
- (c) 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 <sup>(2)</sup> | 好倉／淡倉 |
| 李曉平先生(「李先生」) | 配偶權益    | 118,120,000 <sup>(1)</sup> | 9.68%                 | 好倉    |
|              | 實益擁有人   | 272,000 <sup>(2)</sup>     | 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<br>的概約百分比 <sup>(5)</sup> | 好倉／<br>淡倉 |
|------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------------------------|-----------|
| 李華先生 <sup>(1)</sup>                                              | 受控制法團權益 | 722,440,000 | 59.20%                          | 好倉        |
| 東潤控股集團<br>有限公司(「東潤」) <sup>(1)</sup>                              | 受控制法團權益 | 722,440,000 | 59.20%                          | 好倉        |
| Urban Hero Investments Limited<br>(「Urban Hero」) <sup>(1)</sup>  | 實益擁有人   | 722,440,000 | 59.20%                          | 好倉        |
| 肖女士 <sup>(2)、(3)</sup>                                           | 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<br>(「Ever Rainbow」) <sup>(2)</sup> | 實益擁有人   | 117,900,000 | 9.66%                           | 好倉        |
| 李淵先生 <sup>(4)</sup>                                              | 受控制法團權益 | 63,000,000  | 5.16%                           | 好倉        |
| Autumn Riches Limited<br>(「Autumn Riches」) <sup>(4)</sup>        | 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。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就結算協議的物業權益於2025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

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  
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 貴集團就結算協議於中華人民共和國(「**中國**」)將予收購的物業權益進行估值。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2025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」。

根據卓越置業集團有限公司(「**卓越置業**」，本公司的關連人士)與深圳市卓越物業管理有限責任公司(「**卓越物業**」，本公司的全資附屬公司)訂立的資產交易框架協議(「**框架協議**」)，卓越物業及其附屬公司與分支機構擬向卓越置業及其控制或關聯公司(「**訂約方A集團**」)收購物業權益，而訂約方A集團同意出售該等物業權益。

在對物業編號1至4、6、8至11及13至16進行估值時，由於該等物業所在地區近期並無類似物業權益的銷售交易，吾等採用收益法對物業權益進行估值，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物業編號5、7、12及17至19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》所載的若干規定釐定。

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、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證以及房屋建築工程竣工驗收備案表等有關物業權益的副本，並已作出有關查詢。於可能情況下，吾等並無查閱文件正本，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。吾等已參閱 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益的法定所有權有效性所提供的法律意見。

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。

顧毓喆先生、雷希女士及麥浩翔先生於2025年8月對物業進行了視察。彼等於中國物業估值方面擁有4至13年經驗。

吾等確認 貴公司的關連人士並未提供任何資料。所有數據及資料均由 貴集團直接提供予吾等。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。

氣候變化、可持續性、復原力和ESG等因素日益影響投資方法，因為它們可能會影響租金和資本增長的前景以及對過時的敏感度。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能意味著更高的投資風險，尤其是當租戶越來越意識到ESG對營運空間的影響時，這可能會影響空置率和租金水平。英國皇家特許測量師學會在其近期發佈的指引附註《商業物業估值和戰略建議中的可持續性和ESG(第三版)》中支持這一觀點。

當一些可持續發展及ESG措施被視為主觀及無形時，它們並不總是能用可量化的證據予以證明。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，目前尚無任何直接及確實證據表明ESG反映在與標的物業類似性質的資產的特定投資行為及／或定價考慮因素中。然而，能源效率等更多實質性收益可在營運成本中實現。吾等並未就此進行全面資產及市場調查。儘管目前並無直接及確實證據顯示市場正在就ESG作出定價調整，但吾等將繼續監察市場走勢及情緒。

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  
陳志康  
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)  
謹啟

2025年12月12日

附註：陳志康為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區的相關經驗。

## 估值概要

## 組別I：貴集團將於中國收購的物業

| 編號 | 物業                                                           | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門大道南側及<br>虎百東路東側<br>萬科卓越瓏遠未來之光的數個辦公單元   | 89,100,000                         |
| 2. | 中國<br>四川省<br>成都市<br>天府新區西段杭州路229號<br>成都卓越雲翠<br>九個住宅單元的20年使用權 | 無商業價值<br><br>(參閱第II-12頁附註6)        |
| 3. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>雙元路18號<br>青島卓越蔚藍群島<br>數個車位的使用權    | 7,100,000                          |
| 4. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>市北區<br>龍城路31號<br>青島卓越世紀中心<br>數個車位的使用權    | 61,900,000                         |



| 編號 | 物業                                                             | 於2025年                   |
|----|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
|    |                                                                | 10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
| 5. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路南側及<br>崇仁路西側<br>青島卓越和悅的數個住宅和零售單元 | 14,400,000               |
| 6. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路南側及<br>崇仁路西側<br>青島卓越和悅數個車位的使用權   | 29,300,000               |
| 7. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路117號<br>青島卓越嘉悅的三個零售單元            | 1,500,000                |
| 8. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路117號<br>青島卓越嘉悅數個車位的使用權           | 21,700,000               |

| 編號  | 物業                                                         | 於2025年                   |
|-----|------------------------------------------------------------|--------------------------|
|     |                                                            | 10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
| 9.  | 中國<br>山東省<br>青島市<br>黃島區<br>金沙灘路795號<br>青島卓越嶼海數個車位的使用權      | 1,000,000                |
| 10. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>黃島區<br>金沙灘路789號<br>青島卓越天元數個車位和配套單元的使用權 | 460,000                  |
| 11. | 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>洪山區<br>上汽通用大道88號<br>武漢卓越城數個車位的使用權      | 13,200,000               |
| 12. | 中國<br>雲南省<br>昆明市<br>呈貢區<br>石龍路與古滇路交界處<br>昆明卓越滇池晴翠的一個住宅單元   | 1,400,000                |

| 編號  | 物業                                                     | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 13. | 中國<br>雲南省<br>昆明市<br>呈貢區<br>石龍路與古滇路交界處<br>昆明卓越滇池晴翠的數個車位 | 17,100,000                         |
| 14. | 中國<br>天津市<br>西青區<br>緯華道1號<br>天津卓越雲門數個車位的使用權            | 5,500,000                          |
| 15. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>番禺區<br>聯興路28號<br>廣州卓越晴翠府的數個車位      | 63,600,000                         |
| 16. | 中國<br>浙江省<br>嘉興市<br>奧星路北側及<br>茶園路東側<br>嘉興秀宸華府數個車位的使用權  | 14,300,000                         |
| 17. | 中國<br>重慶市<br>江北區<br>長安中路北側及五星南路西側<br>重慶卓越皇后道的十七個零售單元   | 19,000,000                         |

| 編號  | 物業                                                               | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 18. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>金融路南側及<br>海濤路西側<br>深圳卓越榮津瀚海灣名庭的兩個公寓單元 | 5,100,000                          |
|     | 小計：                                                              | <b>365,660,000</b>                 |

## 組別II：貴集團將於中國收購的物業(猶如已竣工)

| 編號  | 物業                                                                           | 於2025年<br>10月31日<br>猶如已竣工的市值<br>人民幣元 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 19. | 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>岳麓區<br>洋湖大道南側及<br>潭州大道西側<br>長沙卓越洋湖苑17號樓在建工程的<br>數個商務公寓單元 | 7,600,000                            |
|     | 小計：                                                                          | <b>7,600,000</b>                     |
|     | 總計：                                                                          | <b>373,260,000</b>                   |

## 估值證書

## 組別I：貴集團將於中國收購的物業

| 編號 | 物業                                                         | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                           | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 1. | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門大道南側及<br>虎百東路東側<br>萬科卓越瓏遠未來之光的數個辦公單元 | 萬科卓越瓏遠未來之光位於東莞市虎門大道南側及虎百東路東側，距深圳寶安國際機場約40分鐘車程及距虎門東站約10分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅及商業區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>萬科卓越瓏遠未來之光已於2024年發展為住宅及商業開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由萬科卓越瓏遠未來之光的數個辦公單元組成，總建築面積約為12,371.94平方米。<br><br>該物業的土地使用權已授出，於2061年4月19日到期，作商業用途。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 89,100,000                         |

## 附註：

- 根據36份房地產業權證，總建築面積約12,371.94平方米的物業由東莞市萬慶房地產有限公司（「東莞市萬慶」，為卓越置業擁有47%權益的聯營公司）擁有。相關土地使用權已授予東莞市萬慶作商業用途，於2061年4月19日到期。
- 東莞市萬慶之股東包括東莞市虎門科航投資管理有限公司（持股48%，其最終控制人為A+H股上市公司、知名房地產公司萬科企業股份有限公司）、東莞市中天廣場建造有限公司（持股47%，為綜合房地產開發及營運公司卓越置業之全資附屬公司）及瓏遠翠瓏灣投資有限公司（持股5%，為東莞市當地房地產開發公司）。東莞市萬慶已取得在東莞市的所有必需營業執照。
- 根據東莞市萬慶於2022年12月的股東大會決議及 貴公司的確認，東莞市萬慶向其現有股東作出實物分派，據此，萬科卓越瓏遠未來之光25號樓（包括該物業）被分派予東莞市中天廣場建造有限公司。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業辦公單元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空置面積的租金收入；
  - b. 該等可資比較辦公單元的單元租金介乎每平方米每日人民幣1.2元至人民幣1.5元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區辦公市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.0%至6.0%。吾等於估值中採用5.5%的穩定市場收益率。
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. 根據於2024年4月26日核發的業權證，東莞市萬慶持有該物業的所有權；
  - b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
  - c. 根據東莞市萬慶的確認，該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                               | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                   | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 2. | 中國<br>四川省<br>成都市<br>天府新區西段杭州路229號<br>成都卓越雲翠<br>九個住宅單元的<br>20年使用權 | 成都卓越雲翠位於成都市天府新區西段杭州路229號，距成都天府國際機場約50分鐘車程，距成都火車南站約45分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>成都卓越雲翠已於2022年發展為住宅開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由成都卓越雲翠的9個住宅單元組成，總建築面積約為1,146.12平方米。<br><br>該物業的土地使用權已授出，於2091年7月29日到期，作住宅用途。據 貴公司告知，使用權於2045年10月31日到期。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 無商業價值<br><br>(參閱附註6)               |

## 附註：

- 根據房地產業權證，成都卓越雲翠總建築面積約957.76平方米的8個住宅單元由四川永利泰地產有限公司(「四川永利泰」，為卓越置業的全資附屬公司)擁有。相關土地使用權已授予四川永利泰作住宅用途，於2091年7月29日到期。根據附註，該等住宅單元屬自有出租房屋單元，設有30年強制持有期。於本期間，該等住宅單元不得分批轉讓或按揭。倘因公司破產或其他原因進行司法處置，該等住宅單元須整體處置，且處置後用途須維持為出租房屋。
- 根據房地產業權證，成都卓越雲翠總建築面積約188.36平方米的住宅單元由四川永利泰擁有。相關土地使用權已授予四川永利泰作住宅用途，於2091年7月29日到期。
- 根據 貴公司的書面確認函，使用權將透過與四川永利泰簽立為期20年的租賃協議予以保障。據 貴公司告知，使用權將於2045年10月31日到期。



4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- 吾等已與標的物業住宅單元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空置面積的租金收入；
  - 該等可資比較住宅單元的單元租金介乎每平方米每日人民幣0.9元至人民幣1.0元；及
  - 根據吾等對該物業周邊地區住宅市場的研究，市場收益率穩定，介乎2.0%至3.0%。吾等於估值中採用2.5%的穩定市場收益率。
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：
- 根據已核發的業權證，四川永利泰持有成都卓越雲翠9個住宅單元的所有權；
  - 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
  - 根據房地產業權證附註，所記錄的住宅單元屬自有出租房屋單元，設有30年強制持有期。於本期間，該等住宅單元不得分批轉讓或按揭。倘因公司破產或其他原因進行司法處置，該等住宅單元須整體處置，且處置後用途須維持為出租房屋。因此，於強制持有期，該等住宅單元不得透過業權契據交易轉讓，惟不禁止出租；
  - 在租賃法律關係項下，承租人有權對承租物業進行使用及收益。且上述涉及的承租物業為房產，採取租賃方式進行使用及收益符合行業慣例；
  - 貴集團有權對承租物業的使用權進行處置；及
  - 成都卓越雲翠的9個住宅單元不存在任何按揭。
6. 於最實際可行日期，附註3所述租賃協議尚未簽立。因此，吾等未賦予該物業任何商業價值。惟為提供參考，吾等認為若符合下列假設條件，該物業20年使用權於估值日期的市值應為人民幣5,400,000元：
- 附註3所述租賃協議已悉數簽立；
  - 20年租金款項已悉數預先支付；及
  - 該租賃可自由轉讓。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                    | 概況及年期                                                                                      | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 3. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>雙元路18號<br>青島卓越蔚藍群島數個車位的使用權 | 青島卓越蔚藍群島位於青島市城陽區雙元路18號，距青島膠東國際機場約40分鐘車程，距青島北站約20分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 7,100,000                          |
|    |                                                       | 青島卓越蔚藍群島已發展為於2009年至2025年間竣工的住宅開發項目。                                                        |               |                                    |
|    |                                                       | 據 貴公司告知，該物業包括青島卓越蔚藍群島的259個車位。                                                              |               |                                    |
|    |                                                       | 該物業的土地使用權已授出，於2076年11月2日到期，作住宅用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。                                    |               |                                    |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約261,024平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司(「卓越青島」，為卓越置業的全資附屬公司)作住宅用途，於2076年11月2日到期。
- 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越蔚藍群島Z區的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，卓越青島將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由卓越青島轉移至 貴集團，且卓越青島將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣7.0元至人民幣10.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止卓越青島轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越蔚藍群島業主的需要。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                    | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                               | 佔用詳情                 | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 4. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>市北區<br>龍城路31號<br>青島卓越世紀中心數個車位的使用權 | 青島卓越世紀中心位於青島市市北區龍城路31號，距青島膠東國際機場約60分鐘車程，距青島站約30分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅及商業區，設有多棟商業樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>青島卓越世紀中心已於2016年發展為辦公開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由青島卓越世紀中心的1,636車位組成<br><br>該物業的土地使用權已授出，於2051年1月29日到期，作商業用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。 | 於估值日期，該物業正在運營以收取停車費。 | 61,900,000                         |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約29,941.8平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予卓越集團(青島)昌業房地產開發有限公司(「卓越青島昌業」，為卓越置業的全資附屬公司)作商業用途，於2051年1月29日到期。
- 根據3份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越世紀中心的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 根據公司分拆協議第1號及 貴公司提供的資料，青島卓越麒盛房地產開發有限公司(「青島麒盛」，為卓越置業的全資附屬公司)透過分拆安排收購青島卓越世紀中心的若干資產(包括該物業內527個車位的使用權)。
- 根據公司分拆協議第2號及 貴公司提供的資料，青島卓越融億置業有限公司(「青島融億」，為卓越置業的全資附屬公司)透過分拆安排收購青島卓越世紀中心的若干資產(包括該物業內480個車位的使用權)。

5. 根據 貴公司提供的資料，公司分拆完成後，卓越青島昌業持有該物業內629個車位的使用權。
6. 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，卓越青島昌業、青島麒盛及青島融億將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由卓越青島昌業、青島麒盛及青島融億轉移至 貴集團，且卓越青島昌業、青島麒盛及青島融億將不再承擔該車位的管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已考慮估值日期的實際營運收入，並與標的物業車位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該物業的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為辦公室發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣20.0元至人民幣25.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎6.5%至7.0%。吾等於估值中採用6.75%的穩定市場收益率。
8. 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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止卓越青島昌業、青島融億及青島麒盛轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越世紀中心業主的需要。

## 估值證書

|     |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |    |        |    |          |     |                 |               |            |
|-----|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|----|--------|----|----------|-----|-----------------|---------------|------------|
| 編號  | 物業                                                                     | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 佔用詳情 |                                    |    |        |    |          |     |                 |               |            |
| 5.  | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路南側及<br>崇仁路西側<br>青島卓越和悅的<br>數個住宅和零售<br>單元 | <p>青島卓越和悅位於青島市城陽區火炬路南側及崇仁路西側，距青島膠東國際機場約30分鐘車程，距青島北站約25分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>青島卓越和悅已於2023年至2024年間發展為住宅開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由青島卓越和悅的數個住宅及零售單元組成，總建築面積約1,977.97平方米。詳情載列如下：</p> <table><tr><th>用途</th><th>總建築<br/>面積<br/>(平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>966.48</td></tr><tr><td>零售</td><td>1,011.49</td></tr><tr><td>總計：</td><td><b>1,977.97</b></td></tr></table> <p>該物業的土地使用權已授出，於2091年3月22日到期，作住宅用途，以及於2061年3月22日到期，作商業用途。</p> | 用途   | 總建築<br>面積<br>(平方米)                 | 住宅 | 966.48 | 零售 | 1,011.49 | 總計： | <b>1,977.97</b> | 於估值日期，該物業為空置。 | 14,400,000 |
| 用途  | 總建築<br>面積<br>(平方米)                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                    |    |        |    |          |     |                 |               |            |
| 住宅  | 966.48                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                    |    |        |    |          |     |                 |               |            |
| 零售  | 1,011.49                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                    |    |        |    |          |     |                 |               |            |
| 總計： | <b>1,977.97</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                    |    |        |    |          |     |                 |               |            |

附註：

1. 根據2份房地產業權證，佔地面積約68,473.7平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島卓越恒輝置業有限公司(「青島恒輝」，為卓越置業的全資附屬公司)作住宅用途，於2091年3月22日到期，以及作商業用途，於2061年3月22日到期。
2. 根據2份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越和悅的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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住宅及零售單元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎住宅單元每平方米人民幣7,500元至人民幣8,700元，以及一樓零售單元每平方米人民幣6,500元至人民幣7,900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。

#### 住宅可資比較物業

|                      | A      | B      | C      |
|----------------------|--------|--------|--------|
| 名稱                   | 和悅     | 嘉悅     | 珺璽     |
| 地點                   | 青島市火炬路 | 青島市火炬路 | 青島市火炬路 |
| 現時用途                 | 住宅     | 住宅     | 住宅     |
| 建築面積(平方米)            | 88.59  | 119.43 | 132.53 |
| 地點及通達性               | 良好     | 普通     | 良好     |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米) | 7,541  | 7,536  | 8,678  |

#### 調整因素：

|                       |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 地點及通達性                | 較該物業為佳 | 較該物業為差 | 較該物業為佳 |
| 建築質素                  | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 |
| 格局                    | 與物業相似  | 較該物業為差 | 較該物業為差 |
| 視野                    | 與物業相似  | 與物業相似  | 與物業相似  |
| 總調整                   | -5%    | -2%    | -2%    |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 7,177  | 7,391  | 8,515  |



根據三幢可資比較物業的分析，住宅單元物業經調整市值平均單位費率為每平方米人民幣7,690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。

| 零售可資比較物業              | A               | B      | C      |
|-----------------------|-----------------|--------|--------|
| 名稱                    | 城陽區G228<br>輔路商舖 | 覽秀城    | 青島碧桂園  |
| 地點                    | 青島市城陽區G228      | 青島市火炬路 | 青島市宏通路 |
| 現時用途                  | 零售              | 零售     | 零售     |
| 建築面積(平方米)             | 51              | 140    | 140    |
| 地點及通達性                | 普通              | 良好     | 良好     |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米)  | 6,470           | 7,857  | 7,500  |
| <b>調整因素：</b>          |                 |        |        |
| 地點及通達性                | 與物業相似           | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 |
| 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           | 較該物業為差 | 較該物業為差 |
| 視野                    | 與物業相似           | 與物業相似  | 與物業相似  |
| 總調整                   | -1%             | -7%    | -5%    |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 6,406           | 7,344  | 7,144  |

根據三幢可資比較物業的分析，一樓零售單元物業經調整市值平均單位費率為每平方米人民幣6,960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。

4. 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. 根據房地產登記資料查詢表，青島卓越和悅持有該物業的所有權；
  - b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
  - c. 該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                               | 概況及年期                                                                                                                              | 佔用詳情              | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 6. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路南側及<br>崇仁路西側<br>青島卓越和悅數<br>個車位的使用權 | 青島卓越和悅位於青島<br>市城陽區火炬路南側<br>及崇仁路西側，距青島<br>膠東國際機場約30分鐘<br>車程，距青島北站約25<br>分鐘車程。該物業所在<br>位置為開發完善的住<br>宅區，設有多棟住宅樓<br>宇，公共設施齊全，交<br>通便利。 | 於估值日期，該物<br>業為空置。 | 29,300,000                         |
|    |                                                                  | 青島卓越和悅已於2023<br>年至2024年間發展為住<br>宅開發項目。                                                                                             |                   |                                    |
|    |                                                                  | 據 貴公司告知，該物<br>業由青島卓越和悅的<br>935個車位組成。                                                                                               |                   |                                    |
|    |                                                                  | 該物業的土地使用權已<br>授出，於2091年3月22日<br>到期，作住宅用途。根<br>據 貴公司提供的資料，<br>使用權將於同日屆滿。                                                            |                   |                                    |

## 附註：

- 根據2份房地產業權證，佔地面積約68,473.7平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島卓越恒輝置業有限公司(「青島恒輝」，為卓越置業的全資附屬公司)作住宅用途，於2091年3月22日到期，以及作商業用途，於2061年3月22日到期。
- 根據2份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越和悅的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，青島恒輝將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由青島恒輝轉移至 貴集團，且青島恒輝將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣10.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止青島恒輝轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越和悅業主的需要。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                      | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                        | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 7. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路117號<br>青島卓越嘉悅的<br>三個零售單元 | 青島卓越嘉悅位於青島市城陽區火炬路117號，距青島膠東國際機場約30分鐘車程，距青島北站約25分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>青島卓越嘉悅已於2022年發展為住宅開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由青島卓越嘉悅的三個零售單元組成，總建築面積約225.71平方米。<br><br>該物業的土地使用權已授出，於2089年3月28日到期，作住宅用途，以及於2059年3月28日到期，作商業用途。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 1,500,000                          |

## 附註：

- 根據2份房地產業權證，佔地面積約107,853.5平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島高新區品燦置業有限公司(「青島品燦」，為卓越置業擁有90%權益的附屬公司)作住宅用途，於2089年3月28日到期，以及作商業用途，於2059年3月28日到期。
- 根據7份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越嘉悅的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。

## 3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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零售單元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎一樓零售單元每平方米人民幣6,500元至人民幣7,900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                    | 城陽區G228<br>輔路商舖 | 覽秀城    | 青島碧桂園  |
| 地點                    | 青島市城陽區G228      | 青島市火炬路 | 青島市宏通路 |
| 現時用途                  | 零售              | 零售     | 零售     |
| 建築面積(平方米)             | 51              | 140    | 140    |
| 地點及通達性                | 普通              | 良好     | 良好     |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米)  | 6,470           | 7,857  | 7,500  |
| <b>調整因素：</b>          |                 |        |        |
| 地點及通達性                | 較該物業為佳          | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 |
| 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           | 較該物業為差 | 較該物業為差 |
| 視野                    | 與物業相似           | 與物業相似  | 與物業相似  |
| 總調整                   | -4%             | -9%    | -8%    |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 6,220           | 7,129  | 6,935  |

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6,760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。

## 4. 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. 根據房地產登記資料查詢表，青島品燦持有該物業的所有權；
- b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
- c. 該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                               | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 8. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>城陽區<br>火炬路117號<br>青島卓越嘉悅數<br>個車位的使用權 | <p>青島卓越嘉悅位於青島市城陽區火炬路117號，距青島膠東國際機場約30分鐘車程，距青島北站約25分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>青島卓越嘉悅已於2022年發展為住宅開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由青島卓越嘉悅的543個車位組成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2089年3月28日到期，作住宅用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 21,700,000                         |

## 附註：

- 根據2份房地產業權證，佔地面積約107,853.5平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島高新區品燦置業有限公司(「青島品燦」，為卓越置業擁有90%權益的附屬公司)作住宅用途，於2089年3月28日到期，以及作商業用途，於2059年3月28日到期。
- 根據7份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越嘉悅的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，青島品燦將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由青島品燦轉移至 貴集團，且青島品燦將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣10.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止青島品燦轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越嘉悅業主的需要。



## 估值證書

| 編號 | 物業                                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                              | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 9. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>黃島區<br>金沙灘路795號<br>青島卓越嶼海數<br>個車位的使用權 | <p>青島卓越嶼海位於青島市黃島區金沙灘路795號，距青島膠東國際機場約70分鐘車程，距青島站約30分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>青島卓越嶼海已於2022年發展為商業開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由青島卓越嶼海的33個車位組成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2049年11月19日到期，作商業用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 1,000,000                          |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約36,042平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島卓越金海岸置業有限公司(「青島金海岸」，為卓越置業的附屬公司)作商業用途，於2049年11月19日到期。
- 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越嶼海的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，青島金海岸將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由青島金海岸轉移至 貴集團，且青島金海岸將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣12.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止青島金海岸轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越嶼海業主的需要。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                                 | 概況及年期                                                                                                                     | 佔用詳情              | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 10. | 中國<br>山東省<br>青島市<br>黃島區<br>金沙灘路789號<br>青島卓越天元數<br>個車位和配套單<br>元的使用權 | 青島卓越天元位於青島<br>市黃島區金沙灘路789<br>號，距青島膠東國際機<br>場約70分鐘車程，距青<br>島站約30分鐘車程。該<br>物業所在位置為新開<br>發的住宅區，設有多棟<br>住宅樓宇，公共設施齊<br>全，交通便利。 | 於估值日期，該物<br>業為空置。 | 460,000                            |
|     |                                                                    | 青島卓越天元已於2020<br>年發展為住宅及酒店開<br>發項目。                                                                                        |                   |                                    |
|     |                                                                    | 據 貴公司告知，該物<br>業由青島卓越天元的13<br>個車位及2個地下單元<br>組成。                                                                            |                   |                                    |
|     |                                                                    | 該物業的土地使用權已<br>授出，於2057年2月25日<br>到期，作住宅用途。根<br>據 貴公司提供的資料，<br>使用權將於同日屆滿。                                                   |                   |                                    |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約55,540平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予青島卓越御海置業有限公司(「青島御海」，為卓越置業的附屬公司)作住宅用途，於2057年2月25日到期，以及作商業用途，於2047年2月25日到期。
- 根據2份房屋建築工程竣工驗收備案表，青島卓越天元的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，青島御海將向 貴集團轉讓若干車位和配套單元的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由青島御海轉移至 貴集團，且青島御海將不再承擔該車位和配套單元的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣12.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位和配套單元所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位和配套單元的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止青島御海轉讓車位和配套單元的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足青島卓越天元業主的需要。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                    | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                            | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 11. | 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>洪山區<br>上汽通用大道88號<br>武漢卓越城數個車位的使用權 | <p>武漢卓越城位於武漢市洪山區上汽通用大道88號，距武漢天河國際機場約60分鐘車程，距武漢東站約40分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>武漢卓越城已於2024年發展為住宅開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由武漢卓越城的656個車位組成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2091年7月6日到期，作住宅用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 13,200,000                         |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約88,678.47平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予武漢卓菱置業有限公司(「武漢卓菱」，為卓越置業的附屬公司)作住宅用途，於2091年7月6日到期，以及作公園及綠地用途，於2071年7月6日到期。
- 根據數份房屋建築工程竣工驗收備案表，武漢卓越城的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，武漢卓菱將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由武漢卓菱轉移至 貴集團，且武漢卓菱將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣12.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止武漢卓菱轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足武漢卓越城業主的需要。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                               | 概況及年期                                                                                                                              | 佔用詳情              | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 12. | 中國<br>雲南省<br>昆明市<br>呈貢區<br>石龍路與古滇路<br>交界處<br>昆明卓越滇池晴翠<br>的一個住宅單元 | 昆明卓越滇池晴翠位於<br>昆明市呈貢區石龍路<br>與古滇路交界處，距昆<br>明長水國際機場約50分<br>鐘車程，距昆明南站約<br>30分鐘車程。該物業所<br>在位置為新開發的住<br>宅區，設有多棟住宅樓<br>宇，公共設施齊全，交<br>通便利。 | 於估值日期，該物<br>業為空置。 | 1,400,000                          |
|     |                                                                  | 昆明卓越滇池晴翠的A4<br>地塊(包括該物業)已於<br>2024年發展為住宅開發<br>項目。                                                                                  |                   |                                    |
|     |                                                                  | 據 貴公司告知，該物<br>業由昆明卓越滇池晴翠<br>的住宅單元組成，總建<br>築面積約123.89平方米。                                                                           |                   |                                    |
|     |                                                                  | 該物業的土地使用權已<br>授出，於2090年11月29<br>日到期，作住宅用途。                                                                                         |                   |                                    |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約25,838.41平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予昆明卓明置業有限公司(「昆明卓明」，為卓越置業的附屬公司)作住宅用途，於2090年11月29日到期。
- 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，部分昆明卓越滇池晴翠的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。



3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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住宅單元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎住宅單元每平方米人民幣11,100元至人民幣11,500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                    | 滇池晴翠   | 綠地海之城  | 滇池花田國際度假區 |
| 地點                    | 昆明市古滇路 | 昆明市石龍路 | 昆明市花霖路    |
| 現時用途                  | 住宅     | 住宅     | 住宅        |
| 建築面積(平方米)             | 112    | 136.62 | 129       |
| 地點及通達性                | 良好     | 普通     | 普通        |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米)  | 11,340 | 11,500 | 11,055    |
| <b>調整因素：</b>          |        |        |           |
| 地點及通達性                | 較該物業為佳 | 較該物業為差 | 較該物業為差    |
| 建築質素                  | 與物業相似  | 較該物業為佳 | 較該物業為佳    |
| 格局                    | 與物業相似  | 與物業相似  | 與物業相似     |
| 視野                    | 與物業相似  | 與物業相似  | 與物業相似     |
| 總調整                   | -2%    | -3%    | -3%       |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 11,117 | 11,167 | 10,734    |

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11,010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。

4. 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. 根據房地產登記資料查詢表，昆明卓明持有該物業的所有權；
- b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
- c. 該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                              | 概況及年期                                                                                                                              | 佔用詳情              | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 13. | 中國<br>雲南省<br>昆明市<br>呈貢區<br>石龍路與古滇路<br>交界處<br>昆明卓越滇池晴翠<br>翠的數個車位 | 昆明卓越滇池晴翠位於<br>昆明市呈貢區石龍路<br>與古滇路交界處，距昆<br>明長水國際機場約50分<br>鐘車程，距昆明南站約<br>30分鐘車程。該物業所<br>在位置為新開發的住<br>宅區，設有多棟住宅樓<br>宇，公共設施齊全，交<br>通便利。 | 於估值日期，該物<br>業為空置。 | 17,100,000                         |
|     |                                                                 | 昆明卓越滇池晴翠的地<br>塊編號A4、A7、A8及A9<br>(包括該物業)已於2023<br>年至2024年間發展為住<br>宅開發項目。                                                            |                   |                                    |
|     |                                                                 | 據 貴公司告知，該物<br>業由昆明卓越滇池晴翠<br>的828個車位組成。                                                                                             |                   |                                    |
|     |                                                                 | 該物業的土地使用權已<br>授出，於2090年11月29<br>日到期，作住宅用途。                                                                                         |                   |                                    |

## 附註：

1. 根據4份房地產業權證，總佔地面積約96,723.75平方米的4幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予昆明卓明置業有限公司(「昆明卓明」，為卓越置業的附屬公司)作住宅用途，於2090年11月29日到期。
2. 根據5份房屋建築工程竣工驗收備案表，部分昆明卓越滇池晴翠的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣5.0元至人民幣8.0元；及

- c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.5%。吾等於估值中採用6.0%的穩定市場收益率。
- 4. 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. 根據房地產登記資料查詢表，昆明卓明持有該物業的所有權；
  - b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
  - c. 該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                              | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                             | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 14. | 中國<br>天津市<br>西青區<br>緯華道1號<br>天津卓越雲門數<br>個車位的使用權 | <p>天津卓越雲門位於天津市西青區緯華道1號，距天津濱海國際機場約50分鐘車程，距天津南站約20分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>天津卓越雲門已於2020年發展為住宅開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由天津卓越雲門的177個車位組成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2088年9月29日到期，作住宅用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 5,500,000                          |

## 附註：

- 根據3份房地產業權證，總建築面積約22,704.77平方米的天津卓越雲門地下室(包括該物業)由天津卓綉房地產開發有限公司(「天津卓綉」，為卓越置業的附屬公司)擁有。相關土地使用權已授出，於2088年9月29日到期，作住宅用途。
- 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，天津卓綉將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由天津卓綉轉移至 貴集團，且天津卓綉將不再承擔該車位的管理費。

3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣8.0元至人民幣10.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.0%。吾等於估值中採用5.75%的穩定市場收益率。
4. 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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟各停車位的個別業權證尚未取得；及
  - b. 相關法律並未禁止天津卓綉轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足天津卓越雲門業主的需要。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                    | 概況及年期                                                                                                                                                                                                       | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 15. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>番禺區<br>聯興路28號<br>廣州卓越晴翠府<br>的數個車位 | 廣州卓越晴翠府位於廣州市番禺區聯興路28號，距廣州白雲國際機場約90分鐘車程，距廣州南站約40分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>廣州卓越晴翠府已於2025年發展為住宅開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由廣州卓越晴翠府的900個車位組成。<br><br>該物業的土地使用權已授出，自2021年7月22日起為期70年，作住宅用途。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 63,600,000                         |

## 附註：

1. 根據房地產業權證，佔地面積約49,584平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予廣州市卓正房地產有限公司(「廣州市卓正」，為卓越置業的附屬公司)，自2021年7月22日起為期70年，作住宅用途。
2. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，部分廣州卓越晴翠府的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣12.0元至人民幣15.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎4.5%至5.5%。吾等於估值中採用5.0%的穩定市場收益率。

4. 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. 根據房地產登記資料查詢表，廣州市卓正持有該物業的所有權；
  - b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
  - c. 該物業不存在任何按揭。



## 估值證書

| 編號  | 物業                                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                         | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 16. | 中國<br>浙江省<br>嘉興市<br>奧星路北側及<br>茶園路東側<br>嘉興秀宸華府數<br>個車位的使用權 | 嘉興秀宸華府位於嘉興市奧星路北側及茶園路東側，距杭州蕭山國際機場約100分鐘車程，距嘉興南站約50分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。<br><br>嘉興秀宸華府已於2025年發展為住宅開發項目。<br><br>據 貴公司告知，該物業由嘉興秀宸華府的700個車位組成。<br><br>該物業的土地使用權已授出，於2091年8月12日到期，作住宅用途。根據 貴公司提供的資料，使用權將於同日屆滿。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 14,300,000                         |

## 附註：

1. 根據房地產業權證，佔地面積約86,598平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予嘉興卓航房地產開發有限公司(「嘉興卓航」，為卓越置業的全資附屬公司)作住宅用途，於2091年8月12日到期，以及作商業用途，於2061年8月12日到期。
2. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，嘉興秀宸華府的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。
3. 據 貴公司告知，貴集團擬透過訂立「使用權轉讓協議」收購該物業。根據 貴公司提供的協議範本，嘉興卓航將向 貴集團轉讓若干車位的使用權(包括但不限於佔用、使用、轉讓、出租、經營、管理、賺取收入及廣告收入等所有權利及附帶權益)。自交付完成日期起，該物業相關的所有權益及風險均將由嘉興卓航轉移至 貴集團，且嘉興卓航將不再承擔該車位的管理費。

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已與標的物業車位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空置面積的租金收入；
  - b. 可資比較物業租賃的選擇乃基於下列標準：(1)於估值日前三個月內完成租賃；(2)位於與該物業的相同地區內；(3)面積與該物業相近，每單位可用面積介乎10至15平方米；及(4)作為住宅發展項目內的配套設施。該等可資比較車位的單元租金介乎每個車位每日人民幣6.0元至人民幣8.0元；及
  - c. 根據吾等對該物業周邊地區車位市場的研究，市場收益率穩定，介乎6.0%至6.5%。吾等於估值中採用6.25%的穩定市場收益率。
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. 該等車位所在土地的土地使用權證已獲取得，惟該等停車位的業權證尚未取得；及
  - b. 結合相關法律的規定、商品房買賣合同的約定及結合本項目的土地使用權證書等文件，相關法律並未禁止嘉興卓航轉讓車位的使用權或受讓方受讓後再次轉讓使用權，但受讓車位使用權後須首先滿足嘉興秀宸華府業主的需要。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                               | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                               | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 17. | 中國<br>重慶市<br>江北區<br>長安中路北側及<br>五星南路西側<br>重慶卓越皇后道<br>的十七個零售單<br>元 | <p>重慶卓越皇后道位於重慶市江北區長安中路北側及五星南路西側，距重慶江北國際機場約25分鐘車程，距重慶北站約20分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅及商業區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>重慶卓越皇后道已於2025年發展為住宅及商業開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由重慶卓越皇后道的17個零售單元組成，總建築面積約1,622.56平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2061年3月1日到期，作住宅用途，以及於2051年3月1日到期，作商業用途。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 19,000,000                         |

## 附註：

- 根據房地產業權證，佔地面積約22,780.6平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予重慶奔力玖晟房地產開發有限公司(「重慶奔力玖晟」，為卓越置業的全資附屬公司)作住宅用途，於2061年3月1日到期，以及作商業用途，於2051年3月1日到期。
- 根據2份房屋建築工程竣工驗收備案表，部分重慶卓越皇后道的建築工程(包括該物業)已竣工並通過驗收。

3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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零售單元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎一樓零售單元每平方米人民幣11,600元至人民幣12,500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                    | 珠江太陽城C區 | 星光68廣場  | 長安華都西區<br>五紅路商舖 |
| 地點                    | 重慶市北城路  | 重慶市楊河一路 | 重慶市五紅路          |
| 現時用途                  | 零售      | 零售      | 零售              |
| 建築面積(平方米)             | 83      | 80      | 75.24           |
| 地點及通達性                | 良好      | 良好      | 良好              |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米)  | 11,600  | 12,500  | 12,400          |
| <b>調整因素：</b>          |         |         |                 |
| 地點及通達性                | 與物業相似   | 與物業相似   | 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                    | 與物業相似   | 與物業相似   | 與物業相似           |
| 總調整                   | -1%     | -1%     | -1%             |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 11,485  | 12,376  | 12,277          |

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12,050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。

4. 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. 根據已核發的業權證，重慶奔力玖晟持有該物業地塊的土地使用權；
- b. 以重慶卓越皇后道賣方的身份，重慶奔力玖晟已取得預售許可證；及
- c. 重慶奔力玖晟已取得竣工驗收意見書，惟尚未取得該物業零售單元的業權證。

## 估值證書

| 編號  | 物業                                                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                      | 佔用詳情          | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 18. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>金融路南側及<br>海濤路西側<br>深圳卓越榮津瀚<br>海灣名庭的兩個<br>公寓單元 | <p>卓越榮津瀚海灣名庭位於深圳市鹽田區金融路南側及海濤路西側，距深圳寶安國際機場約100分鐘車程，距深圳站約40分鐘車程。該物業所在位置為開發完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>卓越榮津瀚海灣名庭已於2023年發展為住宅開發項目。</p> <p>據貴公司告知，該物業由卓越榮津瀚海灣名庭的2個公寓單元組成，總建築面積約131.42平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2088年12月12日到期，作住宅用途。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 5,100,000                          |

## 附註：

- 根據2份房地產業權證，總建築面積約131.42平方米的物業由深圳榮津房地產開發有限公司(「深圳榮津」，為卓越置業擁有57%權益的附屬公司)擁有。相關土地使用權已授出，於2088年12月12日到期，作住宅用途。

## 2. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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公寓單元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎住宅單元每平方米人民幣36,900元至人民幣43,800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                    | 盛世名門   | 翰林門    | 榮津瀚海灣名庭 |
| 地點                    | 深圳市沙深路 | 深圳市官上路 | 深圳市金融路  |
| 現時用途                  | 住宅     | 住宅     | 住宅      |
| 建築面積(平方米)             | 122    | 89     | 110     |
| 地點及通達性                | 良好     | 良好     | 良好      |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米)  | 36,900 | 43,800 | 39,400  |
| <b>調整因素：</b>          |        |        |         |
| 地點及通達性                | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 | 較該物業為佳  |
| 建築質素                  | 與物業相似  | 較該物業為佳 | 與物業相似   |
| 格局                    | 較該物業為差 | 較該物業為差 | 較該物業為差  |
| 視野                    | 與物業相似  | 與物業相似  | 與物業相似   |
| 總調整                   | -2%    | -8%    | 0%      |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 36,228 | 40,130 | 39,435  |

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38,600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。

## 3. 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. 根據已核發的業權證，深圳榮津持有該物業的所有權；
- b. 根據《中華人民共和國民法典》規定，所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；及
- c. 根據深圳榮津的確認，該物業不存在任何按揭。

## 估值證書

## 組別II：貴集團將於中國收購的物業(猶如已竣工)

| 編號  | 物業                                                                                   | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 佔用詳情                         | 於2025年<br>10月31日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 19. | 中國<br>湖南省<br>長沙市<br>岳麓區<br>洋湖大道南側及<br>潭州大道西側<br>長沙卓越洋湖苑<br>17號樓在建工程<br>的數個商務公寓<br>單元 | <p>長沙卓越洋湖苑位於長沙市岳麓區洋湖大道南側及潭州大道西側，距長沙黃花國際機場約50分鐘車程，距長沙東站約30分鐘車程。該物業所在位置為新開發的住宅區，設有多棟住宅及商業樓宇，公共設施齊全，交通便利。</p> <p>長沙卓越洋湖苑佔地面積約31,995.02平方米的的一幅地塊正在發展為商業開發項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業由長沙卓越洋湖苑17號樓18層的20個商務公寓單元組成，規劃總建築面積約682.38平方米。</p> <p>長沙卓越洋湖苑17號樓預計於2026年2月竣工。據 貴公司告知，該物業的建築成本(不包括土地成本)估計約為人民幣8,200,000元，其中截至估值日期已產生的成本約為人民幣5,980,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2060年10月9日到期，作商業用途。</p> | 於估值日期，長沙卓越洋湖苑17號樓的建築工程正在進行中。 | 7,600,000                          |



附註：

1. 根據房地產業權證，佔地面積約31,995.02平方米的一幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予卓越京東(長沙)產業發展有限公司(「卓越京東(長沙)」，為卓越置業的全資附屬公司)作商業用途，於2060年10月9日到期。
2. 根據建設工程規劃許可證，總建築面積約96,738.94平方米的長沙卓越洋湖苑(包括該物業)已獲准施工。
3. 根據建築工程施工許可證，有關地方主管機關已批准動工興建總建築面積約96,738.94平方米的長沙卓越洋湖苑(包括該物業)。
4. 根據預售許可證，卓越京東(長沙)有權向買方出售部分長沙卓越洋湖苑(包括該物業)。
5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

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、面積、格局及通達性)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元，其已於2025年成交。該等可資比較物業的單價介乎商務公寓單元每平方米人民幣10,600元至人民幣11,600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(猶如已竣工)。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                   | 中海閱江府  | 映客龍湖環翠公館 | 龍湖新壹城  |
| 地點                   | 長沙市先導路 | 長沙市洋湖路   | 長沙市廟灣路 |
| 現時用途                 | 公寓     | 公寓       | 公寓     |
| 建築面積(平方米)            | 55.74  | 41.63    | 35.35  |
| 地點及通達性               | 普通     | 普通       | 普通     |
| 單位銷售價格<br>(人民幣元/平方米) | 11,622 | 10,570   | 10,750 |

**調整因素：**

|                       |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 地點及通達性                | 較該物業為差 | 較該物業為差 | 較該物業為差 |
| 建築質素                  | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 | 較該物業為佳 |
| 格局                    | 較該物業為差 | 與物業相似  | 與物業相似  |
| 視野                    | 與物業相似  | 與物業相似  | 與物業相似  |
| 總調整                   | 0%     | +1%    | +1%    |
| 經調整單位價格<br>(人民幣元/平方米) | 11,634 | 10,696 | 10,878 |

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11,070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. 根據已核發的業權證，卓越京東(長沙)持有該物業地塊的土地使用權；
  - b. 以長沙卓越洋湖苑賣方的身份，卓越京東(長沙)已取得17號樓及17A號樓的預售許可證。
7. 於最實際可行日期，物業編號19的建築工程正在進行中。據 貴公司告知，該物業將由卓越京東(長沙)以毛坯狀態竣工交付。 貴集團將不會承擔該物業的餘下建築成本。因此， 貴公司指示吾等就該物業按「猶如已竣工」基準提供市值意見。

## 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12月31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2025年8月24日的結算協議(「結算協議」)(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、結算協議項下擬進行的個別營運協議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12月12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12月24日至2025年12月31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12月23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。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格的記錄日期為2025年12月31日。
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12月29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。