

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



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

**卓越商企服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

**有關須予披露及關連交易的補充公告**

茲提述卓越商企服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2025年8月25日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)本集團向卓越集團收購資產組合，作為結算卓越集團應付本集團若干未償還貿易應收款項及其他應收款項的代價。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告及補充公告所界定者具有相同涵義。

除該公告所披露的資料外，本公司謹此補充以下詳細資料，內容有關卓越集團向本集團轉讓抵銷資產，作為結算卓越集團應付本集團若干未償還貿易應收款項及其他應收款項的代價。

**獨立估值師對抵銷資產估值方法分類的最新資料**

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)若干住宅及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。有關抵銷資產的詳情載於通函內。

## 有關抵銷資產的補充資料

根據上市規則第14.58(7)條，於緊接交易前兩個財政年度內，抵銷資產應佔淨利潤(除稅前及除稅後)載列如下。該等數字與青島卓越世紀中心的停車位營運有關。其他抵銷資產則處於空置或仍在興建中，並無產生收入。

有關於2025年8月25日連同公告提交的規模測試(B)項下的利潤比率，2024財政年度收入產生資產應佔除稅前淨利潤數字原載為人民幣3,380,000元。於通函編製期間進一步審閱管理賬目時，本公司注意到確切數字應為人民幣4,333,513.93元。該差異不影響規模測試結果，特此澄清。所要求的詳細資料將載於將寄發予股東的通函內。

| 年度       | 除稅前淨利潤<br>(人民幣元) | 除稅後淨利潤<br>(人民幣元) |
|----------|------------------|------------------|
| 2023財政年度 | 5,025,726.03     | 3,769,294.52     |
| 2024財政年度 | 4,333,513.93     | 3,250,135.45     |

## 抵銷資產的詳細清單

| 編號 | 項目名稱           | 地點                            | 資產<br>類型／用途 | 單元<br>數目 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 估值<br>(人民幣元) |
|----|----------------|-------------------------------|-------------|----------|--------------------|--------------|
| 1  | 萬科卓越瓏遠<br>未來之光 | 中國廣東省東莞市<br>虎門大道南側及<br>虎百東路東側 | 辦公單元        | /        | 12,371.94          | 89,300,000   |
| 2  | 成都卓越雲翠         | 中國四川省成都市<br>天府新區西段<br>杭州路229號 | 住宅單元        | /        | 1,146.12           | 5,400,000    |
| 3  | 青島卓越蔚藍<br>群島   | 中國山東省青島市<br>城陽區雙元路18號         | 車位          | 259      | /                  | 7,100,000    |

| 編號 | 項目名稱     | 地點                             | 資產<br>類型／用途  | 單元<br>數目 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 估值<br>(人民幣元) |
|----|----------|--------------------------------|--------------|----------|--------------------|--------------|
| 4  | 青島卓越世紀中心 | 中國山東省青島市<br>市北區龍城路31號          | 車位           | 1,636    | /                  | 62,100,000   |
| 5  | 青島卓越和悅   | 中國山東省青島市<br>城陽區火炬路南側及<br>崇仁路西側 | 住宅單元<br>零售單元 | /<br>/   | 966.48<br>1,011.49 | 14,600,000   |
| 6  | 青島卓越和悅   | 中國山東省青島市<br>城陽區火炬路南側<br>及崇仁路西側 | 車位           | 935      | /                  | 29,300,000   |
| 7  | 青島卓越嘉悅   | 中國山東省青島市<br>城陽區火炬路117號         | 零售單元         | 3        | 225.71             | 1,500,000    |
| 8  | 青島卓越嘉悅   | 中國山東省青島市<br>城陽區火炬路117號         | 車位           | 543      | /                  | 21,700,000   |
| 9  | 青島卓越嶼海   | 中國山東省青島市<br>黃島區金沙灘路<br>795號    | 車位           | 33       | /                  | 1,000,000    |
| 10 | 青島卓越天元   | 中國山東省青島市<br>黃島區金沙灘路<br>789號    | 配套單元<br>車位   | 2<br>13  | /<br>/             | 460,000      |

| 編號 | 項目名稱         | 地點                            | 資產<br>類型／用途 | 單元<br>數目 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 估值<br>(人民幣元) |
|----|--------------|-------------------------------|-------------|----------|--------------------|--------------|
| 11 | 武漢卓越城        | 中國湖北省武漢市<br>洪山區上汽通用<br>大道88號  | 車位          | 656      | /                  | 13,200,000   |
| 12 | 昆明卓越<br>滇池晴翠 | 中國雲南省昆明市<br>呈貢區石龍路與<br>古滇路交界處 | 住宅單元        | 1        | 123.89             | 1,400,000    |
| 13 | 昆明卓越<br>滇池晴翠 | 中國雲南省昆明市<br>呈貢區石龍路與<br>古滇路交界處 | 車位          | 828      | /                  | 17,100,000   |
| 14 | 天津卓越雲門       | 中國天津市西青區<br>緯華道1號             | 車位          | 177      | /                  | 5,500,000    |
| 15 | 廣州卓越晴翠府      | 中國廣東省廣州市<br>番禺區聯興路28號         | 車位          | 900      | /                  | 63,600,000   |
| 16 | 嘉興秀宸華府       | 中國浙江省嘉興市<br>奧星路北側及<br>茶園路東側   | 車位          | 700      | /                  | 14,300,000   |
| 17 | 重慶卓越皇后道      | 中國重慶市江北區<br>長安中路北側及<br>五星南路西側 | 零售單元        | 17       | 1,622.56           | 18,900,000   |

| 編號 | 項目名稱            | 地點                               | 資產<br>類型／用途 | 單元<br>數目 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 估值<br>(人民幣元)              |
|----|-----------------|----------------------------------|-------------|----------|--------------------|---------------------------|
| 18 | 深圳卓越榮津<br>瀚海灣名庭 | 中國廣東省深圳市<br>鹽田區金融路南側及<br>海濤路西側   | 公寓單元        | 2        | 131.42             | 5,100,000                 |
| 19 | 長沙卓越洋湖苑         | 中國湖南省長沙市<br>岳麓區洋湖大道南側<br>及潭州大道西側 | 公寓單元        | 20       | 682.38             | 7,600,000                 |
| 總計 |                 |                                  |             |          |                    | <u><u>379,160,000</u></u> |

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10月10日

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