

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)

變更全球發售所得款項用途

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2020年10月7日有關全球發售的招股章程(「招股章程」)、於2021年4月22日所刊發本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告(「2020年年度報告」)、於2021年9月29日所刊發本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「2021年中期報告」)、於2022年4月25日所刊發本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「2021年年度報告」)、於2022年8月15日所刊發有關2021年年度報告的補充公告(「補充公告」)及於2022年9月27日所刊發本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「2022年中期報告」，連同2020年年度報告、2021年中期報告、2021年年度報告及補充公告統稱「財務報告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程及財務報告所界定者具有相同涵義。

所得款項計劃用途

於部分行使超額配股權及經扣除包銷費用及相關開支後，全球發售實際所得款項淨額約為3,359.5百萬港元(「實際所得款項淨額」)。

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及2022年中期報告所披露，本公司擬將全球發售實際所得款項淨額用作以下用途：

主要類別	佔實際所得款項淨額的百分比	實際所得款項淨額的金額 百萬港元	子類別	具體計劃	佔實際所得款項淨額的百分比
業務擴張	70.0%	2,351.7	戰略性收購及投資	本公司計劃戰略性收購或投資本集團的目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益	60.0%
				本公司計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務	10.0%
開發信息技術系統	10.0%	134.3	開發FM智慧管理信息平台	<p>本公司計劃於未來兩至三年內透過(i)將本集團的硬件基礎設施擴展至未覆蓋項目；(ii)繼續開發及升級本集團的FM智慧管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍(截至2020年6月30日覆蓋逾300個本集團在管項目中約80個)，以覆蓋本集團在管的所有符合條件的項目</p> <p>本公司計劃使用物聯網技術將本集團在管的所有設施連接到本集團的FM智慧管理信息平台</p> <p>有關本集團的FM智慧管理信息平台的功能詳情，請參閱招股章程內「業務—競爭優勢—服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」</p>	4.0%

主要類別	估實際所得 款項淨額的 百分比	實際所得 款項淨額的 金額 百萬港元	子類別	具體計劃	估實際所得 款項淨額的 百分比
		134.3	開發「O+」平台	本公司將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度	4.0%
		67.2	升級本集團的信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	本公司計劃升級本集團的業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強本集團的內部控制及提高管理效率	2.0%
本集團在管物業的設施升級	5.0%	168.0	升級設施以發展智能社區，從而提高本集團的運營效率及客戶滿意度	本公司計劃升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區	5.0%
吸納及培養人才	5.0%	168.0	-	本公司計劃： - 為本集團關鍵崗位的員工提供培訓，並確定及培養未來的團隊領導者 - 戰略性招聘關鍵人員，以支持本集團業務增長	5.0%
一般公司用途	10.0%	336.0	營運資金及一般公司用途	-	10.0%
				合計	<u>100.0%</u>

變更所得款項用途

於2022年11月30日，未動用實際所得款項淨額約為2,408.9百萬港元(「未動用所得款項淨額」)。由於本公告「變更所得款項用途的理由及裨益」一段所載的理由，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)議決變更未動用所得款項淨額的用途如下：

主要類別	建議變更實際 所得款項淨額用途(具體計劃)	2022年	於2022年		於重新分配後
		中期報告 所載的 實際所得 款項淨額的 計劃用途 百萬港元	於2022年 11月30日 已動用 金額 百萬港元	於2022年 11月30日 未動用 所得款項 淨額 百萬港元	未動用 所得款項 淨額的 經修訂分配 百萬港元
業務擴張	戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益	2,015.8			
	在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，以提供特定增值服務或擴大本集團服務範圍	335.9	382.9	1,968.8	1,470.9
	在出現機會時收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力	-			
	小計	2,351.7	382.9	1,968.8	1,470.9

於2026年
12月31日
結束前

主要類別	建議變更實際 所得款項淨額用途(具體計劃)	2022年	於2022年		於重新分配後	
		中期報告 所載的 實際所得 款項淨額的 計劃用途 百萬港元	於2022年 11月30日 已動用 金額 百萬港元	於2022年 11月30日 未動用 所得款項 淨額 百萬港元	未動用 所得款項 淨額的 經修訂分配 百萬港元	動用未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
開發信息技術 系統	開發及優化智慧管理信息平台 及就開發及優化智慧管理信 息平台提供其他相關支持；以 技術賦能服務，以提升客戶體 驗及管理效率	134.3				
	開發及優化「O+」平台及就開發 及優化「O+」平台提供其他相 關支持。於線上實現基礎物業 服務(物業收費、停車場收費、 服務工單、通告)、增值服務 (商城、外賣等)	134.3	18.9	316.9	72.3	於2026年 12月31日 結束前
	升級或新增業務管理相關系統 以加強內部控制及提高管理 效率(例如提高自動化水平、 降低出錯率及對經營情況進 行及時分析及有效的運營管 理)；提供資源支持IT系統升 級	67.2				
小計		335.8	18.9	316.9	72.3	

主要類別	建議變更實際 所得款項淨額用途(具體計劃)	2022年	於2022年		於重新分配後	
		中期報告 所載的 實際所得 款項淨額的 計劃用途 百萬港元	於2022年 11月30日 已動用 金額 百萬港元	於2022年 11月30日 未動用 所得款項 淨額 百萬港元	未動用 所得款項 淨額的 經修訂分配 百萬港元	動用未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
本集團在管物業 的設施升級	升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區	168.0	82.9	85.1	48.2	於2026年 12月31日 結束前
吸納及培養人才	戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度。 本公司亦將： (i)為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；(ii)戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；(iii)招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓及(iv)用作為本集團提供人才支持的其他開支	168.0	129.9	38.1	481.8	於2026年 12月31日 結束前
一般公司用途	營運資金及一般公司用途	336.0	336.0	–	335.8	於2026年 12月31日 結束前
合計		<u>3,359.5</u>	<u>950.6</u>	<u>2,408.9</u>	<u>2,408.9</u>	

變更所得款項用途的理由及裨益

變更分配至業務擴張類別的未動用所得款項淨額

根據上文及2022年中期報告披露的未動用所得款項淨額的初始用途，於2022年6月30日，約為1,982.0百萬港元的未動用所得款項淨額乃分配至業務擴張類別，其中約1,646.1百萬港元的未動用所得款項淨額乃分配至「戰略性收購或投資本集團的目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益」，及約335.9百萬港元的未動用所得款項淨額乃分配至「在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務」。

由於近年中國房地產市場下行，後疫情時代中國市場不確定因素較多，本公司決定採納更為穩健的戰略擴張政策，因此決定於2026年12月31日結束前將未動用所得款項淨額用於戰略收購及投資。此外，為了維持本集團應對當前行業變化的靈活性及專注於把握擴張本集團業務的合適投資機會，本公司決定修訂未動用所得款項淨額的用途，以將未動用所得款項淨額之約61.1%，即約為1,470.9百萬港元之金額分配至(i)「戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益」、(ii)「在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，以提供特定增值服務或擴展本集團服務範圍」及(iii)「在出現機會時通過收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力」。本公司將繼續積極甄別合適的投資及收購對象。倘本公司就相關投資或收購訂立任何協議或安排，本公司將遵守上市規則項下適用規定及適時作出進一步公告。

用於開發信息技術系統的未動用所得款項淨額的分配變更

根據上文及2022年中期報告所披露的未動用所得款項淨額的初始用途，於2022年6月30日，約326.5百萬港元未動用所得款項淨額已分配至開發信息技術系統，其中約132.6百萬港元已分配至「於未來兩至三年內透過(i)將本集團的硬件基礎設施擴展至未覆蓋項目；(ii)繼續開發及升級本集團的FM智慧管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理

信息平台的覆蓋範圍(截至2020年6月30日覆蓋逾300個本集團在管項目中約80個)，以覆蓋本集團在管的所有符合條件的項目]及「使用物聯網技術將本集團在管的所有設施連接到本集團的FM智慧管理信息平台」；約134.3百萬港元已分配至「(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度」；及約59.6百萬港元已分配至「升級本集團的業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強本集團的內部控制及提高管理效率」。

考慮到開發信息技術系統需分階段投入，而目前若干系統仍處在開發初期階段，為更好地整體利用未動用所得款項淨額，本公司決定修訂未動用所得款項淨額用途，以將未動用所得款項淨額的約3.0%(即約72.3百萬港元)分配至「開發及優化智慧管理信息平台及就開發及優化智慧管理信息平台提供其他相關支持，以技術賦能服務，以提升客戶體驗及管理效率」、「開發及優化「O+」平台及就開發及優化「O+」平台提供其他相關支持，以及於線上實現基礎物業服務(物業收費、停車場收費、服務工單、通知)與增值服務(商城、外賣等)」及「升級或新增業務管理相關系統以加強內部控制及提高管理效率(例如提高自動化水平、降低出錯率及對經營情況進行及時分析及有效的運營管理)；提供資源支持IT系統升級」。

用於本集團在管物業的設施升級的未動用所得款項淨額的分配變更

根據上文及2022年中期報告所披露的未動用所得款項淨額的初始用途，於2022年6月30日，約153.5百萬港元未動用所得款項淨額已分配至本集團在管物業的設施升級，即「升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區」。

考慮到升級陳舊住宅物業的設施及發展智能社區因需分階段進行，且需配合信息技術系統的開發而耗時良久，並為更好地整體利用未動用所得款項淨額，本公司決定修訂未動用所得款項淨額用途，以將未動用所得款項淨額的約2.0%(即約48.2百萬港元)分配至「升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區」。儘管未動用所得款項淨額中分配至本集團在管物業的設施升級金額有所減少，本集團將致力於維持向其客戶提供物業管理服務的質量及穩定性。

用於吸納及培養人才的未動用所得款項淨額的分配變更

根據上文及2022年中期報告所披露的未動用所得款項淨額之初始用途，於2022年6月30日，未動用所得款項淨額中約42.8百萬港元獲分配用於吸納及培養人才。

誠如2022年中期報告所披露，人才培養為本集團核心能力建設之首，且其為支撐本集團業務可持續發展及拿下本集團戰略版圖的關鍵因素。本集團快速擴張的業務規模對本集團的人才培養及儲備提出了更高的要求，本公司基於業務未來發展導向，選拔、培養和儲備關鍵人才。進一步強化我們的人才內部培養，同時放眼外部的人才市場物色具備競爭力的優秀人才，(i)助力本集團的組織和業務發展，(ii)支撐本集團新業務領域的擴展，及(iii)助力業務可持續發展。本公司決定修訂未動用所得款項淨額用途，以將未動用所得款項淨額的約20.0%(即約481.8百萬港元)分配至「戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度」及「(i)為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；(ii)戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；(iii)招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓及(iv)用作為本集團提供人才支持的其他開支」。

用於一般公司用途的未動用所得款項淨額的分配變更

誠如上文所披露，截至本公告日期，所有分配用於一般公司用途的實際所得款項淨額，即「營運資金及一般公司用途」已獲動用。由於本公司正積極地於市場上尋求及開發新的優質項目，需要有充足的流動資金以進行新項目前期考察及部署。為提高本公司的公司現金流及財務管理的靈活性，以促進本公司的業務及營運增長，本公司決定修訂未動用所得款項淨額之用途，以將未動用所得款項淨額的約13.4%，即約為335.8百萬港元分配至該營運資金及一般公司用途。

董事會意見

除上述變更外，未動用所得款項淨額之用途並無其他變更。董事會認為，鑒於以上原因，上述未動用所得款項淨額的重新分配將有利於本集團的長期業務發展，並將使未動用所得款項淨額獲得更適當之使用。董事會亦將以本公司及本公司股東之利益為重，密切監察未動用所得款項淨額之動用情況。

董事會進一步確認，招股章程及財務報告中所載的本集團的業務性質並無重大變更。董事會認為，擬對未動用所得款項淨額之用途作出的變更不會對本集團之運營產生任何重大不利影響，並符合本公司及本公司股東的整體最佳利益。

董事會將不斷評估未動用所得款項淨額用途之計劃，並可能於必要時修訂或修改該計劃，以應對不斷變化之市況，致力於提高本集團的業務表現。

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，2022年12月29日

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