
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將予採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

倘閣下已將名下所有燁星集團控股有限公司的證券出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或交予經手買賣或轉讓的銀行或股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而導致的任何損失承擔任何責任。

Ye Xing Group Holdings Limited 燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1941)

持續關連交易 有關新服務總協議 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



董事會函件載於本通函第4至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第19至35頁，當中載有其推薦建議。

本公司謹訂於二零二三年一月十九日上午十時正於中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號院301室召開股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請細閱通告並按照隨附之代表委任表格列印之指示填妥有關表格，並儘快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(即二零二三年一月十七日上午十時正)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。

二零二三年一月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二二年十二月五日有關交易事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京合潤」	指	北京合潤資產管理有限公司，一間於二零一三年十一月十三日根據中國法律成立的有限公司，以及由趙偉豪先生及吳虹女士分別擁有99%及1%
「北京鴻坤」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司，一間於二零零三年六月十八日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	燁星集團控股有限公司，一間於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「一致行動契約」	指	由趙偉豪先生、吳虹女士和趙彬先生簽署的日期為二零一九年七月二十四日的一致行動契約
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	為獨立股東召開的公司股東特別大會，以考慮並在認為合適的情況下，批准新服務總協議項下擬進行的交易以及建議年度上限

釋 義

「現有服務總協議」	指	北京鴻坤與北京合潤於二零二零年二月二十五日簽訂的服務總協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鴻坤偉業」	指	北京鴻坤偉業房地產開發有限公司，一間於二零零二年八月二十日根據中國法律成立的有限公司，於本通函日期，其最終由趙偉豪先生及其聯繫人全資擁有／控制
「鴻坤偉業集團」	指	鴻坤偉業及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事張偉雄先生、陳昌達先生、陳維潔女士及梁家和先生，就如何在股東特別大會上就新服務總協議項下擬進行交易的普通決議案以及建議年度上限進行投票，向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紫荊」	指	紫荊融資有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲許可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，即獲委任就新服務總協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發表意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則要求，無需就新服務總協議項下擬進行的交易的決議案以及股東特別大會上提呈的建議年度上限投棄權票的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立第三方(據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信)，包括該方的最終受益所有人，與本公司或其任何附屬公司或其各自董事、首席執行官或大股東或其各自的任何關聯方(在上市規則的含義內)均無連繫
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月二十八日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「發改會」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「新服務總協議」	指	北京鴻坤與北京合潤及鴻坤偉業於二零二二年十二月五日簽訂的服務總協議
「母集團」	指	北京合潤及其附屬公司
「建議年度上限」	指	截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度每年在新服務總協議項下擬定進行交易的建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「交易」	指	簽訂新服務總協議及項下預期交易和建議年度上限
「%」	指	百分比

Ye Xing Group Holdings Limited
燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1941)

董事會：

執行董事：

吳國卿女士(主席)

趙偉豪先生

李燕萍女士

張春英女士

開曼群島註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

李一凡先生

中國主要營業地點：

中國北京

大興區西紅門

欣榮北大街45號院

108號

獨立非執行董事：

張偉雄先生

陳昌達先生

陳維潔女士

梁家和先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

敬啟者：

持續關連交易
有關新服務總協議
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年二月二十八日的招股章程中的現有服務總協議。由於現有服務總協議將於二零二二年十二月三十一日到期，於二零二二年十二月五日(交易時間後)，本公司的間接全資附屬公司北京鴻坤與北京合潤及鴻坤偉業簽訂了新服務總協議。根據新服務總協

董事會函件

議，北京鴻坤將繼續向母公司集團及／或鴻坤偉業集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務和增值服務，自二零二三年一月一日起為期三年。

由於董事預期本集團將繼續在其正常業務過程中向母公司集團及／或鴻坤偉業集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務和增值服務，董事會批准簽訂新服務總協議，以更新現有服務總協議，並修訂相應的年度上限。

2. 新服務總協議

新服務總協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二二年十二月五日

訂約方： 北京鴻坤；

北京合潤；及

鴻坤偉業

期限： 由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止

服務範圍

根據新服務總協議，本公司及其在中國的附屬公司將向母公司集團及／或鴻坤偉業集團提供：

- (i) 住宅及非住宅物業的物業管理服務，包括但不限於現場安保服務、清潔服務、園林綠化服務、園藝服務、維修和維護服務、停車位管理和租賃、客戶服務以及未售出／未交付物業的運營和管理（「物業管理服務」）；
- (ii) 物業發展商相關服務，包括但不限於規劃和設計諮詢服務、交付前檢查服務、協銷服務、交付前清潔和準備服務以及交付後維修服務（「物業開發商相關服務」）；及
- (iii) 增值服務，包括但不限於家居生活服務，為業主和居民提供便利的其他增值服務，以及組織供業主和居民參與的各種社區活動（「增值服務」）。

定價基準

物業管理服務

服務費應為固定費用，根據正常商業條款進行公平磋商後確定，考慮到物業類型、總建築面積和位置、原材料成本、勞工成本、運營成本和當地政府指導價格以及以下因素：

- (i) 訂約方先前合作中實際發生的同類物業管理服務的歷史服務費範圍；
- (ii) 訂約方任何現有或以前的同類物業管理服務合同項下的合同費用；
- (iii) 就未交付物業提供的管理服務而言，在新服務總協議期限內，根據預計年度上限估算相關每月應付服務費，該年度上限應根據北京合潤或鴻坤偉業可能交付的物業的預計總建築面積，估算本集團將向其提供相關物業管理服務的費用；及
- (iv) 就未出售物業提供的管理服務而言，根據估計的年度上限估算相關每月應付服務費，該年度上限應根據北京合潤或鴻坤偉業截至二零二五年十二月三十一日的未來三年的未出售物業估計總建築面積估算。

在釐定和確保物業管理服務之服務費的合理性時，本集團還將(a)對類似交易或項目進行市場價格調查，並考慮和對比至少兩個其他項目管理公司在相關地點或附近提供類似服務的中標價格；和／或(b)考慮並對比本集團在相關地點或附近提供類似服務的歷史中標價格(包括本集團向母公司集團和鴻坤偉業集團以外的客戶收取的至少三個項目的服務費)。本集團將根據(a)和／或(b)以及上述其他因素，繼續釐定並協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得高於相關政府部門(即發改委和住房和城鄉建設部在管理物業所在地的主管分支機構)指定的標準費用，也不得低於本集團向獨立第三方按照正常商業條款為同類服務收取的服務費。

物業開發商相關服務

服務費須經公平磋商並考慮以下因素後釐定：

- (i) 就諮詢服務費而言，擬出售物業的規模和位置、銷售中心的位置、預期運營成本、接受諮詢服務的銷售人員的實際人數以及接受銷售協助服務的銷售中心的實際人數；北京合潤或鴻坤偉業目前的土地儲備、歷史合同銷售金額和歷史合同銷售增長率等；
- (ii) 就交付前檢查服務、銷售協助服務、交付前清潔和準備服務以及交付後維修服務而言，待服務物業的規模、之前或當前相關服務合同下的合同費用、相關服務的市場價格以及北京合潤或鴻坤偉業新項目的每平方米估計費用；及
- (iii) 訂約方於先前合作中實際發生的同類服務的歷史服務費範圍。

在釐定和確保物業開發商相關服務之服務費的合理性時，本集團還將(a)對類似交易或項目進行市場價格調查，並考慮和對比至少兩個其他項目管理公司在相關地點或附近提供類似服務的中標價格；和／或(b)考慮並對比本集團在相關地點或附近提供類似服務的歷史中標價格(包括本集團向母公司集團和鴻坤偉業集團以外的客戶收取的至少三個項目的服務費)(如適用)。本集團將根據(a)和／或(b)以及上述其他因素，繼續釐定並協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得低於本集團向獨立第三方按照正常商業條款為同類服務收取的服務費。

增值服務

服務費應參考雙方之前或當前增值服務合同項下的合同費用和相關服務的市場價格釐定。

董事會函件

在釐定和確保增值服務之服務費的合理性時，本集團還將(a)對類似交易或項目進行市場價格調查，並考慮和對比至少兩個其他項目管理公司在相關地點或附近提供類似服務的中標價格；和／或(b)考慮並對比本集團在相關地點或附近提供類似服務的歷史中標價格(包括本集團向母公司集團和鴻坤偉業集團以外的客戶收取的至少三個項目的服務費)。本集團將根據(a)和／或(b)以及上述其他因素，繼續釐定並協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得低於本集團向獨立第三方按照正常商業條款為同類服務收取的服務費。

先決條件

由二零二三年一月一日至股東特別大會召開之日，就新服務總協議項下擬提供的母公司集團及鴻坤偉業集團應付的服務費總額為建議年度上限人民幣1.5百萬元或以下的物業管理服務、物業發展商相關服務及增值服務而言，應自二零二三年一月一日起即時生效。

就新服務總協議項下擬提供的母公司集團及鴻坤偉業集團應付的服務費總額為超過截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各三個年度的建議年度上限人民幣45.0百萬元的物業管理服務、物業發展商相關服務及增值服務而言，須待獨立股東於本公司將予召開的股東特別大會上批准後方可作實。

董事會函件

歷史年度上限及交易金額

下表列出了(i)截至二零二零年十二月三十一日、截至二零二一年十二月三十一日止各兩個年度歷史年度上限，以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的歷史年度上限；以及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二一年十二月三十一日止各兩個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，根據現有服務總協議，母公司集團及鴻坤偉業集團應向本集團支付的與提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務有關的服務費的歷史交易金額：

歷史年度上限	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
物業管理服務	30.0	30.0	30.0
物業開發商相關服務	62.9	62.9	62.9
增值服務	2.1	2.1	2.1
總計	<u>95.0</u>	<u>95.0</u>	<u>95.0</u>

歷史交易金額	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
物業管理服務	6.0	7.0	1.8
物業開發商相關服務	44.5	42.1	15.5
增值服務	—	—	—
總計	<u>50.5</u>	<u>49.1</u>	<u>17.3</u>

截至本通函日期，截至二零二二年十二月三十一日止年度的相應年度上限尚未超過。

董事會函件

新服務總協議下的建議年度上限

根據新服務總協議，母公司集團及鴻坤偉業集團應向本集團支付的物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務服務費的建議年度上限如下：

建議年度上限	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)
物業管理服務	8.0	8.0	8.0
物業開發商相關服務	36.0	36.0	36.0
增值服務	1.0	1.0	1.0
總計	<u>45.0</u>	<u>45.0</u>	<u>45.0</u>

釐定建議年度上限的基準

釐定建議年度上限時已參考以下：

- (i) 根據現有服務總協議，母公司集團及鴻坤偉業集團應向本集團支付的物業管理服務、物業開發商相關服務和增值服務的服務費的歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團現有合同提供的服務相關的預計將確認的收益以及本集團現有物業管理項目的預期交付時間和交付量；及
- (iii) 母公司集團及鴻坤偉業集團的預期銷售額、本集團將管理的物業項目的規模和數量(根據母公司集團及鴻坤偉業集團將交付的物業總建築面積為準)、母公司集團及鴻坤偉業集團截至本通函日期持有的正在開發的物業以及預售和交付的預計時間。

持續性關連交易之擔保

鴻坤偉業承諾，如鴻坤偉業的附屬公司和/或母公司集團因任何原因未能支付其於新服務總協議項下(或根據新服務總協議的約定而簽定的任何具體協議項下)須支付予北京鴻坤及/或其附屬公司的任何費用，則鴻坤偉業將承擔連帶保證責任，全權負責向北京鴻

董事會函件

坤及／或其附屬公司支付全部該等應付未付的費用。北京鴻坤可隨時據此要求鴻坤偉業支付相應金額，鴻坤偉業應在北京鴻坤要求的時限內向北京鴻坤及／或其附屬公司進行支付。

簽訂新服務總協議的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，而北京合潤及鴻坤偉業主要在中國從事物業開發業務，已於中國開發及／或獲得多個發展項目。本集團一直積極與北京合潤及鴻坤偉業就未來可能的項目和業務計劃進行溝通，預計未來三年物業管理服務的需求，會由於相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積增加而增長。通過為母公司集團及鴻坤偉業集團提供新服務總協議項下之服務，本集團能產生收益及增加收入水平。

鑒於上述情況，董事（包括獨立非執行董事，在考慮紫荊意見後其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為：(i)上述持續關連交易將在我們的一般及日常業務過程中，按照一般商業條款或更好的條款進行，且公平合理，符合本集團和股東的整體利益；以及(ii)上述持續關連交易的建議年度上限是公平合理的，符合本集團及股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司

本公司乃一間於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立的受豁免有限公司。本公司主要從事為位於中國的物業提供物業管理服務。

北京鴻坤

北京鴻坤乃一間於二零零三年六月十八日在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務包括物業管理、營運及管理汽車公眾停車場及房地產經紀服務。截至本通函日期，北京鴻坤由燁星（香港）控股有限公司全資擁有，而燁星（香港）控股有限公司則由燁星控股有

限公司全資擁有。燁星控股有限公司乃本公司全資附屬公司。因此，北京鴻坤為本公司間接全資附屬公司。

北京合潤

北京合潤是一間於二零一三年十一月十三日在中國註冊成立的有限責任公司。北京合潤主要在中國從事物業開發業務。於最後實際可行日期，北京合潤分別由趙偉豪先生和吳虹女士持有99%和1%。

鴻坤偉業

鴻坤偉業是一家於二零零二年八月二十日根據中國法律成立的有限責任公司。鴻坤偉業主要從事物業開發業務。於本通函日期，鴻坤偉業由鴻坤集團管理諮詢有限公司，北京鴻振管理諮詢有限公司和鴻坤集團有限公司分別直接擁有65%，25%及10%。於最後實際可行日期，鴻坤偉業最終由趙偉豪先生及其聯繫人全資擁有／控制。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(i)北京合潤分別由趙偉豪先生及其母親吳虹女士擁有99%和1%；及(ii)鴻坤偉業最終由趙偉豪先生及其聯繫人全資擁有／控制。趙偉豪先生是執行董事和本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，北京合潤及鴻坤偉業是本公司關連人士。而根據上市規則第14A章，新服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新服務總協議的一個或多個適用百分比比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，因此，根據上市規則第14A章，擬進行的交易和建議年度上限須符合申報、年度審查、公告和獨立股東批准的規定。

內部監控措施

本集團將採取下列內部監控措施，以監管所有持續關連交易：

- (1) 財務部人員將編製相關資料，且首席財務官將每三個月進行一次檢查以評估交易是否根據新服務總協議的條款進行；
- (2) 財務部須將本集團的持續關連交易摘要提交至首席財務官及合規主管進行審查，以根據上市規則評估該等交易是否會構成任何披露及／或批准要求。持續關連交易報告須於每六個月期間及年末提交至本公司審核委員會作審查；
- (3) 本公司審核委員將會每年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在本集團一般及日常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理條款進行及符合本公司及股東的整體利益；及
- (4) 本公司將每年委任其外部核數師對持續關連交易進行報告。外部核數師將審視並於本公司的年度報告中確認該等交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據新服務總協議訂立；及(iii)並無超過建議年度上限。

董事認為，上述內部監控措施可確保擬進行的交易和建議年度上限是按照新服務總協議的條款、一般商業條款進行的，符合本公司及股東的整體利益，並符合相關定價政策。

一般資料和股東特別大會

執行董事兼本公司控股股東趙偉豪先生(同時也是北京合潤及鴻坤偉業的控股股東)已根據上市規則，開曼群島適用法律和本公司組織章程細則，對批准簽訂新服務總協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限的相關董事會決議案投棄權票。除上文所披露者

董事會函件

外，概無董事在或被視為在新服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大利益和／或被要求在相關董事會決議案中放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，供獨立股東審議及酌情批准新服務總協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮新服務總協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限，並就如何在股東特別大會上就新服務總協議及其項下擬進行的交易和建議年度上限的普通決議案進行投票向獨立股東提出意見及建議。

紫荊已獲委任為獨立財務顧問，就新服務總協議項下擬進行的交易以及建議年度上限向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，趙偉豪先生連同另一人士共同間接持有237,780,000股股份，佔本公司現有已發行股本約58.67%，為本公司控股股東。由於趙偉豪先生於新服務總協議及其項下擬進行的上述交易中擁有重大權益，他必須在股東特別大會上就批准新服務總協議項下擬進行的交易和建議年度上限的普通決議案放棄投票。

3. 股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-2頁載有擬於二零二三年一月十九日上午十時正於中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號院301室召開股東特別大會的通告。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請細閱通告並按照隨附之代表委任表格列印之指示填妥有關表格，並儘快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前（即二零二三年一月十七日上午十時正）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。

4. 投票表決

根據上市規則，獨立股東就批准新服務總協議的建議普通決議案及其項下擬進行交易的投票將於股東特別大會上以投票方式進行，而本公司將於股東特別大會後就投票結果作出公告。

於新服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就批准新服務總協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，趙偉豪先生與另一人士間接及共同持有237,780,000股股份，約佔本公司現有已發行股本58.67%，為本公司的控股股東。趙偉豪先生於上述新服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼須於股東特別大會上就批准新服務總協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他股東於新服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，並概無其他股東須於股東特別大會上就批准新服務總協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無股東受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無承擔責任或享有權利，據此彼已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。因此，據董事所深知、全悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

5. 推薦建議

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就新服務總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。紫荊已獲委任為獨立財務顧問，以就新服務總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建議。

董事（包括獨立董事委員會）已考慮及批准有關交易的建議。董事認為：(i)交易屬一般或更

董事會函件

佳的商業條款；(ii)交易的條款及條件屬公平合理；及(iii)交易符合本公司及股東整體利益。

董事趙偉豪先生被視作於是項交易擁有重大權益，並因此已於董事會會議中就批准是項交易的決議案放棄投票。除上述人士外，概無其他董事於該等交易中擁有權益。

獨立董事委員會考慮新服務總協議的條款及獨立財務顧問的建議後，認為新服務總協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行及乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且交易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投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准新服務總協議項下的交易。

鑒於上述，董事會(包括獨立董事委員會)認為新服務總協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理。

謹請閣下垂注(i)載列於本通函第17至18頁之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就新服務總協議項下擬進行的交易向獨立股東發出之推薦建議；及(ii)載列於本通函第19至35頁之獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就新服務總協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議以及所考慮的主要因素及原因。

6. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份，本公司將於二零二三年一月十六日至二零二三年一月十九日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會及投票，所有股份過戶文件連同相關股票，必須於二零二三年一月十三日下午四時三十分之前送達本公司的香港股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
燁星集團控股有限公司
主席兼執行董事
吳國卿

二零二三年一月四日

Ye Xing Group Holdings Limited
燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1941)

敬啟者：

持續關連交易
有關新服務總協議

吾等謹提述本公司於二零二三年一月四日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。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。

遵照上市規則的規定，吾等已獲委任就考慮新服務總協議及其項下擬進行的交易是否符合一般商業條款，就獨立股東而言是否屬公平合理，是否於本集團一般及日常業務過程中進行的交易，以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。紫荊融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

謹此提請閣下垂注通函第4至16頁所載董事會函件及通函第19至35頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其就交易向吾等提供的意見)。亦請閣下垂注通函附錄所載的其他資料。

吾等亦就新服務總協議及其項下擬進行的交易之條款與本公司管理層進行討論。吾等認為，經考慮(i)新服務總協議的條款；(ii)與本公司管理層討論新服務總協議的背景及性質；及(iii)獨立財務顧問致吾等及獨立股東的意見後，吾等認為，就獨立股東而言，新服務總協議及其項下擬進行的交易乃一般商業條款，及本集團一般及日常業務過程中，屬公平合理，交易符合本集團及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

吾等因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准新服務總協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
燁星集團控股有限公司

獨立非執行董事

張偉雄先生

陳昌達先生

陳維潔女士

梁家和先生

謹啟

二零二三年一月四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就新服務總協議及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

持續關連交易 有關新服務總協議

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新服務總協議及相關年度上限（有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二三年一月四日的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，本函件構成通函一部分。除非另有界定或文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述有關（其中包括）現有服務總協議項下擬進行的持續關連交易等的招股章程。 貴公司一直在開展根據 貴公司間接全資附屬公司北京鴻坤與北京合潤現有服務總協議而不時訂立的若干持續關連交易，此等協議的期限為自二零二零年三月十三日至二零二二年十二月三十一日。

於二零二二年十二月五日， 貴公司與北京合潤及鴻坤偉業訂立新服務總協議，據此 貴公司有條件地同意根據新服務總協議所載條款提供(i)物業管理；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務，惟該協議須待獨立股東於股東特別大會上批准。新服務總協議將於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日生效。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，由於(i)北京合潤乃由趙偉豪先生及其配偶吳虹女士分別擁有99%及1%；及(ii)鴻坤偉業最終乃由趙偉豪先生及其聯繫人全資實益擁有。趙偉豪先生是執行董事和 貴公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，北京合潤及鴻坤偉業是 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新服務總協議項下擬進行之交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關建議年度上限的一項或多項適用百分比率均超過5%，新服務總協議及相關年度上限須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於執行董事兼 貴公司控股股東趙偉豪先生(同時也是北京合潤及鴻坤偉業的控股股東)於新服務總協議中擁有重大權益，故彼已對批准簽訂新服務總協議及相關年度上限之相關董事會決議案投棄權票。除上文所披露者外，概無其他董事於新服務總協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就批准新服務總協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)新服務總協議及相關年度上限條款是否基於一般或更佳商業條款訂立且屬公平合理；(ii)有關協議及交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何就新服務總協議及相關年度上限投票。吾等就此獲委任為獨立財務顧問之事宜已取得獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

吾等與 貴公司、北京合潤、鴻坤偉業或任何可合理視為與吾等獨立性相關的其他人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。於緊接吾等獲委任前兩年內，吾等既無擔任財務顧問，亦無擔任 貴公司的獨立財務顧問。除與是次委任有關的一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等藉以向 貴公司、北京合潤、鴻坤偉業或任何可合理視為與吾等獨立性相關的其他人士收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

吾等意見之基礎

於達成吾等向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下各項：

- (i) 現有服務總協議；
- (ii) 新服務總協議；
- (iii) 貴公司日期為二零二零年二月二十八日的招股章程；
- (iv) 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月(「半年」)的中期報告；
- (v) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「財年」)的年度報告；及
- (vi) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或所述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)向吾等作出的資料及聲明。吾等假設通函所載或所述以及管理層向吾等提供的全部資料及聲明(彼等個別及共同對此承擔責任)在所有重大方面均屬真實、準確及完備，於提供或作出之時並無誤導或欺詐成分且直至最後實際可行日期仍是如此。於最後實際可行日期之後及直至股東特別大會日期(包括該日)向吾等提供及作出的資料及聲明如有任何重大變動，股東將會盡快予以公佈。

吾等亦假設管理層於通函內所作觀點、意見、預期及意向的陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函內概無遺漏任何其他事實，致令通函所載任何該等陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供的表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴公司的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就

彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等審議新服務總協議及相關年度上限的條款，除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關新服務總協議及相關年度上限的條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂約方資料

1.1. 貴公司

貴公司為開曼群島公司法規定的獲豁免有限公司。貴公司主要從事為位於中國的物業提供物業管理服務。

1.2. 北京鴻坤

北京鴻坤乃一間在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務包括物業管理、營運及管理汽車公眾停車場及房地產經紀服務。於最後實際可行日期，北京鴻坤由燁星(香港)控股有限公司全資擁有，而燁星(香港)控股有限公司則由燁星控股有限公司全資擁有。燁星控股有限公司乃貴公司全資附屬公司。因此，北京鴻坤為貴公司間接全資附屬公司。

1.3. 北京合潤

誠如董事會函件所載，北京合潤乃一間在中國註冊成立的有限責任公司。北京和潤主要在中國從事物業開發業務。於最後實際可行日期，北京合潤分別由趙偉豪先生和吳虹女士持有99%和1%。

1.4. 鴻坤偉業

鴻坤偉業是一家於二零零二年八月二十日根據中國法律成立的有限責任公司。鴻坤偉業主要在中國從事物業開發業務。於最後實際可行日期，鴻坤偉業由鴻坤集

團管理諮詢有限公司，北京鴻振管理諮詢有限公司和鴻坤集團有限公司分別直接擁有65%，25%及10%。於最後實際可行日期，鴻坤偉業最終由趙偉豪先生及其聯繫人全資擁有／控制。

2. 新服務總協議

2.1. 主要條款

新服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 二零二二年十二月五日
- 訂約方： (i) 北京鴻坤；
- (ii) 北京合潤；及
- (iii) 鴻坤偉業
- 期限： 由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止
- 服務範圍： 根據新服務總協議，貴公司及其在中國的附屬公司將向母公司集團提供：
- (i) 住宅及非住宅物業的物業管理服務，包括但不限於現場安保服務、清潔服務、園林綠化服務、園藝服務、維修和維護服務、停車位管理和租賃、客戶服務以及未售出／未交付物業的運營和管理；
- (ii) 物業發展商相關服務，包括但不限於規劃和設計諮詢服務、交付前檢查服務、協銷服務、交付前清潔和準備服務以及交付後維修服務；及

- (iii) 增值服務，包括但不限於家居生活服務，為業主和居民提供便利的其他增值服務，以及組織供業主和居民參與的各種社區活動。

2.2. 定價基準

2.2.1. 物業管理服務

服務費應為固定費用，根據正常商業條款進行公平磋商後確定，考慮到物業類型、總建築面積和位置、原材料成本、勞工成本、運營成本和當地政府指導價格以及以下因素：

- (i) 訂約方先前合作中實際發生的同類物業管理服務的歷史服務費範圍；
- (ii) 訂約方任何現有或以前的同類物業管理服務合同項下的合同費用；
- (iii) 就未交付物業提供的管理服務而言，在新服務總協議期限內，根據預計年度上限估算相關每月應付服務費，該年度上限應根據北京合潤或鴻坤偉業可能交付的物業的預計總建築面積，估算 貴公司將向其提供相關物業管理服務的費用；及
- (iv) 就未出售物業提供的管理服務而言，根據估計的年度上限估算相關每月應付服務費，該年度上限應根據北京合潤或鴻坤偉業截至二零二五年十二月三十一日止三年的未出售物業估計總建築面積估算。

為釐定及確保物業管理服務服務費的合理性，貴公司亦將(a)對類似交易或項目進行市場價格研究，並考慮及比較至少兩間其他項目管理公司在有關地點或周邊提供類似服務的中標價格；及/或(b)考慮及比較 貴公司在有關地點或其周邊提供類似服務的歷史中標價格(包括 貴公司向除母公司集團及鴻

獨立財務顧問函件

坤偉業集團以外的客戶收取的至少三個項目的服務費)。基於(a)及/或(b)及上述其他因素，貴公司將著手決定及協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得高於相關政府部門(即發改委和住房和城鄉建設部在管理物業所在地的主管分支機構)指定的標準費用，也不得低於貴公司按照正常商業條款向獨立第三方為同類服務收取的服務費。

評估

於審閱期間，吾等已隨機選擇、取得並審閱(i) 貴公司與北京合潤訂立的10多項歷史協議，涵蓋二零二零財年、二零二一財年各年及截至二零二二年九月三十日止九個月期間(「二零二二年九個月」)(統稱「**審閱期間**」)的各項服務；(ii) 貴公司於審閱期間與鴻坤偉業訂立的10多項歷史協議；(iii) 貴公司於審閱期間就物業管理服務與獨立第三方訂立的10項歷史協議(「**獨立第三方樣本合約**」)；及(iv) 貴公司於審閱期間編製的5份市場價研究報告樣本。考慮到與北京合潤及鴻坤偉業的關連樣本合約及獨立第三方樣本合約均已涵蓋審閱期間各年度及各期間，吾等認為樣本規模屬公平且具備代表性。從與北京合潤及鴻坤偉業的關連樣本合約及獨立第三方樣本合約中，吾等注意到向北京合潤及鴻坤偉業提供的該等服務的定價基準不遜於獨立第三方。

2.2.2. 物業開發商相關服務

服務費須經公平磋商並考慮以下因素後釐定：

- (i) 就諮詢服務費而言，擬出售物業的規模和位置、銷售中心的位置、預期運營成本、接受諮詢服務的銷售人員的實際人數以及接受銷售協助服務的銷售中心的實際人數；北京合潤或鴻坤偉業目前的土地儲備、歷史合同銷售金額和歷史合同銷售增長率等；

獨立財務顧問函件

- (ii) 就交付前檢查服務、銷售協助服務、交付前清潔和準備服務以及交付後維修服務而言，待服務物業的規模、之前或當前相關服務合同下的合同費用、相關服務的市場價格以及北京合潤或鴻坤偉業新項目的每平方米估計費用；及
- (iii) 訂約方於先前合作中實際發生的同類服務的歷史服務費範圍。

為釐定及確保物業開發商相關服務服務費的合理性，貴公司亦將(a)對類似交易或項目進行市場價格研究，並考慮及比較至少兩間其他項目管理公司在有關地點或周邊提供類似服務的中標價格；及／或(b)考慮及比較貴公司在有關地點或其周邊提供類似服務的歷史中標價格(包括貴公司向除母公司集團及鴻坤偉業集團以外的客戶收取的項目服務費)。基於(a)及／或(b)及上述其他因素，貴公司將著手決定及協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得低於貴公司按照正常商業條款向獨立第三方為同類服務收取的服務費。

評估

於審閱期間，吾等已於審閱期間隨機選擇、取得並審閱(i) 貴公司與北京合潤訂立的10多項歷史協議；(ii) 貴公司於審閱期間與鴻坤偉業訂立的10多項歷史協議；(iii) 貴公司於審閱期間就物業開發商相關服務與獨立第三方訂立的10項歷史協議(「獨立第三方樣本合約」)；及(iv) 貴公司於審閱期間編製的5份市場價研究報告樣本。考慮到與北京合潤及鴻坤偉業的關連樣本合約及獨立第三方樣本合約均已涵蓋審閱期間各年度及各期間，吾等認為樣本規模屬公平且具備代表性。從與北京合潤及鴻坤偉業的關連樣本合約及獨立第三方樣本合約中，吾等注意到向北京合潤及鴻坤偉業提供的該等服務的定價基準不遜於獨立第三方。

2.2.3. 增值服務

服務費應參考雙方之前或當前增值服務合同項下的合同費用和相關服務的市場價格釐定。

為釐定及確保增值服務服務費的合理性，貴公司亦將(a)對類似交易或項目進行市場價格研究，並考慮及比較至少兩間其他項目管理公司在有關地點或周邊提供類似服務的中標價格；及／或(b)考慮及比較貴公司在有關地點或其周邊提供類似服務的歷史中標價格(包括貴公司向除母公司集團及鴻坤偉業集團以外的客戶收取的至少三個項目的服務費)。基於(a)及／或(b)及上述其他因素，貴公司將著手決定及協商相關服務費。在任何情況下，該費用不得低於貴公司按照正常商業條款向獨立第三方為同類服務收取的服務費。

評估

管理層確認，於審閱期間及直至最後實際可行日期，貴公司並無向北京合潤及鴻坤偉業提供任何增值服務。

2.3. 內部控制

誠如董事會函件所載，貴公司將採取下列內部控制措施，以監管持續關連交易：

- (i) 財務部人員將編製相關資料，且首席財務官將每三個月進行一次檢查以評估交易是否根據新服務總協議的條款進行；
- (ii) 財務部須將貴集團的持續關連交易摘要提交至首席財務官及合規主管進行審查，以根據上市規則評估該等交易是否會構成任何披露及批准要求。持續關連交易報告須於每六個月期間及年末提交至審核委員會作審查；

獨立財務顧問函件

- (iii) 審核委員將會每年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在 貴集團一般及日常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理條款進行及符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (iv) 貴公司將每年委任其外部核數師對持續關連交易進行報告。外部核數師將審視並於 貴公司的年度報告中確認該等交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據新服務總協議訂立；及(iii)並無超過建議年度上限。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保新服務總協議項下擬進行的交易將以不損害 貴公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

評估

為評估內部控制程序的有效性，吾等已：

- (a) 獲得並審閱 貴公司管理關連交易的內部程序指引，其中包括審閱相關交易條款、審批方的反饋機制和職責分工等；
- (b) 取得並審閱於審閱期間的12份季度監督記錄，關於現有服務總協議項下擬進行的交易概要，而概要則由 貴公司財務部編製和簽署，然後由財務總監、執行董事及內部監控與合規部門審閱並簽署，以確保交易金額在現有年度上限內，且交易按照現有服務總協議進行；
- (c) 2份審閱期間的審核委員會會議的年度會議紀要，以確保現有服務總協議擬進行的交易已(i)在 貴公司的日常業務範圍內，(ii)符合一般商業條款和條件，以及(iii)根據現有服務總協議進行且不超過現有年度上限；

獨立財務顧問函件

- (d) 貴公司核數師於審閱期間就現有服務總協議項下擬進行的交易編製的2份核數師確認函，當中載明(i)核數師概無注意到任何事宜會導致核數師相信所披露的持續關連交易未獲董事會批准，(ii)核數師概無注意到任何事宜令核數師相信所披露的持續關連交易在所有重大方面並未根據 貴公司的定價政策和規管該等交易的相關協議達成，及(iii)就每項持續關連交易的總額而言，核數師概無注意到任何事宜令核數師相信所披露的持續關連交易已超過現有年度上限。

由於該等樣本乃經隨機選取並涵蓋審閱期間，吾等認為所取得的該等樣本屬公允及有代表性。考慮到上述情況，吾等與管理層一直認為，所採納的內部控制程序足以確保新服務總協議項下的持續關連交易將按一般商業條款進行，並保障獨立股東的利益。

2.4. 歷史交易數據及建議年度上限

歷史交易數據

下文載列(i)審閱期間根據現有服務總協議進行的持續關連交易的歷史交易金額；及(ii)所示期間現有年度上限的歷史使用率情況：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
物業管理服務	6.0	7.0	1.8
物業開發商相關 服務	44.5	42.1	15.5
增值服務	—	—	—
總計	50.5	49.1	17.3
現有年度上限	95.0	95.0	95.0
歷史使用率(%)	53.2	51.6	18.2

誠如上表所示，二零二零財年、二零二一財年的現有年度上限並未全部使用，而二零二二年九個月的現有年度上限使用約18.2%。吾等向管理層查詢後瞭解到，現有年度上限的使用率低的主要原因是鴻坤偉業及其附屬公司在中國各地的房地產項目的建設和銷售受到COVID-19大流行及中國各地區的防控政策的不利影響，對 貴集團所提供服務的實際需求並不像簽訂服務總協議時預期的那麼大。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

如董事會函件所載，新服務總協議項下二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年(統稱「**上限期**」)的建議年度上限如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
物業管理服務	8.0	8.0	8.0
物業開發商相關 服務	36.0	36.0	36.0
增值服務	1.0	1.0	1.0
總計	45.0	45.0	45.0

建議年度上限基準

於釐定建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 根據現有服務總協議，母公司集團及鴻坤偉業應向 貴公司支付的物業管理服務、物業開發商相關服務和增值服務的**服務費**的歷史交易金額；
- 根據 貴集團現有合同提供的服務相關的預計將確認的**收益**以及 貴集團現有物業管理項目的**預期交付時間和交付量**；及
- 母公司集團及鴻坤偉業集團的**預期銷售額**、 貴集團將管理的物業項目的**規模和數量**(根據母公司集團及鴻坤偉業集團將交付的物業**總建築面積**為準)、母公司集團及鴻坤偉業集團於最後實際可行日期持有的正在開發的物業以及**預售和交付的預計時間**。

評估

為評估上限期內建議年度上限是否公平合理，吾等已獲得並審閱管理層編製的交易金額預測(「預測計算」)。

(a) 物業管理服務的預期需求

關於物業管理服務的預期需求，吾等已(i)審閱母公司集團及鴻坤偉業集團的預測計算，其中包括上限期內所有城市的物業管理服務；及(ii)通過考慮物業管理服務的預期需求量而選擇(不論地點)、取得及審閱預測證明文件(包括但不限於現有建設項目規劃許可證、合約、政府批准文件和建築藍圖等)，其合計覆蓋率分別不低於母公司集團及鴻坤偉業集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年物業管理服務預計總交易額的30%。由於樣本範圍超過上限期內各年度大多數物業管理服務的建議年度上限，吾等認為樣本規模屬公平且具備代表性。

經考慮物業管理服務預測計算的基準，且整體抽樣規模超過上限期內大多數物業管理服務的建議年度上限，吾等認為物業管理服務的建議年度上限設定合理。

(b) 物業開發商相關服務的預期年度交易金額

關於物業開發商相關服務的預期年度交易金額，吾等已(i)審閱預測計算，其中包括上限期內物業開發商相關服務；及(ii)通過考慮物業開發商相關服務的預期需求量而選擇(不論地點)、取得及審閱預測證明文件(包括但不限於現有建設項目規劃許可證、合約、政府批准文件和建築藍圖等)，其合計覆蓋率分別不低於母公司集團及鴻坤偉業集團於二零二三財年、二零二四財年及

獨立財務顧問函件

二零二五財年物業開發商相關服務預計總交易額的30%。由於樣本範圍超過上限期內各年度大多數物業開發商相關服務的建議年度上限，吾等認為樣本規模屬公平且具備代表性。

經考慮物業開發商相關服務預測計算的基準，且整體抽樣規模超過上限期內大多數物業開發商相關服務的建議年度上限，吾等認為物業開發商相關服務的建議年度上限設定合理。

(c) 增值服務的預期年度交易金額

關於增值服務的預期年度交易金額，吾等已(i)審閱預測計算，其中包括上限期內增值服務；及(ii)通過考慮增值服務的預期需求量而選擇(不論地點)、取得及審閱預測證明文件(包括但不限於現有建設項目規劃許可證、合約、政府批准文件和建築藍圖等)，其合計覆蓋率分別不低於母公司集團及鴻坤偉業集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年增值服務預計總交易額的50%。由於樣本範圍超過上限期內各年度大多數增值服務的建議年度上限，吾等認為樣本規模屬公平且具備代表性。

經考慮增值服務預測計算的基準，且整體抽樣規模超過上限期內大多數增值服務的建議年度上限，吾等認為增值服務的建議年度上限設定合理。

3. 持續關連交易之理由及裨益

貴公司主要在中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，而北京合潤及鴻坤偉業主要在中國從事物業開發業務，並已在中國開發及／或獲得各種開發項目。貴公司一直積極與北京合潤及鴻坤偉業就未來可能的項目和業務計劃進行溝通，預計未來三年物業管理服務的需求將因相關住宅和非住宅物業單位的預期建築面積增加而增加。通過根據新服務總協議向母公司集團及鴻坤偉業集團提供服務，貴公司將能夠產生收入並提高貴公司的收入水平。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，貴公司一直致力於發展貴公司業務並為股東帶來最大回報，並一直積極與北京合潤及鴻坤偉業就未來可能的項目和業務計劃進行溝通。新服務總協議項下擬進行的交易預期為經常性交易，並將於貴公司一般及日常業務過程中定期及持續進行。因此，訂立新服務總協議符合貴公司及股東之整體利益。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，新服務總協議項下擬進行的交易(i)乃按公平基準進行協商；(ii)乃在貴公司之一般及日常業務過程中；(iii)按公平合理的一般商業條款或更佳條款進行；及(iv)符合貴公司及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事)亦確認，建議年度上限屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

鑑於貴公司、北京合潤及鴻坤偉業之間已有長期合作關係，吾等與董事一致認為，新服務總協議在貴公司日常及一般業務過程中訂立，並認為繼續該合作關係將讓貴公司繼續發展貴公司的業務，並為股東帶來最大回報。

推薦意見

吾等已經考慮了上述主要因素和原因，特別是在達致吾等意見時考慮了以下因素：

- (i) 新服務總協議項下擬進行的交易及相關年度上限乃於貴公司一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 新服務總協議的條款及相關年度上限乃屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益；及
- (iii) 建議年度上限的釐定屬公平合理。

經考慮上文所述，吾等認為(i)新服務總協議的條款及相關年度上限乃屬公平合理；(ii)新服務總協議及相關年度上限乃於貴公司一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，且

獨立財務顧問函件

符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准新服務總協議及相關年度上限的決議案。

此 致

燁星集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紫荊融資有限公司
董事總經理
梁健昌
謹啟

二零二三年一月四日

梁先生為紫荊融資有限公司的董事總經理，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。梁先生在亞太地區擁有逾20年企業融資經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本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，就彼等所深知及確信：本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或被當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條列入本公司須存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

本公司權益

董事姓名	權益性質	所持股份 (L) ^(附註1)	所持股之 概約百分比
趙偉豪先生	另一名人士共同持有的權益； 於受控法團權益 ^(附註2)	237,780,000	58.67%
李燕萍女士	於受控法團權益 ^(附註3)	48,488,000	11.96%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 盛達豐控股有限公司（「盛達豐」）直接持有237,780,000股股份。盛達豐由偉賦控股有限公司（「偉賦」）全資實益擁有，而偉賦則由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同間接控制盛達豐持有的所有股份。根據一致行動契約，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生為一致行動方。根據證券及期貨條例，偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生各自被視為於盛達豐擁有的相同數量的股份中擁有權益。
3. 凱宏策略有限公司（「凱宏策略」）直接持有48,488,000股股份。凱宏策略由李燕萍女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，李燕萍女士被視為於凱宏策略擁有的相同數量的股份中擁有權益。

本公司聯營公司的權益

董事姓名	聯營公司 名稱	權益性質	所持股份 (L) ^(附註1)	所持股之 概約百分比
趙偉豪先生	盛達豐	另一名人士共同持有的 權益；於受控法團 權益 ^(附註2)	1	100%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 盛達豐由偉賦全資實益擁有，而偉賦分別由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司或已於本公司根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名	權益性質	所持股份 (L) ^(附註1)	所持股之 概約百分比
盛達豐	實益擁有人 ^(附註2)	237,780,000	58.67%
偉賦	受控法團權益 ^(附註2)	237,780,000	58.67%
吳虹女士	另一名人士共同持有的權益； 於受控法團權益 ^(附註2)	237,780,000	58.67%
趙彬先生	另一名人士共同持有的權益； 於受控法團權益 ^(附註2)	237,780,000	58.67%
王茜女士	配偶權益 ^(附註3)	237,780,000	58.67%
凱宏策略	實益擁有人 ^(附註4)	48,488,000	11.96%
陳尚智先生	配偶權益 ^(附註5)	48,488,000	11.96%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 盛達豐由偉賦全資實益擁有，而偉賦則由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別實益擁有98.62%、1.00%及0.38%。趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同通過偉賦間接控制盛達豐持有的所有股份。根據一致行動契約，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生均為一致行動方。根據證券及期貨條例，偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生各自被視為於盛達豐擁有的相同數量的股份中擁有權益。
3. 王茜女士為趙偉豪先生配偶。根據證券及期貨條例，王茜女士被視為於趙偉豪先生擁有的相同的股份數目中擁有權益。

4. 凱宏策略由李燕萍女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，李燕萍女士被視為於凱宏策略擁有的相同的股份數目中擁有權益。
5. 陳尚智先生為李燕萍女士配偶。根據證券及期貨條例，陳尚智先生被視為於李燕萍女士擁有的相同的股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會於最後實際可行日期本公司的已發行股本有任何其他將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的相關權益或淡倉，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的相關權益或淡倉。

(c) 董事的競爭及其他權益

於最後實際可行日期，就董事或就董事所知，彼等或彼等各自的任何聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益(若彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)。

(d) 董事於交易中的重大權益

董事趙偉豪先生，為北京合潤及鴻坤偉業之控股股東，被視為於新服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼需要就批准新服務總協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於新服務總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

3. 董事在本集團資產或對本集團有重大影響的合同或安排中持有的權益

就本公司及董事在作出合理查詢後所知，於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之編製截止日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議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。

就本公司及董事在作出合理查詢後所知，於最後實際可行日期，概無董事於本集團訂立與本集團業務相關且於最後實際可行日期仍然有效的任何重大合同或安排中直接或間接擁有重大權益。

4. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員擁有或擬擁有任何無法在一年內釐定的未支付賠償(法定賠償除外)的服務合同。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之編製截止日期)起，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意

下面為本通函提及或其提供的意見或建議載列於本通函的專家資格：

名稱	資格
紫荊融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

以上專家已確認：

- (a) 其已各自就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所刊載之各自形式及內容轉載其函件、報告或意見(或其摘要)(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書；
- (b) 於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論能否在法律上強制執行)；及
- (c) 於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之編製截止日期)起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 展示文件

下列文件的電子文本自本通函日期起計14天內在聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.hongkunjwuye.com)展示及登載：

- (a) 新服務總協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其文本載於本通函第17頁至第18頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其文本載於本通函第19頁至35頁；及
- (d) 本附錄提及「專家資格及同意」一段的同意書。

股東特別大會通告

Ye Xing Group Holdings Limited 燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1941)

股東特別大會通告

茲通告燁星集團控股有限公司(「本公司」)將於二零二三年一月十九日上午十時正於中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號院301室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認、追認日期為二零二二年十二月五日由北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司(「北京鴻坤」)、北京合潤資產管理有限公司(「北京合潤」)及北京鴻坤偉業房地產開發有限公司(簡稱「鴻坤偉業」)訂立的新服務總協議(「協議」)簽訂，根據該協議，北京鴻坤將繼續為北京合潤(及其子公司)及／或鴻坤偉業(及其子公司)提供住宅和非住宅物業的物業管理服務、房地產開發商相關服務和增值服務；
- (b) 謹此批准、確認截至二零二五年十二月三十一日的三個財政年度中新服務總協議項下預期交易的建議年度上限；及
- (c) 謹此一般及無條件授權本公司任何一名董事在其認為就落實該協議及其項下擬進行的交易或與其有關的事宜屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，代表本公司作出一切相關行動及事宜、簽訂及簽立所有有關文件。」

承董事會命
燁星集團控股有限公司
主席兼執行董事
吳國卿

香港，二零二三年一月四日

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股東之身份，本公司將於二零二三年一月十六日至二零二三年一月十九日日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年一月十三日下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席大會並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. 如屬本公司股份聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派代表投票後，其餘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其法定代表人或其他正式委任之代理人簽署。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，須於大會指定舉行時間不少於48小時(即二零二三年一月十七日上午十時正)前一併交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
5. 於本通告日期，董事會包括執行董事趙偉豪先生、吳國卿女士、李燕萍女士及張春英女士；非執行董事李一凡先生；以及獨立非執行董事陳昌達先生、張偉雄先生、陳維潔女士及梁家和先生。