
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)

須予披露及關連交易

有關收購物業

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11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12至13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14至22頁，當中載有其推薦建議。

本公司謹訂於二零二一年十一月十日上午十時正於中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號召開股東特別大會。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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

二零二一年十月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄一—估值報告	I-1
附錄二—一般資料	II-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	本公司日期為二零二一年九月十三日有關收購事項之公告
「收購事項」	指	根據買賣協議，鴻坤偉業同意出售而北京鴻坤同意收購該物業，總代價為人民幣22.76百萬元
「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在中國註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	本公司謹訂於二零二一年十一月十日上午十時正假座中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號舉行的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「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於中國註冊成立的有限責任公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，以便就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東發表意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，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，即獲委任就買賣協議及據此擬進行的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	本公司獨立股東，惟趙偉豪先生除外，彼須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十月十九日，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
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該物業」	指	位於中華人民共和國北京市大興區宏福路1號院B座第2層205號的物業，總建築面積948.6平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由北京鴻坤及鴻坤偉業於二零二一年九月十三日(交易時段後)訂立的物業買賣協議，據此，鴻坤偉業同意出售而北京鴻坤同意收購該物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「燁星控股有限公司」	指	燁星控股有限公司，一間於二零一九年四月四日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「燁星(香港)控股有限公司」	指	燁星(香港)控股有限公司，一間於二零一九年四月十二日根據香港法律註冊成立的股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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

陳維洁女士

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：

須予披露及關連交易
有關收購物業

1. 緒言

茲提述該公告。如該公告所披露，本公司間接全資附屬公司北京鴻坤與鴻坤偉業訂立買賣協議。根據買賣協議，鴻坤偉業同意出售，而北京鴻坤同意以人民幣22.76百萬元(相當於約27.39百萬元)的代價收購該物業。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項作出的推薦意見；(iii)獨立財務顧問有關收購事項之意見；及(iv)就考慮及批准收購事項召開股東特別大會之通告。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期	二零二一年九月十三日(交易時段後)
訂約方	(i)北京鴻坤(作為買家)；及 (ii)鴻坤偉業(作為賣家)
目標	位於中華人民共和國北京市大興區宏福路1號院B座第2層205號的物業，總建築面積為948.6平方米。
代價及付款	根據買賣協議，收購事項的總代價為人民幣22.76百萬元。北京鴻坤將(i)於買賣協議的簽署日期向鴻坤偉業支付上述總代價的30%，即約人民幣6.83百萬元(倘若收購事項無法完成或收購事項不獲獨立股東批准，則全數退回鴻坤偉業)及(ii)待獨立股東批准後，於上文(i)所述付款後30日內向鴻坤偉業支付餘下70%的總代價，即約人民幣15.93百萬元。收購事項所支付的代價將僅以本集團內部資源撥資，而將不會影響本公司在聯交所主板上市所得款項的原定計劃用途。該物業由賣方新開發，故賣方支付的收購成本無法量化。
交付	鴻坤偉業須於買賣協議及據此擬進行交易的相關決議案於股東特別大會獲通過當日起計7個營業日內將該物業交付予北京鴻坤。

3. 釐定代價的基礎

收購事項的代價乃經北京鴻坤及鴻坤偉業公平磋商後，根據獨立估值師編製日期為二零二一年九月十三日的估值報告(載於本通函附錄一)，始行釐定。根據該估值報告，該物業於二零二一年八月三十一日(估值基準日期)的經評估價值約為人民幣23.24百萬元。

董事會已審閱及查詢獨立估值師就編製估值報告之資格及經驗。董事會了解獨立估值師高級董事兼估值報告簽署人姚贈榮先生(「姚先生」)為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，並於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗。董事會認為，獨立估值師及姚先生具有資質、經驗及能力以進行物業估值，並就物業估值提供可靠意見。

董事會亦已向獨立估值師查詢其獨立於本集團的情況，並獲悉獨立估值師為本集團及其關連人士(包括鴻坤偉業)的獨立第三方。獨立估值師亦向吾等確認，彼等並不知悉彼等與本集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，會合理地被視為影響彼等擔任本公司獨立估值師的獨立性。獨立估值師向吾等確認，除彼等因參與估值而應付之正常專業費用外，概無安排可令彼等向本集團及其關連人士(包括鴻坤偉業)收取任何費用或利益。

董事會了解到，該物業的估值採用市場法。估值中的關鍵假設包括(i)物業在現況下及可即時交吉下出售，並參考相關市場上可供可資比較市場交易，及(ii)賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值。有關本估值方法所使用的可資比較方法詳情，請參見本通函附錄一。

已與獨立估值師討論不同估值方式及方法的基礎與基本原理，並考慮(i)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗，(ii)該物業估價的工作範圍，(iii)獨立估值師就每種方式及方法的適用性進行的分析，及(iv)獨立估值師就估值所作出的假設符合行業慣例，董事會(不包

括獨立董事委員會)認為，採用市場法及根據市場法作出的假設是適當的估值方法，該估值已公正合理地反映該物業的公允價值。

4. 收購事項的理由及裨益

該物業擬由北京鴻坤持作辦公室用途。基於該物業的商業可行性，董事會(不包括獨立董事委員會)認為收購事項屬合理及具效益地運用本集團資本，從而令本集團增強自身的資產基礎。例如，倘本集團使用其資金購買該物業，可以為北京鴻坤辦公室每年節省約人民幣100萬元的租賃費用。另一方面，倘本集團不繼續進行收購，並在其儲蓄賬戶中保留該金額的資金，則每年將產生約人民幣30萬元的利息收入，遠遠低於可節省的租金開支。由於北京鴻坤辦公室的現有租賃協議將於二零二一年十二月到期，而現時有關應付租金在過去三年每年增加約3%，董事會(不包括獨立董事委員會)認為收購該物業在長遠而言更具成本效益。董事會(不包括獨立董事委員會)經已評估本集團每日運作及其他開銷的資本需要，並認為收購事項不會在任何重大方面對本集團營運或運作資金造成不利影響。

董事會(不包括獨立董事委員會)認為，買賣協議的條款屬一般商業條款及公平合理，而收購事項符合本集團及股東整體利益。

5. 上市規則的含義

由於收購事項一項及多項適用的百分比率(定義見上市規則)多過5%但全部均低於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，鴻坤偉業由趙偉豪先生實益擁有98%。趙偉豪先生乃董事及控股股東，故鴻坤偉業為上市規則第14A章所述之本公司關連人士。因此收購事項構成上市規則第14A章所述之本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事，以便就買賣協議條款及據此擬進行的交易向獨立股東發表意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此事向獨立董事委員會及獨立股東發表意見。

6. 有關各方的資料

(a) 本公司資料

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。本公司主要業務為物業管理。

(b) 北京鴻坤資料

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，主要業務為物業管理、營運及管理汽車公眾停車場及房地產按揭。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。

(c) 鴻坤偉業資料

鴻坤偉業乃一間於二零零二年八月二十日在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發。鴻坤偉業由趙偉豪先生實益擁有98%及由獨立第三方擁有2%。趙偉豪先生乃董事兼控股股東，故鴻坤偉業乃本公司的關連人士。

7. 股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-2頁載有擬於二零二一年十一月十日上午十時正於中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號召開股東特別大會的通告。

隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格，無論閣下能否親身出席大會，務請細閱通告並按照隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並盡早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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論在任何情況下，表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥隨附代表委任表格後，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。

8. 投票表決

根據上市規則，獨立股東就批准買賣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。

於買賣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買賣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。趙偉豪先生於上述買賣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買賣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，概無其他股東於買賣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買賣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。

9. 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，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣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(不包括獨立董事委員會)已考慮及批准有關收購事項的建議書。董事認為：(i)收購事項屬一般或更佳的商業條款；(ii)收購事項的條款及條件屬公平合理；及(iii)收購事項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買賣協議的條款及獨立財務顧問的建議後，認為儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行的交易乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項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，以批准買賣協議項下的交易。

鑒於上述，董事會(包括獨立董事委員會)認為買賣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12至13頁之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就買賣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14至22頁之獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就買賣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。

10. 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，本公司將於二零二一年十一月五日至二零二一年十一月十日(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，必須於二零二一年十一月四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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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
吳國卿女士

二零二一年十月二十二日

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：

**有關收購物業之須予披露
及關連交易**

吾等謹提述本公司於二零二一年十月二十二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買賣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，以及於本集團一般及日常業務過程中進行的收購事項是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。創富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11頁所載董事會函件及通函第14至22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(當中載有其就收購事項向吾等提供的意見)。亦請閣下垂注仲量聯行企業評估及諮詢有限公司刊發的估值報告及通函附錄所載的其他資料。

吾等亦就買賣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，儘管收購事項並非於本集團的一般及日常業務過程進行，但經考慮(i)買賣協議的條款；(ii)與本公司管理層討論買賣協議的背景及性質；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，買賣協議及其項下擬進行的交易乃一般商業條款，屬公平合理，收購事項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買賣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

二零二一年十月二十二日

獨立財務顧問函件

以下所載為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資有限公司就收購事項發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19至20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 有關收購物業

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項詳情載於 貴公司日期為二零二一年十月二十二日之致股東通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函之一部分。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。

於二零二一年九月十三日(交易時段後)，北京鴻坤(貴公司間接全資附屬公司)及鴻坤偉業訂立買賣協議。根據買賣協議，鴻坤偉業同意出售而北京鴻坤同意收購該物業，總代價為人民幣22.76百萬元(相當於約27.39百萬港元)。

由於收購事項一項及多項適用的百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部均低於25%，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，鴻坤偉業由趙偉豪先生(「趙先生」)實益擁有98%。趙先生乃 貴公司董事及控股股東，間接及與他人共同持有237,780,000股股份，佔 貴公司已發行股本約58.67%，故鴻坤偉業為上市規則第14A章所述之 貴公司關連人士。因此收購事項構成上市規則第14A章所述之 貴公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准(通過召開股東特別大會)的規定。

趙先生被視作於收購事項擁有重大權益，並已就批准收購事項的相關董事會決議案放棄投票。彼亦須於股東特別大會上就批准收購事項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，概無其他股東於收購事項擁有任何重大權益，並概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購事項的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由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組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東於此方面之獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等身為獨立財務顧問就(i)收購事項是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議之條款及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款訂立，並屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就收購事項之決議案投票。

吾等之獨立性

吾等與 貴集團、趙先生或其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關的人士並無任何關係或利益聯繫。除因此項委任而已支付或應支付予吾等之正常獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、趙先生或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)；
- (ii) 獨立估值師於日期為二零二一年十月二十二日就該物業於二零二一年八月三十一日的估值(「估值」)發出的估值報告(「估值報告」)，載於本通函附錄一；
- (iii) 買賣協議；及
- (iv) 通函所載的其他資料。

吾等亦就其於估值報告中採用的估值方法、基準及假設與獨立估值師進行討論。

吾等依賴通函所載或引述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱為「管理層」)向吾等提供的資料及所作聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明(管理層個別及共同就此負責)於所有方面均為真實、準確及完備，且該等資料及聲明於提供或作出時並無誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成份。於最後實際可行日期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將盡早通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作所有看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函所載任何有關陳述產生誤導。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準。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 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

獨立財務顧問函件

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，以供彼等審議收購事項的條款，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。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關收購事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團資料

貴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獲豁免有限公司。貴公司主要業務為物業管理。貴集團為於中國的住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。根據二零二一年中期報告，截至二零二一年六月三十日，貴集團為橫跨京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省、陝西省及上海12個城市的物業提供物業管理服務，管理的總收益建築面積（「總建築面積」）約為8.1百萬平方米（「平方米」），包括36處住宅物業（共58,000餘個單位）及20處非住宅物業。

2. 北京鴻坤資料

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，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按揭。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。

3. 鴻坤偉業資料

鴻坤偉業乃一間於二零零二年八月二十日在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發。鴻坤偉業最終由趙先生實益擁有98%。趙先生乃董事兼貴公司控股股東，故鴻坤偉業乃貴公司的關連人士。

4. 物業資料

該物業位於中國北京市大興區宏福路1號院B座205號，總建築面積948.6平方米。B座佔地面積約6,972.52平方米，包括一棟於二零一五年竣工的六層商業辦公樓。當地公眾交通便利，配套設施齊全。一幅佔地面積約6,972.52平方米的地塊的土地使用權分別於二零四二年八月十五日及二零五二年八月十五日授予鴻坤偉業，作商業及辦公用途。根據管理層建議，該物業擬用作展覽中心及總部辦公室用途。

5. 訂立收購協議的理由及裨益

該物業擬由北京鴻坤持作辦公室用途。基於該物業的商業可行性，董事會(包括獨立董事委員會)認為收購事項屬合理及具效益地運用 貴集團資本，從而令 貴集團增強自身資產基礎。例如，倘 貴集團動用資本購買該物業，每年可為北京鴻坤辦公室節省約人民幣100萬元的租金開支。另一方面，倘 貴集團不進行收購，並於其儲蓄賬戶中保留該等金額的資本，其將每年產生約人民幣30萬元的利息收入，遠低於可節省的租金費用。由於北京鴻坤的現有租賃協議將於二零二一年十二月到期，而現時有關應付租金在過去三年每年增加約3%，董事會(包括獨立董事委員會)認為收購該物業在長遠而言更具成本效益。董事會(包括獨立董事委員會)經已評估 貴集團每日運作及其他開銷的資本需要，並認為收購事項不會在任何重大方面對 貴集團營運或運作資金造成不利影響。

吾等注意到，誠如二零二一年中期報告所載，於二零二一年六月三十日， 貴集團銀行結餘及現金約為人民幣240.7百萬元，而其流動比率(即流動資產與流動負債相比)約2.1倍，表明資本投資確實存在資本及流動性空間。此外，收購事項代價將僅佔 貴集團於二零二一年六月三十日股東應佔權益總額約人民幣260.4百萬元的一小部分。收購事項所支付的代價將僅以 貴集團內部資源撥資，而將不會影響 貴公司在聯交所主板上市所得款項的原定計劃用途。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)由於現有租約將於二零二一年年底到期，貴公司有充分理由搬遷北京鴻坤辦公室，因此需由管理層決定是否繼續租賃或收購自有辦公物業；(ii)相對於收購規模，貴集團擁有充足的資本及營運資金；及(iii)通過收購物業，收購事項將增強貴集團資產基礎，同時於未來提供潛在的資本收益，儘管收購事項並非於貴集團日常業務過程中進行，鑒於其並非貴集團的日常事務，吾等認為，收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

6. 收購事項的主要條款

- 日期：二零二一年九月十三日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 北京鴻坤(作為買家)；及
(ii) 鴻坤偉業(作為賣家)
- 目標：目標乃位於中華人民共和國北京市大興區宏福路1號院B座205號的物業，總建築面積為948.6平方米。
- 代價及付款：收購事項的總代價為人民幣22.76百萬元。北京鴻坤將(i)於買賣協議的簽署日期向鴻坤偉業支付上述總代價的30%，即約人民幣6.83百萬元(倘若收購事項無法完成或收購事項不獲獨立股東批准，則全數退回鴻坤偉業)及(ii)待獨立股東批准後，於上文(i)所述付款後30日內向鴻坤偉業支付餘下70%的總代價，即約人民幣15.93百萬元。該物業構成宏坤偉業開發的商業樓宇一部分。因此，宏坤偉業承擔有關該物業的收購成本無法量化。

交付： 鴻坤偉業將於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案日期後七個營業日內將該物業交付予北京鴻坤。

7. 代價之評估－估值

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師項目組組長進行會談，並特別注意：(i)獨立估值師與貴公司的聘用條款；(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗；及(iii)獨立估值師進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施。經審閱貴公司與獨立估值師之間的委聘函後，吾等信納，獨立估值師所進行的工作範圍對進行估值而言屬適宜。吾等並不知悉可能對獨立估值師出具的鑒證程度產生負面影響的工作範圍的任何限制。獨立估值師已確認其獨立於貴集團、趙先生及其關聯人士。吾等進一步了解到，獨立估值師已獲得進行估值所需的相關專業資格證書。估值負責人於香港及中國擁有逾27年的物業估值服務經驗。吾等亦注意到，獨立估值師主要通過現場視察、本身的研究，並依賴通過本身研究獲得的公開資料及管理層提供的資料進行盡職審查。獨立估值師表示其已假設有關資料屬真實、完備及準確，且未經核實即接納有關資料。鑒於上述情況，吾等並未發現任何可能引致吾等質疑獨立估值師的專業知識及獨立性的事項，而吾等認為獨立估值師擁有足夠的專業知識且可獨立進行估值。

為評估估值，吾等已審閱估值報告並已與獨立估值師進行會談，以討論及檢討為達致估值所採用的方法、基準及假設以及達致估值時作出的假設。誠如估值報告所述，獨立估值師對該物業之估值乃假設賣方於公開市場出售該物業，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業之價值。

獨立估值師認為，市場法是該物業最合適的估值方法，原因為此方法通常用於在取得可靠銷售證據時對標準物業進行估值。估值乃通過比較位於該物業周邊地區(即大興區西紅門

區)的三項物業權益的近期(即6個月內)銷售額，售價介乎每平方米約人民幣30,000元至人民幣32,000元。獨立估值師採納的主要選擇標準(「選擇標準」)為：(i)可資比較物業應為乙級寫字樓及附近住宅開發下零售樓群單元；(ii)可資比較物業應位於距離該物業合理的步行距離內(即位於該物業的三公里範圍內)；(iii)可資比較物業的面積應與標的物業相近(即總建築面積介乎500平方米至1,000平方米)；及(iv)可資比較物業應具有臨街面。吾等亦根據選擇標準進行類似研究，但無法在當地找到其他銷售證據。然而，我們已確定一個接近並滿足所有三個選擇標準的商業物業，除總建築面積為1,014平方米的較大物業，其售價為每平方米人民幣30,600元。鑒於上述情況，吾等認為，選擇標準適合為估值建立公平及具代表性的樣本。

獨立估值師已就該物業對三項可資比較物業進行評估，其後對可資比較物業作出調整，以反映其與該物業於(其中包括)開發新穎性、便利程度、周邊發展狀況、單位面積、位置、樓齡、樓層、翻新狀況、景觀、設施及其他相關因素(即一般因素)的差異情況。兩項可資比較物業位於地鐵線附近，與該物業相比較為方便。所有三項可資比較物業均位於地面，而並非位於二樓的物業。通過將(其中包括)該等一般因素與該物業的因素進行對比，獨立估值師估計該物業的單價為每平方米約人民幣24,500元。吾等已就適用於可資比較物業的調整與獨立估值師面談，而獨立估值師已利用其專業知識於調整期間為一般因素分配不同的權重。於釐定相關調整時，獨立估值師已考慮該物業的樓層及裝修較可資比較物業遜色等一般因素，因此可資比較物業單位售價總調整介乎-19%至-21%。吾等注意到，由於該物業特徵相對於可資比較物業遜色，因此採用負(而非正)調整，調整方向合理。吾等亦注意到，該等調整一直為一致，而非選擇性地應用於三項可資比較物業。獨立估值師已進一步確認所應用的所有調整均符合市場慣例。基於上述，吾等認為，估值期間應用的相關調整屬公平合理。

根據估值，該物業的經評估價值約為人民幣23.24百萬元(「評估價值」)。收購事項之代價人民幣22.76百萬元較評估價值折讓約2.0%。

獨立財務顧問函件

經考慮：(i)獨立估值師於估值報告中採用的市場法是一種常用的物業估值方法；(ii)獨立估值師採用的估值基準及假設(包括相關調整)為市場法所採用的慣常基準及假設；(iii)收購事項之代價乃參考(其中包括)最近完成之市場交易及估值釐定；及(iv)收購事項之代價人民幣22.76百萬元較評估價值折讓約2.0%，吾等認為，就獨立股東而言，收購事項之代價乃按一般商業條款訂立，乃屬公平合理。

推薦建議

基於上文論述的因素，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團日常業務過程中進行，但收購事項符合 貴公司及股東整體利益，且買賣協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理且按一般商業條款進行。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於股東特別大會上投票贊成批准收購事項的決議案。

此 致

燁星集團控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
張安杰
執行董事
謹啟

二零二一年十月二十二日

張安杰先生為創富融資有限公司之執行董事，為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)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾13年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就北京鴻坤將收購之物業權益於二零二一年八月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

根據北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司(「北京鴻坤」)(其為燁星集團控股有限公司(「貴公司」)之間接全資附屬公司)與北京鴻坤偉業房地產開發有限公司(「鴻坤偉業」)(其為 貴公司的關聯方)訂立之買賣協議，鴻坤偉業同意出售，而北京鴻坤同意收購位於中華人民共和國(「中國」)北京市大興區宏福路1號鴻坤廣場的一處物業。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)乃遵照 貴公司之指示就披露目的而對將收購之物業提供估值服務。根據 閣下的指示，吾等確認，吾等已進行調查，作出相關查詢及搜查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二一年八月三十一日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。吾等界定的市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可靠比較銷售交易。該估值方法以廣泛接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無因遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司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的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司及鴻坤偉業提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

貴公司已向吾等出示一份有關物業權益的不動產權證書的副本，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有業權，以及任何可能附帶物業權益或任何租約修訂本的產權負擔。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司及鴻坤偉業向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及鴻坤偉業確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關物業面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及服務是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均為令人滿意。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

實地考察乃由Tony Yang先生(彼為英國皇家特許測量師學會的會員，並於中國物業估值方面擁有19年經驗)及Shuo Yang先生(彼擁有房地產金融相關學科的金融理學碩士學位，並於中國物業估值方面擁有超過三年經驗)於二零二一年八月三十一日進行。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣(「人民幣」)為單位。

吾等受指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等乃基於估值日期之經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供資料發表意見，且吾等概無責任就此後時間發生的事件更新或以其他方式修訂該等資料。具體而言，吾等留意到，於二零二零年三月十一日宣佈全球爆發疫情以來的新冠病毒疫情(COVID-19)已導致世界經濟活動受到嚴重中斷。截至本報告日期，中國經濟已經復甦，大部分商業活動已恢復正常。吾等注意到，這一特定市場領域的市場活動和市場情緒保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦速度的不確定性，吾等仍持謹慎態度，這可能會對房地產市場產生未來的影響。因此，吾等建議閣下經常審查物業估值。

以下隨附吾等之估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座31樓
燁星集團控股有限公司
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
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零二一年十月二十二日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

估值證書

北京鴻坤在中國取得的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣
位於中國北京市 大興區宏福路1號 鴻坤廣場B座205單位	<p data-bbox="491 570 927 838">鴻坤廣場B座佔據包括一幅地盤面積約為6,972.52平方米的地塊及一幢於二零一五年竣工的6層商業辦公樓宇。根據業權證書，B座的第1層至第2層作商業用途，而第3層至第6層作辦公室用途。</p> <p data-bbox="491 906 927 1221">物業包括一幢位於鴻坤廣場B座第2層的商業單位(205單位)，總建築面積(「總建築面積」)約為948.60平方米。截至實地考察日期，該物業設有面向主要街道的獨立入口，並設有從第1層(街面)通往第2層的樓梯。</p> <p data-bbox="491 1289 927 1415">物業已獲授土地使用權，作商業用途的物業年期於二零四二年八月十五日屆滿。</p>	<p data-bbox="948 570 1177 646">於估值日，該物業空置。</p> <p data-bbox="948 715 1177 932">誠如北京鴻坤建議，該物業於收購後將被用作展覽中心及總部辦公室用途。</p>	23,240,000

附註：

1. 物業位於北京市大興區西紅門中心地區。西紅門是北京南部的一個新興開發區，有良好的公共交通及便利設施。地鐵4號線途經該地區，物業距離西紅門地鐵站約15分鐘的步行距離。該地區有大量主要於二零一零年竣工的住宅項目，以及幾個於二零一五年後開發的辦公樓項目及商業中心。根據仲量聯行的研究，二零二一年西紅門地區優質購物中心及商業中心的入住率穩定在90%左右。街面商業物業的平均單位租金介乎每日人民幣4.0元至人民幣6.0元／平方米。若干商業物業的平均售價介乎每平方米人民幣20,000元至32,000元不等，視景觀及樓層差異而定。
2. 根據房地產權證一京(2016)大興區步東產權第0011470號，鴻坤廣場B座，總建築面積約21,344.45平方米(包括物業)，由鴻坤偉業所持有。地盤面積約6,972.52平方米的地塊的土地使用權分別於二零四二年八月十五日及二零五二年八月十五日獲授予鴻坤偉業作商業及辦公室用途。
3. 在評估過程中，吾等已識別並分析所在地六個月內的多個相關銷售案例，其與物業有類似的特點，並根據以下篩選標準選擇三處可資比較物業：
 - a. 可資比較物業應為配套乙級寫字樓或附近住宅開發項目下的零售裙樓單位；
 - b. 可資比較物業應位於標的物業距標的物業3千米以內；
 - c. 可資比較物業的總建築面積應為500平方米至1,000平方米；及
 - d. 可資比較物業大小應具有臨街處。

三處選定的可資比較物業均為位於靠近標的物業地區的街面商業單位，與標的物業具有類似的建築條件、規模和設施。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣32,000元。對可資比較物業與標的物業於位置及可達性、建築質量及樓層等多方面的差異作出適當調整及分析，以達致假定單位價格。調整的一般依據為，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。另外，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。三項可資比較物業的詳情及調整載列如下，可資比較物業的清單乃基於我們進行物業估值時的上述選擇標準而詳盡無遺。

可資比較	A	B	C
物業	新都會商業單位	薈聚中心商業單位	理想新城商業單位
地點	大興區新青北路	大興區西寧街15號	大興區欣旺北大街
用途	商業	商業	商業
竣工年份	二零一五年	二零一四年	二零一零年
總建築面積(平方米)	824.79	518.96	566.71
樓層	街面	街面	街面
位置及可達性	良好	良好	合理
單價(人民幣元/平方米)	32,000	30,000	30,000
調整因素：			
建築質量	與標的物業相近	與標的物業相近	與標的物業相近
樓層	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
位置及可達性	優於標的物業	優於標的物業	與標的物業相近
總調整率	-21%	-21%	-19%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	25,400	23,800	24,300

基於對三個可資比較的物業的分析，該物業市值經調整後平均單價約為人民幣24,500元/平方米。

4. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 鴻坤偉業已合法及有效取得物業，並有權佔用、使用物業、從物業中獲利及出售物業；及
 - b. 該物業不受抵押、擔保、扣押或其他權利限制。

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，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條該條所指之登記冊內之任何權益及淡倉，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之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

本公司權益

董事姓名	權益性質	所持股數 (L) <small>附註1</small>	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}	60,421,000	14.91%

附註：

- 字母「L」指股份的好倉。

2. 盛達豐控股有限公司(「盛德豐」)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60,421,000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	所持股數	
			(L) <small>附註1</small>	所持股之 概約百分比
趙偉豪先生	盛達豐	另一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	所持股數 (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	於受控法團權益 ^{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}	60,421,000	14.91%
陳尚智先生	配偶權益 ^{附註5}	60,421,000	14.91%

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，董事或就董事所知，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

董事趙偉豪先生最終實益擁有鴻坤偉業98%股份，被視為於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼需要就批准買賣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，概無其他董事於買賣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，概無董事自二零二零年十二月三十一日(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，自二零二零年十二月三十一日(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
創富融資有限公司	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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立財產評估師

以上專家已各自確認：

- (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二零二零年十二月三十一日(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

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期止(包括當日)期間將刊發在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.hongkunjwuye.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 董事會函件，其文本載於本通函第4頁至第11頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，其文本載於本通函第12頁至第13頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其文本載於本通函第14頁至第22頁；
- (e) 物業評估報告，其文本載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄提及「專家資格及同意」一段的同意書；及
- (g) 本通函。

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」)將於二零二一年十一月十日上午十時正於中國北京大興區西紅門欣榮北大街45號院108號舉行股東特別大會(「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、追認日期為二零二一年九月十三日由北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司(「北京鴻坤」)與鴻坤偉業物業開發有限公司(「鴻坤偉業」)訂立的物業買賣協議，據此，鴻坤偉業同意出售且北京鴻坤同意收購總代價為人民幣22.76百萬元的物業(「協議」)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 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，二零二一年十月二十二日

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，本公司將於二零二一年十一月五日至二零二一年十一月十日(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二零二一年十一月四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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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(即二零二一年十一月八日上午十時正)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。