

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公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。

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**

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。

上市規則的涵義

截至本公告日期，(i)北京合潤分別由趙偉豪先生及其母親吳虹女士持有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。

一般資料和臨時股東大會

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。

本公司將召開臨時股東大會，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，並就如何在臨時股東大會上就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。

於本公告日期，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，他必須在臨時股東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。

一份通函，其中包括(i)董事會函件，其中列出了新服務總協議項下擬進行的交易以及建議年度上限的詳細資料；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出的建議函件；(iii)獨立董事委員會向獨立股東發出的建議函件；(iv)臨時股東大會通知；以及(v)上市規則要求的其他資料，預期將於二零二二年十二月二十八日或之前寄發予股東。

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。

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。

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。

先決條件

由二零二二年一月一日至臨時股東大會召開之日，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臨時股東大會上批准後方可作實。

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>

截至本公告日期，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。

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公告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(不包括獨立非執行董事，在考慮紫荊意見後其意見將載於本公司刊發的通函內)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。截至本公告日期，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。北京和潤主要在中國從事物業開發業務。截至本公告日期，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2002年8月20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。於本公告日期，鴻坤偉業由鴻坤集團管理諮詢有限公司，北京鴻臻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%。截至本公告日期，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

截至本公告日期，(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。

一般資料和臨時股東大會

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。

本公司將召開臨時股東大會，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，並就如何在臨時股東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。

於本公告日期，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，他必須在臨時股東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。

一份通函，其中包括(i)董事會函件，其中列出了新服務總協議項下擬進行的交易以及建議年度上限的詳細資料；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出的建議函件；(iii)獨立董事委員會向獨立股東發出的建議函件；(iv)臨時股東大會通知；以及(v)上市規則要求的其他資料，預期將於二零二二年十二月二十八日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	具有上市規則所賦予之涵義
「北京合潤」	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，以及截至本公告日期，由趙偉豪先生及吳虹女士分別擁有99%及1%
「北京鴻坤」	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」	本公司董事會
「中國」	中華人民共和國
「本公司」	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」	具有上市規則所賦予的涵義

「董事」	本公司董事
「臨時股東大會」	為獨立股東召開的本公司臨時股東大會，以考慮並酌情批准新服務總協議項下擬進行的交易以及建議年度上限
「現有服務總協議」	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
「總建築面積」	總建築面積
「本集團」	本公司及其附屬公司
「鴻坤偉業」	北京鴻坤偉業房地產開發有限公司，一家於2002年8月20日根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，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」	鴻坤偉業及其附屬公司
「獨立董事委員會」	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，就如何在臨時股東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和建議
「獨立財務顧問」或「紫荊」	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」	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以及在臨時股東大會上提呈的建議年度上限的決議案投棄權票的股東

「獨立第三方」	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、首席執行官或主要股東或其各自的任何聯繫人(在上市規則的定義下)均無連繫
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「住房和城鄉建設部」	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「發改委」	中華人民共和國發展和改革委員會
「新服務總協議」	北京鴻坤與北京合潤及鴻坤偉業二零二二年十二月五日簽訂的服務總協議
「母公司集團」	北京合潤及其附屬公司
「建議年度上限」	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」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	本公司股份持有人
「交易」	簽訂新服務總協議及其項下擬進行的交易和建議年度上限
「%」	百分比

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，二零二二年十二月五日

於本公告日期，董事會包括執行董事吳國卿女士、趙偉豪先生、李燕萍女士及張春英女士；非執行董事李一凡先生；及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。