

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)

### 有關收購辦公大樓使用權之 主要及關連交易

獨立財務顧問



#### 辦公大樓使用權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月二十六日，鴻坤瑞邦(本公司間接全資附屬公司)(作為承讓人)與北京銳鴻達(作為轉讓人)訂立轉讓協議，據此，北京銳鴻達同意轉讓，而鴻坤瑞邦同意收購該物業的使用權，期限自股東根據上市規則批准轉讓協議及其項下擬進行的收購事項之日起至二零四一年六月三十日，代價為人民幣36,846,854元，將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還保證金總額；及(ii)於轉讓協議日期無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額。

#### 上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項根據上市規則規定的適用百分比比率超過25%，但所有適用百分比比率均低於100%，轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、股東批准及通函的規定。

於本公告日期，北京銳鴻達由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。趙偉豪先生為執行董事及本公司控股股東，因此，根據上市規則第14A章，北京銳鴻達為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成根據上市規則第14A章本公司的關連交易且須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## **一般資料**

執行董事兼本公司控股股東趙偉豪先生已根據上市規則、開曼群島適用法律和本公司組織章程細則，對批准簽訂轉讓協議及收購事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事在或被視為在轉讓協議項下擬進行的收購事項中擁有重大利益及／或被要求在相關董事會決議案中放棄投票。

## **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

根據上市規則，本公司已成立由陳昌達先生、張偉雄先生、陳維潔女士及梁家和先生(全部為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，就轉讓協議及收購事項向獨立股東提供建議。

根據上市規則第14A.44條，邁時資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就轉讓協議及收購事項以及獨立股東應如何進行投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會，供獨立股東審議及批准(其中包括)轉讓協議及收購事項。

根據上市規則第14A.36條，於交易中擁有重大權益的任何股東或彼等之聯繫人須就提呈股東特別大會批准轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除趙偉豪先生及其聯繫人外，概無其他股東須就提呈股東特別大會批准轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)轉讓協議及收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出有關轉讓協議及收購事項及其表決推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出有關轉讓協議及收購事項及其表決推薦建議的建議函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將在實際可行情況下由本公司按上市規則要求寄發。通函預期將於二零二三年十月十七日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月二十六日，鴻坤瑞邦(本公司間接全資附屬公司)(作為承讓人)與北京銳鴻達(作為轉讓人)訂立轉讓協議，據此，北京銳鴻達同意轉讓，而鴻坤瑞邦同意收購該物業的使用權，期限自股東根據上市規則批准轉讓協議及其項下擬進行的收購事項之日起至二零四一年六月三十日，代價為人民幣36,846,854元，將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還保證金總額；及(ii)於轉讓協議日期無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額。

## 轉讓協議

轉讓協議的主要條款如下：

日期：二零二三年九月二十六日

訂約方：(i) 鴻坤瑞邦(作為承讓人)；及  
(ii) 北京銳鴻達(作為轉讓人)。

將予收購之資產：該物業的使用權期限自股東根據上市規則批准轉讓協議及其項下擬進行的收購事項之日起至二零四一年六月三十日。

根據北京銳鴻達提供的資料，期限為21年該物業使用權的原定收購成本為人民幣23,000,000元。

代價： 人民幣36,846,854元(即約人民幣7,395元／平方米)

結付： 於二零二零年五月二十日，鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶(本公司前同系附屬公司，其由趙偉豪先生及其聯繫人於重大時刻最終全資實益擁有／控制)訂立獨家代理協議1，據此，鴻坤瑞邦無錫須就無錫永慶開發的488個停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還保證金1，以確保提供代理服務。此外，於二零二零年十二月三十日，鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶訂立獨家代理協議2，據此，鴻坤瑞邦無錫須就643個停車位的租賃／使用權轉讓及2間均由無錫永慶開發的店舖出售提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還保證金2，以確保提供代理服務。

於轉讓協議日期，(i)無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還保證金總額為人民幣30,566,475元；及(ii)無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額為人民幣6,280,379元。

代價將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還保證金總額；及(ii)於轉讓協議日期無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額。

北京銳鴻達同意，該物業使用權期限屆滿後，將無條件協助鴻坤瑞邦辦理該使用權的續期手續。

## 釐定代價的基準

代價經鴻坤瑞邦及北京銳鴻達公平磋商並參考(其中包括)：(i)根據獨立估值師按收益法編製的初步估值結果，於基準日期，為期17年10個月該物業的使用權市值約人民幣38,000,000元；(ii)考慮到鴻坤瑞邦翻新該物業所需的時間，對上述市值應用3.03%的貼現率；及(iii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述進行收購事項的理由及裨益而釐定。

由於該物業已由北京銳鴻達自用，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，該物業並無應佔溢利。

## 有關該物業使用權的收購事項的理由及裨益

鑒於本集團致力於改善行政及營運職能，並考慮到其業務穩定增長，本集團需要新及額外的辦公空間。例如，本集團擬設立更專業及設備更完善的資訊科技中心，以改善其資訊科技系統。為確保本集團資訊科技的安全、效率及穩定性，董事會認為，該資訊科技中心較適合位於一幢獨家使用權並具規模的物業。該物業擬由鴻坤瑞邦持作一般辦公、行政及營運用途，包括但不限於提供充足空間用於設立本集團的資訊科技中心。此外，代價將以抵銷本集團各項未償還應收款項悉數支付，因此，收購事項將有利於本集團的追收債務進度。

鑒於上述，董事(除獨立董事委員會成員將於考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見外)認為，轉讓協議及收購事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為一家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。

### 鴻坤瑞邦

鴻坤瑞邦為一家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。於本公告日期，鴻坤瑞邦由燁星(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。燁星控股有限公司為本公司全資附屬公司。因此，鴻坤瑞邦為本公司間接全資附屬公司。

### 北京銳鴻達

北京銳鴻達為一家於二零一五年四月二十九日在中國成立的有限責任公司，其主要經營業務包括電信諮詢服務、企業管理諮詢服務、企業形象諮詢服務、市場研究、房地產諮詢服務及技術推廣服務。於本公告日期，其由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項根據上市規則規定的適用百分比比率超過25%，但所有適用百分比比率均低於100%，轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、股東批准及通函的規定。

於本公告日期，北京銳鴻達由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。趙偉豪先生為執行董事及本公司控股股東，因此，根據上市規則第14A章，北京銳鴻達為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成根據上市規則第14A章本公司的關連交易且須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

執行董事兼本公司控股股東趙偉豪先生已根據上市規則、開曼群島適用法律和本公司組織章程細則，對批准簽訂轉讓協議及收購事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事在或被視為在轉讓協議項下擬進行的收購事項中擁有重大利益及／或被要求在相關董事會決議案中放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則，本公司已成立由陳昌達先生、張偉雄先生、陳維潔女士及梁家和先生(全部為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，就轉讓協議及收購事項向獨立股東提供建議。

根據上市規則第14A.44條，邁時資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就轉讓協議及收購事項以及獨立股東應如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，供獨立股東審議及批准(其中包括)轉讓協議及收購事項。

根據上市規則第14A.36條，於交易中擁有重大權益的任何股東或其聯繫人須就提呈股東特別大會批准轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除趙偉豪先生及其聯繫人外，概無其他股東須就提呈股東特別大會批准轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)轉讓協議及收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出有關轉讓協議及收購事項及其表決推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出有關轉讓協議及收購事項及其表決推薦建議的建議函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將在實際可行情況下由本公司按上市規則要求寄發。通函預期將於二零二三年十月十七日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據轉讓協議，北京銳鴻達同意轉讓及鴻坤瑞邦同意收購該物業的使用權，期限自股東根據上市規則批准轉讓協議及其項下擬進行的收購事項之日起至二零四一年六月三十日，代價為人民幣36,846,854元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「基準日期」	指	二零二三年八月三十一日
「北京銳鴻達」	指	北京銳鴻達企業諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，其由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	燁星集團控股有限公司，一家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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	轉讓該物業使用權的代價為人民幣36,846,854元(即約人民幣7,395元／平方米)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	為獨立股東召開的本公司股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准轉讓協議及收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「鴻坤瑞邦」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司，一家於二零零三年六月十八日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，為本公司的間接全資附屬公司
「鴻坤瑞邦無錫」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司無錫分公司，鴻坤瑞邦的無錫分公司
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的董事會獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事陳昌達先生、張偉雄先生、陳維浩女士及梁家和先生，就轉讓協議及收購事項向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，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)受規管活動的持牌法團，就轉讓協議及收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除趙偉豪先生(根據上市規則，須於股東特別大會上放棄投票)以外的獨立股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一家於中國符合資格的獨立估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「該物業」	指	位於中國北京市大興區西紅門鎮宏福路8號鴻坤新都薈D座的辦公大樓，總建築面積10,769.02平方米
「可退還保證金」	指	可退還保證金1及可退還保證金2
「可退還保證金1」	指	鴻坤瑞邦無錫向無錫永慶支付約人民幣19.52百萬元，相當於獨家代理協議1項下所有停車位的總底價
「可退還保證金2」	指	鴻坤瑞邦無錫向無錫永慶支付約人民幣31.56百萬元，相當於獨家代理協議2項下所有停車位及商店的總底價
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨家代理協議1」	指	鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶於二零二零年五月二十日簽訂獨家代理服務協議
「獨家代理協議2」	指	鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶於二零二零年十二月三十日簽訂獨家代理服務協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	北京銳鴻達與鴻坤瑞邦於二零二三年九月二十六日就該物業簽訂該物業使用權轉讓協議

「無錫永慶」 指 無錫永慶房地產有限公司，一家於二零一一年一月二十七日根據中國法律成立的有限責任公司

「%」 指 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，二零二三年九月二十六日

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；以及獨立非執行董事張偉雄先生、陳昌達先生、陳維洁女士及梁家和先生。