
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)

- (1) 關連交易及向一間實體墊款－可退還按金；
 - (2) 關連交易－按金；
 - (3) 有關收購辦公大樓使用權之主要及關連交易；
- 及
- (4) 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6至28頁。獨立董事委員會函件載於本通函第29至30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31至72頁，當中載有其推薦建議。

本公司謹訂於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正假座中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號303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(即二零二三年十二月四日(星期一)上午十時正)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。

二零二三年十一月二十一日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 29 |
| 獨立財務顧問函件 | 31 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 估值報告..... | II-1 |
| 附錄三 — 一般資料..... | III-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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據轉讓協議2，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2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 |
| 「代理服務協議」 | 指 | 獨家代理協議1及獨家代理協議2 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義 |
| 「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，於最後實際可行日期，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 |
| 「關連交易」 | 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 |
| 「債務轉讓協議」 | 指 | 本公司與北京銳鴻達於二零二三年十一月七日訂立的債務轉讓協議 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「一致行動契據」 | 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據 |
| 「按金3」 | 指 | 鴻坤瑞邦涿州應付涿州開發商的總額約人民幣10.8百萬元，按包銷協議項下所有停車位總數人民幣30,000元／停車位計算 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正假座中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號303室舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮(其中包括)及酌情(i)批准、追認及確認可退還按金及按金3；及(ii)批准訂立轉讓協議2及收購事項 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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責任公司，於最後實際可行日期，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 |
| 「鴻坤瑞邦涿州」 | 指 | 北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司涿州分公司，鴻坤瑞邦的涿州分公司 |

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根據中國法律成立的有限責任公司 |
| 「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，由全體獨立非執行董事(即張偉雄先生、陳昌達先生、陳維洁女士及梁家和先生)組成，以就(i)可退還按金；(ii)按金3；及(iii)轉讓協議2及其項下擬進行的收購事項向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或「邁時資本」 | 指 | 邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第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，獲委任為獨立財務顧問，以就(i)可退還按金；(ii)按金3；及(iii)轉讓協議2及其項下擬進行的收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 本公司獨立股東，趙偉豪先生除外，其根據上市規則須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，一家於中國符合資格的獨立估值師 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年十一月十五日，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 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「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座辦公大樓第1至6層的若干單位，總建築面積4,982.85平方米(全棟辦公大樓(包括地面及地下範圍)的總建築面積為10,769.02平方米) |
| 「可退還按金」 | 指 | 可退還按金1及可退還按金2 |
| 「可退還按金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 |
| 「可退還按金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舖的總底價 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「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 | 本公司股東 |
| 「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的獨家代理服務協議 |
| 「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的獨家代理服務協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「轉讓協議1」 | 指 | 鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶於二零二二年四月六日簽訂的停車位使用權轉讓協議 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|---|
| 「轉讓協議2」 | 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 |
| 「包銷協議」 | 指 | 鴻坤瑞邦涿州與涿州開發商於二零二一年二月十五日簽訂的停車位包銷協議 |
| 「無錫永慶」 | 指 | 無錫永慶房地產有限公司，一間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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「涿州開發商」 | 指 | 涿州鴻泰及涿州鴻順 |
| 「涿州鴻順」 | 指 | 涿州鴻順房地產開發有限公司，一間於二零一四年一月八日根據中國法律成立的有限責任公司 |
| 「涿州鴻泰」 | 指 | 涿州鴻泰房地產開發有限公司，一間於二零一三年二月一日根據中國法律成立的有限責任公司 |
| 「%」 | 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)

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

非執行董事：

李一凡先生

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

開曼群島註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

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

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：

- (1) 關連交易及向一間實體墊款－可退還按金；
- (2) 關連交易－按金；
- (3) 有關收購辦公大樓使用權之主要及關連交易；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年九月二十六日的公告，內容分別涉及(其中包括)(i)關連交易及向一間實體墊款－可退還按金及關連交易－按金；及(ii)有關收購辦公大樓使用權之主要及關連交易。

2. 關連交易及向一間實體墊款－可退還按金

於二零二零年五月二十日，鴻坤瑞邦無錫與本公司前同系附屬公司無錫永慶訂立獨家代理協議1，據此，鴻坤瑞邦無錫應為488個由無錫永慶開發的停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還按金1，以確保提供代理服務。

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，鴻坤瑞邦無錫應為643個停車位的租賃／使用權轉讓及2間商舖(全部由無錫永慶開發)的出售提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還按金2，以確保提供代理服務。

代理服務協議的詳情如下：

(i) 獨家代理協議1

| | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 日期 | : | 二零二零年五月二十日 |
| 訂約方 | : | (1) 鴻坤瑞邦無錫(作為服務供應商)；及 (2) 無錫永慶。 |
| 服務 | : | 為488個由無錫永慶開發的停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務 |
| 期限 | : | 二零二零年五月二十日至二零二一年五月十九日 |

董事會函件

服務費 : 從相關停車位的承租人／受讓人收取超出停車位底價（即人民幣40,000元／停車位）的差額。倘從承租人／受讓人收取的實際金額低於底價，鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付該差額（無錫永慶有權從鴻坤瑞邦無錫支付的可退還按金1中扣除該差額）。

獨家代理協議1項下每個停車位的底價由雙方在考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段及停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合一般商業條款。

獨家代理協議1項下共488個停車位的預期售價總額約為人民幣28百萬元（該金額乃根據包括但不限於以下因素釐定：(i)根據本集團進行的市場研究及其產業網絡向本集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位售價；(ii)停車位的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模），根據獨家代理協議1向鴻坤瑞邦無錫提供不少於20%的回報率。

結算條款 : 鴻坤瑞邦無錫應於每月第三日之前向無錫永慶提交上一個曆月的停車位租賃／使用權轉讓的詳情（包括從承租人／受讓人收取的總額）。無錫永慶應於收到該等詳情後的3個工作日內批准詳情，並向鴻坤瑞邦無錫支付相關服務費。

董事會函件

可退還按金 : 鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付相當於所有停車位底價總額約人民幣19.52百萬元(即人民幣40,000元/停車位 × 488個停車位)的可退還按金1, 以確保提供代理服務。

凡無錫永慶與承租人/受讓人就所有停車位的50%訂立停車位買賣/使用權轉讓協議, 無錫永慶應退還可退還按金1的50%予鴻坤瑞邦無錫。其後, 凡無錫永慶與承租人/受讓人就所有停車位每另外的10%訂立協議, 無錫永慶應向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金1的10%。

無錫永慶應於協議屆滿後3個工作日內向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金1的全部餘額。

(ii) 獨家代理協議2

日期 : 二零二零年十二月三十日

訂約方 : (1) 鴻坤瑞邦無錫(作為服務供應商); 及
(2) 無錫永慶。

服務 : 為643個停車位的租賃/使用權轉讓及2間商舖(全部由無錫永慶開發)的出售提供代理服務

期限 : 二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日

服務費 : 從相關停車位的承租人/受讓人及相關商舖的買方收取超出停車位及商舖底價(即分別為人民幣40,000元/停車位及人民幣13,000元/平方米)的差額。

董事會函件

獨家代理協議2項下的每個停車位及每平方米商舖的底價分別由雙方在考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段、停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合正常商業條款。

獨家代理協議2項下共643個停車位的預期售價總額約為人民幣36百萬元及2間商舖的預期售價總額約為人民幣8百萬元(該金額乃根據以下因素釐定：(i)根據本集團進行的市場研究及其產業網絡向本集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位／商舖售價；(ii)停車位／商舖的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模(如適用))，根據獨家代理協議2向鴻坤瑞邦無錫提供不少於20%的回報率。

結算條款 : 停車位承租人／受讓人及／或商舖買方的付款由鴻坤瑞邦無錫代表無錫永慶收取。

鴻坤瑞邦無錫應於每月第五日之前向無錫永慶提交上一個曆月的停車位租賃／使用權轉讓及／或商舖出售的詳情(包括從承租人／受讓人及／或買方收取的總額)。無錫永慶應於收到該等詳情後的3個工作日內批准詳情，而鴻坤瑞邦無錫則須於有關批准後的10個工作日內向無錫永慶支付停車位租賃／轉讓及／或商舖出售的底價總額。

董事會函件

可退還按金 : 鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付相當於所有停車位及商舖底價總額約人民幣31.56百萬元(即人民幣40,000元/停車位×643個停車位及人民幣13,000元/平方米×449.6平方米(2間商舖的總建築面積))的總和,受獨家代理協議2所規限)的可退還按金2,以確保提供代理服務。

於無錫永慶收到鴻坤瑞邦無錫的停車位租賃/轉讓及/或商舖出售底價總額後30日內(如上述結算條款所載),無錫永慶應就相應的停車位租賃/轉讓及/或商舖出售向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金2。

倘協議屆滿時有未出租/轉讓的停車位及/或未售商舖,且協議的期限並無延長,則無錫永慶應於協議屆滿後10個工作日內向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金2的全部餘額。

無錫永慶同意透過向鴻坤瑞邦無錫轉讓資產結算部分未償還可退還按金。於二零二二年四月六日,鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶訂立轉讓協議1,據此,無錫永慶同意將232個停車位使用權轉讓予鴻坤瑞邦無錫(「**停車位收購事項**」)。

由於停車位收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%,故停車位收購事項構成本公司的一項須予披露交易,並因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

董事會確認,於最後實際可行日期,除了可退還按金外,概無其他(且將不會有任何)涉及本集團分別根據與鴻坤瑞邦及北京合潤資產管理有限公司(「**北京合潤**」)於二零二零年二月二十五日訂立的服務總協議(「**持續關連交易協議**」)及於二零二二年十二月五日與鴻坤瑞邦、北京合潤及鴻坤偉業訂立的服務總協議(「**新持續關連交易協議**」)提供的任何服務按金安排或其他近似可退還按金安排。

3. 關連交易－按金3

於二零二一年二月十五日，鴻坤瑞邦涿州與本公司之同系附屬公司涿州開發商訂立包銷協議，據此，鴻坤瑞邦涿州應就由涿州開發商開發的360個停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須支付按金3，以確保提供代理服務。

包銷協議詳情如下：

- 日期：二零二一年二月十五日
- 訂約方：(1) 鴻坤瑞邦涿州(作為服務供應商)；
- (2) 涿州鴻泰；及
- (3) 涿州鴻順。
- 服務：為涿州開發商開發的360個停車位租賃／使用權轉讓提供代理服務。
- 於最後實際可行日期，360個停車位中的299個已售出。
- 期限：二零二一年二月十五日至所有停車位售出之日
- 服務費：從相關停車位的承租人／受讓人收取超出停車位底價(即按停車位類型，介乎人民幣25,000元至人民幣53,500元／停車位)的差額。

包銷協議項下停車位的底價範圍包括各類停車位的底價，包括標準停車位、組合停車位、共享停車位及迷你停車位。

董事會函件

包銷協議項下的各類停車位的底價由雙方在綜合考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段、停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合一般商業條款。

包銷協議項下標準停車位、組合停車位(位於地點1)、組合停車位(位於地點2)、共享停車位及迷你停車位的預期售價總額分別約為人民幣15百萬元、約人民幣3百萬元、約人民幣0.09百萬元、約人民幣1百萬元及約人民幣0.2百萬元(該金額均根據以下因素釐定：(i)根據本集團進行的市場研究及其產業網絡向本集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位售價；(ii)停車位的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模)，根據包銷協議向鴻坤瑞邦無錫提供不少於40%的回報率。

結算條款 : 停車位承租人／受讓人的付款由鴻坤瑞邦涿州收取。已售停車位的底價抵扣按金3。

不可退還按金 : 鴻坤瑞邦涿州須按人民幣30,000元／停車位向涿州開發商支付總額約人民幣10.8百萬元不可退還按金3(由於上述標準停車位構成包銷協議項下所有停車位的約85%，該款項乃根據標準停車位的底價計算)，以確保為所有停車位提供代理服務。

董事會函件

由於包銷協議項下停車位租賃／使用權轉讓所得款項將由承租人／受讓人直接支付予鴻坤瑞邦涿州，因此按金3屬不可退還性質，而鴻坤瑞邦涿州收到的該等款項將用於抵銷涿州開發商應付鴻坤瑞邦涿州的服務費及按金3。因此，涿州開發商不會將按金3單獨退還予鴻坤瑞邦涿州。鑒於按金3不可退還的性質，訂約方並未就包銷協議的期限協定具體年期，此將限制鴻坤瑞邦涿州收回可收回按金3及／或賺取服務費的期限。本集團自二零一六年(即訂立包銷協議前)起開始管理包銷協議項下360個停車位，並考慮到居於相應住宅小區的住戶數目龐大，該屋苑的停車位佔用率亦相對較高，故合理地預計該等停車位的需求將會較高。此外，就包銷協議項下的停車位服務費而言，本集團的回報率(即不少於預期售價的40%)遠高於代理服務協議項下的回報率(即不少於預期售價的20%)。因此，以按金3安排與可退還按金安排作比較，兩者僅在服務費結算及按金退還方式上有所不同，不會影響本集團將收取的服務費及按金退還金額。因此，董事會認為按金3乃按較佳商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，鴻坤瑞邦涿州支付涿州開發商的按金3已於二零二三年二月悉數由以下各項抵銷：(i)(就包銷協議項下299個已售停車位而言)有關停車位銷售所得款項的底價；及(ii)(就包銷協議項下餘下61個停車位而言)涿州開發商應收本集團款項(該等貿易性質主要包括(a)代表涿州開發商向若干房地產項目的商舖及停車位租戶暫時收取的租金，該等租金將全部轉賬至涿州開發商及(b)於過渡期內由涿州開發商代表本集團暫時支付的該等房地產項目的水電費賬單(本集團根據持續關連交易協議就該等房地產項目提供物業管理服務)，並在本集團一般及日常業務過程中產生，且與包銷協議無關)。於評估繼續銷售餘下停車位將產生的成本將超過出售此類車位的預期收益後，鴻坤瑞邦涿州已與涿州開發商達成共識，自二零二二年八月起不再銷售包銷協議項下餘下停車位。

董事會確認，於最後實際可行日期，除了按金3外，概無其他(且將不會有任何)涉及本集團分別根據持續關連交易協議及新持續關連交易協議提供的任何服務按金安排或其他近似按金3安排。

4. 主要及關連交易－收購該物業使用權

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2，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2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2日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額；及(ii)於轉讓協議2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2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2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。於二零二一年七月一日，北京銳鴻達與鴻坤偉業簽訂轉讓協議(「經營權轉讓協議」)，據此，鴻坤偉業轉讓該物業(包括)的經營權(包括使用權)轉讓給北京銳鴻達，為期21年，於二零四二年六月三十日屆滿(法律有效期僅至二零四一年六月三十日)，代價為人民幣23,000,000元。因此，北京銳鴻達擁有該物業的經營權(包括使用權)直至二零四一年六月三十日。經營權轉讓協議中並無提前終止條款。

董事會函件

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當時最終全資實益擁有/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按金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商舖出售提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還按金2，以確保提供代理服務。

於轉讓協議2日期，(i)無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額為人民幣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(統稱「未償還應收賬款總額」)。

董事會函件

代價將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議2日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額；及(ii)於轉讓協議2日期無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額。無錫永慶欠付本集團的未償還貿易應收賬款乃於本集團的一般及日常業務過程中產生，包括提供銷售協助服務、交付後維修服務、檢驗服務、交付前清潔及預備服務、規劃及設計諮詢服務及物業管理服務的服務費。於二零二三年十一月七日，本公司與北京銳鴻達訂立債務轉讓協議，以確認上述抵銷安排，待股東根據上市規則批准轉讓協議2及其項下擬進行的收購事項後，本集團將轉讓未償還應收賬款總額予北京銳鴻達。

- 提早終止 :
- (i) 協議可經鴻坤瑞邦與北京銳鴻達互相同意後終止。
 - (ii) 因不可抗力導致未能繼續履行協議，協議將自動終止。
 - (iii) 倘發生任何以下情況，鴻坤瑞邦有權單方面終止協議：
 - (a) 北京銳鴻達交付的該物業明顯未有遵守協議規定或影響鴻坤瑞邦的健康與安全的情況；或
 - (b) 北京銳鴻達未有承擔維修義務，導致鴻坤瑞邦無法正常使用該物業。

董事會函件

- (iv) 倘發生任何以下情況，北京銳鴻達有權單方面終止協議並收回該物業：
 - (a) 鴻坤瑞邦未經同意變更該物業的用途；
 - (b) 鴻坤瑞邦未經同意拆除、改變或毀壞該物業主體結構；
 - (c) 鴻坤瑞邦因保管不當或不合理使用而導致配件、設備及設施毀壞且拒絕賠償；或
 - (d) 鴻坤瑞邦利用該物業從事非法活動、損害公眾利益或妨礙他人正常工作及生活。
- (v) 其他合法解除合約的情況。

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估值報告(載於本通函附錄二)〔**估值報告**〕，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「(1)可退還按金及按金3安排以及(2)收購物業使用權之理由及裨益」一節所述進行收購事項的理由及裨益而釐定。

就上述對該物業使用權市值應用貼現率而言，相關市值代表自基準日期(即二零二三年八月三十一日)起至二零四一年六月三十日共17年10個月的使用期。然而，經股東於股東特別大會上批准轉讓協議²及收購事項後，鴻坤瑞邦將須裝修並設立該物業，以建立其辦

董事會函件

公室佈局及其他要求，因此縮短了該物業由鴻坤瑞邦使用的實際期間。鴻坤瑞邦預計，裝修所需時間約為4個月，且僅可於股東特別大會日期後開展（即自基準日期起預計期間總計約為6.5個月，於該期間該物業無法投入使用）。因此，相關市值採用3.03%的貼現率，以計及該物業預計無法投入使用的初始期間。

鴻坤偉業及北京銳鴻達確認，經營權轉讓協議及其項下交易屬公平交易，其中人民幣23,000,000元的代價乃根據該物業（其中包括）當時的賬面價值而釐定，而非其當時的市值。此外，獨立財務顧問亦已向獨立董事委員會提供意見，經營權轉讓協議的訂約方最終由趙偉豪先生及其聯繫人實益擁有／控制，因此，彼等在釐定人民幣23,000,000元的代價時，可能毋須考慮當時現行中國物業市況。因此，董事會（包括獨立董事委員會）認為，該歷史收購成本與代價不可比，在評估代價的公平性和合理性時不應予以考慮。

董事會（包括獨立董事委員會根據獨立財務顧問的意見和推薦）已考慮根據估值報告，截至基準日期為期17年10個月該物業的使用權市值，並認為其顯示目前市場中截至二零四一年六月三十日期間收購該物業或可資比較辦公室物業使用權的客觀價格。董事會（包括獨立董事委員會）亦認為，鴻坤瑞邦在考慮翻新該物業所需的時間（即自基準日期至股東批准收購事項的預計日期）時，對上述市值應用3.03%的貼現率屬公平正當。鑒於上述，董事會（包括獨立董事委員會）認為，代價在各種情況下屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

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。

5. (一)可退還按金及按金3安排以及(二)收購物業使用權之理由及裨益

可退還按金及按金3安排

每項代理服務協議均根據持續關連交易協議訂立，而代理服務協議產生的服務費屬於持續關連交易協議項下「母集團物業開發商相關服務」的年度上限，並已計入此上限。根據持續關連交易協議，截至二零二二年十二月三十一日止的三個財政年度各年，「母集團物業開發商相關服務」的年度上限均未被超過。

根據代理服務協議，鴻坤瑞邦無錫同意支付可退還按金，因為這是附屬於代理服務協議的行業慣例安排，以便鴻坤瑞邦無錫獲得並確保為無錫永慶提供銷售代理服務的獨家權利，有利於本集團確保穩定的收入來源，提升整體盈利能力。同樣，根據包銷協議，鴻坤瑞邦涿州同意支付按金3，因為這是附屬於包銷協議的行業慣例，以便鴻坤瑞邦涿州獲得並確保為涿州鴻泰及涿州鴻順提供銷售代理服務的獨家權利，有利於本集團確保穩定的收入來源，提升整體盈利能力。

收購該物業使用權

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。

該物業鄰近本公司現時中國主要營業地點(中國北京大興區西紅門欣榮北街45號院108號)(「**中國主要營業地點**」)，有利於以下各項且具有成本效益：(i)將目前位於／工作地點為中國主要營業地點的資源(包括員工)重新調配至該物業；及(ii)中國主要營業地點與位於該物業的新辦公室(包括擬建的資訊科技中心)之間的合作與協作。除了其戰略位置外，該物業亦具有龐大規模，能夠承擔本公司就額外辦公室及資訊科技中心用途所需的大空

間。其亦具有約17年的相對較長的租賃期，為本公司額外的辦公室及資訊科技中心提供穩定及安全的位置及空間。本公司曾考慮相關地區的其他物業，但並未發現具有可比相當規模（可同時出租給本集團）、租賃期較長且價格具競爭力的類似辦公室單位。

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賬款悉數支付，因此，收購事項將有利於本集團的追收債務進度。

6. 收購該物業使用權之財務影響

無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款之財務影響

收購事項完成後，無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款將終止確認。

為說明起見，假設：

- 於終止確認前，無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款將分別約為人民幣30.6百萬元及約人民幣6.2百萬元，合計約人民幣36.8百萬元；
- 於終止確認前，無錫永慶所欠未償還按金及未償還貿易應收賬款對應的累計信貸虧損撥備將分別約為人民幣30.6百萬元及約人民幣6.2百萬元，合計約人民幣36.8百萬元；及
- 於終止確認後，無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款合計約人民幣36.8百萬元，且相應的累計撥備合計約人民幣36.8百萬元將終止確認。

以上說明假設於終止確認時：

- 無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款與於二零二三年六月三十日的相應結餘相比將維持不變；及

董事會函件

- 無錫永慶所欠未償還可退還按金及未償還貿易應收賬款的相應累計信貸虧損撥備於終止確認前已進行重新評估，且為說明起見，相應的累計信貸虧損撥備與於二零二三年六月三十日的累計信貸虧損撥備相比將維持不變。

務請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表收購事項完成後本集團的財務表現及狀況。

有關該物業使用權的收購事項之財務影響

收購事項完成後，本集團將初步將收購事項確認為使用權資產約人民幣36.8百萬元，並將確認控股股東趙偉豪先生的視作出資約人民幣36.8百萬元，直接轉為股權。該等確認將使本集團的總資產增加約人民幣36.8百萬元，相當於收購事項完成後的代價金額。

收購事項完成後，本集團將在預計租賃期間確認使用權資產的折舊費用。

須留意上述分析僅供說明之用，並不代表收購事項完成後本集團之財務表現及狀況。

7. 有關訂約方的資料

本公司

本公司為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。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

鴻坤瑞邦乃一間於二零零三年六月十八日根據中國法律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，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。鴻坤瑞邦無錫及鴻坤瑞邦涿州各自為鴻坤瑞邦的分公司。

涿州鴻泰

涿州鴻泰為一間於二零一三年二月一日根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發及管理以及房地產經紀業務。於最後實際可行日期，涿州鴻泰由鴻坤偉業全資擁有，而鴻坤偉業由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。因此，涿州鴻泰為本公司的關連人士。

涿州鴻順

涿州鴻順為一間於二零一四年一月八日根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發及管理、房地產信息諮詢以及房地產經紀業務。於最後實際可行日期，涿州鴻順由鴻坤偉業持有90%，並因此為本公司的關連人士。

無錫永慶

無錫永慶為一間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，其主要業務包括房地產開發及管理、房地產經紀及房地產維護業務。於最後實際可行日期，無錫永慶由北京富潤泰順科技有限公司（「富潤泰順」）持有60%，而富潤泰順由北京坤晟泰順科技有限公司全資擁有。北京坤晟泰順科技有限公司由陳珊女士持有60%及由叢滋勤先生持有40%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，富潤泰順、北京坤晟泰順科技有限公司、陳珊女士及叢滋勤先生各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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。於最後實際可行日期，其由趙偉豪先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。

8. 上市規則的涵義

分別於獨家代理協議1及獨家代理協議2日期，無錫永慶由鴻坤偉業全資擁有。鴻坤偉業當時由鴻坤集團有限公司擁有約97.73%權益，而鴻坤集團有限公司由北京合潤全資擁有。北京合潤由趙偉豪先生及其母吳虹女士分別擁有99%及1%。趙偉豪先生為執行董事及本公司控股股東，故無錫永慶為本公司同系附屬公司及關連人士(於二零二一年九月二十八日，鴻坤偉業將其於無錫永慶的100%股權轉讓予富潤泰順；此後，無錫永慶由富潤泰順全資擁有，不再為本公司同系附屬公司及不再為本集團的關連人士)。因此，可退還按金1及可退還按金2各自構成本公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

包銷協議全部適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%。於包銷協議日期，涿州鴻泰及涿州鴻順由鴻坤偉業分別持有95%及100%。涿州開發商為本公司的同系附屬公司，並因此為本公司的關連人士。因此，按金3構成本公司的關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

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2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、通函及股東批准的規定。於最後實際可行日期，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。

9. 未能遵守上市規則

本公司並未意識到(i)當鴻坤瑞邦無錫訂立代理服務協議時，該等可退還按金應被視為向無錫永慶提供財務資助，並根據上市規則第14A章構成「關連交易」；及(ii)當鴻坤瑞邦涿州訂立包銷協議時，按金3應被視為向涿州開發商提供財務資助，並根據上市規則第14A章構成一項獨立的「關連交易」。因此，由於本公司不慎忽略該等可退還按金及按金3安排的性質，並將該等安排誤解為純粹附屬於代理服務協議或包銷協議(視情況而定)的行業慣例，其本身並不構成一項「交易」，本公司未能就可退還按金1、可退還按金2及按金3分別遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定(以及通函及股東批准規定，視情況而定)。

10. 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，(i)對批准、追認及確認可退還按金及按金3及(ii)對批准簽訂轉讓協議2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(i)可退還按金及按金3及/或(ii)轉讓協議2及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。

11. 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(i)可退還按金及按金3及(ii)轉讓協議2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(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2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。

12. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，供獨立股東以(i)批准、追認及確認可退還按金及按金3及(ii)批准簽訂轉讓協議2及收購事項。於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正在中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號303室召開的股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。不論閣下是否能親身出席大會，建議細閱通告並按照其中列印的說明儘快填妥及交回附上之代表委任表格至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(即二零二三年十二月四日(星期一)上午十時正)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。

13. 投票表決方式

根據上市規則，獨立股東就(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項的建議普通決議案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。

根據上市規則第14A.36條，於(i)可退還按金及按金3及(ii)轉讓協議2及收購事項中擁有重大權益的任何股東或其聯繫人須於股東特別大會上就(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項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約58.67%，為本公司的控股股東。趙偉豪先生於(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項中擁有重大權益，彼及其聯繫人須於股東特別大會上就(i)可退還按金及按金3及(ii)轉讓協議2及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深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項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(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項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。

14. 推薦建議

鑒於上述，董事（獨立董事委員會成員除外，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後發表）認為(i)可退還按金及按金3安排的條款屬公平合理，於本公司的一般及日常業務過程中按一般或較佳的商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益；及(ii)轉讓協議2及收購事項乃一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。具體而言，鑒於包銷協議項下停車位預期需求高，以及包銷協議項下本集團收取的停車位服務費回報率明顯較高，且包銷協議及按金3乃經公平磋商後訂立，董事（獨立董事委員會成員除外）認為按金3安排乃按較佳商業條款訂立。

獨立董事委員會考慮(i)可退還按金及按金3及(ii)轉讓協議2及收購事項的條款及獨立財務顧問的建議後，認為(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項乃一般或較佳商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且(i)可退還按金及按金3及(ii)轉讓協議2及收購事項符合本公司及股東的整體利益。具體而言，儘管獨立財務顧問認為按金3安排並非按一般商業條款訂立，惟鑒於包銷協議項下停車位預期需求較高，以及包銷協議項下本集團收取的停車位服務費回報率明顯較高，且包銷協議及按金3乃經公平磋商後訂立，獨立董事委員會認為按金3安排乃按更佳商業條款訂立。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(i)批准、追認及確認可退還按金及按金3及(ii)批准簽訂轉讓協議2及收購事項。

董事會函件

鑒於上述，董事會(包括獨立董事委員會)認為(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項的條款乃一般或較佳商業條款，屬公平合理。

謹請閣下垂注(i)載列於本通函第29至30頁之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就可退還按金及按金3及轉讓協議2及收購事項向獨立股東發出之推薦建議；及(ii)載列於本通函第31至72頁之獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就可退還按金及按金3安排及轉讓協議2及收購事項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見以及所考慮的主要因素及原因。

15. 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十二月一日(星期五)至二零二三年十二月六日(星期三)(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，必須於二零二三年十一月三十日(星期四)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，以辦理登記手續。

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

二零二三年十一月二十一日

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：

- (1) 關連交易及向一間實體墊款－可退還按金；
- (2) 關連交易－按金；
- 及
- (3) 有關收購辦公大樓使用權之主要及關連交易

吾等謹提述本公司於二零二三年十一月二十一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(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項是否符合一般或較佳商業條款，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(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及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。邁時資本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6至28頁所載董事會函件及通函第31至72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(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項向吾等提供的意見)。亦請閣下垂注通函附錄所載的其他資料。

吾等亦就(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項之條款與本公司管理層進行討論。吾等認為，經考慮(i)可退還按金及按金3安排及轉讓協議2及收購事項的條款；(ii)與本公司管理層討論可退還按金及按金3安排及轉讓協議2及收購事項的背景及性質；及(iii)獨立財務顧

獨立董事委員會函件

問致吾等及獨立股東的意見後，吾等認為，就獨立股東而言，(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項乃一般或較佳商業條款，屬公平合理，及(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項符合本公司及股東的整體利益。具體而言，儘管獨立財務顧問認為按金3安排並非按正常商業條款訂立，惟鑒於包銷協議項下停車位預期需求高，以及包銷協議項下本集團收取的停車位服務費回報率明顯較高，且包銷協議及按金3乃經公平磋商後訂立，獨立董事委員會認為按金3安排乃按更佳商業條款訂立。

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(i)批准、追認及確認可退還按金及按金3安排及(ii)批准訂立轉讓協議2及收購事項。

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

二零二三年十一月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，當中載列其就(i)可退還按金；(ii)按金3；及(iii)轉讓協議2及其項下擬進行之收購事項提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

- (1) 關連交易及向一間實體墊款－
可退還按金；
(2) 關連交易－按金；
及
(3) 有關收購辦公大樓使用權之主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)可退還按金；(ii)按金3；及(iii)轉讓協議2及其項下擬進行之收購事項(統稱「該等交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十一日之通函(「通函」，本函件構成其一部分)所載的董事會函件(「董事會函件」)內。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有通函所賦予的相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年九月二十六日有關該等交易的公告(「該等公告」)。

於二零二零年五月二十日，鴻坤瑞邦無錫與 貴公司前同系附屬公司無錫永慶訂立獨家代理協議1，據此，鴻坤瑞邦無錫應為488個由無錫永慶開發的停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還按金1，以確保提供代理服務。

獨立財務顧問函件

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，鴻坤瑞邦無錫應為643個停車位的租賃／使用權轉讓及2間商舖（全部由無錫永慶開發）的出售提供代理服務，並須向無錫永慶支付可退還按金2，以確保提供代理服務。

於二零二一年二月十五日，鴻坤瑞邦涿州與 貴公司之同系附屬公司涿州開發商訂立包銷協議，據此，鴻坤瑞邦涿州應就由涿州開發商開發的360個停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須支付按金3，以確保提供代理服務。

於二零二三年九月二十六日，鴻坤瑞邦（ 貴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2，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2及其項下擬進行的收購事項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2日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額；及(ii)於轉讓協議2日期無錫永慶欠付 貴集團的未償還貿易應收賬款總額。

分別於獨家代理協議1及獨家代理協議2日期，無錫永慶由鴻坤偉業全資擁有。鴻坤偉業當時由鴻坤集團有限公司擁有約97.73%權益，而鴻坤集團有限公司由北京合潤資產管理有限公司（「北京合潤」）全資擁有。北京合潤由趙偉豪先生（「趙先生」）及其母吳虹女士分別擁有99%及1%。趙先生為執行董事及 貴公司控股股東，故無錫永慶為 貴公司同系附屬公司及關連人士（於二零二一年九月二十八日，鴻坤偉業將其於無錫永慶的100%股權轉讓予富潤泰順（定義見下文）；此後，無錫永慶由富潤泰順全資擁有，且不再為 貴公司的關連人士）。因此，可退還按金1及可退還按金2各自構成 貴公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及股東批准之規定。於包銷協議日期，涿州鴻泰及涿州鴻順由鴻坤偉業分別持有95%及100%。涿州開發商為 貴公司的同系附屬公司，並因此為 貴公司的關連人士。因此，按金3構成 貴公司的關連交易。

貴公司並未意識到(i)當鴻坤瑞邦無錫訂立代理服務協議時，該等可退還按金應被視為向無錫永慶提供財務資助，並根據上市規則第14A章構成「關連交易」；及(ii)當鴻坤瑞邦涿州訂立包銷

獨立財務顧問函件

協議時，按金3應被視為向涿州開發商提供財務資助，並根據上市規則第14A章構成一項獨立的「關連交易」。因此，由於 貴公司不慎忽略該等可退還按金及按金3安排的性質，並將該等安排誤解為純粹附屬於代理服務協議或包銷協議（視情況而定）的行業慣例，其本身並不構成一項「交易」， 貴公司未能就可退還按金1、可退還按金2及按金3分別遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定（以及通函及股東批准規定，視情況而定）。

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2項下擬進行的收購事項構成 貴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。於最後實際可行日期，北京銳鴻達由趙先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。趙先生為執行董事及 貴公司控股股東，因此，根據上市規則第14A章，北京銳鴻達為 貴公司的關連人士。因此，收購事項亦構成根據上市規則第14A章 貴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。

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(i)批准、追認、確認可退還按金及按金3及(ii)批准訂立轉讓協議2及其項下擬進行的收購事項的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事陳昌達先生、張偉雄先生、陳維洁女士及梁家和先生組成）已成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等適時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴公司、其附屬公司及任何其他可能被合理視為與吾等的獨立身份有關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有權益，故此符合資

獨立財務顧問函件

格就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就該等交易獲委聘為獨立財務顧問外，貴公司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委任應付予吾等之一般專業費用外，概不存在任何吾等據此將向貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益的安排。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)獨家代理協議1；(ii)獨家代理協議2；(iii)包銷協議；(iv)轉讓協議2；(v) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日(「二零二一年年報」)及二零二二年十二月三十一日(「二零二二年年報」)止年度的年報；(vi) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)；及(vii) 貴公司日期為二零二零年二月二十八日的招股章程(「招股章程」)。吾等認為，吾等已經審閱充足的相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定的合理步驟，以達致知情意見，並為吾等之推薦建議提供合理依據。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等亦已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)在提供時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦已假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或貴公司、其顧問及／或董事發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使通函中的任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期提供的資料。本函件中的任何內容均不應被理解為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

所考慮的主要因素及理由

就該等交易達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

1.1. 有關 貴集團的資料

貴公司為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。 貴公司主要從事為位於中國的物業提供物業管理服務。

下文載列 貴集團(i)分別截至二零二零年十二月三十一日(「二零二零財年」)、二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)及二零二二年十二月三十一日(「二零二二財年」)止三個年度(摘錄自二零二一年年報及二零二二年年報)；及(ii)分別截至二零二二年六月三十日(「二零二二年上半年」)及二零二三年六月三十日(「二零二三年上半年」)止六個月(摘錄自二零二三年中期報告)的財務資料概要。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (經審核) | 二零二一年 人民幣千元 (經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 261,405 | 336,828 | 343,498 | 172,147 | 170,728 |
| —物業管理服務 | 191,851 | 259,197 | 290,233 | 145,385 | 147,707 |
| —物業開發商相關服務 | 45,679 | 43,462 | 18,773 | 8,249 | 3,073 |
| —增值服務 | 23,875 | 34,169 | 34,492 | 18,513 | 19,948 |
| 毛利 | 63,478 | 89,630 | 67,023 | 49,086 | 47,141 |
| 年/期內溢利/(虧損) | 20,762 | 31,207 | (51,872) | 9,356 | 13,345 |

獨立財務顧問函件

二零二一財年相比二零二零財年

誠如二零二一年年報所披露，貴集團於二零二一財年的收益約為人民幣336.8百萬元，較二零二零財年約人民幣261.4百萬元增加約人民幣75.4百萬元或28.8%。有關增加主要由於(i)於二零二一財年物業管理服務產生的收益較二零二零財年增加約人民幣67.3百萬元或35.1%，此乃主要由於(a)於二零二零年下半年交付的住宅物業對物業費的貢獻已完全反映；(b)於二零二一財年新交付住宅物業3個，共計產生收益約人民幣4.1百萬元，以及(c) 貴公司於二零二一財年第四季收購的一間附屬公司江蘇萬豪物業服務有限公司(「江蘇萬豪」)，其15個在管住宅物業產生物業管理服務收益約人民幣5.9百萬元；及(ii)於二零二一財年增值服務產生的收益較二零二零財年顯著增加約人民幣10.3百萬元或43.1%，此乃主要由於(a)於二零二一財年在管住宅項目增加了18個，住戶增加了約27,000戶或約50.0%，及(b) 貴集團分配更多資源發展增值服務業務。

於二零二一財年，貴集團錄得年內溢利約人民幣31.2百萬元，較二零二零財年約人民幣20.8百萬元大幅增加約人民幣10.4百萬元或50.0%。有關增加主要由於(i) 貴集團在管物業建築面積(「建築面積」)增加；及(ii)自社區增值服務產生的收益增加。

二零二二財年相比二零二一財年

誠如二零二二年年報所披露，貴集團於二零二二財年的收益約為人民幣343.5百萬元，較二零二一財年約人民幣336.8百萬元增加約人民幣6.7百萬元或2.0%。有關增加主要由於(i)於二零二二財年物業管理服務產生的收益較二零二零一年增加約人民幣31.0百萬元或12.0%，此乃主要由於住宅物業的收益增加，原因為(a)於二零二一財年下半年交付的住宅物業及江蘇萬豪的15個在管住宅物業對物業費的貢獻已完全反映；及(b)於二零二二財年新交付住宅物業3個，共計產生收益約人民幣3.9百萬元；及(ii)部分被二零二二財年物業開發商

獨立財務顧問函件

相關服務收益較二零二一財年減少約人民幣24.7百萬元或56.8%所抵銷，此乃主要由於中國房地產市場低迷。

於二零二二財年，貴集團錄得年內虧損約人民幣51.9百萬元，二零二一財年則錄得溢利約人民幣31.2百萬元。由盈轉虧主要由於(i)貿易及其他應收賬款減值虧損約人民幣38.4百萬元；及(ii)應收關聯方賬款減值虧損約人民幣38.6百萬元於二零二二財年收益表內確認。

二零二三上半年相比二零二二上半年

誠如二零二三年中期報告所披露，貴集團於二零二三年上半年的收益約為人民幣170.7百萬元，較二零二二年上半年約人民幣172.1百萬元略微減少約人民幣1.4百萬元或0.8%。有關減少主要由於(i)於二零二三年上半年物業開發商相關服務產生的收益較二零二二年上半年大幅減少約人民幣5.1百萬元或62.2%，此乃主要由於於二零二三年上半年協銷服務產生的收益較二零二二年上半年大幅減少約人民幣4.5百萬元或64.3%；及(ii)部分被物業管理服務及增值服務產生的收益較二零二二年上半年分別增加約人民幣2.3百萬元或1.6%及人民幣1.4百萬元或7.6%所抵銷。

於二零二三年上半年，貴集團錄得期內溢利約人民幣13.3百萬元，較二零二二年上半年約人民幣9.4百萬元大幅增加約人民幣3.9百萬元或41.5%。有關增加主要由於(i)應收關聯方賬款減值虧損由二零二二年上半年約人民幣12.8百萬元顯著減少至二零二三年上半年約人民幣0.9百萬元。

獨立財務顧問函件

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | (經審核) | (經審核) | (經審核) | (未經審核) |
| 非流動資產 | 24,227 | 87,378 | 101,121 | 98,696 |
| 流動資產 | 403,574 | 382,190 | 315,132 | 350,716 |
| 總資產 | 427,801 | 469,568 | 416,253 | 449,412 |
| 非流動負債 | 16 | 2,728 | 3,694 | 3,368 |
| 流動負債 | 194,423 | 202,271 | 199,785 | 219,925 |
| 總負債 | 194,439 | 204,999 | 203,479 | 223,293 |
| 流動資產淨額 | 209,151 | 179,919 | 115,347 | 130,791 |
| 淨資產 | 233,362 | 264,569 | 212,774 | 226,119 |

二零二一年十二月三十一日相比二零二零年十二月三十一日

誠如二零二一年年報所披露，於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣469.6百萬元。貴集團約81.4%的總資產為流動資產，主要包括(i)貿易及其他應收賬款約人民幣108.8百萬元；(ii)應收關聯方賬款約人民幣106.3百萬元；及(iii)銀行結餘及現金約人民幣167.1百萬元。總資產由二零二零年十二月三十一日約人民幣427.8百萬元增加約人民幣41.8百萬元或9.8%，主要由於(i)物業、廠房及設備增加約人民幣20.2百萬元或113.5%，此乃主要由於於二零二一財年新購入的辦公室，成本約人民幣22.8百萬元；(ii)無形資產增加約人民幣15.4百萬元或440.0%，此乃主要由於收購江蘇萬豪；(iii)商譽增加約人民幣27.8百萬元或1,853.3%，此乃主要由於收購江蘇萬豪而產生的商譽，部分被出售天津鴻盛物業服務有限公司產生的商譽減少所抵銷；及(iv)貿易及其他應收賬款增加約人民幣71.6百萬元或192.5%，此乃主要由於貴公司的貿易應收賬款增加，原因為(a)貴集團的業務持續增長；及(b)江蘇萬豪應佔貿易應收賬款。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總負債約為人民幣205.0百萬元。貴集團約98.7%的總負債為流動負債，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣116.7百萬元；及(ii)合約負債約人民幣81.2百萬元。總負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣194.4百萬元增加約人民幣10.6百萬元或5.4%，主

獨立財務顧問函件

要由於合約負債增加約人民幣13.3百萬元或19.6%，原因為在管住宅項目於二零二一財年增加了18個。

二零二二年十二月三十一日相比二零二一年十二月三十一日

誠如二零二二年年報所披露，於二零二二年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣416.3百萬元。貴集團約75.7%的總資產為流動資產，主要包括(i)貿易及其他應收賬款約人民幣86.4百萬元；(ii)應收關聯方款項約人民幣82.5百萬元；及(iii)銀行結餘及現金約人民幣135.2百萬元。總資產由二零二一年十二月三十一日約人民幣469.6百萬元減少約人民幣53.3百萬元或11.4%，主要由於(i)貿易及其他應收賬款減少約人民幣22.4百萬元或20.6%，此乃主要由於貿易及其他應收賬款減值虧損約人民幣38.4百萬元於二零二二財年確認；(ii)應收關聯方款項減少約人民幣23.3百萬元或22.3%，此乃主要由於二零二二財年錄得減值虧損約人民幣38.6百萬元；及(iii)銀行結餘及現金減少約人民幣31.9百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的總負債約為人民幣203.5百萬元。貴集團約98.2%的總負債為流動負債，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣126.4百萬元；及(ii)合約負債約人民幣69.1百萬元。總負債由二零二一年十二月三十一日約人民幣205.0百萬元減少約人民幣1.5百萬元或0.7%，主要由於合約負債減少約人民幣12.1百萬元或14.9%，此乃主要由於在管非住宅項目於二零二二財年減少，而貴公司非住宅物業用戶需提前繳付的款項一般比貴公司住宅物業用戶的高。合約負債減少部分被貿易及其他應付款項增加約人民幣9.7百萬元或8.3%所抵銷，此乃主要由於(i)貴集團的業務持續增長；及(ii)主要由於受疫情影響，貴集團與供應商的結算工作進度比以往緩慢。

二零二三年六月三十日相比二零二二年十二月三十一日

誠如二零二三年中期報告所披露，於二零二三年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣449.4百萬元。貴集團約78.0%的總資產為流動資產，主要包括(i)貿易及其他應收賬款約人民幣111.2百萬元；(ii)應收關聯方款項約人民幣79.3百萬元；及(iii)銀行結餘及現金約人民幣153.9百萬元。總資產由二零二二年十二月三十一日約人民幣416.3百萬元增加約人民幣33.2百萬元或8.0%，

獨立財務顧問函件

主要由於(i)貿易及其他應收賬款增加約人民幣24.8百萬元或28.7%，此乃主要由於 貴公司的業務性質，物業費回款期高峰在年末；及(ii)銀行結餘及現金增加約人民幣18.7百萬元。

於二零二三年六月三十日， 貴集團的總負債約為人民幣223.3百萬元。 貴集團約98.5%的總負債為流動負債，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣117.4百萬元；及(ii)合約負債約人民幣99.1百萬元。總負債由二零二二年十二月三十一日約人民幣203.5百萬元增加約人民幣19.8百萬元或9.7%，主要由於合約負債大幅增加約人民幣30.0百萬元或43.4%，原因為在管項目及收益面積有所增加。

1.2. 鴻坤瑞邦、鴻坤瑞邦無錫及鴻坤瑞邦涿州之資料

鴻坤瑞邦乃一間於二零零三年六月十八日根據中國法律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，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 貴公司全資附屬公司。因此，鴻坤瑞邦為 貴公司間接全資附屬公司。鴻坤瑞邦無錫及鴻坤瑞邦涿州各自為鴻坤瑞邦的分公司。

1.3. 無錫永慶之資料

無錫永慶為一間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，其主要業務包括房地產開發及管理、房地產經紀及房地產維護業務。於最後實際可行日期，無錫永慶由北京富潤泰順科技有限公司(「富潤泰順」)持有60%，而富潤泰順由北京坤晟泰順科技有限公司全資擁有。北京坤晟泰順科技有限公司由陳珊女士持有60%及由叢滋勤先生持有40%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，富潤泰順、北京坤晟泰順科技有限公司、陳珊女士及叢滋勤先生各自為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

1.4. 涿州鴻泰之資料

涿州鴻泰為一間於二零一三年二月一日根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發及管理以及房地產經紀業務。於最後實際可行日期，涿州鴻泰由鴻坤偉業全資擁有，而鴻坤偉業由趙先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。因此，涿州鴻泰為 貴公司的關連人士。

1.5. 涿州鴻順之資料

涿州鴻順為一間於二零一四年一月八日根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務包括房地產開發及管理、房地產資料諮詢以及房地產經紀業務。於最後實際可行日期，涿州鴻順由鴻坤偉業持有90%，並因此為 貴公司的關連人士。

1.6. 北京銳鴻達之資料

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。於最後實際可行日期，其由趙先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。

2. 可退還按金及按金3

2.1. 可退還按金及按金3之理由和裨益

如董事會函件所載，各代理服務協議均根據持續關連交易協議訂立，而代理服務協議產生的服務費屬於持續關連交易協議項下「母集團物業開發商相關服務」的年度上限，並已計入此上限。根據持續關連交易協議，截至二零二二年十二月三十一日止的三個財政年度各年，「母集團物業開發商相關服務」的年度上限均未被超過。根據代理服務協議，鴻坤瑞邦無錫同意支付可退還按金，因為這是附屬於代理服務協議的行業慣例安排，以便鴻坤瑞邦無錫獲得並確保為無錫永慶提供銷售代理服務的獨家權利，有利於 貴集團確保穩定的收入來源，提升整體盈利能力。同樣，根

獨立財務顧問函件

據包銷協議，鴻坤瑞邦涿州同意支付按金3，因為這是附屬於包銷協議的行業慣例，以便鴻坤瑞邦涿州獲得並確保為涿州鴻泰及涿州鴻順提供銷售代理服務的獨家權利，有利於 貴集團確保穩定的收入來源，提升整體盈利能力。

根據代理服務協議及包銷協議(統稱「獨家代理協議」)， 貴集團將收取的服務費相當於停車位及商店底價(即「目標物業」)自相關停車位的承租人／受讓人及相關商店的買家收取。吾等已與管理層討論並了解， 貴集團於訂立獨家代理協議前已對目標物業進行評估及可行性研究，並參考週邊物業的現行市場價格來確定目標物業的預計售價。對此，吾等審閱了相關評估報告並注意到，根據獨家代理協議規定的底價，按預期產生的代理服務費除以可退還按金及已付按金3的總額計算，代理服務協議及包銷協議下的預期銷售價格及銷售率、預期回報分別不得低於每年約20%及每年40%。下表總結了獨家代理協議預計產生的停車位代理服務費：

| | 獨家代理協議1 | 獨家代理協議2 | 包銷協議 |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 停車位預期售價 (附註1) | 約人民幣45,000元至人民幣 65,000元/位計價 | 約人民幣45,000元至人民幣 65,000元/位計價 | 約人民幣50,000元至人民幣 88,000元/位計價 |
| — 標準停車位 | 55,000 | 55,000 | 50,000 |
| — 超寬停車位/ 共享停車位 | 65,000 | 65,000 | 88,000 |
| — 特長停車位/ 組合停車位 | 60,000 | 60,000 | 70,000 |

獨立財務顧問函件

| | 獨家代理協議1 | 獨家代理協議2 | 包銷協議 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 一 迷你停車位 | 45,000 | 45,000 | 55,000 |
| 停車位底價(附註2) | 人民幣40,000元/位計價 | 人民幣40,000元/位計價 | 約人民幣25,000元至人民幣53,500元/位計價 |
| 預期代理服務費(附註3) | 約人民幣5,000元至人民幣25,000元/位計價 | 約人民幣5,000元至人民幣25,000元/位計價 | 約人民幣20,000元至人民幣58,000元/位計價 |

附註：

1. 根據吾等對管理層就獨家代理協議進行的研究進行審閱，吾等注意到停車位的預期銷售價格將根據停車位類別而有所不同，包括標準停車位、特長停車位、超寬停車位、組合停車位、共享停車位及迷你停車位。
2. 詳情請參閱下文「2.2獨家代理協議的主要條款」一節。
3. 各獨家代理協議的預期代理服務費用範圍依停車位的預期銷售價格與底價差額計算。

根據吾等就管理層進行的研究報告進行審閱，停車位的預期銷售價格乃參考簽訂相關獨家代理協議時，週邊住宅區停車位(「參考停車位」)當時的現行售價而釐定。據管理層告知，由於停車位的銷售價格一般不公開，因此停車位是透過向其他銷售代理查詢的方式獲得的。吾等已與管理層討論並獲悉，管理層首先從週邊環境及住戶類型相似的住宅區挑選停車位，並依據(i)參考停車位當時的現行市場行銷售價；(ii)目標物業的大小和類別；及(iii)潛在買家的家庭規模。其後，管理層與獨家代理協議的對手方就釐定底價進行公平磋商，確保如上述代理服務協議及包銷協議預期回報至少分別不得低於每年約20%及每年40%。此預計回報主要根據以下因素釐

定：(i)根據目標物業各類別的預計售價及數量產生的代理服務費；(ii)目標物業底價總額；及(iii)獨家代理協議期間目標物業的年銷售率，乃根據目標物業所在住宅區的入住率及裝修率估算。作為盡職調查的一部分，吾等已將目標物業的預期銷售價格與參考停車位當時的銷售價格進行比較，並注意到目標物業的預期銷售價格一般在參考停車位的銷售價格範圍內。由於缺乏公共領域或線上房地產代理平台提供的參考停車位銷售數據，吾等無法獨立核實研究報告中所載參考停車位的銷售價格。另外，吾等已取得並審查獨家代理協議項下擬定的合共六份停車位銷售樣本合約（「**樣本合約**」），並從樣本合約中註意到，目標物業的實際銷售價格與上表所述目標物業的預期銷售價格相比並無重大偏差（即差距在10%以內）。

此外，吾等已與管理層討論可退還按金及按金3項下資金的替代用途，並了解到 貴集團一般透過商業銀行短期存款的方式管理其閒置資金，該等存款一般產生利息收入於獨家代理協議各自日期，年利率不超過約2.5%。鑒於上述情況，吾等認為，與替代使用可退還按金及按金3所產生的潛在利息收入相比，訂立獨家代理協議將使 貴集團能夠透過代理服務費產生更高的回報。

據管理層告之， 貴集團致力為業主及住戶提供的不僅是物業管理服務，且依據獨家代理協議提供銷售代理服務符合 貴集團的企業策略多元化並可拓寬其收入來源。此外，目標物業屬於獨家代理協議對手方開發的住宅物業的一部分，均於訂立各自獨家代理協議前由 貴集團管理，並位於 貴集團自二零一零年起經營業務的涿州市，及誠如 貴集團招股章程所披露業務策略擬進入的目標地區之一的無錫市。因此， 貴集團透過在上述城市提供管理服務，已累積了相關經驗，並對目標物業所在的當地房地產市場以及業主和居住者的共同需求或要求積累了相關經驗及基

獨立財務顧問函件

本了解。有鑒於此，管理層認為 貴集團可利用該等經驗及了解為目標物業提供銷售代理服務，與 貴集團現有主營業務形成互補。

根據吾等對招股章程審閱，吾等注意到， 貴集團與北京合潤(連同其附屬公司統稱「**母公司集團**」)保持著長期的戰略性業務關係。根據招股章程披露，自二零零四年起， 貴集團與母公司集團建立了長期且完善的持續業務關係，並自二零零四年起向母公司集團提供各種服務，包括物業管理服務。由於長年的業務關係， 貴集團與母集團在業務合作中建立了良好的相互了解，因此 貴集團能夠向母公司集團提供廣泛的服務，且管理層對母公司集團的標準及要求也十分熟悉。

考慮到(i)獨家代理協議對 貴集團獲利能力及業務規模的潛在上升空間；(ii)依據獨家代理協議為目標物業提供銷售代理服務符合 貴集團的企業策略；及(iii) 貴集團與母公司集團保持長期的戰略性業務關係，吾等認為，訂立獨家代理協議符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2. 獨家代理協議之主要條款

下文為各份獨家代理協議的詳情：

2.2.1. 獨家代理協議1

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| 日期： | 二零二零年五月二十日 |
| 訂約方： | (i) 鴻坤瑞邦無錫(作為服務供應商)；及 (ii) 無錫永慶。 |
| 服務： | 為488個由無錫永慶開發的停車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務 |
| 期限： | 二零二零年五月二十日至二零二一年五月十九日 |

獨立財務顧問函件

服務費： 從相關停車位的承租人／受讓人收取超出停車位底價（即人民幣40,000元／位）的差額。倘從承租人／受讓人收取的實際金額低於底價，鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付該差額（無錫永慶有權從鴻坤瑞邦無錫支付的可退還按金1中扣除該差額）。

獨家代理協議1項下每個停車位的底價由雙方在考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段及停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合正常商業條款。

獨家代理協議1項下共488個停車位的預期售價總額約為人民幣28百萬元（該金額乃根據包括但不限於以下因素釐定：(i)根據 貴集團進行的市場研究及其產業網絡向 貴集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位售價；(ii)停車位的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模），根據獨家代理協議1向鴻坤瑞邦無錫提供不少於20%的回報率。

結算條款： 鴻坤瑞邦無錫應於每月第三日之前向無錫永慶提交上一個曆月的停車位租賃／使用權轉讓的詳情（包括從承租人／受讓人收取的總額）。無錫永慶應於收到該等詳情後的3個工作天內批准詳情，並向鴻坤瑞邦無錫支付相關服務費。

獨立財務顧問函件

可退還按金： 鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付相當於所有停車位底價總額約人民幣19.52百萬元(即人民幣40,000元/停車位×488個停車位)的可退還按金1，以確保提供代理服務。

凡無錫永慶與承租人/受讓人就所有停車位的50%訂立停車位買賣/使用權轉讓協議，無錫永慶應退還可退還按金1的50%予鴻坤瑞邦無錫。其後，凡無錫永慶與承租人/受讓人就所有停車位每另外的10%訂立協議，無錫永慶應向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金1的10%。

無錫永慶應於協議屆滿後3個工作天內向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金1的全部餘額。

2.2.2. 獨家代理協議2

日期： 二零二零年十二月三十日

訂約方： (i) 鴻坤瑞邦無錫(作為服務供應商)；及
(ii) 無錫永慶。

服務： 為643個停車位的租賃/使用權轉讓及2間商舖(全部由無錫永慶開發)的出售提供代理服務

期限： 二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日

服務費： 從相關停車位的承租人/受讓人及相關商舖的買方收取超出停車位及商舖底價(即分別為人民幣40,000元/位及人民幣13,000元/平方米)的差額。

獨家代理協議2項下的每個停車位及每平方米店舖的底價分別由雙方在考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段、停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合一般商業條款。

獨家代理協議2項下共643個停車位的預期售價總額約為人民幣36百萬元及2間店舖的預期售價總額約為人民幣8百萬元(該金額乃根據以下因素釐定：(i)根據 貴集團進行的市場研究及其產業網絡向 貴集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位／店舖售價；(ii)停車位／店舖的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模(如適用))，根據獨家代理協議2向鴻坤瑞邦無錫提供不少於20%的回報率。

結算條款：

停車位承租人／受讓人及／或商舖買方的付款由鴻坤瑞邦無錫代表無錫永慶收取。

鴻坤瑞邦無錫應於每月第五日之前向無錫永慶提交上一個曆月的停車位租賃／使用權轉讓及／或商舖出售的詳情(包括從承租人／受讓人及／或買方收取的總額)。無錫永慶應於收到該等詳情後的3個工作天內批准詳情，而鴻坤瑞邦無錫則須於有關批准後的10個工作天內向無錫永慶支付停車位租賃／轉讓及／或商舖出售的底價總額。

可退還按金： 鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付相當於所有停車位及商舖底價總額約人民幣31.56百萬元(即人民幣40,000／停車位×643個停車位及人民幣13,000／平方米×449.6平方米(2間店舖的總建築面積)的總和，受獨家代理協議2所規限)的可退還按金2，以確保提供代理服務。

於無錫永慶收到鴻坤瑞邦無錫的停車位租賃／轉讓及／或店舖出售底價總額後30日內(如上述結算條款所載)，無錫永慶應就相應的停車位租賃／轉讓及／或商舖出售向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金2。

倘協議屆滿時有未出租／轉讓的停車位及／或未售商舖，且協議的期限並無延長，則無錫永慶應於協議屆滿後10個工作天內向鴻坤瑞邦無錫退還可退還按金2的全部餘額。

2.2.3. 包銷協議

日期： 二零二一年二月十五日

訂約方： (i) 鴻坤瑞邦涿州(作為服務供應商)；
(ii) 涿州鴻泰；及
(iii) 涿州鴻順。

服務： 為涿州開發商開發的360個停車位租賃／使用權轉讓提供代理服務

於最後實際可行日期，360個停車位中的299個已售出。

期限： 二零二一年二月十五日至所有停車位售出之日

服務費： 從相關停車位的承租人／受讓人收取超出停車位底價(即按停車位類型，介乎人民幣25,000元至人民幣53,500元／停車位)的差額。

包銷協議項下停車位的底價範圍包括各類停車位的底價，包括標準停車位、組合停車位、共享停車位及迷你停車位。

包銷協議項下的各類停車位的底價由雙方在綜合考慮包括但不限於房地產項目的入住率、可用停車位數量、銷售階段、停車位質量等因素後釐定，且符合正常市場慣例，公平合理，符合一般商業條款。

包銷項下標準停車位、組合停車位(地點1)、組合停車位(地點2)、共享停車位及迷你停車位的預期售價總額分別約為人民幣15百萬元、人民幣3百萬元、人民幣0.09百萬元、人民幣1百萬元及人民幣0.2百萬元(該金額均根據以下因素釐定：(i)根據 貴集團進行的市場研究及其產業網絡向 貴集團提供的資料，鄰近的房地產項目的停車位售價；(ii)停車位的面積；及(iii)潛在買家的家庭規模)，根據包銷向鴻坤瑞邦無錫提供不少於40%的回報率。

獨立財務顧問函件

結算條款： 停車位承租人／受讓人的付款由鴻坤瑞邦涿州收取。已售停車位的底價抵扣按金3。

不可退還按金： 鴻坤瑞邦涿州須按人民幣30,000元／位向涿州開發商支付總額約人民幣10.8百萬元之不可退還按金3（由於上述標準停車位構成包銷協議項下所有停車位的約85%，該款項乃根據標準停車位的底價計算），以確保為所有停車位提供代理服務。

吾等之分析

據管理層告知，獨家代理協議1為 貴集團訂立的首份獨家銷售代理協議，而獨家代理協議2及包銷協議乃其後根據類似性質及條款訂立的協議。因此， 貴集團與任何其他獨立第三方並無就提供類似獨家銷售代理服務訂立任何過往交易文件。為了評估獨家代理協議的主要條款，特別是獨家代理協議項下的按金安排（「**按金安排**」）的公平性和合理性，並了解可資比較交易的現行市場慣例，吾等已審閱(i)主要從事提供物業管理服務及其他增值服務的公司；(ii) 主要在中國經營；及(iii)於緊接獨家代理協議1日期前過去24個月及直至包銷協議日期（「**首個回顧期間**」）於聯交所主板上市的公司所發布的公告，並注意到鑫苑物業服務集團有限公司於二零二零年九月十七日公佈的須支付按金或按金以換取獨家銷售權的交易僅有一項。鑒於於首個回顧期間在聯交所可供查閱的相關先例甚為罕見，吾等已調整回顧期間，以包括獨家代理協議1日期起至二零二一年十二月三十一日期間（「**經調整回顧期間**」）公佈的可資比較交易，並已識別六宗可資比較交易（「**可資比較交易**」）。考慮到經調整回顧期間將使吾等能夠獲取足夠數量的樣本，以便對有關該等交易的市場慣例進行有意義的分析，並

獨立財務顧問函件

且經調整回顧期屬於包銷協議的同日曆年，且距離獨家代理協議1日期不超過24個月，吾等認為經調整回顧期間屬合理，且可資比較交易為吾等評估按金安排的詳盡、充分、公平及具代表性的樣本。

下表載列可比交易的概要：

| 公司名稱 (股份代號) | 公告日期 | 已付按金/ 按金金額 | 按金/誠意金 估基準價格/ 儲蓄價的比率 (附註3) | 是否為 關連交易 | 是否為 按金利息 安排 | 按金退款安排 |
|---|--|--|-------------------------------------|-------------|-------------------|---|
| 鑫苑物業服務 集團有限公司 (「鑫苑物業管理」) (1895.HK) | 二零二零年 九月十七日及 二零二一年 十二月二十三日 (附註2) | 可退還按金金額 等於指定停車 位的協定底價 總額(附註4)。 | 儲蓄價的100% | 是 | 否 | 按金將根據停車位 協定銷售價格分批 退還。 |
| | 二零二一年 九月二十七日 | 可退還按金金額 等於指定物業 的協定底價總 額(附註4)。 | 儲蓄價的100% | 是 | 否 | 按金將根據停車位協 定銷售價格分批退 還。 |
| 保利物業服務股份 有限公司 (「保利物業服務」) (6049.HK) | 二零二一年 七月十六日 | 可退還按金不超 過停車位相關 價值總額(即銷 售及租賃基準 價之和)的50% (附註5)。 | 不超過基準價格 的50% | 是 | 否 | 倘(i)合作週期屆滿； 或(ii)協議因任何 原因解除或終止； 或(iii)集團提前完 成所有目標停車位 的租賃和銷售，按 金將退還返還。 |

獨立財務顧問函件

| 公司名稱 (股份代號) | 公告日期 | 已付按金/ 按金金額 | 按金/誠意金 佔基準價格/ 儲蓄價的比率 (附註3) | 是否為 關連交易 | 是否為 按金利息 安排 | 按金退款安排 |
|---|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------------|
| 朗詩綠色生活服務 有限公司 (「朗詩服務」) (1965.HK) | 二零二一年 九月十五日 | 可退還按金為物業及停車位預先決定最低價格的總和 (附註6)。 | 基準價格的 100% | 是 | 否 | 押金將按季度退還，金額與相應期限內出售的物業或停車位的數目相對應。 |
| | 二零二一年 十一月二十二日 | 可退還按金為物業及停車位預先決定最低價格的總和 (附註6)。 | 基準價格的 100% | 是 | 否 | 按金將按季度退還，金額與相應期限內出售的物業或停車位的數目相對應。 |
| 遠洋服務控股有限 公司(「遠洋服務」) (6677.HK) | 二零二一年 十二月三十日 | 可退還按金金額將參考目標停車位的最低銷售價格釐定 (附註7)。 | 未披露詳情 | 是 | 否 | 相關目標停車位於銷售完成後退還按金。 |

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 以上資料摘自其各自的公告及通函(如適用)。
2. 根據鑫苑物業管理日期為二零二一年十二月二十三日之公告，鑫苑物業管理與鑫苑物業控股就日期為二零二零年九月十七日之協議基礎上訂立補充協議，以將合作期限的結束日期從二零二一年十二月三十一日延長至二零二三年十二月三十一日。

獨立財務顧問函件

3. 雖然吾等注意到可比交易中使用了不同的術語，例如協定基準價、預定最低價格等，但吾等認為所有該等術語具有相同的特徵或可以互換使用，因為彼等通常指計算代理服務費金額的基準價／儲蓄價，即目標／指定物業的基準價／儲蓄價與市場／銷售價格之間的差額。
4. 指定停車位將以協定基準價轉讓給買家，鑫苑物業向買家收取的服務費金額則根據當時的市場情況決定。
5. 停車位將以不低於基準價的協定價格轉讓或租賃給買方／承租人，協定價格超出銷售和租賃基準價的部分將作為保利物業服務的代理服務費。
6. 朗詩綠色生活服務對已售房產收取佣金，即為朗詩綠色生活服務所售物業或停車位的實際銷售價格與該物業或停車位預定最低價格總和之間的差額。
7. 遠洋服務以買方實際支付的銷售價格與相關基準價的差額作為對目標停車位提供獨家銷售代理服務。

如上表所示，吾等注意到，除(i)遠洋服務的交易外，其可退還押金佔目標停車位基準價／儲蓄價的水平或百分比未明確；及(ii)保利物業服務的交易中規定，可退還按金金額不超過目標停車位銷售及租賃基準價的50%，其他可比交易項下的可比公司(即鑫苑物業管理及朗詩服務)的交易方均要求全額支付目標物業的基準價或儲蓄價作為可退還按金。吾等進一步注意到，可比交易並無按金利息安排，且所有可比交易均為關連交易，符合獨家代理協議的規定。

為了解按金安排的機制，吾等已與管理層討論並了解(i)代理服務協議項下的可退還按金安排(「可退還按金安排」)及並無明確協議條款的包銷協議項下的不可退還按金安排(「不可退還按金安排」)主要為了交換目標物業的獨家銷售權；(ii)代理服務協議下的可退還按金已按相應條款期間所售目標物業的金額分階段或按月向 貴集團部分退還；及(iii)包銷協議下的不可退還按金於收到目標物業承租人／承讓人付款後，從停車位底價中扣除，有關安排與可退還押金安排類似，但更為及時。

獨立財務顧問函件

吾等已向管理層查詢採用不同按金安排(即代理服務協議項下的可退還按金安排及包銷協議項下的不可退還按金安排)的原因，並獲悉該安排乃經 貴集團與獨家代理協議的交易方經商業磋商後達成，當中已考慮多項因素，包括目標物業的工程進度及商業價值、服務費的結算條款及收回按金的時間。根據吾等對獨家代理協議的審查，吾等總結並比較了各獨家代理協議的服務費結算條款以及收回按金的時間如下：

| | 獨家代理協議1 | 獨家代理協議2 | 包銷協議 |
|-------------|---|---|-------------------------|
| 服務費結算 條款 | 鴻坤瑞邦無錫應於每月三日前向無錫永慶提交上一日曆月停車位租賃/使用權轉讓詳情。相關服務費用應在收到詳細資料後3個工作日內支付。 | 停車位承租人/承授人及/或店舖購買人的付款由鴻坤瑞邦無錫代表無錫收取。鴻坤瑞邦無錫應於每月五日前向無錫永慶提交上一日曆月停車位租賃/使用權轉讓及/或店舖出售的詳情。相關服務費用應在收到詳細資料後3個工作日內支付，並在獲得批准後10個工作日內向無錫永慶支付租賃/轉讓停車位及/或出售店舖的基準價總額。 | 停車位承租人/承授人的付款由鴻坤瑞邦涿州收取。 |

獨立財務顧問函件

| | 獨家代理協議1 | 獨家代理協議2 | 包銷協議 |
|---------|---|---|-----------------|
| 收回按金的時間 | (i) 出售50%的停車位後，應退還50%的按金； (ii) 其後，每出售所有停車位的10%，應退還10%的按金；及 (iii) 剩餘按金應於期滿後退還。 | (i) 無錫永慶自鴻坤瑞邦無錫收到無錫永慶租賃／轉讓停車位及／或出售店舖基準價總額後30天內，無錫永慶應退還相應租賃／轉讓停車位的按金及／或將店舖出售給鴻坤瑞邦；及 (ii) 剩餘按金應於期滿後退還。 | 已出售停車位的基準價抵扣按金。 |

由上表可見，由於鴻坤瑞邦涿州直接收取目標物業銷售款項，且服務費同時結算，無須經交易方進一步批准，因此包銷協議項下的服務費結算週期最短，而代理服務協議項下的服務費須由鴻坤瑞邦無錫向交易方提交銷售詳情，所需時間相對包銷協議較長。就按金回收率而言，根據包銷協議，銷售目標物業的款項由鴻坤瑞邦涿州直接收取並立即抵銷按金，而(i)根據獨家代理協議1，按金的50%待銷售進度達到目標物業總數的50%後，退還10%的按金，此後每銷售10%的目標物業，退還10%的按金；及(ii)根據獨家代理協議2，相應目標物業的按金將於無錫永慶收到目標物業基準價後30天內退還。儘管所有獨家代理協議項下訂金的回收率均與目標物業的銷售進度一致，但吾等注意到，由

獨立財務顧問函件

於鴻坤瑞邦能夠直接支付目標物業的銷售款項並立即抵銷按金，包銷協議項下按金的回收時間最快。

據管理層進一步告知，鑒於(i) 貴集團自二零一六年起已開始管理將根據包銷協議出售的停車位(「涿州停車位」)及其相應的住宅小區項目(「涿州住宅社區項目」)，且已採納不可退還按金安排；(ii)預計涿州停車位的需求將會較高，因為(a)居住在涿州住宅小區的住戶數目遠多於涿州停車位的數量；及(b)截至二零二零年十二月三十一日，涿州住宅社區整體停車位的佔用率超過80%，因此，管理層預計包銷協議項下目標物業的銷售率將會較高，從而加速按金的回收；(iii)如上文「2.1可退還按金及按金3的理由及裨益」一節所述，包銷協議的預期代理服務範圍一般高於代理服務協議，使鴻坤瑞邦根據包銷協議享有高於代理服務協議的回報；及(iv)包銷協議的結算條款使 貴集團能夠直接向目標物業的承租人／承授人收取付款，從而加快服務費收取及按金回收流程並最大限度地減少交易方違約的風險。

有鑒於此，與代理服務協議相比，管理層對包銷協議項下的目標物業實現更高的銷售率以及在相對短的時間內收回已付按金(考慮到將收取的服務費總額及底價)持樂觀態度；因此決定採用不可退還按金安排，以最大化潛在回報。根據管理層提供的資料，吾等注意到，截至二零二二年八月，鴻坤瑞邦涿州已售出299個停車位，佔包銷協議項下停車位總數約83.0%，銷售所得款項總額扣除交易成本後，鴻坤瑞邦涿州收取的款項約為人民幣16.4百萬元，遠高於已支付的按金3約人民幣10.8百萬元。據管理層告知，按金3的未償還金額於二零二二年十二月三十一日約為人民幣1.1百萬元，該金額隨後於二零二三年二月透過抵銷應付涿州開發商的金額結算。

根據吾等對可資比較交易的審查，吾等注意到(i)可資比較交易項下採用按金機制的原因與 貴集團類似，主要與授予獨家銷售權有關；(ii)可資比較

獨立財務顧問函件

交易的交易方要求相當於目標物業基準價或底價100%的按金的情況並不罕見；(iii)所有可資比較交易均已包含按金退還安排；及(iv)可資比較交易下的按金退款安排有所不同，但主要與物業的銷售進度有關。就不可退還按金安排而言，根據吾等的研究，吾等並不知悉在首個回顧期間及經調整回顧期間有任何可資比較交易採用不可退還按金安排同時提供獨家銷售代理服務。此外，吾等已向管理層查詢，並獲悉 貴公司過去並無與任何獨立第三方訂立任何與不可退還按金安排特點類似的協議。

鑒於上述情況，特別是採用可退還按金安排在業內並不罕見，且按金可在出售相應目標物業時退還或抵銷，吾等認為可退還按金安排屬正常商業條款。然而，由於(i)缺乏與吾等在公共領域識別到與不可退還按金安排類似條款的可資比較交易；及(ii)管理層無法向吾等提供客觀證據證明 貴集團已與獨立第三方訂立與不可退還按金安排類似的條款，故吾等無法作出不可退還按金安排屬正常商業條款的結論。

儘管如此，經考慮(i)鴻坤瑞邦涿州根據包銷協議收取的銷售所得款項總額(扣除交易成本)約人民幣16.4百萬元，遠高於已支付的按金3約人民幣10.8百萬元；及(ii) 貴集團已於二零二三年二月全數收回按金3，吾等認為按金安排整體而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

誠如董事會函件所披露，包銷協議乃依據持續關連交易協議訂立，而產生的相關服務費屬於持續關連交易協議項下「母集團物業開發商相關服務」的年度上限，並已計入該年度上限。吾等已與管理層討論並了解，鑒於(i)截至二零二二年八月，包銷協議項下的大部分停車位(即約83.0%)已售出；(ii)剩餘停車位銷售進度放緩；及(iii)已售停車位產生的銷售收入大幅超過包銷協議項下已付按金金額，鴻坤瑞邦涿州管理團隊決定自二零二二年八月起停止剩餘停車位的銷售及推廣活動以控制成本。

鑒於以下事實：

- (i) 鴻坤瑞邦涿州自二零二二年八月起不再根據包銷協議提供代理服務，且此後不再產生額外服務費，管理層認為 貴集團於二零二二財年實際上已停止履約包銷協議，與持續關連交易協議的期限一致（即二零二零年三月十三日至二零二二年十二月三十一日）；及
- (ii) 根據包銷協議，按金3付款為一次性交易，且 貴集團實際收到的停車位銷售所得款項超過已支付的按金金額，以及按金3已於二零二三年二月悉數收回，

吾等贊同董事的觀點，即包銷協議的條款並無違反上市規則第14A.52條。

3. 收購事項

3.1. 收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，鑒於 貴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， 貴集團需要新及額外的辦公空間。例如， 貴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 貴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 貴集團的資訊科技中心。此外，代價將以抵銷 貴集團各項未償還應收賬款悉數支付，因此，收購事項將有利於 貴集團的追收債務進度。有關收購事項的詳細理由，請參閱董事會函件「(I)可退還按金及按金3安排及(II)收購該物業使用權之理由及裨益」一節。

3.1.1. 擴建辦公面積以滿足 貴集團業務需求

誠如上文「1.1 貴集團之資料」一節所述，吾等注意到， 貴集團的物業管理業務正穩步增長，總建築面積及管理物業數目分別由二零二零年十二月

三十一日的約11.0百萬平方米(「平方米」)及54項增至二零二三年六月三十日的約15.4百萬平方米及69項。吾等已與管理層討論並獲悉，自 貴公司股份於二零二零年三月在聯交所上市(「上市」或「首次公開發售」)後，管理層已考慮選擇額外的辦公場所，以滿足 貴集團的行政及營運職能，並建立一個新的資訊科技中心。此外，誠如招股章程所披露， 貴集團於上市時的業務策略之一是進一步發展及加強其資訊系統及技術舉措，以最大限度地提高成本及營運效率並優化其客戶服務。根據此策略， 貴集團已從首次公開發售所得款項淨額中撥出約16.9百萬港元，用於開發及加強其資訊系統及技術舉措。

然而，由於COVID-19大流行的反覆爆發，管理層暫時擱置擴建辦公面積和建立資訊科技中心的決定。事實證明，於二零二三年六月三十日， 貴集團僅將首次公開發售所得款項淨額中約3.2百萬港元用於發展及加強 貴集團的資訊系統及技術舉措，僅佔擬用於此用途的所得款項淨額總額的約18.9%。隨著二零二三年初取消COVID-19大流行限制和預防措施，管理層一直在探索可選方案並評估合適的地點，以擴大辦公面積和建立資訊技術中心。據管理層告之，設立資訊科技中心需要大量資金，通常涉及安裝計算機硬件以及其他輔助設備，如服務器機架及冷卻裝置，且佔用較大辦公面積；彼等擬獲得規模較大、租期較長的辦公空間，以確保資訊科技中心的安全與穩定。吾等從管理層獲悉，該物業位於北京市大興區西紅門，與同樣位於大興區西紅門的 貴集團總辦事處鄰近(即相距不超過1.0公里)。此外，根據管理層提供的綜合辦公室及信息科技中心設置方案，辦公空間規劃建築面積應不少於4,000平方米，以滿足 貴集團的業務需求。儘管管理層已考慮位於大興區西紅門內的其他類似物業，但管理層表示，以相對合理的租金成本取得面積較大的辦公空間並長期租賃存在實際困難。鑒於上述情況並考慮(i)該物業的建築面積約為4,982.85平方米，足以用於信息科技中心的建立和辦公室的擴建；(ii)該物業毗鄰 貴集團

於中國的總辦事處，方便日常管理及營運；及(iii)該物業的使用權期限超過17年，吾等同意管理層的觀點，即收購事項將使 貴集團能夠取得合適的辦公空間以滿足其上述業務需求。

3.1.2. 促進未償債務追收流程

誠如上文「2.1可退還按金及按金3之理由及裨益」一節所述，鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶訂立代理服務協議並支付可退還按金，以使鴻坤瑞邦無錫獲得及確保就無錫永慶開發的停車位及店舖提供銷售代理服務的獨家權利。於訂立代理服務協議時，無錫永慶由鴻坤偉業全資擁有，鴻坤偉業於關鍵時間由趙先生間接控制。因此，無錫永慶為 貴公司的同系附屬公司及關連人士。據管理層告知，無錫永慶的股權隨後已轉讓予一名獨立第三方，並自二零二一年九月二十八日起不再為 貴公司的同系附屬公司及關連人士。

吾等已與管理層討論並獲悉，於二零二一年代理服務協議屆滿或終止後，無錫永慶尚未全額退還所有可退還按金，並結清代理服務協議項下與提供代理服務相關的未償還應收服務費（「無錫永慶貿易應收賬款」）。於二零二二年四月，無錫永慶與鴻坤瑞邦無錫訂立轉讓協議¹，據此，無錫永慶同意將232個停車位的使用權轉讓予鴻坤瑞邦無錫，以結清部分未償還的可退還按金，代價約為人民幣7.9百萬元。據管理層告知， 貴集團一直積極尋求退還可退還按金，隨後於二零二二年六月與無錫永慶達成和解協議。無錫永慶向 貴集團作出承諾，據此，無錫永慶承諾於二零二三年九月底之前向 貴集團退回可退還按金餘額約人民幣30.6百萬元。此外，無錫永慶已保證在出售若干物業前取得 貴集團的批准，出售該等物業的所得款項將優先分配給 貴集團。倘若無錫永慶於二零二三年九月三十日之前未能退還可退還按金，則上述物業將轉讓至 貴集團以抵銷可退還按金。

然而， 貴集團於二零二三年二月獲悉，根據江蘇省無錫市新吳區人民法院（「法院」）作出的民事裁定，法院已受理無錫永慶債務人提出的破產清算申請（「破產」）。鑒於破產，管理層認為可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款可

能無法悉數收回。於二零二二財年，貴集團確認信貸虧損撥備約人民幣30.6百萬元及約人民幣6.3百萬元，分別為截至二零二二年十二月三十一日尚未償還的可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款。考慮到未償還的可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款源自與無錫永慶（當時由趙先生間接控制）簽訂的代理服務協議，趙先生一直積極探索可行的替代方案，以協助貴集團收回未償還的可退還按金及錫永慶貿易應收賬款。儘管如此，鑒於趙先生自二零二一年九月起已不再對無錫永慶的擁有控制權且無錫永慶目前正處於清算程序，董事會及趙先生均認為，貴集團透過法律程序收回未償還可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款將相對耗時，且貴集團能否從無錫永慶悉數收回未償還結餘亦存在不確定性。在此背景下，趙先生與管理層討論並建議進行收購事項，此舉將(i)有利於貴集團以抵銷代價的方式收回未償還的可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款；及(ii)使貴公司得以取得具有較大辦公面積且租賃期限較長的該物業的使用權，以滿足上文「3.1.1擴建辦公面積以滿足貴集團業務需求」一節所述的擴建辦公面積以滿足貴集團業務需求。

經考慮上述因素後，吾等同意董事的意見，認為儘管收購事項並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益。

3.2. 轉讓協議2

3.2.1. 轉讓協議2主要條款

轉讓協議2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)。

獨立財務顧問函件

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2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。於二零二一年七月一日，北京銳鴻達與鴻坤偉業簽訂轉讓協議（「經營權轉讓協議」），鴻坤偉業轉讓該物業（包括）的經營權（包括使用權）轉讓給北京銳鴻達，為期21年，於二零四二年六月三十日屆滿（法律有效期至二零四一年六月三十日），代價為人民幣23,000,000元。因此，北京銳鴻達擁有該物業的經營權（包括使用權）直至二零四一年六月三十日。經營權轉讓協議中並無提前終止條款。

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（貴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按金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按金2，以確保提供代理服務。

於轉讓協議2日期，(i)無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額為人民幣30,566,475元；及(ii)無錫永慶欠付 貴集團的未償還貿易應收賬款總額為人民幣6,280,379元(統稱「未償還應收賬款總額」)。

代價將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議2日期無錫永慶欠付鴻坤瑞邦無錫的未償還可退還按金總額；及(ii)於轉讓協議2日期無錫永慶欠付 貴集團的未償還貿易應收賬款總額。無錫永慶欠 貴集團的未償還貿易應收賬款乃於 貴集團的一般及日常業務過程中產生，包括提供銷售協助服務、交付後維修服務、檢驗服務、交付前清潔及預備服務、規劃及設計諮詢服務及物業管理服務的服務費。於二零二三年十一月七日， 貴公司與北京銳鴻達訂立債務轉讓協議，以確認上述抵銷安排，待股東根據上市規則批准轉讓協議2及其項下擬進行的收購事項後， 貴集團將轉讓未償還應收賬款總額予北京銳鴻達。

獨立財務顧問函件

- 提早終止：
- (i) 協議可經鴻坤瑞邦與北京銳鴻達互相同意後終止。
 - (ii) 因不可抗力導致未能繼續履行協議，協議將自動終止。
 - (iii) 倘發生任何以下情況，鴻坤瑞邦有權單方面終止協議：
 - (a) 北京銳鴻達交付的該物業明顯未有遵守協議規定或影響鴻坤瑞邦的健康與安全的情況；或
 - (b) 北京銳鴻達未有承擔維修義務，導致鴻坤瑞邦無法正常使用該物業。
 - (iv) 倘發生任何以下情況，北京銳鴻達有權單方面終止協議並收回該物業：
 - (a) 鴻坤瑞邦未經同意變更該物業的用途；
 - (b) 鴻坤瑞邦未經同意拆除、改變或毀壞該物業主體結構；
 - (c) 鴻坤瑞邦因保管不當或不合理使用而導致配件、設備及設施毀壞且拒絕賠償；或
 - (d) 鴻坤瑞邦利用該物業從事非法活動、損害公眾利益或妨礙他人正常工作及生活。
 - (v) 其他合法解除合約的情況。

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。

3.2.2. 該物業估值及釐定代價的基準

誠如董事會函件所披露，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)董事會函件「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。

吾等從董事會函件了解到期限為21年北京銳鴻達該物業使用權的原定收購成本(「原定收購事項」)為人民幣23,000,000元(「原定收購成本」)。根據管理層提供的資料，原定收購事項的交易方為鴻坤偉業，其由趙先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制。據管理層告知，根據鴻坤偉業提供的資料，原始收購成本主要參考該物業於二零二一年五月三十一日的賬面價值約人民幣23.0百萬元而釐定。鑒於鴻坤偉業及北京銳鴻達均最終由趙先生及其聯繫人最終全資實益擁有／控制，管理層認為，原定收購事項的訂約雙方在釐定原定收購成本時可能毋須考慮中國辦公室租賃現行市況。因此，儘管約人民幣36.8百萬元代價遠高於原定收購成本，吾等認為，考慮到上述原定收購事項各方的性質及背景資料，管理階層在釐定代價時參考原收購成本並無意義。此外，吾等從管理層了解到代價主要根據獨立估值師編製的該物業使用權估值，而吾等已審閱獨立

獨立財務顧問函件

估值師在釐定該物業使用權的市值時採取的方法、基礎及假設，詳情載於下文「估值報告」分節。鑒於上述，吾等同意董事會，不論原定收購成本的溢價，代價在此情況屬公平合理，而收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

吾等亦曾向管理階層詢問釐定估值(定義見下文)3.03%貼現率(折算為約人民幣1.2百萬元)的基準。於收購事項生效後，管理層估計鴻坤瑞邦通常需要約三至四個月(計及二零二四年二月農曆新年假期)對該物業進行翻新及裝修以供 貴集團擬定用途。根據估值報告的審閱，吾等了解到吾等注意到，在應用該物業80%的整體租賃折扣後，選定的可資比較物業(定義見下文)的經調整平均市場日租約為每平方米人民幣2.04元。假設該物業翻新須四個月期間(約120日)及該物業的建築面積約為4,982.85平方米，該物業翻新的估計租賃成本約為人民幣1.2百萬元，與估值(定義見下文)折讓3.03%並無重大偏離。

估值報告

於基準日期，根據獨立估值師就該物業使用權的市值編製的估值報告，為期17年10個月該物業的使用權市值約人民幣38,000,000元(「估值」)。獨立股東務請注意，估值報告全文載於本通函附錄二。

為評估獨立估值師的專業及獨立性，吾等獲得及審閱(i)獨立估值師的委聘書；及(ii)獨立估值師的相關資質及經驗。根據吾等對獨立估值師委聘書的審閱，吾等信納 貴公司與獨立估值師之間的委聘條款及範圍就獨立估值師須提供的意見而言屬適當。吾等留意到估值報告負責人姚贈榮先生為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並擁有亞太區相關經驗。就盡職審查而言，吾等通過電話與獨立估值師團隊成員進行討論，了解彼等有關估值項目的過往經驗及其所開展的估值

獨立財務顧問函件

工作以及獨立估值師於進行估值時所採用的步驟及措施。獨立估值師亦確認，其獨立於 貴集團、北京銳鴻達以及彼等各自的聯繫人。鑒於上文，吾等認為獨立估值師合資格並擁有相關經驗進行估值。

吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論估值應用的方法，以及基準及假設。吾等留意到其在達致估值時已考慮三個普遍接受的估值方法，即市場法、成本法及收入法。據獨立估價師告知，估值乃採用收入法進行。吾等向獨立估值師了解到選擇收入法，而非市場法及成本法作為估值的最恰當方法，乃因(i)收購事項僅涉及轉讓該物業使用權，而不是該物業的擁有權，在此情況下成本法並不適用；及(ii)市場法指一種透過與可資比較交易進行比較來得出估值單位價值的方法。由於該物業使用權的期限為17年10個月，獨立估價師認為，識別與估值單位具有相同或相似條款的市場交易存在實際困難。因此，獨立估值師認為，收入法(指貼現或資本化未來收入以達致估值單位的現值)為評估該物業使用權資本價值最合適的估價方法。

吾等已與獨立估值師討論並了解到進行估值時，獨立估值師已識別並分析當地與該物業具有相似特徵的各種相關辦公室租賃證據，並選擇了三個可資比較的物業(「**選定可資比較物業**」)，均為當地與該物業具有相似地點及基礎設施的辦公室單位。隨後根據選定可資比較物業與該物業在位置及交通便利、樓齡及保養狀況、面積等多個方面的差異，對選定可資比較物業的日租金進行調整，以得出該物業的日租金。最後，獨立估值師在達致該物業估值時應用市場收益率6.0%。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已獲得並審閱在達致估值時的計算工作表。吾等已審閱選定可資比較物業的地點並留意到其距離該物業很近(距離3公里以內)。

此外，吾等已從網上地產代理平台獨立獲得選定可資比較物業的市場日租以及要價，並核實獨立估值師所報選定可資比較物業的市場日租及市場收益率。根據吾等的審閱，吾等留意到(i)選定可資比較物業的市場日租在吾等獨立獲得的市場日租範圍內；及(ii)吾等計算的選定可資比較物業的市場收益率介乎約4.5%至5%的範圍內，少於估值採納的市場收益率6%。吾等已向獨立估值師查詢並了解到為應付任何物業市場狀況的不可預見波動，如辦公室租金上升或物業市場價格下跌，並考慮該物業的性質及特徵，獨立估值師採用較選定可資比較物業的實際市場收益率更高的市場收益率(即此情況的6%)。

除獨立估值師為達致估值時採用的收入法外，吾等致力採用其他估值方法以複核該物業使用權的市值。儘管如此，考慮到收購事項涉及該物業使用權的特殊性，吾等在評估該物業的價值時採用成本法存在實際困難，因該物業僅構成一整幢大樓的一部分，由於需要進行大量假設且無法獲得最新的建築成本數據等，導致吾等難以準確達致估值。此外，吾等採用市場法，確定與該物業可比較的物業的市場租金。吾等已於網上房地產代理平台搜尋位於北京市大興區西紅門內(即該物業所在區域)，建築面積超過500平方米且目前在辦公物業租賃市場上有供應的甲級辦公室物業。基於該等選擇標準，吾等確定了14個物業的詳盡清單(「參考物業」)。

獨立財務顧問函件

| 參考物業 | 地址 | 建築面積 (約平方米) | 日租金 (人民幣／ 平方米) |
|------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| 物業A | 中國北京市大興區 欣美街與宏康路 交叉口 | 1,000 | 3.8 |
| | | 2,000 | 4 |
| | | 1,000 | 3.3 |
| | | 1,000 | 3.5 |
| | | 1,400 | 4.5 |
| | | 1,500 | 3.5 |
| | | 2,000 | 4 |
| 物業B | 從中國北京市大興區 北興路東段2號 | 1,000 | 2 |
| | | 1,000 | 2.3 |
| | | 15,000 | 1.8 |
| | | 15,000 | 1.6 |
| 物業C | 中國北京市大興區 金西路 | 1,000 | 2 |
| 物業D | 中國北京市大興區 團河路與興順南路 交叉口 | 4,000 | 不適用(附註1) |
| | | 1,500 | 2.5 |
| 最大值 | | | 4.5 |
| 最小值 | | | 1.6 |
| 平均值 | | | 3.0 |

來源： 58同城房地產中介平台

附註：

1. 該物業的市場日租在網站上並無顯示，須與業主進一步協商。

如上表所示，吾等注意到參考物業的日租金約為人民幣1.6元每平方米至人民幣4.5元每平方米，平均約為人民幣3.0元每平方米。為了解所選的選定的可資比較物業是否合理，吾等將參考物業的日租金與選定的可資比較物業調整前的日租金(介乎約人民幣2.60元每平方米至人民幣2.80元每平方米)進行比較，並注意到該日租金在該範圍內低於參考物業

獨立財務顧問函件

日租金的平均水準。然而，獨立股東應知悉，由於吾等不具備相關專業知識或並未對參考物業進行實地考察，故並未對參考物業作出調整，因此參考物業的市場租金僅供參考。

鑒於(i)獨立估值師於釐定該物業使用權的市值時採用的方法、基準及假設屬恰當；(ii)代價乃經參考獨立估價師公平合理釐定的估值後作出；(iii)代價指考慮到鴻坤瑞邦翻新該物業所需的額外時間，估值折讓約3.03%；及(iv)上文「3.1進行收購事項的理由及裨益」一節所討論進行收購事項的理由及裨益，吾等認為就獨立股東而言代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3. 收購事項的潛在財務影響

收購事項完成後， 貴集團將收購事項於其資產負債表中初步確認為使用權資產，因此(i) 貴集團的總資產估計將增加約人民幣36.8百萬元，相等於代價的金額；(ii)約人民幣36.8百萬元將確認為控股股東趙先生的視作出資，直接計入股本，預期 貴集團的淨資產預計將相應增加相同金額；(iii) 貴集團將於收購完成後於損益表中確認使用權資產折舊；及(iv)未償還可退還按金及無錫永慶貿易應收賬款合計約人民幣36.8百萬元，以及相應的累計信貸虧損撥備合計約人民幣36.8百萬元將被終止確認。

務須注意，上文分析僅供說明用途，並不代表 貴集團在收購事項完成後的財務表現及狀況。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，(i)可退還按金安排，以及轉讓協議²及其項下擬進行的收購事項乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；(ii)不可退還按金安排不屬正常商業條款，但就獨立股東而言屬公平合理；(iii)按金安排於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)儘管收購事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，惟符合 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，且

獨立財務顧問函件

吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的相關決議案。

此 致

獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

二零二三年十一月二十一日

梁柱桐先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為邁時資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業積逾11年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日、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三個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合財務報表連同隨附財務報表附註於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkunwuye.com)。

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第45至68頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0927/2023092700654_c.pdf

截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第113至204頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042800694_c.pdf

截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第112至204頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801560_c.pdf

截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第107至208頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901022_c.pdf

2. 營運資金充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，收購事項完成後，經考慮收購事項的影響，本集團可動用的財務資源(包括本集團內部經營產生的資金，以及現金及銀行結餘)，本集團擁有充足營運資金應對自本通函刊發日期起計最少十二個月內的需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關確認。

3. 債務聲明

於二零二三年九月三十日，本集團的租賃負債約為人民幣0.1百萬元。

除上述或本附錄另有披露外，除集團間負債外，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 無重大不利變動

董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)起直至包括最後實際可行日期在內，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

伴隨疫情過去，物業管理行業逐漸回歸自然發展，並正在重構價值體系。在宏觀經濟環境變化及上游行業深度調整的影響下，本集團不忘致力品質服務生活的願景，以標準為基礎，以需求為導向，本集團堅持精細化服務，標準化管控，於經濟不明朗的時期中堅定向前，讓服務融入住戶的美好生活。

作為「美好生活服務商」，在行業加速變革與市場競爭加劇的形勢中，本集團守正拓新，穩健前行，保持強勁發展態勢。依託自身管理規模及全業態的優勢，本集團追求有品質的增長，在細分領域積極佈局垂直賽道，打造在住宅物業、商業寫字樓物業等領域的核心優勢。

當前行業面臨多業態、不規則、不確定性、複雜性的現狀，本集團將集中資源深耕現有市場，穩中增長。二零二三年上半年，本集團成功簽約北京理想家園四期、五期等項目，通過集中化策略聚焦城市，不斷提高單城市項目密度，有效降本增效。

同時，在物業管理市場日趨激烈競爭的時代背景下，本集團持續積極擴充增值服務，包括設立不同業務部門及成立新的附屬公司，以經營包括保潔、綠化、養老到家等增值業務。本集團始終堅持創新，致力於利用先進科技，結合本身專業技術和科學的管理理念，以提高服務品質和領域拓展。

秉承「讓人們住得開心」的服務理念，本集團始終堅持以客戶為中心，持續推進「標準化運營+專業化服務+市場化發展」的服務力，不斷築牢發展根基，創新服務舉措，通過訴求分析、研究解決、創新推廣、回饋升級形成服務閉環，完善服務標準及品質管控體系。

二零二三年上半年，本集團重申「親情服務體系」。從住客的整個居住週期入手，涵蓋16大類服務，共101項服務細節的設計，覆蓋從準業主、適應期、穩定期和老業主四個階段生活中的點點滴滴。本集團始終以日積月累、堅持不懈的態度和關愛有加的方式照料到家庭每位成員。

本集團「親情服務體系」是對傳統服務模式的轉變，是從「滿意服務」到「感動服務」的飛躍。它是以客戶的個體需要、整體感覺、服務效果為宗旨，以優質、快捷、溫馨、全方位、多元化為特點的服務模式。

同時，本集團要求服務人員具備全新的服務理念、良好的服務態度、優質的服務品質。充滿親情的、細緻入微的人性化服務，給人創造快樂感受，並使這種快樂感受成為故事。通過精細化的物業管理，本集團保證給予業主恰好妥貼的細節服務。

二零二三年，物業行業不斷突破服務邊界。本集團積極探索，從原有的基礎服務視角出發，將物業管理與增值服務有機結合，實現基礎物業與增值服務並重，以社區運營中心為核心，以業主需求為導向，增值服務涉及到業主生活的方方面面，與業主建立更融洽的服務關係，提升企業發展後勁和品牌實力，進一步推動社會化家庭服務業的發展。

展望二零二三年下半年的工作，本集團除保證經營盈收外，將強化已建立經營標準體系，聯合品控做好客服管家的經營培訓工作，同時依託「親情服務體系」做好老年人、兒童經營台賬。在現在業務的基礎上，本集團做好多元業務服務延展工作，充分滿足客戶日益增長的多元化生活需求。

在推動高品質穩健發展的同時，本集團一直將履行社會責任視為企業可持續發展的重要一環，積極推動綠色低碳的生活方式，履行環境與社會責任。本集團積極回應國家「雙碳」的目標，在全國專案有序開展廢物回收和垃圾分類工作，推動發展方式綠色轉型。同時，本集團持續關注社會公益議題，開展公益活動，以實際行動踐行綠色發展理念，推動綠色文明建設。

不忘初心，篤行致遠。二零二三年下半年，本集團將以更飽滿的熱情，昂揚的鬥志，務實的作風，將藍圖繪到底，創造無愧於企業，無愧於自己的新業績，奮發進取，銳意求精，出色的完成全年既定目標任務。繼續把品質力作為原生力量，不斷拓寬服務邊界，融合更多空間和業態，探索新的發展路徑和增長點，實現高品質、可持續發展，持續為社會創造價值。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對將予轉讓予鴻坤瑞邦的物業權益使用權於二零二三年八月三十一日的估值發出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：

根據獲提供的資料，北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司（作為承讓人，「**鴻坤瑞邦**」，一家燁星集團有限公司間接全資附屬公司（「**貴公司**」，與鴻坤瑞邦及其他公司之附屬公司統稱「**貴集團**」）與北京銳鴻達企業諮詢有限公司（作為轉讓人）訂立日期為二零二三年九月二十六日的物業使用權轉讓協議（「**轉讓協議**」），據此，北京銳鴻達同意轉讓，而鴻坤瑞邦同意收購位於中華人民共和國（「**中國**」）北京市大興區西紅門鎮宏福路8號鴻坤新都薈D座辦公大樓1至6樓的若干單位（「**該物業**」）的使用權，使用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。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」或「**吾等**」）接獲指示就披露目的而言對該物業使用權的市值提供吾等的意見。吾等確認，吾等已進行調查、作出相關查詢及搜查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益的使用權於二零二三年八月三十一日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供吾等的意見。

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」。

由於建議交易的性質，根據 貴公司的指示，吾等按指示就該物業使用權的市值提供意見。市場上涉及相同性質物業權益的交易極為罕見。另一方面，該物業用於辦公室用途，有可能透過租賃安排收取租金收入，而可資比較租金更容易可得。因此，吾等認為收入法（一般用於對具潛力收取租金的物業權益進行估值）乃對該物業使用權估值的合適的方法。

吾等於本估值中採用收入法，計及該物業使用權期限內於現有市場中可取得之物業租金收入，再按適當市場回報率貼現至現值。

吾等進行估值時，乃假設轉讓人在市場上轉讓該等物業權益，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，亦無考慮轉讓時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益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聯交所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 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件，包括國有土地使用權、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證以及與中國物業權益相關的其他官方規劃，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浩天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 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團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權屬文件及官方地盤規劃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。

該物業的實地考察乃由趙聞謙(彼為中國註冊房地產估價師，並於中國物業估值方面擁有逾5年經驗)於二零二三年四月六日進行。

本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣(人民幣)為單位。

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
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二三年十一月二十一日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有29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

將在中國轉讓予鴻坤瑞邦作業主自用用途的物業權益的使用權

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於估值日期在現況下之該物業使用權之市值 |
|---|--|--------------------|---------------------|
| 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座辦公大樓1至6樓的若干辦公單位 | <p>該物業包括位於鴻坤新都薈D座的8層(包括2層地庫)辦公大樓1至6樓若干辦公單位,總建築面積(「總建築面積」)約為4,982.85平方米。</p> <p>辦公大樓於二零一六年落成,總建築面積約為10,796.02平方米。其位於北京大興區西紅門鎮。地點鄰近地鐵4號線西紅門站,附近主要為辦公室、零售及住宅發展,具有公共運輸及各種公共設施。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥為文化娛樂用途。</p> | 於估值日期,該物業已估用作辦公用途。 | 人民幣 38,000,000元 |

附註：

1. 根據日期為二零一四年九月十九日之國有土地使用權證—京興國用(2014華)第00025號,該幅地盤(辦公大樓所在地)面積約4,986.81平方米之土地之土地使用權已劃撥予北京鴻坤偉業房地產開發有限公司(「鴻坤偉業」)作文化娛樂用途。
2. 根據授予鴻坤偉業的建築工程規劃許可證—(2014)規(大)建字0059號,規劃總建築面積約為10,796.02平方米的辦公大樓已獲准建設。
3. 根據授予鴻坤偉業的建築工程施工許可證—(2014)市建字第0675號,相關地方當局已批准規劃總建築面積約為10,796.02平方米的辦公大樓動工興建。
4. 據 貴集團所告知,辦公大樓尚未取得房屋所有權證。
5. 據 貴集團所告知,根據鴻坤偉業與西紅門鎮政府訂立的轉讓協議,鴻坤偉業已轉讓總建築面積約為1,500平方米的辦公大樓予地方政府。辦公大樓餘下部分的總建築面積約為9,296.02平方米(「餘下部分」)。該物業包括餘下部分的地上部分,總建築面積約為4,982.85平方米。

6. 根據鴻坤偉業與北京銳鴻達訂立的辦公大樓經營權轉讓協議，餘下部分的經營權已轉讓予北京銳鴻達，期限自二零二一年七月一日起至二零四二年六月三十日屆滿，經營期將於期限屆滿時自動續期，經營期間的收入歸北京銳鴻達所有。根據本轉讓協議，北京銳鴻達有權分租或整體租賃剩餘部分。
7. 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. 附註5所述的餘下部分方面，鴻坤偉業已取得國有土地使用權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證，目前尚未辦理不動產權屬登記。鴻坤偉業已轉讓附註5所述的辦公大樓若干部分予當地政府。計及上述情況及根據「房地一體」的原則，以及鴻坤偉業取得餘下部分的土地使用權，其擁有座落於該土地上建築物的使用權；
 - b. 根據有關中國法律及法規，鴻坤偉業可透過轉讓經營權來轉讓餘下部分的使用權。附註6所述辦公大樓經營權轉讓協議不因案涉辦公大樓未辦理不動產登記、劃撥土地及地上物使用權轉讓未依規定辦理上述核准程序而無效。北京銳鴻達有權再轉讓餘下部分的經營權；
 - c. 使用權人使用不動產或動產不以其對該項不動產或動產享有所有權為前提，因此鴻坤瑞邦毋須取得該物業所有權以使用該物業。鴻坤瑞邦未有獲得該物業的所有權的情況，並無影響鴻坤瑞邦使用該物業；及
 - d. 根據《中華人民共和國民法典》規定，租賃期限最長不得超過20年，由於根據經營權轉讓協議（如附註6所述）所載，經營權的有效期限自二零二一年七月一日開始，故該物業的經營權的有效期限至二零四一年六月三十日屆滿。
8. 根據中國法律意見，鴻坤偉業已取得餘下部分的土地使用權及使用權，而北京銳鴻達有權再轉讓餘下部分的經營權。吾等根據上述法律意見，對該物業的使用權賦予了商業價值。
9. 根據轉讓協議及辦公大樓經營權轉讓協議所述該物業所指明的使用情況，於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的辦公單位的多個相關租賃憑證，並選出三個可資比較物業。三個選定的可資比較物業均為當地與該物業具有類似的位置及基礎建設的辦公單位。該等可資比較辦公單位的每日租金介乎每平方米人民幣2.60元至人民幣2.80元（增值稅及管理費除外），就可資比較物業與該物業在地點、可達性、規模及其他特點等多個方面之差異考慮合適調整及分析以達致一般典型面積的辦公室的市場租金。各項因素的調整範圍為-5.5%至4%，吾等將調整因素相乘得出調整總額。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吾等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 |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|
| 項目名稱 | 鴻坤新都薈A座 | 嘉悅廣場 | 興創國際中心 |
| 地點 | 大興區宏福路3號 | 大興區宏業路9號 | 大興區宏康路以西、 欣美街以東 |
| 用途 | 辦公室 | 辦公室 | 辦公室 |
| 竣工年份 | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 總建築面積(平方米) | 820 | 50 | 130 |
| 樓層 | 中層 | 低層 | 低層 |
| 保養狀況 | 良好 | 良好 | 良好 |
| 經調整前每日租金 (人民幣/平方米) | 2.60 | 2.67 | 2.80 |
| 調整因素： | | | |
| 租金叫價 | -2% | -2% | -2% |
| 位置及可達性 | 0% | -3.5% | -5.5% |
| 樓齡及保養狀況 | 0% | 0% | 0% |
| 面積 | 4% | -2% | 0% |
| 樓層 | -2% | 0% | 0% |
| 總調整 | 0% | -7.5% | -7.5% |
| 經調整後每日租金 (人民幣/平方米) | 2.60 | 2.47 | 2.59 |

根據三間可資比較物業的分析，三間可資比較物業的經調整平均日租為每日每平方米人民幣2.55元。

10. 根據吾等的研究及專業租賃代理的意見，在該物業所在地區的一般市場條件下，將整棟辦公大樓作為整體租賃，而非租賃個別單位，可帶來租金折扣，特別是就較長的租賃期限而言。在評估該物業在較長使用權期限內幾乎作為整棟建築物的使用權時，吾等對三個可資比較物業的經調整平均每日租金應用20%的折扣，以考慮到上述因素。經貼現後，吾等在估值時就該物業使用權所採用的市場租金為每日每平米人民幣2.04元。

11. 根據吾等對當地與該物業具有類似特點且自估值日期起一年內有交易的辦公單位的銷售及租賃交易的研究，該等交易的隱含收益率介乎4.5%至6.0%之間。考慮到該物業的位置、使用期限、使用權性質及其他特點，吾等已於估值中就物業使用權應用6.0%市場收益率。
12. 根據上述研究，吾等認為該物業於該物業使用權約17.8年的剩餘使用期限內在估值日期具有5%結構空置率的現有市場上可實現的潛在租金收入每年約人民幣3,527,000元，其已按市場收益率6.0%計算折讓至現值人民幣38,000,000元。
13. 下表顯示於評估日期在現有狀況下該物業的使用權市值對市場租金及市場收益率假設變動的敏感度分析：

| 輸入數據的假設變動 | 該物業 於估值日期 在現有狀況下 之使用權市值 (人民幣元) |
|--------------|--|
| 租金 | |
| 10% | 41,000,000 |
| 0% | 38,000,000 |
| -10% | 34,000,000 |
| 市場收益率 | |
| 10% | 36,000,000 |
| 0% | 38,000,000 |
| -10% | 39,000,000 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團股份、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或淡倉(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或淡倉)，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或淡倉，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 數目(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) | 44,370,000 | 10.95% |

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。根據一致行動契據，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44,370,000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。

本公司相聯法團的權益

| 董事姓名 | 相聯 法團名稱 | 權益性質 | 所持股份 數目(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：

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持股份 數目(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) | 44,370,000 | 10.95% |
| 陳尚智先生 | 配偶權益 ^(附註5) | 44,370,000 | 10.95% |

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 盛達豐直接持有237,780,000股股份。盛達豐由偉賦全權控制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。根據一致行動契據，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生均為一致行動人士。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。

趙偉豪先生作為委託人為自己及其全資擁有的Exclusive Summit Limited的利益設立了全權家族信託(「**家族信託**」)。於二零二一年四月二十三日，本公司獲趙偉豪先生知會家族信託安排已經完成，其中包括：(i)趙偉豪先生將HK Alpha Base Holdings Limited(「**HK Alpha Base**」)的全部已發行股份轉讓給Hongkun Alpha Investment Limited(「**Hongkun Alpha SPV**」)(該公司由J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited(「**J. P. Morgan Trustee**」)以家族信託受託人的身份持有)；及(ii)盛達豐向HK Alpha Base發行無投票權股份，此後，盛達豐由HK Alpha Base及偉賦分別持有99.00%及1.00%。

為免生疑問，J.P. Morgan Trustee(或其下為家族信託目的而設立的其他工具，包括Hongkun Alpha SPV及HK Alpha Base)將不控制盛達豐，因盛達豐向HK Alpha Base發行的所有股份均無投票權。趙偉豪先生(以彼本身的身份並通過家族信託)、吳虹女士、趙彬先生、偉賦及盛達豐繼續作為本公司的控股股東。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月二十三日的公告。

3. 王茜女士為趙偉豪先生的配偶。根據證券及期貨條例，王茜女士被視為於趙偉豪先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
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權益的相同數目股份中擁有權益。
5. 陳尚智先生為李燕萍女士的配偶。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權益的相同數目股份中擁有權益。

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) 董事在(i)可退還按金及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項中的重大權益

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(i)批准、追認及確認可退還按金及按金3及(ii)批准簽訂轉讓協議2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(i)可退還按金及按金3及／或(ii)轉讓協議2及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。

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，概無董事自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合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. 董事服務合約

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)的服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團的任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

6. 重大合約

以下合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)已由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且屬於或可能屬於重大合約：

- (a) 於二零二零年五月二十日，鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶訂立獨家代理協議1；
- (b) 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；
- (c) 於二零二一年二月十五日，鴻坤瑞邦涿州與涿州開發商訂立包銷協議；

- (d) 於二零二二年四月六日，鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶訂立轉讓協議1；
- (e) 於二零二三年九月二十六日，鴻坤瑞邦與北京銳鴻達訂立轉讓協議2；及
- (f) 於二零二三年十一月七日，本公司與北京銳鴻達訂立債務轉讓協議。

7. 專家資格及同意

以下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 |
|----------|---|
| 邁時資本有限公司 | 一間根據證券及期貨條例獲准從事第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，並同意以本通函所轉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二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合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。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司開曼群島股份過戶登記總處為 Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

(c) 本公司的公司秘書為伍秀薇女士(FCG, HKFCG)。

9. 展示文件

下列文件的副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)登載：

- (a) 獨家代理協議1；
- (b) 獨家代理協議2；
- (c) 包銷協議；
- (d) 轉讓協議1；
- (e) 轉讓協議2；
- (f) 債務轉讓協議；
- (g) 董事會函件，其文本載於本通函第6至28頁；
- (h) 獨立董事委員會函件，其文本載於本通函第29至30頁；
- (i) 獨立財務顧問函件，其文本載於本通函第31至72頁；
- (j) 估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (k) 本附錄提及「專家資格及同意」一段的同意書；及
- (l) 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」)將於二零二三年十二月六日(星期三)上午十時正於中國北京大興區西紅門鎮宏福路8號303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

1. 「動議謹此批准、確認及追認北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司無錫分公司(「鴻坤瑞邦無錫」)應付無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)總額約為人民幣19.52百萬元之可退還按金(「可退還按金1」)，相當於鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶於二零二零年五月二十日訂立的獨家代理協議項下所有車位的總底價。」
2. 「動議謹此批准、確認及追認鴻坤瑞邦無錫應付無錫永慶總額約為人民幣31.56百萬元之可退還按金(「可退還按金2」)，相當於鴻坤瑞邦無錫與無錫永慶於二零二零年十二月三十日訂立的獨家代理協議項下所有車位及商舖的總底價。」
3. 「動議謹此批准、確認及追認北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司涿州分公司(「鴻坤瑞邦涿州」)應付涿州鴻順房地產開發有限公司及涿州鴻泰房地產開發有限公司(「涿州開發商」)總額約為人民幣10.8百萬元之不可退還按金(「按金3」)，乃根據鴻坤瑞邦涿州與涿州開發商於二零二一年二月十五日訂立的車位包銷協議項下所有車位總數人民幣30,000元/停車位。」

股東特別大會通告

4. 「**動議**謹此批准、確認及追認日期為二零二三年九月二十六日由北京銳鴻達企業諮詢有限公司與北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司就位於中華人民共和國北京市大興區西紅門鎮宏福路8號鴻坤新都薈D座辦公大樓第1至6層總建築面積為4,982.85平方米的若干單位訂立的物業使用權轉讓協議(「**轉讓協議2**」)及其項下擬進行之交易(「**收購事項**」)。」
5. 「**動議**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(i)可退還按金1、可退還按金2及按金3安排及(ii)轉讓協議2及收購事項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，二零二三年十一月二十一日

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十二月一日(星期五)至二零二三年十二月六日(星期三)(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十一月三十日(星期四)下午四時三十分前送交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)，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(即二零二三年十二月四日(星期一)上午十時正)前一併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)，方為有效。
5. 於本通告日期，本公司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。