

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)

#### **須予披露交易 有關收購目標公司的全部股權**

##### **收購事項**

董事會欣然公佈，於二零二一年九月二十四日(交易時段後)，北京鴻坤與北京聯優訂立買賣協議，據此，北京聯優同意出售而北京鴻坤同意收購銷售股份，總代價為人民幣47.0百萬元(相當於約56.6百萬港元)。

##### **上市規則的含義**

由於收購事項一項或多項適用的百分比率(定義見上市規則)超過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。

##### **買賣協議**

買賣協議的主要條款如下：

<b>日期</b>	二零二一年九月二十四日(交易時段後)
<b>訂約方</b>	(i) 北京鴻坤；及 (ii) 北京聯優
<b>將收購的資產</b>	根據買賣協議，北京鴻坤同意收購而北京聯優同意出售銷售股份。

## 代價及付款

根據買賣協議，收購事項的總代價為人民幣47.0百萬元。北京鴻坤將(i)須於買賣協議簽訂之日起5個工作日內向北京聯優支付上述總代價的70%，即約人民幣32.9百萬元及(ii)在完成工商變更登記以反映北京鴻坤為目標公司的法定及實益擁有人後7個工作日向北京聯優支付上述總代價的剩餘30%，即約人民幣14.1百萬元。

本公司擬以上市所得款項撥資收購事項。

## 先決條件

收購事項須待以下條件達成或獲北京聯優書面豁免後，方始完成：

(a) 北京鴻坤信納以下方面：

- (i) 北京聯優就其自身及目標公司所提供的陳述及保證乃真實、完整及準確的，並無誤導；
- (ii) 北京聯優持有目標公司股權的所有合法及實益所有權，且並無任何可能導致收購事項無效或阻止收購事項完成的未決或潛在訴訟請求；
- (iii) 目標公司已經按照買賣協議的規定委任新總經理、財務總監及監事；
- (iv) 目標公司並無出現買賣協議中規定的任何重大不利變動；

- (b) 北京聯優自簽署買賣協議之日起至下文所述的完成日期，並無違反買賣協議下的任何保證或責任；及
- (c) 目標公司已完成相關的工商變更登記，以反映北京鴻坤乃目標公司的法定及實益擁有人。

完成 待買賣協議所載之先決條件達成後，收購事項將於二零二一年十月二十九日完成。

## 釐定代價的基礎

收購事項的代價乃根據獨立估值師編製日期為二零二一年九月二十二日的估值報告經北京鴻坤與北京聯優公平磋商後釐定。根據該估值報告，於二零二一年八月三十一日（估值基準日），目標公司100%股權基於市場法（即通過比較在中國從事物業管理業務的商業實體的估值）的經評估價值約為人民幣47.2百萬元。

## 有關訂約方的資料

### 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獲豁免有限公司，主要業務為就中國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，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。

## 北京聯優

北京聯優乃一間於二零一六年二月十三日在中國註冊成立的有限責任公司。北京聯優的業務活動包括經濟貿易諮詢和企業規劃與管理。於本公告日期，其由楊霞女士全資擁有。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，北京聯優、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人是本公司及其關聯人士的獨立第三方。

## 有關目標公司的資料

目標公司乃一間於二零零三年九月二十四日在中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務活動包括在中國從事提供物業管理服務。目標公司乃江蘇省房地產業協會會員，淮安市物業管理協會的理事會成員以及淮安市淮安區房地產業協會副會長。於本公告日期，目標公司管理15個物業管理項目，涉及位於中國江蘇省淮安市的住宅物業，總在管建築面積約為2.5百萬平方米，並擁有約420名員工。

下表分別載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表以及目標公司截至二零二一年八月三十一日止八個月的未經審核管理賬目的概要：

	截至二零二一年 八月三十一日 止八個月 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣百萬元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣百萬元)
稅前純利	2.93	2.62	1.32
稅後純利	2.79	2.38	1.16
資產／(負債)淨額	4.79	1.99	(0.28)

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接附屬公司。目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

本公司已於日期為二零二零年二月二十八日的招股章程陳述使用上市所得款項作收購目標公司的下列準則(但不限於)：

- (a) 預計在已識別城市的目標公司可管理合共約五百萬平方米，當中最少70%為收益建築面積；
- (b) 本集團預計在該等已識別城市提供物業管理服務所收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2元；
- (c) 物業管理費收取比率將最少為85%；及
- (d) 各目標公司的純利率將約為10%或以上。

本公司確認，目標公司符合上述準則。

收購事項的代價人民幣47.0百萬元乃考慮(1)目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核稅後純利人民幣2.38百萬元及截至二零二一年八月三十一日止八個月的未經審核稅後純利人民幣2.79百萬元及；(2)其未來業務前景及(3)參考物業管理公司的最新市場估值後，始行釐定。

### **進行收購事項的理由及裨益**

本集團的主要業務活動是為中國的住宅和非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。收購事項符合本集團的策略，董事會認為這是壯大本集團現有物業管理業務的良機。本集團將可憑藉收購事項進一步擴大收入基礎。

## 董事的確認

董事會(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬一般商業條款，且公平合理，收購事項符合本集團及股東整體利益。

概無董事於根據買賣協議擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無董事須於董事會會議上就有關該等交易的決議案放棄投票。

## 上市規則的含義

由於收購事項一項或多項適用的百分比率(定義見上市規則)超過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。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議，北京聯優同意出售而北京鴻坤同意收購銷售股份，總代價為人民幣47.0百萬元
「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
「北京聯優」	指	北京聯優企業諮詢有限公司，一間於二零一六年二月二十三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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司
「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，惟就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由北京鴻坤及北京聯優於二零二一年九月二十四日(交易時段後)訂立的買賣協議，據此，北京聯優同意出售而北京鴻坤同意收購銷售股份
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「目標公司」	指	江蘇萬豪物業服務有限公司，一間於二零零三年九月二十四日在中國註冊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，二零二一年九月二十四日

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、陳維潔女士及梁家和先生。