

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)

- (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) 須予披露交易—透過結算應收款項收購車位

獨立財務顧問



### **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<sup>1</sup>，據此，鴻坤瑞邦無錫應為488個由無錫永慶開發的車位的租賃／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<sup>1</sup>，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<sup>2</sup>，據此，鴻坤瑞邦無錫應為643個車位的租賃／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<sup>2</sup>，以確保提供代理服務。

### **關連交易—按金**

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個車位的租賃／使用權轉讓提供代理服務，並須支付按金<sup>3</sup>，以確保提供代理服務。

## 須予披露交易－透過結算應收款項收購車位

於二零二二年四月六日，無錫永慶將總值人民幣7,888,000元(即按人民幣34,000元／位計價)的232個車位使用權轉讓予鴻坤瑞邦無錫，以結算部分未償還可退還按金(「收購事項」)。

### 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資產管理有限公司全資擁有。北京合潤資產管理有限公司由趙偉豪先生(「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(自二零二一年九月二十八日起，無錫永慶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。

於獨家代理協議2日期，可退還按金1及可退還按金2合共超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的8%，因此，可退還按金亦須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露義務。

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章項下有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於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%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。

## 一般資料

執行董事兼本公司控股股東趙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、更正及確認可退還按金及按金3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可退還按  
金、按金3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。

## 股東特別大會

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成)已成立，以就可退還按金的條  
款向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立  
董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准、更正及確認可退還按金，  
而趙先生及其聯繫人應就批准、更正及確認可退還按金的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)可退還按金的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就可  
退還按金及其投票推薦建議致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就可退還  
按金及其投票推薦建議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股  
東特別大會通告之通函預期將於二零二三年十月十七日或之前寄予股東。

## 緒言

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<sup>1</sup>，據此，鴻坤瑞邦無錫應為488個由無錫永慶開發的車位的  
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<sup>1</sup>，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<sup>2</sup>，  
據此，鴻坤瑞邦無錫應為643個車位的租賃／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<sup>2</sup>，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
- 服務費：從相關車位的承租人／受讓人收取超出車位底價(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)。
- 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。

可退還按金 : 鴻坤瑞邦無錫須向無錫永慶支付相當於所有車位底價總額約人民幣19.52百萬元的可退還按金1，以確保提供代理服務。

凡無錫永慶與承租人／受讓人就所有車位的50%訂立車位買賣／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。

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

結算條款 : 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車位及商舖底價總額約人民幣31.56百萬元的可退還按金<sup>2</sup>，以確保提供代理服務。

於無錫永慶收到鴻坤瑞邦無錫的車位租賃／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<sup>2</sup>。

倘協議屆滿時有未出租／轉讓的車位及／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<sup>2</sup>的全部餘額。

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個車位租賃／使用權轉讓提供代理服務
- 期限：二零二一年二月十五日至所有車位售出之日
- 服務費：從相關車位的承租人／受讓人收取超出車位底價(即按車位類型，介乎人民幣25,000元至人民幣53,500元／車位)的差額。
- 結算條款：車位承租人／受讓人的付款由鴻坤瑞邦涿州收取。已售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10.8百萬元的不可退還按金3，以確保為所有車位提供代理服務。

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，據此，無錫永慶同意將232個車位使用權轉讓予鴻坤瑞邦無錫。

轉讓協議之詳情如下：

日期	:	二零二二年四月六日
訂約方	:	(1) 鴻坤瑞邦無錫；及 (2) 無錫永慶。
資產	:	232個車位的20年使用權，其中133個車位乃根據獨家代理協議1提供代理服務的未售車位，99個車位乃根據獨家代理協議2提供代理服務的未售車位。
代價	:	人民幣7,888,000元(即人民幣34,000元/位)
結算條款	:	無錫永慶已向鴻坤瑞邦無錫結算總代價。

於本公告日期，在可退還按金總額中，(i)人民幣12,630,325元已支付予本集團，(ii)人民幣7,888,000元已通過收購事項支付及(iii)人民幣30,566,475元仍未償還。本公司正採取積極措施收回未償還的可退還按金。

### 可退還按金及按金3安排以及收購事項之理由和裨益

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。

收購事項旨在結清部分未償還的可退還按金，據此，本集團取得若干車位的使用權，以加快收回未償還的可退還按金。

董事(除獨立董事委員會成員外，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問的意見後發表)認為，可退還按金及按金3安排以及收購事項之條款按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司的日常及一般業務過程，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 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資產管理有限公司全資擁有。北京合潤資產管理有限公司由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(自二零二一年九月二十八日起，無錫永慶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。

於獨家代理協議2日期，可退還按金1及可退還按金2合共超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的8%，因此，可退還按金亦須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露義務。

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章項下有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於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%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。

## 一般資料

執行董事兼本公司控股股東趙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、更正及確認可退還按金及按金3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可退還按金、按金3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。

## 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。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。於本公告日期，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、房地產資料諮詢以及房地產經紀業務。於本公告日期，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。於本公告日期，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，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。

## 未能遵守上市規則規定

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)。

此外，本公司於二零二二年三月二十八日(接近但早於有關交易)已評估及計算有關收購事項的規模測試，其中有關收購事項的全部適用百分比率均低於5%。不幸的是，在二零二二年三月二十八日後，本公司市值下降，導致收購事

項日期的代價比率有所增加。由於本公司分別於評估日期及收購事項日期的相關規模測試計算結果存在差異，以及本公司的疏忽，本公司未能遵守與收購事項有關的申報及公告規定。

## 補救行動

### 股東特別大會

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成)已成立，以就可退還按金的條款向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准、更正及確認可退還按金，而趙先生及其聯繫人應就批准、更正及確認可退還按金的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)可退還按金的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就可退還按金及其投票推薦建議致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就可退還按金及其投票推薦建議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年十月十七日或之前寄予股東。

### 其他行動

鑒於上述未能遵守上市規則的情況，本公司已採取或將採取以下補救行動：

- (i) 所有董事均已接受由本公司香港法律顧問提供的有關上市規則監管及合規要求的特別培訓，特別是上市規則第13章、第14章及第14A章的披露及批准要求；
- (ii) 本公司就該等可退還按金、按金3及收購事項及其各自的上市規則涵義刊發本公告，以知會及向股東提供相關詳情；
- (iii) 展望未來，本公司將積極邀請其專業顧問(包括其法律顧問)參與審查與第三方的重大合約以及相關交易的適用規模測試的評估結果，以防止具有類似性質的不合規行為。本公司亦將嚴格控制其業務的合規及風險控制事項的內部程序，以避免類似事件再次發生；及

- (iv) 本公司正與鴻坤偉業(即鴻坤瑞邦無錫訂立代理服務協議時無錫永慶的唯一股東)就鴻坤偉業及／或富潤泰順(無錫永慶目前的控股股東)未償還的該等可退還按金的結算(以現金、有價資產或其他方式)或提供擔保或其他彌償措施進行積極溝通和討論。最新的進展更新請參閱本公司日期為二零二三年九月二十六日有關主要及關連交易的公告。

為保障本集團及股東的整體利益，本集團已採納並將繼續遵守以下內部監控程序：

- (a) 定期向本集團成員公司所有業務部門的所有相關人員、會計人員、內部審計師及高級管理層提供有關須予公佈及／或關連交易的持續內部培訓，以加強及重新解釋上市規則第13章、第14章及第14A章的相關規定；
- (b) 提前向本公司相關人員及高級管理層申報任何潛在須予公佈及／或關連交易，以確定是否有上市規則項下的涵義；及
- (c) 就可能構成本集團新的須予公佈及／或關連交易的任何潛在交易而言，於進行有關交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如必要)。

為確保於未來適當遵守上市規則，本公司正在檢討及加強本集團的內部控制措施，以確保所有交易均根據上市規則第13章、第14章及／或第14A章獲妥善披露。

本公司將繼續遵守上市規則的規定，執行相關的企業管治程序，並及時作出適當的披露，以確保遵守上市規則。

## 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：

- 「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的涵義
- 「董事會」 指 本公司董事會

「持續關連交易協議」	指	鴻坤瑞邦與北京合潤資產管理有限公司於二零二零年二月二十五日簽訂的服務總協議
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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車位總數人民幣30,000元／位計算
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將召開的本公司股東特別大會，以供獨立股東(其中包括)考慮並酌情批准、更正及確認可退還按金
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及透過合約安排受本公司控制的中國實體
「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，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
「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

「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(即陳昌達先生、張偉雄先生、陳維潔女士及梁家和先生)組成，以就可退還按金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，一間根據香港法例第571章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，以就可退還按金向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「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
「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	鴻坤瑞邦無錫應付無錫永慶的金額約人民幣19.52百萬元，相當於獨家代理協議1項下所有車位的底價總額
「可退還按金2」	指	鴻坤瑞邦無錫應付無錫永慶的金額約人民幣31.56百萬元，相當於獨家代理協議2項下所有車位及商舖的底價總額

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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」	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車位使用權轉讓協議
「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
「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

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；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。