

*Hong Kong Exchanges and Clearing Limited and The Stock Exchange of Hong Kong Limited take no responsibility for the contents of this announcement, make no representation as to its accuracy or completeness and expressly disclaim any liability whatsoever for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this announcement.*



## **Star Properties Group (Cayman Islands) Limited**

**星星地產集團(開曼群島)有限公司**

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)*

**(Stock Code: 1560)**

### **涉及收購目標公司 之須予披露交易**

#### **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月三日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方就該收購事項訂立該臨時協議，據此，買方已同意收購，而賣方已同意出售待售股份及待售債項，總代價為49,380,000港元。

#### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第14.07條，有關該收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

#### **背景**

於二零一九年五月三日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方就該收購事項訂立該臨時協議，據此，買方已同意收購，而賣方已同意出售待售股份及待售債項，總代價為49,380,000港元。該臨時協議主要條款載列如下：

## 該臨時協議

日期：二零一九年五月三日

訂約方：(i) Celinal Limited 及西岸國際有限公司，作為賣方  
(ii) 華翱有限公司，作為買方

經作出一切合理諮詢後，就董事所知，所悉及所信，賣方及其最終受益人皆為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

## 將予收購的資產

根據該臨時協議，賣方已同意出售而買方已同意收購售待售股份及待售債項。截至本公告日期，待售股份指目標公司的所有已發行股份，分別由Celinal Limited實益擁有10%及西岸國際有限公司實益擁有90%的權益。

待售債項指目標公司於完成日期結欠或應付賣方及其各自關聯人（如有）的所有債務。於2018年12月31日，目標公司欠賣方及其各自的聯繫人（如有）的債務約為10,993,492港元。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。於完成交易後，買方將擁有目標公司的全部已發行股本，即間接擁有目標公司持有之該物業；而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

## 代價

代價為49,380,000港元（「代價」），買方須以下列方式向賣方支付：

- (a) 於簽訂該臨時協議時已支付首期訂金2,469,000港元（「首期訂金」）（於完成交易時將構成代價之一部分）；
- (b) 於簽署正式買賣協議後，須支付7,407,000港元的第二期訂金（「第二期訂金」）（於完成交易時將構成代價的一部分）；和
- (c) 於完成交易時支付餘額39,504,000港元（「代價餘額」）。

買方及賣方雙方同意首期訂金及第二期訂金須支付予賣方律師作為保管人，賣方的代表律師需向買方或買方的代表律師作出書面確認購買價餘額足夠支付及清償該按揭時，方可將首期訂金及第二期訂金交予賣方。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師中原測量師行有限公司於二零一九年五月二日使用市場法就該物業進行之初步估值約為 50,000,000 港元，包括考慮了該物業帶來的預期租金收入。

## 先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：須待買方滿意以下先決條件獲合理達成後方可完成交易：

- (a) 買方已完成對目標公司業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並對審查結果感到滿意；
- (b) 賣方促使目標公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 條及 13 條給予及證明目標公司對該物業有妥善的業權；
- (c) 待售股份及待售債項須在無任何產權負擔下轉讓予買方或其代名人，而該物業（受租約限制）於完成交易後將無任何產權負擔；及
- (d) 完成交易後，買方將擁有 7 年的稅項彌償保證。

## 賣方擔保人之保證

賣方擔保人向買方保證，將於完成日期起計二十四（24）個月內遵守及履行賣方根據該臨時協議或該正式協議所承擔的責任（視屬何情況而定）。並且賣方就其所知所信於該臨時協議或該正式協議（視情況而定）向賣方作出或提供的保證均屬真實、準確及無誤，準確和正確的。

## 公司之保證

本公司須向賣方保證買方應當遵守及履行根據該臨時協議或該正式協議完成收購的責任。

## 違約協定

倘買方因賣方違約以外的原因未能按照本協議所載條款及條件支付第二期訂金或代價餘額或完成該收購事項，則賣方有權終止該臨時協議。在該情況下，賣方有權沒收首期訂金和第二期訂金以及根據該臨時協議支付的所有款項（作為違約賠償金而非罰款）。賣方並有權轉售待售股份及待售債項及該物業以減低其損失（如有），而該轉售價格的任何增加均屬於賣方。在不損害賣方收回買方違反本協議可能產生的實際損失和損害賠償的權利的情況下，在轉售時，任何因轉售或任何企圖轉售時產生的價格不足（在考慮到沒收的收首期訂金和第二期訂金後）及其他所有費用都應由買方承擔，而賣方可就這類虧損及開支向賣方追討違約賠償金。此條款不得排除或被視為阻止賣方採取其他措施或補救措施以強制履行賣方在該臨時協議項下的權利，或阻止賣方向買方追討除首期訂金和第二期訂金外此類因為買方違約而引致賣方遭受的損失。

如果賣方因任何原因（除了由於買方違約）未能按照該臨時協議包含的條款和條件完成收購，在不影響買方向賣方追討買方因賣方未能完成收購而可能遭受的損害（如有）的權利下，買方有權要求賣方退還根據該臨時協議的規定支付的所有訂金，並買方無須向賣方提交完成交易的任何文件。

## 該正式協議

根據該臨時協議，賣方與買方須於二零一九年五月十日之前或之前訂立正式協議。

## 完成交易

預期將於先決條件達成或獲豁免後於完成日期完成交易。

於完成交易後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將納入本公司的綜合財務報表。

## 有關本集團及買方的資料

本集團主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司間接持有之全資附屬公司。其主要業務性質為投資控股。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有及物業出租業務。目標公司分別由 Celinal Limited 實益擁有10%及西岸國際有限公司實益擁有90%的權益，而其主要資產為該物業。

## 有關該物業的資料

該物業位於香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4及6號室。該物業是一個工業物業，總面積約為5,430平方尺。它將根據現有的租賃協議交付。

## 目標公司的財務資料

目標公司於一九九三年十一月十八日註冊成立。彼於一九九四年三月十五日與該物業的前擁有人訂立該物業的買賣協議，以作租賃。

以下載列之財務資料乃根據賣方提供之目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務資料及截至二零一八年十二月三十一日年度未經審核財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 港元	截至二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港元
收入	1,104,626	1,104,624
稅前利潤	779,676	735,019
稅後利潤	779,676	643,742
淨資產	4,610,761	3,831,084

## 該收購事項之理由及裨益

本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值。於完成交易後，於完成交易後，持有該物業的目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將納入本公司的綜合財務報表。該物業將按現有租約入賬，每月現有租金約為92,052港元，並將於本集團綜合財務報表中分類為投資物業。董事認為該收購事項將為本集團提供擴展物業組合增加收入來源的機會。董事相信該收購事項可為本集團帶來具吸引力的投資機會，本集團亦可受益於其帶來的長期資本增值。

該收購事項的資金將由本集團的內部資源撥付。

有鑑於此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該臨時協議及該收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關該收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 釋義

於本公佈內，除文意另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「該收購事項」	指 買方根據該臨時協議及該正式協議之條款及條件向賣方建議收購待售股份及待售債項
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 星星地產集團（開曼群島）有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1560）
「完成交易」	指 完成該收購事項
「完成日期」	指 二零一九年十月三十一日
「代價」	指 買方就收購待售股份及待售債項向賣方支付的總代價49,380,000 港元
「董事」	指 本公司董事
「該正式協議」	指 賣方與買方於二零一九年五月十日或之前就有關該收購事項訂立的正式買賣協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指 據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士 或公司及彼等各自之最終實益擁有人

「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「該物業」	指 位於香港屈臣道 2 號海景大廈 A 座 11 樓 4 及 6 號室
「該臨時協議」	指 由賣方與買方就該收購事項於二零一九年五月三日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指 華翱有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司直接持有之全資附屬公司
「待售債項」	指 於完成日期目標公司欠賣方及其各自聯繫人（如有）的所有應付及到期之貸款，但不包括任何產權負擔（包括目標公司於該物業的所有權益）
「待售股份」	指 10 股普通股，代表目標公司的所有已發行股份
「股份」	指 目標公司股本中每股面值 1 港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 宏利高發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，分別由 Celinal Limited 實益擁有 10% 及西岸國際有限公司實益擁有 90% 的權益
「賣方」	指 Celinal Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司及西岸國際有限公司，一家根據香港法律註冊成立之公司，兩者均為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方



「賣方擔保人」 指 頌天國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，分別由 Celinal Limited 實益擁有 0.01%的權益及西岸國際有限公司實益擁有 99.99%的權益

「%」 指 百分比

承董事會命  
星星地產集團（開曼群島）有限公司  
主席  
陳文輝

香港，二零一九年五月三日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生（主席）、張慧璇女士、廖漢威先生及龐錦強教授；一位非執行董事嚴國文先生；三位獨立非執行董事蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士。