

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之星星地產集團(開曼群島)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、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之內容概不負責，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引致之任何損失承擔任何責任。

---



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

**星星地產集團(開曼群島)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

- (1) 建議更新計劃授權限額  
(2) 建議授出購股權  
及  
(3) 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第3至11頁。

星星地產集團(開曼群島)有限公司謹訂於二零二一年一月二十六日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁內。隨函亦已附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥表格，並盡早交回本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，但無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。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任何續會，並於會上投票表決。

本通函備有中英文版本。倘有任何歧異，概以英文版為準。

二零二一年一月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 獨立非執行董事函件.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，於本通函內以下詞彙具有如下涵義：

「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，其發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1560)
「授出日期」	指	二零二零年十二月十一日
「董事」	指	本公司董事
「現有計劃授權限額」	指	根據購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可能配發及發行之最高股份數目，合共不得超過22,400,000股股份，即於股份上市日期已發行股份之10%
「現有購股權」	指	董事會已於二零二零年十二月十一日議決註銷52,875,488份購股權，但須經承授人各自同意
「承授人」	指	陳先生
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立股東」	指	就建議向陳先生授出購股權而言，除陳先生及其聯繫人以及本公司所有核心關連人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零二一年一月六日，即本通函印列前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「陳先生」	指	本公司之主席兼執行董事陳文輝先生
「計劃授權限額」	指	購股權計劃之計劃授權限額
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	根據購股權計劃向合資格人士已授出及將授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



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

**星星地產集團（開曼群島）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

**執行董事：**

陳文輝先生(主席)  
張慧璇女士  
廖漢威先生  
龐錦強教授

**註冊辦事處：**

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

**非執行董事：**

嚴國文先生

**總辦事處及主要營業地點：**

香港  
九龍觀塘  
成業街10號  
電訊一代廣場11樓

**獨立非執行董事：**

陳華敏女士  
李仲明先生  
黃偉桃博士

敬啟者：

**(1)建議更新計劃授權限額  
(2)建議授出購股權  
及  
(3)股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十一日的公告。本通函旨在向閣下提供(i)有關建議更新計劃授權限額的資料；(ii)有關建議授予陳先生購股權的資料；(iii)董事會

(包括全體獨立非執行董事)關於建議授予陳先生購股權的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告。

## 2. 建議更新計劃授權限額

除購股權計劃外，於最後可行日期，本公司概無其他購股權計劃。自股份上市之日起，計劃授權限額未有更新過。

根據上市規則第17.03(3)條的附註1及購股權計劃的規則，本公司可於股東大會上尋求其股東批准以更新計劃授權限額。惟更新的計劃授權限額不得超過於股東批准之日已發行股份的10%。先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或任何其他購股權計劃的條款而已行使、尚未行使、已註銷、已失效的購股權)將不予計入計算更新的計劃授權限額。

於最後可行日期，已授出的購股權總數為80,250,288份。此將導致因行使根據購股權計劃授予的所有購股權而可能發行的股份總數合計超過現有計劃授權限額(即22,400,000股股份)。總數57,850,288份購股權超過了現有計劃授權限額，其中(i)7,432,000份購股權於最後可行日期已失效；及(ii)50,418,288份購股權於最後可行日期尚未行使(超過現有計劃授權限額)。董事會已於二零二零年十二月十一日議決註銷52,875,488份現有購股權(有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十一日的公告)，但須經承授人各自同意。授予承授人的52,875,488份現有購股權於最後可行日期已被註銷。因此，於最後可行日期，7,432,000份購股權已失效，14,298,000份購股權已行使，52,875,488份購

---

## 董事會函件

---

股權已被註銷，而於註銷現有購股權後現有計劃授權限額內已授出但尚未行使的購股權將僅有5,644,800份。該5,644,800份購股權為於二零一七年授出的購股權，有關詳情如下：

承授人姓名	於本公司擔任之職位	授予的購股權數目
龐錦強教授	執行董事	470,400
嚴國文先生	非執行董事	470,400
李仲明先生	獨立非執行董事	470,400
陳華敏女士	獨立非執行董事	470,400
蕭少滔先生	前任獨立非執行董事	470,400
其他合資格人士		3,292,800

於最後可行日期，本公司有641,498,000股已發行股份。假設在股東特別大會之前將不會發行新股份，則本公司根據建議更新計劃授權限額可授予的購股權的最高數目將為64,149,800股，佔於股東特別大會上通過批准建議更新計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數之10%。

根據上市規則第17.03(3)條的附註2及購股權計劃的規則，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使後可發行的股份的最高數目不得超過不時已發行股份的30%。

於註銷現有購股權後，在計劃授權限額內授予的購股權將餘5,644,800份尚未行使的購股權。在行使上述尚未行使購股權、建議更新計劃授權限額以及建議授予陳先生的購股權後可發行的股份總數(有關詳情載於下文「建議授出購股權」一節)將為79,794,600股股份，約佔最後可行日期已發行股份的12.44%，並將不超過已發行股份的30%的總限額(假設在股東特別大會之前將不會發行新股份)。



---

## 董事會函件

---

- 授出購股權之行使價                    :     每股股份0.41港元，行使價不少於以下各項的最高者：
- (i) 股份於授出日期在聯交所的每日報價表所報的收市價每股0.40港元；
  - (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所的每日報價表所報的平均收市價每股0.41港元；及
  - (iii) 股份於授出日期的面值每股0.01港元。
- 股份於授出日期之收市價            :     每股0.40港元
- 購股權有效期                         :     自於股東特別大會上獲得股東批准(陳先生及其聯繫人於股東特別大會上放棄表決)之日起至二零二零年十二月十日(包括首尾兩天)。
- 歸屬期                                 :     購股權將自於股東特別大會上獲得股東批准(陳先生及其聯繫人於股東特別大會上放棄表決)之日起悉數歸屬
- 表現目標                               :     無

所有10,000,000份購股權均授予執行董事陳先生。

授予上述董事購股權已根據上市規則第17.04(1)條獲獨立非執行董事批准。陳先生已於董事會會議上就有關向陳先生授出購股權之相關決議案放棄表決。授出的10,000,000份購股權將賦予承授人認購10,000,000股股份的權利，於最後可行日期佔已發行股份總數的1.56%。

於建議授出日期(即二零二零年十二月十一日)前過往12個月，陳先生獲授6,000,000份購股權(於二零二零年十一月二十三日)，但所有6,000,000份購股權已被註銷。

### 建議向陳先生授出購股權的原因

本公司建議隨著本公司的增長，向員工授予購股權以增加員工進步的動力。授予購股權還可以激勵員工留任，且與本公司的中長期目標保持一致。此外，行使購股權將增強本公司資本基礎，並為本公司的發展和擴張提供必要的財務靈活性。陳先生擁有豐富的策略管理經驗以及高度的市場和經濟觸覺。陳先生作為本公司的創始人、控股股東、執行董事及行政總裁，自本集團註冊成立以來一直帶領本集團。彼領導多個部門，參與地盤研究及決策購買、與銀行家進行項目融資磋商、每個項目的形象設計及施工詳圖、敲定預售營銷活動等每個項目全過程。彼監察多個發展項目，包括竣工項目天際中心、星星中心及虹方。於二零一七年度，由於星星中心項目竣工，於二零一七年度確認收益714.2百萬港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，股東應佔綜合純利為95.8百萬港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度顯著增加。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利較截至二零一七年十二月三十一日止年度顯著增加，此乃主要由於「虹方」受惠於活化計劃而確認溢利。地政總署發出將土地用途由工業改為商業的特別豁免，因此，該項目的利潤率增加。於二零一九年，鑒於經濟形勢不穩，陳先生帶領本集團進行多元化投資，並將土地儲備覆蓋範圍擴大至韓國。此外，彼亦帶領本集團完成一項非常重大出售，該出售令本集團與截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合淨虧損相比，截至二零二零年六月三十日止六個月錄得綜合純利超過約300百萬港元。為了表彰員工的貢獻，本公司於二零二零年授予陳先生6,000,000份購股權(但所有購股權已被註銷)。陳先生須註銷的購股權總數為11,476,000份。董事會認為，儘管陳先生為本公司的控股股東，陳先生亦為本公司的行政總裁，帶領本公司增長及擴張。認可彼對本公司的貢獻實屬公平，彼享有購股權的權利不應因其作為本公司控股股東本身之權益而被剔除。陳先生獲授10,000,000份購股權，惟須經股東於股東特別大會上批准方可作實。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第17.03(4)條之註釋及購股權計劃之規則，倘向一名參與者授出任何購股權，致使於截至該授出日期(包括該日)止12個月期間已授予及將授予該人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及將予發行之股份合共超過已發行股份的1%，則授出該等購股權須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人)須放棄投票。

根據上市規則第17.04(1)條及購股權計劃之規則，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權將導致於截至該授出日期(包括該日)止12個月期間已授予及將授予該人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及將予發行之股份(i)合共超過已發行股份的0.1%；及(ii)按各授出日期股份收市價計算的總價值超過5百萬港元，則該等進一步授出購股權須經本公司股東批准。承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於該股東大會放棄投贊成票。

由於(i)於12個月期間授予及將授予陳先生(作為本公司的主要股東)的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後將予發行的股份總數合共超過已發行股份的0.1%，且按授出日期股份的收市價0.40港元計算，總價值超過5百萬港元；及(ii)於12個月期間已授予及將授予陳先生的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後將予發行的股份總數超過已發行股份的1%，根據上市規則，向陳先生授出購股權須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。陳先生、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於股東特別大會上就有關向陳先生授出購股權放棄投票。

#### 4. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年一月二十六日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(i)建議更新計劃授權限額；及(ii)建議授予陳先生購股權。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議更新計劃授權限額中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准建議更新計劃授權限額之有關決議案放棄投票。

於最後可行日期，陳先生及其聯繫人於合共440,640,800股股份中擁有權益(佔本公司總已發行股本約68.69%)。陳先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准建議授予陳先生購股權之有關決議案放棄投票。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，林建國先生(本公司若干附屬公司之主要股東)、張慧璇女士(執行董事)及陳華敏女士(獨立非執行董事)為本公司之核心關連人士，須於股東特別大會上就批准建議授予陳先生購股權之有關決議案放棄投票。於最後可行日期，林建國先生、張慧璇女士及陳華敏女士以及彼等各自之聯繫人持有合共40,273,200股股份，佔已發行股份總數約6.28%。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議授予陳先生購股權中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准建議授予陳先生購股權之有關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)並無任何股東訂立股權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受其約束；及(ii)於最後可行日期，股東並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於股份投票權之控制權轉移至第三方(不論全面轉移或按個別情況轉移)。

---

## 董事會函件

---

所有將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本通函隨函附奉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股東特別大會，務請細閱該通告及按其上印列之指示填妥代表委任表格，並於不遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票表決，而於此情況下，代表委任表格應視作為已撤銷論。

### 5. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函的任何聲明或本通函產生誤導。

### 6. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為(i)建議更新計劃授權限額；及(ii)建議授予陳先生購股權各自均屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事會建議股東(就建議授予陳先生購股權而言，包括獨立股東)投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

敬請閣下垂注本通函附錄之「獨立非執行董事函件」，當中載有獨立非執行董事就將於股東特別大會上提呈以批准建議授予陳先生購股權之決議案之投票事宜而向獨立股東作出之推薦建議。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
星星地產集團(開曼群島)有限公司  
主席  
陳文輝  
謹啟

二零二一年一月八日



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

**星星地產集團（開曼群島）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

敬啟者：

**根據購股權計劃向執行董事授出購股權**

吾等茲提述星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)日期為二零二一年一月八日致本公司股東之通函(「通函」)，本函件為其一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本函件載列吾等就將於股東特別大會上提呈以批准建議於授出日期向陳文輝先生(主席、執行董事兼主要股東)授出購股權之決議案之投票事宜致獨立股東的推薦建議。

經考慮陳文輝先生過往對本集團業務表現所作出的貢獻，並激勵彼日後繼續為本集團作出承擔及貢獻，吾等認為建議向陳先生授出購股權的條款屬公平合理，並符合本公司與股東(包括獨立股東)的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准向陳文輝先生授出購股權的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

陳華敏

獨立非執行董事

李仲明

黃偉桃

謹啟

二零二一年一月八日



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

**星星地產集團（開曼群島）有限公司**

*（於開曼群島註冊成立的有限公司）*

**（股份代號：1560）**

**股東特別大會通告**

茲通告星星地產集團（開曼群島）有限公司（「本公司」）謹訂於二零二一年一月二十六日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案（不論有否修訂）：

**普通決議案**

1. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）項下的更新限額（定義見下文）授出之購股權獲行使而將予配發及發行的本公司股份上市及買賣後及以此為條件下，謹此更新根據購股權計劃授出購股權（「購股權」）以認購本公司股份（「股份」）之現行限額，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（先前根據購股權計劃授出、尚未行使、註銷、失效或行使之購股權除外）獲行使而可予配發及發行之股份總數不得超過於本決議案通過當日已發行股份總數之10%（「更新限額」），並授權本公司董事根據購股權計劃授出不超過更新限額之購股權及於有關購股權獲行使時行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股份。」

## 股東特別大會通告

2. 「動議謹此批准根據購股權計劃按行使價每股0.41港元及按本公司日期為二零二一年一月八日之通函所載條款及條件，向陳文輝先生授出購股權以認購10,000,000股股份，及授權本公司董事作出可能屬必要或適當的一切有關行動及／或簽立一切有關文件以落實上述事項。」

為及代表董事會  
星星地產集團(開曼群島)有限公司  
執行董事  
陳文輝  
謹啟

香港，二零二一年一月八日

附註：

1. 於二零二一年一月二十日名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並可於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應於二零二一年一月二十日下午四時三十分或之前向本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)遞交所有過戶文件連同相關股票以辦理登記。
2. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任另一位人士作為其受委代表以代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表出席相同大會。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
3. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於股東特別大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
5. 遞交代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或任何續會及於會上投票或以點票方式表決，在此情況下，代表委任文據將視為已被撤回。
6. 按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。