

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

有關出售事項 之 須予披露交易

出售事項

於二零二一年三月三日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，(i) 倘物業認購權未獲行使，本公司同意出售及轉讓，而買方同意購買及承讓，待售股份及待售債項；(ii) 倘物業認購權獲行使，賣方同意促使目標公司出售，而買方同意購買該物業，購買價為51,750,000港元(可予調整)。

於完成交易後，倘物業認購權未獲行使，賣方將不再持有目標公司的任何股份。由於目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司，其財務報表將不再綜合併入本公司的財務報表。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的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，訂立臨時協議及其項下擬進行之出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於出售事項之完成交易須待臨時協議所載若干先決條件獲達成後方可作實，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月三日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立臨時協議，據此，(i) 倘物業認購權未獲行使，本公司同意出售及轉讓，而買方同意購買及承讓，待售股份及待售債項；(ii) 倘物業認購權獲行使，賣方同意促使目標公司出售，而買方同意購買該物業，購買價為51,750,000港元（可予調整）。

該臨時協議

該臨時協議之主要條款載列如下：

日期：

二零二一年三月三日

訂約方：

- (1) Ritzy Soar Limited，作為賣方
- (2) 買方，一名獨立第三方

將予出售的資產

倘物業認購權未獲行使，則賣方將予出售的資產包括待售股份（即賣方合法及實益擁有的目標公司的全部已發行股本）及待售債項，連其不附帶任何產權負擔和第三方權利約束，與附帶的所有利益以及權利；或倘物業認購權獲行使，則將予出售的資產指由目標公司擁有的該物業

物業認購權

買方有權於二零二一年五月十日前書面通知賣方的律師或賣方，以行使物業認購權。如買方在上述指明之二零二一年五月十日期限屆滿前未行使物業認購權，則可視為買方放棄行使物業認購權，並買方應被視為完全滿意對目標公司的盡職調查。

購買價

買賣待售股份及轉讓待售債項的所有權、權利、利益及權益的應付總購買價為51,750,000港元（可予調整），應由買方按以下方式向本公司支付：—

- (a) 首筆按金2,587,500港元須於簽訂臨時協議時支付；
- (b) 次期按金2,587,500港元須於二零二一年三月十七日或之前支付；
- (c) 如買方在二零二一年七月五日前的不少於十四個工作日內，以書面通知賣方的律師或賣方需要延遲完成交易至二零二一年九月三日，則需支付總額為2,587,500港元的額外按金；及
- (d) 購買價之餘額為46,575,000港元，或如買方已支付額外按金，購買價之餘額則為43,987,500港元，購買價之餘額須於完成日期支付。

首筆按金、次期按金和額外按金（如適用）應支付給賣方的律師，賣方的律師作為利益保管者，在該物業的抵押銀行確認購買格之餘額足夠償還目標公司現有的抵押貸款（如果適用）前，賣方的律師不得向賣方釋放該保證金。。

購買價乃由臨時協議雙方考慮以下因素後經公平磋商釐定：(a)目標公司於二零二零年十二月三十一日的審核財務報表所示的出售公司資產淨值約 49,430,589 港元； (b)該地區與該物業同類型性質的物業之現行市價；及 (c)於下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載的理由。

在考慮上述因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為購買價乃經公平磋商釐定，符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

出售事項的完成交易受下列條件的規限（除非買方同意豁免有關條件），方可作實：—

- (a) （僅在未行使物業認購權的情況下適用）賣方已向買方提供了對目標公司財務方面的盡職調查，有關期限為緊接該臨時協議日期之前的七年，及對目標公司法律方面的盡職調查，有關期限為緊接該臨時協議日期之前的十年，及對目標公司待售股份自目標公司成立之日起至該臨時協議日期的任何法律方面的盡職調查；及
- (b) 本公司須自費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 13 及 13A 條證明擁有該物業的有效業權。
- (c) （僅在未行使物業認購權的情況下適用）目標公司除了處理日常業務（即保持、維護和管理該物業）或進行該臨時協議項下之交易而訂立合同外，不得在未經買方事先書面同意（據此，買方不得無理地扣留或延遲書面同意）下訂立任何交易；
- (d) （僅在未行使物業認購權的情況下適用）賣方根據該臨時協議給予的所有聲明、承諾和陳述在完成交易前於所有重大方面均應保持真實、準確及正確；及
- (e) （僅在未行使物業認購權的情況下適用）賣方應以買方可接受的方式提供有關法律意見證明，以表明根據賣方所在司法管轄區（即英屬維爾京群島）的法律，賣方具有出售待售股份和將待售債項轉讓給買方的法律能力。有關之法律意見證明費用將由買方承擔。

倘上述任何先決條件於完成日期或之前未獲達成（或未獲買方豁免），買方有權取消該臨時協議項下的交易，而賣方或賣方律師須立即向買方返還首筆按金、次期按金及額外按金，任何一方均不得根據臨時協議向另一方索償。。

在不影響買方依上述條款規定，根據該臨時協議條款發出取消交易通知的權利下，如果買方未能根據該臨時協議的條款，（在未行使物業認購權的情況下）完成購買待售股份和待售債務，或（在已行使物業認購權的情況下）完成購買該物業，賣方將有權終止該臨時協議，並沒收首筆按金、次期按金及額外按金（如已支付）作為違約賠償金，同時賣方將擁有絕對酌情權可將待售股份和待售債務出售給任何人，條件是賣方不得採取任何進一步行動來要求買方賠償損失或執行特定的履行。

在支付了首筆按金後，買方在不損害上述條款規定的權利下，買方向賣方支付了次期按金及額外按金，如果賣方未能根據臨時協議的條款，（在未行使物業認購權的情況下）完成出售待售股份和待售債務，或（在已行使物業認購權的情況下）促使目標公司出售該物業，買方向法院申請命令以強制執行該臨時協議的特定條款，及/或有權在法院裁決之前，申請禁止令以限制目標公司轉讓該物業。

該正式協議

根據臨時協議，該正式協議將於二零二一年五月二十五日或之前簽訂。如果賣方和買方在上述日期或之前未能就該正式協議的條款達成協議，則該臨時協議將繼續保持有效並具有全部效力，並且該臨時協議的各當事方應繼續履行該臨時協議下各自的義務。

完成交易

出售事項之完成交易將於完成日期（或賣方與買方可能書面協定之較遲日期）落實。

有關訂約方、出售公司及該物業的資料

本公司及賣方

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。賣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。

買方

買方為於百慕達註冊成立的有限公司，主要從事電訊業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0524）。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後，就董事所知，所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業

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

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。目標公司由賣方全資實益擁有，其主要資產乃該物業。

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。

以下載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日止及二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料摘要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 港元	截至二零二零年 十二月三十一日 港元
收入及其他收入	1,609,350	1,215,100
投資物業公允價值變動收益	31,141,880	3,000,000
稅前利潤	31,699,788	2,993,919
稅後利潤	31,691,023	2,957,360
淨資產	46,473,229	13,430,589

出售事項之財務影響

視乎最後審核而定，出售事項產生的預估收益預計將為約2,023,812港元，其乃參考購買價（可予調整）與 (a)目標公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值；及 (b)與出售事項有關的估計開支及支出的總和之間的差額釐定。

股東務請注意，上文所載之財務影響僅作說明用途。賣方因出售事項將錄得的實際收益或虧損金額將視乎賣方核數師的審閱及最終審核而定。本集團就出售事項將錄得的實際收益或虧損將取決於完成日期該物業在本集團綜合財務報表所列賬的公平值，因此可能有別於上述金額。

於完成交易後，倘物業認購權未獲行使，賣方將不再持有目標公司的任何股份。由於目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司，其財務報表將不再綜合併入本公司的財務報表。

出售事項所得款項的擬定用途

出售事項所得款項淨額（經扣除交易成本、稅項及專業費用後）將約為\$15,454,401 港元。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作償還銀行貸款及本集團之一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

董事會認為，出售事項乃實現本集團投資的良機。出售事項所得款項可進一步加強本集團現金流，且出售事項將令本集團能夠於機會出現時重新分配資源用於未來發展。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商後進行，該臨時協議的條款屬公平合理，且訂立該臨時協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的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，訂立臨時協議及其項下擬進行之出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於出售事項之完成交易須待臨時協議所載若干先決條件獲達成後方可作實，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「額外按金」	指 如買方在二零二一年七月五日前的不少於十四個工作日內，以書面通知賣方的律師或賣方需要延遲完成交易，則需支付總額為2,587,500港元的額外按金
「購買價之餘額」	指 為 46,575,000 港元，或如買方已支付額外按金，則為 43,987,500 港元，此款項須於完成日期支付
「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 根據臨時協議，如物業認購權未獲行使，指完成買賣待售股份以及轉讓待售債項的所有權、權利、利益和權益；或如物業認購權獲行使，指完成買賣該物業之有關交易
「完成日期」	指 二零二零年七月五日或之前（或本公司與買方可能書面協定之較遲日期）；或 如買方在此完成日期（即二零二零年七月五日）前不少於十四個工作日書面通知賣方的律師或賣方需要延遲完成交易並支付額外訂金，則完成日期為二零二零年九月三日或之前（或本公司與買方可能書面協定之較遲日期）
「董事」	指 本公司董事

「出售事項」	指 根據臨時協議，(i) 倘物業認購權未獲行使，出售目標公司待售股份及轉讓目標公司待售債項之所有權、權利、利益及權益；或 (ii) 倘物業認購權獲行使，目標公司出售該物業之交易
「該正式協議」	指 於二零二零年五月二十五日或之前，(i)倘物業認購權未獲行使，指賣方與買方就出售及購買待售股份及待售債項訂立的正式買賣協議；或 (ii)倘物業認購權獲行使，指目標公司與買方就出售及購買該物業的正式買賣協議
「次期按金」	指 2,587,500 港元，須於二零二一年三月十七日或之前支付
「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
「首筆按金」	指 2,587,500港元須於簽訂臨時協議時支付；
「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
「物業認購權」	指 買方有權根據該臨時協議中包含的條款和條件行使此權利，要求賣方促使目標公司將該物業出售給買方
「該臨時協議」	指 由賣方與買方就該收購事項於二零二零年三月三日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指 長城一帶一路控股有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，是與本公司及其關連人士無關的獨立第三方
「待售債項」	指 待售債項指目標公司於完成日期結欠或應付賣方及/或目標公司之董事及/或其各自關聯人（如有）的所有債務。 於二零二零年十二月三十一日，目標公司欠賣方及其各自的聯繫人（如有）的債務約為1,167,500港元。
「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，於本公告日期在香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「賣方」 指 Ritzy Soar Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 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，二零二一年三月三日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）、龐錦強教授、張慧璇女士及廖漢威先生；一位非執行董事嚴國文先生；三位獨立非執行董事李仲明先生、陳華敏女士及黃偉桃博士。