

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 Group Company Limited 星星集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

### 有關出售物業 之 須予披露交易

#### 出售物業

董事會特此宣佈，於2021年6月25日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方（獨立第三者）訂立臨時協議，以代價19,000,000港元出售該物業。

#### 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，訂立臨時買賣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。

由於完成交易須待臨時買賣協議及正式協議所載的條件達成後方可作實，因此未必一定進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會特此，於2021年6月25日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方（獨立第三者）訂立臨時協議，以代價19,000,000港元出售該物業。

### 該臨時買賣協議

該臨時買賣協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2021年6月25日（交易時段後）

#### 訂約方

- (1) 益確有限公司，作為賣方，為一間於香港註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。
- (2) 威年置業投資有限公司，作為買方，為一間於香港註冊成立的公司，主要從事物業投資。於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方由 Ko Yat Fung, Ko Wan Ping, Ko Wan Har, Ko Tsz Yeung Nelson 及Ting Ho Hang分別持有69%、13%、6%、6%及6%。上述人士均為獨立第三方。

#### 該物業

該物業位於香港夏慤道18號海富中心商場1樓94號舖。該物業的實用面積按登記平面圖計算約為 209 平方呎（或 19.42 平方米）。該物業現有租賃協議，分別為租期由2019年8月11日至2021年8月10日，月租金為45,000港元，及租期由2021年8月11日至2023年8月10日，月租金為40,000港元，不包括管理費及差餉。

該物業將按「現況」基準出售予買方。

#### 代價

根據臨時買賣協議，19,000,000港元之代價將由買方按以下方式支付予賣方：-

- (a) 首筆按金840,000港元須於簽訂臨時買賣協議時支付；
- (b) 次期按金840,000港元須於2021年7月5日或之前支付；及
- (d) 代價之餘額為17,320,000港元，須於完成交易時支付。

19,000,000 港元之代價乃經臨時買賣協議雙方考慮以下因素後經公平磋商釐定：(a) 由獨立估值師於 2020 年 12 月 31 日對該物業作出之估值 19,000,000 港元；及(b)該地區與該物業同類型性質的物業之現行市價。

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

### 印花稅

所有從價印花稅將由買方單獨承擔。

### 經紀佣金

經紀佣金161,500港元將於完成時支付予經紀。

### 正式協議

根據臨時買賣協議，賣方向買方出售的該物業應不附帶任何產權負擔。賣方及買方應於2021年7月5日或之前訂立正式協議。將載有出售事項詳細條款的正式協議一經簽立，預期會取代臨時買賣協議。

### 完成交易

完成交易將於2021年8月23日或之前落實，屆時該物業將不再由本集團持有。該物業現有租賃協議項下的租金按金將於完成交易後轉撥予買方。

## 進行出售事項的理由及裨益及財務影響以及所得款項的擬定用途

該物業為本集團之投資物業。截至2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度，物業應佔租金收入分別為350,500港元及456,750港元。

本公司於2020年12月31日的經審核綜合賬目所示該物業的賬面值為19,000,000港元。待核數師審閱及確認後，按本集團就出售事項收取的代價減該物業於2020年12月31日的賬面值（扣除任何相關費用前），對本集團的財務影響將持平。

董事會認為，出售事項為本集團變現現有投資及改善集團流動資金。出售事項所得款項可進一步加強本集團之現金流，而出售事項將使本集團於機會出現時可重新分配其資源作日後發展。由於該物業現時作出租用途，董事認為出售事項不會對本集團的經營產生重大影響。

經考慮上述因素後，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，該臨時買賣協議的條款屬公平合理，且訂立該臨時買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

估計出售事項之所得款項淨額（扣除代理費、法律費用及輔助費用後）將約為18,700,000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。

## 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，訂立臨時買賣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。

由於完成交易須待臨時買賣協議及正式協議所載的條件達成後方可作實，因此未必一定進行。本公司股東及有意投資者於買賣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：

「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 星星集團有限公司，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 根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指 19,000,000 港元，即買方就該物業應予賣方的總代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 由賣方向買方出售該物業
「正式協議」	指 買方與賣方將於 2021 年 7 月 5 日或之前訂立有關出售事項的正式買賣協議
「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，經不時修訂、修改及補充
「百分比率」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「該物業」	指 該物業位於香港夏慤道 18 號海富中心商場 1 樓 94 號舖。
「臨時買賣協議」	指 由賣方與買方就該收購事項於 2021 年 6 月 25 日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指 威年置業投資有限公司，為一間於香港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
「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
「賣方」	指 益確有限公司，作為賣方，為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命  
**星星集團有限公司**  
 主席  
**陳文輝**

香港，2021 年 6 月 25 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、陳華敏女士及黃偉栢博士。