

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公告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。

本公告僅供參考，並不構成提出收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



**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之有限公司)

(股份代號：1560)

**有關收購**

**METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED 之**  
**全部已發行股本及結欠之股東貸款之**  
**非常重大收購事項及關連交易**

**收購事項**

於二零二零年七月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本集團之財務報表。

## 上市規則之涵義

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過100%，該等交易構成本公司之非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，賣方由陳先生(其為本公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方始作實。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。國金證券(香港)有限公司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。

## 一般事項

本公司將為獨立股東召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易向獨立股東寄發之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東寄發之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年八月三十一日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日，原因為本公司需要較多時間編製載入該通函之資料)向股東寄發。

由於完成須待收購協議之先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方始作實，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年一月二十四日及二零二零年六月三十日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函，內容有關先前收購協議及其項下擬進行之交易。

誠如本公司日期為二零二零年六月三十日之公告所披露，由於先前收購協議項下之若干條件並未於最後截止日期二零二零年六月三十日之前獲達成或豁免，因此先前收購協議已根據其條款於二零二零年六月三十日失效，並且將不再具有效力，任何一方均毋須為其承擔任何義務及責任。賣方已於同日向本公司退還根據先前收購協議所支付之訂金。

董事會認為，倘終止先前收購協議後，本公司及賣方能盡快訂立收購協議，將符合本公司及其股東之整體利益，原因是：

- (a) 本公司已在假設先前收購協議項下擬進行之交易已於二零二零年六月三十日前完成之情況下，制定二零二零年下半年及未來數年之業務策略。本公司認為，建議收購事項有助將對本集團業務計劃及策略之干擾及調整減到最低（因為對本集團業務計劃及策略之干擾及調整或會導致本集團產生額外營運成本）；
- (b) 為了實施先前收購協議項下擬進行之交易，本集團已就解除若干個人擔保與多間銀行進行磋商，而銀行已按經修訂之條款授出原本將於先前收購協議項下擬進行之交易完成時／後生效之新融資（「**新融資**」）。新融資僅在特定期限內可供本集團動用，且部分將會於二零二零年八月失效。盡快訂立收購協議及其項下擬進行之交易有助避免由先前收購協議之訂約方因就銀行批准授出新融資而進行重新磋商所產生之額外成本；及

- (c) 倘完成建議收購事項遭進一步延遲，本集團之核數師須為遵守上市規則而就釐定將於通函披露之本集團財務資料採納新參考日期，而本公司就此將需支付額外專業支出及費用。

於二零二零年七月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

收購協議之主要條款如下。

## 收購協議

日期：二零二零年七月二十一日

訂約方：(i) 本公司(作為買方)；及

(ii) Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)。

## 將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。待售股份指於收購協議及完成日期目標公司之全部已發行股本。待售貸款應指目標集團於完成或之前任何時間結欠賣方或承擔之所有責任、負債及債務，不論為實際、或然或遞延且不論有關責任、負債及債務是否在完成時到期及應付。於二零二零年三月三十一日，目標集團結欠賣方之未償未經審核債務約為258,124,000港元。

根據收購協議之條款，其中一項先決條件為重組須於完成前落實。待重組完成後，預期目標集團將在屬於收購事項主題之業務及物業中擁有不同權益(其詳情載於下文「目標集團之資料」一節)。有關目標集團之業務及財務資料之其他資料，請參閱下文「目標集團之資料」一節。

## 代價及付款條款

代價應為合共460,000,000港元，其須包括待售貸款之購買價(即相當於待售貸款之金額)及待售股份之購買價(其應為總代價減待售貸款之購買價)。

受收購協議之條款所規限，代價須由本公司按以下方式支付予賣方：

- (i) 訂金(即42,000,000港元)須由本公司於簽立收購協議後支付作為代價之按金及部分付款；及
- (ii) 代價之結餘418,000,000港元須由本公司於完成時透過以賣方名義發行及交付可換股債券之方式結清。

## 代價之基準

代價乃由本公司與賣方經參考(包括但不限於)(i)按獨立物業估值師根據市場法以直接比較法進行之初步估值為基準，目標集團於二零二零年三月三十一日持有之物業權益市值為930,100,000港元；及(ii)目標集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值。

誠如本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函所披露，由於目標集團於二零一九年九月三十日結欠賣方之未償經審核債務約為216,200,000港元，故根據先前收購協議之待售股份購買價將約為203,800,000港元，較目標集團於二零一九年九月三十日之經調整合併資產淨值約234,800,000港元(已考慮目標集團物業權益市值之調值)折讓31,000,000港元或約13.2%。

由於目標集團於二零二零年三月三十一日結欠賣方之未償經審核債務約為258,100,000港元，故待售股份之購買價(須為總代價減待售貸款之購買價)將約為201,900,000港元，較目標集團於二零二零年三月三十一日之未經審核經調整合併資產淨值約204,000,000港元(已考慮目標集團物業權益市值之調值)折讓2,100,000港元或約1.03%。

與目標集團之經調整合併資產淨值相比時，根據先前收購協議之待售股份購買價採用較大折讓(即約13.2%)，而根據收購協議之待售股份購買價則採用較小折讓(即約1.03%)，主要是因為訂立先前收購協議時存在之COVID-19所產生影響之不明朗因素，詳情載於下文：

- (a) 目標集團所持有之物業權益市值956,000,000港元乃根據獨立物業估值師於二零一九年九月三十日根據市場法以直接比較法進行之估值。董事會認為，由於爆發COVID-19，目標集團所持有之物業權益市值於二零一九年九月三十日後很可能會下跌約3.2%。香港於二零二零年一月二十三日確診首宗COVID-19病例，隨後數周香港實施了全面測試及隔離規定。考慮到COVID-19之潛在影響，本公司經商議後取得折讓額，較目標集團於二零一九年九月三十日之物業權益市值折讓31,000,000港元，有關折讓額可從較目標集團於二零一九年九月三十日之經調整合併資產淨值折讓約13.2%反映出來。

目標集團所持有之物業權益市值930,000,000港元乃根據獨立物業估值師於二零二零年三月三十一日根據市場法以直接比較法進行之初步估值。於二零二零年五月底，香港每日之COVID-19新增病例近乎零或是個位數，而目標集團之業務亦大為改善（詳情載於下文「目標集團之資料」一節）。此外，根據獨立物業估值師之初步了解，目標集團於二零二零年五月三十一日所持有之物業權益市值維持於相對穩定之約930,000,000港元，與目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值相若。這顯示COVID-19於香港爆發之影響已全面反映於目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值。因此，並無根據目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值對待售股份採用大幅折讓。僅因為四捨五入而採用2,100,000港元之折讓額；及

- (b) 截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得虧損約30,200,000港元，主要由於投資物業之估值虧損淨額約32,700,000港元。倘撇除投資物業之估值虧損淨額約32,700,000港元，則截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利約2,500,000港元。根據管理賬目，截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團之收益增長5.1%至約14,300,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標集團之收益則約為13,600,000港元。

代價之現金部分將以本集團之內部資源撥付。

### 先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後，方告落實：

- (i) 賣方於待售股份及待售貸款之所有權屬完整並免於一切產權負擔；
- (ii) 於完成時所有保證仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無發生會導致賣方違反任何保證或收購協議條文之事件；

- (iii) 賣方已協助本公司對目標集團進行法律、財務及業務盡職審查，且有關盡職審查之結果獲本公司合理信納；
- (iv) 重組已妥為完成；
- (v) 已取得有關收購協議項下擬進行之交易一切必要同意，包括但不限於已取得聯交所及證監會及任何相關政府或監管機構及香港或其他地區之其他相關第三方就訂立、簽立、交付及履行收購協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於可換股債券獲轉換後可能向賣方發行之任何換股股份上市及買賣）所需之有關同意（倘需要）；
- (vi) 已於就批准收購協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會上取得獨立股東之批准；
- (vii) 收購協議項下擬進行之交易並無被聯交所視為上市規則項下本公司之反收購；及
- (viii) 解除該等控股股東就目標集團所提取之貸款以銀行為受益人作出之個人擔保。

賣方應盡其合理努力以促使條件獲達成。本公司可於任何時間按其可能決定之有關條款向賣方作出書面通知豁免任何條件（條件(v)、(vi)及(vii)除外)或其任何部分。

倘有任何條件於最後截止日期或之前未獲達成（或獲本公司豁免），則賣方須於最後截止日期立即向本公司償還訂金之全數金額（不計利息），而收購協議應停止及終結（惟收購協議指定之若干條款除外），且概無訂約方須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟先前已違反之任何條款除外。

## 完成

完成須於所有條件獲達成或豁免後第五個營業日或賣方與本公司可能書面協定之有關其他日期作實。



## 發行可換股債券

可換股債券將於完成日期由本公司發行，以清償購買待售股份及待售貸款之部分代價。

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	418,000,000 港元
到期日：	可換股債券屬永續，並無到期日
利率：	可換股債券每年票面息率為3%。票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年
轉換價：	初步轉換價為每股換股股份0.50港元，可予調整（詳情於下文概述）
換股股份：	假設可換股債券隨附之轉換權按初步轉換價每股換股股份0.50港元獲悉數行使，轉換可換股債券後將發行最多836,000,000股新股份（可予調整），佔(i)於本公告日期本公司現有已發行股本約130.32%；及(ii)本公司經於按初步轉換價悉數轉換可換股債券後配發及發行換股股份擴大之已發行股本約56.58%

轉換期： 在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，可換股債券持有人可自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間（「**轉換期**」）將（全部或部分）該等可換股債券轉換成換股股份。

在上述轉換期屆滿後，不得再行使轉換權，而可換股債券尚未轉換之金額（如有）將成為本公司之非上市普通永續債券。

轉換： 倘可換股債券之任何轉換不會導致(i)根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25%（或上市規則規定之有關百分比），則債券持有人有權在遵守可換股債券條件所載程序之情況下，於轉換期隨時將全部或部分以彼等名義登記之未轉換可換股債券本金額轉換成股份，惟任何轉換須按每項轉換不少於1,000,000港元之完整倍數之金額作出（或可換股債券在有關轉換時之未轉換本金額少於1,000,000港元，則為可換股債券之全部該等未轉換本金額）。

贖回： 本公司可隨時透過向可換股債券持有人發出至少十(10)日事先書面通知並於其中指明擬贖回之總額，按有關可換股債券本金額之100%贖回全部或部分可換股債券。

調整轉換價：

在發生與本公司相關之若干事件時(包括但不限於以下事件)，轉換價將不時予以調整：

- (i) 股份數目因合併或拆細而變更；
- (ii) 本公司透過資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)之方式發行入賬列作繳足之股份(惟代替現金股息而發行者除外)；
- (iii) 本公司向股東作出資本分派(不論以削減資本或其他方式)或本公司向股東(身為股東)授出可購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 本公司按低於股份當時市價80%之價格，以供股或授出可認購新股份之任何購股權或認股權證之方式提呈新股份以供認購；
- (v) 本公司發行可轉換為或可兌換為新股份或附帶認購新股份權利之證券以全數換取現金(倘在任何情況下就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%，或有關轉換權或兌換權或任何該等證券隨帶之認購權有所改動，導致前述就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%)；

(vi) 本公司按每股股份低於股份當時市價80%之價格發行股份(於可換股債券隨附之轉換權獲行使或股份之任何其他轉換權或兌換權或認購權獲行使時所發行之股份除外)以全數換取現金；及

(vii) 本公司按每股股份實際總代價(低於股份當時市價之80%)發行股份以收購資產。

可轉讓性： 在獲得本公司事先書面同意並已遵守上市規則及其他適用法律及法規之情況下，可換股債券持有人可按1,000,000港元之完整倍數轉讓或出讓全部或部分可換股債券予任何人士。

投票權： 可換股債券並不附帶任何投票權。

地位： 本公司於可換股債券項下之責任構成本公司之一般、無條件、無抵押及非後償責任，並與本公司所有其也現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位且並無優先權(惟由適用法律之強制條文所訂明之優先權除外)。

上市： 本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

初步轉換價每股換股股份0.50港元較：

(i) 股份於收購協議日期在聯交所所報收市價每股0.40港元溢價約25.00%；

(ii) 股份於緊接收購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.404港元溢價約23.76%；

(iii) 股份於緊接收購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.407港元溢價約23.00%；

(iv) 股東於二零二零年三月三十一日應佔每股資產淨值約1.67港元折讓約70.06%。

轉換價乃經參考股份之當前市價後由訂約方公平磋商釐定。

## 特別授權

換股股份將根據有待獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份一經配發及發行，各換股股份之間及與於發行換股股份時已發行之其他股份在所有方面享有同等地位。

## 目標集團之資料

### 目標集團之主要業務

目標公司為一間投資控股公司。於本公告日期，目標集團公司以「城市 (Metropolitan)」品牌使用其自有及出租物業經營下列業務：(i) 服務式公寓業務；(ii) 酒窖及葡萄酒業務；(iii) 倉儲業務及工作間業務；及(iv) 文化製作及其他投資控股業務。

#### 1. 服務式公寓業務

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務。城市服務公寓之業務始於二零一二年，而城市服務公寓提供之所有套房均按月續訂，條款靈活，家俱齊全。城市服務公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。

城市服務公寓於自有物業上經營合共28間服務式公寓以收取租金，該等服務式公寓位於香港銅鑼灣耀華街16號及18號以及銅鑼灣耀華街14號3樓。

該等服務式公寓包括以下類型：(i)共居公寓(面積介乎80至120平方呎)；(ii)現代一室公寓(面積介乎180至230平方呎)；(iii)附有露台之一室公寓(面積介乎230至390平方呎，各自附有面積約為20至180平方呎之露台)；及(iv)家庭式一室公寓(面積介乎400至700平方呎)。

獨立物業估值師就二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日城市服務公寓所用及Crystal Cay集團所持物業進行之估值為175,000,000港元及169,100,000港元。

城市服務公寓經營之服務式公寓於二零一二年至二零一八年之出租率每年均接近超過85%。自二零一九年第三季起，由於香港社會不穩加上爆發COVID-19，服務式公寓之出租率於二零二零年二月已下跌約70%。然而，於二零二零年三月三十一日、二零二零年四月三十日及二零二零年五月三十一日，服務式公寓之出租率已逐步回升至分別約78.23%、78.23%及79.44%。相信是由於聲譽良好、高水平衛生狀況加上優質服務，吸引了更多來自現有租戶之推薦。另外，每月續租安排可為要求短期租賃之租戶提供更高靈活性。

完成後，就未來發展而言，城市服務公寓計劃透過收購或合營企業方式在香港高密度地段(如中環、跑馬地、尖沙咀及元朗)開拓新服務式公寓之商機。預計城市服務公寓將繼續為有眼光之客戶提供各種靈活生活安排，提供舒適生活體驗。此外，城市服務公寓計劃推出租戶推薦計劃，以提高參與度並擴大覆蓋面。

## **2. 酒窖及葡萄酒業務**

城市酒窖集團主要從事之業務為提供專業葡萄酒儲存服務。城市酒業主要從事葡萄酒貿易。

城市酒窖為香港品質保證局 (HKQAA) 葡萄酒儲存管理體系 (WSMS) 認證計劃之參與公司，遵守適用於提供葡萄酒儲存出租服務之HKQAA葡萄酒儲存管理體系認證計劃：2013之24小時葡萄酒儲存管理體系標準。於本公告日期，城市酒窖集團位於香港天后海景大廈之租金物業及自有物業內設有合共232個葡萄酒鎖櫃及131個私人酒窖以供儲存葡萄酒。每個葡萄酒鎖櫃可儲存24至432瓶葡萄酒或2至36箱葡萄酒，而每個私人酒窖可儲存132至9,360瓶葡萄酒或11至780箱葡萄酒。

香港政府於二零零八年推出免葡萄酒稅政策，令香港葡萄酒與烈酒業務蓬勃興旺。由於預計葡萄酒儲存有所需求，城市酒窖已於二零一一年成立，一心向客戶提供專業儲存設施。城市酒窖由二零一一年使用面積僅約10,000平方呎之租用物業提供葡萄酒儲存服務擴展至收購面積約3,000平方呎之自有物業以提供有關服務。於二零一九年，城市酒窖進一步擴充，添置一個面積約3,000平方呎之租用物業向客戶提供葡萄酒儲存設施。於本公告日期，可用之總儲存面積超過16,000平方呎。酒窖於二零一一年成立時之一間店舖之租用率低於20%，惟於二零一九年之三間店舖之租用率已躍升至95%。就二零一九年二月開業之9樓新酒窖，租用率於一年內已達85%。這顯示市場對葡萄酒儲存之需求殷切。

城市酒業以本地香港居民為主要客戶對象並提供送貨服務。城市酒業已指派一間運輸公司交付葡萄酒並於香港範圍內提供內陸運輸保險（上限為每瓶葡萄酒（成本值）50,000港元及（每次運送）保險2,000,000港元），補充了城市酒窖集團提供之葡萄酒儲存服務。城市酒業之產品包括餐後甜酒、紅酒、氣泡酒、白酒、桃紅葡萄酒、香檳以及威士忌、干邑及白蘭地等烈酒，有關產品從法國、英國、葡萄牙、澳洲、美國、智利、意大利及西班牙等國家搜購，所重點挑選之葡萄酒主要包括「舊世界」葡萄酒，尤其是法國葡萄酒（佔庫存之80%）。

由於亞洲消費者對葡萄酒的了解日益提高，並且對葡萄酒的需求仍然殷切，因此香港之葡萄酒交易增長顯而易見。在政府之支持、協助及對葡萄酒進口之放鬆管制下，香港之葡萄酒業務蓬勃發展。預期葡萄酒貿易將於未來五至十年內持續增長。

最近，由於爆發 COVID-19 影響了所有其他零售業務，酒窖之出租率及葡萄酒貿易均有所放緩。酒窖之出租率由二零一九年十二月之 95% 降至二零二零年五月之 89%。就葡萄酒而言，由於消費者出於安全及健康理由而留在家中，城市酒業將其銷售策略由離線交易改為在線交易。有危便有機，在線交易不僅在本地而且在國際上均能滲透到更大市場。城市酒窖集團擁有之酒窖業務可推動城市酒業之葡萄酒貿易業務。倘在線訂購葡萄酒之客戶未能立即取貨，或者不想在家中存放過多葡萄酒，則可以選擇將其暫時存放在城市酒窖集團之酒窖內。

就目標集團之酒窖及葡萄酒貿易業務而言，二零二零年第二季之營業額為 4,361,942 港元，較二零一九年第二季之營業額 3,247,161 港元高出約 34%，其中 (a) 葡萄酒貿易業務帶來增幅約 22% (由二零一九年第二季之 2,114,903 港元增至二零二零年第二季之 2,574,164 港元)；及 (b) 倉儲業務帶來增幅約 58% (由二零一九年第二季之 1,132,258 港元增至二零二零年第二季之 1,787,778 港元)。

獨立物業估值師就二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日城市酒窖集團所用及 Crystal Cay 集團所持物業進行之估值為 33,000,000 港元及 33,000,000 港元。

### **3. 倉儲及工作間業務**

城市倉集團從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運 24 小時倉儲服務。城市倉集團於二零一六年十二月成立。其首家店舖位於元朗，發展不到一年已在元朗、火炭、葵涌及柴灣共有 6 家分店。由於本地用戶及企業用戶之需求持續增長，直至二零一九年，城市倉集團之業務已由 6 家店舖擴展到 14 家店舖。家庭及企業客戶均為城市倉集團之目標客戶。城市工作坊從事之主要業務為向會員於多個地點提供 24 小時共用工作空間 (包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室)，收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業的設備，以迎合不同需要。目標集團之倉儲及工作間業務由同一管理團隊經營。



於本公告日期，城市倉集團在位於柴灣、新蒲崗、荔枝角、火炭、元朗、葵涌、青衣及大埔等14個分區經營其迷你倉業務。其提供迷你倉服務，而每個迷你倉單位之面積介乎8平方呎至逾40平方呎不等。城市倉集團於該14個分區共有約2,000個迷你倉單位。存儲客戶之流動性有限；因此，城市倉集團需要履行其與客戶訂立之許可協議項下之責任，而且該等許可協議各自之年期均屬長期。在選址方面，城市倉集團選擇能夠提供長期租賃之業主，以確保其可以履行與客戶訂立之協議項下之責任。自二零一九年初起，城市倉之出租率出現升勢。平均升幅為每月約1.5%，由二零一九年一月之51.9%增至二零一九年十二月之69.7%。於二零二零年，出租率已由二零二零年一月三十一日之約70.11%進一步增加至二零二零年五月三十一日之約75.53%。出售率預期於二零二零年底達致80%。

近期爆發之COVID-19於二零二零年五月對城市倉並無影響。出租率於二零二零年五月上升約5.9%。農曆新年後，由於眾多零售業務轉向網絡市場，故對倉儲空間之需求殷切。城市倉集團已就租賃於二零二零年六月訂立臨時協議，以租用一項於柴灣之物業，以進一步擴充其於柴灣之業務。

而且，香港之迷你倉業務始於15年前，事實證明市場對這種服務之需求殷切。由於(i)越來越多人開展網上業務並需要存儲空間，對於存儲之需求不斷提升；及(ii)部分企業正在通過精簡人手或使用共享工作空間進行重組，因此出租率一直穩定上升。城市倉集團計劃於二零二二年前將擴展5至10家新店(預期位於香港島、東九龍及／或西九龍)。

城市工作坊之該等共用工作空間位於自有物業。其於二零一五年在葵涌天際中心開始經營。之後城市工作坊於香港多個位置便利之地點(包括中環、金鐘、灣仔、天后及葵涌)經營共用工作空間，每個經營地點均設有自由職業者、創業家、小型公司及企業所需之工作空間。該公司已取得長足發展，目前已有435名活躍會員並能提供200個私人工作空間及450張辦公室。各地點均有其特色，故會員能挑選最符合其需要之環境。

城市工作坊將自身定位為介乎於共用工作空間及商業中心，提供私隱高於現有共用工作空間，並為商業中心租戶提供價格較相宜之選擇。目標客戶為一個多元化群體，由初創企業到衛星辦公室，所涉之行業包括但不限於市場推廣、金融、保險、招聘、時裝、資訊科技解決方案、顧問及區塊鏈開發。該公司亦已發展出一個網上會員平台，包括預訂會議室、會員通訊錄、直接訊息及為會員提供各種優惠(由介紹公司秘書等專業服務至提供鄰近餐廳之折扣優惠)。展望未來發展，城市工作坊將繼續擴大業務範圍，為城市內現有共用工作空間提供物業管理服務，並夥拍潛在業主興建兼管理其物業。最近爆發之冠狀病毒對新成員及現有客戶續期二零二零年一月及二月之合同產生了影響。私人辦公桌之平均出租率由二零一九年之平均81%下降至二零二零年一月及二零二零年二月之分別74%及72%。其後，二零二零年五月三十一日之整體出租率平均增至75%，顯示出該業務正回復正常。城市工作坊相信其共用工作空間之靈活性可以滿足希望在市場起伏時迅速擴充或縮減規模之客戶。

就未來發展而言，估計城市工作坊將於二零二零年八月底在元朗設立新辦公空間(稱為「虹方」)，提供44個新辦公桌。當前之市場氣氛為城市工作坊帶來了新商機，由與傳統業主合作提供設計及提供辦公室解決方案到提供辦公室管理服務。城市工作坊估計將繼續擴大其在香港的業務據點，並積極尋求海外市場之商機。

收購事項亦涉及收購目標集團公司Seongsu Vision，該公司為持有一項位於南韓首爾聖水之物業之投資控股公司。Seongsu Vision持有之物業現時為空置地盤，其上並無興建任何樓宇。其地盤面積約為5,180平方呎。收購事項完成後，本公司計劃將其發展成一座高檔顯赫商業樓宇，樓高10層，設有屋頂及3層地底樓層，用作工作坊業務。發展後之預期新總建築面積約為32,285平方呎。於本公告日期，本公司已在南韓聖水區擁有兩個建築地盤。收購Seongsu Vision相信將在建築、營運及開發方面為本公司帶來協同效應。連同聖水區其他兩個地盤，預期本公司將能建立強大品牌形象，而該三個地盤將開發成並視為聖水區之地標。

獨立物業估值師就二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日城市工作坊所用及Crystal Cay集團所持物業進行之估值為671,300,000港元及644,400,000港元。

#### 4. 文化製作及其他投資控股業務

城市文化製作主要從事提供營銷解決方案及諮詢服務、電影或廣告製作、籌備本地及海外活動及音樂會以及藝人管理之業務。

城市文化製作在香港已籌備多場著名本地及海外歌手演唱會，例如安室奈美惠之「“Finally” Final Tour 2018」、Mr.之「Everyone Concert 10」及HOTCHA之「“Are U My Best Friend” 十週年回憶慈善演唱會」、鍾舒漫之「“R U SHER?” Live in Concert」及DStage音樂會。

城市文化製作為知名組織提供電影製作及專業攝影服務。其製作之短片「泛美98」贏得第五屆微電影創作支援計劃(音樂篇)之「最佳攝影」。

為發展及推廣星星地產之品牌形象，城市文化製作自二零一七年起已開發出星星地產之Facebook專頁以及其Instagram作企業溝通用途。而且，其已製作出一系列推廣短片務求可刺激「虹方」之銷量。

城市文化製作已開發出兩個社交媒體平台，分別為「DStage」及「Memories Hong Kong」。DStage旨在為年輕人提供表演各種藝術之舞台，而Memories Hong Kong則通過為網站及Facebook製作短片以及組織比賽及表演以促進本地旅遊業及商業發展。該兩個平台與星星地產均有合作，Memories Hong Kong會推廣星星地產項目所在特定地區(如元朗的時光 - 壁畫設計比賽(Our Memories in Yuen Long Drawing Competition))，而DStage則會支持其他業務發展及星星地產之企業社會責任(如DStage音樂會(DStage Music Concert))。

就未來發展而言，城市文化製作計劃製作電視節目售予本地及海外數碼頻道，並會組織更多音樂會。此外，其計劃通過本地及海外網絡合作夥伴繼續擴大DStage及Memories Hong Kong，以吸引更多來自不同行業之廣告商及贊助商。而且，城市文化製作計劃準備及開發有價值之促銷計劃及媒體，以支持星星物業之成長及發展。

目標集團初期在市場及業務發展上投入了大量精力。目標集團已調配巨額成本在設立業務、行政及營銷方面。目標是憑藉其經典而令人印象深刻之環境，在眾多競爭對手中脫穎而出。預期在奠定品牌形象及合併至本集團後，目標集團之市場份額及銷售將繼續增長。

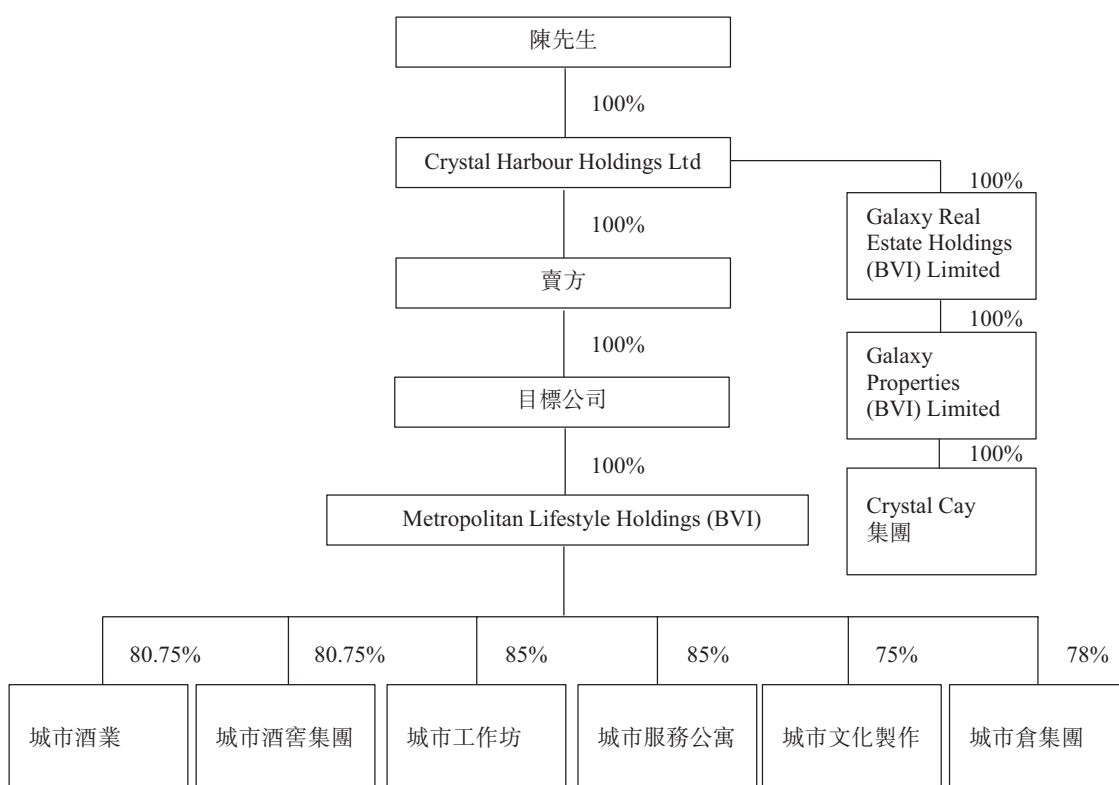
於本公告日期，除上文所述物業外，目標集團持有以下物業權益：

- (i) 一幅位於香港新界元朗面積約97,052平方呎之農地，由目標集團公司財誌有限公司持有，現時已租賃予2名承租人經營農地作為商業／有機農場並持有作投資物業。該物業位於錦田南分區計劃大綱之「農業」地帶。目前，其屬於目標集團土地儲備之一部分。預計將於未來通過法定收回或修改租約授出之土地用途將出現重大改變；及
- (ii) 一個位於香港金鐘海富中心一樓平台之舖位，由目標集團公司益確有限公司持作投資物業，目前出租予一名獨立第三方，於二零一九年八月十一日至二零二一年八月十日之月租為45,000港元。考慮到冠狀病毒對零售業務之影響，已就二零二零年三月一日至二零二零年五月三十一日止期間向承租人提供10%租金優惠及於二零二零年六月一日至二零二零年九月三十日止期間向租賃提供20%租金優惠。於上述租金優惠期，月租應分別為40,500港元及36,000港元。本公司計劃該舖位於收購事項完成後將繼續持有作投資物業。該舖位預期可為本公司於租賃期間產生穩定租金收入。

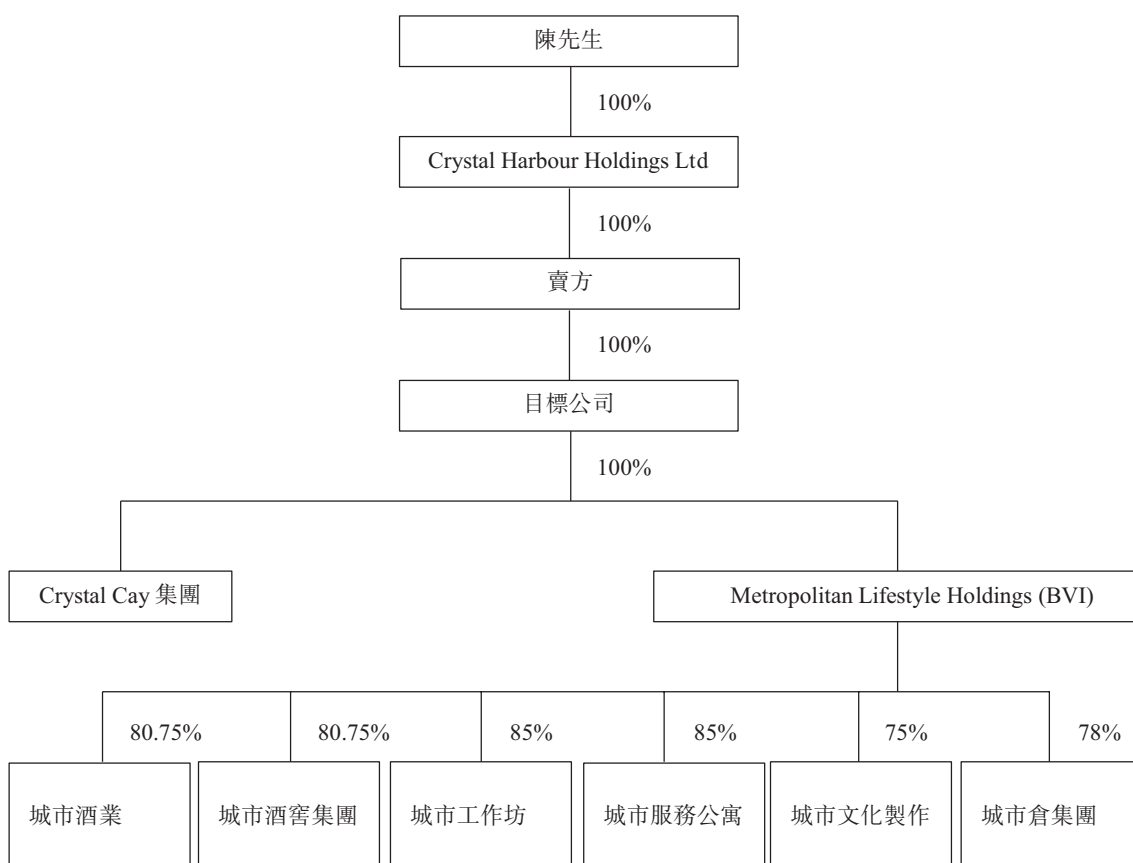
財誌有限公司及益確有限公司屬收購事項項下將予收購之目標集團公司。獨立物業估值師就財誌有限公司及益確有限公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日所持之上述物業權益進行之估值為79,375,000港元及78,375,000港元。

以下載列(i)目標集團公司於簽立收購協議日期；(ii)目標集團於重組完成後及緊接完成前；及(iii)目標集團緊隨完成後之股權架構：

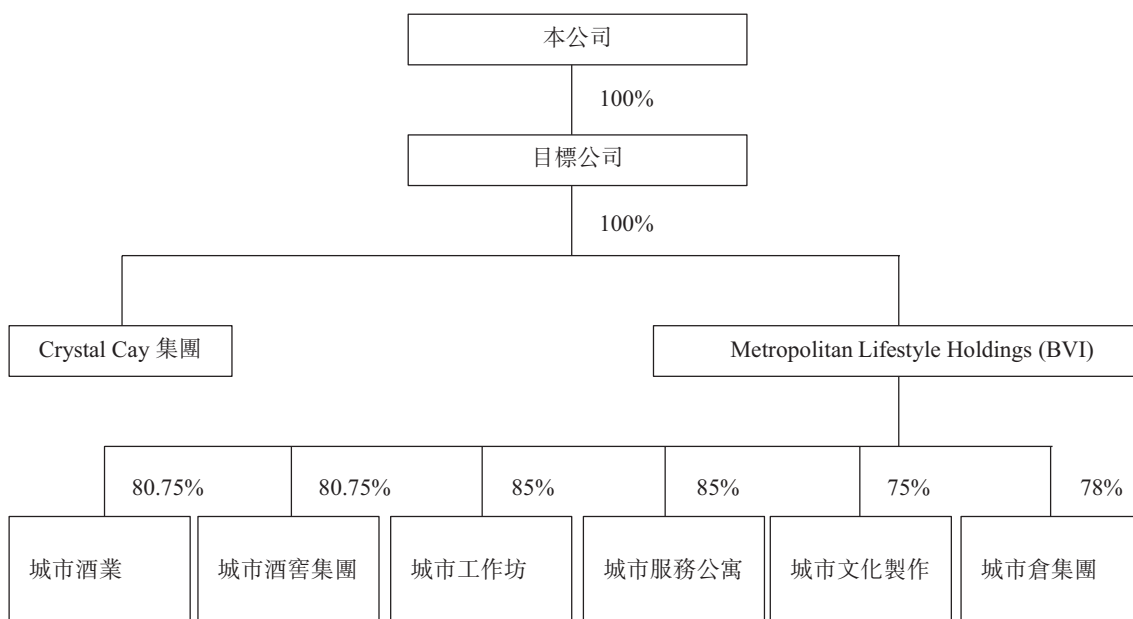
(i) 於簽訂收購協議日期



(ii) 完成重組後及緊接完成前



(iii) 緊隨完成後



## 目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料及目標集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料(假設目標集團之成員公司已於相關期間內綜合入賬)：

	截至十二月三十一日 止年度			截至 二零二零年 三月三十一日 止三個月
	二零一七年 (千港元)	二零一八年 (千港元)	二零一九年 (千港元)	(千港元)
除稅及非經常性項目				
前溢利／(虧損)	48,314	23,951	19,445	(35,395)
除稅及非經常性項目				
後溢利／(虧損)	43,656	17,539	13,214	(30,176)

根據目標集團之未經審核財務資料，目標集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值約為203,997,000港元。目標集團公司原來之收購成本合計約為618,000,000港元。

所有於本公告內披露有關目標集團之資料(包括有關目標集團財務資料及目標集團業務之資料)均由賣方提供。上文所載目標集團之財務資料均視乎目標集團之經審核財務報表而定。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本集團之財務報表中。

## 未來完全獲豁免持續關連交易

於訂立收購協議前，陳先生(本公司之執行董事及關連人士)已簽立擔保契據，以擔保星御(城市酒窖之全資附屬公司及為一間目標集團公司)於二零二零年三月一日至二零二三年二月二十八日止之租期內及根據租賃協議之續租租期內(如有)按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件。

擔保契據項下擬進行之交易於完成後將構成從關連人士收取之財務資助。根據上市規則第14A.90條，本集團根據擔保契據從陳先生收取之財務資助獲全面豁免，原因為其以一般商業條款進行且並非由本集團任何資產作抵押。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 本公司股權架構之變動

下文載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)完成後但於可換股債券隨附轉換權獲行使及配發及發行換股股份前；及(iii)緊隨可換股債券隨附轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份後(假設轉換價為每股換股股份0.5港元且由本公告日期起並無發行或購回換股股份以外之股份)後之股權架構：

	於本公告日期		完成後但於可換股債券隨附轉 換權獲行使及配發及 發行換股股份前		緊隨可換股債券 隨附轉換權獲悉數行使後 配發及發行換股股份後 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳先生	2,500,000	0.39	2,500,000	0.39	2,500,000	0.17
Star Properties Holdings (BVI) Limited (附註1)	432,140,800	67.36	432,140,800	67.36	432,140,800	29.25
賣方	—	—	—	—	836,000,000	56.58
張慧璇女士(附註3)	300,000	0.05	300,000	0.05	300,000	0.02
陳華敏女士(附註4)	156,000	0.02	156,000	0.02	156,000	0.01
林建國先生	1,408,000	0.22	1,408,000	0.22	1,408,000	0.10
Eagle Trend (BVI) Limited (附註2)	38,259,200	5.96	38,259,200	5.96	38,259,200	2.59
公眾股東	166,734,000	25.99	166,734,000	25.99	166,734,000	11.28
<b>總計</b>	<b>641,498,000</b>	<b>100</b>	<b>641,498,000</b>	<b>100</b>	<b>1,477,498,000</b>	<b>100</b>



附註：

- (1) Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (2) Eagle Trend (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於 Eagle Trend (BVI) Limited 擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (3) 張慧璇女士為執行董事。
- (4) 陳華敏女士為獨立非執行董事。
- (5) 僅供參考，原因為可換股債券之轉換須受轉換不得導致(i)須根據收購守則作出強制全面要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25% (或上市規則規定之有關百分比)之限制。

### 進行收購事項之理由及裨益

於評估收購事項是否公平合理時，董事會已考慮下列各項：

#### (i) 本集團之物業發展業務與目標集團之業務享有強大的協同效應

待重組完成後，目標公司將完成收購經營提供時尚生活空間(包括公寓、工作室、儲藏室和酒窖)業務的經營實體。近年來，全球物業行業正發展出一種集成方法，其中居住空間與酒窖、靈活存儲空間和共同工作空間等不同生活方式設施相結合。董事相信，提供具有生活方式元素的這類居住空間將成為全球物業市場(包括香港物業市場)之未來趨勢。通過在我們的發展項目(例如觀塘地盤項目、元朗地盤項目、Tack Lee 項目等)中經營生活方式業務，亦可為本集團帶來協同效應，從而可能在未來提升不同已開發物業價值。

**(ii) 以定期收入鞏固本集團之投資物業組合**

本公司主要從事物業發展及物業投資包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之泊車位及一個工業單位，賬面總值約52,000,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業投資分部產生之收益約474,000港元。

董事會認為收購知名品牌（如「城市 (Metropolitan)」品牌）連同其相關投資物業有助本集團加強及提升其資產基礎價值，同時可為本集團取得穩定及定期收入。於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月目標集團產生之租賃收入收益分別約為25,600,000港元、31,000,000港元、46,400,000港元及15,600,000港元，反映租賃收入增長強勁，自二零一七財政年度起每年增長超過20%。此外，根據獨立物業估值師，與直接租出整項物業予獨立第三方相比，提供生活方式相關業務項下經營之增值服務（如共同工作空間及靈活存儲空間）預期可提升將產生之租金收入及投資物業之價值。於二零二零年三月三十一日，目標集團位於香港及韓國之投資物業組合之賬面總值約為930,100,000港元。截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團投資物業組合產生之租賃收入收益約為15,600,000港元。

經考慮上述對本集團之裨益後，董事認為使用「城市 (Metropolitan)」品牌為本集團發展之長遠計劃。城市集團投放大量精力及資源發展其品牌及聲譽。董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### **(iii) 未來重新發展之機會**

目標集團擁有之部分物業可供重新發展，而這可提升物業發展組合。完成後，本公司計劃持有已收購物業作收租用途，而本集團於本公告日期對該等已收購物業並無發展計劃。

鑑於董事會所信及目標集團業務之潛力，董事會認為收購事項乃本集團擴大其投資範圍以增加其收入來源及／或提升其盈利能力之合適機會，而其亦將進軍可與本集團物業發展業務互補之服務。

### **釐定代價之結清方式**

#### **發行可換股債券**

董事會已考慮下列因素並認為主要以發行可換股債券之方式結清代價符合本公司及其股東整體利益：

- (i) 本集團之主要業務活動包括(其中包括)物業發展及投資，均為資金密集型業務。董事會認為，通過發行可換股債券，本集團能夠於有需要時為滿足業務所需而應用其現金資源方面維持相對較高之靈活性；
- (ii) 發行可換股債券將不會產生任何即時攤薄影響，直至相關持有人將可換股債券轉換為股份為止；及
- (iii) 發行可換股債券後，本公司將承擔3%之年票面利率。其相較於其他融資方式(例如相關融資成本較高之銀行借款)而言具備明顯優勢。

## 其他已考慮之替代結清方式

董事已考慮替代結清方式，例如發行其他類型之債務證券。然而，考慮到相對較高之融資成本及對本公司資產負債比率之影響，董事會認為發行其他債務證券可能會(1) (視乎借款額度而定) 導致本集團可能違反有關資產負債比率之現有借款之財務契諾；(2) 對本集團之財務狀況產生不利財務影響以及影響其日後之集資能力；及(3) 因支付利息及償還該等債務證券而減少本集團之流動資金，以及亦將阻礙其業務發展選擇，進而影響到本公司及其股東之潛在回報及利益。

根據上述各項，董事(不包括須放棄投票之陳先生及及經考慮獨立財務顧問之建議後將發表其意見之獨立非執行董事) 認為收購協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除陳先生在該等交易中擁有重大權益而須在批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益。

## 有關本集團之資料

本集團主要從事物業發展及物業投資，包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。

## 有關賣方之資料

賣方為投資控股公司，於本公告日期由陳先生間接持有100%。

## 上市規則之涵義

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義) 超過100%，該等交易構成本公司之非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，賣方由陳先生(其為本公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方始作實。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。國金證券(香港)有限公司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。

## 一般事項

本公司將為獨立股東召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易向獨立股東寄發之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東寄發之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年八月三十一日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日，原因為本公司需要較多時間編製載入該通函之資料)向股東寄發。

由於完成須待收購協議之先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方始作實，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年七月二十一日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告信號之日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股條件」	指	可換股債券之條款及條件
「本公司」或「星星地產」	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」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免後第五個營業日當日或賣方與本公司可能書面協定之其他日期
「該等條件」	指	本公告「先決條件」一節所載有關完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「該等控股股東」	指	本公司之控股股東
「代價」	指	收購事項之總代價
「轉換價」	指	所有或任何部分可換股債券獲轉換後將予發行之每股換股股份價格，即0.5港元，根據可換股條件不時調整
「換股股份」	指	於可換股債券隨附之轉換權獲行使後向可換股債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	將由本公司向賣方發行本金總額為418,000,000港元之3%票息永續可換股債券，用以結清部分代價
「COVID-19」	指	已鑑定為於二零一九年底在全球爆發之疫症源頭之新型冠狀病毒
「Crystal Cay」	指	Crystal Cay Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有100%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司持有100%
「Crystal Cay 集團」	指	Crystal Cay 及其於本公告日期之附屬公司
「擔保契據」	指	日期為二零二零年六月十日由陳先生簽立之擔保契據，以擔保星御於二零二零年三月一日至二零二三年二月二十八日止之租期內及根據租賃協議之續租租期內(如有)按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件

「訂金」	指	根據收購協議應付賣方之訂金42,000,000港元，詳情載於本公告「代價及付款條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「現有目標集團」	指	即目標公司及Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)及其於本公告日期之附屬公司
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「二零一七財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財政年度」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立旨在就收購事項向獨立股東提供建議



「獨立財務顧問」	指	國金證券(香港)有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除陳先生及其聯繫人(彼等須就批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票)以外之股東
「觀塘地盤項目」	指	我們位於香港九龍觀塘偉業街107-109號之物業發展項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年十月三十一日或賣方與本公司可能書面協定之較後日期
「城市服務公寓」	指	城市服務公寓有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「城市酒業」	指	城市酒業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有約80.75%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約80.75%

「Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)」	指	Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為目標公司之全資附屬公司
「Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) 集團」	指	Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)、城市酒業、城市酒窖集團、城市工作坊、城市服務公寓、城市文化製作、城市倉集團
「城市文化製作」	指	城市文化製作有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有75%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有75%
「城市倉」	指	城市倉有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有約78%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約78%
「城市倉集團」	指	城市倉及其附屬公司
「城市酒窖」	指	城市酒窖有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有約80.75%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約80.75%
「城市酒窖集團」	指	城市酒窖及其附屬公司

「城市工作坊」	指	城市工作坊有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於本公告日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「陳先生」	指	陳文輝先生，本公司執行董事及控股股東
「星御」	指	星御投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為城市酒窖之全資附屬公司
「訂約方」	指	賣方及本公司之統稱，及各為「訂約方」
「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
「先前收購協議」	指	本公司與賣方訂立日期為二零二零年一月二十四日之買賣協議，內容有關收購待售股份及Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司結欠或承擔之全部責任、負債及債務，總代價為420,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十四日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函
「重組」	指	現有目標集團於完成前所進行之重組，包括(i)由目標公司收購Crystal Cay集團；及(ii)向目標公司轉讓待售貸款

「待售貸款」	指	目標集團於完成或之前任何時間結欠賣方或承擔之所有責任、負債及債務，不論為實際、或然或遞延且不論有關責任、負債及債務是否在完成時到期及應付
「待售股份」	指	賣方將向本公司出售之一(1)股目標公司普通股，即於本公告日期及完成時目標公司所有已發行及繳足股款股份
「Seongsu Vision」	指	Seongsu Vision Co. Limited，一間於南韓註冊成立之有限公司
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	就於可換股債券隨附之轉換權獲行使後配發及發行可換股股份而將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tack Lee 項目」	指	我們位於香港九龍大角咀通州街107-111號之物業發展項目
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Metropolitan Group (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司，其於重組完成後將持有收購事項之主題公司

「目標集團」	指	緊隨重組完成後之目標公司及其附屬公司，包括 Crystal Cay 集團及 Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) 集團，而「目標集團公司」指其中任何一間公司
「租賃協議」	指	由星御(作為租戶)與一名獨立第三方(作為業主)就位於香港屈臣道2號海景大廈A座4樓2號室之物業訂立日期為二零二零年六月十日之租賃協議，由二零二零年三月一日起至二零二三年二月二十八日止為期3年
「該等交易」	指	本公司從賣方收購待售股份及待售貸款以及收購協議項下擬進行之任何其他交易，包括由本公司發行可換股債券，以支付部分代價以及根據特別授權於可換股債券隨附之轉換權獲行使後配發及發行可換股股份
「賣方」	指	Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由陳先生間接持有100%權益
「元朗地盤項目」	指	我們位於香港新界元朗宏業西街21號之物業發展項目
「保證」	指	收購協議所載賣方之陳述、保證及承諾

「%」

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，二零二零年七月二十一日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生(主席)、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黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。