
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之有限公司)

(股份代號：1560)

(1) 有關出售目標公司待售股份及 股東貸款之非常重大出售事項

及

(2) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至16頁。

星星地產集團(開曼群島)有限公司謹訂於二零二零年七月十七日上午十一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。

無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥表格，並儘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相關大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(視情況而定)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，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。

二零二零年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方、賣方與本公司就該出售訂立日期為二零一九年十二月三十一日之買賣協議
「該等公告」	指	本公司日期為二零一九年十二月三十一日及日期為二零二零年二月二十八日有關該出售之公告
「股東貸款轉讓」	指	由賣方、買方及目標公司訂立日期為二零一九年一月九日之股東貸款轉讓，內容有關賣方向買方轉讓由目標公司結欠賣方為數573,362,082港元之貸款
「購買價結餘」	指	具有本通函「購買價」一節賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1560)
「完成」	指	完成買賣待售股份及股東貸款
「完成賬目」	指	由香港執業會計師編製及審計之目標公司由二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止期間及由二零二零年一月一日起直至完成止期間之經審核財務報表
「成交日期」	指	二零二零年一月九日
「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋義

「董事」	指	本公司董事
「該出售」	指	賣方向買方出售待售股份及股東貸款
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准及追認(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「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
「香港政府」	指	中華人民共和國香港特別行政區政府
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「國際財務報告準則詮釋委員會」	指	國際會計準則理事會之詮釋機構
「國際財務報告準則詮釋委員會會議」	指	國際財務報告準則詮釋委員會於二零一九年六月舉行之會議
「初始按金」	指	總額98,000,000港元，即部分購買價
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「最後可行日期」	指	二零二零年五月二十七日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋義

「資產淨值」	指	相當於以下金額： (i) 完成賬目所示之目標公司所有流動有形資產總額(其可隨時轉換為現金及現金等價物)，包括公用事業及其他雜費按金、預付差餉及地租以及有關物業之樓宇管理費(直至及包括成交日期)，惟不包括有關物業、無形資產、其他固定資產、預付保金、未動用稅項扣款、未申報稅項撥備及任何遞延稅項資產之價值；減 (ii) 於成交日期之所有負債總額(實際、或然或其他)(包括就根據該協議相關條款項下擬識別之盡職調查問題之所有損失、費用和損害作出補償或賠償，以及目標公司根據該等合約之尚未償還負債，惟不包括股東貸款及任何遞延負債)以及目標公司撥備， 在各情況下，須參考完成賬目而釐定。
「有關物業」	指	在土地註冊處登記為丈量約份第355約地段第303號A段的該一整片土地及宅院架設物和建築物(如果有)的所有土地
「購買價」	指	980,000,000港元(可予調整)，即買方就待售股份及股東貸款應付賣方之代價總額
「買方」	指	1 Plus 13 Investment Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「贖回金額」	指	具有本通函「購買價」一節賦予該詞之涵義
「餘下集團」	指	該出售完成後之本集團
「待售股份」	指	目標公司之一股普通股，即目標公司全部已發行股本

釋義

「上海商業銀行」	指	上海商業銀行有限公司
「保證金」	指	具有本通函「購買價」一節賦予該詞之涵義
「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
「股東貸款」	指	賣方以墊付貸款方式向目標公司提供及目標公司於完成時應付及結欠賣方之全部金額總額
「持份者」	指	具有本通函「購買價」一節賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	虹彩控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「賣方」	指	Inventive Rainbow Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「工作天」	指	香港持牌銀行於香港一般開門營業之日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「%」	指	百分比



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

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

嚴國文先生

總辦事處及香港主要營業地點：

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) 有關出售目標公司待售股份及
股東貸款之非常重大出售事項**

及

(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述有關出售待售股份(即目標公司所有已發行股本)及股東貸款之該等公告。

董事會函件

於二零一九年十二月三十一日，買方、賣方（為本公司之間接全資附屬公司）與本公司（作為擔保人）訂立該協議，據此(i)買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份（即目標公司所有已發行股本）及股東貸款，購買價為980,000,000港元（可予調整）；及(ii)本公司同意擔保及促使賣方履行該協議項下所有義務。

2. 該協議

日期： 二零一九年十二月三十一日

訂約方： (i) 買方（作為買方）；
(ii) 賣方，為本公司間接全資附屬公司（作為賣方）；及
(iii) 本公司（作為擔保人）。

標的事項

根據該協議，(i)買方同意購買而賣方同意出售待售股份及股東貸款，惟須遵守該協議所載之條款及條件。

購買價

待售股份及股東貸款之總購買價為980,000,000港元（可予調整），就分攤而言，買方將向賣方支付總購買價：(i)就股東貸款之利益而言，其金額應相當於股東貸款之金額；及(ii)就待售股份而言，其金額應相當於扣除轉讓股東貸款利益之有關購買價金額後之購買價結餘。

根據股東貸款轉讓，於成交日期，股東貸款金額為573,362,082港元。待售股份及股東貸款之代價分別為406,637,918港元及573,362,082港元。

根據該協議，總購買價980,000,000港元（可予調整）須由買方透過下列方式支付：

- (i) 於緊隨該協議日期後之工作天向賣方之律師（「持份者」）支付初始按金98,000,000港元，其須由賣方之律師以持份者身份持有，並按該協議之條款及條件發放；及

董事會函件

- (ii) 於完成時透過下列方式支付購買價之餘額882,000,000港元(「**購買價餘額**」)：
- (a) 應付上海商業銀行作為擔保並以上海商業銀行作為受益人之總額不超過880,000,000港元(即就解除及免除有關物業現有按揭及所有其他擔保文件(倘對待售股份、股東貸款、目標公司及／或有關物業造成影響)之全數贖回金額)(「**贖回金額**」)；
 - (b) 經扣除上述(a)項應付賣方之律師(作為持份者持有該等資金並按該協所載之條款及條件向賣方發放同樣金額)之購買價餘額。

賣方及買方均同意(惟須待完成落實)，買方所支付購買價當中之100,000,000港元(「**保證金**」，可予調整)於完成後須由持份者保管。經扣減贖回金額及保證金後，持份者可能會向賣方發放買方所支付購買價之餘額(可予調整)。

保證金

保證金將於下列情況下發放：

- (i) 倘購買價如下文「**調整購買價**」一節第(ii)段所載般扣減，賣方將向買方結清任何應付款項；
- (ii) 解除目標公司未償還負債(包括稅務負債)及目標公司有關該協議所列若干合約之未償還負債(「**該等合約**」)(可予調整)。賣方應向買方提供使買方合理信納之所有相關證據(如該等合約、收據及即期票據)，以表明目標公司應付予相關收款人之金額，而買方應在接獲證據後不少於三個工作天內，發送通知指示持份者直接發放有關款項予受款人。賣方及擔保人應促使所有該等合約於相關合約項下之尚未償還負債結清後儘快終止。有關該等合約之目標公司之總負債合共為26,884,837港元，所有該等負債已於最後可行日期結清；

董事會函件

(iii) 根據以下情況(倘適用)賣方向買方支付核定賠償損失：

- (a) 賣方應就終止委任有關之重建有關物業註冊承建商促使有關註冊承建商填妥及簽署相關通知予屋宇署(以及，倘有關終止委任是自賣方就重建有關物業提名之授權人士辭任前發生，亦須由該授權人士簽署)，並於完成後三十天內由賣方出資交付予買方。倘賣方未能於完成後於指定時限內交付有關通告，買方有權向賣方及擔保人索償每日100,000港元之核定賠償損失，直至有關通告已交付予買方當日為止，核定賠償損失應從保證金中扣除並支付(於適用範圍內)，然後由賣方直接向買方支付；及
- (b) 於完成後，賣方已按照地政總署署長先前於二零一九年六月十七日批准並已由訂約雙方簽署之表格妥善整改及簡簽原平邊契據，並將其交付予買方。倘賣方未能於成交日期後七日內提供妥善整改及簡簽平邊契據，買方有權向賣方索償500,000港元作為核定賠償損失，其應從保證金中扣除及支付(於適用範圍內)，然後由賣方直接向買方支付。

於最後可行日期，賣方已向買方交付平邊契據及已簽署之通告方。就董事所知、所悉及所信，概無款項將根據上文第(iii)段自保證金扣除。

於支付有關金額後，倘保證金尚有任何餘額，則持份者可向賣方發放有關餘額。

初始按金於成交日期向賣方發放。最終贖回金額為777,412,272.16港元。購買價之餘額於扣除贖回金額後之餘下餘額為104,587,727.84港元，其中：

- (i) 由持份者持有100,000,000港元作為保證金，其須根據上述「保證金」一節項下第(i)至(iii)段(如相關)所載支付款項後向賣方發放。為償付應付總承建商有關重建基礎工程之最後分期付款之上述付款10,274,000港元已從保證金中撥付。扣除上述付款為89,726,000港元後之餘下保證金已於二零二零年三月二十七日向賣方發放；及
- (ii) 於成交日期向賣方發放4,587,727.84港元。

董事會函件

調整購買價

賣方承諾自成交日期後兩個月內將完成賬目交付予買方律師。

倘買方否決完成賬目，則可於十個工作天內（或於賣方及買方可能書面同意之其他期間內）以書面形式向賣方發出通知。訂約雙方隨後應將爭議之項目向賣方和買方一致同意或未達成有關協議之國際名譽獨立執業會計師事務所之香港辦事處提述，以及向香港會計師公會會長可能提名之其他於香港之國際名譽獨立執業會計師事務所（「專家」）提述，據此將指示專家於接獲參考資料後二十（20）個工作天內或專家可能釐定之更長合理期間內就爭議作出決定，並通知賣方及買方其決定。

待上文載列之完成賬目協定或釐定後，倘完成賬目所示之資產淨值超過或少於零，則購買價須予調高或調低（視情況而定），詳情如下：

- (i) 倘資產淨值為正數，則相當於有關資產淨值之款額須加入至購買價，而買方須向賣方支付有關增幅款額；或
- (ii) 倘資產淨值為負數，則相當於有關資產淨值絕對金額之款額須自購買價扣除，而賣方須向買方支付有關扣減款額，及買方（作為賣方之代理及代表賣方）或賣方可指示持份者從保證金中向買方支付相關金額。

第(i)或(ii)段（視情況而定）所載款項須在上述完成賬目協定或釐定後五個工作天內支付。

完成賬目已於二零二零年三月九日交付予買方。

根據完成賬目，於二零二零年一月九日（即完成日期）之資產淨值為23,113,403港元。

金額23,113,403港元包括(i)向水務署支付之按金37,000港元；及(ii)遞延負債23,076,403港元。

董事會函件

由於有關與承建商訂立之若干該等合約之最終付款於完成日期後才由賣方結清，故存在遞延負債。根據該協議，賣方與擔保人應負責支付及解除目標公司的未償負債，包括在該等合同項下之稅項負債及本公司未償負債，惟須視乎該協議所載之完成後調整機制而定。由於賣方已同意在不要求任何付款之情況下結清該等負債，因此該金額被視為賣方（作為目標公司股東）之出資。因此，該金額已計入目標公司權益中之資本儲備。

由於計算資產淨值（詳情請參閱本通函「資產淨值」之定義）時不會計入遞延負債，故僅就購買價調整37,000港元。而且，於目標公司自水務署收回37,000港元按金後，買方亦會向賣方退回有關款項。

釐定購買價之基準

購買價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已考慮(i)該物業附近之可比較土地之現行市值；(ii)由獨立估值師釐定按重建基準計算之有關物業市值之估值於二零一九年九月二十七日為903,000,000港元（估值方法基準詳情載於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節）；(iii)資產淨值；(iv)目標公司之負債金額（其保證金將就結清而發放）；(v)購買價根據該協議之條款及條件所作出之可能調整（儘管董事並不預期會有重大調整）；(vi)開發後有關物業之未來市值；及(vii)完成本集團將承擔之物業開發之應付潛在利息及成本（包括有關人力之成本）。

目標公司於成交日期之流動資產為596,475,485港元。經計及有關物業於二零二零年二月二十八日之市值後之目標公司之經調整資產淨值（其詳情於本通函附錄四所載之估值報告中披露）為970,000,000港元。購買價980,000,000港元為較目標公司之經調整資產淨值970,000,000港元溢價約1%。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為購買價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

先決條件

該出售須待賣方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條及第13A條給予及證明目標公司對該物業有妥善之業權。如於成交日期或之前未能完成有關條件，買方有權根據該協議取消交易，而賣方應立即退還已支付給買方之所有初始按金，並且任何一方不得就該協議項下向對方提出任何減免要求。

完成

完成已於二零二零年一月九日落實。

完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司，而其財務報表將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

3. 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要在香港從事物業發展業務。完成前，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司為該物業之註冊及實益擁有人。該物業位於香港新界荃灣柴灣角街11-15號。該物業之總建築面積約14,398平方米。完成前，該物業由目標公司持作重新發展及待售。

目標公司分別截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元
收益	0	0	0
除稅前純利／(虧損淨額)	(2,689)	(190)	(234)
除稅後純利／(虧損淨額)	(2,655)	(190)	(234)

目標公司於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值約(3,406,784)港元。

按該物業發展價值總額及由獨立估值師釐定該物業重新發展市值計，其於二零一九年九月二十七日之估值分別為2,050,000,000港元及903,000,000港元。

董事會函件

有關兩項估值方法之詳情如下：

總發展價值：估計總發展價值為建議發展該物業單位之總資本值，假設建設工程已於估值日期按現價竣工。估計總發展價值之評估亦已按已竣工單位所用市值基準作出。

於編製有關物業之總發展價值時，獨立估值師已採納直接比較法經參考市場上可取得之銷售證據估值為該物業進行估值。估值師已按完成基準估值該物業之市值，並已假設其於估值日期已完全竣工。有關物業之總發展價值為估值師對已竣工發展項目所包含之所有可出售單位總市值之意見。

按重建基準之市值：於評估按重建基準之市值時，估值師已採納剩餘法，即透過參考其發展潛力扣除發展成本、利息及發展商自其估計總發展價值可得溢利之土地估值方法。其依賴一系列假設，而其可為已發展或持作發展或重新發展之地盤預期現有市值進行估計。

購買價乃由訂約方計及(其中包括)由獨立估值師釐定按重建基準計算之有關物業市值(而非由於有關物業當時重建狀況(即有關物業於該協議日期僅為一個在建中之地下工程地盤，並已沿其周邊豎立了鋼製圍板)之有關物業總發展價值)後經公平磋商釐定。

完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司，而其財務報表將不再綜合入賬至本集團財務報表。

4. 該出售之財務影響

購買價於二零二零年一月九日超出目標公司資產淨值之部份約956,886,597港元。

完成後，本集團預期將產生稅前收益約384,000,000港元，其計算基準為(i)待售股份及股東貸款之總購買價980,000,000港元；(ii)減目標公司於成交日期之賬面值約596,000,000港元(即出售事項之成本)。

董事會函件

假設該出售已於二零一九年十二月三十一日進行，則本集團之總資產將由約3,490,000,000港元減至約3,090,000,000港元，而本集團之總負債將由約2,781,000,000港元減至約1,988,000,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利將由約5,300,000港元增至約457,200,000港元。

收益之實際金額有待審核及將計及有關該出售產生之任何成本及開支。因此，收益之實際金額可能與上述估計金額有所不同。

完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司，而其財務報表將不再綜合入賬至本集團財務報表。

5. 所得款項用途

該出售之現金所得款項將用作償還銀行貸款及利息以及用作本集團之一般營運資金。該出售之總所得款項淨額為約200,000,000港元，其中(i)約110,000,000港元將用作分期償還銀行貸款；(ii)約60,000,000港元將用作支付有關銀行貸款之利息；及(iii)約30,000,000港元將用作本集團之一般營運資金。

6. 進行該出售之原因及裨益

董事相信該出售得以釋放有關物業之價值，而該出售有助本集團釋放資金用於其經營業務上，原因是該出售之部分所得款項淨額將用作償還銀行貸款（按分期償還）及其有關利息，因而減低本集團之融資成本。因此，本集團將整體上受惠。董事（包括獨立非執行董事）認為，該出售及該協議之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之整體利益。

7. 有關本集團及賣方之資料

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。

賣方為在英屬處女群島註冊成立之公司，主要在香港從事物業發展業務。其為本公司之全資附屬公司。完成前，目標公司為賣方之直接全資附屬公司。

8. 有關買方之資料

買方為在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)買方由第一集團控股有限公司(而其由 Hui Wai Yan 先生擁有 100% 權益)直接持有 100%；(ii)第一集團控股有限公司主要從事設計、建設及開發物業；及(iii)買方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

9. 上市規則之涵義

由於有關該出售之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過 75%，故根據上市規則第 14 章，該出售構成本公司一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

因此，本公司未能及時遵守有關申報、公告及股東批准之規定。據本公司所知、所悉及所信，有關延遲刊發上市規則第 14 章項下之披露及其他合規事宜乃由於重新考慮國際財務報告準則詮釋委員會於二零一九年舉行之會議之議程建議，並因此知悉到就有關房地產之單一資產實體銷售之會計處理而言，應用國際財務報告準則第 10 號而非國際財務報告準則第 15 號之可能性所致。國際財務報告準則第 10 號適用於涉及改變實體控制權之交易之特定要求(例如通過股權轉讓方式)，而國際財務報告準則第 15 號則適用於在日常業務過程中涉及將資產控制權轉讓予客戶之交易。國際財務報告準則詮釋委員會建議刊發暫定議程決定，以概述實體如何將國際財務報告準則第 10 號應用於包含房地產之單一資產實體銷售。儘管如此，董事重申彼等無意違反有關規定及不合規純粹由於上述原因所致。

本公司及董事會謹此就不合規事宜對投資者造成之任何不便致歉。日後本公司將密切監察其合規系統及相關企業管治措施(尤其是(其中包括)須予公告交易等領域之措施)之有效性及效率，以防止日後發生任何類似事件。進一步補救行動詳述於本通函「補救行動」一節。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何聯繫人士於該出售中擁有任何重大權益，倘本公司於有關時間就批准該出售召開股東特別大會，概無股東須就此放棄投票。

董事會函件

就董事於最後可行日期所知、所悉及所信，陳文輝先生及其聯繫人士(合共持有434,640,800股股份，佔已發行股份總數約67.75%)擬投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准及追認該協議及其項下擬進行之交易。

10. 補救行動

為避免再度發生上述事件及確保日後妥為遵守上市規則，本集團已採取或將採取下列補救措施：

- (i) 由即時起，為確保已遵守上市規則項下之相關規定，須就本集團旗下附屬公司股份及股東貸款之一切出售事宜諮詢法律及會計專業人士意見；
- (ii) 將向相關經辦人員提供有關上市規則規定(尤其是有關須予公告交易之規定)之培訓；
- (iii) 本公司已尋求且將於必要時不時尋求法律意見。

11. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年七月十七日上午十一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該協議及其項下擬進行之交易。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知所悉及所信，概無股東於該出售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該協議及其項下擬進行之有關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知所悉及所信，(i)並無股東訂立股權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受其約束力；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印列之指示填妥代表委任表格，並將其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。

12. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為該出售及該協議之條款按一般商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該協議及其項下擬進行交易之決議案。

13. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

二零二零年五月二十八日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表，連同其相關附註披露於下列文件，並登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.starproperties.com.hk)：

- 於二零一八年三月十二日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第49至118頁)https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0312/ltn20180312426_c.pdf；
- 於二零一九年三月十二日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第57至140頁)https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0312/ltn20190312394_c.pdf；及
- 於二零二零年三月二十六日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第62至149頁)https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601244_c.pdf。

2. 餘下集團之債務

於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，亦即在本通函付印前有關債務報表之最後實際可行日期，餘下集團之債務總額達1,830,000,000港元，包括(i)有抵押銀行借款達1,765,000,000港元；(ii)無抵押銀行借款達65,000,000港元。

(i) 有抵押銀行借款

若干銀行借款1,735,000,000港元已透過質押本集團之投資物業、已落成物業及在建物業抵押，而銀行借款30,000,000港元已透過質押本公司附屬公司之銀行存款抵押；以及有抵押銀行借款1,627,000,000港元已由餘下集團旗下實體擔保，而餘下有抵押銀行借款138,000,000港元並無擔保。

(ii) 無抵押銀行借款

所有無抵押銀行借款65,000,000港元乃由餘下集團旗下實體擔保。

除上文披露者及除本集團成員公司之間的負債外，餘下集團於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前就確定餘下集團債項而言之最後可行日期)營運時間結束時並無任何已發行及尚未償還或已獲批准發行或已設立但未發行之尚未償還之債權證、有期貸款、其他借貸或借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌責任(一般貿易票據除外)、承兌信貸、重大租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債及未履行擔保。

3. 營運資金聲明

董事經審慎細心查詢後認為，在計及該出售及可供本集團運用的現有財務資源(包括但不限於其內部產生之收益及資金、手頭現金及現金等價物、本集團可動用銀行融資)，在並無不可預視情況下，可供本集團運用之營運資金足夠本集團在本通函刊發日期起計最少十二個月內所需。

4. 重大不利變動

截至最後可行日期，據董事所知，本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

隨著該出售完成後，餘下集團將繼續主要從事物業發展及物業投資，以銷售、租賃或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

誠如本通函所披露，本集團將該出售之所得款項用作(其中包括)其業務營運之一般營運資金。

中國新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制已疲弱之香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。儘管市場存在該等不確定因素，本集團亦準備好迎接挑戰並努力穩定其收入。本集團依然對香港之商業及住宅市場持樂觀態度，並將繼續在可行性戰略之情況下適時探索土地儲備及相關業務。

為了拓寬服務範圍，迎合處於不同階段之物業發展及投資鏈之各類客戶，本集團決定建立業務分部以提供建築服務，以加強協同效益並加強成本及質量控制。本集團正申請有關許可證並寄望於二零二零年底取得所有必要許可證。

本集團已回顧本集團之主要業務活動包括(其中包括)物業開發及投資，該等業務屬資本密集型並可能導致不同時期之間的盈利能力出現重大波動。為增強本集團之資產基礎之價值，同時創造更穩定之固定收入，本集團考慮收購以知名品牌「城市(Metropolitan)」經營提供時尚空間業務(包括服務式公寓、工作間、儲藏室及酒窖)之多個經營實體及其自有物業。在全球房地產市場中，將不同之生活方式設施(例如共同工作空間、儲藏空間及酒窖)整合到生活空間中之趨勢正在增長。經營生活方式業務會給本集團帶來協同效應。額外之生活方式元素將有助於將來增加不同已開發物業之價值。相信(i)將整棟物業直接出租予獨立第三方所產生之租金收入；或(ii)投資物業之價值預計會增加。此亦將有助於為本集團提供更多固定收入。

6. 餘下集團之管理層討論與分析及財務回顧

餘下集團主要從事物業發展及物業投資，以銷售、租賃或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

下文載列餘下集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之管理層討論與分析，按照不綜合計入目標公司之基準編製，而本公司並無於目標公司擁有權益。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司於報告期間之綜合財務報表。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團之收益約為732.4百萬港元，較去年顯著增加約691.7百萬港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為98.5百萬港元，較上年度增加約76.0百萬港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益及溢利增加乃主要由於(i)年內向買方完成及交付物業發展項目「星星中心」已售單位確認之收益；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度就於二零一六年七月十三日上市產生非經常性開支約16.9百萬港元所致。

餘下集團之個別業務分部之回顧於下文載述。

物業發展

年內於此業務分部確認之收益約為728.2百萬港元。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團擁有兩項竣工項目，即(a)天際中心；及(b)星星中心；以及三項在建項目，即(c)虹方(前稱裕豐項目)；(d)元朗地盤項目；及(e)觀塘地盤項目。餘下集團於報告年度及於二零一七年十二月三十一日之物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：年內就完成及交付三個工場單位確認收益14.0百萬港元。報告年度收益減少，主要因已竣工交付之單位較去年減少。
- (b) 星星中心：餘下集團於二零一七年五月十六日取得香港政府屋宇署發出之佔用許可證。年內，就完成及交付282個預售單位確認之收益約為714.2百萬港元。

- (c) 虹方(前稱裕豐項目):董事會已通過決議案以將項目之投資目的由投資物業轉變為存貨,並將其分類為持作出售物業,並於香港政府就提交之總建築圖則及改裝現有工業大廈為商業大廈之特別豁免申請授出批准後採納新發展計劃以進行出售。該建築物及項目「裕豐項目」已更名為「虹方」。餘下集團已於二零一七年十一月啟動該項目之預售。合約預售總額約為246.1百萬港元,將於完成及交付單位時確認(須予審核)為餘下集團之收益。該項目吸引了包括終端用戶及投資者等不同年齡群體,為餘下集團實現可持續及穩健回報奠定了堅實之基礎。餘下集團目前正準備啟動剩餘單位之預售。改建及加建工程取得良好進展,預計將於二零一八年內完成。
- (d) 元朗地盤項目:餘下集團於二零一七年二月已成功通過收購附屬公司獲得位於新界元朗宏業西街之物業。海灣國際有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立之公司,並為餘下集團全資附屬公司,作為買方訂立買賣協議,內容有關收購Canton Glory Limited(「Canton Glory」,一間於英屬處女群島註冊成立之公司)連同其於香港註冊成立之全資附屬公司達誠置業有限公司(「達誠置業」)之全部股權,現金代價為339,980,000港元。達誠置業持有位於新界元朗宏業西街之物業。餘下集團有意將其重新發展為有部分商舖之住宅大樓。餘下集團現正向香港政府屋宇署遞交建築圖則,並向香港政府地政總署發出契約修訂申請。餘下集團預期於二零一八年第二季度啟動圍板及拆除工程。
- (e) 觀塘地盤項目:餘下集團於二零一七年八月透過於香港註冊成立並為餘下集團之全資附屬公司的鑽海投資有限公司(作為買方)訂立內容有關收購位於九龍觀塘偉業街之物業之買賣協議,成功收購位於九龍觀塘之工業大廈,現金代價為760,000,000港元。餘下集團有意將其重新發展為高級商業大廈。該建築物目前正在出租以自持有待售物業產生臨時租金收入。餘下集團正準備向香港政府地政總署提交租契修訂。

牛頭角地盤項目：餘下集團於二零一七年一月訂立臨時買賣協議，以收購位於九龍牛頭角之工業大廈。根據本公司全資附屬公司 Star Properties Group (BVI) Limited 與獨立第三方(作為買方)於二零一七年八月訂立之臨時買賣協議，餘下集團已同意向買方出售其於滿彩控股有限公司(截至完成時為餘下集團全資附屬公司並持有一處位於九龍牛頭角大業街之物業(「牛頭角地盤」))之全部股權，總現金代價為360,000,000港元。由於(i)買方所提供之代價高於牛頭角地盤之最初收購代價；及(ii)於均衡考慮後並根據迄今為止對牛頭角地盤之盡職審閱，出售滿彩控股有限公司之全部股權乃餘下集團專注於董事認為更具誘人發展潛力之元朗地盤項目及觀塘地盤項目之良機，因此董事認為有關出售滿彩控股有限公司之全部股權之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，且將使餘下集團能夠更好地分配餘下集團之業務發展資源及提高餘下集團之財務靈活性。出售滿彩控股有限公司之全部股權已於二零一七年八月完成且出售滿彩控股有限公司之全部股權所產生之收益已於損益確認。

新發展項目：餘下集團不斷尋求增加我們之土地儲備以供未來發展且最近已於二零一八年一月訂立五份臨時買賣合約，以收購位於九龍通州街之一座工業大廈。餘下集團預期於二零一八年七月前完成所有收購事項。

展望未來，餘下集團繼續積極參與尋找供商業、工業及住宅用途之土地儲備，從而為持續經營及長遠回報提供穩固之競爭優勢。餘下集團亦已就發展機會探索其他與外部人士合作之方式，藉以優質物業組合擴大市場範圍及加強品牌知名度。

物業投資

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為36.7百萬港元。總賬面值減少乃主要由於將虹方之投資目的由投資物業更改為上述持有待售物業及出售停車位所致。年內於此業務分部確認之收益約為2.0百萬港元，較去年減少約6.8百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方投資目的之上述變更所致。

提供物業管理服務

目前，餘下集團正在經營物業管理服務業務分部，為我們兩項竣工項目天際中心及星星中心提供管理服務。年內於此業務分部確認之收益約為1.0百萬港元，餘下集團預期此業務分部於未來數年內將隨著我們的已竣工項目增加而擴大。

提供融資業務

該新業務線反映餘下集團業務多元化及與餘下集團現有物業相關業務分部創造協同效應之策略，同時可提供新的收入來源以獲取較存款及證券投資相對豐厚及穩定之回報。目前，餘下集團正在經營此業務分部，為我們兩項竣工項目之個人及公司提供信貸融資。此業務分部於本年度產生之收益約為1.1百萬港元。餘下集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部於未來數年內將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

餘下集團於二零一七年十二月三十一日之權益總額約為645.0百萬港元。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團維持銀行結餘及現金約29.2百萬港元。餘下集團於二零一七年十二月三十一日之流動資產淨值約為558.8百萬港元。餘下集團之流動資產約為2,085.4百萬港元。流動資產增加主要是由於在建物業增加。餘下集團之流動負債約為1,526.6百萬港元。流動負債增加主要是由於同一報告期內借貸增加及確認星星中心單位預售預收款項為收益所致。

餘下集團一般以內部產生之現金流、香港借貸及股權融資為其營運提供資金。於年內，本公司透過公開發售籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之未償還借貸約1,421.2百萬港元。於二零一七年十二月三十一日之借貸由本公司物業及公司擔保以及一名董事之個人擔保提供擔保。

餘下集團之資本負債比率(為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一六年十二月三十一日之164.6%上升至二零一七年十二月三十一日之220.4%，以及由二零一六年十二月三十一日之157.7%上升至二零一七年十二月三十一日之214.3%，乃主要由於借貸(部份抵銷透過公開發售發行股份)增加所致。

餘下集團之債務對資產比率(為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一六年十二月三十一日之52.1%上升至二零一七年十二月三十一日之64.1%，乃由於借貸增加及持有待售物業增加。

餘下集團之於二零一七年十二月三十一日之資本承擔約為116.6百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約309.8百萬港元)。資本承擔減少乃主要由於完成收購附屬公司之股權所致。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度之年末時，餘下集團並無重大或然負債。餘下集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

餘下集團採納財務管理政策，密切監察財務資源，確保餘下集團運作順利及償還貸款責任。因此，餘下集團管理層認為，餘下集團之財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

餘下集團之交易及貨幣資產及負債主要以港元計值，而所有借貸亦以港元計值。餘下集團管理層認為，餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，餘下集團不進行任何對沖活動。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之投資物業及待售物業以及已抵押銀行存款之賬面值分別約為26.3百萬港元及1,760.8百萬港元以及10百萬港元，均已抵押以為餘下集團之銀行融資提供擔保。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本通函所披露者外，(i)於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無持有任何重大投資；及(ii)於二零一七年十二月三十一日，餘下集團概無任何其他有關重大投資或資本資產之計劃。

收購粵榮集團

於二零一六年九月二十六日，本集團與兩名賣方訂立一份買賣協議，本集團同意收購粵榮有限公司連同其全資附屬公司達誠置業有限公司（統稱為「粵榮集團」）的股權及股東貸款，總現金代價為339,980,000港元。粵榮集團擁有位於香港元朗宏業西街的工業物業。本集團透過收購粵榮有限公司的全部股權而購得該工業物業。收購該工業物業旨在用於重新發展以作轉售。於二零一六年十二月三十一日，本集團已就收購事項向獨立律師支付按金共計33,998,000港元。該交易已於二零一七年二月二十四日完成。

收購及出售滿彩集團

於二零一七年一月，本集團向獨立律師支付按金35,000,000港元以收購滿彩控股有限公司及其附屬公司（「滿彩集團」）之全部已發行股本及其所有欠債權，總代價為350,000,000港元。滿彩集團於香港擁有一處物業。本公司董事計劃收購該物業將其重新發展以作轉售。於二零一七年八月後，本集團訂立買賣協議以向第三方投資者出售滿彩集團，總代價為360,000,000港元。上述之收購及出售交易均已於二零一七年八月二十一日完成。該交易產生之現金流入淨額為1,508,000港元，已扣除交易成本8,492,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已就該出售交易確認出售附屬公司收益1,508,000港元。

收購星星信貸

於二零一六年十一月十日，本集團向關聯公司嘉理資產管理控股（英屬處女群島）有限公司（「嘉里資產管理控股」）收購星星信貸有限公司（「星星信貸」）的100%股權，現金代價約為7,000港元。嘉里資產管理控股由陳文輝先生全資擁有。此外，本集團亦就一項債務轉讓支付代價約1,247,000港元。星星信貸主要從事提供融資業務。收購事項有助本集團多元化其業務組合，並為本集團提供新的收入來源。收購事項並無產生重大的收購相關成本。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團聘有11名僱員及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照餘下集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。餘下集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。餘下集團並無經歷任何與其僱員之重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。餘下集團與其僱員維持良好關係。

前景

預計香港物業市場在穩健經濟、經濟增長信心不斷增強及中國資本持續流入之基礎上將繼續升溫。受強勁的投資意願及充裕之流動性推動，二零一七年物業價格繼續超過市場預期，並預計於二零一八年錄得溫和上升，儘管買家之情緒應會因美國展開加息週期而受到影響。辦公室市場將繼續受益於強勁之GDP增長及主要行業樂觀之商業前景，而高租金成本將使公司在新興商業區尋求替代解決方案。就工業市場而言，新的提振政策將進一步提升工業物業價值，從而吸引新的投資。餘下集團預期不斷上升之需求及香港新建樓宇供應短缺將繼續為餘下集團提供機會。餘下集團將主動尋找可行之發展項目補充我們之土地儲備，並以準確之產品定位及有效之銷售及營銷策略推出物業項目投入市場。

通過資本市場籌資活動，餘下集團已成功募集資金，並用於與私人公司可獲得之銀行融資相比較融資成本較低之物業開發項目及一般營運資金。

餘下集團對香港物業市場穩健發展持樂觀取態，並將透過提高效率及多元化發展項目組合納入各類物業及場所注重加強物業發展及投資業務，確保我們的長期競爭力符合餘下集團及其股東整體之最佳利益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之收益約為671.7百萬港元，較去年減少約60.7百萬港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為192百萬港元，較上年度增加約93.5百萬港元。收益減少乃主要由於年內僅向買方完成及交付物業發展項目「虹方」已售單位一期確認之收益。毛利顯著增加主要由於確認「虹方」之溢利及我們從振興措施（為一項由地政總署授出將土地用途從工業用途轉作商業用途之特別豁免）中受惠，致使該項目毛利率增加。

餘下集團之個別業務分部之回顧於下文載述。

物業發展

年內於此業務分部確認之收益約為667.2百萬港元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；及(c)虹方；以及四項在建項目，即(d)元朗地盤項目；(e)觀塘地盤項目；(f)Tack Lee項目；及(g)Seongsu項目。餘下集團於報告年度及於二零一八年十二月三十一日之物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元。餘下集團已於二零一八年十二月就2個停車位訂立兩份臨時買賣協議，預期將於二零一九年二月完成。
- (b) 星星中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付12個地下泊車位，金額為14.1百萬港元。星星中心的所有單位（除2個地下單位及7個一樓泊車位外）均已出售及交付。
- (c) 虹方：一期改建及加建工程已於二零一八年完成，餘下工程預期將可於二零一九年第一季度完工。於二零一八年完成並交付之108個單位總計達約653.1百萬港元，已於本期間確認。

- (d) 元朗地盤項目：餘下集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖之住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活之年輕住戶。餘下集團現正向香港特別行政區之城市規劃委員會遞交規劃申請、向屋宇署遞交建築圖則，並向地政總署發出契約修訂申請。餘下集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目之地基工程已於二零一八年年末啟動。
- (e) 觀塘地盤項目：餘下集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。租戶已於二零一八年十二月相繼遷出以便於重新發展工程之啟動。餘下集團已於二零一七年第四季度向地政總署提交租契修訂申請。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准。
- (f) Tack Lee 項目：餘下集團於二零一八年中旬收購一座大廈，有意透過改建及加建工程升級該工業大廈。截至二零一八年年底，仍有一名租戶駐於該大廈內。鑒於二零一八年第四季度之行政長官施政報告公告之工廈活化新計劃，餘下集團現正探尋於該地盤進行拆除並重建新樓宇之重新發展方案。
- (g) Seongsu 項目：餘下集團於二零一八年十二月在韓國首爾 Seongsu 區收購一處樓宇，有意將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，Seongsu 區由主要集中舊工廠及倉庫之工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者之商業區。收購該樓宇時其仍有一名現有租戶，餘下集團正在促使該租戶提前終止租賃協議。餘下集團計劃於物業重新發展工程完成後，出售整棟樓宇以賺取收益。

於二零一八年，餘下集團透過一間於香港註冊成立之公司及餘下集團一間全資附屬公司（作為買方）收購位於觀塘成業街一座商業大廈之一整層。該物業目前正在翻新，並視為待售物業。部分物業將用作餘下集團之總辦事處。

餘下集團亦已於二零一九年一月訂立買賣協議收購韓國首爾 Seongsu 區之另一處樓宇，並預期將於二零一九年上半年完成收購。

於二零一八年，餘下集團在業務地域範圍方面實現重大進展，擴展業務至我們的新房地產市場韓國首爾。餘下集團將持續關注香港及全球之最新物業市場動態，以尋求把握最佳之發展機遇補充其土地儲備。餘下集團將持續致力打造自身之物業發展商品牌，為客戶交付配有現代時尚設計高質量建築。

物業投資

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為13.5百萬港元。年內於此業務分部確認之收益約為0.7百萬港元，較去年減少約1.3百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方作出上述投資目的變更後出現空置以作物業發展。

提供物業管理服務

目前，餘下集團正在經營物業管理服務業務分部，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。年內於此業務分部確認之收益約為1.0百萬港元，餘下集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目之增加而擴大。

提供融資業務

餘下集團正在經營此業務分部，為自有發展項目之個人及公司客戶提供信貸融資。於本年度內此業務分部產生之收益為約2.7百萬港元，較去年同期增加約1.6百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。餘下集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

餘下集團於二零一八年十二月三十一日之權益總額約為795.8百萬港元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團維持銀行結餘及現金約120.2百萬港元。餘下集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值約為576.5百萬港元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之流動資產約為2,772.9百萬港元。流動資產增加主要是由於待售物業增加。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之流動負債約為2,196.5百萬港元。流動負債增加主要是由於銀行借貸增加所致。

餘下集團一般以內部所產生之現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之尚未償還銀行借貸約為2,033.8百萬港元。於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸由餘下集團之物業、已抵押銀行存款、公司擔保作抵押。

餘下集團之資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一七年十二月三十一日之約220.4%上升至二零一八年十二月三十一日之約255.6%，以及由二零一七年十二月三十一日之約214.3%上升至二零一八年十二月三十一日之約240.5%，原因是銀行借貸增加。

餘下集團之債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一七年十二月三十一日之約64.1%略減至二零一八年十二月三十一日之約63.9%。

餘下集團於二零一八年十二月三十一日之資本承擔為約158.3百萬港元。資本承擔增加主要由於發展中之項目。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度年末，餘下集團並無重大或然負債。餘下集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

餘下集團持續監督其財務管理政策，不時檢討財務資源，確保餘下集團運作順利及償還貸款責任。因此，餘下集團管理層認為，餘下集團之財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

餘下集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。餘下集團之主要匯率風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。餘下集團已收購一處位於韓國之樓宇(如物業發展一節所披露)，及境外業務之商業交易、資產及負債與投資淨額主要之計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一八年十二月三十一日，境外借款為有關收購韓國物業之約140億韓元(約98百萬港元)及項目貸款將於二零一九年年初取得以用作物業建設成本。境外借款預期將於完成出售韓國項目後償還。於二零一八年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%之較低水平。

因餘下集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故餘下集團並無承受任何重大外匯風險。外幣資金及存款之風險按持續基準監控。餘下集團因投資於資產淨值以外幣計值之營運附屬公司所產生之風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣之融資予以減低。

餘下集團管理層認為，餘下集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，餘下集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為13.5百萬港元、2,376.40百萬港元及10.1百萬港元，均已質押以作為餘下集團銀行融資之抵押。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本通函所披露者外，(i)於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無持有任何重大投資；及(ii)於二零一八年十二月三十一日，餘下集團概無任何其他有關重大投資或資本資產之計劃。

除上述收購Seongsu項目外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無任何重大收購或出售附屬公司。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團聘有16名僱員及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照餘下集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。餘下集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。餘下集團並無經歷任何與其僱員之重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。餘下集團與其僱員維持良好關係。

前景

二零一六年年初至今的逾兩年時間內，香港住宅物業市場總體呈現欣榮形勢。根據中原城市領先指數，住宅市場於二零一八年八月觸及最高位188.64點，惟不到半年便回落近10%至二零一九年一月的170.19點！阻斷長期上升趨勢主要有兩方面因素，即中美貿易戰以及市場對於加息的擔憂。

然而，繼美聯儲主席傑洛姆·鮑爾(Jerome Powell)於二零一八年十一月二十八日發表講話以及美國總統唐納德·特朗普(Donald Trump)與中國主席習近平於二零一八年十二月一日進行會晤後，上述兩項因素已得到很大程度緩和。

於二零一八年十一月二十八日的講話中傑洛姆·鮑爾表示，「以歷史標準衡量，目前利率依然處在較低水平，且仍略低於相對經濟為中性水平的廣泛估計範圍；換言之，既不會加速也不會放緩經濟增長」。該談話較彼於二零一八年十月的談話有重要修正。另一方面，美國總統唐納德·特朗普與中國主席習近平在於阿根廷布宜諾斯艾利斯舉行的G20峰會的晚宴上，明顯已就貿易戰達成暫時休戰共識。此後，美國總統多次透過推特傳遞與中國磋商進展順利的積極訊號。於二零一八年十二月三十一日，唐納德·特朗普發推文稱，「剛剛與中國國家主席習近平進行了愉快長談。事件商討順利，如能達成共識，其結果將是全面的，覆蓋爭端各個方面。目前仍在爭取重大進展！」。

土地競拍市場於二零一九年一月對該等積極訊號作出正面回應。香港的一名龍頭發展商在政府招標中，以112.6億港元(總建築面積：每平方英尺17,360港元)奪得享正面維港海景的啟德舊機場跑道區第四幅住宅地皮。而於二零一八年十二月，另一名發展商競投另一幅與該幅地塊毗鄰且面向舊機場跑道區與觀塘之間內海的地皮，總建築面積價格僅為每平方英尺13,523港元，二者相比單價漲幅高達28%左右。

此外，一手住宅市場亦有積極反饋，二零一九年一月一手住宅物業交易活躍。一月份的一手交易總量為2000例左右，為二零一八年十一月(720例)及十二月(399例)總數的近兩倍。

儘管如此，唐納德·特朗普及傑洛姆·鮑爾的態度仍有搖擺，房地產市場及其他投資領域的氣氛或會變化。鑒於該等不確定性，我們於二零一九年仍將對房地產市場保持審慎樂觀態度。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團之收益約為120.0百萬港元，較去年減少約551.7百萬港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為6.0百萬港元，較去年減少約186.0百萬港元。

收益及毛利均減少乃主要由於年內完成及交付已售單位減少。期內每股基本及攤薄盈利分別約為0.9港仙及0.9港仙，而去年每股基本及攤薄盈利則分別約為39.95港仙及37.95港仙。

餘下集團個別業務分部之回顧載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認之收益約為109.8百萬港元。本年度之分部業績約為27.1百萬港元。物業開發之分部業績下降主要是由於二零一九年售出之物業數量減少。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；及(c)虹方；以及五項在建項目，即(d)元朗地盤項目；(e)觀塘地盤項目；(f)Tack Lee項目；(g)Seongsu項目；及(h)Sausage項目。餘下集團於報告年度及於二零一九年十二月三十一日之物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付2個摩托車泊車位，金額為0.8百萬港元。天際中心之所有單位(除一間辦公室單位外)均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心之所有單位(除分類為投資物業之3個泊車位外)均已售出及交付。截至二零一九年十二月三十一日止年度確認收益24.3百萬港元。
- (c) 虹方：重大建造工程已於二零一八年認證及竣工，餘下小型改建及加建工程已於二零一九年完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付7個單位，金額約85.5百萬港元。

- (d) 元朗地盤項目：餘下集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖之住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活之年輕住戶。餘下集團已於二零一九年第二季度自城市規劃委員會取得城市規劃批文，已於二零一九年第三季度向地政總署發出契約修訂申請，並已於二零二零年二月自香港特別行政區之屋宇署取得建築圖則批文。餘下集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目之地基工程已於二零一八年年末啟動。於物業重新發展工程完成後，餘下集團計劃出售物業以賺取收益。
- (e) 觀塘地盤項目：餘下集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准，現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。餘下集團已於二零一九年第四季度提交城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，餘下集團計劃出售物業以賺取收益。
- (f) Tack Lee 項目：餘下集團計劃進行改建及加建工程，升級該工業大廈。餘下集團於二零一九年七月訂立終止協議以終止該大廈之最後一份租約。鑒於二零一八年第四季度之行政長官施政報告公告之工廈活化新計劃，餘下集團將於該地盤重新發展及重建新樓宇。現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動，計劃於二零二零年第一季度完成。餘下集團已於二零一九年第三季度向城市規劃委員會提交小幅放寬容積率之城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，餘下集團計劃出售物業以賺取收益。
- (g) Seongsu 項目：該地盤位於韓國首爾 Seongsu 區，餘下集團計劃將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，Seongsu 區由主要集中舊工廠及倉庫之工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者之商業區。該樓宇被收購時仍有一名租戶，而餘下集團已於二零一九年九月與該租戶訂立終止協議，以清空該樓宇。餘下集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目之建築公司。於物業重新發展工程完成後，餘下集團計劃出售物業以賺取收益。

- (h) Sausage項目：餘下集團於二零一九年上半年收購位於韓國首爾Seongsu區之地盤。該地盤並無建有任何樓宇且餘下集團計劃將其發展為高端知名商廈。餘下集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目之建築公司。其與Seongsu項目將一併被視為餘下集團於Seongsu區之地標。於物業重新發展工程完成後，餘下集團計劃出售所有樓宇以賺取收益。

於二零一九年，餘下集團採取更審慎態度監察市場狀況，同時專注於開發現有項目。往後，餘下集團將繼續關注香港及全球物業市場之最新情況，確保餘下集團將能夠把握最佳發展機遇。

物業投資

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之投資物業組合總賬面值約為52.0百萬港元，其中包括星星中心位於香港之3個停車位，總賬面值約為5.0百萬港元；及於二零一九年十月新收購之2個位於香港之工業大廈單位，總賬面值約為47.0百萬港元。

年內於此業務分部確認之收益約為0.5百萬港元，較去年減少約0.2百萬港元。總租金收入減少主要由於期內出售停車位。除上文所披露於二零一九年十月新收購之2個工業大廈單位外，餘下集團繼續增加投資物業之佔比以賺取租金及資本增值，從而產生更多穩定租金收入。

提供物業管理服務

餘下集團委任仲量聯行物業管理有限公司為管理代理，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。為提升服務質量及更好地服務終端用戶，餘下集團於二零一九年第三季度收回仲量聯行物業管理有限公司物業管理服務。年內於此業務分部確認之收益約為2.7百萬港元，餘下集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目之增加及為其他業主或開發商提供服務而擴大。

提供融資

餘下集團正在經營此業務分部，為自有發展項目之個人及公司客戶提供信貸融資。年內於此業務分部確認之收益約為7.0百萬港元，較去年同期增加約4.3百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資所致。本年度之分部業績約為1.9百萬港元。餘下集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

餘下集團於二零一九年十二月三十一日之權益總額約為712.5百萬港元。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團維持銀行結餘及現金約62.0百萬港元。餘下集團於二零一九年十二月三十一日之流動資產淨值約為487.7百萬港元。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之流動資產約為2,904.7百萬港元。流動資產增加主要是由於開發中待售物業增加以及上文物業發展分部中披露之新發展項目所致。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之流動負債約為2,417.0百萬港元。流動負債增加主要是由於銀行借貸及來自一名董事之短期貸款增加所致。

餘下集團一般以內部所產生之現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之尚未償還銀行借貸約為2,190.0百萬港元。於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸由餘下集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

餘下集團之資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一八年十二月三十一日之約255.6%上升至二零一九年十二月三十一日之約312.8%，以及由二零一八年十二月三十一日之約240.5%上升至二零一九年十二月三十一日之約304.1%，原因是銀行借貸增加及本公司擁有人應佔權益減少。

餘下集團之債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一八年十二月三十一日之約63.9%上升至二零一九年十二月三十一日之約69.2%，此乃由於銀行借貸及來自一名董事之短期貸款增加所致。

餘下集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔約為99百萬港元。資本承擔減少主要由於虹方項目竣工所致。

於報告期末，餘下集團並無重大或然負債。餘下集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

餘下集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保餘下集團運作順利及償還貸款責任。因此，餘下集團管理層認為，餘下集團之財務架構及資源穩健，足以滿足其營運需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

餘下集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。餘下集團之主要外匯風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。餘下集團已收購兩處位於韓國之地盤(如物業發展一節所披露)，及境外業務之商業交易、資產及負債與投資淨額之計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一九年十二月三十一日，境外借款為有關收購韓國兩處地盤之約170億韓元(約114.3百萬港元)。過度貸款之境外借款將由境外建築貸款償還並預期於完成出售韓國項目後償還。於二零一九年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%之較低水平。

因餘下集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故餘下集團並無承受重大外匯風險。外幣資金及存款之風險按持續基準監控。餘下集團因投資於資產淨值以外幣計值之營運附屬公司所產生之風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣之融資予以減低。餘下集團管理層認為，餘下集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其營運或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，餘下集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為52.0百萬港元、2,563.9百萬港元及10.3百萬港元，均已質押以作為餘下集團銀行融資之抵押。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一九年五月三日，華翺有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與Celinal Limited及西岸國際有限公司訂立臨時買賣協議，據此，華翺有限公司已同意收購，而Celinal Limited及西岸國際有限公司已同意出售宏利高發展有限公司全部已發行股本，以及宏利高發展有限公司於二零一九年十月三十一日欠Celinal Limited及西岸國際有限公司以及其各自的聯繫人(如有)的賣方墊付貸款，總代價為49,380,000港元(「宏利高發展收購事項」)。有關宏利高發展收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月三日之公告。宏利高發展收購事項已於二零一九年十月三十一日完成。

於二零二零年一月二十四日，本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited之全部已發行股本及Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司結欠或應計之所有責任、負債及債務，總代價為420,000,000港元。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited由陳文輝先生間接持有100%。有關詳情，請參閱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。於最後可行日期，收購事項尚未完成。

除(a)就該出售；及(b)本通函所披露者外，(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無所持重大投資、亦無任何重大收購或出售附屬公司；及(ii)餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團聘有22名僱員及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照餘下集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。餘下集團亦為員工提供在職及外部培訓等其他形式之福利。餘下集團並無經歷任何與其僱員之重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。餘下集團與其僱員維持良好關係。

前景

於二零一九年下半年，中美貿易戰以及社會運動及動蕩對香港營商環境及旅遊業造成衝擊。因此，中原城市指數顯示的年末住宅價格較二零一九年的歷史高點下跌了約6.8%。然而，得益於中美因貿易糾紛所作協定，香港住宅市場迅速回升，二零一九年全年住宅市場價格上漲約4%。

然而，中國新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制已疲弱的香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。儘管如此，我們並未對物業市場失去信心，原因如下。

首先，根據世界衛生組織，該冠狀病毒與於二零零三年爆發對香港造成衝擊的SARS冠狀病毒屬同族病毒。然而，SARS冠狀病毒於二零零三年結束後已變得較為罕見。因此，我們認為此次冠狀病毒疫情屬短期性質並將於數月內得到控制甚至消滅。第二，此次疫情對中國經濟造成衝擊，我們相信中國政府將採取多項貨幣及財務政策幫助其經濟從此次危機中恢復，如向金融市場注資及增加政府開支等。此次疫情對香港之打擊亦將因此得到緩解。第三，美國及其他西方國家極可能於中國經歷疫情期間，維持相對寬鬆的貨幣政策及保持低利率甚至更低，從而一定程度上有益於及支持香港物業市場。

儘管市場存在該等不確定因素，餘下集團亦準備好迎接挑戰並努力穩定餘下集團的收入。我們依然對香港的商業及住宅市場持樂觀態度並將繼續在可行性戰略的情況下適時探索土地儲備及相關業務。

下文載列目標公司之財務資料，當中包括目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之財務狀況表以及目標公司於截至該等日期止年度各年之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表（「財務資料」）。財務資料乃摘錄自(i)由德勤·關黃陳方會計師行（香港執業會計師）審核目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表，德勤·關黃陳方會計師行（香港執業會計師）已分別於二零一八年五月十五日及二零一九年四月三十日對該等報表發表未經修訂的意見；及(ii)由TIE & Co.（香港執業會計師）審核目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表，TIE & Co.（香港執業會計師）已於二零二零年一月九日發表未經修訂的意見。法定財務報表已根據香港財務報告準則編製，而這與已刊發截至各別年度之年報所載本公司採納之會計政策一致。

損益及其他全面收益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年

	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元
其他收入	226	304	1,057
行政開支	(2,689,264)	(190,057)	(234,730)
融資成本	—	(6)	(1)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除稅前虧損	(2,689,038)	(189,759)	(233,674)
稅項	34,257	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年內虧損及全面開支總額	<u><u>(2,654,781)</u></u>	<u><u>(189,759)</u></u>	<u><u>(233,674)</u></u>

財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日

	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元
流動資產			
待售物業	482,204,750	528,289,694	587,076,847
存款	3,967	38,983	37,000
應收直接控股公司款項	1	1	1
應收一間同系附屬公司款項	—	—	43,906,328
銀行結餘	34,282,582	1,183,094	248,181
	<u>516,491,300</u>	<u>529,511,772</u>	<u>631,268,357</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	680,999	3,256,230	17,218,729
應付中介控股公司款項	196,801,170	186,171,170	214,691,930
應付同系附屬公司款項	27,992,482	12,595,482	12,595,482
銀行借貸	294,000,000	330,662,000	390,169,000
	<u>519,474,651</u>	<u>532,684,882</u>	<u>634,675,141</u>
負債淨值	<u>(2,983,351)</u>	<u>(3,173,110)</u>	<u>(3,406,784)</u>
資本及儲備			
股本	1	1	1
累計虧損	(2,983,352)	(3,173,111)	(3,406,785)
	<u>(2,983,351)</u>	<u>(3,173,110)</u>	<u>(3,406,784)</u>

權益變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日	1	(328,571)	(328,570)
年內虧損及全面開支總額	—	(2,654,781)	(2,654,781)
於二零一七年十二月三十一日	1	(2,983,352)	(2,983,351)
年內虧損及全面開支總額	—	(189,759)	(189,759)
於二零一八年十二月三十一日	1	(3,173,111)	(3,173,110)
年內虧損及全面開支總額	—	(233,674)	(233,674)
於二零一九年十二月三十一日	1	(3,406,785)	(3,406,784)

現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年

	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元
營運活動			
除稅前虧損	(2,689,038)	(189,759)	(233,674)
調整：			
利息收入	(226)	(304)	(1,057)
融資成本	—	6	1
營運資金變動前的經營現金流量	(2,689,264)	(190,057)	(234,730)
待售物業增加	(277,725,816)	(34,202,524)	(42,317,695)
按金減少(增加)	4,366	(35,016)	1,983
貿易及其他應付款項(減少)增加	(2,162,144)	2,575,231	13,702,622
營運所用的現金	(282,572,858)	(31,852,366)	(28,847,820)
已付所得稅	(164,221)	—	—
營運活動所用現金淨額	(282,737,079)	(31,852,366)	(28,847,820)
投資活動			
已收利息	226	304	1,057
預付一間同系附屬公司款項	—	—	(43,906,328)
投資活動所得(所用)現金淨額	226	304	(43,905,271)
融資活動			
已付利息	(3,896,222)	(11,882,426)	(16,209,582)
籌得銀行借貸	294,000,000	36,662,000	59,507,000
一間同系附屬公司墊款	4,616,984	500,000	—
償還一間同系附屬公司款項	(71,937,000)	(15,897,000)	—
一間中介控股公司墊款	93,717,000	19,870,000	28,520,760
償還一間中介控股公司款項	—	(30,500,000)	—
融資活動所得(所用)現金淨額	316,500,762	(1,247,426)	71,818,178
現金及現金等價物增加(減少)淨額	33,763,909	(33,099,488)	(934,913)
年初現金及現金等價物	518,673	34,282,582	1,183,094
年末現金及現金等價物， 指銀行結餘	<u>34,282,582</u>	<u>1,183,094</u>	<u>248,181</u>

虹彩控股有限公司之財務資料附註

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年

1. 一般事項

虹彩控股有限公司(「目標公司」)乃一間於香港註冊成立之私人有限公司，並為星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之全資附屬公司。於二零一九年十二月三十一日，1 Plus 13 Investment Company Limited(「買方」)、Inventive Rainbow Limited(「賣方」)(為本公司之間接全資附屬公司)與本公司(作為擔保人)訂立該協議(「該協議」)，據此(i)買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標公司所有已發行股本及股東貸款，購買價為980,000,000港元(可予調整)；及(ii)本公司同意擔保及促使賣方履行該協議項下所有義務。出售事項已於二零二零年一月九日完成。

目標公司在香港從事物業發展業務。

本通函所載財務資料並不構成目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的任何法定財務報表，惟其乃摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表的其他資料須根據香港公司條例第436節作出披露，詳情如下：

根據香港公司條例第662(3)條及其附表6第3部之規定，向公司註冊處處長呈交所有三個年度之財務報表。

目標公司就各自年度之核數師已就該等財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見，亦無提述任何在其無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

此財務資料概以與目標公司之功能貨幣相同之港元呈列。

餘下集團未經審核備考財務資料緒言

以下為本集團未經審核備考財務資料，其乃按下文所載附註為基準所編製，旨在說明該出售之影響，猶如根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條該出售已就編製未經審核備考綜合財務狀況表而於二零一九年十二月三十一日作實；及就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而於二零一九年一月一日作實。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度已刊發年度報告之本集團於二零一九年十二月三十一日經審核綜合財務狀況表編製，猶如該出售已於二零一九年十二月三十一日完成並調整，以反映該出售之影響為：(i)與該出售直接相關及(ii)有事實根據。餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據分別摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度已刊發年度報告之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表編製，猶如該出售已於二零一九年一月一日完成並調整，以反映該出售之影響為：(i)與該出售直接相關及(ii)有事實根據。

由於餘下集團未經審核備考財務資料僅供說明之用而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映倘該出售已於各別日期或任何未來日期完成情況下餘下集團之財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	餘下集團 備考總計 千港元
非流動資產				
廠房及設備	784	—	—	784
使用權資產	1,367	—	—	1,367
投資物業	52,000	—	—	52,000
應收貸款	164,766	—	—	164,766
按公平值計入損益之金融資產	6,119	—	—	6,119
	<u>225,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>225,036</u>
流動資產				
待售物業	3,153,060	(587,077)	—	2,565,983
貿易及其他應收款項	32,608	—	—	32,608
按公平值計入損益之金融資產	460	—	—	460
代管人賬目	6,066	—	—	6,066
已抵押銀行存款	10,257	—	—	10,257
銀行結餘及現金	62,276	572,612	(385,000)	249,888
	<u>3,264,727</u>	<u>(14,465)</u>	<u>(385,000)</u>	<u>2,865,262</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	104,253	(17,219)	—	87,034
合約負債	293	—	—	293
應付一名董事款項	39,000	—	—	39,000
稅項負債	56,737	—	—	56,737
借貸	2,580,184	(390,169)	(385,000)	1,805,015
	<u>2,780,467</u>	<u>(407,388)</u>	<u>(385,000)</u>	<u>1,988,079</u>
流動資產淨值	<u>484,260</u>	<u>392,923</u>	<u>—</u>	<u>877,183</u>
總資產減流動負債	<u>709,296</u>	<u>392,923</u>	<u>—</u>	<u>1,102,219</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	177	—	—	177
資產淨值	<u>709,119</u>	<u>392,923</u>	<u>—</u>	<u>1,102,042</u>
資本及儲備				
股本	6,415	—	—	6,415
儲備	699,742	392,923	—	1,092,665
本公司擁有人應佔權益	706,157	392,923	—	1,099,080
非控股權益	2,962	—	—	2,962
總權益	<u>709,119</u>	<u>392,923</u>	<u>—</u>	<u>1,102,042</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整		餘下集團 備考總計 千港元
		千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	
收益				
出售物業及提供物業管理服務	112,473	—	—	112,473
自出租投資物業獲取租金收入	474	—	—	474
自提供融資獲取利息收入	7,032	—	—	7,032
總收益	119,979	—	—	119,979
銷售及服務成本	(50,843)	—	—	(50,843)
毛利	69,136	—	—	69,136
其他收入	8,315	(1)	—	8,314
投資物業公平值變動的虧損	(2,597)	—	—	(2,597)
按公平值計入損益之金融資產				
公平值變動的虧損	(1,027)	—	—	(1,027)
出售一間附屬公司的收益	—	—	451,710	451,710
銷售開支	(6,970)	—	—	(6,970)
行政開支	(35,372)	235	—	(35,137)
融資成本	(19,244)	—	—	(19,244)
除稅前溢利	12,241	234	451,710	464,185
所得稅開支	(6,944)	—	—	(6,944)
年內溢利	5,297	234	451,710	457,241
年內其他全面開支				
其後可能重新分類至損益的項目：				
換算海外業務之匯兌差額	(1,808)	—	—	(1,808)
年內全面收益總額	3,489	234	451,710	455,433

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整			餘下集團 備考總計	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
營運活動							
除稅前溢利	12,241	234	451,710	—	—	—	464,185
調整：							
廠房及設備折舊	358	—	—	—	—	—	358
使用權資產折舊	455	—	—	—	—	—	455
融資成本	19,244	—	—	—	—	—	19,244
出售廠房及設備的收益	(4)	—	—	—	—	—	(4)
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動的虧損	1,027	—	—	—	—	—	1,027
投資物業公平值變動的虧損	2,597	—	—	—	—	—	2,597
出售一間附屬公司的收益	—	—	(451,710)	—	—	—	(451,710)
銀行結餘所賺取的利息收入	(434)	1	—	—	—	—	(433)
營運資金變動前的經營現金流量	35,484	235	—	—	—	—	35,719
應收貸款減少	30,215	—	—	—	—	—	30,215
貿易及其他應收款項增加	(2,370)	(2)	—	—	—	—	(2,372)
合約成本減少	301	—	—	—	—	—	301
待售物業增加	(171,434)	42,318	—	(15,282)	—	—	(144,398)
代管人賬目減少	32,811	—	—	—	—	—	32,811
貿易及其他應付款項增加	8,453	(13,703)	(3,256)	—	—	—	(8,506)
合約負債減少	(399)	—	—	—	—	—	(399)
營運所用的現金	(66,939)	28,848	(3,256)	(15,282)	—	—	(56,629)
已付所得稅	(24,148)	—	—	—	—	—	(24,148)
營運活動所用現金淨額	(91,087)	28,848	(3,256)	(15,282)	—	—	(80,777)

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團		備考調整			餘下集團 備考總計	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
投資活動							
購買廠房及設備	(680)	—	—	—	—	—	(680)
出售廠房及設備所得款項	17	—	—	—	—	—	17
收購一間附屬公司產生的現金流出	(49,380)	—	—	—	—	—	(49,380)
出售投資物業所得款項	8,253	—	—	—	—	—	8,253
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,014)	—	—	—	—	—	(1,014)
退回按公平值計入損益之 金融資產的所得款項	24	—	—	—	—	—	24
存放已抵押銀行存款	(142)	—	—	—	—	—	(142)
自銀行獲取利息	434	(1)	—	—	—	—	433
出售一間附屬公司的現金流入淨額	—	—	980,000	—	—	—	980,000
預付餘下集團款項	—	43,906	—	—	—	(43,906)	—
投資活動(所用)所得現金淨額	(42,488)	43,905	980,000	—	—	(43,906)	937,511
融資活動							
籌得借貸	675,968	(59,507)	—	(110,000)	—	—	506,461
償還借貸	(456,111)	—	(330,662)	82,000	(357,000)	—	(1,061,773)
償還租賃負債	(1,822)	—	—	—	—	—	(1,822)
董事墊款	79,000	—	—	—	—	—	79,000
償還董事款項	(40,000)	—	—	—	—	—	(40,000)
非控股權益出資	1,726	—	—	—	—	—	1,726
發行股份的所得款項	10,723	—	—	—	—	—	10,723
已付利息	(95,200)	16,210	—	15,282	—	—	(63,708)
已付股息	(99,432)	—	—	—	—	—	(99,432)
餘下集團墊款	—	(28,521)	—	—	—	28,521	—
融資活動所得(所用)現金淨額	74,852	(71,818)	(330,662)	(12,718)	(357,000)	28,521	(668,825)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(58,723)	935	646,082	(28,000)	(357,000)	(15,385)	187,909
外匯匯率變動影響	(370)	—	—	—	—	—	(370)
年初現金及現金等價物	121,369	(1,183)	—	—	—	—	121,369
年末現金及現金等價物	62,276	(248)	646,082	(28,000)	(357,000)	(15,385)	308,908
指銀行結餘及現金	62,276	(248)	646,082	(28,000)	(357,000)	(15,385)	308,908

附註：

- 1 該等數字乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日已刊發年度報告所載之本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。
- 2 該調整指不包括目標公司於二零一九年十二月三十一日之資產及負債賬面值（假設出售事項已於二零一九年十二月三十一日發生）及該出售之備考收益（猶如該出售（就備考目的而言）已於二零一九年十二月三十一日完成）。目標公司之資產及負債乃摘錄自本通函附註二所載之目標公司財務資料。

千港元

計算該出售之備考收益：

已收代價	980,000
目標集團於二零一九年十二月三十一日負債淨值之賬面值	3,407
目標公司之視作注資(附註i)	285
股東貸款轉讓(附註ii)	(590,769)
	392,923
出售收益	392,923
於該出售後收取之現金	980,000
減：價還外部債務(附註ii)	(407,388)
	572,612

該出售之收益及虧損於實際完成日期可能會有所變動。預計調整不會對餘下集團造成持續影響。

附註：

- i 該調整指資產由目標公司轉讓至餘下集團之影響，假設其已於二零一九年十二月三十一日發生，並以在目標公司於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表中記錄之賬面值為基準。經轉讓之資產詳情如下：

千港元

轉讓予餘下集團之資產	
貿易及其他應收款項	37
銀行結餘及現金	248
	285
目標公司之視作注資	285
	285

- ii. 目標公司欠負外部第三方之所有債務及負債已於該出售完成之前償還(作為現金代價之一部分)，餘下集團之往來賬目被抵銷並列作股東貸款，且將於該出售完成時結清。目標公司有責任償還新股東之股東貸款。

	千港元
貿易及其他應付款項	17,219
借款	390,169
	<hr/>
應付餘下集團款項(以現金代價償還)	407,388
償還債務前應付餘下集團款項	227,287
應收餘下集團款項	(43,906)
	<hr/>
股東貸款轉讓	590,769
	<hr/> <hr/>

3. 未經審核備考綜合損益及全面收益表以及綜合現金流量表已作出以下備考調整，並假設該出售已於二零一九年一月一日完成。

- (a) 該調整指不包括目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營業績及現金流量，並假設該出售已於二零一九年一月一日完成，有關資料乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之財務資料。
- (b) 調整指該出售之備考收益，猶如該出售(就備考目的而言)已於二零一九年一月一日完成。

	千港元
計算該出售之備考收益：	
已收代價	980,000
目標集團於二零一九年一月一日負債淨值之賬面值	3,172
目標公司之視作注資(附註i)	1,222
股東貸款轉讓(附註ii)	(532,684)
	<hr/>
出售收益	451,710
	<hr/>
於該出售後收取之現金	980,000
	<hr/>
減：償還外部債務(附註ii)	(333,918)
	<hr/>
	646,082
	<hr/> <hr/>

該出售之收益及虧損於實際完成日期可能會有所變動。預計調整不會對餘下集團造成持續影響。

附註：

- i. 該調整指目標公司與餘下集團所轉讓資產之影響，假設其已於二零一九年一月一日發生，並以在目標公司於二零一九年一月一日之財務狀況表中記錄之賬面值為基準。經轉讓之資產詳情如下：

	千港元
轉讓予餘下集團之資產	
貿易及其他應收款項	39
銀行結餘及現金	1,183
	<hr/>
目標公司之視作注資	1,222
	<hr/> <hr/>

- ii. 欠負外部第三方之所有債務及負債已於該出售完成之前償還(作為現金代價之一部分)，餘下集團之往來賬目被抵銷並列作股東貸款，且將於該出售完成時結清。目標公司有責任須償還新股東之股東貸款。

	千港元
貿易及其他應付款項	3,256
借款	330,662
	<hr/>
應付餘下集團款項(以現金代價償還)	333,918
償還債務前應付餘下集團款項	198,766
應收餘下集團款項	—
	<hr/>
股東貸款轉讓	532,684
	<hr/> <hr/>

- (c) 該調整指不包括對銀行借貸變動及相關權益的影響。由於餘下集團之利息開支約15,282,000港元已支付及全數資本化至待售物業，因此將其自綜合現金流量表扣除之調整僅為備考目的作出(由於因附註4所載之理由而自二零一九年一月一日起並無相關銀行借貸獲提取)。
4. 根據該協議之條款，於該出售後本集團應償還於二零一九年十二月三十一日之尚未償還銀行借貸為775,169,000港元(包括目標公司之銀行借貸為390,169,000港元(附註2)及餘下集團之銀行借貸為385,000,000港元)。於二零一九年一月一日，相關尚未償還銀行借貸為687,662,000港元(包括目標公司之銀行借貸為330,662,000港元及餘下集團之銀行借貸為357,000,000港元)。
5. 該調整指目標公司將在本集團截至二零一九年十二月三十一日止綜合現金流量表中所刪除之應收及應付餘下集團款項淨額恢復呈列。
6. 於二零一九年十二月三十一日後(就綜合財務狀況表而言)及於二零一九年一月一日後(就綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表而言)，概無作出其他調整以反映任何交易業績，且本集團亦無訂立其他交易。
7. 並無作出調整以反映出售事項之交易成本，原因為董事認為涉及之金額對出售事項之收益而言微不足道。總交易成本(包括法律、會計及其他專業費)估計將約800,000港元。

以下為由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之獨立申報會計師核證報告全文，內容有關本集團之未經審核備考財務資料，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致星星地產集團(開曼群島)有限公司董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)僅供說明用途之未經審核備考財務資料之事宜作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二零年五月二十八日之通函(「該通函」)第III-1至III-8頁所載於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考損益及其他全面收益表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表及相關附註。董事在編製未經審核備考財務資料時所根據之適用準則於該通函第III-1至III-8頁載述。

未經審核備考財務資料已由董事編製，旨在說明有關出售目標公司之待售股份及股東貸款之非常重大出售事項(「該出售」)對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如有關該出售已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日進行。作為此過程其中一環，董事已自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(核數師報告刊發日期)綜合財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。

董事就未經審核備考財務資料所承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為其本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，因此設有一套全面質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件紀錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入章程所編製備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃及實施程序以就董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理憑證。

就是項工作而言，吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見並無責任，吾等於是項工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料。

本投資通函載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於選定說明該影響之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一九年十二月三十一日或二零一九年一月一日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零二零年五月二十八日

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就其對標的物業於二零二零年二月二十八日之物業權益之估值意見而發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：位於香港新界荃灣丈量約份第355約地段第303號A段之一塊土地之估值

茲根據星星地產集團(開曼群島)有限公司(以下稱為「貴公司」)對吾等之指示，對上述位於香港已訂約將由 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)出售之物業(以下稱為「標的物業」)進行估值，吾等確認曾進行一次視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向 閣下呈報吾等對標的物業於二零二零年二月二十八日(以下稱為「估值日」)之市值之意見。

本函件為本估值報告一部份，識別出進行估值之標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，雙方在知情、審慎並無強迫之情況下，於估值日公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。有關估計特別排除了因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）以及由國際估值準則委員會於二零二零年所頒佈之國際估值準則之規定。

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載之規定。

估值方法

在以重新發展為基準評估市值時，吾等考慮了直接比較法及剩餘法。直接比較法之基礎，乃將擬進行估值之標的物業直接與已於接近估值日之日期轉讓其法定擁有權之其他可資比較物業作比較。吾等分析大小、特徵及位置相若之可資比較物業，並仔細衡量各物業之所有個別優點及缺點，以求達致資本價值之公平比較。在比較該等可資比較物業與擬進行估值之標的物業時，位置及經濟特點乃需要分析之重要因素。

剩餘法為另一個對土地進行估值之方法，以土地之發展潛力為參照，方法為將土地之估計總發展價值減去發展成本、利息及發展商利潤。此方法根據一系列假設得出正在發展或持有作發展或重新發展之地盤之預期當前市值之估計。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前之整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益。

吾等之估值乃假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值之任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售標的物業之選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等之估值並無計及標的物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供業權文件摘錄。貴公司已告知吾等，並無提交進一步相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何並未載入吾等所獲副本之修訂。所有文件僅作參考用途。吾等並未對標的物業所附之法定所有權或任何法律責任作出調查。

限制條件

吾等曾於二零二零年三月二十五日視察標的物業之外觀，並在情況許可下由王逸詩女士(MRICS)視察標的物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業之地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有有關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓面圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就有關標的物業之出售發出之公開通函披露目的以外，不得將估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體(統稱為「貴集團」)及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委任協議日期(以較早者為準)前24個月內，曾就標的物業於過往、當前或未來參與 貴公司之事宜。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有指明外，本估值報告所載之款項金額均為港元。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

九龍
觀塘
成業街10號
電訊一代廣場11樓
星星地產集團(開曼群島)有限公司
董事會

代表
測建行香港有限公司

張聖典
BSc MSc MFin EMBA FRICS FHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

二零二零年五月二十八日

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有約二十年物業估值執業經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。

估值師之地址為香港上環德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

標的物業估值報告

持作出售物業權益

標的物業	概況及年期	佔用狀況	於二零二零年 二月二十八日 在現況下之市值 港元
位於香港新界 荃灣丈量約份 第355約地段 第303號A段 之一塊土地	<p>標的物業包括一個平行四邊形之地盤(地盤面積約為16,313平方呎(或約1,515.506平方米))及一幢19層高連4層地庫之商業大廈，而該大廈正在施工中(「在建工程」)。</p> <p>標的物業根據新批租約第TW3666號而持有，自一八九八年七月一日起計為期75年可續期24年，並已根據一九八八年之《新界土地契約(續期)條例》續期，直至二零四七年六月三十日屆滿。每年地租為415元。</p>	<p>目前標的物業正在施工中。</p> <p>正在進行地下工程，並架設了鋼製圍板。</p>	970,000,000

附註：

1. 標的物業位於青山公路—荃灣段與半山街交界之柴灣角街東北面，東面為通利琴行大廈，北面為慶豐印染廠工廠大廈，西面為中華電力有限公司荃灣運作中心。
2. 標的物業之註冊業主為虹彩控股有限公司，見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號14112402120165(備註：關於丈量約份第355約地段第303號A段)。
3. 標的物業受限於以下產權負擔：
 - i. 日期為一九六三年三月十三日之修訂書(備註：關於丈量約份第355約地段第303號A段)，見註冊摘要編號TW73822；
 - ii. 由建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出(備註：關於丈量約份第355約地段第303號A段)日期為二零零九年七月八日之通知書(編號WNZ/U25-23/0001/08)，見註冊摘要編號11071900990322；
 - iii. 日期為二零一七年九月十五日以上海商業銀行有限公司為受益人之全額建築按揭，包括但不限於827,000,000港元之貸款融資，見註冊摘要編號17101002160088；
 - iv. 日期為二零一七年九月十五日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見註冊摘要編號17101002160092；
 - v. 日期為二零一七年十月四日之修訂書(連同圖則)(備註：由荃灣葵青地政專員發出關於丈量約份第355約地段第303號A段)，見註冊摘要編號17101300730017；及
 - vi. 日期為二零一九年八月二十六日之平邊契據(連同圖則)(備註：關於第1小分段及餘段)，見註冊摘要編號19083002190057

4. 根據於二零一七年四月二十八日核准之荃灣分區計劃大綱核准圖(編號S/TW/33)，標的物業位於劃作「其他指定用途(商貿)」之地區。該分區主要擬用作一般商貿用途。根據「其他用途」之「土地用途」備註，任何新發展，或任何現有建築物之加建、改動及／或修改，或現有建築物之重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超出最高地積比率9.5或現有建築物之地積比率(以較高者為準)；而誠如該計劃所訂明，發展及／或重建計劃不得超出香港主水平基準以上100米。
5. 標的物業之使用及發展條件乃受新批租約第TW3666號及日期為二零一七年十月四日之修訂書(見註冊摘要編號17101300730017)規管。
6. 竣工後在建工程之規劃總建築面積約為14,397平方米(或約154,966平方呎)。估計總建築成本約為691,000,000港元，截至估值日已支付當中約134,300,000港元。在建工程之建築工程計劃將於二零二零年十二月竣工。
7. 吾等進行估值時，已假設建議於標的物業上落成之大廈將根據日期為二零一九年七月十六日之經批准建築計劃竣工。
8. 本行測建行香港有限公司為獨立估值師，已考慮該等意見之內容，有關內容與吾等之估值假設一致，即標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出，且無計及按揭或銷售時可能產生之任何開支或稅項。

1. 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。

2. 董事的權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份、相關股份及債權證中，其擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為其擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條載入所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政 人員姓名	所持股份數目 (實益擁有人／ 透過受控 法團權益)			總計	本公司 控股的概約 百分比(%) (附註4)
	購股權權益 (附註2)	上市法團的 其他衍生權益			
陳文輝先生	434,640,800 (附註1)	5,476,000	581,538,461 (附註3)	1,021,655,261	159.26
張慧璇女士	300,000	6,099,200	–	6,399,200	1.00
廖漢威先生	–	4,899,200	–	4,899,200	0.76
龐錦強先生	–	2,136,000	–	2,136,000	0.33
嚴國文先生	–	627,200	–	627,200	0.10
陳華敏女士	156,000	471,200	–	627,200	0.10
李仲明先生	–	627,200	–	627,200	0.10

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 432,140,800 股股份。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 此指本公司根據於二零一六年六月二十七日採納的購股權計劃（以認購股份）向董事授出的購股權權益。
3. Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有 100% 權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 根據 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 及本公司就買賣 Metropolitan Group (BVI) Limited 之全部已發行股本及 Metropolitan Group (BVI) Limited 及其附屬公司結欠之股東貸款訂立日期為二零二零年一月二十四日之買賣協議（「收購協議」）項下的可換股債券於 581,538,461 股股份內持有權益。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視作於 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有的權益的股份中持有權益。
4. 該等百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。

(b) 董事及主要行政人員於債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司發行之債券中擁有權益：

董事姓名	債券金額				估最後實際 可行日期已發行 債券總額的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
陳文輝	—	—	378,000,000 港元 (附註)	378,000,000 港元	100%

附註：根據收購協議，將向 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 發行收購協議項下擬進行之可換股債券，而其由陳文輝先生間接持有 100%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的任何股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或被當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條載入所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(c) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露的權益或淡倉：

於股份或相關股份的好倉

董事姓名／名稱	身份	所持股份數目	購股權 內權益	本公司控股的 概約百分比(%) (附註4)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人 (附註1)	432,140,800	—	67.36
林建國先生	受控法團權益 (附註2)	38,259,200	—	5.96
	實益擁有人	1,408,000		0.22
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人 (附註2)	38,259,200	—	5.96
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited	實益擁有人 (附註3)	581,538,461	—	90.65

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 432,140,800 股股份。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. Eagle Trend (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 38,259,200 股股份。Eagle Trend (BVI) Limited 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 擁有權益的股份中擁有權益。
3. Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有 100% 權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 根據收購協議項下的可換股債券於 581,538,461 股股份內持有權益。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視作於 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中持有權益。
4. 該等百分比乃根據於最後實際可行期的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。
5. 上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，據董事目前所知，於最後實際可行日期，概無人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或為本公司的主要股東。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的本公司董事或員工。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司或本集團的任何成員公司之間存在任何現有或建議訂立不會於一年內到期或本集團不可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

(a) 於資產的權益

於二零二零年一月二十四日，本公司（作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited之全部已發行股本，以及Metropolitan Group (BVI) Limited以及其附屬公司結欠或應計之所有責任、負債及債務，總代價為420,000,000港元（「收購」）。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited由陳文輝先生間接持有該公司100%權益。有關收購事項詳情請參閱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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團的任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即截至本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所購買、出售或承租，或於本集團的任何成員公司擬購買、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於合約的權益

除收購協議項下擬持有者外，於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何有效合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

(c) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務有可能構成競爭（無論直接或間接）的任何業務中擁有權益。

5. 重大合約

除日常業務中訂立的合約外，本集團的成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大的合約如下：

- (a) 華翺有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與Celinal Limited及西岸國際有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月三日的臨時買賣協議，內容有關收購宏利高發展有限公司全部已發行股本，以及宏利高發展有限公司於二零一九年十月三十一日欠Celinal Limited及西岸國際有限公司以及其各自的聯繫人(如有)的賣方墊付貸款，總代價為49,380,000港元，有關詳情已於本公司日期為二零一九年五月三日的公告內披露；
- (b) 該協議；及
- (c) 本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(作為賣方)訂立日期為二零二零年一月二十四日之收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited之全部已發行股本，以及Metropolitan Group (BVI) Limited以及其附屬公司結欠或應計之所有責任、負債及債務，總代價為420,000,000港元。有關詳情披露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。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，概無本集團的任何成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無經擴大集團任何成員公司尚未了結或可能面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

7. 專家及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家(「專家」)資格：

名稱	資格
測建行香港有限公司	獨立估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師

以上專家已各自書面同意於刊發本通函時，以其各自於本通函呈列的形式及內容，於本通函載入其函件報告及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，以上專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)起所收購或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或擬租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

(i) 德勤·關黃陳方會計師行就餘下集團的未經審核備考財務資料的報告；及(ii) 測建行香港有限公司的估值報告已各別於本通函的刊發日期發出，以供轉載於本通函。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。
- (c) 本公司的股份過戶總處為 Esera Trust (Cayman) Limited，地址為 Clifton house, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道中183號合和中心54樓。
- (e) 本公司的公司秘書為張慧璇小姐，其為英國特許秘書及行政人員公會會員，並獲接納為香港特許秘書公會會員。
- (f) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)任何營業日的正常營業時間期間，以下文件將於本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行刊發的餘下集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 由測建行香港有限公司刊發的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「重大合約」一段中所指各份重大合約的副本(或就該等未有以書面記錄的任何合約，可查閱提供全部合約詳情的備忘錄)；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 本公司日期為二零二零年三月二十七日有關收購事項的通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

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」)謹訂於二零二零年七月十七日上午十一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

- (a) 批准、確認及追認 Inventive Rainbow Limited (本公司之間接全資附屬公司) (「賣方」)、1 Plus 13 Investment Company Limited (「買方」) 及本公司訂立日期為二零一九年十二月三十一日之買賣協議(「該協議」，其副本已於本大會上提呈並由大會主席(「主席」)簽署以資識別) 及其項下擬進行之交易，協議內容有關買賣虹彩控股有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本，及賣方以墊付貸款方式向目標公司提供及目標公司於完成時應付及結欠賣方之全部金額總額，總購買價980,000,000港元；
- (b) 授權本公司任何一名董事作出所有其全權酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之一切行動及事宜以使該協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
星星地產集團(開曼群島)有限公司
執行董事
陳文輝

香港，二零二零年五月二十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席大會並於會上投票之股東，本公司將由二零二零年七月十四日至二零二零年七月十七日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間概不辦理股份過戶。於二零二零年七月十三日名列本公司股東名冊的股東有權出席大會並可於會上投票。為符合資格出席大會並於會上投票，股東應於二零二零年七月十三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. 代表委任表格連同簽署人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文件副本，須於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，股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票或就有關投票進行表決，在此情況下，代表委任表格將視為已被撤回。
6. 按照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。