

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)

有關諮詢協議
之
持續關連交易

緒言

於2020年4月24日，星星地產(香港) (本公司之間接全資附屬公司) 與 Rabbit & Turtle 訂立諮詢協議，據此，Rabbit & Turtle 同意為星星地產(香港)提供空間概念設計諮詢服務予其管理之兩個發展項目，合約期自2020年4月24日至2020年12月31日 (包括首尾兩天)。

上市規則之涵義

Rabbit & Turtle 是一家在韓國註冊成立的公司，由 Star Properties Korea(本公司的間接全資子公司) 之董事 Ms. Yoo 全資擁有。Rabbit & Turtle 的主要業務為提供諮詢服務。根據上市規則，Rabbit & Turtle 為 Ms. Yoo 的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，諮詢協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

於本公告日期，由於韓國租賃協議、韓國諮詢協議及諮詢協議之最大年度上限總額計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，而最大年度上限亦低於10,000,000港元。加上訂立諮詢協議構成持續關連交易及須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及年度審閱之要求，惟可豁免遵守通函 (包括獨立財務意見) 及股東批准之要求。

背景

於 2020 年 4 月 24 日，星星地產(香港) (本公司之間接全資附屬公司) 與 Rabbit & Turtle 訂立諮詢協議，據此，Rabbit & Turtle 同意為星星地產(香港)提供空間概念設計諮詢服務予其管理之兩個發展項目，合約期自 2020 年 4 月 24 日至 2020 年 12 月 31 日 (包括首尾兩天)。

諮詢協議

諮詢協議的主要條款載列如下：

日期	：	2020年4月24日
訂約方	：	(i) 星星地產(香港) (ii) Rabbit & Turtle
期限	：	2020 年 4 月 24 日至 2020 年 12 月 31 日 (包括首尾兩天)
服務範圍	：	提供有關概念設計和規劃的諮詢服務；間隔設計；品牌設計；平面設計；以下項目的室內設計和創意作品： (i) Tack Lee 項目 (ii) 元朗項目
代價	：	共570,000.00美元 (相當於約4,446,000港元)

訂立諮詢協議之理由及裨益

董事預期諮詢協議將保證集團未來之元朗項目及 Tack Lee 項目的整體設計，概念和質數包含獨特、優雅和時尚的元素，這將增加項目下之物業的總銷售價值，從而有益於集團及其所有股東。

董事(包括獨立非執行董事)認為，諮詢協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款包括其上限是公平合理的，並符合本公司及股東的整體利益。

交易合併計算

在訂立諮詢協議之前，本集團先前已與Rabbit & Turtle簽訂了其他租賃和諮詢協議，詳細內容如下。

Star Properties Korea, Star Properties Korea PFV 和 Star Properties Korea PFV2 於2019年4月1日分別與 Rabbit&Turtle 簽訂了三份租賃協議，據此，本集團同意租賃一間位於韓國的辦公室，為期3年，每月租金和月附加服務費分配至合同實體的情況如下：

合約實體	月租金	月附加服務費	每月總計
Star Properties Korea	2,970,000韓元	1,524,000韓元	4,494,000韓元
Star Properties Korea PFV	990,000韓元	508,000韓元	1,498,000韓元
Star Properties Korea PFV2	990,000韓元	508,000韓元	1,498,000韓元

截至2019年12月31日，2020年12月31日，2021年12月31日和2022年12月31日止年度，韓國租賃協議項下擬進行的交易的年度上限分別為67,409,000韓元（相當於約443,217港元），89,878,000韓元（相當於約590,956港元），89,878,000韓元（相當於約590,956港元）和22,470,000韓元（相當於約147,739港元）。

截至2019年12月31日止年度有關上述交易的歷史數據已於本公司於2020年3月26日發佈的截至2019年12月31日止年度的年度報告中披露。

Star Properties Korea 於2020年2月1日與 Rabbit&Turtle 簽署了韓國諮詢協議，據此，Rabbit & Turtle同意為其項目提供一次性的空間設計顧問諮詢服務，代價為 80,000.00美元。韓國諮詢協議項下擬進行交易截至2020年12月31日止年度的年度上限為80,000.00美元，相當於大約 624,000.00港元。

年度上限

下表載列出諮詢協議、韓國租賃協議和韓國諮詢協議下截至2020年、2021年和2022年12月31日的持續關連交易的年度上限：

	<u>2020年12月31日止年度</u>	<u>2021年12月31日止年度</u>	<u>2022年12月31日止年度</u>
韓國諮詢協議	590,956港元	590,956港元	147,739港元
韓國租賃協議	624,000港元	-	-
諮詢協議	5,000,000港元	-	-
總計	6,214,956港元	590,956港元	147,739港元

上述韓國租賃協議的年度上限是根據韓國租賃協議下之每月租金及條款計算，其每月租金及條款經公平磋商，並參考類似物業於訂立協議時的市場租金及附近地區租賃交易後釐定。

韓國租賃協議中的條款是在訂約雙方經過公平磋商後得出的，並參考了類似房屋的現行市場租金率以及最近的租金。附近地區的租金交易。韓國諮詢協議和諮詢協議的年度上限是按公平原則進行商討，Rabbit & Turtle 提供之代價並不高於 Rabbit & Turtle 向其他獨立第三方提供類似服務的代價。

本集團的資料

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。

所有訂立諮詢協議、韓國租賃協議及韓國諮詢協議的相關成員公司均為本公司的間接附屬公司，主要業務為從事物業持有及發展。

關於合約方的資料

Rabbit & Turtle是一家在韓國註冊成立的公司，由Ms. Yoo最終全資擁有。Rabbit & Turtle的主要業務為提供諮詢服務。

上市規則之涵義

Rabbit & Turtle 是一家在韓國註冊成立的公司，由 Star Properties Korea（本公司的間接全資子公司）之董事 Ms. Yoo 全資擁有。Rabbit & Turtle 的主要業務為提供諮詢服務。根據上市規則，Rabbit & Turtle 為 Ms. Yoo 的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，諮詢協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於 Rabbit & Turtle 最終由實際本公司的關連人士 YooMs. Yoo 全資擁有，因此根據《規則》第 14A 條，韓國租賃協議和韓國諮詢協議下進行的交易必須與諮詢協議下進行的交易合併計算。

於本公告日期，由於韓國租賃協議、韓國諮詢協議及諮詢協議之最大年度上限總額計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但均低於 25%，而最大年度上限亦低於 10,000,000 港元。加上訂立諮詢協議構成持續關連交易及須遵守上市規則第 14A 章之申報、公佈及年度審閱之要求，惟可豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之要求。

除上文所披露者外，概無任何董事於諮詢協議擁有重大權益，及無任何董事須就諮詢協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「諮詢協議」	指	Star Properties (H.K.) (作為公司) 與 Rabbit & Turtle (作為顧問) 之間於 2020 年 4 月 21 日簽訂的諮詢協議
「董事」	指	本公司董事
「董事住宿租賃協議」	指	星星地產（香港）有限公司（作為租客）與衡鎮有限公司（作為業主）於二零一七年一月一日就董事住宿訂立的租賃協議。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「韓國諮詢協議」	指	Star Properties Korea (作為公司) 與 Rabbit & Turtle (作為顧問) 之間於 2020 年 2 月 1 日簽訂的諮詢協議
「韓國租賃協議」	指	Star Properties Korea，Star Properties Korea PFV 和 Star

Properties Korea PFV2 於2019年4月1日分別與Rabbit & Turtle簽訂了三份租賃協議，據此，本集團同意租賃一間位於韓國的辦公室，為期3年，統稱「韓國租賃協議」

「韓元」	指	韓元，韓元國法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Ms. Yoo」	指	Yoo, Young-Ji 女士，Star Properties Korea 之董事
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Rabbit & Turtle」	指	Rabbit & Turtle是一家在韓國註冊成立的公司，由Ms. Yoo 最終全資擁有。
「股東」	指	股份持有人
「星星地產（香港）」	指	星星地產（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司，本公司之間接全資附屬公司
「Star Properties Korea」	指	Star Properties Korea Limited，一間於韓國註冊成立的公司，本公司之間接全資附屬公司
「Star Properties Korea PFV」	指	Star Properties Korea PFV Company Limited，一間於韓國註冊成立的公司，本公司間接擁有95%的已發行股份
「Star Properties Korea PFV2」	指	Star Properties Korea PFV2 Company Limited，一間於韓國註冊成立的公司，本公司間接擁有95%的已發行股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tack Lee 項目」	指	本集團位於香港九龍尖沙咀通州街107至111號
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「元朗項目」 指 本集團位於香港新界元朗宏業西街21號

「%」 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，2020年4月24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）、龐錦強先生、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黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。