

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
份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)

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

茲提述有關出售待售股份(即目標公司所有已發行股本)及股東貸款之該公告。

該出售

於二零一九年十二月三十一日，買方、賣方(為本公司之間接非全資附屬公司)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。

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。據董事所知、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。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公告「補救行動」一節。

一般資料

一份載有(其中包括)該出售進一步詳情及為考慮及酌情通過批准及追認該出售而召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年三月二十七日或之前(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。

茲提述有關出售待售股份(即目標公司所有已發行股本)及股東貸款之該公告。

該出售

於二零一九年十二月三十一日，買方、賣方(為本公司之間接非全資附屬公司)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。

該協議之主要條款概述如下：

該協議之主要條款

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
- (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逾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，其中10,634,000港元屬尚未償還並將於二零二零年三月九日期前結清；
- (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。

於本公告日期，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；及
- (ii) 於成交日期向賣方發放 4,587,727.84 港元。

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。

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)。

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。

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，(i)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。

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。

目標公司於緊接本公告日期前兩年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	二零一八年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
收益	0	0
除稅前純利／(虧損淨額)	(2,689)	(190)
除稅後純利／(虧損淨額)	(2,655)	(190)

目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約(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。

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。

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)。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。

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。

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。

所得款項用途

誠如該公告所披露，該出售之現金所得款項將用作本集團之一般營運資金。該出售之總所得款項淨額約 200,000,000 港元。

進行該出售之原因及裨益

誠如該公告所披露，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。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。

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公告「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。

就董事於本公告日期所知、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。

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。

一般資料

一份載有(其中包括)該出售進一步詳情及為考慮及酌情通過批准及追認該出售而召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年三月二十七日或之前(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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「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
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十二月三十一日有關該出售之自願公告
「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	具有本公告「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直接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
「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
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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	具有本公告「購買價」一節賦予該詞之涵義
「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
「上海商業銀行」	指	上海商業銀行有限公司
「保證金」	指	具有本公告「購買價」一節賦予該詞之涵義
「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	具有本公告「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，於本公告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

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，二零二零年二月二十八日

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。