

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 授權協議 之 持續關連交易

#### 緒言

董事會欣然宣布，綠尤投資有限公司（本公司之間接全資附屬公司）作為被許可人，於二零一七年十一月十三日與城市工作坊有限公司訂立銷售辦事處許可協議，據此，城市工作坊有限公司作為許可人同意租賃銷售辦事處予綠尤投資有限公司，作為其位於新界元朗宏業街南 22 號之發展項目虹方的展示室及銷售辦事處。

#### 上市規則之涵義

本公司最終控股股東陳先生現時持有本公司已發行股份總數約68.9%的權益。陳先生亦同時作為城市工作坊有限公司之最終控股股東並現時間接持有其已發行股份總數之90%的權益。因此，根據上市規則，城市工作坊有限公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，銷售辦事處許可協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

於本公告日期，由於董事住宿租賃協議、星星信貸辦公室許可協議、汽車許可協議及銷售辦事處許可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。加上訂立銷售辦事處許可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

於二零一七年十一月十三日，本公司之間接全資附屬公司綠尤投資有限公司作為被許可人，與城市工作坊有限公司訂立銷售辦事處許可協議，據此，城市工作坊有限公司作為許可人同意租賃銷售辦事處予綠尤投資有限公司，作為其位於新界元朗宏業街南 22 號之發展項目虹方的展示室及銷售辦事處。

## 銷售辦事處許可協議

許可協議的主要條款載列如下：

日期	：二零一七年十一月十三日
訂約方	：(i) 綠尤投資有限公司作為被許可人 (ii) 城市工作坊有限公司作為許可人
許可期限	：二零一七年十一月十三日至二零一八年二月二十八日（包括首尾兩日）
許可物業	：香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓
租金及款項	：每月298,200港元
用途	：作為位於新界元朗宏業街南22號之發展項目虹方的暫時展示廳及銷售辦事處

## 訂立許可協議之理由及裨益

本公司附屬公司綠尤投資有限公司決定暫時租賃銷售辦事處作為虹方項目的展示廳及銷售辦事處。許可場所的地理位置優越，緊鄰本公司位於金鐘海富中心的總部，而且裝橫高雅，設備齊全，可節省本公司的裝修費用和時間。

銷售辦事處許可協議的條款乃經公平磋商，並參考訂約辦公室附近的同類型辦公室的現行市場租金後釐定。

鑑於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，銷售辦公室許可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，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 交易合併計算

在訂立銷售辦事處許可協議前，本集團先前已與耀綽有限公司、永城興業有限公司、衡鎮有限公司、城市優質生活有限公司及城市工作坊有限公司簽訂若干租賃及許可協議，詳情見下文，上述公司皆由陳先生最終全資或主要擁有。

星星信貸有限公司（本公司的間接全資附屬公司）於二零一六年八月十五日及於二零一七年九月一日分別與耀綽有限公司及城市工作坊有限公司訂立許可協議，根據協議，本集團同意租賃一部分辦公室空間作為星星信貸有限公司的辦公室，依據現有合同，租賃為期一年，月度許可費為8,800港元。星星信貸辦公室許可協議項下交易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兩個年度上限分別為160,000港元及105,600港元。

星星地產（香港）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）於二零一七年一月一日與衡鎮有限公司訂立租賃協議，根據協議，本集團同意租賃有關物業作為董事住宿用途，為期一年，月租金為150,000港元。董事住宿租賃協議項下交易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兩個年度上限均為每年1,800,000港元。

同時，星星地產（香港）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）於二零一七年一月一日及於二零一七年十月一日分別與城市優質生活有限公司及永城興業有限公司訂立協議，根據協議，本集團同意租借一輛汽車，合同為期兩年，每月租金為5,000港元。汽車許可協議項下交易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兩個年度上限均為每年60,000港元。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度有關上述交易的歷史數據已於本公司於二零一七年三月二十二日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年報內披露。

## 年度上限

下表載列銷售辦事處許可協議及先前訂立的租賃及許可協議項下截至二零一七及二零一八年十二月三十一日的持續關連交易之年度上限：

	<u>截至二零一七年</u> <u>十二月三十一日</u> <u>止年度</u>	<u>截至二零一八年</u> <u>十二月三十一日</u> <u>止年度</u>
銷售辦事處許可協議	477,120.0港元	596,400.0港元
董事住宿租賃協議	1,800,000.0港元	1,800,000.0港元
星星信貸辦公室許可協議	160,000.0港元	105,600.0港元
汽車許可協議	60,000.0港元	60,000.0港元
<b>總和</b>	<b>2,497,120.0港元</b>	<b>2,562,000.0港元</b>

上述年度上限乃根據銷售辦事處許可協議及各租賃及許可協議之每月租金及條款計算，所有協議之每月租金及條款皆經公平磋商，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。

## 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。

所有訂立銷售辦事處許可協議及租賃及特許協議的相關成員公司均為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為從事物業管理及提供金融服務。

## 關於各合約方的資料

城市工作坊有限公司是一間於香港註冊成立的公司，並最終由陳先生持有 90% 權益，城市工作坊有限公司的主要業務是提供工作坊出租。城市優質生活有限公司是一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有，城市優質生活有限公司的主要業務是投資控股。耀綽有限公司是一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有，耀綽有限公司的主要業務是物業控股。永城興業有限公司是一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有，永城興業有限公司的主要業務是物業控股。衡鎮有限公司是一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有，衡鎮有限公司的主要業務是物業控股。

## 上市規則之涵義

本公司最終控股股東陳先生現時持有本公司已發行股份總數約68.9%的權益。陳先生亦同時作為城市工作坊有限公司之最終控股股東並現時間接持有其已發行股份總數之90%的權益。因此，根據上市規則，城市工作坊有限公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，銷售辦事處許可協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於城市工作坊有限公司、城市優質生活有限公司、耀綽有限公司、永城興業有限公司及衡鎮有限公司皆由陳先生最終全資或主要擁有，因此都屬於本公司之關連人士，根據上市規則第14A.81章，銷售辦事處許可協議下擬進行之交易須與董事住宿租賃協議、星星信貸辦公室許可協議和汽車許可協議下擬進行之交易合併計算。

於本公告日期，由於董事住宿租賃協議、星星信貸辦公室許可協議、汽車許可協議及銷售辦事處許可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%，而最大年度上限則少於10,000,000港元。此等持續關連交易之總額須遵守上市規則第 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。

由於作為本公司執行董事的陳先生被視為於城市工作坊有限公司擁有權益，而且於銷售辦事處許可協議擁有重大利益，故陳先生已放棄就有關銷售辦事處許可協議及其項下擬進行交易之董事會決議案投票。

除上文所披露者外，概無任何董事於銷售辦事處許可協議擁有重大權益，及無任何董事（除陳先生以外）須就有關銷售辦事處許可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
「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

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「城市優質生活有限公司」	指	城市優質生活有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有
「城市工作坊有限公司」	指	城市工作坊有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並最終由陳先生持有 90% 權益
「陳先生」	指	陳文輝先生，為本公司最終控股股東及執行董事
「汽車許可協議」	指	星星地產（香港）有限公司（作為被許可人）於二零一七年一月一日與城市優質生活有限公司（作為許可人）及於二零一七年十月一日與永城興業有限公司（作為許可人）就租借汽車所訂立的許可協議
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「各租賃及許可協議」	指	於訂立銷售辦事處許可協議前，本集團與耀綽有限公司、永城興業有限公司、衡鎮有限公司、城市優質生活有限公司及城市工作坊有限公司已訂立各租賃及許可協議
「銷售辦事處」	指	位於香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 17 樓的辦公室
「銷售辦事處許可協議」	指	綠尤投資有限公司（作為被許可人）與城市工作坊有限公司（作為許可人）於二零一七年十一月十三日就虹方項目銷售辦事處訂立的許可協議
「股東」	指	股份持有人
「綠尤投資有限公司」	指	綠尤投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，本公司之間接全資附屬公司
「星星信貸有限公司」	指	星星信貸有限公司，一間於香港註冊成立的公司，本公司之間接全資附屬公司

「星星信貸辦公室許可協議」	指	星星信貸有限公司（作為被許可人）於二零一六年八月十五日與耀綽有限公司（作為許可人）及於二零一七年九月一日與城市工作坊有限公司（作為許可人）就許可使用星星信貸有限公司辦公室所訂立的許可協議
「星星地產（香港）有限公司」	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「耀綽有限公司」	指	耀綽有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有
「永城興業有限公司」	指	永城興業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有
「衡鎮有限公司」	指	衡鎮有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並由陳先生最終全資擁有
「虹方」	指	本集團位於新界元朗宏業街南 22 號之物業發展項目
「%」	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，二零一七年十一月十三日

於本公告日期，董事會共有三位執行董事陳文輝先生（主席）、張慧璇女士及廖漢威先生；三位非執行董事龐錦強先生、嚴國文先生及林建國先生；三位獨立非執行董事蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士。