

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 Group Company Limited

星星集團有限公司

(以開曼星星編號1560之名稱在香港經營業務)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

有關出售一間附屬公司之須予披露交易

緒言

董事會宣佈，於二零二三年七月二十七日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，據此，根據臨時買賣協議之條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（即目標公司唯一已發行股份）及待售債項，總代價為58,000,000港元。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其項下之通知及公告規定。

由於完成須待臨時買賣協議所載之先決條件獲達成（或豁免（如適用））後方告作實，出售事項可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於二零二三年七月二十七日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，內容有關出售事項。

臨時買賣協議

臨時買賣協議主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月二十七日

訂約方： (i) Great Dawn Holdings Limited（本公司全資附屬公司，作為賣方）
(ii) 買方（獨立第三方，作為買方）

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主體事項

根據臨時買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（即目標公司唯一已發行股份）及待售債項，惟須遵守協議所載條款及條件。

購買價

根據臨時買賣協議的條款及條件，待售股份及待售債項的總購買價將為58,000,000港元（須根據完成賬目之流動資產淨值作調整），由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 簽署臨時買賣協議時支付初始按金 3,000,000 港元；
- (ii) 於二零二三年八月三十一日或之前支付進一步按金2,800,000港元；
- (iii) 於二零二三年八月三十一日或之前支付部分付款2,900,000元；
- (iv) 於完成買賣待售股份及轉讓銷售債項時（將於二零二三年十一月三日或之前中午12時正或之前（或賣方與買方書面同意有關較後日期及時間）在賣方律師辦公室完成）支付購買價之餘額49,300,000港元。

賣方及買方同意，初始按金及進一步按金將支付予賣方律師（作為持份者），於該物業的按揭銀行確認該餘額足以解除本公司現有按揭前，律師不得將初始按金及進一步按金釋放予賣方。

先決條件

完成須待下文所載者達成後，方告作實：

- (i) 買方已完成緊接臨時買賣協議日期前八 (8) 年期間對本公司業務、財務、稅務及所有法律方面的盡職審查，並於重大方面信納其結果；及
- (ii) 賣方須自行承擔費用，促使本公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條證實及提供該物業的之妥善業權；
- (iii) 本公司已（倘需要）於二零二三年九月三十日或之前根據聯交所上市規則的規定，就臨時買賣協議及其項下擬進行的交易獲得股東的必要批准；
- (iv) 賣方根據臨時買賣協議及正式協議（如有）所作出的所有陳述、承諾及保證，均須於所有重大方面保持真實、準確、正確，直至完成為止。

倘上述任何第(i)、(ii)及(iii)項條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方豁免），或第(iii)項條件未能於二零二三年九月三十日或之前達成，買方有權發出不少於5天的書面通知取消臨時買賣協議項下的交易，屆時買方支付的按金及部分付款應由賣方或賣方律師即時退還予買方，且任何一方均不得就臨時買賣協議項下的任何減免提出任何索賠。

完成

待上文「先決條件」一段所載先決條件獲悉數達成（或（倘適用）獲豁免）後，完成將於賣方及買方所指定的二零二三年十一月三日（或賣方與買方可能書面同意的有關較後日期）作實。

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

購買價之基準

購買價乃賣方與買方經考慮下列者後公平磋商釐定：(i)香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓全層的物業部分（包括1、2、3、4、5、6、7及8號辦公室、走廊、電梯大堂及其洗手間）的現時市價；(ii)賣方已發行及繳足股本；及(iii)誠如本公告下文「進行出售事項的裨益及理由」一段所述，進行出售事項的理由及裨益。因此，董事認為，代價及協議條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資控股，而該物業則用作經營共享辦公空間。於完成前，目標公司為本公司間接全資附屬公司。

目標公司為該物業的註冊及實益擁有人。該物業位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓全層（包括1、2、3、4、5、6、7及8號辦公室、走廊、電梯大堂及其洗手間）。於完成前，該物業由目標公司持有，用作經營共享辦公空間。

目標公司於緊接本公告日期前兩年的經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
收益	1,479	1,726
除稅前（虧損淨額）/純利	(1,656)	63
除稅後（虧損淨額）/純利	(1,409)	63

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，目標公司的經審核資產淨值約分別為30,400,000港元及30,500,000港元。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要於香港從事物業發展業務。其為本公司全資附屬公司。於完成前，目標公司為賣方直接全資附屬公司。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股業務。就董事所深知及盡悉，買方及其最終實益擁有人及董事為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

董事會一直評估香港的商業物業市場並檢討本集團持有的物業組合。鑑於香港商業物業市場前景及利率高企的趨勢，並考慮到本集團目前的財務狀況，董事認為出售事項可減少本集團的銀行借貸及利息負擔，並加強本集團的一般營運資金。

經計及上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，在市場狀況不明朗的情況下，出售事項整體上對本公司及股東有利。此外，出售事項的條款認為臨時買賣協議的條款屬公平合理。

出售事項之財務影響以及所得款項之擬定用途

完成後，本公司預期將會確認未經審核估計出售虧損約34,900,000港元，其參考(i)買方根據出售事項應付的總代價58,000,000港元；(ii)賣方於完成日期持有的目標公司未經審核淨資產約92,700,000港元；(iii)將於完成日期或之前全數償還的目標公司所欠的銀行貸款約28,500,000港元；及(iv)本集團就出售事項應付的估計相關交易開支約480,000港元後計算得出。完成日期當日的出售虧損的最終數目將以賣方於完成日期所持有上述相關項目(ii)的實際餘額為準。因出售事項而產生的實際收益或虧損之金額將取決於本公司核數師的審閱及最終審核。

出售事項所得款項淨額（經扣除交易成本及專業開支後）約為57,520,000港元。本集團擬將所得款項淨額用於償還本集團部分銀行借貸及利息，以減輕本集團的財務負擔及加強本集團的一般營運資金。

完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再被視為本集團的附屬公司。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其項下之通知及公告規定。

由於完成須待臨時買賣協議所載之先決條件獲達成（或豁免（如適用））後方告作實，出售事項可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，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
「購買價之餘額」	指	具有本公告「購買價」一節所賦予的涵義
「本公司」	指	星星集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01560）
「完成」	指	完成買賣待售股份及待售債項
「完成日期」	指	為二零二三年十一月三日
「完成賬目」	指	為目標公司截止完成日期之會計管理賬目
「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，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	由賣方向買方出售待售股份及待售債項

「進一步按金」	指	買方須於二零二三年八月三十一日或之前向賣方支付2,800,000港元，作為購買價的一部分
「正式協議」	指	買方與賣方將於二零二三年八月三十一日或之前就目標公司的待售股份及待售債項訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始按金」	指	買方須於簽立臨時買賣協議後向賣方支付3,000,000港元，作為購買價的一部分
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「部分付款」	指	買方須於二零二三年八月三十一日或之前支付2,900,000港元，作為購買價的一部分
「該物業」	指	位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心的17樓全層，包括1、2、3、4、5、6、7及8號辦公室、走廊、電梯大堂及洗手間
「臨時買賣協議」	指	由賣方與買方就目標公司的待售股份及待售債項於二零二三年七月二十七日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	Crown Port Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司（英屬處女群島公司編號：616073），或其代理人
「待售債項」	指	目標公司結欠目標公司及／或其聯營公司（如有）的賣方及／或董事的所有債項。於二零二二年十二月三十一日，待售債項的金額約為30,782,000港元

「待售股份」	指	2股普通股，代表目標公司的所有已發行股份
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Advalue Group Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「賣方」	指	Great Dawn Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司（英屬處女群島公司編號：1934466），為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

為及代表董事會

星星集團有限公司

(以開曼星星編號 1560 之名稱在香港經營業務)

主席

陳文輝

香港，二零二三年七月二十七日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）及張慧璇女士；兩位非執行董事徐穎德先生及嚴國文先生；及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。