

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



**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)

**有關收購**

**METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED**

**之全部已發行股本及結欠之股東貸款**

**之主要及關連交易**

**收購事項**

於二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為420,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向股東尋求之特別授權配發及發行。

於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本集團之財務報表內。

## 上市規則之涵義

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過25%但低於100%，該等交易構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，賣方由陳先生(其為本公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方始作實。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益提供意見。國金證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易向獨立股東寄發之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東寄發之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年三月三十一日或之前(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。

由於完成須待收購事項之先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方始作實，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

於二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為420,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向股東尋求之特別授權配發及發行。

收購協議之主要條款載列如下。

## 收購協議

日期：二零二零年一月二十四日

訂約方：(i) 本公司(作為買方)；及

(ii) Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)。

## 將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。待售股份指於收購協議及完成日期目標公司之全部已發行股本。待售貸款應指目標集團於完成或之前任何時間結欠或應計之所有責任、負債及債務，不論實際、或然或遞延且不論是否在完成時應付之相同款項。目標集團於二零一九年九月三十日結欠賣方之未償未經審核債務約267,000,000港元。

根據收購協議之條款，其中一項先決條件為重組須於完成前落實。待重組完成後，預期目標集團將在屬於收購事項主題之業務及物業中擁有不同權益(其詳情載於下文「目標集團之資料」一節)。有關目標集團之業務及財務資料之其他資料，請參閱下文「目標集團之資料」一節。

## 代價及付款條款

代價應為合共420,000,000港元，其須包括待售貸款之購買價(即相當於待售貸款之金額)及待售股份之購買價(其應為總代價減待售貸款之購買價)。

受收購協議之條款所規限，代價須由本公司按以下方式支付予賣方：

- (i) 訂金之50%(即21,000,000港元)須由買方於簽立收購協議後支付作為代價之按金及部分付款；
- (ii) 訂金之餘下50%(即21,000,000港元)須由買方於簽立收購協議後第14日支付作為代價之按金及部分付款；及
- (iii) 代價之結餘378,000,000港元須由本公司於完成時透過以賣方名義發行及交付可換股債券之方式結清。

## 代價之基準

代價乃由本公司與賣方經參考(包括但不限於)(i)按獨立物業估值師根據市場法以直接比較法進行之初步估值為基準，目標集團於二零一九年九月三十日持有之物業權益市值為956,000,000港元；及(ii)於二零一九年九月三十日目標集團之資產淨值。

代價之現金部分將以本集團之內部資源撥付。

## 先決條件

收購協議須待以下條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (i) 賣方於待售股份及待售貸款之所有權屬完整及不存在一切產權負擔；
- (ii) 於完成時所有保證仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無事件發生從而會導致賣方違反任何保證或收購協議之條文；
- (iii) 賣方已協助本公司對目標集團進行法律、財務及業務盡職審查，且有關盡職審查之結果獲本公司合理信納；
- (iv) 重組已妥為完成；
- (v) 已取得有關收購協議項下擬進行之交易一切必要同意，包括但不限於已取得聯交所及證監會及任何相關政府或監管機構及香港或其他地區之其他相關第三方就訂立、簽立、交付及履行收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於可換股債券獲轉換後可能向賣方發行之任何換股股份上市及買賣)所需之有關同意(倘需要)；
- (vi) 已於就批准收購協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會上取得獨立股東之批准；
- (vii) 收購協議項下擬進行之交易並無被聯交所視為上市規則項下本公司之反收購；及
- (viii) 解除控股股東就目標集團所提取之貸款以銀行為受益人作出之個人擔保。

賣方應盡其合理努力以促使條件獲達成。本公司可於任何時間按其可能決定之有關條款向賣方作出書面通知豁免任何條件(條件(v)、(vi)及(vii)除外)或其任何部分。

倘有任何條件於最後截止日期或之前未獲達成(或獲本公司豁免)，則賣方須於最後截止日期立即促使向本公司償還訂金之全數金額(不計利息)，及收購協議應停止及終結(收購協議指定之若干條款則除外)，且概無訂約方須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟先前違反其任何條款除外。

## 完成

完成須於所有條件獲達成或豁免後第五個營業日或賣方與本公司可能書面協定之有關其他日期作實。

## 發行可換股債券

可換股債券將於完成日期由本公司發行，以清償購買待售股份及待售貸款之部分代價。

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

發行人： 本公司

本金額： 378,000,000 港元

到期日： 可換股債券屬永續，並無到期日

利率： 可換股債券每年票面息率為3%。票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年

轉換價： 初步轉換價為每股換股股份0.65港元，可根據以下概述之調整條文予以調整

換股股份： 假設可換股債券隨附之轉換權按初步轉換價每股換股股份0.65港元獲悉數行使，轉換可換股債券後將發行最多581,538,461股新股份(可予調整)，佔(i)於本公告日期本公司現有已發行股本約90.65%；及(ii)本公司經於按初步轉換價悉數轉換可換股債券後配發及發行換股股份擴大之已發行股本約47.55%

轉換期： 在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，可換股債券持有人可自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間(「**轉換期**」)將(全部或部分)該等可換股債券轉換成換股股份。

在上述轉換期屆滿後，不得再行使轉換權，而可換股債券尚未轉換之金額(如有)將成為本公司之非上市普通永續債券。

轉換： 倘可換股債券之任何轉換不會導致(i)根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25%(或上市規則規定之有關百分比)，則債券持有人有權在遵守可換股債券條件所載程序之情況下，於轉換期隨時將全部或部分以彼等名義登記之未轉換可換股債券本金額轉換成股份，惟任何轉換須按每項轉換不少於1,000,000港元之完整倍數之金額作出(或可換股債券在有關轉換時之未轉換本金額少於1,000,000港元，則為可換股債券之全部該等未轉換本金額)。

贖回： 本公司可隨時透過向可換股債券持有人發出至少十(10)日事先書面通知並於其中指明擬贖回之總額，按有關可換股債券本金額之100%贖回全部或部分可換股債券。

地位： 換股股份一經配發及發行，將於所有方面與於相關轉換日期已發行之股份享有同地位，包括有權收取於相關轉換日期或之後宣派、派付或作出之所有股息、花紅及其他分派，惟先前所宣派或建議或議決將派付或作出之任何股息或其他分派(倘其記錄日期在相關轉換日期或之前)除外。

調整轉換價： 在發生與本公司相關之若干事件時(包括但不限於以下事件)，轉換價將不時予以調整：

- (i) 股份數目因合併或拆細而變更；
- (ii) 本公司透過資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)之方式發行入賬列作繳足之股份(惟代替現金股息而發行者除外)；
- (iii) 本公司向股東(身為股東)作出資本分派(不論以削減資本或其他方式)或本公司向股東(身為股東)授出可購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 本公司按低於股份當時市價80%之價格，以供股或授出可認購新股份之任何購股權或認股權證之方式提呈新股份以供認購；

- (v) 本公司發行可轉換為或可兌換為新股份或附帶認購新股份權利之證券以全數換取現金(倘在任何情況下就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%，或有關轉換權或兌換權或任何該等證券隨帶之認購權有所改動，導致前述就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%)；
- (vi) 本公司按每股股份低於股份當時市價80%之價格發行股份(於可換股債券隨附之轉換權獲行使或股份之任何其他轉換權或兌換權或認購權獲行使時所發行之股份除外)以全數換取現金；及
- (vii) 本公司按每股股份實際總代價(低於股份當時市價之80%)發行股份以收購資產。

可轉讓性： 在獲得本公司事先書面同意並已遵守上市規則及其他適用法律及法規之情況下，可換股債券持有人可按1,000,000港元之完整倍數轉讓或出讓全部或部分可換股債券予任何人士。

投票權： 可換股債券並不附帶任何投票權。

上市： 本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

初步轉換價每股換股股份0.65港元較：

- (i) 股份於收購協議日期在聯交所所報收市價每股0.70港元折讓約7.14%；
- (ii) 股份於緊接收購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.70港元折讓約7.67%；

(iii) 股份於緊接收購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.70港元折讓約7.67%；及

(iv) 股東於二零一九年六月三十日應佔每股資產淨值約1.09港元折讓約40.41%。

轉換價乃經參考股份之當前市價後由訂約方公平磋商釐定。

## 特別授權

換股股份將根據有待獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份一經配發及發行，各換股股份之間及與於發行換股股份時已發行之其他股份在所有方面享有同等地位。

## 目標集團之資料

### 目標集團之主要業務

目標公司為一間投資控股公司。於本公告日期，目標集團公司以「城市 (Metropolitan)」品牌經營下列業務：(i) 服務式公寓業務；(ii) 酒窖及葡萄酒業務；(iii) 倉儲業務及工作間業務；及 (iv) 其他業務。

#### 1. 服務式公寓業務

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務。

城市服務公寓於自有物業上經營合共28間服務式公寓以收取租金，該等服務式公寓位於香港銅鑼灣耀華街16號及18號以及銅鑼灣耀華街14號3樓。

該等服務式公寓包括以下類型：(i) 共居公寓 (面積介乎 80 至 120 平方呎)；(ii) 現代一室公寓 (面積介乎 180 至 230 平方呎)；(iii) 附有露台之一室公寓 (面積介乎 230 至 390 平方呎，各自附有面積約為 20 至 180 平方呎之露台)；及 (iv) 家庭式一室公寓 (面積介乎 400 至 700 平方呎)。

獨立物業估值師就二零一九年十一月三十日城市服務公寓所用及 Crystal Cay 集團所持物業進行之初步估值為 175,000,000 港元。

## 2. 酒窖及葡萄酒業務

城市酒窖集團主要從事之業務為提供專業葡萄酒儲存服務。城市酒業主要從事葡萄酒貿易。

城市酒窖為香港品質保證局 (HKQAA) 葡萄酒儲存管理體系 (WSMS) 認證計劃之參與公司，遵守適用於提供葡萄酒儲存出租服務之 HKQAA 葡萄酒儲存管理體系認證計劃：2013 之葡萄酒儲存管理體系標準。於本公告日期，城市酒窖集團位於香港天后之租金物業及自有物業內設有合共 232 個葡萄酒鎖櫃及 131 個私人酒窖以供儲存葡萄酒。每個葡萄酒鎖櫃可儲存 24 至 432 瓶葡萄酒或 2 至 36 箱葡萄酒，而每個私人酒窖可儲存 132 至 9,360 瓶葡萄酒或 11 至 780 箱葡萄酒。

香港政府於二零零八年推出免葡萄酒稅政策，令香港葡萄酒與烈酒業務蓬勃興旺。由於預計葡萄酒儲存有所需求，城市酒窖已於二零一一年成立，一心向客戶提供專業儲存設施。城市酒窖由二零一一年使用面積僅約 10,000 平方呎之租用物業提供葡萄酒儲存服務擴展至收購面積約 3,000 平方呎之自有物業以提供有關服務。於二零一九年，城市酒窖進一步擴充，添置一個面積約 3,000 平方呎之租用物業向客戶提供葡萄酒儲存設施。於本公告日期，可用之總儲存面積超過 16,000 平方呎。

城市酒業以本地香港居民為主要客戶對象並提供送貨服務。城市酒業已指派一間運輸公司交付葡萄酒並於香港範圍內提供內陸運輸保險(上限為每瓶葡萄酒(成本值) 50,000 港元及(每次運送) 保險 2,000,000 港元)，補充了城市酒窖集團提供之葡萄酒儲存服務。城市酒業之產品包括餐後甜酒、紅酒、氣泡酒、白酒、桃紅葡萄酒、香檳以及威士忌、干邑及白蘭地等烈酒，有關產品從法國、英國、葡萄牙、澳洲、美國、智利、意大利及西班牙等國家搜購，所重點挑選之葡萄酒主要包括「舊世界」葡萄酒，尤其是法國葡萄酒(佔庫存之 80%)。

獨立物業估值師就二零一九年十一月三十日城市酒窖集團所用及 Crystal Cay 集團所持物業進行之初步估值為 33,000,000 港元。

### 3. 倉儲及工作間業務

城市倉集團從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運倉儲服務。城市工作坊從事之主要業務為向會員於多個地點提供 24 小時共用工作空間(包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室)，收費計劃彈性以迎合不同需要。目標集團之倉儲及工作間業務由同一管理團隊經營。

於本公告日期，城市倉集團在位於柴灣、新蒲崗、荔枝角、火炭、元朗、葵涌、青衣及大埔等 14 個分區經營其迷你倉業務。其提供迷你倉服務，而每個迷你倉單位之面積介乎 8 平方呎至逾 40 平方呎不等。城市倉集團於該 14 個分區共有約 2,000 個迷你倉單位。

城市工作坊之該等共用工作空間位於自有物業。其於二零一五年在葵涌天際中心開始經營。之後城市工作坊於香港多個位置便利之地點(包括中環、金鐘、灣仔、天后及葵涌)經營共用工作空間，每個經營地點均設有自由職業者、創業家、小型公司及企業所需之工作空間。該公司已取得長足發展，目前已有 435 名活躍會員並能提供 200 個私人工作空間及 450 張辦公室。各地點均有其特色，故會員能挑選最符合其需要之環境。

城市工作坊將自身定位為介乎於共用工作空間及商業中心，提供私隱高於現有共用工作空間，並為商業中心租戶提供價格較相宜之選擇。目標客戶為一個多元化群體，由初創企業到衛星辦公室，所涉之行業包括但不限於市場推廣、金融、保險、招聘、時裝、資訊科技解決方案、顧問及區塊鏈開發。該公司亦已發展出一個網上會員平台，包括預訂會議室、會員通訊錄、直接訊息及為會員提供各種優惠(由介紹公司秘書等專業服務至提供鄰近餐廳之折扣優惠)。展望未來發展，城市工作坊將繼續擴大業務範圍，為城市內現有共用工作空間提供物業管理服務，並夥拍潛在業主興建兼管理其物業。

收購事項亦涉及收購目標集團公司 Seongsu Vision，該公司為持有一項位於南韓首爾聖水之物業之投資控股公司。Seongsu Vision 持有之物業現時為空置地盤。

獨立物業估值師就二零一九年十一月三十日城市工作坊所用及 Crystal Cay 集團所持物業進行之初步估值為 669,800,000 港元。

#### 4. 生產及其他投資控股業務

城市文化製作從事之主要業務為本地及海外音樂會之製作籌備、藝人管理及電影製作，曾籌備「Mr. Everyone Concert 10」及「Hotcha 十週年演唱會」等演唱會以及為青年人提供不同類別藝術表演舞台之其他活動，其亦已成立「MetroStudio」製作室以支持香港電影業。城市文化製作已就本集團之營銷服務不時向本集團提供製作服務。

於本公告日期，除上文所述物業外，目標集團持有以下物業權益：

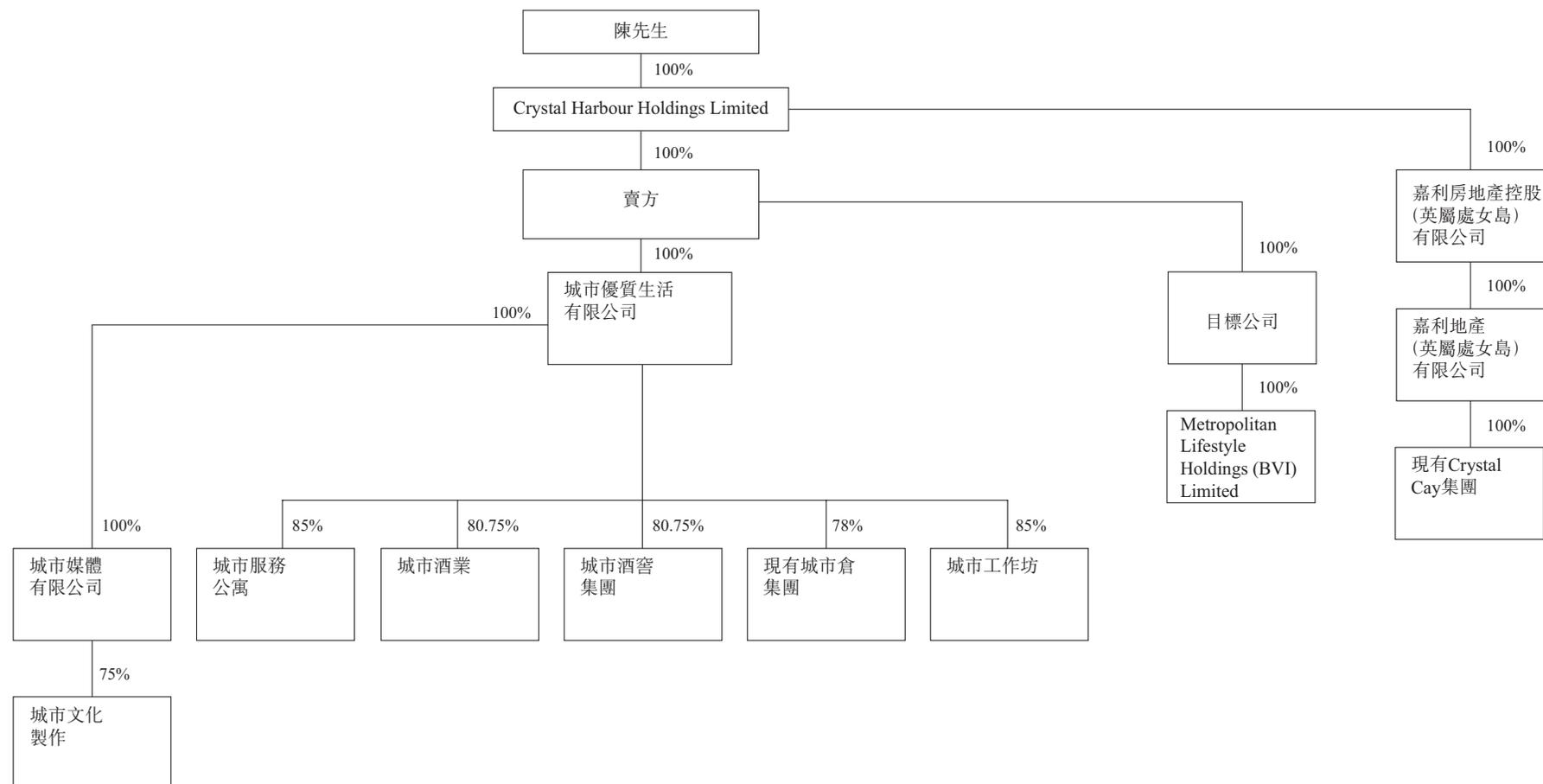
- (i) 一幅位於香港新界元朗面積約 97,052 平方呎之農地，由目標集團公司財誌有限公司持有，現時空置並持有作投資物業；及

- (ii) 一個位於香港金鐘海富中心一樓平台之舖位，由目標集團公司益確有限公司持作投資物業，目前出租予一名獨立第三方，於二零一九年八月十一日至二零二一年八月十日之月租為45,000港元。

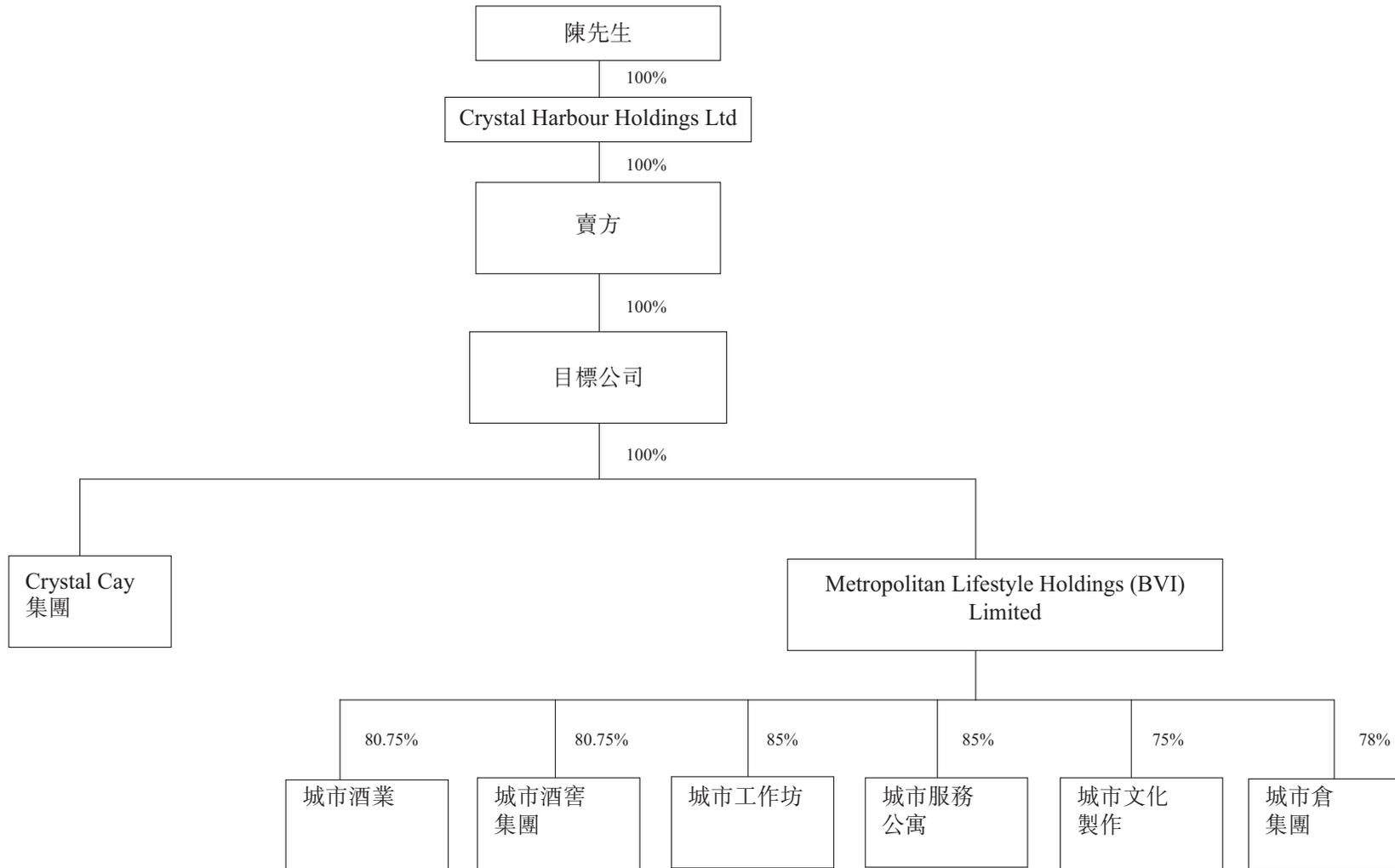
財誌有限公司及益確有限公司屬收購事項項下將予收購之目標集團公司。獨立物業估值師就財誌有限公司及益確有限公司於二零一九年十一月三十日所持之上述物業權益進行之初步估值為79,375,000港元。

以下載列(i)目標集團公司於簽立收購協議日期；(ii)目標集團於重組完成後及緊接完成前；及(iii)目標集團緊隨完成後之股權架構：

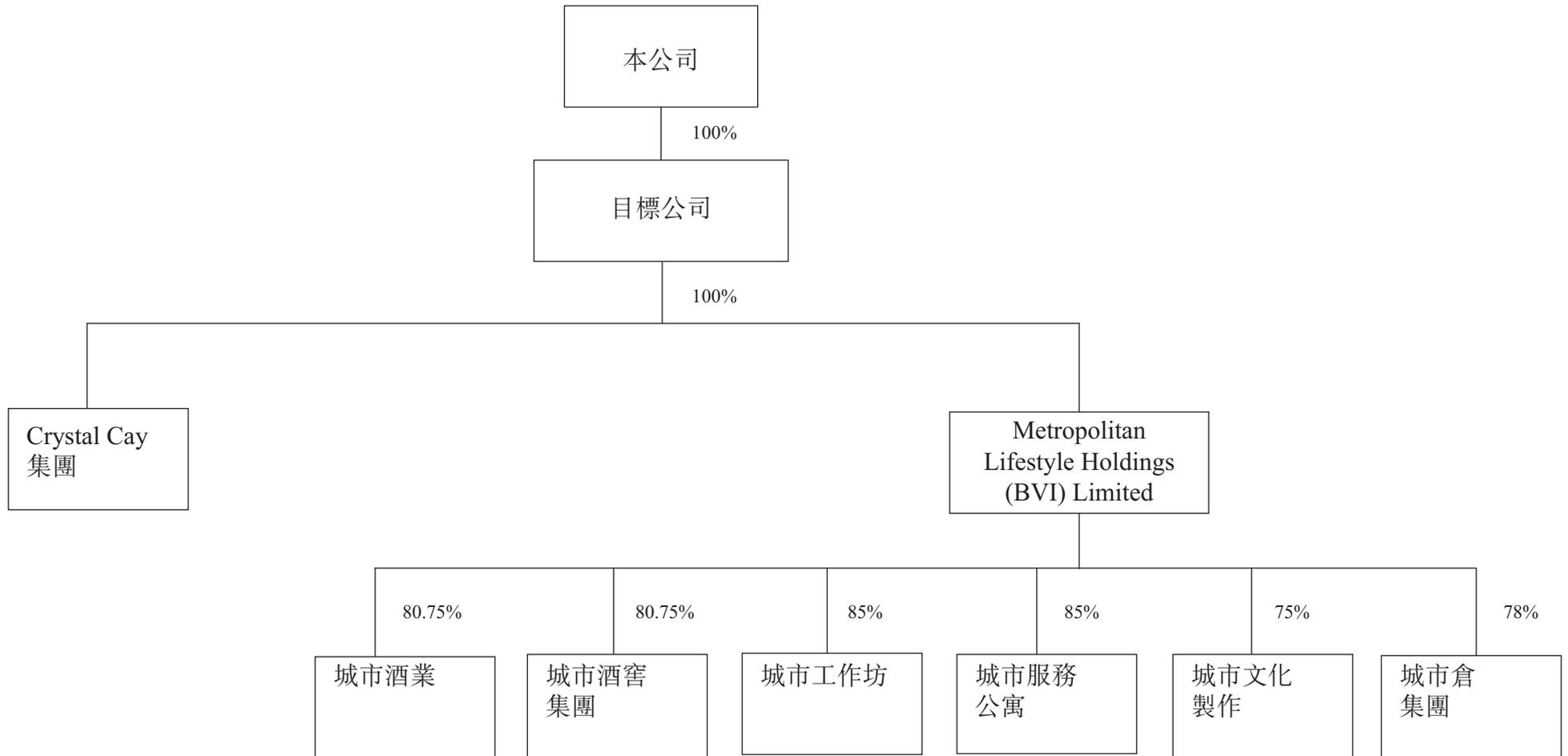
**(i) 於簽立收購協議日期**



(ii) 重組完成後及緊接完成前



(iii) 緊隨完成後



## 目標集團之財務資料

以下載列現有目標集團於(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度；及(ii)截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核財務資料(假設現有目標集團之成員公司已於相關期間內綜合入賬)：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一九年 九月三十日 止九個月
	二零一七年 (千港元)	二零一八年 (千港元)	(千港元)
除稅及非經常性項目前溢利	67,393	27,909	20,334
除稅及非經常性項目後溢利	62,836	20,413	14,160

根據現有目標集團之未經審核財務資料，現有目標集團於二零一九年九月三十日之資產淨值約為420,560,000港元。目標集團公司原來之收購成本合計約為618,000,000港元。

所有於本公告內披露有關現有目標集團及目標集團之資料(包括有關現有目標集團財務資料及目標集團業務之資料)均由賣方提供。上文所載現有目標集團之財務資料均視乎現有目標集團之經審核財務報表而定。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本集團之財務報表中。

## 未來完全獲豁免持續關連交易

於訂立收購協議前，陳先生(本公司之執行董事及關連人士)已簽立擔保契據，以擔保星御(城市酒窖之全資附屬公司及為一間目標集團公司)於二零一七年三月一日至二零二零年二月二十九日止期間按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件，以及重續租賃協議年期(如有)。

擔保契據項下擬進行之交易於完成後將構成關連人士收取財務援助。根據上市規則第14A.90條，本集團根據擔保契據自陳先生收取之財務援助已獲全面豁免，原因為其以一般商業條款進行且並非由本集團任何資產擔保。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 本公司股權架構之變動

下文載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨可換股債券隨附轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份後(假設轉換價為每股換股股份0.65港元且由本公告日期起並無發行或購回換股股份以外之股份)後之股權架構：

	於本公告日期		緊隨可換股債券 隨附轉換權獲悉數行使後 配發及發行換股股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳先生	2,500,000	0.39	2,500,000	0.20
Star Properties Holdings (BVI) Limited (附註1)	432,140,800	67.36	432,140,800	35.33
賣方	—	—	581,538,461	47.55
Eagle Trend (BVI) Limited (附註2)	38,259,200	5.96	38,259,200	3.13
張慧璇女士 (附註3)	300,000	0.05	300,000	0.02
陳華敏女士 (附註4)	156,000	0.02	156,000	0.01
公眾股東	<u>168,142,000</u>	<u>26.21</u>	<u>168,142,000</u>	<u>13.75</u>
總計	<u><u>641,498,000</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>1,223,036,461</u></u>	<u><u>100</u></u>

附註：

- (1) Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (2) Eagle Trend (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並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 擁有權益之所有股份中擁有權益。

- (3) 張慧璇女士為執行董事。
- (4) 陳華敏女士為獨立非執行董事。

## 進行收購事項之理由及裨益

於評估收購事項是否公平合理時，董事會已考慮下列各項：

### (i) 本集團之物業發展業務與目標集團之業務享有強大的協同效應

目標集團將進行重組，據此目標公司將收購經營提供時尚生活空間(包括公寓、工作室、儲藏室和酒窖)業務的經營實體。近年來，全球物業行業正發展出一種集成方法，其中居住空間與酒窖、靈活存儲空間和共同工作空間等不同生活方式設施相結合。董事相信，提供具有生活方式元素的這類居住空間將成為全球物業市場(包括香港物業市場)之未來趨勢。通過在我們的發展項目(例如觀塘地盤項目、元朗地盤項目、Tack Lee項目等)中經營生活方式業務，亦可為本集團帶來協同效應，從而可能在未來提升不同已開發物業價值。

### (ii) 以定期收入鞏固本集團之投資物業組合

本公司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。於二零一九年六月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港之泊車位，賬面總值約8.1百萬港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，物業投資分部產生之收益約212,000港元。

董事會認為收購知名品牌(如「城市(Metropolitan)」品牌)連同其相關投資物業有助本集團加強及提升其資產基礎價值，同時可為本集團取得穩定及定期收入。此外，根據獨立物業估值師，與直接租出整項物業予獨立第三方相比，提供生活方式相關業務項下經營之增值服務(如共同工作空間及靈活存儲空間)預期可提升將產生之租金收入及投資物業之價值。

### **(iii) 未來重新發展之機會**

目標集團擁有之部分物業可供重新發展，而這可提升物業發展組合。完成後，本公司計劃持有已收購物業作收租用途，而本集團於本公告日期對該等已收購物業並無發展計劃。

鑑於董事會所信及目標集團業務之潛力，董事會認為收購事項乃本集團擴大其投資範圍以增加其收入來源及／或提升其盈利能力之合適機會，而其亦將進軍可與本集團物業發展業務互補之服務。

### **釐定代價之結清方式**

#### **發行可換股債券**

董事會已考慮下列因素並認為大致上以發行可換股債券之方式結清代價符合本公司及其股東整體利益：

- (i) 本集團之主要業務活動包括(其中包括)物業發展及投資，均為資金密集型業務。董事會認為，通過發行可換股債券，本集團將能夠於有需要時透過應用其現金資源來滿足其業務所需，從而維持相對較高之靈活性；
- (ii) 發行可換股債券將不會產生任何即時攤薄影響，直至相關持有人將可換股債券轉換為股份為止；及
- (iii) 發行可換股債券後，本公司將承擔3%之年票面利率。其相較於其他融資方式(即銀行借款，其相關融資成本較高且鑒於中國有關銀行借貸之政策，該等借款較難取得)而言具備明顯優勢。

### 其他已考慮之替代結清方式

董事已考慮替代結清方式，例如發行其他類型之債務證券。然而，考慮到相對較高之融資成本及對本公司資產負債比率之影響，董事會認為發行其他債務證券可能會(1)(視乎借款額度而定)導致本集團可能違反有關資產負債比率之現有借款之財務契諾；(2)對本集團之財務狀況產生不利財務影響以及影響其日後之集資能力；及(3)因支付利息及償還該等債務證券而減少本集團之流動資金，以及亦將阻礙其業務發展選擇，進而影響到本公司及其股東之潛在回報及利益。

基於上述各項，董事(不包括須放棄投票之陳先生及經考慮獨立財務顧問之建議後將發表其意見之獨立非執行董事)認為收購協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除陳先生在該等交易中擁有重大權益而須在批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益。

### 有關本集團之資料

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。

### 有關賣方之資料

賣方為投資控股公司，於本公告日期由陳先生間接持有100%。

## 經擴大集團及物業投資集團之劃分

於本公告日期，陳先生為持有(a)香港住宅物業個別及獨立單位；(b)南韓首爾江南區包括一幢5層高(B1至4樓)樓宇之商業物業；及(c)在南韓首爾江南區持有作為投資物業且現時租賃予一名獨立第三方之公寓之若干公司之控股股東。

完成前，本集團主要從事物業發展並在南韓首爾城東區擁有兩項其他工業物業地盤，其現時持作重新發展用途。保留物業並無注入本集團，原因為董事認為該等物業並非本集團之核心業務，亦不符合本集團之業務策略。

## 上市規則之涵義

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過25%但低於100%，該等交易構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，賣方由陳先生(其為本公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方始作實。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益提供意見。國金證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易向獨立股東寄發之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東寄發之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年三月三十一日或之前(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。

由於完成須待收購事項之先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方始作實，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年一月二十四日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告信號之日子除外)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股條件」	指	可換股債券之條款及條件
「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)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達致或豁免後第五個營業日當日或賣方與本公司可能書面協定之其他日期
「該等條件」	指	本公告「先決條件」一節所載有關完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「該等控股股東」	指	本公司之該等控股股東
「代價」	指	收購事項之總代價
「換股股份」	指	於可換股債券隨附之轉換權獲行使後向可換股債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	將由本公司向賣方發行本金總值為378,000,000港元之3%票息永久可換股債券，以結清部分代價

「Crystal Cay」	指	Crystal Cay Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有100%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司持有100%
「Crystal Cay 集團」	指	Crystal Cay 及其於緊隨重組完成後之附屬公司
「擔保契據」	指	日期為二零一七年二月二十八日由陳先生簽立之擔保契據，以擔保星御於二零一七年三月一日至二零二零年二月二十九日止期間按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件，以及重續租賃協議年期(如有)
「訂金」	指	根據收購協議應付賣方之訂金42,000,000港元，詳情載於本公告「代價及付款條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「現有 Crystal Cay 集團」	指	Crystal Cay 及其於本公告日期之附屬公司
「現有城市倉集團」	指	城市倉及其於本公告日期之附屬公司
「現有目標集團」	指	即(i) Crystal Cay、城市酒窖、城市倉、城市工作坊及其各別於本公告日期之附屬公司；及(ii) 城市服務公寓、城市酒業及城市文化製作

「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「Gangnam Vision」	指	Gangnam Vision Co. Limited，一間於南韓註冊成立之有限公司，為賣方之間接全資附屬公司
「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
「獨立股東」	指	陳先生及其關聯人士(其須就批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票)外之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年六月三十日或賣方與本公司可能不時書面協定之較後日期
「城市服務公寓」	指	城市服務公寓有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「城市酒業」	指	城市酒業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有約80.75%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有約80.75%

「城市文化製作」	指	城市文化製作有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有75%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有75%
「城市倉」	指	城市倉有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有78%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有78%
「城市倉集團」	指	城市倉及其於緊隨重組完成後之附屬公司
「城市酒窖」	指	城市酒窖有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有80.75%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有80.75%
「城市酒窖集團」	指	城市酒窖連同其附屬公司
「城市工作坊」	指	城市工作坊有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於本公告日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「陳先生」	指	陳文輝先生，本公司之執行董事及控股股東
「星御」	指	星御投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為城市酒窖之全資附屬公司

「訂約方」	指	賣方及本公司之統稱，及各為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業投資集團」	指	持有(a)香港之住宅物業之個別及獨立單位；(b)南韓首爾江南區包括一幢5層高(B1至4樓)樓宇之商業物業(均作為投資物業持有)；及(c)在南韓首爾江南區持作投資物業且現時租賃予一名獨立第三方之公寓之公司集團(其中陳先生為控股股東)
「重組」	指	現有目標集團於完成前所進行之重組，包括(i)由目標公司收購所有目標集團公司；及(ii)向目標公司轉讓待售貸款
「保留物業」	指	物業投資集團於本公告日期及於完成時所持有之物業
「待售貸款」	指	目標集團於完成或之前任何時間結欠或應計之所有責任、負債及債務，不論實際、或然或遞延且不論是否在完成時應付之相同款項
「待售股份」	指	賣方將向本公司出售之1股目標公司普通股，即於本公告日期及完成時目標公司所有已發行及繳足股款股份
「Seongsu Vision」	指	Seongsu Vision Co. Limited，一間於南韓註冊成立之有限公司
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會

「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
「特別授權」	指	就可換股債券隨附之轉換權獲行使而配發及發行可換股股份將於股東特別大會上向股東尋求之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Metropolitan Group (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及賣方之直接全資附屬公司，其於重組完成後將持有收購事項之主題公司
「目標集團」	指	緊隨重組完成後之目標公司及其附屬公司，包括 Crystal Cay 集團、城市服務公寓、城市酒業、城市酒窖集團、城市倉集團、城市工作坊及城市文化製作，而「目標集團公司」指其任何一間公司
「租賃協議」	指	由星御(作為租戶)與一名獨立第三方(作為業主)就位於香港屈臣道 2 號海景大廈 A 座 4 樓 2 號室之物業訂立日期為二零一七年四月二十五日之租賃協議，由二零一七年三月一日起至二零二零年二月二十九日止為期 3 年

「該等交易」	指	本公司從賣方收購待售股份及待售貸款以及收購協議項下擬進行之其他交易，包括由本公司發行可換股債券，以支付部分代價以及根據特別授權於可換股債券隨附之轉換權獲行使後配發及發行可換股股份
「賣方」	指	Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由陳先生間接持有100%權益
「保證」	指	收購協議所載賣方之陳述、保證及承諾
「%」	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，二零二零年一月二十四日

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。