

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佈的內容概不負責，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佈全部或任何部分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。



STARLITE
HOLDINGS LIMITED

星光集團有限公司*

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

STOCK CODE 股份代號: 403

非常重大出售事項

建議出售一間附屬公司的全部股權

建議出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年二月二十一日（交易時段後），本公司（作為賣方的擔保人）、賣方、目標公司、買方及買方擔保人訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意有條件出售而買方同意有條件購買銷售股本，代價為人民幣 319,200,000 元（相當於約 353,833,000 港元）。

作為股權轉讓協議項下擬進行交易的一部分，本公司、賣方、目標公司及貸方亦訂立貸款協議，據此，貸方將向目標公司提供人民幣 136,800,000 元（相當於約 151,643,000 港元）的貸款。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關建議出售事項的一項或多項適用百分比率超過 75%，建議出售事項構成本公司根據上市規則的非常重大出售事項，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售事項、交易文件及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i)建議出售事項的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)餘下集團於交割完成後的未經審核備考財務資料；(iv)該物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二零年三月十三日或之前寄發予股東。

由於交割完成須待達成交割完成條件後方可作實，且未必會進行，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

引言

董事會欣然宣佈，於二零二零年二月二十一日（交易時段後），本公司（作為賣方的擔保人）、賣方、目標公司、買方及買方擔保人訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意有條件出售而買方同意有條件購買銷售股本，代價為人民幣 319,200,000 元（相當於約 353,833,000 港元）。作為股權轉讓協議項下擬進行交易的一部分，本公司、賣方、目標公司及貸方亦訂立貸款協議，據此，貸方將向目標公司提供人民幣 136,800,000 元（相當於約 151,643,000 港元）的貸款。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期	二零二零年二月二十一日
訂約方	(1) 賣方 (2) 本公司（作為賣方的擔保人） (3) 目標公司 (4) 買方 (5) 買方擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及買方擔保人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據股權轉讓協議，賣方須出售銷售股本，相當於目標公司的全部股權。目標公司的資產包括（其中包括）該物業。

代價

賣方已同意將銷售股本出售予買方，而買方同意以人民幣 319,200,000 元（相當於約 353,833,000 港元）的代價購買銷售股本，並須按以下方式以現金支付：

- (a) 於股權轉讓協議簽署之日起五(5)個營業日內，買方須向賣方支付人民幣 10,000,000 元（相當於約 11,085,000 港元）的誠意金；
- (b) 買方須於達成首期付款條件的五(5)個營業日內支付人民幣 63,200,000 元（相當於約 70,057,000 港元）的首期付款，其中一部分將由賣方所收取的誠意金結清；及
- (c) 於交割完成條件達成日期後五(5)個營業日內，買方須將代價的餘額支付至託管戶口，而該代價餘額將於達成下文「交割完成」一段中所規定的若干條件後釋放予賣方。

首期付款條件

首期付款的支付須待首期付款條件獲達成（或豁免）後方可作實，包括（其中包括）：

- (a) 本公司、賣方、目標公司及貸方訂立貸款協議；
- (b) 賣方、目標公司、買方、貸方及買方擔保人已就有關股權轉讓協議、貸款協議（視情況而定）以及其項下擬進行的交易之簽立、交付及履行獲得必要的批准、同意或豁免；
- (c) 股東於股東特別大會上批准賣方及本公司交付及履行股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及
- (d) 概無任何適用法律限制或禁止或有關當局限制或以其他方式禁止完成股權轉讓協議項下擬進行的交易。

除上述條件(c)及(d)外，賣方訂約方或買方訂約方（視情況而定）可通過書面通知豁免其他訂約方（視情況而定）需要達成的任何一項或多項首期付款條件。

根據股權轉讓協議，首期付款條件必須於簽署股權轉讓協議之日起一百二十(120)個曆日內達成，而除非該等訂約方可就達成首期付款條件達成協議，否則股權轉讓協議將告終止。

過渡期間及交割完成條件

於過渡期間，賣方與目標公司須共同承諾達成交割完成條件，包括（其中包括）：

- (a) 終止目標公司所有僱員的所有僱傭合約，包括簽立所有相關終止協議及由目標公司支付賠償（如有）。對於目標公司內須於交割完成條件達成日期之後繼續受僱於目標公司的若干僱員，該等僱員於交割完成條件達成日期後不得於目標公司任職超過三個月，且須已與目標公司簽立所有相關終止協議。賣方須就有關僱員的延長僱用及隨後的終止僱用承擔所有費用及開支；
- (b) 以目標公司確定為適當的方式從該物業中剝離及移除與目標公司的生產及經營有關的若干機器、設備及存貨；
- (c) 目標公司的所有債務及負債已償還、結清或獲目標公司的債權人解除（結欠貸方的任何債務或負債除外）；
- (d) 目標公司按有關地方政府當局的要求，支付就未開發物業及發展未開發物業於交割完成日期前結欠有關地方政府當局的所有未償還費用；
- (e) 根據相關國家及深圳環保法規，完成所有土壤質量調查及評估，並修復該物業（如有）；及
- (f) 完成註銷目標公司的分支辦事處。

作為交割完成條件的一部分，賣方及買方須共同於香港開設託管戶口，以在交割完成時收取代價的餘額。賣方及買方將敲定並簽署託管協議，以便在交割完成前建立託管戶口。預期託管戶口將於香港一間主要銀行開立，其慣例條款將由賣方與買方協定。預期託管戶口將由賣方及買方共同操作，且賣方及買方各自的一名董事將共同提供有關託管戶口的操作指示。

所有交割完成條件（其需要時間以有序的方式完成）必須於過渡期間達成。誠如「**所得款項用途**」一段所披露，本集團擬將建議出售事項之所得款項用於整合其於韶關的製造廠房及工廠，以及擴充該等製造廠房及工廠。作為是次擴張的一部分，本集團擬通過將若干機器、設備及存貨從該物業轉移至本集團位於韶關的製造廠房及工廠，從而將目標公司的現有業務轉移至餘下集團。於本公佈日期，本集團估計本集團於韶關的製造廠房及工廠的擴充將於過渡期間需時約 12 個月，而目標公司將在本期間開始將若干機器、設備及存貨轉移至韶關工廠，並預期將需時 2.5 個月。經計及設有緩衝期的需要，本集團預期交割完成條件將於過渡期間內達成（包括因不可抗力事件而導致的任何延期）。因此，董事認為過渡期間之期限屬公平合理。

於二零一九年九月三十日，目標公司的債務及負債約為人民幣 76,514,000 元（相當於約 84,816,000 港元）。本集團擬利用貸款撥付償還上文(c)分段所載目標公司的債務及負債（結欠貸方的任何債務或負債除外）。於二零一九年九月三十日，目標公司結欠本集團的債務及負債約為 4,000 港元，並將由目標公司以貸款結清。

目標公司已向有關地方政府當局支付人民幣 114,555 元（相當於約 126,984 港元），以結清有關未開發物業的尚未償還費用。目標公司預期於過渡期間將毋須就未開發物業支付任何其他費用予有關地方政府當局。

交割完成日期前的其他安排

發展未開發物業

於股權轉讓協議日期至交割完成日期期間，買方將擁有權利且目標公司將與買方合作發展未開發物業。買方須負責建設項目的設計、應用、發展及建設，並將承擔有關建設項目的所有相關資本開支、成本、費用及稅項（除由目標公司支付人民幣 114,555 元（相當於約 126,984 港元）予有關地方政府當局的款項以結清有關未開發物業的尚未償還費用外）。於建設項目完成後，買方將擁有建設項目及建設物業的使用、控制及收益權利。

倘股權轉讓協議終止（無論終止是基於賣方訂約方違約與否），目標公司須合理補償買方所產生的相關發展及建設成本與費用，且於收到有關補償後，買方須立即將建設項目及建設物業轉讓予賣方及目標公司，包括建設項目及建設物業的使用、控制及收益權利。

在股權轉讓協議中協定的條款規限下，該等訂約方須根據股權轉讓協議所協定的條款就建設項目及建設物業簽立補充協議。有關協議將僅於本公司於股東特別大會上就建議出售事項獲得股東批准後方可訂立。除下文所披露者外，在此階段，本公司無法量化可能轉讓建設項目及建設物業的相關交易規模及補償予買方的金額。可能轉讓建設項目及建設物業以及補償買方乃建議出售事項的條款之一部分，其須經股東於股東特別大會上批准。本公司將適時就建議出售事項的狀況（包括任何終止事件）作出進一步公佈。

儘管該等訂約方尚未就建設項目及建設物業訂立任何補充協議，於本公佈日期及根據目標公司與買方之間的初步磋商，經考慮到估計建設成本、估計室內裝飾及硬件安裝成本以及規劃與設計成本，以及道路與綠化成本後，與建設項目相關的買方資本開支、成本及費用預期將不超過人民幣 40,000,000 元。

目標公司預期將在股東特別大會上獲得股東批准前開始與買方合作，原因是深圳地方政府當局已要求目標公司於二零二二年二月之前發展未開發物業，否則，深圳地方政府當局可能會收回未開發物業。於訂立建議出售事項前，目標公司已一直與深圳有關地方政府當局就未開發物業的發展進行聯絡及討論，而深圳有關地方政府當局發展該未開發物業的要求並非源於建議出售事項，且無論如何均會落實。

因此，為符合深圳有關地方政府當局的要求，以及中國有關法律及法規，盡快開始發展未開發物業屬至關重要。鑑於(i)買方將於交割完成後通過目標公司擁有未開發物業，且本集團因而不願意為發展未開發物業產生任何進一步開支；及(ii)必須在緊迫的時間內完成發展，該等訂約方已同意，買方應負責建設項目的設計、應用、發展及建設，並將承擔有關建設項目的所有相關資本開支、成本、費用及稅項，而目標公司將就未開發物業的發展與買方合作。

由於買方將承擔與建設項目相關的所有相關資本開支、成本、費用及稅項，這意味著本集團將不必利用其現金流量發展未開發物業以滿足地方政府當局的要求。

因此，董事認為向買方授予建設項目及建設物業的使用、控制及收益權利，並供本集團合理地補償買方產生的有關發展及建設成本與開支乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，倘因任何理由終止股權轉讓協議，作為交換，在股權轉讓協議終止的情況下，買方必須承擔有關建設項目的相關資本開支、成本、費用及稅項，並將有關建設物業的權利轉讓回本集團。此安排旨在使各訂約方處於猶如尚未訂立股權轉讓協議的狀態。就目標公司而言，本集團的意圖乃出售目標公司。因此，倘股權轉讓協議終止，本集團將不會重新僱用目標公司的前僱員，亦不會將任何機器、設備或存貨調回目標公司。倘股權轉讓協議終止，本集團有意將盡其最大努力將目標公司出售予另一名買方。因此，並無需要將目標公司置於原先未有訂立股權轉讓協議下的狀態，且目標公司及該物業處於隨時可予出售的狀態乃符合本公司的利益。

此外，在股權轉讓協議終止的情況下，未開發物業仍將由本集團擁有，而目標公司可將建設物業用於其自身業務。建設物業預期將包括標準工業樓宇，例如辦公大樓（可供目標公司使用）。因此，鑑於彼等已產生發展未開發物業及建設物業的費用，而其仍將由本集團擁有，並可被目標公司用於其自身業務，由目標公司合理地償還買方產生的相關發展及建設成本與費用乃屬公平合理。根據股權轉讓協議的條款，建築費用及開支的償還僅限於合理產生者。

於股東特別大會上獲股東批准前的期間，目標公司與買方預期在發展未開發土地方面的合作預期將僅限於向買方提供有關目標公司及該物業的資料。有關合作預期將不會對本集團或買方產生任何重大成本（在股權轉讓協議終止的情況下，目標公司將須作出補償），而建設項目的任何實際發展及建設均將於股東特別大會後方始進行。

有關深圳市城市更新申請

於交割完成日期前，除非賣方及目標公司能證明其權利及利益因如此行事而受到損害，否則目標公司須就深圳市城市更新項下的該物業提出所有初步申請，並須就有關初步申請按照買方的指示行事。

深圳市城市更新項下有關該物業的初步申請包括目標公司向深圳有關城市更新局提交資料及詳情，以申請改建該物業。

買方須承擔就有關初步申請產生的所有責任、義務、費用及開支，且未經目標公司書面同意，買方不得對該物業或其頂層結構進行任何改動。

除發展未開發物業外，該等訂約方在交割完成前將不會更改該物業的用途或開始對該物業進行任何其他發展，而目標公司將繼續將該物業用於其當前用途。深圳市城市更新項下該物業的分割及外觀的任何改動將於交割完成後進行，並將由買方決定。

交割完成

於交割完成條件達成日期起計五(5)個營業日內，買方須將代價的餘額支付至託管戶口中。

於支付代價餘額起計十(10)日內，賣方須通過所有必要的決議案以轉讓銷售股本，並須就轉讓銷售股本向適用政府當局作出所有必要的申請及備檔。

於達成以下條件後，賣方及買方須共同提供指示，以將代價的餘額（不包括所產生的任何利息，其歸買方所有，且倘賣方於交割完成時尚未支付因出售銷售股本所產生的應付稅款，買方最多可將代價的 10%保留於託管戶口中，並待賣方支付應付稅款後將其釋放予賣方）從託管戶口轉移至賣方：

- (a) 由適用政府當局完成轉讓銷售股本，並將買方註冊為目標公司的唯一擁有人；及
- (b) 買方、賣方及目標公司已完成所有移交工作，並根據股權轉讓協議簽署其移交確認書。

於交割完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

擔保

本公司已自根據股權轉讓協議須予達成的相關義務期限屆滿之日起計三(3)年期間內，就賣方及目標公司於股權轉讓協議項下的義務提供無條件及不可撤銷的擔保。

買方擔保人已自根據股權轉讓協議須予達成的相關義務期限屆滿之日起計三(3)年期間內，就買方於股權轉讓協議項下的義務提供無條件及不可撤銷的擔保，包括但不限於由買方支付的代價。

違約

倘任何訂約方違反股權轉讓協議項下的任何條款，則須採取措施糾正有關違約。

重大違約

該等訂約方同意，重大違約須包括（其中包括）以下各項：

賣方訂約方的重大違約

- (a) 未能達成「**過渡期間及交割完成條件**」一段內 (a)至(d) 分段所載的交割完成條件；
- (b) 違反賣方訂約方所提供的擔保；及

(c) 違反賣方訂約方作出的承擔，包括：

- (i) 將目標公司出售予第三方或訂立任何協議或備忘錄以達成相同事宜；
- (ii) 賣方訂約方提供重大虛假或誤導性資料；
- (iii) 未能維持該物業及其設施的完整性及狀況，並且不採取任何行動以減少該物業的價值；
- (iv) 未經買方同意租賃、佔用或沒收該物業（抵押該物業除外）；或

(d) 未有遵守貸款協議所載有關貸款目的之條款。

買方訂約方的重大違約

(a) 違反買方訂約方提供的擔保；

(b) 未有根據貸款協議提供貸款；

(c) 買方未有支付首期付款或代價餘額；及

(d) 買方未有從託管戶口中釋放代價餘額。

倘某訂約方犯下重大違約，則非違約訂約方可選擇：

(a) 要求違約訂約方糾正有關違約並繼續履行其於股權轉讓協議項下的義務，且：

(i) 倘賣方訂約方犯下重大違約，彼等須於違約期間根據買方已支付的代價（包括首期付款）及貸款所計算的金額，按每日 0.02% 的利率向買方支付利息；

(ii) 倘買方訂約方犯下重大違約，彼等須於違約期間根據代價餘額及尚未支付予賣方及目標公司的貸款所計算的金額，按每日 0.02% 的利率向賣方支付利息；

或

(b) 於交割完成日期前終止股權轉讓協議，並尋求以下補救措施：

(i) 倘賣方訂約方犯下重大違約，則在有關重大違約起計六十(60)日內：

- I. 賣方及本公司須共同及個別地償還買方已支付的代價金額（不計利息），而賣方訂約方須共同及個別地償還貸款（不計利息）；
- II. 賣方及本公司須共同及個別地向買方支付人民幣 170,000,000 元（相當於約 188,445,000 港元）的違約賠償金；
- III. 於償還上述款項後，貸方須與目標公司合作，按照貸款協議的條款解除對該物業的抵押；及
- IV. 目標公司須根據「交割完成日期前的其他安排 - 發展未開發物業」一段所載的條款，合理償還由買方產生的相關發展及建設成本與費用。

(ii) 倘買方訂約方已犯下重大違約，則於有關重大違約的六十(60)日內：

- I. 買方訂約方須共同及個別地向賣方支付人民幣 170,000,000 元（相當於約 188,445,000 港元）的違約賠償金。賣方亦須償還買方已支付的代價金額（不計利息），而目標公司須償還貸款（不計利息），惟有權以該償還金額抵銷賣方應付的違約賠償金；
- II. 根據貸款協議的條款對該物業的抵押須被視為已同時終止，且貸方須與目標公司合作以解除對物業的抵押；及
- III. 目標公司須根據「交割完成日期前的其他安排 - 發展未開發物業」一段所載的條款，合理償還由買方產生的相關發展及建設成本與費用。

經考慮到該等訂約方因股權轉讓協議終止而導致的直接及預期收入損失（包括但不限於買方就代價的融資及借貸成本、買方就交易產生的相關成本及費用，以及與該物業類似的不動產價格上漲所產生的成本）後，違約賠償金已協定為人民幣 170,000,000 元（相當於約 188,445,000 港元）。

非重大違約

倘某訂約方違反股權轉讓協議，惟不構成重大違約，則違約訂約方須採取措施在合理時間內糾正有關違約行為，並繼續履行其於股權轉讓協議項下的義務。倘賣方訂約方未有履行其於股權轉讓協議項下的義務，彼等須於違約期間根據買方已支付的代價（包括首期付款）及貸款所計算的金額，按每日 0.02% 的利率向買方支付利息。倘買方訂約方未有履行其於股權轉讓協議項下的義務，彼等須於違約期間根據代價餘額及尚未支付予賣方及目標公司的貸款所計算的金額，按每日 0.02% 的利率向賣方支付利息。

責任總額

無論如何，該等訂約方在股權轉讓協議項下的責任總額須限於人民幣 170,000,000 元（相當於約 188,445,000 港元）。

逾期付款罰款

倘某訂約方於指定期間內違約而未能履行上述付款義務，則違約訂約方須根據股權轉讓協議應付的補償金額，按每日 0.02% 的利率向非違約訂約方支付利息。

終止

股權轉讓協議可在交割完成日期前終止，其中包括：

- (a) 經該等訂約方相互同意；
- (b) 倘於股權轉讓協議簽訂日期起計一百二十(120)日內未能達成首期付款條件，則在下列情況下：
 - (i) 倘本公司未能於股東特別大會上就賣方及本公司交付及履行股權轉讓協議及其項下擬進行的交易獲得股東批准，或任何適用法律限制或禁止，或有關當局限制或以其他方式禁止股權轉讓協議項下擬進行的交易於股權轉讓協議之日期後一百二十(120)日內完成，且股權轉讓協議終止，則賣方須償還誠意金，連同根據從收到誠意金之日起所支付的誠意金按每日 0.02% 利率計算的利息，直至償還誠意金並支付買方因股權轉讓協議的談判而產生的費用為止；
 - (ii) 倘於股權轉讓協議日期起計一百二十(120)日內未能達成其他首期付款條件，且股權轉讓協議終止，則賣方（倘為違約訂約方）須償還誠意金並向買方支付相當於誠意金的賠償金；或

- (iii) 倘買方未有達成其相應的首期付款條件，且該等訂約方未能達成協議，則賣方有權沒收誠意金。
- (c) 倘某訂約方重大違約，則由非違約訂約方終止，在此情況下，非違約訂約方將有權享有「**重大違約**」一段所載的補救措施；
- (d) 倘目標公司由於不可抗力而無法達成交割完成條件及轉讓銷售股本（在此情況下，賣方應向買方償還已收取的代價，連同以年利率 6%計算的利息），則由賣方、目標公司或買方終止；或
- (e) 倘於買方已將代價結餘支付予託管賬戶後一百八十(180)日內，訂約方無法達成上文「**交割完成**」一段中所載的條件，股權轉讓協議則自動終止。

除非該等訂約方已就終止股權轉讓協議發起法律程序，且在不損害上文「**違約**」一段所載條款的前提下，否則，在股權轉讓協議終止的情況下（重大違約或未有達成首期付款條件的情況除外），該等訂約方須在股權轉讓協議終止日期起計六十(60)日內達成以下義務：

- (a) 賣方須償還買方已付的代價金額連利息（如有）；
- (b) 目標公司須償還貸款連利息（如有）；
- (c) 於償還上述款項起計五(5)個營業日內，貸方須與目標公司合作，按照貸款協議的條款解除對該物業的抵押；
- (d) 目標公司須根據「**交割完成日期前的其他安排 - 發展未開發物業**」一段所載的條款，合理補償由買方產生的相關發展及建設成本及費用。

由於該條款旨在使各該等訂約方處於猶如尚未訂立股權轉讓協議的狀態，董事認為此屬公平合理，原因是應向買方償還買方已支付予賣方訂約方的款項，包括代價、貸款及發展未開發物業的成本。

本公司將作為賣方及目標公司在股權轉讓協議項下義務的擔保人。根據本集團於二零一九年九月三十日的未經審核財務報表，本集團的現金及現金等價物結餘約為 206,743,000 港元，故本公司認為足以償還貸款（在股權轉讓協議及貸款協議終止的情況下）。

在股權轉讓協議終止的情況下（基於買方訂約方的重大違約除外，原因是賣方將有權抵銷買方應償還的違約賠償金，以償還代價及貸款），目標公司需要償還貸款的規定可能會對本公司的財務狀況、營運資金及營運產生重大不利影響。

貸款協議

於二零二零年二月二十一日（交易時段後），目標公司與貸方訂立貸款協議，據此，貸方將向目標公司提供人民幣 136,800,000 元（相當於約 151,643,000 港元）的貸款。貸款協議的交付及履行須經股東於股東特別大會上批准。

貸款協議的主要條款概述如下：

日期	二零二零年二月二十一日
該等訂約方	(1) 目標公司 (2) 貸方 (3) 賣方 (4) 本公司
	賣方及本公司將就目標公司在貸款協議下的義務作為目標公司的擔保人。由賣方及本公司提供的有關擔保將於交割完成後終止
貸款金額	人民幣 136,800,000 元（相當於約 151,643,000 港元）
期限	自目標公司收到貸款日期起計二十四(24)個曆月。倘根據股權轉讓協議延長過渡期間，到期日須相應延長，直至交割完成日期之後或貸款協議終止日期起計六十(60)個曆日為止（以適用者為準）。
還款	貸款須於到期日償還。貸款亦須於股權轉讓協議終止日期起計六十(60)個曆日內償還。
目的	目標公司將有權釐定貸款用途（受制於適用法律），惟須確保已保留足夠的貸款金額以達成若干交割完成條件。違反此條款將構成貸款協議條款項下的違約事件。

抵押	自目標公司收款起計十(10)日內，目標公司將向相關當局作出抵押該物業予貸方的申請。
提取	貸款金額可於簽署貸款協議及股權轉讓協議日期至不遲於達成首期付款條件後五(5)個營業日期間提取。預期將於達成首期付款條件後（包括於股東特別大會後）提取貸款。
利息	貸款將不計利息，惟股權轉讓協議根據「 終止 」一段內 (d) 分段款終止的情況除外。在此情況下，目標公司須按 6% 的年利率償還貸款連同利息。

買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的公司，並主要從事投資控股業務。買方由買方擔保人按相等股份全資擁有。

本公司、賣方及目標公司的資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事印刷及製造包裝材料、標籤及紙類製品，包括環保紙類產品。

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事投資控股業務。

目標公司為一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事印刷包裝材料及製造紙類製品業務，其資產包括（其中包括）該物業。

以下載列目標公司分別於截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止十二個月以及截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核淨利潤（除稅前及後）：

	截至二零一八年 三月三十一日止 十二個月	截至二零一九年 三月三十一日止 十二個月	截至二零一九年 九月三十日止 六個月
	千港元	千港元	千港元
除稅前淨利潤／ (虧損)	9,246	(31,482)	318
除稅後淨利潤／ (虧損)	7,642	(32,188)	63

於二零一九年九月三十日，目標公司未經審核資產總值及資產淨值約為150,644,000港元及64,915,000港元。

建議出售事項的理由及裨益

本集團主要從事印刷及製造包裝材料、標籤及紙類製品業務，包括環保紙類產品，並在廣東地區（包括廣州、韶關及深圳）設有工廠及廠房。

鑑於粵港澳大灣區的交通聯繫提升及其預期發展，本集團擬通過集中其機器及資源以整合並精簡其於廣東地區的業務及資源，以提升其生產線的效率，特別是擴大本集團位於韶關的製造廠房及工廠。於過渡期間，目標公司的現有業務營運將轉移至餘下集團，且目標公司將把目標公司在該物業的固定資產轉讓或移交予在廣東地區屬於本集團的其他工廠，並將目標公司現有的生產線及訂單轉至本集團的其他廠房及工廠。

經考慮該物業的估值、深圳目前的物業市場狀況及在深圳的製造成本及限制增加，董事認為建議出售事項為本集團提供適當時機，以發揮目標公司及該物業的價值，改善本集團的現金流量，並實現其整合並精簡其在廣東地區業務的計劃。

目標公司將使用貸款償還其債務及負債，以促進在交割完成前將目標公司的資產轉移回本集團。目標公司無意將貸款用作本公佈所載用途以外的其他用途。作為建議出售事項的結構一部分，預期目標公司將不會在建議出售事項交割完成前償還貸款（視乎交割完成發生而定）。因此，貸款將構成本集團收取的部分款項，供目標公司重組其業務及促成建議出售事項。

由於預期目標公司將以並無資產及債務（該物業及根據貸款協議將向目標公司提供的貸款除外）的狀況出售予買方，故金額為人民幣319,200,000元（相當於約353,833,000

港元)的代價及付款條件乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已計及(1)該物業(包括未開發物業)於二零二零年一月三十一日計算的估值，金額約為人民幣455,320,000元(相當於約504,722,000港元)，其基於特殊假設並經扣除人民幣289,379,763元(相當於約320,777,467港元)的地價；及(2)金額為人民幣136,800,000元(相當於約151,643,000港元)的貸款，其於交割完成時仍將作為目標公司的負債(視乎交割完成發生而定)。貸款旨在達成「**過渡期間及交割完成條件**」一節中所載若干交割完成條件，並因此將其包含於賣方所收代價的一部分。因此，董事認為，本集團就建議出售事項所收取的款項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

根據獨立估值師編製的估值報告，於二零二零年一月三十一日，該物業(包括未開發物業)在其現有狀態下的市場價值約為人民幣99,500,000元。

由於該物業的建築物及結構(竣工的工業樓宇及結構)性質以及其所處的特殊位置，不太可能有相關可資比較市場銷售個案，因此該物業的市值乃按成本法並參考其折舊重置成本進行估值。

誠如本公佈所披露，目標公司預期將根據深圳市城市更新就該物業提出申請，然而，目標公司目前尚無關於該物業土地使用權變更性質的明確計劃。考慮到大部分周邊地塊的數個工業項目已通過深圳市城市更新成功將其土地使用權改變為工業用途(創新產業)，本公司認為該物業的土地使用權更有可能及合理地以同樣方式改變為工業用途(創新產業)，而非住宅或商業用途。該物業計算的估值乃基於該物業的土地使用權將變為工業用途(創新產業)，並將其發展為一個工業項目，總地積比率應佔總建築面積約128,690.85平方米(基於將15%的土地轉讓予當地政府作為土地儲備要求及地積比率為6.0(其乃根據規定所建議的地積比率))，地價約為人民幣289,379,763元(相當於約320,777,467港元)而計算得出。該物業概約金額約人民幣289,379,763元(相當於約320,777,467港元)的地價乃根據深圳有關地方政府當局發佈的估算規則，並分別經參考該物業的市值、土地使用變化前後的總建築面積及規定的修正系數釐定。

僅供參考而言，按該物業將被發展為工業項目及約人民幣289,379,763元(相當於約320,777,467港元)的地價數字為基礎，獨立估值師認為，根據特殊假設，該物業(包括未開發物業)於二零二零年一月三十一日計算的估值約為人民幣744,700,000元(相當於約825,500,000港元)。特殊假設為：

- (a) 該物業位於空曠的場地上；及
- (b) 已根據由目標公司於深圳市城市更新項下提供的建議土地用途變更及規劃指標獲得所有相關的業權證明。

為計算上述特殊假設下該物業價值的估算值，獨立估值師採用比較法，並參考市場上可得的可資比較的銷售交易（創新產業地塊）。

交易文件的條款乃由該等訂約方經公平磋商後釐定，董事認為交易文件之條款（包括代價）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議出售事項的財務影響

經參考目標公司於二零一九年九月三十日的未經審核資產淨值（經「**過渡期間及交割完成條件**」一段所述若干預計結付或解除資產及債務調整），建議出售事項預期將產生本集團應佔非經常性收益約317,379,000 港元（受調整、匯率及審計影響，且為除建議出售事項應佔費用及稅項前）。

將記錄於本集團的綜合收益表的建議出售事項收益確實金額可能進行上述調整及審計，並將根據目標公司於交割完成時淨資產的賬面值（扣除任何附帶費用及稅項）計算，因此可能有別於上文提供的數字。

所得款項用途

建議出售事項所得款項現金（不包括貸款金額）將約達 353,833,000 港元。

現時擬定建議出售事項所得現金款項將應用於以下用途：

擬定用途	所得款項淨額分配
整合本集團位於韶關的製造廠房及工廠，並擴大該等製造廠房及工廠	約人民幣 100,000,000 元（相當於約 110,850,000 港元）
支付建議出售事項產生的專業費用	約人民幣 4,822,000 元（相當於約 5,346,000 港元）

支付建議出售事項產生的稅項及相關開支	約人民幣 45,828,000 元（相當於約 50,800,000 港元）
支付建議出售事項產生的遣散費及搬遷費用	約人民幣 29,272,000 元（相當於約 32,448,000 港元）
作為營運資金	約人民幣 139,278,000 元（相當於約 154,389,000 港元）

於二零一九年九月三十日，本集團的現金及現金等價物結餘約為 206,743,000 港元，未動用銀行融資額度約為 43,753,000 港元，惟貸款約為 160,593,000 港元及應付款項（包括應計費用及租賃負債）約為 367,060,000 港元。因此，鑑於中美貿易戰、亞洲爆發新型冠狀病毒等宏觀環境因素為經濟前景帶來不明朗因素（這將來可能對本集團於中國的業務及經營產生不利影響），本集團須維持充裕現金及營運資金儲備，以繼續經營其業務，並為其現金流量提供緩衝。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關建議出售事項的一項或多項適用百分比率超過 75%，建議出售事項構成本公司根據上市規則的非常重大出售事項，並須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售事項、交易文件及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i)建議出售事項的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)餘下集團於交割完成後的未經審核備考財務資料；(iv)該物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二零年三月十三日或之前寄發予股東。

由於交割完成須待達成交割完成條件後方可作實，且未必會進行，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 本公司董事會

「營業日」	指	中國及香港商業銀行一般開門營業的日子（星期六、星期日及任何公眾假期除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「通函」	指	本公司有關建議出售事項的通函
「本公司」	指	星光集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：403）
「交割完成」	指	完成轉讓銷售股本
「交割完成條件」	指	於過渡期間及支付代價結餘前須達成（或豁免）的條款
「交割完成條件達成日期」	指	已達成（或豁免）全部交割完成條款的日期
「交割完成日期」	指	交割完成發生的日期
「代價」	指	買方就建議出售事項將向賣方支付的代價，總額為人民幣 319,200,000 元（相當於約 353,833,000 港元）
「建設物業」	指	買方於未開發物業建設的物業
「建設項目」	指	買方在過渡期間於未開發物業的建設項目
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方、本公司、目標公司、買方及買方擔保人就建議出售事項將予訂立的股權轉讓協議
「誠意金」	指	買方根據股權轉讓協議應付予賣方的誠意金人民幣 10,000,000 元（相當於約 11,085,000 港元）
「託管戶口」	指	賣方與買方為於交割完成時收取代價結餘而將於過渡期間開設的託管戶口

「不可抗力」	指	不可抗力事件，包括有關政府當局宣佈的任何疾病或流行病、有關政府當局宣佈的緊急措施或限制、有關政府當局宣佈的自然災害、戰爭、異常降雨、地震、颱風、洪水、火災、山體滑坡
「重大違約」	指	股權轉讓協議的任何訂約方違反股權轉讓協議，即(i) 將剝奪非違約訂約方實質上全部股權轉讓協議的利益；或(ii) 將使履行股權轉讓協議無效或將預期為無效
「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	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本集團董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無關連（定義見上市規則）及獨立於彼等的個人或公司
「首期付款」	指	代價的首期付款，金額為人民幣63,200,000元（相當於約70,057,000港元）
「首期付款條件」	指	支付首期付款前將達成（或豁免）的條款
「過渡期間」	指	自賣方及目標公司分別收取首期付款及貸款的日期起計十八(18)個月期間，倘(i)經雙方協議，或(ii)發生不可抗力事件，則有關期間可予延長
「貸方」	指	陳勁先生
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸方將向目標公司提供的免息貸款，金額為人民幣136,800,000元（相當於約151,643,000港元）

「貸款協議」	指	目標公司、賣方、本公司及貸方將就貸款訂立的貸款協議
「到期日」	指	須償還貸款的日期，其須為自目標公司收到貸款日期起計二十四(24)個曆月或根據貸款協議獲延長的日期
「該等訂約方」及各為「訂約方」	指	股權轉讓協議的訂約方
「該物業」	指	目標公司擁有位於中國廣東省深圳市寶安區西鄉街道第二工業區星光華南發展中心的工業廠房及樓宇以及多塊土地，其包括未開發物業
「建議出售事項」	指	賣方向買方建議出售銷售股本
「買方」	指	峻嶺企業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務。買方由買方擔保人按相等股份全資擁有
「買方擔保人」	指	陳勁先生及吳靜宜女士（陳勁先生的配偶）
「買方訂約方」	指	買方及買方擔保人
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股本」	指	目標公司的全部股權
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	星光印刷（深圳）有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「交易文件」	指	股權轉讓協議及貸款協議
「未開發物業」	指	該物業目前未開發的一幅土地
「賣方」	指	星光印刷（中國）有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「賣方訂約方」	指	賣方、目標公司及本公司
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.1085 港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

代表董事會
 星光集團有限公司
 主席
 林光如

香港，二零二零年二月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為：林光如先生、田誠先生及潘國政先生，非執行董事為：楊翠女士、戴祖璽先生及張志成先生，而獨立非執行董事為：陳裕光先生、郭琳廣先生，銀紫荊星章，太平紳士及譚競正先生。

* 僅供識別