

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。



**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

### 須予披露交易 出售物業

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年六月十八日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）(i)與買方 A、買方 B 及經紀訂立意向書 A，以及與買方 A 及買方 B（全部均為獨立第三方）訂立協議 A，內容有關出售物業 A，代價為人民幣 5,742,410 元（相等於約 6,956,787 港元）；及 (ii)與買方 A、買方 C、買方 D 及經紀訂立意向書 B，以及與買方 A、買方 C 及買方 D（全部均為獨立第三方）訂立協議 B，內容有關出售物業 B，代價為人民幣 4,084,800 元（相當於約 4,948,633 港元）。代價經訂約方公平磋商後釐定及根據性質相近及該物業區內的物業的市值計算。

#### 上市規則的涵義

由於意向書 A、意向書 B、協議 A 及協議 B 由本集團與（其中包括）買方 A 訂立，且將於 12 個月期間內完成，根據上市規則第 14.22 條，出售事項將合併為一系列交易。

由於根據上市規則第 14.07 條項下規模測試計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於 5%但全部低於 25%，出售事項構成本公司根據上市規則第 14 章的須予披露交易及因此須遵守其通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。



(c) 於物業 A 交付日期或物業 A 提早交付日期（如買方 A 及買方 B 選擇如此行事）買方 A 及買方 B 將向賣方支付物業 A 代價餘額人民幣 142,410 元。於簽署意向書 A 時由買方 A 及買方 B 向賣方支付的人民幣 200,000 元訂金將於物業 A 交付日期成為代價的一部份。

倘買方 A 及買方 B 未能根據協議 A 支付任何款項，買方 A 及買方 B 須共同承擔向賣方支付相當於物業 A 代價 0.5% 的每日損害賠償。

倘買方 A 及買方 B 於五日或以上未能根據協議 A 支付任何款項，賣方有權終止協議 A，且買方 A 及買方 B 須共同承擔向賣方支付相當於物業 A 代價 20% 的算定損害賠償。

盡職審查： 簽署意向書 A 時，其訂約方須對買賣物業 A 進行盡職審查，而盡職審查須於簽署意向書 A 日期起計三日內完成。

協議 A 將由賣方、買方 A 及買方 B 於二零二一年六月十八日簽署。

物業 A 完成日期： 向上海不動產登記事務中心登記物業 A 業權轉讓的日期。

物業 A 交付日期： 物業 A 完成日期及買方 A 與買方 B 取得物業 A 的房地產權證起計兩日內。

倘賣方於物業 A 交付日期未有交付物業 A，賣方須承擔向買方 A 及買方 B 支付相當於物業 A 代價 0.5% 的每日損害賠償。

倘賣方於物業 A 交付日期後五日或以上未有交付物業 A，買方 A 及買方 B 有權終止協議 A 及賣方須承擔向買方 A 及買方 B 支付相當於物業 A 代價 20% 的算定損害賠償。

提早交付： 簽署協議 A 及支付初步訂金後，買方 A 及買方 B 有權申請提早交付及裝修物業 A。

倘賣方於物業 A 交付日期前交付物業 A 予買方 A 及買方 B 以作裝修及協議 A 因買方 A 及買方 B 違約而終止，除違約損失外，買方 A 及買方 B 須共同承擔向賣方支付相當於物業 A 代價 20% 的算定損害賠償及須退還物業 A 予賣方。倘買方 A 及買方 B 未有退還物業 A 予賣方，則買方 A 及買方 B 須共同承擔向賣方支付相當於物業 A 代價 0.05% 的每日損害賠償，直至物業 A 退還予賣方的日期為止。

於提早交付物業 A 至完成日期及取得物業 A 的房地產權證的期間，買方 A 及買方 B 不得處置物業 A（包括轉讓、按揭、出租、借出或償債）及有關處置應為無效。倘有任何違約，則買方 A 及買方 B 須共同承擔向賣方支付相當於物業 A 代價 20% 的算定損害賠償。

## 意向書 B 及協議 B

意向書 B 及協議 B 的條款概要載於下文：

日期： 二零二一年六月十八日

意向書 B 訂約方： (1) 賣方；  
(2) 買方 A；  
(3) 買方 C；  
(4) 買方 D；及  
(5) 經紀。

協議 B 訂約方： (1) 賣方；  
(2) 買方 A；  
(3) 買方 C；及  
(4) 買方 D。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方 A、買方 C、買方 D 及經紀及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

主體事項： 賣方將出售及買方 A、買方 C 及買方 D 將分別收購物業 B 的 39%、45%及 16%的物業及土地使用權

物業 B： 位於中國上海市靜安區萬航渡路 829 弄 1 號 2204 室的辦公室

物業 B 代價： 人民幣 4,084,800 元  
(相當於約 4,948,633 港元)

支付條款： (a) 簽署協議 B 時買方 A、買方 C 及買方 D 向賣方支付初步訂金人民幣 1,800,000 元；

(b) 於獲得上海不動產登記事務中心對物業 B 業權轉讓的收據（將於二零二一年七月三十日前發生）時買方 A、買方 C 及買方 D 將向賣方支付進一步訂金人民幣 2,000,000 元；及

(c) 於物業 B 交付日期或物業 B 提早交付日期（如買方 A、買方 C 及買方 D 選擇如此行事）買方 A、買方 C 及買方 D 將向賣方支付物業 B 代價餘額人民幣 84,800 元。於簽署意向書 B 時由買方 A，買方 C 及買方 D 向賣方支付的人民幣 200,000 元訂金將於物業 B 交付日期成為代價的一部份。

倘買方 A、買方 C 及買方 D 未能根據協議 B 支付任何款項，買方 A、買方 C 及買方 D 須共同承擔向賣方支付相當於物業 B 代價 0.5%的每日損害賠償。

倘買方 A、買方 C 及買方 D 於五日或以上未能根據協議 B 支付任何款項，賣方有權終止協議 B，且買方 A、買方 C 及買方 D 須共同承擔向賣方支付相當於物業 B 代價 20%的算定損害賠償。

盡職審查： 簽署意向書 B 時，其訂約方須對買賣物業 B 進行盡職審查，而盡職審查須於簽署意向書 B 日期起計三日內完成。

協議 B 將由賣方、買方 A、買方 C 及買方 D 於二零二一年六月十八日簽署。

物業 B 完成日期： 向上海不動產登記事務中心登記物業 B 業權轉讓的日期。

物業 B 交付日期： 物業 B 完成日期及買方 A、買方 C，與買方 D 取得物業 B 的房地產權證起計兩日內。

倘賣方於物業 B 交付日期未有交付物業 B，賣方須承擔向買方 A、買方 C 及買方 D 支付相當於物業 B 代價 0.5%的每日損害賠償。

倘賣方於物業 B 交付日期後五日或以上未有交付物業 B，買方 A、買方 C 及買方 D 有權終止協議 B 及賣方須承擔向買方 A、買方 C 及買方 D 支付相當於物業 B 代價 20%的算定損害賠償。

提早交付： 簽署協議 B 及支付初步訂金後，買方 A、買方 C 及買方 D 有權申請提早交付及裝修物業 B。

倘賣方於物業 B 交付日期前交付物業 B 予買方 A、買方 C 及買方 D 以作裝修及協議 B 因買方 A、買方 C 及買方 D 違約而終止，除違約損失外，買方 A、買方 C 及買方 D 須共同承擔向賣方支付相當於物業 B 代價 20%的算定損害賠償及須退還物業 B 予賣方。倘買方 A、買方 C 及買方 D 未有退還物業 B 予賣方，則買方 A、買方 C 及買方 D 須共同承擔向賣方支付相當於物業 B 代價 0.05%的每日損害賠償，直至物業 B 退還予賣方的日期為止。

於提早交付物業 B 至完成日期及取得物業 B 的房地產權證的期間，買方 A、買方 C 及買方 D 不得處置物業 B（包括轉讓、按揭、出租、借出或償債）及有關處置應為無效。倘有任何違約，則買方 A、買方 C 及買方 D 須共同承擔向賣方支付相當於物業 B 代價 20%的算定損害賠償。

## 代價基準

代價經訂約方公平磋商後釐定及根據性質相近及該物業區內的物業的市值計算。

## 物業的資料

物業A為位於中國上海市靜安區萬航渡路829弄1號2203室的辦公室，總建築面積為249.67平方米。物業B為位於中國上海市靜安區萬航渡路829弄1號2204室的辦公室，總建築面積為177.6平方米。

物業A及物業B目前用作本集團的上海辦公室。截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止財政年度，概無租金收入歸屬於物業。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

於二零二一年五月三十一日，物業 A 及物業 B 的未經審核賬面淨值分別約為人民幣 1,770,000 元及人民幣 1,260,000 元。根據物業 A 代價及物業 B 代價分別為人民幣 5,742,410 元及人民幣 4,084,800 元計算，本公司預期自出售事項確認淨收益（經從代價中扣除物業的賬面價值、相關法律費用、佣金、稅項及開支）約為人民幣 6,100,000 元，將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度入賬。

本集團獲得的出售事項所得淨額將用作(i)於機會出現時投資於其他具可觀回報及對核心業務有協同效應的投資；及(ii)本集團的一般營運資金。

## 出售事項的理由及裨益

物業目前由本集團作辦公室用途。為優化本集團所持物業的使用，並考慮到根據性質相近及該物業區內的物業的市值以及上海目前物業市況釐定的物業現行市值，董事會認為出售事項乃本公司以合理價格變現物業價值的良好商機，讓本集團可重新部署其資源至其他可提供更佳及更具可觀回報的投資機會。

董事會認為，出售事項的條款屬一般商業條款，誠屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 訂約方的資料

### 本公司

本公司為投資控股公司。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

賣方為於中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事包裝及印刷產品的生產業務。

### 買方

買方A、買方B、買方C及買方D各自為個人，亦為中國居民。

### 經紀

經紀為於中國註冊成立的有限公司。其主要在中國從事物業經紀服務。

## 上市規則的涵義

由於意向書A、意向書B、協議A及協議B由本集團與（其中包括）買方A訂立，且將於12個月期間內完成，根據上市規則第14.22條，出售事項將合併為一系列交易。

由於根據上市規則第 14.07 條項下規模測試計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於 5%但全部低於 25%，出售事項構成本公司根據上市規則第 14 章的須予披露交易及因此須遵守其通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「經紀」	指	上海從嘉房地產經紀有限公司，於中國註冊成立的公司
「協議A」	指	賣方、買方A及買方B就出售物業A所訂立日期為於二零二一年六月十八日的買賣協議



「協議 B」	指	賣方、買方A、買方C及買方D就出售物業B所訂立日期為二零二一年六月十八日的買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	星光集團有限公司，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）
「物業A完成日期」	指	完成出售物業A的日期
「物業B完成日期」	指	完成出售物業B的日期
「代價」	指	物業A代價及物業B代價
「物業 A 代價」	指	買方 A 及買方 B 就買賣物業 A 向賣方支付的代價人民幣 5,742,410 元
「物業 B 代價」	指	買方 A、買方 C 及買方 D 就買賣物業 B 向賣方支付的代價人民幣 4,084,800 元
「物業 A 交付日期」	指	賣方向買方A及買方B交付物業A的日期
「物業 B 交付日期」	指	賣方向買方A、買方C及買方D交付物業B的日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售物業 A 及物業 B
「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	獨立於本公司及其關連人士的個人或公司
「意向書 A」	指	賣方、買方A、買方B及經紀就出售物業A所訂立日期為二零二一年六月十八日的意向書
「意向書 B」	指	賣方、買方A、買方C、買方D及經紀就出售物業B所訂立日期為二零二一年六月十八日的意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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」	指	物業 A 及物業 B
「物業 A」	指	位於中國上海市靜安區萬航渡路829弄1號2203室的物業
「物業 B」	指	位於中國上海市靜安區萬航渡路829弄1號2204室的物業
「買方」	指	買方A、買方B、買方C及買方D
「買方 A」	指	孫亮，一名身為中國居民的個人
「買方 B」	指	張瑋，一名身為中國居民的個人
「買方 C」	指	胡忠文，一名身為中國居民的個人
「買方 D」	指	黃東，一名身為中國居民的個人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	星光印刷（蘇州）有限公司，於中國註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**星光集團有限公司**  
 主席  
 林光如

香港，二零二一年六月十八日

除另有指明外，於本公告內，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.82544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。

於本公告日期，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，而獨立非執行董事為：陳裕光先生、郭琳廣，銀紫荊星章，太平紳士及譚競正先生。

\*僅供識別