

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，概不對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。



E-Star Commercial Management Company Limited

星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

須予披露交易 有關 成立合資公司

成立合資公司

茲提述有關出租人與承租人訂立租賃協議的該公告。根據租賃協議規定，成立合資公司旨在接管租賃協議，以提供與該等物業有關的商用物業運營服務。董事會欣然宣布，於2021年7月15日(交易時段後)，承租人與合營夥伴就成立合資公司訂立合資協議。

根據合資協議的條款，承租人及合營夥伴將分別向合資公司的出資人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。成立合資公司完成後，合資公司將由承租人及合營夥伴分別擁有70%及30%，並將為本集團非全資附屬公司。合資公司的財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

成立合資公司後，出租人、承租人及合資公司將訂立補充協議，據此，承租人會將其於租賃協議項下的所有權利及責任轉移及轉讓予合資公司。

上市規則之涵義

由於租賃協議及合資協議為一系列交易，讓合資公司租賃該等物業，以提供有關該等物業的商業物業運營服務，故為遵守上市規則，租賃協議及合資協議應根據上市規則第14.22條匯總計算。

由於就根據合資協議擬進行的交易與租賃協議匯總計算時之最高適用百分比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，故訂立合資協議及據此擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，並須根據上市規則第14章遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

成立合資公司

茲提述有關出租人與承租人訂立租賃協議的該公告。根據租賃協議規定，成立合資公司旨在接管租賃協議，以提供與該等物業有關的商用物業運營服務。董事會欣然宣布，於2021年7月15日（交易時段後），承租人與合營夥伴就成立合資公司訂立合資協議。根據合資協議的條款，承租人及合營夥伴將分別向合資公司出資人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。成立合資公司完成後，合資公司將由承租人及合營夥伴分別擁有70%及30%，並將為本集團非全資附屬公司。合資公司的財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

合資協議的主要條款如下：

- 日期：2021年7月15日
- 訂約方：(1) 深圳市星河商置集團有限公司；及
(2) 深南聯合(廈門)產業投資有限公司
- 合資公司的擬定名稱：星盛深南商業管理有限公司(以有關政府機關批准及登記的最終名稱為準)
- 合資公司業務：提供該等物業的商用物業運營服務，包括向潛在租戶分租該等物業內的商用空間、制定運營策略、進行營銷及推廣活動以及其他運營管理活動。
- 出資詳情：合資公司總註冊資本為人民幣100百萬元，並將按以下方式以現金出資：
- (a) 70%(相當於人民幣70百萬元)由承租人出資；及
 - (b) 30%(相當於人民幣30百萬元)由合營夥伴出資。
- 出資金額乃由承租人與合營夥伴經參考向該等物業提供商用物業運營服務的資金需求後公平協商釐定。承租人的出資將以本集團的營運資金撥資。
- 成立地點：中國

董事會成員組成及高級管理層 : 合資公司的執行董事應由承租人提名，並在合資公司的股東大會上獲委任。執行董事的權力應受合資公司的組織章程細則所規管。

合資公司的總經理及財務總監應由承租人提名，並由合資公司的執行董事委任。

合資公司的副財務經理或會計師應由合營夥伴提名，並由合資公司的執行董事委任。

合資公司管理層 : 鑑於承租人在管理商業營運及提供商業物業的物業管理服務方面擁有豐富經驗，承租人將負責合資公司的日常營運，毋須合營夥伴參與。合營夥伴(作為合資公司的30%權益股東)將保留知情權及投票權。

退出合資公司 : 成立合資公司後，倘任何一方根據合資協議選擇終止合資協議，合營夥伴將優先退出合資公司。

倘承租人決定收購合營夥伴在合資公司的權益，則該轉讓的代價將另行協商。倘訂約方未能就代價達成共識，則該代價將參照合資公司經審核賬目所示合資公司於終止日期的資產淨值及合營夥伴在合資公司的股權釐定，惟承租人於該轉讓前必須遵守上市規則及其他相關法律及法規的所有相關要求。

轉讓租賃協議：成立合資公司後，出租人、承租人及合資公司將訂立補充協議，據此，承租人會將其於租賃協議項下的所有權利及責任轉移及轉讓予合資公司。

訂立合資協議之因由及裨益

誠如租賃協議所列明，成立合資公司為承租人根據租賃協議的部分合約責任。租賃協議及合資公司的目的是讓合資公司向出租人租賃該等物業，以提供有關該等物業的商業物業運營服務，此舉會讓本集團根據分租服務模式產生收益及收入。至於訂立租賃協議之因由及裨益，請參閱該公告「訂立租賃協議之因由及裨益」一節。鑑於(1)合營夥伴具備充足財務資源投資於合資公司；及(2)合營夥伴有能力利用其網絡為該等物業尋找租戶，本集團認為合營夥伴為成立合資公司及共同經營與該等物業有關的新項目的合適當事方。

合資協議之條款乃由訂約方按公平基準磋商後議定。董事認為，合資協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且合資協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務，及向租戶租賃商業空間。

承租人之資料

深圳市星河商置集團有限公司為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。承租人之主要業務為提供商用物業運營服務，主要專注於在大灣區及其他地區提供服務。

合資夥伴之資料

深南聯合(廈門)產業投資有限公司為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合資夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士及出租人之第三方。

於本公告日期，根據董事會可得的公開資料，合資夥伴分別由蔡海濤先生、陳強先生及鄭慶達先生實益擁有51%、35%及14%。

上市規則之涵義

由於租賃協議及合資協議為一系列交易，讓合資公司租賃該等物業，以提供有關該等物業的商業物業運營服務，故為遵守上市規則，租賃協議及合資協議應根據上市規則第14.22條匯總計算。

由於就根據合資協議擬進行的交易與租賃協議匯總計算時之最高適用百分比率(見上市規則所載)超過5%但少於25%，故訂立合資協議及據此擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，並須根據上市規則第14章遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年6月28日的公告，內容關於訂立租賃協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日及中國法律及法規項下公眾假期以外的任何日子；
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，及其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：6668)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「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；
「合資協議」	指	日期為2021年7月15日的合資協議，由承租人與合資夥伴訂立，於本公告「成立合資公司」一節更詳盡載述；

「合資公司」	指	承租人與合資夥伴根據合資協議將成立的公司；
「合資夥伴」	指	深南聯合(廈門)產業投資有限公司，於中國成立的有限公司；
「租賃協議」	指	承租人與出租人就出租該等物業訂立日期為2021年6月28日之租賃協議；
「承租人」	指	深圳市星河商置集團有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「出租人」	指	廈門經濟特區房地產開發集團有限公司，於中國成立之有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區；
「該等物業」	指	租賃協議項下出租的主體物業，即中國福建省廈門市思明區特房波特曼財富中心地下一層及地上第一至第五層，包括若干停車位、戶外及屋頂空間以及外牆廣告空間；

「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之正式登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「%」	指	百分比。

代表董事會
 星盛商業管理股份有限公司
 主席兼執行董事
 黃德林

香港，2021年7月15日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。