

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依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 成立合資公司

成立合資公司

本公司宣佈，於2021年7月28日，本公司間接全資附屬公司廣州星通與廣州健康城管理訂立合資協議，據此，訂約方同意在中國廣州成立一間合資公司，以提供與項目物業有關的商業物業營運服務。合資公司的註冊資本為人民幣30百萬元，其中，廣州健康城管理及廣州星通將分別出資人民幣21百萬元及人民幣9百萬元。此外，廣州健康城管理及廣州星通將分別向合資公司提供股東貸款人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。

上市規則之涵義

由於就本集團根據合資協議退出合資公司將收取的最高代價的一個或多個適用百分比率超過5%但少於25%，故根據合資協議進行的交易構成本公司於上市規則下的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通告及公告規定，但獲豁免通函及股東批准規定。

本公司宣佈，於2021年7月28日，本公司間接全資附屬公司廣州星通與廣州健康城管理訂立合資協議，據此，訂約方同意在中國廣州成立一間合資公司，以提供與項目物業有關的商業物業營運服務。合資公司的註冊資本為人民幣30百萬元，其中，廣州健康城管理及廣州星通將分別出資人民幣21百萬元及人民幣9百萬元。此外，廣州健康城管理及廣州星通將分別向合資公司提供股東貸款人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。

合資協議的主要條款載列如下：

合資協議

日期：2021年7月28日

訂約方：廣州健康城管理

廣州星通

合作方式：合資公司成立後，訂約方同意合資公司將向出租人(即項目物業的發展商及擁有人，並持有廣州健康城管理全部權益)租用項目物業。

合資公司成立後，廣州健康城管理將促使出租人與合資公司簽訂租賃協議以租用項目物業，為期15年，其後亦促使合資公司與廣州星通簽訂管理協議。

對註冊資本的出資 : 合資公司的註冊資本總額為人民幣30百萬元及將按下列方式以現金出資 :

(a) 70%由廣州健康城管理出資，相當於人民幣21百萬元；及

(b) 30%由廣州星通出資，相當於人民幣9百萬元

訂約方將於管理協議日期起計15個營業日內支付各自承諾的出資額。

股東貸款 : 總免息股東貸款人民幣100百萬元將按下列方式出資 :

(a) 70%由廣州健康城管理出資，相當於人民幣70百萬元；及

(b) 30%由廣州星通出資，相當於人民幣30百萬元

退出合資協議 : (1) 廣州星通在以下任何一種情況有權終止合資協議及不再擔任合資公司的股東 :

(a) 在廣州星通提供資本及股東貸款後，出租人違反租賃協議，導致合資公司失去租賃協議下的租賃權；

- (b) 廣州健康城管理通過以下方式侵犯廣州星通的權利及權益：
- (i) 取消合資公司的賬戶及聯合管理合資公司的公司蓋章的安排；
 - (ii) 未經廣州星通同意，實施根據合資協議本來需要合資公司全體股東一致批准的提案；
 - (iii) 未有根據合資協議在股東大會通過決議案，而改變廣州星通在合資公司的持股比例及股息比率；及
 - (iv) 在廣州星通未有違反管理協議條款的情況下，廣州健康城管理單方面終止管理協議；及
- (c) 廣州健康城管理單方面終止合資協議。

如果終止是因上述第(1)(a)至(1)(c)項造成，則廣州星通將以轉讓其在合資公司的全部權益予廣州健康城管理的方式退出合資公司。

就應付予廣州星通的代價而言，如果該終止於租賃協議日期起計5年內發生，則金額為廣州星通實際出資額的兩倍，如果該終止於租賃協議日期起計5年後發生，則金額為廣州星通實際出資額的三倍。

此外，廣州星通向合資公司提供的股東貸款應連同按年利率6%計算的利息一併償還。

- (2) 廣州健康城管理在以下任何一種情況有權終止合資協議：
- (a) 由於廣州星通的過失導致管理協議逾期簽訂超過45日，而根據合資協議，其本來須於租賃協議日期起計5日內簽訂；
 - (b) 廣州星通取消合資公司的賬戶及聯合管理其公司蓋章的安排；
 - (c) 未經廣州健康城管理同意，實施根據合資協議本來需要合資公司全體股東一致批准的提案；

- (d) 未有根據合資協議在股東大會通過決議案，而改變廣州健康城管理在合資公司的持股比例及股息比率；及
- (e) 廣州星通單方面終止合資協議。

如果終止是因上述第(2)項造成，則廣州星通將以轉讓其在合資公司的全部權益予廣州健康城管理的方式退出合資公司，作價將為合資公司於終止日期的資產淨值(根據合資公司的經審核賬戶)再乘以廣州星通於合資公司的持股比例，上限金額為人民幣280百萬元。

此外，廣州星通向合資公司提供的股東貸款亦應予償還。

就廣州星通應付予廣州健康城管理的賠償金而言，如果該終止在租賃協議日期起計5年內發生，則金額相當於廣州星通實際出資額的兩倍，如果該終止於租賃協議日期起計5年後發生，則金額相當於廣州星通實際出資額的三倍。

其他條款

- :
- (1) 在租賃協議年期結束時(或其後的續訂租賃協議屆滿時)，廣州星通將以轉讓其在合資公司的全部權益予廣州健康城管理的方式退出合資公司，作價將為合資公司於終止日期的資產淨值(根據合資公司的經審核賬戶)再乘以廣州星通於合資公司的持股比例，上限金額為人民幣280百萬元。

- (2) 倘廣州星通未能達成管理協議下所設的績效目標，而合資公司決定根據管理協議的條款終止管理協議，則廣州健康城管理將有權終止合資協議。就此而言，廣州星通將以轉讓其在合資公司的全部權益予廣州健康城管理的方式退出合資公司，作價將為合資公司於終止日期的資產淨值(根據合資公司的經審核賬戶)再乘以廣州星通於合資公司的持股比例，上限金額為人民幣280百萬元。
- (3) 雙方同意，合資公司利用廣州星通及廣州健康城管理提供的資本及股東貸款就項目物業產生的裝修費，不得多於人民幣110百萬元。任何超出該費用的部分均須經進一步磋商。倘訂約方未能就該超額部分達成共識，則廣州星通有權以出售其於合資公司的權益予廣州健康城管理的方式退出合資公司，作價為其實際出資額，連同按年利率6%計算的利息。

退出安排的先決條件 : 訂約方同意，假如因上文「退出合資協議」一段及「其他條款」一段第(1)及(2)項終止相關協議，而據此就廣州星通出售合資公司權益而應付該公司的代價超過人民幣280百萬元，訂約方應個別就退出安排進行磋商。在任何情況下，廣州健康城管理須與廣州星通合作，以遵守上市規則及其他相關法律及法規的所有相關規定(包括但不限於刊發公告及通函、召開股東大會及尋求股東批准)。

廣州星通提供的資本及股東貸款將透過本集團的內部資源撥付，金額乃由合資協議訂約方考慮合資公司預期所需的營運資金後經公平磋商釐定。在此基礎上，董事認為廣州星通根據合資協議提供的資本及股東貸款誠屬公平合理。

訂立合資協議的理由及裨益

本集團根據合資協議對合資公司作出的投資為其戰略投資的一部分，即投資於中國擁有優質商業物業的項目公司。

項目物業的建築面積為約115,800平方米，位於廣州市黃金地段，毗鄰大灣區主要交通樞紐。本集團認為項目物業具有巨大商業潛力，因此該投資符合本集團長期發展策略，並將使本集團的商業物業營運服務業務受惠。該投資亦將成為本集團在廣州地區的第一個標杆項目，進一步提升本集團作為大灣區領先的商業物業營運服務供應商的市場定位。

由於廣州健康城管理由出租人全資擁有，透過與廣州健康城管理對合資公司作出聯合投資，合資公司可向出租人租用項目物業，致使廣州星通提供與管理協議下的項目物業有關的商業物業營運服務，從而為本公司帶來經營收益。本集團亦將從合資公司獲取投資收益。

董事會認為合資協議的條款及條件以及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益。

本集團及合資協議訂約方之資料

本集團是大灣區領先的商業物業營運服務供應商，並具有全國佈局。

廣州星通

廣州星通，一間於2015年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。廣州星通自成立以來主要從事提供商業物業營運服務，主要專注於在大灣區及其他地區提供品牌及管理輸出服務。

廣州健康城管理

廣州健康城管理為一間於2016年9月5日在中國成立的有限公司，主要從事物業管理及租賃以及醫療器械業務。根據董事取得的公開資料，於本公告日期，廣州健康城管理由出租人全資擁有，而出租人由廣州立白企業集團有限公司間接擁有33.0%，由廣州市潤森投資有限公司擁有30.0%，由廣東豐禾實業有限公司擁有27.0%及由廣東粵鴻泰投資有限公司擁有10.0%。

廣州立白企業集團有限公司由陳凱旋先生擁有64.6%及由陳凱臣先生擁有34.8%。

廣州市潤森投資有限公司由森宇投資(廣州)有限公司擁有67.0%及由廣州市屹創貿易有限公司擁有33.0%。森宇投資(廣州)有限公司由盧漢坤先生擁有61.0%及由盧冠樹先生擁有39.0%。廣州市屹創貿易有限公司由莊淑芝先生全資擁有。

廣東豐禾實業有限公司由西藏融創投資有限公司擁有37.0%，由西藏凱達投資有限公司擁有37.0%及由莊淑玫女士擁有26.0%。西藏融創投資有限公司由李若虹先生擁有65.0%及由陳凱臣先生擁有35.0%。西藏凱達投資有限公司由陳凱旋先生擁有65.0%及由陳凱臣先生擁有35.0%。

於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣州健康城管理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於就本集團根據合資協議退出合資公司將收取的最高代價的一個或多個適用百分比率超過5%但少於25%，故根據合資協議進行的交易構成本公司於上市規則下的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通告及公告規定，但獲豁免通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（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	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	粵港澳大灣區的內地部分，為中國的一個地理區域，除非另有說明，否則包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州健康城管理」	指	廣州國際醫藥港健康城管理有限公司
「廣州星通」	指	廣州市星通商用置業有限公司，一間於2015年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「合資協議」	指	廣州健康城管理與廣州星通訂立的合資協議，據此訂約方同意於中國成立合資公司
「合資公司」	指	合資協議訂約方擬根據中國法律成立的有限公司
「租賃協議」	指	出租人與合資公司根據合資協議將訂立的租賃協議，內容有關租用整個項目物業
「出租人」	指	廣東省廣州國際醫藥港有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	廣州星通與合資公司根據合資協議將訂立的管理協議，內容有關提供商業物業營運服務

「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)
「項目物業」	指	廣州國際醫藥港購物中心
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席
黃德林

香港，2021年7月28日

於本公告日期，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。