

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



INFINITY DEVELOPMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

星謙發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：640)

主要交易 出售物業

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段結束後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立具法律約束力之臨時協議，據此，賣方將向各買方出售相關物業，總代價為93,000,000港元。

建議租賃協議

雙方協定，於完成後，賣方將與相關買方就租賃租回物業訂立為期3年的建議租賃協議。租回物業的年度總租金預計為首兩年各年約為1,265,000港元，第三年將增長6%。根據該安排，本集團的總部及澳門的主要營業地點將保持不變。

上市規則之涵義

出售事項

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東或股東各自的任何聯繫人士於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會批准出售事項，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則第14.44條，股東書面批准可代替召開股東大會。本公司已取得楊先生及All Reach Investments Limited(由楊先生全資擁有的公司)(該等股東合共實益擁有421,318,769股股份，佔本公佈日期已發行股份總數約74.79%)的書面同意以批准出售事項。於421,318,769股股份當中，78,818,769股股份由楊先生實益擁有及342,500,000股股份由All Reach Investments Limited實益擁有，分別佔本公佈日期已發行股份總數約13.99%及約60.80%。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

載有(其中包括)：(i)出售事項之進一步詳情，及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函，將根據上市規則於二零二一年九月十五日或之前寄發予股東。

建議租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租用租回物業於其綜合財務狀況表確認一項使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及一項租賃負債(即其作出租賃付款的責任)。因此，根據上市規則，訂立建議租賃協議(如落實)將被視為本公司收購資本資產。

基於現有建議條款，建議租賃協議之所有適用百分比率低於5%，故根據上市規則，訂立建議租賃協議將不會構成本公司之須予公佈交易。倘訂立建議租賃協議時條款或實際百分比率有任何變動，本公司將再次評估有關交易的規模並重新遵守相關上市規則規定(如適用)。

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月二十五日（聯交所交易時段結束後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立具法律約束力之臨時協議，據此，賣方將向各買方出售相關物業，總代價為93,000,000港元。

臨時協議

日期： 二零二一年八月二十五日

- 訂約方：
- (i) 友信行有限公司，於澳門註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司（作為賣方）；及
 - (ii) 買方，以其唯一董事（周瑞芳女士）為代表：
 - (a) 十八發有限公司
 - (b) 十九發有限公司
 - (c) 二十發有限公司
 - (d) 二十一發有限公司
 - (e) 二十二發有限公司
 - (f) 二十三發有限公司
 - (g) 二十五發有限公司
 - (h) 二十六發有限公司
 - (i) 二十七發有限公司
 - (j) 二十八發有限公司
 - (k) 二十九發有限公司
 - (l) 三十發有限公司
 - (m) 三十一發有限公司
 - (n) 三十二發有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各買方為於澳門註冊成立之有限公司及所有買方均最終由盧嘉希女士全資實益擁有，以及各買方、彼等最終實益擁有人盧女士及周瑞芳女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據臨時協議，賣方將按照當中所載條款出售以及各買方將購買相關物業。物業將按「原樣」出售。

代價

代價合共為93,000,000港元，根據臨時協議之條款，買方須以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方參考附近位置面積及質量相若物業之現行市價及物業於二零二一年六月三十日的估值後公平磋商釐定，並考慮到買家批量購買全部物業而無需空置交付、在澳門物業市場批量購買並不頻繁，以及近期和持續的經濟環境壓力的情況後作出調整。目前僅部分物業單位空置，餘下物業正處於租期內或被本集團佔用且於完成後概無交吉空置物業。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

付款條款

代價支付方式如下：

- (a) 買方已於簽訂臨時協議時向賣方支付3,000,000港元之意向金(「意向金」)；
- (b) 於寄發通函日期，買方將支付6,300,000港元之額外按金，連同意向金，佔代價之10%，屆時雙方亦須簽立正式轉讓協議；及
- (c) 買方將於完成時支付代價結餘合共83,700,000港元。

根據臨時協議及按照澳門物業交易的慣例，倘臨時協議所載先決條件已獲達成但賣方拒絕完成出售事項，則賣方應向買方退還所收取的意向金及按金，並額外支付相等金額作為補償；倘先決條件已獲達成但買方拒絕完成出售事項，則賣方有權沒收已收取的全部意向金及按金。

完成

完成須待(i)根據上市規則於本公司之股東特別大會上獲得批准出售事項及其項下擬進行之交易的股東批准，或根據上市規則第14.44條獲得股東書面批准以代替舉行本公司股東特別大會及(ii)獲得聯交所確認其在通函概無進一步意見後方可作實。

倘上述先決條件未能於二零二一年十月三十一日(或訂約方可能協定之其他日期)前獲達成，則臨時協議將告失效，屆時賣方應立即將買方根據臨時協議支付之意向金退還予買方。

待上述先決條件達成後，完成將於寄發通函之日期起計90日內落實。

所有物業之出售事項應同時完成。倘任何物業之轉讓未完成，則所有物業之出售事項將告失效。

物業資料

物業合共由14個單位組成，均位於澳門新口岸北京街202A-246號澳門金融中心16樓，作商業用途。

於本公佈日期，單位A至D由本集團佔用，作為其總部及於澳門的主要營業地點，而單位M至N及單位L之一部分亦由本集團佔用。該等單位於本集團綜合財務狀況表內分類為物業、機器及設備(「**固定資產**」)，按成本減其後累計折舊及其後減值虧損(如有)列賬。於本公佈日期，餘下單位目前由本集團出租予獨立第三方或閒置。該等單位於本集團綜合財務狀況表內分類為投資物業(「**投資物業**」)，按公平值列賬。

本集團於截至二零二零年九月三十日止財政年度及截至二零二一年三月三十一日止六個月來自投資物業的租金收入總額分別約1,561,000港元及約785,000港元。

出售事項之原因

本集團於二零零二年及二零零三年收購物業。自此，澳門的物業市場不斷增長，物業的價值在過去數年大幅增加。考慮到近期的經濟表現及二零一九年冠狀病毒病（「COVID-19」）流行所帶來的不確定性，以及中美之間的長期貿易爭端，董事會預計澳門整體物業價值及租金價值將有下降的趨勢；另一方面，由於本集團的客戶主要位於東南亞地區，本集團正積極考慮於東南亞其他地區設立商業中心，以提升其生產基地設施營運效率，並把握任何發展機會，從而更好地服務其客戶並進一步鞏固其核心業務，董事會認為此舉將為本集團的業務及表現帶來長遠利益，並且就長遠而言將為股東產生及創造最大價值。因此，董事會認為，出售事項為本集團提供以收益整體變現物業的良機，而出售事項之所得款項淨額將在COVID-19帶來的困難時期用於本集團的一般營運資金，並為本集團進一步發展提供即時資金。

此外，在COVID-19的持續影響下，本集團已持審慎態度，並密切監控其營運資金管理。近期，本集團提取若干銀行貸款用作一般營運資金。出售事項之所得款項淨額可部分用於償還該等銀行貸款，以改善本集團的財務狀況及資產負債比率。

考慮到物業對本集團的核心業務而言並非必不可少，出售事項將不會對本集團的營運產生重大不利影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為，臨時協議及出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

賣方、本公司及本集團之資料

賣方為本公司之間接全資附屬公司。

本集團主要從事製造及銷售製鞋廠所使用的膠黏劑、處理劑、硬化劑及硫化鞋膠黏劑相關產品。

買方之資料

各買方為於澳門註冊成立的有限公司，且所有買方均最終由盧嘉希女士全資實益擁有，而就董事所深知、全悉及確信，盧女士為澳門物業市場的投資者，而各買方、彼等最終實益擁有人盧女士以及彼等唯一董事周瑞芳女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於完成後之若干物業建議租賃安排

雙方協定，於完成後，賣方將與相關買方就租賃租回物業訂立為期3年的建議租賃協議。根據該安排，本集團的總部及澳門的主要營業地點將保持不變。

建議租賃協議之建議主要條款如下：

出租人：	租回物業之相關買方
承租人：	賣方
物業：	物業之單位A至D及M至N
租金：	於首兩年每年總額為約1,265,000港元及第三年增長6%

建議租金乃經參考鄰近類似面積及質量物業之現行市場租金釐定，並考慮到，倘本集團急需尋找新辦公場所，則可節省搬遷費用。

出售事項應佔收益或虧損

誠如本集團的未經審核綜合財務狀況表所示，固定資產及投資物業於二零二一年五月三十一日的賬面值分別約為2,396,000港元及約68,700,000港元。

由於上述建議租賃安排，其將構成一項售後租回交易。根據香港財務報告準則第16號「租賃」(「**香港財務報告準則第16號**」)，於完成日期，因售後租回交易而轉讓權利所產生的估計收益不少於32,500,000港元。於完成日期，售後租回交易產生的實際未經審核的估計權利轉讓收益將根據香港財務報告準則第16號計算。

經參考香港會計準則第40號「投資物業」(「**香港會計準則第40號**」)，投資物業於完成日期的估計公平值虧損及投資物業於完成日期的估計出售虧損將分別約9,597,000港元及約4,732,000港元。投資物業於本公佈日期的實際未經審核公平值虧損及投資物業於完成日期的出售虧損將根據香港會計準則第40號計量。

倘出售事項於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成，於截至二零二一年九月三十日止財政年度，本集團將錄得所有上述估計收益及虧損。預計本集團將自出售事項錄得估計收益淨額(包括於完成日期因售後租回交易而轉讓權利所產生的估計收益、於本公佈日期投資物業的估計公平值虧損及於完成日期投資物業的估計出售虧損)不少於18,171,000港元。

倘出售事項未能於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成，經參考香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」，固定資產及投資物業將於完成前重新分類為持作出售的非流動資產。根據該會計處理，其溢利或虧損影響將如下：

- (i) 於截至二零二一年九月三十日止財政年度，本集團將錄得投資物業的估計公平值虧損約14,329,000港元，相當於投資物業於本公佈日期的估計公平值虧損及投資物業於完成日期的估計出售虧損之總數；及
- (ii) 於截至二零二二年九月三十日止財政年度，本集團於完成日期將錄得因售後租回交易而轉讓權利所產生的估計收益不少於32,500,000港元。

於本公佈日期，經計及出售事項的所得款項淨額及本集團的資產總值後，倘不計及以下各項：(i)倘出售事項於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成，對截至二零二一年九月三十日止財政年度綜合損益表的影響為出售事項估計收益淨額不少於18,171,000港元；(ii)倘出售事項未能於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成，對截至二零二一年九月三十日止財政年度綜合損益表的影響為投資物業估計公平值虧損約14,329,000港元；及(iii)倘出售事項未能於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成，對截至二零二二年九月三十日止財政年度綜合損益表的影響為因售後租回交易而轉讓權利所產生的估計收益不少於32,500,000港元(均為非現金項目)，預期出售事項將不會對本集團的整體財務狀況造成任何重大影響。

截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止財政年度，上述出售事項於完成後所產生的所有實際未經審核收益或虧損須待最終審核後方可作實。

出售事項所得款項用途

預期出售事項所得款項淨額(已扣除代理費用、法律及專業費用、相關稅項開支及附帶開支)為約81,900,000港元。本公司將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金以提升本集團營運的穩健性。

上市規則的涵義

出售事項

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東或股東各自的任何聯繫人士於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會批准出售事項，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則第14.44條，股東書面批准可代替召開股東大會。本公司已取得楊先生及All Reach Investments Limited(由楊先生全資擁有的公司)(該等股東合共實益擁有421,318,769股股份，佔本公佈日期已發行股份總數約74.79%)的書面同意以批准出售事項。於421,318,769股股份當中，78,818,769股股份由楊先生實益擁有及342,500,000股股份由All Reach Investments Limited實益擁有，分別佔本公佈日期已發行股份總數約13.99%及約60.80%。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

載有(其中包括): (i)出售事項之進一步詳情，及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函，將根據上市規則於二零二一年九月十五日或之前寄發予股東。

建議租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租用租回物業於其綜合財務狀況表確認一項使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及一項租賃負債(即其作出租賃付款的責任)。因此，根據上市規則，訂立建議租賃協議(如落實)將被視為本公司收購資本資產。

基於現有建議條款，建議租賃協議之所有適用百分比率低於5%，故根據上市規則，訂立建議租賃協議將不會構成本公司之須予公佈交易。倘訂立建議租賃協議時條款或實際百分比率有任何變動，本公司將再次評估有關交易的規模並重新遵守相關上市規則規定(如適用)。

釋義

於本公佈，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「中國」	指	中華人民共和國；
「通函」	指	根據上市規則的規定，本公司將向其股東寄發有關出售事項之通函；
「本公司」	指	星謙發展控股有限公司(股份代號：640)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據臨時協議之條款及條件完成出售事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「代價」	指	出售事項之總代價93,000,000港元；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議之條款及條件向買方出售物業；

「正式轉讓協議」	指	賣方及買方(或其代名人)為遵守於澳門買賣物業的規定而將訂立之有關協議或文件；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「租回物業」	指	物業A至D單位，目前由本集團用作其總部及於澳門之主要營業地點，以及M至N單位，目前亦由本集團佔用；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「楊先生」	指	楊淵先生，本公司控股股東(定義見上市規則)、執行董事、行政總裁兼董事會主席；
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「物業」	指	A至N單位，位於澳門新口岸北京街202A-246號澳門金融中心16樓的合共14個商業單位；
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣物業訂立日期為二零二一年八月二十五日之臨時買賣協議；
「買方」	指	物業的買方，詳情載於本公佈「買方之資料」一節；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	已發行股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	將由賣方(作為承租人)與相關買方(作為租回物業之擁有人及出租人)於完成後就租用租回物業訂立之租賃協議；

「賣方」 指 友信行有限公司，於澳門註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
星謙發展控股有限公司
執行董事
葉嘉倫

香港，二零二一年八月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事楊淵先生、葉展榮先生、葉嘉倫先生及 *Stephen Graham Prince* 先生；以及三名獨立非執行董事陳永祐先生、陸東全先生及湯慶華先生。