

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**Link Holdings Limited**  
**華星控股有限公司\***  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：8237)

**有關收購興國企業投資有限公司之全部股權及  
所結欠之全部股東貸款之須予披露交易**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二十二日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）及賣方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份及該等銷售貸款。

收購事項之總代價為39,000,000港元。收購銷售股份及第一份銷售貸款之代價為25,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (1) 買方於簽署買賣協議後應向賣方（或其代名人）於三個營業日內以現金支付11,700,000港元作為按金；及
- (2) 買方於完成後應向賣方（或其代名人）以現金支付13,300,000港元之結餘。

收購第二份銷售貸款之代價為14,000,000港元或205,478,100日圓，須由買方於完成後以現金支付予陳女士（或彼之代名人）。

**創業板上市規則的涵義**

由於與收購事項有關之一項適用百分比率（定義見創業板上市規則）超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守創業板上市規則第19章項下之申報及公告的規定。

由於完成受買賣協議所載之條件規限且須待該等條件獲達成或豁免（倘適用）後方可作實，故收購事項及其項下擬進行之交易可能會或不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二十二日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）及賣方訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份及該等銷售貸款。

## 買賣協議

買賣協議之條款如下：

日期：二零一六年十二月二十二日

訂約方：

- (i) 買方：銀石投資有限公司，本公司之全資附屬公司；及
- (ii) 賣方：郭偉良先生

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及陳女士均非本公司之關連人士，且均屬獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售，

- (i) 銷售股份，即目標公司之一(1)股股份，相當於目標公司之全部已發行股本；
- (ii) 第一份銷售貸款，即完成之時或之前任何時間，目標公司結欠賣方或產生之所有責任、負債及債項（不論實際、或然或遞延），且不考慮該等責任、負債及債項是否於完成（即二零一六年十月三十一日）時到期及須予支付，金額為630,552港元；及
- (iii) 第二份銷售貸款<sup>(附註)</sup>，即完成之時或之前任何時間，LINK KAGA結欠陳女士或產生之所有責任、負債及債項（不論實際、或然或遞延），且不考慮該等責任、負債及債項是否於完成（即二零一六年十月三十一日）時到期及須予支付，金額為205,478,100日圓（相當於約14,000,000港元）。

附註：有待買賣協議之條款及條件獲達成及於該等條款及條件獲達成後，賣方已同意促使陳女士出售及買方已同意購買第二份銷售貸款。

## 代價

收購事項之總代價為39,000,000港元。收購銷售股份及第一份銷售貸款之代價為25,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (1) 買方於簽署買賣協議後應向賣方（或其代名人）於三個營業日內以現金支付11,700,000港元作為可退還按金（「按金」）；及
- (2) 買方於完成後須向賣方（或其代名人）以現金支付13,300,000港元之結餘。

收購第二份銷售貸款之代價為14,000,000港元或205,478,100日圓，須由買方於完成後以現金支付予陳女士（或彼之代名人）。

代價乃由買方與賣方經計及以下各項後經公平磋商達至：(i)目標集團之未來業務前景；(ii)下文「收購事項之理由及裨益」一段所述之本集團可自收購事項獲得之裨益；及(iii)除酒店開發外，該等地產仍有大量未開發地區可讓本集團於完成後進一步開發該等地產，為本集團提高及帶來最大回報。

本公司將以本集團內部資源撥付代價。

## 條件

買賣協議之完成須待達成或豁免以下條件後，方可作實，且受到以下條件之規限：

- (a) 買方信納對目標集團進行之盡職調查結果；
- (b) 賣方已取得就買賣協議及其項下擬進行之交易所必要之一切同意及批准；
- (c) 買方已取得就買賣協議及其項下擬進行之交易所必要之一切同意及批准；
- (d) 佔用人根據結算協議將酒店（包括全部該等地產）全數完整交還予LINK KAGA；及
- (e) 保證於各方面仍屬真實準確。

賣方可隨時以書面方式豁免條件(c)；買方可隨時以書面形式豁免條件(a)、(b)及(e)中任何條件，而上述全部其他條件不可豁免。倘上述任何條件未能於最後截止日期當日或之前達成或獲豁免（視情況而定），買賣協議將終結及終止，賣方須隨即向買方退還按金（免息），悉數及最終結算賣家結欠賣家之任何負債，其後任何一方概不可就成本、賠償、補償或其他事項向對方提出任何申索，惟就任何先前違反買賣協議者除外。

## 完成

完成將於買賣協議之條件獲達成（或豁免）後第三個營業日當日達致。

於完成後，買方將擁有目標公司之全部已發行股本，而目標公司將入賬列作本公司之間接全資附屬公司，目標集團之財務業績將併入本集團之賬目。

於完成後，本公司擬開始酒店及該等地產之裝修工程以更新酒店及該等地產。預計裝修工程將於三至六個月後竣工。董事將持續經營酒店及該等地產之酒店業務。

## 承諾

根據買賣協議，賣方向買方作出無條件及不可撤回承諾，於完成後三個月內（或買賣協議訂約方書面協定之有關較遲日期），賣方將盡力協助買方及／或LINK KAGA以LINK KAGA之名義取得並重續全部酒店經營許可。

## 有關目標集團的資料

目標公司為一間於二零一四年八月七日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

LINK KAGA為一間於二零一六年三月三十日於日本註冊成立的有限公司，為目標公司之全資附屬公司。LINK KAGA為酒店及該等地產之合法擁有人。於本公告日期，LINK KAGA尚未開始任何業務經營。酒店現時由佔用人獲授權經營酒店及從事日式酒店業務、房地產租賃業務及與該等業務有關連之其他業務。根據結算協議，佔用方須於二零一六年十二月三十一日前將酒店及該等地產交還予LINK KAGA。

## 目標集團的財務資料

下表載列目標公司於二零一四年八月七日（即註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料概要：

	二零一四年 八月七日至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 概約港元’ (未經審核)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 概約港元’ (未經審核)
營業額	—	—
除稅前虧損	11,200	1,320
除稅後虧損	11,200	1,320

於二零一六年十月三十一日，目標公司之未經審核負債淨值約為494,992港元。

下表載列LINK KAGA於二零一六年三月三十日（即註冊成立日期）至二零一六年七月三十一日止期間的財務資料概要：

	二零一六年 三月三十日至 二零一六年 七月三十一日 止期間 概約日圓’ (未經審核)
營業額	16,900,000
除稅前虧損	14,449,950
除稅後虧損	14,449,950

於二零一六年十月三十一日，LINK KAGA的未經審核負債淨值約為7,302,768日圓。

## 收購事項之理由及裨益

本集團主要於東南亞地區從事酒店服務及物業租賃業務。

董事會認為，收購事項將可拓展本集團業務至日本酒店業及房地產租賃業務，並擴闊本集團溢利來源。



由於日圓貶值，日本酒店業的每間可出租客房經營毛利連續四年錄得雙位數百分比增長，為業界帶來龐大利益。於二零一四年，日本政府亦擴闊免稅品範圍至所有一般商品（包括消耗品）。日本於二零一六年上半年的訪客人數約為11.7百萬人，較二零一五年上半年增加28.2%。二零一六年初，日本政府宣佈於二零二零年前將每年入境旅客人數增加至40百萬人的新目標。雖然日圓於二零一六年稍有回升，但就酒店業表現而言，日本每間可出租客房收入於二零一六首九個月錄得4.6%增長，此乃受平均每日房租上升6.5%至15,226.89日圓推動。另外，旅客目的地亦輕微移向日本周邊地區。

該酒店位於加賀，一個處於日本石川縣西南部的城市，於山中溫泉神仙峽畔。石川縣僅佔日本人口與土地面積的1%，但憑藉其地理與歷史特色，石川縣成為最積極招攬外國遊客的地方政府之一。加賀為擁有數個溫泉的重要旅遊城市。北陸新幹線（子彈列車）於二零一五年三月投入服務，將往來東京至石川縣縣廳所在地金澤的時間由四小時縮減至兩小時，大大提升前往該區域的方便程度。石川縣絕大部分的旅客均為來自東京、大阪及其他都市地區的國內旅客，又以春秋兩季為旺季。為進一步增加旅客數目，石川縣決定利用多種媒體形式向台灣、香港及其他地方的旅客宣傳加賀的吸引之處，該等旅客當中多為有興趣探索日本各地的回訪客。雖然國內需求持續上升，但為了吸引海外旅客，石川縣全年加緊努力吸引海外旅客，令訪客於季節及地區的分佈更加平均，務求致力達到一百萬海外旅客的目標。

鑑於上文所述，董事會認為收購事項的條款公平合理，且收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 創業板上市規則的涵義

由於與收購事項有關之一項適用百分比率（定義見創業板上市規則）超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守創業板上市規則第19章項下之申報及公告的規定。

由於完成受買賣協議所載之條件規限且須待該等條件獲達成或豁免（倘適用）後方可作實，故收購事項及其項下擬進行之交易可能會或不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議的條款及條件，建議由買方收購銷售股份及該等銷售貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	華星控股有限公司（股份代號：8237），一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於創業板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期，即達成（或豁免）買賣協議的條件後第三個營業日該日
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方將就買賣銷售股份及銷售貸款支付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「該等地產」	指	現時由LINK KAGA用於作酒店之全部46個日本物業
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	花つばき(Hana Tsubaki)，現時由LINK KAGA擁有之日式溫泉酒店

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據創業板上市規則並非為本公司關連人士且獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何個人或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「LINK KAGA」	指	リンク加賀株式会社(LINK KAGA Co., LTD.)，一家於日本註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「最後截止日期」	指	二零一七年一月三十一日或賣方與買方可能協定之有關較遲日期
「陳女士」	指	陳麗梅女士，賣方之配偶
「佔用人」	指	株式会社月うさぎの里 (Tsuki Usagi no Sato Co., Ltd.)，目前正佔用並管理酒店之公司
「買方」	指	銀石投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零一六年十二月二十二日訂立的買賣協議
「第一份銷售貸款」	指	於完成時或之前任何時間，目標公司結欠賣方或對賣方產生之一切責任、負債及債務（不論屬實際、或然或遞延，及不論是否於完成時（即於二零一六年十月三十一日）到期及應付），為630,552港元
「第二份銷售貸款」	指	於完成時或之前任何時間，LINK KAGA結欠陳女士或對陳女士產生之一切責任、負債及債務（不論屬實際、或然或遞延，及不論是否於完成時（即於二零一六年十月三十一日）到期及應付），為205,478,100日圓（相當於約14,000,000港元）
「該等銷售貸款」	指	第一份銷售貸款及第二份銷售貸款之統稱
「銷售股份」	指	目標公司一(1)股股份，相等於目標公司於買賣協議日期之全部已發行股本
「結算協議」	指	佔用人與LINK KAGA於二零一六年六月十七日訂立的結算協議，據此LINK KAGA准許佔用人暫時繼續使用該等地產直至二零一六年十二月三十一日，惟(i)佔用人須就其佔用酒店及該等地產向目標公司支付費用，及(ii)佔用人須於二零一六年十二月三十一日前交出及歸還酒店及該等地產予LINK KAGA



「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	AK Enterprise Incorporation Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及LINK KAGA
「賣方」	指	郭偉良先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**華星控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**顏奕**

香港，二零一六年十二月二十二日

於本公告內，日圓按100日圓兌6.81港元之匯率換算為港元，僅供參考之用。

於本公告日期，執行董事為顏奕先生、拿督蕭柏濤和陳長徵先生；非執行董事為顏奕萍女士、劉天凜先生和封曉瑛女士；以及獨立非執行董事為湯木清先生、陳素權先生、黎瀛洲先生及盧念祖先生。

本公告之資料乃遵照聯交所創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；本公司董事願就本公告之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自登載日期起在創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」網頁內登載最少七日。本公告亦將在本公司網站[www.linkholdingslimited.com](http://www.linkholdingslimited.com)內刊載。