

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)

**在附屬公司層面之
主要及關連交易**

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十七日（聯交所交易時段結束後），Thamrin先生、買方及賣方集團訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方集團有條件同意出售資產，總代價為29,000,000新加坡元（相當於約168,490,000港元），將以下列方式支付：

- (a) 於簽署協議後5個營業日內向賣方賬戶支付2,900,000新加坡元（相當於約16,849,000港元）之可予退還按金；
- (b) 於買方書面確認其信納對資產進行之盡職審查後5個營業日內，向賣方賬戶支付5,800,000新加坡元（相當於約33,698,000港元）之可予退還按金；
- (c) 於本公司就本協議及據此擬進行之交易寄發通函後5個營業日內，向賣方賬戶支付8,700,000新加坡元（相當於約50,547,000港元）之可予退還按金；
- (d) 華星股東於華星股東大會上通過書面決議案或通過普通決議案以批准本協議及據此擬進行之交易後5個營業日內，向賣方賬戶支付5,800,000新加坡元（相當於約33,698,000港元）之可予退還按金；及
- (e) 代價餘額5,800,000新加坡元（相當於約33,698,000港元）將於完成時支付予賣方賬戶。

創業板上市規則之涵義

作為其中一名賣方，Thamrin先生為PT HH International之董事及其10%股權之實益擁有人以及PT HH Investment之董事及其8%股權之實益擁有人。所有其他賣方均為Thamrin先生之聯繫人。因此，賣方集團各成員在附屬公司層面為本公司之關連人士。因此，根據創業板上市規則第二十章，收購事項構成一項附屬公司層面之關連交易並須遵守申報及公告規定。

由於收購事項之若干適用百分比率超過25%但低於100%，故根據創業板上市規則第十九章，收購事項構成本公司一項主要交易。董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃按一般商業條款而非於日常業務過程中訂立，故根據創業板上市規則第十九章，協議須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

由於概無股東於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開有關批准收購事項之股東大會，概無股東須放棄表決。本公司擬就收購事項及其項下擬進行之交易向Vertic Holdings Limited尋求股東書面批准，Vertic Holdings Limited合共持有1,900,000,000股股份，約佔本公司於本公告日期股權及表決權之54.44%。因此，根據創業板上市規則第19.44條，將接受Vertic Holdings Limited之書面批准（倘取得）代替舉行本公司股東大會以批准收購事項。

一份載有（其中包括）(i)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；及(ii)本集團財務資料之通函預期將根據創業板上市規則寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十七日（聯交所交易時段結束後），買方及賣方集團訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方集團有條件同意出售土地，總代價為29,000,000新加坡元（相當於約168,490,000港元）。

協議

日期： 二零一七年十二月二十七日

訂約方： 賣方： (1) Tri Noviard Thamrin
(2) Tasmiasi
(3) Agus Setiawan
(4) Lely Thamrin
(5) Konry Thamrin
(6) Ira Karmila Thamrin
(7) Verdy Veriady Thamrin
(8) Tarwie Thamrin
(9) Siti Maryam Mucti
(10) Tjiagus Thamrin
(11) PT Bintan Agro

買方： Golden Gate Investments Limited，本公司一家全資附屬公司

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Thamrin先生為PT HH International之董事及其10%股權之實益擁有人以及PT HH Investment之董事及其8%股權之實益擁有人。所有其他賣方均為Thamrin先生之聯繫人。因此，賣方集團各成員在附屬公司層面為本公司之關連人士。除上文所披露者外，其他賣方各自均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據協議，買方有條件同意收購而賣方集團有條件同意出售資產之全部法定及實益所有權及權益，包括：

- (a) 土地；
- (b) 樓宇；
- (c) 全部傢俬及機械設備；
- (d) 賣方集團對第三方享有之所有權利，包括與資產任何方面有關之任何保證、條件、擔保或彌償下之所有權利，以及賣方集團有權自第三方取得或承保人就資產之損失或損害而享有之所有利益；及
- (e) 租賃協議下轉讓予代名人公司（在買方指示下）之所有權利及責任。

誠如Thamrin先生所告知，賣方於二零零二年及二零零三年一段期間內收購土地。收購土地連同建設樓宇之總成本約為10,700,000新加坡元（相當於約62,167,000港元）。根據由本公司委任之一名獨立專業估值師進行之初步估值，土地及樓宇於二零一七年十月三十一日之市值約為31,000,000新加坡元（相當於約180,110,000港元）。

誠如Thamrin先生所告知，土地上建有一個名為民丹島雅閣海灘度假村(Bintan Agro Beach Resort)之度假村。Thamrin先生及PT Bintan已根據租賃協議將民丹島雅閣海灘度假村之土地、樓宇以及傢俬及機械設備出租予一名租戶，自二零一七年七月一日起至二零二二年六月三十日（包括首尾兩日）止為期5年，每年租金為153.288億印尼盾（相當於約8,837,053港元）。訂立租賃協議前，民丹島雅閣海灘度假村由PT Bintan Agro經營。

代價

土地代價為29,000,000新加坡元（相當於約168,490,000港元），將以下列方式支付：

- (a) 於簽署協議後5個營業日內向賣方賬戶支付2,900,000新加坡元（相當於約16,849,000港元）之可予退還按金（「**第一筆按金**」）；
- (b) 於買方書面確認其信納對資產進行之盡職審查後5個營業日內，向賣方賬戶支付5,800,000新加坡元（相當於約33,698,000港元）之可予退還按金（「**第二筆按金**」）；
- (c) 於本公司就本協議及據此擬進行之交易寄發通函後5個營業日內，向賣方賬戶支付8,700,000新加坡元（相當於約50,547,000港元）之可予退還按金（「**第三筆按金**」）；
- (d) 華星股東於華星股東大會上通過書面決議案或通過普通決議案以批准本協議及其項下擬進行之交易後5個營業日內，向賣方賬戶支付5,800,000新加坡元（相當於約33,698,000港元）之可予退還按金（「**第四筆按金**」）；及
- (e) 代價餘額5,800,000新加坡元（（相當於約33,698,000港元）將於完成時支付予賣方賬戶。

倘根據協議完成，按金將用於抵銷買方（或代名人公司，在買方指示下）就資產應向賣方支付之代價29,000,000新加坡元。

倘協議因歸咎於買方之任何理由而遭終止，則第一筆按金（不計及任何應計利息）將由Thamrin先生（為其本人及代表賣方集團）全數沒收，而協議隨後將告終止，惟任何先前違反其於協議項下之責任者除外。

倘協議因並非歸咎於買方之理由而遭終止，全部按金將須悉數退還（連同按年利率10%計息之應計利息），而協議將須終止，惟先前違反其於協議項下之任何責任者除外。

代價乃由協議訂約方公平協商並經計及(i)較類似特徵及地點之類似土地市價之折讓；(ii)土地根據租賃協議將產生之租金收入；及(iii)土地所有權年期後釐定。本公司將以銀行借款及內部資源為代價撥付資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃按一般商業條款而非於本集團日常業務過程中訂立，協議之條款（包括代價）屬公平合理，且符合本集團及其股東之整體利益。

由於概無董事於協議中擁有權益，故概無董事須於批准協議及據此擬進行之交易之董事會會議上放棄表決。

條件

協議之完成取決於下列條件：

- (a) 買方信納對資產進行盡職審查之結果；
- (b) 賣方集團與買方（或其代名人）以印尼法律規定及買方（或代名人公司）可接納之方式及條款訂立及簽立協議（「**附屬協議**」）以轉讓資產；
- (c) 華星股東於其股東大會上通過或以書面決議案之方式批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括訂立附屬協議；
- (d) Thamrin先生在各方面遵守協議之全部條款，及賣方集團在各方面遵守附屬協議之全部條款；
- (e) 協議及附屬協議之簽立及履行並未因任何政府部門頒佈之任何法令、命令、裁定、規則、指示或規例，而遭受禁制、限制、刪減、阻礙、損害或受到其他方面之不利影響；
- (f) 資產之前景、價值或狀況並無發生重大不利變動（由買方全權酌情釐定）；
- (g) 取得有關印尼法律之法律意見，令買方信納本協議及據此擬進行之交易符合印尼法律及買方（或其代名人）將於完成後擁有資產之有效所有權；
- (h) 概無賣方集團成員處置任何資產部分或允許就任何資產部分增設任何產權負擔；
- (i) 各賣方已就轉讓資產取得其各自配偶之同意（如必要）；
- (j) 賣方集團已將土地狀態由根據擁有權權利擁有變為根據建築權利擁有（土地轉變），以使買方或代名人公司可根據印尼現行法律法規購買土地及作為土地擁有人登記；

- (k) 賣方集團自費展示及證明其對所持有之土地擁有有效所有權，並付費向買方作出及提供就證明及完成所有權鏈而言可能屬必要之任何所有權契據或文件、遺囑及公眾記錄事宜之經核證副本（買方須承擔以檢查及查驗方式核證所有權之費用（包括查冊費用），而倘買方要求獲取由賣方集團或持有土地公司所保留之任何文件之經核證副本，則買方亦須支付該等經核證副本之費用）；及
- (l) 協議及賣方集團發出之任何證明書或其他書面文件內所載之賣方集團之保證於完成時在所有重大方面屬真實，並具有猶如於完成時作出之相同效力。

上述所有先決條件均須於二零一八年三月三十一日前達成或獲豁免（視情況而定）。買方有權豁免條件(a)、(d)及(l)，並可就有關豁免施加條件。

完成

待先決條件達成後，協議將於二零一八年三月三十一日（或協議訂約方將共同書面協定之有關其他較後日期）或之前完成。

於協議完成後，Thamrin先生將並將促致(i)向代名人公司轉讓租賃協議及(ii)轉讓所有權及交付有關土地及樓宇之全部所有權文件以及可供轉讓之所有其他資產之所有權。

收購事項之理由

本公司為一家投資控股公司，且其附屬公司主要從事酒店擁有及經營。

誠如Thamrin先生所告知，土地上建有一個名為民丹島雅閣海灘度假村之度假村。Thamrin先生及PT Bintan已根據租賃協議將民丹島雅閣海灘度假村之土地、樓宇以及樓宇、傢俬及機械設備出租予一名租戶，自二零一七年七月一日起至二零二二年六月三十日（包括首尾兩日）止為期5年，每年租金為153.288億印尼盾（相當於約8,837,053港元）。訂立租賃協議前，民丹島雅閣海灘度假村由PT Bintan Agro經營。

董事認為，租賃協議項下之租金收入代表收益率約5.24%，屬可觀回報。收購事項將為本集團帶來穩定收入。協議條款乃由訂約方按一般商業條款經公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款（包括代價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項符合本集團之業務規劃。董事（包括獨立非執行董事）進一步認為，協議之條款屬公平合理，及於土地之投資符合本公司及其股東之整體最佳利益。

創業板上市規則之涵義

作為其中一名賣方，Thamrin先生為PT HH International之董事及其10%股權之實益擁有人以及PT HH Investment之董事及其8%股權之實益擁有人。所有其他賣方均為Thamrin先生之聯繫人。因此，賣方集團各成員在附屬公司層面為本公司之關連人士。因此，根據創業板上市規則第二十章，收購事項構成一項附屬公司層面之關連交易並須遵守申報及公告規定。

由於收購事項之若干適用百分比率超過25%但低於100%，故根據創業板上市規則第十九章，收購事項構成本公司一項主要交易。董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃按一般商業條款而非於日常業務過程中訂立，故根據創業板上市規則第十九章，協議須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

由於概無股東於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開有關批准收購事項之股東大會，概無股東須放棄表決。本公司擬就收購事項及其項下擬進行之交易向Vertic Holdings Limited尋求股東書面批准，Vertic Holdings Limited合共持有1,900,000,000股股份，約佔本公司於本公告日期股權及表決權之54.44%。因此，根據創業板上市規則第19.44條，將接受Vertic Holdings Limited之書面批准（倘取得）代替舉行本公司股東大會以批准收購事項。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；及(ii)本集團財務資料之通函預期將根據創業板上市規則寄發予股東。

由於完成須受協議所載先決條件規限及須待有關條件達成或獲豁免（倘適用）後方可作實，故收購事項及其項下擬進行之交易未必會作實。本公司股東及有意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，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」 指 買方根據協議條款收購土地

「協議」	指	買方與賣方集團就收購土地訂立之日期為二零一七年十二月二十七日之有條件買賣協議
「資產」	指	土地、樓宇、傢俬及機械設備之統稱
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	位於土地上之所有建築、架設物、樓宇、構築物、設施或改善工程
「本公司」	指	華星控股有限公司（股份代號：8237），一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據協議之條款應付賣方集團之總代價29,000,000新加坡元（相當於約168,490,000港元）
「按金」	指	第一筆按金、第二筆按金、第三筆按金及第四筆按金之統稱
「董事」	指	本公司董事
「傢俬及機械設備」	指	由PT Bintan Agro擁有位於及安置於樓宇及土地上之所有傢俬及機械設備
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	聯交所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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或本公司附屬公司之任何董事、高級管理人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人且與彼等概無關連（定義見創業板上市規則）之個人或公司

「土地」	指	位於印尼民丹島Teluk Bakau村Pantai Trikora Km. 36 包括100幅總面積約為140,459平方米之土地
「Thamrin先生」	指	Tjiagus Thamrin先生，持有PT HH Investment 10% 股權之實益擁有人及持有PT HH International 8% 股權之實益擁有人，並為(i)本公司之關連人士；及(ii) 其中一名賣方
「代名人公司」	指	將於印尼成立並由買方全資擁有（即將為資產之承 讓人之買方之代名人）之公司
「PT Bintan Agro」	指	PT. Bintan Agro Wisata Permai，一家於印尼成立之 有限公司，其繳足股本由Thamrin先生全資擁有
「PT HH International」	指	PT. Hang Huo International，一家於二零一五年五月 二十九日在印尼成立之有限公司，其繳足股本之 90%登記於Mandale Globe Ltd.（本公司間接全資附 屬公司）名下及10%登記於Thamrin先生名下
「PT HH Investment」	指	PT. Hang Huo Investment，一家於二零一三年九月 三日在印尼成立之有限公司（根據於二零一三年七 月二十七日簽署之PT Hang Huo之成立契據及印尼法 律及人權部於二零一三年九月三日發出之審批），其 繳足股本之92%登記於Duchess Global Limited名下 及8%登記於Thamrin先生名下。PT HH Investment為 本公司之間接非全資附屬公司
「買方」	指	Golden Gate Investments Limited，一家於英屬處女 群島註冊成立之公司，並為本公司之一家全資附屬 公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之現有普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議－土地 及樓宇」	指	由Tjiagus Thamrin（作為擁有人）與PT Bintan Onbase Resort（作為租戶）就土地及樓宇租賃訂立之 日期為二零一七年五月三十日之租賃協議

「租賃協議－傢俬及機械設備」	指	由Tjiagus Thamrin (作為擁有人) 與PT Bintan Onbase Resort (作為租戶) 就土地及樓宇租賃訂立之日期為二零一七年五月三十日之租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議－土地及樓宇及租賃協議－傢俬及機械設備之統稱
「賣方集團」	指	協議之十一名賣方，即Tri Noviardhi Thamrin、Tasmianti、Agus Setiawan、Lely Thamrin、Konry Thamrin、Ira Karmila Thamrin、Verdy Veriady Thamrin、Tarwie Thamrin、Siti Maryam Mucti、Tjiagus Thamrin及PT Bintan Agro Wisata Permai，每一名為一名「賣方」
「賣方」	指	十一名賣方，即Tri Noviardhi Thamrin、Tasmianti、Agus Setiawan、Lely Thamrin、Konry Thamrin、Ira Karmila Thamrin、Verdy Veriady Thamrin、Tarwie Thamrin、Siti Maryam Mucti、Tjiagus Thamrin及PT Bintan Agro Wisata Permai之統稱
「賣方賬戶」	指	由賣方集團提名及授權以收取代價之指定銀行賬戶
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「印尼盾」	指	印度尼西亞共和國法定貨幣印尼盾
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元

承董事會命
華星控股有限公司
 主席兼執行董事
顏奕

於本公告內，新加坡元及印尼盾分別按1.00新加坡元兌5.81港元及10,000印尼盾兌5.765港元之匯率換算為港元，僅供參考之用。

香港，二零一七年十二月二十七日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生、拿督蕭柏濤及陳長征先生；非執行董事為顏奕萍女士、封曉瑛女士和陳國鋼先生；以及獨立非執行董事為湯木清先生、陳素權先生和黎瀛洲先生。

本公告之資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告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，本公告所載資料在所有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或本公告所載任何陳述產生誤導。

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

* 僅供識別