

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)

**關連交易
建議對不競爭契據作出修訂**

背景

謹此提述本公司控股股東黃先生於2021年1月12日就上市與本公司訂立的原有不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，除原有不競爭契據另有允許者外，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與本集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益。詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

除本集團外，黃先生通過多個實體投資了若干業務，包括物業開發、主要為住宅物業的物業管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營(「除外業務」)。作為除外業務的一部分，黃先生於2014年成立了深圳銀順通，其自成立日起一直於深圳進行針對個人的線下小額貸款業務。

為善用本集團穩健的現金狀況並豐富其收入來源，本公司現正發掘於中國廣東省深圳以外城市開展其自身小額貸款業務（「**新業務**」）之機會。由於深圳銀順通將持續於深圳進行小額貸款業務（「**控股股東現有業務**」），如本公司開展新業務，控股股東現有業務將屬「受限制業務」定義的範疇內，故黃先生與本公司於2024年12月13日訂立經修訂契據以修訂原有不競爭契據，以便深圳銀順通繼續經營控股股東現有業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，黃先生為本公司控股股東，間接持有股份約74.03%。黃先生故此為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，本公司與黃先生訂立經修訂契據構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函（包括獨立財務顧問函件）及獨立股東批准的規定。

一般事項

包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會已成立以就經修訂契據向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及批准經修訂契據及其項下有關原有競爭契據的建議修訂。一份載有（其中包括）(i)經修訂契據的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，內容有關經修訂契據；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關經修訂契據；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函預期將於2025年1月8日或之前寄發予股東。

背景

謹此提述本公司控股股東黃先生於2021年1月12日就上市與本公司訂立的原有不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與任何受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與本集團不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟受限於原有不競爭契據第4條列明的若干例外情況（「**例外情況**」），即黃先生及其各自的緊密聯繫人共同持有(i)從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足30%者；或(ii)任何私人公司的權益不足50%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

除本集團外，黃先生通過多個實體投資了除外業務。作為除外業務的一部分，黃先生於2014年成立了深圳銀順通，其自成立日起一直於深圳進行針對個人的線下小額貸款業務。

自上市以來，本集團一直為粵港澳大灣區的領先商用物業運營服務供應商，業務遍及全國。鑒於中國小額貸款業發展迅速，傳統金融機構未能完全滿足個人及中小型企業的信貸需求，故本公司正積極發掘開展新業務的機會，以善用本集團的閒置資金，豐富本集團的收入來源及提升本集團的盈利能力。本公司計劃向個人及中小型企業提供線下小額貸款產品，貸款期最長為三年。新業務將以本集團內部資源撥付。本公司將維持商用物業運營服務為主營業務，現階段，預計新業務不會佔本公司運營之重大部分。

經修訂契據

由於深圳銀順通將持續經營控股股東現有業務，如本公司開展新業務，控股股東現有業務將屬「受限制業務」定義的範疇內，故黃先生與本公司於2024年12月13日訂立經修訂契據以修訂原有不競爭契據，以便深圳銀順通繼續經營控股股東現有業務。

經修訂契據將於本公司獲取訂立經修訂契據所需的一切必要批准並維持有效時生效，此等批准包括但不限於董事會、股東（包括獨立股東批准）或任何第三方（如適用）之授權、同意或批准（「先決條件」）。

如先決條件未有於2025年12月31日或之前或訂約方可能協定的較後日期達成，經修訂契據將在所有方面失效且不具任何效力，而經修訂契據的任何訂約方不得向另一方提出任何索償。

根據經修訂契據，例外情況的範疇將獲修訂，以涵蓋黃先生及其各自緊密聯繫人於深圳從事小額貸款業務。原有不競爭契據的其他條文並無改動。

訂立經修訂契據的理由

儘管新業務看似與控股股東現有業務存在潛在競爭，但潛在競爭屬微不足道，因為新業務可與控股股東現有業務清楚劃分，詳情如下：

- (a) **地理位置各異**—深圳銀順通自2014年僅可於深圳專注進行小額貸款業務；相反，新業務將於廣州開展，並視乎新業務的運營情況，日後可能拓展至廣東省(不包括深圳)的其他城市。
- (b) **貸款產品類別及目標客戶不同**—深圳銀順通於深圳向個人客戶提供房屋相關過渡貸款(作為借款人就其位於深圳房地產獲取抵押貸款生效前之臨時資金來源)以及個人信用貸款。而本集團目前計劃主要針對位於深圳以外城市其運營的購物中心及商用物業的客戶，主要提供商業貸款。同時，根據市場情況考慮其他貸款產品。
- (c) **管理團隊不同**—新業務將由專門的團隊管理及運營，獨立於控股股東現有業務的管理團隊，新業務管理團隊具備適合擬定市場及目標客戶的技能及專業知識。

原有不競爭契據的建議修訂旨在保障本集團的業務運營，同時不會不當損害深圳銀順通的合法權益。於經修訂契據生效後，黃先生及其緊密聯繫人將能繼續於深圳經營小額貸款業務，但禁止於深圳以外之城市以任何形式開展小額貸款業務。原有不競爭契據的其他條文(包括與受限制業務有關的新業務投資／其他商機的轉介機制及企業管治措施)將維持不變。另外，招股章程詳述本集團為進一步避免潛在利益衝突而實施的企業管治措施亦將維持不變。

鑒於地域劃分、貸款產品類別、目標客戶及管理團隊的不同，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為經修訂契據的條款乃經公平磋商，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會批准

由於執行董事黃德林先生及非執行董事黃德安先生均為黃先生的兒子，黃德林先生及黃德安先生被視為於經修訂契據及原有不競爭契據建議修訂中涉及重大利益，故此，黃德林先生及黃德安先生已就相關董事會決議案放棄投票。

此外，由於非執行董事劉軍先生亦為黃先生一間全資擁有的公司的首席財務官，彼亦已就相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他董事於經修訂契據及原有不競爭契據建議修訂中涉及重大利益，彼等均有權就相關董事會決議案投票。

有關訂約方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要從事向商用物業提供商用物業運營服務，包括於大灣區的購物中心及商業綜合體，業務遍及全國。

於本公告日期，黃先生為本公司控股股東，間接持有股份約74.03%。除本集團外，黃先生已透過多個實體投資除外業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，黃先生為本公司控股股東，間接持有股份約74.03%。黃先生故此為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，本公司與黃先生訂立經修訂契據構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務顧問函件)及獨立股東批准的規定。

由於黃先生於經修訂契據中擁有重大權益，根據上市規則第14A.36章之規定，黃先生及其聯繫人須於股東特別大會上就有關批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂的決議案放棄投票。

一般事項

包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會已成立以就經修訂契據向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及批准經修訂契據及其項下有關原有競爭契據的建議修訂。一份載有(其中包括)(i)經修訂契據的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，內容有關經修訂契據；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關經修訂契據；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函預期將於2025年1月8日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文賦予該等詞彙的涵義：

「經修訂契據」	指	黃先生與本公司於2024年12月13日訂立有關原有不競爭契據的經修訂契據
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，一間於2019年9月13日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
「先決條件」	指	經修訂契據訂明的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義

「控股股東現有業務」	指	由深圳銀順通於深圳進行的小額貸款業務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准經修訂契據及其項下有關原有不競爭契據的建議修訂
「例外情況」	指	載於原有不競爭契據第4條由黃先生根據原有不競爭契據而作出有關不競爭承諾的例外情況
「除外業務」	指	由黃先生投資本集團以外的業務，包括物業開發、主要為住宅物業的物業管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會，包含全體獨立非執行董事，即郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士，組成目的為就經修訂契據向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例規定可開展第一類受規管活動（進行證券交易）及第六類受規管活動（就企業融資提供意見）的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東就經修訂契據提供意見

「獨立股東」	指	除黃先生及彼之聯繫人外的股東
「上市」	指	於2021年1月26日於聯交所主板上市股份
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃先生」	指	黃楚龍先生，本公司控股股東
「新業務」	指	由本公司建議於中國廣東省深圳市以外的其他城市開始的小額貸款業務
「原有不競爭契據」	指	由黃先生及本公司訂立日期為2021年1月12日的不競爭契據
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2021年1月14日的招股章程
「受限制業務」	指	任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務，包括但不限於向購物中心提供物業管理或商用物業運營服務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人

「深圳銀順通」	指	深圳市銀順通小額貸款有限公司，一間於中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本公告英文版本內有關中國實體、企業或國有企業之中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文版本為準。

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，2024年12月13日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃德林先生、陳群生先生及馬超群先生；非執行董事黃德安先生及劉軍先生；以及獨立非執行董事郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士。