

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，並明確表示概不就本公告全部或任何部份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。



## KINGMAKER FOOTWEAR HOLDINGS LIMITED

### 信星鞋業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：01170)

### 須予披露交易 出售物業

#### 出售事項

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售物業，代價為人民幣50,000,000元。

#### 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立買賣協議及其項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

\* 僅供識別

## 出售事項

於二零二六年六月二十三日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售物業，代價為人民幣50,000,000元。

買賣協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二六年六月二十三日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 珠海市瑞元文化傳播有限公司，作為買方；  
及  
(2) 珠海經濟特區美星制鞋有限公司(本公司之間接全資附屬公司)，作為賣方。
- 物業位置：中國廣東省珠海市前山區翠珠工業區翠珠街1號A、B及C座全幢
- 物業總面積：約44,433平方米
- 許可用途：商業
- 代價：人民幣50,000,000元

付款條款

： 代價須由買方按以下方式支付予賣方：

- (1) 第一期款項人民幣3,000,000元須於買賣協議簽署之日起15日內支付。該筆款項屬按金性質，並須於買方履行其於買賣協議項下之責任後轉化為代價之部分付款。
- (2) 第二期款項人民幣12,000,000元須於產權轉讓登記日期前3日內支付。
- (3) 第三期即最後一期款項人民幣35,000,000元須於產權轉讓登記日期起60個工作日內支付，由買方之按揭銀行直接匯入賣方之指定銀行賬戶。倘按揭銀行未能按時付款，買方須於該逾期之日起3日內補足差額。

其他條款

： 買方承擔所有交易稅項，包括契稅、印花稅、土地增值稅、房產稅及附加費，以及物業估值費及稅務顧問費。賣方僅就其因轉讓而產生之企業所得稅自行負責。

倘買方單方面終止買賣協議，賣方有權沒收按金人民幣3,000,000元。倘賣方違約，賣方須退還已收取之全部款項，另退還按金人民幣3,000,000元，並向買方支付額外違約金人民幣3,000,000元。

珠海瑞元科技集團有限公司(買方之唯一股東)已就根據買賣協議按時支付第三期即最後一期款項人民幣35百萬元(總交易價款為人民幣50百萬元)以及任何相關違約金及強制執行費用向賣方提供無條件及不可撤回之擔保。

代價乃經賣方與買方參考以下各項後公平磋商釐定：(i)物業於出售事項日期之賬面值；(ii)買方承擔所有交易稅項及印花稅成本；(iii)當地當前租賃市場，尤其是買方作為分租人在物業場所進行之分租業務(包括估計租金收入)；及(iv)由獨立合資格估值師嘉漫(香港)有限公司於二零二六年五月三十一日編製之物業初步估值報告。根據初步估值報告，物業於二零二六年五月三十一日之評估市場價值不少於50,468,000港元。

## **有關物業之資料**

物業由賣方於一九九五年至二零零四年期間分期購入，原擬用作廠房及研發設施。其後，於二零一七年一月，因本集團逐步將其製造業務從珠海遷移至越南，物業逐步出租，為本集團產生租金收入。

於緊接出售事項前兩個財政年度，歸屬於出售事項標的之物業之純利概述如下：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止十二個月 千港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止十二個月 千港元
純利(除稅及特殊項目前)	1,138	8,979
純利(除稅及特殊項目後)	2,177	8,518

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

買賣協議完成後，本集團將自出售事項收取合共人民幣50,000,000元(相等於約57,500,000港元)之現金所得款項。賣方須就因出售事項而產生之企業所得稅承擔責任，而所有其他交易稅項及成本(包括契稅、印花稅、土地增值稅及專業顧問費)概由買方承擔。

根據董事會可得之最新資料，出售事項預期將為本集團帶來估計出售虧損約430,000港元。對本集團之實際財務影響將於完成後確定，並反映於本集團相關期間之財務報表內，惟須就物業於完成時之公平值作出任何調整。完成後，本集團之現金狀況將按已收所得款項淨額增加。董事會預期出售事項對本集團之現金流量及流動資金狀況產生整體正面影響。

本集團擬將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，以支持其持續業務營運及未來發展。董事會認為出售事項將增強本集團之財務靈活性及流動性，使本集團能更好地將資源配置於其核心業務活動。

## 出售事項之理由及裨益

於本公告日期，賣方（作為業主）與買方（作為租戶）為物業之現有租賃協議之訂約方。根據租賃協議，賣方向買方出租位於物業之廠房物業。根據租賃協議，買方獲准對物業場所進行分租。根據買賣協議之條款，租賃協議將於買賣協議完成時（即買方已支付買賣協議項下全部代價之日期）自動終止。

物業位於中國珠海翠珠工業區之廠房物業，乃本集團之非核心資產，且本集團之主要業務營運已不再需要物業。董事會認為，出售事項為本集團提供一個將物業變現之適當時機，所得款項可重新調撥至本集團一般營運資金及用於未來業務發展。董事會在考慮以下因素後認為代價乃屬公平合理：(i)代價大致反映物業於出售事項時之公平賬面值；(ii)物業現有租賃協議以買方為受益人，此或會限制其作為交吉物業於公開市場上之可變現價值，且任何第三方買方須承擔業主之責任；(iii)出售事項之絕大部分交易稅項及相關成本（包括契稅、印花稅、土地增值稅以及估值及稅務顧問費）概由買方承擔，從而提升買方要約之實際效益；(iv)面向現有租戶之出售事項消除了在當前中國房地產市場環境下向公開市場買方出售所涉及之營銷風險、租賃空置期及交易不確定性；及(v)現金所得款項將增強本集團之流動資金及財務靈活性。經考慮上述各項因素，董事會認為買賣協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關訂約方之資料

賣方為本公司於中國註冊成立之間接全資附屬公司，作為投資控股實體，持有本集團於中國若干投資物業之業權。

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業分租及推廣文化交流活動。買方之最終實益擁有人為(i)周順福先生，持有約41.4%；(ii)王小芳女士，持有約31.6%；及(iii)周家豪先生，持有約27%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立買賣協議及其項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 信星鞋業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣50,000,000元，即出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方同意根據買賣協議出售，而買方同意根據買賣協議購買物業
「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
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	珠海市瑞元文化傳播有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立日期為二零二六年六月二十三日之買賣協議

「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」	指	賣方(作為出租人)與買方(作為承租人)就物業之現有租賃訂立日期為二零二一年九月一日之租賃協議(分別經於二零二四年及二零二五年訂立的兩份補充協議補充及修訂)
「賣方」	指	珠海經濟特區美星制鞋有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
**信星鞋業集團有限公司**  
 主席  
**黃秀端**

香港，二零二六年六月二十三日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事黃秀端女士、黃禧超先生及陳奕舞先生；三位非執行董事陳浩文先生、柯民佑先生及周永健博士；及三位獨立非執行董事陳美寶女士、黃顯榮先生及羅家健先生。