

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



SINGASIA HOLDINGS LIMITED

星亞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8293)

**補充公告
須予披露交易
建議收購目標公司已發行股本的49%
涉及根據一般授權發行新股份**

茲提述星亞控股有限公司(「本公司」)日期為二零二一年十二月十日的公告(「該公告」)，內容有關建議收購目標公司已發行股本的49%並涉及根據一般授權發行新股份的須予披露交易。除另有說明外，本公告所使用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。刊發本公告旨在提供有關收購事項的補充資料。

* 僅供識別

董事會謹此提供有關收購事項的進一步資料如下：

有關估值的進一步資料

誠如該公告所披露，經獨立專業估值師（「**估值師**」）評估，目標公司49%已發行股本的初步估值為約20,371,000港元（「**估值**」）。

主要假設及輸入數據

下文載列估值所使用的主要假設：

- (i) 估值反映於二零二一年八月三十一日（「**估值日期**」）的既有合理狀況。後續事件及不確定因素非本公司及估值師所能控制；
- (ii) 本公司提供的財務報表真實而公平地反映狀況，符合適用的會計準則；
- (iii) 目標公司的財務報表於二零二一年三月三十一日至估值日期期間不會有任何重大變化；
- (iv) 目標公司業務所在地區的利率及匯率不會有任何重大變化；
- (v) 政治、法律、科技、經濟或其他狀況不會有任何重大變化，而對行業及目標公司的盈利能力造成不利影響；
- (v) 估值師並未核實或確認其獲提供的資料，並假設所有資料均為準確及完整，並無重大錯誤或遺漏；及
- (vii) 偏離任何主要假設可能使指示性估值大幅改變。估值主要基於本公司提供的資料，本公司對其內容／準確性負全責。

可資比較公司

於釐定估值時，估值師識別出並採用一份可資比較公司名單，當中根據以下主要甄選準則，完整詳盡地臚列目標公司的6間潛在可資比較公司（「**可資比較公司**」）：

- (i) 與目標公司的業務性質類似，因此，可資比較公司具有類似的增長動力及風險因素；

(ii) 可資比較公司的股份在公開市場買賣，因此，觀察到的價值反映近期市場對其未來前景的評估；及

(iii) 可取得可資比較公司的財務表現及經營歷史公開資料，以便進行相關計算。

估值師注意到，目標公司與部分可資比較公司的資產結構存在一定差異。就從事服務式公寓和旅館營運業的可資比較公司而言，於分析其資產總值與市銷率（「市銷率」）之間的關係時，估值師發現(i)其中一間沒有任何其營運所在物業的可資比較公司，其於估值日期的市銷率約為3.23倍；及(ii)其餘擁有物業的可資比較公司，其於估值日期的市銷率介乎約1.57倍至約8.59倍，平均市銷率約為4.24倍。估值師基於結果認為，可資比較公司的市銷率與資產總值並不相關。故此，估值師認為，於釐定服務式公寓和旅館營運業內公司的公平值時，該公司擁有其營運所在物業與否不會被視為核心因素。

估值師注意到，儘管並非所有公司均擁有其營運所在物業，而使目標公司與可資比較公司的成本結構或會不同，惟上述所有公司均會於營運中產生若干成本。沒有其營運所在物業的公司須承擔租金開支，而擁有物業的公司則須承擔物業折舊、物業稅、保險及／或按揭開支。估值師亦注意到，所有可資比較公司經營業務的模式皆與目標公司相似。具體而言，該等公司於以下各方面與目標公司有很多相似之處：

(i) 規模（主要營運經濟型酒店、賓館及／或服務式公寓，酒店項目不超過兩個）；

(ii) 產品定位（主要對象為精打細算的顧客）；

(iii) 收入來源（主要來自酒店及／或旅館營運）；

(iv) 宣傳渠道（主要透過線上及／或線下旅行社宣傳）；及

(v) 風險因素。

估值師經考慮上述全部因素後認為，儘管可資比較公司與目標公司有一定差異，但在主要業務、經營規模、客戶構成及風險因素各方面卻有很多相似之處。因此，估值師認為可資比較公司的甄選屬公平合理。

有關目標公司的進一步資料

根據目標公司於二零二一年九月三十日的管理賬目，目標公司的資產約值12,200,000港元，包括(i)現金及銀行結餘約5,500,000港元；(ii)給予賣方的貸款約2,600,000港元(「該貸款」)；(iii)按金及預付款項約2,000,000港元；(iv)租賃物業裝修約1,100,000港元；及(v)辦公設備及其他應收款項約900,000港元。

董事會注意到，該貸款為目標公司持有的主要資產之一。於評估該貸款的可收回性時，本公司已評估賣方的財務狀況。本公司已(i)進行相關查詢，以獲得有關賣方財務狀況的資料；及(ii)獲得並審閱土地註冊處的土地查冊記錄，當中顯示賣方為一項在香港的物業的註冊業主。

此外，賣方亦已同意於完成後，就該貸款的全數金額向本公司開出金額約2,600,000港元的期票(「支票」)。支票日期將為完成日期起計六個月。倘於完成日期起計六個月後，該貸款仍有任何餘額未結清，則本公司毋須事先通知賣方，即有權存入支票。

如本公司於出示支票時其不獲兌現，本公司會考慮委聘獨立法律顧問，申請作出賣方敗訴的簡易判決命令，而董事認為與其他一般合約申索相比，此方法既省時又具成本效益，便於強制執行本公司就該貸款的權利。相反，如該貸款於完成日期起計六個月內悉數結清，本公司會於完成日期起計六個月後，即時將支票退還予賣方。

董事會認為上述安排足以保障本集團的利益。

收購事項的進一步理由及裨益

收購事項的投資理念為使本公司能夠(i)加強及分散其投資組合；(ii)在香港市場探索潛在商機及合作；及(iii)把握機會以合理價格參與服務式公寓和旅館營運行業。本公司無意將目標公司作為本集團附屬公司來營運，因此將會視收購事項為本公司的策略性長期投資予以管理。

在釐定將予收購的目標公司百分比權益時，董事會已考慮(其中包括)以下因素：(i)將予收購的目標公司49%權益乃本公司與賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定；(ii)考慮到本集團及目標公司的經營規模，董事會認為並無商業理據支持管理層過分關注目標公司的營運。在現階段，本集團的管理層傾向於維持監督角色，而非參與目標公司的日常運作。因此，收購目標公司相關股權，使其成為本集團的聯營公司，而不至為本集團的附屬公司，會更為可取；(iii)目標公司成為本集團的聯營公司後，董事會將有更多時間觀察及評估目標公司下一期的業績。在適當情況下，董事會隨後會考慮是否行使期權收購目標公司多數股權，使其成為本集團的附屬公司；及(iv)該投資決定(包括將予收購目標公司49%權益)符合本公司的投資策略，即在目前經濟不景氣的情況下，以具吸引力的價格投資於服務式公寓和旅館營運行業，藉着此契機獲得最大利益。

本公司持正面態度，認為其有能力監督於目標公司的投資。誠如二零二一年年報所述，本集團通過為酒店及度假村行業的客戶提供人力外判服務，在酒店及度假村行業累積充足知識，相關客戶於二零二一年為本集團貢獻約4,500,000坡元，佔78.3%的收益。此外，本集團的高級管理團隊成員已具備充足的酒店管理及餐飲營運經驗，有助本集團作出知情決策，並有效監督於目標公司的投資。總體而言，董事會認為收購目標公司49%權益的決定切合本公司的投資理念，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，誠如股東協議所述，於完成日期起計12個月期間，賣方同意出售任何餘下股份前，須書面通知本公司（「轉讓通知」），表明有意向第三方轉讓其目標公司股份（「目標待售股份」），並以實益擁有人身份，按合宜價格（「合宜價格」）提出要約，將有關目標待售股份轉讓予本公司。倘本公司未有於指定期間內接納任何目標待售股份，則在本公司可行使的隨售權所規限下，賣方可向本公司以外的任何人士轉讓目標待售股份，惟價格不得低於合宜價格，且條款不得優於向本公司提供的條款。如本公司未有接納任何目標待售股份，且目標待售股份將被出售予第三方，本公司可能會行使隨售權，要求賣方確保本公司有權按相同條款及條件將其全部或部分目標公司股份出售予該名向賣方提出要約的第三方。基於上述安排，董事會認為有足夠措施保障本公司及股東於目標公司的投資的整體利益。

承董事會命
星亞控股有限公司*
主席
沈學助

香港，二零二二年一月二十六日

於本公告日期，執行董事為沈學助先生、陳雪玲女士及鄧浩麟先生；以及獨立非執行董事為林清福先生、楊文豪先生及林偉彬先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本公告任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登日期起計最少一連七日刊載於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司公告」網頁內。本公告亦將刊載於本公司網站www.singasia.com.sg內。