

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

STARLITE

STARLIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

升岡國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

公佈

主要交易： 出售香港之房地產

於二零一一年九月二十六日(交易時段後)，賣方已就以現金代價90,000,000港元出售該物業與買方訂立臨時買賣協議。

買方為獨立第三方。根據上市規則第14章，臨時買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之主要交易。由於相關適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。出售事項須遵守申報、公佈及於股東特別大會取得股東以投票表決方式批准之規定。建議於股東特別大會上尋求股東以投票表決方式批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易。

載有(其中包括) (i)出售事項詳情；及(ii)召開股東特別大會之通告之通函，將根據上市規則於刊發本公佈後在可行情況下盡快寄發予股東。

臨時買賣協議

日期： 二零一一年九月二十六日(交易時段後)

訂約方：

賣方： 升岡出口有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司。

買方： Most Million Limited，於香港註冊成立之有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一家投資控股公司，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬出售資產：

根據臨時買賣協議，賣方同意向買方出售及買方同意收購該物業，惟須根據並遵守臨時買賣協議的條款及條件。

代價：

該物業的代價為90,000,000港元，將由買方按以下方式以現金支付：

- (a) 9,000,000港元，已由買方於簽訂臨時買賣協議時支付予賣方，作為按金及代價的部份付款；
- (b) 9,000,000港元，應由買方於簽訂正式買賣協議後於二零一一年十月十一日或之前支付予賣方，作為進一步按金及代價的部份付款；及
- (c) 代價餘款72,000,000港元應由買方於二零一二年三月三十日或之前支付予賣方。

該物業的代價，相當於每平方呎約16,236.69港元，乃由臨時買賣協議訂約方公平磋商並經考慮該物業市價／估值(當中已比較具類似面積、特點及地點的可資比較物業市價)後按一般商業條款釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，鑑於出售事項的代價乃計及該物業的市價／估值(由專業獨立估值師永利行評值顧問有限公司核實)後經公平磋商後達成，故屬公平合理。董事認為臨時買賣協議的條款乃一般商業條款並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

出售事項須待股東於股東特別大會通過批准臨時買賣協議及其項下擬進行交易之決議案後方告完成。

完成

出售事項將於二零一二年三月三十日或之前完成。賣方將根據臨時買賣協議以交吉形式將該物業交付買方。

買方應付之全部按金將向賣方律師(作為保管人)支付，僅於可證明購買價餘款足以解除現有法定押記／按揭的情況下，賣方律師方可向賣方發放上述按金。

該物業之資料

該物業為非住宅物業，由賣方於一九九三年以35,364,340港元收購。於二零一一年三月三十一日，該物業的市值由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司估值為79,000,000港元。

截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度，該物業產生的收益及除稅前與除稅後淨溢利如下：

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 三月三十一日	二零一一年 三月三十一日
租金收益	2,086,938港元	1,962,216港元
除稅前租金收益淨額(扣除地租及差餉)	2,086,938港元	1,962,216港元
除稅後租金收益淨額(扣除地租及差餉)	2,086,938港元	1,962,216港元

於二零一一年三月三十一日，該物業及其固定裝置之賬面值分別約為79,000,000港元及零。

預期本集團將自出售事項錄得除稅及開支前賬面收益約11,000,000港元，即出售所得款項淨額與該物業於二零一一年三月三十一日之賬面值的差額。

進行出售事項之理由

本集團主要從事投資控股及設計、製造及銷售範圍廣泛之電子產品以及證券交易。

由於現時香港物業市場不斷上升，已超越一九九七年歷史高位，加上宏觀經濟不明朗因素，例如利率未來變動、中國實施貨幣緊縮政策、近期公佈提升美國借貸限額，對史無前例之債務違約避險情緒，董事對物業市場風險上升持審慎態度。董事認為出售事項為本公司提供良機，可獲得對該物業投資的合理回報。董事相信，出售事項條款為一般商業條款，且屬公平合理，並符合股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議之條款屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

出售事項所得款項將用作本集團之一般營運資金。

一般事項

由於相關適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，臨時買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之主要交易。出售事項須遵守申報、公佈及於股東特別大會取得股東以投票表決方式批准之規定。建議於股東特別大會上尋求股東以投票表決方式批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易。

載有(其中包括) (i)出售事項詳情；及(ii)召開股東特別大會之通告之通函，將根據上市規則於刊發本公佈後在可行情況下盡快寄發予股東。

釋義

以下詞彙於本公佈之涵義如下。

「董事局」 指 不時之董事局

「本公司」 指 Starlight International Holdings Limited (升岡國際有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市

「完成」	指	根據將予訂立之買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「按金」	指	9,000,000港元，即臨時買賣協議項下該物業之按金
「董事」	指	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「出售事項」	指	根據及遵照臨時買賣協議之條款及條件出售該物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港金鐘道95號統一中心26樓A室之非住宅物業
「買方」	指	Most Million Limited，於香港註冊成立之有限公司
「臨時買賣協議」	指	買方與賣方於二零一一年九月二十六日就買賣該物業訂立之臨時協議
「股東」	指	不時之股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的已發行普通股

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	升岡出口有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事局命
升岡國際有限公司*
劉錫康
主席兼執行董事

香港，二零一一年九月二十六日

於本公佈日期，董事局包括執行董事劉錫康先生、劉錫淇先生、劉錫澳先生及劉翠蓮女士；非執行董事韓相田先生；及獨立非執行董事何厚鏘先生、陳澤仲先生及卓育賢先生組成。

* 僅供識別