

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Star Group Asia Limited
星 星 集 團 亞 洲 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

**有關出售物業的主要交易
及
有關售後租回安排的須予披露交易**

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二五年十一月四日聯交所交易時段結束後，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣48,367,000元。

售後租回安排

根據該協議條款，買方同意於完成後，將該物業出租予指定租戶（為本公司或其一間全資附屬公司），租金為每個曆月185,000港元（不包括地稅、差餉及管理與空調費用，所有該等費用均由指定租戶承擔），自完成日期起計初始租期為兩年，並賦予指定租戶選擇權可續租兩年。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其關連人士於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，倘本公司就召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，陳先生本人及Star Properties Holdings (BVI) Limited直接及間接持有本公司432,140,800股股份，相當於本公司現有已發行股本約68.7%，惟須待本公司寄發通函後方可作實。根據上市規則第14.44(2)條，接納陳先生及Star Properties Holdings (BVI) Limited的書面股東批准將獲接納代替舉行股東大會。因此，倘獲得該等書面股東批准，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行的交易舉行實體股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）有關出售事項的資料、本集團的財務資料及其他資料以及上市規則所規定的其他資料的通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料（包括本集團的財務資料及其他資料）以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，並將寄發通函的截止日期延至二零二五年十二月一日。

由於根據上市規則第14.07條計算就有關售後租回安排之其中一項或多項適用百分比率均超過5%，但所有百分比率不超過25%，故售後租回安排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，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

出售事項

董事會謹此宣佈，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方於二零二五年十一月四日聯交所交易時段後就出售事項訂立該協議。

該協議的主要條款如下：

該協議

(1) 日期：

二零二五年十一月四日（於聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

賣方：永達發展有限公司

買方：威勇有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及代理以及彼等各自的董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

(3) 將予出售的物業：

賣方將予出售的物業包括該物業，即香港威靈頓街1號Silver Fortune Plaza 20樓的辦公室及配套區域，總建築面積約為4,397平方呎。該等處所目前由本集團之間接附屬公司用作及營運為共享工作空間。

(4) 代價及支付條款：

該物業的代價為港幣48,367,000元，代價已／將由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 初步訂金港幣2,410,000元須於簽署該協議時已支付；及
- (ii) 正式買賣該協議須於二零二五年十一月十四日或之前簽署，進一步訂金
港幣2,426,700元須於二零二五年十一月十四日或之前支付；及
- (iii) 代價餘額港幣43,530,300元須於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經公平磋商釐定，並參考（其中包括）現行市場狀況，完成日期及由獨立估值師對物業估值進行的初步估值評估後公平磋商釐定。

(5) 出售事項的先決條件：

- (i) 買方對物業的業權滿意；
- (ii) 出售事項須於完成日期至少21日前獲得到本公司股東批准，如未能得到有關股東批准，完成日將順延至股東批准後的第21天。

(6) 完成：

完成將於完成日期（即二零二五年十二月二十九日）落實或跟據先決條件完成日將順延至股東批准後的第21天。

售後租回安排：

根據初步該協議，本公司與買方亦有條件地同意售後租回安排，據此，若完成落實，本公司或其一間附屬公司將向買方租回該物業。售後租回安排的主要條款載列如下：

訂約方：

- (a) 買方作為業主；及
- (b) 本公司或其一間附屬公司作為租戶

租期：自完成日期起計兩年

處所：該物業連同現有固定裝置及裝修

租金：每月港幣185,000元，不包括地稅、差餉及管理與空調費用等。

租金按金：港幣370,000元，相當於兩個月租金

用途：辦公室

售後租回安排的條款由本公司與買方經公平磋商後釐定，按總建築面積約4,397平方呎計算，相當於該物業每月每平方呎租金約港幣42.07元。

售後租回安排下的使用權資產 根據香港財務報告準則第16號，售後租回安排及以租戶身份訂立租約將要求本集團於其合併財務狀況表內將該物業確認為使用權資產，因此，售後租回安排及其擬進行的交易將根據上市規則被視為本集團收購資產。根據租約將確認使用權資產及租賃負債約港幣4,095,000元。該金額未經審核，或會作出調整。

出售事項的財務影響

該物業為本集團自用物業，並於二零二四年十二月三十一日本集團賬目中分類為投資物業，其經審核賬面值約為港幣103,000,000元。

根據該協議項下之代價、該物業於二零二四年十二月三十一日約港幣103,000,000元的經審核賬面值以及出售事項的相關開支約港幣2,000,000元，本集團目前預期於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度錄得虧損約港幣56,633,000元。

來自出售事項的所得款項淨額（即代價扣除相關開支）估計約為港幣46,367,000元，預計將用於償還賣方銀行貸款。

該等物業之財務資料

該等物業之財務資料 以下載列該等物業於二零二二年及二零二三年十二月三十一日之若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	港幣	港幣
	經審核	經審核
收益	1,991,148	1,991,148
除稅前盈利／（虧損）淨額	(10,647,272)	(8,490,974)
除稅後盈利／（虧損）淨額	(9,675,129)	(7,848,831)

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度有關該等物業之虧損淨額乃主要由於公允價值減少所致分別約港幣7,000,000及5,000,000元。

買方資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、其股東及彼等各自的關連人士均為獨立第三方。

賣方資料

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

進行先前認購的理由及裨益

董事會一直評估香港商業環境，商業物業市場的發展及本公司之財務狀況。董事認為，出售事項透過變現其於該物業的投資，可應對香港商業物業市場的下行趨勢及不明朗因素，並改善本集團的債務，流動資金，融資成本及整體財務壓力，從而令本集團受惠，而售後租回安排將讓本集團能夠繼續在該物業營運共享工作空間業務，而無需耗費精力及成本為本集團遷址尋找替代辦公處所，及在租約結束時將該物業恢復至交吉狀態。

此外，售後租回安排下的月租將低於該物業貸款日後的每月利息支出。出售事項後，所得款項將用於償還未償還貸款餘額，從而可減少相關的每月財務承擔，繼而改善現金流、維持物業的營運使用並提升財務靈活性。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其關連人士於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，倘本公司就召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，陳先生本人及Star Properties Holdings (BVI) Limited直接及間接持有本公司432,140,800股股份，相當於本公司現有已發行股本約68.7%，惟須待本公司寄發通函後方可作實。根據上市規則第14.44(2)條，接納陳先生及Star Properties Holdings (BVI) Limited的書面股東批准將獲接納代替舉行股東大會。因此，倘獲得該等書面股東批准，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行的交易舉行實體股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）有關出售事項的資料、本集團的財務資料及其他資料以及上市規則所規定的其他資料的通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料（包括本集團的財務資料及其他資料）以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，並將寄發通函的截止日期延至二零二五年十二月一日。

由於根據上市規則第14.07條計算就有關售後租回安排之其中一項或多項適用百分比率均超過5%，但所有百分比率不超過25%，故售後租回安排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，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業於二零二五年十一月四日訂立的臨時買賣該協議
「董事會」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本公司」	指	星星集團亞洲有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1560）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成進行的日期，即二零二五年十二月二十九日，惟賣方須提供本公司股東批准及文件，並根據該協議條款及條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	48,736,000港元，即根據該協議買方就該物業應付予賣方的代價

「出售事項」	指	賣方根據該協議條款向買方出售該物業
「指定租戶」	指	本公司將提名作為售後租回安排下的租戶的本公司一間全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事（包括獨立非執行董事）
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「售後租回安排」	指	買方作為業主與指定租戶作為租戶將就該物業訂立的租賃，初始租期為兩年，自完成日期起計，並賦予指定租戶選擇權可續租兩年。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳文輝先生，本公司控股股東、主席、首席執行官兼執行董事
「陳先生」	指	本公司控股股東、主席、行政總裁及執行董事
「該物業」	指	香港威靈頓街1號Silver Fortune Plaza 20樓的辦公室及配套區域
「買方」	指	Wise Brave Limited (威勇有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方。
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方尺」	指	平方尺

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Eternal Great Development Limited (永達發展有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。
「%」	指	百分比

代表董事會
 星星集團亞洲有限公司
 主席
 陳文輝

香港，二零二五年十一月四日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）及張慧璇女士；兩位非執行董事徐穎德及嚴國文先生；及三位獨立非執行董事黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。