

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)

有關出售物業的須予披露交易

出售概覽

本公告董事會謹此宣佈，於二零二五年十一月十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14,975,000元。

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5%，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，
出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則下的申報及公佈。

緒言

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十日聯交所交易時段後就出售事項訂立該協議。

該協議

該協議的主要條款如下：

(1) 日期：

二零二五年十一月十日（於聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

賣方：Wise City Holdings Limited

買方：晉安金融集團有限公司

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，為香港銅鑼灣耀華街18號地下，總建築面積約為637平方呎。

(4) 代價及支付條款：

該物業的代價為港幣14,975,000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748,750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十七日或之前簽署，進一步訂金港幣748,750元須於二零二五年十一月十七日或之前支付；及
- (iii) 代價餘額港幣13,477,500元須於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經公平磋商釐定，並參考香港現行市況，鄰近同類物業的市價釐定及完成日期釐定。

董事認為交易條款按一般商業條款進行，屬公平合理並且符合公司及股東之整體利益。

(6) 完成：

完成將於完成日期發生。

出售事項的財務影響

該物業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36,800,000元，並連同現有租賃安排出售。

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36,800,000元的經審核賬面值以及出售事項的相關開支約港幣1,500,000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20,325,000元，惟須待核數師作出審閱及確認。

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13,475,000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二零二三年及二零二四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 大約港幣	二零二四年 大約港幣
租金收益	818,266.00	420,000.00

買方資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要業務為提供金融服務。

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。

綜合以上原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

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5%，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則下的申報及公佈。

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十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十二日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	14,975,000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
「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	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	香港銅鑼灣耀華街18號地下
「買方」	指	Thing On Financial Group Limited (晉安金融集團有限公司)，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	Wise City Holdings Limited，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，二零二五年十一月十日

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。