

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**星星集團亞洲有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。

本通函僅供參考，並不構成提出收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



**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

---

該等協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則第14.44(2)條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途，本公司將不會舉行股東大會。

#### 公司通訊

本通函之英文及中文印刷本現已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站 [www.stargroupasia.com](http://www.stargroupasia.com)。

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之本公司股東及非登記股東欲更改其已選擇之所有日後發出的公司通訊的語文版本，可隨時發出最少七(7)日事先書面通知，送交本公司於香港之股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或填妥及交回更改選擇表格予股份登記分處。

二零二六年二月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	13
附錄二 – 估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	25

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	天俊測量師有限公司，為出售事項的物業代理
「該等協議」	指	賣方1、賣方2與買方就買賣該等物業於二零二六年一月二十二日訂立的兩份臨時買賣協議
「董事會」	指	董事會，包括全體獨立非執行董事
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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：01560）
「完成」	指	根據該等協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成作實的日期，即二零二六年三月三十一日，前提是賣方1及賣方2須根據該等協議的條款及條件提供本公司的股東批准及文件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	58,000,000港元，即買方根據該等協議就該等物業應付予賣方1及賣方2的代價
「指定租戶」	指	城市服務公寓有限公司，本公司根據售後租回安排指定為承租人的本公司全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方1及賣方2根據該等協議條款向買方出售該等物業

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（具有上市規則所賦予之涵義）的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二六年二月二十三日
「售後租回安排」	指	買方（作為業主）與指定租戶（作為租戶）就該等物業訂立之租賃，初步租期為於完成日期起計兩年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳文輝先生，為本公司控股股東、主席、行政總裁及執行董事
「該等物業」	指	將予出售的物業，包括： 物業1：位於香港銅鑼灣耀華街16號1至4樓的住宅單位及耀華街18號1至5樓及天台的住宅單位；及 物業2：位於香港耀銅鑼灣華街16號5樓及天台的住宅單位
「買方」	指	新威怡國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「賣方1」	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
「賣方2」	指	廸穎有限公司，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



**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)

執行董事：

陳文輝 (主席)

張慧璇

非執行董事：

徐穎德

嚴國文

獨立非執行董事：

陳華敏

李仲明

黃偉桃

敬啟者：

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心一座

6樓603室

**有關出售物業的主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二六年一月二十二日之公告，內容有關該等協議及其項下擬進行之交易，其構成上市規則第14章項下之本公司主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該等物業之估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

該等協議

該等協議的主要條款如下：

(1) 日期：

二零二六年一月二十二日（於聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

賣方1： Wise City Holdings Limited

賣方2： 迪穎有限公司

買方： 新威怡國際有限公司

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1及賣方2將予出售的該等物業包括：

物業1：位於香港銅鑼灣耀華街16號1至4樓的住宅單位及耀華街18號1至5樓及天台的住宅單位；及

物業2：位於香港銅鑼灣耀華街16號5樓及天台的住宅單位

該等物業的總實用面積約為4,681平方呎，目前用作出租公寓及由本集團一間附屬公司經營。

(4) 代價及支付條款：

該等物業的代價為58,000,000港元，已經／將由買方按以下方式支付予賣方1及賣方2：

- (i) 初步訂金2,900,000港元須於簽署該等協議時支付；及
- (ii) 正式買賣協議須於二零二六年二月二日或之前簽署，進一步訂金2,900,000港元須於二零二六年二月二日或之前支付；及

---

## 董事會函件

---

(iii) 代價餘額52,200,000港元須於完成時支付。

代價乃由賣方1及賣方2與買方經參考(其中包括)(i)該等物業附近可比較住宅單位的現行市場價值;(ii)本集團的財務狀況;及(iii)由獨立估值師對該等物業估值進行的初步評估後公平磋商釐定。萊坊對該等物業作出的初步評估價值約為60,000,000港元。此外,就本集團的財務狀況而言,我們須分期償還該等物業項下的融資貸款本金(每期約400,000港元),本集團現金出現淨減少。於出售該等物業後,本集團的淨現金流出狀況將有所緩解。在現況下以輕微折讓出售該等物業乃屬合理。基於上述現狀,董事認為此交易屬公平合理,並符合本公司及其股東的整體利益。

**(5) 出售事項的先決條件:**

- (i) 買方信納該等物業的業權。
- (ii) 出售事項須於完成日期至少七個營業日前獲得本公司股東批准,如未能得到有關股東批准,完成日將順延至向買方提供股東批准之日後的第七個營業日。
- (iii) 本協議完成的條件為,物業1的買賣須與物業2的買賣同時完成。
- (iv) 倘於該等協議日期前存在由政府(包括屋宇署及消防處)或其他主管部門發出的任何其他通知、命令或指示,賣方1及賣方2須於售後租回期屆滿後物業交接時或之前,完成所有該等通知所要求的所有檢驗、拆卸、復原、維修及/或其他工程,並承擔相關成本及開支。

**(6) 完成:**

完成將於完成日期(即二零二六年三月三十一日)落實或根據先決條件順延至向買方提供股東批准後的第七日,惟不遲於二零二六年六月十八日。

---

## 董事會函件

---

### 售後租回安排

根據初步協議，本公司與買方亦有條件同意售後租回安排，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等物業。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) 城市服務公寓有限公司（作為指定租戶）
- 租期： 自完成日期起計兩年
- 物業： 該等物業連同現有固定裝置及裝修
- 租金： 每月250,000港元，不包括政府地租、差餉及管理費等
- 租金按金： 500,000港元，相當於兩個月租金
- 用途： 住宅

售後租回安排的條款由本公司與買方經公平磋商後釐定，按建築面積約4,681平方呎計算，相當於該等物業每月每平方呎租金約53.41港元。

根據香港財務報告準則第16號售後租回安排下的使用權資產，售後租回安排及以租戶身份訂立租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表內將該等物業確認為使用權資產，因此，售後租回安排及其項下擬進行的交易將根據上市規則被視為本集團收購資產。根據租賃協議將確認的使用權資產及租賃負債約為5,533,198港元。該金額未經審核，或會作出調整。

### 出售事項的財務影響

該等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114,800,000港元。於二零二五年十二月三十一日，萊坊測量師行有限公司評估的預計賬面值約為60,000,000港元。年內賬面值大幅下降乃主要由於以下因素：

#### 1. 估值基準的變動及該等物業的完整性

於二零二四年十二月三十一日，獨立估值師基於該等物業包含一個地舖進行估值。當時，該建築物以整體形式持有，提供了更大的再發展潛力。因此，估值反映了再發展溢價。

於二零二五年，地面部分於二零二五年十一月十日出售。於二零二五年十二月三十一日，剩餘住宅部分不再擁有完整所有權，其再發展潛力大幅下降。

因此，先前於估值中反映的再發展溢價不再適用，導致估值大幅減少。

#### 2. 不利的市場宏觀因素

賬面值減少亦反映二零二五年宏觀經濟狀況的急速變化，包括：

- 全球降息速度較預期慢；
- 融資成本持續高企影響物業投資情緒；
- 美國新一屆政府的政策轉變帶來的不確定性導致消費者及投資者持謹慎態度；及
- 儘管香港及中國內地雙雙出台利好的樓市政策，但整體物業市場氣氛仍然低迷。

此等宏觀經濟因素對住宅領域的物業估值構成下行壓力。

### 3. 香港宏福苑事件（「該事件」）

該事件加劇了公眾對老舊住宅樓宇的物業管理及結構狀況的擔憂。該事件導致市場對樓齡較長物業的敏感度提高，日後或需產生重大資本開支以符合更新後的建築及安全標準。

因此，由於該等物業的樓齡超過60年，潛在買家在評估老舊住宅資產時更趨審慎，並將建築狀況、維修責任及管理質素相關的較高預期風險納入考慮因素。市場情緒的轉變對類似物業的需求及估值構成下行壓力，從而導致該物業的眼面值下降。

值得注意的是，於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得重大會計虧損乃主要歸因於估值調整引致的公平值變動。

根據該等協議項下之代價、該等物業於二零二四年十二月三十一日的經審核賬面值約114,800,000港元，以及出售事項之相關開支約2,000,000港元和售後租回成本約2,250,000港元，本集團目前預期該等物業於二零二五年財政年度及二零二六年財政年度將分別錄得公平值虧損約54,800,000港元及虧損約6,250,000港元。

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53,750,000港元。此外，約50,000,000港元預計將用於償還賣方1及賣方2之銀行貸款，餘下所得款項淨額3.8百萬港元將用作本集團之營運資金。

於二零二五年六月三十日，本集團之未經審核綜合資產總值約為2,369百萬港元，而本集團之未經審核綜合負債總額約為1,581百萬港元。

於出售事項完成後，本集團的資產將減少約111百萬港元（即減少該等物業114.8百萬港元，但銀行結餘將增加餘下所得款項淨額3.8百萬港元），本集團的負債將減少約50百萬港元。

---

## 董事會函件

---

### 該等物業之財務資料

以下載列物業1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	二零二四年	二零二五年
	(港元)	(港元)	(港元)
	經審核	經審核	未經審核
收益	2,172,346	1,774,080	1,925,766
除稅前盈利／(虧損)淨額	(1,669,316)	(13,361,959)	(72,919,753)
除稅後盈利／(虧損)淨額	(1,994,547)	(11,865,036)	(72,919,753)

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物業1之虧損淨額乃主要由於公平值分別減少零港元及11,000,000港元。根據截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，預計就物業1錄得虧損淨額乃主要由於物業1的公平值減少及出售投資物業產生虧損所致。

以下載列物業2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	二零二四年	二零二五年
	(港元)	(港元)	(港元)
	經審核	經審核	未經審核
收益	215,040	215,040	172,032
除稅前盈利／(虧損)淨額	184,652	183,855	(4,923,311)
除稅後盈利／(虧損)淨額	159,232	158,436	(4,923,311)

根據截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，預計就物業2錄得虧損淨額乃主要由於物業2的公平值減少所致。

### 有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司。買方的主要業務為投資控股。買方的100%最終實益擁有權由Liao Ziyi女士、Shi Haojun先生及Liao Ziyu女士按相同比例持有。

---

## 董事會函件

---

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。

### 有關賣方的資料

賣方1及賣方2均為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

### 進行出售事項及售後租回安排的理由及裨益

董事會一直評估香港商業環境、住宅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等物業的投資，可改善本集團的債務、流動資金、融資成本及整體財務狀況，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等物業經營公寓出租業務，而無需耗費精力及成本為公寓業務遷址尋找替代辦公物業，及在租賃協議終止時將該等物業恢復至交吉狀態。

此外，售後租回安排下的月租與本集團現時每月支付的利息大致相當。平均銀行年利率約為香港銀行同業拆息加2.5%（目前約為每年5%）。於出售事項後，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、維持該等物業的營運使用並提升財務靈活性。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之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，並須遵守上市規則項下的申報、公告、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，概無股東或其聯繫人於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

---

## 董事會函件

---

於本公告日期，陳先生自身及透過 Star Properties Holdings (BVI) Limited 直接及間接擁有本公司432,140,800股股份，相當於本公司於寄發通函前現有已發行股份之約68.7%。根據上市規則第14.44(2)條，陳先生及 Star Properties Holdings (BVI) Limited 的股東書面批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，倘獲得有關股東書面批准，本公司將不會就批准該等協議及其項下擬進行的交易舉行實體股東大會。

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，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。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項及該等協議之條款（包括代價）屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准出售事項，董事會將建議股東於該股東大會上投票贊成批准出售事項的決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注附錄一（予以重選董事之詳情）及附錄二（購回授權的說明函件）所載的其他資料。

本通函應以英文文本為準，中文文本僅供解釋之用。

承董事會命  
星星集團亞洲有限公司  
主席  
陳文輝  
謹啟

二零二六年二月二十七日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核財務資料於以下文件內披露，並刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.stargroupasia.com](http://www.stargroupasia.com)：

- 本公司於二零二三年四月二十四日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（第64至176頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401348\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401348_c.pdf)
- 本公司於二零二四年四月二十四日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（第65至164頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401042\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401042_c.pdf)
- 本公司於二零二五年四月二十四日刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（第61至152頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400519\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400519_c.pdf)
- 本公司於二零二五年九月十二日刊發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告（第21至48頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200559\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200559_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### (a) 借貸

於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團擁有有抵押及有擔保銀行借貸約1,105.3百萬港元、有抵押及無擔保銀行借貸約9.2百萬港元、無抵押及有擔保銀行及其他借貸約8.4百萬港元以及無抵押及無擔保銀行及其他借貸約116百萬港元。此外，本集團於當日擁有未償還有抵押及無擔保租賃負債約36.5百萬港元。本集團之有抵押銀行借貸乃以下列本集團資產作抵押：(i) 投資物業；(ii) 物業存貨；(iii) 於聯營公司之權益；(iv) 於若干附屬公司之股權及(v) 其他應收賬款。此外，本集團之租賃負債由相關租賃之租金按金作擔保。

### (b) 應付一名董事款項

應付一名董事的全部款項53.7百萬港元為無抵押及無擔保。

**(c) 或然負債及擔保**

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務文據、借款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債務證券及租購承擔、債權證、按揭、抵押、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

經考慮本集團於二零二五年十二月三十一日的負債情況及出售事項的財務影響後，董事已審慎考慮營運資金是否充足。為緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

**(i) 出售物業**

本集團將考慮出售特定物業作為一項策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。此策略將使本集團能有效管理其資產，有望提升其流動性並提供額外的財務資源。

**(ii) 尋求再融資**

本集團將繼續積極尋求於現有融資到期前進行再融資。此外，除上文所披露者外，截至本通函日期，本集團尚未接獲任何要求即時償還其1,105.3百萬港元借貸的要求，該借貸已於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度結束後逾期，且本集團一直並仍在積極與其他潛在貸款人商討再融資該等借貸。

**(iii) 控制行政及經營成本**

本集團將繼續透過多種渠道積極採取措施控制行政及經營成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團的流動資金需求將得到管理，其財務狀況將有所改善。此外，本集團將擁有充足營運資金以撥付其營運及履行自本通函日期起計十二個月內到期之財務責任。

儘管如此，有關本集團能否實現上述計劃及措施，仍存在重大不明朗因素。本集團營運資金是否足夠滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月的現有需求，取決於該等計劃及措施的結果，包括：(i) 成功為出售特定物業及投資找到買家；(ii) 成功完成再融資及(iii) 成功實施成本控制，以撥付本集團的營運並履行本集團的到期財務責任。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認。

#### 4. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，據董事所知，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來本集團的財務或營業狀況或前景並無出現重大不利變動。

#### 5. 財務及經營前景

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所述，由於宏觀經濟環境欠佳，本集團預期明年仍將面臨挑戰。高利率及中美之間地緣政治緊張局勢升級將拖累全球經濟增長放緩。作為物業發展商，本集團受該等因素的衝擊更大。為應對該等不利因素，本集團將於檢討其業務策略、完善其業務模式以及提升整體效率時採取審慎的態度。

出售事項使本集團得以變現其於該物業之投資，並將所得款項淨額用於償還賣方之到期銀行貸款，從而避免銀行貸款違約、減少本集團之債務及財務成本，並減輕其流動資金壓力（如上文「營運資金」一節所述）。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團持有的物業權益於二零二六年二月二十七日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司  
香港灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

香港銅鑼灣耀華街16及18號1至5樓（「該物業」）之估值

## 1.0 指示

吾等接獲星星集團亞洲有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益之標的物業（「該物業」）進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就公開披露目的向 閣下提供吾等對該物業於二零二六年二月五日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

## 2.0 估值基準

於達致吾等對市場價值之意見時，吾等已遵循香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈之現行版本《香港測量師學會估值準則》及已納入國際評估準則之皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《RICS 評估—全球標準》。上述準則將市值定義為：—

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在公平交易中，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期應可換取資產或負債之估計金額。」

市值亦被理解為資產的估計交換價格，而不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付的任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。該估算明確排除因特殊條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、任何與出售相關人士給予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素）而抬高或壓低的估計價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》現行版本、皇家特許測量師學會頒佈之《RICS評估—全球標準》，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章所載規定。

### 3.0 估值方法

吾等的估值乃使用適當的估值方法和吾等的專業判斷進行。

吾等採用市場法對該物業進行估值。

在以市場法對該物業按現況進行估值時，吾等已參照市場上可得的近期市場銷售證據。吾等之估值中已作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、面積、樓齡、狀況、質量及景觀，從而得出吾等對市場價值的意見。

### 4.0 專長

代表萊坊負責本報告的估值師為何巧殷女士 *MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)*。吾等確認，該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《RICS評估—全球標準》之規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備能勝任估值工作之技巧及理解能力。吾等之估值乃以公正專業之方式編製。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突之重大關連或參與，並提供客觀及公正之估值。吾等之估值乃基於該物業之100%租賃權益作出。

## 5.0 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件規限。

### *所有權文件及產權負擔*

吾等已於土地註冊處取得土地查冊記錄。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於交予吾等的副本上的任何修改。吾等已依賴 貴公司就與該物業有關的法律事宜所提供的資料。吾等在估值時亦已假設，除非另有說明，否則該物業於估值日期並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制、業權瑕疵及繁重支出。

### *出售成本及負債*

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

### *資料來源*

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，如建築面積、佔用情況、租賃資料及所有其他相關事宜。吾等並無核實 貴公司、 貴公司之代表或其法律或專業顧問或該物業之任何（或任何表面）佔用人（不論以書面或口頭方式）或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假定該等資料均為完整及正確。

### *視察*

吾等已於二零二六年二月九日對該物業進行外部視察。該物業的視察工作由何巧殷女士 *MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)* 進行，彼於香港擁有逾25年之物業估值經驗。除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之外部及內部裝修狀況為合理，並無任何未獲授權擴建或結構改動。

### *將估值之該物業之識別資料*

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對 貴公司並無絕對義務）確保 閣下指示中以物業地址識別之該物業為吾等所視察及載於吾等之估值報告之物業。

倘物業地址或待估物業的範圍存在歧義，應在閣下的指示中或在收到吾等的報告後立即提請吾等注意。

### **物業保險**

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及水位上升）按正常、商業上可接受的保費投保。

### **面積及樓齡**

根據指示，吾等已依賴所引用來源提供的面積。報告中引用的建築面積均以貴公司提供的資料為依據。否則，尺寸和面積將從圖則上量度，並在適當情況下按照現行的《香港測量師學會量度作業守則》計算，並參考其來源引述面積至合理的約數。吾等亦假設吾等獲提供的文件所載地盤面積、建築面積、量度及尺寸屬準確及僅為近似值。倘樓齡為估計數字，則僅供參考。

### **結構及設施狀況**

吾等僅進行了目視檢查，並無進行任何結構勘察或樓宇測量。在吾等有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否沒有緊急或重大瑕疵或失修項目，或在該物業的建造過程中是否使用了任何有害物質。因此，吾等的估值乃基於以下假設進行：該物業的修繕和狀況理想，不含有害物質，狀況良好，沒有結構性故障、腐爛、蟲害或其他瑕疵，且設施狀況理想。

### **地盤狀況**

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將於其上興建的建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時乃基於日後不會在這方面產生特殊開支或延誤。

### 環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確定是否存在任何環境污染，吾等亦無查閱公開檔案以尋找可能識別潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘懷疑或確認存在污染，但尚未進行充分調查並向吾等提供有關資料，則估值將仍然有效。

### 租約

吾等獲提供租賃明細表，並假設該等資料乃屬真實且正確。吾等亦假設租戶將繼續佔用有關場地，並遵守租賃條款直至現有租期屆滿為止。

### 遵守相關條例及法規

除非另有指明，否則吾等已假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。在吾等的估值中，吾等並無考慮目前就該物業登記之通知（如有），以及該等缺陷對該物業價值和安全的影響。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據的該物業任何用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 備註

吾等已基於吾等於估值日期可取得之資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及法規的影響，但全球衝突加劇可能會進一步增加房地產市場的波動。務請留意，除典型市場變動外，緊急措施的制定、按揭要求的變動或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

貨幣

除非另有說明，本報告中所有金額均以港元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心一座  
6樓603室  
星星集團亞洲有限公司  
董事會 台照

代表  
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部執行董事  
何巧殷  
MHKIS MRICS MCIREA  
RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)  
謹啟

二零二六年二月二十七日

附註：

何巧殷女士為合資格估值師，在相關地區對此等規模及性質的物業估值方面擁有逾25年之豐富經驗。

## 6.0 估值

貴公司於香港持有作出售的物業權益。

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二六年 二月五日現況下 之市值
1. 香港耀華街16號1至5樓及天台及耀華街18號1至5樓及天台  內地段第730號J分段及K分段第1小分段之六分之五份額；以及內地段第730號K分段餘下部分之六分之五份額（「該等地段」）	<p>耀華街16及18號（「該發展項目」）為位於銅鑼灣的六層高唐樓，其地下設有零售店舖。銅鑼灣是香港一個繁華的購物區，地理位置優越，交通便利。</p> <p>該發展項目根據第H58號估用許可證於一九五八年落成，並於二零一一年進行翻新。</p> <p>根據經批准的建築圖則，該物業包括該發展項目內耀華街16號1至5樓及天台的五個住宅單位，以及耀華街18號1至5樓及天台的五個住宅單位，主要通過一條在耀華街16號及18號之間共用的樓梯上落。</p> <p>根據經批准的建築圖則計算，該物業的總實用面積約為4,620平方呎（或429.21平方米）。該物業亦包含附屬地方，包括約389平方呎（或36.14平方米）的平台及約656平方呎（或60.94平方米）的天台。</p> <p>該物業根據內地段第730號政府租契持有，租期由一八八一年九月一日起計九百九十九年。每年就內地段第730號J分段應付政府的地租為12港元。</p>	<p>根據 貴公司提供的租賃明細表，於估值日期，該物業受多份租約規限，每月租金總收入約為289,420港元（包括政府地租及差餉）。</p>	<p>60,000,000港元 （陸仟萬港元）</p>

附註：

- (1) 根據從土地註冊處取得之土地註冊記錄，該物業之登記業主如下：-

物業	登記業主
耀華街16號5樓及天台	迪穎有限公司
耀華街16號1至4樓，及 耀華街18號1至5樓及天台	Wise City Holdings Limited

- (2) 根據灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/32號，該物業坐落於劃為「商業」用途的區域內。

- (3) 該物業須受以下產權負擔規限：-

- (i) 於一九五八年四月十一日訂立之公契，註冊摘要編號為UB275779。(關於：耀華街18號1至5樓及天台)
- (ii) 於一九五八年六月二十一日訂立之公契，註冊摘要編號為UB279312。(關於：耀華街16號1至5樓及天台)
- (iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條於二零零六年十月十二日發出之通知書編號WC/TB03432/06/HK-N01W，註冊摘要編號為07010300370330。(關於：耀華街18號4樓)
- (iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條於二零零六年十月十二日發出之通知書編號WC/TB03430/06/HK/-N01W，註冊摘要編號為07010300370314。(關於：耀華街16號4樓)
- (v) 日期為二零一一年五月十六日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，代價為所有款項(部分)，註冊摘要編號為11061502260153。
- (vi) 日期為二零一二年七月十六日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，代價為所有款項，註冊摘要編號為12081300410041。(關於：耀華街16號5樓及天台)
- (vii) 日期為二零二零年十月二十八日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓，註冊摘要編號為20110601840027。
- (viii) 日期為二零二零年十月二十八日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊摘要編號為20110601840017。(關於：耀華街16號5樓及天台)

- (4) 採用市場法對該物業進行估值時，吾等已參考周邊住宅單位的銷售交易，吾等認為該等住宅單位於物業類型、位置、交易日期等物業特徵方面與該物業具有相關性。吾等亦已考慮於樓齡、樓宇質量、面積等重要因素作出調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異，從而達致所採納的物業價格。

- (5) 於估值過程中，吾等已考慮以下住宅單位的可資比較交易。該等按詳盡基準收集的可資比較物業被視為於物業類型、位置、交易時間等物業特徵方面與該物業具有相關性。該等可資比較物業為位於銅鑼灣及灣仔、並無電梯設施及於估值日期或之前十個月內成交的住宅物業。按實用面積計，該等可資比較交易的單價介乎約每平方呎8,150港元至12,880港元。

	可資比較交易1	可資比較交易2	可資比較交易3	可資比較交易4
地址	: 耀華街14號	汕頭街29號	白沙道4號	耀華街22號
區	: 銅鑼灣	灣仔	銅鑼灣	銅鑼灣
建設年份	: 一九六二年	一九七四年	一九五五年	一九五七年
樓層	: 3	4	5	3
單位	: /	/	/	/
實用面積(平方呎)	: 454	309	684	515
交易日期	: 二零二五年 十二月十日	二零二五年 十月三十一日	二零二五年 五月九日	二零二五年 五月二日
成交價(港元)	: 3,700,000	3,980,000	5,600,000	5,000,000
交易性質	: 臨時買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
實用單價(港元/平方呎)	: 8,150	12,880	8,187	9,709
總調整比率	: 31.8%	12.5%	48.3%	39.7%
經調整實用單價(港元/平方呎)	: <b>10,742</b>	<b>14,490</b>	<b>12,141</b>	<b>13,563</b>

對上述方面作出適當調整後，所採納可資比較物業的經調整實用單價介乎每平方呎10,742港元至14,490港元。就該物業採用的平均實用單價為每平方呎12,987港元。

所作調整包括參考差餉物業估價署住宅物業價格指數作出的時間調整，以反映市場變動，以及樓層、單位面積及樓齡的差異。調整幅度較大的主要原因是質素及狀況的差異，由於標的物業已進行翻新及升級工程，故其裝修、裝置及整體外觀均較可資比較物業為佳。因此，累計調整反映了標的物業的優越狀況及市場定位。

## 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料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，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 董事及本公司主要行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及9分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／主要行政 人員姓名	所持股份數目 (實益擁有人／ 透過受控制法團)	於購股權之權益 (附註2)	於上市公司的 其他衍生權益	總計	於本公司持股之 概約百分比 (附註4)
陳文輝先生	440,710,800 (附註1)	10,600,000	836,000,000 (附註3)	1,287,310,800	200.67%
張慧璇女士	300,000	2,900,000		3,200,000	0.50%
嚴國文先生		1,670,400		1,670,400	0.26%
陳華敏女士	156,000	1,670,400		1,826,400	0.28%
黃偉枕博士		1,200,000		1,200,000	0.19%
李仲明先生		1,670,400		1,670,400	0.26%
徐穎德先生		600,000		600,000	0.09%

附註：

- Star Properties Holdings (BVI) Limited 為432,140,800股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。此外，陳文輝先生為其餘8,570,000股普通股的登記擁有人。

2. 此指本公司根據於二零一六年六月二十七日採納的購股權計劃向董事授出可認購股份的購股權權益。
3. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited於836,000,000股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited由陳文輝先生間接持有100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited擁有權益的股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據於最後實際可行期的已發行股份總數（即641,498,000股股份）計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及本公司之相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊之權益及淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份	普通股數目 (附註1)	於本公司持股		之概約百分比 (附註5)
			於購股權之 權益	於上市公司的 其他衍生權益	
陳文輝先生	實益擁有人	8,500,000	10,600,000 (附註2)		2.99%
Star Properties Holdings (BVI) Limited (附註3)	受控制法團權益	432,140,800			67.36%
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (附註4)	受控制法團權益			836,000,000	130.32%
		440,640,800	10,600,000	836,000,000	200.67%
林建國先生	實益擁有人	39,645,200			6.18%

附註：

1. 以上披露所有股份權益均為好倉。
2. 此指本公司根據於二零一六年六月二十七日採納的購股權計劃向董事授出可認購股份的購股權權益。
3. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為432,140,800股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生（為本公司主席、行政總裁及執行董事）全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
4. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 於836,000,000股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
5. 該等百分比乃根據於最後實際可行期的已發行股份總數（即641,498,000股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之股份及本公司相關股份之下列5%或以上之好倉權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人之詳情。

### 競爭權益

非執行董事徐穎德先生（「徐先生」）於其他主要在香港及中國內地從事物業投資及發展以及提供融資的公司中持有股份權益及／或擔任董事職務。因此，根據上市規則第8.10條，徐先生被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。由於本公司及上述實體的業務乃由單獨管理層運營，並互不依賴（不論財務或業務），故本集團能與競爭實體獨立及公平地經營其業務。

董事深知彼等對本公司負上誠信責任，並且明白在履行其董事職務時，必須避免實際及潛在的利益和職務衝突，以確保其行事符合股東及本公司整體最佳利益。此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。任何董事須就彼擁有重大權益之任何決議事項放棄投票。基於以上所述，董事會認為上述各董事於其他公司之權益不會影響其

出任董事職務，亦不會妄顧本集團及股東利益。此外，董事會認為本集團在獨立非執行董事仔細審閱之配合下能獨立於上述董事被視為擁有權益的業務，並能按公平基準經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事及彼等的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益而進行之業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一(1)年內屆滿或不可由本集團於一(1)年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大且可能屬重大之合約（於日常業務過程中訂立者除外）：

- (i) 永達發展有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方）與威勇有限公司（獨立第三方，作為買方）就出售位於香港威靈頓街1號荊威廣場20樓的物業而於二零二五年十一月四日訂立的初步買賣協議。總代價為48,367,000港元，交易於二零二五年十二月三十日完成。

- (ii) Wise City Holdings Limited (本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方) 與晉安金融集團有限公司 (獨立第三方) (作為買方) 就出售位於香港銅鑼灣耀華街18號地下的物業而於二零二五年十一月十日訂立的初步買賣協議。總代價為14,975,000港元, 交易於二零二五年十二月十二日完成。
- (iii) 於二零二五年一月二十日, Metropolitan Wine Cellar (本公司之附屬公司) 向富衛保險投保該保單, 並就此支付初始單筆保費 (包括初始單一徵費12.76美元) 2,800,012.76美元 (相當於約21,840,100港元)。
- (iv) Star Finance (BVI) Limited (本公司之全資附屬公司)、本公司及本公司控股股東陳先生 (作為賣方) 與獨立第三方裕和集團有限公司及獨立第三方Allied Assist Finance Limited (作為買方) 就按總代價14,560,000港元出售星星信貸有限公司 (本公司之全資附屬公司) 之全部股份及待售債務而於二零二五年八月二十七日訂立的買賣協議。

## 訴訟

於最後實際可行日期, 董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或構成威脅之重大訴訟或索償。

## 專家及同意書

以下為於本通函提出意見或建議之專家之資格:

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出其書面同意書, 同意按本通函所載形式及內容轉載彼之函件及引述彼之名稱, 且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期, 上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權, 或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利 (不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

### 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日期間內於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.stargroupasia.com](http://www.stargroupasia.com) 刊載：

- (i) 該等協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (iii) 本通函附錄二所載該等物業之估值報告；及
- (iv) 本附錄三「7. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (v) 本通函。

### 一般資料

本公司之公司秘書為張慧璇女士。彼為香港公司治理公會資深會員，並獲接納為香港公司治理公會會員。

本公司之註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室。

本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本通函之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。