

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

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年七月二十四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）與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣32,877,900元。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07計算適用之百分比率高於25%但低於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。

於本公告日期，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份約68.7%。根據上市規則第14.44(2)條，本公司已取得陳先生及Star Properties Holdings (BVI) Limited之書面股東批准，以代替召開股東大會。因此，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，須於本公告刊發後十五(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）以符合上市規則第14.41(a)條之規定，故將寄發通函的截止日期延至二零二六年九月三十日。

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）與買方於二零二六年七月二十四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：

二零二六年七月二十四日（於聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

賣方：曼克頓有限公司

買方：旺角置業有限公司

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) 擬出售之物業：

賣方擬出售之物業包括位於香港中環士丹利街50號信誠廣場3樓之物業。該物業之總實用面積約為4,100平方呎，現由本集團之間接附屬公司營運並用作共享工作空間。

(4) 代價及支付條款：

該物業的代價為港幣32,877,900元，代價已／將由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 訂金港幣1,643,895元已於簽署協議時支付；及
- (ii) 正式買賣合約須於二零二六年八月六日或之前簽署，進一步訂金港幣1,643,895元須於二零二六年八月六日或之前支付；及
- (iii) 代價餘額港幣29,590,110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）(i) 鄰近地區同類商業物業之現行市場價值、(ii) 本集團之財務狀況及 (iii) 獨立估值師對該物業進行之初步估值後釐定。

(5) 出售事項的先決條件：

- (i) 出售事項須取得按揭銀行之批准；
- (ii) 出售事項須於完成日期前至少7個營業日取得本公司股東批准，完成日期將順延至向買方提供股東批准日期後之第7個營業日。

(6) 完成：

完成將於完成日期（即二零二六年十月二十三日）進行。

出售事項的財務影響

該物業為本集團自用物業，並於二零二六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53,000,000元。

根據該協議項下之代價、該物業於二零二五年十二月三十一日約港幣53,000,000元的經審核賬面值以及出售事項的相關開支約港幣1,000,000元，本集團目前預期於二零二六年財政年度錄得該物業而產生之估計虧損約港幣21,122,100元。

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31,877,900元，此外，賣方預計將運用約31,234,005港元用於償還銀行貸款。

該等物業之財務資料

下表載列該等物業於二零二四年及二零二五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	
	二零二四年	二零二五年
	港幣	港幣
	經審核	經審核
收益	1,683,552	1,346,844
除稅前盈利／（虧損）淨額	(3,544,605)	(6,614,808)
除稅後盈利／（虧損）淨額	(3,074,201)	(6,152,103)

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，有關該等物業之淨虧損淨額主要由於公平值分別減少約港幣3,500,000及7,000,000元所致。

有關買方資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要業務為地產相關活動。買方之100%最終實益擁有權由李家韋先生（Mr. Lee Kar Wai Alvin）及陳筠華女士（Ms. Chan Kwin Wah）平均持有。

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，主要從事物業投資業務。

出售事項之理由及裨益

董事會一直評估香港商業環境變遷、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，改善本集團之債務狀況、流動資金、融資成本及整體財務狀況，從而對本集團有利。

出售事項後，所得款項淨額將用於償還未償還之銀行貸款餘額，從而減少每月相關之財務支出負擔、改善現金流、維持物業之營運使用並增強財務靈活性。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07計算適用之百分比率高於25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須放棄表決權。

於本公告日期，陳先生透過其本人及Star Properties Holdings (BVI) Limited直接及間接合共持有本公司432,140,800股股份，相當於本公司現有已發行股份約68.7%。根據上市規則第14.44(2)條，本公司已取得陳先生及Star Properties Holdings (BVI) Limited之書面股東批准，以代替召開股東大會。因此，本公司將不會就批准協議及據此擬進行之交易召開股東物理大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）出售事項詳情、本集團財務資料及其他上市規則規定資料之通函，須於本公告刊發後十五(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）以符合上市規則第14.41(a)條之規定，故將寄發通函的截止日期延至二零二六年九月三十日。

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二零二六年七月二十四日訂立之臨時買賣該合約
「董事會」	指	本公司董事（包括所有獨立非執行董事）
「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，即二零二六年十月二十三日，（前提為賣方須於完成日期前至少7個營業日提供本公司之股東批准）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	32,877,900港元，即買方根據協議應付予賣方之該物業代價
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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	位於香港士丹利街50號信誠廣場3樓之商業單位
「買方」	指	旺角置業有限公司 (Mong Kok Properties Limited)，一家於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方。
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「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
「賣方」	指	曼克頓有限公司 (Manhattan Corporation 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，二零二六年七月二十四日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）、張慧璇女士及李立人先生；一位非執行董事徐穎德先生；二位獨立非執行董事梁家鈿先生及蒙焯威先生。