
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。

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。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 估值報告	13
附錄三 – 一般資料	22

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：

「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協議
「董事會」	指 本公司董事會，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，即二零二五年十二月二十九日，前提是賣方須根據該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 48,367,000港元，即買方根據該協議就該物業應付予賣方的代價
「指定租戶」	指 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 賣方根據該協議條款向買方出售該物業
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指 二零二五年十二月九日
「售後租回安排」	指 買方（作為業主）與指定租戶（作為租戶）就該物業訂立之租賃，初步租期為於完成日期起計兩年，指定租戶可選擇再續租兩年
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「陳先生」	指 陳文輝先生，為本公司控股股東、主席、行政總裁及執行董事
「該物業」	指 香港威靈頓街1號荊威廣場20樓的辦公室及配套區域
「買方」	指 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
「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
「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」	指 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



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

黃偉桄

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

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月四日之公告，內容有關該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) 有關該協議及出售事項之詳情；(ii) 本集團之財務資料；(iii) 該物業之估值報告；及(iv) 上市規則所規定之其他資料。

董事會函件

該協議

該協議的主要條款如下：

(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：

賣方將予出售的該物業包括處所，即香港威靈頓街1號荊威廣場20樓的辦公室及配套區域，總建築面積約為4,397平方呎。處所目前由本集團一間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48,367,000港元，已經／將由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 初步訂金2,410,000港元須於簽署該協議時支付；及
- (ii) 正式買賣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2,426,700港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43,530,300港元須於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經參考（其中包括）(i)該物業附近可比較商業單位的現行市場價值；(ii)兩個月內最快的完成日期；及(iii)由獨立估值師對該物業估值進行的初步評估後公平磋商釐定。香港商業物業增值受較高的閒置率影響（特別是根據第一太平戴維斯於二零二五年十一月發佈的研究報告「2025年香港房地產市場展望」顯示，寫字樓閒置率約達5%或以上），本公司認為按略高於4.5%的增幅進行出售事項屬合理。另外董事會評估的一項關鍵因素為本公司以該物

董事會函件

業作擔保的現有貸款（「現有貸款」），該貸款於二零二五年底到期。鑑於出售該物業並悉數償還貸款的時間有限，為避免出現銀行貸款違約，董事會認為該協議條款為在目前情況下之最佳可得條款。

(5) 出售事項的先決條件：

- (i) 買方信納該物業的業權；
- (ii) 出售事項須於完成日期至少21日前獲得本公司股東批准，如未能得到有關股東批准，完成將順延至向買方提供股東批准之日後的第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）落實或根據先決條件順延至向買方提供股東批准後的第21天。

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185,000港元，不包括政府地租、差餉及管理與空調費用等 |
| 租金按金： | 370,000港元，相當於兩個月租金 |
| 用途： | 辦公室 |

董事會函件

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42.07港元。

根據香港財務報告準則第16號售後租回安排，售後租回安排下的使用權資產及以租戶身份訂立租約將要求本集團於其綜合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。根據租約將確認的使用權資產及租賃負債約為4,095,000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103,000,000港元。

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及二零二五年六月三十日的經審核賬面值約103,000,000港元。出售事項的相關開支約為2,000,000港元，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將錄得虧損約56,633,000港元。

於最後實際可行日期，估值師測建行香港有限公司主要考慮採用市場法進行估值。但估值師於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的估值主要採用收入法作出。

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46,367,000港元，預計將用於償還賣方之銀行貸款。

董事會函件

該物業之財務資料

以下載列該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	二零二四年
	(港元)	(港元)
	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物業之虧損淨額乃主要由於公平值分別減少約7,000,000港元及5,000,000港元。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資。

據董事所知，買方由獨立第三方Mok Man Cheung先生及Chan Po Han女士各自擁有50%權益。誠如該公告所述，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、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，倘現有貸款未能按時償還，銀行將向我們收取按年利率香港銀行同業拆息加8%（按香港銀行同業拆息率計，目前約為11%）計算的利息。即使貸款能夠由另一間銀行再融資，平均融資利率亦介乎約每年5%至6%。售後租回安排下的月租將低於該物業貸款的日後每月利息支出。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協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於本通函日期，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本之約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協議及其項下擬進行的交易舉行實體股東大會。

董事會函件

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）認為出售事項及該協議之條款（包括購買價）屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
星星集團亞洲有限公司
主席
陳文輝
謹啟

二零二五年十二月十二日

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 及本公司網站 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
- 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
- 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
- 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

2. 債務聲明

(a) 借貸

於二零二五年十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1,159.4百萬港元、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54.5百萬港元。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。

賣方獲提供並由該物業作抵押的融資34百萬美元已於二零二五年十一月五日到期。在銷售該物業後，賣方獲銀行批准將貸款暫時延期至二零二六年五月五日，惟賣方須每月償還1百萬港元。

(b) 應付一名董事款項

應付一名董事的全部款項53.6百萬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負債外，於二零二五年十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1,161.1百萬港元借貸的要求，該借貸已於截至二零二五年十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，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，本集團之財務及營業狀況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編製日期）以來概無任何重大不利變動。

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）。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就本公司標的物業於二零二五年十月三十一日之價值的意見編製之函件、估值概要及估值報告之原文，以供載入本通函。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

敬啟者：

關於：香港威靈頓街1號荊威廣場20樓的辦公室及配套區域（「標的物業」）的估值

吾等茲遵照星星集團亞洲有限公司（「星星集團公司」或「貴公司」）的指示，對位於香港威靈頓街1號荊威廣場20樓的辦公室及配套區域（以下簡稱為「標的物業」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對標的物業於二零二五年十月三十一日（以下簡稱為「估值日期」）的市值之意見。

本函件為估值報告一部分，識別出所評估標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二四年版）以及由國際估值準則委員會所頒佈並於二零二五年生效之國際估值準則之規定。

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載的規定。

估值方法

吾等採用市場法對標的物業進行估值，並與收入法進行核對。市場法乃將擬進行估值之標的物業，直接與其他在估值日期前已轉讓其法定業權的可比較物業進行比較。對具相似規模、特徵及位置的可比較物業進行分析，並審慎權衡各物業的所有相關優缺點，以便對資本價值進行公平比較。於比較該等可比較物業與待評估標的物業時，會分析位置及經濟特徵等重要標準。

就收入法而言，吾等已採納直接資本化法，該方法乃根據將傳統市場基準收入（現金流量）資本化以得出單一現有資本價值。在估計適當的資本化率時，會考慮利率水平、參與者對類似投資的預期回報率以及預期利益流的固有風險等因素。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益，並須支付地租並付清所有應付的所需地價／購買代價。吾等之估值亦假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞條款合約、

售後收回、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響出售標的物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無計及標的物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件的摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對標的物業的法定業權或任何責任進行調查。

限制條件

吾等曾於二零二五年十二月二日視察標的物業的外觀，並在情況許可時在估值師監督下視察標的物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供之設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形式及內容之前，除 貴公司就出售標的物業將予發出之公開通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委任協議日期（以較早者為準）前24個月內，並無就標的物業於過往、當前或未來參與 貴公司任何事宜。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，本函件所述的所有金額均以港元計值。隨函附奉吾等之估值報告。

吾等已就刊發 貴公司日期為二零二五年十二月十二日之本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入本函件及估值報告以及引述吾等名稱，且迄今並無撤回吾等之同意書。

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
測建行香港有限公司

總監	首席顧問
李雋傑	吳世熙
MRICS MHKIS(GP)	FHKIS
R.P.S(GP)	R.P.S(GP)

謹啟

二零二五年十二月十二日

李雋傑先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾10年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	目前狀況 於二零二五年 十月三十一日之市值
1. 香港威靈頓街1號 荊威廣場20樓的辦 公室及配套區域	標的物業包括荊威廣場（於 一九九二年落成）20樓整層。 內地段第80號A 段、B段、C段、D 段、G段及J段（統 稱為「該等批地」） 142,919份不可分 割的均等份數中之 3,828份。	標的物業受一項集 團內公司間許可協 議規限。 標的物業的可銷售面積根據 轉讓圖則量度約為2,842平方 呎（或約264平方米）。 標的物業根據內地段第80 號的政府租契持有，年期自 一八四三年六月二十六日起 為期999年。該等地段每年須 繳付地租合共118.32港元。	48,000,000港元 (肆仟捌佰萬港元正)

附註：

1. 荆威廣場（「標的發展項目」）位於威靈頓街東側一幅大型近乎長方形的地盤，側面靠雲咸街，東至華人行，北鄰業豐大廈，正對威靈頓街另一面的惠靈頓公爵大廈。其位於香港中環的商業中心區。
2. 標的發展項目為一幢24層高商業大廈，設計為地下低層、地下高層、1樓至3樓為商舖，而4樓至23樓為辦公室（不包括14樓），主要升降機大堂設於地下高層，可從雲咸街進入。標的發展項目為鋼筋混凝土結構，外牆為花崗岩／玻璃幕牆，並設有3部客用升降機、1部載貨升降機及2個樓梯。
3. 標的物業註冊擁有人為永達發展有限公司，按日期為二零一四年三月三十一日的轉讓書擁有，註冊摘要編號14041701930261，代價為74,749,000.00港元。
4. 標的物業受以下重大產權負擔規限：
 - 日期為一九九二年九月十四日的撥地契據（附圖則）（註冊摘要編號UB5437096）。
 - 日期為一九九二年九月十五日的修訂書，註冊摘要編號為UB5445681。

- 日期為一九九三年八月二十六日的公契 (先前以註冊摘要編號5780040註冊), 註冊摘要編號為UB5993389。
 - 日期為一九九五年八月十五日的補充公契連圖則 (註冊摘要編號: UB6380069) (備註: M/N 5780040經M/N 5993389重新註冊)。
 - 日期為二零二一年七月二十八日就所有款項以王道商業銀行股份有限公司香港分行行為受益人的按揭, 註冊摘要編號為21080601420024。
 - 日期為二零二一年七月二十八日以王道商業銀行股份有限公司香港分行行為受益人的租金轉讓, 註冊摘要編號為21080601420030。
 - 以威勇有限公司為受益人訂立日期為二零二五年十一月四日之臨時買賣協議 (註冊摘要編號為25112000860020), 代價為48,367,000.00港元。
5. 標的物業位於日期為二零一九年五月二十四日的中區分區計劃大綱草圖 (編號S/H4/17) 劃為「商業」地帶的區域內。
6. 大廈根據日期為一九九二年十月七日的佔用許可證第H123/92號於一九九二年竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 方健安先生 (估值及諮詢之助理總監) 已於二零二五年十二月二日視察標的物業。
9. 標的物業受一項集團內公司間許可協議規限。詳細如下:

許可人: 永達發展有限公司

被許可人: 城市工作坊有限公司

租期: 二零二五年一月一日直至二零二五年十二月三十一日 (包括首尾兩天)

許可費: 每月132,743.00港元 (包括地稅、差餉、管理費及物業稅)

用途: 辦公室

10. 建議交易設售後租回安排, 據此, 本公司或其一間附屬公司將向買方租回標的物業。售後租回安排的主要條款載列如下:

租期: 自建議交易完成日期起計兩年

處所: 標的物業連同現有固定裝置及裝修

租金: 每月185,000.00港元, 不包括地稅、差餉及管理與空調費用等

租金按金: 370,000港元, 相當於兩個月租金

用途: 辦公室

11. 根據香港測量師學會估值準則，估值方法分為三大類：市場法、收益法以及成本法。在評估標的物業時，市場法是主要方法，並以收益法作為核對，以確保市場法的評估結果的準確。成本法是基於購買者支付的價格不會超過資產成本的經濟學原理。這種方法通常用於評估那些很少進行市場交易的特殊資產。因此，成本法不適用於評估標的物業。
12. 在採用市場法選擇可比交易個案時，吾等已在公開領域進行調查，並選取了位於中環區且樓齡相似的單位在二零二五年內的註冊成交作比較。根據標的物業與可比較物業的特徵差異，吾等對可比較物業的呎價進行了調整，調整因數包括：交易時間(0%至5.9%)、位置(-15%至20%)、樓齡(0%至6%)、面積(-3%至11%)、樓層(-1.5%至7%)、物業設施(-20%至5%)及景觀(0%至-10%)。根據市場法，標的物業於估價日的呎價評估為每平方呎16,959港元(以可售面積計算)以及市場價值為48,000,000港元(四捨五入)。根據市場法評估，標的物業於估價日期的市場價值為48,000,000港元(四捨五入)。採用的可比較物業清單如下：-

編號	地址(竣工年份)	成交日期(成交性質)	實用面積 (平方呎)	成交價 (實用面積呎價)
1	中環威靈頓街98號 翡翠中心6樓A及B室 (1992)	二零二五年十月三十日 (買賣合約)	1,046	12,100,000港元 (11,568港元／平方呎)
2	中環德輔道中19號 環球大廈23樓2306及 2307室(1980)	二零二五年九月四日 (臨時買賣合約)	1,620	44,889,000港元 (27,709港元／平方呎)
3	中環威靈頓街98號 翡翠中心21樓A及B室 (1992)	二零二五年七月三十日 (買賣合約)	1,046	13,620,000港元 (13,021港元／平方呎)
4	中環皇后大道中九號10樓 (1991)	二零二五年七月十日 (買賣合約)	9,700	218,000,000港元 (22,474港元／平方呎)
5	中環德輔道中19號 環球大廈23樓2303及 2304室(1980)	二零二五年五月十三日 (臨時買賣合約)	1,473	42,288,000港元 (28,709港元／平方呎)
6	中環威靈頓街1號 荊威廣場9樓901及902室 (1992)	二零二五年四月七日 (臨時買賣合約)	1,024	17,000,000港元 (16,602港元／平方呎)

13. 在以收益法作核對時，標的物業的評估市場租金為每月159,000港元，採用的資本化率為4%。以收益法評估的市場價值為48,000,000港元（四捨五入），與以市場法評估的結果一致。所採用的資本化率參考了：(a)差餉物業估價署的統計數據（二零二五年十一月發佈的《物業市場回報率—私人非住宅樓宇》），其中甲類寫字樓的回報率為3.6%，乙類寫字樓的回報率為4.5%；(b)二零二五年六月皇后大道中九號的成交新聞，其中報導的回報率為3.9%；及(c)二零二五年十二月翡翠中心的成交新聞，其中報導的回報率為4.1%至4.5%。

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) (附註1)	於購股權之 權益 (附註2)	於上市公司 的其他 衍生權益 (附註3)	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)	10,000,000	836,000,000 (附註3)	1,286,710,800	200.57%
張慧璇女士	300,000	2,300,000	–	2,600,000	0.41%
嚴國文先生	–	1,070,400	–	1,070,400	0.17%
陳華敏女士	156,000	1,070,400	–	1,226,400	0.19%
李仲明先生	–	1,070,400	–	1,070,400	0.17%
黃偉桄博士	–	600,000	–	600,000	0.09%

附註：

1. 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)	於購股權之 權益	於上市公司 的其他 權益	衍生權益	於本公司 持股之 概約百分比 (附註5)
陳文輝先生	實益擁有人	8,500,000	10,000,000 (附註2)	—	—	2.89%
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	10,000,000	836,000,000	—	200.57%
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) 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，交易將於二零二五年十二月十二日完成。
- (ii) 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）。
- (iii) 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
測建行香港有限公司	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 及本公司網站 www.stargroupasia.com 刊載：

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