

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，於二零二六年一月二十二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）與買方訂立兩份初步買賣協議，據此，賣方1及賣方2同意出售，而買方同意購買該等物業，總代價為58,000,000港元。

售後租回安排

根據該等協議之條款，買方同意於完成後，將該等物業出租予指定租戶（為本公司一間全資附屬公司），租金為每個曆月250,000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），初始租期為自完成日期起計兩年，須支付兩個月租金的按金及預付一個月租金。

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。

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。

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。

由於根據上市規則第14.07條計算有關售後租回安排之適用百分比率均不超過5%，故根據上市規則第14章，售後租回安排並不構成本公司之須予披露交易。

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一月二十二日聯交所交易時段後就出售事項訂立該等協議。

該等協議的主要條款如下：

該等協議：

(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

該等物業的可銷售總面積約為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：

- (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
- (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。

(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個營業日，惟完成日期不遲於二零二六年六月十八日。

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，按實用面積約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，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。根據租約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。

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，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，本集團目前預期該物業於截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止財政年度將合共錄得虧損約61,050,000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。

該物業之財務資料

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
	(港元)	(港元)
	經審核	經審核
收益	2,172,346	1,774,080
除稅前盈利／(虧損)淨額	(1,669,316)	(13,361,959)
除稅後盈利／(虧損)淨額	(1,994,547)	(11,865,036)

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平值分別減少0港元及11,000,000港元。

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
	(港元)	(港元)
	經審核	經審核
收益	215,040	215,040
除稅前盈利／(虧損)淨額	184,652	183,855
除稅後盈利／(虧損)淨額	159,232	158,436

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平值分別減少零港元及11,000,000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。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。

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住宅物業，及在售後租回協議結束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。

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。

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。

由於根據上市規則第14.07條計算有關售後租回安排之適用百分比率均不超過5%，故根據上市規則第14章，售後租回安排並不構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公告內，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臨時買賣協議
「董事會」	指	董事會，包括全體獨立非執行董事
「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：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須於完成日期七個營業日前提供本公司的股東批准，惟完成日期不遲於二零二六年六月十八日
「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
「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
「指定租戶」	指	城市服務公寓有限公司（本公司之全資附屬公司），為售後租回安排下的租戶
「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
「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	包括物業1：位於香港耀華街16號1至4樓的住宅單位及耀華街18號1至5樓的住宅單位；及物業2：位於香港耀華街16號5樓的住宅單位
「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
「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
「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

代表董事會
星星集團亞洲有限公司
主席
陳文輝

香港，二零二六年一月二十二日

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先生及嚴國文先生；及三位獨立非執行董事黃偉桄博士、李仲明先生及陳華敏女士。