

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)

有關出售一間附屬公司之須予披露交易

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年八月二十七日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（即目標公司唯一已發行股份）及待售債項，總代價為14,560,000港元。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其項下之通知及公告規定。

由於完成須待買賣協議所載之先決條件獲達成（或豁免（如適用））後方告作實，出售事項可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年八月二十七日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，內容有關出售事項。

買賣協議

買賣協議主要條款載列如下：

日期：二零二五年八月二十七日

訂約方： (i) Star Finance (BVI) Limited（本公司全資附屬公司，作為賣方）
(ii) 買方（獨立第三方，作為買方）

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主體事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（即目標公司唯一已發行股份）及待售債項，惟須遵守協議所載條款及條件。

代價

買賣待售股份的代價為14,560,000港元，已由買方於完成日期向賣方結清。

賣方與賣方協定代價可作出下列調整：

- (a) 倘若目標公司於完成時的資產淨值（即總資產減總負債）（未計及待售債項）（「最終完成資產淨值」）：
 - (i) 高於14,560,000港元，則代價為14,560,000港元加等同於最終完成資產淨值與14,560,000港元之間的差額之金額；或
 - (ii) 低於14,560,000港元，則代價為14,560,000港元減去等同於最終完成資產淨值與14,560,000港元之間的差額之金額。
- (b) 於釐定最終完成資產淨值時，訂約方協定倚賴目標管理賬目，該賬目由賣方編製（成本及開支由賣方承擔並以買方為受益人）並在完成時交付予買方。

- (c) 就上文第(a)條所載最終完成資產淨值而言，訂約方謹此協定訂約方將協定的若干減值撥備及會計處理將被視為已在該等賬目中入賬的項目，但在釐定最終完成資產淨值時不會計及。

先決條件

1. 完成須待下文所載者達成後，方告作實：

- (a) 買方全權酌情信納買方將對目標公司進行的盡職調查結果的所有重大方面，包括但不限於(i)目標公司的業務、財務、法律、稅務及其他狀況，(ii)目標公司的股權結構，及(iii)目標公司擁有的牌照的有效性，包括但不限於放債人牌照；
- (b) 訂約方各自已取得完成本協議擬定的交易所需的所有認可（包括但不限於聯交所及證券及期貨事務監察委員會的任何類型的批准或許可（如必要））及任何股東批准，且仍具有十足效力；
- (c) 賣方具有對待售股份及待售債項的妥善所有權，且並無任何產權負擔；
- (d) 放債人牌照仍然有效而未被撤銷；已就本協議擬定的目標公司擁有權、控制權及營業場所變更取得相關政府部門的所有相關同意，以確保放債人牌照的持續有效性；
- (e) 賣方已向買方提供目標公司於完成日期的貸款組合證明及草擬賬目，該證明及賬目經由目標公司的一名董事核證（成本及開支由賣方承擔並以買方為受益人），當中證明（其中包括）於完成日期貸款組合項下的應收貸款及現金結餘合計不少於43,864,640港元；
- (f) 本協議日期之後及完成之前的任何時間，目標公司未發生任何重大不利變化；
- (g) 星星各方保證在完成時在所有重大方面仍屬真實準確且並無誤導成份，猶如在本協議日期至完成時的所有時間重申；及

(h) 賣方已向買方交付經獲正式授權的董事或高級職員簽署的證明，以證明本第1(b)至(g)條所載的條件（有關其本身、本公司及陳先生）已經達成。

2. 訂約方各自須合理地盡力在可行情況下盡快達成或安排達成先決條件；及彼等各自應為該目的而在必要情況下給予另一方合理的協助。
3. 買方可隨時透過向賣方發出書面通知，全權酌情豁免任何先決條件的全部或一部分。
4. 賣方須在第1(b)至(g)條所載先決條件達成後一(1)個營業日內書面知會買方。
5. 倘若先決條件未在最後截止日期（或訂約方書面協定的較遲日期）或之前達成或豁免，則本協議為無效及作廢，且不再具有任何效力，而買方及賣方於其項下之所有義務及責任應停止及終止。

完成

買賣待售股份及轉讓待售債項的完成將於完成日期在買方的律師辦事處或本協議訂約方協定的其他場所作實，且本協議各方須在完成時履行其義務。除非待售股份買賣及債項轉讓同時完成，否則賣方及買方概無義務完成待售股份買賣或債項轉讓。

完成後，目標公司不再持有目標公司任何股份，目標公司不再為本公司附屬公司，且目標公司的財務業績不再於本集團的財務業績中綜合入賬。

完成後承諾

1. 賣方、本公司及陳先生應在完成日期後一(1)個月內交付及／或安排交付經香港獨立執業會計師核證的目標管理賬目予買方。
2. 賣方、本公司及陳先生應在二零二五年十月三十一日或之前交付及／或安排交付目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年財政年度的經審核綜合財務報表原件予買方。
3. 賣方、本公司及陳先生謹此共同及單獨、不可撤回及無條件地與買方立約，並向買方承諾，彼等各自將於完成後就下列事項向買方及目標公司提供所有必要的協助：
 - (a) 確保放債人牌照在完成後繼續有效，包括但不限於在以下方面提供所有必要協助：
 - (i) 根據《放債人條例》第 13 條申請放債人牌照續期；
 - (ii) 根據《放債人條例》第 15(4)條申請變更放債人牌照指定的營業場所；及
 - (iii) 就本協議擬定的交易造成的放債人牌照的任何變更，根據《放債人條例》第 17 條向放債人註冊處處長發出書面通知；及
 - (b) 對目標公司的銀行賬戶的銀行簽署進行變更，包括但不限於向相關銀行發出書面通知；及
 - (c) 確保目標公司將獲授租約或授權以於完成後不少於兩(2)個月期間繼續使用租賃物業，而毋須支付租金、授權費或其他費用。

購買價之基準

購買價乃賣方與買方經考慮下列者後公平磋商釐定：(i)應收客戶貸款；(ii)尚未償還予賣方的貸款；及(iii)誠如本公告下文「進行出售事項的裨益及理由」一段所述，進行出售事項的理由及裨益。因此，董事認為，代價及協議條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供融資業務。於完成前，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司於緊接本公告日期前兩年之經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
收益	3,983	2,840
除稅前（虧損）／溢利淨額	(11,716)	(3,944)
除稅後（虧損）／溢利淨額	(11,716)	(3,944)

目標公司於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之經審核負債淨額分別為9,535,652港元及13,479,958港元。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要從事物業發展、用於出售、出租或資本增值之物業投資、提供物業管理服務及提供融資。賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。其為本公司之全資附屬公司。於完成前，目標公司為賣方的直接全資附屬公司。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供融資業務。據董事所知，買方及其最終實益擁有人及董事均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

目標公司的主要業務為提供融資。本集團主要從事物業發展、用於出售、出租或資本增值之物業投資、提供物業管理服務。

目標公司於二零一六年十一月十日併入本集團，旨在為本集團所持物業的買方提供融資。然而，經考慮(a)本集團當前財務狀況；及(b)維持小額貸款組合的成本效益，董事認為目前為出售該業務的適當時機，可減少本集團的借貸及利息負擔並增強本集團的一般營運資金。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，在當時市況不明朗之情況下，該交易有利於本公司及股東的整體利益。此外，董事認為出售事項的條款屬公平合理。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經計及(i)代價約14,560,000港元；(ii)如二零二五年八月二十五日之管理賬目所述目標公司之未經審核合併負債淨額約為14,386,000港元；及(iii)於二零二五年八月二十五日之貸款金額約28,946,000港元，董事預期不會就出售事項確認任何收益／虧損。

經扣除與出售事項相關的開支及貸款後，本集團預計出售事項之所得款項淨額約為14,000,000港元。本集團擬將該等所得款項淨額用以償付本集團之應付款項。

於完成後，本公司及本集團將不再持有目標公司任何權益，而目標公司將不再入賬列為本集團之附屬公司。

上述財務影響僅作說明用途，本集團核數師將於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表落實後於本公司綜合財務報表確認實際財務影響。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其項下之通知及公告規定。

由於完成須待買賣協議所載之先決條件獲達成（或豁免（如適用））後方告作實，出售事項可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	星星集團亞洲有限公司，一家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	完成買賣待售股份及待售債項
「完成賬目」	指	目標公司直至完成日期之管理賬目
「完成日期」	指	緊隨先決條件獲達成後三(3)個營業日或訂約方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售待售股份及待售債項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「貸款組合」	指	目標公司所提供之所有貸款組合，包括37筆按揭貸款，合計未償還本金總額約為港幣43,864,640元

「最後截止日期」	指	二零二五年八月二十九日或訂約方可能不時書面協定之較後日期
「放債人條例」	指	香港法例第163章《放債人條例》，經不時修訂、補充或修改
「陳先生」	指	本公司控股股東、主席、行政總裁及執行董事
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零二五年八月二十七日就目標公司的待售股份及待售債項訂立之買賣協議
「買方」	指	裕和集團有限公司（一間於香港註冊成立之公司（商業登記證號碼：58226753））或其代名人
「待售債項」	指	目標公司於完成日期結欠賣方及／或目標公司及／或其聯繫人（如有）的董事所有債項。於二零二五年八月二十五日，待售債項金額約為28,946,595港元
「待售股份」	指	1股普通股，代表目標公司之全部已發行股份
「股份」	指	本公司之普通股
「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
「目標公司」	指	星星信貸有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「賣方」	指	Star Finance (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司（英屬處女群島公司編號：1927762），為本公司之間接全資附屬公司

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 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，二零二五年八月二十七日

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。