
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言版本，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，或填妥及交回變更申請表格予股份登記分處。

二零二六年九月二十三日

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 – 物業估值報告	13
附錄三 – 一般資料	20

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二零二六年七月二十四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）
「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，即二零二六年十月二十三日（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相關文件）
「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，即買方根據該協議就該物業應付予賣方代價
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「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	二零二六年九月十八日
「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	香港中環士丹利街50號信誠廣場3樓
「買方」	指	旺角置業有限公司 (Mong Kok Properties Limited)，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	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



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

李立人

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

徐穎德

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

獨立非執行董事：

梁家鈿

蒙焯威

康仕龍

敬啟者：

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七月二十四日之公告，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。

該協議

該協議的主要條款如下：

(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) 將予出售的物業：

賣方將予出售的該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。

該物業的總建築面積約為4,100平方呎，目前出租作商業用途及由本集團一間附屬公司經營。

(4) 代價及支付條款：

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

- (i) 初始訂金1,643,895港元須於簽署該協議時支付；及
- (ii) 正式買賣協議須於二零二六年八月六日或之前簽署，進一步訂金1,643,895港元須於二零二六年八月六日或之前支付；及
- (iii) 代價餘額29,590,110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) 由獨立估值師對該物業估值進行的初步評估後公平磋商釐定。

董事會函件

董事會確認，於最後實際可行日期，賣方已按協議條款分別於二零二六年七月二十四日收取初始訂金1,643,895港元，及於二零二六年八月六日收取進一步訂金1,643,895港元。已收取的訂金合共3,287,790港元，將用於償還本集團之銀行借款。

考慮到(i)二零二六年香港鄰近地區商業物業市場之現行市價，董事會認為代價（隱含收益率略低於中環同類商業物業之現行市場收益率）屬公平合理。

於作出評估時，董事會亦已考慮(ii)本集團之財務狀況，本集團現有銀行借款以物業之抵押作擔保。本集團向銀行承諾於二零二六年九月三十日前確認資產出售，並不遲於二零二六年十一月三十日完成出售交易。出售事項使本集團能在完成時全數償還該銀行借款，從而降低本集團之資產負債比率及利息開支，並避免於現行市場條件下再融資或續期借款的不確定性。考慮到(iii)天俊測量師行於二零二六年七月二十三日對物業進行之初步估值為32.9百萬港元，與物業於二零二六年七月三十一日之最終估值相同；綜合考慮上述因素後，董事會認為出售事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

(5) 出售事項的先決條件：

- (i) 出售事項獲得承押銀行批准；
- (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。

董事會欣然宣佈，承押銀行之批准及股東之批准均已取得，因此上述第(i)及(ii)段載列之兩項先決條件均已達成。

(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

該物業現時用作服務式住宅，由本集團之一間附屬公司營運，於二零二五年十二月三十一日本集團之賬目中被分類為投資物業，經審核賬面值約為53,000,000港元。於二零二六年六月三十日，其賬面值為32,877,900港元。於最後實際可行日期，獨立估值師天俊測量師行主要採用收益資本化法進行估值。然而，估值師於二零二五年十二月三十一日之估值則主要採用市場法。

物業之公平值由二零二五年十二月三十一日之約53,000,000港元減少至二零二六年六月三十日之32,877,900港元，主要反映：(i)獨立估值師採用的市場資本化率由二零二五年十二月三十一日之約2.5%擴大至二零二六年七月三十一日之4.6%，反映在現行高息環球下，投資者對中環次級商業大廈的需求有所放緩。董事亦注意到，本次估值採用的市場月租金132,632.4港元僅略高於現有租約下的現行月租金124,537.5港元，顯示預期租金上升空間有限；及(ii)自二零二五年十二月三十一日以來中環寫字樓／商業物業價值整體下跌，如同一大廈（信誠廣場18樓）另一個單位於二零二六年七月十三日以每平方呎約12,619港元成交，而早期估值採用的可比單位單價為每平方呎15,000至17,700港元。根據差餉物業估價署發布的《香港物業報告2026》，截至2025年底寫字樓總空置率達到創紀錄的17.6%，2026年預計將新增142,700平方米的新供應，其中29%集中在中西區；供應過剩導致租戶傾向追求優質物業，使物業等較舊的非甲級大廈面臨較大的租金及資本價值壓力。董事注意到，該估值與代價一致，亦與天俊測量師行採用的收益資本化法及直接比較法的結果一致（詳見附錄二）。

基於協議項下之代價、物業於二零二五年十二月三十一日之經審核賬面值約53,000,000港元以及出售事項之相關開支約1,000,000港元，本集團目前預計於二零二六財務年度因物業錄得累計虧損約21,122,100港元。

出售事項產生之所得款項淨額（即扣除相關開支後之代價）估計約為31,877,900港元。此外，預計約31,234,005港元將用於賣方償還銀行貸款。

董事會函件

該物業之財務資料

以下載列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
	(港元)	(港元)
	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物業之虧損淨額乃主要由於公平值分別減少3,500,000港元及7,000,000港元所致。

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%最終實益擁有權由李家韓先生及陳筠華女士平均持有。

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。

出售事項完成後，所得款項將用於償還未償還之貸款餘額，從而減少相關之每月財務負擔，進而改善現金流，維持物業之營運用途，並提高財務靈活性。

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67.36%。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。

根據上市規則第14.41(a)條，載有（其中包括）出售事項詳情、本集團財務資料及上市規則規定之其他資料之通函，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（包括本集團之財務資料及其他資料）以納入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將寄發通函之期限延長至2026年9月30日。

董事會函件

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（包括代價）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（本集團之財務資料）及附錄二（估值報告）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

二零二六年九月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料及本集團截至二零二六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
- 本公司於二零二六年四月二十日刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報（第66至156頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0420/2026042000993_c.pdf
- 本公司於2025年9月12日刊發截至2025年6月30日止六個月之中期報告（第21頁至第48頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200559_c.pdf
- 本公司於二零二六年九月十六日刊發截至二零二六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/2026/0916/2026091600227.pdf>

2. 債務聲明

(a) 借貸

於二零二六年七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9.753億港元；無擔保但有抵押之銀行借款約8.6百萬港元；有擔保但無抵押之銀行及其他借款約8.1百萬港元；以及來自控股股東之無擔保及無抵押借款約53.3百萬港元。此外，於該日期，本集團有未償還之有抵押但無擔保租賃負債約47.1百萬港元。本集團之有抵押銀行借款乃以本集團下列資產作為抵押：(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) 其他應收款項。此外，本集團之租賃負債以相關租賃之租賃訂金作抵押。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53.3百萬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，於二零二六年七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

經考慮本集團於二零二六年七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9.920億港元借貸的要求，該借貸已於截至二零二六年七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，董事在考慮本集團財務業績下滑以及本公司日期為2026年8月26日之盈利警告公告及其截至2026年6月30日止六個月之中期報告中所披露的所有其他相關事項後，確認除其中披露者外，自2025年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起，本集團之財務或交易狀況或前景概無發生任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

正如本公司截至2026年6月30日止期間之中期報告所述，由於宏觀經濟環境艱難，本集團預計未來一年將繼續面臨挑戰。高利率及中美之間加劇的地緣政治緊張局勢威脅著全球經濟增長。作為一家物業發展商，本集團尤易受到該等因素影響。對此，本集團將採取審慎態度，透過精簡業務策略、優化營運及提高整體效率予以應對。

出售事項使本集團能夠變現其於物業之投資，其所得款項淨額用於償還賣方已到期之銀行額度，從而避免銀行額度違約，減少本集團之債務及財務成本，並緩解上文「營運資金」一節所述之流動資金壓力。

以下為獨立估值師天俊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七月三十一日的估值而發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔軒尼詩道288號
英皇集團中心
18樓1801室

2026年9月23日

致：星星集團亞洲有限公司董事會
香港金鐘夏慤道18號海富中心1座6樓603室

敬啟者：

事宜：香港士丹利街50號信誠廣場3樓物業（「物業」）之估值

1. 指示及估值日期

遵照 閣下之指示，評估曼克頓有限公司（「貴公司」，為星星集團亞洲有限公司之間接全資附屬公司，與 貴公司合稱「本集團」）擬出售物業之市場價值，我們確認已進行了外部檢視及在可能情況下進行內部檢視，並進行了相關查詢及查冊，以取得我們認為必要的進一步資料，旨在向 閣下提供我們對該物業於2026年7月31日（就交易目的）之市場價值的意見。

2. 估值基準

我們對物業之估值代表其市場價值，根據香港測量師學會（「HKIS」）頒佈之《香港測量師學會估值標準2024年版》，市場價值定義為「資產或負債在估值日經適當營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於公平交易中進行交換的估計金額」。

我們的估值乃根據一般接受之估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之規定。

3. 估值方法

我們已在公開市場基準下及按現有租約評估物業。由於該物業為收益型物業，故採用收益資本化法，將現有租約於租期內產生之租金收入予以資本化（如有），並適當考慮市場租金以市場資本化率計算的復歸收益潛力。於收益資本化法過程中，物業之市場租金乃參考相關地區的可比租賃實例得出，而市場資本化率乃參考差餉物業估價署每月《物業市場統計數字》取得之寫字樓收益率釐定。

收益資本化法之結果亦已透過直接比較法進行覆核。在採用直接比較法時，乃基於可比物業之實際銷售成交價格進行比較。分析並仔細權衡相若面積、性質及地點的可比物業各自之優缺點，以得出市場價值之公平比較。

4. 估值假設

我們的估值乃假設業主於公開市場按現狀出售物業，而無延期合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何會影響物業價值之類似安排之利益。

除另有說明外，我們假設物業之興建、佔用及使用完全符合所有法律且無違反任何法律。我們進一步假設，就本估值所依據之物業任何用途而言，已取得所有必需之執照、許可證、證書及授權。

5. 產權查詢

我們已對位於香港之物業於土地註冊處進行查冊。然而，我們並未核實物業之所有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考。

6. 限制條件

李智強先生（*MHKIS*）已於2026年8月11日對物業之外觀及（在可能情況下）內部進行了檢視，但未進行結構調查，於檢視過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。概無對任何設施進行測試。

所有尺寸、測量值及面積僅為近似值。我們注意到物業之內部裝修及維護狀況合理，與其樓齡及用途相符。

除另有說明外，我們無法進行詳細現場測量以核實物業之地盤及樓面面積，我們假設交予我們的文件副本上顯示之面積為正確。

我們在很大程度上依賴本集團提供之資料，並接受其中有關規劃批准、法定通知、地權、佔用、租務詳情、樓面面積及物業識別等事項之資料。

我們沒有理由懷疑本集團向我們提供之對估值屬重大資料之真實性及準確性。我們亦獲本集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供充足資料以得出知情之意見，且無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

我們的估值中未扣除物業之任何押記、按揭或欠款，亦未扣除出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業並無負擔、限制及會影響其價值之苛刻支出。

價值結論乃基於一般接受之估值程序及慣例得出，該等程序及慣例高度依賴假設及考慮因素，並非所有因素均可輕易量化或精確確定。雖然我們於得出估值時已發揮專業判斷，但閣下務請審慎考慮本報告中所披露之該等假設之性質，並於解釋本報告時保持審慎。

本估值僅用於本文所述之目的。閣下或第三方出於任何其他目的之任何使用或倚賴均為無效。未經書面同意，不得在本集團編製及／或分發予第三方之任何文件中提及我們的名稱或估值之全部或部分內容。

未經事前同意其出現之形式及文義，本信函及隨附之核證價值意見書之全部或任何部分或對其之任何引用，均不得納入任何文件、通函或聲明中。本信函及核證價值意見書僅供收件人使用，概不就其內容之全部或任何部分對任何第三方承擔責任。

我們特此聲明，我們於本集團或所申報之價值中概無現時或預期權益。

7. 附註

除另有說明外，所有金額均以港元計值。隨函附上我們的估值證明書。

此 致

代表
天俊測量師行

董事－估值及專業服務部
李智強
BSc., MHKIS, RPS(GP)

李智強先生為香港測量師學會產業測量組之正式會員。彼於香港及中國物業估值方面擁有逾28年之考獲資格後經驗。

估值證明書

本集團擬出售之物業

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年7月31日 於現狀下之 市場價值
香港士丹利街50號 信誠廣場3樓	物業包括一幢於1994年落成之 23層高商業大廈之整個3樓。	於估值日期，物業已出 租，租期自2026年 7月23日起至2028年	32,900,000港元
Inland Lot Nos. 5092, 5093, 5094, 5095及5096以及	根據註冊樓宇圖則量度，物業 之實用面積約為2,692平方呎 (250.1平方米)。	10月22日止，每月租金 為124,537.5港元（不包 括政府租金、差餉、 管理費及所有其他 雜費），並附有續租 2年之選擇權，續租 月租增幅不超過 10%。	
Inland Lot No. 5091 餘下部分之 443/9,999份額	物業根據政府租契持有，租期 為999年，自1843年6月26日起 計。5092、5093、5094、5095 及5096號地段每地段每年 應付之地租為10.00港元。		

附註：

- (1) 根據於2026年8月6日進行之土地查冊，摘要如下：
 - a. 物業之登記業主為曼克頓有限公司。
 - b. 物業受制於日期為1992年1月26日文書註冊專用號碼為UB5923792之大廈公契。
 - c. 物業受制於1994年1月5日發出之第H3/94號佔用許可證（入夥紙）。
 - d. 物業受制於日期為2017年1月25日文書註冊專用號碼為17022402290031以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭。
 - e. 物業受制於日期為2022年8月31日文書註冊專用號碼為22092201900051以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之第二按揭。
- (2) 信誠廣場之入夥紙載明大廈地下為鋪位用途，而上層則為寫字樓用途。
- (3) 我們的估值中未扣除物業之任何押記、按揭或欠款，亦未扣除出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業並無負擔、限制及會影響其價值之苛刻支出。
- (4) 貴公司與旺角置業有限公司（「甲方」）於2026年7月24日訂立臨時買賣協議，物業以代價32,877,900港元售予甲方。甲方聲明其並非香港聯合交易所有限公司之上市規則所定義之 貴公司關連人士。
- (5) 租期內之每月租金淨收入及復歸後之每月市場租金淨收入分別為124,537.5港元及132,632.4港元，我們採用的市場資本化率為4.6%（參考差餉物業估價署每月《物業市場統計數字》取得之寫字樓收益率）。
- (6) 於直接比較法過程中，選取並分析了面積、性質及地點相若的可比物業。根據物業之固有特徵調整了時間（-2.5%至7.2%）、地點（0%）、面積（-28.3%至6.5%）、樓層（-8.5%至-2.5%）及樓齡（-0.5%至1%）等調整因素，然後將可比物業經調整後之單價對其各自之優缺點進行加權，得出物業市場價值之公平比較。物業按實用面積計算之經調整單價為每平方呎12,341港元，採用直接比較法評估之物業市場價值為33,200,000港元（四捨五入），與採用收益資本化法得出之物業市場價值32,900,000港元（四捨五入）相符。

(7) 直接比較法選取之可比實例如下：

項次	可比物業	成交日期 (日/月/年)	建成年份	成交價 (港元)	實用面積 (平方呎)	按實用面積 計之單價 (港元/平方呎)
1	香港士丹利街 50號信誠廣場 18樓	13/07/2026	1994	23,800,000	1,886	12,619
2	香港威靈頓街 1號荊威廣場 20樓寫字樓及 附屬面積	04/11/2025	1992	48,367,000	3,210	15,068
3	香港砵甸乍街 16號太富商業大廈 8樓寫字樓	27/02/2026	1995	7,280,000	431	16,891
4	香港砵甸乍街 16號太富商業大廈 13樓寫字樓	19/06/2025	1995	7,650,000	431	17,749
5	香港砵甸乍街 16號太富商業大廈 12樓寫字樓	22/08/2025	1995	7,280,000	431	16,891

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8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	456,000,000 (附註3)	907,310,800	141.44%
張慧璇女士	300,000	2,900,000	—	3,200,000	0.50%
李立人先生	—	6,700,000	—	6,700,000	1.04%
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。
- 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456,000,000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	8,570,000	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	—	—	456,000,000	71.08%
		<u>441,710,800</u>	<u>10,600,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>200.67%</u>
林建國先生	實益擁有人	<u>39,645,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6.18%</u>

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456,000,000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，董事自二零二五年十二月三十一日（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臨時買賣協議。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臨時買賣協議。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，城市酒窖有限公司（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
天俊測量師行	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，上述專家自二零二五年十二月三十一日（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) 該協議；及
- (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。