

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)

有關投購要員保單之須予披露交易

先前投購

於二零二五年一月二十日，保單持有人（本公司一間間接附屬公司）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）。

上市規則之涵義

由於就先前投購根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，先前投購構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其項下之申報及公告規定。

先前投購

於二零二五年一月二十日，本公司附屬公司MWC向富衛保險投保該保單，並就此支付初始單筆保費（包括初始單徵費12.76美元）2,800,012.76美元（相當於約21,840,100港元）。

陳文輝為該保單的受保人，他於該保單中並無實益權益，而城市酒倉有限公司為保單持有人及受益人，亦是唯一擁有人及保費支付人。

該保單的主要條款如下：

保單生效日期：二零二五年一月二十日

保單投保人／受益人：城市酒倉有限公司

受保人：陳文輝先生

保單年期：終身

保費支付：保單持有人於投保時支付的初始單筆保費（包括初始單筆徵費12.76美元）為2,800,012.76美元（相當於約21,840,100港元）；

支付方式如下：(i) 796,936美元（相當於約6,216,100港元）以保單持有人現金支付；及 (ii) 餘額2,003,077美元（相當於約15,624,000港元）由中信銀行國際以貸款方式向保單持有人提供融資，利率為最優惠利率減1.25%年利率或香港銀行同業拆息加1.3%年利率（以較低者為準）。利息須於每個計息期結束時支付，本金須於最後到期日一次性支付。保費金額乃經保單持有人與富衛保險公平磋商後釐定，參考因素包括（但不限於）受保人的年齡、性別、風險保額以及陳文輝先生身故時應付予MWC的身故賠償金額。

身故賠償：2,940,000美元（相當於約22,932,000港元）

倘保單持有人於保單年內退保，根據保單於首個財政年度在保證基礎上（扣除富衛保險收取的任何退保及／或其他適用費用後）可收取的最高金額為2,240,000美元（相當於約17,472,000港元）。保單持有人退保時將達到收支平衡，於第六個財政年度（即2031年）保單持有人將收取的最高金額為2,805,600美元（相當於約21,883,680港元）。

倘陳先生辭任董事會執行董事職務及／或將來不再受聘或任職於本集團，保單持有人可向富衛保險申請更改保單下的受保人為（包括但不限於）對本集團管理層具有同等重要性的人士，惟須獲富衛保險酌情批准。

有關本集團、本公司及MWC之資料

本集團主要從事物業發展及物業投資以供銷售、租賃或資本增值、以及提供物業管理服務及融資服務。

MWC為一間於香港註冊成立的公司，主要從事葡萄酒儲存業務。其為本公司之間接附屬公司，本公司持有MWC 80.75%權益，而林建國先生及李妙琴女士則分別持有14.25%及5%權益。林建國先生於七年前曾任本公司執行董事、非執行董事及僱員，現時已退任以上所有職務，只持有本公司約6.18%權益。而李妙琴女士為MWC現任業務董事。林建國先生及李妙琴女士均獨立於本公司及其上市規則所界定之聯繫人士。

有關富衛保險及中信保險之資料

富衛保險為一間於百慕達註冊成立的有限公司，主要從事提供人壽及醫療保險、員工福利及財務策劃的業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，富衛保險及其最終實益擁有人及董事為獨立於本公司及其聯繫人士的第三方。

中信保險為中信銀行國際有限公司的全資附屬公司，是獲保險業監管局許可的保險中介機構，從事為客戶提供保險顧問服務的業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中信銀行國際有限公司及其最終實益擁有人及董事為獨立於本公司及其聯繫人士的第三方。

進行先前投購的理由及裨益

作為本集團日常業務與中信銀行國際的銀行融資安排的一部分，本集團被要求為保單持有人購買一份關鍵人物保險單，以保障本集團因失去陳先生（作為本集團的關鍵人物）的不幸事件所可能蒙受的任何損失。保單持有人亦已就該保單項下的人壽保險設立抵押，作為向中信銀行國際提供的擔保，以擔保本集團於銀行融資項下的責任。董事會認為，該保單可在不幸失去陳先生時為本集團提供及時的財務利益和保障，並為本集團的利益向本集團的持份者及業務夥伴注入信心。此外，考慮到中信銀行國際提供的貸款融資所收取的利率與其他銀行收取的利率相若，於受保人身故時保單持有人根據保單可收取的身故賠償價值遠高於其支付的保費。

鑑於上述原因，董事（包括所有獨立非執行董事）認為，保單及其擬進行的交易條款屬公平合理，而訂立該保單符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於就先前投購根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，先前投購構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守其中的通知及公告規定。

董事注意到，本公司未有根據上市規則及時就先前投購作出公告。根據對本公司內部記錄的審閱，本集團管理層在關鍵時間將該保單視為本集團日常業務中與中信銀行國際的銀行融資安排的一部分，並未意識到先前投購就上市規則第14章而言構成本集團認購金融資產，因此，本公司當時未遵守有關先前投購的公告規定。

補救措施

由於無意疏忽，本公司未能及時遵守上市規則第14章項下的公告規定。此情況乃因本公司的財務經理及公司秘書對發行人財務報表中分類為金融資產的任何投資產品的收購均構成上市規則第14.04(1)(a)條下的資產收購為先前投購的誤解所致，並錯誤地將該其視為本集團日常業務中銀行融資安排的一部分。

董事謹此強調，此次合規延誤屬單一事件，且屬無意及非故意，而本公司已採取迅速行動糾正違規情況，包括刊發本公告。

為防止日後發生類似情況，本公司將實施以下措施以加強其內部監控：

(i) 加強培訓及意識

在專業顧問的協助下，本公司已釐清保單的性質及其特定履約承諾。於2025年9月29日舉行了一次財務會議，以加強財務經理、財務總監、公司秘書及執行董事對識別具有上市規則影響的交易的理理解。類似交易的內部匯報程序已得到加強。此外，我們已向董事發送電子郵件澄清錯誤，並於同日草擬本公告供董事審閱及批准。

此外，本公司將每年一次向所有董事、公司秘書及高級管理層提供加強培訓。培訓將由法律顧問、財務顧問或通過內部材料提供，旨在加強他們對須予公布及關連交易的知識，以及及早識別潛在問題的能力。於2025年12月，相關人員將被要求參加由律師行提供的網上培訓，內容涵蓋：

(1) 董事的責任與義務及上市公司的披露責任；

(2) 須予公布的交易；及

(3) 關連交易。

(ii) 實施正式批准程序

本公司將於2025年11月實施新的批准程序。對於所有超過200萬港元的交易，負責人員必須匯報該交易，計算該項目的百分比率測試，並提交給高級管理層及財務總監審核。隨後需要由已接受相關培訓的公司秘書及執行董事進行最終審核及簽署批准。本公司的企業管治政策將相應更新，並於2025年底前分發給所有高級管理層、公司秘書及董事。

(iii) 積極與專業顧問溝通

本公司將與其法律或財務顧問（持有證監會發出的第6類牌照）保持更緊密的合作。對於任百分比率測試比率達到5%或以上的交易，本公司將尋求法律或財務顧問的正式意見。如有需要，本公司亦將就建議交易的適當處理方式及其根據上市規則的影響徵詢聯交所的意見。

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
「中信銀行國際」	指	中信銀行國際，銀行融資之貸款人
「中信保險」	指	中信保險服務有限公司，保單之保險經紀
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事，包括獨立非執行董事
「富衛保險」	指	富衛人壽保險（百慕達）有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，彼為本公司之控股股東、主席、首席執行官兼執行董事
「保單」	指	於2025年1月20日與富衛保險訂立之人壽保險單

「MWC」	指	城市酒倉有限公司，人壽保險單之保單持有人
「先前投購」	指	保單持有人於2025年1月20日投購保單
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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，二零二五年十一月二十一日

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。