此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券交易商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。

閣下如已售出或轉讓名下所有應星控股集團有限公司(「**本公司**」)股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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(「**聯交所**」)對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

STAR SHINE HOLDINGS GROUP LIMITED
應星控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1440)

(1) 須予披露及關連交易
出售銷售股份及轉讓CIRCLE TIME之銷售貸款；及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

衍丰企業融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會就買賣協議發出的函件載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問衍丰企業融資有限公司就上述事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第23至46頁。

本公司謹訂於2026年12月18日(星期五)上午十一時正假座香港中環德輔道中55號協成行中心19樓1910室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附代表委任表格。無論　閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥及簽署有關表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2026年12月16日(星期三)上午十一時正)送達。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘　閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，委任　閣下受委代表的文據將被視為已撤銷論。該代表委任表格同時刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.starshineholdings.com)。

2026年11月27日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 21

獨立財務顧問函件 23

附錄一　－　估值報告 I-1

附錄二　－　一般資料 II-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「據稱行為」	指	在合營企業於2025年12月向法院提起的法律訴訟中，三名被告(包括Asia Partners)據稱涉及的不當行為
「Asia Partners」	指	Asia Partners IFBD Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期擁有合營企業50%之權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門進行日常銀行業務之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「Circle Time」	指	Circle Time Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「交割」	指	出售事項根據買賣協議之條款及條件交割
「交割日期」	指	所有條件獲達成或豁免的日期，該日期不得遲於2026年12月31日，或買賣協議訂約各方可能以書面指定的其他日期
「本公司」或「賣方」	指	應星控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1440)
「條件」	指	交割的條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	銷售股份及銷售貸款的出售事項的總代價58,700,000港元
「法院」	指	香港特別行政區高等法院
「CR7 Museum HK」	指	根據合營協議條款在香港以CR7 Signature Museum之名義設立的博物館，已於2026年6月8日停止營運

「按金」	指	金機向Asia Partners提供的1.8百萬歐元按金(相當於按2024年10月31日的匯率換算約15百萬港元),根據商品許可協議,按金可用作為日後向Asia Partners支付特許權使用費的預付款項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「出售集團」	指	Circle Time、金機及Circle Time於星柏之權益
「股東特別大會」	指	將由本公司召開的股東特別大會,以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「歐元」	指	歐洲聯盟法定貨幣歐元
「金機」	指	金機投資有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為Circle Time之全資附屬公司
「金機貸款結餘」	指	於2026年8月31日金機結欠本公司的免息淨額766,282港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「合誠」	指	合誠有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為本公司之間接全資附屬公司
「合誠貸款結餘」	指	於2026年8月31日Circle Time結欠合誠的免息淨額2,533,000港元
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會,旨在就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易中並無重大權益的股東
「合營企業」或「星柏」	指	星柏發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由Circle Time擁有50%及Asia Partners擁有50%
「合營協議」	指	Circle Time、星柏、Asia Partners及擔保人於2024年10月25日訂立的合營協議，以管轄合營企業的權利及義務
「最後實際可行日期」	指	2026年11月25日，即本通函刊發前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「法律訴訟」	指	向法院對包括Asia Partners在內的被告提起的兩宗法律訴訟，即(i)合營企業自2025年12月起對三名被告提起的訴訟，而當中申索主要涉及因據稱行為產生合營企業業務收入損失以及因據稱行為產生的超額開支及成本；及(ii)金機自2025年10月起對兩名被告提起的訴訟，尋求就違反商品許可協議向被告收回按金
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	Circle Time與合營企業就不超過70,000,000港元的免息貸款融資於2024年10月25日訂立的貸款協議

「商品許可協議」	指	日期為2024年10月28日由Asia Partners、金機及擔保人訂立的商品許可協議，據此，Asia Partners同意就金機因銷售其獲授權使用以進行相關知識產權商品化的知識產權而須向Asia Partners支付的特許權使用費，向金機授出知識產權
「蔡先生」	指	蔡榮星先生，為本公司主席、執行董事及主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「交割前貸款重組」	指	交割前貸款重組，透過合誠將向Circle Time收取合誠貸款結餘的權利轉讓及更替予本公司；並透過金機將向本公司償還金機貸款結餘的責任轉讓及更替予Circle Time
「交割前目標公司貸款結餘」	指	Circle Time結欠本公司的總額70,965,199港元，相等於交割前貸款重組後(i)合誠貸款結餘、(ii)金機貸款結餘及(iii)目標公司貸款結餘的總和
「買方」	指	榮偉投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蔡先生全資擁有，並持有本公司已發行股份的28.85%
「特許權使用費」	指	根據商品許可協議，金機因銷售其獲授權使用以進行相關知識產權商品化的知識產權而須向Asia Partners支付的特許權使用費
「銷售貸款」	指	Circle Time不時按要求向本公司償還的免息貸款，於2026年8月31日經交割前貸款重組後約為70,965,199港元
「銷售股份」	指	一(1)股Circle Time普通股，即Circle Time全部已發行股本
「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	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	本公司結欠買方的未償還金額，於2026年8月31日約為71.2百萬港元，其中(i)結餘約54.7百萬港元為無抵押、固定年利率介乎約5.7%至6.5%及須按要求償還；及(ii)餘下結餘為無抵押、不計利息及須按要求償還。
「買賣協議」	指	本公司、合誠、Circle Time、金機及買方就出售事項於2026年10月23日以契據形式訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Asia Partners與星柏訂立日期為2024年10月25日的認購協議，據此，Asia Partners同意認購，而星柏同意配發及發行合營企業100股普通股(佔星柏經擴大已發行股份的50%)，認購價為100港元
「目標公司貸款結餘」	指	於2026年8月31日Circle Time結欠本公司的免息淨額67,665,917港元
「估值」	指	估值師編製的出售集團全部股權及銷售貸款於2026年8月31日的獨立估值
「估值師」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司，由本公司委任的獨立專業估值師
「擔保人」	指	Filipe Alexandre Trigo Lopes Goncalves先生
「%」	指	百分比

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。

STAR SHINE HOLDINGS GROUP LIMITED
應星控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1440)

執行董事：
蔡榮星先生*(主席)*
林民強先生
蔡琳琪女士

獨立非執行董事：
周傑霆先生
趙國雄博士
麥名海先生
連雄偉先生

開曼群島註冊辦事處：
71 Fort Street
P. O. Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
北角
電氣道169號
理文商業中心
21樓C室

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
出售銷售股份及轉讓CIRCLE TIME之銷售貸款；及
(2) 股東特別大會通告

I. 緒言

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)有關買賣協議之須予披露及關連交易及其項下擬進行之交易的進一步資料，以便　閣下可於股東特別大會上就投票贊成或反對相關決議案作出知情決定。

II. 出售事項

1. 背景

茲提述本公司日期為2026年10月23日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議。

於2026年10月23日(交易時段後)，本公司與買方訂立買賣協議，內容有關買賣銷售股份及轉讓銷售貸款。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：	2026年10月23日
賣方：	本公司
債務賣方：	本公司
債權人：	(i) 本公司； (ii) 合誠
債務人：	(i) Circle Time； (ii) 金機
買方：	榮偉投資有限公司
擬出售資產：	根據買賣協議，(i)本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份(即Circle Time全部已發行股本)；及(ii)本公司有條件同意向買方出售及轉讓，而買方有條件同意購買及受讓銷售貸款的所有利益及權益，該等利益及權益不附帶任何產權負擔，並連同於交割時附帶的一切權利。 銷售股份為Circle Time的一股普通股，即Circle Time的全部已發行股本。 銷售貸款為交割前貸款重組後Circle Time結欠本公司的總額。銷售貸款金額應等於(a)合誠貸款結餘、(b)金機貸款結餘及(c)目標公司貸款結餘的總和，於交割前貸款重組後將相等於70,965,199港元(即交割前目標公司貸款結餘)。 銷售股份的買賣及銷售貸款的轉讓須同時完成。 於最後實際可行日期，Circle Time為本公司之直接全資附屬公司。Circle Time持有金機全部已發行股本及合營企業星柏的50%已發行股本。因此，於交割後，本公司將不再於Circle Time、金機及星柏擁有任何直接或間接權益。

代價及結算條款：

出售事項的代價為58,700,000港元，包括銷售股份及銷售貸款的代價，即估值師評估之出售集團全部已發行股本及銷售貸款之估值總額，乃買方與賣方同意作為銷售股份及銷售貸款之總公允價值。

買方須於交割時以股東貸款抵銷相等於代價58,700,000港元的金額，以悉數支付代價58,700,000港元，屆時本公司應付的相關款項將相應註銷。買方毋須就銷售股份及銷售貸款向本公司支付任何現金。

於2026年8月31日，股東貸款的未償還金額約為71.2百萬港元，乃本公司於2024年10月至2026年7月期間分多次提取，用作本集團的一般營運資金。假設於2026年8月31日後股東貸款的未償還金額不變，則於緊隨交割時進行抵銷之後，股東貸款的未償還金額將約為12.4百萬港元。本集團曾考慮其他結算方式，例如以股權交換或現金結算股東貸款。鑒於擬向買方進行出售事項，本集團已選擇磋商將股東貸款與代價互相抵銷，以維持本集團現有的流動資金狀況，避免以現金結算方式導致現金流出。雖然股權交換於結算時不會導致現金流出，惟由於可能需要以折讓價發行股份以吸引投資者，故未予採用。抵銷股東貸款被視為較具成本效益的方式，因其可盡量減少對現有股東的潛在攤薄影響，同時維持本集團的流動資金。董事認為，所選結算方式可使本集團減少債務及整體負債，並預期將(i)使本集團的資產負債比率由2026年6月30日的約0.3改善至交割後約0.1；及(ii)使本集團的應付年度利息減少約3,248,000港元，因此屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

交割條件：

買賣協議的交割須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

(i) 買賣協議已生效；

(ii) 買賣協議所載的各項聲明及保證於買賣協議日期作出時及於交割日期均須在所有重大方面屬真實及準確，猶如於交割日期作出；

(iii) 於交割前，買賣協議訂約各方須已取得法律及╱或任何政府或監管機構或證券交易所就其簽署、交付及履行買賣協議所規定的一切必要監管及公司批准、同意，並完成所需備案；

(iv) 本公司獨立股東須已根據上市規則第14A.36條，於本公司股東大會上批准買賣協議項下擬進行之交易；

(v) 買賣協議之條款及條件所載的各項公司行動須已完成，而買賣協議之條款及條件所規定的所有協議及公司決議案須已正式簽署及交付；及

(vi) 自2026年8月31日起，概無發生任何事件、變動、情況或發展，單獨或合計對Circle Time或其任何附屬公司的業務、資產、財務狀況或營運造成或合理預期會造成重大不利影響。

倘未能於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准，則訂約各方並無責任進行交割，且買賣協議將自動終止。

於最後實際可行日期，除上述第(i)項外，概無任何條件獲達成或豁免。

交割前貸款重組：	根據買賣協議，本集團透過合誠將向Circle Time收取合誠貸款結餘的權利轉讓及更替予賣方；並透過金機將向本公司償還金機貸款結餘的責任轉讓及更替予Circle Time。 上述轉讓及更替交割後，Circle Time結欠本公司的總額應等於(a)合誠貸款結餘、(b)金機貸款結餘及(c)目標公司貸款結餘的總和，乃相等於70,965,199港元(即交割前目標公司貸款結餘)。
交割：	出售事項的交割須於所有條件獲達成或豁免後進行，且不得遲於2026年12月31日，或於買賣協議訂約各方可能以書面指定的其他日期進行。

3. 代價基準

出售事項的代價為58,700,000港元，包括銷售股份及銷售貸款的代價(其中銷售股份之代價應為1.00港元，而銷售貸款之代價應為代價金額減1.00港元)。

代價乃由賣方與買方按一般商業條款或更佳條款經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)估值師按資產基礎法編製的銷售股份及銷售貸款於2026年8月31日的估值總額約58.7百萬港元；(ii)出售集團於2026年8月31日的未經審核綜合負債淨額約54.4百萬港元；(iii)下文「8.進行出售事項之理由及裨益」一節所述的進行出售事項之理由及裨益；及(iv)出售集團的業務前景。

經考慮上文所述釐定代價的各項因素後，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

4. 有關訂約方之資料

有關本公司、合誠及本集團之資料

本集團主要從事(i)花邊及染整分部(包括製造花邊及提供染整服務)；(ii)鞋履分部；及(iii)知識產權商品分部。

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。於2026年8月31日，本公司已向Circle Time提供約67.7百萬港元的貸款，並向金機提供約0.8百萬港元的貸款。

合誠為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。合誠主要於香港從事銷售、研究與開發、採購及推銷鞋履。於2026年8月31日，合誠已向Circle Time提供約2.5百萬港元的貸款。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，買方持有已發行股份約28.85%，並為本公司之主要股東及最終控股公司。買方由本公司主席、執行董事兼主要股東蔡先生全資擁有。於2026年8月31日，買方已提供約71.2百萬港元的股東貸款。

5. 有關CIRCLE TIME之資料

Circle Time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。於最後實際可行日期，Circle Time為本公司之直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Circle Time持有：(i)星柏的50%已發行股本，星柏為與Asia Partners成立的合營企業，負責籌辦及營運CR7 Museum HK；及(ii)金機的全部已發行股本，金機經營與CR7 Museum HK相關的商品業務。

於交割後，本公司將不再於出售集團擁有任何權益。

主要財務資料

下文載列出售集團分別截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度及截至2026年8月31日止八個月期間的綜合財務資料，該等資料摘錄自其根據香港財務報告會計準則編製的未經審核綜合管理賬目：

	截至12月31日止年度		截至2026年8月31日止
	2024年	**2025年**	**八個月期間**
	千港元	*千港元*	*千港元*
除税前虧損	(17)	(42,468)	(11,879)
除税後虧損	(17)	(42,468)	(11,879)

於2026年8月31日，出售集團的未經審核綜合負債淨額約為54.4百萬港元。

6. 估值

本公司委聘估值師作為獨立估值師，就出售事項對出售集團於2026年8月31日之價值進行估值。根據估值，出售集團全部已發行股本及銷售貸款於2026年8月31日的估值總額約為58.7百萬港元。

主要假設

估值師於估值中採用若干假設，主要假設如下：

- 本公司管理層就出售集團財務及業務狀況所提供的資料及作出的聲明均準確可靠；

- 出售集團將維持為暫無業務實體，並無活躍業務營運；

- 假設出售集團於估值日期的綜合財務報表所載列的全部未償還負債(包括但不限於按金、應收Asia Partners款項或應收合營企業款項)，均將由Asia Partners按其總額或按其於合營企業的持股比例予以收回、結算、賠償或償付，而不考慮任何因雙方進行中的訴訟及爭議而產生的撇減、減值或壞賬撥備；

- 由於於估值日期存在固有不確定性且缺乏足夠支持證據以可靠量化潛在反訴及隨之產生的負債結果，該等風險已被視為不可量化的或然負債，並未計入估值中；

- 出售集團擁有維持其公司存續所需的所有法定證書及法律批准；鑒於其暫無業務狀況，維持公司存續所需的任何相關公司登記均可於屆滿後以極小開支重續；

- 出售集團經營或擬經營所在地現行稅法將不會有重大變動及應付稅項稅率維持不變，且出售集團將遵守所有適用法律及法規；

- 出售集團註冊成立或持有資產的司法權區的政治、法律、經濟或市場狀況將不會出現對其公司地位或相關資產價值造成不利影響的任何重大變動；

- 相關利率及匯率將不會出現任何影響出售集團的財務狀況或相關資產價值的重大變動；及

- 於估值日期，概無會對出售集團價值構成重大影響的未披露實際或或然資產或負債、異常義務、重大承擔或未決或即將面臨的訴訟，惟維持其暫無業務狀況所需並已於財務數據反映的標準行政費用，以及估值報告所載進行中的法律訴訟除外。

估值方法

於對出售集團進行估值的過程中，估值師已考慮(其中包括)可獲取數據之可獲得性、相關市場交易之可獲得性、出售集團業務營運之獨特性及出售集團所參與行業之性質。在一般估值方法中，估值師經考慮(其中包括)以下主要因素後，認為資產基礎法適合用於出售集團的估值，且屬合理。

概無採用收入法，主要由於出售集團為暫無業務實體，缺乏活躍營運及相關過往財務表現，導致無法切實編製可靠的財務預測或合理估計未來現金流量；概無採用市場法，主要由於難以識別具有相若暫無業務營運狀況及可比較資產架構的合適上市可比公司或先例交易，令市場倍數的應用缺乏可靠性。此外，概無採用成本法，因其一般適用於特定個別有形資產的估值，而非用於釐定控股實體的整體企業或股權價值。

因此，出售集團僅獲採用資產基礎法釐定其公允價值。

估值的評估

董事會認為，經計及以下因素後，就估值而言，由估值師所使用主要假設以達致出售集團的估值乃屬適當，有關因素包括：(i)假設出售集團仍為一間並無活躍營運的暫無業務實體，與出售集團的情況及本集團終止與CR7 Museum HK有關營運的業務計劃保持一致；(ii)假設已計及本集團根據合營協議的條款有權透過出售集團就合營企業應付的總額(因據稱行為造成的營運虧損而尚未償還)進行索償，其中部分虧損現正由合營企業於進行中的法律訴訟中提出索償；及(iii)估值師於估值報告作出的其他假設與本集團的了解一致。董事會了解，收入法、市場法、成本法及資產基礎法為評估公司價值的常見方法。經考慮以下因素後，董事會認同估值師的意見，即認為資產基礎法乃屬適當，有關因素包括：(i)出售集團已於2026年6月停止營運，且無計劃恢復營運，因此，未來現金流量預測並不適用，故收入法不適合用於有關估值；(ii)來自同業(例如擁有博物館及商品業務的公司)的市場可比企業，並不適用於身為暫無業務實體的出售集團；(iii)出售集團的資產主要由無形資產投資及應收款項組成；及(iv)資產基礎法直接以可識別資產及負債的價值為基礎，因此不受出售集團作為主要持有無形資產的暫無業務實體的性質╱特點所衍生的限制所影響。此外，董事會了解，估值中的輸入數據同時納入銷售股份及銷售貸款，與估值的目的保持一致，且董事會並未發現該估值中與量化輸入數據相關的任何不當之處。再者，董事會了解，估值金額乃基於上文所述的假設、方法及輸入數據的價值，並包括銷售股份及銷售貸款兩者的估值金額。因此，董事會認為估值中所採用的假設、方法及輸入數據的價值以及所得估值金額均屬公平合理。

董事會已審閱估值，以及估值師於估值中採用的相關假設及方法等。經考慮(i)估值師為獨立專業估值師；(ii)估值師所進行的工作範圍就估值目的而言屬適當；及(iii)經計及出售集團的性質及狀況，估值過程中所採用的估值方法、方法論及假設屬公平合理，董事會認為有關代價的估值屬公平合理。

7. 出售事項之財務影響

於交割後，Circle Time將不再為本公司之附屬公司。因此，出售集團的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。本公司將不會自出售事項收取任何所得款項。

於交割後，本集團預期將確認出售事項的未經審核收益淨額約42.1百萬港元，該收益淨額將直接計入權益，乃參考以下各項計算：(i)代價58,700,000港元；(ii)出售集團於2026年8月31日的負債淨額賬面值約54.4百萬港元；及(iii)於2026年8月31日的銷售貸款約71.0百萬港元。

上述估計僅供說明用途，並不代表本集團於交割後的財務狀況。出售事項的實際財務影響將參考出售集團於交割時的財務狀況釐定，並須經最終審核。

8. 進行出售事項之理由及裨益

於2024年10月25日，Asia Partners與星柏訂立認購協議，據此，Asia Partners同意認購，而星柏同意發行及配發合營企業的100股普通股，佔星柏經擴大已發行股份的50%，認購價為100港元(「**認購事項**」)。根據認購協議，於2024年10月25日，Circle Time、星柏、Asia Partners及擔保人訂立合營協議，並同意於認購事項後透過共同持有星柏的股份成立合營企業，以籌辦及發展2025/2026年度的CR7 Museum HK。根據合營協議，CR7 Museum HK的開放時間須不遲於2026年7月1日結束。

於2024年10月25日，Circle Time與星柏訂立貸款協議。根據貸款協議，Circle Time承諾提供不超過70,000,000港元(相當於約人民幣64,820,000元)的貸款融資，作為星柏的營運資金。任何貸款款項的償還須以星柏在計及外部融資及累計溢利後擁有充足資產為前提。於2026年8月31日，星柏已根據貸款協議自貸款融資提取合共約54.7百萬港元的貸款。

於2024年10月28日，為進一步使本集團把握舉辦CR7 Museum HK所帶來的知識產權商品業務機遇，Asia Partners、金機及擔保人訂立商品許可協議，據此，CR7 Museum HK相關知識產權的擁有人Asia Partners同意授予金機有關知識產權，以將相關知識產權商品化，並收取特許權使用費。根據商品許可協議，金機已向Asia Partners提供1.8百萬歐元(相當於按2024年10月31日的匯率換算約15百萬港元)的按金，該按金可作為日後向Asia Partners支付特許權使用費的預付款項。買方已於2024年10月28日與金機訂立承諾函，並已悉數承擔該款項，並同意就與按金有關的任何損失作出彌償。本公司為彌償的受益人，彌償涵蓋全數1.8百萬歐元的按金金額，其付款責任於發生損失事件時觸發。該等損失事件包括但不限於(a)Asia Partners在談判破裂或終止後拒絕或未能退還按金；(b)Asia Partners無力償債、清盤或破產；或(c)按金因任何其他原因而無法收回或減值。彌償自承諾函日期起生效，並保持有效直至按金被悉數收回或責任獲解除為止。於釐定代價時，已透過將按金的全數賬面值納入為資產的一部分以計算銷售股份的價值，從而將彌償計入考量。於2025年10月，金機於法院提出法律訴訟，尋求就兩名被告(包括Asia Partners)違反協議而追討按金。被告否認有關申索，並已提交反申索4,200,000歐元。金機已申請針對被告的簡易判決。然而，該申請於2026年10月進行聆訊後已被法院駁回。

於2025年12月，星柏在法院對三名被告(包括Asia Partners)提起法律訴訟，涉及因星柏產生的糾紛。該等申索主要涉及因據稱行為而產生的(i)合營企業業務收入損失；及(ii)超額開支及成本。於2026年9月，星柏重新提交傳訊令狀，而已量化部分的申索約為42,142,000港元(相當於約人民幣36,019,000元)，另有待評估的進一步金額。

於最後實際可行日期，法律訴訟仍在進行中。就金機(作為原告人)向法院申請對被告人作出簡易判決所提起的法律訴訟而言，經於2026年10月舉行聆訊後，簡易判決申請已被駁回。考慮到爭議無法以簡易程序解決，金機正尋求進一步法律意見，並評估訴訟之商業利益及法律理據，以推進法律行動。就星柏提起的法律訴訟而言，星柏已於2026年10月14日呈交經修訂傳訊令狀及經修訂申索陳述書，當中包括(其中包括)與被告人在合營協議屆滿時的還款責任相關的申索。於最後實際可行日期，被告人尚未呈交及送達經修訂抗辯書。

由於被告的據稱行為及由此導致的星柏業務惡化，本集團管理層已評估其向星柏提供的貸款的可收回金額，並確定向合營企業提供的貸款無法透過業務營運收回。法律訴訟中任何可能收回的款項，僅會在幾乎確定可收回時確認。董事經參考可取得的獨立法律意見後認為，現時評估法律訴訟的可能結果尚屬過早。自首宗法律訴訟於2025年10月展開起至最後實際可行日期，本集團已產生約2.3百萬港元的費用，而根據法律顧問的意見，本集團預期法律訴訟將自最後實際可行日期起持續至少十五個月，視乎法院排期而定。此外，進行法律訴訟將需要專責高級人員持續參與，預期彼等須投入超過200小時準備文件、搜集證據、聯繫律師、商討及協調策略以及準備審訊及相關事宜，而該等時間原可用於本集團的日常營運。考慮到(i)儘管本集團有權向被告人索償虧損及應付款項，惟透過訴訟解決有關申索可能所需的時間存在不確定性；及(ii)出售事項將法律訴訟中的潛在收回款項轉讓予買方，使本集團能夠於交割時即時變現該等潛在收回款項，而無需於後續法律程序中進一步投入成本、管理層資源及耗費時間，董事認為出售事項符合本公司的利益。

如上所述，星柏及金機目前正對被告(包括Asia Partners)進行法律訴訟。法律訴訟的結果、持續時間及最終可收回金額均存在重大不確定性，並無保證可取得有利結果或收回款項。此外，由於CR7 Museum HK已根據合營協議項下協定的開放期間(即營運不遲於2026年7月1日結束)於2026年6月8日停止營運，且鑒於據稱行為及由此導致星柏的營運惡化，本集團預期合營企業業務於可見未來不會產生任何可觀收入或現金流量。因此，繼續持有出售集團的權益將令本集團須投入大量管理時間及精力以進行法律訴訟，而不會為本集團的業務或前景帶來任何相應裨益。於出售事項交割後，本集團預期將確認未經審核收益淨額約42.1百萬港元，該收益淨額將直接計入權益，並將本集團的資產負債比率由2026年6月30日的約0.3改善至約0.1。董事認為，出售事項讓本集團有機會以確定代價退出前景不明朗的虧損業務，從而實現本集團投資的價值，並消除與法律訴訟有關的負擔及不確定性。

董事認為，出售事項將為本集團帶來以下裨益：(i)由於代價將透過抵銷本公司結欠買方的股東貸款悉數支付，出售事項將減少本集團的債務及整體負債，且毋須額外現金流出，從而改善本集團的資產負債狀況；(ii)鑒於出售集團目前的財務狀況及營運，出售事項使本集團得以實現銷售貸款項下原屬不良的應收貸款的價值；(iii)於出售事項後，出售集團的財務業績，包括因法律訴訟產生或與其有關的進一步虧損及或然負債，將不再併入本集團的財務報表；及(iv)出售事項將使本集團管理層得以將原用於法律訴訟及未能產生回報的合營企業業務的時間、精力及資源，重新調配至本集團其他有前景的業務，董事相信該等業務將為股東帶來更佳回報。

經考慮上述理由及裨益，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將計及獨立財務顧問的推薦意見後載於通函)認為儘管買賣協議之條款並非於本集團一般及日常業務過程中進行，其乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

III. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，Circle Time為本公司之直接全資附屬公司。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於最後實際可行日期，買方持有已發行股份約28.85%，並為本公司之主要股東。與此同時，買方由本公司主席、執行董事及主要股東蔡先生全資擁有，因此根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行之交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定。

由於蔡先生及蔡琳琪女士於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，蔡先生及蔡琳琪女士已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

IV. 股東特別大會

本公司擬召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及通過普通決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。日期為2026年11月27日的股東特別大會適用的代表委任表格亦已刊載於本公司及聯交所網站。股東特別大會將於2026年12月18日(星期五)上午十一時正假座香港中環德輔道中55號協成行中心19樓1910室舉行。

於最後實際可行日期，買方持有1,454,000,000股股份，佔本公司已發行股本約28.85%；蔡先生持有100,000,000股股份，佔本公司已發行股本約1.98%；蔡先生及買方控制或有權控制1,554,000,000股股份的投票權，佔本公司已發行股本的30.83%；蔡榮月女士(蔡先生之妹)持有223,300,000股股份，佔本公司已發行股本約4.43%；蔡榮映先生(蔡先生之弟)持有36,200,000股股份，佔本公司已發行股本約0.72%；蔡博揚先生(蔡先生之子)持有10,260,000股股份，佔本公司已發行股本約0.20%；蔡琳琪女士(蔡先生之女)持有10,940,000股股份，佔本公司已發行股本約0.22%；及蔡榮壽先生(蔡先生之兄長)持有8,920,000股股份，佔本公司已發行股本約0.18%。於最後實際可行日期，蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生(須就與買賣協議相關的決議案放棄投票)合共持有1,843,620,000股股份，佔本公司全部已發行股份(不包括920,000股庫存股份)約36.59%。

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在交易中佔有重大權益，該股東須就有關買賣協議的決議案放棄投票。因此，蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生將於股東特別大會上就有關買賣協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

組織章程細則第79條規定，於投票表決時，每名親身或委派代表出席的股東就其所持有的每股繳足或入賬列作繳足股份可投一票。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所訂明的方式作出投票表決結果公告。

本公司將於2026年12月15日(星期二)至2026年12月18日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票須不遲於2026年12月14日(星期一)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)，以辦理登記手續。

無論 閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，倘如此，委任 閣下受委代表的文據將被視為已撤銷論。

V. 推薦建議

謹請 閣下垂注本通函第21至22頁所載的獨立董事委員會推薦建議函件，當中載有其就買賣協議的條款向獨立股東作出的推薦建議。另請 閣下垂注本通函第23至46頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，當中載有(其中包括)其就買賣協議的條款、投票贊成或反對批准買賣協議的決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及其在總結意見時考慮的主要因素及原因。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括蔡先生及蔡琳琪女士，二人均如本通函「III.上市規則之涵義」一節所述，於擬進行之交易中擁有重大權益)認為，儘管買賣協議的條款並非於本集團一般及日常業務過程中進行，其乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益，故建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關訂立買賣協議的普通決議案。

VI. 其他資料

亦請 閣下垂注本通函各附錄中所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
應星控股集團有限公司
主席
蔡榮星
謹啟

2026年11月27日

STAR SHINE HOLDINGS GROUP LIMITED
應星控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1440)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售銷售股份及轉讓CIRCLE TIME之銷售貸款

吾等提述本公司日期為2026年11月27日的通函(「**通函**」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露及關連交易，買賣協議的條款及其項下擬進行之交易須經獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

吾等已獲董事會委任以考慮買賣協議的條款及其項下擬進行之交易，並就買賣協議的條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理及訂立買賣協議是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。衍丰企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及　閣下提供意見。

吾等謹請　閣下垂注通函中所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。

經考慮「董事會函件」所載資料並計及獨立財務顧問在其意見函件中載列所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為儘管買賣協議及其項下擬進行之交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，其乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

因此，吾等建議　閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會
周傑霆先生
趙國雄博士
麥名海先生
連雄偉先生
謹啟

2026年11月27日

以下為衍丰企業融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



衍丰企業融資有限公司
香港銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
16樓16-112室

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關出售銷售股份及轉讓CIRCLE TIME之銷售貸款

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司日期為2026年11月27日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述　貴公司日期為2026年10月23日之公告，於2026年10月23日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關買賣銷售股份及轉讓銷售貸款。根據買賣協議，(i)　貴公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份(即Circle Time全部已發行股本)；及(ii)　貴公司有條件同意向買方出售及轉讓，而買方有條件同意購買及受讓銷售貸款的所有利益及權益，該等利益及權益不附帶任何產權負擔，並連同於交割時附帶的一切權利。

於最後實際可行日期，Circle Time為　貴公司之直接全資附屬公司。由於就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成　貴公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於最後實際可行日期，買方持有已發行股份約28.85%，為 貴公司之主要股東。與此同時，買方由 貴公司主席、執行董事及主要股東蔡先生全資擁有，因此根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行之交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，買方持有1,454,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約28.85%；蔡先生持有100,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約1.98%；蔡先生及買方控制或有權控制1,554,000,000股股份的投票權，佔 貴公司已發行股本30.83%；蔡榮月女士(蔡先生之妹)持有223,300,000股股份，佔 貴公司已發行股本約4.43%；蔡榮映先生(蔡先生之弟)持有36,200,000股股份，佔 貴公司已發行股本約0.72%；蔡博揚先生(蔡先生之子)持有10,260,000股股份，佔 貴公司已發行股本約0.20%；蔡琳琪女士(蔡先生之女)持有10,940,000股股份，佔 貴公司已發行股本約0.22%；及蔡榮壽先生(蔡先生之兄長)持有8,920,000股股份，佔 貴公司已發行股本約0.18%。於最後實際可行日期，蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生(須就與買賣協議相關的決議案放棄投票)合共持有1,843,620,000股股份，佔貴公司全部已發行股份(不包括920,000 股庫存股份)約36.59%。

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在交易中佔有重大權益，該股東須就有關買賣協議的決議案放棄投票。因此，蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生將於股東特別大會上就有關買賣協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除蔡先生、買方、蔡榮月女士、蔡榮映先生、蔡博揚先生、蔡琳琪女士及蔡榮壽先生外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即周傑霆先生、趙國雄博士、麥名海先生及連雄偉先生)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮吾等之推薦建議後，就買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等，衍丰企業融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

除吾等曾獲委任為 貴公司獨立財務顧問，就 貴公司更新持續關連交易提供意見(有關通函已於2025年12月2日寄發)外，吾等於過去兩年內並無擔任 貴公司之財務顧問，亦未向其提供任何其他服務。於最後實際可行日期，吾等不知悉吾等與 貴公司或任何其他方之間存在任何關係或利益，而該等關係或利益可合理地被視為會妨礙吾等根據上市規則第13.84條所界定就出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或出售事項的任何其他各方無關連，因此，吾等符合資格就出售事項提供獨立意見及推薦建議。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付之一般專業費用外，並無任何安排使吾等將向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他各方收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關的費用。

吾等意見之基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的、有關 貴集團營運、財務狀況及前景的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設該等資料及向吾等作出的任何聲明於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並認為吾等所接獲的資料足以讓吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，並足以支持吾等依賴該等資料。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等在通函中所表達的意見乃經過適當及審慎考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他重大事實，致使通函所載彼等作出的任何有關陳述在各重大方面含誤導成分。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性或準確性，亦無理由相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供的資料，包括通函、估值報告以及若干公開領域的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至2025年12月31日止年度的年報(「**2025年年報**」)及 貴公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告(「**2026年中期報告**」)。吾等亦與董事及 貴公司管理層就買賣協議的條款、估值報告所採用的基準及假設，以及出售事項的理由及裨益進行討論。然而，就本項工作而言，吾等並無對 貴集團的業務、事務及財務狀況進行任何深入的獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

吾等考慮之主要因素及理由

於向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及財務資料

(a) 貴集團之背景

貴公司為一家投資控股公司。 貴集團主要從事(i)製造花邊及提供染整服務(「**花邊及染整業務**」)；(ii)向客戶銷售鞋履產品(「**鞋履業務**」)；及(iii)透過與國際及知名知識產權合作夥伴的多種形式合作，設計、製造、推廣及銷售多種商品(「**知識產權商品業務**」)。

(b) 貴集團之財務表現

下文載列 貴集團截至2024年12月31日止財政年度(「**2024財年**」)及截至2025年12月31日止財政年度(「**2025財年**」)以及截至2025年6月30日止六個月(「**2025年中期**」)及截至2026年6月30日止六個月(「**2026年中期**」)的財務表現摘要，分別摘錄自2025年年報及2026年中期報告：

	2024財年	**2025財年**	**2025年中期**	**2026年中期**
	約人民幣千元	*約人民幣千元*	*約人民幣千元*	*約人民幣千元*
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益				
花邊及染整業務	79,353	81,365	39,733	43,585
鞋履業務	505,188	428,624	248,873	72,520
知識產權商品業務	–	3,797	–	46,688
總收益	**584,541**	**513,786**	**288,606**	**162,793**
貴公司擁有人應佔年／期內溢利／(虧損)	**(12,753)**	**(98,294)**	**(22,511)**	**24,249**

2024財年與2025財年比較

貴集團於2025財年之收益約為人民幣513.79百萬元，較2024財年之約人民幣584.54百萬元減少約人民幣70.75百萬元或12.1%。根據2025年年報，收益減少乃以下各項之綜合影響：(i)花邊及染整業務之收益增加約人民幣2.01百萬元，原因為部分鄰近工廠因經營不善或倒閉後客戶將業務轉向 貴集團，導致染整訂單增加；(ii)鞋履業務之收益減少約人民幣76.56百萬元，原因為美國徵收對等關稅對下半年鞋履銷售的影響日益明顯；及(iii)知識產權商品業務之收益增加約人民幣3.80百萬元，乃由於第一階段合作銷售多種知識產權相關商品，包括服裝、手袋、配飾、寵物相關產品及家居裝飾。

貴集團於2025財年之 貴公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣98.29百萬元，較2024財年之約人民幣12.75百萬元增加約人民幣85.54百萬元或670.8%。虧損增加主要由於(i)於合營企業權益之減值虧損增加約人民幣44.38百萬元，原因為(a)主要於2025年上半年在CR7® LIFE Museum Hong Kong於2025年7月開幕前產生的一次性安裝成本；(b)CR7® LIFE Museum Hong Kong的預付授權費；(c)CR7® LIFE Museum Hong Kong在作為該館主題的國際足球明星親自露面後訪客人數及表現出乎意料地疲弱；及(d)正在進行的法律訴訟中被告的據稱不當行為及合營企業營運因此惡化；(ii)物業、廠房及設備之減值虧損增加約人民幣28.34百萬元，原因為花邊及染整業務的業務表現低於管理層預期而觸發的減值評估結果；及(iii)行政開支增加約人民幣11.09百萬元，原因為高級及資深員工數目增加，以及不同潛在新項目的初始法律及諮詢費用。

2025年中期與2026年中期比較

貴集團於2026年中期之收益約為人民幣162.79百萬元，較2025年中期之約人民幣288.61百萬元減少約人民幣125.82百萬元或43.6%。根據2026年中期報告，收益減少乃以下各項之綜合影響：(i)花邊及染整業務之收益增加約人民幣3.85百萬元，原因為年初實施價格上調；(ii)鞋履業務之收益減少約人民幣176.35百萬元，原因為持續的中美關稅爭端繼續對 貴集團的鞋履銷售造成壓力；及(iii)知識產權商品業務之收益增加約人民幣46.69百萬元，乃由於與一齣受歡迎的全球串流劇集合作，以及推出具有授權及專利設計的產品。

貴集團於2026年中期錄得 貴公司擁有人應佔期內溢利約人民幣24.25百萬元，而2025年中期則錄得 貴公司擁有人應佔期內虧損約人民幣22.51百萬元。有關由虧轉盈主要由於以下各項的綜合影響：(i)按公允價值計入損益之金融資產之公允價值收益約人民幣27.27百萬元；(ii)向合營企業提供的貸款之減值虧損約人民幣2.52百萬元；(iii)並無應佔合營企業虧損約人民幣8.05百萬元，該虧損乃由於在香港設立葡萄牙著名足球員Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro先生之博物館品牌所產生的一次性安裝成本；及(iv)並無就花邊及染整業務的物業、廠房及設備確認減值虧損約人民幣4.45百萬元。

(c) 貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於2025年12月31日及2026年6月30日之綜合財務狀況表，摘錄自2026年中期報告：

	於2025年12月31日	**於2026年6月30日**
	概約人民幣千元（經審核）	*概約人民幣千元*（未經審核）
非流動資產		
物業、廠房及設備	72,347	64,688
使用權資產	5,604	5,799
無形資產	810	669
於合營企業之權益	–	–
預付款項	642	–
非流動資產總額	**79,403**	**71,156**
流動資產		
存貨	3,216	3,136
合約資產	2,673	3,600
貿易及票據應收款項	41,071	33,801
預付款項、按金及其他應收款項	21,236	19,004
按公允價值計入損益之金融資產	5	56,495
已抵押存款	–	2,470
現金及現金等價物	243,352	207,765
流動資產總額	**311,553**	**326,271**
資產總額	**390,956**	**397,427**

	於2025年12月31日 *概約* *人民幣千元* (經審核)	於2026年6月30日 *概約* *人民幣千元* (未經審核)
流動負債		
貿易及票據應付款項	66,477	59,099
其他應付款項及應計費用	14,920	9,632
合約負債	802	5,318
租賃負債	739	860
來自最終控股公司之貸款	77,683	67,668
即期所得稅負債	3,356	6,197
流動負債總額	**163,977**	**148,774**
非流動負債		
其他應付款項	1,271	1,246
租賃負債	2,787	2,882
遞延稅項負債	608	562
非流動負債總額	**4,666**	**4,690**
負債總額	**168,643**	**153,464**
資產淨值	**222,313**	**243,963**
資產負債比率	**0.4**	**0.3**

如上表所示，吾等注意到 貴集團之資產總額及負債總額於2025年12月31日至2026年6月30日期間並無重大增加或減少。吾等注意到，於2026年6月30日， 貴集團有來自最終控股公司之貸款約人民幣67.67百萬元，資產負債比率約為0.3。

於2025年12月， 貴集團之合營企業星柏於法院對三名被告(包括Asia Partners)提起法律訴訟，涉及因星柏產生的糾紛。該等申索主要涉及因據稱行為而產生(i)合營企業業務收入損失；及(ii)超額開支及成本。於2026年9月，星柏重新提交傳訊令狀，而已量化部分的申索約為42,142,000港元，另有待評估的進一步金額。於最後實際可行日期，法律訴訟仍在進行中。

2. 貴公司及合誠之資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。於2026年8月31日， 貴公司已向Circle Time提供約67.7百萬港元的貸款，並向金機提供約0.8百萬港元的貸款。

合誠為一間於香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司。合誠主要於香港從事銷售、研究與開發、採購及推銷鞋履。於2026年8月31日，合誠已向Circle Time提供約2.5百萬港元的貸款。

3. Circle Time之資料

Circle Time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。於最後實際可行日期，Circle Time為 貴公司之直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Circle Time持有：(i)星柏的50%已發行股本，星柏為與Asia Partners成立的合營企業，負責籌辦及營運CR7 Museum HK；及(ii)金機的全部已發行股本，金機經營與CR7 Museum HK相關的商品業務。

於交割後， 貴公司將不再於出售集團擁有任何權益。

下文載列出售集團截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度以及截至2026年8月31日止八個月期間的綜合財務資料，該等資料摘錄自其根據香港財務報告準則會計準則編製的未經審核綜合管理賬目：

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月期間
	2024年	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
除税前虧損	(17)	(42,468)	(11,879)
除税後虧損	(17)	(42,468)	(11,879)

於2026年8月31日，出售集團的未經審核綜合負債淨額約為54.4百萬港元。

於2024年10月25日，Asia Partners與星柏訂立認購協議，據此，Asia Partners同意認購，而星柏同意發行及配發合營企業的100股普通股，佔星柏經擴大已發行股份的50%，認購價為100港元(「**認購事項**」)。根據認購協議，於2024年10月25日，Circle Time、星柏、Asia Partners及擔保人訂立合營協議，並同意於認購事項後透過共同持有星柏的股份成立合營企業，以籌辦及發展2025/2026年度的CR7 Museum HK。根據合營協議，CR7 Museum HK的開放時間須不遲於2026年7月1日結束。

於2024年10月25日，Circle Time與星柏訂立貸款協議。根據貸款協議，Circle Time承諾提供不超過70,000,000港元(相當於約人民幣64,820,000元)的貸款融資，作為星柏的營運資金。任何貸款款項的償還須以星柏在計及外部融資及累計溢利後擁有充足資產為前提。於2026年8月31日，星柏已根據貸款協議自貸款融資提取合共約54.7百萬港元的貸款。

於2024年10月28日，為進一步使　貴集團把握舉辦CR7 Museum HK所帶來的知識產權商品業務機遇，Asia Partners、金機及擔保人訂立商品許可協議，據此，CR7 Museum HK相關知識產權的擁有人Asia Partners同意授予金機有關知識產權，以將相關知識產權商品化，並收取特許權使用費。根據商品許可協議，金機已向Asia Partners提供1.8百萬歐元(相當於按2024年10月31日的匯率換算約15百萬港元)的按金，該按金可作為日後向Asia Partners支付特許權使用費的預付款項。買方已於2024年10月28日與金機訂立承諾函，並已悉數承擔該款項，並同意就與按金有關的任何損失作出彌償。　貴公司為彌償的受益人，彌償涵蓋全數1.8百萬歐元的按金金額，其付款責任於發生損失事件時觸發。該等損失事件包括但不限於(a)Asia Partners在談判破裂或終止後拒絕或未能退還按金；(b)Asia Partners無力償債、清盤或破產；或(c)按金因任何其他原因而無法收回或減值。彌償自承諾函日期起生效，並保持有效直至按金被悉數收回或責任獲解除為止。於2025年10月，金機於法院提出法律訴訟，尋求就兩名被告(包括Asia Partners)違反協議而追討按金。被告否認有關申索，並已提交反申索4,200,000歐元。金機已申請針對被告的簡易判決。然而，該申請於2026年10月進行聆訊後已被法院駁回。

於2025年12月，星柏在法院對三名被告(包括Asia Partners)提起法律訴訟，涉及因星柏產生的糾紛。該等申索主要涉及因據稱行為而產生的(i)合營企業業務收入損失；及(ii)超額開支及成本。於2026年9月，星柏重新提交傳訊令狀，而已量化部分的申索約為42,142,000港元(相當於約人民幣36,019,000元)，另有待評估的進一步金額。於最後實際可行日期，法律訴訟仍在進行中。就金機(作為原告人)向法院申請對被告人作出簡易判決所提起的法律訴訟而言，經於2026年10月舉行聆訊後，簡易判決申請已被駁回。考慮到爭議無法以簡易程序解決，金機正尋求進一步法律意見，並評估訴訟之商業利益及法律理據，以推進法律行動。就星柏提起的法律訴訟而言，星柏已於2026年10月14日呈交經修訂傳訊令狀及經修訂申索陳述書，當中包括(其中包括)與被告人在合營協議屆滿時的還款責任相關的申索。於最後實際可行日期，被告人尚未呈交及送達經修訂抗辯書。

由於被告的據稱行為及由此導致的星柏業務惡化， 貴集團管理層已評估其向星柏提供的貸款的可收回金額，並確定向合營企業提供的貸款無法透過業務營運收回。法律訴訟中任何可能收回的款項，僅會在幾乎確定可收回時確認。董事經參考可取得的獨立法律意見後認為，現時評估法律訴訟的可能結果尚屬過早。

4. 買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，買方持有已發行股份約28.85%，並為 貴公司之主要股東及最終控股公司。買方由 貴公司主席、執行董事兼主要股東蔡先生全資擁有。於2026年8月31日，買方已提供約71.2百萬港元的股東貸款。

5. 進行出售事項之理由及裨益

如董事會函件所述及根據吾等對 貴公司管理層的了解，經考慮以下各項後，出售事項被視為符合 貴公司及股東的整體利益：

(i) 出售集團的前景

吾等已取得及審閱合營協議，並與 貴公司管理層討論，注意到CR7 Museum HK已根據合營協議項下協定的開放期間(即營運不遲於2026年7月1日結束)於2026年6月8日停止營運。吾等亦已取得出售集團截至2026年8月31日止八個月的最新未經審核綜合管理賬目，注意到出售集團錄得並無收益，並仍處於虧損及負債淨額狀況。這顯示CR7 Museum HK停止營運造成重大盈利能力限制。此外，如上所述，星柏及金機目前正對被告(包括Asia Partners)進行法律訴訟。法律訴訟的結果、持續時間及最終可收回金額均存在重大不確定性，並無保證可取得有利結果或收回款項。鑒於據稱行為及由此導致星柏的營運惡化， 貴集團預期合營企業業務於可見未來不會產生任何可觀收入或現金流量。

誠如與 貴公司管理層所討論，繼續持有出售集團的權益將令 貴集團須投入大量管理時間及精力以進行法律訴訟，而不會為 貴集團的業務或前景帶來任何相應裨益。吾等贊同董事的觀點，認為出售事項為 貴集團提供機會，以確定代價退出前景不明朗的虧損業務，從而實現 貴集團投資的價值、停止進一步資本支持，並消除與法律訴訟有關的財務負擔及不確定性。經參考可取得的獨立法律意見後，董事認為，現時評估法律訴訟的可能結果尚屬過早。自首宗法律訴訟於2025年10月展開起至最後實際可行日期， 貴集團已產生約2.3百萬港元的費用，而根據法律顧問的意見， 貴集團預期法律訴訟將自最後實際可行日期起持續至少十五個月，視乎法院排期而定。此外，進行法律訴訟將需要專責高級人員持續參與，預期彼等須投入超過200小時準備文件、搜集證據、聯繫律師、商討及協調策略以及準備審訊及相關事宜，而該等時間原可用於本集團的日常營運。吾等已獲取並審閱 貴公司法律顧問所提供的法律意見，並就彼等的估計基準向彼等作出查詢。吾等注意到，法律訴訟各方獲批予許可據此修訂彼等的訴狀，而誠如上文「3. Circle Time之資料」所述，經修訂抗辯書有待呈交。法律訴訟受嚴格的法定程序時限及法院命令所規管。根據法院指示，狀書提交期結束後，法律訴訟各方將進入審前程序，預期需時約6個月(倘未獲延長)，當中包括文件披露及查閱、編製及交換證人陳述書，以及就證據及理據徵詢法律顧問意見。其後，審訊日期一般將於完成該等審前程序後約9至12個月編定(視乎法院檔期而定)，故完成審前程序的估計總時長為至少15個月。吾等亦已與 貴公司法律顧問及管理層討論所需內部支援的範圍(包括準備文件、搜集證據、商討策略及出席審訊)，法律顧問尚未根據彼等先前訴訟經驗及法律訴訟預期工作量評估估計時長，亦未就有關估計時間與 貴公司高級人員自2025年10月法律訴訟展開以來已投入的時間進行對比。基於上文所述，吾等認為法律訴訟的估計時長及 貴公司高級人員就此的時間投入屬合理。

考慮到(a)現時評估法律訴訟的可能結果尚屬過早，且如有任何來自法律訴訟的潛在收回款項，只會在有關款項幾乎確定可收回時方予確認；(b)於最後實際可行日期，法律訴訟仍在進行中，加上透過訴訟解決有關申償涉及的不確定性及所需時間(誠如上文所述)；(c)出售事項將法律訴訟中的潛在收回款項轉讓予買方，使 貴集團能夠於交割時即時變現該等潛在收回款項，而無需於後續法律程序中進一步投入成本、管理層資源或時間(誠如上文所述)；(d)出售集團自2026年6月停止營運後，不再產生任何持續性收益或營運現金流，亦無意恢復業務；及(e)出售事項將以(如下文所述)相關款項與代價相互抵銷的方式，減少 貴集團的債務及整體負債，吾等贊同董事的觀點，認為出售事項符合 貴公司的利益。

(ii) 出售事項後 貴集團財務狀況及表現之改善

吾等已取得及審閱獨立法律顧問的法律意見。根據獨立法律顧問的法律意見及與 貴公司管理層的討論，董事認為現時評估法律訴訟的可能結果尚屬過早。在評估法律訴訟對 貴集團的財務影響時，吾等注意到於最後實際可行日期， 貴集團已就法律訴訟產生約2.3百萬港元的費用，而法律訴訟產生的總潛在法律開支仍不確定。出售事項完成後， 貴公司將不再於出售集團擁有任何權益，其財務業績(包括因法律訴訟產生或與其有關的進一步虧損及或然負債)將不再綜合計入 貴集團的財務報表。鑒於法律訴訟的結果及時間表仍不確定，吾等認為出售事項使 貴集團得以消除其持續的財務風險、避免潛在的長期訴訟，並節省進一步的法律及專業費用。

此外，根據買賣協議，買方有條件同意購買及受讓銷售貸款的所有利益及權益，該等利益及權益不附帶任何產權負擔，並連同於交割時附帶的一切權利。於2026年8月31日，出售集團結欠 貴公司的銷售貸款約為71.0百萬港元。吾等贊同董事的觀點，認為鑒於出售集團如上文所述處於負債淨額狀況及暫無業務營運，收回銷售貸款的可能性甚微，而出售事項使 貴集團得以實現原屬不良應收貸款之銷售貸款的價值，並透過將時間、精力及資源從法律訴訟及未能產生回報的合營企業業務重新調配至 貴集團其他現有業務，提升 貴集團整體財務狀況及表現。

(iii) 出售事項所得款項淨額將抵銷 貴公司結欠買方的股東貸款

如本函件上文「1. 貴集團之背景及財務資料」一節所述，於2026年6月30日，貴集團有來自最終控股公司的貸款約人民幣67.67百萬元，資產負債比率約為0.3。於2026年8月31日，買方已提供股東貸款約71.2百萬港元，乃 貴公司於2024年10月至2026年7月期間分多次提取，用作 貴集團的一般營運資金。股東貸款結餘約54.7百萬港元為無抵押、固定年利率介乎約5.7%至6.5%及須按要求償還；及餘下結餘為無抵押、不計利息及須按要求償還。假設於2026年8月31日後股東貸款的未償還金額不變，則於緊隨交割時進行抵銷之後，股東貸款的未償還金額將約為12.4百萬港元。

根據與 貴公司管理層的討論，貴集團曾考慮其他結算方式，例如以股權交換或現金結算股東貸款。鑒於擬向買方進行出售事項，貴集團已選擇磋商將股東貸款與代價互相抵銷，以維持 貴集團現有的流動資金狀況，避免現金流出。吾等注意到，相較於發行股權，抵銷安排使 貴集團得以履行對買方的債務責任的同時仍能保留現有現金儲備，並避免現有股東持股比例被攤薄。此外，由於代價58,700,000港元將透過抵銷 貴公司結欠買方的股東貸款悉數支付，出售事項將減少 貴集團的債務及整體負債，且毋須額外現金流出，從而改善 貴集團的資產負債狀況。吾等已向 貴公司管理層取得並審閱股東貸款的明細，並已重新計算利息節省額及資產負債比率，吾等注意到該結算方式可讓 貴集團減少股東貸款58.7百萬港元，每年節省利息約3.2百萬港元，並使資產負債比率由約0.3改善至出售事項交割時約0.1。因此，吾等贊同董事的觀點，認為以代價與股東貸款相互抵銷屬公平合理。

經考慮上述理由及裨益，吾等認為訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

2026年10月23日(交易時段後)

訂約方

賣方： 貴公司

債務賣方： 貴公司

債權人： (i) 貴公司；

(ii) 合誠

債務人： (i) Circle Time；

(ii) 金機

買方： 榮偉投資有限公司

擬出售資產

根據買賣協議，(i) 貴公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份(即Circle Time全部已發行股本)；及(ii) 貴公司有條件同意向買方出售及轉讓，而買方有條件同意購買及受讓銷售貸款的所有利益及權益，該等利益及權益不附帶任何產權負擔，並連同於交割時附帶的一切權利。

銷售股份為Circle Time的一股普通股，即Circle Time的全部已發行股本。

銷售貸款為交割前貸款重組後Circle Time結欠 貴公司的總額。銷售貸款金額應等於(a)合誠貸款結餘、(b)金機貸款結餘及(c)目標公司貸款結餘的總和，於交割前貸款重組後將相等於70,965,199港元(即交割前目標公司貸款結餘)。

銷售股份的買賣及銷售貸款的轉讓須同時完成。

於最後實際可行日期，Circle Time為　貴公司之直接全資附屬公司。Circle Time持有金機全部已發行股本及合營企業星柏的50%已發行股本。因此，於交割後，　貴公司將不再於Circle Time、金機及星柏擁有任何直接或間接權益。

代價及結算條款

出售事項的代價為58,700,000港元，包括銷售股份及銷售貸款的代價，即估值師評估之出售集團全部已發行股本及銷售貸款之估值總額，乃買方與賣方同意作為銷售股份及銷售貸款之總公允價值。

買方須於交割時以股東貸款抵銷相等於代價58,700,000港元的金額，以悉數支付代價58,700,000港元，屆時　貴公司應付的相關款項將相應註銷。買方毋須就銷售股份及銷售貸款向　貴公司支付任何現金。

代價基準

出售事項的代價為58,700,000港元，包括銷售股份及銷售貸款的代價(其中銷售股份之代價應為1.00港元，而銷售貸款之代價應為代價金額減1.00港元)。

代價乃由賣方與買方按一般商業條款或更佳條款經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)估值師按資產基礎法編製的銷售股份及銷售貸款於2026年8月31日的估值總額約58.7百萬港元；(ii)出售集團於2026年8月31日的未經審核綜合負債淨額約54.4百萬港元；(iii)董事會函件「8.進行出售事項之理由及裨益」一節所述的進行出售事項之理由及裨益；及(iv)出售集團的業務前景。

為評估代價在銷售股份與銷售貸款之間的分配情況，吾等已審閱出售集團截至2026年8月31日止八個月的未經審核綜合管理賬目。吾等注意到，出售集團於2026年8月31日錄得未經審核負債淨額約54.4百萬港元，當中包括出售集團結欠　貴公司的銷售貸款約71.0百萬港元。此外，鑒於出售集團已於2026年6月停止營運，亦無計劃恢復業務，故不會產生持續性收益或營運現金流。因此，吾等認為銷售股份並無商業權益價值，而就銷售股份分配1.00港元的名義代價，準確反映出售集團的淨負債狀況。

餘下代價58,699,999港元分配予轉讓銷售貸款，該金額與下文「7.出售集團之估值」一節所述由估值師評估的出售集團公允市值總額相符。將幾乎全部代價分配予銷售貸款，使　貴集團能夠收回相當大一部分未償還應收款項(大部分為銷售貸款)，而鑒於上文「5.出售事項之理由及裨益」一節所述，出售集團已停止營運且正進行法律訴訟，吾等認為此舉對　貴集團有利，因為　貴集團無需為進一步的法律行動投入額外成本、管理資源或時間，即可立即將該等潛在收回款項變現。

因此，吾等認為，就獨立股東而言，將1港元分配予銷售股份並將58,699,999港元分配予銷售貸款乃屬公平合理。

交割條件

買賣協議的交割須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

(i) 買賣協議已生效；

(ii) 買賣協議所載的各項聲明及保證於買賣協議日期作出時及於交割日期均須在所有重大方面屬真實及準確，猶如於交割日期作出；

(iii) 於交割前，買賣協議訂約各方須已取得法律及╱或任何政府或監管機構或證券交易所就其簽署、交付及履行買賣協議所規定的一切必要監管及公司批准、同意，並完成所需備案；

(iv) 貴公司獨立股東須已根據上市規則第14A.36條，於　貴公司股東大會上批准買賣協議項下擬進行之交易；

(v) 買賣協議之條款及條件所載的各項公司行動須已完成，而買賣協議之條款及條件所規定的所有協議及公司決議案須已正式簽署及交付；及

(vi) 自2026年8月31日起，概無發生任何事件、變動、情況或發展，單獨或合計對Circle Time或其任何附屬公司的業務、資產、財務狀況或營運造成或合理預期會造成重大不利影響。

倘未能於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准，則訂約各方並無責任進行交割，且買賣協議將自動終止。

於最後實際可行日期，除上述第(i)項外，概無任何條件獲達成或豁免。

交割前貸款重組

根據買賣協議， 貴集團透過合誠將向Circle Time收取合誠貸款結餘的權利轉讓及更替予賣方；並透過金機將向 貴公司償還金機貸款結餘的責任轉讓及更替予Circle Time。

上述轉讓及更替交割後，Circle Time結欠 貴公司的總額應等於(a)合誠貸款結餘、(b)金機貸款結餘及(c)目標公司貸款結餘的總和，乃相等於70,965,199港元(即交割前目標公司貸款結餘)。

交割

出售事項的交割須於所有條件獲達成或豁免後進行，且不得遲於2026年12月31日，或於買賣協議訂約各方可能以書面指定的其他日期進行。

7. 出售集團之估值

如董事會函件所披露， 貴公司已委聘獨立估值師就出售事項對出售集團於2026年8月31日之價值進行估值。根據估值，出售集團全部已發行股本及銷售貸款於2026年8月31日的估值總額約為58.7百萬港元。

估值師之資格

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師(「**估值師**」)與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師有關編製估值報告之背景及資格；及(iii)估值師就進行估值報告所採取的步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的資料及與其討論，吾等了解到負責估值之Elvis C F Ng先生於亞太地區(包括香港、中國及澳洲)以及歐洲、美洲、中東及非洲國家擁有超過15年業務估值、交易諮詢及企業諮詢經驗。彼為特許金融分析師及認證金融風險管理師。吾等亦注意到估值師提供的資歷顯示其向多間香港上市公司提供獨立估值服務方面擁有豐富經驗。基於上述，吾等信納獨立估值師編製估值報告的能力。

估值方法及假設

於評估出售事項代價的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告，並經與估值師進一步討論後，經考慮以下理由，吾等同意估值師採用資產基礎法達致出售集團的評定價值：

(1) 市場法

市場法透過分析可資比較資產的近期銷售或發售計量資產的價值。銷售及發售價會就所評估資產與可資比較資產之位置、銷售時間、用途以及銷售條款及條件方面的差異作出調整。市場法被視為不合適，原因為難以識別具有相若暫無業務營運狀況及可比較資產架構的有意義、公開交易可比較公司或先例交易，令市場倍數的應用缺乏可靠性。

(2) 收入法

收入法按資產未來經濟利益的現值計量其價值。該等利益可包括盈利、節省成本、稅項扣減及出售所得款項。考慮到出售集團於2026年8月31日為暫無業務實體，缺乏活躍營運及過往財務表現，導致無法切實編製可靠的財務預測或合理估計未來現金流量，故並無採用收入法。

(3) 成本法

成本法按複製或以具類似效用的其他資產替換有關資產的成本計量資產的價值。倘被估值資產提供的效用少於新資產，則複製或替換成本將作出調整，以反映適當的實質損耗、功能及經濟陳舊。由於成本法一般適用於特定個別有形資產的估值，而非用於釐定控股實體的整體企業或股權價值，故成本法並不適用。

(4) 資產基礎法

資產基礎法基於實體的整體價值等於各項資產價值扣除各項負債價值後的淨額的原則提供估值指標。由於各資產及負債的公允價值皆已透過市場法、收入法或成本法進行估值，故此方法本身並非獨立的估值方法。估值師認為資產基礎法為估值中最合適的估值方法。其基於替代經濟原則；本質上衡量於2026年8月31日的資產淨值，以及重置該等資產所需成本。經調整資產淨值法用於估計業務或其資產的現時公允價值。

吾等已取得並審閱出售集團截至2026年8月31日止八個月的管理賬目，並與 貴公司管理層進行討論。鑒於出售集團已於2026年6月停止營運，目前為暫無業務實體，亦無計劃恢復業務，加上未來現金流量預測並不適用，吾等認為市場法及收入法並不適用。雖然成本法旨在根據複製成本或替換成本對特定個別有形資產進行估值，但該方法並不能直接確定實體的整體權益價值，因此，吾等認為成本法並不適用，因為對非營運實體而言，替換營運資產並無實質意義。吾等注意到，出售集團的主要資產主要包括對附屬公司的投資及應收款項。因此，其價值主要取決於可識別資產及負債，而非其盈利能力或未來現金流量。因此，吾等認為資產法是最合適的估值方法。

有關估值師所採用假設的詳情，請參閱通函附錄一所載估值報告中「9.主要假設」一節。吾等已審閱並討論估值報告所採用的基準及假設。吾等已向估值師查詢假設的適用性。吾等已審閱估值師採用的主要假設，並注意到(i)假設出售集團仍為一間並無活躍業務營運的暫無業務實體，與上文所述出售集團的現況相符；(ii)假設全部未償還負債均將由Asia Partners按其總額或按其於合營企業的持股比例予以收回、結算、賠償或償付，而不考慮任何因雙方進行中的訴訟及爭議而產生的撇減、減值或壞賬撥備；(iii)由於於估值日期存在固有不確定性且缺乏實質支持證據以可靠評估潛在反訴及隨之產生的負債結果，該等風險已被視為不可量化的或然負債，並未計入估值中；及(iv)有關管理層提供資料的準確性、法定合規、税法、宏觀經濟狀況、利率及匯率，以及並無未披露負債或訴訟的其他假設，均屬此類估值中的標準及一般假設，估值過程中並無採用任何異常假設。吾等已與 貴公司管理層討論及審閱合營協議，經參考獨立法律意見已評估正在進行的法律訴訟的法律地位，並已審閱出售集團截至2026年8月31日止八個月的管理賬目。吾等注意到：(a)從估值角度而言， 貴集團仍保有向合營企業申索應收總額的合約及法律權利，該等款項已據此於出售集團的財務報表中確認；(b)在買方提供的彌償作為支持下，假設按金無需減值；及(c)鑒於缺乏確鑿可靠的法律證據以量化潛在反訴，且任何來自法律訴訟的潛在收回款項只會在幾乎確定可收回時方會確認，因此將該等法律風險視為無法量化的或然負債，而非採用推測性的估值調整，誠屬合理。因此，吾等認為估值所採用的假設屬合理。於與估值師討論過程中，吾等並無發現任何主要因素致使吾等對估值方法以及達致出售集團評定價值所採用的主要基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。

估值詳情

於編製估值報告時，估值師使用資產基礎法得出估值結論。如估值師告知，使用資產基礎法涉及對出售集團於2026年8月31日的資產及負債進行估值，包括流動資產、非流動資產及流動負債。出售集團於2026年8月31日的100%股權公允價值詳情如下：

	抵銷關聯方結餘前之賬面值 *(千港元)*	**抵銷關聯方結餘後之賬面值** *(千港元)*	**公允價值** *(千港元)*
非流動資產			
於合營企業星柏之投資	0* *(附註1)*	0* *(附註1)*	14,765
流動資產			
按金(向Asia Partners支付之1.8百萬歐元按金)	16,349	16,349	16,349
應收 貴公司款項	0 *(附註2)*	0 *(附註2)*	0 *(附註2)*
應收合營企業款項	54,660*	27,330*	27,330
現金及現金等價物	252	252	252
流動資產總額	71,261	43,931	43,931
流動負債			
應付直接控股公司款項	68,433	68,433	68,433
應付同系附屬公司款項	2,533	2,533	2,533
應付合營企業款項	0* *(附註3)*	–	–
流動負債總額	70,966	70,966	70,966
資產淨值			**(12,300)**
不包括應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額之資產淨值			**58,700**

備註：* 不包括先前已就該等資產確認的減值

附註：

1. 指認購合營企業之100港元股本。由於數字已約整至最接近的千位，故顯示為0港元。

2. 指 貴公司認購之8港元未繳股本。由於數字已約整至最接近的千位，故顯示為0港元。

3. 指Circle Time認購之100港元未繳股本。由於數字已約整至最接近的千位，故顯示為0港元。

(a) 非流動資產

於2026年8月31日，出售集團的非流動資產為於合營企業(星柏的50%股權)之投資，金額約為100港元。鑒於星柏於2026年8月31日並無活躍業務營運，故資產基礎法被視為最合適的估值方法，並獲採用於得出星柏的公允價值。

合營企業投資於2026年8月31日的公允價值詳情如下：

	抵銷關聯方結餘前	**抵銷關聯方結餘後**		
		Asia Partners持有50%權益的賬面值	**出售集團持有50%權益的賬面值**	**出售集團持有50%權益的公允價值**
	於100%權益的賬面值			
	(千港元)	*(千港元)*	*(千港元)*	*(千港元)*
流動資產				
應收Circle Time款項	0 *(附註1)*	–	–	–
應收Asia Partners款項	30,005 *(附註2)*	15,003	15,002	15,002
按金	456	228	228	228
貿易應收款項	120	60	60	60
現金及現金等價物	462	231	231	231
總資產	31,043	15,522	15,521	15,521
流動負債				
其他應付款項	1,512	756	756	756
應付Circle Time款項	54,660	27,330	–	–
總負債	56,172	28,086	756	756
於合營企業之50%權益				**14,765**

附註：

1. 指Circle Time認購之100港元未繳股本。由於數字已約整至最接近的千位，故顯示為0港元。

2. 包括Asia Partners認購之100港元未繳股本，相當於合營企業的50%股權。

為進行盡職審查，吾等已從估值師取得並審閱合營企業估值的相關計算，以及從 貴公司取得並審閱合營企業截至2026年8月31日止八個月的管理賬目。吾等已從 貴公司取得相關文件(例如發票及銀行月結單)並與之進行交叉核對，注意到合營企業於2026年8月31日的資產及負債賬面值獲採納為其公允價值，惟應收及應付Circle Time的款項除外。吾等了解到該等款項代表合營企業與Circle Time之間的相互往來結餘(相當於應收合營企業款項的50%(約27.3百萬港元)及與Circle Time已認購但尚未繳足股本相關的款項(100港元))，並已與關聯方結餘抵銷，以反映淨權益狀況。在此基礎上，應佔合營企業星柏50%股權的評定資產淨值約為14.8百萬港元。

(b) 流動資產

於2026年8月31日，出售集團的流動資產約為43.9百萬港元，包括按金約16.3百萬港元、應收 貴公司款項8港元、應收合營企業款項約27.3百萬港元及現金及現金等價物約0.3百萬港元。吾等已取得及審閱出售集團截至2026年8月31日止八個月的管理賬目及貴公司的銀行月結單，並注意到資產負債表中的流動資產代表可於一年內合理轉換為現金的流動資產。根據與估值師的討論，吾等了解到估值師假設流動資產於2026年8月31日的賬面值與公允價值之間並無重大差異，並於估值中採納流動資產於2026年8月31日的賬面值作為其公允價值。

按金

就上文「3. Circle Time之資料」一節所述與買方提供的彌償有關的1.8百萬歐元(相當於約16.3百萬港元)按金而言， 貴公司為彌償的受益人，彌償涵蓋按金的全數金額，其付款責任於發生損失事件時觸發。吾等已取得並審閱商品許可協議及承諾函，並確認彌償責任屬持續性。吾等注意到，彌償自承諾函日期起生效，並保持有效直至按金悉數收回或責任獲解除為止。鑒於彌償所提供的保障，吾等認為在釐定代價時，透過將按金的全數賬面值納入為資產的一部分以計算銷售股份的價值，從而將彌償計入考量，此舉誠屬合理。

應收合營企業款項

合營企業由Circle Time擁有50%及Asia Partners擁有50%。於抵銷關聯方結餘前，應收合營企業款項約為54.7百萬港元。合營企業與Circle Time之間的往來結餘約27.3百萬港元，已與相應的關聯方結餘相互抵銷。因此，應收合營企業款項的剩餘賬面餘額(及其公允價值)代表合營企業與Asia Partners之間的往來結餘淨額。吾等注意到，應收合營企業款項的過往減值(預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備)予以排除，乃由於估值採用公允價值而非攤銷成本。賬面淨值(總額減預期信貸虧損)為特定實體會計估計。該等會計調整未必反映相關應收款項於市場參與者角度的公允價值。因此，吾等認同由會計調整產生的過往撥備予以排除而估值採用賬面總額乃屬恰當做法。

(c) 流動負債

於2026年8月31日，出售集團的流動負債約為71.0百萬港元，包括應付直接控股公司款項約68.4百萬港元及應付同系附屬公司款項約2.5百萬港元。吾等已取得及審閱出售集團截至2026年8月31日止八個月的管理賬目，並注意到資產負債表中的流動負債代表須於一年內到期的債務或責任。因此，估值師假設流動負債於2026年8月31日的賬面值與公允價值之間並無重大差異，並於估值中採納流動負債於2026年8月31日的賬面值作為其公允價值。

基於吾等對相關文件的審閱(例如如上文所述的出售集團管理賬目、發票及銀行月結單)以及就以下事項與估值師的討論：(i)估值師的工作範圍及經驗；(ii)採用資產基礎法進行估值的原因及適當性；(iii)估值報告所採納的基準、假設及方法；及(iv)估值師所進行的估值工作，吾等認為估值師所進行的估值以及估值報告所採納的基準、假設及方法均屬適當。

8. 出售事項之財務影響

於交割後，Circle Time將不再為　貴公司之附屬公司。因此，出售集團的財務業績、資產及負債將不再綜合計入　貴集團的綜合財務報表。　貴公司將不會自出售事項收取任何所得款項。

於交割後，貴集團預期將確認出售事項的未經審核收益淨額約42.1百萬港元，該收益淨額將直接計入權益，乃參考以下各項計算：(i)代價58.7百萬港元；(ii)出售集團於2026年8月31日的負債淨額賬面值約54.4百萬港元；及(iii)於2026年8月31日的銷售貸款約71.0百萬港元。

上述估計僅供說明用途，並不代表 貴集團於交割後的財務狀況。出售事項的實際財務影響將參考出售集團於交割時的財務狀況釐定，並須經最終審核。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)買賣協議之主要條款；(ii)估值報告所載的估值；及(iii)進行出售事項之理由及裨益後，吾等認為，儘管訂立買賣協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。

此 致

應星控股集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
衍丰企業融資有限公司
董事總經理 *董事*
梁悅兒 **蘇佩琪**
謹啟

2026年11月27日

梁悅兒女士為已向證監會註冊之持牌人士及衍丰企業融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾20年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務。

蘇佩琪女士為已向證監會註冊之持牌人士及衍丰企業融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務。

*以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就Circle Time Limited及其附屬公司於2026年8月31日(「**估值日期**」)之估值所編製估值報告全文，以供載入日期為2026年11月27日的通函。*

RAVIA GLOBAL APPRAISAL ADVISORY LIMITED

香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876　傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

指示

根據應星控股集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，瑞豐環球評估諮詢有限公司(「**瑞豐**」或「**吾等**」)獲委聘對Circle Time Limited(「**出售公司**」)及其附屬公司(統稱「**出售集團**」)於2026年8月31日(「**估值日期**」)之估值進行估值。

本報告列明估值目的、估值基準、工作範圍、工作範圍限制、資料來源、出售集團概覽、估值方法、就出售集團之估值所採納之方法、主要假設、限制條件、備註及估值意見。

1. 估值目的

本估值旨在就出售集團於估值日期之公允價值發表獨立意見。本報告僅為供　貴公司董事及管理層使用而編製。此外，瑞豐確認本報告可供　貴公司作公開文件用途及用作　貴公司日期為2026年11月27日之通函(「**通函**」)之參考。

吾等不會就本報告的內容或因該等內容而引起的事宜向任何第三方承擔任何責任或義務。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等的估值乃基於公允價值，即按國際評估準則及香港財務報告準則定義為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格」。

3. 工作範圍

吾等之估值意見乃基於本報告所述假設及 貴公司管理層、出售集團管理層及／或彼等之代表(統稱「**管理層**」)所提供之資料。於吾等之估值工作過程中，吾等已進行以下程序，以評估所採納基準及所提供假設的合理性：

- 與管理層討論出售集團之背景、發展、營運、財務表現及其他相關資料；
- 審閱有關出售集團之相關財務資料、營運資料及其他相關數據；
- 審閱並與管理層討論管理層向吾等提供有關出售集團之業務發展；
- 就整體經濟前景以及影響業務、行業及市場的特定經濟環境及市場因素進行市場研究，並從公開可得資料來源取得相關統計數字；
- 檢查管理層提供的出售集團財務及經營資料的相關基準及假設；
- 編製估值模型以得出出售集團的公允價值；及
- 於本報告內呈列有關估值目的、估值基準、工作範圍、工作範圍限制、資料來源、出售集團概覽、估值方法、就出售集團之估值所採納之方法、主要假設、限制條件、備註及估值意見的所有相關資料。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等並不保證吾等之調查已反映進行審計或更詳盡審查可能披露之所有事宜。

4. 工作範圍的限制

在吾等的估值工作過程中，就估值而言，吾等的工作範圍受到以下限制：

- 於履行吾等之服務時，吾等依賴管理層所提供有關出售集團財務資料及商業事務以及商業前景的資料之準確性。吾等於編製本報告時進行的程序及查詢並不包括任何核實工作，亦不構成根據公認核數準則進行的審查。因此，吾等不會就吾等所依據的該等資料之準確性、合理性、完整性或可靠性發表意見或提供任何形式的保證；

- 吾等相信本報告全部或部分內容所依據由其他人士提供的資料均屬可靠。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無就該等資料之準確性作出保證；

- 吾等的工作結果取決於出售集團的財務表現。然而，由於事件及情況通常不會如預期發生，預測與實際結果之間通常會有差異，且該等差異可能屬重大。吾等對預測結果的實現不承擔任何責任；

- 吾等的分析僅限於對出售集團的案頭評估，該評估依賴管理層提供的資料。吾等毋須進行實際檢查、實地視察及核實出售集團持有資產之法定所有權；

- 吾等已考慮已公佈的市場數據及其他公開資料(如適用)，而吾等對其內容及準確性概不負責。該等資料來自公開可得來源及行業報告；及

- 吾等之工作乃根據於估值日期可獲得之資料進行，而本報告日期後之任何其後資料毋須於吾等之工作中反映。

5. 資料來源

就吾等之估值而言，吾等已獲提供管理層所編製有關出售集團之資料。估值須考慮所有相關因素，包括但不限於以下各項：

- 出售集團之整體業務描述及營運；

- 有關出售集團的財務及經營資料；

- 日期為2024年10月25日的合營協議；

- 日期為2024年10月28日的商品許可協議；

- 整體經濟前景以及影響出售集團、行業及市場的特定經濟環境及市場因素；及

- 來自市場的其他可靠公開數據來源。

吾等亦已透過公開資料來源進行研究，以評估獲提供資料的合理性及公平性。吾等已假設所獲提供資料之準確性，並於達致吾等之意見時在很大程度上倚賴該等資料。

6. 出售集團概覽

Circle Time Limited(即出售公司)為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，並持有星柏發展有限公司(「**星柏**」或「**合營企業**」)50%股權。星柏為與Asia Partners IFBD Limited(「**Asia Partners**」)成立的合營企業，負責籌辦及營運CR7 Museum HK。Circle Time Limited亦持有金機投資有限公司(「**金機**」)全部已發行股本，而金機經營與CR7 Museum HK相關的商品業務。

CR7 Museum HK已於2026年6月8日永久關閉，而星柏及金機已停止所有商業及業務營運，且於估值日期並無任何產生收益的活動。

於估值日期，星柏及金機捲入於香港高等法院對若干被告人(包括Asia Partners)提起的兩宗進行中的法律訴訟，即合營企業於2025年12月對三名被告人提起的訴訟，以及金機於2025年10月對兩名被告人提起的訴訟(「**法律訴訟**」)。

7. 估值方法

傳統估值方法包括市場法、收入法、成本法及資產基礎法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時兩種或多種方法可以一起使用。是否採用某一特定方法將取決於對與出售集團性質相若者進行估值時最常採用的作法。

7.1. 市場法

市場法透過分析可資比較資產的近期銷售或發售計量資產的價值。銷售及發售價會就所評估資產與可資比較資產之位置、銷售時間、用途以及銷售條款及條件方面的差異作出調整。

7.2. 收入法

收入法按資產未來經濟利益的現值計量其價值。該等利益可包括盈利、節省成本、稅項扣減及出售所得款項。

7.3. 成本法

成本法按複製或以具類似效用的其他資產替換有關資產的成本計量資產的價值。倘被估值資產提供的效用少於新資產，則複製或替換成本將作出調整，以反映適當的實質損耗、功能及經濟陳舊。

7.4. 資產基礎法

資產基礎法基於實體的整體價值等於個別資產與負債淨額之總和的原則提供估值指標。由於各資產及負債的公允價值皆已透過市場法、收入法或成本法進行估值，故此方法本身並非獨立的估值方法。

8. 就出售集團之估值所採納之方法

在上述估值方法中，選擇評估出售集團的估值方法乃基於(其中包括)所提供資料的數量及質量、獲取現有數據的難易程度、相關市場交易的可獲得性、出售集團業務營運的獨特性及所參與行業的性質、專業判斷及技術專長。

考慮到出售集團於估值日期為並無活躍業務營運的暫無業務實體，缺乏活躍營運及相關過往財務表現，導致無法切實編製可靠的財務預測或合理估計未來現金流量，故未採用收入法。此外，由於難以識別具有相若暫無業務營運狀況及可比較資產架構的合適上市可比公司或先例交易，令市場倍數的應用缺乏可靠性，故市場法被視為不適用。此外，概無採用成本法，因其一般適用於特定個別有形資產的估值，而非用於釐定控股實體的整體企業或股權價值。因此，於本次估值中，資產基礎法被視為最合適的估值方法。該方法以替代的經濟原則為基礎；該方法主要量度於估值日期當日的資產淨值及重置該等資產的成本。經調整資產淨值法用於估計業務或其資產的當前公允價值。

8.1. 合營企業投資

合營企業投資涉及星柏的50%股權。鑒於星柏於估值日期並無活躍業務營運，故資產基礎法被視為最合適的估值方法，並獲採用以計算合營企業投資的公允價值。

8.2. 流動資產及負債(不包括應收／應付合營企業／出售公司款項)

流動資產包括按金、貿易應收款項、應收 貴公司及Asia Partners款項。流動負債包括其他應付款項，以及應付直接控股公司及同系附屬公司款項。

資產負債表中的流動資產指可於一年內合理轉換為現金的具流動性資產，而流動負債則指一年內到期的債務或義務。因此，吾等假設於估值日期，流動資產及負債的賬面值與公允價值之間不存在重大差異，且於估值中採用估值日期流動資產與負債的賬面值作為其公允價值。

8.3. 應收／應付合營企業／出售公司款項

出售公司與合營企業賬面上的往來結餘(即i)應收合營企業款項及應付出售公司相應款項的50%，ii)與出售公司所認購的未繳足股本有關的金額)，已與關聯方結餘抵銷。抵銷關聯方結餘的詳情如下：

公司	賬目	賬面值 *(港元)*	借項 *(港元)*	貸項 *(港元)*
出售公司所認購合營企業的未繳足股本				
出售公司	應付合營企業款項	-100	100	–
合營企業	應收出售公司款項	100	–	-100
出售公司向合營企業授出的貸款融資				
出售公司	應收合營企業款項	54,660,000	–	-27,330,000
合營企業	應付出售公司款項(相當於Asia Partners持有的權益)	-27,330,000	–	–
合營企業	應付出售公司款項(相當於出售公司持有的權益)	-27,330,000	27,330,000	–

於評估該等結餘時，過往減值(預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備)予以排除，乃由於估值採用公允價值而非攤銷成本。賬面淨值(總額減預期信貸虧損)為特定實體會計估計，未必等同於市場參與者角度的公允價值。因此，由會計調整產生的過往撥備予以排除，而估值則採用賬面總額。

由於該等款項的性質屬流動資產及負債，吾等假設於估值日期，其賬面值與公允價值並無重大差異。

8.4. 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘流動性高，預期其賬面值與公允價值之間不會存在重大差異。因此，估值中採用其賬面值作為其公允價值。

8.5. 計算詳情

以下列示於估值日期採用資產基礎法計算i)合營企業投資及ii)出售集團公允價值之詳情：

合營企業
於2026年8月31日

	(於抵銷前)	**(於抵銷後)**		
		Asia Partners	**出售集團**	
	於100%權益的賬面值	**持有50%權益的賬面值**	**持有50%權益的賬面值**	**於50%權益的公允價值**
	(千港元)	*(千港元)*	*(千港元)*	*(千港元)*
流動資產				
應收出售公司款項	0	–	–	–
應收Asia Partners款項	30,005*	15,003	15,002	15,002
按金	456	228	228	228
貿易應收款項	120	60	60	60
現金及現金等價物	462	231	231	231
流動負債				
其他應付款項	1,512	756	756	756
應付出售公司款項	54,660	27,330	–	–
合營企業投資				**14,765**

*附註：*數字均約整至最接近的千位。低於500港元的金額顯示為0。

備註：包括Asia Partners已認購但未繳足股本100港元，相當於星柏的50%股權。*

出售集團
於2026年8月31日

	抵銷關聯方結餘前的賬面值	抵銷關聯方結餘後的賬面值	公允價值
	(千港元)	*(千港元)*	*(千港元)*
非流動資產			
合營企業投資	0*	0	14,765
流動資產			
按金(向Asia Partners支付的1.8百萬歐元按金)	16,349	16,349	16,349
應收 貴公司款項	0	0	0
應收合營企業款項	54,660*	27,330	27,330
現金及現金等價物	252	252	252
流動負債			
應付直接控股公司款項	68,433	68,433	68,433
應付同系附屬公司款項	2,533	2,533	2,533
應付合營企業款項	0*	–	–
資產淨值			**-12,300**
不包括應收╱應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額的資產淨值			**58,700**

*附註:*數字均約整至最接近的千位。低於500港元的金額顯示為0。

備註:不包括先前已就該等資產確認的減值*

9. 主要假設

吾等在進行估值工作時曾採用若干主要假設,以充分支持吾等的價值意見。此外,吾等的估值分析亦須受限於特定聲明及管理層認為在吾等的估值分析中採用的必要及適當的若干主要假設載列如下:

- 管理層就出售集團的財務及業務狀況提供的資料及作出的聲明均準確可靠;
- 出售集團將維持為暫無業務實體,並無活躍業務營運;

- 假設出售集團於估值日期的綜合財務報表所載列的全部未償還負債(包括但不限於按金、應收Asia Partners款項或應收合營企業款項),均將由Asia Partners按其總額或按其於合營企業的持股比例予以收回、結算、賠償或償付,而不考慮任何因雙方進行中的訴訟及爭議而產生的撇減、減值或壞賬撥備;

- 由於於估值日期存在固有不確定性且缺乏足夠支持證據以可靠量化潛在反訴及隨之產生的負債結果,該等風險已被視為不可量化的或然負債,並未計入估值中;

- 出售集團擁有維持其公司存續所需的所有法定證書及法律批准;鑒於其暫無業務狀況,維持公司存續所需的任何相關公司登記均可於屆滿後以最極小開支重續;

- 出售集團經營或擬經營所在地現行稅法將不會有重大變動及應付稅項稅率維持不變,且出售集團將遵守所有適用法律及法規;

- 出售集團註冊成立或持有資產的司法權區的政治、法律、經濟或市場狀況將不會出現對其公司地位或相關資產價值造成不利影響的任何重大變動;

- 相關利率及匯率將不會出現任何影響出售集團的財務狀況或相關資產價值的重大變動;及

- 於估值日期,概無會對出售集團價值構成重大影響的未披露實際或或然資產或負債、異常義務、重大承擔或未決或已被揚言提起的訴訟,惟維持其暫無業務狀況所需並已於財務數據反映的標準行政費用,以及**第6節－出售集團概覽**所載正在進行的法律訴訟除外。

倘實際事件與上述一項或多項假設不符,出售集團的最終價值可能與本報告所載數字有重大差異。

10. 限制條件

本估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後發生的事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等的報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理及準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所識別估計均匯集自可靠來源；然而，吾等不會就有關準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等已在很大程度上依賴管理層所提供的資料以達致估值意見。吾等並未核實所提供資料之準確性並假設上述資料為準確。吾等並無進一步調查吾等是否已獲提供所需所有數據，且吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重要數據。

吾等特別指出，估值乃基於吾等所獲提供的資料，而 貴公司所提供有關市場數據及出售集團資料真實準確。

吾等對價值的意見乃透過公認估值程序及慣例得出，在很大程度上倚賴使用多項假設並考慮多項不明朗因素，而當中並非所有不明朗因素可予輕易量化或確定。

就其本質而言，估值工作不能被視為一項精確科學且在許多情況下所達致的結論將必須為主觀及依賴個人判斷。因此，並不存在單一無爭議範圍，故一般而言吾等不能就估值提供絕對保證。

本報告僅供收件人作**第1節－估值目的**所述特定目的使用，未經吾等書面批准其所示形式及內容，本報告全部或任何部分或對其任何提述不可載入任何文件、通函或聲明內。吾等概不對本報告所示內容或因本報告所示內容而對任何第三方負責或承擔任何責任。

11. 備註

除另有指明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以香港元(港元)為單位。

12. 估值意見

根據上述調查及分析、吾等的工作範圍、工作範圍之限制、可用的資料、所採納的假設及所採用的估值方法，吾等認為Circle Time Limited(即出售公司)及其附屬公司(即統稱出售集團)之資產淨值(「**經調整資產淨值**」)於2026年8月31日(即估值日期)的公允價值為負12,300,000港元，被評定為無商業價值。出售集團之公允價值乃經調整資產淨值再加上於估值日應收╱應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額約71,000,000港元而釐定為合共**58,700,000港元**。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、出售集團或本報告所呈報估值中概無現時或預期權益。

此 致

香港
北角
電氣道169號
理文商業中心
21樓C室
應星控股集團有限公司
董事會 *台照*

為及代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司
董事
吳俊輝
CFA, FRM
謹啟

2026年11月27日

附註：吳俊輝先生為特許金融分析師及註冊金融風險管理師。彼於亞太地區(包括香港、中國及澳洲)以及歐洲、美洲、中東及非洲國家之業務估值、交易諮詢及企業諮詢方面擁有逾十五年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供的資料，旨在提供有關本公司的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致令本文件所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之由本公司存置的登記冊；或(iii)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須知會本公司及聯交所：

(i) 於本公司普通股的權益

董事姓名	**好倉／淡倉**	**身份及權益性質**	**持有股份數目**	**於本公司的持股百分比** *(概約)*
蔡榮星先生*(附註1)*(「**蔡先生**」)	好倉	受控法團權益與實益擁有人	1,554,000,000	30.83%
林民強先生*(附註2)*(「**林先生**」)	好倉	受控法團權益與其他人士共同持有權益	201,600,000	4.00%
蔡琳琪女士	好倉	實益擁有人	10,940,000	0.22%
梁秉德先生*(附註3)*(「**梁先生**」)	好倉	受控法團權益	1,120,000	0.02%

(ii) 於相聯法團普通股的權益

董事姓名	相聯法團名稱	好倉／淡倉	身份及權益性質	持有股份數目	於相聯法團的持股百分比 *(概約)*
蔡先生 *(附註1)*	榮偉投資有限公司(「**榮偉**」)	好倉	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 蔡先生(i)直接及實益持有本公司1.98%股份；及(ii)實益擁有榮偉的100%已發行股份，而榮偉則持有本公司28.85%股份。蔡先生為榮偉的董事。因此，就證券及期貨條例而言，蔡先生被視為或被當作於榮偉持有的本公司股份中擁有權益，並合共持有本公司30.83%的股份。

2. 該等股份由Deyong Investment Co., Ltd(「**Deyong Investment**」)持有。Deyong Investment是一家於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的投資控股公司，由林先生擁有60%。林先生為Deyong Investment的董事。因此，就證券及期貨條例而言，林先生被視為或被當作於Deyong Investment所持股份中擁有權益。

3. 該等股份由IntegriCore Limited(「**IntegriCore**」)持有。IntegriCore為Legacy Fortitude Limited的全資附屬公司，而Legacy Fortitude Limited由Resolute Dynamics Limited全資擁有，Resolute Dynamics Limited為梁先生全資擁有的公司。因此，就證券及期貨條例而言，梁先生被視為或被當作於IntegriCore持有的本公司股份中擁有權益。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或其各自之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)之任何股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之由本公司存置的登記冊；或(iii)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須知會本公司及聯交所。

3. 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉的人士(董事及本公司最高行政人員除外)如下：

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份及權益性質	持有股份數目	於本公司的持股百分比 *(概約)* *(%)*
榮偉*(附註1)*	好倉	實益擁有人	1,454,000,000	28.85%
胡秋霞女士*(附註2)* (「**胡女士**」)	好倉	配偶權益	1,554,000,000	30.83%

附註：

1. 榮偉為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由蔡先生全資擁有。

2. 胡女士為蔡先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，胡女士被視為或當作於蔡先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份或債權證中擁有任何相關權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何現有或擬訂的服務合約或服務協議，而本集團不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團的業務外，董事或彼等各自的緊密聯繫人士概無在任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

(a) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)起所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及

(b) 於最後實際可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重要關係的合約或安排仍然生效。

7. 專家及同意書

於本通函中已提出意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
瑞豐環球評估諮詢有限公司	本公司委任的獨立專業估值師

上述各專家確認，於最後實際可行日期，(i)其並無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權或有權(不論是否依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券；(ii)其並無自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)起，於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)其已就刊發本通函按其各自所載的形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱及其函件或報告，發出同意書，且並無撤回其同意書。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2025年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)起，本公司的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

9. 重大訴訟

除法律訴訟外，本公司於最後實際可行日期並無涉及任何重大的訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司亦無未決或即將面臨的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

除買賣協議外，本集團於緊接本通函日期前兩年內直至最後實際可行日期概無訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立)。

11. 一般資料

(1) 本公司的註冊辦事處位於71 Fort Street, P.O. Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

(2) 本公司的中國主要辦事處位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮赤港涵新路3888號。

(3) 本公司的香港主要辦事處位於香港北角電氣道169號理文商業中心21樓C室。

(4) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

(5) 本公司的公司秘書為羅穎加女士，其具備必要資格及經驗，能夠履行公司秘書的職能。

12. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14天內，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.starshineholdings.com)刊載：

(1) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函；

(2) 估值師出具之估值報告，其全文載於本通函附錄一；

(3) 本通函附錄二「7.專家及同意書」一段所述之同意書；

(4) 買賣協議；及

(5) 本通函。

STAR SHINE HOLDINGS GROUP LIMITED
應星控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1440)

股東特別大會通告

茲通告應星控股集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於2026年12月18日(星期五)上午十一時正假座香港中環德輔道中55號協成行中心19樓1910室舉行股東特別大會(「**大會**」),以考慮並酌情通過(無論修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案:

普通決議案

1. 「**動議**:

(a) 批准、追認及確認本公司與榮偉投資有限公司(本公司主要股東及最終控股公司)訂立日期為2026年10月23日之買賣協議(「**買賣協議**」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並由大會主席簡簽以資識別),及其項下擬進行之交易;及

(b) 授權本公司任何一名董事,或本公司任何兩名董事(如有必要加蓋公章),代表本公司簽署其視為就買賣協議擬進行事宜而言為附帶、附屬或相關的所有有關其他文件、文據及協議,並作出一切相關行動或事宜。」

承董事會命
應星控股集團有限公司
主席
蔡榮星

香港,2026年11月27日

開曼群島註冊辦事處：
71 Fort Street
P.O. Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
北角
電氣道169號
理文商業中心
21樓C室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東均有權委任其他人士為其受委代表，代其出席大會及投票，而獲委任的代表於會上將擁有與股東相同的發言權。持有兩股或以上本公司股份的股東可委任一名或以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 隨附大會適用的代表委任表格。

3. 代表委任表格須經 閣下或獲 閣下正式書面授權的代理人簽署；如委任人為公司，則代表委任表格須蓋上公司印鑑，或由高級職員、代理人或其他獲正式授權的人士親筆簽署。

4. 代表委任表格及簽署代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的副本，最遲須於大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即2026年12月16日(星期三)上午十一時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，否則代表委任表格將被視為無效處理。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或任何續會(視情況而定)及於會上投票。

5. 本公司將於2026年12月15日(星期二)至2026年12月18日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票須不遲於2026年12月14日(星期一)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)，以辦理登記手續。

截至本通告日期，董事會包括執行董事蔡榮星先生、林民強先生及蔡琳琪女士，及獨立非執行董事周傑霆先生、趙國雄博士、麥名海先生及連雄偉先生。