

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未列載可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱整份文件。任何投資均附帶風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們為物業發展商，主要在香港從事工業大廈的物業發展，以進行出售或出租。我們的業務乃根據兩個主要業務分部營運：

- **物業發展**：發展工業發展用地、重建或升級（通過改建及加建工程）現有工業大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有關於提高的資本值；及
- **物業投資**：投資具有良好資本升值潛力及租值的物業，並出租該等獲保留物業以產生可觀的經常性租金收入。

憑藉本集團管理層的專業知識及經驗，自我們於二零一零年成立業務以來及於往績記錄期間，我們已完成一幢新建工業大廈（即天際中心），並已成功提高其資本值（其於二零一四年八月完成），而我們亦已於二零一三年六月開始興建另一幢新建工業大廈（即星星中心），並預期該大廈將於二零一六年第四季完成。鑒於(a)我們專注於工業及商業物業，物業發展項目的運作流程相似；通過實行天際中心及星星中心的物業項目，我們已累積有關識別及收購發展用地、取得建築前批准、項目規劃及設計（包括挑選及委聘建築及工程公司）、項目執行及監督（包括委聘承包商承接地基及上蓋結構建築工程）以及預售及市場推廣的經驗；(b)我們的董事及高級管理層具有與我們的業務相關的專業知識及經驗；(c)我們已建立客戶及供應商網絡，我們相信，我們具備必要資格且將能夠藉進行未來物業發展項目進一步發展本集團的業務。我們的董事認為，天際中心及星星中心有助我們奠下在香港進行物業發展的立足點，尤其是在私人工業市場方面。天際中心及星星中心突顯我們在質素及設計方面的優勢，使我們作為具有私人工業市場視野及專業知識的物業發展商脫穎而出。根據仲量聯行報告的資料，就私人工業市場而言，按自二零一一年起的已竣工物業建築面積計，本集團排名第五位。

本集團於最後實際可行日期所持有的全部物業均用作工業用途。我們有意改裝裕豐物業及重建柴灣角物業為專注於工作室寫字樓的商業物業。我們的目標是分別於二零一六年第四季及第三季展開裕豐物業的物業升級工程及柴灣角物業的重建。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團的收益分別為零、約611.8百萬港元及約78.7百萬港元。本集團按業務分部劃分的收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
物業發展	—	—	611,765	100.0	73,513	93.4
物業投資	—	—	46	0.0	5,159	6.6
總收益	—	—	611,811	100.0	78,672	100.0

概 要

於二零一四年八月完成興建我們的首個竣工項目天際中心後，我們於二零一四年第三季及第四季交付天際中心的已售工場單位，而有關出售該等已售工場單位的收益乃於有關交付後根據相關會計準則確認。因此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無錄得任何收益。

於往績記錄期間，我們的溢利主要源自出售天際中心的工場單位。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團分別錄得純利約0.2百萬港元、約196.1百萬港元及約37.1百萬港元。於同期，我們分別錄得投資物業公平值收益約5.1百萬港元、約12.0百萬港元及約16.4百萬港元。假設撇除有關公平值收益，本集團將於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經調整虧損淨額約4.9百萬港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度分別錄得經調整純利約184.1百萬港元及約20.7百萬港元，故仍然將能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的溢利規定。

自我們於二零一零年成立業務以來及直至往績記錄期間，我們僅完成了一個物業發展項目(即天際中心)。就此而言，於往績記錄期間，我們主要自出售天際中心的工場單位產生溢利。展望將來，我們預期將會自出售星星中心的單位產生大量收益，而其已售單位預期將於二零一六年最後一季至二零一七年第一季完成建造及交付，且由於我們預計我們來自租金(作為經常性收入來源)的溢利貢獻將因完成裕豐項目及柴灣角項目而有所增長，本集團將會獲得更為穩定的收入流。

我們的業務模式

我們的業務乃根據兩個主要業務分部營運：(i)物業發展及(ii)物業投資。於往績記錄期間，我們營運物業發展業務以作為主要業務分部，且我們的大部分收益均產生自物業發展業務，而其餘部分收益則來自物業投資業務。展望將來，我們預期，當我們於完成裕豐項目後開始自其產生租金收入時，物業投資業務的收益將會有所增加。

於收購工業發展用地及舊工業大廈等工業物業後，我們會(i)發展工業發展用地或重建工業大廈為新建工業大廈或商業大廈；或(ii)對既有工業大廈進行改建及加建工程，從而提高其資本值及租值。

為盡量提高物業的回報及令本集團達致更為穩定的收入流，視乎當時的市況，我們可能會出售部分物業(主要通過我們委聘的地產代理)，同時亦會保留部分物業以產生經常性租金收入。於展開物業重建或升級(通過改建及加建工程)前，我們可能會出租現有物業以產生租金收入。於對物業項目完成物業重建或升級工程後，我們可能會按經提高的資本值變現物業或(倘有關物業具有良好資本升值潛力)按經上調的租金出租物業。於釐定物業的售價時，我們已計及鄰近地區質量相近物業的價格、建築成本及投資回報等多項考慮因素。我們一般會保留我們相信具有良好資本升值潛力的已竣工項目的停車位，並會將該等停車位出租以產生經常性租金收入。倘回報吸引，我們可能會考慮藉在市場上出售有關停車位，以變現其資本值增長。就物業銷售而言，我們一般於完成建築及向買家交付物業後確認來自銷售物業的收益。

物業發展

我們自出售物業獲取此分部的收益，而物業乃經已進行物業發展。中小型物業發展商(包括本集團)一般藉補充項目的方式，就物業發展模式採納系統化方針。受限於相對上有限的財務資源，中小型物業發展商並無累積大量發展用地儲備。該等發展商傾向於同一時間專注於一個或少量發展項目，並僅在具備充裕財務資源時方會收購新項目以進行發展。根據此業務模式，中小型物業發展商將一般(i)在就現有

概 要

項目進行工作時開始物色新發展用地；及(ii)於識別融資來源後收購新發展用地。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。

物業投資

我們投資於具有良好資本升值潛力及租值的投資物業，並出租所保留的有關物業以產生經常性租金收入。於往績記錄期間，我們收購裕豐物業作為其中一項投資物業，藉以獲取租金及資本收益。於最後實際可行日期，裕豐物業為一幢工業物業，而我們擬將其改裝為一幢商業大廈，以就裕豐項目獲取未來租金及資本收益。

有關我們的物業發展業務及物業投資業務的詳情，請參閱本招股章程第112頁開始的「業務—我們的業務」。

我們的物業組合

我們的物業組合包括香港的工業物業，即星星中心、裕豐物業、柴灣角物業以及天際中心的若干未售工場單位及天際中心停車位。於二零一六年四月三十日，我們的物業組合的總建築面積為約139,191平方呎，而物業估值師的估值則為約13億港元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄三—物業估值報告」。

下表載列我們於二零一六年四月三十日的物業組合詳情：

	於二零一六年 四月三十日的 建築面積 (平方呎)	於二零一六年 四月三十日的 獨立估值 (百萬港元)	狀況／性質
投資物業			
天際中心			
天際中心地下及1樓的 20個停車位	不適用(附註)	28.7	現時出租予多名獨立第三方
星星中心			
星星中心地下及1樓的 19個停車位	不適用(附註)	23.4	在建中
裕豐物業	93,100	473.0	發展中，現時出租予多名獨立第三方
待售物業			
天際中心			
天際中心2樓的 10個停車位	不適用(附註)	13.2	現時出租予多名獨立第三方，並已根據於二零一五年十二月訂立的多份買賣協議訂約出售，且有關銷售預期將於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成。
天際中心6樓、12樓、 23樓、25樓及28樓的 六個工場	5,112	26.0	六個工場單位仍然未售
星星中心			
284個單位	不適用(附註)	576.0	在建中，預售所有單位(除停車位及三個街道層單位外)
柴灣角物業	40,979	193.0	發展中，現時出租予多名獨立第三方
	<u>139,191</u>	<u>1,333.3</u>	

附註： 停車位概無應佔建築面積。

我們的發展項目

下表載列我們的四個發展項目的詳情：

項目名稱	於完成發展後的物業類別	於完成相關項目後的總建築面積(平方呎)	項目執行及監督的實際/預期日期		開始預售或銷售的實際/預期日期	完成或建議完成年度	狀況	已招致的發展成本金額(不包括融資成本) 百萬港元	預期將招致的發展成本金額(不包括融資成本) 百萬港元	於往績記錄期間各年內已產生的收益金額			本集團為撥支相關項目所動用資金的來源
			二零一二年第一季	二零一三年第二季						二零一三年	二零一四年	二零一五年	
天際中心	新建工業大廈	152,254	二零一二年第一季	二零一三年二月	二零一四年八月	已落成	360.1	—	—	611.8	73.5	—	收購成本由股東貸款全數撥支；及建築成本由我們取得的銀行貸款部分撥支，而其餘部分則由我們的內部產生資金(如預售天際中心的所得款項)撥支
星星中心	新建工業大廈	94,967	二零一三年第二季	二零一五年第三季	二零一六年十月	在建中	304.6	180.5	—	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及部分由銀行貸款借貸款項撥支；及建築成本部分由我們取得的銀行貸款及我們內部的內部產生資金(如預售星星中心的所得款項)撥支
裕豐項目	商業大廈(工作室寫字樓)	93,100 (附註1)	二零一六年第四季	不適用 (附註2)	二零一八年第三季	發展中	470.9	175.1	—	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及部分由銀行貸款借貸款項撥支；及建築成本將主要由我們已經取得的銀行貸款及部分由我們的內部產生資金撥支
柴灣角項目	商業大廈(工作室寫字樓)	154,973	二零一六年第三季	二零一八年第二季	二零一九年第三季	發展中	192.9	599.7 (附註3)	—	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及部分由銀行貸款借貸款項撥支；及建築成本將部分由我們取得的銀行貸款及部分由我們的內部產生資金(包括預售柴灣角項目的所得款項)撥支
		495,294					1,328.5	955.3	—	611.8	73.5		

附註：

1. 裕豐物業的總建築面積將於完成裕豐項目前後維持不變，而該項目當中涉及對現有物業進行的改建及加建工程。
2. 裕豐物業被分類為我們的投資物業。
3. 這並不包括預期將招致的地價。於最後實際可行日期，地政總署正在評定地價金額。

有關我們的四個物業發展項目的詳情，請參閱本招股章程第115頁開始的「業務—我們的發展項目」。

我們的競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢為我們取得成功的關鍵，並對我們的未來發展而言不可或缺：(a)我們的物業發展項目均位於香港具有可觀發展潛力的地區；(b)具備在香港爭取新項目及物色發展用地的能力；(c)我們擁有經驗豐富而穩定的管理團隊，其商業觸覺極強，並可迅速回應市場需求；(d)有效項目管理及嚴謹質量監控；及(e)我們已經與地產代理建立業務關係，並已藉以收購優質物業進行重建及投資。有關詳情，請參閱本招股章程第97頁開始的「業務—我們的競爭優勢」。

我們的業務策略

為擴充我們在香港進行新建工業大廈及商業大廈的物業發展及物業投資以進行出售或出租的市場份額，我們擬實行下列業務策略：(a)繼續尋求位於具有可觀發展潛力地區的物業發展機會；(b)我們立足於私人工業及商業大廈市場，而其需求屬穩定；及(c)繼續加強我們的品牌名稱。有關詳情，請參閱本招股章程第101頁開始的「業務—我們的業務策略」。

於上市後，我們致力於本集團業務的長遠擴充及發展。我們訂有長期策略及未來計劃，藉收購更多合適發展用地持續擴充備用項目。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」及「業務—我們的業務策略」。為實行有關策略及計劃，我們擬動用70%的全球發售所得款項淨額以收購潛在發展用地。另外，於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430.0百萬港元的銀行融資，其將可於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事款項為約383.0百萬港元，其中約193.0百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還。於二零一六年四月三十日，應付關聯公司款項約23.2百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還。因此，預期上述銀行融資的未動用金額約213.8百萬港元將可於上市後供用作(其中包括)收購潛在發展用地。憑藉來自全球發售所得款項淨額的有關預期資金及可供動用銀行融資，加上根據香港金融管理局就項目收購而接納的物業項目貸款最高風險所得的預期額外銀行融資，我們預期將以總收購價不超過約522.6百萬港元收購最少一至兩幅合適發展用地，其乃與我們目前的潛在收購目標發展用地以及我們於往績記錄期間所收購的發展用地的價格範圍相符。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的業務策略—繼續尋求位於具有可觀發展潛力地區的物業發展機會」。

應付董事(即陳先生及林先生)款項之餘額合共約190百萬港元將按彼等各自於本公司之持股權益比例於上市後資本化。此外，我們的控股股東對我們的長遠發展及前景具有承擔，且進一步展示於彼等的不可撤銷不出售承諾，即於上市日期起計36個月期間不會(其中包括)終止作為本公司控股股東(定義見上市規則)。有關承諾乃屬自願性質。有關詳情，請參閱本招股章程「包銷」。

我們的供應商

我們的供應商主要包括我們的顧問(如建築公司、工程公司及測量公司)以及承包商、土地勘探承包商、地產代理、室內設計公司及律師事務所。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們的五大供應商分別佔我們所招致的總成本的91.8%、90.9%及85.1%。我們於往績記錄期間的五大供應商包括承包商、建築公司、發展用地賣方、土地勘探承包商、室內設計公司、律師事務所及銀行貸款顧問服務供應商。我們與於往績記錄期間的五大供應商的關係年期介乎一年至四年。大部分有關供應商一般乃由我們按逐個項目委聘，而其委聘一般為期超過一年。截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度，陳先生的聯繫人信誠為我們的五大供應商之一。有關詳情，請參閱本招股章程第148頁開始的「業務—我們的供應商」。

我們的客戶

我們於往績記錄期間的五大客戶均為主要從事持有物業的個人及公司，而彼等全部均為天際中心已竣工單位的一次性買家。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，產生自向我們的五大客戶銷售的收益合共分別為零、約178.8百萬港元及約62.3百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約29.2%及約79.2%，而於相關年度產生自向我們的最大客戶銷售的收益分別為零、約41.6百萬港元及約40.6百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約6.8%及約51.6%。有關詳情，請參閱本招股章程第154頁「業務—我們的客戶」。

風險因素

我們相信，投資於股份涉及若干風險。有關我們所面臨風險的進一步詳情，請參閱本招股章程第32頁開始的「風險因素」。我們的董事認為屬重大的部分風險包括：(a)我們未必可識別及收購就我們的未來發展而言屬合適及可取的發展用地及／或現有工業大廈；(b)我們於往績記錄期間的發展項目數目有限，日後如未能識別及收購更多發展項目，則可能會影響本集團的前景及盈利能力，且本集團目前的表現未必反映本集團日後的表現；(c)我們未必能就物業發展項目取得相關政府批准，或可能就此蒙受延誤；(d)於建築期間或倘柴灣角物業將不拆卸且我們選擇藉改建及加建工程對柴灣角物業進行物業升級，我們的財務狀況及經營業績可能會因現有租賃協議屆滿而受到影響；(e)於往績記錄期間，我們主要自出售物業產生收益。我們的經營業績乃取決於多項因素，包括物業發展的時間表及物業銷售的時機；(f)我們未必能夠如期或按財務預算完成或交付物業發展項目，甚或根本不能如此行事；(g)我們於二零一三年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年四月三十日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證，我們日後將不會經歷流動負債淨額；(h)我們依賴外部顧問及承包商就我們的物業發展項目進行建築相關工程，而彼等未能提供令人滿意的服務或工作質素則可能會影響我們所交付物業的質素、安全及準時性；(i)我們的經營業績可能會因勞工及材料成本等建築成本上漲及使用劣質建築材料而受到不利影響；(j)物業流通性極低可能會限制我們回應物業投資業務表現出現不利變動的能力；及(k)我們的業績可能會因投資物業的經評估公平值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能有別於實際可變現價值且可予變動。

我們的控股股東

緊隨完成資本化發行及全球發售後(假設超額配股權未獲行使且並無計及於行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可予發行的任何股份)，陳先生將通過其直接全資擁有的公司Star Properties Holdings (BVI)間接擁有本公司已發行股本的68.9%權益。因此，陳先生及Star Properties Holdings (BVI)將為我們的控股股東。有關詳情，請參閱本招股章程第186頁開始的「與控股股東的關係」及第199頁「主要股東」。

概 要

財務及營運資料概要

節選合併損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
收益	—	611,811	78,672
銷售及服務成本	—	(315,548)	(42,709)
毛利	—	296,263	35,963
除稅前溢利	16	232,728	42,130
年度溢利及全面收益總額	228	196,090	37,102

節選合併財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產	20,001	35,251	524,610
流動資產	474,248	630,566	620,958
非流動負債	—	18,722	21,530
流動負債	490,580	538,475	977,583
流動(負債)資產淨額	(16,332)	92,091	(356,625)

節選合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
營運活動(所用)所產生現金淨額	(113,707)	44,142	(87,222)
投資活動所用現金淨額	(90,065)	(27,990)	(465,338)
融資活動所產生現金淨額	200,576	4,193	537,110
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(3,196)	20,345	(15,450)
年初現金及現金等價物	4,019	823	21,168
年末現金及現金等價物	823	21,168	5,718

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的營運活動所用現金淨額分別為約113.7百萬港元及87.2百萬港元。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的營運活動所用現金淨額為約87.2百萬港元，乃主要由於同年產生的除稅前溢利約42.1百萬港元所致，並已就(i)自預售星星中心收取的訂金應佔的代管人賬目增加約51.4百萬港元；及(ii)待售物業因就星星中心及柴灣角物業資本化的成本增加而增加約36.0百萬港元作出重大調整。

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得負經營現金流量，乃主要由於我們並無自銷售物業的收益確認錄得任何經營現金流入，而我們於同年則就興建天際中心及星星中心產生經營現金流出。

於二零一三年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額約16.3百萬港元、356.6百萬港元及362.0百萬港元。於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額約16.3百萬港元乃主要由於來自預售工場單位的預收款項以及使用短期銀行借貸撥支發展天際中心所致。於二零一五年十二月三十一日的流動負債淨額約356.6百萬港元乃主要由於(i)根據貸款協議(據此銀行有權按要求取得還款)，於一年後到期的長期銀行貸款結餘約415.7百萬港元；及(ii)應付董事款項約366.0百萬港元，其中約190.0百萬港元將於上市後資本化，且我們具有權利延遲償還其餘款項。於二零一六年四月三十日的流動負債淨額

概 要

增加至約362.0百萬港元，乃主要由於貿易及其他應付款項增加約84.3百萬港元及有關興建星星中心的應付董事款項約17.0百萬港元所致，其部分由待售物業因就星星中心資本化成本而增加約57.5百萬港元所抵銷。

有關詳情，請參閱本招股章程第222頁開始的「財務資料—流動資金及資本資源」。

主要財務比率

下表載列我們於截至各所示日期止期間／於各所示日期的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
毛利率(%)	—	48.4	45.7
純利率(%)	—	32.1	47.2
權益回報(%)	6.2	180.5	25.3
總資產回報(%)	0.05	29.5	3.2

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
流動比率	1.0	1.2	0.6
資本負債比率(%)	6,531.0	205.3	345.8
淨債務對權益比率(%)	6,508.6	185.8	341.9
債務對資產比率(%)	48.3	30.3	43.7

物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一六年四月三十日就我們的物業權益的市值進行估值。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。就估值而言，物業估值師乃經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證而應用直接比較法，且亦已計入與於估值日期的建築階段相關的累計建築成本及專業費用，以及預期將就完成發展項目所招致的其餘成本及費用。直接比較法乃用於就我們持作投資、出售、重建、在建中及已訂約出售的物業權益進行估值。於進行其估值時，物業估值師已作出若干假設。務請閣下注意，我們物業權益的經評估價值不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。有關詳情，請參閱本招股章程第36頁開始的「風險因素—有關業務的風險—我們的業績可能會因投資物業的經評估公平值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能有別於實際可變現價值且可予變動」。

未來計劃及所得款項用途以及上市理由

假設發售價為1.62港元(即指示性發售價範圍的中位數)，並假設概無行使超額配股權，我們估計，我們收取之全球發售所得款項淨額總數(經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支後)(「所得款項淨額」)將為約67.9百萬港元。我們現時擬按以下方式動用所得款項淨額：

- 約47.5百萬港元或所得款項淨額的約70%用作於香港收購合適發展用地，以補充物業發展業務的土地儲備。我們的董事確認，於最後實際可行日期，我們並就日後發展識別任何目標發展用地；
- 約13.6百萬港元或所得款項淨額的約20%用作償還債項(該債項包括我們所取得金額約430.0百萬港元的銀行貸款，其乃因撥支我們的業務而產生，並按年利率香港銀行同業拆息+3厘計息及自上市日期起計30個月到期)；及

概 要

- 約6.8百萬港元或所得款項淨額的約10%將用作本集團一般營運資金。

在所得款項淨額不足以撥支上文所載之目的之情況下，我們擬透過各種方法撥支有關餘額，當中包括經營所得現金、銀行貸款及其他借貸(按適用者)。在所得款項淨額毋須即時用作上述用途而適用法例及規例允許的情況下，倘我們未能如擬定般進行未來計劃的任何部分，我們可能以香港銀行的短期存款持有該等資金。有關詳情，請參閱本招股章程第101頁開始的「業務—我們的業務策略」及第251頁開始的「未來計劃及所得款項用途」。

我們相信，上市為實行業務策略的重要步驟。更重要的是，由於物業發展業務的資本密集性質，且與其他中小型物業發展商的慣例一致，我們採取於同一時間發展一個項目的選擇性方針。經於往績記錄期間內成功完成天際中心及順利執行星星中心(於最後實際可行日期正接近完成)後，我們的董事認為，藉增加於同一時間執行的項目數目採取更為積極的方針乃符合本公司及其股東的利益；為達到此方針，補充發展用地乃屬必要，且僅在具有自全球發售籌措的所得款項淨額下方屬可行。通過上市，我們相信本集團將能夠藉維持其業務的持續增長，以保持其競爭力及將本公司股東的利益盡量提高。此外，通過上市，我們不僅可自全球發售籌措所得款項淨額並將該等款項用於上述用途，亦可開通資本市場，在有需要時通過發行股本及／或債務證券就我們的進一步擴充計劃作未來二級市場集資，而其融資成本乃相對上低於私人公司取得的銀行融資。於上市後，本集團將可就取得融資獲得額外槓桿，而在與業主及／或供應商及／或商業夥伴磋商條款時將可獲得相對更為有利的條款及較高議價能力。因此，我們相信，我們將能夠收購更多項目及創造更為活躍的發展項目流，並從而可產生更為穩定的收入流。我們亦認為上市本身為一種免費廣告宣傳形式，將可提升本集團的企業形象、市場聲譽及品牌關注度，而這將會加強客戶對本集團的信心、創造更多與潛在合營企業合夥人合作的機會及提高我們就未來合作安排進行磋商的議價能力，並繼而可刺激我們的物業銷售。

發售統計數字

下表載列全球發售的發售統計數字，當中假設全球發售已經完成及已發行56,000,000股股份(並無計及於行使超額配股權後可予發行的任何股份)。

	按最低指示性 發售價每股發售 股份1.44港元計	按中位數指示性 發售價每股發售 股份1.62港元計	按最高指示性 發售價每股發售 股份1.80港元計
預期將於完成全球發售及資本化發行後將予發行股份的市值(附註1)	<u>322.6 百萬港元</u>	<u>362.9 百萬港元</u>	<u>403.2 百萬港元</u>
未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值(附註2)	<u>0.92 港元</u>	<u>0.96 港元</u>	<u>1.00 港元</u>

附註：

- (1) 市值乃按於緊隨完成全球發售及資本化發行後預期將發行224,000,000股股份計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按將分別按最低發售價每股股份1.44港元、中位價格每股股份1.62港元或最高發售價每股股份1.80港元發行56,000,000股新股份，並經扣除預期將由本集團於二零一五年十二月三十一日後產生及承擔的估計包銷費用及其他相關開支後得出。

概 要

- (3) 本集團的未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值乃按合共224,000,000股股份達致，當中假設56,000,000股新股份及根據資本化發行而將予發行的股份已於二零一五年十二月三十一日完成發行。
- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- (5) 上表之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值未有作出調整，以顯示資本化的影響。經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值載列如下。每股股份的影響乃根據上文附註(1)所載之224,000,000股股份得出。

	按最低指示性 發售價每股發售 股份1.44港元計	按中位數指示性 發售價每股發售 股份1.62港元計	按最高指示性 發售價每股發售 股份1.80港元計
經計及資本化後之未經審核備考 經調整合併有形資產 淨值	395.5百萬港元	405.3百萬港元	415.0百萬港元
經計及資本化後之未經審核備考 經調整合併每股股份有形資產 淨值	1.77港元	1.81港元	1.85港元

假設發售價為每股股份1.62港元(即最高發售價每股股份1.80港元與最低發售價每股股份1.44港元之中位數)，按上文附註3所載有224,000,000股股份計，未經審核備考經調整合併有形資產淨值(經計及資本化後)為約405.3百萬港元，而未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值(經計及資本化後)則為約1.81港元。發售價每股股份1.62港元較1.81港元(即未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值(經計及資本化後))折讓12%。

股息

本公司自其註冊成立日期以來概無派付或宣派股息。截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的其中一間全資附屬公司富享向其當時的股東宣派及派付股息達90.0百萬港元。本公司現時並無固定股息政策。

宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。根據公司法及組織章程細則，在若干情況下，我們的董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，按其酌情決定建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及公司法，包括取得股東批准。任何未來股息宣派未必會反映過往宣派的股息，並在若干情況下將按我們的董事全權酌情而定。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派一切股息，而本公司亦將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分配溢利將會保留，並受公司法及組織章程細則所限，可供於其後的年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則該部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

上市開支

本集團預期，總上市開支(屬非經常性性質)將為約22.8百萬港元(基於指示性發售價範圍的中位數每股發售股份1.62港元及56,000,000股發售股份)。於往績記錄期間，約0.9百萬港元已於我們的合併損益及其他全面收益表內確認。本集團預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併損益及全面收益表中確認約14.2百萬港元；而發行新股份直接應佔約7.7百萬港元，並將於成功上市後根據相關會計準則作為自權益扣減入賬。因此，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務業績預期將受到有關上市的估計開支影響。有關上市開支屬現時估計，僅供參考，而將於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除的最終金額及將自本集團資本扣除的金額均可予變動。

近期發展及概無重大不利變動

於往績記錄期間後，我們的業務營運一直維持穩定。根據於二零一五年七月二十七日訂立的兩份買賣協議及於二零一五年十一月五日訂立的一份買賣協議，我們同意出售天際中心的三個工場單位。有關該等工場單位之該等買賣協議於二零一六年一月完成。於最後實際可行日期，我們已取得額外銀行融資以於上市後償還應付董事款項，並已向相關銀行取得指示性要約，倘成功上市則將若干部分貸款的按要求償還條款撤銷，從而令該款項被分類為非流動負債。於上市後，應付董事款項約190.0百萬港元將會資本化。

我們預期我們的現有物業發展項目星星中心、裕豐項目及柴灣角項目將分別於二零一六年第四季、二零一八年第三季及二零一九年第三季完成。於二零一六年五月二十七日，我們自一間銀行接獲函件，其原則上同意就(i)經地政總署確認的柴灣角物業的100%地價或柴灣角物業於契約修訂後的土地價值的50%(以較低者為準)；及(ii)柴灣角項目的100%建築成本向本集團授出額外銀行融資，惟須經該銀行的管理層最終批准及達成財務盡職審查及若干文件規定，方可作實。有關詳情載列於本招股章程第115頁開始的「業務—我們的發展項目」。

儘管香港住宅物業市場近期處於溫和低迷的情況，但主要由於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場均維持穩定。倘香港物業市場整體出現任何重大不利變動，我們可能會將相關發展計劃延遲至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市況，以制訂及(如有需要)調整我們的發展計劃以配合市場狀況。鑒於前述情況，我們認為香港住宅物業市場近期處於溫和低迷的情況將不會對本集團的發展計劃造成任何重大影響。

我們的董事已確認，自二零一五年十二月三十一日起及直至本招股章程日期，市況或我們經營所在的行業及環境均概無重大不利變動，而對我們的財務或經營狀況或本集團的前景造成重大不利影響。

活化措施申請期屆滿對本集團的業務及未來前景的潛在影響

有關活化措施的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」。於往績記錄期間，我們自天際中心產生大部分收益，且我們預期將於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度預計交付星星中心的已售工場單位後自星星中心產生我們於同期的大部分收益。由於天際中心及星星中心均並無利用活化措施，故實行及其後活化措施申請期屆滿對該兩個發展項目均並無任何影響。

我們根據活化措施於二零一五年十月（即活化措施申請期屆滿前）作出裕豐特別豁免申請。於最後實際可行日期，我們尚未取得有關裕豐特別豁免申請的批准。我們於二零一六年四月五日自地政總署接獲函件（「回覆函」），當中通知有關申請已經發送至有關政府部門以供提供意見。本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所認為，受限於引入任何相關新法例、規則及規例等若干未來事件，我們自地政總署取得裕豐特別豁免申請的批准將並無任何法律障礙。有關我們法律顧問的意見詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的發展項目—發展中項目」。根據上述情況，我們的董事認為活化措施申請期屆滿並無對裕豐項目造成任何影響。有關倘未有取得裕豐特別豁免申請的批准的替代計劃詳情，以及裕豐項目在並無特別豁免下改裝為升級工業大廈與根據特別豁免改裝為商業大廈之間的比較性分析，請參閱本招股章程第122頁開始的「業務—我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」。

就柴灣角契約修訂申請而言，據本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所表示，鑒於地區地政會議已經於二零一六年四月十三日批准柴灣角契約修訂申請，且我們已於二零一六年五月五日接納有關契約修訂的暫定基本條款，除有關地價金額的可能意見分歧事宜外，我們自地政總署取得柴灣角項目契約修訂應該並無任何法律障礙。有關我們法律顧問的意見詳情，請參閱本招股章程第128頁開始的「業務—我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。根據上述情況，我們的董事認為，活化措施申請期屆滿並無對柴灣角項目造成任何影響。

展望將來，我們的董事相信，活化措施申請期屆滿因多項理由而將不會對我們的未來業務營運造成重大不利影響，當中包括：(i) 私人工業及工作室寫字樓市場維持穩定，乃受該等物業的需求相對穩定及供應相對有限所支持；(ii) 我們將會繼續識別與天際中心及星星中心等發展項目類似的發展機會，原因是我們相信具有良好發展潛力並可供重建為新建工業大廈的舊工業大廈供應穩定；(iii) 我們相信，在香港政府的措施及工作室寫字樓市場的需求不斷上升下，在工業及「OU(B)」地帶發展工作室寫字樓具有良好潛力；及(iv) 我們將會繼續識別與柴灣角項目類似的發展機會。有關理由的進一步詳情，請參閱第122頁開始的「業務—我們的發展項目—裕豐項目」。

違規事件

於往績記錄期間，我們部分在香港註冊成立的附屬公司未能根據前身公司條例第122條及／或公司條例第429條於會計參照期截止日期起計九個月內在各自的股東大會上提呈經審核賬目。有關違規事件及所採納的內部監控措施的詳情，請參閱本招股章程「業務—法律合規」。