
釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「申請表格」	指	白色、黃色及粉紅色申請表格，或如文義所指，則為其中任何一份表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於二零一六年六月二十七日採納並於上市日期起生效的組織章程細則，經不時修訂
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「富亨」	指	富亨控股有限公司，於二零一零年十一月十一日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為成立以發展天際中心的項目公司
「Bright Port (BVI)」	指	Bright Port (BVI) Limited，於二零一六年三月十日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化」	指	於緊隨上市後將應付董事的190,000,000港元就彼等各自於本公司的實益股權按比例資本化
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.我們的股東於二零一六年六月二十七日舉行的股東特別大會」所述，於將本公司股份溢價賬的若干進賬額資本化時將予進行的股份發行
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「Celestial Design」	指	Celestial Design Limited，一間於二零一三年八月二十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及地理提述而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修改)，經不時修訂、補充及／或另行修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或另行修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或修改
「本公司」	指	星星地產集團(開曼群島)有限公司，為本集團經重組後的控股公司及上市的上市實體，其為於二零一六年三月四日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而僅就本招股章程而言指 Star Properties Holdings (BVI)及陳先生
「Crystal Cay」	指	Crystal Cay Assets Ltd.，於一九九六年三月二十七日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由 Galaxy Properties (BVI)全資擁有
「Crystal Harbour」	指	Crystal Harbour Holdings Limited，於一九九七年一月二十四日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由陳先生全資擁有
「柴灣角契約修訂申請」	指	我們就柴灣角物業的建議契約修訂而於二零一五年一月向地政總署提交的申請

釋 義

「柴灣角項目」	指	現時由本集團發展中的物業發展項目，並擬將柴灣角物業重建為一座20層高的辦公大樓連平台，用作辦公及商業服務之混合用途
「柴灣角物業」	指	位於香港荃灣柴灣角街11至15號丈量約份第355號地段第303號A段的現有工業大廈，由虹彩擁有
「彌償契據」	指	日期為二零一六年六月二十七日並由我們的控股股東以本公司為受益人就若干彌償保證而簽立之彌償契據，其詳情載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—E. 其他資料—2. 稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	日期為二零一六年六月二十七日並由我們的控股股東以本公司為受益人簽立之不競爭契據，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係」
「利鑽」	指	利鑽有限公司，於二零一四年十月三日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其於最後實際可行日期的資產主要包括天際中心停車位
「董事」	指	本公司董事
「錦鷹」	指	錦鷹有限公司，於二零一四年七月三日於香港註冊成立的有限公司，並於二零一四年八月四日至二零一六年三月十八日由星星物業管理全資擁有
「亦高」	指	亦高有限公司，於二零一一年七月二日於香港註冊成立的有限公司，並由林先生全資擁有
「Eagle Trend (BVI)」	指	Eagle Trend (BVI) Limited，於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由林先生全資擁有
「電子認購指示」	指	中央結算系統參與者透過中央結算系統向香港結算發出的電子指示，為申請認購香港發售股份的其中一種方法

釋 義

「合資格僱員」	指	並非股份或任何本公司附屬公司股份的現有實益擁有人或前述者的緊密聯繫人，且符合下列準則的本集團僱員：(1)最少年滿18歲，(b)為香港身份證持有人且擁有香港地址；(c)為本集團僱員；(d)身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例第902條)；及(e)並非本公司關連人士
「僱員優先發售」	指	誠如本招股章程「全球發售的架構及條件」所進一步載述，以優先基準按發售價向合資格僱員優先提呈發售僱員預留股份以供認購
「僱員預留股份」	指	根據僱員優先發售提呈發售的560,000股香港發售股份
「鋒騰」	指	鋒騰有限公司，於二零一三年二月六日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為成立以發展星星中心的項目公司
「嘉理資產管理(香港)」	指	嘉理資產管理有限公司，於一九九八年二月二十日於香港註冊成立的有限公司，並由陳先生最終全資擁有。嘉理資產管理(香港)為本公司的關連人士
「嘉利地產(英屬處女島)」	指	嘉利地產(英屬處女島)有限公司，於二零一二年十一月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由嘉利房地產服務(英屬處女島)全資擁有
「嘉理房地產控股(英屬處女島)」	指	嘉理房地產控股(英屬處女島)有限公司，於二零零八年三月十三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由Crystal Harbour全資擁有
「嘉利房地產服務(英屬處女島)」	指	嘉利房地產服務(英屬處女島)有限公司，於二零零八年三月十三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由嘉理房地產控股(英屬處女島)持有84%權益及由林先生持有16%權益
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售

釋 義

「嘉利房地產投資管理」	指	嘉利房地產投資管理有限公司，於二零一一年一月十八日於香港註冊成立的有限公司，並最終由陳先生持有90%權益及由林先生持有10%權益。嘉利房地產投資管理為本公司的關連人士
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及我們的附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為我們現時的附屬公司的控股公司前的期間，本公司現時的附屬公司或該等附屬公司或其前身(視乎情況而定)經營的業務
「國泰君安」或「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「國泰君安證券」、「獨家全球協調人」或「獨家賬簿管理人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈而不時生效的香港財務報告準則
「香港政府」	指	香港特別行政區政府
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港發售股份」	指	我們提呈以供根據香港公開發售認購的5,600,000股新發行股份，佔發售股份初步數目的10%，並可如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述作出調整

釋 義

「香港公開發售」	指	本公司提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購(可如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述作出調整),並受限於本招股章程及申請表格所述的條款及條件
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷—包銷商—香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、我們的控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零一六年六月二十九日的包銷協議,其詳情載列於本招股章程「包銷」
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士
「國際配售」	指	依據S規例為及代表本公司於美國境外(包括向香港的專業、機構及公司投資者及不包括零售投資者)有條件配售國際配售股份,可(如本招股章程「全球發售的架構及條件」進一步所述作出調整)及視乎超額配股權行使與否而定
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售提呈以供認購的50,400,000股股份(可如本招股章程「全球發售的架構及條件」進一步所述作出調整),及(如相關)連同因行使超額配股權而可予發行的任何額外股份
「國際包銷商」	指	我們預期與其訂立國際包銷協議以包銷國際配售的一組國際包銷商及獨家全球協調人

釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、我們的控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際配售訂立的包銷協議，其詳情載列於本招股章程「包銷」
「Inventive Rainbow」	指	Inventive Rainbow Limited，於二零一三年十二月十九日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「仲量聯行」或 「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的物業估值師及行業顧問
「仲量聯行報告」	指	有關香港房地產市場的獨立市場研究報告，乃由本公司就本招股章程委託仲量聯行編製
「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券及鴻鵬資本證券有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十四日，即本招股章程付印前就確定本招股章程所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於主板開始買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運並獨立於聯交所創業板及與其並行運作的股票市場(不包括期權市場)
「組織章程大綱」或 「大綱」	指	本公司於二零一六年六月二十七日採納的組織章程大綱，經不時修訂、補充或另行修改，其概要載列於本招股章程附錄四
「林先生」	指	我們的執行董事兼Eagle Trend (BVI)(為我們的其中一名股東)的唯一股東林建國先生

釋 義

「陳先生」	指	我們的創辦人、主席、執行董事、行政總裁兼控股股東陳文輝先生
「新月」	指	新月河有限公司，於二零一一年三月二十九日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	將根據全球發售按其提呈以供認購發售股份的每股發售股份最終價格(不包括就其應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，不超過每股發售股份1.8港元及預期不少於每股發售股份1.44港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份(如相關)連同因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	將由我們授予獨家全球協調人的購股權，可由其根據國際包銷協議代表國際包銷商行使，據此，獨家全球協調人可要求本公司按發售價配發及發行最多8,400,000股額外股份(佔根據全球發售初步提呈之發售股份總數的15%)
「粉紅色申請表格」	指	合資格僱員根據僱員優先發售用以認購僱員預留股份的申請表格
「規劃報告」	指	規劃署於二零一五年八月完成的二零一四年全港工業用地分區研究報告
「前身公司條例」	指	於二零一四年三月三日前生效的香港法例第32章公司條例
「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)將釐定最終發售價的日期，預期將為二零一六年七月八日或前後及無論如何不遲於二零一六年七月十二日

釋 義

「虹彩」	指	虹彩控股有限公司，於二零一三年十一月二十五日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為持有柴灣角物業並發展柴灣角項目的項目公司
「S規例」	指	美國證券法項下之S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	如本招股章程「歷史、重組及企業架構—重組」所述為籌備上市而進行的本集團企業重組
「風險控制委員會」	指	董事會風險控制委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，經不時修訂、補充或另行修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一六年六月二十七日有條件採納之購股權計劃，其主要條款概要載列於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」
「信誠」	指	信誠營造工程有限公司，於一九九九年三月二十九日於香港註冊成立的有限公司及陳先生的聯繫人。信誠為本公司的關連人士
「綠尤」	指	綠尤投資有限公司，於二零一三年八月二十八日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為持有裕豐物業並發展裕豐項目的項目公司
「穩定價格經辦人」	指	國泰君安證券

釋 義

「Star Properties (BVI)」	指	Star Properties (BVI) Limited，於二零一六年三月十日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Star Properties Group (BVI)」	指	Star Properties Group (BVI) Limited，於二零一六年三月八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「星星地產(香港)」	指	星星地產(香港)有限公司(前稱嘉利地產(香港)有限公司)，於二零一二年十二月十七日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Star Properties Holdings (BVI)」	指	Star Properties Holdings (BVI) Limited，於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由陳先生全資擁有
「星星物業管理」	指	星星物業管理有限公司(前稱嘉利物業管理有限公司)，於二零一三年一月三日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Star Property Management (BVI)」	指	Star Property Management (BVI) Limited，於二零一六年三月十日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「借股協議」	指	預期將由Star Properties Holdings (BVI)與穩定價格經辦人於定價日或前後訂立之借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則，經不時修訂、修改及補充
「天際中心」	指	由我們發展並名為天際中心之新建工業大廈，位於香港新界青山公路一葵涌段313號丈量約份445第693號地段E段
「天際中心停車位」	指	天際中心的停車位

釋 義

「星星中心」	指	我們現時在建中的物業發展項目，並擬發展為名為星星中心之新建工業大廈，位於香港新界葵涌丈量約份445第693號地段B段其餘部分，由我們的全資附屬公司鋒騰擁有
「往績記錄期間」	指	截至二零一五年十二月三十一日止三個年度
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其屬地、領地及司法管轄範圍內的所有區域
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）及據其頒佈之規則及法規
「白色申請表格」	指	供擬以申請人本身名義獲發行有關香港發售股份的公眾人士使用的申請表格
「黃色申請表格」	指	供擬將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「裕豐項目」	指	現時由本集團發展中的物業發展項目，並涉及對裕豐物業進行改建及加建工程
「裕豐物業」	指	位於香港新界元朗宏業南街22號元朗市地段374號的現有工業大廈，現時由我們的全資附屬公司綠尤擁有
「裕豐特別豁免申請」	指	我們就裕豐項目在活化措施項下的特別豁免而於二零一五年十月向地政總署提交的申請
「%」	指	百分比

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具備上市規則賦予該等詞彙之涵義。