

概覽

本公司於二零一六年三月四日在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司。星星地產(香港)、星星物業管理、利鑽、富亨、鋒騰、虹彩及綠尤均為我們營運歷史中的主要營運附屬公司。回顧我們的業務歷史，我們的持股架構一直維持穩定於我們的創辦人、主席、執行董事、行政總裁兼控股股東陳先生旗下。

緊隨完成全球發售及資本化發行後(假設超額配股權未獲行使且並無計及根據購股權計劃可予配發及發行的任何股份)，陳先生將通過Star Properties Holdings (BVI)間接擁有我們全部已發行股份的68.9%權益，並將根據上市規則為我們的控股股東。

我們的歷史及主要業務里程碑

我們的歷史可追溯至陳先生於二零一零年十一月收購我們的營運附屬公司富亨(即持有我們的首個物業發展項目天際中心的項目公司)之時。在陳先生領導下，我們繼續探索香港物業市場的潛在商機，並藉持續收購具規模及重建或提升價值潛力的物業擴充營運。於我們的營運歷史中，我們逐步奠定作為在香港從事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物業發展商的地位。

下表概述我們自始創以來發展至現時營運規模的多項業務里程碑：

關鍵日期	事件
二零一零年	<ul style="list-style-type: none">於二零一零年十一月就按代價56.5百萬港元收購天際中心物業發展項目的用地(並無既有樓宇)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議(並非透過競投或招標)。該收購乃以來自股東自身資源的股東貸款全數撥支。於二零一零年十二月就天際中心發展項目委聘建築公司。
二零一一年	<ul style="list-style-type: none">於二零一一年一月向屋宇署提交有關天際中心的一般建築圖則，並於二零一一年五月自屋宇署取得批准。於二零一一年二月完成收購天際中心物業發展項目的用地。

歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
	<ul style="list-style-type: none">於二零一一年八月展開天際中心的土地勘探工作，並獲授銀行融資合共150百萬港元以撥支興建天際中心。
二零一二年	
第一季	<ul style="list-style-type: none">於二零一二年二月就天際中心的地基工程委聘承包商，並於二零一二年三月自屋宇署取得天際中心地基工程的同意。
第三季	<ul style="list-style-type: none">於二零一二年七月自屋宇署收到天際中心的上蓋結構建築批准。
第四季	<ul style="list-style-type: none">於二零一二年十二月完成天際中心的地基工程，並於二零一二年十二月展開天際中心的樓宇建設。
二零一三年	
第一季	<ul style="list-style-type: none">於二零一三年一月委聘天際中心上蓋結構的總承包商。於二零一三年二月預售天際中心。於其預售期間，就天際中心全數工場單位的超過90%訂立正式買賣協議，並分別於二零一三年二月及二零一三年三月收取約70百萬港元及約35百萬港元(即已售天際中心工場單位總購買價的10%及5%)作為訂金。於二零一三年二月就按代價約162.8百萬港元收購星星中心物業發展項目的用地(具有既有樓宇)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議(並非透過競投或招標)。該收購部分由來自股東自身資源的股東貸款合共約81.4百萬港元及部分由銀行貸款合共約81.4百萬港元撥支。銀行融資合共約142.5百萬港元於二零一三年五月獲授出，以撥支興建星星中心。於二零一三年六月委聘星星中心拆卸工程的承包商，並展開樓宇建設。
第二季	<ul style="list-style-type: none">於二零一三年六月完成收購星星中心物業發展項目的用地，並展開拆卸工程。

歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
第三季	<ul style="list-style-type: none">於二零一三年七月收取約35百萬港元(即已售天際中心工場單位購買價的另外5%)作為訂金。另外,於二零一三年九月獲授出額外銀行融資合共85百萬港元,以撥支興建天際中心。
第四季	<ul style="list-style-type: none">於二零一三年十月委聘星星中心地基工程的承包商。於二零一三年十二月就按代價約173百萬港元收購柴灣角項目的用地(具有既有樓宇,即柴灣角物業)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議(並非透過競投或招標)。
二零一四年	
第一季	<ul style="list-style-type: none">於二零一四年一月自屋宇署收到有關星星中心地基工程建議書的批准。收購柴灣角物業部分由來自股東自身資源的股東貸款合共約103.8百萬港元及部分由銀行貸款合共約69.2百萬港元撥支。
第二季	<ul style="list-style-type: none">於二零一四年四月自屋宇署取得展開星星中心地基工程的同意。
第三季	<ul style="list-style-type: none">於二零一四年八月完成興建天際中心,並取得屋宇署發出的天際中心佔用許可證。另外,向天際中心已竣工單位的買家發出落成通知,並與買家完成交付程序。
第四季	<ul style="list-style-type: none">於二零一四年十一月完成收購柴灣角物業,並委聘顧問公司處理柴灣角契約修訂申請。於截至二零一四年十二月三十一日止年度就出售天際中心工場單位確認收益約611.8百萬港元。富享分別於二零一四年十一月及二零一四年十二月宣派特別股息合共約60百萬港元及30百萬港元。
二零一五年	
第一季	<ul style="list-style-type: none">於二零一五年一月向地政總署提交柴灣角契約修訂申請,以將建築面積由約40,979平方呎(既有)增加至154,973平方呎。

歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
	<ul style="list-style-type: none">● 於二零一五年二月就按代價430百萬港元收購裕豐項目的用地(具有既有樓宇,即裕豐物業)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議(並非透過競投或招標)。該收購部分由來自股東自身資源的股東貸款合共約215百萬港元及部分由銀行貸款合共約215百萬港元撥支。● 自屋宇署取得星星中心的上蓋結構建築批准。於二零一五年三月委聘星星中心上蓋結構建築工程的總承包商,並開始興建星星中心的上蓋結構建築。
第二季	<ul style="list-style-type: none">● 於二零一五年六月委聘建築公司,以改裝裕豐物業的整幢現有工業大廈為商業大廈,並於二零一五年六月獲授銀行融資合共170百萬港元,以撥支重建裕豐項目。
第三季	<ul style="list-style-type: none">● 於二零一五年七月完成收購裕豐物業。● 於二零一五年九月及十月預售星星中心的大部分單位,並於二零一五年九月及十月就星星中心的若干未竣工單位訂立正式買賣協議。
第四季	<ul style="list-style-type: none">● 完成興建星星中心高達7樓的大樓,並收到合共約71.3百萬港元(即已售星星中心相關單位購買價的約10%)作為首筆及第二筆訂金。● 就改裝裕豐物業的整幢現有工業大廈為商業大廈提交裕豐特別豁免申請。● 於二零一五年十二月就柴灣角項目的圍板及拆卸招標進行招標評估,並委聘承包商以進行圍板及拆卸工程。
二零一六年	
第一季	<ul style="list-style-type: none">● 取得裕豐特別豁免申請的接納通知,並於二零一六年二月向屋宇署提交有關裕豐項目的一般建築圖則。● 於二零一六年一月向屋宇署提交有關柴灣角項目的一般建築圖則,並展開第一階段拆卸工程,當中涉及移除柴灣角物業的違例建築工程。

歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
	● 完成興建星星中心高達20樓的大樓。
第二季	● 於二零一六年四月及五月分別自地政總署取得及接納有關柴灣角契約修訂申請的暫定基本條款建議書。

自我們於二零一零年十一月成立業務以來及直至最後實際可行日期，本集團擁有(i)一個已竣工項目，即天際中心，(ii)一個在建項目，即星星中心，及(iii)兩個發展中項目，即裕豐項目及柴灣角項目。於最後實際可行日期，天際中心的大部分工場單位均已出售，而除停車位及三個街道層單位外，星星中心的所有未竣工單位均已預售。我們現時預期於其完成後按經上調租金出租裕豐項目的單位，並持有該等單位作為投資物業以獲取資本升值，並於其完成後按經上升資本值變現柴灣角項目的寫字樓單位，以及出租街舖及停車位以獲取租金收入。有關詳情，請參閱本招股章程「業務」。

企業架構及發展

於最後實際可行日期，本集團由本公司以及14間直接或間接由本公司全資擁有的附屬公司組成。

我們的14間附屬公司的詳情載列如下：

編號	附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立／ 開展業務日期	主要業務
1.	Star Properties Group (BVI)	英屬處女群島	二零一六年三月八日	投資控股
2.	Star Properties (BVI)	英屬處女群島	二零一六年三月十日	投資控股
3.	Star Property Management (BVI)	英屬處女群島	二零一六年三月十日	投資控股
4.	Bright Port (BVI)	英屬處女群島	二零一六年三月十日	投資控股
5.	新月	英屬處女群島	二零一一年 三月二十九日	投資控股
6.	Inventive Rainbow	英屬處女群島	二零一三年 十二月十九日	投資控股
7.	Celestial Design	英屬處女群島	二零一三年 八月二十六日	投資控股
8.	星星地產(香港)	香港	二零一二年 十二月十七日	物業投資及發展、為本集團的物業發展項目提供銷售及市場推廣服務以及物業管理服務(附註)

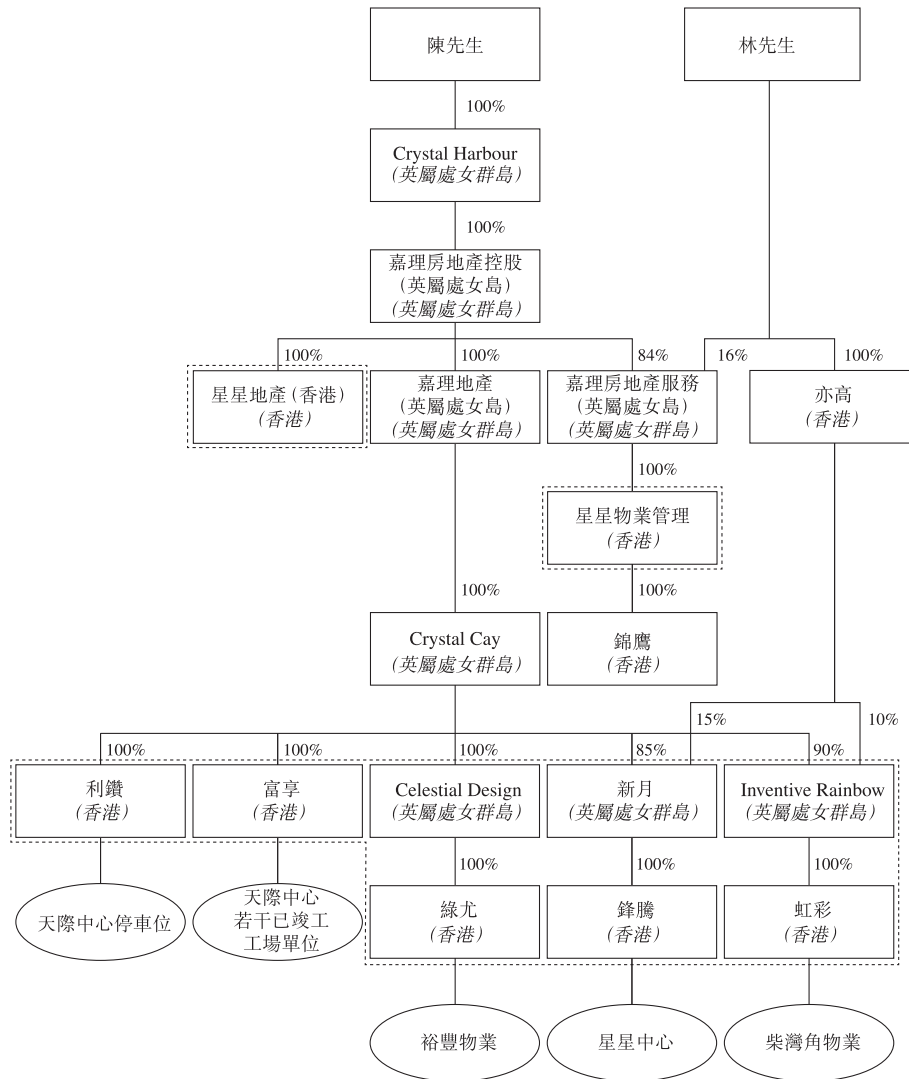
歷史、重組及企業架構

編號	附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立/ 開展業務日期	主要業務
9.	星星物業管理	香港	二零一三年 一月三日	物業管理及為本集團的物業發展項目提供物業管理服務
10.	利鑽	香港	二零一四年 十月三日	持有天際中心停車位
11.	富享	香港	二零一零年 十一月十一日	持有天際中心 (天際中心停車位除外)
12.	鋒騰	香港	二零一三年 二月六日	持有星星中心
13.	虹彩	香港	二零一三年 十一月二十五日	持有柴灣角物業
14.	綠尤	香港	二零一三年 八月二十八日	持有裕豐物業

附註：於二零一五年四月一日前，陳先生的聯繫人嘉利房地產投資管理為本集團的物業發展項目提供項目管理服務(「項目管理業務」)。除項目管理業務外，嘉利房地產投資管理亦進行其他業務，如服務式公寓及服務式工場的物業管理以及基金管理。為將項目管理業務綜合至本集團旗下，於二零一五年四月一日，嘉利房地產投資管理(作為轉讓人)與星星地產(香港)(作為受讓人)訂立轉讓契據，據此，嘉利房地產投資管理無償轉讓其於一份顧問協議及一份市場推廣及銷售服務協議(即其有關項目管理業務的所有現有業務合約)之權利、所有權、利益及權益予星星地產(香港)，於二零一五年四月一日生效。該代價乃經參考內部重組及嘉利房地產投資管理與星星地產(香港)均大致上屬於同一股權架構旗下之事實而釐定。有關轉讓已經妥善合法完成。

重組

為籌備上市，本集團旗下的公司曾進行重組，以建立及理順本集團的架構。於重組後，本公司成為本集團的控股公司。以下載列本集團於緊接實行重組前的股權架構：



屬我們於往績記錄期間主要營運附屬公司的公司。

重組的主要步驟載列如下：

註冊成立本公司

本公司於二零一六年三月四日在開曼群島註冊成立為有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，100股股份獲發行、配發及入賬列為繳足，其中分別發行1股股份予我們的初始認購人、89股股份予陳先生全資擁有的公司Star Properties Holdings (BVI)及10股股份予林先生全資擁有的公司Eagle Trend (BVI)。於同日，我們的初始認購人所持有的1股股份其後轉讓予Star Properties Holdings (BVI)。於二零一六年三月二十二日，900股股份獲發行、配發及入賬列為繳足，其中828股股份獲發行予Star Properties Holdings (BVI)及72股股份獲發行予Eagle Trend (BVI)。因此，本公司成為由Star Properties Holdings (BVI)及Eagle Trend (BVI)分別直接擁有91.8%權益及8.2%權益。自我們註冊成立以來，本公司一直為並無任何業務營運的投資控股公司。

註冊成立中介控股公司

於二零一六年三月八日，Star Properties Group (BVI)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1美元的普通股。於同日，100股Star Properties Group (BVI)股份獲向本公司發行、配發及入賬列為繳足。

於二零一六年三月十日，Star Properties (BVI)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.0美元的普通股。於同日，100股Star Properties (BVI)股份獲向Star Properties Group (BVI)發行、配發及入賬列為繳足。

於二零一六年三月十日，Star Property Management (BVI)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.0美元的普通股。於同日，100股Star Property Management (BVI)股份獲向Star Properties Group (BVI)發行、配發及入賬列為繳足。

於二零一六年三月十日，Bright Port (BVI)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.0美元的普通股。於同日，100股Bright Port (BVI)股份獲向Star Properties Group (BVI)發行、配發及入賬列為繳足。

Star Properties (BVI)自嘉理房地產控股(英屬處女島)收購星星地產(香港)

緊接實行此步驟前，星星地產(香港)乃由嘉理房地產控股(英屬處女島)直接全資擁有。於二零一六年三月十八日，Star Properties (BVI)按名義代價1港元自嘉理房地產控股(英屬處女島)收購星星地產(香港)的全部已發行股本。因此，星星地產(香港)成為由Star Properties (BVI)直接全資擁有。

出售錦鷹

緊接實行此步驟前，錦鷹為星星物業管理的全資附屬公司。錦鷹主要從事向本集團提供行政服務。由於錦鷹不再進行任何業務活動，於二零一六年三月十八日，嘉利房地產服務(英屬處女島)按名義代價1港元自星星物業管理收購錦鷹的全部股本。因此，錦鷹成為由嘉利房地產服務(英屬處女島)直接全資擁有。

Star Property Management (BVI)自嘉利房地產服務(英屬處女島)收購星星物業管理

緊接實行此步驟前，星星物業管理乃由嘉利房地產服務(英屬處女島)全資擁有。於二零一六年三月十八日，Star Property Management (BVI)按名義代價1港元自嘉利房地產服務(英屬處女島)收購星星物業管理的全部已發行股本。因此，星星物業管理成為由Star Property Management (BVI)直接全資擁有。

Bright Port (BVI)自Crystal Cay收購富享及利鑽

緊接實行此步驟前，富享及利鑽各自均由Crystal Cay全資擁有。於二零一六年三月十八日，Bright Port (BVI)分別按名義代價1港元及1港元自Crystal Cay收購富享及利鑽各自的全部已發行股本。因此，富享及利鑽各自均成為由Bright Port (BVI)直接全資擁有。

Star Properties Group (BVI)自Crystal Cay及亦高收購新月及Inventive Rainbow

緊接實行此步驟前，新月乃由Crystal Cay及亦高擁有85%權益及15%權益；及Inventive Rainbow乃由Crystal Cay及亦高擁有90%權益及10%權益。

於二零一六年三月十八日，Star Properties Group (BVI)分別按面值85美元及15美元自Crystal Cay收購新月已發行股本的85%權益及自亦高收購新月已發行股本的15%權益。於二零一六年三月十八日，Star Properties Group (BVI)分別按面值90美元及10美元自Crystal Cay收購Inventive Rainbow全部已發行股本的90%權益及自亦高收購Inventive Rainbow全部已發行股本的10%權益。

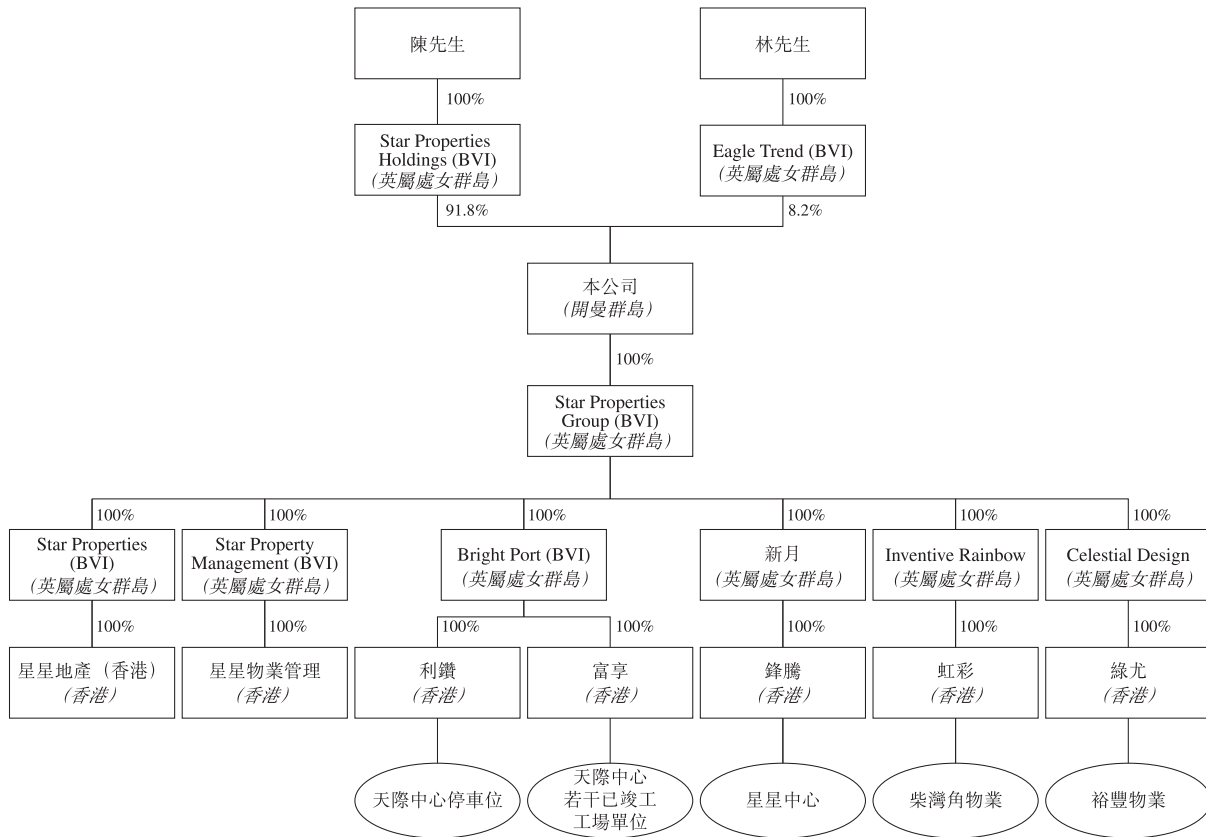
因此，新月及Inventive Rainbow各自均成為由Star Properties Group (BVI)直接全資擁有。

Star Properties Group (BVI)自Crystal Cay收購Celestial Design

緊接實行此步驟前，Celestial Design乃由Crystal Cay全資擁有。於二零一六年三月十八日，Star Properties Group (BVI)按面值1美元自Crystal Cay收購Celestial Design的全部已發行股本。因此，Celestial Design成為由Star Properties Group (BVI)直接全資擁有。

我們已就進行重組取得相關銀行同意。

下圖載列本集團於緊隨完成重組後但緊接完成資本化發行及全球發售前的股權架構：



法定股本增加

在預期進行全球發售的情況下，根據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，本公司的法定股本藉增設額外962,000,000股股份，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至10,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

資本化發行及全球發售

待本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬的進賬額合共1,679,990港元撥充資本的方式，按於二零一六年六月二十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東當時各自的持股比例向彼等配發及發行合共167,999,000股按面值入賬列為繳足的股份，而根據資本化發行將予配發及發行的該等股份將附帶與已發行或將予發行之所有股份相同的權利。

歷史、重組及企業架構

本集團於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配發及發行的股份)的股權架構載列如下：

