

概覽

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。

Star Properties Holdings (BVI)於二零一六年三月三日在英屬處女群島註冊成立。該公司為陳先生的投資公司，僅用作持有其股份，故並無任何業務營運。陳先生為本集團的創辦人及主席，以及我們的執行董事。有關陳先生履歷資料及經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—執行董事」。

於最後實際可行日期，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人一直進行其他業務或直接或間接持有若干公司的權益，而該等公司所從事的業務與本集團的業務並無存在競爭。我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接進行或擁有的該等主要其他業務(「除外業務」)包括但不限於：

- (a) 資產管理、基金管理、金融服務以及證券及期貨條例項下若干受規管活動—嘉理資產管理(香港)乃由陳先生於一九九八年創辦，且現時為證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)；
- (b) 投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務一部分除外業務乃以「Metropolitan」品牌營運，其中一項包括投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務。「Metropolitan」品牌旗下的除外業務成立於二零一零年十二月，專注於生活概念，並提供相關服務；
- (c) 樓宇建築服務—此組公司為承包商，主要在香港從事樓宇維護及翻新承包業務。其中一間主要經營附屬公司為陳先生的聯繫人信誠，故為我們的關連人士。截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年，信誠為我們的其中一名五大供應商；
- (d) 酒窖及酒品買賣業務—酒窖及酒品買賣業務屬於「Metropolitan」品牌旗下，專注於提供酒品用貯存設施及酒品買賣；
- (e) 餐飲及食品工廠業務—餐飲及食品工廠業務亦屬於「Metropolitan」品牌旗下，專注於為公司及私人活動提供餐飲服務；及

與控股股東的關係

(f) 於時裝及美容等多項業務的其他少數股東權益投資控股。

有關明確業務區分理由的詳情，請參閱本節「自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性 — 明確區分我們的業務」。

我們的各控股股東已向聯交所、本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商作出不可撤銷不出售承諾，延長禁售期至上市日期起計36個月，且於同一期間(其中包括)將不會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—包銷安排及開支—香港公開發售—承諾」。

自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性

經考慮以下因素後，董事認為，於上市後，我們能夠獨立於且在並不過度依賴我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人下進行業務：

明確區分我們的業務

保留業務

由於我們為在香港從事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，我們的業務明顯有別於除外業務，且在彼此之間並無競爭，理由如下：

除外業務

明確業務區分的基準

資產管理、基金管理、
金融服務以及證券及
期貨條例項下若干
受規管活動

- 不同行業及業務模式

投資及營運服務式公寓、
服務式工場及相關
業務(附註)

- 投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務並非本集團有意專注的業務類別。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團持有或出租的物業概無由本集團用作投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務。擬定本集團日後將不會持有或出租從事投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務的物業

與控股股東的關係

除外業務

明確業務區分的基準

- 營運服務式公寓及服務式工場的業務模式以及所需的專業知識及資源有別於物業發展所需者。除外業務所營運的全部服務式公寓擬出租予目標客戶(包括商務旅客、外籍人士及本地人士)以供短期居住，而非用作出售。此外，家政服務等配套服務乃由除外業務所提供。服務式公寓位於銅鑼灣一幢大廈，而其現時為一幢相關獲批一般建築圖則項下的住宅大廈。另一方面，本集團與除外業務就工場而言具有不同目標客戶。本集團持有的所有天際中心工場均擬作為獨立單位以無裝修基準出售(而非由本集團出租)，而除外業務旗下營運服務式工場為提供予使用者的服務，其使用乃授予身為涉及工場活動用戶的目標客戶。除外業務的服務式工場具備內部裝潢，而使用有關服務式工場的牌照乃授予用戶，並提供配套服務(不論有否額外服務費)，例如出租郵箱及享用公共空間。服務式工場的場所亦由陳先生及其緊密聯繫人持有，以提高回報率。
- 其乃在有別於本集團品牌的品牌旗下營運

樓宇建築服務(附註)

- 樓宇建築服務為我們的上游行業
- 樓宇建築服務並非本集團有意專注的業務類別。於往績記錄期間，我們並無自行進行樓宇建築工程，而除陳先生的聯繫人信誠贏得相關招標並承接天際中心的樓宇建築工程外，我們已外包該等樓宇建築服務予獨立第三方
- 展望將來及與行業慣例一致，我們將會繼續通過招標過程外包我們的樓宇建築工程予第三方服務供應商，並將會在適當時遵守上市規則的相關規定

與控股股東的關係

除外業務

明確業務區分的基準

酒窖及酒品買賣業務 (附註)	● 不同行業及業務模式
餐廳及食品工廠業務 (附註)	● 不同行業及業務模式
於多項業務的其他少數 股東權益投資控股	● 不同行業及業務模式

附註：於最後實際可行日期，林先生(a)持有陳先生的投資及營運服務式公寓、服務式工場及相關業務、酒窖及酒品買賣業務以及餐飲及食品工廠業務的少數股東權益，及(b)擁有陳先生身為其中一名董事的樓宇建築服務的權益。

鑒於除外業務並非屬於本集團的主要業務範疇，亦並非與我們的業務策略相符，由於我們現時不擬從事除外業務，故我們認為將任何除外業務納入本集團並不符合本公司及股東的整體最佳利益。陳先生亦已確認，彼無意向本集團注入任何除外業務。

保留物業

於上市後，陳先生及其緊密聯繫人將保留若干物業，而該等物業可大致分為三個類別，即(a)持作個人住宅及停車用物業(「個人住宅物業」)；(b)持作個人投資及理財用物業(「個人投資物業」)；及(c)持作除外業務整體業務營運一部分用物業(「除外業務用物業」，連同個人住宅物業及個人投資物業統稱「保留物業」)。下表載列有關陳先生及其緊密聯繫人於最後實際可行日期所持保留物業的進一步詳情：

物業數目	地理位置	物業類別	用途	整幢樓宇或物業或獨立單位
個人住宅物業 . .	5 香港九龍	住宅物業	個人住宅及停車用途	獨立單位
個人投資物業 . .	12 香港(包括九龍、石塘咀、粉嶺、西灣河、元朗、柴灣、灣仔及銅鑼灣)、澳門及中國	除柴灣的一個工業單位(現時用作貯存)及元朗兩幅毗連農地(現時部分出租作康樂設施)外，所有個人投資物業均為住宅物業	個人投資及理財	除元朗兩幅毗鄰農地外，所有其他投資物業均為個別及獨立單位

與 控 股 股 東 的 關 係

物業數目	地理位置	物業類別	用途	整幢樓宇或物業或獨立單位
除外業務用物業	23 香港(包括荃灣、銅鑼灣、天后及金鐘)	住宅、商業、廣告牌及工業物業	用途包括： <ul style="list-style-type: none"> ● 辦公室物業(包括海富中心的一個商業單位獲出租予我們。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」) ● 服務式工場 ● 服務式公寓 ● 酒窖 	除營運服務式公寓的場所外，所有其他業務用物業均為個別及獨立單位

由於董事認為保留物業並不組成我們核心業務的一部分亦並非與我們的業務策略一致，故該等物業並無獲注入本集團。

由於個人住宅物業乃用作陳先生個人住宅用途，我們認為該等物業並無與本集團現有的物業發展組合存在競爭。

董事認為，個人投資物業及除外業務用物業並非與我們的整體業務重心及策略一致，故並無與我們的現有物業發展組合存在競爭，理由如下：

- (a) 我們主要專注於投資有待展開物業重建或升級的物業。我們可能會於完成物業重建或升級工程後按經上調的租金出租經重建的物業或經升級後的物業。另一方面，概無個人投資物業及除外業務用物業擬用作重建或升級；
- (b) 天際中心的所有工場均擬由本集團作為發展商以無裝修基準出售(而非出租)，而除外業務所營運的服務式工場場所則由陳先生及其緊密聯繫人作為業主持有，並獲授權予目標客戶從事工場活動的用戶，以提升回報率。有關本集團所發展及出售的天際中心工場與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所持有及營運的服務式工場之間的明確業務區分基準的詳情，請參閱本節「自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性—明確區分我們的業務—保留業務」。此外，於最後實際可行日期，我們持有的投資物業包括天際中心及星星中心的若干停車位以及裕豐物業，而發展中的柴灣角物業現時則出租予多名獨立第三方。以上物業概無正在或將會由我們持有或出租作投資及營運服務式工場，故性質有別於由除外業務所保留的服務式工場；

與控股股東的關係

- (c) 據我們所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除天際中心停車位二樓的獲許可人的最終股東亦為除外業務所擁有及營運的服務式工場的一名租戶的最終股東外，本集團的物業(作為一方)與個人投資物業及除外業務用物業(作為另一方)之間並無租戶屬重疊。

我們的控股股東及彼等各緊密聯繫人概無於直接或間接與我們的主要業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益，而將須根據上市規則第8.10條作出披露。為確保日後將不會存在競爭，我們的控股股東已經與我們訂立不競爭契據，致令彼等各自將不會亦將促使彼等各自的每名緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務存在競爭的業務，或持有有關業務的任何權利或權益或另行涉足有關業務。有關詳情，請參閱本節「不競爭承諾」。

營運獨立性

我們乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運業務，原因是：

- (a) 我們並無依賴我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所擁有的商標；
- (b) 我們的主要經營附屬公司已以自身的名義取得其營運所需的所有相關執照；
- (c) 我們擁有自身的管理團隊，而其乃獨立於我們的控股股東。有關此項因素的進一步說明，請參閱本節「自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性—管理獨立性」；
- (d) 我們就各營運業務分部擁有自身的分部及職能團隊及設施，而各分部均具有董事會釐定的明確職責及職能區分，以促進發展我們業務的效率、效益及質量；
- (e) 除「業務—我們的供應商」、「業務—我們的客戶」及本招股章程附錄一所載的會計師報告附註31所披露者外，我們可獨立接洽主要供應商及主要客戶，且我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人一概並非本集團的主要供應商或主要客戶；
- (f) 本公司已設立一套內部監控程序，以促進業務有效營運；及
- (g) 我們並無依賴由我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所作出的業務轉介。

與控股股東的關係

本集團與我們的控股股東所控制的實體之間的持續關連交易

於往績記錄期間，我們的控股股東所控制的若干實體已在我們的日常業務過程中按一般商業條款與本集團訂立關聯方交易。有關關聯方交易披露於本招股章程附錄一所載的會計師報告內的附註31。倘有關交易於上市後持續，根據上市規則，其將會構成本公司的持續關連交易。有關我們的持續關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」。

董事確認，除本招股章程「關連交易」所載的持續關連交易外，所有與我們的控股股東進行的關聯方交易將會於上市後不再繼續進行。董事（包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））認為，有關持續關連交易乃於我們的一般及日常業務過程中訂立並建基於公平磋商及一般商業條款，符合本集團及股東的整體利益。

本集團與我們的控股股東所控制的實體之間的持續關連交易就本集團而言並非屬價值重大。按合計年度基準計算，本集團已付或應付予有關實體的金額並無超過本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收益的1.7%。

財務獨立性

董事會相信，我們能在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運，原因是：

- (a) 所有應付及應收我們控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘將於上市後全數結清，而我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團的借貸所提供的擔保將於上市後全數解除；
- (b) 我們具有自身的會計及財務部門以及獨立財務制度，並根據自身的業務及營運需要獨立作出財務決策；
- (c) 我們的財務營運均由我們的財務部處理，其乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運，且並無與我們的控股股東或彼等的聯繫人共享任何其他職能或資源；
- (d) 我們擁有自身的庫務職能，且我們可在有需要時就業務營運按市場條款及條件獨立接洽第三方融資；及
- (e) 我們擁有獨立銀行賬戶，且並無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

與控股股東的關係

管理獨立性

下表載列董事及高級管理層成員於緊隨上市後在我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人中擔任的董事職務及職位：

董事及高級管理層	Star Properties Holdings (BVI)	陳先生控制的其他公司 (不包括本集團)
陳先生	✓	✓
林先生	X	✓(附註1)
張慧璇女士	X	✓(附註2)
嚴國文先生	X	✓(附註2)
許瑩瑩女士	X	✓(附註2)

附註：

1. 於最後實際可行日期，林先生為由陳先生所控制的樓宇建築服務公司的其中一名董事，並為陳先生所控制而現時並無業務活動的一間公司的唯一董事。
2. 於最後實際可行日期，嘉理資產管理(香港)有四名負責人員(其中兩名包括我們的執行董事陳先生及我們的執行董事長張慧璇女士)及七名持牌代表(其中兩名包括我們的非執行董事嚴國文先生及我們的高級管理層成員許瑩瑩女士)。於最後實際可行日期，嘉理資產管理(香港)已申請變更負責人員以取代張慧璇女士，並正有待證監會批准。

除上文所披露者外，董事及高級管理層均並無於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何董事職務或職位。

儘管存有上文披露的情況，我們乃自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人具有管理獨立性，理由如下：

- (a) 儘管陳先生、林先生、張慧璇女士、嚴國文先生及許瑩瑩女士於我們的控股股東的部分緊密聯繫人中擔任董事職務或職位，彼等於我們控股股東的緊密聯繫人中擔任的職位均毋須彼等投放大量時間及注意力，惟僅(倘適用)須在有需要時提供及給予策略性建議及規劃，或相關公司現時並無任何業務活動。此外，陳先生、林先生、張慧璇女士及許瑩瑩女士各自均已確認，彼等將向本集團投放充裕時間及精力。因此，有關安排將不會影響彼等妥善執行及履行對本集團的職能及職責；
- (b) 董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。通過委任獨立非執行董事加入董事會，我們維持及將繼續維持具備多元化專業知識及經驗的執行與非執行董事均衡組合，致令存在強烈獨立元素，以就本公司的企業行動有效作出獨立判斷，並於妥為考慮獨立非執行董事獨立持平的意見及見解後方作出決策；

與控股股東的關係

- (c) 董事會獲得高級管理層協助及支援以執行其角色。高級管理層包括三名成員。除上文所披露者外，彼等均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。高級管理層負責本集團的日常管理及營運，並實行董事會下達的業務計劃及策略。本集團的日常管理及營運均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出管理及營運；
- (d) 本集團的管理、營運及事務均由董事會而非由任何個別董事獨立領導、管理及監督。董事會乃根據細則按大多數成員決定集體行事，而除非獲董事會授權或根據細則及公司法的條文規定，否則個別董事不得代表本公司進行交易或單獨作出任何決策。董事的任何見解均將會獲得董事會其他成員的見解制衡；
- (e) 各董事均知悉彼作為本公司董事代表本公司的福祉及最佳利益而非為個人利益行事的受信責任，且概無個別董事可為個人利益單獨代表本公司進行交易或作出任何決策；
- (f) 根據本公司與執行董事所訂立服務合約的條款，各執行董事均須於正常辦公時間及本集團可能合理所需的額外時間內投入充足時間、注意力及能力；
- (g) 經已識別實際或潛在衝突情況（請參閱本招股章程「關連交易」）並（藉不競爭契據）盡量減少有關情況；
- (h) 倘董事於董事會將予考慮及批准的任何交易中或自此產生利益衝突，除非細則及／或上市規則另行許可，否則具有利害關係的董事必須於董事會考慮及批准有關交易的相關會議上放棄表決，亦不得被計入該董事會會議的法定人數。董事會有關任何董事存在潛在利益衝突的任何事宜的決策獨立性已經及可予確保；
- (i) 本公司與我們控股股東所控制的公司之間的關連交易均須遵守上市規則項下的規則及規例，包括有關公告、申報及獨立股東批准的規則（倘適用）；
- (j) 我們的控股股東所持有關於在香港從事工業大廈或商業大廈物業發展及物業投資以進行出售或出租的全部業務已作為重組的一部分合併至本集團。因此，概無任何將會對本集團管理獨立性造成不利影響的競爭情況；及

與控股股東的關係

- (k) 本公司已設立企業管治程序，以保障股東的利益及提升股東價值。每名董事均完全知悉彼對本集團的受信責任，並將按照及根據細則及／或上市規則項下的規定就存在或可能存在利益衝突的任何事宜放棄表決；及
- (l) 根據細則及上市規則，董事必須就董事會有關彼等或任何彼等各自的緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或建議的任何決議案放棄表決，且不得被計入該董事會會議的法定人數。董事會有關任何董事擁有重大利益的任何事宜的決策獨立性已經及可予確保。

不競爭承諾

我們的控股股東已各自確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於當中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭影響，我們的控股股東(統稱「契諾人」)已經以本公司為受益人作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，契諾人已經(其中包括)共同及個別向我們不可撤銷地承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾人各自均須亦須促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (a) 不得直接或間接於正在或將會從事與本集團在本集團現時及不時進行的業務(包括在香港從事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或本集團不時從事上述業務所在的任何其他國家或司法權區從事上述業務(「受限制業務」))競爭或可能直接或間接競爭的任何業務中擁有權益或涉足或從事或收購受限制業務或持有當中的任何權利及權益(在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理或其他身份且不論為獲取溢利、回報或其他)；
- (b) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機(各自為「新商機」)，則須向本集團轉介有關新商機以供考慮；
- (c) 不得投資或參與任何受限制業務；及
- (d) 須促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限制業務的任何項目或商機。

以上承諾均受限於例外情況，即契諾人的任何緊密聯繫人(不包括本集團)均有權投資、參與及從事任何已經提呈或提供予本集團的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，前提是有關該等事項主要條款的資料須已經披露予本公司及董事，且本公司須在經董事(包括獨立非執行董事，而於有關項目或商機中擁有實益權益的任何董事均並

與控股股東的關係

無出席該會議，且大部分獨立非執行董事均已在該會議上正式通過有關決議案) 審閱及批准後，確認其拒絕涉足或從事或參與相關受限制業務，且契諾人的相關緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款亦均與披露予本公司者大致相同或不屬較為有利。在上述情況規限下，倘契諾人的相關緊密聯繫人決定直接或間接涉足、從事或參與相關受限制業務，則有關涉足、從事或參與的條款均必須在切實可行情況下盡快向本公司及董事披露。

不競爭承諾將待(i)聯交所批准所有已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件(倘相關，包括因包銷商豁免任何條件)，且包銷協議並無根據其各自的條款或另行遭終止後，方告生效。

就上述目的而言，「有關期間」指自上市日期起的期間，而該期間將於下列日期的較早者屆滿：

- (a) 契諾人及彼等的緊密聯繫人(不論個別或整體而言)不再持有本公司當時已發行股本的30%或以上(不論直接或間接)或不再為我們的控股股東之日；及
- (b) 股份不再於聯交所或(倘適用)其他證券交易所上市之日。

企業管治措施

本公司已按照下列原則採取企業管治措施，藉以避免潛在利益衝突及保障股東的利益：

- (a) 我們的控股股東已承諾不時向我們及董事(包括獨立非執行董事)提供所需的全部資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾條款的情況進行年度審閱。我們的控股股東亦將會各自在本公司年報中作出有關遵守不競爭契據的年度聲明；
- (b) 獨立非執行董事將按年審閱我們的控股股東遵守不競爭承諾的情況(尤其是有關任何與受限制業務相關新商機的優先購買權)，而本公司將於年報或以公告形式向公眾人士披露獨立非執行董事就遵守執行不競爭承諾的情況所審閱事宜的決策；

與控股股東的關係

- (c) 倘控股股東識別新商機或其他事宜，彼等須向本集團轉介有關新商機，且除非獨立非執行董事已經按逐個個案議決拒絕有關新商機並已書面通知彼等的決定及相關理由，否則不得尋求有關新商機；
- (d) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保就董事會的決策過程有效作出獨立判斷，並向股東提供獨立建議；
- (e) 我們已委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則向我們提供建議及指引，包括但不限於多項有關董事職責及內部監控的規定；
- (f) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，則我們的控股股東將在本公司的任何股東大會上放棄表決，且不得被計入表決的法定人數；及
- (g) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，而各委員會的職權範圍均將會規定其警惕預期利益衝突情況，並相應制訂其建議。

執行及非執行董事所持有的個人物業權益

就執行董事陳先生所持有的個人物業權益而言，請參閱本節「自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性—明確區分我們的業務—保留物業」。於最後實際可行日期，其他執行董事及非執行董事持有若干個別單位，以作個人住宅或個人投資及理財之用（統稱「董事個人物業」）。

由於董事個人物業為董事作自住的個人物業或就個人理財目的持有的個人投資物業，該等物業並無獲納入本集團的物業組合之內。

董事概無擁有任何直接或間接與我們的主要業務競爭或可能競爭的業務的任何權益，而將須根據上市規則第8.10條作出披露。