

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。

全球發售包括(可予調整及視乎超額配售權行使與否而定)：

- (i) 按下文「香港公開發售」各段所述在香港進行5,600,000股股份(可予重新分配)的香港公開發售(包括本節下文「僱員優先發售」一段所述有關最多達560,000股股份之僱員優先發售)；及
- (ii) 依據S規例在美國境外進行50,400,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際配售。

閣下可申請香港發售股份，或(倘符合資格如此行事)表示有意申請國際配售股份，惟 閣下不得同時申請兩者。

香港公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者及其他投資者認購。國際配售將涉及於香港及依據S規例在美國境外的其他司法權區向機構及專業投資者以及預期將對國際配售股份有大量需求的其他投資者選擇性地推銷國際配售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對於購入國際配售股份的踴躍程度。有意投資者將須列明彼等預備根據國際配售按不同價格或特定價格購入的國際配售股份數目。

在根據香港公開發售初步提呈發售的5,600,000股香港發售股份中，560,000股香港發售股份(分別佔根據香港公開發售及全球發售初步提呈的發售股份總數的10%及1%(假設超額配股權未獲行使))可供合資格僱員根據僱員優先發售按優先基準認購。截至最後實際可行日期，合共有7名合資格僱員。以粉紅色申請表格申請僱員預留股份的合資格僱員不得根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際配售申請或表示有意認購國際配售股份。

根據香港公開發售及國際配售分別將予提呈的香港發售股份及國際配售股份數目或會按下文「定價及分配」各段所述重新分配。

定價及分配

指示性發售價範圍

除非在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈(如下文所闡述)，否則發售價將不會高於每股發售股份1.80港元，並預期將不會低於每股發售股份1.44港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

於申請時應付的價格

香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份1.80港元(另加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。倘發售價低於1.80港元，則會向成功申請人退還適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份—13.發送／領取股票及退款支票」。

釐定發售價

國際包銷商現正洽詢有意投資者對於購入國際配售股份的意向。有意投資者將須列明彼等預備按不同價格或特定價格購入的國際配售股份數目。此過程稱為「簿記過程」，預期將持續至二零一六年七月八日(星期五)或前後終止。

發售價預期於由獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)與本公司於定價日以協議釐定。定價日期預期將為二零一六年七月八日(星期五)或前後，且在任何情況下均不會遲於二零一六年七月十二日(星期二)。

不論任何理由，倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)與本公司無法於二零一六年七月十二日(星期二)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行及將告失效。

調低發售價範圍及／或發售股份數目

倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)認為合適，則可在未經本公司同意下於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時將指示性發售價範圍及／或發售股份數目調低至低於本招股章程所述者。

在此情況下，本公司將在作出任何相關調低決定後於切實可行情況下盡快及無論如何在不遲於遞交香港發售股份申請截止日期上午，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本

全球發售的架構及條件

公司網站 www.starproperties.com.hk 刊登有關調低指示性發售價範圍及／或發售股份數目的公告。有關通知亦將包括確定或修訂(按適用者)營運資金報表(誠如現時於本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—營運資金」一節所披露)、發售統計數字(誠如現時於本招股章程「概要」一節所披露)、所得款項用途(誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述)以及因有關調低而可能有變的任何其他財務資料。發售價如經協定，則將會定於經修改的發售價範圍之內。

於遞交香港發售股份的申請前，申請人應注意，有關調減指示性發售價範圍及／或發售股份數目的任何公佈可能於直至遞交香港公開發售申請截止日期當日方會發表。香港公開發售項下的申請人應注意，在任何情況下，即使指示性發售價範圍及／或發售股份數目有所減少，申請一經提交即屬不能撤回。

分配

在若干情況下，按照獨家全球協調人酌情決定，香港公開發售及國際配售中將提呈發售的發售股份可在該等發售之間重新分配。

獨家全球協調人將根據多項因素釐定如何分配國際配售項下的發售股份，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總規模，以及有關投資者預期會否有可能在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售股份。有關分配可能會向專業、機構及企業投資者作出，並擬致使按將會致令建立穩固的股東基礎而分發股份，以使本公司及其股東整體受惠。

根據香港公開發售分配的發售股份將純粹按根據香港公開發售所接獲申請的水平而定。分配基準可能會視乎申請人申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配或會(如適用)包括抽籤，即意味著部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能高於其他申請同一數目香港發售股份的人士，而未獲中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

公佈發售價及分配基準

發售價預期將於二零一六年七月十二日(星期二)公佈，而香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準則預期將於二零一六年七月十二日(星期二)公佈，兩者均會在我們的網站(www.starproperties.com.hk)(以英文及中文)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)以及本招股章程「如何申請香港發售股份 — 10. 公佈結

全球發售的架構及條件

果」一段所述的各種渠道刊登。閣下應注意我們的網站及我們的網站所載的所有資料均不構成本招股章程的一部分。

全球發售的條件

所有發售股份申請將以(其中包括)下列各項為條件：

- 聯交所上市委員會批准本招股章程所述將予發行及出售的股份(包括因行使超額配售權而可予發行及出售的任何額外股份)上市及買賣，且有關上市及買賣批准其後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- 於定價日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如有關)因獨家保薦人(為其本身及代表其他包銷商行事)豁免任何條件)，且有關責任並無根據相關協議的條款被終止，

在各情況下，上述條件須於包銷協議訂明的日期及時間或之前(除非及倘若有關條件在有關日期及時間或之前獲有效豁免則另作別論)且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日當日達成。

國際配售及香港公開發售各自的完成取決於(其中包括)對方成為無條件且尚未根據其各自的條款予以終止。

倘上述條件於指定時間及日期前未獲完成或豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將立即獲得通知。我們將在失效後翌日於本公司網站www.starproperties.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登全球發售失效的通知。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款，向申請人退回所有申請股款(不計利息)。與此同時，我們將會把所有申請股款存放於在收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌照的其他銀行開立的一個或多個獨立銀行賬戶內。

我們預期發售股份的股票將於二零一六年七月十二日(星期二)寄發。然而，該等股票將僅會在(a)全球發售在所有方面均成為無條件及(b)本招股章程「包銷」所述的終止權並無獲行使的情況下(預期將為上市日期上午八時正(香港時間))，方會成為有效的所有權憑證。

香港公開發售

受限於香港包銷協議所載有關定價的協議及其他條件獲達成或獲豁免(包括上文「全球發售的條件」各段所述者),香港公開發售乃獲全數包銷的公開發售,以供於香港按發售價認購初步提呈的5,600,000股發售股份,相當於初步發售股份數目的10.0%(於行使任何超額配股權之前)。受限於國際配售與香港公開發售之間的重新分配,香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後但於行使任何超額配股權之前的經擴大已發行股份數目的2.5%。

經計及僱員優先發售後,認購超過香港公開發售初步可供認購的香港發售股份的50%(即2,520,000股香港發售股份)的任何申請將不獲受理。

香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配可予調整。

上市規則第18項應用指引第4.2段要求設置回補機制,如達到某預先指定的總需求水平,則該機制會將香港發售股份數目增加至佔在全球發售中提呈的發售股份總數的若干百分比。倘出現超額申請,則將按下列基準在登記認購申請結束後應用回撥機制:

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍,則國際配售的股份將重新分配至香港公開發售,致令根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為16,800,000股,佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的30.0%;
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍,則由國際配售重新分配至香港公開發售的股份數目將會增加,致令根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為22,400,000股發售股份,佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的40.0%;及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上,則由國際配售重新分配至香港公開發售的股份數目將會增加,致令根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為28,000,000股發售股份,佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的50.0%。

全球發售的架構及條件

倘香港公開發售未獲全部認購，則獨家全球協調人有權將未獲認購的全部或部分香港發售股份重新分配至國際配售。獨家全球協調人亦有酌情權將國際配售下的發售股份重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售項下之有效申請。

香港公開發售項下的每名申請人均須在其遞交的申請中承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士並無亦將不會對任何國際配售股份表示興趣或作出認購，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬失實，則有關申請人的申請將會遭拒絕受理。本公司、董事及香港包銷商將採取合理步驟，以識別及拒絕已在國際配售中獲得股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得股份的投資者在國際配售中提出的認購意向。

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)可要求任何根據國際配售獲提呈股份並已遞交香港公開發售項下申請的投資者向香港公開發售的獨家全球協調人提供充足資料，以供其識別香港公開發售項下的相關申請，及確保有關申請不計入香港公開發售項下的任何股份申請之內。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請手續相關的提述一律僅與香港公開發售有關。

僱員優先發售

在根據香港公開發售初步提呈發售的5,600,000股香港發售股份中，560,000股僱員預留股份(分別佔根據香港公開發售及全球發售初步提呈的發售股份總數的10%及1%(假設超額配股權未獲行使))根據僱員優先發售可供合資格僱員按優先基準認購，惟須遵守本招股章程及粉紅色申請表格所載的條款及條件。分配將基於根據僱員優先發售收取的有效申請水平及有效申請的僱員預留股份數目進行。分配基準將與在香港進行的公開發售出現超額認購之情況下普遍採用的分配基準一致。

僱員預留股份乃自香港發售股份中提呈發售，惟將毋須受限於「全球發售的架構及條件—香港公開發售」一節所載的回補機制。

凡以粉紅色申請表格提出有關超過560,000股僱員預留股份的申請將獲拒絕受理。

全球發售的架構及條件

僱員預留股份將按整體上均與上市規則第20項應用指引所載者一致的分配指引。向合資格僱員分配僱員預留股份將均會按公平基準作出，且將不會依據合資格僱員的身份、年資、服務年期或工作表現而作出。概不會優待申請大量僱員預留股份的合資格僱員。我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司將會按照就僱員預留股份接獲的有效申請水平處理分配。

任何未經合資格僱員認購的僱員預留股份將可供香港公眾人士根據香港公開發售認購。

以粉紅色申請表格申請僱員預留股份的合資格僱員不得根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際配售申請或表示有意認購國際配售股份。

國際配售

國際配售前初步提呈以供認購及銷售的發售股份數目將為50,400,000股發售股份，佔初步發售股份數目的90.0%（於行使超額配股權前）。受限於國際配售與香港公開發售之間的重新分配，國際配售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後但於行使任何超額配股權之前本公司經擴大已發行股份數目的22.5%。

根據國際配售，國際配售股份將由國際包銷商或通過彼等委任的銷售代理代表我們有條件配售。國際配售股份將在香港、歐洲及美國境外的其他司法權區在符合S規例規定及依據S規例或美國證券法項下另一項豁免登記規定的離岸交易中向若干專業及機構投資者和其他預計將對國際配售股份存在大量需求的投資者配售。有意投資者可能需要承諾及確認彼等未曾申請認購或承購任何香港發售股份。國際配售須待香港公開發售成為無條件後，方告作實。

我們預期將向國際包銷商授出超額配股權，而該超額配股權可由獨家全球協調人自簽署國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間內隨時行使，以要求我們發行最多達8,400,000股額外股份，佔初步發售股份數目的15%。該等股份將按國際配售項下相同的每股股份價格發行，以（其中包括）補足國際配售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，本公司將另行作出公告。

借股協議

為方便處理有關國際配售的超額分配，國泰君安證券（作為穩定價格操作人）或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向Star Properties Holdings (BVI)借入股份，或自其他來源購入股份，包括行使超額配售權。借股協議將不會受到上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定如下：

- 與Star Properties Holdings (BVI)訂立的有關借股安排將只可由穩定價格操作人進行，藉以處理國際配售的超額分配及於行使超額配售權前為任何短倉補倉；
- 根據借股協議向Star Properties Holdings (BVI)借入的最高股份數目將限於在行使超額配售權後可予發行的最高股份數目；
- 如此借入的相同股份數目須於(a)超額配售權可予行使的截止日期，或(b)超額配售權獲全面行使當日（以較早者為準）起計第三個營業日或之前歸還予Star Properties Holdings (BVI)或其代名人；
- 借股協議項下的借股安排將於符合一切適用的法律、上市規則及監管規定的情況下進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代理將不會就有關借股安排向Star Properties Holdings (BVI)作出任何付款。

超額分配及穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內在二級市場競投或購買新證券，以阻止及在可能情況下避免證券的市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區均禁止旨在調低市價的行動，且禁止進行穩定價格行動的價格高於發售價。

就全球發售而言，國泰君安證券（作為穩定價格經辦人）或代其行事的任何人士（代表包銷商）可在香港或其他地方的適用法律允許下超額分配或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於遞交香港公開發售申請截止日期之後一段限定期間內的公開市場價格水平。在市場購買任何股份將要遵照所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動，而有關行動一經開始，則由穩定價格經辦人全權酌情進行及可隨時終止。任何有關穩定價格

全球發售的架構及條件

活動均須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可予超額分配的股份數目將不得超過根據超額配股權可予出售的股份數目，即8,400,000股股份（相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份的15%）。

在香港根據證券及期貨條例下的證券及期貨（穩定價格）規則須遵守香港穩定價格行動的法例、規則及規例進行的穩定價格行為包括：(i)超額分配以防止或減少股份的任何市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，務求建立股份淡倉以防止或盡量減少股份的任何市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，藉以將根據上文(i)或(ii)建立的任何持倉平倉；(iv)純粹因防止或盡量減少股份的任何市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將因該等購買而持有的任何持倉平倉；及(vi)建議或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事情。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者應留意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動維持股份好倉；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持有關好倉的規模及時間並不確定；
- 穩定價格經辦人一旦將任何有關好倉平倉，則可能會對股份市價造成不利影響；
- 穩定期過後不得進行穩定價格行動以支持股份市價，而穩定期將由公佈發售價後的上市日期開始，並預期將於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，故股份的需求及繼而股份的價格屆時或會下跌；及
- 並不保證已採取的任何穩定價格行動可使穩定期內或之後的股份價格維持於發售價或更高水平；及穩定價格行動可能涉及以發售價或任何較低價格提出買入價或進行交易，即意味著有關買入價或交易的價格或會低於申請人或投資者就股份所付的價格。

本公司將確保在穩定期屆滿起計七日內，遵守證券及期貨（穩定價格）規則公開作出公告。就全球發售而言，獨家全球協調人可通過（包括其他方法）行使超額配股權、於二級市場按不超過發售價的價格進行購買或綜合以上任何方法，超額分配合共最多但不超過8,400,000股股份，以補足有關超額分配。

股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以令股份獲納入中央結算系統。

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一六年七月十三日(星期三)上午八時正(香港時間)或之前成為無條件，預期股份將於二零一六年七月十三日(星期三)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股股份買賣，而股份代號為1560。