

# STAR

STAR PROPERTIES GROUP  
(CAYMAN ISLANDS) LIMITED

星星地產集團(開曼群島)有限公司

股份代號：1560

## 全球發售

獨家保薦人



國泰君安融資有限公司

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



國泰君安證券(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人



國泰君安證券(香港)有限公司



## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



# Star Properties Group (Cayman Islands) Limited 星星地產集團(開曼群島)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 全球發售

全球發售的發售股份數目：56,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)  
香港發售股份數目：5,600,000股股份(可予調整)  
國際配售股份數目：50,400,000股股份(可予調整並視乎超額配股權行使與否而定)  
發售價：不超過每股發售股份1.80港元(須於申請時以港元繳足股款，可予退還，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)並預期不低於每股發售股份1.44港元  
面值：每股股份0.01港元  
股份代號：1560

獨家保薦人



國泰君安融資有限公司

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



國泰君安證券(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人



國泰君安證券(香港)有限公司



鴻鵬資本證券有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容引起的任何損失承擔任何責任。

本招股章程的文本連同其隨附的本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述的文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定經香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或任何其他上述文件的內容概不負責。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內或為美籍人士或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據S規例可於美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付發售股份則除外。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期將為二零一六年七月八日(星期五)或前後，且無論如何不遲於二零一六年七月十二日(星期二)。除非另行公佈，發售價將不會超過1.80港元，且現時預期將不低於1.44港元。香港發售股份的申請人須於申請時就支付最高發售價每股股份1.80港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟倘最終發售價低於1.80港元，則可予退還。倘因任何原因，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於二零一六年七月十二日(星期二)前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)在我們的同意下可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時下調全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者(即每股發售股份1.44港元至1.80港元)。在此情況下，下調全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午於本公司網站www.starproperties.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上刊登。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干情況，香港包銷商於香港包銷協議項下認購及促使申請人認購香港發售股份的責任可由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)終止。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

二零一六年六月三十日

## 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup>

倘以下香港公開發售預期時間表出現任何變動，我們將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk) 刊登公告。

遞交粉紅色申請表格的截止時間 .....	二零一六年七月五日(星期二)
	中午十二時正
開始辦理香港公開發售申請登記 <sup>(2)</sup> .....	二零一六年七月六日(星期三)
	上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間 .....	二零一六年七月六日(星期三)
	中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(3)</sup> .....	二零一六年七月六日(星期三)
	中午十二時正
截止辦理香港公開發售申請登記 .....	二零一六年七月六日(星期三)
	中午十二時正
預期定價日 <sup>(4)</sup> .....	二零一六年七月八日(星期五)

(1) 在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk)  
刊登有關下列各項的公告：

- 發售價；
  - 國際配售的踴躍程度；
  - 香港公開發售及僱員優先發售的申請水平；及
  - 香港發售股份及僱員預留股份  
的分配基準<sup>(5)</sup> .....
- 二零一六年七月十二日(星期二)  
或之前

---

## 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup>

---

- (2) 通過各種途徑(包括香港  
聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))  
公佈香港公開發售及僱員優先發售之  
申請結果(包括成功申請人之身份證明文件號碼  
(如適用))(有關詳情,請參閱本招股章程  
「如何申請香港發售股份—  
10.公佈結果」)..... 自二零一六年七月十二日(星期二)起
- (3) 在香港聯交所  
網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) <sup>(6)</sup> 及  
本公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk) <sup>(7)</sup>  
刊登載有上文(1)及(2)的香港  
公開發售及僱員優先發售公告全文..... 自二零一六年七月十二日(星期二)起
- 可於 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 查閱  
(備有「按身份證搜索」功能)  
香港公開發售及僱員優先發售分配結果 ..... 二零一六年七月十二日(星期二)
- 就香港公開發售及僱員優先發售項下全部或部分  
獲接納的申請寄發股票 <sup>(5)</sup>..... 二零一六年七月十二日(星期二)或之前
- 就香港公開發售及僱員優先發售項下全部或部分  
不獲接納或全部獲接納(如適用)  
申請寄發退款支票 ..... 二零一六年七月十二日(星期二)或之前
- 股份開始於香港聯交所買賣 ..... 二零一六年七月十三日(星期三)

---

附註：

- (1) 除另有所指外,所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
- (2) 如於二零一六年七月六日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號,則當日不會開始登記認購申請。有關詳情,請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (3) 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人務請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—5.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」,以了解詳情。

---

## 預 期 時 間 表 (1)

---

- (4) 定價日預期將為二零一六年七月八日(星期五)或前後，且無論如何不會遲於二零一六年七月十二日(星期二)。倘因任何原因，獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司未能於二零一六年七月十二日(星期二)前協定發售價，則全球發售則將不會進行，並將告失效。
- (5) 本公司預期將於二零一六年七月十二日(星期二)發出股票，而股票將僅會於全球發售在各方面均成為無條件，且各包銷協議概無根據其條款終止的情況下，方會生效。投資者如在收迄股票前及股票成為有效之前按公開分配結果買賣股份，則須自行承擔全部風險。
- (6) 公告將在香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「主板一分配結果」一頁及本公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk) 備供瀏覽。
- (7) 網站或網站內的任何內容一概並不組成本招股章程的一部分。

閣下應細閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」，以了解有關全球發售的架構、申請香港發售股份的程序及預期時間表(包括條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款支票及股票)的詳情。

# 目 錄

## 投資者須知

本公司僅就香港公開發售而刊發本招股章程，除按本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得於任何其他司法權區或任何其他情況下用作亦並不構成要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。除非根據向有關證券監管機關所作登記或所獲授權或豁免而獲該等司法權區的適用證券法允許，否則限制及不得在其他司法權區派發本招股章程及提呈及出售發售股份。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下不應視任何並非於本招股章程作出的資料或聲明為已獲我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等各自的聯屬人士或任何彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以倚賴。

## 頁次

預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	13
技術詞彙 .....	24
前瞻性陳述 .....	29
風險因素 .....	31
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	50
董事及參與全球發售的各方 .....	53
公司資料 .....	57
行業概覽 .....	59
監管概覽 .....	71

---

# 目 錄

---

	<u>頁次</u>
歷史、重組及企業架構 .....	84
業務 .....	95
董事及高級管理層 .....	162
與控股股東的關係 .....	183
關連交易 .....	195
主要股東 .....	196
股本 .....	197
財務資料 .....	199
未來計劃及所得款項用途 .....	250
包銷 .....	252
全球發售的架構及條件 .....	261
如何申請香港發售股份 .....	271
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 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
<b>投資物業</b>			
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
<b>待售物業</b>			
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部分由我們的內部產生資金(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」。

---

## 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。

---

## 技術詞彙

---

本技術詞彙載有本招股章程所使用有關本公司，以及就我們的業務或我們在本招股章程使用的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其獲賦予之涵義未必與標準行業釋義相同。

「改建及加建工程」	指	對既有樓宇進行的建築工程，旨在於並無涉及拆卸該既有樓宇下提升該既有樓宇的價值
「平均售價」	指	除非另有所指，按建築面積計的平均售價
「具約束力基本條款」	指	就向地政總署申請契約修訂而言，由地政總署所提供的一組條款，其反映已提出的所有技術及規劃事宜，包括地價金額(於地政總署估價組討論)、行政費用餘額(如有)及應付訂金(一般佔已協定地價的10%)
「建築事務監督」	指	建築物條例項下的屋宇署署長，為屋宇署主管
「建築命令」	指	建築事務監督根據建築物條例發出的命令
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署，透過強制執行建築物條例，為私營現有及新建樓宇的業主及佔用人提供服務
「建築物條例」	指	香港法例第123章建築物條例
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「CBD」	指	傳統核心商業區
「完成」	指	就一項物業發展項目而言，發出佔用許可證或完工證(以較遲者為準)
「發展」	指	於空置用地上發展新樓宇

---

## 技術詞彙

---

「活化措施申請期屆滿」	指	(1)促進在非工業地帶重建的若干措施(即(a)容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修訂土地契約／換地作重建的工廈的土地補價；及(b)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年)；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施的申請期於二零一六年三月三十一日屆滿。有關詳情，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」
「建築面積」	指	建築面積
「公頃」	指	公頃，一公頃相等於107,639平方呎
「重型貨車」	指	車輛總重介乎24.0至38.0公噸的柴油重型貨車
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港建築師學會」	指	香港建築師學會
「香港測量師學會」	指	香港測量師學會
「ISO」	指	國際標準化組織
「ISO 9001」	指	ISO制訂的其中一項標準，目的為通過交付優質產品及服務提高客戶滿意度
「ISO14001」	指	ISO制訂的其中一項標準，當中制訂環境管理系統的準則
「千帕」	指	千帕，為壓力計量單位
「輕型貨車」	指	包括汽油輕型貨車及柴油輕型貨車
「固定總包價格合約」	指	按規定或固定價格提供特定服務的一種建築合約
「米」	指	米



---

## 技術詞彙

---

「立方米」	指	立方米
「新建工業大廈」	指	自二零一一年來起落成的私人分層工廠，不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉
「非污染工業用途」	指	任何並不涉及因噪音、污水排放、震動、氣味、廢氣、煙霧、煙塵、灰、塵埃或礫石而有損大樓及設施佔用人的活動的工業用途。一般而言，其包括涉及成型、生產、設計、研發、改裝、測試、質量監控、調適、維修、裝嵌、包裝、貯存及分發貨品及物料的用途，當中並無產生環境污染或對鄰居造成滋擾
「佔用許可證」	指	由香港屋宇署根據香港法例第123章建築物條例第21條發出的書面許可證，其允許就許可證或另一司法權區的相關機關發出的相應文件所載的目的佔用一幢新樓宇
「OHSAS 18001」	指	國際職業健康及安全管理系統規定
「OU(B)」	指	其他指定用途(商貿)，主要擬作一商貿用途的地帶。新的「商貿」樓宇經常准許進行資訊科技與電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業的混合用途。現有工業大廈及工辦大廈內亦容許具有較低火警危險而且不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途
「規劃署」	指	香港政府規劃署
「地積比率」	指	將樓宇的建築面積除以樓宇所在地盤的面積所得的樓宇比率
「私人分層工廠」	指	設計作一般製造流程及用途的處所，包括與該等流程直接相關的配套寫字樓，並一般由發展商擬定作銷售或出租
「私人工貿大廈」	指	指定或認證作工貿用途的樓面空間

---

## 技術詞彙

---

「私人特殊廠房」	指	所有其他廠房處所，主要是專為特殊製造流程而建，每間廠房通常由一名廠東使用
「私人貨倉」	指	設計或改建作倉庫或冷藏庫的處所，以及其配套寫字樓
「暫定基本條款」	指	就向地政總署申請契約修訂而言，由地政總署所提供的一組條款，其反映在地區地政會議上提出的所有技術及規劃事宜，當中並不包括地價及行政費用金額
「重建」	指	重建既有樓宇為新樓宇，當中涉及拆卸既有樓宇並以新樓宇替代
「活化」	指	活化措施項下之任何其中一項措施
「活化措施」	指	香港政府頒佈的一套活化措施，以促進重建及整幢改裝較舊的工業大廈，其於二零一零年四月一日生效（經不時修訂、補充及／或另行修改）。活化措施包括(1)促進在非工業地帶重建的措施（當中包括(a)降低香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例項下的強制售賣令申請門檻；(b)容許以「按實補價」的原則（即按最佳用途及擬議發展密度）評定在非工業地帶修訂土地契約或換地作重建的工廈的地價；及(c)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施。有關詳情，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」

---

## 技術詞彙

---

「工作室寫字樓」	指	自二零一一年起落成而平均單位建築面積低於2,000平方呎的寫字樓，作商業用途及後勤辦公室營運，具備電梯大堂、保安服務、物業管理、獨立空調、水電設施以及私家車、重型貨車及輕型貨車停車位。樓層高度最少達3.5米及樓面負荷量最少達3千帕
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述。使用本招股章程時，「旨在」、「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「日後」、「擬」、「可能」、「可」、「計劃」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「目標」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似描述如與我們或我們的管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 我們的業務策略以及經營及未來計劃；
- 有關我們日後的營運、盈利能力、流動資金及資本資源的目標及預期；
- 日後事件以及我們營運或計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及情況；
- 我們控制成本的能力；
- 我們物色及成功利用新業務發展機會的能力；及
- 我們的股息政策。

該等陳述反映管理層現時對未來事件、營運、盈利能力、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。實際結果可能因多項因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險因素及下文所列者)而與前瞻性陳述暗示或表達的資料大相逕庭：

- 適用於我們的法例、規則及規例出現變動；
- 香港的整體經濟、市場及營商環境，包括香港經濟增長的可持續性；
- 利率、匯率、股價或其他比率或價格出現變動或波動；
- 我們可能從事的商機及計劃；
- 我們識別、計量、監控及控制業務風險的能力，包括改善整體風險概況及風險管理常規的能力；及
- 其他屬我們控制之外的因素。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

根據適用法例、規則及規例之規定，我們並無任何責任就任何新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本招股章程內之前瞻性陳述。基於該等事項及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所論述之前瞻性事件及情況未必會以我們所預期之方式發生甚或不一定發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載的警示聲明及本招股章程「風險因素」所載的風險因素均適用於本招股章程所載的一切前瞻性陳述。

於本招股章程中，有關我們或任何董事意向之陳述或提述乃於本招股章程日期發表。任何該等意向可能會基於日後發展而出現變動。

## 風險因素

閣下應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括下文所述的風險及不明朗因素，方投資於發售股份。閣下尤應注意，我們乃在開曼群島註冊成立，且本集團的所有營運均在香港進行。發生下列任何風險均可能會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。股份的成交價或會因任何該等風險而有所下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

本招股章程載有若干有關我們的計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述，而當中乃涉及風險及不明朗因素。本集團的實際業績或會與本招股章程所討論者大相逕庭。或會導致或造成有關差異的因素包括下文所討論者以及本招股章程其他章節所討論者。發售股份的成交價或會因任何該等風險而有所下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

我們相信，投資於股份涉及若干風險。該等風險可大致分類為(i)有關業務的風險，(ii)有關行業的風險，及(iii)有關全球發售及本招股章程的風險。

### 有關業務的風險

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。

我們為物業發展商，主要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。於往績記錄期間，我們已完成興建天際中心。於最後實際可行日期，我們有一項預期建築面積為約94,967平方呎的在建項目星星中心；裕豐項目及於完成後的預期建築面積為約154,973平方呎的柴灣角項目（此兩個發展中項目均正在進行規劃及設計階段）。因此，我們的業務乃取決於（其中包括）我們識別及收購合適發展用地及／或現有工業大廈的能力。

由於在香港收購土地的成本上漲，可能難以按商業上合理的價格在香港取得合適發展用地及／或現有工業大廈。香港政府控制土地供應，並規管收購及發展土地的流程的多個範疇。香港政府實行的有關土地供應政策可能會對我們收購土地的能力及收購成本構成影響。該等監管措施亦可能會進一步加劇物業發展商之間就土地進行的競爭。

我們無法向閣下保證，我們將能夠收購就我們的未來發展項目而言屬合適及可取的任何發展用地及／或現有工業大廈。凡未能收購適合用作我們未來發展的發展用地，或凡出現有關土地供應及發展的政府政策的任何不利變動，均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

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。

我們自銷售我們已經發展的物業產生大部分收益。於往績記錄期間，我們僅擁有四個發展項目，即(i)一個已落成發展項目天際中心；(ii)一個在建發展項目星星中心；及(iii)兩個發展中發展項目裕豐項目及柴灣角項目。為具有穩定的可供銷售已發展物業流及在長遠上持續增長，我們需要補充及增加適合作發展的未來發展用地。我們識別及收購合適發展用地的能力取決於多項因素，而其中有部分屬我們的控制範圍之外。香港政府的土地政策對我們收購發展用土地使用權的能力及收購成本具有直接影響，比如活化措施於二零一六年三月三十一日屆滿令我們就日後發展項目的彈性減低，有關進一步詳情，請參閱「風險因素—活化措施屆滿將令我們就日後發展工業大廈為商業大廈的彈性減低及施加更高成本」。

本集團目前的表現未必反映本集團日後的表現。倘我們未能及時並按可接納價格收購發展用地，我們的前景及競爭地位均可能會受到不利影響，而我們的業務策略、增長潛力及表現均可能會受到重大不利影響。

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。

香港的物業行業乃由香港政府規管。我們須就土地用途的若干限制或於物業發展過程的多個階段取得相關批准及／或豁免。授出任何有關批准及／或豁免取決於能否符合相關政府機關所制訂的準則及／或條件，而其則可能需要長久時間方可落實，且視乎酌情處理及新政策、法例及規例的變動而定。舉例而言，非工業區的工業地段擁有人可按相關法定規劃圖則許可或可按城市規劃委員會許可，申請就重建非工業用途地段進行的契約修訂。就此而言，由於柴灣角項目位於「OU(B)」地帶，當中允許一般商貿用途，重建計劃將涉及將政府契約項下的土地用途由工業用途改為商業用途，而我們已經提交柴灣角契約修訂申請。相關地價將需要長久時間方可落實，且地政總署授出柴灣角契約修訂申請的批准將須遵守地政總署所施加的若干條款及條件。

另外，位於指定作「工業」、「商業」或「OU(B)」地帶的工業大廈的擁有人可根據活化措施申請特別豁免，以改變整幢現有工業大廈的用途。就此而言，我們已經提交裕豐特別豁免申請。批准裕豐特別豁免申請將須遵守地政總署提供的條款、契諾及條件，以及受限於地政總署的全權酌情權。

---

## 風 險 因 素

---

然而，我們無法向閣下保證，我們將不會就取得所需的政府批准(尤其是該等有關柴灣角項目及裕豐項目者)、達成取得相關批准所需的條件、契諾及條款(尤其是該等有關柴灣角項目及裕豐項目者)面臨問題或延誤，或我們將能夠配合及遵守有關整體物業行業或有關授出相關批准的特定流程而可能不時生效的任何新法例、規例或政策。地政總署亦可能全權酌情拒絕裕豐特別豁免申請。倘我們未能就物業發展項目取得相關批准，或達成有關該等批准的條款、條件及契諾，則有關項目未必能如期進行，甚或根本不能進行，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

倘我們未能取得有關柴灣角契約修訂的批准及／或有關裕豐特別豁免申請的批准，則(a)預期柴灣角物業於完成改建及加建工程後的相關所得價值提升及盈利能力將低於完成重建柴灣角物業為商業大廈所得者；及(b)預期於改裝裕豐物業的現有工業大廈為升級工業大廈的相關所得價值提升及盈利能力將低於完成改裝為商業大廈所得者。有關詳情，請參閱本招股章程「概要—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」及「業務—我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」。

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。

於最後實際可行日期，柴灣角物業的單位獲出租予獨立第三方以獲取租金收入，而所有相關租賃協議將於二零一六年第二季屆滿。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，出租柴灣角物業單位所產生的租金收入分別為零、約340,000港元及約3.5百萬港元。我們預期將自二零一六年第三季起展開初期建築工程階段(包括拆卸及地基工程)，其可能會於就柴灣角契約修訂協定並結付地價及簽立修訂函之前且不論前述者是否發生而進行。柴灣角項目的建築期預期將由二零一六年第三季起至二零一九年第三季，期間我們將無法自柴灣角物業產生租金收入，故我們的財務狀況及經營業績可能會受到影響。

我們將會考慮地政總署評定的地價金額(預期將於二零一六年七月或前後發出)，並評估該金額是否處於本集團在商業上可接納的範圍之內。在我們於二零一六年七月接獲評定後因評定地價金額就本集團而言在商業上屬不可接納而不予同意，並因而未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生)下，我們將不會拆卸柴灣角物業，反之，我們擬通過改建及加建工程對相關物業進行物業升級，藉以將現有工業大廈升級



---

## 風險因素

---

以於我們認為合適的時機自銷售已竣工工場單位享有資本升值及／或在完成後自出租工場單位享有租金收入。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。

倘因評定地價就本集團而言在商業上屬不可接納而我們選擇不拆卸柴灣角物業，惟對柴灣角物業進行改建及加建工程，則我們擬於進行有關工程時出租並無受到改建及加建工程影響的單位。鑒於所有相關現有租賃協議將於二零一六年第二季屆滿，我們將未能於其屆滿後自柴灣角物業產生租金收入。假設我們將能夠按與現有租賃協議相同的條款及條件收取相同租金收入金額，我們於現有租賃協議屆滿後將可自柴灣角物業收取的每月租金收入將為298,000港元，當中假設柴灣角物業的單位乃按其目前狀況出租而並無進行任何改建及加建工程或重建。此外，我們無法向閣下保證，我們將能夠按有利於我們的條款及時物色租戶，甚或未能物色租戶，而這可能會繼而對我們的財務狀況及經營業績造成影響。

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。

於往績記錄期間，出售物業為我們的主要收益來源。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，收益達零、約611.8百萬港元及約73.5百萬港元乃產生自出售物業，分別佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的總收益的零、約100%及約93.4%。我們的物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素均可能會影響我們的經營業績。

就出售物業而言，我們一般會於完成興建及向買家交付物業後，方會確認來自出售物業的收益。此外，我們物業的交付時機可能會較我們的建築及／或出售時間表有所偏差。視乎於特定期間交付的物業數目，我們的收益及經營業績可能會在不同期間之間出現大幅差異。因此，我們於任何指定期間的經營業績未必可反映於該期間內對我們物業的實際需求或我們所達到的銷售額。我們於任何指定期間的收益及溢利一般反映我們的客戶過往於交付物業前的時間所購買的物業。因此，我們的經營業績未必一定反映可能就任何未來期間所預期的業績，而這可能會導致股份的上市價格有所波動。儘管已經於二零一五年第四季就預售星星中心的大部分未竣工單位訂立協議，星星中心已售單位的買賣於完成興建星星中心前將不會完成。根據星星中心現時的發展進度，我們預期將於二零一六年第四季完成興建星星中心。在物業發展項目完成並向買家交付物業前，自預售星星中心的單位所收取的訂金將不會確認為收益。

---

## 風 險 因 素

---

我們的經營業績亦可能受到其他因素影響，例如對我們物業的市場需求變動、收購土地的時機以及項目發展及出售物業的時機。鑒於物業發展的業務性質屬敏感，我們的經營業績及現金流量狀況於不同期間之間的比較未必可完全反映我們於任何指定期間的財務表現。另外，我們的物業發展項目可能會因眾多屬我們控制以外的因素而受到延誤或不利影響，而這可能會繼而對我們的收益確認以至我們的現金流量及經營業績造成不利影響。

**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。**

我們自於二零一零年成立業務以來及直至往績記錄期間僅完成了一個物業發展項目（即天際中心），故我們在完成大量物業項目方面的經驗有限。此外，多項因素（包括我們的承包商的表現及效率、相關規例及政府政策變動、建築事故、惡劣天氣狀況、自香港政府取得所需牌照、許可證或批准出現延誤及其他不可預見的問題及情況）均可能會對我們發展項目的時間表、成本及成功造成不利影響。凡因上述因素而導致建築時間表出現延誤、偏離我們所規劃的規格、未能將成本控制在財務預算的範圍之內，均可能會影響我們的經營業績及財務狀況，亦可能會對我們的聲譽及客戶滿意度造成不利影響。我們無法向閣下保證，我們將不會在完成或交付發展項目（包括星星中心）方面經歷任何重大延誤，或我們將毋須就任何有關延誤對客戶、租戶或相關政府機關承擔任何責任。凡因延遲完成或交付發展項目而產生任何責任，均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**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。**

於二零一三年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額約16.3百萬港元，其乃主要由於自己預售工場單位預收款項以及使用短期銀行借貸撥支發展天際中心所致。本集團的財務狀況於二零一四年十二月三十一日轉為流動資產淨值狀況約92.1百萬港元，乃主要由於銀行結餘及現金增加，以及貿易及其他應付款項因就天際中心所收的訂金減少而有所減少所致，原因是部分該等訂金乃因天際中心於二零一四年八月完成及交付而確認為收益，而待售物業增加則由於收購柴灣角物業及就星星中心資本化的成本所致。於二零一五年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額約356.6百萬港元，乃主要由於(i)於一年後到期的長期銀行貸款結餘約415.7百萬港元，其包含按要求償還條款；及(ii)應付董事款項約366.0百萬港元所致。於二零一五年十二月三十一日的借貸增加乃主要由於在二零一五年七月收購裕豐物業所致。於二零一六年四月三十日，我們錄得流動負債淨額達362.0百萬港元，乃由於貿易及其他應付款項增加約84.3百萬港元及就興建星星中心而令應付董事款項增加約17.0百萬港元所致，其部分被待售物業增加約57.5百萬港元及

---

## 風 險 因 素

---

代管人賬目增加約24.8百萬港元所抵銷。有關流動資產及負債淨額狀況的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產及流動負債」。

我們日後的流動資金及於到期時償還我們的尚未償還債務責任將主要取決於我們維持充裕的營運活動現金流入的能力及我們取得充裕外部融資的能力。本集團日後可能會出現流動負債淨額。倘我們並無自營運產生充裕現金流量以滿足目前及未來的財務需要，我們可能有需要依賴額外外部借貸以獲得資金。倘並無充裕資金（不論按令人滿意的條款或其他條款），我們可能需要延遲或放棄我們的發展及擴充計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績均可能會受到重大不利影響。

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。

我們依賴外部顧問及承包商進行所有物業發展項目的建築相關工程。有關工程包括建築服務、結構工程服務、工料測量服務及機電工程服務。我們一般會在挑選承包商及顧問時採納招標流程，並要求有關潛在公司提供具有報價的建議書。在作出決定時，我們將會考慮多項因素，包括我們與彼等的過往合作經驗、其往績、服務範疇、服務交付時間表、付款條款及估計設計週期。儘管我們會定期監察外部顧問及承包商的建築相關工程的進度及質素，但我們無法向閣下保證該等外部承包商及顧問可按我們接納的質素及安全標準水平或在我們所要求的時限內提供服務。倘任何外部承包商及顧問的表現最終未如理想，或倘彼等任何一方違反其合約責任，則我們項目的質素、安全性及準時性均可能會受到不利影響，而我們亦可能會因採取其他補救措施（如委聘新服務顧問或新承包商）而招致額外費用。因此，我們的聲譽、財務狀況及業務營運均可能會受到不利影響。

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以及使用劣質建築材料而受到不利影響。

我們依賴承包商採購混凝土、水泥及鋼等建築材料，並就建築項目的不同工作類別物色建築工人。由於香港經濟增長及基建發展蓬勃，近年對若干類別建築工人的競爭劇烈，同時亦致令若干類別建築工人的工資上漲。根據仲量聯行報告的資料，香港推出多項大型基建項目（如中環填海計劃、港珠澳大橋、西九龍高鐵項目），已經導致整體勞工短缺，並因而導致勞工成本自二零一零年以來急速上升，而鋼筋屈扎工人、混凝土工人及木工等職位的平均每日工資於二零一零年至二零一四年期間錄得逾10%的複合年增長率。此外，由於香港的通脹情況於近年持續，我們預期勞工成本將會於可見將來繼續上升。建築材料成本亦可能會因應不時的市況而有所波動，導致我們的承包商日後就新物業發展項目提供的報價相應上升。我們會就特定用地進行可行性研究，並將會於收購該等用地前考慮估計發展成本。由於時間差距，存在承包商就我們的物業發展作出的報價可能會因勞工或材料成本上漲而超出我們的財務預算的機會。此外，我們的承包商可能

---

## 風 險 因 素

---

難以按合理價格且及時挽留其現有勞工或招聘充足勞工或採購優質建築材料，甚或根本不能如此行事，而我們因而未必能如期完成發展項目，並可能會因而蒙受損失及損害，而這繼而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

另外，我們無法向閣下保證我們的物業發展項目所用的所有建築材料的質量將一定可符合我們的標準，而倘我們須替代劣質建築材料，則可能會招致額外成本或面臨建築時間表延誤。發生任何上述情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的債項或會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們維持若干水平的債項以撥支營運。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，我們的尚未償還銀行貸款及其他貸款總額合共分別為約239.6百萬港元、約222.9百萬港元及約506.4百萬港元。我們的債項或會造成不利後果，例如，其或會：

- 令我們更容易受到惡劣整體經濟或行業狀況影響；
- 規定我們須投入大量經營現金流量償付及償還債項，因而減低我們可用以撥支營運資金或擴充業務的現金流量；
- 限制我們規劃業務或我們營運所在的行業或就有關變動作出回應的彈性；
- 限制我們作出策略性收購或把握商機；
- 令我們相較債項較少的競爭對手處於不利的競爭位置；及
- 限制我們日後借取額外資金或股權資本的能力，或增加有關資金或借貸的成本。

我們日後可能會致招額外債項及或然負債，從而會增加我們將因債項所面臨的風險。

我們的未來營運表現將受到(其中包括)政府規例、香港物業市場趨勢、當時經濟環境及其他不可預見因素影響，而其則會影響我們產生充裕現金以償付尚未償還及未來債項責任的能力。倘我們未能產生充裕現金流量以支付預計營運開支及償還債項，我們可能會被迫採納其他策略，例如削減或延遲資本開支、出售資產、重組債項或就債項進

---

## 風 險 因 素

---

行再融資或尋求股權資本。該等策略未必可成功實行，甚或根本不能實行，而即便已獲實行，亦可能會導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們於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曾經歷經營現金流出淨額。

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，我們的營運活動現金流出淨額分別為約113.7百萬港元及約87.2百萬港元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—營運活動」。儘管董事相信，我們具備充裕資金以撥支我們目前的營運資金需求，我們的經營現金流量可能會因不可預見因素而受到不利影響。因此，我們無法向閣下保證，我們日後將不會經歷經營現金流出淨額。倘我們未能維持充裕現金流入，我們可能會違反付款責任，且未必能夠滿足我們的資本開支需求，而這則繼而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及業務前景造成重大不利影響。

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。

我們投資於具備良好資本升值潛力及租值的物業，並出租該等已獲保留的物業以產生經常性租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們自物業投資產生的收益為零、約46,000港元及約5.2百萬港元，分別佔我們總收益的零、約0.008%及約6.6%。物業投資的流通性一般相對較低，故我們即時出售投資用物業以作為應對經濟、金融及投資環境變動的能力乃屬有限。我們無法預測我們能否按我們所施加的價格或條款出售任何投資用物業，或我們是否會接納潛在買家所提呈的任何價格或其他條款。我們無法預測覓得買家並完成物業銷售所需的時間。此外，於出售前可能會就管理及維護物業招致額外開支。我們無法向閣下保證將可在有需要時獲得有關開支的融資，甚或根本不能獲得有關融資。另外，倘我們於相關租賃協議年期內出售物業投資，我們可能須向租戶支付終止費用。

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。

我們按照香港財務報告準則的規定須於投資物業竣工並轉移至持作投資物業後及於其後每個申報財務狀況表日期重新評估該等物業的公平值。因此，我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損均計入我們於其產生期間的合併全面收益表。然而，只要我們繼續持有有關投資物業，公平值收益或虧損不會改變我們的整體現金狀況或流動資金。

---

## 風 險 因 素

---

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們就投資物業確認公平值收益增加的金額分別約達5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。

凡全球市場出現波動及經濟低迷均會影響重估調整的金額。我們無法向閣下保證，我們日後將可繼續錄得過往水平或任何水平的投資物業公平值收益，或我們的投資物業公平值將不會下跌。概不保證投資物業公平值收益(如有)將會因我們的投資物業組合的任何增長及／或香港物業的整體升值增加而有所上升。

我們的物業於往績記錄期間的公平值收益乃按物業估值師所進行的估值得出，並按彼等所採納的假設計算。我們無法保證，物業估值師所用的假設將會實現。物業估值師在為我們的物業進行估值時所用的假設可能會超出當前市場的相應參數及／或與物業相關的相應過往參數。因此，物業的經評估價值可能有別於其實際可變現價值或其可變現價值的預測。有關物業估值師所採納假設的進一步資料，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

倘物業估值師就達致我們物業的經評估價值所採納的任何假設被證實為不準確，則我們的物業項目的經評估價值均可能會受到重大影響。因此，我們物業的經評估價值可能會與我們在市場上實際出售該等物業所收取的價格大相徑庭，且不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的估計。國家及地方經濟狀況出現任何低迷情況、收緊政府對物業界別的遏制措施、宏觀經濟環境出現任何轉差等不可預見的情況變動或其他理由亦可能會對物業的價值造成不利影響。

**我們未必具備充裕資本資源撥支我們的新項目機會及未來物業發展。**

我們的物業發展項目一般乃通過結合(其中包括)股本、保留溢利、物業發展預售及銷售所得款項、銀行借貸、股東貸款及源自出售投資物業的其他收入撥付。鑒於物業發展的資本需求龐大，我們無法向閣下保證，該等資金將會一直充足或可及時按商業上合理的條款取得任何額外融資，甚或根本不能如此行事。

整體經濟狀況、我們的財務表現、銀行信貸供應及香港的貨幣政策等多項因素均可能會影響我們就土地收購及物業發展取得充裕融資的能力。我們無法向閣下保證，我們現時的主要借貸人將不會因應整體經濟氣候而改變其借貸政策、增加我們的資金成本或採納更為審慎的信貸方針，或任何其他因素可能會限制我們及時按有利條款取得信貸的能力並影響我們取得流動資金的選項。倘我們無法取得充裕資金，或未能及時按商業上合理的條款取得任何額外融資，則我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景均可能會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們於實現物業發展的任何利益前均可能面臨重大風險。

物業發展收益僅可於向買家交付物業後確認。視乎發展規模，完成物業發展的時間通常長達數年，而基於在收購及建築階段所產生的龐大資金流出，可能需要數年方可自己完成的物業發展項目產生正數現金流量。故此，項目年期期間出現的業務環境變動均可能會影響收益及發展成本，並繼而可能會影響項目的盈利能力。就任何土地用途建議變動自城市規劃委員會取得批准、於開始銷售前自地政總署取得相關批准及由屋宇署發出佔用許可證等取得相關政府批准的延誤情況、未能按照相關項目的原定規格及時間表或財務預算完成建築等可變因素，均可能會影響發展項目的時間表。物業發展項目所產生的收益及其價值均可能會受到多項因素的不利影響，包括但不限於國際、國家、地區及地方經濟氣候轉差、本地房地產市場狀況、其他可供應物業令競爭加劇以及業務及營運成本上漲。倘上述任何物業發展風險實現，則我們的投資回報可能會低於原先預期，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能會受到重大不利影響。

有關我們物業的合規責任及成本或會對我們的業務造成不利影響。

在香港，物業的結構改建及重建均須經屋宇署事先批准。倘在未經取得所需許可證或同意下進行改建工程，屋宇署可能會就物業的若干部分或樓宇的公共空間發出警告通知及／或建築物頒令。倘警告通知所述的標的事宜未獲於指定期間內糾正，屋宇署可能會發出建築物頒令，而其可能會構成有關相關物業的有問題業權，除非及直至建築物頒令所載的相關規定已獲妥為遵守。遵守該等警告通知及／或建築物頒令所需的工作可能涉及費用，而該等費用均須由擁有人承擔。

根據香港法例，存在該等有問題業權及其他業權事宜均不會妨礙出售、購買相關物業或相關物業獲銀行接納為授出按揭的合適抵押。然而，物業的任何業權問題均可能會對有關物業的價值造成不利影響。倘有關物業已訂約銷售予潛在買家，則有關業權問題可能會賦予潛在買家權利拒絕完成買賣交易。

我們無法向閣下保證我們持作投資的物業或待售物業或有關物業所在樓宇的公共空間將不會面臨任何警告通知或建築物頒令。倘針對我們的物業發出任何警告通知或建築物頒令，而我們及／或該樓宇的其他擁有人無法及時糾正標的事宜甚或根本不能如此行事，則物業的銷售可能會受到影響，並繼而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的相關附屬公司須就債務融資遵守若干限制性契諾並面臨若干風險，而這可能會限制我們的營運或另行對此造成不利影響。

我們的相關附屬公司就融資訂立貸款協議，並就我們與若干銀行之間的貸款協議面臨若干重大、慣常正面及／或負面契諾。舉例而言，根據若干貸款協議，我們的相關附屬公司遭限制在未有我們的貸款人事先同意下不得進行合併、重組、控制權變動、配發及發行新股份、宣派股息及增設任何按揭、債權證或押記。我們的相關附屬公司亦須遵守負面承諾，如在未經銀行批准下，禁止(i)訂立任何物業預售；(ii)預租、租賃或作出任何安排以分估物業；(iii)向任何人士作出貸款、給予信貸墊款、擔保或彌償其責任。我們的相關附屬公司亦承諾不會作出任何抵觸任何規劃或建築物法例的事宜。倘我們的相關附屬公司未能遵守該等限制性契諾，則我們的貸款人可能會有權加快償還貸款的速度，而在該情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。我們亦無法向閣下保證，我們已經或可能向貸款人質押的股權將不會面臨任何執行行動，而在該情況下，我們可能會失去對附屬公司的控制權及擁有權，且我們的經營業績、財務狀況及業務前景均可能會受到重大不利影響。

### 本集團面臨流動資金風險。

本集團面臨流動資金風險，包括投資物業未必可即時轉換為現金的風險，且當中將會涉及佣金費用、印花稅等交易成本。倘本集團就多項目的而需要現金(包括償還銀行貸款等)，未能妥善及時管理流動資金風險或會對本集團的現金流量、盈利及財務狀況造成重大不利影響，並可能會減少我們可動用作營運資金、資本開支、未來收購、股息及其他一般企業用途的資金。

### 我們未必能夠成功管理增長，並可能隨著業務擴充而面臨額外風險。

我們擬繼續通過在出現合適機會時進一步收購物業以擴充業務。任何日後擴充均可能會對我們的管理、營運及財務資源構成壓力。我們將需要有效地管理增長，而這可能需要作出額外努力以按及時且有效的方式招聘、培訓及管理團隊、管理成本並實施充足監控及管理制度。在管理成本時，可能會出現事件(例如本集團將產生的上市開支及於上市後的行政開支不斷上升)，據此，所招致的實際開支可能會因預期之外的延誤或需要額外資源而超出我們的原先估計。這可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。我們無法向閣下保證，我們將可成功管理增長或整合及吸收任何所收購業務至我們的現有營運。為撥支我們的持續營運及未來增長，我們亦需要充裕內部流動資金來源或開通外部來源的額外資金。此外，我們將需要管理與較大量外部顧問及承包商、銷售代理、物業管理人、貸款人及其他第三方的關係。我們無法向閣下保證，我們將



---

## 風 險 因 素

---

不會經歷資本限制、交易延誤、合規誤差或難以培訓更多人員(如有需要)以管理及營運經擴充業務等事宜。我們亦無法向閣下保證，我們的擴充計劃將不會受到現有營運的不利影響，並因而對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響或使我們隨著業務擴充而面臨額外風險。

我們的溢利水平及溢利率均受到我們的營業額組合影響，而我們未必能夠維持現時的溢利水平。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們分別錄得毛利率達零、約48.4%及約45.7%。可能會減低我們的毛利率的因素包括：

- 改變我們收益來源的組合；
- 市場競爭加劇；
- 完成物業項目發展；
- 未能達到銷售目標；
- 與外部顧問或承包商相關的成本有所變動；及
- 發展用地／物業的收購成本有所變動。

我們無法向閣下保證，我們可一直維持或增加毛利率。倘我們未能維持或增加毛利率，則我們的盈利能力可能會受到不利影響。

我們有關出租物業的保險及我們的總承包商就我們的建築地盤所投購的保險未必可涵蓋各項潛在損失及申索。

我們已就我們的物業投購僱員賠償、財產全險、火災公共責任保單及汽車保險，以及香港法例所規定的其他保單，以涵蓋我們的業務營運。就我們的建築合約而言，我們的承包商已投購承包商全險及僱員補償保險，以涵蓋關於在我們的發展用地進行建築工程的風險。然而，我們及總承包商所投購的保單未必可涵蓋所有情況，或保險人的付款未必可就所有關於我們的物業或業務營運的潛在損失、損害賠償或責任向我們作出全數補償。另外，保險人自身可能會另行在財務上難以滿足申索。此外，若干類別的損失一般並無全額保險保障，當中的例子包括有關因業務干擾、地震、洪水或其他自然災害、戰爭或民亂所蒙受的損失，或因未經屋宇署授權的建築工程所造成的損失或損害賠償的保險。因此，可能存在我們將須因我們欠缺保險保障或其不足而須承擔損失、損害賠償及責任的情況。倘我們在業務營運過程中蒙受因我們並無任何或充裕保險涵蓋的事件所產生的任何損失、損害賠償或責任，則我們未必具備充裕資金補足有關損失、損害賠償

---

## 風 險 因 素

---

或責任，或恢復可能遭損毀或破壞的任何財產。此外，我們就補足任何有關損失、損害賠償或責任而作出的任何付款均或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能涉及因我們不時營運所產生的糾紛、法律及其他程序，且可能因而面臨重大責任。

我們可能會因發展、出售、出租或購買物業而涉及與供應商、分包商、買家或其他利益相關者的糾紛。該等糾紛可能會導致抗議、法律或其他程序，並可能會損害我們的聲譽並分散我們的資源及管理層注意力。解決有關糾紛或自行在有關程序中抗辯均可能須招致巨額費用。倘我們未能成功自行在有關程序中抗辯，則我們可能須負責作出損害賠償，而有關金額可能屬龐大。此外，我們可能會在營運過程中與監管組織存在分歧，而這可能會令我們面臨行政程序或不利法令，而這可能會導致責任及致令對我們的業務、經營業績及財務狀況造成其他重大不利影響。

我們極為依賴高級管理層團隊及主要人員以取得成功，而失去彼等的服務或會對我們的業務造成影響。

我們日後成功與否取決於我們的高級管理層及主要人員的持續努力。我們依賴管理層團隊（由本招股章程「董事及高級管理層」所載的執行董事及高級管理層所組成），以利用彼等在香港物業發展及投資方面的廣泛行業經驗。物業市場對具才幹僱員的競爭激烈。倘任何執行董事及高級管理層團隊成員日後不再參與管理本集團，則我們會蒙受未能及時物色其他合適人選替代該成員的風險，而我們的營運、盈利能力及前景均可能會受到負面影響。概不保證我們能夠挽留該等管理層團隊主要成員，而我們的業務前景、財務狀況及經營業績均可能會受到不利影響。

我們日後的股息派付及政策將由董事會酌情決定。

我們日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會酌情決定，並將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事視為相關的任何其他條件得出。派付股息亦可能受限於法律限制及我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司過往曾宣派及作出的分派金額並不反映我們日後可能派付的股息。

活化措施屆滿將令我們就日後發展工業大廈為商業大廈的彈性減低。

活化措施包括(1)促進在非工業地帶內重建的措施（當中包括(a)降低香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例項下的強制售賣令申請門檻；(b)容許以「按實補

---

## 風 險 因 素

---

價」的原則（即按最佳用途及重建項目擬議發展密度）評定在非工業地帶修訂土地契約或換地作重建的工廈的土地補價；及(c)倘契約修訂作重建的地價超過20百萬港元，則容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂地價的80%，最長可達五年；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施。上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施申請期已於二零一六年三月三十一日屆滿。上述措施屆滿將就將工業大廈改裝為商業大廈提供較低彈性及較少選擇，而申請人將不再能夠享有按年攤付補價。

在我們的物業組合中，我們就在免繳豁免費下改裝有關裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈申請特別豁免。在上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施屆滿下，我們將不再能夠根據有關條文申請特別豁免，而這將會增加我們的發展成本，並可能會影響我們的盈利能力。

我們正在申請註冊我們的商標及可能面對被侵犯的風險。此外，我們可能無法阻止其他人士未經授權使用我們的知識產權，而這或會損害我們的業務及競爭地位。

我們日後成功與否取決於我們的專有知識產權。我們認為，我們的商標及類似的知識產權對我們的成功起著關鍵作用。截至最後實際可行日期，我們正於香港申請三項商標註冊。我們尋求透過結合註冊商標、商業秘密及保密協議的方式保護我們的知識產權。我們申請註冊任何商標有可能被挑戰、失效、駁回或拒絕，並且面對可能侵犯第三方持有的知識產權的風險。概不保證該等商標將為我們帶來競爭優勢或足以保護我們的專有權利。保護商業秘密存在困難，而我們的商業秘密可能洩露或以其他方式被競爭對手知悉或自行發現。保密協議可能被違反，而我們未必就任何違反情況訂有充足補救措施。

任何涉及知識產權的訴訟亦可能牽涉巨大成本及曠日持久，並可能令我們的管理層及主要人員無法集中於業務營運。此外，任何知識產權訴訟均涉及重大風險。倘我們在針對我們的知識產權侵權訴訟中敗訴，我們可能需要向就侵權提出申索的人士支付巨額賠償及無法再使用有關商標。任何知識產權訴訟或成功申索或會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### 有關行業的風險

我們的業務可能會受到香港經濟狀況（尤其是香港物業市場的表現）影響。

我們的所有物業均位於香港，而我們的主要物業投資策略仍然為專注於香港物業市場。我們的業務及收益增長整體上均受到香港經濟狀況所影響。

---

## 風險因素

---

香港的物業市場可能會受到多項因素影響，包括香港的社會、政治、經濟及法律環境的變動，以及香港政府的財政及經濟政策變動。我們一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費者喜好的變動敏感。內地經濟增長近年放緩、美國利率最終於二零一五年十二月上調的前景等因素均可能會在某程度上令香港的房地產市場降溫。

因此，我們的業務及前景均主要取決於香港的經濟狀況及物業市場表現。凡香港經濟狀況或物業市場前景出現任何低迷情況均可能會因而對我們的表現造成不利影響。我們無法向閣下保證，香港的物業（尤其是新建工業大廈及商業物業）的需求將會持續增長，甚或將不會增長，而香港的物業需求或物業價格的任何潛在下跌均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。我們的財務狀況及經營業績均可能會受到物業市場的供需波動所影響，而這則可能會繼而受到整體經濟狀況以及政府政策等其他因素影響。凡出現經濟低迷或物業供應過剩的情況，均或會導致物業銷售或租賃放緩，或對物業價格或租金構成下行壓力。香港房地產市場的任何不利發展亦或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

凡出現經濟放緩情況均可能會對我們的業務及我們取得營運所需融資的能力造成不利影響。

自二零零九年以來，全球經濟一直放緩，且預期不久將來的增長將維持溫和及不平均。發達經濟體的復甦緩慢零散，而新興市場經濟體更面臨下行壓力。全球金融危機所引起的市場波動及不明朗因素亦導致香港物業需求下跌以及其租金或售價下滑。日後的任何全球經濟放緩或金融市場動盪均可能會對我們的工業及商業物業的整體需求以及我們工業及商業物業租戶的業務，以至彼等支付全部或部分租金的能力造成不利影響。倘對我們物業的整體需求有所下跌，這亦或會導致我們物業的租金或售價下跌。一項或以上該等因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨香港工業及商業物業發展行業的競爭，而這或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

香港存有眾多專注於工業及商業大廈的物業發展商。大部分該等發展商均具備大量財務、管理、市場推廣資源，以及物業及土地發展經驗。業內競爭激烈，並可能會導致（其中包括）收購發展用土地的成本上漲、物業供應過剩、延遲取得政府批准、建築成本增加及有關聘用合適優質承包商及合資格僱員的競爭增加。任何有關後果均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。本集團與其他物業發展商就在政府拍賣、公開及私人招標競投發展用地以及私人銷售潛在發展物業進行競爭。我們亦於完成發展項目後按多項因素就銷售商業及工業物業與其他物業發展商進行競爭，當中包括位置、交通、配套設施及其他誘因，如樓宇設計、處所質素、住宿及設施、品牌認許、維護服務、售價、租金及其他條款。概不保證我們將能夠繼續成功營銷並按合宜價格出售

---

## 風 險 因 素

---

其後物業發展項目的單位及停車場。我們未必可全數收回物業發展成本，而這則可能會繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

**我們的業務及經營業績均可能會受香港政府及其他監管組織的政策所影響。**

近年來，香港政府及香港的其他監管組織已就香港的物業市場引入若干反投機措施，例如近期修訂而適用於住宅及商業物業的從價印花稅、土地供應管制、改劃為住宅用途、終止有利政策（如活化措施申請期屆滿）及其他財政政策。我們無法向閣下保證將不會有任何進一步反投機措施，且該等措施將不會延伸至工業大廈及商業大廈。

此外，香港金融管理局可能會不時就物業按揭貸款的措施向銀行等經授權金融機構發出通告及指引。於二零一五年二月及三月，香港金融管理局分別發出「按揭貸款的審慎監管措施」及「物業按揭融資的宏觀審慎監管規定」，當中就按揭貸款及其再融資對貸款銀行施加額外嚴格規則，如降低按揭成數及供款與入息比率。倘有關工業大廈及商業大廈的按揭限制同樣變得更加嚴謹，則潛在客戶的購買力可能會受到不利影響。

我們無法保證香港政府或香港的其他監管組織日後將不會就撥支物業收購施加額外的嚴謹政策。另外，概不保證香港政府將不會引入反投機措施或其他可能遏制工業及商業物業市場投資的政策。有關上述措施的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」及「行業概覽」。

**利率變動可能會影響我們的融資成本，並繼而會影響我們的溢利及經營業績。**

我們的借貸均以港元計值，並形成發展項目的主要融資來源。因此，我們部分尚未清償港元計值借貸的利率均以香港銀行同業拆息為基準，而利率的任何變動均會影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。鑒於港元乃與美元掛鈎，香港亦容易受到美國加息所影響，故美國加息可能會為香港帶來映射效應，繼而導致借貸成本上升。由

---

## 風險因素

---

於香港銀行同業拆息乃按日修訂，我們無法向閣下保證其將不會波動或將不會上升。我們無法向閣下保證我們向其作出借貸的銀行或其他金融機構於日後將不會上調借貸利率。凡該等利率出現上升均會增加我們的融資成本，並或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的前景可能會受到爆發疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1))及自然災害所影響。**

我們營運所在的地方如爆發疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1)或再次出現非典型肺炎(SARS))，均可能會對租戶的業務造成重大干擾，並繼而會對我們的營運及業務表現造成重大干擾。視乎其嚴重程度而定，影響我們營運所在地區的自然災害或其他災難事件(如洪水或惡劣天氣環境)或會嚴重干擾我們的業務營運或導致受影響地區出現嚴重經濟低迷情況，且繼而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**物業發展業務面臨物業買家有關質量保證的申索及其他申索。**

一般而言，物業發展公司必須就其興建或出售的物業提供若干質量保證。我們可能會自物業買家接獲要求，以糾正已完成物業發展項目的輕微缺陷，而我們無法向閣下保證，我們日後將不會自物業買家接獲有關此性質的申索。儘管我們就物業發展項目自第三方承包商取得質量保證，倘存有大量根據我們的保證而向我們發起的申索，且倘我們未能及時就有關申索自第三方承包商取得補還，甚或根本不能如此行事，或倘我們所保留用作補足質量保證項下付款責任的金額不足，則我們或會就解決有關申索而招致巨額開支或於修正相關缺陷時出現延誤，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及增長前景造成不利影響。

此外，我們可能會於日常業務過程中不時面臨物業買家的其他類別申索，例如有關因多項理由而延遲交付物業業權文件的申索。我們無法向閣下保證，我們日後將不會面臨來自物業買家的任何重大申索，而這可能會導致就解決有關申索產生巨額開支，或倘我們就補救相關缺陷面臨延誤，則會有損我們的聲譽及影響我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景。

**凡未能遵守我們的環境責任均可能會使我們面臨責任。**

我們面對日益嚴謹的環保法例及規例，且存在政府機關就任何建築地盤未有遵守規定停止或整治建築期間造成環境破壞的若干活動的政府指令執法的風險。此外，對環境事宜的關注日益提高，而我們日後可能會被預期符合較現行環境法例及規例項下之規定更為嚴謹的標準。我們採納的環保措施包括就物業建築項目進行環境評估，以及聘請具備良好環保及安全往績的建築承包商，並要求彼等遵守有關環保及安全的相關法例及規例，而該等措施均可能屬無效。此外，概不保證日後將不會實施更為嚴謹的環保規定。

---

## 風險因素

---

倘我們未能遵守現行或日後的環境法例及規例或未能就環境事宜符合公眾預期，則我們的聲譽可能會受損，或我們可能須支付罰金或罰款或採取補救行動及中止營運，而以上任何一項均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

### 有關全球發售及本招股章程的風險

我們的股份過往並無公開市場，且股份的流通性及市價於全球發售後可能會反覆。

於我們的股份在聯交所上市前，股份一直均並無公開市場。然而，我們無法向閣下保證有關上市將會導致就股份發展出一個活躍且具流通性的公開買賣市場。另外，發售價將由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)之間的協議釐定，且其可能有別於(包括高於)股份於上市後的市價。

股份的市價、流通性及成交量均可能反覆，並可能因應我們控制之外的因素而有所波動，例如香港、中國、美國及其他地方的證券市場的整體市況，以及其他在香港具有業務營運且其證券在香港上市的公司(尤其是物業公司)的表現及市價波動。除市場及行業因素外，股份的價格及成交量均可能受到特定業務因素影響，例如我們的收益、盈利、現金流量的變動，或發生或預測發生本節所述的任何風險。我們無法向閣下保證日後將不會發生該等事態發展。

股份的成交量及股價可能會波動。

股份的價格及成交量可能極為反覆。我們的收益、盈利及現金流量變動、宣佈新技術、策略性聯盟或收購、我們蒙受的工業或環境事故影響、失去主要人員、金融分析師及信貸評級機構的評級變動、訴訟或所售商品的市價出現波動等因素均或會導致股份買賣的數量及價格出現大幅及突發的變動。此外，聯交所及其他證券市場不時均會經歷與任何特定公司營運表現無關的大幅價格及成交量波動。該等波動亦可能會對股份的市價造成重大不利影響。

日後在公開市場拋售大量股份可能會對股份的當前市價造成不利影響。

除於全球發售已發行的股份外，本公司已經與全球協調人協定，除非經獨家全球協調人事先書面同意，於本招股章程日期起及直至股份開始在聯交所買賣當日起計六個月之日期間內，本公司不會發行任何股份或可轉換或交換為股份的證券。另外，我們的控股股東所持有的股份均受限於若干禁售承諾，為期由上市日期開始及直至上市日期後36個月為止。有關承諾乃屬自願性質。有關可能適用於日後出售股份的限制的更詳盡討論，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」。於該等限制失

---

## 風險因素

---

效後，股份市價可能會因在公開市場大量拋售股份或與股份有關的其他證券、發行新股份或與股份有關的其他證券或預計可能會出現有關出售或發行而有所下跌。這亦可能會對我們日後按我們認為屬合適的時機及價格籌措資金的能力造成重大不利影響。

閣下可能會經歷即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，亦可能會經歷進一步攤薄。

倘我們的發售股份的最終發售價高於緊接全球發售前的每股股份有形資產淨值，則發售股份的認購人及買方將會就備考經調整綜合有形資產淨值經歷即時攤薄。

此外，我們可能會於日後就擴充業務提呈及發行額外股份，或於行使購股權時發行股份。就此而言，倘我們日後按低於每股股份綜合有形資產淨值的價格發行額外股份，則閣下可能會就每股股份綜合有形資產淨值經歷進一步攤薄。

概不擔保本招股章程所載有關經濟及我們營運所在行業的事實及其他統計數據的準確性。

本招股章程內的若干事實及其他統計數據均源自多項資料來源，包括多份官方政府刊物及與多間官方政府機關的通訊。儘管我們的董事及保薦人已採取合理審慎態度，以確保有關事實及統計數據均乃自其各自的資料來源準確複製，有關資料來源材料的質量或可靠性均並無保證，且並未經我們、保薦人、包銷商或任何彼等各自的董事、聯屬人士或顧問編製或獨立核證。因此，我們概不就有關事實及統計數據的準確性發表任何聲明，而其未必與在香港境內或境外編撰的其他資料貫徹一致。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料之間的差異、市場慣例及其他問題，本招股章程所述或所載的官方政府統計數據及非官方統計數據均未必準確，或未必與就其他刊物或目的所編製的統計數據可資比較，且不應被加以依賴。另外，概不保證該等事實及統計數據乃按與其他地方相同的基準或相同的準確程度呈列或編撰。於任何情況下，投資者應權衡應對有關事實或統計數據賦予或依賴的份量或重要程度。



### 董事對本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程載有根據公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本集團資料的詳情。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本招股章程或本招股章程所載任何陳述產生誤導。

### 香港公開發售及招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(為全球發售的其中一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份的程序詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」及申請表格。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料與所作出聲明並按當中所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載以外的任何資料或任何聲明，而倘提供或作出有關資料或聲明則一概不得視為已獲我們、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、包銷商、我們或彼等的任何聯屬公司及任何彼等各自之董事、高級職員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。無論如何，送交本招股章程或就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不構成表示我們的事務自本招股章程日期以來並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，或意味本招股章程內的資料於任何其後時間屬正確。

### 全球發售架構及包銷

有關全球發售架構(包括其條件以及有關超額配股權及穩定價格的安排)的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議全數包銷。有關國際配售的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們協定發售價後，方可作實。全球發售乃由獨家全球協調人經辦。倘基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的詳情，請參閱本招股章程「包銷」。

### 發售發售股份的限制

每名購買香港公開發售項下的香港發售股份的人士將須確認，並因彼購買香港發售股份而被視為已確認，彼已知悉本招股章程的所述有關發售股份的提呈限制，而在抵觸任何有關限制的情況下，彼將不會購買亦不會獲提呈任何發售股份。

本公司概無在香港以外任何司法權區採取任何行動，以獲准在當地公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，在包括但不限於下列情況下，在未獲授權作出要約或邀請即屬違法的任何司法權區內或任何情況下，本招股章程不可用作且並不構成有關要約或邀請。除非向有關司法權區的相關證券監管機關登記或獲該等機關授權或豁免，並根據該等司法權區的證券法獲得批准，否則在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份均受到限制甚或不可進行。尤其是，發售股份並未在中國或美國公開提呈發售及出售，亦將不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售。

### 申請在聯交所上市

本公司已經向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可予發行的任何額外股份)以及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣。股份預期將於二零一六年七月十三日(星期三)開始在聯交所買賣。

除上文所披露者外，我們概無任何部分股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或於短期內亦無意進行有關上市或尋求有關上市許可。

### 股份將符合資格納入中央結算系統

待聯交所批准股份在聯交所上市及買賣且我們符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期或香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行交收。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。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。由於此等交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應尋求股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。

### 香港股份過戶登記處及印花稅

我們根據在香港公開發售所提交申請而發行的所有股份將會於我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Estera Trust (Cayman) Limited在開曼群島存置。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在香港股東名冊中登記的發售股份均須繳納香港印花稅。

### 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對有關認購、購買、持有或處置、買賣股份或行使其所附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，則務請諮詢其專業顧問。我們、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、包銷商、我們或彼等的任何聯屬公司或任何彼等各自之董事、高級職員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、處置、買賣股份或行使其所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

### 語言

本招股章程英文版與中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程英文版為準。中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的中英文名稱已載於本招股章程，以便參考，如有任何歧義，概以中文為準。

### 約整

本招股章程所載的若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總計數字未必為其上所列各數字的算術總和。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
陳文輝先生	九龍 尖沙咀 柯士甸道西1號 凱旋門 摩天閣69樓A室	英國
林建國先生	香港 鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號 南灣 6座8樓A室	中國
張慧璇女士	香港 柴灣 杏花邨 4座19樓4室	中國
廖漢威先生	香港 大角咀 海庭道18號 柏景灣 6座 22樓B室	中國
<b>非執行董事</b>		
龐錦強先生	九龍 觀塘 麗港城 麗港東街6號 29座13樓E室	中國
嚴國文先生	九龍 界限街131至139號 根德閣 3座1樓B室	中國

## 董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
蕭少滔先生	香港 薄扶林 置富花園 20座7B室	中國
李仲明先生	新界 西貢 相思灣193號 地下	中國
陳華敏女士	九龍 尖沙咀 廣東道188號 港景峰 3座19樓E室	中國

有關我們董事及高級管理層成員的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

國泰君安融資有限公司  
證券及期貨條例項下的持牌法團，  
並獲准進行證券及期貨條例項下第6類  
(就機構融資提供意見)受規管活動  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

#### 獨家全球協調人及獨家賬簿管理人

國泰君安證券(香港)有限公司  
證券及期貨條例項下的持牌法團，  
並獲准進行證券及期貨條例項下第1類  
(證券交易)及第4類(就證券提供意見)  
受規管活動  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

聯席牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司  
證券及期貨條例項下的持牌法團，  
並獲准進行證券及期貨條例項下第1類  
(證券交易)及第4類(就證券提供意見)  
受規管活動  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

鴻鵬資本證券有限公司  
證券及期貨條例項下的持牌法團，  
並獲准進行證券及期貨條例項下第1類  
(證券交易)受規管活動  
香港  
干諾道中168至200號  
信德中心  
西翼37樓3712室

本公司的法律顧問

有關香港法例  
的近律師行  
香港律師  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈  
5樓

有關開曼群島法律  
**Appleby**  
開曼群島律師  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法例  
孖士打律師行  
香港律師  
香港  
中環遮打道10號  
太子大廈  
16至19樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

物業估值師及行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
物業估值師  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三座6樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 夏慤道18號 海富中心 1座 6樓602B室
公司網站	<a href="http://www.starproperties.com.hk">www.starproperties.com.hk</a> (附註：本網站所載之資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	張慧璇女士 (HKICS) 香港 柴灣 杏花邨 4座19樓4室
審核委員會	陳華敏女士 (主席) 李仲明先生 蕭少滔先生
薪酬委員會	蕭少滔先生 (主席) 陳華敏女士 陳文輝先生
提名委員會	嚴國文先生 (主席) 陳文輝先生 蕭少滔先生 李仲明先生
風險控制委員會	嚴國文先生 (主席) 陳文輝先生 林建國先生 張慧璇女士 龐錦強先生 李仲明先生



---

## 公司資料

---

法定代表	林建國先生 香港 鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號 南灣 6座8樓A室  張慧璇女士 香港 柴灣 杏花邨 4座19樓4室
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
主要銀行	上海商業銀行有限公司 北角分行 香港 北角 英皇道486號地下  香港上海滙豐銀行有限公司 香港 中環 皇后大道中29號地庫
開曼群島股份過戶登記總處	Estera Trust (Cayman) Limited Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

本節及本招股章程其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委聘仲量聯行編製的市場研究報告。

董事經採取合理審慎態度後認為，市場資料自仲量聯行報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節內的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。我們相信，有關資料及統計數據的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份。有關資料尚未經我們或任何獨家保薦人、獨家全球協調人、獨立賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料與市場慣例之間的差異，本節及本招股章程其他章節內的事實及統計數據未必準確，或未必與就其他經濟體所編製的事實及統計數據可資比較。另外，吾等無法向閣下保證，有關資料及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度（視情況而定）呈列或編撰。因此，閣下不應過度依賴本招股章程所載的有關事實及統計數據。

### 緒言

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行編製行業研究報告以供本招股章程使用，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用200,000港元，而我們相信此乃與類似報告的市場收費貫徹一致。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的估用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就上市而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。仲量聯行通過兩個獨立於彼此之間的業務團隊提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；及
- 仲量聯行的自有數據庫；

仲量聯行已依據下列假設：

- 本公司所提供的全部文件均屬真實及正確；
- 屋宇署、政府統計處、地政總署、規劃署及差餉物業估價署所提供的全部已發佈數據均屬真實及正確；及
- 倘自權威性公眾機構取得訂閱數據，仲量聯行將依賴有關機構的表面誠信及專業知識。

董事於採取合理審慎態度後確認，市場資料自仲量聯行編製行業研究報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

## 香港經濟概覽

作為全球領先的國際金融中心之一，香港以資本主義經濟為本，並具備低稅率及自由貿易的特色。香港維持高度發展的資本主義經濟，自一九九五年起每年均獲選為全球經濟自由度指數最高的地方。香港為重要的國際金融及貿易中心，亦是亞太地區內企業總部集中度最高的地方之一。

香港經濟自二零一二年起溫和增長。香港的名義本地生產總值於二零一五年增加至24,030億港元，相當於按年增長率為2.4%（以二零一三年環比物量計算）。下表說明由二零一一年至二零一五年經挑選的香港經濟數據。

經挑選的香港經濟數據（二零一一年至二零一五年）

						二零一一年至 二零一五年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
名義本地生產總值 (十億港元) . . . . .	1,934	2,037	2,138	2,258	2,403	5.6%
較上一年變動(%)# . . . . .	4.8	1.7	3.0	2.7	2.4	2.9*
人均本地生產總值 (港元) . . . . .	273,550	284,720	297,462	311,836	328,854	4.7%

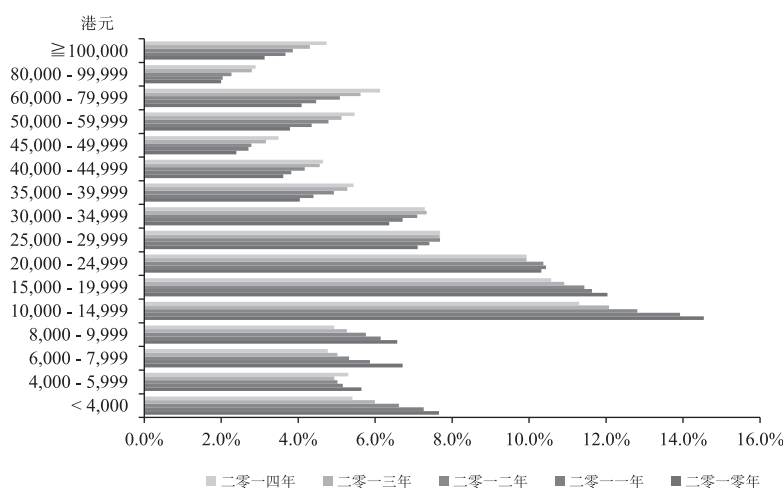
資料來源：香港政府統計處

附註：# 以二零一三年環比物量計算

\* 為算術平均值

於二零零九年及二零一零年，平均每月住戶開支一直跟隨收入趨勢，平穩增加至21,623港元，幾乎上升至每月收入的水平。下圖說明由二零一零年至二零一四年的每月住戶收入分佈。

每月住戶收入分佈（二零一零年至二零一四年）



資料來源：香港政府統計處

消費物價指數量度住戶普遍所購買的消費商品及服務的價格水平隨時間而變動的情況。消費物價指數的按年變動率是一個被廣泛應用的指標，反映影響消費者的通貨膨脹。下表說明自二零一一年至二零一五年的香港綜合消費物價指數。

## 香港綜合消費物價指數(二零一一年至二零一五年)

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	算術平均值
消費物價指數 . . . . .	106.0	110.3	115.1	120.2	123.8	115.1

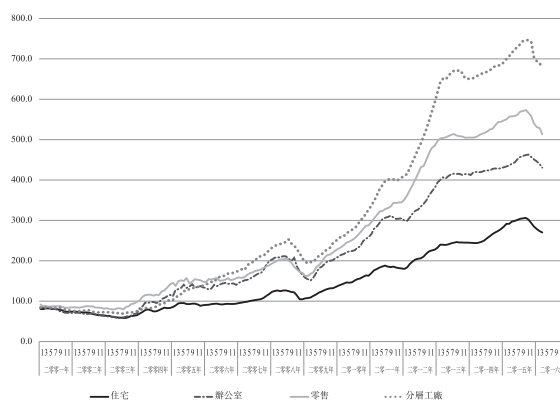
資料來源：香港政府統計處

附註：上一年 = 100

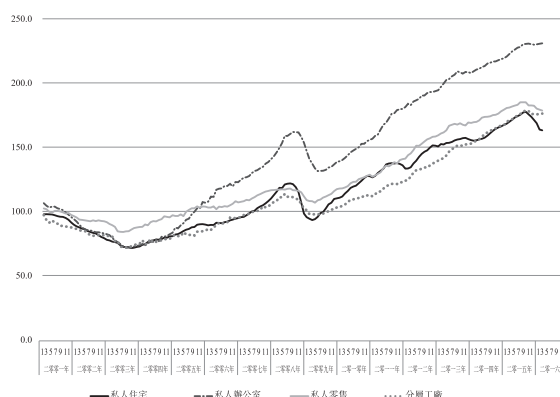
## 香港房地產市場概覽

普遍而言，香港的房地產市場可分類為住宅物業市場及非住宅物業市場。非住宅物業市場為香港房地產市場的重要部分，包括寫字樓、商業物業及工業物業。

### 香港物業市場的價格指數(一九九九年 = 100)



### 香港物業市場的租金指數(一九九九年 = 100)



資料來源：香港差餉物業估價署

來自香港政府的非住宅用土地供應有限，而香港政府於二零一一年至二零一五年間僅出售20幅土地，於二零一一年出售六幅土地，並於二零一五年出售六幅土地，為過往五年以來非住宅用途的最高土地數目。已落成及在建非住宅物業的建築面積於二零一二

## 行業概覽

年達到頂峰，達2.3百萬平方米。大部分非住宅物業乃來自舊物業重建。因此，強勁的經濟增長、低息環境及非住宅用途土地的結構性供應短缺對香港工業及商業物業市場帶來支持，令物業價格及租金於過往數年一直攀升，引起對非住宅物業的相關需求。

下表說明於二零一零年至二零一五年的香港房地產市場指標：

**香港房地產市場指標(二零一零年至二零一五年\*)**

							二零一零年至 二零一五年 複合年 增長率 %
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年*	
房地產投資(十億港元) . . . . .	28.8	36.6	42.2	47.7	60.2	不適用	20.3 <sup>#</sup>
已落成非住宅物業建築面積(平方米) . . . . .	908,492	822,536	1,506,140	849,936	776,792	822,696	-2.0
在建非住宅物業建築面積(平方米) . . . . .	992,346	465,669	791,889	625,375	715,786	1,147,833	3.0
已出售私人寫字樓建築面積 (平方米)(附註1)	300,432	257,025	231,452	127,484	90,905	115,456	-17.4
已出售非住宅物業 建築面積 . . . . .	300,089	193,946	242,088	107,699	84,713	66,220	-26.1
已出售私人商業物業建築面 積(平方米)(附註2)	910,200	820,773	958,369	468,794	313,193	323,109	-18.7
已出售私人分層工廠建築面 積(平方米)(附註3)							
私人寫字樓平均價格 (附註1)(每平方米港元)	114,538	137,888	158,240	176,847	180,527	194,816	11.2
非住宅物業平均價 格 . . . . .	262,491	339,696	418,331	437,139	418,035	443,759	11.0
私人商業物業平均價格 (附註2)(每平方米港元)	26,471	34,854	45,884	60,338	61,455	68,013	20.8
私人分層工廠平均價格 (附註3)(每平方米港元)							

資料來源：香港屋宇署、政府統計處及差餉物業估價署

附註： \* 暫時數據

# 二零一零年至二零一四年之複合年增長率

1. 私人寫字樓一般包括位於設計作私人商業／商貿用途的樓宇的寫字樓處所。
2. 私人商業物業一般包括設計或採用作私人商業用途的零售處所及其他處所，惟私人寫字樓及停車位除外。
3. 私人分層工廠一般包括設計作私人一般製造流程及用途的處所，包括直接與該等流程相關的配套寫字樓，並一般由發展商擬定作出售或出租。

天際中心及星星中心均為裝修更現代化及更高級的工業大廈，獲分類為新建工業大廈，即自二零一一年起竣工的私人分層工廠，不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。柴灣角物業擬重建為主要由工作室寫字樓組成的商業大廈，故屬於私人寫字樓類別。裕豐物業擬改裝為主要由工作室寫字樓(屬於私人寫字樓)組成的商業大廈，並具有平台、店舖、餐廳及停車位(屬於私人商業物業)。誠如上表所示，非住宅物業的供應正呈下跌趨勢，而非住宅物業的平均價格則正呈上升趨勢，顯示香港的非住宅物業需求高於其供應。

## 香港私人工業市場

### 香港私人工業市場概覽

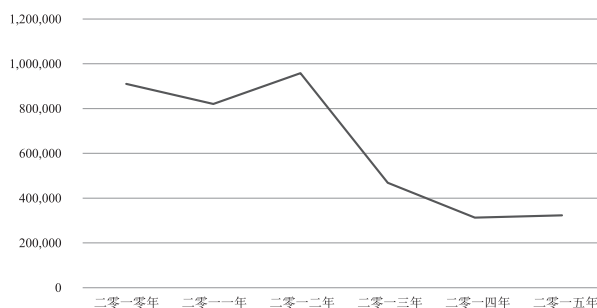
香港工業大廈被定義為於其製造、改變、清潔、維修、裝飾、完成、出售前改裝、分解或拆除物品的大廈，或按建築物條例改造或改造為貨倉的大廈。具體而言，差餉物業估價署已定義私人工業為4個類別—私人分層工廠、私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

私人分層工廠包括設計作一般製造程序及用途之處所，包括與有關程序直接關聯的寫字樓，並一般由發展商擬定作銷售或出租用途。如下文所描述，特殊廠房並不包括在內。由房屋委員會所建的類似處所並不包括在內。私人工貿大廈為設計或獲認可作工業大廈／寫字樓用途之建築面積。私人特殊廠房包括所有其他廠房處所，主要建築目的為用作特殊製造程序，一般由單一營運商佔用。私人貨倉處所包括設計或改裝為貨倉或冷藏庫用途的處所，並包括配套寫字樓。位於貨櫃碼頭的處所亦包括在內。

根據公開市場資料，於過往五年有12幢新建工業大廈竣工，同時於二零一三年四月至二零一四年六月期間，有476幢現有工業大廈位於劃為「工業」地帶的土地。新的工業大廈／分層工廠供應分散於九龍東、九龍西及新界西。於二零一五年十二月三十一日，根據差餉物業估價署的資料，工業大廈的總存量為約260百萬平方呎。於二零一五年竣工的私人分層工廠為約980,000平方呎，貢獻於二零一五年十二月三十一日的總存貨約0.4%。於二零一六年及二零一七竣工的項目數目預期分別減少至約137,000平方呎及約281,000平方呎。該等新建工業物業分佈於九龍及新界，即傳統工業地帶所在的地點。

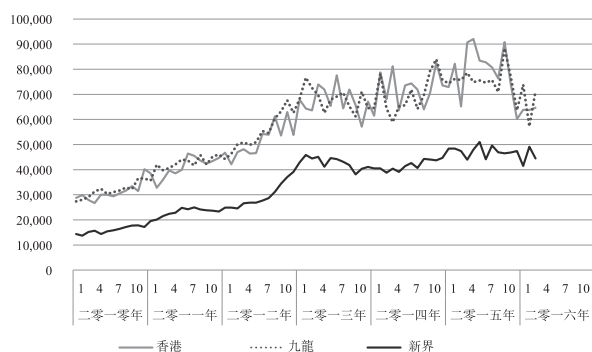
下表說明已售出私人分層工廠的建築面積及其平均價格：

已售私人分層工廠建築面積



資料來源：香港差餉物業估價署

私人分層工廠之平均售價



資料來源：香港差餉物業估價署

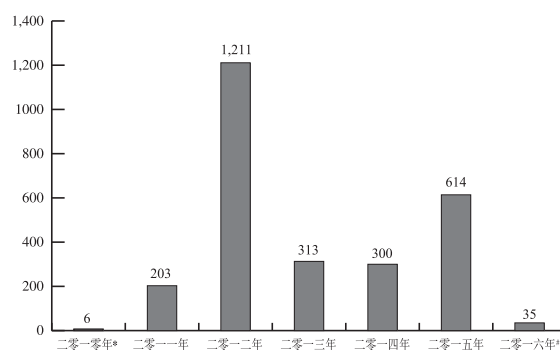
儘管於二零一六年有所下跌(其主要由於舊私人分層工廠及非新建私人分層工廠所致)，私人工業市場較香港整體市場而言相對穩定。由於私人分層工廠的平均售價於二零一零年至二零一五年期間普遍上升，加上潛在賣家對售價進一步上揚抱持樂觀態度，致令潛在買家與賣家之間的預期差距不斷加大，繼而減少完成交易的可能性。第二，根據差餉物業估價署的數據，私人分層工廠的供應於二零一零年至二零一六年期間一直下跌。私人分層工廠供應減少將導致觀察期間的交易量下跌。另外，收緊物業市場的冷卻措施(即於二零一三年二月實行雙倍印花稅)進一步增加交易成本。其觸發更多於公司層面而非直接轉讓物業資產進行的交易，而有關交易將不會記錄於源自差餉物業估價署的數據。

### 新建工業大廈的主要推動力

近年，非污染工業(包括生物科技、電子、環保、成衣)及物流業(如電子商貿及網上購物業務的貨倉)持續取代傳統工業，而該等行業均傾向於選擇較高級的工業大廈而非使用不足者。預期隨著香港政府推出一系列有利政策(如設計智優計劃、創新及科技基金及中小企資助計劃)，為中小型企業(中小企)及年輕企業家提供支持，對新建工業大廈的需求將繼續上升。

對該等工業大廈的需求維持穩定，於二零一零年四月至二零一六年四月初期間就自二零一一年起落成的新建工業大廈錄得超過2,600宗交易所證明。有關交易包括私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。於二零一二年錄得超過1,000宗交易，為該期間的頂峰。下圖說明二零一零年至二零一六年四月初期間新建工業大廈的成交宗數：

新建工業大廈的成交宗數



資料來源：公開市場資料

附註：包括私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

\* 自二零一零年四月起成交

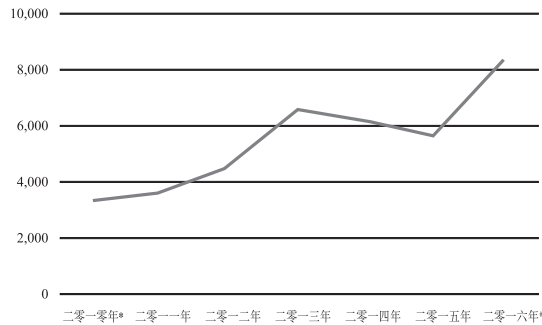
# 直至二零一六年四月初

對新建工業大廈的穩定需求亦自有關位於長沙灣的新建工業大廈的近期交易可見一斑。據報，上述工業大廈中的所有單位均於二零一六年四月六日推出進行預售，並於二零一六年四月二十一日售清。此外，星星中心的281個單位自其於二零一五年九月二十一日推出進行預售以來20日內已經售清，而天際中心的157個單位則自二零一三年二月一日以來八日內售清。於二零一二年，位於荃灣的大型發展項目推出銷售，並佔二零一二年錄得的交易總數約80%。於二零一零年至二零一六年整段期間可觀察到新建工業大廈的成交宗數出現線性上升趨勢。

儘管於二零一四年有所下跌，新建工業大廈(包括一手及二手新建工業大廈)的平均售價於過往五年呈整體上升。該市場一直逐步回穩，而其後的平均售價已略有上升。此外，該等大廈的單位規模一般較傳統工業大廈的單位細小，而一筆過價格因而一般低於傳統工業大廈。

新建工業大廈的平均售價在很大程度上取決於特別特性，包括期內所售處所的質素及位置。二零一零年至二零一六年期間的平均售價變動可能乃由於所分析不同物業的特性差異所致。於二零一三年，位於長沙灣的新建工業大廈推出進行銷售，並錄得該年內的一般較高單位售價，乃主要由於其位置便利所致。此外，若干位於較高樓層並擁有較佳景觀的單位亦可能達到較高的交易單位價格。然而，於二零一零年至二零一六年整段期間可觀察到新建工業大廈的平均售價出現線性上升趨勢。下圖說明於二零一零年至二零一六年四月初期間內的新建工業大廈(包括一手及二手新建工業大廈)的平均售價：

**新建工業大廈的平均售價(每平方呎港元)**

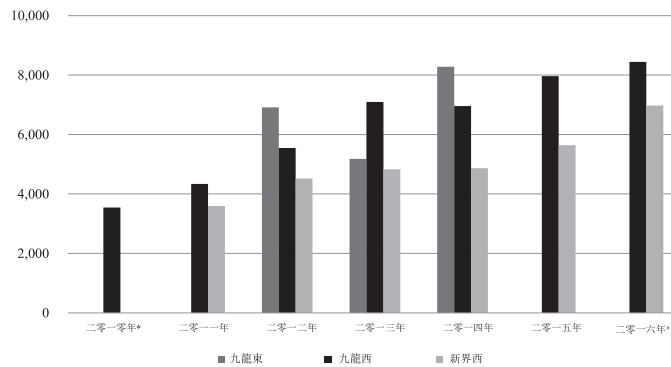


資料來源：公開市場資料

附註： 自二零一一年起落成  
 \* 自二零一零年四月起成交  
 # 直至二零一六年四月初

香港的新建工業大廈主要位於九龍東、九龍西及新界西地區。下圖說明於二零一零年四月至二零一六年四月初期間按地區劃分的一手及二手新建工業大廈的平均售價：

**按地區劃分的新建工業大廈售價分析**

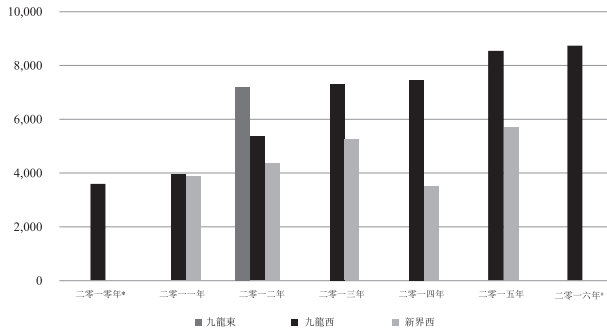


資料來源：公開市場資料

附註： 自二零一一年起落成  
 \* 自二零一零年四月起成交  
 # 直至二零一六年四月初



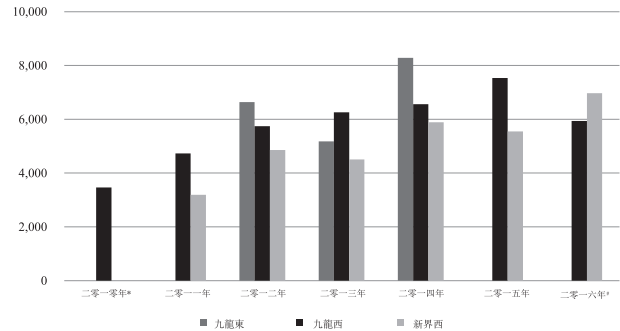
按地區劃分的新建工業大廈售價分析  
(一手)



資料來源：公開市場資料

附註：自二零一一年起落成  
\* 自二零一零年四月起成交  
# 直至二零一六年四月初

按地區劃分的新建工業大廈售價分析  
(二手)



資料來源：公開市場資料

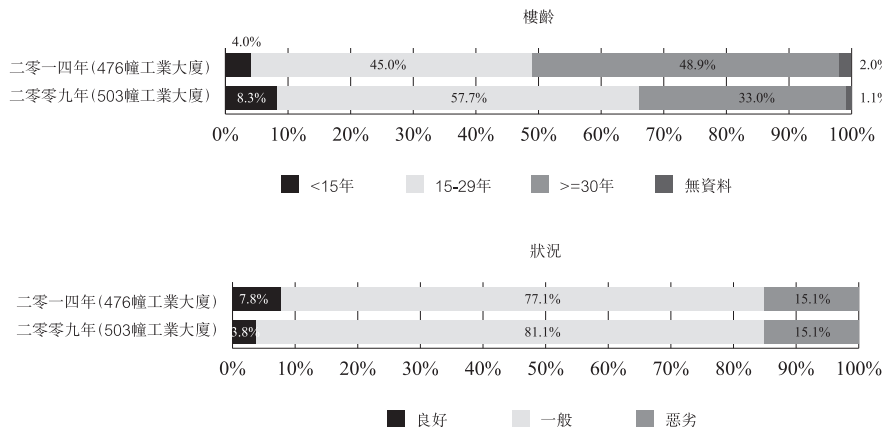
附註：自二零一一年起落成  
\* 自二零一零年四月起成交  
# 直至二零一六年四月初

此外，由於額外印花稅及買家印花稅並不適用於非住宅物業交易(包括新建工業大廈)，投資者可能會認為工業大廈的投資較住宅物業吸引，原因是交易成本相對較低及轉售時間限制較少。

### 新建工業大廈的發展用地供應

新工業大廈的供應非常有限，而老舊及使用不足的傳統工業大廈的存貨則相當大量，顯示重建工業大廈的巨大潛力。因此，工業大廈的發展潛力被視為穩定。根據仲量聯行報告的資料，於二零一四年，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡介乎15至29年以及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，而僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。就狀況而言，於二零一四年，15.1%的工業大廈均處於差劣狀況。僅7.8%或37幢工業大廈狀況良好。下圖說明於「I」地帶的工業大廈的樓齡及狀況：

於「I」地帶的工業大廈樓齡及狀況



資料來源：香港規劃署

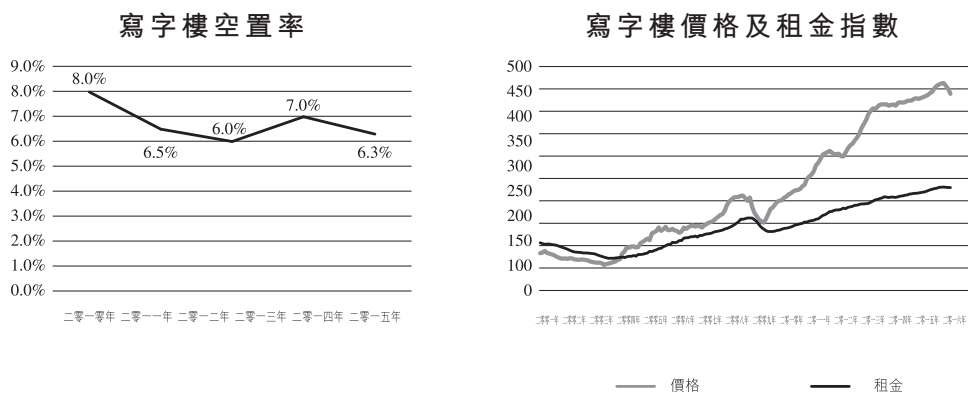
## 香港寫字樓市場

### 香港寫字樓市場概覽

工作室寫字樓為新式創新類型寫字樓，平均單位建築面積低於2,000平方呎，大廈規格良好及單位面積靈活，通常位於非CBD（非核心商業地區）及傳統工業區（已由「I」地帶重新分區至「OU(B)」地帶）。工作室寫字樓的特色為面積相對較小及提供獨立控制空調。

於二零一四年十二月三十一日（即差餉物業估價署最近公佈日期），寫字樓儲備的建築面積為約119百萬平方呎（相等於約11,060,700平方米）。寫字樓的空置率錄得普遍下跌的趨勢，於二零一零年至二零一四年的平均按年波動為4.2%。

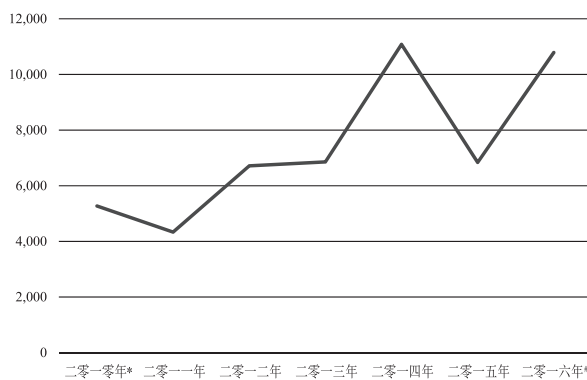
由二零一零年至二零一五年，寫字樓的整體價格及租金指數一直穩步上升。工作室寫字樓（作為寫字樓市場下的子界別）的價格及租金指數與整體寫字樓市場一致。



資料來源：香港差餉物業估價署

工作室寫字樓吸引不同類別客戶，該等客戶擬將其業務位於非CBD地區（即中環及金鐘以外的地區），如葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣，並享有更相宜的單位價格或租金。下圖顯示工作室寫字樓的每平方呎平均單位價格。

### 工作室寫字樓的平均單位價格



資料來源：公開市場資料

附註：自二零一一年起落成，建築面積少於2,000平方呎（不包括連停車位的成交）

\* 自二零一零年四月起成交

# 直至二零一六年四月初

工作室寫字樓的需求穩定，當中於過往5年的平均售價整體上不斷上升，特別是於二零一四年。儘管於二零一四年錄得頂峰後於二零一五年經歷回落，市場其後出現復甦，而平均售價已經逐漸上升。

### 寫字樓市場的主要推動力

工作室寫字樓用家主要為小規模專業顧問公司(如建築公司、工程公司、測量公司、規劃顧問公司、法律律師事務所、會計師樓)、小規模商業服務公司(如廣告代理、顧問及室內／室外設計寫字樓)及鄰近地區的配套服務(如補習學校及診所)。工作室寫字樓對此等小規模業務而言具吸引力，原因是工作室寫字樓相對便宜的寫字樓租金及單位面積靈活，加上獨立控制的空調配合靈活的工作時間，適合不同規模及各營運時間的業務，因此可為該等業務減省整體營運成本。

有利的政府政策亦推動對香港工作室寫字樓的需求，例如創意智優計劃促進如漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂等香港創意工業的發展，故此預期該界別對面積小及便宜的寫字樓空間的需求將仍然穩定。

此外，工作室寫字樓對財務要求較低亦吸引投資者，此乃由於工作室寫字樓的投資進入門檻較低及回報潛力高。

早於二零零一年，城市規劃委員會引入新土地分區一「OU(B)」地帶，容許傳統工業區作商業、寫字樓及非污染工業的混合用途。物業發展商可重建位於「OU(B)」地帶的舊工業大廈而毋須進行重新劃區申請，而這可帶來更多機會及縮短重建時間。工作室寫字樓有別於位於中環及金鐘等大都會地區核心商業區(「CBD」)的傳統高級寫字樓，其通常位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶，而該地帶的用途預計將包括寫字樓、商業、非污染工業、工業的行政及管理職能、進出口辦事處、研究、發展、培訓及設計。

### 工作室寫字樓的發展用地供應

工作室寫字樓的發展用地供應主要來自如葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶的土地／樓宇。物業發展商可重建位於該等地帶的舊工業大廈而毋須進行重新分區申請，而這可帶來更多機會及縮短重建時間。

### 競爭格局

香港的物業市場(包括商業及工業物業市場)傳統上被少數大型本地發展商主導。然而，越來越多中小型地產發展商參與重建市場(即新建工業大廈及工作室寫字樓)，而該市場興旺且具增長潛力。地產發展商通常於土地收購、品牌認許、財務資源、價格、產品質量、服務質素及其他方面與其他市場參與者競爭。為於競爭激烈的環境中爭取市場份額，發展商建立不同種類的產品及品牌，以突出其市場定位及吸引不同類型的目標客戶。

## 行業概覽

根據仲量聯行報告，按自二零一一年起已竣工物業的總建築面積計：

### 私人工業市場(按總建築面積計)

編號	市場參與者	概約總建築面積 (平方呎)	項目	完成	地點	概約市場 份額
1	億京發展及策劃有限公司	1,226,529	興迅廣場 TML廣場 匯城集團大廈	二零一一年 二零一三年 二零一四年	長沙灣 荃灣 葵涌	41%
2	會德豐地產(香港)有限公司	585,082	ONE Midtown	二零一二年	荃灣	20%
3	新鴻基地產發展有限公司	336,052	環薈中心	二零一一年	長沙灣	11%
4	恒基兆業地產有限公司	253,256	Global Gateway Tower	二零一五年	長沙灣	8%
5	星星地產集團(開曼群島)有限公司	152,254	天際中心	二零一四年	葵涌	5%
6	第一集團控股有限公司	119,997	HTR 35 (FUN Tower)	二零一三年	觀塘	4%
7	新倫投資有限公司	116,114	創新科技中心	二零一二年	荃灣	4%
8	香港興業國際集團有限公司	93,623	DAN 6	二零一一年	荃灣	3%
9	嘉華國際集團有限公司	66,504	SOLO(必發道83號)	二零一三年	大角咀	2%
10	興勝創建控股有限公司	57,211	93 Bedford Road	二零一四年	大角咀	2%

資料來源：香港屋宇署及地政總署、城市規劃委員會及公開市場資料

附註：包括自二零一一年起竣工的私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

多項競爭優勢為我們成功的關鍵，並對我們的日後增長而言屬必要，包括(i)我們的物業發展項目均位於香港具可規發展潛力的地區，包括葵涌、荃灣及元朗；(ii)取得新項目及尋找香港物業／土地的能力；(iii)我們擁有一隊饒富經驗及穩定且商業觸覺極強的管理團隊，其可迅速回應市場需求；(iv)有效的項目管理及嚴格的品質監控；及(v)我們已經與地產代理建立業務關係，我們可透過該關係取得優質物業以作重建及投資。

儘管香港的物業市場並無明確的進入門檻，惟要成功投得發展用地、執行物業發展項目及出售物業發展項目單位，必需具有巨額的資本承擔、深厚的專業知識及豐富的市場知識。

### 私人工業及寫字樓市場的前景

對新建工業大廈及工作室寫字樓市場的需求處於穩健的增長模式，當中有關物業的需求相對穩定及供應相對有限。據規劃署所提出，於二零一四年十二月三十一日，8.6公頃的工業用地正待重新分區至其他用途，而另外29.2公頃的工業用地則正待持續研究以可能重新分區至其他非工業用途。發展位於工業及「OU(B)」地帶新建工業大廈及工作室寫字樓具有良好潛力，並視乎香港政府的措施及該兩個市場攀升中的需求。

由於我們的發展在很大程度上取決於市場氣氛及經濟的穩健增長，倘宏觀經濟環境出現突變及中國發展商湧現則可能對我們的發展帶來潛在挑戰。

### 原材料及土地的過往價格趨勢

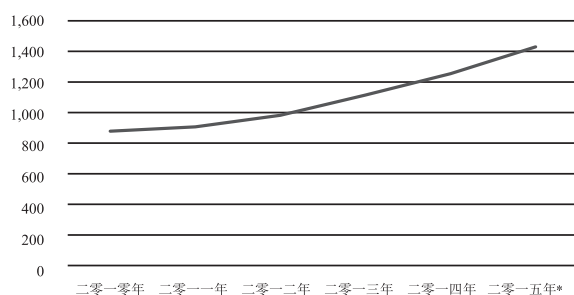
於過去五年，由於多項大型基建項目(如中環填海工程、港珠澳大橋、西九龍高速鐵路項目)推出，建築工人成本普遍上升。然而，於過去五年，軟鋼圓棒及高強度鋼筋等部分材料的價格有所下跌，乃主要由於該期間內的商品價格下跌所致。土地成本一般佔發展項目開支的最大百分比。土地供應短缺一直為香港房地產市場的核心問題，於二

## 行業概覽

零一零年僅出售一幅商業用地，而於二零一零年至二零一四年期間亦無出售任何工業用地。商業用地的價格由二零一一年的每平方米258,819港元上升至二零一五年的每平方米496,841港元，此期間內的複合年增長率為39.0%。由於每幅土地的單位價格因不同地積比率的限制及地點而有所差異，故土地價格有所波動。

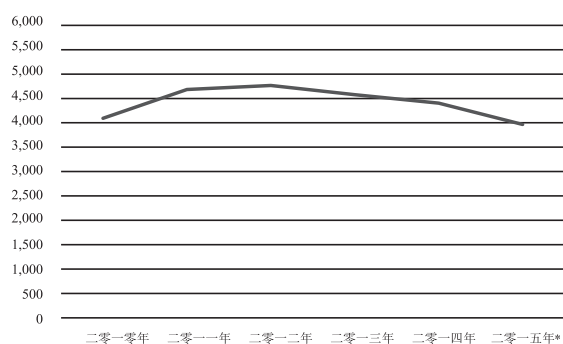
發展用地的成本一般佔發展項目的最大部分開支，而這乃與物業市場的趨勢一致。以下兩個圖表載列二零一零年至二零一四年間以及二零一五年(暫時數字)的香港勞工、建築材料及發展用地的成本(主要包括土地成本)。

建築工人平均每日工資(二零一零年至二零一五年\*)



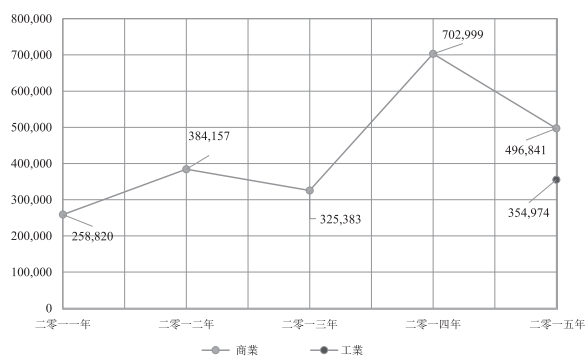
資料來源：香港地政總署  
附註：\*暫時數字

經挑選建築材料平均批發價格(二零一零年至二零一五年\*)



資料來源：香港地政總署  
附註：\*暫時數字

香港政府已售商業及工業用地的歷史價格(二零一零年至二零一五年)



資料來源：香港地政總署  
附註：暫時數字

### 香港地產業的監管概覽

下文載列現時對我們在香港地產業的營運有著重大影響的法例及規例之簡略概要。

#### (i) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(除位於香港中環的聖約翰座堂的永久業權外)均屬香港政府所有。一般而言,香港政府按租賃制度批出土地。授予私人使用的租約普遍以「政府契約」形式作出,通常附設若干標準限制條款,並象徵式收取低額年租,或加設「條件」。該等批地條件通常附帶更多限制,而且年租與土地的應課差餉租值掛鈎,租戶在符合相關條件的情況下將有權租用土地。「條件」共有五種不同類型,即「賣地條件」、「換地條件」、「批地條件」、「重批條件」及「續批條件」。五種不同條件於下文全部簡稱為「批地條件」。政府契約或批地條件的租戶通常稱為香港地產市場租賃物業的擁有人。

批地條件及政府契約通常訂有多項契約,包括土地用途及發展限制。租戶如欲修訂政府契約或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修訂其中的發展限制條款,須向地政總署署長申請,且可能須就此補繳地價。

#### (ii) 賣地計劃

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售,據此,香港政府會將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。

香港政府將其預計可出售的土地列載於賣地計劃內。根據香港政府地政總署提供的公開可得資料,二零一四至二零一五年度賣地計劃及二零一五至二零一六年度(直至二零一六年二月)賣地計劃的賣地均以投標方式進行。

#### (iii) 政府契約條款

政府契約年期不盡相同。過往,政府契約曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期,部分附帶續期權利。現時,契約或批地條件一般按50年的年期批出。在新界,根據香港法例第150章新界土地契約(續期)條例,除短期租約或特別用途的契約外,新界土地政府契約的年期均已自動延長至二零四七年六月三十日,租戶毋須補繳額外地價,惟須按照香港法例第515章地租(評估及徵收)條例的規定,由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起，香港基本法(「基本法」)生效。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例(包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法)均予以保留，除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定，香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月三十日的所有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利，將繼續按香港法例繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約，需由香港政府自行制訂的法律和政策處理。

### 契約修訂

香港政府的政策為允許修訂有關地段的現有契約條件，致使重建可遵循分區計劃大綱圖項下的現有城市規劃規定進行。相等於根據現有契約允許與根據新契約可允許發展的土地價值差額的地價將就任何批准改動而收取。

土地註冊擁有人或彼等正式以書面授權委任作為彼等代表的代理可向地政總署申請契約修訂。契約修訂的申請一經接獲並接納，分區地政處(「分區地政處」)其後會將申請轉交其他政府部門，以作出意見。分區地政處將準備向地區地政會議(由跨部門及多層紀律小組政府官員組成，「地區地政會議」)提交有關經修訂契約條款的資料。申請人一般將獲邀出席地區地政會議，以解釋背景及解答任何可能詢問的問題。

於地區地政會議批准後，申請人將會收到分區地政處發出的信函，當中載列契約修訂之暫定基本條款建議書，當中會反映地區地政會議詢問、討論及同意的所有技術及規劃事宜(不包括地價金額及行政費用)。

於接獲地區地政處的呈交資料後，地政總署估價組將會知會申請人，並於將其轉介至估價委員會／估價會議以供考慮前審查所有呈交資料。於該期間內，申請人可直接向地政總署估價組呈交彼等認為就地價評定相關的額外資料及／或澄清。當地政總署的估值師已評定地價，地區地政處其後會向申請人發出具約束力基本條款建議書以供接納，當中包括一套建議新契約條件的全面草稿及地價金額，而其一般而言須於提供函件日期起計一個月內接納。於地政總署接獲申請人的書面接納連同(其中包括)相等於經協定地價的10%的按金付款後，則將被視為已經由香港政府與申請人訂立具約束力合約。一般而言，於制訂有關具約束力合約後三個月內，地政總署將會向申請人發出契約修訂函件以供簽立，並要求申請人支付經協定地價的餘款。經簽立修訂函件將會於土地註冊處註冊，而申請人須支付有關註冊費用。

倘申請人並不接納地價建議書，其可作出上訴，惟香港政府將僅會以申請人同意所有具約束力基本條款建議書(地價除外)為理據考慮申請人的上訴。地價將會於考慮上訴當日重新評定。於解決上訴(如有)後，地區地政處將會向申請人發出具約束力基本條款建議書，其將會基本上跟從經申請人原則上同意且經地區地政會議批准的條款及條件(包括經重新評定的地價)。任何經修改評定將會按照重新評定時的當前價值進行，而其可能會相等於、高於或低於原先提供的地價。

根據標準經修訂契約條款，含有關於差異的限制，當中規定除經地政總署署長事先書面批准外，不得預售契約修訂項下的任何單位，除非已經簽立契約修訂函件且契約修訂函件的所有條件均已經獲得遵守(即包括支付地價)。

#### (iv) 多層樓宇及公契

多層樓宇在香港屬常見。香港政府不會就一幢多層樓宇的每個單位發出獨立的政府契約。一般而言，根據政府契約或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照各業主所持該樓宇不可分割份數的比例共同持有。多層樓宇各單位的業主集體擁有相關土地(以租賃持有方式)及其上之樓宇。

公契中一般載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效管理和保養土地及樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配該樓宇及土地的若干不可分割份數連同獨家使用權、享用和佔用其單位(排除其他共同業主)。公契亦授予各共同業主享有及承擔關於使用、保養和維修樓宇公用部分及公用設施的若干權利及責任，而各共同業主亦須就共同業主的單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關費用及開支。公契亦一般要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並向管理基金供款。

如有關新建築物的批地條件載有限制賣方轉讓、抵押或出售土地任何權益的條件，其受限於(其中包括)賣方事先取得地政總署署長對公契的書面批准，則於出售或處理土地的任何權益前，賣方須向地政總署法律諮詢及田土轉易處(「法律諮詢及田土轉易處」)提呈公契的草擬本以供批准。就提供涉及賣方及買方(作為共同擁有人及物業管理



人)的私人發展的樓宇管理系統而言，法律諮詢及田土轉易處已編製一套指引(「法律諮詢及田土轉易處公契指引」)，以代表地政總署署長批准公契(如根據批地條件的條件需要批准)。

如批地條件並無載有要求地政總署署長批准公契的條件，律師為賣方草擬有關公契時，必須遵照香港律師會發出的公契草擬指引(「香港律師會公契指引」)。如欲偏離香港律師會公契指引的律師必須以指定的申請表格向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

### (v) 預售樓花同意方案及非同意書方案

買賣未落成發展項目的單位受預售樓花同意方案及非同意書方案監管。

#### 預售樓花同意方案

地政總署預售樓花同意方案(於一九六一年頒佈)乃由法律諮詢及田土轉易處代表地政總署署長管理。

倘於其上發展的土地：

- (a) 於符合監管土地的批地條件的所有條件前受轉讓權限制；或
- (b) 受土地審裁處根據香港法例第7章業主與租客(綜合)條例發出的驅逐令所限，

如註冊土地擁有人有意於發展完成前出售任何單位，則有關出售受地政總署預售樓花同意方案所監管。註冊土地擁有人須透過其律師向法律諮詢及田土轉易處申請地政總署署長的同意，方可訂立單位的買賣協議。

於發出訂立買賣協議的同意前，須達成多項條件。地政總署署長可全權酌情給予同意，如給予有關同意，須受地政總署署長可能施加的多項條件所限(一般包括於並無地政總署署長書面同意的情況下予以更改的買賣協議形式的條件)。

法律諮詢及田土轉易處已發出通函，載有將予達成之條件、規則及其他適用於地政總署預售樓花同意方案有關受地政總署預售樓花同意方案監管的未落成發展項目、未落成期數、尚待符合條件的已落成發展項目(即並無地政總署署長發出的合約完成證明書或轉讓同意書)或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

### 非同意書方案

非同意書方案於一九八零年引入，並受香港律師會監管。

倘新發展項目不屬於地政總署預售樓花同意方案的範圍，則買家受非同意書方案保障。例如，非同意書方案適用於倘新建築物建於所持現有並無偏離限制的政府租契下之一幅土地上，而該土地已由發展商以收購建於該土地之上之舊式多層樓宇全部單位之方式收購。

非同意書方案施加律師須遵守之專業責任(倘同一律師代表發展商及買家進行轉易交易)。於該等情況下，有關規定包括使用指定格式的買賣協議(與預售樓花同意方案規定之格式類似)。律師亦須承諾確保買家獲預售樓花同意方案所提供之類似方式保障。如違反非同意書方案，代表律師將犯下專業失當行為，並有責任向買家作出賠償。

### (vi) 強制購地

香港大部分舊多層樓宇乃按上文第(iv)段所述以共同所有權形式持有，故發展商須向樓宇每位共同業主取得所有單位以重新發展舊多層樓宇。一九九九年之前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向大業主及發展商出售其樓宇單位，便不能重建該樓宇。為應對該情況，政府於一九九八年頒佈香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例，並由一九九九年實施。根據該條例，任何擁有(或共同擁有，不包括以按揭方式擁有)某地段不少於90%不可分割份數的人士可向土地審裁處申請為重新發展而出售整幢樓宇的命令。土地(為重新發展而強制售賣)條例適用於所有類型的物業。倘若申請人能夠向土地審裁處證明其符合若干特定的規定，則土地審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據土地(為重新發展而強制售賣)條例，申請人在符合(其中包括)下列條件的情況下可向土地審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (a) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (b) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (c) 大業主已採取合理措施(包括按公平合理條款洽商購買小業主擁有的份數)收購有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告於二零一零年四月一日開始實施，已將以下三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%：

- (a) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上。在此情況下，其上樓宇的單位必須少於10個；
- (b) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年以上；或
- (c) 地段位於根據香港法例第131章城市規劃條例繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上所建樓宇屬工業樓宇且樓齡滿30年以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須使土地審裁處信納(a)基於現有樓宇的樓齡或維修狀況而有必要重新發展該地段；及(b)大業主已採取合理措施收購該地段所有不可分割份數。

### (vii) 城市規劃委員會及分區計劃大綱圖

城市規劃委員會乃根據城市規劃條例的條文所成立的法定機構。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是「分區計劃大綱圖」，列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統。分區計劃大綱圖所規劃地區一般分作住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區或其他特定用途等指定用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則註釋」，列出特定分區內之一般核准用途及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途。

根據香港法例第563章市區重建局條例第25條的規定，市區重建局（「市建局」）可將根據該條第(3)(a)款擬備的任何圖則呈交城市規劃委員會供其考慮。城市規劃委員會根據市區重建局條例認為適宜公佈的圖則，將被視為由城市規劃委員會為施行城市規劃條例而擬備的草圖，而城市規劃條例的條文亦據此適用。

### (viii) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行香港法例第123章建築物條例及相關法規（其中包括）向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括減少因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；考慮和審批改建及加建工程；處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見；審查及審批建築圖則、對建築工程及地盤安全進行核查，以及於新建樓宇竣工後發出佔用許可證。在並無根據屋宇署的授權取得必要之許可及同意下對處所作出任何改建（包括建造及拆卸構築物等），則可能會接到由建築事務監督（即屋宇署署長）發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築命令。

### 屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二零一一年四月一日起生效。該政策列明(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築命令。

根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築命令，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。

根據建築物條例第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第26(1)條或第28(3)條發出之建築命令，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築命令起12個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後12個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承包商進行工程，並於竣工日期向違例物業業主收回因而招致的所有費用，另加附加費。

### 強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

隨著建築物條例之相關修訂通過二零一一年建築物(修訂)條例及其附屬條例(包括建築物(檢驗及修葺)規例)(香港法例第123P章)分別於二零一一年六月及二零一一年十二月生效，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃於二零一二年六月相繼推出。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須為其樓宇及窗戶進行檢驗及修葺。如未能遵守有關通知或會遭受檢控。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承包商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向樓宇業主／業主立案法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

### (ix) 活化措施

香港政府公佈一套活化措施，以促進重建及整幢改裝較舊的工業大廈，於二零一零年四月一日生效。活化措施包括：

- (1) 促進在非工業地帶內重建的措施，當中包括：

- (a) 降低香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下的強制售賣令申請門檻，為主要措施。有關詳情，請參閱本節「(vi) 強制購地」；
  - (b) 容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修訂土地契約或換地作重建的工廈的土地補價；及
  - (c) 如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及
- (2) 促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施。

活化措施項下的申請將經由指定團隊於地政總署總部中央處理，而地政總署分別於二零一零年三月十九日、二零一二年二月二十八日及二零一四年一月二十九日就活化措施申請發出三份作業備考。日期為二零一零年三月十九日的作業備考規定，上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施申請僅可於二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日期間呈交予地政總署。於二零一一年九月完成對活化措施的中期檢討後，對活化措施引入數項優化措施，而上文(1)(b)、(1)(c)及(2)的活化措施申請限期已由二零一三年三月三十一日延長三年至二零一六年三月三十一日。

### **促進非工業地帶重建的措施—重新發展工業地塊契約修訂(或換地)的特別安排**

於非工業區內工業地塊的擁有人可申請契約修訂(或換地(視情況而定))，以重新發展地塊，作相關法定城市規劃項下允許或城市規劃委員會可能允許的非工業用途。

可就重新發展有關地塊作非工業用途作出申請，以最高或少於相關法定城市規劃項下允許的最高批准發展密度為限，或倘法定城市規劃項下並無有關規限，則根據香港法例第123章建築物條例受到規限。倘重新發展的建議發展密度低於根據相關法定城市規劃或(倘適用)建築物條例獲准最高發展密度的60%，則申請一般均不獲批准。

地政總署批准的任何申請須受限於可能施加的該等條款及條件，包括徵繳地價。地政總署將評估地塊擁有人就契約修訂應付的地價，而金額將相等於過往契約條件項下的土地價值與經修訂契約條件項下的價值之間的差額。須就處理申請而向地政總署支付行政費。根據重新發展工業地塊契約修訂(或換地)的特別安排，就重建位於非工業地帶

的工業大廈而言，地價乃按「按實補價」原則評定（即按最佳用途及擬議發展密度評定土地補價）。另外，如修訂土地契約作重建工廈的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年。

將納入契約修訂函件條款及條件的建築規約一般將訂明，重新發展應於契約修訂簽立日期起計五年內完成。

### 促進「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改裝的措施—改裝整幢現有工廈的特別豁免

位於根據按照香港法例第131章城市規劃條例編製的法定城鎮規劃的「工業」、「商業」或「OU(B)」用途指定地帶（統稱「指定地帶」）的工廈的擁有人，可在免繳豁免費下申請特別豁免，更改全幢現有工廈於現有大廈的使用年期或直至現有契約屆滿或終止（以較早者為準）的用途。倘於簽立特別豁免前，工廈位處的地帶處於法定城鎮規劃內，更改為另一並非任何指定地帶，則特別授權申請將會被拒。

合資格準則包括（其中包括）下列各項：

- (a) 於申請之時，現有工廈得樓齡不少於15年，乃由就全幢大廈發出佔用許可證當日起計算；
- (b) 地塊（建築物建於其上）擁有人提呈申請，或倘建築物有多個業權，則由地塊的所有現有擁有人共同提呈，連同就買賣地塊或建築物或其任何部分訂立協議的全部抵押權人、押記人與買方的同意書；及
- (c) 特別豁免涵蓋的建築物建議用途應為各個規劃地帶允許的用途分類或需要城市規劃委員會規劃許可的類別內。該等建議用途不應包括（其中包括）住宅用途。

批准授出特別授權可能受限於可予施加的該等條款、規約及條件，包括下列各項：

- (a) 就於二零一四年二月四日或之後提呈的特別授權申請，改裝後，將不得超過於申請前最後由建築事務監督批准的現有建築物的建築圖則項下獲准的總不可扣減建築面積。受限於若干例外情況，外部建築物結構更改、建築物高度增加或建築容積增加的變更將不會獲准；
- (b) 改裝工程須確保現有建築物用於特別授權項下的獲准用途，於所有方面遵守建築物條例的現時條文；

- (c) 特別豁免項下或與其相關的任何該等所需改裝工程必須於特別豁免函件日期起計三年內完成，且擁有人應提供完成改裝工程的證明文件(如有)(例如BA 14表格或完成工程合約的文件)，而該等文件應由授權人士或其他主管專業人士核證；
- (d) 倘現有建築物的單位擁有人出售、轉讓或以其他方式處置該單位或其任何權益或訂立任何協議以如此行事，擁有人應於轉讓完成後促使該單位的買方或承讓方(「買方」)以香港政府為受益人作出蓋章承諾，並提呈地政總署，指買方將遵循、遵守及受約束於特別豁免的所有條款、條件及規約；及
- (e) 於特別豁免的有效期間內，概無建築物的任何部分可用作特別豁免指定者以外的任何用途。

申請人須於提呈申請後按地政總署的要求支付不可退還行政費。

擁有人須就不時生效的任何條例、細則或規例項下可能規定的任何其他批准或牌照接觸其他相關機關及部門，例如城市規劃委員會、香港消防處及建築事務監督，而不論特別豁免項下可能獲准的建議用途是否涉及任何對現有建築物的改建、結構或其他方面。

倘特別豁免獲地政總署批准，其須以由地塊擁有人(倘樓宇屬單一業權)或由所有現有地塊擁有人(倘樓宇屬分散業權)以及由抵押權人、押記人及買方以特別豁免書的形式簽立。

倘特別豁免獲批准及正式簽立，將僅於在特別豁免發出日期已存在的建築物的使用年期或直至地塊契約年期屆滿或終止為止(以較早者為準)有效。

### (x) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據建築物條例的條文發出的文件，於並無此證的情況下不得佔用新建築物。佔用許可證訂明新建築物各部分於發出當時的獲准用途，並可能就一項新建築物的全部或部分而發出。如任何處所的擬定用途計劃有任何重大變動而會抵觸佔用許可證內指定的獲准用途，則必須就該等計劃變動向建築事務監督(「**建築事務監督**」)發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，則可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已獲符合，並展示有關樓宇的獲准用途。在物業轉易常規的一般過程中，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

### (xi) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項。自政府差餉所得的收益為香港政府一般收益的一部分。政府差餉按物業的應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設各年該物業於該日空置及可供出租)的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。受若干例外情況所限，一般而言，香港境內所有物業均須根據香港法例第116章差餉條例評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與處所佔用人所訂立之協議條款而定。在並無任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一五至二零一六年當前財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一五至二零一六年度的指定估值參考日期為二零一四年十月一日，而有關的應課差餉租值由二零一五年四月一日起生效。

### (xii) 香港印花稅

香港法例第117章印花稅條例對若干種類的交易文件徵稅(應在特定期限內繳納)，包括但不限於以下各項：

- (a) 買賣轉易契；
- (b) 物業的買賣協議；及
- (c) 不動產租約。

簽立上述種類交易文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付印花稅條例下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中均不獲接納為證據，惟刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據印花稅條例應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序則除外，亦不可供用作任何其他用途。



不動產文據加蓋印花的限期一般為該文據簽立後30日。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅金額十倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

### 從價印花稅

二零一四年印花稅(修訂)(第2號)條例(「第二項修訂條例」)於二零一四年七月二十五日在憲報刊登，並被視為由二零一三年二月二十三日起生效。第二項修訂條例旨在進一步修訂印花稅條例，以調整從價印花稅(「從價印花稅」)稅率和進一步將徵收非住宅物業交易的從價印花稅的範圍由買賣轉易契擴展至買賣協議。

第二項修訂條例的主要詳情如下：

(a) 於二零一三年二月二十三日或之後購買的任何住宅物業或非住宅物業的任何買賣協議，不論是透過個人或公司，將須按新的從價印花稅稅率繳稅，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易；及

(b) 新的標準從價印花稅稅率載列於下表：

物業的代價或價值(以較高者為準) .....	新的從價印花稅稅率
2,000,000港元或以下 .....	1.5%
超逾2,000,000港元但不超逾2,176,470港元 .....	30,000港元+超逾2,000,000港元款額的20%
超逾2,176,470港元但不超逾3,000,000港元 .....	3.0%
超逾3,000,000港元但不超逾3,290,330港元 .....	90,000港元+超逾3,000,000港元款額的20%
超逾3,290,330港元但不超逾4,000,000港元 .....	4.5%
超逾4,000,000港元但不超逾4,428,580港元 .....	180,000港元+超逾4,000,000港元款額的20%
超逾4,428,580港元但不超逾6,000,000港元 .....	6.0%
超逾6,000,000港元但不超逾6,720,000港元 .....	360,000港元+超逾6,000,000港元款額的20%

---

## 監管概覽

---

超逾6,720,000港元但不超逾20,000,000港元 .....	7.5%
超逾20,000,000港元但不超逾21,739,130港元 .....	1,500,000港元+超逾20,000,000港元 款額的20%
21,739,130港元及以上 .....	8.5%

### 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"><li>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。</li><li>於二零一零年十二月就天際中心發展項目委聘建築公司。</li></ul>
二零一一年	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ul>

## 歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
二零一二年	
第一季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
第三季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
第四季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
二零一三年	
第一季	<ul style="list-style-type: none"><li>於二零一三年一月委聘天際中心上蓋結構的總承包商。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ul>
第二季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

## 歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
第三季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
第四季	<ul style="list-style-type: none"><li>於二零一三年十月委聘星星中心地基工程的承包商。</li><li>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)。</li></ul>
二零一四年	
第一季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ul>
第二季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
第三季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
第四季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ul>
二零一五年	
第一季	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

## 歷史、重組及企業架構

關鍵日期	事件
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>
第二季	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li></ul>
第三季	<ul style="list-style-type: none"><li>● 於二零一五年七月完成收購裕豐物業。</li><li>● 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。</li></ul>
第四季	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>
二零一六年	
第一季	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>

## 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

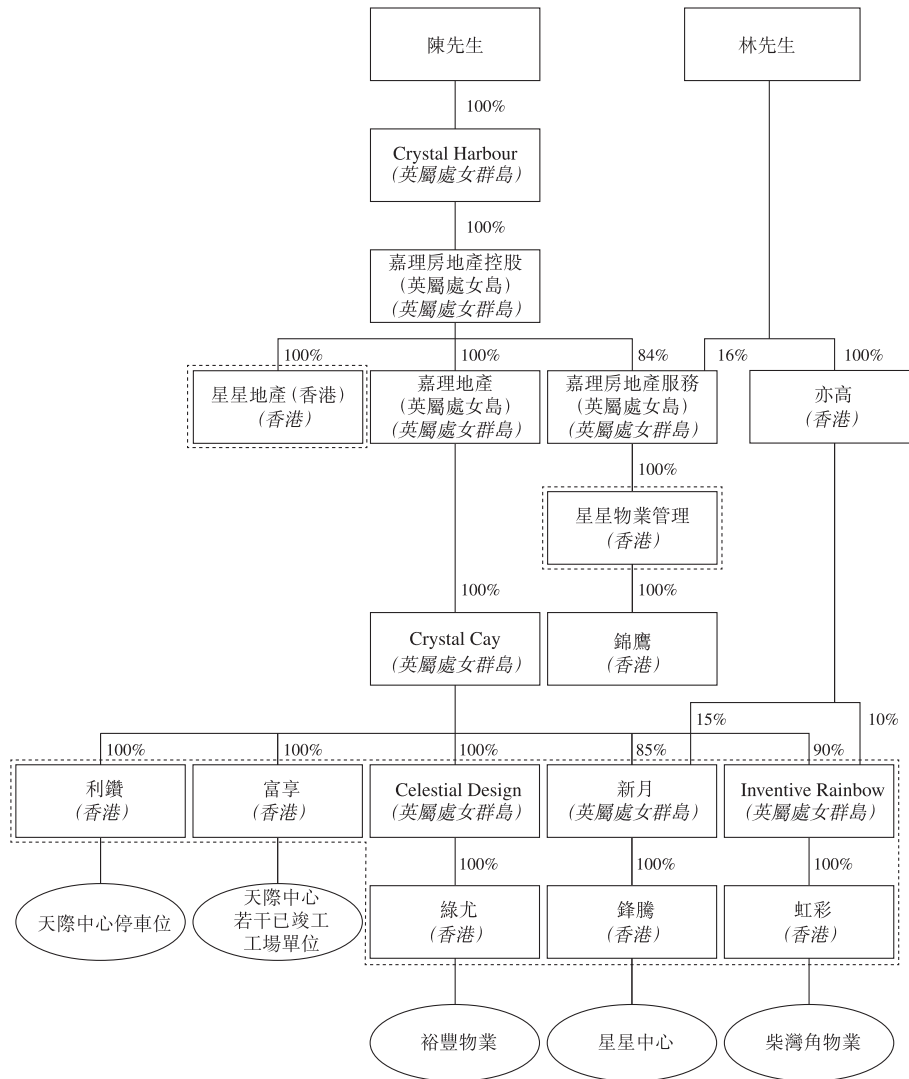
編號	附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立/ 開展業務日期	主要業務
9.	星星物業管理	香港	二零一三年 一月三日	物業管理及為本集團的物業發展項目提供物業管理服務
10.	利鑽	香港	二零一四年 十月三日	持有天際中心停車位
11.	富享	香港	二零一零年 十一月十一日	持有天際中心 (天際中心停車位除外)
12.	鋒騰	香港	二零一三年 二月六日	持有星星中心
13.	虹彩	香港	二零一三年 十一月二十五日	持有柴灣角物業
14.	綠尤	香港	二零一三年 八月二十八日	持有裕豐物業

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。

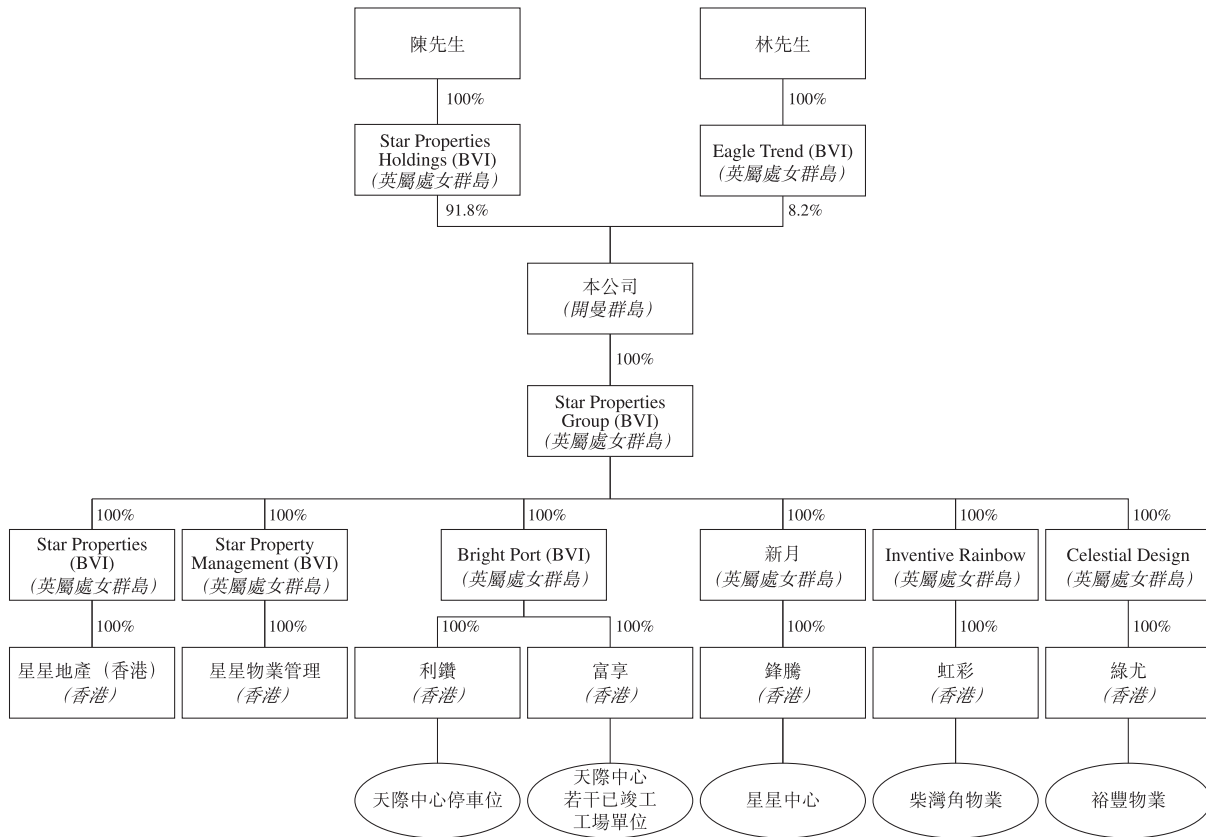
因此，新月及Inventive Rainbow各自均成為由Star Properties Group (BVI)直接全資擁有。

### 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

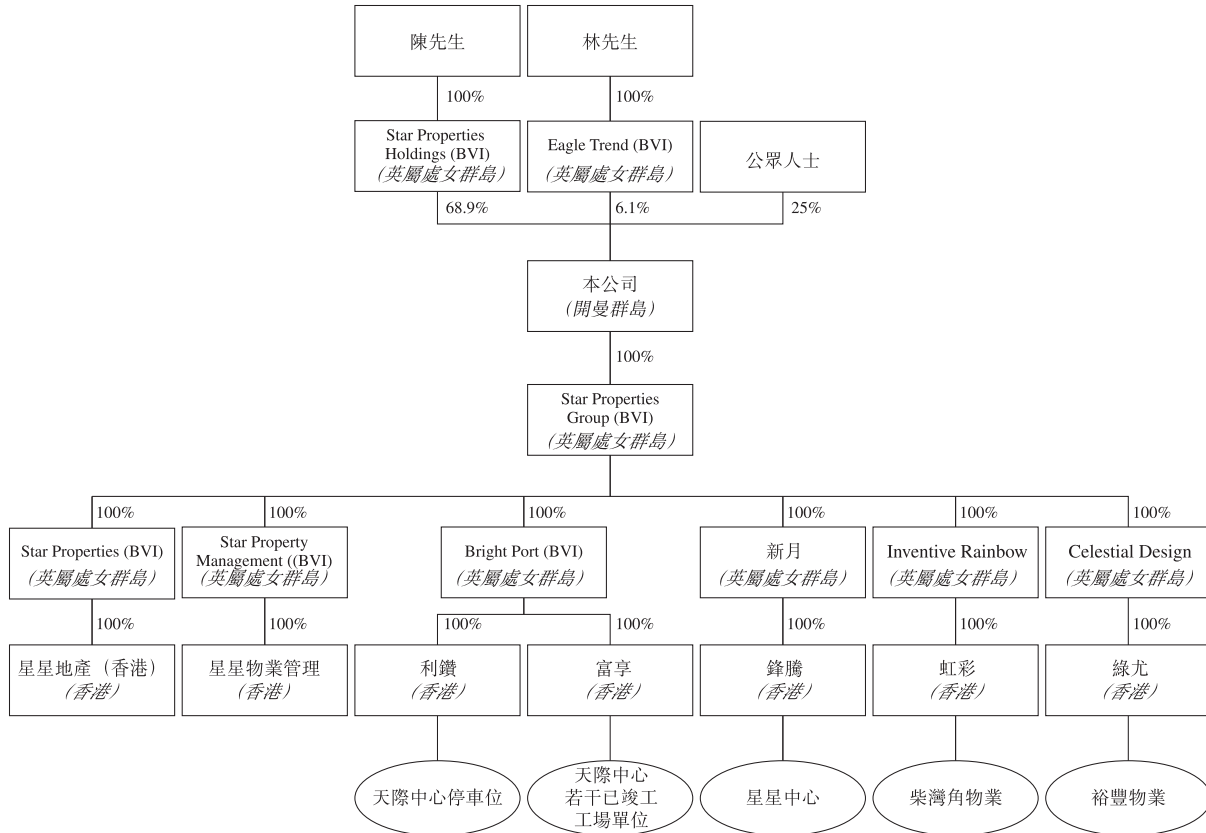
在預期進行全球發售的情況下，根據我們的股東於二零一六年六月二十七日舉行的股東特別大會，本公司的法定股本藉增設額外962,000,000股股份，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至10,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

### 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：



### 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經提高的資本值；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。

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工業大廈或商業大廈；或(ii)對現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。

為盡量提高我們物業的回報及令本集團取得更為穩定的收入流，視乎當時的市況，我們可能會出售部分物業，同時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，從而在等待展開有關重建或升級工程時產生租金收入。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。因此，我們一般會保留我們相信具有良好資本升值潛力的已完成項目的停車位，並會將其出租以產生經常性租金收入。倘回報屬可觀，我們可能會考慮藉在市場上出售有關停車位，以變現其經提高的資本值。

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，於二零一四年八月完成），並已成功提高其資本值，而我們亦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、項目規劃及設備（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)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，故我們相信，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。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，使我們在私人工業市場中作為具有視野及專業知識的物業發

## 業 務

展商脫穎而出。根據仲量聯行報告的資料，就發展私人工業市場而言，按自二零一一年起的已竣工物業總建築面積計，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
<b>總收益 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>611,811</b>	<b>100.0</b>	<b>78,672</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的大部分收益均來自出售天際中心的已竣工工場單位，而相對小量的收益則為來自出租天際中心的若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位的經常性租金收入。

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。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們分別自出售天際中心的若干已竣工工場單位產生收益約611.8百萬港元及約73.5百萬港元，佔我們於同期的總收益的約100.0%及約93.4%。我們亦於截至二零一四年十二月三十一日止年度自出租天際中心的若干停車位產生租金收入約46,000港元的收益，以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度自出租天際中心的若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位產生租金收入約5.2百萬港元的收益。於二零一五年十二月，本集團訂立多份買賣協議，以向獨立第三方出售天際中心二樓的若干停車位，而有關銷售預期將分別於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成。

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，即仍然將能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的溢利規定。

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，而星星中心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。

### 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：

#### 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

我們所採納的選址政策以策略性地挑選具有改善中或已改善基建及土地用途分區變動的地區為目標。我們識別具有可觀發展潛力的大廈及物業，而我們可從中完全運用最高准許地積比率及／或受惠於將土地用途由工業改為商業用途以獲得價值提升。為給予股東豐盛回報及奠定我們作為新建工業大廈及商業大廈物業發展商的市場地位，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，包括葵涌、荃灣及元朗。該等具有良好發展潛力的地區通常具有預計人口增長的特色，從而可因商業組群效應創造對發展項目的需要，以容納購物中心、商貿服務、中小型企業及其他設施，故推動對新建工業大廈及商業大廈的需求，而香港政府亦推行利好政策鼓勵創意產業及其他非污染工業成為香港的經濟動力。我們的物業發展項目的位置證明我們瞭解營運所在香港物業市場分部，使我們得以在物業市場識別具有發展潛力的未來用地。

#### (a) 葵涌

天際中心屬發展為新建工業大廈的已竣工物業發展項目，位於香港新界青山公路—葵涌段313號，地盤面積約達16,033平方呎。已售單位分別於二零一四年第四季及二零一五年完成建造及交付。星星中心為一項位於香港新界葵涌業成街18號的在建物業發展項目，將發展為一幢地盤面積約10,000平方呎的新建工業大廈。其預售已於二零一五年第三季進行，並預期將於二零一六年第四季完成建造。



葵涌為新界的傳統工業區，並已發展為具有住宅及商業用途的地區。根據規劃報告的資料，於二零一四年七月三十一日，葵涌工業大廈的整體空置率按建築面積計約為2.6%，顯示對該等工業大廈的需求一直殷切。

鑒於葵青區的人口不斷上升，對可為鄰近居民容納購物中心及其他設施的商業物業的需要不斷增加。隨著葵涌的大型購物中心及其他商業綜合大樓陸續完成，預期葵興、葵芳及大窩口等鄰近地區的消費者亦將受吸引到該區。多項位於葵涌的商業物業於過去十年已進行重建，包括位於葵興大連排道的甲級商業大廈九龍貿易中心（「九龍貿易中心」）。連接大連排道及星星中心所在的業成街的行人天橋建議將會興建。預期前往九龍貿易中心及葵興港鐵站的行人通道日後將會有所改善，故星星中心日後將便於接通鄰近的商業設施。預期該區將逐漸由傳統工業區轉型為包含寫字樓、購物中心及餐飲店的商業樞紐，以迎合鄰近區域的居民及消費者。鑒於香港政府的利好政策（如設計智優計劃、創新及科技基金及中小企業資助計劃），中小型企業及青年企業家物色寫字樓以發展非污染工業（包括生物科技、電子產品、環境保護、成衣）及物流業（如電子商貿及網上購物業務用貨倉）的需要不斷上升，從而推動對位於商業樞紐的新建工業大廈的需求。

### **(b) 荃灣**

我們的柴灣角物業位於香港新界荃灣柴灣角街11至15號。其地盤面積為約16,313平方呎，並位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。荃灣為傳統工業區，並已發展為具有住宅及商業用途的地區。柴灣角街則位於荃灣西端，並由工業及住宅區環繞。

根據規劃報告的資料，荃灣容納總建築面積約達2,045,599平方米的工業用地及工業大廈，按建築面積計算，於二零一三年十一月三十一日，荃灣的工業大廈整體空置率為約6.4%，而該等工業大廈的用途包括貨倉及倉庫、配套寫字樓及製造工場。

此外，政府政策有利於推廣創意產業，亦刺激了對「OU(B)」地帶土地的需求。根據仲量聯行報告的資料，香港政府於二零零九年動用合共300百萬港元成立創意智優計劃，旨在向香港有助發展及促進創意產業的倡議提供財務支持。發展蓬勃的創意產業（包括電影、音樂、設計、動畫、遊戲及數碼娛樂、印刷及出版）已令荃灣等多個地區的辦公室空間需求有所上升。

**(c) 元朗**

我們的裕豐物業位於香港新界元朗宏業南街22號。其地盤面積為約18,622平方呎，並位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。元朗區為土地用途混合了住宅、工業及商業用途的地區。元朗位於新界西北部，於二零一四年的人口約達601,100人。

預期元朗人口將於二零二三年增加至約680,100人，而現時已落成、發展中或擬定發展的新單位約有18,200個。鑒於有關預期人口增長情況，存在對增加購物中心、學校及其他社區設施等基建及設施需求，以服務區內人口。

**具備在香港爭取新項目及物色發展用地的能力**

我們相信，我們作為專注於發展新建工業大廈的物業發展商的經驗使我們於爭取新項目及發展用地時具備強大競爭優勢。我們亦相信，我們的市場地位及行業認許主要歸功於我們集中於工商業大廈的清晰定位、精簡管理架構、物業發展項目的質素及我們對提供優質服務的承擔。

憑藉我們的專業知識及經驗，我們有信心能夠把握進行物業發展或舊工業大廈重建或升級的機遇，而該等大廈的原擁有人未必具有進行物業重建或升級所需的專業知識及經驗，且彼等未必具備進行該等項目所需的資金。

**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**

自我們於二零一零年成立業務以來，我們已建立饒富經驗及穩定的管理團隊，其由主席、執行董事兼行政總裁陳先生領導。陳先生在各式各樣的投資均具有廣泛經驗，並能在香港物業市場識別出相對上未獲佔據並有利可圖的分部。彼在多間香港及海外領先金融機構累積逾五年物業發展經驗及逾30年顧問及交易經驗。彼在資產管理及不同金融市場範疇(包括國際物業市場、外匯及債權證)的豐富經驗有助其建立廣大的業務聯繫及網絡，並發展出市場觸覺，而這將可指引本集團在市場識別趨勢及主調。除顧問及交易經驗外，彼亦擁有豐富的物業市場經驗。憑藉其多年資產管理及物業投資經驗，陳先生已發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，並因而負責協助本集團識別物業市場的主調及機遇。在其領導下，本集團已成功奠定作為專注於香港新建工業大廈及商業大廈的物業發展商的地位。

其他執行董事及高級管理層團隊由林先生、廖漢威先生及張慧璇女士組成，而彼等亦具備豐富行業經驗。執行董事林先生為註冊建築師，在香港及中國擁有逾25年房地產投資及發展經驗。其經驗涵蓋收購項目以及管理發展項目的設計及建造。於加入本集團前，彼曾擔任香港數個大型住宅及商業發展項目的項目發展主管，並負責監督物業發展項目，與其目前於本集團的角色（即監督所有物業發展項目）相關。其專業知識及經驗使本集團得以在不同業務範疇更臻完善，包括本集團的整體項目管理、業務方向、選址及項目發展策略。執行董事兼銷售及市場推廣主管廖漢威先生為饒富經驗的物業市場專家，擁有逾21年物業銷售經驗及逾三年物業發展行業經驗。於一九九五年至一九九九年及於二零零一年及二零零七年，彼亦在受僱於中原地產代理有限公司期間獲得多個獎項，以表彰其出色表現。彼對客戶喜好、市場推廣策略及定價戰略方面的淵博知識及觸覺以及在房地產市場的廣大網絡，亦促進本集團推行市場推廣項目、銷售及廣告活動。本集團高級管理層成員李立人先生及簡志聰先生分別擁有逾14年物業發展、建築、樓宇及建造行業經驗及逾18年物業發展、工料測量及項目管理領域的經驗。我們相信，我們對香港物業市場的觸覺使我們得以規劃及交付切合目標客戶需要的物業。我們亦於二零一三年二月為期少於兩個星期的預售期內迅速售出天際中心的大部分工場單位。除將於本集團認為合適時出售的停車位及三個街道層單位外，我們成功於二零一五年第三季為期少於三個星期的預售期內售出星星中心的所有單位。執行董事兼公司秘書張慧璇女士具有約20年會計及財務管理經驗，並擁有財務管理、會計、內部監控及企業規劃方面的豐富經驗。

有關管理層團隊的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。管理層團隊的視野將繼續在建立我們日後的業務及加強我們的品牌認許方面扮演關鍵角色。

### 有效項目管理及嚴謹質量監控

我們擁有精簡的管理層團隊，其中七名成員為我們的核心管理層。緊密聯繫的管理層團隊使我們擁有簡化的決策過程及高效的項目管理。我們緊密管理及監察物業發展的每個階段，而我們相信這促成高效項目管理，尤其是在設計管理及成本控制方面。嚴謹質量監控及有效項目管理使我們能更為集中於發展項目的關鍵範疇，此亦反映於我們的發展及建築設計的質素。

我們透過招標流程篩選承包商，從而對建築工程質素進行嚴謹監控，而於挑選過程中會考慮彼等的往績表現、工藝質量、建議交付時間表及投標價。我們於往績記錄期間委聘的大部分主要承包商均擁有ISO9001、ISO14001及／或OHSAS 18001等行業認證。

我們相信強調簡化決策過程就高效項目管理而言乃屬不可或缺。我們就潛在收購機會進行頻密市場研究，並實行發展計劃以為項目創造長期價值。我們謹慎地評估發展項目的長期潛力，包括其位置、交通連繫、項目規模(包括最高准許地積比率)、進行改建及加建工程的合適性、未來增長機會及其在長遠上抵禦競爭威脅的能力。我們的估值評估有條不紊，且捨棄我們相信回報在長遠上未必可觀的機會。舉例而言，我們已成功通過天際中心及星星中心等重建項目提升物業組合的價值。我們高效及饒富經驗的項目管理能力亦具有專注於物業升級及把握市場趨勢產生的機會等特點。

### 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

自於二零一零年成立業務以來，我們已在管理層認為合適時收購優質物業以進行重建及投資，並已經與多名地產代理建立業務關係，其可接洽可供出售的優質物業以及物業的潛在買家及租戶。我們相信，該等地產代理能夠了解我們的喜好及物業投資策略。我們相信，我們與龐大地產代理網絡的關係使我們得以提早接洽可供出售的優質物業，並按具競爭力的價格收購該等物業，以及就我們的物業延伸接觸多名潛在買家及租戶。

### 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

我們力求藉發展或重建或通過進行改建及加建工程而升級物業發展項目提升物業的長期價值。為達到此目的，我們將會繼續挑選具有可觀發展潛力的用地。我們將會繼續從事我們相信其將具備成為當地週邊主要商業及工業去處所需的合適規模、用途組合及交通連結的發展項目。

我們擁有三個進行中的發展項目(即星星中心、裕豐項目及柴灣角項目)，而該等項目將會為本集團創造價值。星星中心現時在建中，而其全部284個單位(除三個街道層單位及停車位外)已於二零一五年第三季進行預售。我們預期其將於二零一六年第四季竣工。另外，我們計劃於二零一六年下半年展開其中兩個物業發展項目(即裕豐項目及柴灣角項目)的建築工程。

裕豐項目將涉及對裕豐物業進行改建及加建工程，而該物業現時為建築面積達93,100平方呎的10層高大廈，樓齡已超過30年。此現有大廈預期將改裝為主要由工作室寫字樓組成的多用途商業大廈，用作診所、補習中心、音樂工場、餐廳及康樂中心等商業服務，以提供週邊一般需要的服務。我們預期將裕豐物業的物業用途由工業用途改為商業用途，並就該物業進行改建及加建工程以提升其價值。有關裕豐項目狀況的詳情，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」。

柴灣角項目將涉及將政府契約項下的土地用途由工業用途改為商業用途、拆卸一幢現有三層高工業大廈及發展一幢設有平台的20層高辦公室大樓，以作寫字樓及商業服務的混合用途。預期於完成柴灣角項目後，該商業大廈的建築面積將會增加至154,973平方呎，包括一幢20層高的辦公室大樓、平台店舖、餐廳及停車位，而原有三層高工業大廈的建築面積則為40,979平方呎，致使該物業的地積比率以至價值大幅提升。有關柴灣角項目狀況的詳情，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。

就時間而言，鑒於星星中心預期將於二零一六年第四季交付及柴灣角項目預期將於二零一九年第三季完成，視乎整體市況及商業磋商的結果，我們的策略為就潛在物業發展項目收購新發展用地，務求增加物業組合內的項目數目。作為中小型物業發展商及由於物業發展業務的資本密集性質，於初期業務發展階段，我們採取相對審慎的方針，於同一時間僅承接一個項目（即天際中心，繼而為星星中心）。經通過成功完成一個項目並順利執行另一個項目（於二零一六年年終接近完成）獲得經驗後，董事相信，我們已做好準備採取更為積極的方針，可在同一期間內展開兩個項目（即柴灣角項目及裕豐項目）。我們現正於同一時間處理三個項目（即星星中心、柴灣角項目及裕豐項目），而鑒於星星中心預計將於二零一六年年終完成，我們擬收購及發展額外項目。

我們的做法一直為約於每兩年完成一個物業發展項目，而鑒於手頭的資金規模及項目數目，我們擬收購及發展一個至兩個額外項目，從而增加於同一時間的進行中項目數目，以縮短項目完成之間的時間差距並因而理順收益週期，以及支持本集團業務的長遠擴充。

於上市後，我們計劃收購一至兩個與我們曾進行者相似的新發展用地。我們正積極物色及評核合適發展用地，藉以補充備用項目。由於香港新建工業大廈及商業大廈的需求不斷上升但供應短缺，董事對香港工業及商業物業市場的前景抱持信心。董事相信，葵涌（天際中心及星星中心所在地）、屯門、粉嶺及荃灣等地區均存在合適發展用地的潛在收購目標。尤其是，我們已自行進行市場調查，並注意到市場上目前存在不少於八幅處於我們的預算範圍之內而我們相信具有可觀發展潛力的潛在收購目標發展用地。根據

## 業 務

市場資料，該等潛在收購目標發展用地現時均在市場上公開發售，並為位於葵涌、屯門、粉嶺或荃灣的空置用地或具有樓齡約27至55年的工業大廈的發展用地。

該等潛在目標的預期收購價介乎約80百萬港元至500百萬港元。該等潛在目標發展用地均位處「工業」或「OU(B)」地帶之內，而我們擬將新發展用地發展為新建工業大廈或商業大廈(視情況而定)。

我們擬分配70%的全球發售所得款項淨額用作在香港收購合適發展用地，藉以就物業發展業務補充備用項目。有關我們未來發展計劃的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。於上市後，應付董事款項約190.0百萬港元將會資本化。下表載列我們用作收購合適發展用地的預期可供動用資金，僅供說明用途：

	概約百萬港元	附註
用作收購新發展用地的70%全球發售估計所得款項淨額 . . . . .	47.5	(1)
用作收購新發展用地的估計可供動用銀行融資 . . . . .	<u>213.8</u>	<u>(2)</u>
<b>於上市後的估計可供動用資金總額 . . . . .</b>	<b>261.3</b>	
將藉質押將予收購發展用地抵押的項目特定貸款 . . .	261.3	(3)
<b>用作收購新發展用地的估計最高可供動用資金總額 . .</b>	<b>522.6</b>	<b>(3)</b>

附註：

- (1) 假設發售價定於1.62港元(即指示性發售價範圍的中位數)，全球發售估計所得款項淨額將為約67.9百萬港元，當中假設概無行使超額配股權。我們相信，所得款項淨額將使我們得以收購更多發展項目及／或規模更大的發展項目。
- (2) 於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其可供於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事款項約達383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元將於上市後資本化。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達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。
- (3) 與香港金融管理局接納的物業項目貸款最高風險(「最高風險」)相符，董事預期，未來發展用地的用地收購成本之50%將由以已收購發展用地質押作抵押的項目指定貸款撥支，而餘下50%則將會由本集團的其他可供動用資金撥支。按照以上基準及於此情況下，董事估計，我們將能以總收購價不超過522.6百萬港元收購合適發展用地。就未來收購發展用地而言，我們計劃藉以已收購發展用地質押所抵押的項目特定按揭貸款撥支50%的用地收購成本(符合最高風險)，並將將本集團的其他可供動用資金撥支其餘50%。董事認為有關方法與行業慣例相符。

根據上述全球發售所得款項淨額的估計金額、估計可供動用銀行融資約213.8百萬港元及根據最高風險而預期來自銀行的外部額外資金(統稱「該資金」)，董事確認，該資金與我們目前的潛在收購目標發展用地及我們於往績記錄期間所收購的發展用地的預期收購價格範圍(即天際中心為56.5百萬港元、星星中心為162.8百萬港元、柴灣角物業為173百萬港元及裕豐物業為430百萬港元)相符。誠如上文所述，我們的潛在目標預期收購價介乎約80百萬港元至500百萬港元。因此，本集團將具有更多項目規模選擇，並將能夠以不超過約522.6百萬港元的總收購價收購至少一至兩個合適發展用地。

於上市後，我們致力於本集團業務的長遠擴充及發展。誠如上文所說明，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。董事相信，收購新項目將藉重新投資來自現有項目的累計溢利，使本集團得以維持手頭重建項目的順暢及持續流動、擴大我們的營運規模及增加未來項目數目。根據規劃報告的資料，於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢樓宇的樓齡為30年或以上，以及約45%或214幢樓宇的樓齡為介乎15至29年之間。大量舊工業大廈均屬於單一業權並處於差劣維護狀況，適合作重建或物業升級，而現有擁有人未必具備必要資金或意欲如此行事。董事相信，通過上市，本集團將能把握更多由大量潛在發展用地帶來的機會，藉以進行長遠發展。

根據仲量聯行報告的資料，於二零一五年十二月三十一日，現有工業大廈總存量的建築面積達260百萬平方呎。此外，根據規劃報告的資料及於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。眾多舊工業大廈均屬於單一業權，並處於適合進行重建或改建及加建的差劣維修狀況。該等大廈均為我們的潛在收購目標。董事相信存在大量潛在發展或重建用地可供我們選擇。我們擬物色位於其他具有增長潛力地區的潛在發展用地，如屯門、觀塘及九龍灣。根據仲量聯行報告的資料，在已改劃的「工業」用地中，有68%已改劃為「OU(B)」，而九龍共14個都會區的若干工業用地已獲改劃為「OU(B)」。部分該等地區(如九龍觀塘、九龍灣、油塘及新蒲崗)乃分類為第一批改劃區，突顯該等地區具備龐大的重建及增長潛力。第二批及第三批改劃區包括新界屯門、粉嶺、上水及沙田以及九龍西南部，而董事亦認為該等地區為本集團提供充裕未來發展用地收購目標。

當出現潛在收購機會時，我們會到訪潛在發展用地，以檢驗潛在物業及土地的狀況以及週邊環境及鄰近基建，並在適當時進行進一步可行性研究。我們將會繼續利用在物業行業的廣泛經驗物色及把握市場機會，藉以盡量提高溢利。我們可自行承接物業發展項目或通過與同樣身為物業發展商的合適夥伴以適當合作形式協作進行物業發展，藉以

進一步擴充我們的項目基礎及擴大我們的物業組合。視乎整體市況及商業磋商的結果，我們的目標為於二零一六年年底或二零一七年上半年額外收購一至兩個物業發展項目以補充備用項目。於最後實際可行日期，我們未有識別任何特定收購目標，亦未有就收購任何潛在發展用地訂立任何正式協議。

**我們立足於新建工業大廈及商業大廈市場，而其需求屬穩定**

### **(A) 就新建工業大廈而言**

根據規劃報告的資料，於二零一四年，指定作工業用途及其他用途的物業的平均空置率分別為約3.5%及6%。製造及生產行業等傳統工業用途以至其他非污染工業的各式各樣經濟活動均仍然對工業樓面空間具有持續需要。

根據規劃報告的資料，於二零一八年、二零二三年及二零四一年，工業樓面空間的估計不足額分別約達一百萬平方米、三百萬平方米及10百萬平方米。我們相信，工業物業需求的預期增長將會成為工業樓面空間租金及售價表現的強勁推動力。我們相信，本集團作為私人工業市場市場業者的定位符合市場狀況及政府政策。舉例而言，為把握工業蓬勃的需求，天際中心及星星中心等現代化及時尚新建工業大廈已吸引包括非污染工業在內的多個工業領域。

### **(B) 就商業大廈而言**

多項因素帶動對商業大廈的需求。根據仲量聯行報告的資料，需求主要來自(i)中小型企業，如意圖藉將其寫字樓由黃金寫字樓地點搬遷至更便宜的地區以盡量減低營運成本的貿易公司；(ii)物流業的持續擴張亦帶動對寫字樓空間的需求，尤其是工作室寫字樓特別適合物流公司，原因是該等公司要求便宜的寫字樓空間以設立其後勤辦公室；(iii)創業產業(如電影、音樂、設計、漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂)的營運商對工作室寫字樓的需求。預期創業產業將於未來數年持續增長，而其對小型及便宜寫字樓空間的需求將維持強勁。工作室寫字樓亦日漸更為吸引投資者，乃主要由於一筆過款項要求較低所致；及(iv)週邊的其他配套服務，如補習中心及醫療診所。我們相信，裕豐項目將能夠把握元朗住宅發展項目不斷增加的趨勢，其將產生對該區或附近的商業物業的需求，故裕豐項目項下將予發展的商業大廈預期將會獲得市場需求吸收。同樣地，由於荃灣在建及規劃中新住宅項目所產生的預期人口增長，我們相信重建柴灣角項目將可迎合週邊對商業服務的市場需求。



### 繼續加強我們的品牌名稱

我們力求專注於提供優質、時尚設計及優質售後服務的物業，藉此進一步延伸接觸潛在客戶及提高我們的市場聲譽。

我們力求通過增加市場推廣舉措及加強我們在工業物業行業內的知名度，持續推廣我們的「The Star」品牌，如主辦客戶活動以及參與物業展覽及廣告活動。我們亦預期於日後為目標客戶設立會籍計劃，並加強向彼等提供增值服務，如就彼等日後的採購提供額外折扣。我們於節慶期間發送紀念品或禮券，務求與彼等維持良好客戶關係。我們相信，該等市場推廣及宣傳策略將有助提升目標客戶群對我們品牌的關注程度，並提高我們的品牌形象及增進客戶忠誠度。

### 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：

- **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經提高的資本值；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經常性租金收入。

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，來自物業投資業務的收益將會有所增加。

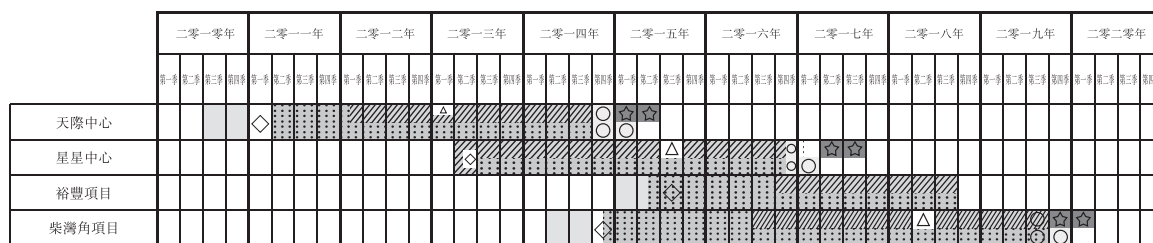
於收購工業發展用地及舊工業大廈等工業物業後，我們會(i)發展工業發展用地或重建工業大廈為工業大廈或商業大廈；或(ii)對現有工業大廈進行改建及加建工程，從而提高其資本值及租值。

為盡量提高物業回報及令本集團取得更為穩定的收入流，視乎當時的市況，我們可能會主要通過我們委聘的地產代理出售部分物業，同時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，從而產生租金收入。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。因此，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，並會將其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經提高的資本值。

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。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們自物業發展產生的收益為零、約611.8百萬港元及73.5百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約100.0%及93.4%。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。該等發展商傾向在同一時間內專注於一個或少量發展項目，並僅在具備充裕財務資源(例如銀行融資以及於償還現有項目貸款所產生的建築成本後自出售物業所得的溢利)時方會收購新項目以進行發展。建築成本可部分由預售現有項目所產生的現金流量及可供動用銀行貸款撥支。根據此業務模式，中小型物業發展商將一般(i)在進行現有項目時開始物色新發展用地；及(ii)於已經識別融資來源後收購新發展用地。有關進一步詳情，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」。

以下載列本集團於往績記錄期間及直至二零二零年就發展項目所實行的系統化方針：



圖例

- 挑選項目
- ◇ 收購土地／物業
- 項目規劃及設計
- 項目執行及監督
- △ 預售
- 完成銷售及交付物業
- ☆ 售後服務

	天際中心	星星中心	裕豐項目	柴灣角項目
挑選項目 . . . . .	二零一零年第三季至第四季	二零一三年第一季至第二季	二零一五年第一季至第二季	二零一四年第二季至第三季
收購土地／物業 . . .	二零一一年二月	二零一三年六月	二零一五年七月	二零一四年十一月
項目規劃及設計 . . .	二零一一年第一季至二零一四年第三季	二零一三年第三季至二零一六年第四季	二零一五年第二季至二零一八年第三季(預期)	二零一四年第四季至二零一九年第三季
項目執行及監督 . . .	二零一二年二月至二零一四年八月	二零一三年六月至二零一六年第四季(預期)	二零一六年第四季至二零一八年第三季(預期)	二零一六年第三季至二零一九年第三季(預期)
開始預售 . . . . .	二零一三年二月	二零一五年九月／十月	不適用(附註1)	二零一八年第二季(預期)
佔用許可證 . . . . .	二零一四年八月	二零一六年第四季(預期)	不適用(附註2)	二零一九年第二季(預期)

## 業 務

	天際中心	星星中心	裕豐項目	柴灣角項目
完成銷售及交付物業	二零一四年第四季至 二零一五年第一季	二零一六年第四季至 二零一七年第一季 (預期)	不適用(附註1)	二零一九年第三季至 第四季(預期)
售後服務 . . . . .	二零一五年第一季至 第二季	二零一七年第二季至 第三季(預期)	不適用(附註1)	二零一九年第四季至 二零二零年第一季 (預期)

附註：

1. 裕豐物業目前被分類為我們的投資物業。
2. 由於裕豐物業為正進行改建及加建工程的現有大廈，故將不會發出佔用許可證。

於往績記錄期間，本集團維持持續項目流動，其乃配合本集團的財務能力及現金流量模式。董事擬藉再投資來自現有項目的累計溢利，以擴充我們的營運規模及增加未來項目數目。於往績記錄期間，本集團已於二零一四年八月完成一個物業發展項目，即天際中心。目前，我們擁有三個進行中的發展項目(包括星星中心、裕豐項目及柴灣角項目)，於完成發展後的總預期建築面積為約343,040平方呎。於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，且我們正安裝幕牆。柴灣角項目及裕豐項目的設計及規劃工作均已展開，而其建築工程分別計劃於二零一六年第三季及第四季展開。有關裕豐特別豁免申請及柴灣角契約修訂申請的詳情及狀況，請分別參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」及「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」各段。鑒於我們就選擇發展項目的選擇性方針以及我們有關出售天際中心及預售星星中心的經驗，我們能夠取得現金流入以應付我們的營運開支及撥支收購。有關我們的現金流量及流動資金狀況的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

董事相信，以上方針將會繼續有利於我們日後的業務增長，而本集團預期將以累計溢利及全球發售所得款項淨額進一步擴大其發展項目組合。

我們一直積極探索潛在發展項目的機會，而我們將在合適目標出現時收購額外發展用地以作未來發展。根據差餉物業估價署的資料，於二零一五年十二月三十一日，現有工業大廈總存量的建築面積達260百萬平方呎。此外，根據規劃報告的資料，於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。眾多舊工業大廈均屬於單一業權，且處於適合進行重建或物業升級的差劣維護狀況，而現有擁有人未必擁有進行物業發展或升級所需的資金或意欲。該等大廈均為我們的潛在收購目標。董事相信存在大量潛在發展用地可供我們選擇。

董事認為，本集團的業務可持續進行，理由如下：

- (a) 於往績記錄期間，本集團已完成發展一幢新建工業大廈（即天際中心）及開始興建星星中心，並自往績記錄期間開始維持持續項目流動，配合本集團的財務能力及現金流量模式，而物業發展項目的建築成本乃全數以銀行貸款撥支，或部分由銀行貸款及部分由預售所得款項撥支；
- (b) 根據仲量聯行報告的資料，非污染工業近來持續取替傳統工業，而其可能會傾向選擇具有寫字樓環境的較高標準工業大廈而非使用率不足者。此外，根據仲量聯行報告的資料，對位於非CBD的商業大廈的需求仍然殷切，並主要來自(i) 中小型企業，如意圖藉將其寫字樓由黃金寫字樓地點搬遷至更便宜的地區以盡量減低營運成本的貿易公司；(ii) 物流業的持續擴張亦帶動對寫字樓空間的需求，尤其是工作室寫字樓特別適合物流公司，原因是該等公司要求便宜的寫字樓空間以設立其後勤辦公室；(iii) 創業產業（如電影、音樂、設計、漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂）的營運商對工作室寫字樓的需求。預期創業產業將於未來數年持續增長，而其對小型及便宜寫字樓空間的需求將維持強勁。工作室寫字樓亦日漸更為吸引投資者，乃主要由於一筆過款項要求較低所致；及(iv) 週邊的其他配套服務，如補習中心及醫療診所。因此，董事認為，彼等已制訂合適業務策略針對該等市場；
- (c) 星星中心預期將於二零一六年第四季竣工，估計總發展成本（不包括融資成本）為約485.1百萬港元，而星星中心的全部284個單位（除三個街道層單位及停車位外）已經進行預售，且預期將於完成建造及交付星星中心的已竣工單位後自出售星星中心的單位取得收益金額約714.1百萬港元；
- (d) 誠如本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」所載，我們已策略性地挑選位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶的裕豐物業，其鄰近港鐵站且便於通達公共交通，並毗鄰人煙稠密的元朗住宅樞紐。我們預期將就裕豐項目進行的升級工程（通過改建及加建工程）將會於其完成後為裕豐物業帶來資本值及租值提升。我們已就裕豐項目獲授銀行貸款融資達170百萬港元，預期可主要涵蓋其估計未來建築成本。基於元朗的商業物業稀少，且預計對商業物業有所需求以迎合對購物中心、餐廳、補習中心及其他社區設施的需要，我們相信，經升級的裕豐物業將於完成物業升級工程後備受市場歡迎，而我們將能夠

按經上調的租金出租裕豐物業的單位，並於投資期間內享有資本升值。有關裕豐特別豁免申請的詳情及狀況，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」一段；

- (e) 誠如本節「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」所載，我們已策略性地挑選位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶的柴灣角物業。我們預期將柴灣角物業由現時建築面積約40,979平方呎的三層高工業大廈重建為建築面積約154,973平方呎的20層高辦公室大樓連同平台店舖、餐廳及停車位，將會致令物業的地積比率以至價值大幅增加。柴灣角物業的估計總建築成本(不包括融資成本及地價)為約599.7百萬港元，並預期將(i)部分以我們將取得的銀行貸款及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括預售柴灣角項目的所得款項)撥支。我們現時有意於完成重建後變現該等寫字樓單位，並出租街道層單位及停車位以獲取租金收入。經考慮到區內對商業寫字樓空間的預計需求及附近可資比較物業的當前市場價格後，我們相信，柴灣角項目將備受市場歡迎，而我們將能夠按經提高的資本值變現柴灣角項目的單位，並因而將有利可圖；
- (f) 憑藉本集團管理層的專業知識及經驗，且鑒於香港存在充裕具有重建潛力的舊工業大廈存量所創造的市場機遇，加上原擁有人未必具備進行物業發展或升級工程所需的資金或意欲，我們相信，我們將能夠以已竣工項目銷售所得款項及銀行借貸，獲取配合我們的業務策略的其他潛在發展用地，以供進行未來發展；及
- (g) 誠如本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」所述，根據仲量聯行報告的資料，儘管住宅物業購買價近期已溫和下跌，由於位於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈的供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場一直維持穩定。倘香港物業市場整體出現任何重大不利變動，我們可延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市場狀況，以制訂及(如有需要)調整我們的發展計劃，從而配合市場狀況。鑒於前述情況，我們認為，香港住宅物業市場近期的溫和下跌將不會對本集團的發展計劃造成任何重大影響。

有關我們的未來計劃及所得款項用途的詳情，請參閱本節「我們的業務策略」及本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

## 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。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們自物業投資產生的收益為零、約46,000港元及約5.2百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約0.008%及約6.6%。

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。

## 我們的物業組合

我們的物業組合包括香港的工業物業，當中包括星星中心、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，而物業估值師作出的估值為約13億港元。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

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
<b>投資物業</b>			
<b>天際中心</b>			
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
<b>星星中心</b>			
星星中心地下及一樓的 19個停車位	不適用 (附註)	23.4	在建中
<b>裕豐物業</b>	93,100	473.0	發展中，現時出租予多名獨立第三方
<b>待售物業</b>			
<b>天際中心</b>			
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，且有關出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

## 業 務

	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
<b>投資物業</b>			
<b>星星中心</b>			
284個單位	不適用	576.0	在建中，預售所有單位(除停車位及三個街道層單位)
<b>柴灣角物業</b>	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。

以下地圖顯示我們於最後實際可行日期的物業發展項目(包括天際中心(於往績記錄期間已竣工的物業發展項目)、星星中心(在建項目)、裕豐項目及柴灣角項目(發展中項目))的地理位置：



## 我們的業務

### 我們的物業發展業務

我們擁有一項已竣工物業發展項目天際中心(總建築面積為152,254平方呎)、一項在建物業發展項目星星中心(總預期建築面積為94,967平方呎)及另一項發展中項目柴灣角項目(總預期建築面積為約154,973平方呎)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，來自我們的物業發展業務的收益為零、約611.8百萬港元及約73.5百萬港元，佔我們的總收益的零、約100.0%及約93.4%。

## 業 務

下表載列我們的四個發展項目於二零一六年四月三十日的詳情：

項目名稱	地址	於完成發展後 的物業類別	就發展 而收購相關 物業的日期	地盤面積 (平方呎)	於完成 發展前的 建築面積 (平方呎)	本集團 所持其餘	
						已售單位 應佔的 建築面積 (平方呎)	未售單位 應佔的 建築面積 (平方呎)
天際中心	香港新界荃灣 青山公路—葵涌段 313號	新建工業大廈	二零一一年 二月	16,033	— (附註1)	147,142	5,112
星星中心	香港新界荃灣 葵涌業成街18號	新建工業大廈	二零一三年 六月	10,000	44,564 (附註2)	—	—
裕豐項目	香港新界元朗 宏業南街22號	商業大廈 (工作室寫字樓)	二零一五年 七月	18,622	93,100	—	—
柴灣角項目	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	商業大廈 (工作室寫字樓)	二零一四年 十一月	16,313	40,979	—	—
					134,079	147,142	5,112

附註：

1. 就天際中心重建項目所收購的工業物業為一幅空置發展用地，故並無建築面積。
2. 此乃原有大廈的建築面積，其於興建星星中心前被拆卸。
3. 天際中心的大部分單位已經出售，故並無整幢天際中心的獨立估值。於二零一六年四月三十日，六個工場單位仍為未售，其於二零一六年四月三十日的估值為26.0百萬港元。
4. 裕豐物業的總建築面積將於完成裕豐項目前後維持不變，而該項目涉及進行現有物業的改建及加建工程。
5. 裕豐物業被分類為我們的投資物業。
6. 於二零一六年四月三十日，星星中心所有單位已售出(除泊車位及三個地面單位外)惟尚未交付。



# 業 務

在連中 預期建築 面積 (平方呎)	未來發展 用已規劃 建築面積 (平方呎)	於完成 相關項目後的 總建築面積 (平方呎)	我們於 二零一六年 四月三十日 持有的 單位數目	實際/預期 項目執行及 監督日期	實際/預期 開始銷售或 銷售日期	完成或建議 完成年份	於二零一六年 四月三十日的 獨立估值 (百萬港元)	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)	於往續記錄期間各年內 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
											二零一三年	二零一四年	二零一五年	
—	—	152,254	6	二零一二年 第一季	二零一三年 二月	二零一四年 八月	26.0 (附註3)	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
94,967	—	94,967	284 (附註6)	二零一三年 六月	二零一五年 第三季	二零一六年 十月	507.9	在建中	304.6	180.5	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及 部分由銀行借貸撥支；及建 築成本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(如預售星星中心的 所得款項)撥支
—	93,100 (附註4)	93,100 (附註4)	不適用	二零一六年 第四季	不適用 (附註5)	二零一八年 第三季	473.0	發展中	470.9	175.1	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及 部分由銀行借貸撥支；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 的內部產品資金撥支
—	154,973	154,973	不適用	二零一六年 第三季	二零一八年 第二季	二零一九年 第三季	193.0	發展中	192.9	599.7 (附註3)	—	—	—	收購成本部分由股東貸款撥支及 部分由銀行借貸撥支；及建 築成本將部分由我們將取得 的銀行貸款及部分由我們的 內部產生資金(包括預售萊灣 角項目的所得款項)撥支
94,967	248,073	495,294							1,328.5	955.3	—	611.8	73.5	

### 我們的物業投資業務

於往績記錄期間，我們亦自出租有待展開物業重建或升級的投資物業以產生租金收入。我們於完成物業重建或升級工程後按經上調的租金出租已重建物業或升級後的物業。於最後實際可行日期，我們擁有(i)一整幢大廈裕豐物業，總建築面積為93,100平方呎，於二零一六年四月三十日的估值為473.0百萬港元，(ii)天際中心地下及1樓的20個停車位，於二零一六年四月三十日的估值為28.7百萬港元，及(iii)星星中心的19個停車位，於二零一六年四月三十日的估值為23.4百萬港元。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

我們的物業所產生的租金收入：

	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
<b>投資物業</b>			
天際中心地下及1樓的20個停車位 . . . . .	—	46	681
裕豐物業 . . . . .	—	—	4,478
星星中心地下及1樓的19個停車位 . . . . .	—	—	—
<b>待售物業</b>			
天際中心2樓的10個停車位 . . . . .	—	—	452
柴灣角物業 . . . . .	—	340	3,480
	<u>—</u>	<u>386</u>	<u>9,091</u>

### 我們的發展項目

自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，我們擁有四個物業發展項目。天際中心於二零一四年八月落成，且於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，且我們正安裝幕牆，而裕豐項目及柴灣角項目則均在發展中，且已經展開其規劃及設計工作。

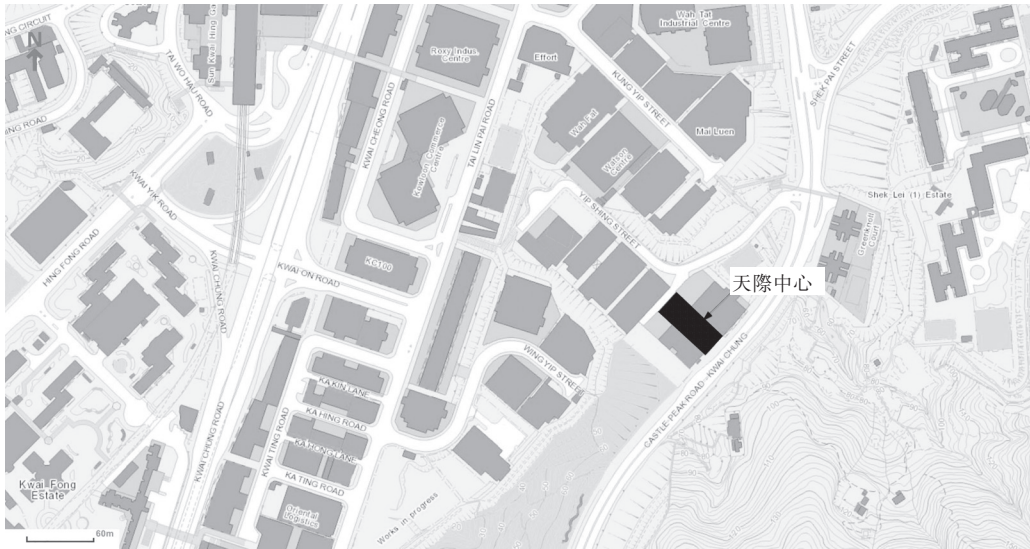
已竣工項目

天際中心

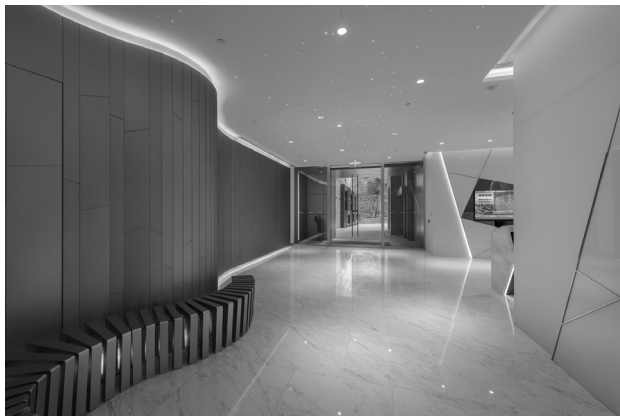
以下載列天際中心的簡略詳情：

地址	:	香港新界青山公路—葵涌段313號
原物業類別	:	工業
發展類別	:	新建工業大廈
地盤面積	:	16,033平方呎
地積比率	:	9.5
總建築面積(概約)	:	152,254平方呎
層數	:	26
工場單位數目 (包括街道層工場單位)	:	161
街道層工場單位數目	:	5
停車位數目	:	12個停車位、六個重型貨車停車位、10個輕型貨車停車位及兩個電單車停車位
開始預售日期	:	二零一三年二月
完成日期	:	二零一四年八月
發展用地收購成本	:	56.5百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 並無建有任何既有樓宇)
總發展成本	:	381.8百萬港元

以下載列的地圖顯示天際中心的位置及其週邊地區：



天際中心入口庭院



天際中心大堂



天際中心外部

天際中心位於毗鄰西九龍的主要工業區葵涌，鄰近九龍貿易中心(當地商業樞紐)，可方便通達港鐵及交通基建。從天際中心可方便前往香港其他地方及中國內地。

天際中心為樓高26層的新建工業大廈，提供各式各樣面積的單位及廣泛設施。其總建築面積約達152,254平方呎，包括161個不同實用面積的工場單位。天際中心亦包括12個停車位、六個重型貨車停車位、10個輕型貨車停車位及兩個電單車停車位。各工場單位均配備(其中包括)獨立空調系統，可利用智能通行卡進出大廈，並備有數碼地面電視設施。全面設施配合不同類別非污染工業的需要。天際中心亦配備四部高效客用電梯及一部車用電梯，方便大廈內的流動。天際中心為設計極富現代感的獨特新建工業大廈。其具備配有閃耀LED燈光的獨特大廈外牆設計、高級玻璃幕牆、華麗大堂雲石地板、一般樓層高樓底(高度介乎3.5米至4.5米)及高負荷量(樓面負荷量5至15千帕)。



天際中心入口大堂



天際中心庭院

天際中心於二零一二年三月動工，並於二零一四年八月落成，總發展成本為約381.8百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們自出售天際中心的若干工場單位產生的收益分別為約611.8百萬港元及73.5百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，已售工場單位的平均售價分別為約每平方呎4,753港元及每平方呎4,549港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以出售天際中心的三個工場單位。有關工場單位已於二零一六年一月及二零一六年二月交付。於最後實際可行日期，天際中心僅有六個工場單位仍然未售，而該等單位於二零一六年四月三十日的估值合共為約26.0百萬港元。有關進一步資料，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

於二零一五年十二月，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以向該等獨立第三方出售天際中心二樓的若干停車位，而有關買賣協議預期將分別於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成。

### 在建項目

#### 星星中心

星星中心為位於葵涌的在建重建項目。該項目的地盤面積為約10,000平方呎，並正在重建為19層高的新建工業大廈。星星中心為各式各樣的商業營運者(包括大部分非污染工業)提供理想的平台。

發展項目名稱	:	星星中心
地址	:	香港新界荃灣葵涌業成街18號
原物業類別	:	工業
發展類別	:	重建為新建工業大廈
地盤面積	:	10,000平方呎
地積比率	:	9.5
預期於完成後的總建築面積 (概約)	:	94,967平方呎
層數	:	19(地下至21樓，當中略去4樓、13樓及14樓)
單位數目 (包括街道層單位)	:	284
街道層單位數目	:	兩個工場單位及一個附屬店舖單位
停車位數目	:	八個私家車停車位、七個輕型貨車停車位、 三個重型貨車停車位及一個電單車停車位
開始預售日期	:	二零一五年九月／十月
預期完成日期	:	二零一六年第四季
發展用地收購成本	:	162.8百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 建有一幢既有樓宇)
估計總發展成本(不包括 融資成本)	:	485.1百萬港元

以下載列的地圖顯示星星中心的位置及其週邊地區：



在建的星星中心，並已完成封頂工程

星星中心於完成後的總建築面積預期為約94,967平方呎。星星中心位於葵涌，毗鄰葵興港鐵站，可方便通達九龍貿易中心，並配有全面交通基建。

星星中心為一項19層高的工業用途發展項目，提供284個實用面積介乎約100平方呎至500平方呎的小型單位。星星中心包括八個私家車停車位、七個輕型貨車停車位、三個重型貨車停車位及一個電單車停車位。星星中心的設計配合具有不同營運需要的非污染工業，而每個單位均配備(其中包括)獨立空調系統、可利用智能通行卡進出大廈、閉路電視及保安系統，並備有數碼地面電視設施。該等全面設施配合不同類型工業業務的需要。星星中心亦配備三部高效客用電梯及一部車用電梯，方便大廈內的流動。星星中心為設計極富現代感的獨特新建工業大廈。該大廈的外部配備閃耀LED燈光裝潢、華麗大堂雲石地板、一般樓層高樓底(高達4.9米)及樓面負荷量達5千帕。

預期星星中心將於二零一六年第四季落成，估計總發展成本(不包括融資成本)為約485.1百萬港元。我們於完成其地基工程後，於二零一五年第三季進行星星中心的預售。於二零一五年十二月三十一日，除停車位及三個街道層單位將於本集團認為合適時出售外，全部未竣工單位經已售罄。有關已售單位的銷售所得款項總額預期將達約714.1百萬港元。董事現時預期已售單位將於二零一六年年底前開始交付，而有關於二零一六年交付已售單位的銷售所得款項預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認為收益，而其餘已售單位則於二零一七年交付，且相關銷售所得款項預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為收益。根據星星中心的預售成績，星星中心的估計平均售價為約每平方呎建築面積7,674港元。於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，而我們正在安裝幕牆，並已就已售單位收取第二筆預售所得款項付款。

### 發展中項目

於最後實際可行日期，我們的其中兩項工業物業(即柴灣角物業及裕豐物業)分別正處於物業重建或升級(通過改建及加建工程)的規劃及設計階段，且於最後實際可行日期尚未開始任何建築工程。我們於開始主要建築工程前期間內自該等物業產生租金收入。



## 業 務

下表載列於往績記錄期間源自本集團該兩項物業的租金收入。所引述的全部估值均源自本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

	於截至十二月三十一日止年度內 產生的租金收入			於 二零一六年 四月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	的估值
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
裕豐物業 . . . . .	—	—	4.5	473.0
柴灣角物業 . . . . .	—	0.3	3.5	193.0

### 裕豐項目

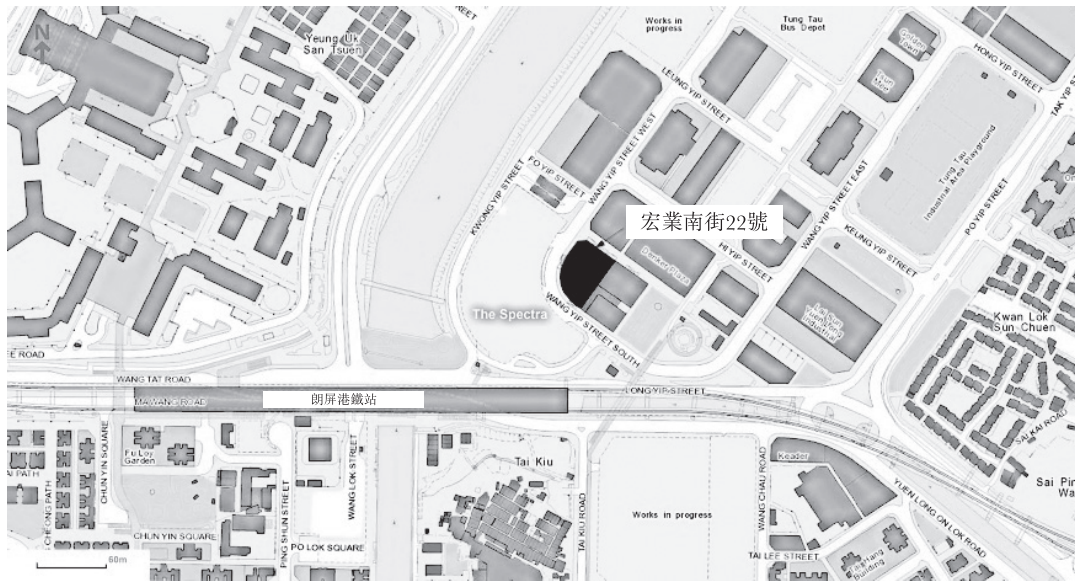
裕豐物業為一幢地盤面積約18,622平方呎的現有工業大廈，位於元朗，鄰近大欖隧道及落馬洲邊境，距離朗屏港鐵站僅3分鐘步程，且便於通達公共交通，並毗鄰人煙稠密的元朗住宅樞紐。

裕豐項目的詳情載列如下：

地址	:	香港新界元朗宏業南街22號
原物業類型	:	工業
建議發展形式	:	通過改建及加建工程改裝為商業大廈(主要包括工作室寫字樓)
現有總建築面積	:	93,100平方呎
地盤面積	:	18,622平方呎
地積比率	:	12(最高准許) / 5(現有)
現有總建築面積	:	93,100平方呎
於完成後的總建築面積	:	93,100平方呎
層數	:	10(現有)
建築期	:	二零一六年第四季至二零一八年第三季
發展用地收購成本	:	430.0百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時建有一幢既有樓宇)
估計總發展成本 (不包括融資成本)	:	646.0百萬港元

# 業 務

以下載列的地圖顯示裕豐物業的位置及其週邊地區：



裕豐物業外部



裕豐物業週邊地區

裕豐物業位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。於二零一四年，元朗的人口為約601,100人，並預期元朗居民將於二零二三年增加至約680,100人。鑒於有關人口增長，董事相信，預計將存在商業物業需求，以迎合對購物中心、補習中心及其他社區設施的需要，故隨著多項新住宅發展項目完成，將會增加創造商業重建的潛力。

鑒於元朗的商業物業稀缺，我們擬對裕豐物業進行改建及加建工程，以將其改裝為裕豐項目下的商業大廈，其主要由工作室寫字樓連同平台、店舖、餐廳及停車位組成，而我們的目標為容納補習班、遊戲小組及康樂中心，以切合毗鄰住宅群的需要。裕豐項目於完成物業升級工程後的總建築面積將仍然相同，約達93,100平方呎。

於我們在二零一五年第三季完成收購裕豐物業後，我們已委聘測量公司等外部顧問處理政府契約事宜，包括根據活化措施改裝整幢工業大廈為商業大廈的裕豐特別豁免申請。我們亦已於二零一五年第四季委聘建築公司、機電工程公司、交通工程公司及結構工程公司協助我們進行建築前規劃及設計工作。

### 裕豐特別豁免申請的現況

我們於二零一五年十月十三日向地政總署提交裕豐特別豁免申請，以在免繳豁免費用的情況下改裝裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈，並已根據活化措施的規定提供所有必要支持文件。我們於二零一六年一月自地政總署接獲申請接納通知。由於(a)裕豐項目根據分區計劃大綱圖位於「OU(B)」地帶及我們建議的發展形式為商業用途，並符合分區計劃大綱圖項下的「OU(B)」地帶的許可用途，(b)我們預期裕豐特別豁免申請將會在相若情況下獲得批准(具體而言，地政總署自活化措施生效以來已於過往按本集團正尋求的類似條款授出多項特別豁免，該等豁免乃關於改裝樓齡達15年或以上並位於「工業」、「商業」或「OU(B)」地帶的工業大廈，而裕豐項目則關於建議改裝一幢樓齡超過15年並位於OU(B)地帶的工業大廈)；(c)我們已符合授出特別豁免的資格條件；及(d)根據地政總署於二零一六年三月底之活化措施實施情況更新資料，僅少量申請因有關個案並不符合資格條件而遭拒絕受理，我們相信地政總署極有可能會批准我們的裕豐特別豁免申請。我們已委任建築公司及多間工程公司進行設計並編製呈交予屋宇署的法定文件。我們於二零一六年二月向屋宇署呈交一般建築圖則以供批准。據本公司法律顧問張葉司

徒陳律師事務所表示，就取得有關裕豐特別豁免申請的批准而言，將須考慮若干事宜及未來事件，即(a)地政總署可全權酌情批准或拒絕裕豐特別豁免申請；(b)地政總署可能會就批准裕豐特別豁免申請施加本集團未能達成或不接納之條款、契諾及條件；(c)香港政府可不時更改活化措施；及(d)香港政府可引入有關將工業大廈改裝為寫字樓用途的新法例、規則及規例。受限於上述情況及經考慮到下列各項：(a)裕豐物業為一幢自發出相關佔用許可證之日起計樓齡不少於15年的現有工業大廈，且建於相關分區內屬「OU(B)」地帶的地段，而裕豐物業已符合活化措施項下免繳豁免費用申請特別豁免的資格條件；及(b)根據地政總署於二零一六年四月五日向我們發出的函件(「回覆函」)，地政總署已經將裕豐特別豁免申請傳閱至有關政府部門以供提供意見，儘管地政總署於現階段尚未批准裕豐特別豁免申請，回覆函內的初步回應顯示，裕豐特別豁免申請正在進行中，且有關政府部門將會於接獲我們給予正式呈交相關政府機關的回應後繼續處理申請，本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所認為，我們在取得裕豐特別豁免申請批准方面將並無任何法律障礙。基於上述情況，我們相信，我們將能夠於二零一六年第四季取得有關批准。於二零一六年六月，我們安排(i)向地政總署呈交交通諮詢回應以回應運輸署於回覆函內的先前意見，並轉交運輸署以提供意見；(ii)向屋宇署呈交圍板圖則；及(iii)向屋宇署重新呈交建築(改建及加建)圖則(乃因應運輸署的意見作出更新)。董事認為，多個政府部門(包括運輸署)的意見、向屋宇署呈交圍板圖則及向屋宇署重新呈交建築(改建及加建)圖則均屬程序及行政性質，與其他特別豁免修訂申請貫徹一致。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。

### **如未能取得裕豐特別豁免申請的其他計劃**

倘我們未能取得有關裕豐特別豁免申請的批准(此情況不大可能發生)，我們擬通過進行改建及加建工程將裕豐物業改裝為升級工業大廈，藉以提升其資本值及租值，並會於展開有關改建及加建工程前自屋宇署取得相關批准。在該情況下，我們預計：(i)改裝現有工業物業為升級工業大廈所得的資本值及租值增幅將低於將裕豐物業改裝為商業大廈所得者；及(ii)將裕豐物業改裝為升級工業大廈所產生的溢利將低於自改裝為商業大廈所產生者。

### **有關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分析**

據董事所深知及估計，且基於當前建築成本的市價及假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動，

- (a) **對資產淨值提升的影響**：我們通過藉改建及加建工程進行升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈所得的資產淨值潛在增加將較根據活化措施將裕豐物業改裝為商業大廈所得者少約30%，原因是改裝為升級工業大廈的公平值潛在重估收益一般低於改裝為商業大廈。儘管將裕豐物業改裝為升級工業大廈所涉及的建築成本金額估計會較將裕豐物業改裝為商業大廈所涉及者少約30%，由於建築成本金額將會作為固定資產予以資本化，建築成本金額差異將不會對我們的資產淨值造成任何影響；
- (b) **對完成後的盈利能力及持續盈利能力的影響**：相較根據活化措施將裕豐物業改裝為商業大廈，倘將其改裝為升級工業大廈，預期於完成後將自裕豐項目產生的一次性溢利將少約30%，原因是於改裝為升級工業大廈後的公平值重估收益估計將較於改裝為商業大廈後少約30%。

按照持續基準，預期於裕豐項目完成後將自其產生的持續溢利（即租金收入）將少約15%，原因是升級工業大廈的估計價值低於商業大廈，致令按市場回報率為3%的假設計，估計所得租金收入水平將會較低；及

- (c) **對所需建築時間的影響**：就進行改建及加建工程將裕豐物業改裝為升級工業大廈所需的估計時間將較根據活化措施項下的特別豁免改裝為商業大廈所需者短約1.5年。

上述估計可能會因通脹及其他不可預見事件而有所偏差。

然而，我們預期本集團將會招致較少發展成本、項目執行時間及資源；及仍然能夠自通過藉改建及加建工程進行升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈產生資產淨值提升及溢利。

基於上述情況，董事預計，倘通過藉改建及加建工程進行物業升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈，相較根據活化措施改裝為商業大廈之情況，儘管(a)資產淨值的潛在增加，及(b)將自(i)於完成裕豐項目後的一次性公平值收益及(ii)於完成後的經常性租金收入所產生的預期裕豐項目盈利能力均將會較低，本集團將會招致較少發展成本、項目執行時間及資源；及將仍然能夠自通過藉改建及加建工程進行物業升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈產生資產淨值提升及溢利。我們擬於二零一六年第四季委任總承包

## 業 務

商進行改建及加建工程。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—活化措施屆滿將令我們就日後發展工業大廈為商業大廈的彈性減低」。於最後實際可行日期，我們正在準備有關就建築工程委聘承包商的招標文件。我們的預期建築工程施工日期為二零一六年最後一季，而建築工程的估計竣工日期則為二零一八年第三季。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。

目前，裕豐物業的單位乃出租予獨立第三方以獲取租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止年度，自出租裕豐物業單位所產生的租金收入總金額為約4.5百萬港元。由於我們擬對裕豐物業進行升級工程（通過改建及加建工程）而非物業重建，我們一般毋須租戶於租賃期屆滿前清空物業以展開物業升級工程。如有需要，我們可向租戶發出通知或與租戶訂立退回協議，以根據相關租賃協議的條款提早終止相關租約。於完成裕豐物業的物業升級工程後，我們現時有意按經上調的租金出租單位，並持有作為投資物業，以獲取資本升值。

以下載列裕豐物業於最後實際可行日期存續的租約的概要：

位置	租約期屆滿日期	現時月租 (港元)
地下1室	二零一六年八月	31,640
地下2至4室	二零一九年十月	135,000
地下5室	二零一七年八月	12,000
停車樓層L5號停車位	每月租約，可由業主或租戶 以一個月事先通知終止	2,000
停車樓層(整層，惟三個上落空間及 通路除外)	二零一七年八月	20,000
二及三樓	二零一七年五月	184,923
四樓	二零一八年十月	87,658
五樓	二零一八年七月	87,658
七及八樓	二零一六年九月	175,316

按建築面積計，裕豐物業於截至二零一五年十二月三十一日止年度的平均租用率為78.7%。

### 柴灣角項目

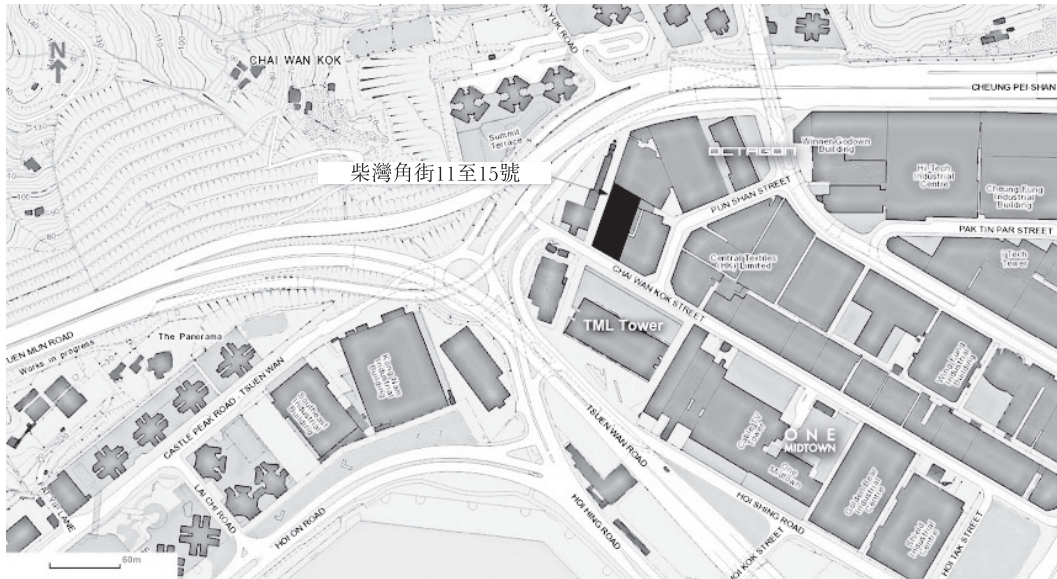
柴灣角物業為一幢位於荃灣的現有工業大廈，而其已根據分區計劃大綱圖改為「OU(B)」地帶，地盤面積為約16,313平方呎。區內的「OU(B)」地帶容許重建柴灣角物業為地積比率最高達9.5的商業大廈。柴灣角項目涉及將該現時為三層高的大廈重建為商業大廈(包括20層高的辦公室大樓、平台店舖、餐廳及停車位)。預計柴灣角項目於完成後的總建築面積將增至約154,973平方呎。

柴灣角項目的詳情載列如下：

地址	:	香港新界荃灣柴灣角街11至15號
原物業類型	:	工業
建議發展形式	:	重建為商業大廈，主要包括工作室寫字樓
地盤面積	:	16,313平方呎
地積比率	:	9.5(最高准許)
現有總建築面積	:	40,979平方呎
於完成後的預期總建築面積	:	154,973平方呎
建議層數	:	20
建築期	:	二零一六年第三季至二零一九年第三季
發展用地收購成本	:	173.0百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 建有一幢既有樓宇)
總估計發展成本(不包括融 資成本及將由地政總署評 定的地價)	:	792.6百萬港元

## 業 務

以下載列的地圖顯示柴灣角物業的位置及其週邊地區：



以下載列柴灣角項目項下將予重建的柴灣角物業外部：





我們於二零一五年一月就建議發展向地政總署提交柴灣角契約修訂申請，包括移除三層高度限制。我們已於二零一五年一月（即於活化措施申請期屆滿前）提交柴灣角契約修訂申請。我們的柴灣角物業建議重建為主要由工作室寫字樓組成的商業大廈，位於「OU(B)」地帶，容許傳統工業區作商業、寫字樓及非污染工業的混合用途。物業發展商可重建位於「OU(B)」地帶的舊工業大廈而毋須進行重新分區申請。此外，工作室寫字樓的辦公室租金相對便宜及單位規模更具彈性，通常位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶內。於申請過程中，我們向地政總署表示，我們不擬以年度分期付款的方式於最長達五年的期間內支付地價（其金額將由地政總署於落實契約修訂之暫定基本條款後評定），原因是我們傾向較高度的彈性以提早進行預售；且已經建議就柴灣角項目完全使用最高許可地積比率，即活化措施項下促進非工業地帶重建的兩項主要措施。另外，當我們於二零一三年十二月自單一擁有人收購整幢柴灣角物業時，我們未有利用降低香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例項下的強制售賣令申請門檻的措施（即活化措施項下當時促進非工業地帶重建的主要措施之一）。有關該等關鍵措施的詳情，請參閱本招股章程第77頁開始的「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」。因此，我們未有就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施，且預計柴灣角項目將不會根據活化措施進行重建。有關契約修訂申請程序的進一步詳情，請參閱「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款—契約修訂」。

柴灣角契約修訂申請已經於二零一六年三月十六日及二零一六年四月十三日經地區地政會議考慮。於二零一六年四月十三日舉行的地區地政會議上，柴灣角契約修訂申請已獲地區地政會議批准，而我們於同一地區地政會議上表示接納契約條款。於二零一六年四月二十七日，我們就柴灣角契約修訂申請自地政總署獲得暫定基本條款建議書，其乃符合本集團所尋求的條款，惟地價金額於最後實際可行日期正在評定中。於二零一六年五月五日，我們接納柴灣角契約修訂申請的暫定基本條款建議書，並正等待地政總署評定地價。根據地政總署日期為二零一六年四月二十七日的函件，有關契約修訂的具約束力基本條款建議書（包括經評定的地價金額）將於二零一六年七月十九日前正式向我們發出。基於上述情況，董事相信具約束力基本條款建議書連同有關契約修訂的經評定地價金額將於二零一六年七月或前後發出。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，且我們亦已經於同日在地區地政會議上表示接納契約條款，除有關本集團應付地價金額的可能意見分歧事宜外，本集團在向地政總署取得柴灣角項目的契約修訂方面應無法律障礙。鑒於我們於二零一三年十二月自單一擁有人收購整幢柴灣角物業，且並無利用香港法例

第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下降低強制售賣令申請門檻的措施(即活化措施項下當時促進非工業地帶重建的主要措施之一),以及我們並無就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施,預計柴灣角項目將不會根據活化措施重建。此外,我們已委任一間建築公司及多間工程公司以進行建築前工作,包括進行技術研究及建築設計,且已向屋宇署提交圍板圖則、拆卸圖則及一般建築圖則。拆卸及圍板圖則已分別於二零一五年六月及二零一五年七月獲屋宇署批准。我們亦已挑選進行圍板及拆卸工程的承包商。建築工程預期將於現有租約於二零一六年第二季屆滿後盡快展開。有關柴灣角物業的初期階段建築工程(包括拆卸及地基工程)預期將於二零一六年第三季展開,而上蓋結構建築工程則預期將於結付地價後展開。

一般而言,於地政總署評定地價後,分區地政處將隨即向申請人發出具約束力基本條款建議書,當中包括一套全面的建議新契約條件及地價金額,其通常須於建議書函件日期起計一個月內獲得接納。於地政總署自申請人接獲書面接納連同(其中包括)按金付款(相等於已協定地價的10%),則將會被視為已經與香港政府達成具約束力合約。一般而言,於制訂有關具約束力合約後三個月內,地政總署將會向申請人發出契約修訂函件以供簽立,並會要求申請人支付經協定地價的餘額。經簽立修訂函件將在土地註冊處註冊,並將由申請人支付相關註冊費用。有關該等關於契約修訂的步驟詳情,請參閱本招股章程第71頁開始的「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款」。

於最後實際可行日期,地政總署的估價師正在評定地價。於接獲地政總署建議的具約束力基本條款(當中載有地價金額)後,我們將會評定建議地價金額的公平性,而倘我們就所建議地價金額與地政總署存在分歧,則可能會與地政總署進行磋商。按照董事有關批准柴灣角契約修訂申請整體時間的最佳估計,並假設地政總署於我們初步磋商後所建議的地價獲得我們接納,則我們全數支付地價並簽立契約修訂函件的最早實際可行日期目前預期將為二零一七年第一季前後。另外,鑒於我們目前計劃於二零一八年第二季展開柴灣角項目的預售,我們目前擬就地價金額與香港政府進行磋商,務求就直至二零一七年年年底的地價金額取得較佳的建議,以配合柴灣角項目的擬定發展時間表。在該情況下,我們目前有意於二零一七年年年底前向香港政府結清地價金額,而按照有關基準,預期將於二零一七年最後一季或二零一八年第一季就柴灣角項目全數支付地價及簽立契約修訂函件。

我們將會考慮地政總署評定的地價金額(預期將於二零一六年七月或前後發出)，並評估該金額是否處於本集團在商業上可接納的範圍之內。在我們於二零一六年七月接獲評定後基於評定地價金額就本集團而言在商業上屬不可接納而不同意評定地價金額，並因而未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生)下，我們將不會拆卸柴灣角物業，反之，我們擬藉改建及加建工程就相關物業進行物業升級，藉以提升現有工業大廈，從而在完成後自出售已竣工工場單位享有資本升值及／或自出租工場單位享有租金收入(按我們屆時認為合適者)。我們將於展開有關改建及加建工程前自屋宇署取得相關批准，而有關改建及加建工程毋須獲得柴灣角契約修訂申請的批准。據我們的董事所深知及估計，且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動，(a)有關改建及加建工程的總估計建築成本將低於有關重建的總估計建築成本；(b)於完成改建及加建工程後所得的價值提升及盈利能力因而預期將低於完成重建柴灣角物業為商業大廈後所得者；及(c)進行改建及加建工程所需的估計時間將少於進行重建工程所需者。有關在未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生)下的柴灣角項目應變計劃及董事就柴灣角項目乃藉改建及加建工程的方式而非於取得柴灣角契約修訂申請批准後的重建工程進行時對總建築成本、所得價值提升、盈利能力及估計時間的影響的意見之詳情，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」。

有關進一步詳情，請參閱本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。於完成柴灣角項目後，我們現時擬按經提高的資本值變現寫字樓單位，並出租街舖及停車位以獲取租金收入。

目前，柴灣角物業的單位乃出租予獨立第三方以獲取租金收入，而所有相關租賃協議將於二零一六年第二季屆滿。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，出租柴灣角物業單位所產生的租金收入分別為約340,000港元及約3.5百萬港元。我們預期將於二零一六年第三季起展開初期建築階段(包括拆卸及地基工程)，而其可於就柴灣角契約修訂協定並結付地價及簽立修訂函件之前且不論前述者是否發生而進行。據本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所表示，根據建築物條例及相關規例，即便與地政總署的契約修訂程序(包括支付地價)有待落實且尚未簽立契約修訂函件，我們可在經屋宇署批准下展開拆卸及地基工程。於最後實際可行日期，我們已就有關柴灣角項目的圍板圖則及拆卸圖則自屋宇署取得批准。我們將於展開有關工程前於適當時間就地基計劃尋求屋宇署

## 業 務

的批准。倘基於評定地價就本集團而言在商業上屬不可接納而我們選擇不拆卸柴灣角物業，惟對柴灣角物業進行改建及加建工程，我們擬於進行有關工程時出租並無受到改建及加建工程影響的單位，並於完成改建及加建工程後出租所有單位。由於所有相關現有租賃協議將於二零一六年第二季屆滿，我們將通過房地產代理等方式物色新租戶。

以下載列柴灣角物業於最後實際可行日期存續的租約的概要：

位置	租約期屆滿日期	現時月租 (港元)
地下的一部分 . . . . .	二零一六年十二月(附註1)	120,000
一樓工場及若干其他範圍 . . . . .	二零一六年十一月(附註2)	90,000
二樓工場 . . . . .	二零一六年十一月(附註3)	88,000

附註：

1. 根據我們於二零一五年十二月二十三日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。
2. 根據我們於二零一五年十二月二十一日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。租戶已於二零一六年四月二十九日向我們清空相關物業。
3. 根據我們於二零一五年十二月二十一日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。

按建築面積計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年，柴灣角物業的平均出租率均為100%。此外，柴灣角物業地下的一個停車位於二零一六年六月獲授權予獲授權人，為期一個月，每月授權費為2,000港元。

屋宇署已向柴灣角物業的前擁有人發出一項通知及一項建築命令，責令(其中包括)拆卸若干構築物及恢復受影響場所至其原本狀況。屬於上述通知及命令標的之該等違例建築工程並不表示本公司的相關附屬公司(即柴灣角物業目前的擁有人)違反建築物條例。然而，作為拆卸工程第一階段的一部分，我們於二零一六年二月完成移除該等違例建築工程。有關移除已於二零一六年三月一日向屋宇署匯報。於最後實際可行日期，我們正等待屋宇署發出完工證。

存在上述事宜並無妨礙標的物業根據香港法例進行轉讓或適合供銀行接納為按揭貸款的抵押。買家是否接納面臨有關事宜的有關物業的業權或尋求行使權利拒絕完成，均可能受到買家對物業市場日後表現的觀感所影響。倘某人士並無以合約同意購買面臨有關事宜的物業，則不得進行轉讓。相反，倘某人士已準備接納有關該物業的有關事宜，則將會進行轉讓。董事確認，當我們收購柴灣角物業時，我們並無因存在違例建築工程及建築命令而享有任何大額折扣。

### 我們四個物業發展項目的資金來源

#### 已竣工項目—天際中心

我們於二零一二年第一季開始興建首個竣工項目天際中心，並於二零一四年八月完成其建築工程。天際中心的總發展成本(包括融資成本)為約381.8百萬港元，主要包括(a)我們於二零一零年十一月支付的天際中心發展用地收購成本約56.5百萬港元，乃由股東貸款全數撥支；及(b)建築成本約322.3百萬港元，其中約68.2%乃由我們取得的銀行貸款撥支，而其餘部分則由我們內部產生的資金(如來自預售天際中心的所得款項)撥支。

#### 在建項目—星星中心

我們於二零一三年第二季開始興建星星中心，包括圍板及拆卸工程、地基工程及其他建築工程，而其現時仍然在建中，預期將於二零一六年第四季完成其建築工程。星星中心的估計總發展成本(不包括融資成本)預期為約485.1百萬港元，主要包括(a)我們於二零一三年二月支付的星星中心發展用地收購成本約162.8百萬港元，其中50%乃由股東貸款及50%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本)預期約314.0百萬港元，其中約2.4%、16.6%及23.5%已分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度產生，而約57.5%則預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生。星星中心的估計總建築成本已部分由我們取得的銀行貸款及部分由我們內部產生的資金(如來自預售星星中心的所得款項)撥支。

#### 發展中項目—裕豐項目

我們於二零一五年七月收購裕豐物業，以發展裕豐項目，其中設計及規劃工作已經展開，而初期階段建築工程則預期將於二零一六年第四季展開。裕豐項目的估計總發展成本(不包括融資成本)預期為約646.0百萬港元，主要包括(a)我們於二零一五年七月支付的裕豐物業收購成本約430.0百萬港元，其中50%乃由股東貸款及50%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本)預期約175.1百萬港元，其中約2.9%及46.6%預期將分別於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生，而約50.5%則預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度後產生。裕豐項目的估計總建築成本將主要由我們已取得的銀行貸款達170百萬港元及部分由我們內部產生的資金撥支。

發展中項目—柴灣角項目

我們於二零一四年十一月收購柴灣角物業以發展柴灣角項目，其中設計及規劃工作已經展開，而建築工程(包括拆卸及地基工程)則預期將於二零一六年第三季展開。柴灣角項目的估計總發展成本(不包括地政總署將評定的地價)預期將為約792.6百萬港元，主要包括(a)我們於二零一五年七月支付的柴灣角物業收購成本約173.0百萬港元，其中60%乃由股東貸款撥支及40%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本及地價)預期約599.7百萬港元，其中約0.1%及8.8%預期將分別於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生；及約91.1%則預期將於二零一七年後產生。

預期柴灣角項目的估計總建築成本將(i)部分以我們將取得的銀行貸款，及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括來自星星中心的已售單位、預計預售柴灣角項目的所得款項及預計天際中心未售單位的銷售所得款項)撥支。我們預期，我們將能取得銀行融資以撥支全數或部分總建築成本(不包括融資成本及地價)，而此舉乃整體上與市場慣例一致。一般而言，根據現有建築貸款用銀行融資的條款，提取乃根據建築進度分階段作出，如於出示建築師證明書或工料測量師證明書以證明完成工程的不同階段時。除上述銀行融資外，我們亦擬部分以星星中心已售單位的所得款項(預期將由我們於自二零一六年第四季起完成及交付星星中心後收取)撥支部分建築成本。我們預期，前述銀行融資(如獲授出)及部分星星中心已售單位所得款項將足以撥支全數建築成本。

除上述資金來源外，我們亦可選擇在可供動用時通過動用來自預計柴灣角項目的預售所得款項及天際中心未售工場單位的預計銷售所得款項的額外資金(「預計額外資金」)降低借貸成本，以部分撥支建築成本(其取決於若干因素，如柴灣角項目的建議預售時間表、銀行融資的條款是否包含運用預售所得款項的任何限制及獲成功預售單位所佔百分比)。因此，取決於有關預計額外資金是否可供動用，我們可能會選擇以星星中心的部分銷售所得款項及預計額外資金(倘於相關時刻可供動用)撥支部分建築成本，而毋須提取銀行融資的全數金額。倘於相關時刻可動用柴灣角項目的預售所得款項，我們預期該等款項將佔將予預售的柴灣角項目單位總售價的約20%，即將自有意買方收取的初始訂金。倘任何部分有關預計額外資金可供動用，則本集團將會首先運用相關資金，藉以減少將借取的銀行貸款金額。

## 業 務

據我們的董事所深知及估計，且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本及所需建築時間的因素概無變動，以下載列柴灣角項目的估計建築成本明細及其擬定融資來源：

	<u>概約金額</u> (港元)
<b>建築成本的現時最佳估計</b>	<b><u>599,700,000</u></b>
<b><u>主要資金</u></b>	
預期將取得的銀行借貸	599,700,000
星星中心已售單位的部分所得款項	12,000,000
<b><u>預計額外資金</u></b>	
柴灣角項目的預計預售所得款項(按現時最佳估計得出)	328,600,000
天際中心未售工場單位的預計銷售所得款項(按現時最佳估計得出)	<u>25,970,000</u>
<b>預期可供動用資金總額</b>	<b><u>966,270,000</u></b>
<b>預計資金盈餘</b>	<b><u>366,570,000</u></b>

地價須由地政總署評定。於最後實際可行日期，我們尚未自地政總署接獲地價評定。於自地政總署接獲地價評定後，地價金額仍屬可予磋商及變動。作為地價評定的一般原則，土地乃經計及根據契約以及相關分區計劃大綱圖及建築物條例等其他法定條文所施加的限制後，按全額市值評定。估值乃由地政總署的專業產業測量師進行。於評定土地交易的土地價值時，地政總署的專業產業測量師會考慮多項成本及收益範疇，包括已竣工發展項目的現行售價、項目的發展成本、發展期及發展商的溢利率。彼等亦會考慮可能會對地價評定構成影響的市場變動，方式為容許在地價評定流程中假定發展商的溢利率，而其就商業發展項目及工業發展項目而言分別達25%及30%。地政總署將按照受限於經修訂契約條件的用途的土地價值與受限於現有契約條件的土地價值之間的差異評定就契約修訂應付的地價。

我們預期有關柴灣角項目的地價將(i)部分以我們將取得的銀行貸款，及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括銷售星星中心的單位將產生的收益及銷售天際中心二樓全部停車位將產生的收益)撥支。我們目前預期50%的地價將由上文(i)所述我們將取得的銀行貸款撥支，其與香港金融管理局所接納的物業項目貸款最高風險相符。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。

鑒於(i)我們能夠自銀行取得最高達有關星星中心及裕豐項目的物業或發展用地的收購成本的50%的貸款,並具有充足內部產生資金以撥支相關收購成本的剩餘部分;(ii)我們能夠取得充裕銀行融資,並具備充裕內部產生資金撥支有關天際中心、星星中心及裕豐項目的建築成本;(iii)我們已經與現有主要往來銀行建立穩定關係;(iv)我們具備物業發展經驗,且於往績記錄期間並無就取得銀行借貸經歷困難;及(v)我們將提供銀行可能合理要求的抵押品,以作為銀行融資的抵押,假設香港的物業市場於不久將來並無重大不利變動,董事認為我們在按與我們過往取得的銀行貸款類似的條款取得銀行貸款以撥支柴灣角項目的地價及建築成本方面將並無重大困難,加上內部產生的資金(如上述銷售星星中心單位將產生的收益),董事相信,我們將具有充裕措施撥支有關柴灣角項目的地價及建築成本。我們現時不擬應用全球發售所得款項淨額撥支就柴灣角項目應付的建築成本及地價。

倘我們因不同意有關就柴灣角契約修訂申請評定的地價金額而未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生),我們擬藉改建及加建工程對相關物業進行物業升級,藉以升級現有工業大廈,從而自出售已竣工工場單位享有資本升值及/或自出租竣工後的工場單位獲取租金收入(按我們屆時認為合適者)。據董事所深知及估計,且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動,(a)有關改建及加建工程的總估計建築成本將低於有關重建工程的總估計建築成本;(b)於完成改建及加建工程後所得的價值提升及盈利能力將低於完成重建柴灣角物業為商業大廈後所得者;及(c)進行改建及加建工程所需的估計時間將低於進行重建工程所需者。



根據仲量聯行報告的資料，儘管住宅物業購買價近期已溫和下跌，但主要由於位於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈的供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場仍然穩定。倘香港物業市場整體出現任何重大不利變動，我們可延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市場狀況，制訂及(如有需要)調整我們的發展計劃以配合市場狀況。因此，董事認為，由於我們目前並無從事住宅物業的物業發展及物業投資，如出現香港住宅物業市場當前的低迷情況，將不會對本集團的發展項目造成任何重大影響。根據仲量聯行報告的資料，由於私人消費及投資開支出現大幅增長，加上香港政府的重新調整政策，香港的工業物業及商業物業房地產市場預期將於長遠上有所增長。

### 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

活化措施包括(1)促進在非工業地帶重建的措施(當中包括(a)降低香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下的強制售賣令申請門檻；(b)容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修改土地契約／換地作重建的工廈的地價；及(c)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改裝的措施。上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施的申請期於二零一六年三月三十一日屆滿。在我們的物業組合中，我們就免繳豁免費改裝裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈申請特別豁免。有關詳情，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我們於同期交付的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之前)作出裕豐特別豁免申請。於最後實際可行日期，我們尚未就裕豐特別豁免申請取得批准。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，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」。基於上述情況，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，董事相信，活化措施申請期屆滿將不會對我們的未來業務營運造成重大不利影響，理由如下：

- (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。就新建工業大廈而言，需求維持穩定，由二零一零年四月至二零一六年四月初就自二零一一年起落成的新建工業大廈所錄得的交易宗數超過2,600宗可見一斑；
- (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的供應乃屬穩定。新建工業大廈發展用地的供應來自現有工業大廈，尤其是現時屬陳舊及使用率不足者。根據仲量聯行報告的資料，於二零一四年，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。就狀況而言，於二零一四年，約15.1%的工業大廈均處於差劣狀況。預期新建工業大廈的發展用地供應於未來數年將維持穩定，原因是重建樓齡超過30年等舊工業大廈及該等處於差劣狀況的工業大廈均具有良好重建潛力；
- (iii) 就工作室寫字樓而言，按仲量聯行報告顯示，於二零一四年十二月三十一日，8.6公頃的工業用地均獲改劃作其他用途，而另外29.2公頃的工業用地則正在就

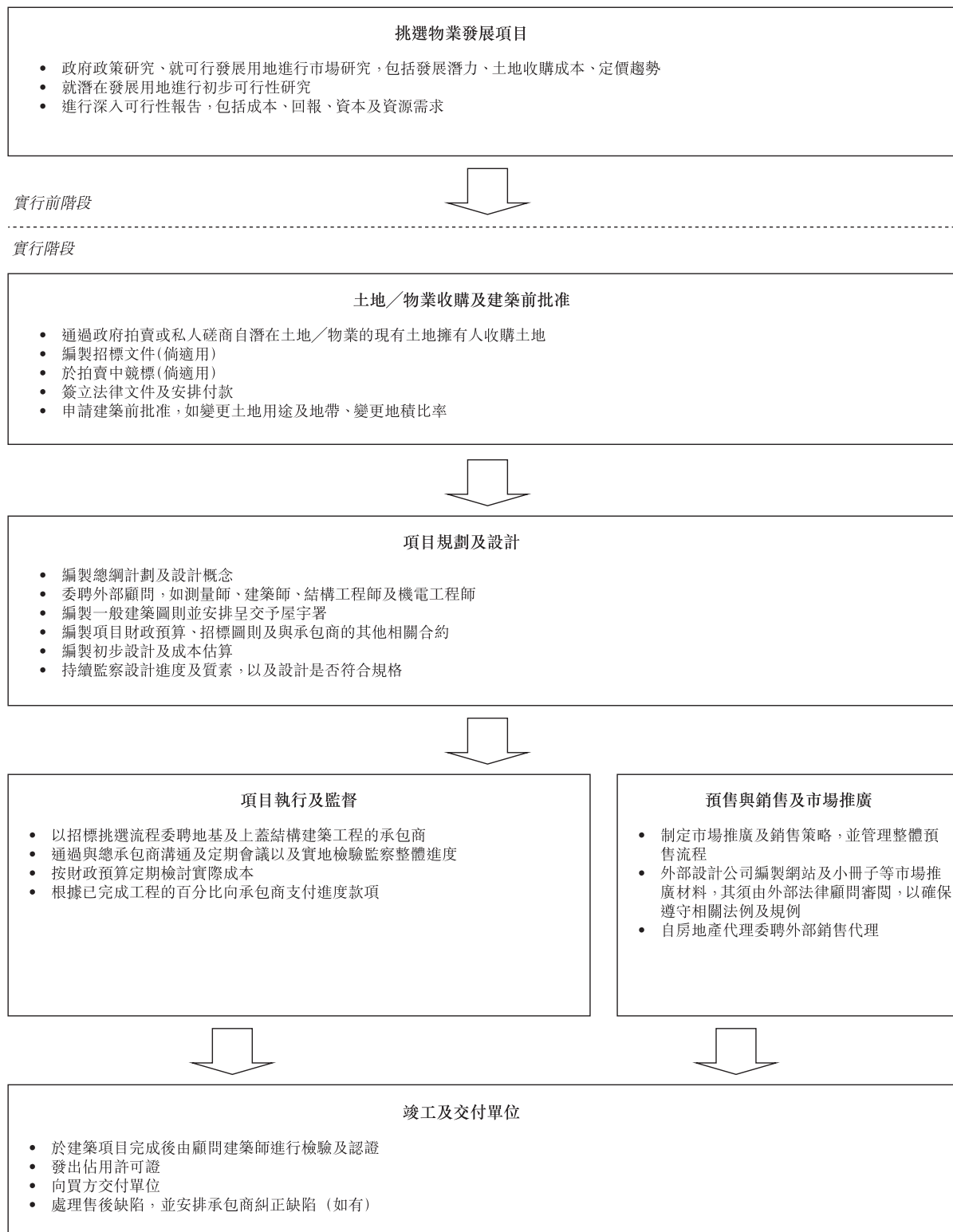
潛在改劃為其他非工業用途進行持續研究。我們相信，在香港政府的措施及工作室寫字樓市場的需求不斷上升下，在工業及「OU(B)」地帶發展工作室寫字樓具有良好潛力；及

- (iv) 我們將會繼續識別與柴灣角項目類似的發展機會。儘管不再存在活化措施，董事認為，由於我們未有就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施，活化措施申請期屆滿並無影響我們承接與柴灣角項目相似的項目的能力；而倘我們日後獲得與柴灣角項目相似的任何發展機會（即涉及將工業物業重建為商業大廈的物業項目），我們仍將能夠承接該等項目，原因是我們仍可根據香港政府有關容許修訂有關地段的現有契約條件的政策（倘有關政策於活化措施申請期屆滿後仍然存在）申請進行契約修訂，而有關政策的詳情載於本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款—契約修訂」。「OU(B)」地帶中具有良好發展潛力並可供重建為商業大廈的舊工業大廈供應穩定。工作室寫字樓等商業物業的發展用地供應主要來自位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶的土地／樓宇。本集團等物業發展商可重建位於該等地帶的舊工業大廈而毋須進行改劃申請，而這可提供更多機會及縮短重建時間。

儘管我們仍可根據相關香港政府政策就任何物業重建項目申請契約修訂，倘我們就未來重建項目尋求選擇根據活化措施提供的彈性處理（如「按實補價」及「按年攤付土地補價」），我們將不能受惠於該等彈性處理。另外，於活化措施申請期屆滿後，除非我們支付豁免費用，否則我們將不能夠藉進行改建及加建工程承接與裕豐項目相似而涉及將工業大廈改裝為商業大廈的項目；故此，我們僅可在並無改變其用途下對有關工業物業進行改建及加建工程，藉以加強其資本值及租值。因此，我們預計，相較涉及通過根據活化措施在免繳豁免費用下申請特別豁免而將工業物業改裝作商業用途的項目，工業物業的資本值及租值增加幅度將會較低，且其用途無法改變。按此基準，我們預計在並無改變其用途下涉及對工業物業進行改建及加建工程的未來項目所獲得的利潤將低於裕豐項目。

## 項目發展工作流程

我們已就項目收購、規劃、設計、建築、銷售及市場推廣以及交付已竣工物業制訂及維持系統化方針。我們的物業發展流程及程序概述於下圖：



## 實行前階段

### (1) 挑選物業發展項目

物業發展項目的實行前階段涉及有關挑選及物色合適物業發展項目的工作流程，當中包括(1)研究、挑選及識別適合作物業發展且符合本集團業務策略的潛在用地；及(2)就經挑選潛在用地的物業發展進行可行性研究。此階段乃由我們的項目發展部處理，其包括五名成員並由林先生領導。憑藉我們的專業知識及經驗，我們就特定用地識別最為可取及合適的物業類型，並會就用地的建議用途以及政府政策項下的許可用途及對該等物業的需求進行詳盡可行性研究。我們亦於考慮地點、土地用途計劃及區域市場狀況等多項因素後，就物業發展項目的主要範疇進行分析，包括(1)進行有關財務及營運可行性的詳盡分析，以評估本集團是否具有充足財務資金應付並存項目及資金流動的時間表；(2)評估人力資源部署及團隊處理多個項目的能力；(3)釐定將在用地上發展的物業將屬待售或由我們保留作長期投資。

儘管我們現時專注於舊工業物業的物業重建及／或升級(通過改建及加建工程)，我們日後可能決定擴充或調整物業組合，以應對日新月異的市況及客戶需求。

### 識別及挑選流程

經確認將予發展的物業類型後，我們的項目發展部將通過地產代理以物業及／或土地兜售、地政總署網站上有關政府土地招標的公告或報章廣告及／或地產代理網站等方式探索及識別可行發展用地。為緊貼最新市場情況及物色潛在發展用地或土地供未來發展，我們會定期到訪潛在用地，以檢驗潛在物業及土地的狀況，以及毗鄰該等用地的週邊環境及基建。我們會就相關用地的發展潛力、土地收購成本、定價趨勢及市場供需進行盡職審查，其後會按照已竣工物業的估計財政預算及項目銷售值就發展項目的定位編製可行性研究及投資回報分析。我們亦高度專注於依照政府政策調整營運及物業發展，務求確保我們的發展與現行政策及趨勢一致，並可掌握市場機遇。

我們就用地挑選及發展評核考慮多項因素，包括：

- (a) 整體經濟狀況，如經濟增長、人口、市場供需及本地居民的購買力；
- (b) 任何優惠政府政策，如建議未來發展、交通線延伸；

- (c) 地盤面積及地點、交通連接及基建支援存在與否；
- (d) 估計項目發展成本、融資及市場推廣時間表，以及與其他項目的相容性；
- (e) 估計投資回報；
- (f) 競爭環境；及
- (g) 其他相關準則，如地帶限制、土地用途、地積比率。

當我們決定進行特定項目時，我們將會編製可行性研究，並向行政總裁提交以供審批，而彼會審慎考慮建議項目的成本、回報、資本需求及資源需求與我們可供動用的資源及與我們的策略性方向是否相容。

### 實行階段

#### (2) 土地／物業收購及建築前同意

倘出現合適機會，我們將會通過拍賣競標或呈交招標文件或私人出售磋商（按適用者）收購土地／物業。於最後實際可行日期，我們乃通過地產代理與物業擁有人進行私人磋商收購旗下全部物業。

當已識別收購目標時，我們的項目發展部會進行收購前工作，當中包括(1)就獲挑選用地進行法律盡職審查，並處理該等發展用地的競標／招標流程，(2)委聘估值師編製土地及建於該用地上的樓宇的估值，(3)與相關擁有人磋商及簽立有關收購獲選用地的法律文件、安排收購融資（如有需要）及參與完成收購，(4)就物業發展項目申請相關建築前政府批准，如變更土地用途及分區、變更地積比率及磋商地價，其將涉及向多個政府機關申請及與其聯絡，如屋宇署、地政總署及城市規劃委員會。

我們的財務部將協調收購付款，包括準備及發出存款單以及安排支付法律費用及其他所需開支、就訂立臨時及正式買賣協議聯絡律師、完成交易及按揭文件，並確保發票獲妥為授權及編製相關會計記錄。

#### (3) 項目規劃及設計

於收購相關用地後，視乎物業發展項目的需要及性質，我們會着手委聘外部顧問，如測量師、建築師、結構工程師、地形測量師、土地顧問、項目工料測量師、燈光顧問、交通顧問及機電工程師，以就物業發展項目制訂總綱計劃以及概念設計規格及一般

建築圖則，並向屋宇署申請(其中包括)批准一般建築圖則及同意展開建築工程。視乎各項目的需要，我們亦可能就項目的其他範疇委聘顧問，如有關土地的工料測量師，以就土地相關事宜提供建議。與行業慣例一致，該等顧問乃由本集團直接委聘。我們在制訂有關物業發展項目的發展計劃時一般會考慮多項因素，包括所用建築方法、特定用地的特色(如發展用地的景觀)、發展用地的交通方便程度、宏觀市場研究的發現。

### 挑選顧問

我們一般會就挑選顧問採用招標流程，並要求有關潛在公司提供具有報價的建議書。我們在作出決定時會考慮多項因素，包括彼等的相關項目經驗、彼等過往與本集團合作的經驗、往績、報價及估計設計週期。經揀選合適人選後，我們將着手與彼等磋商服務條款，並訂立顧問協議，當中載有包括服務範疇、時間框架及價格在內的條款。

顧問將會配合我們的可行性研究所載的高階層成本預算設計項目，以及編製圖則以供政府審批、建築招標圖則及合約文件。我們強調設計準時性及物業發展項目的各方之間的協調。我們的項目發展部由饒富經驗的項目經理組成，而彼等負責決定項目的整體設計及發展階段。我們與建築及設計公司緊密合作，以實行設計規格、調整詳細藍圖及揀選裝修材料，藉以確保質量監控。初步設計一經準備完畢，則會由項目工料測量師(由我們所委聘)配合財政預算提供初步成本估算，而其將在項目過程中用作成本監察，且項目工料測量師亦將會編製每月成本報告，並呈交予我們的項目發展部以供監察成本監察。

### (4) 項目執行及監督

#### 委聘承包商及其他服務供應商

於往績記錄期間，我們分包建築工程的不同部分予合資格一般建築承包商。典型項目的建築工程包括(其中)土地勘探工作、拆卸工程、地基工程，以及一般建築、安裝設備、裝飾及工程工作。與市場慣例一致，我們委聘興建地基工程的承包商及上蓋結構工程的總承包商，並持續監督由該等承包商承接的工程。該等承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。該等總承包商的挑選流程均由我們與我們所委聘的獨立項目顧問共同進行，該顧問將負責發出招標邀請信，邀請建議投標者名單的潛在承包商進行競

標，而我們將藉檢查屋宇署的登記冊，確保該等承包商擁有該等牌照。我們乃根據項目規模、能力、承包商資格及相關經驗而揀選承包商。邀請信將載有招標條件、合約條件、規格、數目及收費概要以及相關圖則等主要委聘條款。於接獲信件後，有興趣的人選將會表示有意參與招標，隨後則會呈交資格預審資料，當中應包括計劃、方法及建築時間表。獲選競標者將須提交標書報表，而我們的項目發展部將會評估各份投標申請書，並考慮承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料。我們會對承包商進行盡職審查程序，如檢驗彼等的資格並實地到訪其辦公室及物業項目。我們審慎評核各潛在承包商的合適性，然後方會釐定獲授承包的人選。我們亦會就質素、收費及數額方面比較已呈交的標書。我們所委聘的建築公司將隨即製作招標評估報告，當中載有推薦建議連同標書審批表格，而該報告將會由項目經理審閱及經項目發展部主管審批。經項目發展部主管審批後，建築公司將會代表本集團向獲選承包商發出中標信。建築的質素及準時與否均由合約保證。項目發展部藉定期實地監督及嚴格質量監控程序，在建築期間緊密監察成本控制及建築進度。項目發展團隊及我們的顧問將會進行定期用地到訪及會議，以監察建築工程的質素及進度。不同承包商將會為顧問及項目發展部編製進度報告，以供定期更新項目進度。倘識別出任何特別事宜，顧問及項目發展部將會與有關承包商舉行獨立會議，以討論任何事宜及糾正方法。

### *我們項目發展部的角色*

監督及管理項目設計、建築及移交的責任歸於我們的項目發展部。項目發展部的角色為根據建築物條例規定確保作出必要申請並符合其他相關規例；向顧問及承包商授出承包、委任獨立顧問並監察及監督進度，特別是有關建築質量及遵循財政預算及時間表方面。我們的項目發展部與顧問緊密合作，務求作出創意、創新及華麗的設計，同時配合並著重我們的環境及社會責任。項目發展部亦有責任審批及審閱有關拆卸、地盤平整、建築以及固定裝置及設備的標書。

根據我們與總承包商的典型建築合約，總承包商有責任遵照我們的建築合約所指定的設計規格及時間表承接整項建築工程。總承包商不得在未經我們事先書面同意下向任何第三方轉移其責任。我們亦要求承包商遵守有關建築質量的相關法例及規例。我們連同我們所委聘的顧問會定期監察現場進度。我們每兩星期舉行會議，以監察建築工程進度，而我們所委聘的建築公司將向我們呈交每月進度報告，並進行定期檢驗及審閱，以確保建築工程質素及安全，以及建築工程乃如期進行。為確保承包商的質素，我們已在挑選分包商時考慮多項因素，當中包括(i)分包商的資格及行業經驗、彼等是否擁有相關



建築工程的相關資格及經驗，如鋼結構及電機工程；(ii)信譽，當中包括任何已獲得的獎項或認證；(iii)分包商的整體能力，當中包括財務、技術及管理能力。有關與顧問的條款詳情，請參閱本節「我們的服務供應商」。

### 採購及供應商

於往績記錄期間，承包商負責為我們的物業發展項目採購所有一般建築材料（如鋼材及水泥）及物色工人。

建築承包商所採購建築材料的成本乃在相關承包商費用項下入賬。於往績記錄期間，建築材料的價格波動風險乃由彼等吸收。

### 項目監督、成本及質量監控

我們極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。我們著重項目監督，藉以確保項目發展項目符合我們的質量標準及遵守相關法例及規例。

質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們會定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。我們的項目發展部會就建築公司進行資格預審檢查，並定期按照我們與彼等進行業務的經驗檢討及更新該名單。另外，我們的承包商乃負責採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、規則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何材料或貨品材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地、價格及相關生產證明書等資料，以確保質量符合我們的要求，而所有材料以及原材料的類型、標準及質量亦必須令建築公司滿意。

我們的顧問會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查。我們的顧問亦會監察現場進度，向我們的項目發展部呈交每月進度報告，並對建築用地進行定期檢驗，以確保質量及安全。

我們就所有合約均採納固定總包價格合約，其乃屬由香港建築師學會及香港測量師學會共同頒佈的固定總包價格標準合約形式。使用有關合約使我們得以按穩定及可預測的水平控制成本，而材料或勞工成本的任何增幅將會由我們的承包商承擔而將不會對本集團造成任何影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認，我們並無就項目經歷任何嚴重成本超支情況。

我們毋須就承包商的任何勞工事宜或於建築期間可能出現的事故及受傷情況負責。該等風險均按我們與承包商的合約規定由彼等承擔。然而，我們的嚴謹質量監控措施要求承包商遵守相關規則及規例，包括環境、勞工、社會及安全規例，以盡量減低我們的風險及責任。董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無經歷任何嚴重質量或安全問題，亦無接獲有關我們項目質量的任何重大投訴，且概無任何違規情況導致建築工人的重大傷亡。

### 向顧問及承包商付款

承包商須根據彼等的合約條款呈交每月付款申請。項目工料測量公司及建築公司將評估付款申請及發出建築師證明書／付款證明書，以就付款目的按照實際已進行工程的數額認證付款金額。承包商將須提交附有建築師證明書／付款證明書的發票，方可要求作出付款。我們不時按照完成階段自承包商接獲發票及付款要求。顧問須按照配合工程進度的付款時間表提交發票。發票及付款要求將由項目發展部檢查，並由其部門主管審批。經審批的發票及付款要求將會轉交財務部以作進一步處理。

### (5) 預售與銷售及市場推廣

與市場慣例一致及為維持本集團的健康現金流量，我們於完成地基工程後進行物業預售。物業銷售乃由我們的內部銷售及市場推廣部統籌。我們的銷售及市場推廣部主要負責統籌推廣項目及活動，以將物業宣傳及引起注意，並在買賣流程聯絡地產代理及客戶。我們在完成地基工程後展開預售前，我們的銷售及市場推廣團隊將會展開預售活動，包括設立銷售套件及銷售辦事處，以供地產代理及潛在客戶取得有關物業的資料。我們亦會就預售活動委聘房地產代理。有關銷售及市場推廣活動的進一步詳情，請參閱本節「銷售及市場推廣」。

### (6) 竣工及交付單位

我們致力於根據買賣協議的條款準時向客戶交付已落成物業。於物業竣工後，我們所委聘的建築公司將會進行檢驗及編製缺陷清單，以供承包商糾正缺陷情況。我們所委聘的建築公司亦將會向屋宇署申請發出佔用許可證，當中涉及由屋宇署就已落成樓宇進行檢驗。於發出相關佔用許可證後，我們的法律顧問將會知會客戶完成交易，並向彼等交付物業以完成銷售流程。作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意單位的附屬項目，如鎖匙、設備及固定裝

置、空調裝置及消防裝置系統。我們亦提供售後服務，如於買賣協議項下訂明的缺陷責任期內糾正物業的任何缺陷情況。有關售後服務的詳情，請參閱本節「售後服務」。

## 我們的供應商

我們相信，挑選供應商為維持發展項目質素的關鍵一環，可確保發展項目質量處於高水平，從而可進一步加強我們的品牌認許。為有效管理多元化的供應商組合，我們已訂有嚴謹供應商評估措施，並將會與能夠符合我們要求的候選供應商合作。於往績記錄期間，我們與供應商訂立服務協議。有關挑選承包商及其他服務供應商的程序詳情，請參閱本節「項目發展工作流程—實行階段—(4)項目執行及監督—委聘承包商及其他服務供應商」。

我們對供應商的評估強調彼等的市場定位、質量、價格、產能、供應交收時間、可靠性、信譽及過往經驗。

我們的供應商主要包括顧問（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的已產生總成本的91.8%、90.9%及85.1%。我們於往績記錄期間內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。該等供應商大部分均一般由我們按逐個項目委聘，其委聘一般為期超過一年。除發展用地供應商須根據相關買賣協議的條款結清購買價外，我們的供應商一般向我們授出最高達30日的信貸期，而我們主要乃以銀行轉賬及支票結清付款。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與顧問及承包商（包括通過彼等委聘的顧問及其他承包商）經歷任何重大糾紛，且於往績記錄期間並無違反任何該等協議，我們並無因第三方承包商所進行的工作未如理想或建築延誤而面臨任何重大懲罰、申索或直接損失。

於往績記錄期間，我們並無因原材料或勞工短缺而經歷任何重大營運干擾。

## 業 務

下表載列我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度內的五大供應商(按彼等應佔的已產生總成本)的概況：

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務關係年份	佔已產生總成本的%	付款方法
1.	供應商A	投資控股(星星中心發展用地的賣方)	二零一三年	57.3	根據買賣協議作出的階段性付款
2.	信誠	總建築承包商	二零一二年	30.7	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達30日
3.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	1.8	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達30日
4.	供應商C	建築公司	二零一一年	1.1	根據完成進度作出的階段性付款
5.	供應商D	銀行貸款顧問服務	二零一一年	0.9	給予初步訂金，隨後於銀行貸款融資可供動用時給予餘額

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務關係年份	佔已產生總成本的%	付款方法
1.	供應商E	投資控股(柴灣角物業的賣方)	二零一三年	40.7	根據買賣協議作出的階段性付款
2.	信誠	總建築承包商	二零一二年	37.1	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達30日
3.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	11.3	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達30日
4.	供應商C	建築公司	二零一一年	1.6	根據完成進度作出的階段性付款
5.	供應商F	提供室內設計及承包服務	二零一四年	0.2	根據完成進度作出的階段性付款

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務關係年份	佔已產生總成本的%	一般信貸期及付款方法
1.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	79.0	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達30日
2.	供應商C	建築公司	二零一一年	3.6	根據完成進度作出的階段性付款
3.	供應商G	建築公司	二零一四年	1.7	根據完成進度作出的階段性付款
4.	供應商H	提供多項測驗服務，包括土地勘探工作	二零一四年	0.5	根據完成進度作出的階段性付款，信貸期最高達七日
5.	供應商I	提供法律服務	二零一三年	0.3	於簽訂買賣協議時給予初步付款，並於完成交易時支付餘額

我們於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度的其中一名五大供應商信誠亦為陳先生的聯繫人，故為本集團的關連人士。

與信誠的合約的主要條款包括工作範疇、建築時間表、費用及付款條款。我們一般不會作出任何預付款項，而我們的付款乃根據建築合約於完成各建築里程碑時分階段作出。於完成整個項目時，我們通常會結付總合約價格的約97.5%，同時保留餘下的2.5%作為保留金，直至缺陷責任期屆滿及令人滿意地完成缺陷糾正為止。我們相信，我們根據建築合約所預扣的保留金金額乃一般與行業慣例一致。與信誠的合約的價格及條款已由訂約方經參考其他潛在人選的報價及市況而進行公平磋商後釐定。信誠已如其他潛在人選般通過獨立項目顧問進行的招標流程及向獨立項目顧問提交投標文件，且信誠乃於經考慮多項挑選準則（包括承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料）後獲挑選。有關挑選承包商及其他服務供應商的程序詳情，請參閱本節「項目發展工作流程—實行階段—(4)項目執行及監督—委聘承包商及其他服務供應商」。董事認為，該合約的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

以下載列我們與總承包商的典型合約的條款：

### 總承包商的責任

一經委任，總承包商將對進行及完成工程負全責，其工作範疇包括：

- (i) 組織、管理、規劃及監督進行工程；
- (ii) 協調進行工程，包括其自身的工程與分包商及其他第三方所進行工程之間的界面；
- (iii) 使用本集團與總承包商先前協定種類、標準及質量的物料、貨品及工藝，進行建築及完成工程；
- (iv) 就工程用地維持用地管理及監督團隊，並到訪工程用地或製造或貯存物料或貨品、籌備工程或進行設計的地點；及
- (v) 採購、檢驗或測試任何物料或貨品。

---

## 業 務

---

分包	<p>總承包商獲准分判部分工程，惟其須與主合約的條款一致，並經由本集團委聘的建築公司同意。</p> <p>總承包商將負責與分包商訂立合約。</p> <p>挑選分包商須經本集團所委聘的建築公司批准及同意。</p>
保險	<p>總承包商須遵照相關法例作出及維持僱員補償保險。</p> <p>視乎就各項目進行的磋商，承包商將負責就工程作出及維持承包商風險全險。</p>
與其他專業顧問合作	<p>總承包商須在切實可行情況下盡快遵守本集團所委聘的建築公司按照合約獲授權發出的所有指示。</p>
原材料採購政策	<p>總承包商必須提供所有類型、標準及質量令我們所委聘的建築公司滿意的物料及貨品。</p>
合約款項	<p>主合約所規定的合約款項乃屬固定，但可根據合約及其他補充合約調整。</p>
重續及終止條款	<p>主合約可藉14日通知或就持續停工達120日或以上而終止。</p>

我們於往績記錄期間內的其中一名五大供應商供應商E(即柴灣角物業的賣方)亦為柴灣角物業的其中一名租戶，原因是其有意繼續佔用柴灣角物業的相關處所，直至其可覓得合適處所搬遷為止。除上文所披露者外，概無於往績記錄期間內的五大供應商亦為本集團的客戶。截至二零一四年十二月三十一日止年度，向供應商E收購土地的成本達173百萬港元，佔我們於同年已產生的成本的40.7%。於往績記錄期間，來自供應商E的租金被分類為其他收入。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，供應商E應佔的其他收入分別為180,000港元及1.1百萬港元，佔我們於相關年度收益及其他收入總額的0.03%及1.3%。

據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，除上文所披露的信誠外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本超過5%的任何股東，在本集團於往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

於往績記錄期間，我們並無經歷任何有關發展項目的建築材料或其他相關服務的供應短缺或延誤情況。具有充裕供應商按與信誠類似的條款及價格提供服務，故董事相信，我們將能在突發情況下物色替補，且將不會對發展項目造成重大干擾。

### 銷售及市場推廣

我們的銷售及市場推廣主管負責銷售物業，包括制訂市場推廣及銷售策略，以及（在我們的項目員工支持下）整體銷售流程、實地推廣及市場推廣活動。我們在旗下的銷售中心舉行推廣活動，並邀請潛在客戶到訪銷售中心。我們亦使用各式各樣的本地廣告媒體（包括報章、房地產代理、電視廣告及戶外廣告）為我們的物業進行市場推廣。彼等亦負責聯絡地產代理，而地產代理會協助我們推廣項目及向個人買家銷售物業。

我們於物業銷售的不同階段從事銷售及市場推廣活動，包括於(i)土地收購前；(ii)推出物業預售前；及(iii)整段預售期間及之後。於土地收購及興建項目前，我們會收集相關市場數據，並藉就建議土地收購進行可行性研究協助新項目發展；此外，我們的銷售及市場推廣主管亦參與迎合目標客戶需要的產品定位及概念設計；於推出預售前，我們的銷售及市場推廣團隊主管就物業的市場推廣制訂策略及計劃。

### 市場推廣及銷售材料

我們委聘市場推廣顧問，以為第三方服務供應商設計及製作網站及小冊子等市場推廣及銷售材料，而我們的銷售及市場推廣主管將會向設計師提供意念及內容，並將會審閱我們的市場推廣材料，以確保其遵守相關規定，包括按照相關法例及規例所規定的式樣及格式披露土地用途、物業用途、規模及其他規格資料。為確保我們合規，我們會就各項目委任外部法律顧問，其將審閱市場推廣材料，以確保該等材料乃遵守相關法例及規例。

### 定價

在釐定物業的售價時，我們會考慮多項因素，如週邊地區類似質素物業的價格、建築成本及投資回報。截至二零一五年十二月三十一日兩個年度，按建築面積計，我們位於天際中心的物業發展項目的平均售價分別為每平方呎4,753港元及每平方呎4,549港元，而根據星星中心的預售結果，按建築面積（不包括屋頂及地面）計，星星中心的估

計平均售價為每平方呎7,674港元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—過往經營業績回顧—截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較—收益」及「財務資料—過往經營業績回顧—截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較—收益」。

### 預售及地產代理

為配合香港的一般市場慣例，我們一般會於竣工前展開物業預售。我們會於完成地基工程後進行預售。根據我們的市場推廣策略及計劃，我們一般會分批進行預售。

為籌備展開物業銷售，我們的銷售及市場推廣主管將會經參考類似物業的市價，按照物業的特色建議初步價單。該價單將由我們的行政總裁審批。一經釐定價單，其將會根據我們的銷售策略分批發佈予持牌地產代理。任何價格變動均須經我們的行政總裁審批。價單將會不時因應瞬息萬變的市場需求而有所調整，而任何實際售價相對價單的變更均須經行政總裁審批。我們的市場推廣策略的特色為時尚品牌設計及掌握銷售時的市場氣氛的能力。

本集團的辦事處將會設立銷售中心，而其將由我們的地產代理管待。物業乃按先到先得基準購買。我們的地產代理在物業銷售方面扮演關鍵角色。銷售及市場推廣部主管將會就銷售程序、項目的主要特點及項目其他基本物業資料向該等地產代理進行簡介。

我們按逐個項目委聘地產代理進行發展項目預售及銷售。我們會委任具備廣大網絡的知名地產代理協助物業銷售，而若干較小型的地產代理亦可能會直接接觸我們。我們會向我們所委聘以協助進行物業銷售的第三方銷售代理支付按物業銷售的百分比計算的佣金以作為服務費，其整體上與市場慣例一致。我們會在挑選外部地產代理時考慮過往表現及聲譽等因素。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們就地產代理所產生的總成本及開支分別為零、7.7百萬港元及0.9百萬港元。

由於我們在香港從事工業及商業物業的物業發展，我們毋須遵守一手住宅物業銷售條例的規定。有關對我們的營運造成重大影響的法例及規例的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團所委聘的所有地產代理均為獨立第三方，且我們於所有重大方面均已遵守適用於在香港預售物業的相關法例及規例。



## 售後服務

我們的銷售及市場推廣團隊主管在我們的項目員工協助下負責售後服務。我們提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。我們亦規定承包商向我們提供缺陷責任期，而其一般自落成起為期一年，期間物業管理人及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須支付任何額外成本。我們亦通過物業管理人協助客戶根據公契就展開翻新工程取得許可。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與建築承包商經歷任何重大糾紛，亦無因第三方承包商所進行的工程未如理想或建築延誤而面臨任何重大懲罰、申索或直接損失。

## 我們的客戶

我們的客戶可分類為公司及個人客戶。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，公司客戶所產生的收益分別佔總收益的約66.7%及約21.9%，而其餘部分則來自個人客戶。

客戶經挑選物業發展項目的單位後將須與本集團簽立具法律約束力的臨時買賣協議，並就已選單位支付初始訂金(相當於購買價的約5%)。一般而言，客戶將須以分期付款的方式償付總購買價，於單位竣工及交付後須支付代價的餘額。倘客戶未能遵守臨時買賣協議的條款及條件(包括未能簽立正式買賣協議)，本集團將有權沒收最高達購買價的10%、取消臨時買賣協議及向任何其他人士出售該單位，且有權申索費用及損害賠償。

在簽立臨時買賣協議後兩日內，客戶將須與本集團簽立正式買賣協議。根據正式買賣協議，倘買方未能遵守其條款及條件(包括支付進一步訂金及購買價餘額的責任)，本集團將有權沒收最高達購買價的10%，且本集團將有權出售該物業予任何其他人士，並有權就價格的任何不足金額及所有相關開支向客戶作出任何申索。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無就根據買賣協議交付物業經歷任何重大延誤情況。

我們於往績記錄期間內的五大客戶為個人及主要從事持有物業的公司，而彼等全部均為天際中心已竣工單位的一次性買家。概無於往績記錄期間內的五大客戶亦為本集團

的供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，產生自向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最大客戶銷售的收益則分別為零、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%。

除華卓管理有限公司(我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的第三大客戶，並僅為我們於往績記錄期間內於截至二零一五年十二月三十一日止年度的其中一名五大客戶，而我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別自其產生收益零、零及約5.1百萬港元，且其乃由一名執行董事的家庭成員全資擁有，故根據上市規則為本公司的關連人士)外，我們於往績記錄期間內的五大客戶均為獨立第三方，而據我們的董事所深知及確信，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(董事所深知實益擁有股份超過5%者)於本集團於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本超過5%的任何股東，在我們於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。

## 風險管理及內部監控

本集團保持具有逾10名承包商、供應商及／或服務供應商的經批准名單，並將不時檢討承包商、供應商及／或服務供應商的表現、工作質素、經驗、資格、信譽、價格競爭力及效率，以及與彼等維持良好及長遠的關係。

我們已實行內部監控政策，以向管理層員工及僱員提供有關有效率工作的充分指引。我們的內部監控政策涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及維護資訊科技系統監控。我們的內部監控制度一般乃由執行董事監督。

我們的部分執行董事曾有若干過往紀律行動。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜」。經考慮聯交所發現相關董事就俊文寶石事件違反相關創業板上市規則的情況(詳情載於本招股章程「董事及高級管理層—上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜」，乃主要有關相關董事未能考慮應用相關上市規則或未能妥為了解相關上市規則之規定並未能諮詢及尋求合規顧問的意見)及相關理由，我們已採納下列經改進的內部監控措施，藉以避免日後再次發生類似事件：

- (a) 我們已成立風險控制委員會，其乃由三名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事組成。風險控制委員會的主要職責包括(其中)監督及監察本公司的風險及合規管理制度，包括政策、架構及具體責任。非執行董事嚴國文先

生為風險控制委員會主席，彼擁有19年香港企業融資、股本市場以及併購顧問範疇的豐富經驗。有關風險控制委員會的成員及彼等的履歷，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。有關風險控制委員會的主要責任詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事委員會—風險控制委員會」；

- (b) 我們已委任國泰君安為合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則向我們提供意見及指引；
- (c) 於我們建議訂立上市規則第14章及第14A章對其適用的交易前，我們將會就遵守上市規則項下的相關規定諮詢風險控制委員會及合規顧問（只要其仍為本公司的合規顧問）及／或尋求獨立法律意見；
- (d) 我們已委任張慧璇女士為公司秘書，而彼具有企業管治碩士學位，並負責（其中包括）本集團的內部監控相關事宜。有關其履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—執行董事」；
- (e) 我們已委任龐錦強先生為非執行董事，其具有適用於本集團業務營運的多項資格及背景。舉例而言，彼擁有法律學士學位、建築測量理學士學位及企業管治碩士學位。此外，彼為香港設施管理學會會員、香港測量師學會會員、英國特許仲裁員學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港特許秘書公會會員以及英國皇家城市規劃學會成員。彼亦註冊為英國特許屋宇工程師學會特許建築工程師。有關其履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—非執行董事」。董事相信，我們將能夠利用其有關企業管治措施及遵守適用於本集團的法律及行業特定規定的專業知識及經驗；
- (f) 我們已委任陳華敏女士為獨立非執行董事，而彼自二零一一年十一月起一直擔任持牌進行（其中包括）第6類受規管活動（就機構融資提供意見）的負責人員。有關其履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—獨立非執行董事」。董事相信，憑藉其於企業融資領域的經驗，陳華敏女士可就企業融資及上市規則合規相關事宜向我們提供意見及指引；及
- (g) 董事及高級管理層曾於上市前出席由我們的法律顧問所提供有關適用法例及法規（包括上市規則）的培訓環節，當中涵蓋上市公司董事的持續責任、董事責任、企業管治、非競爭性持續關連交易等範疇。就此而言，陳先生及林先生已藉按聯交所指示出席香港董事學會的培訓課程，妥為達成日後獲委任為任何上

市公司董事的先決條件。有關上述先決條件的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。我們將會繼續安排由我們的法律顧問及／或任何合適經認證機構不時提供有關適用法例及法規的培訓，藉以更新董事、高級管理層及相關僱員有關相關法例及規例(包括上市規則)的知識。

我們已委聘天職香港內控及風險管理有限公司(「天職」)就本集團的內部監控制度的充分性及有效性進行內部監控檢討及核證檢討，當中包括財務、營運、合規及風險管理等範疇。合規檢討的範疇包括我們的監管合規監控機制(即上市規則第13章、第14章及第14A章以及附錄10、附錄14及附錄16，以及證券及期貨條例第XIVA部)。天職認為，本集團現有的內部監控制度已獲充分有效地實行，藉以防止再度發生類似事件。

### 健康、工作安全

我們須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。我們已訂有內部政策及制度，其乃設計以確保符合該等規定。我們相信，於往績記錄期間開始直至最後實際可行日期，我們為及一直大體上遵守該等規定。我們對僱員的責任乃由我們根據法例須投購的保險所涵蓋。我們並無就承包商的僱員具有可受保權益。根據法例，我們的承包商須投購涵蓋彼等對其僱員的責任的保險。董事進一步確認，概無嚴重違反現時適用的安全規例，亦概無涉及本集團的任何重大僱員安全事宜。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無就違反安全法例及規例向我們判處任何罰款或懲罰。

### 環境事宜

我們明白我們對人及環境的影響，且我們已將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及活化階段。

我們須遵守的環境規例包括有關輻射、廢物、水、噪音及食物安全以及有關編製環境影響評估者。我們相信，我們的所有物業均在所有重大方面遵守適用環境法例及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制及噪音管制者。根據與總承包商訂立的建築合約，有關就物業發展所進行建築工程的相關環境合規成本須由總承包商承擔。

### 知識產權

我們以「星星物業」商標進行業務，而我們已就此申請註冊。我們亦為若干域名的登記擁有人。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」。

於往績記錄期間，我們並無涉及任何重大知識產權爭議或侵權。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)本集團曾嚴重侵犯任何第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方曾嚴重侵犯我們所擁有的任何知識產權，而將構成對我們的營運造成重大不利影響。

### 資訊科技

我們的資訊科技主任負責維持資訊科技系統，以支援物業發展及銷售、租賃及設施管理。其亦提供資訊科技及技術支援，並就新物業發展及屋宇裝備升級的技術服務要求作出諮詢。

### 保險

我們的所有物業(已完成及在建者)均一般按照香港行業慣例受保。除法定所需保險外，本公司亦投購其他被視為有必要的保險，以涵蓋本公司所識別的重大風險。就已落成物業維持的主要保險包括財產全險。就發展中物業維持的主要保險為承包商風險全險以及有關其員工及勞工的僱員補償保險，而有關費用須由承包商根據與我們訂立的建築合約承擔。本公司通過保險經紀自多間保險公司為其已落成物業投購保險。保險經紀的建議、受保範圍及金額均由保險工作小組每年檢討，而該小組乃由本集團的高級管理層組成。我們的所有保險均進行競價，而保險經紀會協助我們識別需要、訂定規格及評核競價，以釐定可提供最佳保障及價格的保單。

### 我們的物業

#### 自有物業

於最後實際可行日期，我們擁有天際中心的六個未售單位、天際中心的30個停車位(其中10個已訂約出售但尚未完成)、在建的星星中心、柴灣角物業及裕豐物業。有關詳情，請參閱本節「物業組合」。

### 本集團租用及佔用的物業

我們的總部位於香港夏慤道18號海富中心第1座6樓602B室，其乃由陳先生的聯繫人耀綽有限公司出租予我們。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易—獲豁免持續關連交易」。

於最後實際可行日期，我們亦自獨立第三方租用天際中心的兩個工場單位進行工業業務，即處理向買家移交天際中心工場單位缺陷糾正的工程。

### 牌照及許可證

於最後實際可行日期，我們已就所有發展項目取得所有必要的牌照、批准及許可證。

### 僱員

於最後實際可行日期，本集團聘有11名僱員。我們的全部員工均為全職僱員，並位於香港。下表載列我們於最後實際可行日期按職能角色劃分的員工人數：

#### 職能

物業發展及管理	6
銷售及市場推廣	1
財務、人力資源、公司秘書及合規	3
行政及資訊科技	1
<b>總計</b>	<b>11</b>

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，我們提供在職及外部培訓，當中包括員工迎新、資源科技培訓、反貪污及急救連同專業會籍報銷等。我們亦就完成強制性基本安全培訓課程（「綠卡」）為相關僱員提供培訓及協助。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。我們亦為僱員提供醫療保險，而於往績記錄期間，我們已遵守香港法例第485章強制性公積金計劃條例，以及其他勞工相關法例及規例。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對我們的營運造成干擾，且我們並無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團的僱員未有成立任何工會。

我們擬盡最大努力招聘及挽留適當及合適的人員於本集團效力。我們將會定期評估人力資源，並將會釐定是否需要額外人手配合我們的業務發展。

## 法律合規

除下文所披露者外，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守香港的相關法例及規例。

### 系統性違反前身公司條例及公司條例

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。下表載列我們涉及有關違規情況的附屬公司及相關期間。

本公司相關附屬公司的名稱	所涉及期間
富享	二零一二年至二零一四年
星星地產(香港)	二零一四年
星星物業管理	二零一四年
鋒騰	二零一四年

據董事確認，以上違規事件均並非蓄意，且乃由於負責監督秘書事務的行政人員疏忽所致。於相關期間內，以上附屬公司均一直依賴其當時的外聘會計師編製彼等各自的財務報表，而該等會計師未能如期編製相關財務報表。

於最後實際可行日期，以上附屬公司已編製所有相關期間的經審核賬目，並已於其後的股東大會上通過及批准該等賬目。

就以上違規事件而言，潛在最高懲罰或罰款為相關附屬公司的董事被處以潛在最高罰款300,000港元及監禁12個月。本公司已獲告知，檢控的機會並非特別高，原因是(i)即使部分財務報表乃延遲刊發且並無於相應年度的股東週年大會上提交，其最終均已於其他股東週年大會上提呈；及(ii)相關附屬公司的董事及股東均一直為相同人士，故所有股東均完全知悉相關附屬公司的財務事宜。即使出現極不可能發生的定罪情況，處以最高刑罰的可能性將極微，而可能處以的刑罰僅為遠低於最高罰款的罰款。由於違規事件並非故意，對以上附屬公司的任何董事處以扣押刑罰的機會極微。

### 經加強內部監控程序

為避免日後再度發生類似違規事件，我們已採取額外措施改善企業管治及內部監控，以確保完全遵守適用法例及規例。董事將確保我們在香港註冊成立的附屬公司將遵守相關監管規定，方式為指定我們的公司秘書(a)監察有關該等附屬公司的監管規定；(b)與本集團所委聘的外部專業顧問緊密合作；(c)緊貼相關監管規定；及(d)繼續出席有關相關法例及規例的培訓。此外，我們的控股股東將與本集團及以本集團為受益人訂立彌償契據，藉以就我們就上述於上市日期或之前發生的違規事件將招致或蒙受的金錢罰款、結清付款及任何相關費用及開支提供彌償保證。

### 我們的董事及獨家保薦人的意見

基於上述情況，董事認為，上文所披露的違規事件均屬無心之失，且並無涉及任何欺詐或不誠實元素，且我們已採取一切合理步驟建立妥善的內部監控制度，藉以防止日後違反相關法例及規例，且有關違規事件並無對且預期不會對我們的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。另外，鑒於下列各項：

- (i) 發生該等事件，董事均謹記及留意或會導致任何違規情況的任何事宜；
- (ii) 自實行經加強內部監控措施起及直至最後實際可行日期，董事確認，除上文所披露的違規事件外，本集團並無涉及違反任何適用規則及規例；及
- (iii) 董事知悉根據上市規則作為上市發行人董事的要求及責任，並已承諾遵循及遵守所有相關規則及規例，

董事認為且獨家保薦人認同，本公司已採取合理步驟建立內部監控制度及程序，藉以加強工作及監察層面的監控環境，而本集團所採納的經加強內部監控措施均屬充分及有效。

### 法律程序

我們不時牽涉於日常業務過程中產生的法律程序，當中包括就交付物業與買家的糾紛。於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉本集團提出或面臨任何未決或威脅進行的重大訴訟、仲裁或申索，而將會對其業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。



## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層

董事會現時由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責並具有一般權力管理及進行業務。下表載列若干有關董事會現有成員及高級管理層之資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事之日期	加盟本集團之時間	角色及職責	與董事及高級管理層之關係
陳文輝	57歲	主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席兼薪酬委員會及風險控制委員會成員	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為執行董事)	二零一零年十一月	負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展	無
林建國	52歲	執行董事、項目發展部主管兼風險控制委員會成員	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為執行董事)	二零一三年二月	負責監督本集團的所有物業發展項目	無
張慧璇	41歲	執行董事、本集團之公司秘書兼風險控制委員會成員	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為執行董事)	二零一零年十一月	負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政	無
廖漢威	49歲	執行董事兼銷售及市場推廣主管	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為執行董事)	二零一五年九月	負責本集團的市場推廣及銷售管理	無
龐錦強	54歲	非執行董事兼風險控制委員會成員	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為非執行董事)	二零一六年三月	出任風險控制委員會成員，專注於負責合規之相關事宜	無
嚴國文	47歲	非執行董事兼風險控制委員會主席	二零一六年三月四日 (於二零一六年三月十四日調任為非執行董事)	二零一六年三月	出任風險控制委員會主席，專注於負責合規之相關事宜	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任為董事 之日期	加盟本集團 之時間	角色及職責	與董事及 高級管理層 之關係
蕭少滔	52歲	獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員	二零一六年 六月二十七日	二零一六年 六月二十七日	向董事會提供獨立意見	無
李仲明	51歲	獨立非執行董事兼審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員	二零一六年 六月二十七日	二零一六年 六月二十七日	向董事會提供獨立意見	無
陳華敏	47歲	獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員	二零一六年 六月二十七日	二零一六年 六月二十七日	向董事會提供獨立意見	無

我們的高級管理層包括執行董事及名列於下表的僱員：

姓名	年齡	職位	獲委任為 高級管理層 成員之日期	加盟本集團 之時間	角色及職責	與董事及 高級管理層 之關係
李立人	45歲	項目發展主管	二零一四年 十月	二零一四年 十月	負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問	無
簡志聰	41歲	項目發展主管	二零一四年 十月	二零一四年 十月	負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動	無
許瑩瑩	33歲	法務及合規主管	二零一六年 一月	二零一六年 一月	負責公司秘書事務	無

執行董事

陳文輝先生，57歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為執行董事。陳先生於二零一零年十一月創立本集團，並為主席、行政總裁兼其中一名控股股東。陳先生亦為提名委員會主席兼薪酬委員會及風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。另外，陳先生分別為Star Properties Group (BVI)、Star Properties (BVI)、Star Property Management (BVI)、Bright Port (BVI)、新月、Inventive Rainbow、Celestial Design、星星地產(香港)、星星物業管理、富享及綠尤的唯一董事兼利鑽、鋒騰及虹彩的董事。陳先生主要負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展。

陳先生擁有逾五年物業發展經驗及逾30年於龍頭金融機構的顧問及買賣經驗，並具備豐富的物業市場經驗。陳先生於跨國金融機構任職期間曾於不同市場就不同工具工作，並參與多項重大金融交易。陳先生於一九九八年二月創立嘉理資產管理(香港)，而陳先生透過資產管理及受規管活動業務取得管理及投資各式各樣投資組合的經驗，當中包括股票、固定收入、貨幣及商品。

陳先生曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九八二年至一九八七年	香港美國信孚銀行及紐約美國信孚銀行	提供銀行服務	香港外匯交易員，其後搬遷至紐約擔任交易員，負責買賣固定收入及貨幣市場工具
一九八八年至一九九五年	摩根士丹利英國集團	提供跨國金融服務	固定收入交易員兼董事總經理，負責固定收入分部的買賣
一九九五年至一九九六年	摩根士丹利亞洲有限公司	提供金融服務	董事總經理，負責股票分部的買賣及風險管理
一九九六年至一九九七年	啟寧(香港)有限公司	財務顧問及諮詢	董事，負責策略性規劃
自一九九八年二月起	嘉理資產管理(香港)	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第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)受規管活動的持牌法團	董事總經理兼負責人員，負責公司的資產管理、策略性規劃及企業發展

## 董事及高級管理層

陳先生在制訂投資策略以及股本及策略性發展上扮演重要角色。彼於證券及金融界別以及物業市場的多年經驗使彼發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，可有助本集團識別市場上的主調及機會。陳先生已承諾投放充裕時間及精力於本集團的整體管理、策略性規劃及企業發展。

陳先生於一九八二年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八七年五月獲美國賓夕凡尼亞大學華頓商學院頒發工商管理碩士學位。

林建國先生，52歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為執行董事。林先生亦為風險控制委員會的成員，專注於負責處理行業風險。林先生為項目發展部主管，並主要負責監督本集團的所有物業發展項目。於二零一三年二月，林先生作為我們的其中一間全資附屬公司鋒騰的投資者加盟我們，並自二零一三年五月起一直擔任鋒騰之董事，負責監督星星中心的項目發展。自二零一四年一月起，林先生一直擔任我們的其中一間全資附屬公司虹彩之董事，負責監督柴灣角物業的項目發展，而自二零一四年十月起，林先生一直為星星地產(香港)的董事總經理。

林先生擁有約25年物業發展及項目管理的經驗。林先生亦曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九九零年 十月至 一九九二年 十一月	利安顧問有限公司	建築事務	建築師，負責提供建築服務
一九九二年 十二月至 一九九四年 七月	吳享洪建築師有限公司	建築事務	項目建築師，負責提供建築服務
一九九五年 十二月至 二零零二年 六月	香港鐵路有限公司	鐵路營運商及物業發展商	高級建築師，負責制訂並設計機場快綫及將軍澳延線項目以及多個較小型鐵路延線及改善項目
二零零二年 九月至 二零零五年 一月	ISG Asia (Hong Kong) Limited	提供建築服務	建築師，負責建築署學校改善工程的最後一期

## 董事及高級管理層

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
二零零五年 九月至 二零零七年 八月	恒隆地產有限公司	物業發展商	物業發展(中國)部經理及 (天津辦公室)副總經理，負責監督天津辦公室的整體運作及管理天津恒隆廣場的發展項目
二零零七年八 月至二零零 八年七月	上海瑞安房地產發展有限 公司	物業發展商	總經理，負責監督發展 項目
二零零八年八 月至二零零 九年十一月	財富控股中國有限公司	物業發展商	發展總監，負責發展項目

林先生分別自一九九二年十二月起、自一九九三年七月起及自一九九六年十月起為香港建築師學會的會員及香港建築師註冊管理局轄下的註冊建築師，並持有英國皇家建築師學會公司會籍。林先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得建築學文學士學位，並其後於一九九零年十二月取得香港大學的建築學士學位。林先生亦於一九九七年十一月取得英國倫敦大學學院的建築理學碩士學位。

**張慧璇女士**，41歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為執行董事及獲委任為本公司的公司秘書。張女士亦為風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士主要負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政。自二零一零年十一月起，張女士一直出任本集團成員公司之公司秘書。自二零一四年十月起，張女士一直出任星星地產(香港)的財務及企業規劃董事總經理。自二零一六年四月起，張女士一直出任鋒騰及虹彩各自之董事。

## 董事及高級管理層

張女士擁有逾16年財務及受規管活動經驗。彼亦擁有逾五年物業發展行業經驗。張女士曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九九九年十一月至二零零三年十二月	雄愉證券有限公司	提供金融服務	會計助理，負責(其中包括)日常結算及編製月報表予證監會
二零零三年十二月至二零一五年十二月	嘉理資產管理(香港) (陳先生的聯繫人)	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第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)受規管活動的持牌法團	財務及賬目經理以及證券及期貨條例所界定的第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)受規管活動的負責人員

張女士於二零一四年一月獲選為英國特許秘書及行政人員公會會員，並獲接納為香港特許秘書公會會員。張女士於一九九八年十二月畢業於香港浸會大學，取得工商管理榮譽學士(金融)學位，並於二零一三年十月取得香港理工大學企業管治碩士學位。

廖漢威先生，49歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為執行董事。廖先生為銷售及市場推廣主管，並主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。自二零一五年九月起，廖先生一直為星地產(香港)的董事總經理。彼亦擁有逾三年物業發展行業經驗。

廖先生擁有逾21年物業市場的經驗。彼於一九九一年加入一間地產代理公司中原地產代理有限公司，擔任物業談判人，並自此擢升至不同職位，包括自一九九四年三月至一九九七年四月任職半山區分行主管、自一九九七年四月至一九九九年十二月任職分區助理銷售經理、於二零零零年任職區域銷售經理以及自二零零一年一月至二零零二年五月任職半山區高級區域銷售經理。廖先生於二零零二年五月離開中原地產代理有限公司。廖先生於中原地產代理有限公司任職期間亦獲得物業銷售及市場推廣經驗。自一九九五年至一九九九年，廖先生連續獲頒中原地產代理有限公司的千萬元主管獎項，並於二零零零年獲頒千萬元分行經理獎項。彼亦自一九九五年至二零零零年為中原精英會的獅會會員及金獅會員。自二零零二年六月至二零零三年二月，廖先生其後於一間理財公司港雋理財策劃有限公司出任理財經理，並自二零零三年二月至二零零五年三月擔任香港上海滙豐銀行有限公司的財務規劃經理。自二零零五年三月至二零一三年一月，廖先生返回中原地產代理有限公司，並擔任高級銷售主管。廖先生自二零一三年一月至二零一五年八月擔任陳先生的聯繫人嘉利房地產投資管理的董事總經理。

廖先生於一九九九年四月通過香港地產代理監管局的地產代理資格考試。廖先生於一九八九年十二月畢業於香港大學，並取得社工學士學位。

### 非執行董事

龐錦強先生，54歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為非執行董事。龐先生亦為風險控制委員會成員，專注於負責合規之相關事宜。

龐先生現時為一間於聯交所主板上市的公司以及香港及澳門的綜合室內裝潢工程承包商承達集團有限公司(股份代號：1568)的執行董事。於此前，龐先生自二零零四年七月至二零一三年七月為香港政府環境保護署總檢控主任。彼自二零零七年二月至二零一二年十一月為香港政府房屋及規劃地政局上訴審裁處成員及為屋宇署無阻通道諮詢委員會成員。龐先生自二零零八年十月至二零零九年十月擔任香港設施管理學會教育及會員董事。

龐先生於一九八九年六月於英國泰晤士理工學院取得建築測量理學士學位、於一九九三年十二月畢業於英國倫敦城市大學，取得物業投資理學碩士學位、於一九九五年九月畢業於英國沃爾沃漢普敦大學，取得法學學士學位、於二零零五年十二月畢業於香港大學，取得城市規劃理學碩士學位及於二零零八年十月畢業於香港理工大學，取得企業管治碩士學位。

龐先生分別自二零零零年七月起、自二零零零年十一月起、自二零零一年一月起、自二零零六年一月起、自二零一二年十月起及自二零零七年一月起一直為香港設施管理學會會員、香港測量師學會會員、英國特許仲裁員學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港特許秘書公會會員以及英國皇家城市規劃學會成員。龐先生於二零一四年二月註冊為英國特許屋宇工程師學會特許建築工程師。

嚴國文先生，47歲，於二零一六年三月四日獲委任為董事，並於二零一六年三月十四日調任為非執行董事。嚴先生亦為風險控制委員會主席，專注於負責合規之相關事宜。

## 董事及高級管理層

嚴先生擁有逾19年香港企業財務、權益資本市場及併購顧問領域的豐富經驗。嚴先生曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九九四年十二月至 二零零零年一月	株式會社第一勸業銀行	提供銀行服務	助理經理，負責財務分析及向高級經理提供協助
二零零零年十二月至 二零零五年九月	中信資本市場控股有限公司	提供金融服務	高級經理，負責提供投資銀行服務
二零零五年九月至 二零零六年五月	星展亞洲融資有限公司	提供金融服務	權益資本市場助理副總裁，負責提供權益資本市場服務
二零零六年六月至 二零零九年七月	荷蘭合作銀行香港分行	提供金融服務	副主任，負責提供併購及企業顧問服務
二零零九年九月至 二零一四年八月	奧漸資本亞洲有限公司	提供金融服務	主任，負責提供企業財務服務
二零零九年八月至二 零一一年九月及自 二零一五年七月起	嘉理資產管理(香港) (陳先生的聯繫人)	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第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)受規管活動的持牌法團	證券及期貨條例所界定的第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)受規管活動的負責人員

嚴先生分別自一九九八年十一月起及自二零零二年一月起為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。嚴先生現時為持有證監會第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)受規管活動的法定代表。

嚴先生於一九九一年十一月畢業於香港理工大學，並取得土木工程之工程學學士學位。彼於一九九三年參與美國洛杉磯加州大學的分校約翰安德森管理學院的國際工商管理碩士交換課程，並於一九九四年九月自香港中文大學取得工商管理碩士學位。

自二零一二年十一月起，嚴先生為一間於聯交所主板上市的公司翠華控股有限公司(股份代號：1314)的獨立非執行董事。自二零一零年十二月至二零一一年八月，嚴先生亦曾為俊文寶石(股份代號：8351)(定義見下文)的非執行董事。



## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

蕭少滔先生，52歲，自二零一六年六月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。蕭先生亦為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。

蕭先生有逾12年企業財務的經驗。蕭先生曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
二零零三年十二月至二零零八年二月	由Yuexiu REIT Asset Management Co. Ltd.(前稱GZI REIT Asset Management Co. Ltd.)及越秀証券有限公司組成的集團	一個從事房地產、交通基建、金融及證券等多項業務的集團	Yuexiu REIT Asset Management Co. Ltd.(前稱GZI REIT Asset Management Co. Ltd)之投資者關係主管，負責監督投資者關係  越秀証券有限公司之證券及期貨條例所界定的第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員
二零零九年六月至二零一一年七月	招商證券(香港)有限公司	證券及企業財務顧問	證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)受規管活動的負責人員
二零一一年八月至二零一四年七月	星展亞洲融資有限公司	提供企業財務及證券服務	證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員
自二零一六年二月起	首控國際金融有限公司	商業顧問	董事

蕭先生於一九九零年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。彼於一九九二年七月取得法國巴黎HEC Paris School of Management (Ecole des Hautes Etudes Commerciales)的文憑證書。

李仲明先生，51歲，自二零一六年六月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。李先生為審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員，專注於負責行業風險。

李先生擁有專業的建築業經驗。李先生自二零一零年九月起一為一間建築公司梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事。

---

## 董事及高級管理層

---

李先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得文學士(建築學)學位，其後於一九九一年十一月取得建築學士學位。李先生亦於二零零五年十二月取得香港大學的理碩士(保育)學位。彼自一九九二年十二月起一直為香港建築師學會會員，並自一九九三年七月起為香港建築師註冊管理局的註冊建築師。彼亦為屋宇署之認可人士(建築師名單)。

**陳華敏女士**，47歲，自二零一六年六月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。陳女士為審核委員會主席兼薪酬委員會成員。

陳女士擁有逾20年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。自一九九六年三月至一九九八年二月，陳女士於Seapower Corporate Financial Limited開展其企業財務的職業生涯。彼其後於一九九八年三月至二零零一年八月期間擔任ING集團Baring Capital Partners的副主任，並自二零零二年一月至二零零三年十二月於Suez Asia (HK) Limited的私募股權投資、企業顧問及資金監控範疇工作。自二零零四年一月至二零零八年一月，彼協助多間公司籌備首次公開發售。陳女士自二零零七年五月至二零零八年一月於高寶化妝品(香港)有限公司擔任副總裁，負責監察投資公共關係。自二零零八年二月至二零零九年四月，陳女士於荷蘭合作銀行香港分行擔任副主任。彼於二零零九年八月加入一間提供多種企業財務顧問服務的公司華伯特證券(香港)有限公司，現任華伯特證券(香港)有限公司私募股權部主管。

陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達州大學的理學士學位，並於二零零零年二月透過遙距學習取得澳洲Curtin University of Technology的會計碩士學位。陳女士分別自二零零五年七月起及自二零零五年四月起一直為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。自二零一一年十一月起，彼為根據證券及期貨條例持牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及持牌進行第9類(提供資產管理)受規管活動的代表。

自二零一四年六月起，陳女士一直為一間於聯交所主板上市的公司富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819)的獨立非執行董事。自二零一零年三月至二零一二年七月及自二零一零年十月至二零一二年六月，陳女士過往曾分別獲委任為敏華控股有限公司(股份代號：1999)及大慶乳業控股有限公司(股份代號：1007)的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層

### 上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜

陳先生、林先生、廖漢威先生、龐錦強先生及蕭少滔先生亦為下列於香港註冊成立公司的董事，而該等公司已根據前身公司條例第291條及／或第291AA條被除名及／或解散。相關詳情如下：

董事姓名	公司名稱	業務性質	解散方式	解散日期
陳先生 . . . . .	良綽有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	晶利國際有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年五月九日
	宜恒有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	Ex123 Limited	概無營業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零二年九月二十日
	嘉利房地產投資(香港)有限公司	投資中國房地產	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零一三年七月十二日
	嘉利房地產服務(香港)有限公司	中國房地產服務	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零一三年八月十六日
	世華興業有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	香港天有限公司	概無營業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零一零年一月八日
	肇澤有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	皓寧有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	One More Time Limited	概無營業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零三年四月四日
	倍弘有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日
	海澄顧問有限公司	諮詢服務	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零零年九月二十二日
	海澄財務有限公司	融資服務	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零五年六月三十日
	海澄投資有限公司	買賣證券	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零五年十一月二十五日
	海澄投資管理有限公司	諮詢及管理服務	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零零年九月二十二日
	昇懿有限公司	概無營業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零五年八月五日
	南建投資有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年二月二十一日
	星迅有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零三年四月四日
	衡邦有限公司	概無營業	根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊	二零零三年四月四日
	強勳有限公司	持有物業	根據前身公司條例第291條除名	二零零三年四月二十五日

## 董事及高級管理層

董事姓名	公司名稱	業務性質	解散方式	解散日期
林先生 . . . . .	卓建投資有限公司	買賣紡織品	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零七年 二月二十三日
	德富(絲綢)有限公司	買賣絲綢	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零六年 十一月三日
廖漢威先生 . . . . .	景貴有限公司	持有的土牌	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零一五年 六月十九日
	寶和發展有限公司	持有物業	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零八年 八月八日
	盛鴻發展有限公司	持有物業	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零六年 九月十五日
	駿穎國際有限公司	持有物業	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零九年 十二月二十四日
龐錦強先生 . . . . .	萬光國際有限公司	概無營業	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零五年 十二月三十日
	新中國投資有限公司	概無營業	根據前身公司條例 第291AA條撤銷註冊	二零零五年 十二月三十日
蕭少滔先生 . . . . .	得意科技有限公司	科技公司	債權人自願清盤	二零零七年 三月一日

陳先生亦為Future Sky Investments Limited之董事，該公司於英屬處女群島註冊成立，並於二零一五年十一月一日解散，因未有繳交英屬處女群島年度費用而自英屬處女群島政府登記處除名。上述公司於遭除名時概無營業。

陳先生、林先生、廖漢威先生、龐錦強先生及蕭少滔先生各自均確認，解散上述彼擔任董事的公司並無引致對彼的任何負債或責任，而除得意科技有限公司外，相關公司於解散及／或撤銷註冊時均具有償債能力。

於二零零一年十二月，嘉理資產管理(香港)因行為不當而遭證監會譴責，而陳先生根據當時的香港法例第333章證券條例(已廢除)註冊為交易員及投資顧問及根據當時的香港法例第250章商品交易條例(已廢除)註冊為商品交易顧問，並遭停牌一個月。

經查詢後所採取的行動顯示，嘉理資產管理(香港)已經(i)就未能於一九九八年十二月至一九九九年六月期間維持所需流動資本水平而違反財政資源規則第6(1)條的規定；(ii)於一九九八年十一月至二零零零年八月期間違反就其登記施加的條件，向一間聯營公司提供投資建議；及(iii)未能實行妥善內部監控及合規制度。就陳先生而言，證監會發現他曾(i)於相關時刻作為嘉理資產管理(香港)的唯一監督董事，未能妥為履行其管理及監督嘉理資產管理(香港)營運的職能；及(ii)作為嘉理資產管理(香港)聯營公司的董事，未能確保上述公司在香港進行投資顧問活動前根據證券條例第49條妥為登記

或自行顯示如此行事。鑒於該等發現，證監會總結，嘉理資產管理(香港)及陳先生作為登記人士的適當性已經受到質疑。

自二零一零年十二月至二零一二年十一月期間，陳先生為俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)(「俊文寶石」，一間現時於聯交所創業板上市並從事珠寶產品設計及貿易以及珠寶產品零售的公司)之非執行董事兼董事會主席。於二零一一年二月，林先生獲委任為俊文寶石之獨立非執行董事。彼於二零一二年三月調任為俊文寶石之非執行董事，直至彼於二零一二年十一月辭任為止。

於二零一一年四月，俊文寶石公佈其附屬公司對一間主要從事營運珠寶零售銷售點的公司之非常重大收購事項(「收購事項」)。根據收購事項之條款，賣方提供溢利保證，而上述溢利保證之任何不足數額須由賣方等額支付。上述溢利保證其後藉於二零一二年三月訂立之補充協議(「補充協議」)豁免(「該豁免」)。該豁免於二零一二年一月獲俊文寶石的相關董事批准。鑒於俊文寶石當時的董事會誤判該豁免並非收購事項條款之重大改動，俊文寶石並無就該豁免及補充協議刊發任何公告或其他公開文件及／或尋求股東批准。

創業板上市委員會(「創業板上市委員會」)認為該豁免屬對收購事項條款的重大改動，並須根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第19.36條作出公告及(在同意上市部的詮釋下)經股東批准，方可作實。由於俊文寶石誤判創業板上市規則第19.36條不適用於該豁免及補充協議，其並無遵守創業板上市規則第19.36條。

於二零一五年八月，創業板上市委員會公開批評(其中包括)俊文寶石之相關董事(包括陳先生及林先生)(i)未能以須有及應有程度的技能、謹慎和勤勉處理該豁免及補充協議；及(ii)未能盡力促使俊文寶石遵守創業板上市規則，違反以董事向聯交所作出

之董事的聲明及承諾所載責任(「俊文寶石事件」)。創業板上市委員會總結，俊文寶石的相關董事(包括陳先生及林先生)違反創業板上市規則第5.01(6)條，未能以須有及應有程度的技能、謹慎和勤勉行事，亦認為俊文寶石的相關董事(包括陳先生及林先生)各自均違反自身的承諾：(1)盡其最大努力確保俊文寶石符合創業板上市規則，(a)未能就該豁免及補充協議擬定及考慮應用創業板上市規則第19.36條；及(b)未能諮詢俊文寶石的合規顧問，而倘其如此行事，則該合規顧問或會及應能合理地表示該豁免及補充協議構成收購事項之重大更改，而須作出公告及經股東批准，從而避免違反創業板上市規則第19.36條；及(2)因其違反創業板上市規則第5.01(6)條而未能盡其最大能力遵守創業板上市規則。

作為聯交所指令日後獲委任為任何上市公司董事之先決條件(「先決條件」)，陳先生及林先生獲要求參加香港董事學會有關(其中包括)遵守創業板上市規則、董事職責及企業管治事宜的培訓課程，而彼等已於二零一五年九月妥為出席上述課程。於二零一五年十月，陳先生及林先生已出席該等培訓課程，並已向聯交所提交陳先生及林先生完全合規之書面證明。有關本公司所採納以防止日後再度發生的加強內部監控措施詳情，請參閱本招股章程「業務—風險管理及內部監控」。

就上述有關陳先生及林先生違反適用規則及規例的違規事宜，董事認為，陳先生及林先生各自均適合擔任董事，理由如下：

- (a) 就俊文寶石事件而言，
  - (i) 陳先生及林先生為俊文寶石當時六名董事的其中兩人，而彼等分別擔任非執行董事及獨立非執行董事，並無參與俊文寶石的日常管理；
  - (ii) 有關該豁免及補充協議並非收購事項的重大改動且毋須公佈的決定乃經俊文寶石當時的董事會一致通過，而陳先生及林先生真誠確信地同意俊文寶石當時的其他董事，縱然當時的董事會決定已被指稱乃基於相關創業板上市規則對該豁免及補充協議的適用性的誤解作出；
  - (iii) 俊文寶石事件並無涉及任何不誠實或欺詐的行為或引起對陳先生及林先生誠信的任何懷疑；
  - (iv) 陳先生及林先生概無因俊文寶石事件而失去擔任上市公司董事的資格；及

- (v) 陳先生及林先生各自均已於二零一五年九月透過出席創業板上市委員會所規定的上述培訓環節達成日後獲委任為任何上市公司董事之先決條件。另外，彼等亦於二零一六年三月出席由我們有關香港法例的法律顧問就本公司申請上市所提供的董事培訓課程。彼等向我們確認，於出席上述培訓環節及董事培訓課程後，彼等已更為理解適用於香港上市公司及其董事的法例及規例，而彼等將會運用該等對彼獲委任為董事所合理預期的技能、謹慎和勤勉，並於上市後充分留意以確保妥為遵守上市規則；及
- (b) 就證監會施加的紀律制裁而言，
- (i) 於二零零一年施加於（其中包括）陳先生的紀律制裁已超過15年，而彼自二零零三年起及於最後實際可行日期已經註冊嘉理資產管理（香港）的負責人員；
- (ii) 所涉及的違規事宜概無涉及任何不誠實或欺詐的行為或引起對陳先生誠信的任何懷疑；及
- (iii) 嘉理資產管理（香港）及陳先生於證監會調查期間一直與其充分合作；
- (c) 我們已執行經加強內部監控措施，以確保日後完全遵守適用法例及規例，包括但不限於委任國泰君安作為合規顧問，並成立風險控制委員會，而董事確認，我們的內部監控不會輕易受到任何一名董事的不正當影響；
- (d) 陳先生及林先生各自亦確認，彼將透過及時諮詢合規顧問並於有需要時不時尋求獨立法律意見（特別是於本公司訂立上市規則第14章及第14A章適用的任何交易或進行任何公司行動前），確保本公司遵守所有適用法例及規例，包括但不限於上市規則。

經考慮到前述情況，獨家保薦人信納陳先生及林先生均適合擔任我們的董事。

除本節「上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜」所披露者外，陳先生及林先生並無其他監管制裁記錄。有關我們的經加強內部監控措施的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—風險管理及內部監控」。

各董事均確認就本身而言，除本招股章程「附錄五一法定及一般資料」及上文所披露者外，(i)彼並無於股份中擁有任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）；(ii)與任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東概無任何關係；(iii)於本招股章程日

## 董事及高級管理層

期前過往三年內概無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務；(iv)概無根據上市規則第13.51(2)條須予披露的其他資料；及(v)據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無有關董事的其他事宜須敦請股東垂注。

### 高級管理層

李立人，45歲，自二零一四年十月起獲委任為星星地產(香港)的項目發展主管，並負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問。

李先生擁有逾14年物業發展、建築、樓宇及建造業經驗。李先生曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體／集團名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九九二年至 一九九三年及 一九九四年至 一九九五年	許李嚴建築師事務所 有限公司	建築事務	建築助理，負責建築設計
一九九八年至 二零零一年	聯交所主板上市公司 華人置業集團 (股份代號：127)	物業投資及發展	助理建築師， 負責建築設計
二零零三年至 二零零五年	天域工程及顧問有限公司	工程管理	總監，監督項目發展
二零零七年三月至 二零零八年五月	Atelier Pacific Ltd.	建築事務	室內設計師， 負責室內設計
二零零八年六月至 二零一一年七月	Benoy Ltd.	提供建築服務、 總體規劃、 室內及圖像設計	副總監，負責建築及 室內設計
二零一一年七月至 二零一四年九月	陳先生的聯繫人 嘉利房地產投資管理	提供物業發展及管 理服務	經理，負責項目經理

李先生於一九九二年六月畢業於英國University of Portsmouth，並取得建築文學士學位。

簡志聰，41歲，自二零一四年十月起獲委任為星星地產(香港)的項目發展主管，並負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問團隊及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動。



## 董事及高級管理層

簡先生擁有逾18年物業發展、工料測量及項目管理範疇的經驗。簡先生曾於多間公司或實體工作或任職(視乎情況而定)，包括下列者：

服務期間	實體名稱	主要業務活動	主要職位及職責
一九九三年 四月至 一九九七年 五月	中國建築工程總公司	提供工程建築服務	測量師助理，負責就工料測量方面提供協助
一九九七年 五月至 二零零七年 七月	華懋集團	物業發展	工料測量師，負責工料測量
二零零七年 七月至 二零零七年 十月	基利建築有限公司	提供建築服務	項目經理，負責監督建築項目
二零零九年 二月至 二零一一年 三月	新豪建築有限公司	提供建築服務	項目工料測量師／助理項目經理，負責工料測量及監督建築項目
二零一一年 四月至 二零一二年 七月	精進建築有限公司	提供建築服務	建築項目的估算師
二零一二年 八月至 二零一四年 九月	陳先生的聯繫人信誠營造 工程有限公司	提供建築服務	工料測量經理，負責工料測量

簡先生於二零零二年四月畢業於澳洲Curtin University of Technology，並透過遙距學習取得應用科學建築管理及經濟學學士學位。彼其後於二零零七年十二月取得香港理工大學頒發的項目管理理碩士學位。彼亦於一九九七年六月畢業於TAFE的Holmesglen Institute，並取得建築草圖副文憑，並於一九九四年七月取得香港職業訓練局頒發的樓宇測量證書。簡先生分別自二零一三年九月起、自二零一三年八月起及自二零一三年六月起為澳洲項目管理協會、香港項目管理學會及成本工程師協會會員。

許瑩瑩，33歲，自二零一六年一月起獲委任為星星地產(香港)的公司秘書合規主管，並負責公司秘書事務。許女士擁有逾7年客戶服務及管理的經驗。彼亦具備資金及賬戶組合管理經驗。自二零零八年四月至二零一一年三月，彼於滙豐集團擔任高級基金會計師，並於二零一零年十一月擢升為客戶服務部的客戶服務專員。自二零一一年三月至二零一五年十二月，彼出任陳先生的聯繫人嘉理資產管理(香港)的市場推廣及客戶服務部經理及主管。

許女士於二零零四年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。自二零一五年十月起，彼為持牌代表，可進行證券及期貨條例項下第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。

---

## 董事及高級管理層

---

各高級管理層成員均已確認，彼於本招股章程日期前過往三年內概無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

### 公司秘書

我們已委任張慧璇女士出任本公司的公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。

### 薪酬政策

我們的執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及高級管理層以袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物福利及／或酌情花紅形式收取報酬，金額經參考可資比較公司所支付者、我們的董事及高級管理層投放的時間及表現以及本集團表現而定。本集團亦會就我們的董事及高級管理層為本集團提供服務或執行彼等與本集團業務有關的職能而必需及合理產生的開支供彼等作出報銷。本集團定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，當中參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及報酬的市場水平、董事各自的責任及本集團表現。

於上市後，薪酬委員會將參考董事之經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現，檢討及釐定彼等之薪酬及報酬待遇。董事亦可根據購股權計劃獲授購股權。

### 董事及高級管理層的薪酬

於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們向董事支付的董事袍金、薪金及津貼以及退休福利計劃供款、其他實物福利及／或酌情花紅合共分別為約0.3百萬港元、52.9百萬港元及2.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們向五名最高薪酬人士支付的薪金及津貼、酌情花紅及退休福利計劃供款合共分別為約1.4百萬港元、57.7百萬港元及3.2百萬港元。

除上文所披露者外，我們概無於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年支付或應付董事及五名最高薪酬人士之其他酬金。

根據現時生效的安排，我們估計截至二零一六年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬總額及董事應收的實物福利(不包括酌情花紅)將為約2.4百萬港元。

於往績記錄期間，我們概無支付且董事或五名最高薪酬人士概無收取任何薪酬，作為加盟或於加盟我們的獎勵或作為離職補償。概無安排致使董事於往績記錄期間放棄或同意放棄任何薪酬。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司於二零一六年六月二十七日成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載之企業管治守則第C.3段制訂其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事（即陳華敏女士、李仲明先生及蕭少滔先生）組成，而陳華敏女士為審核委員會主席。審核委員會的職責包括審閱年報及賬目、中期報告及季度報告草擬本，並向董事會提供建議及意見。就此而言，審核委員會的成員將與董事會、高級管理層、本公司的申報會計師及核數師聯繫。審核委員會亦將考慮任何會或可能需要用於反映該等報告及賬目的重大或一般項目，並考慮任何由會計人員或核數師提出的事項。審核委員會成員亦負責檢討本集團的財務申報過程及內部監控制度。

#### 薪酬委員會

本公司於二零一六年六月二十七日成立薪酬委員會，由一名執行董事及兩名獨立非執行董事（即陳先生、蕭少滔先生及陳華敏女士）組成，而蕭少滔先生為薪酬委員會主席。遵照上市規則附錄14所載的企業管治守則第B.1段的書面職權範圍已獲採納。薪酬委員會的主要職責為（其中包括）釐定全體執行董事、非執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇（包括實物福利、退休金權利及補償付款，當中包括因失去或終止彼等的職務或委任而應付的任何補償），並就獨立非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議。

#### 提名委員會

本公司於二零一六年六月二十七日成立提名委員會，由一名執行董事及兩名獨立非執行董事（即陳先生、蕭少滔先生及李仲明先生）組成，而陳先生為提名委員會主席。遵照上市規則附錄14所載的企業管治守則第A.5段的書面職權範圍已獲採納。提名委員會主要負責就董事委任及董事繼任計劃向董事會提供推薦建議。

### 風險控制委員會

本公司於二零一六年六月二十七日成立風險控制委員會，由三名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事（即陳先生、林先生、張慧璇女士、龐錦強先生、嚴國文先生及李仲明先生）組成，而嚴國文先生為風險控制委員會主席。風險控制委員會的主要職責包括但不限於：

- 監督並監察風險（集中於業務風險、行業風險、上市規則合規風險）及本公司的合規管理制度，包括政策、架構及特定責任；
- 於本公司擬訂立上市規則第14章及第14A章適用的交易前，就遵守相關上市規則向本公司提供意見；
- 審閱並監察我們的董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 監察上市規則附錄14所載企業管治守則的合規情況及企業管治報告的披露事項；及
- 監察風險及合規管理是否有效執行，並評核負責風險及合規管理之高級管理層的表現。

### 企業管治

董事深明在管理及內部程序方面實行良好企業管治以達致有效問責性的重要性。本集團將遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則，惟守則條文第A.2.1條除外，而該條例規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色須予區分，不可由同一名人士擔任。陳先生現時出任該兩個職位。回望我們的業務歷史，陳先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。經考慮到持續執行業務計劃，董事（包括獨立非執行董事）認為，陳先生為該兩個職位的最佳人選，而現時的安排具有裨益，並符合本公司及股東的整體利益。

董事將於各財政年度審閱我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況，並於上市後的年報中將載列之企業管治報告內遵循「不遵守須解釋」原則。

### 購股權計劃

我們已於二零一六年六月二十七日有條件地採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們須於下列情況下及時諮詢合規顧問及(如有需要)向合規顧問尋求建議：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘我們擬進行可能屬上市規則項下須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- 倘我們擬運用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或經營業績偏離本招股章程內的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

委任年期將於上市日期起至本公司就上市日期後第二個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日或直至該協議遭終止(以較早者為準)為止。

### 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"> <li>● 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」)</li> <li>● 服務式工場</li> <li>● 服務式公寓</li> <li>● 酒窖</li> </ul>	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。

### 持續關連交易

於上市後，我們將會繼續進行構成本公司持續關連交易（定義見上市規則）的交易。下文載列該持續關連交易的概要：

### 獲豁免持續關連交易

#### 租賃辦公空間

##### 關連人士

於最後實際可行日期，耀綽有限公司由陳先生最終全資擁有，因而根據上市規則為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士。

##### 交易

根據耀綽有限公司與星星地產（香港）於二零一六年四月一日訂立的租賃協議（「租賃協議」），星星地產（香港）按月租110,800港元自耀綽有限公司租賃位於香港夏慤道18號海富中心1座6樓602B室的辦公室，租期自二零一六年四月一日起至二零一六年十二月三十一日止。

董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立租賃協議符合本公司及股東的整體利益。

##### 上市規則之涵義

由於上市規則第14章項下就租賃協議所規定的相關百分比率少於5%，而總代價少於3,000,000港元，且交易乃按一般商業條款進行，租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A.76(1)(c)條符合作為最低豁免水平交易的資格，可獲完全豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

## 主要股東

### 主要股東

就董事所深知，緊隨完成全球發售後(假設概無行使超額配股權，且不計及因行使根據購股權計劃將授出的購股權而可予發行的股份)，以下人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	於最後實際可行日期		緊隨完成全球發售及資本化發行後	
		持有 股份數目 (附註1)	佔權益 百分比	持有 股份數目 (附註1)	佔權益 百分比
陳先生 . . . . .	受控制法團權益(附註2)	918 (L)	91.8%	154,336,000 (L)	68.9%
Star Properties Holdings (BVI) . .	實益擁有人(附註2)	918 (L)	91.8%	154,336,000 (L)	68.9%
林先生 . . . . .	受控制法團權益(附註3)	82(L)	8.2%	13,664,000(L)	6.1%
Eagle Trend (BVI) .	實益擁有人(附註3)	82(L)	8.2%	13,664,000(L)	6.1%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士於股份的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) Star Properties Holdings (BVI)為一間於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於Star Properties Holdings (BVI)擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (3) Eagle Trend (BVI)為一間於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Eagle Trend (BVI)擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨完成資本化發行及全球發售後(假設概無行使超額配股權，且不計及因行使根據購股權計劃將予授出的任何購股權而可予發行的任何股份)，於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於我們附屬公司的股東大會上投票的任何類別股份總數的10%或以上的權益。

## 股本

### 股本

下列為本公司於本招股章程日期的法定及已發行股本以及於緊隨完成全球發售及資本化發行後已發行或將予發行為繳足或入賬列作繳足的股份之描述：

#### 法定股本：

	<u>總面值</u>
	港元
1,000,000,000 股股份	10,000,000

#### 已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：

1,000 股於本招股章程日期已發行的股份	10
167,999,000 股根據資本化發行將予發行的股份	1,679,990
<u>56,000,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>560,000</u>
<u>224,000,000 總計</u>	<u>2,240,000</u>

### 假設

上表假設全球發售已成為無條件及股份根據全球發售及資本化發行而發行。其並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃將予授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

本公司僅有一類股份，即普通股，每股股份均附有與所有已發行或將予發行的股份相同的權利。發售股份將附有與所有已發行或將予發行的股份相同的權利，尤其是將合資格享有本招股章程日期後宣派、作出或派付的一切股息或其他分派（資本化發行下的權利除外）。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)合併及劃分其股本為較大金額的股份；(iii)劃分其股份至若干類別；(iv)拆細其股份為較小金額的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可能須遵定公司法之條文透過股東特別決議案削減其股本。有關詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 2.組織章程細則— (a)股份—(iii)更改股本」。

根據公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。有關詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要— 2.組織章程細則—(a)股份—(ii)修訂現有股份或各類股份的權利」。

### 發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權以配發及發行股份，詳情載列於本招股章程附錄五「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」。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權以購回股份。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「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」及「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—6.購回我們本身的證券」。

### 購股權計劃

我們已有條件地批准及採納購股權計劃。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

閣下應將本節與本招股章程「附錄一—會計師報告」所載的合併財務資料(包括其附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述乃建基於我們參照對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相徑庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大相徑庭的因素包括於「風險因素」所討論者。

### 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。根據仲量聯行報告的資料，就發展私人工業市場而言，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。

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。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，我們的大部分收益均來自出售天際中心的已竣工工場單位，而我們相對少量的收益則為來自出租天際中心若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位的經常性租金收入。

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、196.1百萬港元及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、12.0百萬港元及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

## 財務資料

一日止年度錄得經調整虧損約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溢利約184.1百萬港元及20.7百萬港元，其將仍然能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的溢利規定。下表載列於所示年度的有關計算：

	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
年度溢利 . . . . .	228	196,090	37,102
撇除下列各項：			
— 投資物業公平值變動產生的收益 . . . . .	(5,096)	(11,952)	(16,402)
經調整年度(虧損)/溢利 . . . . .	(4,868)	184,138	20,700
公平值收益佔年度溢利的百分比 . . . . .	2,235.1 %	6.1 %	44.2 %

展望將來，我們預期將會自出售星星中心的工場單位產生大量收益，而星星中心已售工場單位預期將於二零一六年最後一季至二零一七年第一季期間竣工及交付，而由於我們預計租金(作為經常性收入來源)所貢獻的溢利將會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。

於往績記錄期間，我們的物業發展及收購乃部分通過免息應收股東款項撥支。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，我們的應付董事款項分別為約83.0百萬港元、205.4百萬港元及366.0百萬港元。我們已載入估計利息開支淨額對本集團於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表的影響的說明如下。有意投資者務請注意，有關分析並非受到香港財務報告準則規管，且乃建基於假設，並僅供參考及不應被視為控制性影響。根據當時的市場利率，截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，理應自本集團扣除的估計利息開支淨額將分別為約1.8百萬港元、3.6百萬港元及5.4百萬港元，其中零、約0.8百萬港元及約2.2百萬港元理應於合併損益及其他全面收益表扣除；及約1.8百萬港元、2.8百萬港元及3.2百萬港元則理應分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度資本化。我們乃按猶如我們已自貸款銀行借取相等於應付董事款項的款項採納估計利率。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，有關利率分別介乎約3.2%至3.7%、2.7%至3.7%及2.5%至3.7%。假設已扣除有

## 財務資料

關估計利息開支淨額，本集團理應分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度錄得經調整年度溢利約0.2百萬港元、195.3百萬港元及34.9百萬港元。因此，仍能夠達到上市規則第8.05(1)(a)條項下之溢利規定。下表載列有關估計利息開支淨額對所示年度的合併損益及其他全面收益表的影響，僅供說明用途：

	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
年度溢利 . . . . .	228	196,090	37,102
減：估計利息開支淨額 . . . . .	—	(819)	(2,244)
經調整年度溢利 . . . . .	<b>228</b>	<b>195,271</b>	<b>34,858</b>

展望將來，由於我們將在財務上獨立於董事，我們預期我們就貸款銀行授出的計息貸款按利率香港銀行同業拆息另加3.0厘產生利息開支。於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其可於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事（即陳先生及林先生）款項為約383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元則將於上市後按彼等各自於本公司的持股權益比例資本化。利息開支將隨後根據適用會計政策於我們的合併損益及其他全面收益表扣除或資本化。因此，相較於往績記錄期間有關借貸的利息開支，有關借貸的利息開支可能會於日後有所增加，當中包括就用作償還應付董事款項的銀行融資所產生者。

### 呈列基準

本公司於二零一六年三月四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備上市，本集團曾進行重組。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」。由於進行重組，本公司成為本集團現時旗下公司（於重組前後均受控股股東共同控制）之控股公司。

財務資料乃根據香港財務報告準則編製。本集團於編製整段往績記錄期間的財務資料時，已採納自二零一五年一月一日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文。

有關呈列及編製本招股章程所載財務資料的基準之更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。



### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，包括下文所載的因素：

#### 香港的經濟狀況及市場週期

我們來自物業發展的收益受到對物業的市場需求的莫大影響，而由於我們於往績記錄期間的所有收益均源自香港，故其直接受到香港的經濟狀況所影響。香港的名義本地生產總值於二零一三年、二零一四年及二零一五年分別錄得3.0%、2.7%及2.4%的增長。經濟增長可使香港一般家庭的可支配收入增加，從而增強香港物業市場的需求及物業定價趨勢。此外，當香港經濟向好，客戶信心亦將增強，從而亦推動香港物業市場的需求增長。相反，倘香港經濟增長倒退，對物業的市場需求及來自物業發展的收益均可能會受到不利影響。

就我們的租金收入而言，由於大部分租賃年期均少於或預期少於三年，倘未能取得新租約或於續租時協定下調租金，則我們的經營業績可能會受到影響。由於租期相對較短，簽訂新租約或續約時，我們的租金收入亦較易受到更為頻密的市場主導檢討或調整所影響。因此，我們預期物業需求及經營業績將繼續受到香港整體經濟狀況所影響。

#### 香港的物業行業規例

我們的營運受香港物業行業的多項政策及規例所規限。該等政策及規例包括但不限於有關按揭首付金額、印花稅、土地供應、物業融資及其他方面的政策。任何政策及規例變動可能會對我們的營運施加潛在限制，故倘我們未能即時有效適應該等變動，則我們的財務表現亦可能會受到限制。此外，隨著政策及規例日後轉變，我們可能會產生額外成本。這可能會增加我們的營運成本及因而降低溢利。我們預期物業需求及經營業績將繼續受到香港物業行業的規例所影響。

#### 物業發展的時機及所需時間

我們的物業發展一般需時多年完成。儘管只要發展中物業符合若干規定便可進行預售，惟直至物業發展完成及交付予客戶並由客戶簽署交收表前，不得就相關物業確認收益。因此，我們的現金流量及收益確認於不同時期均或有不同，且當物業正處於發展階段時，兩者未必會相符。此外，由於密集資金需求及土地供應有限，於同一期間可承接的項目有限，而這亦可能會對現金量及收益確認的時間造成影響。由於物業發展時間表各有不同，於往績記錄期間，我們的現金流量、收益確認及經營業績均出現波動，而於

日後亦可能會出現波動。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素—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」。

### 預售

預售指於物業完成前的階段出售物業。為遵守適用的法例及規例，我們可於符合若干規定下預售發展中物業。我們一般自預售收取訂金或若干分期款項，其構成我們營運的巨額現金流入，而此等現金流入須用作興建或發展相關物業。因此，預售結果可能對營運及現金流入以及我們提早償還若干銀行貸款以減低利息開支的能力造成影響。預售結果受市場情況及對我們的預售物業的需求、其他可用物業的競爭、香港的規例或限制等多項因素所影響。預售表現出現任何變動將影響我們的現金流量及經營業績。

### 獲得融資及融資成本

土地收購及物業發展的營運需要密集資金。於往績記錄期間，我們自本身的營運內部資金、來自銀行借貸的外部資金以及關聯方貸款及董事墊款撥付發展。獲得銀行借貸與否取決於香港金融管理局或其他香港政府或監管機構的現行政策，以及融資銀行對收購或興建物業的銀行融資實行的相關政策。於往績記錄期間，本集團亦就物業收購及物業發展使用來自董事或關聯公司的資金。於上市時，應付關聯公司的未償還金額將全部清償，而本集團將在財務上獨立於彼等。董事相信，我們將於上市後在財務上獨立於彼等及關聯公司。然而，我們透過銀行融資為物業收購集資的能力受限於香港金融管理局或其他香港政府或監管機構的現行政策，以及融資銀行實行的相關政策。倘本集團於合適機會出現時未能就收購新發展或投資物業取得充裕的融資，則本集團日後的擴展可能會受到不利影響。

於往績記錄期間，銀行借貸以浮動利率計息，而關聯方貸款則以固定利率計息。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們的總借貸成本分別為約12.7百萬港元、18.8百萬港元及12.8百萬港元。因此，凡利率出現任何變動均可能會影響我們的融資成本，並因而影響我們的經營業績。

### 投資物業公平值變動

於往績記錄期間，投資物業於各報告日期按物業估值師的估值基準，於合併財務狀況表作為非流動資產按其估計公平值列值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，投資物業的公平值分別為約19.3百萬港元、34.6百萬港元、523.5百萬港元及525.1百萬港元。

## 財務資料

投資物業乃按經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法進行估值。估值已計及於估值日期有關建築階段的累計建築成本及專業費用，以及預期完成發展將產生的餘下成本及費用。投資物業估計公平值變動所產生的盈虧於合併損益及其他全面收益表內作為投資物業公平值變動入賬。於往績記錄期間，我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別錄得投資物業公平值變動約5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。投資物業估值已經導致及可能繼續導致我們的溢利受到影響。有關投資物業估值的額外資料，請參閱「會計師報告—重要會計政策以及關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源」及本節下文「合併財務狀況表若干項目描述—投資物業」。

以下敏感度分析說明投資物業公平值變動產生的收益的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。投資物業公平值變動產生的收益波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
<b>假設性波動</b>			
<b>截至以下日期止年度的投資物業公平值變動產生的收益增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	+/-255	+/-510	+/-764
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	+/-598	+/-1,195	+/-1,793
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	+/-820	+/-1,640	+/-2,460
<b>截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	+/-255	+/-510	+/-764
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	+/-598	+/-1,195	+/-1,793
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	+/-820	+/-1,640	+/-2,460

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

## 財務資料

投資物業乃經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法進行估值。投資物業平均售價的任何變動均可能會影響投資物業的估值，以及投資物業公平值變動所產生的收益／（虧損）。

以下敏感度分析說明投資物業平均售價的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。投資物業平均售價的波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
<b>假設性波動</b>			
<b>截至以下日期止年度的投資物業平均售價增加／減少所導致的投資物業公平值變動所產生的收益增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	+/-966	+/-1,932	+/-2,898
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	+/-1,730	+/-3,460	+/-5,190
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	+/-26,173	+/-52,345	+/-78,518
<b>截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	+/-966	+/-1,932	+/-2,898
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	+/-1,730	+/-3,460	+/-5,190
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	+/-26,173	+/-52,345	+/-78,518

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

### 營運成本

營運成本主要包括土地成本及建築成本。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，土地成本及建築成本的總金額為約277.9百萬港元及34.4百萬港元，佔相關年度的銷售物業成本約88.1%及82.9%。由於土地成本及建築成本佔銷售物業成本的最大部分，該等成本任何大幅增加均可能對所提供的銷售物業成本造成不利影響並降低我們的毛利。

於往績記錄期間，土地成本及建築成本均在整體上不斷增加。土地成本主要受經濟狀況、市場需求及香港的政策及規例所影響。建築成本主要包括有關發展物業的材料及員工成本。由於香港近年錄得整體通脹，建築成本一直上漲。儘管我們一般與承包商磋商建築成本金額，惟材料及員工成本增加可能會獲納入承包商的費用報價中。因此，凡建築成本出現上漲亦可能對經營業績造成重大影響。

## 財務資料

以下敏感度分析說明土地成本及建築成本的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。土地成本及建築成本的波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
<b>假設性波動</b>			
<b>截至以下日期止年度的土地成本及建築成本增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	不適用	不適用	不適用
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	+/-13,893	+/-27,786	+/-41,678
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	+/-1,719	+/-3,438	+/-5,157
<b>截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少</b>			
二零一三年十二月三十一日 . . . . .	不適用	不適用	不適用
二零一四年十二月三十一日 . . . . .	-/+13,893	-/+27,786	-/+41,678
二零一五年十二月三十一日 . . . . .	-/+1,719	-/+3,438	-/+5,157

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

### 重要會計政策以及關鍵估計及判斷

我們已識別對編製本集團財務報表而言屬重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在上述各情況下，管理層須根據未來期間或會有變的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們選用的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對狀況及假設出現變動的敏感度。就我們對投資物業之遞延稅項、投資物業之公平值及待售物業之估計可變現淨值之會計估計而言，我們並無注意到我們的估計與往績記錄期間內之實際業績存在重大差異。此外，我們過往並無經歷任何估計或其相關假設之變動。有關估計之方法及假設於日後將不大可能出現變動。對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重要會計政策、估計及判斷詳載於本招股章程附錄一會計師報告附註4及5，而我們的投資物業及待售物業的詳細分類則載列如下。

投資物業及待售物業的分類

於收購、發展或重建物業前，董事將決定有關收購或發展的意向。我們一般將擬產生租金收入或持作資本增值的物業分類為投資物業。就我們擬作為存貨出售的物業而言，其則分類為待售物業。因此，我們將物業分類為本集團的投資物業或待售物業乃屬系統性且具備基準，而非隨意分類。

就考慮將物業指定為待售物業或投資物業而言，我們可能會考慮多項因素，包括但不限於下列各項：

- (a) 鄰近物業的長期資本升值潛力，而其則繼而可受到若干因素影響，如地點、鄰近類似物業的供需、是否毗鄰交通網絡、當前市況以及現有及日後的發展潛力。倘我們認為鄰近物業存在長期資本升值潛力，則我們可能會更為傾向持有物業更長時間，以獲得經常性租金收入，並可能會在日後出現機會時出售該等物業，以盡量提高我們的資本收益；及
- (b) 毗鄰物業的佔用率。倘毗鄰物業的佔用率高企，則我們會更為傾向持有物業的場所以作為投資物業，原因是我們認為對我們物業的需求將會更為殷切。

於往績記錄期間，我們將下表所載的物業分類為待售物業，原因是我們有意出售該等作為存貨的物業。

	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
<b>已竣工物業</b>			
天際中心	—	58,889	19,847
<b>發展中物業</b>			
天際中心	200,086	—	—
星星中心	176,967	234,400	315,509
柴灣角物業	—	190,202	192,913
	<u>377,053</u>	<u>424,602</u>	<u>508,422</u>
總計	<u>377,053</u>	<u>483,491</u>	<u>528,269</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們將下表所載的物業分類為投資物業，原因是我們擬持有該等物業以產生租金收入及享有資本升值。

	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
<b>在建投資物業(按成本計)</b>			
星星中心停車位 . . . . .	3,260	—	—
<b>在建投資物業(按公平值計)</b>			
天際中心停車位 . . . . .	16,060	—	—
星星中心停車位 . . . . .	—	13,090	21,770
	<u>16,060</u>	<u>13,090</u>	<u>21,770</u>
<b>已竣工投資物業(按成本計)</b>			
天際中心停車位 . . . . .	—	21,510	28,680
<b>有待進行改建及加建工程的投資物業 (按公平值計)</b>			
裕豐物業 . . . . .	—	—	473,000
	<u>19,320</u>	<u>34,600</u>	<u>523,450</u>

### 經營業績

下表概述於往績記錄期間的財務報表的合併損益及其他全面收益表，其詳情載於本招股章程附錄一內的會計師報告。

	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	佔總收益 百分比	千港元	佔總收益 百分比	千港元	佔總收益 百分比
收益 . . . . .	—	不適用	611,811	100.0	78,672	100.0
銷售及服務成本 . . . . .	—	不適用	(315,548)	(51.6)	(42,709)	(54.3)
毛利 . . . . .	—	不適用	296,263	48.4	35,963	45.7
其他收入 . . . . .	28	不適用	4,420	0.7	5,963	7.6
投資物業公平值變動						
產生的收益 . . . . .	5,096	不適用	11,952	2.0	16,402	20.8
銷售開支 . . . . .	(1,623)	不適用	(10,764)	(1.8)	(1,189)	(1.5)
行政及其他開支 . . . . .	(3,485)	不適用	(66,710)	(10.9)	(10,139)	(12.9)
上市開支 . . . . .	—	不適用	—	—	(864)	(1.1)
融資成本 . . . . .	—	不適用	(2,433)	(0.3)	(4,006)	(5.0)
除稅前溢利 . . . . .	16	不適用	232,728	38.1	42,130	53.6
所得稅抵免(開支) . . . . .	212	不適用	(36,638)	(6.0)	(5,028)	(6.4)
年度溢利及全面收益						
總額 . . . . .	<u>228</u>	<u>不適用</u>	<u>196,090</u>	<u>32.1</u>	<u>37,102</u>	<u>47.2</u>

損益及其他全面收益表經選定項目描述

收益

我們的收益指來自物業發展的收益及來自物業投資的租金收入。下表載列我們於所示期間按分部劃分的收益明細：

	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	
	佔總收益 百分比		佔總收益 百分比		佔總收益 百分比	
千港元	%	千港元	%	千港元	%	
來自以下各項 的收益：						
物業發展.....	—	—	611,765	100.0	73,513	93.4
物業投資.....	—	—	46	0.0	5,159	6.6
總計.....	—	—	611,811	100.0	78,672	100.0

於往績記錄期間，由於尚未完成物業發展，亦無物業準備好交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。於往績記錄期間，我們的大部分收益均源自香港的物業發展，而於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得的物業發展收益均全部產生自銷售我們的首個竣工項目天際中心的物業所產生。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，物業發展所產生的收益分別為約611.8百萬港元及73.5百萬港元，分別佔我們總收益的約100.0%及93.4%。我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度首次確認收益，原因是(i)完成我們首個竣工項目天際中心，並於同年向客戶交付相關物業；及(ii)來自投資物業(主要為位於香港的工業大廈的停車場)的租金收入。我們的投資物業租金收入所產生的收益乃分類至物業投資業務分部之下。

與行業慣例一致，我們一般於物業發展階段與客戶訂立有關物業展業務的臨時買賣協議，故預售乃遵照規管於香港進行預售的法例及規例展開。來自物業銷售的收益於相關物業已落成並交付予客戶時確認。於符合收益確認的準則前自客戶收取的訂金及分期付款項均計入合併財務狀況表內的流動負債項下。

物業發展產生的收益主要受我們已售出的已發展物業的建築面積及其相關平均售價所影響。平均售價則一般受樓宇類別、位置、市況及需求以及發展成本等多項因素所影響。因此，我們於往績記錄期間的收益出現波動。



## 財務資料

下表載列於所示期間的物業發展活動所產生收益的明細、有關已售出建築面積及平均售價：

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		
已售出 建築 面積		平均售價	已售出 建築 面積		平均售價	已售出 建築 面積		平均售價
千港元	平方呎	港元／ 平方呎	千港元	平方呎	港元／ 平方呎	千港元	平方呎	港元／ 平方呎
—	—	—	611,765	128,700	4,753	73,513	16,161	4,549

附註：所有上述收益均產生自銷售天際中心的單位。天際中心的總建築面積合共為152,254平方呎。於往績記錄期間，已售出工場單位的建築面積約為144,861平方呎。於往績記錄期間，合共九間工場單位仍未交付。上述九間工場單位的其中三間已於二零一六年前訂約並已於二零一六年交付。於最後實際可行日期，仍有六間天際中心工場單位未售。

天際中心的平均售價由截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方呎約4,753港元下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方呎約4,549港元，乃主要由於一名客戶將若干天際中心工場單位的付款由二零一四年延遲至二零一五年所致。根據與該客戶於二零一三年第一季進行預售期間簽訂的買賣協議，該客戶預定於二零一四年底前作出所有付款，而本集團則預定於二零一四年交付相關工場單位。該客戶之後要求且本集團亦同意將付款延遲至二零一五年。

由於該客戶佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的總收益約51.6%，而於二零一三年第一季預售天際中心的購買價普遍低於隨後於二零一四年預售餘下天際中心工場單位的購買價，故該延遲完成及交付導致截至二零一五年十二月三十一日止年度的平均售價下跌。

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要指銷售物業成本，其直接與於相關年度來自物業發展的收益及有關租賃物業的成本有關。就物業發展而言，與行業慣例一致，我們一般相關各物業已落成並交付予客戶時確認銷售物業成本。於符合上述確認證明前在發展階段產生的成本均計入合併財務狀況表內的待售物業項下。

於往績記錄期間，由於尚未完成物業發展，亦無物業準備好交付予客戶，且並無產生任何租金收入，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認任何銷售及服務成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們已就天際中心確認銷售物業成本。

## 財務資料

下表載列我們於往績記錄期間按分部劃分的銷售成本明細：

	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	%
銷售物業成本 . . . . .	—	—	315,527	100.0	41,513	97.2
有關物業投資的成本 . . . . .	—	—	21	0.0	1,196	2.8
總計 . . . . .	—	—	<u>315,548</u>	<u>100.0</u>	<u>42,709</u>	<u>100.0</u>

### 銷售物業成本

銷售物業包括於相應期間所確認與物業發展收益直接相關的成本。於往績記錄期間，銷售物業成本包括建築成本、土地收購成本、資本化借貸成本及其他成本。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的銷售物業成本明細：

	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	%
建築成本 . . . . .	—	—	228,332	72.4	28,253	68.1
土地收購成本 . . . . .	—	—	49,524	15.7	6,128	14.8
資本化借貸成本 . . . . .	—	—	18,067	5.7	2,236	5.3
其他 . . . . .	—	—	19,604	6.2	4,896	11.8
總計 . . . . .	—	—	<u>315,527</u>	<u>100.0</u>	<u>41,513</u>	<u>100.0</u>

### 建築成本

建築成本包括設計及興建天際中心所產生的全部成本，包括就建築工程向第三方承包商支付的款項，如材料成本及員工成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，建築成本分別為約228.3百萬港元及28.3百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約72.4%及68.1%。

### 土地收購成本

土地收購成本主要指收購土地的成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，土地收購成本分別為約49.5百萬港元及6.1百萬港元，佔我們於相關年度的物業銷售成本的約15.7%及14.8%。

## 財務資料

### 資本化借貸成本

倘資本化借貸成本為直接與期內直至完成發展所產生的發展中物業收購及發展有關，則資本化借貸成本指借貸成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，資本化借貸成本分別為約18.1百萬港元及2.2百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約5.7%及5.3%。

### 其他

其他銷售物業成本主要包括已售出物業的建築費及顧問費。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，物業發展成本分別為約19.6百萬港元及4.9百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約6.2%及11.8%。

### 有關物業投資的成本

有關物業投資的成本主要指與管理我們向第三方出租的投資物業相關的成本。

### 毛利及毛利率

下表載列於所示期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	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	毛利率 %	千港元	毛利率 %	千港元	毛利率 %
來自以下各項的 毛利：						
物業發展.....	—	—	296,238	48.4	32,000	43.5
物業投資.....	—	—	25	54.3	3,963	76.8
總計.....	—	—	296,263	48.4	35,963	45.7

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益，故並無確認任何銷售成本及毛利。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，毛利分別為約296.3百萬港元及36.0百萬港元，而毛利率則分別為約48.4%及45.7%。

## 財務資料

### 其他收入

	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	%
待售物業的暫時						
租金收入 . . . . .	—	—	340	7.7	3,932	65.9
物業管理費 . . . . .	—	—	140	3.2	1,127	18.9
利息收入 . . . . .	4	14.3	251	5.7	638	10.7
就租戶及物業買家的						
沒收訂金 . . . . .	—	—	3,683	83.3	80	1.4
其他 . . . . .	24	85.7	6	0.1	186	3.1
總計 . . . . .	<u>28</u>	<u>100.0</u>	<u>4,420</u>	<u>100.0</u>	<u>5,963</u>	<u>100.0</u>

其他收入主要指待售物業的暫時租金收入、物業管理費、利息收入、就租戶及物業買家的沒收訂金及其他。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，其他收入分別為約28,000港元、4.4百萬港元及6.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，就租戶及物業買家的沒收訂金乃歸因於天際中心。當我們接獲買家取消物業交易時，一般會就沒收或退回訂金與買家進行磋商。沒收訂金的金額乃由訂約方之間磋商，並按逐個個案視乎取消物業交易的理由釐定。

待售物業的暫時租金收入乃歸因於我們自可能於發展完成後最終出售且並不作為投資物業入賬的發展中物業所產生的租賃。截至二零一四年十二月三十一日止年度，暫時租金收入全數均產生自柴灣角物業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，暫時租金收入乃產生自柴灣角物業及天際中心停車位。

物業管理費指於往績記錄期間就天際中心收取的管理費。

### 投資物業公平值變動

於往績記錄期間，根據經營租賃安排持作產生租金收入的物業權益採用公平值模式計量，並作為投資物業入賬。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，投資物業公平值已由物業估值師進行估值，主要經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法及剩餘法得出。於估值日期，有關建築階段的累計建築成本及專業費用及預期將就完成發展所產生的餘下成本及費用均計入估值之中。

## 財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的投資物業公平值變動明細：

	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
<b>在建投資物業</b>			
天際中心停車位 . . . . .	5,096	—	—
星星中心的停車場(「星星中心停車位」) . . . . .	—	8,772	7,186
	<u>5,096</u>	<u>8,772</u>	<u>7,186</u>
<b>已竣工投資物業</b>			
天際中心停車位 . . . . .	—	3,180	7,170
<b>有待進行改建及加建工程的投資物業</b>			
裕豐物業 . . . . .	—	—	2,046
	<u>5,096</u>	<u>11,952</u>	<u>16,402</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，投資物業公平值變動產生的收益分別為約5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的公平值收益較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，乃主要由於星星中心停車位的公平值上升所致，其於截至二零一三年十二月三十一日止年度施工，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度仍在興建中。公平值收益進一步增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約16.4百萬港元，乃主要由於天際中心停車位的公平值增加約7.2百萬港元以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度收購的裕豐項目的公平值增加2.0百萬港元所致。

於往績記錄期間，投資物業公平值增加為非現金及毋須課稅收益，對財務業績並不構成任何現金或稅務影響。有關投資物業公平值變動的詳情，請參閱本招股章程內本節「重要會計政策以及關鍵估計及判斷—投資物業」及附錄三「物業估值報告」。

### 銷售開支

銷售開支主要包括地產代理佣金、有關物業發展的專業費用及其他銷售開支。物業代理佣金關乎支付予銷售代理的款項，按彼等作出的實際銷售的百分比計算得出。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售開支明細：

	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	%
地產代理佣金 . . . . .	—	—	10,043	93.3	1,042	87.6
物業發展的專業費用 . . . . .	988	60.1	721	6.7	147	12.4
其他 . . . . .	635	39.9	—	—	—	—
總計 . . . . .	<u>1,623</u>	<u>100.0</u>	<u>10,764</u>	<u>100.0</u>	<u>1,189</u>	<u>100.0</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，銷售開支分別為約1.6百萬港元、10.8百萬港元及1.2百萬港元。按佔總收益的百分比計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的銷售開支分別佔約1.8%及1.5%。

地產代理佣金主要為就銷售已發展物業而支付予第三方地產代理的佣金。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於尚未完成物業發展，故概無產生地產代理佣金。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，地產代理佣金分別為約10.0百萬港元及1.0百萬港元。

於往績記錄期間，我們亦主要就編製法律文件產生有關物業發展的專業費用，其於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別為約1.0百萬港元、0.7百萬港元及0.1百萬港元。

其他銷售開支主要指截至二零一三年十二月三十一日止年度內有關推廣天際中心的廣告開支約0.6百萬港元。

### 行政及其他開支

行政及其他開支主要包括員工成本、顧問費、董事酬金、銀行收費、租金及差餉以及其他。就員工成本而言，其包括薪金、其他津貼及物業發展的花紅。倘員工成本金額於物業完成前歸因於物業發展，則該金額可予資本化。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的行政及其他開支明細：

	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	%
員工成本 . . . . .	—	—	6,378	9.6	807	8.0
顧問費 . . . . .	1,076	30.9	3,598	5.4	1,000	9.9
董事酬金 . . . . .	40	1.2	49,975	74.9	1,147	11.3
銀行收費 . . . . .	778	22.3	399	0.6	1,075	10.6
地租及差餉 . . . . .	642	18.4	848	1.3	1,569	15.4
其他行政開支 . . . . .	949	27.2	5,512	8.2	4,541	44.8
	<u>3,485</u>	<u>100.0</u>	<u>66,710</u>	<u>100.0</u>	<u>10,139</u>	<u>100.0</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，行政及其他開支分別為約3.5百萬港元、66.7百萬港元及10.1百萬港元。按佔總收益的百分比計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的行政開支分別佔約10.9%及12.9%。

### 上市開支

上市開支包括有關上市的專業及其他開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度的上市開支達0.9百萬港元。

### 融資成本

	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
有關以下各項的利息：			
銀行借貸 . . . . .	3,352	8,179	9,993
關聯方貸款 . . . . .	9,397	10,601	2,808
總借貸成本 . . . . .	12,749	18,780	12,801
減：就合資格資產成本資本化金額 . . . . .	(12,749)	(16,347)	(8,795)
總計 . . . . .	<u>—</u>	<u>2,433</u>	<u>4,006</u>

融資成本主要包括就計息銀行借貸收取的利息及關聯方貸款的利息。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，借貸成本總額分別為約12.7百萬港元、18.8百萬港元及12.8百萬港元，而於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，因合資格資產成本直接與其有關而資本化的金額分別為約12.7百萬港元、16.3百萬港元及8.8百萬港元。

## 所得稅開支

本集團須根據產生自或源自本集團旗下公司所在或經營所在的稅務司法管轄區的溢利按獨立法人實體基準繳納所得稅。

### (i) 開曼群島／英屬處女群島利得稅

本集團一直毋須於開曼群島／英屬處女群島繳付任何稅項。

### (ii) 香港利得稅

香港利得稅根據往績記錄期間的應評稅溢利於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度按16.5%的稅率作出撥備。

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度的所得稅抵免為約0.2百萬港元，而於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的所得稅開支則分別為約36.6百萬港元及約5.0百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的實際稅率分別為約15.7%及11.9%。

## 過往經營業績回顧

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約611.8百萬港元減少約533.1百萬港元或87.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約78.7百萬港元，乃由於就天際中心交付的單位數目於截至二零一五年十二月三十一日止年度有所減少。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的物業發展收益為73.5百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度已交付的天際中心已售出建築面積為約16,161平方呎，平均售價為每平方呎約4,549港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度已交付的每平方呎平均售價截至二零一四年十二月三十一日止年度減少，乃主要由於一名客戶有關天際中心若干工場單位的付款由二零一四年延遲至二零一五年所致。有關詳情，請參閱本節「損益及其他全面收益表經選定項目描述－收益」。

我們自投資物業產生的租金收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約46,000港元增加約5.1百萬港元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約5.2百萬港元。該增加乃主要歸因於裕豐物業約4.5百萬港元的租金收入，而裕豐物業乃於二零一五年二月收購。

#### 銷售及服務成本

銷售及服務成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約315.5百萬港元減少約272.8百萬港元或86.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約42.7百萬港元。該減少乃與銷售減少一致，而銷售減少則主要歸因於截至二零一五年十二月三十一日止年度內的已售物業數目減少。



### 毛利及毛利率

由於前述情況，毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約296.3百萬港元減少約260.3百萬港元或87.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約36.0百萬港元。毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約48.4%下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約45.7%，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度就天際中心確認額外後續建築成本約2.5百萬港元，導致物業發展所得毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約48.4%下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約43.5%。毛利率下跌部分被物業投資租金收入（主要由於裕豐物業所致）所得毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約54.3%上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約76.8%所抵銷。

### 其他收入

其他收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約4.4百萬港元增加約1.6百萬港元或34.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約6.0百萬港元。其他收入減少乃主要由於(i)柴灣角物業的兩個單位於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生全年租金收入，令來自待售物業的暫時租金收入增加3.6百萬港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則僅確認兩個月租金收入，且於截至二零一五年十二月三十一日止年度全年出租一個額外單位；及(ii)天際中心的物業管理費增加約1.0百萬港元所致。該增加部分由就租戶及物業買家的沒收訂金減少約3.6百萬港元所抵銷。

### 投資物業公平值變動產生的收益

投資物業公平值變動產生的其他收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約12.0百萬港元增加約4.5百萬港元或37.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約16.4百萬港元。該增加乃主要由於天際中心停車位的公平值收益增加約4.0百萬港元及裕豐物業的公平值收益因其乃於二零一五年二月收購而增加約2.0百萬港元所致。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約10.8百萬港元減少約9.6百萬港元或89.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約1.2百萬港元。該減少乃主要歸因於地產代理佣金減少約9.0百萬港元，乃主要由於已交付天際中心工場單位數目由截至二零一四年十二月三十一日止年度的133個單位減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的14個單位所致。

### 行政及其他開支

行政及其他開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約66.7百萬港元減少約56.6百萬港元或84.8%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約10.1百萬港元。該減少乃主要由於給予執行董事及員工的酌情花紅主要因產生自銷售天際中心工場單位的溢利而大幅減少，而有關酌情花紅乃計入董事酬金及員工成本。酌情花紅乃按執行董事或員工的貢獻以及銷售天際中心工場單位應佔的表現計算，並支付予參與銷售天際中心工場單位的所有執行董事及員工，惟其薪金乃按佣金計算者則除外。

### 上市開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，上市開支約達0.9百萬港元，主要由於上市所產生的專業費用，而該費用於過往年度並無產生所致。

### 融資成本

融資成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約2.4百萬港元增加約1.6百萬港元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約4.0百萬港元。該增加乃主要由於有關於二零一五年七月收購裕豐物業的銀行借貸的利息有所增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約36.6百萬港元減少約31.6百萬港元或86.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約5.0百萬港元。該減少乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的應評稅溢利因已交付物業數目減少而有所減少所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度的實際稅率下跌至約11.9%，乃主要由於投資物業公平值變動產生的收益約16.4百萬港元就利得稅目的而言屬毋須課稅所致。

### 年度溢利

由於前述情況，年度溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約196.1百萬港元減少約159.0百萬港元或81.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約37.1百萬港元。儘管純利有所減少，純利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約32.1%上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約47.2%，乃主要由於投資物業公平值變動產生的收益增加4.5百萬港元所致。

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

由於尚未完成物業發展且並無物業準備好交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益約611.8百萬港元主要由物業發展所貢獻。截至二零一四年十二月三十一日止年度，因完成及銷售138個天際中心工場單位而確認收益。由於天際中心於二零一三年仍在興建中且尚未準備好交付予客戶，故自其收取的訂金或分期付款項於二零一三年十二月三十一日入賬為其他應付款項。因此，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。

於二零一四年八月，由於天際中心已完成並交付予客戶，故開始就天際中心確認收益。所有138個單位於截至二零一四年十二月三十一日止年度交付及確認為收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已售天際中心的建築面積為約128,700平方呎，平均售價為每已售出平方呎約4,753港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們亦自投資物業(天際中心停車位地下及一樓)產生租金收入46,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，天際中心仍在興建中，故並無錄得租金收入。

#### 銷售及服務成本

由於尚未完成物業發展且並無物業可交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認任何銷售及服務成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於完成及交付天際中心若干工場單位，銷售成本為約315.5百萬港元。該金額乃歸因於建築成本約228.3百萬港元、土地收購成本約49.5百萬港元、資本化借貸成本約18.1百萬港元及其他成本約19.6百萬港元，其全部均組成截至二零一四年十二月三十一日止年度的天際中心發展及建築成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關投資物業租金收入的服務成本僅為約21,000港元。

#### 毛利及毛利率

由於前述情況，截至二零一三年十二月三十一日止年度概無產生毛利，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利則為約296.3百萬港元，溢利率為約48.4%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關天際中心的物業發展及物業投資所貢獻的毛利率分別為約48.4%及54.3%。

#### 其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的28,000港元增加約4.4百萬港元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約4.4百萬港元。其他收入增加乃主要由於(i)沒收因取消天際中心若干預售工場單位收取的訂金約3.7百萬港元，而有關事件並

無於截至二零一三年十二月三十一日止年度發生；及(ii)於截至二零一四年十二月三十一日止年度，柴灣角物業的兩個單位帶來待售物業的暫時租金收入約0.3百萬港元，而該兩項租賃的年期均於二零一四年十一月開始所致。

### 投資物業公平值變動產生的收益

投資物業公平值變動產生的其他收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5.1百萬港元增加約6.9百萬港元或134.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約12.0百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的星星中心停車位公平值收益增加約8.8百萬港元所致，並部分由天際中心停車位於截至二零一五年十二月三十一日止年度的公平值收益減少約1.9百萬港元所抵銷。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約1.6百萬港元增加約9.2百萬港元或563.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約10.8百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度就銷售天際中心的物業向地產代理支付地產代理佣金約10.0百萬港元所致。

### 行政及其他開支

行政及其他開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元增加約63.2百萬港元或18.1倍至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約66.7百萬港元。該增加乃主要由於(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度的董事酬金及總員工成本主要由於就成功銷售天際中心向董事及員工發放酌情花紅而分別增加約51.4百萬港元及約4.9百萬港元；及(ii)顧問費增加約2.5百萬港元所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘員工成本金額乃直接歸因於天際中心落成前的物業發展，該等金額乃獲大部分資本化。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無員工成本獲計入行政開支。

### 融資成本

已產生的總借貸成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約12.7百萬港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約18.8百萬港元，乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的銀行借貸增加所致。由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的借貸成本歸因於發展天際中心，故全數金額已獲資本化為天際中心的成本。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無於合併損益及其他全面收益表扣除融資成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，約16.3百萬港元乃歸因於發展物業，並已資本化為成本。在總借貸成本當中，約2.4百萬港元於完成發展天際中心後產生，而根據適用會計框架，該金額並無獲資本化。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，約2.4百萬港元已於損益表中確認。

### 所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得所得稅抵免約0.2百萬港元，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得所得稅開支約36.6百萬港元。上述所得稅抵免乃歸因於富享於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生的淨虧損。該增加乃主要由於在截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售天際中心工場單位所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度的實際稅率為約15.7%，與適用稅率相若。

### 年度溢利

由於前述情況，年度溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約0.2百萬港元增加約195.9百萬港元或980.5倍至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約196.1百萬港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的純利率為約32.1%。

## 流動資金及資本資源

### 現金流量

我們的營運屬資本密集性，而現金的主要用途為支付收購土地款項、建築成本、員工成本、多項營運開支及收購投資物業，並已透過自營運產生的現金、銀行借貸以及關聯公司及董事墊款的組合撥付。於完成全球發售後，除我們將自全球發售所得款項享有額外資金，以實行如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所詳述的未來計劃，且概無依賴關聯公司或董事墊款外，我們現時預期本集團日後的現金來源及用途將不會出現無任何重大變動。

下表概述我們於所示期間的現金流量表：

	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)所產生的現金淨額 . . . . .	(113,707)	44,142	(87,222)
投資活動所用的現金淨額 . . . . .	(90,065)	(27,990)	(465,338)
融資活動所產生的現金淨額 . . . . .	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

### 營運活動

於往績記錄期間，我們營運活動的現金流入主要來自收取物業發展及租金收入的訂金及所得款項。營運活動所用的現金流出主要用於收購物業及支付建築成本。

## 財務資料

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為約87.2百萬港元，主要因本年度產生除稅前溢利約42.1百萬港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約16.4百萬港元；(ii)代管人賬目因就預售星星中心所收取的訂金而增加約51.4百萬港元；(iii)由於就星星中心及柴灣角物業資本化的成本增加，待售物業增加約36.0百萬港元；及(iv)主要由於就銷售物業及預售星星中心物業給予房地產代理的預付佣金，其他應收款項增加約22.1百萬港元而作出調整。此部分被貿易及其他應付款項增加約32.3百萬港元所抵銷，乃主要由於就星星中心預售物業的預收訂金所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自營運活動產生現金淨額達44.1百萬港元，乃主要由於同年產生除稅前溢利約232.7百萬港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約12.0百萬港元；及(ii)其他應收款項減少約4.8百萬港元，乃主要由於因天際中心的大部分預售物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認為開支而就銷售物業給予房地產代理的預售佣金減少約5.3百萬港元而作出調整。此部分被(i)主要由於收購約達190.2百萬港元的柴灣角物業及就星星中心資本化的成本增加，待售物業增加約90.1百萬港元，但由於天際中心的待售物業乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售並交付予客戶，故有關物業減少約141.2百萬港元；(ii)主要由於預售天際中心工場單位的預收訂金減少約101.7百萬港元，貿易及其他應付款項減少約82.0百萬港元；及(iii)由於天際中心的預售工場單位的所得款項，代管人賬目增加約10.5百萬港元所抵銷。

截至二零一三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為約113.7百萬港元，乃主要由於同年產生除稅前溢利約16,000港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約5.1百萬港元；(ii)由於就天際中心及星星中心資本化的成本增加，待售物業增加約266.7百萬港元；及(iii)主要由於就銷售天際中心預售工場單位的物業給予房地產代理的預付佣金，其他應收款項增加約6.0百萬港元而作出調整。此乃部分被貿易及其他應付款項增加約166.5百萬港元部分所抵銷，乃由於預售天際中心工場單位的預收訂金所致。

### 投資活動

於往績記錄期間，投資活動的現金流入主要由於應收關聯公司款項減少所致。投資活動所用的現金流出主要由於應收關聯公司款項及發展中投資物業付款增加所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為約465.3百萬港元，乃主要歸因於透過收購裕豐物業添置投資物業約472.4百萬港元。

---

## 財務資料

---

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為約28.0百萬港元，乃主要歸因於向一名董事及關聯公司墊款分別約105.7百萬港元及8.9百萬港元。該款項部分被關聯公司償還約90.5百萬港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為90.1百萬港元，主要歸因於關聯公司墊款項增加約91.5百萬港元及就天際中心停車位添置在建中投資物業約4.6百萬港元。該款項部分被關聯公司償還約6.0百萬港元所抵銷。

### 融資活動

於往績記錄期間，融資活動的現金流入主要來自銀行借貸的所得款項以及關聯公司及董事墊款。融資活動所用的現金流出主要用於償還銀行借貸、關聯公司及董事墊款以及派付股息。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金淨額為約537.1百萬港元，乃主要歸因於(i)已籌措銀行借貸約280.6百萬港元；及(ii)已收董事墊款約266.3百萬港元，其乃籌集以收購裕豐物業。此部分被利息付款約10.0百萬港元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金為約4.2百萬港元，主要歸因於(i)用作收購柴灣角物業的董事墊款約122.4百萬港元；(ii)就發展星屋中心而籌措的銀行借貸約117.8百萬港元；及(iii)關聯公司墊款增加約7.3百萬港元。此乃部分由(i)派付股息90.0百萬港元；(ii)向關聯公司償還貸款約75.4百萬港元；(iii)償還銀行借貸約66.6百萬港元；及(iv)就銀行借貸而支付利息約16.3百萬港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金淨額為約200.6百萬港元，乃主要歸因於(i)已籌措銀行借貸約113.9百萬港元；(ii)關聯公司貸款增加約72.3百萬港元；及(iii)收取董事墊款約22.7百萬港元，其乃就天際中心的物業發展而籌措。此部分被利息付款約8.4百萬港元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

於二零一三年及二零一五年十二月三十一日以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，並於二零一四年十二月三十一日錄得流動資產淨值約92.1百萬港元。下表分別載列我們於所示日期的流動資產及流動負債的經選定資料：

	於十二月三十一日			於二零一六年 四月三十日 <small>(未經審核)</small>
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	千港元	千港元	千港元	
<b>流動資產</b>				
待售物業 . . . . .	377,053	483,491	528,269	585,792
貿易及其他應收款項 . . . . .	6,047	1,219	23,277	26,380
應收關聯公司款項 . . . . .	90,269	8,427	1,819	1,939
應收一名董事款項 . . . . .	—	105,739	—	—
代管人賬目 . . . . .	56	10,522	61,875	86,716
銀行結餘及現金 . . . . .	<u>823</u>	<u>21,168</u>	<u>5,718</u>	<u>9,390</u>
	<u>474,248</u>	<u>630,566</u>	<u>620,958</u>	<u>710,217</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 . . . . .	167,923	85,889	118,192	202,480
應付關聯公司款項 . . . . .	5	7,266	7,414	—
應付董事款項 . . . . .	83,029	205,418	365,997	382,973
稅項負債 . . . . .	—	35,678	1,119	867
短期借貸 . . . . .	<u>239,623</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>	<u>485,881</u>
	<u>490,580</u>	<u>538,475</u>	<u>977,583</u>	<u>1,072,201</u>
<b>流動(負債)資產淨額 . . . . .</b>	<u><u>(16,332)</u></u>	<u><u>92,091</u></u>	<u><u>(356,625)</u></u>	<u><u>(361,984)</u></u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約16.3百萬港元，主要由於來自預售工場單位的預收款項及運用短期銀行借貸以撥支發展天際中心所致。於二零一四年十二月三十一日，完成發展天際中心後，財務狀況扭轉至流動資產淨值約92.1百萬港元。流動資產淨值增加乃主要由於(i)主要由於收購柴灣角物業令待售物業增加約106.4百萬港元及就星星中心資本化的成本；(ii)應收一名董事款項增加約105.7百萬港元，被應付董事款項增加約122.4百萬港元全數抵銷；(iii)主要由於就天際中心收取的訂金(確認為收益)減少，貿易及其他應付款項減少約82.0百萬港元；(iv)主要由於自銷售天際中心工場單位收取的款項，銀行結餘及現金增加約20.3百萬港元；及(v)代管人賬目自預售天際中心工場單位增加約10.5百萬港元。流動資產淨值部分被應收關聯公司款項因結清而減少約81.8百萬港元所抵銷。



## 財務資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約356.6百萬港元。此乃主要由於(i)於一年後到期而載有按要求償還條款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。於二零一五年十二月三十一日的借貸增加乃主要由於在二零一五年七月收購裕豐物業所致。

於往績記錄期間，鑒於物業發展的業務性質(即長發展週期及資本密集性)，我們容易出現流動資產及流動負債淨額狀況的波動。於往績記錄期間，我們主要以銀行借貸(為具有指定還款日期的長期貸款，惟須受限於按要求償還條款)撥支非流動資產，例如投資物業。由於該條款，銀行借貸被分類為流動負債。然而，我們並無接獲任何提早償還銀行借貸的要求。應付董事及關聯公司款項均無任何指定還款日期。因此，於我們的物業被分類為投資物業(為非流動資產)時，則產生流動負債淨額。

本集團於二零一六年四月三十日的未經審核流動負債淨額增至約362.0百萬港元。該增加乃主要由於就興建星星中心而產生累計建築成本增加約84.3百萬港元及應收董事款項約17.0百萬港元所致。該增加乃部分由待售物業增加約57.5百萬港元所抵銷，而其乃主要由於來自預售星星中心的進一步按金，令通過建築資本化的成本增加及代管人賬目增加約24.8百萬港元所致。

董事已因應我們於二零一五年十二月三十一日具有流動負債淨額約356.6百萬港元而審慎考慮本集團的持續經營事宜。本集團持續經營的能力視乎本集團是否有可供動用持續資金。兩名董事陳先生及林先生已同意不會要求償還應付予彼等分別為約346.0百萬港元及20.0百萬港元的結餘，直至本集團具有財政能力償還該等結餘為止。於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其將可於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事(即陳先生及林先生)款項為約383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元則將於上市後按彼等各自於本公司的持股權益比例資本化。經考慮到上述考量，董事認為，我們將會有充足資金，當其到期時，可悉數履行財務責任。

儘管我們於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額，董事認為，我們能夠滿足我們於至少未來12個月的營運資金及流動資金需求，原因是我們將(i)於二零一七年第一季前交付星星中心的物業後變現約714.1百萬港元；(ii)於上市後償還部分應付董事款

## 財務資料

項；(iii)於上市後資本化部分應付董事款項約190.0百萬港元；及(iv)就約216.7百萬港元與若干銀行重組銀行借貸並解除按要求償還條款。

有關重組銀行借貸的詳情，請參閱本節「債務」。

### 營運資金

董事確認，經考慮我們現時可供動用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)及全球發售的估計所得款項淨額，我們具有充裕營運資金以滿足現時需求及自本招股章程日期起計至少未來12個月所需。

董事並不知悉對本集團的流動資金構成重大影響的任何其他因素。有關應付我們現時營運及撥付未來計劃所需資金的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

### 合併財務狀況表若干項目描述

#### 投資物業

投資物業指本集團持作產生租金收入的物業。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，投資物業分別為約19.3百萬港元、34.6百萬港元及523.5百萬港元。所錄得的金額乃按仲量聯行達致的公平值計算得出，並根據適用會計準則入賬。下表載列我們於所示日期的個別投資物業公平值：

	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
在建投資物業(按成本計)			
星星中心停車位	3,260	—	—
在建投資物業(按公平值計)			
天際中心停車位	16,060	—	—
星星中心停車位	—	13,090	21,770
	16,060	13,090	21,770
已竣工投資物業(按公平值計)			
天際中心停車位	—	21,510	28,680
有待進行改建及加建工程的 投資物業(按公平值計)			
裕豐物業	—	—	473,000
	19,320	34,600	523,450

## 財務資料

投資物業由二零一三年十二月三十一日的約19.3百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約34.6百萬港元。該增加乃主要由於(i)天際中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約2.3百萬港元及3.2百萬港元；及(ii)星星中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約1.1百萬港元及8.8百萬港元所致。於二零一三年十二月三十一日，賬面值約3.3百萬港元的星星中心停車位(在建投資物業)的公平值未能可靠地釐定，因此該等在建投資物業按成本計量，直至其公平值能可靠地釐定或完成建築為止。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等在建投資物業已建至公平值能可靠地釐定的水平。

於二零一五年十二月三十一日，投資物業進一步增加至約523.5百萬港元。該增加乃主要由於(i)天際中心停車位的公平值收益增加約7.2百萬港元；(ii)星星中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約1.5百萬港元及7.2百萬港元；及(iii)裕豐項目的收購成本及公平值收益增加分別約471.0百萬港元及2.0百萬港元所致。有關裕豐項目狀況的詳情，請參閱本招股章程「業務—發展中項目—裕豐項目」。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約473.0百萬港元的裕豐項目正在進行活化申請，並須經政府機關批准。於二零一六年一月二十八日，我們已自政府接獲有關考慮活化申請的函件。

### 估值方法

物業估值師採納兩種估值方法就我們的投資物業進行估值，即剩餘法及直接比較法。所採納的估值方法取決於各項物業於估值日期的性質及狀況。由於所採納的不同估值方法乃普遍用於就類似物業進行估值，故該等方法乃符合市場慣例。

已竣工投資物業及有待進行改建及加建工程的投資物業的估值乃經參考處於相同位置及狀況的類似物業的交易價格市場憑證達致。在建投資物業的公平值已使用處於相同位置及狀況的類似物業的交易價格市場憑證，並經考慮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所產生的其餘成本及費用而達致。下表載列我們於所示日期就各項投資物業所採納的估值方法：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
<b>投資物業</b>			
天際中心停車位 . . . . .	剩餘法	直接比較法	直接比較法
星星中心停車位 . . . . .	不適用	剩餘法	剩餘法
裕豐物業 . . . . .	不適用	不適用	直接比較法

### 剩餘法

根據相關估值準則，就剩餘法而言，在建投資物業的公平值乃經參考市場上可得的可資比較銷售憑證減去估計完成所需的預期建築成本及就發展商溢利作出適當撥備而釐定，當中假設物業已按照該區內類似級別的商业發展項目完成。

### 直接比較法

根據相關估值準則，視乎是否存在可資比較物業而定，物業估值師按適當情況考慮採納直接比較法。物業的估值假設乃各物業可以其現況(受限於現有租約或另行受惠於空置管有權)出售。倘採納直接比較法，物業估值師已考慮具有類似面積、特點及位置的經選定可資比較物業的已變現價格或現有索價，並於達致公平值時分析及權衡各物業的利弊。

物業估值師已確認，物業估值師乃根據香港測量師學會及／或英國皇家測量師學會所頒佈的物業估值準則而採納以上主要假設。經審閱物業估值師所採納的假設後，本公司及董事認為該等假設乃按合理基準作出。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產指確認作抵銷未來溢利且並無屆滿時間的未動用稅項虧損。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產約達0.7百萬港元、零及約0.5百萬港元已就於相關年度按適用稅率16.5%計算的稅務虧損4.1百萬港元、零及3.2百萬港元確認。該等稅項虧損乃分別於截至二零一三年及二零一五年十二月三十一日止年度歸因於富享及鋒騰。由於該等虧損可分別於銷售天際中心及星星中心工場單位後動用，故其已確認為遞延稅項資產。因此，由於該結餘已透過自其產生的溢利獲動用，故於往績記錄期間有所減少。

## 財務資料

### 待售物業

待售物業指於各報告日期仍然未售的已竣工發展物業或發展中物業，而我們有意出售有關物業但尚未完成發展。下表載列於所示日期的待售物業清單：

	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
<b>已竣工物業</b>			
天際中心	—	58,889	19,847
<b>發展中物業</b>			
天際中心	200,086	—	—
星星中心	176,967	234,400	315,509
柴灣角物業	—	190,202	192,913
	<u>377,053</u>	<u>424,602</u>	<u>508,422</u>
<b>總計</b>	<u>377,053</u>	<u>483,491</u>	<u>528,269</u>

待售物業由二零一三年十二月三十一日的約377.1百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約483.5百萬港元，乃主要由於(i)於二零一四年十二月三十一日來自天際中心已竣工項目的23個未售單位增加約58.9百萬港元；及(ii)由於就星星中心資本化的成本增加，物業增加約47.5百萬港元；及於二零一四年十二月三十一日收購柴灣角物業約達190.2百萬港元。該增加部分被天際中心減少約141.2百萬港元所抵銷，原因是其於截至二零一四年十二月三十一日止年度被部分出售。

於二零一五年十二月三十一日，待售物業增加至約528.3百萬港元。該增加乃主要由於(i)就星星中心及柴灣角物業資本化的成本因建築而分別增加約81.1百萬港元及2.7百萬港元。該增加乃部分由天際中心的款項減少約39.0百萬港元所抵銷，原因是於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售14個單位。

於二零一六年一月三十一日，於二零一五年十二月三十一日的待售物業中約7.6百萬港元或38.4%的已竣工單位已獲售出。

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

本集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日並無貿易應收款項。我們於二零一五年十二月三十一日的貿易應收款項為約0.5百萬港元，乃歸因於來自租金收入的貿易應收款項。由於所有租金均事先收取，故我們一般不會向租戶提供信貸期。然而，於二零一五年十二月三十一日，若干租戶乃於到期日後一段日子方作出付款，故錄得貿易應收款項約0.5百萬港元。該款項為已逾期但未減值，且該款項已於其後全數結清。

## 財務資料

我們有關貿易應收款項的減值政策乃按照對應收款項的可收回性進行評核及賬齡分析而得出，並需要管理層運用判斷及估計。於往績記錄期間，我們並無任何重大貿易應收款項。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括預付地產代理佣金以及日常營運的訂金及預付開支。下表載列我們於所示日期的其他應收款項明細。

	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
訂金及其他應收款項 . . . . .	40	519	1,906
預付款項			
— 預付地產代理佣金 . . . . .	6,007	700	15,511
— 預付上市費用 . . . . .	—	—	4,305
— 其他預付款項 . . . . .	—	—	1,023
	<u>6,047</u>	<u>1,219</u>	<u>22,745</u>

其他應收款項由二零一三年十二月三十一日的約6.0百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約1.2百萬港元，乃主要由於就天際中心預付地產代理佣金由二零一三年十二月三十一日的約6.0百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約0.7百萬港元所致，原因是該款項已於完成銷售交易後於損益賬中確認。於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項隨後增加至約22.7百萬港元，乃主要由於就預售星星中心的預付佣金增加約14.8百萬港元以及預付上市費用增加約4.3百萬港元所致。

### 代管人賬目

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，代管人賬目分別為約56,000港元、約10.5百萬港元及約61.9百萬港元。該等款項包括由獨立中介人代表本公司收集有關預售單位所收取的訂金及進一步付款所持有的代管人賬目。該等款項按市場利率計息。該款項將撥回以結清建築成本或償還有關所收款項的銀行貸款。該款項由二零一三年十二月三十一日的約56,000港元增加至二零一四年十二月三十一日的約10.5百萬港元，乃主要由於撥回預售天際中心工場單位的時機所致。該款項進一步增加至約61.9百萬港元，乃主要由於預售星星中心的所得款項所致。

### 銀行結餘及現金

銀行結餘包括本集團所持現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。該款項由二零一三年十二月三十一日的約0.8百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約

## 財務資料

21.2百萬港元，乃主要由於天際中心的銷售收款所致。該款項其後減少至約5.7百萬港元，乃主要由於收購裕豐物業及興建星星中心所致。有關銀行結餘及現金的變動詳情，請參閱本節「流動資金及資本資源—現金流量」。

### 貿易及其他應付款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付款項分別為約167.9百萬港元、85.9百萬港元及118.2百萬港元，其明細載列如下：

	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
貿易應付款項 . . . . .	—	8,220	—
應付保留金 . . . . .	9,390	8,226	10,618
預售物業的預收款項 . . . . .	138,997	37,261	71,360
已收訂金 . . . . .	—	630	4,073
累計建築成本 . . . . .	17,611	28,496	30,191
其他 . . . . .	1,925	3,056	1,950
總計 . . . . .	167,923	85,889	118,192

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要源自有關就建築工程向承包商付款的應付款項。於二零一四年十二月三十一日，貿易應付款項指承包商已就建築工程出具發票但尚未支付的款項。出具發票的時間取決於建築進度，且於不同時間點均可能有所不同。因此，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，我們的貿易應付款項分別為零、約8.2百萬港元及零。

我們的供應商一般向我們授予最多達30日的信貸期。下表載列我們於所示報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	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
1至30日 . . . . .	—	8,041	—
31至60日 . . . . .	—	179	—
總計 . . . . .	—	8,220	—

下表載列於往績記錄期間的平均貿易應付款項周轉日數：

	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
	平均貿易應付款項周轉日數 <sup>(附註)</sup> . . . . .	—	10

附註：截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，平均貿易應付款項周轉日數按各年度貿易應付款項的年末結餘除以銷售成本，再將所得值乘以365日計算得出。

由於在二零一三年及二零一五年十二月三十一日並無貿易應付款項，故於截至二零一三年及二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得貿易應付款項周轉日數。截至二零一四年十二月三十一日止年度的平均貿易應付款項周轉日數為10日。

董事確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，並無嚴重拖欠支付貿易應付款項的情況。

### 其他應付款項

其他應付款項主要指預售的預收款項、累計建築成本及應付保留金。其他應付款項由二零一三年十二月三十一日的約167.9百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約77.7百萬港元，乃主要歸因於(i)預售物業的預收款項減少約101.7百萬港元，原因是其於銷售交易完成後已確認為收益；(ii)應付保留金減少，原因是該款項於截至二零一四年十二月三十一日止年度取得相關發展的最終審批賬目後部分撥回承包商所致。其他應付款項減少部分被主要就發展星星中心的累計建築成本增加約10.9百萬港元所抵銷，而該成本經已產生但尚未獲供應商向我們出具發票。於二零一五年十二月三十一日，其他應付款項隨後增加至約118.2百萬港元，乃主要歸因於全數來自預售星星中心的281個單位的預收款項增加約34.1百萬港元。

### 應收／應付關聯公司款項

應收／應付關聯公司款項主要來自已收關聯公司／支付予關聯公司墊款。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收關聯公司款項分別為約90.3百萬港元、8.4百萬港元及1.8百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，應收關聯公司款項減少約81.9百萬港元，乃主要由於一名關聯方退回就代理及市場推廣服務已付的訂金所致。有關安排尚未實行，故該訂金於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲退回。於二零一五年十二月三十一日的減少乃主要由於償還款項所致。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應付關聯公司款項分別為5,000港元、約7.3百萬港元及約7.4百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付一名關聯方款項增加約6.5百萬港元，而其於截至二零一五年十二月三十一日止年度則維持相對穩定。

所有應收關聯公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有應收／應付關聯公司款項(屬非貿易性質)將於上市後結清，而應付一間關聯公司款項(屬貿易性質)將根據相關正常信貸期結清。有關關聯公司結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註21及25。

### 應收／應付董事款項

應收／應付董事款項由我們的不同附屬公司的已收董事／支付予董事墊款產生，而其淨金額已主要用作撥支收購物業。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三



## 財務資料

十一日，應收董事款項分別為零、約105.7百萬港元及零，而應付董事款項分別則為約83.0百萬港元、205.4百萬港元及366.0百萬港元。於往績記錄期間，應付董事款項淨額增加乃主要由於收購物業所致。於上市後，應付董事款項中約190.0百萬港元將會資本化，並將於上市後以銀行貸款替代其餘款項。

我們所有的應收董事款項屬無抵押、免息及按要求償還。我們所有的應付董事款項屬無抵押及免息，董事彼等同意不會要求償還應付彼等結餘，直至本集團有財務能力償還為止。所有非貿易性質的應收／應付董事款項將於上市後結清。有關應付／應收董事款項的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註22。

### 稅項負債

由於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無應評稅溢利，故於二零一三年十二月三十一日並無稅項負債。於二零一四年十二月三十一日，稅項負債為約35.7百萬港元，乃指截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付利得稅。稅項負債於二零一五年十二月三十一日減少至約1.1百萬港元，乃與截至二零一五年十二月三十一日止年度的稅項撥備減少一致。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅責任，且與相關稅務部門並無任何未解決所得稅事宜或糾紛。

### 資本開支

本集團的資本開支主要包括營運當中收購及發展投資物業及物業、廠房及設備的開支。於往績記錄期間，本集團產生資本開支分別約4.6百萬港元、4.1百萬港元及472.6百萬港元，當中大部分來自收購及發展主要用於產生租金收入的投資物業。於二零一五年十二月三十一日至最後實際可行日期期間，我們並無作出任何重大資本開支。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們估計資本開支將為約10.8百萬港元，主要用於發展星星中心產生的額外成本。

本集團的預測資本開支基於業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動而可予修訂。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

我們預期主要透過我們自全球發售所收取的所得款項淨額、營運活動所產生的現金以及借貸及票據的所得款項為合約承擔及資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥支未來12個月的合約承擔及資本開支需要。

## 財務資料

### 合約及資本承擔

#### 經營租賃承擔

於往績記錄期間內的報告期末，本集團並無根據不可撤銷經營租賃安排作為承租人向第三方作出未來最低租賃付款承擔，而作為出租人就租金收入的未來最低租賃付款承擔到期情況如下：

#### 作為出租人

	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
一年內 . . . . .	—	3,460	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年) . . . . .	—	3,136	15,118
總計 . . . . .	—	6,596	26,590

於報告期末，我們根據不可撤銷經營租賃向關聯公司作出的未來最低租賃付款承擔到期情況如下：

#### 作為承租人

	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
一年內 . . . . .	—	150	2,200

#### 資本承擔

我們具有以下尚未於合併財務報表計提撥備的資本承擔：

	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
已訂約但未計提撥備：			
有關物業發展項目的開支 . . . . .	195,038	28,381	158,299

## 財務資料

### 債務

下表載列我們於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的債務總額：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>長期借貸</b>				
來自關聯公司的無抵押、 無擔保、定息貸款	—	18,722	21,530	22,600
<b>短期借貸</b>				
有抵押、無擔保、浮息銀行借貸	152,946	204,224	484,861	485,881
來自關聯公司的無抵押、定息 貸款	86,677	—	—	—
銀行及其他借貸總額	239,623	222,946	506,391	508,481
<b>應付董事款項</b>				
無抵押、無擔保及免息	83,029	205,418	365,997	382,973
	<u>322,652</u>	<u>428,364</u>	<u>872,388</u>	<u>891,454</u>

所有應付董事款項均為無抵押、無擔保及免息，董事同意不會要求償還應付彼等之結餘，直至本集團有財務能力償還為止。所有應付董事款項(屬非貿易性質)將於上市後結清。有關應付董事款項的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註22。

下表載列我們的銀行及其他借貸於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的還款時間表：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內 . . . . .	234,645	135,024	—	69,200
一至兩年 . . . . .	—	—	21,530	22,600
兩至五年 . . . . .	—	18,722	—	—
	234,645	153,746	21,530	91,800
須於一年後償還但載有按要求償 還條款 . . . . .	4,978	69,200	484,861	416,681
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>	<u>508,481</u>

## 財務資料

下表載列銀行借貸(當中載有按要求償還條款,於流動負債項下顯示)既定付款期的還款時間表:

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零一六年 千港元
一年內 . . . . .	147,968	135,024	69,200	69,200
超過一年,但不超過兩年 . . . .	4,978	69,200	198,941	198,941
超過兩年,但不超過五年 . . . .	—	—	216,720	217,740
	<u>152,946</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>	<u>485,881</u>

下表載列我們的借貸於往績記錄期間內各報告期末的實際利率範圍:

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零一六年 千港元
定息借貸 . . . . .	15%	8-15%	15%	15%
浮息借貸 . . . . .	<u>3.4%至3.7%</u>	<u>0.8%至3.5%</u>	<u>2.1%至3.6%</u>	<u>2.5%至3.8%</u>

下表載列我們於往績記錄期間內各報告期末以若干資產質押的借貸:

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零一六年 千港元
待售物業 . . . . .	377,053	424,602	508,422	571,404
投資物業 . . . . .	<u>19,320</u>	<u>13,090</u>	<u>494,770</u>	<u>496,430</u>

### 銀行借貸

本集團的銀行借貸由本集團的若干董事及一間關聯公司擔保並以本集團的若干資產質押。於二零一六年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),我們有由若干董事及一間關聯公司擔保並以本集團若干資產抵押的未償還銀行借貸約485.9百萬港元。所有擔保將於上市後解除。我們相信,我們將能夠以銷售物業及上市的所得款項撥支未來營運。於二零一六年三月自相關銀行取得完全移除我們的其中一項長期銀行貸款的貸款協議內的按要求償還條款的確認函前,我們於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的須於一年後償還但載有按要求償還條款的銀行貸款分別為約5.0百萬港元、約69.2百萬港元、約484.9百萬港元及約485.9百

萬港元，其乃就會計目的而分類為流動負債。然而，我們並無接獲任何有關提早償還該等銀行貸款的要求。於星星中心預期將於二零一六年第四季完成後，我們將能夠藉因預計交付星星中心單位而獲得的銷售所得款項償還部分貸款。

銀行借貸由二零一三年十二月三十一日的約152.9百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約204.2百萬港元。此乃主要歸因於主要就收購柴灣角物業所籌措的銀行借貸約117.8百萬港元，以及主要由於完成建築天際中心而償還銀行借貸約66.6百萬港元。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸增加至約484.9百萬港元。此乃主要歸因於主要就收購裕豐物業而令所籌措的新增銀行借貸增加約280.6百萬港元。該款項於二零一六年四月三十日增加至約485.9百萬港元。

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度的其中一名五大供應商供應商D乃由我們委聘為融資顧問，以代表本集團與銀行進行磋商、處理申請流程及作出安排(包括編製所需文件)，為本集團取得銀行借貸或其他融資。尤其是，供應商D曾負責處理申請有關天際中心的建築貸款，以及有關星星中心的建築貸款及土地貸款。有關我們與供應商D之關係詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的供應商」。除上述貸款外，本集團於往績記錄期間內之所有其他銀行借貸(包括有關柴灣角項目及裕豐項目之土地貸款及建築貸款)均由本集團在並無委聘任何融資顧問之情況下取得。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，已付予供應商D之服務費分別為約2.4百萬港元、約0.8百萬港元(即代表給予供應商D之最終階段付款)及零。有關服務費佔相關貸款金額之若干百分比，乃經參照信貸期及利率而釐定。由於天際中心及星星中心為我們的初始物業發展項目，我們認為委聘有關顧問向我們提供銀行貸款顧問服務更具效率，藉以促進我們於相關時刻磋商及編製取得土地用銀行借貸及建築貸款所涉及的必要文件。其後，我們在並無委聘任何融資顧問下自行取得銀行借貸。此外，就有關柴灣角項目的土地貸款及有關裕豐項目的土地及建築貸款而言，我們能夠按優於有關天際中心及星星中心的利率取得上述貸款，乃主要由於我們在物業發展方面的經驗及當時的市場利率所致。此外，董事認為，倘並無委聘供應商D，假設當時市況維持不變，我們理應能夠按相若利率取得銀行借貸，原因是我們理應能夠提供相同程度的抵押品及擔保，並可按與相關銀行融資相同或相似的條款及條件提供相同發展計劃。然而，在並無委聘有關融資顧問下，申請有關貸款的效率將會較低。經考慮到上述情況，本公司確認，我們於往績記錄期間並無就取得銀行借貸或其他融資經歷任何困難。

我們已自相關銀行取得指示性要約，以在成功上市的情況下移除若干貸款部分的按要求償還條款，而有關貸款的任何尚未清償結餘(於二零一五年十二月三十一日為約216.7百萬港元)其後將於二零一六年十二月三十一日根據有關貸款的還款期分類為非流動負債。在自相關銀行取得移除按要求償還條款的確認函時，概無向相關銀行支付任何代價，且並無因移除有關條款而對此項貸款的利率造成任何影響。

於二零一六年四月三十日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們的銀行融資總額為約748.1百萬港元，其中約262.2百萬港元未獲動用。我們並無承諾提取未動用金額。於二零一六年四月三十日，我們已提供擔保約100.0百萬港元，以抵押授予一間關聯公司的銀行融資，而董事確認，有關擔保將於上市後解除。除已作出的有關擔保外，我們並無任何重大或然負債或擔保。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無就取得銀行或其他借貸經歷任何困難，且我們亦無經歷任何延期或拖欠償還銀行借貸的情況或就取得具有我們在商業上可接納之條款之銀行融資經歷任何困難。於往績記錄期間，我們的相關附屬公司(「借貸附屬公司」)與香港多間商業銀行訂立獨立貸款協議，據此，借貸附屬公司均獲授出獨立貸款融資。根據貸款協議，借貸附屬公司一般須受限於若干限制性正面及／或反面契諾，而有關契諾就香港物業發展的貸款協議而言乃屬慣常。該等契諾包括在未經貸款人事先同意下限制借貸附屬公司進行合併、重組、控制權變動、配發及發行新股份、宣派股息及增設任何按揭、債權證或押記。借貸附屬公司亦須遵守負面承諾，例如在未經銀行批准下，禁止(i)訂立任何物業預售；(ii)預租、租賃或作出任何安排以分佔物業；(iii)作出貸款、給予信貸墊款、擔保或彌償任何人士的責任。借貸附屬公司亦承諾不會作出任何抵觸任何規劃或建築法律的事宜。然而，董事預期有關契諾將不會對我們承擔進行我們現行業務計劃所需的額外債務或股本融資的整體能力造成重大限制，原因是僅相關借貸附屬公司方須遵守相關貸款協議項下之契諾，且鑒於我們就每個新發展項目均設立一間新項目公司，且項目公司將就其發展項目取得相關銀行融資(符合行業慣例)，故相關契諾將不會影響本公司之公司行動(如配發及發行新股份及宣派股息)。

有關限制性契諾相關風險，請參閱「風險因素—我們的相關附屬公司須就債務融資遵守若干限制性契諾並面臨若干風險，而這可能會限制我們的營運或另行對此造成不利影響。」我們於往績記錄期間並無違反任何重大契諾。於本招股章程日期，我們並無任何重大的外部債務融資計劃。

---

## 財務資料

---

我們採納了庫務政策，當中載列有關現金流量預測及融資活動之整體原則及詳細批准流程。有關政策包括(其中包括)下列各項：

- 於各月月底，董事兼公司秘書及星星地產(香港)的財務及公司規劃董事總經理張慧璇女士應編製公司層面之現金流量預測，從而預測下兩個月之預期現金收款及現金支出；
- 現金流量預測應提交予主席、執行董事兼行政總裁陳先生，以供審閱及批准；
- 經評估融資需要後，於主席、執行董事兼行政總裁陳先生作出口頭批准時，董事兼公司秘書及星星地產(香港)的財務及公司規劃董事總經理張慧璇女士應自銀行尋求貸款融資報價；
- 董事會應負責批准貸款申請；
- 貸款申請之批准應在董事會會議記錄中存檔；
- 行政總裁陳先生應負責與銀行簽訂貸款協議；
- 我們將不會投資於大幅波動的投资；及
- 倘發生下列任何事件，董事應會獲得知會：
  - 投資的市值下跌達總投資成本的5%；
  - 投資的評級遭大幅下調。

我們已經委聘天職香港內控及風險管理有限公司(「天職」)就(其中包括)本集團庫務政策的充裕性及效益進行內部監控檢討及核證檢討，當中包括我們的現金流量預測及融資活動的整體原則及批准流程。天職認為，本集團的庫務政策已獲充裕及有效地實行。

## 財務資料

### 關聯公司貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
晶港發展有限公司 . . . . .	8,140	9,361	10,765	11,300
南展投資有限公司 . . . . .	8,140	9,361	10,765	11,300
耀綽有限公司 . . . . .	35,199	—	—	—
衡鎮有限公司 . . . . .	35,198	—	—	—
Galaxy China Property Fund SPC .	—	—	—	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>	<u>22,600</u>

關聯公司貸款由二零一三年十二月三十一日的約86.7百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約18.7百萬港元。此乃主要由於天際中心落成後償還銀行貸款約70.4百萬港元所致。於二零一四年十二月三十一日的餘下貸款按年利率15%複合計息，到期日為二零一七年六月三十日。

於二零一五年十二月三十一日，關聯公司貸款增加至約21.5百萬港元。此乃主要由於關聯公司貸款的應計利息所致。

於二零一六年四月三十日，關聯公司貸款增加至約22.6百萬港元。此乃主要由於關聯公司貸款的應計利息所致。

所有關聯公司貸款將於上市後結清。

### 應付董事款項

有關進一步詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—應收／應付董事款項」。

### 或然負債

於二零一六年四月三十日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債或擔保。

於二零一六年四月三十日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），除本節所披露的集團內公司間負債及已提供擔保外，本集團並無任何尚未清償的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（除一般貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

### 資產負債表以外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表以外交易。



## 關聯方交易

於往績記錄期間，我們與獲委聘為物業發展項目主要承包商的一間關聯公司訂有重大關聯方交易。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，建築成本分別為約87.1百萬港元、約157.9百萬港元及零。建築成本乃按公開予多名承包商參與的投標協議達致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們亦向關聯公司出售物業，當中確認收益約27.7百萬港元。該物業乃按銷售時的估計成本出售。

除上文所披露的重大關聯方交易外及就本招股章程附錄一內的會計師報告所載的其他較不重大關聯方交易而言，董事亦確認該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可得者的條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。

## 主要財務比率

下表載列我們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(%) <sup>(1)</sup>	—	48.4	45.7
純利率(%) <sup>(2)</sup>	—	32.1	47.2
權益回報(%) <sup>(3)</sup>	6.2	180.5	25.3
總資產回報(%) <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	1.0	1.2	0.6
資本負債比率(%) <sup>(6)</sup>	6,531.0	205.3	345.8
淨債務對權益比率(%) <sup>(7)</sup>	6,508.6	185.8	341.9
債務對資產比率(%) <sup>(8)</sup>	48.3	30.3	43.7

附註：

- (1) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的毛利率按相關年度的毛利除以營業額計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的純利率按相關年度的年度溢利除以營業額計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (3) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的權益回報按相關年度的年度溢利除以相關年度的總權益再乘以100%計算。

## 財務資料

- (4) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的總資產回報按相關年度的純利除以相關年度的總資產再乘以100%計算。
- (5) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資本負債比率按相關日期的計息借貸總額除以相關年度的總權益再乘以100%計算。
- (7) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務(即借貸總額減現金及現金等價物)除以相關年度的總權益計算。
- (8) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的債務對資產比率按相關年度的淨債務總額除以總資產計算。

### 權益回報

截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四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，權益回報分別為約6.2%、180.5%及25.3%。截至二零一四年十二月三十一日止年度較截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加乃主要由於(i)天際中心落成後的年度溢利增加約195.9百萬港元，而收益於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始確認及(ii)總權益的增幅較低所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於(i)年度溢利減少約159.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的已售物業數目有所減少；及(ii)總權益增加，乃主要由於累積儲備所致。

### 總資產回報

截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四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，總資產回報分別為約0.05%、29.5%及3.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度較截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加乃主要由於(i)天際中心落成後的年度溢利增加約195.9百萬港元，而收益於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始確認及(ii)總權益的增幅較低所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於(i)年度溢利減少約159.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的已售物業數目有所減少；及(ii)總權益增加，乃主要由於累積儲備所致。

### 流動比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，流動比率分別為1.0、1.2及0.6。二零一四年十二月三十一日的流動比率較二零一三年十二月三十一日有所增加乃主要由於因天際中心的銷售所得款項而令銀行結餘及現金增加所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於增加銀行借貸，以撥支收購裕豐物業(分類為非流動資產)所致。

### 資本負債比率

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，資本負債比率分別為約6,531.0%、205.3%及345.8%。二零一四年十二月三十一日的資本負債比率較二零一三年十二月三十一日有所減少，乃主要由於自主要源自銷售天際中心工場單位的溢利累積權益所致。二零一五年十二月三十一日的資本負債比率增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

### 淨債務對權益比率

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，淨債務對權益比率為約6,508.6%、185.8%及341.9%。二零一四年十二月三十一日的淨債務對權益比率較二零一三年十二月三十一日減少，乃主要由於自主要源自銷售天際中心工場單位的溢利累積權益所致。二零一五年十二月三十一日的淨債務對權益比率增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

### 債務對資產比率

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，債務對資產比率分別為約48.3%、30.3%及43.7%。二零一四年十二月三十一日的債務對資產比率較二零一三年十二月三十一日略為減少，乃主要由於因天際中心的銷售所得款項而令銀行結餘及現金增加；收購柴灣角物業令資產增加及就星星中心資本化的成本增加所致。二零一五年十二月三十一日的增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

### 有關市場風險的量化及質化披露

我們面對市場利率及價格改變的市場風險，如利率、信貸及流通性。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註(7b)，其全文載於本招股章程附錄一。

### 根據上市規則作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，概無情況將產生上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

## 財務資料

### 物業權益及物業估值

物業估值師仲量聯行已於二零一六年四月三十日對本集團之物業權益估值為約1,333.3百萬港元。其有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三一「物業估值報告」。

下表載列本集團物業權益於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值與本招股章程附錄三所述該等權益於二零一六年四月三十日之估值之對賬：

	千港元
於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值	
投資物業	523,450
待售物業	<u>528,269</u>
於二零一五年十二月三十一日之總合併賬面淨值	1,051,719
於二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日期間之淨變動 (附註)	<u>58,652</u>
<b>總計</b>	<b>1,110,371</b>
加：估值盈餘	<u>222,929</u>
本招股章程「附錄三一物業估值報告」所載 於二零一六年四月三十日之總估值	<u><u>1,333,300</u></u>

附註：包括於二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日期間的添置及出售。

### 上市開支

本集團預期總上市開支(屬非經常性質)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，已於合併損益及其他全面收益表中確認約0.9百萬港元。本集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度在合併損益及其他全面收益表中確認約14.2百萬港元；而約7.7百萬港元將直接歸屬於發行新股份並根據相關會計準則入賬為於成功上市後自權益扣除。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與上市有關的估計開支所影響。有關上市開支為現時估計，僅供參考，而自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自本集團資本中扣減的金額均可予變動。

### 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的股息政策。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，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股息宣派，並在若干情況下將按董事全權酌情而定。

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派溢利將會保留，並在遵守公司法及組織章程細則下，可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

### 可分派儲備

本公司於二零一六年三月四日註冊成立且為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，概無可供向股東分派的儲備。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃載列以說明倘全球發售已於二零一五年十二月三十一日發生下對我們於二零一五年十二月三十一日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必能真實反映我們於二零一五年十二月三十一日或全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。其乃根據本招股章程附錄一內的會計師報告所載我們於二零一五年十二月三十一日的資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一內的會計師報告之一部分。

## 財務資料

以下本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按本招股章程附錄一所載的會計師報告所示本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值為基準編製，並經調整如下：

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日 的經審核合併 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	本集團未經審核 備考經調整 合併每股有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	港元 (附註3及5)
按最低發售價每股股份				
1.44港元計.....	146,455	59,028	205,483	0.92
按中位數發售價每股股份				
1.62港元計.....	146,455	68,806	215,261	0.96
按最高發售價每股股份				
1.80港元計.....	146,455	78,584	225,039	1.00

附註：

- (1) 本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值金額約146,455,000港元乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- (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。
- (3) 本集團的未經審核備考經調整合併每股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。其概無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的股份或本公司根據於二零一五年十二月三十一日之後給予董事的一般授權而可予配發及發行或購回的任何股份。
- (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。

## 財務資料

- (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(3)所載之224,000,000股股份得出。

	按最低 發售價每股 股份1.44港元計	按中位數 發售價每股 股份1.62港元計	按最高 發售價每股 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%。

### 近期發展及並無重大不利變動

我們的業務營運於往績記錄期間後維持穩定。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，我們同意出售三個天際中心工場單位。有關該等工場單位的該等買賣協議已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，並自相關銀行取得倘成功上市則移除若干貸款部分的按要求償還條款的指示性要約，可致令將該款項分類為非流動負債。於上市後，應付董事款項約190.0百萬港元將會被資本化。

我們預期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，其詳情載於本招股章程「業務—我們的發展項目」。因此，預計我們將能於未來年度產生更為穩定的收益。

儘管香港住宅物業市場近期溫和向下，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仍維持穩定。倘香港物業市場整體上有任何重大不利變動，我們可能會延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市況，以制訂並於需要時調整發展計劃以迎合市況。鑒於前述各項，我們認為香港住宅物業市場近期溫和向下將不會對本集團的發展計劃造成任何重大影響。

---

## 財 務 資 料

---

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並無重大不利變動，以致本集團的財務或經營狀況或前景受到重大不利影響。



### 未來計劃

有關我們的未來計劃的詳盡描述，請參閱本招股章程「業務—我們的業務策略」。

### 所得款項用途

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之包銷費用及估計開支後）（「所得款項淨額」）將約為67.9百萬港元，當中假設發售價為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，我們並無就日後發展識別出任何目標發展用地；
- 約13.6百萬港元或所得款項淨額約20%用作償還債項（該債項包括我們所取得金額約達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
- 約6.8百萬港元或所得款項淨額約10%將用作本集團一般營運資金。

倘發售價訂於指示性發售價範圍的上限或下限，假設概無行使超額配股權，所得款項淨額將分別增至約77.7百萬港元或減至約58.2百萬港元；在此情況下，我們擬分別按比例增加或減少用作上述目的之所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，所得款項淨額將增加至約81.3百萬港元，當中假設發售價為1.62港元（即指示性發售價範圍的中位數）。倘發售價訂於建議指示性發售價範圍的上限或下限，所得款項淨額（包括行使超額配股權的所得款項）將分別增加至約92.6百萬港元或減至70.0百萬港元；在此情況下，我們擬分別按比例增加或減少分配用作上述目的之所得款項淨額分配。

### 未來計劃及所得款項用途

在所得款項淨額不足以撥支上文所載之目的之情況下，我們擬透過多種方法撥支有關餘額，當中包括經營所產生的現金、銀行貸款及其他借貸（按適用者）。倘董事決定重新分配所得款項擬定用途至本集團其他業務計劃及／或新項目至重大水平及／或上述所得款項用途出現任何重大改動，我們將會適時作出合適公告。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

在所得款額淨額毋須即時用作上述目的而適用法例及規例允許之情況下，倘我們未能按擬定般進行未來計劃的任何部分，則我們可能會以香港銀行的短期存款持有該等資金。

### 上市理由

我們相信，上市為實行業務策略的重要步驟。通過上市，我們不僅可自全球發售籌措資金（即所得款項淨額）及將之應用作上述用途，且我們相信，我們亦可開通資本市場以在有需要時通過發行股本及／或債務證券就進一步擴充計劃進行未來二級市場集資，而有關融資成本乃相對上低於私人公司可取得的銀行融資。於上市後，本集團將可就取得融資獲得額外槓桿，且在與業主及／或供應商及／或業務夥伴磋商條款時可獲得相對較為優惠的條款及較大議價能力。我們亦認為，上市本身為一種免費廣告宣傳形式，將可提高本集團的企業形象、市場聲譽及品牌關注度，繼而將刺激客戶對本集團的信心及我們的物業銷售。

## 包銷商

### 香港包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司  
鴻鵬資本證券有限公司  
豐盛東方資本有限公司  
中國銀河國際證券(香港)有限公司  
康宏証券投資服務有限公司  
長雄證券有限公司  
金利豐證券有限公司

### 國際包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司  
鴻鵬資本證券有限公司  
豐盛東方資本有限公司  
中國銀河國際證券(香港)有限公司  
康宏証券投資服務有限公司  
長雄證券有限公司  
金利豐證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們正根據本招股章程及相關申請表格所載的條款及條件並在其規限下，以香港公開發售的方式按發售價初步提呈發售5,600,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待聯交所上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣且受限於香港包銷協議所載的若干其他條件，香港包銷商已個別地同意按照本招股章程及相關申請表格的條款及條件，認購或促使認購彼等各自於香港公開發售項下未被認購的香港發售股份中的適用部分。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已獲簽署且成為無條件後，方可作實，並以此為規限。

**終止理由**

倘於上市日期上午八時正前出現以下情況，則獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商行事)可通過向本公司發出通知終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港公開發售下未被承購的香港發售股份的責任：

(1) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：

- (a) 地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於在或影響任何相關司法權區(定義見下文)而影響股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況或港元幣值與美元幣值掛鈎的制度出現變動或人民幣與任何外幣掛鈎的制度出現變動)的任何重大變動或涉及預期重大變動的事態發展，或可能導致任何重大變動或涉及預期變動的事態發展之任何事件或連串事件；
- (b) 香港、中國或任何其他與本集團任何成員公司有關的司法權區(「**相關司法權區**」)的稅項、外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規出現任何重大變動或涉及預期重大變動的事態發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣(包括但不限於美元)貶值)，或實施任何外匯管制；
- (c) 於或影響任何相關司法權區的任何不可抗力性質事件或一連串事件(包括但不限於政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、瘟疫、流行病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、暴動、公共秩序遭擾亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖活動)；
- (d) 於或影響任何相關司法權區的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規，或現有法律或法規出現任何變更或涉及變更的事態發展或其詮釋或應用的任何變更或涉及潛在變更的事態發展；
- (e) 於香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構所施加)、紐約(由聯邦或紐約州級別或其他主管機關所施加)、倫敦、歐盟(作為整體或其任何成員國)、日本、中國或於任何相關司法權區的商業銀行活動的任何全面禁止；

- (f) 聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全國市場、美國證券交易所、東京證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)或貨幣、買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；
- (g) 對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；
- (h) 任何政府、執法機關、監管或政治團體或組織對董事或任何控股股東展開任何調查或其他行動，或任何政府、監管或政治團體或組織公佈有意採取任何該等行動；
- (i) 董事或本集團任何成員公司或任何控股股東面臨任何第三方威脅作出或發起而涉及重大金額的任何訴訟、法律行動、申索或法律程序；
- (j) 執行董事被指控可公訴罪行或被法律禁止或因其他原因而喪失參與管理公司的資格；
- (k) 本公司主席或行政總裁離職；
- (l) 任何董事或本集團任何成員公司或任何控股股東抵觸上市規則、證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或任何其他適用法律及法規；
- (m) 本招股章程(或就香港公開發售使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面嚴重未有遵守上市規則、證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或任何其他適用法律或法規；
- (n) 本公司根據證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及上市規則或任何其他適用法律及法規或聯交所或證監會的任何規定或要求，刊發或被要求刊發本招股章程或本公司的聆訊後資料集(或就香港公開發售使用的任何其他文件)的任何補充或修訂；
- (o) 本公司因任何理由而被主管機關禁止根據全球發售配發及發行股份(包括根據超額配股權可能配發及發行的任何額外股份)；

- (p) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險出現任何重大變動或潛在重大變動或實現；或
- (q) 本集團任何成員公司或任何控股股東被頒令或呈請清盤，或本集團任何成員公司或任何控股股東與其債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司或任何控股股東訂立安排計劃，或本集團任何成員公司或任何控股股東通過任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司或任何控股股東的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司或任何控股股東發生任何類似事件；

而以上任何事件個別或整體地獲獨家全球協調人單獨全權認為：(i)已經或將會或可能會對本集團的業務、財務或其他狀況或前景造成重大不利影響，(ii)已經或將會或可能會對全球發售的成功或對香港公開發售項下的申請水平或對國際配售申請的踴躍程度造成重大不利影響，(iii)導致或將導致或可能導致按照本招股章程所擬定的條款及方式按計劃履行或實施或進行香港包銷協議的任何部分，或香港公開發售或全球發售的任何部分，或推銷全球發售或交付發售股份成為不明智或不適宜或不切實可行；或(iv)已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷香港公開發售及／或國際配售)無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家全球協調人得悉：

- (a) 本招股章程、申請表格及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售刊發的任何公佈、廣告或文件(包括其任何補充或修訂)中所載的任何聲明於其刊發時在任何重大方面屬或已成為失實、不正確或具誤導成份，或本招股章程及／或由本公司就香港公開發售刊發的任何公佈或文件(包括其任何補充或修訂)中所載的任何預測、意見表達、意向或期望並非公平誠實及根據合理假設作出；
- (b) 出現或發現任何事宜，而倘於緊接本招股章程日期前出現或發現，則構成任何本招股章程、申請表格及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通告、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現重大遺漏；

---

## 包 銷

---

- (c) 出現在或影響本公司及本集團其他成員公司的資產、負債、一般事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現的任何重大不利變動或涉及潛在有關重大不利變動的任何事態發展；
- (d) 本公司、執行董事或任何控股股東在香港包銷協議項下作出的任何保證在任何重大方面遭任何嚴重違反或發生任何事件導致其屬失實、不正確或具誤導成份；
- (e) 香港包銷協議或國際包銷協議任何一方嚴重違反向其施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)；
- (f) 本公司或本集團任何成員公司面臨任何第三方威脅作出或發起而涉及重大金額的任何申索或要求(包括任何有關本公司或本集團任何成員公司償還或支付任何債項的要求)；
- (g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或未有批准已發行及根據全球發售及資本化發行將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可予發行及出售的任何額外股份)上市及買賣，或(倘已批准)該項批准隨後被撤回、施以限制(惟慣常條件除外)或暫緩；
- (h) 本公司撤回本招股章程(及就全球發售而使用的任何其他文件)或暫停全球發售；及
- (i) 任何名列本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—4.專家資格」一節的專家(獨家保薦人除外)已撤回有關同意將其名列於本招股章程及申請表格任何一項或就刊發本招股章程及申請表格任何一項的同意。

### 承諾

根據上市規則第10.08條，自上市日期起計六個月內，本公司不得進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券(不論該類別是否已上市)，亦不得以有關發行組成任何協議之標的(不論有關股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟若干指定情況(其中包括根據購股權計劃發行股份)則除外。

## 包 銷

根據香港包銷協議，我們已向獨家保薦人、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承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，我們將不會在未經獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商行事)事先書面同意下，於香港包銷協議日期起計任何時間及直至上市日期起計六個月當日(包括該日)：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈、接納認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉移、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置我們的任何股本或本公司任何其他證券或當中的任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為任何有關股本或證券或當中的任何權益的證券，或屬於收取任何有關股本或證券或當中的任何權益的證券的權利)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排將任何有關股本或證券或當中的任何權益所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (c) 訂立任何與上文(a)或(b)段所述交易具相同經濟效果的交易；或
- (d) 要約或同意訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何有關交易，而不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何有關交易是否以交付股份或其他證券、現金或其他方式交收。

預期我們將根據國際包銷協議向國際包銷商給予類似承諾。

各控股股東已不可撤銷地向聯交所、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承諾：

- (i) 於緊隨上市日期後首六個月期間(「首六個月期間」)，除根據(A)全球發售、(B)超額配售權或(C)(倘適用)借股協議外，在未有聯交所、本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商行事)，各控股股東將不會並將其聯繫人或其所控制的公司或任何代名人或為其以信託持有的受託人於任何時候一概不會：
  - (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈、按揭、擔保、質押、押記、出售、訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出、作出任何沽空或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設立任何有關購股權、權利、權益或產權負擔)我們的任何股份或債務資本或其他證券或當中的任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為任何有關股本或證券或當中的任何權益的證券，或代表



獲取任何有關股本或證券或當中的任何權益的權利的證券，由各控股股東直接或間接擁有(包括作為託管人持有)或各控股股東擁有實益擁有權者)(統稱為「禁售股份」)。上述限制乃明確協定，致使各控股股東不可從事任何對沖或其用意為或合理地預期會導致或引致禁售股份被出售或處置的其他交易，即使有關股份將會由各控股股東以外的人士出售。有關禁止對沖或其他交易將包括但不限於有關任何禁售股份的任何沽空或任何購買、出售或授出任何權利(包括但不限於任何認沽或認購期權)(為認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)利益而質押以作為真誠商業貸款抵押品的若干禁售股份除外)，或關於任何證券，當中包括關於或源自該等股份中的任何重要價值部分)；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排將擁有任何有關股本或證券或當中任何權益的擁有權的任何經濟利益全部或部分轉讓予他人；或
  - (c) 訂立任何與上文(a)或(b)所述的交易具相同經濟效果的交易；或
  - (d) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，而不論上文(a)、(b)或(c)所述的任何有關交易是否以交付股份或有關其他證券或以現金或其他形式交收；及
- (ii) 由首六個月期間屆滿之日起計30個月期間內任何時間，各控股股東將不會訂立上文(a)、(b)或(c)段所指的任何交易或要約或同意或宣佈有意落實任何有關交易，而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

上述由控股股東所作出達36個月之不出售承諾乃屬自願性質。

### 國際配售

#### 國際包銷協議

就國際配售而言，國際包銷協議預期將由本公司、控股股東、我們的執行董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及國際包銷商訂立。根

據國際包銷協議，國際包銷商將在受限於當中所載的若干條件下個別同意購買國際配售股份或促使買家購買國際配售股份。

國際包銷協議預期將規定，其可按與香港包銷協議類似的理據予以終止。潛在投資者務須注意，倘並無訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。根據國際包銷協議，本公司及控股股東將作出與本節「包銷安排及開支—香港公開發售—承諾」所述根據香港包銷協議所作出者類似的承諾。

根據國際包銷協議，我們擬向國際包銷商授出超額配股權，其可由獨家全球協調人單獨及全權酌情於國際包銷協議日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間內於一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價配發及發行最多合共8,400,000股額外股份(佔根據全球發售初步提呈的發售股份數目約15%)，藉以(其中包括)補足國際配售的超額分配(如有)。

### 包銷佣金及開支

香港包銷商將會收取達就根據香港公開發售初步提呈的所有香港發售股份應付的總發售價的3%作為佣金總額，而彼等將自此支付任何分包銷佣金。獨家全球協調人亦有權按本公司單獨及全權酌情決定享有酌情獎勵花紅。

### 香港包銷商於本公司的權益

除本節所披露者外及除非根據香港包銷協議，截至最後實際可行日期，概無香港包銷商直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券的權益或具有任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於完成全球發售後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可持有因履行彼等在香港包銷協議項下的責任而獲得的若干部分股份。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

### 包銷團成員活動

我們於下文載述香港公開發售及國際配售包銷商(統稱為「包銷團成員」)可能各自個別進行的多項活動，而其並不組成包銷或穩定價格過程的一部分。當從事任何該等活動時，務請注意包銷團成員均須遵守限制，包括下列各項：

- (a) 根據包銷團成員之間的協議，彼等全部(國泰君安證券及其聯屬人士(作為穩定價格經辦人)除外)不得就分派我們的發售股份而進行任何交易(包括就我們的發售股份發行或訂立任何購股權或其他衍生工具交易，不論在公開市場或其他地方)，藉以將任何發售股份的市價穩定或維持於公開市場可能另行存在的水平；及
- (b) 彼等全部均必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場不當行為條文、禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及其聯屬人士均為在全球不同國家具有聯繫的多元化金融機構。該等實體均為其自身及其他人士從事各式各樣的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就我們的股份而言，該等活動可能包括作為我們股份的買方及賣方的代理行事、以當事人身份與該等買方及賣方訂立交易、進行我們股份的坐盤交易及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行在證券交易所上市的證券，如衍生認股權證)，而當中涉及以我們的股份作為其或部分相關資產。該等活動可能需要由該等直接或間接參加買賣我們股份的實體進行對沖活動。所有有關活動或會在香港及世界其他地方發生，並可能導致包銷團成員及其聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具的好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士發行以我們的股份作為其或部分相關資產的任何上市證券(不論在聯交所或任何其他證券交易所)而言，相關交易所的規則可能規定該等證券的發行人(或其中一名聯屬人士或代理)擔任證券的市場莊家或流通量提供者，故此舉在大部分情況下亦會引起我們股份的對沖活動。於本招股章程「全球發售的架構及條件—超額分配及穩定價格」一節所述的穩定價格期間及該期間結束後，所有該等活動均可能會發生。該等活動可能會影響我們股份的市價或價值、我們股份的流通量或成交量及股價的波動，而此會否按日發生乃屬不可估計。

### 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](http://www.hkexnews.hk) 及本

## 全球發售的架構及條件

公司網站 [www.starproperties.com.hk](http://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購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購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](http://www.starproperties.com.hk))(以英文及中文)及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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](http://www.starproperties.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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。

### 1. 申請香港發售股份的方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (a) 使用白色或黃色申請表格；或
- (b) (如 閣下為合資格僱員)使用粉紅色申請表格申請僱員預留股份；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

### 2. 可申請香港發售股份的人士

閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士如符合以下條件，則可使用白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲；
- (b) 擁有香港地址；
- (c) 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- (d) 並非中國的法人或自然人。

如 閣下為公司，則申請須以個別成員的名義提出。如 閣下為法人團體，則申請表格須經正式授權人員簽署，註明其代表職銜，並蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

香港發售股份的聯名申請人不得超過四名(惟使用粉紅色申請表格提出的申請除外，當中將不會容許聯名申請)。

僅合資格僱員方可以粉紅色申請表格申請僱員預留股份。

---

## 如何申請香港發售股份

---

如閣下屬下列人士，則除非獲上市規則批准，否則閣下不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 本公司及／或我們任何附屬公司的股份的現有實益擁有人；
- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或主要行政人員；
- (c) 上述任何人士的聯繫人；
- (d) 本公司的關連人士或將於緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士；或
- (e) 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示，促使香港結算代理人代表閣下作出申請。

閣下如屬根據僱員優先發售使用**粉紅色**申請表格申請僱員預留股份的合資格僱員，任何以**粉紅色**申請表格就超過560,000股發售股份提出的申請將被視為猶如其申請560,000股發售股份處理。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一六年六月三十日(星期四)上午九時正至二零一六年七月六日(星期三)中午十二時正期間的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及本招股章程：

香港包銷商的以下任何一個地址：

**國泰君安證券(香港)有限公司**

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場低座27樓

**鴻鵬資本證券有限公司**

香港干諾道中168至200號

信德中心

西翼37樓3712室

## 如何申請香港發售股份

### 豐盛東方資本有限公司

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈  
9樓902室

### 中國銀河國際證券(香港)有限公司

香港  
中環皇后大道中183號  
中遠大廈35樓  
3501-7、3513-14室

### 康宏証券投資服務有限公司

香港  
北角  
電氣道169號  
康宏匯24樓C室

### 長雄證券有限公司

香港  
德輔道中99-105號  
大新人壽大廈18樓

### 金利豐證券有限公司

香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期28樓2801室

或下列中國銀行(香港)有限公司的任何分行：

	分行名稱	地址
香港島 . . . . .	中區分行 太古城分行	德輔道中2號A 太古城海星閣G1006
新界 . . . . .	葵涌廣場分行	葵涌葵富路7-11號葵涌廣場地下A18-20號

閣下可於二零一六年六月三十日(星期四)上午九時正至二零一六年七月六日(星期三)中午十二時正期間的正常辦公時間內，在下列地點索取**黃色**申請表格及本招股章程：

- (1) 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)；或
- (2) 閣下的經紀，彼可能備有該等申請表格及本招股章程以供索取。

合資格僱員可於二零一六年六月三十日(星期四)上午九時正至二零一六年七月五日(星期二)中午十二時正期間的正常辦公時間，自本公司總部(地址為香港夏慤道18號海富中心1座6樓602B室)索取**粉紅色**申請表格及本招股章程。**粉紅色**申請表格及本招股章程的電子文本可於本公司網站([www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))瀏覽。



### 遞交申請表格的時間

閣下已填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司一星星地產公開發售」的一張支票或一張銀行本票，須於下列時間投入上列任何中國銀行(香港)有限公司分行的特備收集箱：

- 二零一六年六月三十日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一六年七月二日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 二零一六年七月四日(星期一) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一六年七月五日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一六年七月六日(星期三) — 上午九時正至中午十二時正

申請登記時間為二零一六年七月六日(星期三)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的有關較後時間。

閣下經填妥的**粉紅色**申請表格連同隨附並註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司一星星地產公開發售」的付款支票，必須於二零一六年七月五日(星期二)(即遞交**粉紅色**申請表格的截止日期)中午十二時正或本節「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的有關較後時間前交回本公司總部(地址為香港夏慤道18號海富中心1座6樓602B室)。

### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

簽署申請表格提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (a) **承諾**簽立所有相關文件，並**指示**及**授權**我們及／或作為我們代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或香港結算代理人名義登記而為閣下簽署任何文件及代表閣下進行一切所需事宜；
- (b) **同意**遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例以及組織章程細則；
- (c) **確認**閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) **確認**閣下已接獲及細閱本招股章程，並於提出申請時僅依據本招股章程所載的資料及陳述，而除本招股章程的任何補充所載者外，將不會依賴任何其他資料及陳述；
- (e) **確認**閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

## 如何申請香港發售股份

- (f) **同意**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、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士一概均不會或將不會對並非載於本招股章程(及本招股章程的任何補充)的資料及陳述負責；
- (g) **承諾及確認** 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購，亦將不會申請或承購或表示有意認購國際配售項下的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (h) **同意**在我們、獨家保薦人、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其可能要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則**同意及保證** 閣下已遵守所有有關法律，且我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或任何彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約或 閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動而違反香港境外的任何法律；
- (j) **同意** 閣下的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- (k) **同意** 閣下的申請受香港法例規管；
- (l) **聲明、保證及承諾**(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均為身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述的美籍人士；
- (m) **保證** 閣下提供的資料均屬真實及準確；
- (n) **同意**接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) **授權**本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或本公司代理人以普通郵遞方式按 閣下的申請表格所示的地址向 閣下或申請表格上排名首位的申請人(就聯名申請而言)發送任何股票及／或任何退款支票，郵誤風險概由 閣下自行承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (p) **宣稱及聲明**此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

- (q) 明白我們及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明則可能會被檢控；
- (r) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下的利益以白色或黃色或粉紅色申請表格申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色及粉紅色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色及粉紅色申請表格。

## 5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般資料

根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (依據香港結算不時生效的《投資者戶口操作簡介》所載的程序)發出該等電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一及二座1樓

閣下亦可在上述地址索取招股章程。

## 如何申請香港發售股份

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示 閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表 閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將 閣下的申請資料轉交我們獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港股份過戶登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若 閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人將僅作為 閣下的代名人行事，且毋須就違反**白色申請表格**或本招股章程的任何條款及條件負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表 閣下作出下列事項：
  - **同意**將獲配發的香港發售股份將以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表 閣下的中央結算系統參與者股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - **同意**接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - **承諾及確認** 閣下並無申請或承購、將不會申請或承購或表示有意認購國際配售項下的任何發售股份；
  - （如為 閣下利益而發出**電子認購指示**）**聲明**僅發出一套為 閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - （如 閣下為他人的代理）**聲明** 閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及 閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
  - **確認** 閣下明白我們、我們的董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
  - **授權**我們將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
  - **確認** 閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

## 如何申請香港發售股份

- **確認** 閣下已收取及／或閱讀本招股章程的文本，且於提出申請時僅依據本招股章程的資料及陳述(惟本招股章程的任何補充所載者除外)；
- **同意**我們、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、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充)的任何資料及陳述負責；
- **同意**向我們、香港股份過戶登記處、收款銀行、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、包銷商及／或任何彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- **同意**(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷；
- **同意**由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，我們同意，除按本招股章程所述的其中一項程序外，我們將不會於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前撤回申請；
- **同意**由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而該申請獲接納與否將以我們刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- **同意**閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向我們(為其本身及為各股東的利益)表示**同意**(致使我們一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本身及代表各股東向每位發出**電子認**

## 如何申請香港發售股份

購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例以及組織章程細則；及

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對我們或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，而倘申請全部或部分不獲接納及/或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排透過存入 閣下指定的銀行賬戶退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。有關申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請均不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期的指定時間輸入**電子認購指示**：

- 二零一六年六月三十日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 二零一六年七月二日(星期六) — 上午八時正至下午一時正<sup>(1)</sup>
- 二零一六年七月四日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 二零一六年七月五日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 二零一六年七月六日(星期三) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可在事先知會中央結算系統結算/託管商參與者的情況下不時決定更改該等時間。

---

## 如何申請香港發售股份

---

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一六年六月三十日(星期四)上午九時正至二零一六年七月六日(星期三)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為二零一六年七月六日(星期三)(申請截止日期)中午十二時正，或本節「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或倘為閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概均被視作一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，我們及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於我們、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦以相同方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料及任何其他資料。

## 6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。有關服務均存在能力上的限制及服務中斷的可能，閣下宜避免留待申請截止日期方提出電子申請。我們、我們的董事、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、包銷商概不就有關申請承擔任何責任，亦概不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方於有關系統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，務請：於二零一六年七月六日(星期三)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的表格。

### 7. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上**每名實益擁有人**或(如屬聯名實益擁有人)，則每名該等實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，則有關申請將視作為閣下的利益提交。

閣下如為合資格僱員，閣下可選擇以**粉紅色**申請表格申請僱員預留股份。每名合資格僱員僅可根據僱員優先發售作出一項僱員預留股份申請。任何合資格僱員作出的重複申請將獲拒絕受理。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**或**粉紅色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將一概不獲受理。如申請由一家非上市公司提出，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「**非上市公司**」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「**法定控制權**」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。



### 8. 香港發售股份的價格

申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色或粉紅色申請表格申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示均必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步資料載於本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

### 9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於二零一六年七月六日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則將不會辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正任何時間香港並無懸掛任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間辦理申請登記。

就本部分而言，營業日指並非星期六、星期日或香港公眾假期的日子。

倘於二零一六年七月六日（星期三）並無開始及截止辦理申請登記，或倘本招股章程「預期時間表」一節所述的日期可能受到香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號影響，本公司將就有關情況發出公告。

### 10. 公佈結果

我們預期將於二零一六年七月十二日（星期二）在我們的網站([www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售及僱員優先發售的申請認購水平以及香港公開發售分配基準。

## 如何申請香港發售股份

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式可供查閱：

- 一 將在不遲於二零一六年七月十二日(星期二)刊載於我們的網站([www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))的公告；
- 一 於二零一六年七月十二日(星期二)上午八時正至二零一六年七月十八日(星期一)午夜十二時正(24小時)透過香港公開發售分配結果網站([www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result))，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 一 於二零一六年七月十二日(星期二)至二零一六年七月十五日(星期五)上午九時正至下午六時正致電香港公開發售分配結果電話查詢熱線(852) 3691-8488查詢；及
- 一 於二零一六年七月十二日(星期二)至二零一六年七月十四日(星期四)的營業時間內在指定收款銀行查閱的特備分配結果小冊子。

倘我們通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售的條件且並無以其他方式終止全球發售，則閣下將須購買香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一段。

閣下的申請獲接納後，閣下於任何時間均無權因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 11. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回

一經填妥及遞交申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將作為與我們訂立的附屬合約而生效。

倘發出任何本招股章程的補充，已遞交申請的申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但未有根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未經確認申請將被視為已遭撤回。

## 如何申請香港發售股份

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，以公佈分配結果通知即構成接納未被拒絕的申請，而倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘我們或我們的代理行使酌情權拒絕閣下的申請

我們、獨家全球協調人及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須就此提供任何理由。

### (iii) 倘香港發售股份的配發無效

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准香港發售股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理登記認購申請之日起計三個星期內；或
- 如聯交所上市委員會在登記認購申請截止日期起計三個星期內知會我們延長有關期間，則最多在登記認購申請截止日期起計六個星期的較長時間內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 我們或獨家全球協調人相信接納閣下的申請將導致違反適用的證券或其他法律、規則或法規；
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈的香港發售股份的50%；或
- 閣下根據僱員優先發售申請超過560,000股僱員預留股份。

### 12. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.80港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」獲達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部份連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計息退回或不會將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於二零一六年七月十二日(星期二)向閣下退回任何申請股款。

### 13. 發送／領取股票及退款支票

閣下將就根據香港公開發售獲發行的所有香港發售股份獲發一張股票(惟以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的有關股票將按下文所述存入中央結算系統)，且將會就根據僱員優先發售配發予閣下的所有僱員預留股份獲發一張股票。

我們不會就股份發出臨時所有權文件。於申請時所支付的款項不會獲發收據。倘閣下以**白色或黃色或粉紅色**申請表格提出申請，則除下文所述親身領取外，我們會以普通郵遞方式按照申請表格所列地址將下列各項寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 閣下獲配發的所有香港發售股份的股票(倘以**黃色**申請表格提交申請，有關股票將按下文所述存入中央結算系統)；及
- (b) 就以下各項以申請人(或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人)為抬頭人並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票：
  - (i) 倘申請全部或部分未獲接納，則有關香港發售股份的所有或多繳的申請股款；及／或
  - (ii) 倘發售價低於最高發售價，則發售價與於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分(倘為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分)或會印於退款支票(如有)上。閣下的銀行於兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼或會使退款支票無效或可能延誤兌現閣下的退款支票。

除按下述寄發／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於二零一六年七月十二日(星期二)或之前寄發。於支票或銀行本票兌現前，本公司有權保留任何股票及任何多繳申請股款。

## 如何申請香港發售股份

閣下如以粉紅色申請表格提出申請，則股票及／或退款支票將於二零一六年七月十二日(星期二)寄至本公司，而我們將會安排按閣下的粉紅色申請表格所示的地址或閣下另行知會我們的方式轉寄予閣下。

只有全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於二零一六年七月十三日(星期三)上午八時正成為有效。投資者如在獲發股票前或股票成為有效前買賣股份，則須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

- 倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供閣下的申請表格所規定的所有資料，則閣下可於二零一六年七月十二日(星期二)(或於我們在我們網站[www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)知會的任何其他日期)上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票。
- 如閣下為個人申請人並符合資格親身領取，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並符合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上閣下的公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。
- 如閣下未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將以普通郵遞方式即時寄發至閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，閣下的股票及／或退款支票將於二零一六年七月十二日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

#### (b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按照上述使用白色申請表格的申請人的相同指示行事。如閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，閣下的退款支票將於二零一六年七月十二日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

## 如何申請香港發售股份

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一六年七月十二日(星期二)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，則香港發售股份會記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口，而閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲分配的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，我們預期將於二零一六年七月十二日(星期二)按照本招股章程「如何申請香港發售股份—10.公佈結果」所述的方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱我們刊登的公佈，如有任何資料不符，須於二零一六年七月十二日(星期二)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的有關其他日期前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下獲分配的香港發售股份數目。

### (c) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而發出電子認購指示的每名中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的各人士將被視為申請人。

#### 將股票記存於中央結算系統及退還申請股款

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一六年七月十二日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期，記存於中央結算系統，以存入閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口。
- 我們預期將按本招股章程「如何申請香港發售股份—10.公佈結果」所述的方式，於二零一六年七月十二日(星期二)刊登中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，則我們將一併刊登有關相關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則為香港商業登記號碼)，以及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱我們刊登的公佈，如有任何資料不符，須於二零一六年七月十二日(星期二)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的有關其他日期前知會香港結算。

- 一 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。
- 一 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一六年七月十二日(星期二)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的《投資者戶口持有人操作簡介》所載程序)查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應向閣下支付的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款(如有)存入閣下的指定銀行賬戶後，香港結算亦將會向閣下提供一份活動結單，列明存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 一 在閣下的申請全部及部分不獲接納的情況下，有關申請股款的退款(如有)及/或發售價與於申請時初步支付的每股發售股份價格之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)將於二零一六年七月十二日(星期二)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

#### 14. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可在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符合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。

由於有關安排或會影響到其權利及權益，投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

我們已作出一切必要安排，使股份獲納入中央結算系統。



德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)作出的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)建議首次上市(「上市」)而於二零一六年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司作為投資控股公司於二零一六年三月四日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法律，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並在開曼群島登記為有限公司。根據招股章程「歷史、重組及企業架構」一節更為詳盡闡釋的企業重組(「集團重組」)， 貴公司於二零一六年三月十八日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

貴集團現時旗下的所有附屬公司均已採納十二月三十一日為財政年度年結日。

貴公司附屬公司於本報告日期的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	貴集團應佔股權			於本報告日期	已發行及繳足股本	主要業務
			於十二月三十一日					
			二零一三年	二零一四年	二零一五年			
			%	%	%	%		
Star Properties Group (BVI) Limited (「Star Properties Group (BVI)」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	二零一六年三月八日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
星星物業管理有限公司(前稱嘉利物業管理有限公司)(「星星物業管理」)	香港	二零一三年一月三日	100	100	100	100	1港元	投資控股及提供物業管理服務



附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	貴集團應佔股權			於本報告日期	已發行及繳足股本	主要業務
			於十二月三十一日					
			二零一三年	二零一四年	二零一五年			
錦鷹有限公司 (「錦鷹」)	香港	二零一四年 七月三日	% 不適用	% 100	% 100	% 不適用 (附註)	1港元	並無業務
星星地產(香港)有限公司(前稱嘉利地產(香港)有限公司)(「星星地產(香港)」)	香港	二零一二年 十二月十七日	100	100	100	100	1港元	提供項目管理及行政服務
Star Properties (BVI) Limited (「Star Properties (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
Star Property Management (BVI) Limited (「Star Property Management (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
Bright Port (BVI) Limited (「Bright Port (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
富亨控股有限公司 (「富亨」)	香港	二零一零年 十一月十一日	100	100	100	100	1港元	物業發展
Celestial Design Limited (「Celestial Design」)	英屬處女群島	二零一三年 八月二十六日	100	100	100	100	1美元	投資控股
綠尤投資有限公司 (「綠尤」)	香港	二零一三年 八月二十八日	100	100	100	100	1港元	物業投資
新月河有限公司 (「新月」)	英屬處女群島	二零一一年 三月二十九日	100	100	100	100	100美元	投資控股
鋒騰有限公司 (「鋒騰」)	香港	二零一三年 二月六日	100	100	100	100	10,000港元	物業發展及物業投資
Inventive Rainbow Limited (「Inventive Rainbow」)	英屬處女群島	二零一三年 十二月十九日	100	100	100	100	100美元	投資控股
虹彩控股有限公司 (「虹彩」)	香港	二零一三年 十一月二十五日	100	100	100	100	1港元	物業發展
利鑽有限公司 (「利鑽」)	香港	二零一四年 十月三日	不適用	100	100	100	1港元	物業投資

附註：錦鷹已於二零一六年三月十八日按名義代價1港元出售予嘉理房地產服務(英屬處女島)有限公司。

除Star Properties Group (BVI)乃由 貴公司全資擁有並直接持有外，所有其他附屬公司均由 貴公司間接持有。

概無編製 貴公司、Star Properties Group (BVI)、Star Properties (BVI)、Star Property Management (BVI)、Bright Port (BVI)、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow自彼等各自註冊成立日期以來的經審核財務報表，原因是該等公司並無進行任何業務或概無法定審計規定。

然而，就本報告而言，吾等已審閱 貴公司、Star Properties Group (BVI)、Star Properties (BVI)、Star Property Management (BVI)、Bright Port (BVI)、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)以來的相關交易，並已進行吾等認為就載入本報告中有關 貴集團的財務資料而言屬必要的有關程序。

貴集團旗下其餘實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度或自彼等各自的註冊成立日期以來的法定財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並經下列執業會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

實體名稱	涵蓋期間	核數師
星星物業管理	二零一三年一月三日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
錦鷹	二零一四年七月三日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日	德勤•關黃陳方會計師行
星星地產 (香港)	二零一二年十二月十七日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
富享	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
綠尤	二零一三年八月二十八日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年十二月三十一日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
鋒騰	二零一三年二月六日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日	Profectus & Co.
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
虹彩	二零一三年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十二月三十一日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
利鑽	二零一四年十月三日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日	德勤•關黃陳方會計師行

吾等已根據香港會計師公會所建議的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢查星星物業管理、錦鷹、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)的經審核財務報表，並在有需要時檢查貴集團現時旗下的該等及其他公司於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)的管理賬目(「相關財務報表」)。

本報告所載貴集團於往績記錄期間的財務資料已在作出就編製吾等的報告以供載入招股章程而言被視為合適的有關調整後，按照下文A節附註2所載的呈列基準自相關財務報表編製。

相關實體批准相關財務報表刊發的董事須對相關財務報表負責。貴公司董事(「董事」)須對招股章程的內容負責，而本報告乃載入其中。吾等的責任是自相關財務報表編撰本報告所載的財務資料，以形成有關財務資料的獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，基於A節附註2所載的呈列基準，財務資料就本報告而言真實及公平地反映貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況以及貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

## A. 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表

	附註	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	8	—	611,811	78,672
銷售及服務成本		—	(315,548)	(42,709)
毛利		—	296,263	35,963
其他收入	9	28	4,420	5,963
投資物業公平值變動產生的收益	17	5,096	11,952	16,402
銷售開支		(1,623)	(10,764)	(1,189)
行政及其他開支		(3,485)	(66,710)	(10,139)
上市開支		—	—	(864)
融資成本	10	—	(2,433)	(4,006)
除稅前溢利	11	16	232,728	42,130
所得稅抵免(開支)	14	212	(36,638)	(5,028)
年度溢利及全面收益總額		228	196,090	37,102

## 合併財務狀況表

		貴集團		
		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
	附註			
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	16	—	651	637
投資物業	17	19,320	34,600	523,450
遞延稅項資產	18	681	—	523
		<u>20,001</u>	<u>35,251</u>	<u>524,610</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	19	377,053	483,491	528,269
貿易及其他應收款項	20	6,047	1,219	23,277
應收關聯公司款項	21	90,269	8,427	1,819
應收一名董事款項	22	—	105,739	—
代管人賬目	23	56	10,522	61,875
銀行結餘及現金	23	823	21,168	5,718
		<u>474,248</u>	<u>630,566</u>	<u>620,958</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	24	167,923	85,889	118,192
應付關聯公司款項	25	5	7,266	7,414
應付董事款項	22	83,029	205,418	365,997
稅項負債		—	35,678	1,119
借貸	26	239,623	204,224	484,861
		<u>490,580</u>	<u>538,475</u>	<u>977,583</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(16,332)</u>	<u>92,091</u>	<u>(356,625)</u>
總資產減流動負債		<u>3,669</u>	<u>127,342</u>	<u>167,985</u>
<b>非流動負債</b>				
借貸	26	—	18,722	21,530
資產淨值		<u>3,669</u>	<u>108,620</u>	<u>146,455</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	27	2	2	2
保留盈利		<u>3,667</u>	<u>108,618</u>	<u>146,453</u>
總權益		<u>3,669</u>	<u>108,620</u>	<u>146,455</u>

## 合併權益變動表

	股本	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日 . . . . .	1	5,810	5,811
於註冊成立時發行股本 . . . . .	1	—	1
年內已確認溢利及全面收益總額 . . . . .	—	228	228
嘉利房地產投資管理有限公司 (「嘉利房地產投資管理」)保留的純利(附註)	—	(2,371)	(2,371)
於二零一三年十二月三十一日 . . . . .	2	3,667	3,669
年內已確認溢利及全面收益總額 . . . . .	—	196,090	196,090
已付股息 . . . . .	—	(90,000)	(90,000)
嘉利房地產投資管理保留的純利(附註) . . . . .	—	(1,139)	(1,139)
於二零一四年十二月三十一日 . . . . .	2	108,618	108,620
年內已確認溢利及全面收益總額 . . . . .	—	37,102	37,102
嘉利房地產投資管理保留的虧損淨額(附註) . . . . .	—	733	733
於二零一五年十二月三十一日 . . . . .	2	146,453	146,455

附註：有關嘉利房地產投資管理於二零一五年四月一日前就 貴集團的物業項目所進行的項目管理服務營運(「項目管理業務」)的溢利(虧損)乃依法歸於嘉利房地產投資管理。嘉利房地產投資管理所保留的純利指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前保留的項目管理業務所產生的資金。嘉利房地產投資管理所保留的虧損淨額指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前向項目管理業務提供的資金。

## 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
<b>營運活動</b>			
除稅前溢利	16	232,728	42,130
調整：			
廠房及設備折舊	—	86	150
融資成本	—	2,433	4,006
投資物業公平值變動產生的收益	(5,096)	(11,952)	(16,402)
利息收入	(4)	(251)	(638)
嘉利房地產投資管理保留之 項目管理業務(溢利)虧損	(2,371)	(1,139)	733
營運資金變動前的經營現金流量	(7,455)	221,905	29,979
貿易及其他應收款項(增加)減少	(6,047)	4,828	(22,058)
待售物業增加	(266,669)	(90,091)	(35,983)
代管人賬目增加	(56)	(10,466)	(51,353)
貿易及其他應付款項增加(減少)	166,520	(82,034)	32,303
營運(所用)所產生的現金	(113,707)	44,142	(47,112)
已付所得稅	—	—	(40,110)
<b>營運活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(113,707)</b>	<b>44,142</b>	<b>(87,222)</b>
<b>投資活動</b>			
購買廠房及設備	—	(737)	(136)
添置投資物業	(4,594)	(3,328)	(472,448)
向關聯公司墊款	(91,478)	(8,906)	(1,043)
關聯公司還款	6,003	90,469	7,651
向一名董事墊款	—	(105,739)	—
利息收入	4	251	638
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(90,065)</b>	<b>(27,990)</b>	<b>(465,338)</b>
<b>融資活動</b>			
已付利息	(8,352)	(16,338)	(9,993)
已籌措銀行借貸	113,946	117,846	280,637
償還銀行借貸	—	(66,568)	—
關聯公司墊款	5	7,261	912
董事墊款	22,697	122,389	266,318
關聯公司貸款	72,280	5,000	—
償還關聯公司貸款	—	(75,397)	—
償還應付關聯公司款項	—	—	(764)
已付股息	—	(90,000)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>200,576</b>	<b>4,193</b>	<b>537,110</b>

	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
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 . . . . .	<u>4,019</u>	<u>823</u>	<u>21,168</u>
年末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金 .	<u>823</u>	<u>21,168</u>	<u>5,718</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一六年三月四日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法律，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並在開曼群島登記為有限公司。其註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座6樓602B室。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司的附屬公司主要從事物業發展及物業投資。

財務資料乃以港元(「港元」)呈列，其與貴公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

本文件所載的財務資料並不構成星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之法定年度財務報表，惟乃取自該等財務報表。有關該等須根據香港公司條例第436條披露之法定財務報表之進一步資料如下：

由於星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽均為私人公司，該等公司均毋須向公司註冊處處長交付其財務報表，且並無如此行事。

星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽之核數師已經就該等截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無出具保留意見；並無包括任何提述核數師以強調方式提請垂注的事項；及不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

### 2. 集團重組及財務資料的呈列基準

為理順企業架構以籌備在聯交所主板上市，貴集團旗下的實體已進行集團重組，當中主要涉及(i)於二零一六年三月四日在開曼群島註冊成立貴公司為獲豁免有限公司，及(ii)在營運附屬公司與最終股權股東陳文輝先生及林建國先生(「控股股東」)之間加插投資控股公司(包括貴公司)。於完成集團重組後，貴公司於二零一六年三月十八日成為貴集團的控股公司。

控股股東所控制的嘉利房地產投資管理乃從事向貴集團的物業項目提供物業管理服務。

於二零一五年四月一日，嘉利房地產投資管理(作為轉讓人)及星星地產(香港)(承讓人)訂立轉讓契據，據此，嘉利房地產投資管理向星星地產(香港)無償轉讓項目管理業務，於二零一五年四月一日生效。於轉讓前記入嘉利房地產投資管理的賬目的項目管理業務的財務資料已計入往績記錄期間的財務資料。

參與集團重組的公司均由控股股東於往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期至二零一五年十二月三十一日(以較短期間為準)控制。由於控股股東對集團實體的實益權益及控制權於集團重組前後均並無變動，財務資料已經根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」按照合併會計處理原則編製。有關貴集團於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表的財務資料包括貴集團現時旗下公司的經營業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於



整段往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期起(以較短期間為準)已經一直存在且維持不變。貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表乃編製以呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現時集團架構於相關日期(經考慮相關註冊成立日期)已經存在。

### 3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列於往績記錄期間的財務資料而言，於整段往績記錄期間，貴集團已貫徹採納於二零一五年一月一日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列於二零一五年一月一日開始的年度會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。貴集團並無提前應用該等新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計處理 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清合約客戶收益 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷的可接納方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第38號(修訂本)	
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第41號(修訂本)	
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>5</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號(修訂本)	

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

除下述者外，董事預計應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對貴集團的財務表現及狀況及/或貴集團財務資料的披露造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。

香港財務報告準則第9號其後於二零一零年獲修訂，以納入金融負債分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年獲修訂，以納入一般對沖會計處理的新規定。香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本乃於二零一四年頒佈，主要納入(a)金融資產的減值規定，及(b)分類及計量規定的有限修訂，方式為就若干簡單債務工具引入「按公平值透過其他全面收益列賬」(「按公平值透過其他全面收益列賬」)的計量類別。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之內的已確認金融資產均須於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目標為收取合約現金流量的業務模型內持有且具備僅屬於支付本金及有關尚未清償本金的利息的合約現金流量的債務投資一般乃於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。於目標為藉收取合約現金流量及出售金融資產達致的業務模型內持有且具有於指定日期產生僅屬支付本金及尚未清償本金金額利息的現金流量的金融資產合約條款的債務工具，均以按公平值透過其他全面收益列賬的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期

間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）的後續公平值變動，並一般僅於合併損益及其他全面收益表確認股息收入。

- 就計量指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動應佔的該負債公平值變動數額乃於其他全面收益中呈列，除非在其他全面收益中確認該負債信貸風險變動的影響將會造成或擴大合併損益及其他全面收益表中的會計錯配。金融負債信貸風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至合併損益及其他全面收益表。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬的金融負債公平值變動的全部數額均於合併損益及其他全面收益表中呈列。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定預期信貸損失模型，而相對而言香港會計準則第39號項下則規定已招致信貸損失模型。預期信貸損失模型要求實體將於各報告日期的預期信貸損失及該等預期信貸損失的變動入賬，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。換言之，不再需要於已發生信貸事件後方可確認信貸損失。
- 新一般對沖會計規定保留香港會計準則第39號現時提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已經就符合資格作對沖會計處理的交易類別引入更大靈活性，具體而言拓寬符合資格作為對沖工具的工具類別及符合資格作對沖會計處理的非金融項目風險組成部分的類別。此外，效益測試已被大幅修改，並以「經濟關係」原則替代，亦不再需要進行對沖效益的可追溯評估。有關實體風險管理活動的經加強披露規定亦已經獲引入。

董事預計日後應用香港財務報告準則第9號可能會對有關 貴集團的金融資產及金融負債的申報金額造成重大影響。然而，在 貴集團進行詳盡審閱前，就香港財務報告準則第9號的影響提供合理估計並非切實可行。

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

於二零一四年，香港財務報告準則第15號獲頒佈，以建立單一綜合模型供實體用於就客戶合約所產生的收益進行會計處理。香港財務報告準則第15號將於生效時取代當前的收益確認指引，當中包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收益，以按反映實體就交換已承諾提供予客戶的貨品或服務預期享有的代價金額描述轉讓該等貨品或服務。具體而言，該準則就收益確認引入五步方針：

- 第1步：識別與客戶的合約。
- 第2步：識別合約的履約責任。
- 第3步：釐定交易價格。
- 第4步：分配交易價格至合約的履約責任。
- 第5步：當（或隨著）實體達成履約責任時確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，實體會在（或隨著）達成履約責任時（即特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時）確認收益。香港財務報告準則第15號內已加入較為規範性的指引，以處理特定情況。另外，香港財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

貴集團的管理層預計，日後應用香港財務報告準則第15號將不會對貴集團的財務資料中所申報的金額及所作出的披露造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月由香港會計師公會頒佈。其將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將會取代香港會計準則第17號「租賃」。該新準則為識別租賃安排以及出租人及承租人的財務報表的處理方法提供了一個綜合模型。

該準則提供單一承租人會計處理模型，規定承租人就所有租賃確認資產及負債，除非租期為期12個月或以下或相關資產為低價值資產。

承租人須於租賃安排開始時確認一項使用權資產及一項租賃負債。使用權資產包括租賃負債的初始計量金額、於租賃開始日或之前向出租人支付的任何租賃款項、承租人拆卸或移除相關資產及復原所在地須產生的估計成本以及任何其他由承租人產生的初始直接成本。租賃負債指租賃支付款項的現值。因此，應根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」規定於損益中就使用權資產扣除折舊及減值開支(如有)，而租賃負債將按計提的利息(將於損益扣除)增加，並扣減租賃支付款項。

誠如附註28所載，於二零一五年十二月三十一日涉及租賃物業的貴集團經營租賃承擔總額為2,200,000港元並為於12個月內，貴公司董事預期，相較現行會計政策而言，採納香港財務報告準則第16號不會對貴集團的業績產生重大影響。

貴集團作為物業投資分部的出租人行事，而採納香港財務報告準則第16號不會大幅改變貴集團作為出租人對租賃的入賬。

#### 4. 重要會計政策

財務資料已經根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

財務資料已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業除外，其闡釋於下文所載的會計政策。歷史成本一般乃按交換貨品及服務所給予的代價的公平值為基準得出。

公平值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用其他估值技巧估計。在估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者在於計量日期為資產或負債定價時會考慮資產或負債的特性，則貴集團亦會考慮該等特性。財務資料就計量及／或披露目的所用的公平值乃按有關基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號「租賃」範疇內的租賃交易，以及與公平值部分類似但並非公平值的計量方式(如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的在用價值)則除外。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為相同資產或負債於實體可接通的活躍市場於計量日期的報價(未經調整)；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 合併基準

財務資料納入由 貴公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當 貴公司符合下列各項時，則取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 就其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 具有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權的其中一項或以上元素出現變動，則 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司在 貴集團控制該附屬公司時開始合併入賬，並在 貴集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支均自 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再控制該附屬公司當日為止計入合併損益及其他全面收益表。

當有需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策貫徹一致。

有關 貴集團成員公司之間交易的全部集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

#### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

財務資料納入出現共同控制合併的合併實體財務報表項目，猶如該等實體自合併實體首次受到控制方控制當日起已經合併。

合併實體的資產淨額乃使用自控制方角度而言的現有賬面值進行合併。概不就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超出於共同控制合併時(以控制方的權益持續為限)的成本的部分確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制之日(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)的業績。

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。

##### (a) 出售物業

在日常業務過程中出售物業的收益於相關物業已經竣工並交付予買家時確認。於達到以上收益確認憑證前自買家收取的訂金及分期付款均計入合併財務狀況表的流動負債項下。

##### (b) 租金收入

貴集團有關經營租賃收益的確認政策載述於下文的會計政策內。

**(c) 利息收入**

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入貴集團且能夠可靠確認收入金額時予以確認。利息收入乃按經參照尚未清償本金及按適用實際利率(即實際於金融資產的預期年期內將估計未來現金收款折現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)按時間基準累計。

**租賃**

每當租賃條款轉移擁有權的絕大部分風險及回報至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

**貴集團作為出租人**

經營租賃的租金收入乃於相關租賃期內按直線法確認。磋商及安排經營租賃時招致的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按直線法於租賃期內確認為開支。

**貴集團作為承租人**

經營租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

**借貸成本**

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間方準備好作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產已大致上準備好作其擬定用途或出售為止。

就暫時投資有待就合資格資產支銷的特定借貸所賺取的投資收入乃自合資格進行資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃在其產生期間的合併損益及其他全面收益中確認。

**退休福利成本**

強制性公積金計劃付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。

**稅項**

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

**即期稅項**

現時應付的稅項乃按年度應評稅溢利得出。應評稅溢利有別於合併損益及其他全面收益表申報的除稅前溢利，原因是其並不包括於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，且其進一步不包括永不課稅或扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經或大致上實施的稅率計算。

**遞延稅項**

遞延稅項乃按資產及負債在合併財務狀況表的賬面值與計算應評稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差額確認，而其乃以應評稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認交易的資產及負債而產生的暫時性差額並無影響應評稅溢利或會計溢利，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能將存在充足應評稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末前已經或大致上實施的稅率(及稅法)，按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

就計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假定為全數透過銷售收回，惟有關假定已被推翻則除外。該假定在投資物業可予折舊且在目標為在一段時間內消耗投資物業內含的幾乎所有經濟利益而非透過出售的業務模型內持有時會被推翻。

即期及遞延稅項均於合併損益及其他全面收益表內確認。

#### 廠房及設備

廠房及設備乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在合併財務狀況表中列賬。

折舊乃確認以於其可使用年期內使用直線法撇銷成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響均按提前基準入賬。

廠房及設備項目乃於出售時或當持續使用資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按銷售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額釐定，並於合併損益及其他全面收益表中確認。

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業，包括就用作有關目的之在建物業。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的合併損益及其他全面收益表內。

在建投資物業所產生的建築成本均作為在建投資物業賬面值的一部分予以資本化。

為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業乃分類為投資物業。倘未能可靠地釐定公平值，在建投資物業將會按成本計量，直至可釐定公平值或完成建築之時(以較早者為準)為止。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損均計入終止確認物業期間的合併損益及其他全面收益表。

### 待售物業

已竣工物業及發展中以供銷售物業均於合併財務狀況表按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括根據貴集團的會計政策已資本化的土地成本、發展開支、借貸成本以及其他應佔開支。可變現淨值乃按實際或估計售價減去作出銷售所需的估計成本計算。

### 金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。

### 金融資產

貴集團的金融資產均分類為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利率法為計算債務工具及於相關期間分配利息收入所用的方法。實際利率法為實際折現於債務工具預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收款(包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準就債務工具確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、應收一名董事款項、代管人賬目以及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本再減去任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)計量。

利息收入乃應用實際利率確認，惟倘確認利息將並不重大的短期應收款項則除外。

#### 金融資產減值

金融資產乃於各報告期末就減值指標予以評估。倘有客觀證據顯示因於初始確認金融資產後發生的一項或以上事件而影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產會被視作已經減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財務困難；或
- 違反合約，如違反或拖欠利息及本金付款；或
- 借貸人將有可能破產或進行財務重組。

就貿易應收款項等若干金融資產類別而言，被評估為並無個別減值的資產均會額外按集體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可能包括 貴集團的過往收款經驗、組合內延遲付款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況與應收款項違約相關的可觀察變動。

已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

金融資產的賬面值乃直接就所有金融資產的減值虧損作出扣減，惟貿易應收款項除外，而當中賬面值乃透過使用備抵賬予以扣減。當貿易應收款項被視作不可收回時，其乃就備抵賬予以撇銷。其後收回過往已撇銷的金額乃就備抵賬計入。

倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，而減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則過往已確認的減值虧損乃通過合併損益及其他全面收益表撥回，惟以資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在並無確認減值下原應存在的攤銷成本為限。

### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項、應付董事款項及借貸)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債及於相關期間分配利息開支所用的方法。實際利率法為實際折現於金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金付款(包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 終止確認

貴集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之間的差額乃在損益中確認。

貴集團僅在 貴集團的責任已經解除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在合併損益及其他全面收益表中確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出特定付款以就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款在到期時作出付款所招致的損失提供補償的合約。



貴集團所發出的財務擔保合約初始按其公平值計量，而倘其並非指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬，則其後按下列的較高者計量：

- (i) 合約項下的責任金額，其乃根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初始確認的金額減去（倘適合）根據收益確認政策確認的累計攤銷。

#### 有形資產減值

於報告期末，貴集團會審閱其具有有限可使用年期的有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。當不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及貫徹一致的分配基準，則亦會將公司資產分配至個別現金產生單位，或另行將之分配至可識別合理及貫徹一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至其現值，而當中並無對未來現金流量估計作出調整。

倘資產（或現金產生單位）的可收回金額估計低於其賬面值，資產（或現金產生單位）的賬面值會減至其可收回金額。減值虧損會即時在合併損益及其他全面收益表中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位）的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計，惟致令經增加的賬面值不得超出在過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損下原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用貴集團的會計政策（載述於附註4）時，董事已作出下列對財務報表已確認金額造成重大影響的判斷及估計。

#### 應用會計政策的初步判斷

##### 投資物業遞延稅項

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱貴集團的投資物業組合，並總結貴集團的投資物業並非以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有。故此，在計量貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已釐定有關使用公平值模型計量的投資物業賬面值完全通過出售收回的假定並無被推翻。因此，貴集團並無確認有關投資物業公平值超出成本的變動的任何遞延稅項。

#### 估計不明朗因素的主要來源

##### 投資物業公平值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，投資物業乃按其公平值在合併財務狀況表中列賬，分別約為19,320,000港元、34,600,000港元及523,450,000港元。公平值乃按獨立專業估值師公司使用

涉及若干市場狀況假設的物業估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致貴集團投資物業的公平值出現變動，並對合併損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

#### 待售物業估計可變現淨值

在釐定是否須就貴集團的待售物業計提撥備時，貴集團會考慮當前市場環境及估計市值（即估計售價減去銷售開支的估計成本）。倘估計市值低於賬面值，則會計提撥備。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或預算發展成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，待售物業的賬面值分別約為377,053,000港元、483,491,000港元及528,269,000港元。

## 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保其將能夠按持續營運基準存續，同時通過優化債務及股權平衡以盡量提高對其利益相關者的回報。貴集團的整體策略於整段往績記錄期間均維持不變。

貴集團的資本結構包括淨債項（包括借貸、應付董事款項及應付關聯公司款項，扣除銀行結餘）及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及保留盈利）。

貴集團的管理層定期審閱及管理其資本結構。

## 7. 金融工具

### 7a. 金融工具類別

	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
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	91,188	146,375	71,850
<b>金融負債</b>			
攤銷成本	332,047	452,076	890,420

### 7b. 財務風險管理目標及政策

與貴集團金融工具相關的風險及如何紓緩該等風險的政策均載列如下。貴集團的管理層管理及監管該等風險，藉以確保及時並有效地實行適當措施。

#### 市場風險

貴集團所面臨的市場風險或其管理及計量該等風險的方式於整段往績記錄期間均概無變動。

#### 利率風險

貴集團就定息關聯公司貸款（有關該等借貸的詳情見附註26）面臨公平值利率風險。按浮動利率計息的銀行結餘及銀行借貸使貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團現時並無利率對沖政策。然而，貴集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

貴集團就金融資產及金融負債所面臨的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。貴集團的現金流量利率風險主要集中於貴集團的港元計值借貸所產生的香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）波動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析已按銀行借貸所面臨的現金流量利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的銀行借貸於整個年度均尚未清償而編製。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，上升或下跌50個基點代表貴集團管理層對利率的合理可能變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他可變因素均維持不變，貴集團：

- 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的待售物業的已資本化利息將分別增加／減少約765,000港元、1,021,000港元及1,341,000港元，而其將隨即於向買家交付物業並確認收益時在合併損益及其他全面收益表中自銷售及服務成本扣除。此乃主要歸因於貴集團就其浮息銀行借貸面臨利率風險。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少／增加約1,084,000港元（二零一四年及二零一三年：零）。此乃主要歸因於貴集團就其於二零一五年取得的浮息銀行借貸面臨利率風險。

董事認為就銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。

#### 貨幣風險

貴集團的交易及結餘主要以相關集團實體的功能貨幣港元計值，故貴集團並無面臨重大貨幣風險。

#### 信貸風險

貴集團所面臨將會因交易對手未能履行責任及貴集團所提供財務擔保而造成對貴集團財務損失的最高信貸風險乃產生自合併財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

有關貴集團所發出財務擔保的或然負債金額披露於附註32。

為盡量減低信貸風險，貴集團的管理層會於報告期末審閱各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。就此而言，董事認為，貴集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手均為具有良好聲譽的銀行，故有關流動資金的信貸風險屬有限。

貴集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；
- 自預售物業收取的銷售按金，其乃存於數間律師事務所；
- 給予貴公司其中一名董事陳文輝先生的墊款；及
- 給予貴公司一間關聯公司嘉利房地產投資管理的墊款。

除上述者外，貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

## 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，貴集團會監管及維持管理層視作充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支貴集團的營運及紓緩現金流量波動的影響。

董事已基於貴集團於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約356,625,000港元的事實，審慎考慮貴集團的持續營運能力。貴集團能否繼續持續營運取決於貴集團可否持續獲得資金，包括1)於二零一六年三月十七日，貴集團取得授出總金額達500,000,000港元的銀行融資，其中70,000,000港元可自二零一六年三月十七日起提取，而餘款430,000,000港元則可於上市後提取；2)兩名董事陳文輝先生及林建國先生已同意不會要求償還於二零一五年十二月三十一日分別結欠彼等的餘額約345,970,000港元及20,027,000港元，直至貴集團具有財政能力如此行事為止。經計及以上考慮因素，董事認為貴集團將具備充裕資金以在到期時完全達成其財務責任。

下表詳列貴集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表已按照貴集團可能須付款的最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流乃屬浮動利率，則未折現金額乃按於往績記錄期間內各年末的利率得出。

## 流動資金表

	加權平均 實際利率	須按要求	3個月至			未折現	總賬面值
		償還或 少於3個月	1年	1至2年	2至5年	現金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年							
十二月三十一日							
應付保留金 . . . . .	—	—	9,390	—	—	9,390	9,390
應付關聯公司款項 . . . . .	—	5	—	—	—	5	5
應付董事款項 . . . . .	—	83,029	—	—	—	83,029	83,029
銀行借貸							
— 浮息 . . . . .	3.4至3.71	152,946	—	—	—	152,946	152,946
關聯公司貸款 . . . . .	0至15	16,280	78,497	—	—	94,777	86,677
		<u>252,260</u>	<u>87,887</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>340,147</u>	<u>332,047</u>
於二零一四年							
十二月三十一日							
貿易應付款項 . . . . .	—	8,220	—	—	—	8,220	8,220
應付保留金 . . . . .	—	—	8,226	—	—	8,226	8,226
應付關聯公司款項 . . . . .	—	7,266	—	—	—	7,266	7,266
應付董事款項 . . . . .	—	205,418	—	—	—	205,418	205,418
銀行借貸							
— 浮息 . . . . .	0.8至3.5	204,224	—	—	—	204,224	204,224
關聯公司貸款 . . . . .	8至15	—	—	—	25,743	25,743	18,722
		<u>425,128</u>	<u>8,226</u>	<u>—</u>	<u>25,743</u>	<u>459,097</u>	<u>452,076</u>

	加權平均 實際利率	須按要求	3個月至			未折現	總賬面值
		償還或 少於3個月	1年	1至2年	2至5年	現金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年 十二月三十一日							
應付保留金 . . . . .	—	10,618	—	—	—	10,618	10,618
應付關聯公司款項 . . . . .	—	7,414	—	—	—	7,414	7,414
應付董事款項 . . . . .	—	365,997	—	—	—	365,997	365,997
銀行借貸							
— 浮息 . . . . .	2.1至3.6	484,861	—	—	—	484,861	484,861
關聯公司貸款 . . . . .	15	—	—	24,760	—	24,760	21,530
財務擔保合約(附註) . . . . .	—	100,000	—	—	—	100,000	—
		<u>968,890</u>	<u>—</u>	<u>24,760</u>	<u>—</u>	<u>993,650</u>	<u>890,420</u>

附註：上述計入財務擔保合約的金額為 貴集團在倘擔保交易對手申索有關金額的情況下根據完全擔保金額安排可能被迫結清的最高金額。根據於報告期末的預期， 貴集團認為有關金額較有可能毋須根據該安排支付。然而，此項估計視乎交易對手根據擔保作出申索的可能性而可予變動，而其乃交易對手所持獲擔保金融應收款項蒙受信貸損失的可能性的函數。

具有須按要求償還條款的銀行借貸乃計入上述到期日分析內「須按要求償還或少於3個月」的時間範圍內。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該等銀行借貸的總賬面值分別為152,946,000港元、204,224,000港元及484,861,000港元。經考慮 貴集團的財務狀況，董事並不相信該等銀行將可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。董事相信，有關銀行借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期於相關報告期間結束後2至4年內償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	加權平均 實際利率	須按要求償	3個月至			未折現現	總賬面值
		還或少於3 個月	1年	1至2年	2至5年	金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息 . . . . .	3.49	<u>1,335</u>	<u>149,452</u>	<u>5,132</u>	<u>—</u>	<u>155,919</u>	<u>152,946</u>
於二零一四年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息 . . . . .	3.39	<u>1,731</u>	<u>139,381</u>	<u>69,871</u>	<u>—</u>	<u>210,983</u>	<u>204,224</u>
於二零一五年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息 . . . . .	3.02	<u>3,671</u>	<u>78,976</u>	<u>205,119</u>	<u>222,095</u>	<u>509,861</u>	<u>484,861</u>

倘浮息的變動有別於在往績記錄期間內各年末所釐定的該等利率估計，以上計入浮息銀行借貸的金額則屬可予變動。

#### 7c. 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債的公平值乃根據按經折現現金流量分析得出的公認定價模型釐定。

董事認為，財務資料內按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 8. 收益及分部資料

以下為 貴集團來自其主要產品及服務的持續營運的收益分析：

	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—出售物業 . . . . .	—	611,765	73,513
物業投資—自出租投資物業獲取租金收入 . . . . .	—	46	5,159
	<u>—</u>	<u>611,811</u>	<u>78,672</u>

就資源分配及評估分部表現而匯報予 貴公司董事(即主要營運決策者)的資料集中於所交付或提供的貨品或服務類別。

具體而言， 貴集團根據香港財務報告準則第8號「營運分部」的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展—出售物業
2. 物業投資—自出租投資物業獲取租金收入

概無主要營運決策者所識別的營運分部於達致 貴集團的可申報分部時匯總。

以下為 貴集團按營運及可報告分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益			分部業績		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業發展						
—外部銷售	—	611,765	73,513	(5,055)	222,546	29,445
—分部間銷售(附註)	—	6,503	—	—	(250)	—
	—	618,268	73,513	(5,055)	222,296	29,445
物業投資	—	46	5,159	5,096	11,951	17,239
分部總額	—	618,314	78,672	41	234,247	46,684
減：對銷	—	(6,503)	—	—	250	—
	—	611,811	78,672	41	234,497	46,684
未分配收入				—	140	1,129
未分配開支				(25)	(1,909)	(4,819)
上市開支				—	—	(864)
除稅前溢利				<u>16</u>	<u>232,728</u>	<u>42,130</u>

營運分部的會計政策乃與附註4所述 貴集團的會計政策相關。分部溢利指各分部並無分配上市開支下所賺取的損益、部分其他收入及部分行政開支。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要營運決策者的計量資料。

附註：分部間銷售的代價乃按於銷售時的估計成本釐定。

#### 分部資產及負債

以下為 貴集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部資產</b>					
投資物業	—	19,320	19,320	—	19,320
遞延稅項資產	681	—	681	—	681
待售物業	377,053	—	377,053	—	377,053
其他應收款項	6,047	—	6,047	—	6,047
應收關聯公司款項	90,269	—	90,269	—	90,269
代管人賬目	56	—	56	—	56
銀行及現金	823	—	823	—	823
	<u>474,929</u>	<u>19,320</u>	<u>494,249</u>	<u>—</u>	<u>494,249</u>
<b>分部負債</b>					
貿易及其他應付款項	167,903	—	167,903	20	167,923
應付關聯公司款項	—	—	—	5	5
應付董事款項	83,029	—	83,029	—	83,029
借貸	239,623	—	239,623	—	239,623
	<u>490,555</u>	<u>—</u>	<u>490,555</u>	<u>25</u>	<u>490,580</u>

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部資產</b>					
廠房及設備	651	—	651	—	651
投資物業	—	34,600	34,600	—	34,600
待售物業	483,491	—	483,491	—	483,491
其他應收款項	1,107	—	1,107	112	1,219
應收關聯公司款項	8,351	76	8,427	—	8,427
應收董事款項	105,739	—	105,739	—	105,739
代管人賬目	10,522	—	10,522	—	10,522
銀行及現金	20,927	—	20,927	241	21,168
	<u>630,788</u>	<u>34,676</u>	<u>665,464</u>	<u>353</u>	<u>665,817</u>
<b>分部負債</b>					
貿易及其他應付款項	85,191	90	85,281	608	85,889
應付關聯公司款項	570	6,503	7,073	193	7,266
應付董事款項	204,092	7	204,099	1,319	205,418
稅項負債	35,678	—	35,678	—	35,678
借貸	222,946	—	222,946	—	222,946
	<u>548,477</u>	<u>6,600</u>	<u>555,077</u>	<u>2,120</u>	<u>557,197</u>

於二零一五年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部資產</b>					
廠房及設備	504	—	504	133	637
投資物業	—	523,450	523,450	—	523,450
遞延稅項資產	523	—	523	—	523
待售物業	528,269	—	528,269	—	528,269
貿易及其他應收款項	15,786	1,605	17,391	5,886	23,277
應收關聯公司款項	700	674	1,374	445	1,819
代管人賬目	61,875	—	61,875	—	61,875
銀行及現金	2,047	1,736	3,783	1,935	5,718
	<u>609,704</u>	<u>527,465</u>	<u>1,137,169</u>	<u>8,399</u>	<u>1,145,568</u>
<b>分部負債</b>					
貿易及其他應付款項	114,999	2,587	117,586	606	118,192
應付關聯公司款項	—	6,503	6,503	911	7,414
應付董事款項	106,520	254,838	361,358	4,639	365,997
稅項負債	609	510	1,119	—	1,119
借貸	289,671	216,720	506,391	—	506,391
	<u>511,799</u>	<u>481,158</u>	<u>992,957</u>	<u>6,156</u>	<u>999,113</u>

## 其他分部資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	4,594	4,594	—	4,594
投資物業公平值變動產生的收益	—	5,096	5,096	—	5,096
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	4	—	4	—	4
利息開支	—	—	—	—	—
所得稅抵免	(212)	—	(212)	—	(212)



## 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	737	3,328	4,065	—	4,065
折舊	86	—	86	—	86
投資物業公平值變動產生的收益	—	11,952	11,952	—	11,952
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	251	—	251	—	251
利息開支	2,433	—	2,433	—	2,433
所得稅開支	36,638	—	36,638	—	36,638

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	472,448	472,448	136	472,584
折舊	147	—	147	3	150
投資物業公平值變動產生的收益	—	16,402	16,402	—	16,402
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	638	—	638	—	638
利息開支	1,566	2,440	4,006	—	4,006
所得稅開支	4,518	510	5,028	—	5,028

## 有關添置非流動資產的資料

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，添置物業發展分部的非流動資產指收購廠房及設備。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，添置物業投資分部的非流動資產指收購投資物業。

## 地區資料

貴集團的收益全部均源自在香港的營運，而貴集團的非流動資產按資產位置劃分而言全部均位於香港。

## 有關主要客戶的資料

來自個別客戶的收益佔於截至二零一五年十二月三十一日止年度對貴集團的總銷售額約40,565,000港元。收益僅來自物業發展分部。

概無與單一外部客戶交易的其他收益佔貴集團於往績記錄期間總收益的10%或以上。

## 9. 其他收入

	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
利息收入	4	251	638
沒收租戶及物業買家訂金	—	3,683	80
待售物業的暫時租金收入	—	340	3,932
物業管理費	—	140	1,127
其他	24	6	186
	<u>28</u>	<u>4,420</u>	<u>5,963</u>

## 10. 融資成本

	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
有關下列的利息：			
須於五年內全數償還的銀行借貸	3,352	8,179	9,993
關聯方貸款	9,397	10,601	2,808
借貸成本總額	12,749	18,780	12,801
減：合資格資產成本的已資本化金額	(12,749)	(16,347)	(8,795)
	<u>—</u>	<u>2,433</u>	<u>4,006</u>

## 11. 除稅前溢利

	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
除稅前溢利已於扣除下列各項後達致：			
董事酬金(附註12)	296	52,866	1,975
其他員工成本：			
薪金及其他津貼	1,083	7,324	2,165
退休福利計劃供款(不包括董事)	27	36	72
總員工成本	1,406	60,226	4,212
減：已資本化於待售物業及投資物業	(1,366)	(1,377)	(2,150)
	<u>40</u>	<u>58,849</u>	<u>2,062</u>
核數師酬金	219	793	708
已確認為開支的存貨成本	—	315,527	41,513
物業、廠房及設備折舊	—	86	150
地產代理佣金(計入銷售開支)	—	7,685	934
法律及專業費用	2,480	4,742	1,354
投資物業總租金收入	—	46	5,159
減：就產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	—	(21)	(1,196)
	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>3,963</u>

## 12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

## 董事

陳文輝先生、林建國先生、廖漢威先生及張慧璇女士於二零一六年三月四月獲委任為 貴公司董事，而集團實體就彼等提供予 貴集團的服務而於往績記錄期間已付／應付的酬金如下：

	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
袍金	—	—	—
薪金及其他津貼	284	4,286	1,927
酌情花紅(附註)	—	48,547	—
退休福利計劃供款	12	33	48
	<u>296</u>	<u>52,866</u>	<u>1,975</u>

	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			
	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：												
陳文輝先生	—	—	—	—	830	20	2	852	600	—	6	606
林建國先生	—	—	—	—	540	45,627	13	46,180	720	—	18	738
廖漢威先生	244	—	12	256	2,736	—	13	2,749	247	—	6	253
張慧璇女士	40	—	—	40	180	2,900	5	3,085	360	—	18	378
	<u>284</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>296</u>	<u>4,286</u>	<u>48,547</u>	<u>33</u>	<u>52,866</u>	<u>1,927</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>1,975</u>

陳文輝先生亦為 貴公司的行政總裁，而上文所披露其酬金包括彼作為行政總裁所提供的該等服務。於往績記錄期間， 貴集團概無向該等人士支付任何酬金，以作為加入或於加入 貴集團後的獎勵或離職補償。於往績記錄期間，彼等概無豁免或同意豁免任何酬金。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內， 貴集團分別就提供予陳文輝先生的宿舍而向一間關聯公司支付800,000港元及480,000港元(附註31)。該等金額已計入薪金及其他津貼。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內， 貴集團已向廖漢威先生確認代理佣金約2,496,000港元及108,000港元。該等金額已計入薪金及其他津貼。

張慧璇女士於二零一四年九月三十日前獲一間關聯公司僱用。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，其部分薪金分別達40,000港元及90,000港元乃於 貴集團重新扣除，並計入薪金及其他津貼。彼已自二零一四年十月一日起獲 貴集團僱用。

附註：酌情花紅乃經參考集團實體於該等年度內出售物業的表現而釐定。

## 僱員

截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅有四名受薪人士(包括兩名董事)任職於貴集團。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括三名董事，其酬金的詳情已載於上文。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，其餘兩名人士的酬金分別如下：

	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
薪金及其他津貼 . . . . .	1,083	504	1,320
酌情花紅 . . . . .	—	5,200	110
退休福利計劃供款 . . . . .	27	13	36
	<u>1,110</u>	<u>5,717</u>	<u>1,466</u>

最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	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
零至1,000,000港元 . . . . .	2	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元 . . . . .	—	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元 . . . . .	—	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 13. 股息

貴公司其中一間附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度向其當時的股東宣派股息達90,000,000港元。概無呈列股息率及可享有股息的股份數目，原因是有關資料被視為就本報告而言並無意義。

## 14. 所得稅(抵免)開支

	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
即期稅項 . . . . .	469	35,975	5,551
過往年度超額撥備 . . . . .	—	(18)	—
遞延稅項(附註18) . . . . .	(681)	681	(523)
	<u>(212)</u>	<u>36,638</u>	<u>5,028</u>

貴集團於往績記錄期間須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

往績記錄期間的稅項(抵免)開支可與合併損益及其他全面收益表所示的除稅前溢利對賬如下：

	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
除稅前溢利	16	232,728	42,130
按16.5%香港利得稅稅率計的稅項支出	3	38,400	6,951
不可扣稅開支的稅務影響	904	1,238	857
毋須課稅收入的稅務影響	(1,066)	(3,290)	(3,016)
並無確認稅項虧損的稅務影響	111	419	719
運用過往並無確認稅項虧損	(164)	—	(494)
過往年度超額撥備	—	(18)	—
其他	—	(111)	11
年內稅項(抵免)開支	(212)	36,638	5,028

## 15. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，原因是就本報告目的將其納入被視作就集團重組而言並無意義，且 貴集團於往績記錄期間的業績乃按附註2所披露的合併基準呈列。

## 16. 廠房及設備

	租賃改善	辦公室設備 及傢俱	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>				
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
添置	—	—	737	737
於二零一四年十二月三十一日	—	—	737	737
添置	95	41	—	136
於二零一五年十二月三十一日	95	41	737	873
<b>折舊</b>				
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
年內撥備	—	—	86	86
於二零一四年十二月三十一日	—	—	86	86
年內撥備	2	1	147	150
於二零一五年十二月三十一日	2	1	233	236
<b>賬面值</b>				
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日	—	—	651	651
於二零一五年十二月三十一日	93	40	504	637

廠房及設備乃於其估計可使用年期內經考慮其剩餘價值後按直線法折舊如下：

租賃改善	租賃期內
辦公室設備及傢俱	10%至50%
汽車	20%

## 17. 投資物業

	在建 投資物業 (按成本)	在建 投資物業 (按公平值)	已竣工 投資物業 (按公平值)	有待活化 投資物業 (按公平值)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
公平值／成本					
於二零一三年一月一日	—	9,630	—	—	9,630
添置	3,260	1,334	—	—	4,594
公平值增加	—	5,096	—	—	5,096
於二零一三年 十二月三十一日	3,260	16,060	—	—	19,320
添置	1,058	2,270	—	—	3,328
轉撥至公平值模型	(4,318)	4,318	—	—	—
於竣工後轉撥	—	(18,330)	18,330	—	—
公平值增加	—	8,772	3,180	—	11,952
於二零一四年 十二月三十一日	—	13,090	21,510	—	34,600
添置	—	1,494	—	470,954	472,448
公平值增加	—	7,186	7,170	2,046	16,402
於二零一五年 十二月三十一日	—	21,770	28,680	473,000	523,450

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團在建投資物業的公平值約為16,060,000港元、13,090,000港元及21,770,000港元；於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已竣工投資物業的公平值約為21,510,000港元及28,680,000港元；及於二零一五年十二月三十一日，有待活化投資物業的公平值約為473,000,000港元，乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（為與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師公司，且具備適當資格及近期經驗就相關地點的類似物業進行估值）所進行的估值為基準達致。估值師的營業地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。已竣工投資物業及有待活化投資物業的估值乃經參考相同地點及狀況的類似物業的市場交易價格證據達致。在建投資物業的公平值已使用相同地點及狀況的類似物業的市場交易證據，並經計入於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的其餘成本及費用以及發展商溢利率而達致。

在估計物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值約3,260,000港元的在建投資物業的公平值無法可靠釐定，故該等在建投資物業乃按成本計量。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，有關在建投資物業乃興建至公平值可予可靠釐定的階段。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約473,000,000港元的投資物業正在申請活化，並須經政府機關批准。於二零一六年一月二十八日，貴集團已自政府收取一份函件，以考慮申請活化前述投資物業。

貴集團所有根據經營租賃持有以賺取租金的物業權益均使用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

投資物業乃根據中期租賃在香港持有。

在估計 貴集團投資物業的公平值時， 貴集團在可得的範圍內使用市場可觀察數據。倘並無第1層輸入數據， 貴集團會委聘第三方合資格估值師對 貴集團的投資物業進行估值。於各報告期末， 貴集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定合適的估值技巧及輸入數據，進行第2層及第3層公平值計量。倘可自活躍市場的可觀察報價取得輸入數據，則 貴集團將會優先考慮及採納第2層輸入數據。當並無第2層輸入數據時， 貴集團將會採納包括第3層輸入數據的估值技巧。倘資產的公平值出現重大變動，則將會向 貴集團管理層匯報波動的理由。

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值的資料(尤其是所用估值技巧及輸入數據)，以及公平值計量按公平值計量輸入數據可獲觀察的程度獲分類的公平值架構(第1至3層)。

貴集團持有的 投資物業	於 二零一三年 十二月 三十一日 的公平值	公平值 架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
	千港元				
在建投資物業— 停車位	16,060	第3層	剩餘法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然
				發展商溢利率預期為30%	預期溢利增加將導致公平值減少，反之亦然
				估計完成的總建築成本約為2,286,000港元	成本增加將導致公平值減少，反之亦然
	<u>16,060</u>				

貴集團持有的 投資物業	於 二零一四年 十二月 三十一日 的公平值 千港元	公平值 架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
在建投資物業— 停車位	13,090	第3層	剩餘法	單位銷售價格  發展商溢利率預 期為30%	市場單位銷售價 格增加將導致公 平值增加，反之 亦然  預期溢利增加將 導致公平值減 少，反之亦然
已竣工投資單位— 停車位	21,510	第3層	直接比較法	估計完成的總建 築成本約為 4,354,000港元 單位銷售價格	成本增加將導致 公平值減少，反 之亦然  市場單位銷售價 格增加將導致公 平值增加，反之 亦然
	<u>34,600</u>				



貴集團持有的 投資物業	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公平值		公平值架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
	千港元					
在建投資物業— 停車位	21,770	第3層	剩餘法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
				發展商溢利率預期為30%	預期溢利增加將導致公平值減少，反之亦然	
				估計完成的總建築成本約為2,857,000港元	成本增加將導致公平值減少，反之亦然	
有待活化投資物業— 工業大廈	473,000	第3層	直接比較法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
已竣工投資物業— 停車位	28,680	第3層	直接比較法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
	<u>523,450</u>					

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約28,680,000港元的已竣工投資物業已質押予一間銀行，作為由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款的抵押。該質押已於二零一五年十二月三十一日之後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無就關聯公司質押任何投資物業。

此外，貴集團的在建及有待活化投資物業已質押以抵押授予貴集團的銀行借貸。詳情載於附註26。

## 18. 遞延稅項資產

	稅項虧損
	千港元
於二零一三年一月一日 . . . . .	—
計入合併損益及其他全面收益表 . . . . .	(681)
於二零一三年十二月三十一日 . . . . .	(681)
於合併損益及其他全面收益表扣除 . . . . .	681
於二零一四年十二月三十一日 . . . . .	—
計入合併損益及其他全面收益表 . . . . .	(523)
於二零一五年十二月三十一日 . . . . .	(523)

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有未動用稅項虧損約6,365,000港元、4,777,000港元及9,309,000港元，可供抵銷未來溢利，而有關稅項虧損概無屆滿日期。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已經分別就有關虧損約4,127,000港元、零及3,168,000港元確認遞延稅項資產。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，概無就其餘2,238,000港元、4,777,000港元及6,141,000港元確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。

## 19. 待售物業

發展中物業均位於香港，並根據中期租賃持有。

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貴集團的待售物業賬面值， 按成本列賬，包括：			
— 發展中物業 . . . . .	377,053	424,602	508,422
— 已竣工物業 . . . . .	—	58,889	19,847
	<u>377,053</u>	<u>483,491</u>	<u>528,269</u>
將於一年後變現的物業 . . . . .	<u>210,605</u>	<u>424,602</u>	<u>403,252</u>

董事認為，所有待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

於二零一五年十二月三十一日，總金額約2,060,000港元的已竣工待售物業已質押予一間銀行，以抵押由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款。該質押已於二零一五年十二月三十一日之後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無質押任何待售物業。

作為授予貴集團銀行借貸抵押的已質押待售物業的詳情載於附註26。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，待售物業包括已資本化利息分別約13,058,000港元、11,095,000港元及17,495,000港元。

## 20. 貿易及其他應收款項

	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
租金收入的貿易應收款項 . . . . .	—	—	532
訂金及其他應收款項 . . . . .	40	519	1,906
預付款項			
— 預付地產代理佣金 . . . . .	6,007	700	15,511
— 預付上市開支 . . . . .	—	—	4,305
— 其他預付款項 . . . . .	—	—	1,023
	<u>6,047</u>	<u>1,219</u>	<u>23,277</u>

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

貴集團的貿易應收款項乃按於二零一五年十二月三十一日結束時的發票日期得出，其賬齡全部均為1至30日。

於報告期末，貴集團的所有貿易應收款項均為逾期，而貴集團並無就此計提減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 21. 應收關聯公司款項

	於一月一日的結餘	於十二月三十一日的結餘			於截至十二月三十一日止年度的最高尚未清償金額		
	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關聯公司款項							
Crystal Cay Assets Limited (「Crystal Cay」) (附註a) . . . . .	—	2	2	2	2	2	—
嘉利房地產投資管理 (附註b) . . . . .	5,261	90,267	8,425	1,817	90,267	90,267	8,425
	<u>5,261</u>	<u>90,269</u>	<u>8,427</u>	<u>1,819</u>			

附註：

- (a) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東。
- (b) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東，而林建國先生則為該公司的非控股股東。

董事聲明，於二零一五年十二月三十一日結欠的應收關聯公司款項將於上市後悉數結清。

## 22. 應收(應付)董事款項

	於一月一日的結餘			截至十二月三十一日止年度的最高尚未清償金額		
	於十二月三十一日的結餘					
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收一名董事款項						
陳文輝先生 . . . . .	—	—	105,739	—	105,739	105,739
應付董事款項						
陳文輝先生 . . . . .		80,629	185,391			345,970
林建國先生 . . . . .		2,400	20,027			20,027
		<u>83,029</u>	<u>205,418</u>			<u>365,997</u>

應收一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付董事款項為無抵押及免息。董事已同意，在貴集團具有財政能力償還應付彼等的結餘前，彼等將不會要求償還該等結餘。於二零一五年十二月三十一日後，董事同意放棄應付彼等之餘款合共達190百萬港元，而餘額175,997,000港元將於上市後結清。

## 23. 代管人賬目／銀行結餘及現金

該等款項包括一間獨立中介人持有的代管人賬目，以代表貴集團收取銷售收款。該等款項按市場年利率0.01%計息。

銀行結餘包括貴集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘乃按市場利率計息如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
年利率範圍：			
銀行結餘 . . . . .	<u>0.001%至0.1%</u>	<u>0.001%至0.1%</u>	<u>0.001%至0.1%</u>

## 24. 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項 . . . . .	—	8,220	—
應付保留金(附註) . . . . .	9,390	8,226	10,618
其他應付款項、已收訂金及應計費用			
— 預售物業的預收款項 . . . . .	138,997	37,261	71,360
— 已收訂金 . . . . .	—	630	4,073
— 累計建築成本 . . . . .	17,611	28,496	30,191
— 其他 . . . . .	<u>1,925</u>	<u>3,056</u>	<u>1,950</u>
	<u>167,923</u>	<u>85,889</u>	<u>118,192</u>

附註：於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，分別約9,390,000港元、2,913,000港元及5,305,000港元的賬齡均超過報告期末起計逾十二個月。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月繳付或結清。

概不容許就貿易應付款項提供任何信貸期。

貴集團的貿易應付款項於各報告期末按發票日期得出的賬齡分析如下：

	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
貿易應付款項：			
1至30日	—	8,041	—
31至60日	—	179	—
	<u>—</u>	<u>8,220</u>	<u>—</u>

## 25. 應付關聯公司款項

	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
應付關聯公司款項			
永城興業有限公司(「永城」)(附註a)	—	20	—
Crystal Cay(附註b)	—	6,502	6,502
嘉利房地產投資管理(附註c)	5	174	—
Metropolitan Apartments(附註c)	—	570	—
嘉理資產管理有限公司(「嘉理資產管理(香港)」)(附註b)	—	—	912
	<u>5</u>	<u>7,266</u>	<u>7,414</u>

附註：

- (a) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東。
- (b) 該等款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該等公司的董事及控股股東。
- (c) 該等款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該等公司的董事及控股股東，而林建國先生則為該等公司的非控股股東。

董事聲明，於二零一五年十二月三十一日結欠的應付關聯公司款項將於上市後悉數結清。

## 26. 借貸

	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
銀行借貸 . . . . .	152,946	204,224	484,861
關聯公司貸款(如下) . . . . .	86,677	18,722	21,530
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>
已抵押 . . . . .	152,946	204,224	484,861
無抵押 . . . . .	86,677	18,722	21,530
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>
應償還借貸如下：			
一年內 . . . . .	86,677	—	—
超過一年但不超過兩年 . . . . .	—	—	21,530
超過兩年但不超過五年 . . . . .	—	18,722	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>
載有按要求償還條款的銀行借貸的計劃還款期 (在流動負債下列示)			
一年內 . . . . .	147,968	135,024	69,200
超過一年但不超過兩年 . . . . .	4,978	69,200	198,941
超過兩年但不超過五年 . . . . .	—	—	216,720
	<u>152,946</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>
	239,623	222,946	506,391
減：流動負債所示一年內到期的金額 . . . . .	(239,623)	(204,224)	(484,861)
非流動負債所示的金額 . . . . .	—	18,722	21,530
	<u>—</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>

銀行借貸已由下列 貴集團物業質押：

	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
待售物業			
— 發展中，按成本計 . . . . .	377,053	424,602	508,422
投資物業			
— 在建，按成本計 . . . . .	3,260	—	—
— 在建，按公平值計 . . . . .	16,060	13,090	21,770
— 有待活化，按公平值計 . . . . .	—	—	473,000
	<u>19,320</u>	<u>13,090</u>	<u>494,770</u>

所有銀行借貸亦由董事陳文輝先生及林建國先生的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)的公司擔保所抵押。董事及嘉理資產管理(香港)所提供的擔保金額如下：

	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
陳文輝先生	458,880	286,880	671,880
林建國先生	—	7,000	7,000
嘉理資產管理(香港)	458,880	293,800	293,800

上述已擔保金額由所有訂約方共同提供，最多達貸款融資的最高總金額或銀行融資函所述的特定金額(以較低者為準)。

貴集團所面臨的定息借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	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
定息借貸：			
一年內	86,677	—	—
超過一年但不超過兩年	—	—	21,530
超過兩年但不超過五年	—	18,722	—
	86,677	18,722	21,530

貴集團所面臨的浮息銀行借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	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
浮息銀行借貸：			
一年內	147,968	135,024	69,200
超過一年但不超過兩年	4,978	69,200	198,941
超過兩年但不超過五年	—	—	216,720
	152,946	204,224	484,861

貴集團的浮息銀行借貸按最優惠利率減年利率2.5%及1個月香港銀行同業拆息另加各銀行所提供介乎1.5%至3.5%的年利率計息。

貴集團借貸的實際利率(亦相等於已訂約利率)的範圍如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
實際利率：			
定息借貸	0至15%	8至15%	15%
浮息銀行借貸	3.4%至3.71%	0.8%至3.5%	2.1%至3.6%

	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
<b>關聯公司貸款</b>			
晶港發展有限公司 (「晶港發展」)(附註a、d) . . . . .	8,140	9,361	10,765
南展投資有限公司(「南展」) (附註a、d) . . . . .	8,140	9,361	10,765
耀綽有限公司(「耀綽」)(附註b、d) . . . . .	35,199	—	—
衡鎮有限公司(「衡鎮」)(附註b、d) . . . . .	35,198	—	—
Galaxy China Property Fund SPC(附註c、d) . . . . .	—	—	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>

附註：

- (a) 晶港發展及南展的貸款均為無抵押、免息及原到期日期為二零一三年十二月三十一日。於二零一四年一月一日，該等貸款的到期日已延長至二零一七年六月三十日，並按年利率15%計息。
- (b) 耀綽及衡鎮的貸款均為無抵押、按年利率15%計息及須於二零一四年十二月三十一日或之前償還。該等貸款已於二零一四年獲全數結清。
- (c) Galaxy China Property Fund SPC的貸款5,000,000港元乃按年利率8%計息，於二零一四年籌措，並已於到期日(即二零一四年十二月三十一日)前於二零一四年十月七日全數償還。
- (d) 貴公司的一名董事為該等關聯公司的控股股東。

## 27. 股本

就財務資料而言，合併財務狀況表所示的股本指下列集團實體的股本總額：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
星星物業管理 . . . . .	1	1	1
星星地產(香港) . . . . .	1	1	1
富享 . . . . .	1	1	1
Celestial Design . . . . .	8	8	8
新月 . . . . .	780	780	780
Inventive Rainbow . . . . .	780	780	780
利鑽(附註a) . . . . .	不適用	1	1
	<u>1,571</u>	<u>1,572</u>	<u>1,572</u>

	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
於財務資料列示 . . . . .	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>



附註：

- (a) 利鑽乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度註冊成立，故該公司於二零一三年十二月三十一日並無呈列任何股本。
- (b) 錦鷹、綠尤、鋒騰及虹彩的股本已被對銷，且並無於上文列示，原因是該等公司分別為星星物業管理、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow的附屬公司。

## 28. 經營租賃

### 貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃具有對關聯公司的未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	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
一年內 . . . . .	—	150	2,200

### 貴集團作為出租人

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，投資物業及發展中物業所賺取的物業租金收入分別合共為零、386,000港元及9,091,000港元。所持物業於未來一至三年具有已承擔租戶。

於報告期末，貴集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	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
一年內 . . . . .	—	3,460	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年) . . . . .	—	3,136	15,118
	—	6,596	26,590

## 29. 承擔

	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
有關已訂約但未在財務資料撥備的 物業發展項目的開支 . . . . .	195,038	28,381	158,299

## 30. 退休福利計劃

貴集團為其合資格僱員在香港運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產乃獨立於貴集團並在由受託人控制的基金中持有。貴集團每月按相關工資成本的5%向強積金計劃供款，並以每名僱員每月最高金額達1,250港元(二零一三年一月一日至二零一四年五月三十一日)及1,500港元(自二零一四年六月一日起)為上限，而該供款乃由僱員匹配作出。

## 31. 關聯方披露

## (I) 交易

貴集團於往績記錄期間與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
天建有限公司(「天建」)	出售物業(附註a)	—	322	—
晶港發展	融資成本(附註b)	—	1,221	1,404
嘉理資產管理(香港)	服務費(附註c)	—	588	270
	酌情花紅(附註d)	—	1,405	—
	租金開支(附註i)	—	—	642
Galaxy China Property Fund SPC	融資成本(附註b)	—	59	—
展銀(香港)有限公司 (「展銀」)	出售物業(附註a)	—	27,364	—
康埠有限公司(「康埠」)	顧問服務費(附註e)	—	900	—
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	酬酢開支(附註f)	—	532	—
信誠營造工程有限公司(「信誠」)	建築成本(附註g)	87,064	157,936	—
南展	融資成本(附註b)	—	1,221	1,404
耀綽	融資成本(附註b)	4,698	4,050	—
	租金開支(附註i)	—	360	150
永城	汽車開支(附註j)	—	20	—
衡鎮	融資成本(附註b)	4,699	4,050	—
	出租董事宿舍(附註h)	—	800	480

附註：

- (a) 該等物業乃按於出售時的估計成本出售予天建及展銀。
- (b) 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，關聯公司貸款乃按年利率15%計息，惟(1)Galaxy China Property Fund SPC的貸款乃按年利率8%計息，於二零一四年籌措，並已於二零一四年十月七日全數償還；及(2)晶港發展及南展的貸款乃於二零一三年為無抵押及免息。詳情載於附註26。
- (c) 服務費指嘉理資產管理(香港)按成本重新收取的行政開支。

- (d) 酌情花紅乃就關聯公司的員工及高級管理層對 貴集團物業發展項目的貢獻支付予彼等。
- (e) 康埠按雙方協定的費用向 貴集團提供顧問服務。陳文輝先生對康埠具有重大影響力。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格自城市酒窖購買酒品。
- (g) 信誠獲委聘為物業發展項目的總承包商，而建築成本乃按招標協議得出。
- (h) 租金開支指按雙方協定的價格自衡鎮租賃董事宿舍予陳文輝先生。
- (i) 嘉理資產管理(香港)及耀綽所收取的租金支出乃按 貴集團佔用的辦公室空間及雙方協定的租金得出。
- (j) 汽車支出指按雙方協定的價格自永城租用汽車。

貴公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

## (II) 結餘

與關聯方結餘的詳情載於附註21、22、25及26。

## (III) 主要管理人員報酬

董事已識別為 貴集團的主要管理層成員，而彼等於往績記錄期間的報酬載於附註12。

其中一名董事張慧璇女士於二零一四年九月三十日前乃受僱於一間關聯公司。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，其部分薪金分別達40,000港元及90,000港元於 貴集團重新扣除。彼已自二零一四年十月一日起獲 貴集團僱用。

## (IV) 個人及公司擔保

有關由陳文輝先生及林建國先生所提供的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)所提供的公司擔保所抵押的銀行借貸詳情披露於附註26。董事表示，個人及公司擔保將於上市後解除。

## (V) 一間關聯公司質押待售物業及投資物業

於二零一五年十二月三十一日，公平值達28,680,000港元的已竣工投資物業(附註17)及金額達2,060,000港元的已竣工待售物業(附註19)均已質押予一間銀行，以作為一間關聯公司的按揭貸款的抵押。董事聲明，該等於二零一五年十二月三十一日的質押將於上市後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無就關聯公司質押任何投資物業或待售物業。

## (VI) 向一間關聯公司提供公司擔保

於二零一五年十二月三十一日，鋒騰已提供公司擔保100,000,000港元，以作為授予一間由 貴公司一名董事控制的關聯公司的銀行融資的抵押。董事聲明，該於二零一五年十二月三十一日的擔保將於上市後解除。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，概無向關聯公司提供任何公司擔保。該擔保的詳情載於附註32。

### 32. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，鋒騰已提供公司擔保100,000,000港元，以就授予一間關聯公司的銀行融資作出抵押。財務擔保的公平值乃經參考獨立專業估值師的估值報告而釐定。於報告期末，貴集團並無確認有關上述已發出擔保的負債，原因是該擔保的公平值並不重大。董事聲明，於二零一五年十二月三十一日的擔保將於上市後解除。

### 33. 主要非現金交易

於二零一五年十二月三十一日，陳文輝先生、富享及綠尤訂立公司間結餘轉讓協議，藉富享應收陳文輝先生款項105,661,376港元抵銷綠尤應付陳文輝先生的款項。

## B. 報告期末後事件

於二零一五年十二月三十一日後，貴集團有下列後續事項：

- (i) 於二零一六年三月十八日，貴公司一名董事控制的一間關聯公司嘉利房地產服務(英屬處女島)有限公司按名義代價1港元自星星物業管理收購錦鷹的全部股本。管理層認為此項交易造成的財務影響並不重大。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日之後，貴公司兩名董事同意放棄應付彼等之餘款合共達190百萬港元，而該款項將於上市後資本化。
- (iii) 根據貴公司股東於二零一六年六月二十七日通過的書面決議案，待貴公司之股份溢價賬因就以全球發售之方式進行本公司股份首次上市發行167,999,000股股份而有所進賬後，貴公司董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬額1,679,990港元撥充資本。根據該等決議案將予配發及發行之股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位；及
- (iv) 貴公司董事會已經於二零一六年六月二十七日批准購股權計劃。購股權計劃之詳情載於招股章程購股權計劃一節內。直至本報告日期，概無授出任何購股權。

## C. 控股公司

董事認為，貴公司的最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，其為在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。

**D. 其後財務報表**

貴集團旗下的實體概無就二零一五年十二月三十一日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

星星地產集團(開曼群島)有限公司  
列位董事  
國泰君安融資有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年六月三十日

本附錄所載的資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就我們於往績記錄期間的財務資料編製的會計師報告的一部分，並載入本招股章程僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

本集團根據上市規則第4.29(1)條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表載於下文以說明全球發售對本集團經審核合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一五年十二月三十一日進行。

本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必真實反映本集團於二零一五年十二月三十一日或於全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。

以下本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按本招股章程附錄一所載的會計師報告所示本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值為基準編製，並經調整如下：

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日 的經審核合併 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	本集團未經審核 備考經調整 合併每股有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註3及5)
按最低發售價每股股份				
1.44港元計.....	<u>146,455</u>	<u>59,028</u>	<u>205,483</u>	<u>0.92</u>
按中位數發售價每股股份				
1.62港元計.....	<u>146,455</u>	<u>68,806</u>	<u>215,261</u>	<u>0.96</u>
按最高發售價每股股份				
1.80港元計.....	<u>146,455</u>	<u>78,584</u>	<u>225,039</u>	<u>1.00</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值金額約146,455,000港元乃摘錄自本招股章程附錄一所載的本集團會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按將分別按最低價格每股股份1.44港元、發售價中位價格每股股份1.62港元或最高價格每股股份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。

- (3) 本集團的未經審核備考經調整合併每股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。其概無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的股份或本公司根據於二零一五年十二月三十一日之後給予董事的一般授權而可予配發及發行或購回的任何股份。
- (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，以顯示緊隨上市後資本化應付董事款項190,000,000港元(「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。每股股份影響金額乃根據上文附註(3)所載之224,000,000股股份釐定。

	按最低 每股股份 1.44 港元計	按中位數 每股股份 1.62 港元計	按最高 每股股份 1.80 港元計
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	395.5 百萬港元	405.3 百萬港元	415.0 百萬港元
經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值	1.77 港元	1.81 港元	1.85 港元

**B. 申報會計師對未經審核備考財務資料的核證報告****Deloitte.**  
**德勤**德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong**獨立申報會計師有關編撰未經審核備考財務資料的核證報告**

致星星地產集團(開曼群島)有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一六年六月三十日的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-2頁內所載於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表及相關附註。董事編撰備考未經審核財務資料所依據基準之適用準則載述於招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議股份全球發售對 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如建議股份全球發售已於二零一五年十二月三十一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之財務資料摘錄，並已就此刊發招股章程附錄一所載的會計師報告。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

**吾等的獨立性及質量監控**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量監控準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規要求的具記錄政策及程序。



### 申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告刊發日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編撰載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理確定董事於編撰未經審核備考財務資料時有否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編撰未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次受聘之過程中亦無就編撰未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期已發生該事件或已進行該交易。因此，吾等無法保證該事件或該交易於二零一五年十二月三十一日之實際結果將會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘牽涉進程序評估董事在編撰未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編撰有關之事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港，二零一六年六月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一六年四月三十日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一六年四月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按直接比較法對貴集團持作投資的第一組物業權益、貴集團持作銷售的第二組物業權益、貴集團持作重建的第三組物業權益及貴集團訂約出售的第五組物業權益進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況即時交吉出售或受限於現有租約，並參考相關市場可得的可資比較的銷售交易。

於評估現時發展中的第四組物業權益時，吾等已假設其將會根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃書發展並完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦計及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就完成發展而將予產生的餘下成本及費用。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及其他有關事宜的意見。

於評估 貴集團根據於一九九七年六月三十日前到時的官契於香港持有的物業權益時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載的規定，該等契約大部分應已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，並自續期之日起每年收取屆時應課差餉租值達百分之三之地租。

吾等已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，且興建期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地考察乃由葉凱權先生於二零一五年十一月二十八日進行。其後，袁翠余女士於二零一六年三月就該等物業進行重新考察。葉凱權先生擁有10年香港物業估值經驗，而袁翠余女士則為香港測量師學會見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告載述的所有貨幣數字均以港元為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

星星地產集團(開曼群島)有限公司  
香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
6樓602B室  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一六年六月三十日

---

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有22年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

## 第一組—貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
1.	新界元朗 宏業南街22號	473,000,000
2.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 地下HGV01、HGV02、HGV03、HGV04、HGV05及HGV06號重型貨車車位及 MP01及MP02號電單車車位以及1樓LGV01、LGV02、LGV03、LGV04及 LGV05號輕型貨車車位及PC-01、PC-02、PC-03、PC-04、PC-05、PC-06及 PC-07號車位	28,680,000
	小計：	<u><u>501,680,000</u></u>

## 第二組—貴集團於香港持作銷售的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
3.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 6樓03室、12樓06室、23樓06室、25樓06室、25樓08室及28樓07室	25,970,000
	小計：	<u><u>25,970,000</u></u>

## 第三組—貴集團於香港持作重建的物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
4.	新界荃灣 柴灣角街11至15號	193,000,000
	小計：	<u><u>193,000,000</u></u>

## 第四組—貴集團於香港持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
5.	新界荃灣 「星星中心」	599,480,000
小計：		<b><u>599,480,000</u></b>

## 第五組—貴集團於香港的已訂約出售物業權益

編號	物業	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
6.	新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 「天際中心」 2樓LGV06、LGV07、LGV08、LGV09及LGV10號輕型貨車車位及PC-08、 PC-09、PC-10、PC-11及PC-12號車位	13,200,000
小計：		<b><u>13,200,000</u></b>
總計：		<b><u>1,333,330,000</u></b>

## 估值證書

## 第一組一貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
1.	新界 元朗 宏業南街22號  元朗市 地段第374號	<p>該物業包括整幢於一九八八年竣工的10層高工業大廈。地下及1樓至8樓為工場單位，而12個車位則位於停車場樓層(位於地下至1樓之間)。</p> <p>該物業的建築面積為約8,649.21平方米(或93,100平方呎)或實用面積為約6,997.68平方米(或75,323平方呎)。附屬天台面積為約835.10平方米(或8,989平方呎)。</p> <p><b>樓層</b></p> <p>地下 1樓至8樓</p> <p>實用面積</p> <p>1,042.27平方米 (或11,219平方呎) 5,955.41平方米 (或64,104平方呎)</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號3186持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值3%。</p>	<p>於估值日期，該物業的1樓及6樓工場單位(實用面積為約1,488.85平方米(或16,026平方呎))屬空置，而餘下單位及車位則出租予獨立第三方用作工業、貯存及泊車用途，於二零一六年十月二十七日至二零一九年十月二日屆滿(除第L5號車位的租約屬月租，並無固定終止日期)每月租金總額為736,195.60港元(包括管理費、地租及差餉)。</p>	473,000,000

## 附註：

- 該物業位於宏業南街的東北側，鄰近擴業街交界。地區特徵為中層工業大廈及住宅發展地盤。
- 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司綠尤投資有限公司，詳情見日期為二零一五年七月七日註冊摘要編號15072902430169的轉讓契約，代價為430,000,000港元。
- 根據日期為二零一五年十二月十一日的元朗分區計劃大綱圖第S/YL/22號，該物業的地盤劃分為「其他指定用途(商貿)」。
- 根據政府契約，目標地塊應僅用作工業或倉庫用途或該等兩種用途，不包括當時或其後可能根據公眾衛生及市政條例或修訂該法令或替代其的任何法令宣稱為厭惡性行業的任何行業。



5. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 合格完成證明書，詳情見日期為一九八八年十二月十三日之註冊摘要編號YL386802。
  - b. 修訂書，詳情見日期為一九八九年二月二日之註冊摘要編號YL394517。
  - c. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以就一般銀行融資抵押所有款項的按揭，詳情見日期為二零一五年七月七日之註冊摘要編號15072902430179。
  
6. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證，如物業的樓宇狀況、性質及用途。該等選定可資比較物業位於元朗東頭工業區並毗鄰目標物業，曾於二零一四年、二零一五年及二零一六年進行交易。該等選定可資比較物業為於一九八三年至一九九一年落成的中高層樓宇內的工業單位，而目標物業則於一九八八年落成。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎5,191至6,124港元、地下工業單位單價介乎每平方呎7,658至12,458港元及每個車位介乎730,000至1,500,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為樓上工業單位每平方呎5,482港元、地下工業單位每平方呎9,500港元及平均每個車位1,250,000港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
2.	<p>新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 地下HGV01、HGV02、 HGV03、HGV04、HGV05 及HGV06號重型貨車車位 及MP01及MP02號電單車 車位以及1樓LGV01、 LGV02、LGV03、LGV04 及LGV05號輕型貨車車位 及PC-01、PC-02、PC- 03、PC-04、PC-05、PC- 06及PC-07號車位</p> <p>丈量約份第445約地段第 693號E段的142/11488份</p>	<p>該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈地下的6 個重型貨車車位、2個電單車車 位、1樓的5個輕型貨車車位及 7個私家車車位。</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業，自一八九八年七月一日起 計，為期75年，並可續期24年 (減最後3日)，法定續期至二零 四七年六月三十日，毋須補地 價，惟須每年繳納地租，相等 於該地段當時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>於估值日期，除位於地面已清 空的第MP01及MP02號電單車 停車位外，該物業按月授權予 不同獨立第三方用作車位，每 月特許費總額為65,200港元(包 括管理費、地租及差餉)。</p>	28,680,000

## 附註：

1. 該目標樓宇位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司利鑽有限公司，詳情見日期為二零一四年十二月三日註冊摘要編號15010501950040的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為6,503,042.75港元(註：「天際中心」的所有車位)。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 估用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - b. 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
  - c. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一五年二月十一日之註冊摘要編號15030602150168。

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
- a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於葵涌的工業大廈低層的車位，曾於二零一五年至二零一六年之間進行交易。該等可資比較物業的私家車車位單價介乎1,100,000至1,280,000港元，重型貨車車位單價介乎1,560,000至2,200,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業車位的假設單價為每個私家車車位1,200,000港元、每個電單車車位60,000港元、每個輕型貨車車位1,440,000港元及每個重型貨車車位2,160,000港元；及
  - b. 該物業的單價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第二組一貴集團於香港持作銷售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
3.	新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 6樓03室、12樓06室、23 樓06室、25樓06室、25樓 08室及28樓07室  丈量約份第445約地段第 693號E段的359/11488份	該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈的6個工 場單位。  該物業的總建築面積為約 474.92平方米(或5,112平方呎) 或總實用面積為約358.32平方 米(或3,857平方呎)。  該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業用途，自一八九八年七月一 日起計，為期75年，並可重續 24年(減最後3日)，法定重續至 二零四七年六月三十日，毋須 補地價，惟須每年繳納地租， 相等於該地段當時可出租價值 的3%。	於估值日期，該物業為空置。	25,970,000

## 附註：

- 該目標樓宇位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
- 該物業註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司富享控股有限公司，詳情見日期為二零一一年二月十五日註冊摘要編號11031401980034的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為56,500,000港元(註：丈量約份第445約地段第693號E段)。
- 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - 佔用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
- 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - 於吾等估值時，吾等已識別及分析於區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於目標樓宇及葵涌其他新落成樓宇內具有相近面積及性質的工業單位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。按實用面積計算，該等可資比較物業的單價介乎每平方米6,185至7,419港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為每平方米6,733港元；及
  - 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第三組一貴集團於香港持作重建的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元						
4.	新界 荃灣 柴灣角街11至15號  丈量約份第355約地段 第303號A段	<p>該物業包括整幢於一九六二年竣工的3層高工業大廈。</p> <p>該物業的建築面積為約3,807.00平方米(或40,979平方呎)或實用面積為約3,332.40平方米(或35,870平方呎)。附屬天台面積為約1,115.00平方米(或12,002平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>1,022.30平方米 (或11,004平方呎)</td> </tr> <tr> <td>1樓至2樓</td> <td>2,310.10平方米 (或24,866平方呎)</td> </tr> </tbody> </table> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號3666持有作工業用途，自一八九八年七月一日起計，為期75年，並可續期24年(減最後3日)，法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	樓層	實用面積	地下	1,022.30平方米 (或11,004平方呎)	1樓至2樓	2,310.10平方米 (或24,866平方呎)	於估值日期，除1樓為空置外，該物業出租予不同獨立第三方用作工場及附屬辦公室，將於二零一六年屆滿，每月租金總額為202,000港元(包括管理費、地租及差餉)。	193,000,000
樓層	實用面積									
地下	1,022.30平方米 (或11,004平方呎)									
1樓至2樓	2,310.10平方米 (或24,866平方呎)									

## 附註：

- 該物業位於柴灣角街的東北側，鄰近半山街交界。地區特徵為低至高層工業大廈。
- 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司虹彩控股有限公司，詳情見日期為二零一四年十一月七日註冊摘要編號14112402120165的轉讓契約，代價為173,000,000港元。
- 根據日期為二零一六年五月十三日的荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/32號，該物業的地盤劃分為「其他指定用途(商貿)」。

4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 屋宇署根據建築物條例第24C(1)條發出的第WNZ/U25-23/0001/08號通知，詳情見日期為二零零九年七月八日有關樓宇地下面向慶豐印染廠有限公司位於天井的一個搭建物及位於天台之2個搭建物之註冊摘要編號11071900990322。
  - b. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以就一般銀行融資抵押所有款項的按揭，詳情見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號14112402120176。
  - c. 日期為二零一六年五月六日註冊摘要編號16060300670084之解除(等待註冊)。
  - d. 向香港滙豐銀行有限公司作出之租金轉讓，詳情見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號14112402120188。
  - e. 日期為二零一六年五月六日註冊摘要編號16060300670096之解除(等待註冊)。
  - f. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一六年五月六日之註冊摘要編號16060300670105(等待註冊)。
  - g. 向上海商業銀行有限公司作出之租金及銷售所得款項轉讓，詳情見日期為二零一六年五月六日之註冊摘要編號16060300670114(等待註冊)。
5. 吾等的估值乃根據已批准的建築圖則的佈局進行。此外，吾等於估值時並無計及遵守附註4(a)所述的上述通告的修復費用。
6. 據 貴集團告知，該物業將重建為一幢20層高辦公室大廈，總建築面積為14,397.307平方米(或154,973平方呎)。契約修訂的申請已遞交予地政總署。
7. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證，如物業的性質及用途。該等選定可資比較物業位於荃灣的工業區並毗鄰目標物業，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。該等選定可資比較物業為於一九八四年至一九九五年落成的中至高層樓宇內具有較佳樓宇狀況及設施的工業單位，而目標物業則為於一九六二年落成的低層工業大廈。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎3,338至5,054港元及地下工業單位單價介乎每平方呎10,370至13,208港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出按實用面積計算，目標物業的假設平均單價為地下工業單位每平方呎10,100港元，而樓上工業單位平均每平方呎3,292港元；及
  - b. 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

## 估值證書

## 第四組一貴集團於香港持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元						
5.	新界 荃灣 「星星中心」  丈量約份第445約地段 第693號B段的餘段	<p>該物業包括一塊地盤面積約929.03平方米(或10,000平方呎)的地塊及一幢於估值日期正在其上興建的19層高工業大廈，名為「星星中心」。</p> <p>該發展項目將於二零一六年第四季竣工。根據已批准的建築圖則，於完成後，發展項目的總建築面積為約8,822.691平方米(或94,967平方呎)。根據發展商的最新售樓說明書，發展項目竣工後的總實用面積為約6,467.11平方米(或69,612平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>129.97平方米 (或1,399平方呎)</td> </tr> <tr> <td>1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)</td> <td>6,337.14平方米 (或68,213平方呎)</td> </tr> </tbody> </table> <p>車位設施將位於地下及1樓，包括3個重型貨車車位、7個輕型貨車車位、8個私家車車位及1個電單車車位。</p> <p>總建築成本估計為約3.11億港元，當中約2.15億港元已於估值日期支付。</p> <p>該目標地塊乃根據新批地條件編號TW3554持有作非厭惡性工業，自一八九八年七月一日起計，為期75年，並可續期24年(減最後3日)，法定續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟須每年繳納地租，相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	樓層	實用面積	地下	129.97平方米 (或1,399平方呎)	1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)	6,337.14平方米 (或68,213平方呎)	於估值日期，該物業仍在興建中。	599,480,000
樓層	實用面積									
地下	129.97平方米 (或1,399平方呎)									
1樓至21樓 (並無4樓、13樓及 14樓)	6,337.14平方米 (或68,213平方呎)									

附註：

1. 該物業位於業成街18號，位處業成街的西南側。地區特徵為低至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司鋒騰有限公司，詳情見日期為二零一三年六月二十八日註冊摘要編號13072300700048的轉讓契約，代價為162,800,000港元（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於（其中包括）以下產權負擔：
  - a. 向上海商業銀行有限公司作出就所有資金的債務，詳情見日期為二零一三年六月二十八日的註冊摘要編號13072300700051（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
  - b. 向上海商業銀行有限公司作出的租金及銷售所得款項的轉讓，詳情見日期為二零一三年六月二十八日的註冊摘要編號13072300700066（註：丈量約份第445約地段第693號B段的餘段）。
  - c. 傅逸麟的聲明，詳情見日期為二零一五年九月十八日的註冊摘要編號15091802350018。
  - d. 傅逸麟的補充聲明，詳情見日期為二零一五年十月十二日的註冊摘要編號15101400940036。
  - e. 傅逸麟的第二份補充聲明，詳情見日期為二零一六年三月三十一日的註冊摘要編號16040601620070。
5. 據 貴集團所告知，該物業的註冊擁有人已就一手銷售該物業多個未落成單位與不同買方訂立多份買賣協議，總建築面積為約8,467.27平方米（或91,142平方呎）。該等單位的買賣尚未完成，因此包括於吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該等單位的訂約價格。
6. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：
  - a. 於吾等估值時，吾等已假設該物業將根據 貴集團所提供的已核准建築圖則及發展商最新售樓說明書以類似新落成工業大廈相稱的良好標準落成。
  - b. 假設物業根據上述發展計劃於估值日期竣工及可於市場上自由轉讓，該物業的市值將為769,430,000港元。於估值過程中，茲比較區內相近工業發展項目的銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於目標樓宇以及荃灣及葵涌的其他新落成樓宇內具有相近面積及性質的工場單位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。按實用面積計算，該等可資比較物業的樓上工業單位單價介乎每平方呎7,348至15,405港元、地下工業單位單價介乎每平方呎16,648至19,442港元。合適調整已就可資比較項目與目標物業之間的位置、面積、時間及其他特點差異而作出。



## 估值證書

## 第五組一貴集團於香港的已訂約出售物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日在 現況下的市值 港元
6.	新界荃灣 青山公路一葵涌段313號 「天際中心」 2樓LGV06、LGV07、 LGV08、LGV09及LGV10 號輕型貨車車位及PC-08、 PC-09、PC-10、PC-11及 PC-12號 車位  丈量約份第445約地段第 693號E段的60/11488份	該物業包括一幢於二零一四年 竣工的26層高工業大廈2樓的5 個輕型貨車車位及5個私家車車 位。  該目標地塊乃根據新批地條件 編號TW3554持有作非厭惡性工 業用途，自一八九八年七月一 日起計，為期75年，並可續期 24年(減最後3日)，法定續期至 二零四七年六月三十日，毋須 補地價，惟須每年繳納地租， 相等於該地段當時應課差餉租 值的3%。	於估值日期，該物業授權予不 同相關買賣協議的買方用作車 位，每月特許費總額為42,000 港元(包括管理費、地租及差 餉)。	13,200,000

## 附註：

1. 該目標物業位於青山公路一葵涌段的西北側，鄰近業成街交界。地區特徵為中至高層工業大廈。
2. 該物業註冊擁有人為本公司間接全資附屬公司利鑽有限公司，詳情見日期為二零一四年十二月三日註冊摘要編號15010501950040的轉讓契約(其中包括其他物業)，代價為6,503,042.75港元(註：「天際中心」的所有車位)。
3. 根據日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/28號，該物業的地盤劃分為「工業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 佔用許可證(許可證編號：NT64/2014(OP))，詳情見日期為二零一四年八月二十五日之註冊摘要編號14090202220019。
  - b. 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
  - c. 向上海商業銀行有限公司作出之所有資金按揭，詳情見日期為二零一五年二月十一日之註冊摘要編號15030602150168。

d. 臨時買賣協議的詳情如下：

車位編號	文據日期	註冊摘要編號	向以下人士作出	代價 (港元)
2樓PC-08	二零一五年 十二月二十六日	16012000510039	Bessie Limited	1,100,000
2樓PC-09	二零一五年 十二月二十八日	16012000510014	Tuscan Gold Limited	1,100,000
2樓PC-10	二零一五年 十二月二十九日	16012100420060	Jasper Holdings Limited	1,100,000
2樓PC-11及LGV10	二零一五年 十二月二十五日	16012100420055	Lucca Holdings Limited	2,400,000
2樓PC-12	二零一五年 十二月三十日	16012000510022	Jordan & Joshua Limited	1,100,000
2樓LGV 06及 LGV 07	二零一五年 十二月二十三日	16011900960242	Vintage Holdings Limited	2,600,000
2樓LGV 08及 LGV 09	二零一五年 十二月二十四日	16011900960250	Shiraz Limited	2,600,000

e. 買賣協議的詳情如下：

車位編號	文據日期	註冊摘要編號	向下列人士作出	代價 (港元)
2樓PC-08	二零一六年 二月二十六日	16031400690030	Bessie Limited	1,100,000
2樓PC-09	二零一六年 二月二十六日	16031400690062	Tuscan Gold Limited	1,100,000
2樓PC-10	二零一六年 二月二十六日	16031601010075	Jasper Holdings Limited	1,100,000
2樓PC-11及LGV10	二零一六年 二月二十六日	16031601010061	Lucca Holdings Limited	2,400,000
2樓PC-12	二零一六年 二月二十六日	16031400690047	Jordan & Joshua Limited	1,100,000
2樓LGV 06及 LGV 07	二零一六年 二月二十六日	16031400690024	Vintage Holdings Limited	2,600,000
2樓LGV 08及 LGV 09	二零一六年 二月二十六日	16031400690051	Shiraz Limited	2,600,000

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：

- 於吾等估值時，吾等已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等選定可資比較物業為位於葵涌的工業大廈的低層車位，曾於二零一五年及二零一六年進行交易。該等可資比較物業的私家車車位單價介乎每個車位1,100,000至1,280,000港元。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業車位的假設單價為每個私家車車位1,200,000港元及每個輕型貨車車位1,440,000港元；及
- 該物業的單位價在合理範圍內與該等可資比較物業的單位價一致。

以下為本公司的組織章程大綱及章程細則若干條文與開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一六年三月四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由其經修訂及重訂的組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重訂的組織章程細則(「細則」)構成。

## 1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括),本公司股東的責任有其限制,而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為投資公司),而本公司將擁有,且能夠在任何時候或不時行使一名自然人或法團作為委託人、代理、承辦商或其他身份可以行使的任何及全部權力。鑒於本公司為獲豁免公司,除為繼續本公司在開曼群島以外地區進行的業務外,本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行任何交易。

(b) 本公司可經由特別決議案就任何宗旨、權力或其他指定事項修訂大綱。

## 2. 組織章程細則

細則於二零一六年六月二十七日獲採納。以下乃細則若干條文的概要。

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本由普通股構成。

#### (ii) 修訂現有股份或各類股份的權利

受制於公司法,如本公司股本於任何時候分為不同股份類別,任何類別股份附帶的全部或任何特權,可經由該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意,或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除,惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後,將適用於各個另行召開的股東大會,惟大會所需法定人數(續會除外)須為合共持有該類已發行股份面值最少三分之一的不少於兩名人士或受委代表(或股東為公司,則由其正式授權代表出席)。該類股份的每名持有人在按股數投票表決時,每持有一股該類股份可投一票,且任何親身或委派受委代表出席的該類股份持有人均有權要求按股數投票表決。

除非有關股份發行條款所附帶權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權，不得因繼後增設或發行享有同等權利的股份而被視為已修訂論。

### **(iii) 更改股本**

本公司可通過股東的普通決議案：(a)藉創立本公司認為有利數量的新股增加其股本；(b)將其全部或任何部分股本合併或分拆為面額高於或低於現有股份的股份；(c)將其未發行股份分拆為多種類別股份，該等股份並附帶任何優先、遞延、保留或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何股份的面值拆細為少於大綱規定的數額；(e)註銷任何於決議案之日尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷股份的款額削減其股本；(f)就配發及發行沒有表決權的股份作出準備；(g)更改股本的貨幣單位；及(h)以任何方式的授權及根據任何法律規定條件減少其股份溢價賬。

### **(iv) 股份轉讓**

受限於公司法及聯交所的規定，所有股份轉讓可以一般或通用格式或董事會批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為一間結算所或其代名人，則可以親筆簽署、機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓文件須由轉讓人和承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可酌情豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文件或接受機印簽署轉讓，而在有關股份承讓人姓名／名稱列入本公司股東名冊之前，轉讓人仍視為該股份的持有人。

董事會可全權決定隨時和不時將股東總冊的任何股份移除往任何股東分冊登記，或將任何股東分冊的任何股份轉往股東總冊或任何其他股東分冊登記。除董事會另行同意外，股東總冊的股份不得移除任何股東分冊登記，而任何股東分冊的股份亦不得移除股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切移除文件和其他所有權文件必須送呈登記。倘股份在股東分冊登記，則須在相關登記處辦理。倘股份在股東總冊登記，則須在股東總冊的地點辦理。

董事會可全權決定，拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的任何股份辦理登記。其亦可拒絕登記根據任何購股權計劃而發行且仍受轉讓限制或轉讓予超過四名聯名持有人的股份之轉讓。

除非已向本公司繳付聯交所可能釐定的應付最高款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票和董事會合理要求顯示轉讓

人轉讓權的其他證明(倘轉讓文件由其他人士代為簽署,則包括該人士的授權證明)送交有關過戶登記處或股東名冊總冊的地點,否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在上市規則的規限下,可按董事會可能決定的時間或期間暫停辦理股份過戶,但暫停辦理期間每年不超過30個整日。

悉數繳足的股份不受轉讓限制(聯交所批准除外)及不受留置權限制。

**(v) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制下購回本身股份,惟董事會僅可於細則或聯交所及/或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例不時實施的適用規定規限下,代表本公司行使該項權力。

倘若本公司就贖回可贖回股份作出購入,則非經市場或投標作出的購入設有價格上限。若經投標購入,所有股東均可以參與。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款(無論按股份面值或以溢價形式計算),而不根據該等股份的配發條件按既定時間付款。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付,則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付有關款項由指定付款日期至實際付款日期的利息,惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當,則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款(以金錢或有價實物繳付),且本公司可就該等全部或任何預繳股款,按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款,則董事會可在任何部分催繳股款或分期股款仍未繳付的期間內向股東發出不少於14日通知,要求支付尚欠的催繳股款或分期股款,連同任何累計及直至實際付款日期為止仍可能累計的利息。該通知將指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於

通知日期起計14日屆滿時)，並將指定付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期起至付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

## **(b) 董事**

### **(i) 委任、退任及撤職**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現行董事會的增任董事，惟不能超過股東於股東大會決定的董事最高人數限制(如有)。任何獲委任以填補臨時空缺之董事，其任期僅至彼獲委任後之本公司首次股東大會為止，並須於該大會上重選連任。任何獲委任以增加現有董事會成員名額之董事，其任期僅至其委任後本公司首個股東週年大會為止，於該大會上其將符合資格重選連任。任何獲董事會委任之董事將不考慮於股東週年大會上輪選退任之董事或董事數目。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪值告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事須為最接近但不少於三分之一的人數。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但若數名董事於同日出任或獲選連任，除非彼等另行協定，否則以抽籤決定須告退的董事。

退任董事以外的人士概無資格於任何股東大會參選出任董事職務，除非為經董事會推薦參選的人士，且有關建議以上人士參選董事意向的書面通知及該人士願意接受膺選的書面通知，已送交本公司總辦事處或登記處。

送交該等通知的期間不早於送出有關會議的通知當日開始及不遲於該會議日期前七日結束，而可發出通知的最短期間為最少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，而且不論董事就任或退任董事會均不設年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案撤去任何任期未屆滿董事的職位(惟此舉不得影響該名董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能提出的任何賠償申索)，並可通過普通決議案委任另一名人士填補其職位。任何獲委任之董事將須根據「輪選退任」規定。董事人數不得少於兩名。

倘董事發生下列情況，彼將會離職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 被宣判精神錯亂，而董事會議決彼須離職；

(dd) 倘彼破產或接獲接管財產指令或停止支付款項或與債權人達成整體還款安排協議；

(ee) 法例禁止或終止彼出任董事；

(ff) 在沒有批准下，連續六個月缺席董事會會議，而董事會議決彼離職；

(gg) 倘彼應相關區域(定義見細則)的證券交易所要求終止出任董事；或

(hh) 必要的多數董事或根據細則以其他方式使彼離職。

董事會可不時按董事會可能決定的任期及條款，委任其一名或以上成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，而董事會可撤銷或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜，全面或局部撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟就此成立的各個委員會在行使所獲授予的權力時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

#### **(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力**

受限於公司法、大綱及細則條文的規定以及在並無損害任何股份或任何類別股份持有人獲賦予的任何特權下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或倘無特別規定，則由董事會決定)發行於不論派息、表決、發還股本或其他方面均

附有權利或限制的任何股份。任何股份可於指明事件發生後或於指定日期及按本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款發行。

董事會可根據其不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

向持有人發行認股權證時，將不會就該認購權證發行證書代替已遺失者，除非董事會在無合理疑問下信納原本的證書已被銷毀及本公司已獲得董事會認為就發行任何該等代替證書屬合適的彌償。

在遵照公司法、細則的條文及(如適用)任何相關區域(定義見細則)的證券交易所規則的條文以及在不影響任何股份或任何類別股份當時附有的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處理，董事會可按其全權酌情認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈、配發、授予購股權或以其他方式處理有關股份，惟股份不得按折讓價發行。

當作出或授予任何股份配發、售股建議、就股份授出購股權或股份出售時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、售股建議、購股權或股份提交予登記地址於董事會認為在如無登記聲明或辦理其他特別手續的情況下即屬或可能屬違法或不可行的任何個別地區的股東或其他人士。然而，受上述規定影響的股東，就任何目的而言，將不會成為或被視為另一類股東。

#### **(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

儘管細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的具體條文，董事會可行使及採取一切可由本公司行使或採取或批准的權力及行動與事宜，而該等權力及行動與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或採取者，但如該權力或行動受本公司於股東大會規管，該規例訂立前已有效的任何董事會行動，則不會因該規例而無效。

#### **(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力，籌集或借貸款項及將本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的直接或附屬抵押品。



**(v) 酬金**

董事會或本公司可於股東大會(視情況而定)不時釐定董事就服務應得的一般酬金，該等數額(除作出決定的決議案另有指定者外)將按董事可能同意的比例及方式分配予董事，如未能達成協議，則由各董事平分或(就任何任職時間較有關應付酬金期間短的董事而言)按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或與執行董事職務有關的其他會議而在合理產生的所有費用。上述酬金可發予身負本公司有薪工作或職務的董事，作為其任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該名董事支付特別或額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金及該其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的額外報酬。

董事會可自行或共同或協同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司設立或自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司僱員(此詞彙在本段及下一段使用時均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何有酬勞職務的現任董事或前任董事)及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士提供退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或受彼等供養的人士根據上文所述任何計劃或基金享有或可能享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述任何退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付款項，作為離職補償或有關彼退任的代價(並非董事根據合約或法律條文規定享有者)，須由本公司在股東大會批准。

**(vii) 給予董事的貸款及抵押擔保**

本公司不應直接或間接向董事、本公司任何控股公司董事或彼等各自任何緊密聯繫人提供貸款、就任何人士向董事或本公司任何控股公司董事或彼等各自任何緊密聯繫人所作貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(如任何一名或多名董事(共同或各自或直接或間接)持有其他公司控股權益)向另一公司提供貸款或就任何人士向該另一公司所作貸款訂立任何擔保或提供抵押。

**(viii) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益**

除擔任本公司核數師職位外，董事可於在任期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務，任期及有關條款由董事會決定，除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，可就其他有酬勞職位或職級務以任何形式的溢利獲發額外酬金。董事可於由本公司可能擁有權益的任何其他公司擔任或出任董事、高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因作為該等其他公司的董事、高級職員或股東而獲取的任何酬金或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均屬恰當的方式，促使行使本公司持有或擁有任何其他公司股份賦予的表決權，包括行使表決權，贊成有關任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案。

董事或候任董事均不應因其職位而失去與本公司訂立合約的資格，而任何該等合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦不得因而避免或就此訂約或於其中擁有權益的任何董事毋須僅因彼的董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司交代其藉由任何此等合約或安排獲得的任何溢利。董事如以任何方式於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中擁有何重大權益，必須於其可實際上如此行事的最早董事會會議上申報其利益性質。

倘一名或多名人士直接或間接於股份中擁有權益，但未有向本公司披露其權益，並無權力凍結或削弱任何股份附有的權利。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案表決，亦不得計入會議的法定人數，即使其作出表決，亦不應就該決議案點算或計入法定人數，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引起的責任或作出的承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

- (bb) 就本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，而該債項或責任由董事或其緊密聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關認提呈或由公司或任何本公司可能發起或擁有認購或購買權益的公司發行股份、債權證或其他證券的任何建議，而董事或其緊密聯繫人作為發售的包銷或分包銷參與人士而擁有或將擁用權益者；
- (dd) 任何有關本公司或其任何附屬公司的僱員福利建議或安排包括(i)有關董事或其緊密聯繫人或受益之任何僱員股份計劃或任何股權獎勵或購股權計劃之採納、修訂或運作；或(ii)與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的任何退休金或退休、身故或殘疾福利，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關人士類別整體未獲賦予的任何特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有該等股份、債權證或其他證券的權益與其他本公司股份、債權證或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(c) 董事會會議議事程序**

董事會可按其認為合適就進行業務在世界任何地方舉行會議、休會或以其他方式規管會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票表決作出決定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

**(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

倘開曼群島法律許可及受限於細則，本公司只可以經過特別決議案批准下更改或修訂本公司的大綱及細則，以及更改本公司名稱。

**(e) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身表決的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任受委代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，而有關大會須正式發出通告，當中須註明提呈該決議案為特別決議案的意向。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於決議案獲通過後15日內送交開曼群島公司註冊處處長。

相比地，「普通決議案」指由有權表決的本公司股東在股東大會親身或（如股東為公司）由其正式授權代表或（若允許委任受委代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案，而有關大會須發出正式通告。

由全體股東或代表親筆簽署的決議案將被視作於正式召開及舉行的本公司股東大會的正式通過普通決議案，並於相關時將被視作如此獲通過的特別決議案。

**(ii) 表決權及要求按股數投票表決的權利**

受限於任何一種或多種類別的股份當時所附帶任何有關表決的特別權利、限制或特權，於任何股東大會上：(a)如以按股數投票方式表決，則每名親身或由受委代表（若股東為公司，則其正式授權代表）出席的股東每持有本公司股東名冊中以其姓登記的一股繳足或入賬列作繳足股份，可投一票，惟於催繳股款之前就股份繳入或入賬列為繳入的股款或分期股款，就上述情況而言不得被視作就股份實繳股款論；及(b)如以舉手表決，則每名親身或由受委代表（若股東為公司，則其正式授權代表）出席的股東可投一票。倘股東為一間結算所（定義見細則）或其代名人而委任超過一名受委代表，每名該等受委代表在舉手表決時可投一票。在按股數投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手表決方式就決議案表決，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以按股數投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士（倘為股東親身出席或委任代表或正式授權公司代表）可要求以按股數投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名佔有權於會上表決股東的表決權總額不少於十分之一的股東；或
- (C) 一名或多名獲賦予權利於會上表決的本公司股份而其實繳股款總額佔不少於全部獲賦予該項權利的股份實繳股款總額十分之一的股東。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或多名人士作為其代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明每名獲授權人士所代表股份數目及類別。依照本條文獲授

權的人士將被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表該結算所或其代名人行使相同權利及權力，猶如該人士為個人股東，包括於以舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司知悉任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票，或被限制僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東週年大會**

本公司須每年舉行一次股東週年大會(本公司採納細則當年除外)，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或得到聯交所授權的較長期間。

### **(iv) 會議通告及議程**

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告召開，而本公司之任何其他大會則最少須發出14日的書面通告召開，兩者均不包括送達或視作送達通告之日及發出通告之日。通告須註明舉行會議的時間、地點、會議議程及於會上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另有特別指明外，任何通告或文件(包括股票)必須根據組細則以書面形式作出或發出，並可由本公司向任何股東面交或按股東地址郵寄予任何股東或以(如為通告)廣告形式在報章刊登送達。如任何股東的登記地址位於香港境外，則可書面通知本公司就此目的被視為其登記地址的香港地址。在公司法及上市規則之規限下，本公司亦可以電子形式將通告或文件送達或送交任何股東。

倘在下列情況獲同意時，即使召開本公司會議的通知期較上文訂明者短，有關會議仍被視作已正式召開：

- (i) 如為股東週年大會，獲全體有權出席會議並於會上表決的本公司股東同意；及
- (ii) 如為任何其他會議，則獲大多數有權出席會議並於會上表決的股東同意，而該大多數股東合共持股量不少於本公司所有成員公司大會中的總投票權95%。

在股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項。若干程序事項則視為普通事項。

**(v) 大會及另行召開的類別大會的法定人數**

除非於大會處理事項時有足夠法定人數並於直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(倘股東為公司，則由其正式獲授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。為批准修改類別權利而另行召開的類別大會(續會除外)所需的法定人數為兩名持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vi) 受委代表**

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表其所代表及以受委代表身分代其行事的個人股東行使該股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其所代表及以受委代表身份代其行事的公司股東行使該股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。以按股數投票或舉手方式表決時，股東可親身(倘股東為公司，則其正式獲授權代表)或由受委代表投票。

委任受委代表的文據須以書面形式作出，由委任人或其正式獲書面授權的代表親筆簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由正式獲授權高級職員或授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(不論是供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會不時批准者，惟不得排除使用兩用表格。任何發予股東委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(倘並無指示，則由受委代表自行酌情決定)。

**(f) 賬目及審計**

董事會須促使妥善保存會計賬冊，以顯示本公司收支款項、本公司的資產及負債以及公司法所規定以真確及公平反映本公司事務狀況及顯示並解釋其交易所需的所有其他事項(包括公司所有出售及購買貨品)。

本公司會計賬冊須保存於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。除公司法賦予或具有司法管轄權的法院指令或董事會或本公司在股東大會授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21日，董事會須不時促使編製及於本公司股東週年大會向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事會報告文本及核數師報告文本。該等文件的文本須於股東大會日期前不少於21日，連同股東週年大會通知寄交按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的每名人士。

受限於相關區域(定義見細則)證券交易所的規則，本公司可向根據相關區域證券交易所的規則同意並選擇收取財務報表摘要而非詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同相關區域證券交易所的規則可能規定的任何其他文件，於股東大會不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司可以委任核數師擔任職務，直至於下屆股東週年大會結束，條款及職責可由董事會同意。如得到股東授權，核數師的酬金須由本公司於股東大會或由董事會決定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能許可的其他準則審核本公司的財務報表。

#### (g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附帶權利或發行條款可能另有規定者外：

- (i) 所有股息均須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳股款前就股份繳付的股款將不被視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間任何部分的股份實繳股款按比例分配及派付；及
- (iii) 倘股東欠付本公司催繳股款、分期款項或其他欠款，則董事會可自派付予該名股東的任何股息或其他款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會議決就派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式結付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取現金作為全部(或其中部分)股息以代替配發；或
- (bb) 有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列作繳足股份以代替全部或董事會可能認為適合的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項特定別股息，決定配發入賬列為繳足股份以全數結付該項股息，而不給予股東任何權利選擇收取現金股息以代替該項配發。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他款項，可以支票或股息單形式支付，並郵寄至持有人。有關每張支票或股息單須以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

每當董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就如此預繳的全部或任何款項按董事會釐定而不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的股份或部分股份收取其後宣派的任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不就本公司計息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力停止寄發該支票或股息單。



**(h) 查閱公司記錄**

只要本公司股本任何部分於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（除非暫停辦理過戶手續），並可要求取得其在所有方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立及受制於香港公司條例。

**(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利**

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可援引開曼群島法律下的若干補救方法，其概述於本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關清盤時可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產超出償還於清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論該等資產包括一類或不同類別的財產，而清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當且為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納涉及債務的任何股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

在公司法未予禁止及符合公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司於二零一六年三月四日在公司法的規限下，在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下載列公司法若干條文，惟本節無意包括全部適用的約制及例外情況，亦無意作為公司法及稅務方面的一切事宜的總覽，該等條文或與利益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

**(a) 公司業務**

豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

**(b) 股本**

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份(不論是換取現金或其他代價)，須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發並按溢價發行的股份溢價。在其組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折讓。

儘管存在前述情況，除非在緊隨建議支付分派或股息當日後，公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

#### (c) 財務資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無法定禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時已履行謹慎責任及真誠地行事，為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助應按公平基準進行。

#### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或須予贖回的股份，為免生疑問，更改任何股份附帶的權利須為合法，以在該公司的組織章程細則條文的規限下，使該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘其組織章程細則授權如此行事，則有關公司可購回自身的股份(包括任何可贖回股份)；倘組織章程細則概無授權該購買的方法及條款，則須以公司普通決議案批准購買的方法及條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。另外，倘有關贖回或購回將導致再無該公司的任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回其本身股份乃屬違法。

由公司購回或贖回或向公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，前提是根據公司法第37A(1)條規定而持有。任何該等股份須繼續列作庫存股份，直至該等股份根據公司法被註銷或轉讓。

開曼群島公司或可按相關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許有關購回的具體條文。公司董事或可根據其組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下可收購該等股份。

**(e) 股息及分派**

受限於償債能力測試，公司法及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)所規定，公司可自其股份溢價賬派付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可自溢利分派。

只要公司持有庫存股份，不得就庫存股份向該公司宣派或派付股息，亦不得作出公司資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論以現金或其他方式)。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，允許少數股東對公司展開代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以就下述事項提出異議：對少數股東構成超越權限、違法、欺詐(並由控制本公司的股東作出)，或以認可(或特別)大多數通過的決議案以違規方式通過(該大多數並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報該等事宜的結果。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公正公平，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的申索，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

**(g) 出售資產**

概無明確限制董事出售公司資產的權力，惟董事就英國普通法(開曼群島法院一般會遵循)的合適目的及為公司的最佳利益，具有若干審慎、勤勉及技巧職責標準，合理謹慎人士在可資比較的情況下會如此行事，亦有受信責任以真誠行事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須安排妥為存置有關：(i)公司所有收支款項及有關收支產生的事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債的妥善賬目記錄。

倘並未存置就真實公平地反映公司財務狀況及解釋其交易而言屬必要的賬冊，則不得視為已妥善存置賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬冊，其須在接收稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督內閣承諾：

(i) 於開曼群島制訂就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，就上述事項繳納溢利、收入、收益或增值稅項或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一六年三月三十日起有效為期20年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

**(k) 轉讓的印花稅**

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份則除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

概無賦予公司股東一般權利查閱或獲取公司股東名冊或公司記錄副本，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

**(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），以遵守其接收由稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（二零一三年修訂本）發出的法令或通知所載的有關規定。

**(o) 董事及高級職員名冊**

根據公司法，本公司須於其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員名冊，惟該名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長備案，名冊上任何董事或高級職員的變動，須於作出有關變動（包括該等董事或高級職員姓名變更）起計60日內知會公司註冊處處長。

**(p) 清盤**

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公正公平的情況下）有權頒令清盤。

倘公司（除有限期的公司外，其適用於特別規定）藉特別決議案決議將自動清盤或倘公司於股東大會上議決因未能償還到期債項而將自動清盤，則公司會自動清盤。倘屬自動清盤，則該公司須由其清盤開始時起停止經營其業務，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以結束公司事務及分派其資產。

公司事務一旦完全結束，清盤人須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示進行清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可基於以下理由，向法院申請法令以繼續在法院監督下清盤：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)法院的監督將有助公司更有效、經濟或快速地清盤，從而對分擔人及債權人有利。倘監管令生效，則其就所有目的而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤的法律程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職位，而倘超過一人獲委任擔任該職位，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為將由全部或任何一名或多名正式清盤人作出。法院亦可於委任正式清盤人時決定其是否須給予任何抵押品及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產概由法院保管。

#### (q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的大多數股東或債權人贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易未能就股東所持股份給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將無權獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)。

#### (r) 收購

倘一間公司要約收購另一間公司的股份，且在提出要約後四個月期間內，獲要約對象不少於90%股份的持有人接納，則要約人在上述四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須負責證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或要約人與已接納要約的股份持有人之間串通以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則對高級職員及董事的彌償保證限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果提供彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件—備查文件」所提述，該函件連同開曼群島公司法的文本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲獲得開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異之建議，應諮詢獨立法律意見。



## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零一六年三月四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座6樓602B室，並已於二零一六年五月十三日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。張慧璇女士已獲委任為本公司的授權代表，代本公司在香港接收法律程序文件及通知。

作為在開曼群島註冊成立的公司，我們的營運須遵守組織章程大綱及組織章程細則以及公司法。組織章程大綱及組織章程細則的若干條文以及公司法若干方面的概要載於本招股章程附錄四。

### 2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立之日，本公司擁有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

自本公司註冊成立之日直至本招股章程日期，本公司已進行以下股本變動：

- (a) 於二零一六年三月四日，100股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中1股股份、89股股份及10股股份分別發行予我們的初始創辦人、陳先生全資擁有的公司Star Properties Holdings (BVI)及林先生全資擁有的公司Eagle Trend (BVI)。於同日，我們的初始創辦人所持有的1股股份其後獲轉讓予Star Properties Holdings (BVI)；
- (b) 於二零一六年三月二十二日，900股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中828股股份獲發行予Star Properties Holdings (BVI)，而72股股份則獲發行予Eagle Trend (BVI)；及
- (c) 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，本公司的法定股本透過增設額外962,000,000股每股面值0.01港元的股份而由380,000港元增加至10,000,000港元。

緊隨全球發售及資本化發行完成後（但不計及於行使超額配股權後可予發行的任何股份及於行使根據購股權計劃可能授出的購股權後將予發行的任何股份），本公司的已發行股本將為2,240,000港元，分為224,000,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。

除上文及於下文「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」所披露者外，自本公司註冊成立以來，其股本並無任何變更。

### 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

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：

- (a) 本公司的法定股本由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)；
- (b) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而有所進賬後，我們的董事獲授權自本公司股份溢價賬的進賬金額中將金額1,679,990港元(或任何一名董事可能釐定的任何有關金額)撥充資本，並將上述款項應用於按面值繳足167,999,000股股份(或任何一名董事可能釐定的任何有關股份數目)，以供按照於二零一六年六月二十七日(或任何一名董事可能釐定的任何有關其他日期)營業時間結束時在本公司股東名冊所示的股東當時於本公司的持股比例，向彼等配發及發行按面值入賬列為繳足的有關股份，而有關將予配發及發行的股份將在所有方面均附帶與當時存在的已發行股份享有同等權益，且我們的董事獲授權根據資本化發行配發及發行股份並進行有關資本化及分派；
- (c) 在符合下列條件下：
  - (i) 聯交所上市委員會批准已發行及根據全球發售、資本化發行及於行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權時將予發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准其後並無於股份開始於聯交所買賣前遭撤銷；
  - (ii) 最終港元發售價已經於定價日或前後釐定；及
  - (iii) 包銷商在包銷協議項下之責任於包銷協議可能指定的有關日期或之前成為並仍為無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商行事)豁免任何條件)且並無根據當中之條款或其他方面遭終止：
    - (A) 全球發售及超額配股權獲得批准，且我們的董事會獲授權及指示根據全球發售及因行使超額配股權配發及發行發售股份，惟可作出我們的董事會(或由我們的董事會設立的任何委員會)全權酌情決定的有關修改、修訂、變更或其他事宜，而我們的董事會或由我們的董事會設立的任何委員會或任何董事均獲授權及指示進行有關修改、修訂、變更或其他事宜(按適用者)；及

- (B) 上市獲得批准，且我們的董事會或由我們的董事會設立的任何有關委員會或任何董事獲授權及指示作出所有有關事情及簽立所有有關文件以實行上市；
- (C) 購股權計劃的規則（其主要條款載於本附錄「一D.購股權計劃」）獲得批准及採納；及我們的董事或由我們的董事會設立的任何委員會獲授權單獨酌情(aa)管理購股權計劃；(bb)按聯交所要求不時修改／修訂購股權計劃；(cc)於達致購股權計劃所指的限額前，根據購股權計劃授出購股權以供認購股份；(dd)因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行及處理股份；(ee)於合適時刻向聯交所申請批准任何股份或其因行使根據購股權計劃授出的購股權而於此後可予不時發行及配發的任何部分在聯交所上市及買賣；及(ff)採取彼等認為就實行購股權計劃或使之生效而言屬必要、合宜或權宜之所有有關行動。
- (d) 董事獲給予一般無條件授權，以供行使本公司一切權力配發、發行及處理股份總數不超過本公司於緊隨完成全球發售及資本化發行後之已發行股本總數的20%的股份，惟以供股、以股代息計劃或根據細則規定配發及發行股份以代替股份之股息的類似安排，或因行使已經根據購股權計劃已授出的任何購股權或上市規則第17章規管的其他安排或股東在股東大會上授出的任何特別授權則除外，而有關授權維持生效直至本公司下屆股東週年大會結束時、細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東大會之期限屆滿時，或股東在股東大會上通過普通決議案以撤銷、變更或重續有關授權時（以最早發生者為準）為止；
- (e) 董事獲給予一般無條件授權，以供行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此目的獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份總數不超過本公司於緊隨完成資本化發行及全球發售後之已發行股本總數的10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束時、細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東大會之期限屆滿時，或股東在股東大會上通過普通決議案以撤銷、變更或重續有關授權時（以最早發生者為準）為止；
- (f) 藉於董事根據(d)分段所述配發、發行及處理股份的一般授權可予配發及發行或同意（有條件或無條件）配發或發行的股份總數加入相當於本公司根據

上文(e)分段購回的本公司股份總數之數額，將有關一般授權擴大；

- (g) 蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一六年六月二十七日起生效；及
- (h) 大綱乃獲批准及採納以替代及排除本公司現有的組織章程大綱，即時生效，而細則乃獲批准及採納以替代及排除本公司當時存在的組織章程細則，自上市日期起生效。

#### 4. 我們的附屬公司

我們的全部附屬公司的若干詳情載列於本招股章程附錄一。

於二零一四年十月二十日，GRL 14 Limited已將利鑽1股面值1.0港元的股份轉讓予Crystal Cay。除上文及於本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，我們的附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無任何變更。

#### 5. 企業重組

為理順我們的架構及籌備上市，我們已進行若干重組步驟。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」。

#### 6. 購回我們本身的證券

誠如上文「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，我們的董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市的任何其他證券交易所購回股份。

##### (a) 上市規則條文

上市規則准許在聯交所作第一上市的公司於聯交所購回其證券，惟須受限於若干限制，其中最重要之限制概述如下：

##### (i) 股東批准

在聯交所作第一上市的公司擬進行的所有證券(如為股份，則須繳足)購回，均須事先獲股東於股東大會上通過普通決議案(無論透過一般授權或特別批准特定交易)批准。

*(ii) 資金來源*

用作購回的資金必須來自根據我們的組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。

上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時修訂的交易規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。在前文的規限下，本公司進行的任何購回或會以本公司利潤或為購回而發行新股份的所得款項撥付，或在公司法的規限下，以股本撥付及倘須就購回支付任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或在公司法的規限下，以股本撥付。

*(iii) 交易限制*

上市公司可在聯交所購回的股份總數為最多佔已發行股份總數的10%的股份數目。於緊隨購回後30日期間內，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（因行使在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具而發行證券除外）。此外，倘購買價較股份於聯交所買賣的先前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回會導致公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。上市公司須促使其就執行證券購回所委聘的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關購回的資料。

*(iv) 購回證券的地位*

所有購回證券（不論在聯交所或以其他途徑購回）將自動除牌，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

*(v) 暫停購回*

上市公司於獲悉內幕消息後任何時間均不得購回任何證券，直至該消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績（不論是否為上市規則所規定者）的董事會會議日期（按上市規則首次知會聯交所的日期）及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度或季度或任何其他中期期間業績公告（不論是否為上市

規則所規定者)的最後期限，及直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

*(vi) 呈報規定*

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，均必須在不遲於下一個營業日的上午交易時段或任何開市前時段開始(以較早者為準)前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報及賬目均必須披露有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就所有該等購回支付的最高及最低價格(如有關)以及所支付的總價格。

*(vii) 關連人士*

上市公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

**(b) 購回理由**

我們的董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及我們的股東的利益。購回股份可令每股股份資產淨值及／或盈利增加(視乎市況、集資安排及其他情況而定)。我們的董事尋求獲授購回股份的一般授權，以便本公司可適時靈活購回股份。在任何情況下購回的股份數目以及購回股份的價格及其他條款將由我們的董事於相關時刻經考慮當時相關情況後決定。購回股份將僅於我們的董事相信有關購回將對本公司及股東有利的情況下方會進行。

**(c) 購回資金**

於購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島的適用法律可合法撥付作此用途的資金。倘購回授權於股份購回期間任何時候獲悉數行使，則或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。然而，我們的董事不擬在對本公司的營運資金需求或我們的董事認為不時適合本公司的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使該項授權。

**(d) 一般事項**

按於緊隨完成全球發售及資本化發行後已發行224,000,000股股份(假設超額配股權未獲行使且不計及於根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後將予發行的任何股份)計,本公司於以下最早發生者前期間悉數行使購回授權,則可相應導致購回最多達22,400,000股股份:

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時;或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時;或
- (iii) 我們的股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改購回授權之日。

我們的董事及(據彼等作出一切合理查詢後所深知)任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)目前一概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾,在可能適用情況下,彼等將按照上市規則及開曼群島的適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)已知會本公司,表示彼目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份,或已承諾不會如此行事。

倘根據購回授權購回任何股份而導致一名股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加,則就收購守則而言,該項增加將被視作一項收購。因此,一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權,並因而有責任按照收購守則規則26作出強制要約。除上文所披露者外,我們的董事並不知悉根據購回授權作出任何購回會產生收購守則項下的任何後果。

倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於已發行股份總數的25%(即聯交所規定的相關最低訂明百分比),則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的規定時方可進行。然而,我們的董事目前無意行使購回授權致使於該情況下將未有上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立且屬於或可能屬於重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 不競爭契據；
- (b) 彌償契據；及
- (c) 香港包銷協議。

### 2. 重大知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已送交以下商標申請，而該等申請正在待批、已公佈及對我們的業務而言乃屬重大：

編號	商標	類別	申請人	申請地點	申請編號	送交日期
1.	<b>星星地產</b>	36, 37	星星地產 (香港)	香港	303637972	二零一五年 十二月二十二日
2.	<b>STAR PROPERTIES</b>	36, 37	星星地產 (香港)	香港	303638007	二零一五年 十二月二十二日
3.	<b>STAR</b>  <b>STAR</b>  <b>STAR</b>	36, 37	星星地產 (香港)	香港	303712671	二零一六年 三月十四日

#### (b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下域名，而該等域名對我們的業務而言乃屬重大：

編號	域名	註冊擁有人	屆滿日期
1.	thestar.com.hk	鋒騰	二零二零年六月三日
2.	starproperties.com.hk	星星地產(香港)	二零一八年 二月二十八日



## C. 有關我們董事及主要行政人員及主要股東的其他資料

## 1. 權益披露

緊隨完成全球發售及資本化發行後(且不計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份及於根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後將予發行的任何股份),本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及/或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益及/或淡倉,或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及/或淡倉將如下:

## (i) 董事及主要行政人員於股份的權益

董事/主要行政人員的姓名	身份/權益性質	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比(%)
陳先生 . . . . .	受控制法團權益	154,336,000	68.9 (附註1)
林先生 . . . . .	受控制法團權益	13,664,000	6.1 (附註2)

附註:

- Star Properties Holdings (BVI)為該等股份的註冊及實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI)由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例,陳先生被視為於Star Properties Holdings (BVI)擁有權益的同一批股份中擁有權益。
- Eagle Trend (BVI)為該等股份的註冊及實益擁有人。Eagle Trend (BVI)由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例,林先生被視為於Eagle Trend (BVI)擁有權益的同一批股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於股份一經在聯交所上市後,概無本公司董事或主要行政人員將於緊隨完成全球發售及資本化發行後(且不計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份及於根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後將予發行的任何股份)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉,或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(ii) 主要股東的權益**

就董事所深知，緊隨完成全球發售及資本化發行後（但不計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份及於根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後將予發行的任何股份），以下人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司 持股權益的 概約百分比(%)
陳先生 . . . . .	受控制法團權益(附註2)	154,336,000 (L)	68.9
Star Properties Holdings (BVI)	實益擁有人(附註2)	154,336,000 (L)	68.9
林先生 . . . . .	受控制法團權益(附註3)	13,664,000(L)	6.1
Eagle Trend (BVI) . . . . .	實益擁有人(附註3)	13,664,000(L)	6.1

附註：

1. 字母「L」表示該名人士於股份的好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。
2. Star Properties Holdings (BVI)為一間於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於Star Properties Holdings (BVI)擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. Eagle Trend (BVI)為一間於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Eagle Trend (BVI)擁有權益的所有股份中擁有權益。

**2. 董事服務合約及委任函件**

本公司於二零一六年六月二十七日與我們的各執行董事及非執行董事訂立服務合約，並與我們的各獨立非執行董事訂立委任函件。各份服務合約及委任函件的初始固定年期為自上市日期起計三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

### 3. 董事薪酬

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，向我們的董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及實物利益)分別約為0.3百萬港元、52.9百萬港元及2.0百萬港元。

除上文所披露者外，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團任何成員公司概無向我們的任何董事支付或應付的任何其他款項。

根據現時生效的安排，截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們估計董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)將約為2.4百萬港元。

### 4. 董事的競爭權益

概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

### 5. 免責聲明

- (a) 除本招股章程附錄一所載會計師報告附註31及本股章程「關連交易」所披露者外，概無董事於發起或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本招股章程「關連交易」所披露者外，概無董事於在本招股章程日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 除本招股章程「業務—我們的供應商」及「業務—我們的客戶」所披露者外，概無董事及彼等的緊密聯繫人以及亦(就董事所深知)概無擁有本公司已發行股份數目5%以上權益的股東，於本公司的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

以下為我們的股東於二零一六年六月二十七日有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要。

### 1. 購股權計劃目的

- (a) 購股權計劃為一項股份獎勵計劃，設立目的為肯定及表揚合資格參與者（定義見下文）對本集團作出或可能作出的貢獻。
- (b) 購股權計劃將為合資格參與者提供購入本公司專有權益的機會，務求達到以下主要目標：
  - (i) 激勵合資格參與者為本集團利益提升表現及效率；及
  - (ii) 吸引及留聘或在其他方面維持與現正、將會或預期為本集團作出有利貢獻的合資格參與者之間的持續業務關係。
- (c) 就購股權計劃而言，「合資格參與者」指任何符合下文第2段所述資格條件的人士。

### 2. 可參與人士及釐定資格的基準

- (a) 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(iii)本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商實益擁有的公司。
- (b) 為使董事會信納其符合資格作為（或（如適用）繼續符合資格作為）合資格參與者，有關人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格（或繼續符合資格）的所有資料。
- (c) 每次向本公司關連人士（定義見上市規則）或其任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。

- (d) 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於下文第9段的規定在其他方面，本公司將(受限於任何相關法律及法規)有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分為已失效(以尚未行使者為限)。

### 3. 授出購股權

- (a) 根據購股權計劃的條款並在其規限下，董事會將有權於購股權計劃生效日期起計十年內的營業日隨時建議向任何合資格參與者(由董事會根據購股權計劃所載的資格條件全權甄選)授出購股權。當我們接獲正式簽署的要約函件連同不可退回付款1.0港元(或董事會可能釐定的任何貨幣數額)時，有關建議將被視為已獲接納。
- (b) 受限於購股權計劃的條文、上市規則及任何相關法律及法規，董事會可於建議授出購股權時，按個別情況酌情向其施加購股權計劃所訂明者以外而其可能認為適合的任何條件、限制或規限(須於載有授出購股權的要約函件內列明)，包括(在不損害前述一般性的情況下)：
- (i) 承授人在購股權計劃項下的持續資格，尤其當董事會議決承授人已無法或在其他方面不能或已不能符合持續資格準則時，受限於下文第9段的規定，購股權(以尚未行使者為限)將告失效；
- (ii) 持續遵守授出購股權可能附帶的任何條款及條件，倘不遵守該等條款及條件，則除非董事會另行議決相反事項，否則受限於下文第9段的規定，購股權(以尚未行使者為限)將告失效；
- (iii) 倘合資格參與者為公司，則合資格參與者的管理層及／或持股的任何變動將構成未能符合購股權計劃項下的持續資格條件；
- (iv) 倘合資格參與者為信託，則合資格參與者的受益人的任何變動將構成未能符合購股權計劃項下的持續資格條件；
- (v) 倘合資格參與者為全權信託，則合資格參與者的全權受益人的任何變動時將構成未能符合購股權計劃項下的持續資格條件；
- (vi) 有關達致經營或財務目標的條件、限制或規限；及

(vii) 承授人令人滿意地履行若干責任(如適用)。

(c) 董事會在下列情況下不得向任何合資格參與者授出購股權：

(i) 發生股價敏感事件或股價敏感事宜已經成為決定之標的後，則直至根據上市規則有關規定公佈該等股價敏感資料為止；或

(ii) 緊接下列較早日期前一個月起計的期間內：

(1) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績(不論上市規則有否規定)而舉行的董事會會議日期(即根據上市規則首度知會聯交所的日期)；及

(2) 上市規則規定本公司須刊發其任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後限期，

直至業績公佈日期為止。不得授出購股權的期間將包括延遲刊發業績公佈的任何期間。

(d) 向關連人士授出任何購股權必須獲本公司全體獨立非執行董事(不包括任何屬建議承授人的獨立非執行董事)批准。

#### 4. 行使價

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人，惟該價格不得低於以下各項的最高者：(i)於授出有關購股權日期在聯交所每日報價表所述的股份收市價，而該日必須為營業日，(ii)相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額；及(iii)股份於授出日期的面值。行使價亦將於下文第10段項下擬定的情況下作出調整。

#### 5. 股份數目上限

(a) 於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

(b) 本公司就購股權計劃及涉及本公司發行或授出購股權或有關股份或其他證券的類似權利的任何其他購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過本公司於上市日期已發行股本的10%(並無計及因行

使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權而可予發行及配發的股份)(「計劃授權限額」)，除非根據下文(d)分段獲股東批准。

- (c) 本公司股東可在股東大會上不時更新計劃授權限額，惟經更新的計劃授權限額不得超過本公司股東於股東大會上批准有關更新當日之本公司已發行股本的10%。於有關更新後，就計算計劃授權限額而言，於批准該更新前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出的所有購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權)均不得計算在內。本公司須向本公司股東寄發載有上市規則不時規定之有關資料的通函。
- (d) 董事會可於股東大會上徵求股東批准授出超出計劃授權限額的購股權，惟僅可向本公司在獲得該項批准前特別指定的合資格參與者授出超出計劃授權限額的購股權，而本公司須不時向本公司股東寄發載有上市規則不時規定有關任何擬向有關合資格參與者授出之相關資料的通函。
- (e) 倘全面行使購股權將導致任何合資格參與者於直至該新授出當日(包括當日)十二個月期間內因根據購股權計劃已獲授出或將獲授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及將予發行的股份總數合共超逾本公司於該授出當日的已發行股本的1%，則不得向該合資格參與者授出購股權。授出超出該限額的任何額外購股權均須符合上市規則項下的若干規定。
- (f) (a)分段所述的股份數目上限可按照本公司核數師或本公司獨立財務顧問書面確認的方式作出調整，而該等調整須符合第10段所載的規定。

## 6. 購股權行使時間

- (a) 受限於購股權計劃所載的若干限制，可於適用購股權期間(即不超過授出購股權當日起計十年)隨時根據購股權計劃的條款及授出購股權的條款行使購股權。
- (b) 根據購股權計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標之一般規定。然而，董事會可於授出購股權

時按個別情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事會可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

#### 7. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，且不得轉讓，而承授人一概不得以任何方式以任何第三方為受益人或就任何購股權出售、轉讓、押記、按揭、增設產權負擔或增設任何權益。

#### 8. 不再為合資格參與者時的權利

倘董事會議決承授人無法／未有或在其他方面不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，本公司將根據任何相關法律及法規，在符合下文第9段規定的情況下，有權視已授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中部分（以尚未行使者為限）為失效。

#### 9. 身故／終止受聘時的權利

- (a) 倘屬個別人士的承授人在全面行使購股權前身故，則其法定遺產代理人可於承授人身故日期起計十二個月期間或董事會另行決定的較長期間內，行使最多達承授人可享有的購股權（以於身故當日可予行使且未行使者為限）。
- (b) 受限於(c)及(d)分段，倘屬僱員的承授人不再為僱員，除因身故、喪失能力或因以下一項或多項理由終止受聘以外：
  - (i) 存在針對承授人的未了結判決、法令或裁決，或本公司有理由相信承授人無法償付或合理預期未來無法償付其債務；
  - (ii) 出現賦予任何人士權利可採取任何行動、委任任何人士、展開程序或取得任何上文(i)分段所述類別的任何法令的情況；
  - (iii) 在任何司法權區內對承授人下達破產令；或
  - (iv) 在任何司法權區向承授人提出破產呈請；

則承授人可在有關終止受聘後30日內行使購股權（以於發生有關事件當日可予行使且未行使者為限）。

- (c) 倘承授人於獲授有關購股權時為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專業人員、代理、夥伴、顧問或分包商，而因殘疾理由終止受聘或不再任職本公司，則承授人可於有關終止受聘起計六個月或董事會可能決定



的較長期間內行使購股權(以該承授人不再為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專業人員、代理、夥伴、顧問或分包商當日可予行使且未行使者為限)。

- (d) 倘承授人於獲授有關購股權時為僱員，在有關承授人不再為僱員但成為或繼續為本集團或聯屬人士的諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商，則可於有關終止受聘當日起計三個月或董事會可能決定的較長期間內行使購股權(以該承授人不再為僱員當日可予行使且未行使者為限)。
- (e) 倘承授人於獲授有關購股權時為僱員，在有關承授人不再為僱員但成為或繼續為本集團或聯屬人士的董事，則可根據購股權計劃的條文以及授出有關購股權的條款及條件行使其於成為本集團或聯屬人士的董事前獲授之購股權(以承授人不再為僱員當日可予行使且未行使者為限)，直至購股權屆滿為止，惟董事會決定相反情況則除外。
- (f) 倘身為本集團或聯屬人士的董事、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商但並非僱員的承授人因身故(適用於屬個別人士的承授人)或殘疾(適用於身為本集團或其聯屬人士的董事或諮詢人的承授人)以外的任何理由不再為本集團或聯屬人士(視乎情況而定)的董事、諮詢人、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商，則可於有關終止受僱當日起計30日或董事會可能決定的較長期間內行使購股權(以有關終止受僱當日可予行使且未行使者為限)。

## 10. 股本變更的影響

在購股權仍為可予行使的情況下，倘因將本公司溢利或儲備資本化、供股、合併、重新分類、拆細或削減本公司股本而導致資本結構出現任何變動，則未行使購股權所涉及股份的數目或面值；及／或行使價；及／或購股權行使方式；及／或購股權計劃所涉及的股份數目上限均須作出相應變更(如有)。根據本段作出的任何調整須使承授人所佔股本比例與承授人先前可享有的水平相同，惟在導致股份以低於面值的價格發行(或除非獲股東於股東大會上事先批准)有關調整乃按有利於承授人的方式作出之情況下，則不得作出有關調整。為免生疑問，在交易中以發行證券作為代價不可視為須作出調整的情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的任何調整外，本公司所委任的獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事書面確認有關調整符合本段所載的規定。

### 11. 收購時的權利

倘向全體股份持有人(或收購方及／或由收購方所控制的任何人士及／或與收購方一致行動的任何人士以外的所有持有人)提出全面收購建議(不論以收購建議或協議安排或以其他類似方式)，而有關收購建議成為或宣佈為無條件(定義見收購守則)，則承授人可於收購建議成為或宣佈為無條件(定義見收購守則)當日起計一個月內隨時行使全部或部分購股權(以全面收購建議成為或宣佈為無條件當日可予行使且未行使者為限)。

### 12. 協議安排時的權利

倘我們與股東或債權人建議就有關本公司重組或合併計劃(上市規則第7.14(3)條所述遷冊計劃除外)訂立和解或安排，則我們須於向股東或債權人發出為考慮該協議安排而舉行大會通告的同一日向所有承授人發出有關通知，而屆時承授人可藉向本公司發出書面通知並附上就行使有關購股權應付的總行使價(須由本公司在不遲於建議舉行大會前兩個營業日(不包括暫停辦理股份登記手續的任何期間)前接獲該通知)，以行使全部或部分購股權(以承授人接獲通知當日可予行使且未行使者為限)，而我們須盡快且無論如何於緊接建議舉行大會日期前之營業日(不包括暫停辦理股份登記手續的任何期間)，配發及發行因該行使而將向承授人發行的入賬列作繳足股份數目，並將承授人登記為有關股份的持有人。

### 13. 自動清盤時的權利

倘我們向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准決議案將我們自動清盤，則我們會立即向承授人發出有關通知，而承授人可藉在向本公司發出書面通知並附上就行使有關購股權應付的總行使價(須由本公司在不遲於該建議舉行大會日期前兩個營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續的任何期間)接獲該通知)，行使全部或部分購股權(以承授人接獲通知當日可予行使且未行使者為限)，而我們須盡快且無論如何在不遲於緊接建議舉行股東大會日期前之營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續的任何期間)，向該承授人配發及發行因有關行使而須予發行的股份數目。

### 14. 因行使購股權所發行之股份附帶之權利

因行使購股權所配發之股份在各方面均與於配發當日已發行的現有繳足股份享有同等權益。

**15. 購股權失效**

購股權(以未行使的購股權為限)將於以下各項中最早發生者時失效及不可行使：

- (a) 行使期屆滿；
- (b) 第9段所述的期限屆滿；
- (c) 就第13段所述情況而言，本公司開始清盤的日期；
- (d) 就第12段所述情況而言，建議和解或安排的生效日期；
- (e) 身為僱員的承授人由於嚴重行為不當或因涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行被定罪遭終止僱用而不再為僱員當日；
- (f) 發生下列任何事件，惟獲董事會另行豁免者則除外：
  - (i) 就承授人(為一間公司)全部或任何部分資產或業務而於全球任何地方委任任何清盤人、臨時清盤人、接管人或任何進行類似職能的人士；
  - (ii) 承授人(為一間公司)不再或暫停償還債務、無力支付其債務(定義見公司條例第178條或公司法任何類似條文)或資不抵債；
  - (iii) 存在針對承授人的未了結判決、法令或裁決未獲履行，或本公司有理由相信承授人無法償付或合理預期未來無法償付其債務；
  - (iv) 出現賦予任何人士權利可採取任何行動、委任任何人士、展開程序或取得任何上文(i)、(ii)及(iii)分段所述類別法令的情況；
  - (v) 在任何司法權區內對承授人或承授人(為一間公司)的任何董事下達破產令；或
  - (vi) 在任何司法權區向承授人或承授人(為一間公司)的任何董事提出破產呈請；
- (g) 發生第7段所述情況的日期；
- (h) 承授人違反授出購股權所附帶的任何條款或條件當日，惟董事會另行議決相反情況者除外；或

- (i) 董事會議決承授人已無法或在其他方面不能或已不能符合第8段可能訂明的持續資格條件當日。

#### 16. 註銷已授出購股權

董事會可在承授人同意的情況下，隨時全權酌情決定註銷任何已授出購股權，惟註銷購股權後，本公司只可在法定股本中尚有股份未發行的情況下，建議向同一承授人授出新購股權，而可發行未授出購股權(不包括所有就此目的已註銷的購股權)不得超過第5段所述的限額。

#### 17. 購股權計劃期限

自購股權計劃生效當日起計十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

#### 18. 變更購股權計劃及終止

- (a) 購股權計劃的任何方面可經董事會通過決議案予以變更，除本公司股東於股東大會上事先批准外，否則不得對有關上市規則第15.03條所載事宜的特定條文(或上市規則不時適用的任何其他有關條文)作出有利於承授人或準承授人的變更。
- (b) 購股權計劃條款及條件任何屬重大性質的變更均必須經本公司股東於股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款而自動生效的變更則除外。
- (c) 我們在股東大會上通過決議案或董事會可隨時終止購股權計劃運作，而在該情況下，將不會再進一步提呈購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面均仍然生效。

#### 19. 管理購股權計劃

購股權計劃將由董事會或任何由董事會不時設立的委員會負責管理，其所作決定(購股權計劃另有規定者除外)為最終決定並對有關各方均具有約束力。

#### 20. 購股權計劃的條件

購股權計劃須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 上市委員會授出(或同意授出)批准(須遵照聯交所可能施加的有關條件)因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可予發行的股份上市及買賣；及

(ii) 股份開始在聯交所買賣。

倘上述任何條件未能於二零一六年七月十三日或之前(或股東可能協定之有關較後日期)達成：

- (a) 購股權計劃須即時終止；
- (b) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及有關授出的任何要約將宣告無效；及
- (c) 概無人士可根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權享有任何權利或利益或承擔任何責任。

本公司已向聯交所上市委員會申請將因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的新股份上市及買賣。

截至最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司將根據不時生效的上市規則於年度及中期報告披露購股權計劃的詳情，包括於相關財務年度／期間已授出／行使／註銷／失效的購股權數目、授出日期、歸屬期、行使期及行使價。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅

我們的董事已獲悉，本公司或我們的任何附屬公司承擔重大遺產稅的可能性不大。

### 2. 稅項及其他彌償

我們的控股股東已訂立以本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄「B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約」所指的合約)，以就(其中包括)於全球發售成為無條件當日或之前已賺取、累算或收取的溢利或收益所產生的稅項按共同及個別基準提供彌償。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人將就出任上市保薦人收取達4.88百萬港元之費用。

#### 4. 專家資格

提供載於本招股章程或本招股章程所提述的意見或建議之專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)(「專家」)的資格載列如下：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司 . . . . .	根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類受規管活動(就機構融資提供意見)
德勤•關黃陳方會計師行 . . . . .	執業會計師
Appleby . . . . .	開曼群島律師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 . . . . .	物業估值師及行業顧問
天職香港內控及風險管理有限公司 . . . . .	內部監控顧問
張葉司徒陳律師事務所 . . . . .	香港法例之法律顧問

#### 5. 專家同意

各專家已就刊發本招股章程發出其同意，同意分別按其所示形式及內容載入其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及對其名稱的提述，且迄今並無撤回其同意。

#### 6. 專家權益

概無專家擁有本公司或我們的任何附屬公司的任何持股權益，或可認購或提名他人認購本公司或我們的任何附屬公司的證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

概無專家於發起或本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。

#### 8. 開辦費用

本公司產生的開辦費用約為82,680港元，並已由本公司支付。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使一切相關人士受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 10. 雙語招股章程

本公司依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

## 11. 其他事項

- (a) 除本招股章程內本附錄之「A.有關本集團的其他資料」、「包銷」及「歷史、重組及企業架構」所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
  - (i) 本集團任何成員公司並無發行或同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 概無授出與發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或貸款資本有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司的任何股份或債權證而已支付或應付佣金（向分包銷商支付的佣金除外）予任何人士。
- (b) 除本附錄「D.購股權計劃」一節所披露者外，本集團任何成員公司的股份或貸款資本概無涉及購股權，亦無同意有條件或無條件涉及購股權。
- (c) 概無發行或同意發行任何本公司或我們任何附屬公司的發起人股份、管理層股份或遞延股份。
- (d) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證。
- (e) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (f) 於緊接本招股章程日期前12個月，並無發生任何可能或已對本集團的財務狀況有重大影響的業務中斷。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程文本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及粉紅色申請表格各自的文本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—5.專家同意」所指的書面同意；
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約」所指的各重大合約文本；及
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行編製有關載於本招股章程附錄一會計師報告的調整報表。

## 備查文件

下列文件的文本將自截至本招股章程日期起計14日(包括當日)的正常辦公時間內於的近律師行的辦事處(地址為香港遮打道18號歷山大廈5樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製之會計師報告，其全文載列於「附錄一一會計師報告」；
- (c) 星星物業管理有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (d) 星星地產(香港)有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (e) 富享控股有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (f) 綠尤投資有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (g) 鋒騰有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；



- (h) 虹彩控股有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (i) 利鑽有限公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年或自其註冊成立日期以來(以較短期間為準)之經審核財務報表；
- (j) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的調整報表；
- (k) 有關本集團未經審核備考財務資料的函件，其全文載列於「附錄二—未經審核備考財務資料」；
- (l) 仲量聯行就本集團的物業權益所編製之物業估值報告，其全文載列於本招股章程附錄三；
- (m) 仲量聯行報告；
- (n) 天職香港內控及風險管理有限公司所編製之內部監控報告；
- (o) 張葉司徒陳律師事務所編製之法律意見；
- (p) Appleby 編製之意見函，當中概述本招股章程「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所指的開曼群島公司法的若干範疇；
- (q) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約」所述的重大合約文本；
- (r) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—5.專家同意」所述的書面同意；
- (s) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關我們董事及主要行政人員的其他資料—2.董事服務合約及委任函件」所述的服務合約及委任函件；
- (t) 公司法；及
- (u) 購股權計劃之規則。

