
此乃要件 請即處理

閣下如對本發售章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本發售章程連同隨附之申請表格及額外申請表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條，各章程文件副本連同本發售章程附錄三中「專家資格及同意書」一段所述之同意書遞交至香港公司註冊處處長。香港公司註冊處處長對任何該等文件之內容概不負責。閣下應細閱章程文件全文（包括本發售章程「董事會函件」中「買賣股份之風險警告」各段所載若干風險及其他因素之討論）。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣及遵守香港結算之股票納入規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，由發售股份於聯交所之開始買賣日期起或由香港結算釐定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，均須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統內進行之活動均受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所約束。

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章程文件之內容概不負責，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章程文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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）

（股份代號：1560）

建議按於記錄日期每持有五(5)股現有股份
獲發二(2)股發售股份之基準
按每股發售股份0.75港元
公開發售179,200,000股發售股份

公開發售包銷商



鴻鵬資本證券有限公司

發售股份之最後接納及付款時間為二零一七年九月四日（星期一）下午四時正。發售股份之接納及付款程序載於本發售章程第22頁至第25頁。

有關公開發售之包銷協議載有條文，賦予包銷商權利於出現若干事件時書面通知本公司終止包銷協議項下包銷商之責任。有關事件載於本發售章程第10頁至第11頁「終止或撤銷包銷協議」一節。

股東應注意，現有股份將自二零一七年八月九日（星期三）起按除權基準進行買賣，於最後終止時間前包銷商終止包銷協議或倘本發售章程中「公開發售之條件」各段所載公開發售之任何其他條件未獲達成，公開發售將不會進行。

直至公開發售之所有條件獲達成當日（預期為二零一七年九月五日（星期二）下午四時正）前任何買賣股份將相應承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。有意出售或購買股份之任何股東或其他人士如對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

二零一七年八月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	8
終止或撤銷包銷協議.....	10
董事會函件	12
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 粵榮有限公司之財務資料.....	IV-1

釋 義

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈，內容有關公開發售
「申請表格」	指	合資格股東申請發售股份時所使用之申請表格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業超過五小時之日子（不包括星期六或星期日及於香港上午九時正至下午五時正期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之日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「承諾股份」	指	Star Properties BVI及Eagle Trend根據包銷協議及不可撤銷承諾已分別承諾接納之公開發售項下合共134,400,000股發售股份
「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、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	星星地產集團（開曼群島）有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1560）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「柴灣角項目」	指	現時由本集團發展中的物業發展項目，並擬由現有工業樓宇重建為一座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
「彌償契據」	指	日期為二零一六年六月二十七日並由本公司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，其詳情載於首次公開發售招股章程
「不競爭契據」	指	日期為二零一六年六月二十七日並由本公司控股股東以本公司為受益人簽立之不競爭契據，其詳情載於首次公開發售招股章程
「董事」	指	本公司當時之董事
「Eagle Trend」	指	Eagle Trend (BVI) Limited，一間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
「Eagle Trend現有股份」	指	27,328,000股股份，相當於於記錄日期本公司已發行股本之約6.1%
「額外申請表格」	指	合資格股東申請額外股份時所用之申請表格
「額外股份」	指	超過合資格股東根據公開發售所獲既定配額之發售股份
「除外股東」	指	(如有)於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，且股東名冊所顯示之地址為香港以外，而董事基於相關司法權區的法律顧問提供之法律意見認為，根據有關地方法律之法律限制或有關地方之相關監管機構或證券交易所之規定，不向該等股東提呈公開發售屬必須或適宜

釋 義

「全球發售」	指	向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公開發售及配售股份，有關詳情載於首次公開發售招股章程
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、其控股股東、獨家全球協調人（定義見首次公開發售招股章程）及香港包銷商（定義見首次公開發售招股章程）訂立日期為二零一六年六月二十九日之包銷協議，內容有關香港公開發售（定義見首次公開發售招股章程）
「首次公開發售招股章程」	指	由本公司刊發及日期為二零一六年六月三十日之招股章程，內容有關全球發售
「不可撤銷承諾」	指	Star Properties BVI及Eagle Trend於二零一七年七月二十六日各自向本公司及包銷商所作出不可撤銷承諾之統稱，其進一步詳情載於本發售章程「Star Properties BVI及Eagle Trend作出之承諾」一段
「最後交易日」	指	二零一七年七月二十五日，即緊接該公佈日期前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一七年八月十五日，即確定載入本發售章程之若干資料之最後可行日期

釋 義

「最後接納時間」	指	二零一七年九月四日下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後時間或日期，即按照章程文件所載之方式發售股份之最後接納及付款時間以及額外股份之最後申請及付款時間（或包銷商與本公司可能書面協定之其他時間或日期）
「最後終止時間」	指	緊隨最後接納時間後之下一個營業日下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後時間或日期，即終止包銷協議之最後時間（或包銷商與本公司可能書面協定之其他時間或日期）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林先生」	指	執行董事林建國，Eagle Trend之唯一股東
「陳先生」	指	執行董事陳文輝，Star Properties BVI之控股股東及唯一股東
「發售股份」	指	根據包銷協議及章程文件所載條款並在其條件之規限下，根據公開發售建議向合資格股東配發及發行之179,200,000股新股份，以供認購
「公開發售」	指	根據包銷協議及章程文件所載之條款及在其條件規限下，建議按認購價提呈發售發售股份供合資格股東認購
「購股權」	指	根據購股權計劃已授出或將予授出之購股權
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時在本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東

釋 義

「發售章程」	指	本發售章程，即本公司就公開發售刊發之章程
「章程文件」	指	本發售章程、申請表格及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一七年八月二十一日，或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，作為向合資格股東寄發章程文件之日期，就除外股東而言，本發售章程僅供參考
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	二零一七年八月十八日或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他日期，即預期釐定公開發售配額之參考日期
「股份過戶登記處」	指	本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「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	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「購股權計劃」	指	本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「特別事件」	指	於包銷協議日期或之後及於最後終止時間前發生的事件或出現的事項，若其發生或出現於包銷協議日期之前，將使包銷協議所載之任何聲明、保證及承諾於任何重大方面存在失實或錯誤

釋 義

「Star Properties BVI」	指	Star Properties Holdings (BVI) Limited，一間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
「Star Properties BVI 現有股份」	指	308,672,000股股份，相當於於記錄日期本公司已發行股本之約68.9%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	建議提呈發售發售股份以供認購之發行價每股發售股份0.75港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則
「天際中心」	指	由本集團發展並名為天際中心之工業大廈，位於香港新界青山公路－葵涌段313號丈量約份445第693號地段E段
「星星中心」	指	由本集團發展並名為星星中心之工業大廈，位於香港新界葵涌丈量約份445第693號地段B段其餘部分
「包銷商」	指	鴻鵬資本證券有限公司，一間獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類受規管活動（證券交易）及第4類受規管活動（就證券提供意見）的法團
「包銷協議」	指	本公司、Star Properties BVI、Eagle Trend與包銷商就公開發售於二零一七年七月二十六日訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	44,800,000股發售股份，即現有股份持有人根據公開發售有權獲發之發售股份總數減去承諾股份所得並由包銷商根據包銷協議之條款包銷

釋 義

「裕豐項目」	指	現時由本集團發展中的物業發展項目，並涉及對現有工業大廈進行改建及加建工程，位於香港新界元朗宏業街22號元朗市地段374號
「元朗地盤項目」	指	現時由本集團發展中的物業發展項目，並有意重新發展為附設一些商舖的住宅樓宇
「%」	指	百分率

預期時間表

有關建議公開發售事項之概要及該等事項當前預期進行之日期如下：

二零一七年
(香港時間)

記錄日期	八月十八日 (星期五)
重新辦理股東登記	八月二十一日 (星期一)
寄發章程文件	八月二十一日 (星期一)
最後接納時間	九月四日 (星期一) 下午四時正
最後終止時間	九月五日 (星期二) 下午四時正
公佈公開發售之結果	九月八日 (星期五)
寄發繳足股款發售股份之股票及退款支票	九月十一日 (星期一)
預期於聯交所買賣繳足股款發售股份首日	九月十二日 (星期二) 上午九時正

上述所有時間及日期均指香港本地時間及日期。公開發售之預期時間表載於上文，而本發售章程所載之所有日期及限期僅屬指示性質，可由本公司及包銷商協議變更。倘預期時間表有任何改動，本公司將適時另行刊發公佈。

預期時間表

惡劣天氣對最後接納時間之影響

當在以下時段懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號時，最後接納時間將告無效：

- (a) 於二零一七年九月四日當日香港本地時間中午十二時正之前一直懸掛相關警告信號，並於中午十二時正之後撤銷相關信號，則最後接納時間將延至當個營業日下午五時正；或
- (b) 於二零一七年九月四日當日香港本地時間中午十二時正至下午四時正一直懸掛相關警告信號，則最後接納時間將調整至下個營業日的下午四時正，而該營業日當日時間上午九時正至下午四時正並無懸掛相關警告信號。

倘二零一七年九月四日當日的最後接納時間無效，本發售章程內上文「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。屆時，本公司將於實際可行時盡快以公佈形式向股東通告預期時間表之任何變動。

終止或撤銷包銷協議

倘若於最後終止時間前出現以下情況，包銷商有權透過書面方式通知本公司（於最後終止時間前送達）終止包銷協議：

- (1) 包銷商合理認為，以下情況會對成功進行公開發售產生重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或規例，或現有的法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權及合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售而言屬重大不利之影響；或
 - (b) 本地、全國或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與上述任何情況屬同類情況）之事件或轉變（不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部分），或本地、全國或國際間爆發敵對或武裝衝突或衝突升級，或事件足以影響本地證券市場，而包銷商全權及合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售的成功造成重大不利影響或基於其他理由不適宜或不建議繼續進行公開發售；或
 - (c) 本集團之整體業務或財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。
- (2) 市況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場任何變動、暫停或嚴重限制證券買賣），而包銷商全權及合理認為可能對公開發售的成功造成重大不利影響，或基於其他理由不適宜或不建議繼續進行公開發售；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司的狀況出現任何變動，而包銷商全權及合理認為會對本公司前景構成不利影響，包括（在不限制上述條文的一般性的原則下）就本集團任何成員公司提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或發生類似事件，或本集團任何重大資產損毀；或

終止或撤銷包銷協議

- (4) 證券一般地或本公司證券在聯交所暫停買賣超過十個連續營業日，不包括涉及核准本公佈或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函而暫停買賣；或
- (5) 本公司自包銷協議日期起刊發之通函、章程或公佈，於刊發時包含之資料（有關本集團業務前景或狀況或有關其遵守任何法律或上市規則或任何適用規例）於包銷協議日期前未獲本公司公開公佈或刊發，而包銷商可能全權及合理認為有關資料對本集團整體而言屬重大，且可能會對公開發售之成功造成重大不利影響，或可能使審慎投資者不接納獲提呈發售之相關發售股份。

倘於最後終止時間前出現以下情況，包銷商有權於最後終止時間之前發出書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商知悉包銷協議所載之任何陳述、保證或承諾遭到任何嚴重違反；或
- (2) 包銷商知悉出現任何特別事件。

倘包銷商根據包銷協議條款終止包銷協議，則公開發售將終止進行。若包銷商終止包銷協議，本公司將刊發進一步公佈。



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)

(股份代號：1560)

執行董事：

陳文輝 (主席)
林建國
張慧璇
廖漢威

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350,
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

非執行董事：

龐錦強
嚴國文

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
夏慤道18號
海富中心
1座
12樓1203A室

獨立非執行董事：

蕭少滔
李仲明
陳華敏

敬啟者：

**按於記錄日期每持有五(5)股現有股份
獲發二(2)股發售股份之基準
按每股發售股份0.75港元
公開發售179,200,000股發售股份**

緒言

董事會於二零一七年七月二十六日宣佈，本公司建議透過公開發售方式籌集約134,400,000港元（未扣除開支），據此，將按每股發售股份0.75港元之認購價發行179,200,000股發售股份。對於記錄日期名列本公司股東名冊之合資格股東，其每持有五(5)股股份，本公司將向其配發二(2)股發售股份。公開發售對象僅限合資格股東。除外股東之任何發售股份將可供合資格股東額外申請。

董事會函件

本發售章程載列有關公開發售的進一步資料，包括發售股份的買賣及申請資料以及本集團財務及其他資料。

公開發售

發行統計數據

公開發售基準	:	於記錄日期每持有五(5)股股份可獲發二(2)股發售股份
於最後可行日期已發行股份總數	:	448,000,000股股份
發售股份數目	:	179,200,000股發售股份
發售股份之面值	:	每股面值0.01港元
發售股份之總面值	:	1,792,000港元
Star Properties BVI同意承購之發售股份數目	:	123,468,800股股份
Eagle Trend同意承購之發售股份數目	:	10,931,200股股份
認購價	:	每股發售股份0.75港元

董事會函件

包銷商予以包銷之發售 股份數目	:	44,800,000股發售股份（即根據公開發售將予發行之全部發售股份（包括除外股東原應有權獲發之發售股份），減去承諾股份）。因此，考慮到有關合共134,400,000股發售股份的不可撤銷承諾，公開發售獲全面包銷
公開發售結束時之已發行 股份總數	:	627,200,000股股份

根據包銷協議，本公司已向包銷商承諾，自包銷協議日期起直至完成公開發售止，除根據公開發售外，未經包銷商事先同意，本公司不會發行任何股份或發行或授出任何購股權或其他可轉換或兌換為股份或附帶股份收購權利之證券。

建議發行之發售股份相當於：

- (a) 本公司於最後可行日期之已發行股本40.00%，惟假設本公司於公開發售結束前不會進一步發行或購回股份；及
- (b) 經配發及發行發售股份擴大後之本公司已發行股本約28.57%，惟假設本公司於公開發售結束前不會進一步發行或購回股份。

於最後可行日期，除下文披露者外，本公司並無附有任何權利可認購、轉換或交換為股份的已發行但尚未行使之可換股證券、期權、認股權證或衍生工具。

於二零一七年一月二十五日，根據購股權計劃已授出可認購最多合共12,432,000股股份之12,432,000份購股權。誠如本公司日期為二零一七年五月十九日之公佈所披露，行使購股權後將予發行之股份數目已調整至24,864,000股股份。該等購股權可於二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日期間行使，因此，任何有關購股權持有人概不可透過行使有關購股權參與公開發售。

董事會函件

合資格股東

本公司已向合資格股東及除外股東寄發載有公開發售詳情之發售章程，惟僅供除外股東參考之用。申請表格及額外申請表格已僅向合資格股東寄發。向合資格股東發出認購發售股份之邀請不可轉讓。

由代理人公司持有股份之股東應留意，董事會將按照本公司股東名冊視代理人公司為單一股東。股東如對本身狀況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢專業顧問。

為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東。於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊所示地址位於香港之股東符合資格參與公開發售。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東必須於二零一七年八月十日（星期四）下午四時三十分前將有關股份過戶文件（連同有關股票）交回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。因此，股份以連權基準買賣之最後一日為二零一七年八月八日（星期二）。股份已於二零一七年八月九日（星期三）起以除權基準買賣。

海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

根據截至記錄日期本公司股東登記情況，概無海外股東於股東名冊之地址位於香港境外地區。因此，就公開發售而言，並無除外股東。

零碎配額

本公司將不會向合資格股東配發任何發售股份的零碎股份，且零碎配額將下調至最接近公開發售股份整數，該等零碎配額將予以彙集，並可供有意申請額外股份之合資格股東進行申請，或倘公開發售認購不足時由包銷商承銷。

董事會函件

認購價

合資格股東在接納公開發售時，須悉數支付認購價每股發售股份0.75港元。

認購價較：

- (1) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.02港元折讓約26.47%；
- (2) 股份於截至最後交易日（包括該日）前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.91港元折讓約17.58%；
- (3) 股份於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.00港元（按於二零一六年十二月三十一日之本公司擁有人應佔本公司經審核綜合資產淨值約450,128,000港元及已發行之448,000,000股股份計算）折讓約25.00%；
- (4) 股份按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.02港元計算之理論除權價每股約0.94港元（已就公開發售之影響進行調整）折讓約20.21%；及
- (5) 股份於最後可行日期之收市價每股0.88港元折讓約14.77%。

認購價乃由本公司及包銷商經參考（其中包括）股份之當前市價及交易流通量後公平磋商釐定。

除上述者外，董事會於達致公開發售現有認購比率及認購價時亦已考慮下列因素：

- (i) 為鼓勵及吸引股東參與公開發售，較股份收市價有所折讓實屬必要；
- (ii) 本公司集資需求已顧及需將認購價定於包銷商與全體合資格股東均可接納之水平；

董事會函件

- (iii) 下文「於二零一七年最近進行之公開發售名單」所載列之其他香港上市發行人最近進行之公開發售；
- (iv) 下表載列(a)就股價而言較理論除權價之過往市場折讓；(b)股份之過往市價；及(c)股份於二零一七年五月二十六日至二零一七年七月二十五日（即最後交易日）兩個月期間之過往交易量：

	就股價而言較 每股過往理論 除權價 (已就公開發售 之影響進行調整) (港元)	就股價而言較 每股過往 理論除權價 (已就公開發售 之影響進行調整) 溢價／(折讓) (%)	每股過往 之過往市價 (港元)	每個交易日股份 之交易量 佔於最後交易日 已發行股份 總數百分比 (%)
最高	1.04	-27.59	1.15	2.60
最低	0.82	-8.70	0.85	0.03
平均	0.92	-18.59	0.99	0.25
公開發售	0.94	-20.21	0.75	不適用
	(按於最後交易日 在聯交所所報 之收市價 每股1.02港元)	(按於最後交易日 在聯交所所報 之收市價 每股1.02港元)	(認購價)	

來源：聯交所

於二零一七年二月二十八日，本公司已刊發一則公告，內容有關建議發行紅股（「紅股發行」）。紅股發行已於二零一七年五月十九日完成及開始買賣有關紅股之首日為二零一七年五月二十二日。經考慮股份價格之潛在影響及紅股發行可能帶來的交易量，董事會認為，就釐定有關公開發售之認購價而言，於完成紅股發行後（即最後交易日前兩個月前後）考慮股份歷史價格及交易量將更具代表性。

董事會函件

誠如上表所示，吾等注意到(i)按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.02港元計算之理論除權價每股0.94港元（已就公開發售之影響進行調整）乃屬過往範圍內；(ii)較按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.02港元計算之理論除權價每股0.94港元（已就公開發售之影響進行調整）折讓20.21%乃屬過往範圍內；及(iii)認購價乃設定於較過往股價折讓。

- (v) 根據公開發售，全體合資格股東將獲得同等機會維持彼等於本公司之股權比例並可參與本公司之增長及發展。倘合資格股東參與公開發售，將可按低於股份過往及當前市價之價格認購發售股份；
- (vi) 倘合資格股東並無悉數接納彼等於公開發售項下之配額，則公開發售普遍存在固有攤薄性質。然而，合資格股東有優先權可決定是否接納彼等之公開發售配額；及
- (vii) 根據公開發售，超額申請允許對本集團前景充滿信心之合資格股東申請超過彼等自身既定配額之股份。

於二零一七年最近進行之公開發售名單

公司名稱	股份代號	公佈日期	主要業務	於公佈日期 之市值 (港元)	配額基準	發售價較有關			包銷佣金 (%)	超額申請
						各項公開發售之 公佈日期前之 最後交易日/ 當日之收市價之 溢價/(折讓) (%)	發售價較有關 各項公開發售之 公佈日期前之 最後交易日/ 當日之每股股份 理論除權價之 溢價/(折讓) (%)	發售價 較有關各項 開發之公佈 日期前/當日之 每股資產淨值之 溢價/(折讓) (%)		
SDM Group Holdings Ltd.	8363	二零一七年 一月四日	於香港及中國從事爵士舞及 芭蕾舞以及流行音樂舞蹈業務	126,200,000	每2股獲發1股	-48.05	-38.18	172.10	2.00	無
New Times Energy Corporation Ltd. (新時代能源有限公司*)	166	二零一七年 二月十三日	原油產品買賣、勘探、開發、 生產及銷售天然資源	1,448,028,888	每2股獲發1股	0.00	0.00	-71.59	0.80	無
Grand T G Gold Holdings Ltd (大唐滙金控股 有限公司*)	8299	二零一七年 二月二十四日	黃金勘探、開採以及以黃金精礦 為其產品的礦物加工	739,666,855	每2股獲發1股	-72.22	-63.44	133.00	3.50	有
Sandmartin International Holdings Ltd* (聖馬丁國際控股 有限公司*)	482	二零一七年 三月二十日	買賣及製造媒體娛樂平台相關產品及 其他多媒體產品、整合訊號系統及 交通通訊網絡、買賣衛星電視設備及 天線	232,140,834	每2股獲發3股	-41.46	-22.08	-58.19	3.50	無
華人策略控股有限公司	8089	二零一七年 四月十日	投資控股、物業投資、 證券買賣及貸款融資	1,700,199,469	每2股獲發1股	-32.89	-24.81	-79.17	4.50	有
有線寬頻通訊有限公司	1097	二零一七年 四月二十日	提供收費電視節目服務、 互聯網服務及交互式多媒體服務	764,374,712	每3股獲發5股	-65.57	-41.67	-16.00	2.00	無

* 僅供識別

附註函件

公司名稱	股份代號	公佈日期	主要業務	於公佈日期 之市值 (港元)	配額基準	於有關各自公開 發售日期前/ 當日之最後交易 日之收市價 每股發售價 溢價/(折讓) (%)	於有關各自公開 發售日期前/ 當日之最後交易 日之理論除權價 每股發售價 溢價/(折讓) (%)	於有關各自公開 發售日期前/ 當日之最後交易 日之資產淨值 每股發售價 溢價/(折讓) (%)	包銷佣金 (%)	超額申請
大中華金融控股有限公司	431	二零一七年 五月五日	投資控股、工業用物業發展、消費品 的一般貿易、證券經紀、保險經紀、 資產管理及貸款融資業務(包括貸款 融資、貸款轉介及諮詢服務)。	896,875,280	每2股獲發1股	-58.70	-48.70	8.70	2.30	無
皇朝傢俬控股有限公司	1198	二零一七年 五月十二日	製造及售賣傢俬	879,426,131	每8股獲發1股	-9.00	-8.08	-28.73	0.00	無
最高溢價						0.00	0.00	172.10	4.50	
最低折讓						-72.22	-63.44	-79.17	0.00	
平均溢價/(折讓)						-40.99	-30.87	11.91	2.33	
本公司	1560	二零一七年 七月二十六日	物業發展及物業投資	430,976,000	每5股獲發2股	-26.47	-20.21	-25.00	2.50	有

附註：

- 上述公開發售為於二零一七年直至最後可行日期公佈之所有公開發售，惟不包括中國投資基金國際控股有限公司*(股份代號：612)於二零一七年四月二十七日公佈之發售，原因為發售價較其公開發售公佈日期前/當日之每股資產淨值之溢價異常高企(700%)以及相關包銷佣金乃按固定費用750,000港元收取。

- 來源：聯交所

儘管上表載列之上市發行人與本公司行業、財務表現及市值不盡相同，但上述交易仍可提供進行公開發售之市場慣例一般參考。

董事會函件

發售股份之既定配額基準

合資格股東於記錄日期每持有五(5)股現有股份將獲發行兩(2)股發售股份。合資格股東如欲接納全部或任何部分之既定配額，均須填寫申請表格，並須就獲接納的發售股份將申請表格連同匯款一併遞交。

公開發售之潛在攤薄影響

並無選擇悉數認購彼等於公開發售項下之發售股份配額之合資格股東於本公司之股權，將會於公開發售完成後被最多攤薄約28.57%。

儘管潛在攤薄影響由公開發售之建議架構所致，經考慮：

- (a) 公開發售乃基於所有合資格股東已獲同等機會保持彼等於本公司之權益比例，並允許合資格股東參與本公司持續性業務；
- (b) 合資格股東已選擇是否接納公開發售；
- (c) 較股份過往及現行市價，認購價定於較低價格，其將增加公開發售之吸引力，因此屬公平合理；
- (d) 該等選擇悉數接納公開發售之合資格股東可於公開發售後保持彼等各自現有本公司股權；及
- (e) 倘任何現任股東並無承購其於公開發售項下配額，則公開發售普遍存在固有攤薄性質，

董事認為，公開發售之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

發售股份之地位

發售股份當獲發行及繳足時，均與當時已發行之股份在所有方面享有同等地位。發售股份之持有人將有權收取於繳足股款發售股份配發日期後所宣派、作出或派付之一切股息及分派。

董事會函件

申請程序

申請發售股份

本發售章程隨附申請表格，收到該表格的合資格股東有權申請當中所示數目的發售股份，惟須於二零一七年九月四日（星期一）下午四時正前悉數付款。合資格股東應注意，彼等僅可申請最多為各自獲發出的申請表格所載數目的發售股份。如合資格股東有意申請其獲發出的申請表格所指明的其獲提呈的所有發售股份，或有意申請低於其於公開發售下的配額的任何數目發售股份，其必須根據申請表格上列示的指示填妥、簽署及提交申請表格連同就申請該數目的發售股份應付的全部股款予股份過戶登記處。所有股款必須以港元支付，支票必須以香港持牌銀行的賬戶或香港持牌銀行開具的銀行本票開出，抬頭人為「Star Properties Group (CI) Ltd – Open Offer A/C」，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。

應當注意，除非經填妥及簽署的申請表格連同適當款項的匯款已於二零一七年九月四日（星期一）下午四時正前提交予股份過戶登記處，否則各合資格股東於公開發售下的配額及與此有關的所有權利將被視為已遭放棄及將予註銷。

申請表格載有倘合資格股東有意接納全部或部分既定配額時應遵守的程序之進一步資料。已填妥申請表格隨附的所有支票及銀行本票將在收到後立即出示付款，且該等款項賺取的所有利息（如有）將予保留，收益歸本公司所有。填妥及交回申請表格並附帶支票及／或銀行本票，將構成申請人保證該支票及／或銀行本票將在首次出示時獲兌現。在不影響本公司與此有關的其他權利之情況下，本公司保留權利拒絕任何申請，而據以提供的任何配額將被視為已遭放棄及將予註銷。

申請表格僅供當中註明的人士使用，且不可轉讓。概不會就所收到的任何接納款項開具收據。如於二零一七年九月五日（星期二）下午四時正前，包銷協議之條件未達成及／或包銷協議按照其條款被終止，就接納發售股份收取的款項將透過以普通郵遞方式寄發的支票而盡快退還予相關合資格股東或（就聯名申請人而言）本公司股東名冊所示排名首位的人士，郵誤風險由彼等自行承擔。

董事會函件

所有合資格股東如對申請、持有、出售或買賣發售股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其獨立專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與公開發售的任何其他人士概不就發售股份持有人因申請、持有、出售或買賣發售股份而導致的任何稅務影響或負債承擔責任。

申請額外股份

合資格股東有權透過額外申請認購任何未獲合資格股東接納之發售股份既定配額以及透過彙集零碎發售股份而得之發售股份。

本發售章程隨附額外申請表格，收到該表格的合資格股東有權申請額外股份，惟遞交申請不保證能獲分配任何額外股份。申請額外股份必須根據額外申請表格列印之指示填妥額外申請表格，連同就所申請之額外股份而應付之全數獨立股款於二零一七年九月四日（星期一）下午四時正前交回股份過戶登記處。所有股款必須以港元支付，支票必須以香港持牌銀行的賬戶或香港持牌銀行開具的銀行本票開出，並以「Star Properties Group (CI) Ltd – Excess Application A/C」為抬頭人，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。

董事將秉持將任何額外股份按比例向申請的合資格股東配發的原則，並參考此等合資格股東全體所申請之額外股份數目，經諮詢包銷商後，酌情按實際可行情況公平合理地配發額外股份。

將碎股補足至完整買賣單位之情況將不獲優先處理。獲提呈發售股份碎股之股東須注意，概無保證發售股份之相關碎股會根據額外股份之申請補足至完整買賣單位。

未獲合資格股東申請之任何餘下包銷股份均將由包銷商承購。

董事會函件

倘董事會獲悉額外股份申請模式出現異常，並有理由相信任何申請可能蓄意濫用上述機制，則董事會可全權酌情決定拒絕對額外股份之相關申請。

由代理人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）代為持有股份之股東須注意，董事將根據本公司股東名冊將代理人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）視為一名單一股東。因此，以代理人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）名義登記股份的投資者須注意，上述有關額外股份配發的安排將不會面向其個人。股東如對是否需於暫停股份登記期間前將持股登記於名下並自行申請額外股份存有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。即使合資格股東（包括登記代理人公司）的發售股份既定配額未獲悉數認購，本公司仍將接納其額外申請。

謹請注意，除非已填妥及簽署之額外申請表格連同適當股款已於不遲於二零一七年九月四日（星期一）下午四時正前送達股份過戶登記處，否則額外申請表格將被拒絕受理。

所有支票或本票將於收到後即時過戶，而該等申請款項賺取的所有利息將予保留，收益歸本公司所有。支票或本票在首次過戶時無法兌現之任何申請表格或額外申請表格將被拒絕受理，而在該情況下，合資格股東之相關配額將被視為已遭放棄並將予註銷。

額外申請表格僅供名列其上之人士使用，且不得轉讓。概不會就接獲之任何款項發出收據。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。於聯交所買賣發售股份須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費以及香港任何其他適用費用及收費。發售股份須與股份之每手買賣單位相同，即2,000股股份。

董事會函件

本公司股本概無於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，亦無擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，由發售股份於聯交所之各開始買賣日期起或由香港結算釐定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，均須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統內進行之活動均受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所約束。股東應就該等結算安排之詳情及該等安排將如何影響其權利及權益徵詢彼等股票經紀或其他專業顧問之意見。

股票及退款支票

待公開發售之條件達成後，所有繳足股款發售股份之股票預期於二零一七年九月十一日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘公開發售終止及就有關額外股份之全部或部分未成功申請，退款支票將於二零一七年九月十一日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由各股東自行承擔。

STAR PROPERTIES BVI及EAGLE TREND作出之承諾

根據不可撤銷承諾，Star Properties BVI及Eagle Trend各自已向本公司及包銷商作出不可撤銷及無條件承諾（其中包括）：(i)彼等將促使所有Star Properties BVI現有股份及Eagle Trend現有股份於不可撤銷承諾日期及直至記錄日期營業時間結束時將仍分別由彼等實益及直接擁有，猶如彼等於不可撤銷承諾日期一般，不附帶任何留置權、押記、產權負擔及任何性質的第三方權利、權益或申索；(ii)彼等將認購及將促使彼等各自的代理人（視情況而定）認購根據公開發售及章程文件之條款彼等各自於公開發售項下有權認購之所有發售股份；及(iii)彼等將促使彼等各自於公開發售項下有權認購之所有發售股份獲接納，並連同其全數現金股款於最後接納時間前根據章程文件之條款送交股份過戶登記處。

董事會函件

除不可撤銷承諾外，本公司於最後可行日期並無從任何股東收到有關其對根據公開發售向其暫定配發發售股份的意向的任何其他資料或承諾。

包銷安排

於二零一七年七月二十六日，本公司、Star Properties BVI、Eagle Trend與包銷商訂立包銷協議。經計及不可撤銷承諾及在包銷協議之條款及條件規限下，包銷商已同意按認購價全面包銷餘下44,800,000股發售股份（即包銷股份）。包銷協議規定包銷商須認購或促使認購任何未獲合資格股東承購的發售股份。本公司應在不遲於寄發發售股份的股票日期前五個營業日向包銷商支付：(i)佣金（以港元計算），即包銷商根據包銷協議已同意認購或促使認購之包銷股份（即44,800,000股發售股份）之總認購價之2.5%；及(ii)所有合理的成本、費用及包銷商有關公開發售的其他合理實付開支。包銷商須負責支付分包銷任何包銷股份涉及的任何佣金、成本、費用及開支。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，包銷商為一家於香港註冊成立的有限公司，及為根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動（證券交易）及第4類受規管活動（就證券提供意見）業務的持牌法團，且包銷商、其最終實益擁有人及其聯繫人均為獨立於本公司或其任何關連人士的第三方，且與本公司或其任何關連人士並無關連。於最後可行日期，包銷商並無於任何股份中擁有權益。

本公司將就包銷股份向包銷商支付總認購價之2.5%之包銷佣金。佣金率乃由本公司及包銷商經參考本公司現有財務狀況、公開發售規模及當前市況後公平磋商釐定。

董事會函件

包銷商為全球發售之聯席牽頭經辦人之一，本公司乃於全球發售期間了解到包銷商之網絡及潛在分銷渠道。除包銷商外，本公司並無與任何其他包銷商就公開發售進行洽談。本公司經考慮下列因素後，決定選擇包銷商包銷公開發售，且並無與其他包銷商進行洽談：

- (i) 公開發售屬價格敏感，為求保密及避免資料洩漏或出現任何可能導致不必要的市場投機提示；
- (ii) 包銷商收取的包銷佣金對本公司而言較具競爭力及有利於本公司，並符合相關市場之現行慣例，介乎於0.00%至4.50%，接近平均2.33%。有關於二零一七年公佈之公開發售中包銷商收取的包銷佣金之詳情請參閱「於二零一七年最近進行之公開發售名單」；及
- (iii) 符合鑒於緊絀時間而進行公開發售之時間利益。

因此，儘管本公司並無與其他包銷商（包銷商除外）進行洽談，鑒於上述原因，董事認為並無尋求與其他包銷商（包銷商除外）屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，而包銷商就公開發售而言屬合適，本公司已竭力取得公開發售之最佳可用條款。

董事認為包銷協議之條款（包括包銷佣金）乃屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

公開發售之條件

公開發售須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款而終止後，方可作實。包銷協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 於不遲於章程寄發日期及遵從上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例規定，將章程文件分別送交聯交所批准並向香港公司註冊處處長登記；

董事會函件

- (b) 於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件，及向除外股東寄發發售章程（印有「僅供參考」字樣）及解釋彼等不獲准參與公開發售之情況之函件（如有）；
- (c) 聯交所上市委員會於不遲於發售股份買賣首日批准或同意批准（受配發所規限）發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (d) 本公司根據包銷協議之條款及條件遵從並履行全部承諾及責任；
- (e) 包銷商根據包銷協議之條款及條件遵從並履行全部承諾及責任；及
- (f) 包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議項下之包銷商責任。

除條件(e)可獲本公司豁免以及條件(d)及(f)可獲包銷商豁免以外，上述載列的其他所有條件均不能獲豁免。倘若於最後終止時間前，先決條件的全部或部分仍未獲達成及／或豁免，包銷協議將告終止。包銷協議終止後，公開發售將不會進行。

分包銷

根據包銷協議，包銷商可全權酌情委任任何其他人士作分包銷商，以分包銷包銷股份。包銷商就任何分包銷安排產生的任何佣金、成本、費用及開支將僅由包銷商承擔。

於最後可行日期，包銷商並無與任何自包銷商及／或承配人訂立任何具約束力之分包銷協議／配售協議。

終止或撤銷包銷協議

倘若於最後終止時間前出現以下情況，包銷商有權透過書面方式通知本公司（於最後終止時間前送達）終止包銷協議：

- (1) 包銷商合理認為，以下情況會對成功進行公開發售產生重大不利影響：

董事會函件

- (a) 頒佈任何新法例或規例，或現有的法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權及合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售而言屬重大不利之影響；或
 - (b) 本地、全國或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與上述任何情況屬同類情況）之事件或轉變（不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部分），或本地、全國或國際間爆發敵對或武裝衝突或衝突升級，或事件足以影響本地證券市場，而包銷商全權及合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售的成功造成重大不利影響或基於其他理由不適宜或不建議繼續進行公開發售；
 - (c) 本集團之整體業務或財務或貿易狀況出現任何重大不利變動；或
- (2) 市況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場任何變動、暫停或嚴重限制證券買賣），而包銷商全權及合理認為可能對公開發售的成功造成重大不利影響，或基於其他理由不適宜或不建議繼續進行公開發售；或
 - (3) 本公司或本集團任何成員公司的狀況出現任何變動，而包銷商全權及合理認為會對本公司前景構成不利影響，包括但不限於上述條文的一般性的原則下就本集團任何成員公司提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或發生類似事件，或本集團任何重大資產損毀；或
 - (4) 整體證券或本公司證券在聯交所暫停買賣超過十個連續營業日，不包括涉及核准本公佈或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函而暫停買賣；或

董事會函件

- (5) 本公司自包銷協議日期起刊發之通函、章程或公佈，於刊發時包含之資料（有關本集團業務前景或狀況或有關其遵守任何法律或上市規則或任何適用規例）於包銷協議日期前未獲本公司公開公佈或刊發，而包銷商可能全權及合理認為有關資料對本集團整體而言屬重大，且可能會對公開發售之成功造成重大不利影響，或可能使審慎投資者不接納獲提呈發售之相關發售股份。

倘於最後終止時間前出現以下情況，包銷商有權於最後終止時間之前發出書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商知悉包銷協議所載之任何陳述、保證或承諾遭到任何嚴重違反；或
- (2) 包銷商知悉任何特定事項。

倘包銷商根據包銷協議條款終止包銷協議，則公開發售將終止進行。若包銷商終止包銷協議，本公司將刊發進一步公佈。

有關購股權之調整

根據購股權計劃之條款，公開發售可能導致股份數目須根據目前尚未行使的購股權及／或各購股權持有人應付之行使價及／或行使購股權的方法及／或購股權計劃項下可供認購股份的最高數目作出調整。有關調整須由本公司之核數師進行審核。本公司將於公開發售成為無條件後就該等調整知會購股權持有人。本公司將適時就有關該等調整之詳情另作公佈。

董事會函件

本公司之股權架構

於(i)最後可行日期；及(ii)緊隨公開發售結束後，本公司之股權架構載列如下（假設於最後可行日期後本公司並無發行或購回任何股份）：

	於最後可行日期		緊隨公開發售結束後 (假設合資格股東 均已悉數認購彼等各自於 公開發售項下之配額)		緊隨公開發售結束後 (假設並無合資格股東 承購彼等各自於 公開發售項下 之配額及額外申請 (承諾股份除外))	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比	股份	概約百分比
Star Properties BVI (附註1)	308,672,000	68.90%	432,140,800	68.90%	432,140,800	68.90%
Eagle Trend (附註2)	27,328,000	6.10%	38,259,200	6.10%	38,259,200	6.10%
公眾股東	112,000,000	25.00%	156,800,000	25.00%	112,000,000	17.86%
包銷商	-	-	-	-	44,800,000	7.14%
總計	448,000,000	100.00%	627,200,000	100.00%	627,200,000	100.00%

附註1： Star Properties BVI為一名控股股東，由陳先生擁有100%權益，並已向本公司及包銷商作出不可撤銷承諾以承購其根據公開發售有權獲發的所有發售股份。除其根據包銷協議及不可撤銷承諾已承諾接納公開發售項下之承諾股份部分，Star Properties BVI將不就超額申請項下公開發售作出申請。

附註2： Eagle Trend為一間由林先生擁有100%權益之公司，並已向本公司及包銷商作出不可撤銷承諾以承購其根據公開發售有權獲發的所有發售股份。除其根據包銷協議及不可撤銷承諾已承諾接納公開發售項下之承諾股份部分，Eagle Trend將不就超額申請項下公開發售作出申請。

根據包銷協議，包銷商已向本公司承諾，倘包銷商根據包銷協議認購發售股份將導致本公司公開持股量不足（定義見上市規則），包銷商將於遵守收購守則的情況下，就遵守上市規則第8.08(1)(a)條恢復最低公眾持股量採取一切合適之行動，包括但不限於委聘配售代理促使認購人（為獨立第三方，且與董事、主要行政人員及本公司或其附屬公司主要股東或任何彼等各自之聯繫人（上述定義均見上市規則）概無關連）以認購包銷商原應根據包銷協議承購之股份。

董事會函件

包銷商已進一步向本公司承諾：(i)其將在合理情況下盡最大努力，規定及確保其促成之各包銷股份認購人或分包銷商（除由其所控制之法團外）為獨立於Star Properties BVI、Eagle Trend、本公司、彼等各自之董事及股東之第三方，亦並非與彼等一致行動，且與本公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，及並非本公司之關連人士（上述定義均見上市規則）；及(ii)其將確保各發售股份之認購人（除Star Properties BVI及Eagle Trend外）或分包銷商（包括任何直接及間接分包銷商）將不會於緊隨公開發售完成後連同任何與彼一致行動之人士或其聯繫人（定義見收購守則）持有本公司30%或以上之投票權，或成為本公司主要股東（定義見上市規則）。

於過往十二個月期間之股權集資活動

本公司於緊接最後可行日期前之過往12個月內並無進行任何集資活動。

進行公開發售之理由及所得款項用途

本公司主要於香港從事物業開發及物業投資。目前，本集團擁有兩個已完成項目及三個發展中項目。就其中一個發展中項目柴灣角項目而言，本集團已向香港政府申請批准修改現有政府租契，以容許商業用途。香港政府已於二零一七年六月十九日向本集團發出土地出讓金要約，且本集團已接納有關要約。本集團預期將於二零一七年第三／第四季度開始地基工程。

董事會函件

誠如本公司二零一六年年報所披露，全球發售所得款項淨額約為75,000,000港元（「首次公開發售所得款項淨額」）。下表列示於最後可行日期之首次公開發售所得款項淨額之擬定用途及實際用途：

	首次公開發售所得款項淨額之擬定用途	首次公開發售所得款項淨額之實際用途	
(i)	於香港收購合適發展地塊，以補充本集團物業發展業務的土地儲備	約52,500,000港元或約70%的首次公開發售所得款項淨額	約52,500,000港元已用作擬定用途，為元朗地盤項目及觀塘新發展項目收購地塊
(ii)	償還債務	約15,000,000港元或約20%的首次公開發售所得款項淨額	約15,000,000港元已用作擬定用途
(iii)	日常營運資金	約7,500,000港元或約10%的首次公開發售所得款項淨額	約7,500,000港元已用作擬定用途

鑒於上文所述，於最後可行日期，首次公開發售所得款項淨額已悉數使用，因此其他資金須（其中包括）用於支付柴灣角項目之土地出讓金。

董事會已考慮於完成公開發售前採用其他可替代籌資方式，其中包括但不限於債務融資及供股。

債務融資或銀行貸款將導致利息負擔加重、本集團之資本負債比率上升，並導致本集團須承擔還款責任。於二零一七年五月，香港金融管理局就地產發展商貸款的風險管理發佈指引，加強認可機構借貸予地產發展商的信貸風險管理。自二零一七年六月一日，認可機構應下調（其中包括）整體上限至已完工物業之預期價值的50%。此外，授出相關銀行借貸以及本集團及銀行進行商業磋商前，銀行普遍將花費時間對本集團進行盡職調查。鑒於上文所述，本集團按有利條款透過銀行融資及時獲得所需金額實屬困難。

董事會函件

與公開發售相比，儘管供股可為該等無意透過出售本身所獲未繳股款權利承購有關配額之股東提供額外選擇，惟董事認為，倘本公司進行供股而非公開發售，本公司將會產生(i)與股東僅承購其部分供股配額有關之分拆費用；(ii)就未繳股款權利買賣安排應付之費用；及(iii)為將於市場上購買未繳股款權利之新股東印製股票之額外費用；及(iv)有關編製及審閱暫定配額通知書及聯絡股份過戶登記處之額外專業費用。估計有關買賣未繳股款權利之行政工作及安排會產生額外成本及開支。

雖然採納供股代替公開發售未必會延誤當前之預期時間表（載於本發售章程「預期時間表」一節），惟倘將予採納供股，本公司須於本已緊絀的交易時間表內撥出額外時間來進行公開發售下毋須進行的安排（包括安排未繳股款權利買賣及暫定配額通知書的免費分拆服務、審閱相關文件（如暫定配額通知書）及就此與相關人士（如股份過戶登記處、包銷商及其他專業顧問）接洽，預期會產生估計額外成本約100,000港元。

鑒於額外行政工作及額外成本將涉及未繳股款權利之買賣安排及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之流動負債淨額狀況，董事會認為，相比供股，以公開發售方式籌資成本效率及效益更高。

股份之月均收市價由二零一七年六月約每股1.06港元跌至二零一七年七月（直至最後交易日）每股0.91港元，減少約16.48%。而股份之日均交易量於二零一七年六月至二零一七年七月（直至最後交易日）呈輕微上升趨勢，而於最後交易日，股份於二零一七年六月及二零一七年七月之交易量相對薄弱，分別佔已發行股份總數約0.22%及0.32%。因此無法確定是否存在買賣未繳股款權利之市場。

由於以公開發售方式進行股權融資將為股東提供平等機會按相同認購價以彼等意願保持彼等於本公司之權益比例，確保股東基礎之穩定性，且較債務融資而言本公司毋須本產生額外利息開支，董事會認為，整體而言，公開發售為較為更適合之籌資方式，於當前情況下較其他可替代籌資方式（如債務融資及供股）對本公司及股東整體更為有利。

董事會函件

此外，認購價之定價較股份近期收市價有所折讓並將可作出額外申請，以鼓勵現有股東承購其配額並參與本公司之未來發展。因此，經考慮(i)本集團的發展項目；(ii)本集團的財務狀況；及(iii)現行市況，董事認為透過公開發售籌集資金乃符合本公司及股東之整體利益。

公開發售所得款項淨額（扣除所有有關開支後）預計約為133,000,000港元。本公司擬將公開發售所得款項淨額用於：

- (i) 約56,000,000港元用於支付柴灣角項目的土地出讓金。土地出讓金為280,000,000港元，其預期由本公司將於獲得之共224,000,000港元銀行貸款部分撥資，而剩餘部分將由公開發售所得款項淨額撥資。
- (ii) 約62,000,000港元預期於二零一七年下半年及二零一八年第一至第三季度用於償還利息開支。於二零一七年六月三十日，該等有關銀行融資之利息開支之尚未償還本金額合計為996,510,000港元，利率介乎於年利率1.75%至年利率3.25%，到期日於二零一九年八月至二零二一年二月期間或其根據年度審閱（視情況而定）而定；及
- (iii) 約15,000,000港元用作本集團於本發售章程日期後12個月的一般營運資金，其中約9,330,000港元用於支付薪金及董事薪酬，1,200,000港元用於支付核數師費用，1,050,000港元用於支付專業顧問及其他遵守相關事宜而聘請之其他人士費用，1,220,000港元用於支付租金以及2,200,000港元用於支付有關物業發展業務之法律費用。

一般資料

由於公開發售不會令本公司於緊接本公佈前12個月期間內之已發行股本或市值增加超過50%，公開發售毋須根據上市規則第7.24(5)條獲得股東批准。

董事會函件

本公司已按上市規則第7.26A(1)條所述就合資格股東申請超過彼等於公開發售下的既定配額之發售股份作出安排，故根據包銷協議向Star Properties BVI及Eagle Trend配發及發行發售股份獲完全豁免遵守上市規則第14A.92條下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

亦請閣下垂注本發售章程附錄所載有關本集團之其他資料。

買賣股份之風險警告

股東及潛在投資者應注意，公開發售須待包銷協議所載公開發售條件獲達成及包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議後，方可作實。因此，公開發售可能會或不會進行。

股東或有意出售或購買股份之潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事，且彼等如對其狀況有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。

此 致

列位合資格股東，及除外股東（僅供參考） 台照

承董事會命
星星地產集團（開曼群島）有限公司
執行董事、主席兼行政總裁
陳文輝

二零一七年八月二十一日

1. 本集團的財務概要

本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之經審核財務資料披露於首次公開發售招股章程附錄一，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核財務資料披露於本公司於二零一七年三月二十二日刊發之年報（第35頁至第98頁）。

上文所述者均已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.starproperties.com.hk>)。

2. 債項聲明

於二零一七年六月三十日（即於本發售章程付印前就本債項聲明的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的債項總額為約996,500,000港元，並包括(i)965,500,000港元之銀行借貸，由本公司之附屬公司已發行股本作抵押及本集團已完工物業及發展中物業作質押，並由本公司之附屬公司及本公司擔保；(ii)30,000,000港元之銀行借貸，由本公司之附屬公司已質押銀行存款作質押且並無擔保；及(iii)1,000,000港元之銀行借貸，無抵押並由本公司擔保。所有銀行借貸（載有按要求償還條款）應於一年內至不超過五年償還，並按2.0%至4.0%的浮動利率計息。

除上文所述及集團內公司間負債及一般業務過程中之一般應付貿易賬款及票據、應計款項及其他應付款項外，於二零一七年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般應付貿易賬款及票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 營運資金

經計及本集團當前可動用之財務資源（包括銀行融資及其他內部資源，以及公開發售之估計所得款項淨額），董事確認，本集團擁有充足之營運資金應付其現時及本發售章程日期起計至少未來12個月所需。

4. 重大不利變動

就董事所知，自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期）至最後可行日期（包括當日）止，本公司之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本公司主要於香港從事物業發展及物業投資。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為40,700,000港元（二零一五年：約78,700,000港元），較去年顯著減少約38,000,000港元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為21,700,000港元（二零一五年：約37,100,000港元），較上年度減少。截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利減少乃主要由於(i)本集團就本公司股份於聯交所主板上市（「上市」）產生非經常性上市開支約16,900,000港元；及(ii)同期物業發展項目之銷售完成數目減少令收益減少。期內每股基本盈利約為11.2港仙，而去年同期每股基本盈利約為22.1港仙。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收益（未經審核）約為596,400,000港元，分別包括594,000,000港元及1,700,000港元的主要來自物業發展及物業投資之收益（截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）：約17,400,000港元，分別包括約12,400,000港元及5,000,000港元的來自物業發展及物業投資之收益），較上一期間相比增長約579,000,000港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團擁有人應佔溢利（未經審核）約為92,200,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）：虧損約18,500,000港元）。截至二零一七年六月三十日止六個月，收益增加及出現溢利乃主要由於(i)於報告期間完成交付來自物業發展項目的已售單位；及(ii)於二零一六年本集團就本公司股份於二零一六年七月十三日在聯交所主板上市產生非經常性上市開支約16,400,000港元。期內每股溢利約為33.42港仙，而去年同期的每股虧損約為11.04港仙。

現時，本集團擁有兩項竣工項目，即(a)天際中心；及(b)星星中心；及三項在建項目，即(c)裕豐項目；(d)柴灣角項目及(e)元朗地盤項目。董事會欣然提呈以下有關本集團業務直至最後可行日期之更新資料：

(a) 天際中心

完成有關六個停車位的買賣協議，誠如分部資料所呈報，截至二零一七年六月三十日止六個月，10,600,000港元款項（未經審核）已獲確認（截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）：約12,400,000港元，佔二零一四年首個銷售年度起至二零一六年六月三十日止已售單位約1.8%）。

(b) 星星中心

本集團於二零一七年五月十六日自香港政府屋宇署取得佔用許可證。截至二零一七年六月三十日止六個月已就完成及交付已售單位確認收益約594,000,000港元（未經審核）。

(c) 裕豐項目

本集團提交的一般建築圖則已獲得香港政府批准，香港政府也批准本集團改裝現有工業大廈為商業大廈的特別豁免申請。董事會於二零一七年四月二十七日已通過一項決議案以將項目的投資目的由投資物業轉變為存貨，並將其分類為持作出售物業。改建及加建工程正在進行並預計將於二零一八年內完成。

(d) 柴灣角項目

本集團已向香港政府申請批准修改現有的政府租契，以容許商業用途。香港政府已於二零一七年六月十九日就本集團已接納之該租契修改向本集團授出土地補地價。土地出讓金為280,000,000港元，預期由本公司將予獲得之共224,000,000港元銀行貸款部分撥資，而剩餘部分由公開發售所得款項淨額撥資。現有建築物的拆除已於二零一七年四月竣工。本集團預期將於二零一七年第三／第四季度開始地基工程。

(e) 元朗地盤項目

於二零一七年二月二十四日，本集團已透過收購附屬公司成功購入一個位於新界元朗宏業西街的地盤。本集團有意將其重新發展為附設一些商舖的住宅樓宇。有關進一步詳情請參閱本附錄「於二零一六年十二月三十一日後（即本集團最新刊發經審核綜合賬目之編製日期）進行收購及建議收購／出售」一段。

(f) 新發展項目

於二零一七年四月一日，本集團訂立買賣協議，內容有關收購觀塘之工業大廈，擬作重建高級商業大廈之用。有關進一步詳情請參閱本附錄「於二零一六年十二月三十一日後（即本集團最新刊發經審核綜合賬目之編製日期）進行收購及建議收購／出售」一段。

6. 於二零一六年十二月三十一日後（即本集團最新刊發經審核綜合賬目之編製日期）進行收購及建議收購／出售**元朗地盤**

Ocean Bay International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本集團全資附屬公司，作為買方訂立日期為二零一六年九月二十六日之臨時買賣協議，內容有關收購粵榮有限公司（「粵榮」）全部已發行股本中1,000股股份，現金代價為339,980,000港元。粵榮乃於二零一四年八月七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。粵榮單獨持有香港註冊成立公司達誠置業有限公司全部已發行股本，達誠置業有限公司持有位於元朗市地段461號所有附屬建築與上蓋樓宇以及新界元朗宏業西街21號之物業。上述收購事項於二零一七年二月二十四日完成。

自粵榮註冊成立日期起並無編製任何經審核法定財務報表，此乃由於其註冊成立地點並無法定審計規定。粵榮基於其管理賬目之截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年二月二十四日（完成日期）止期間財務資料之詳情已載於本發售章程附錄四，僅供參考。

應付粵榮董事薪酬及該等董事應收實體福利將不會因上述收購事項而發生變動。

牛頭角地盤

Moon Colour Holdings Limited (「**Moon Colour**」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本集團全資附屬公司，作為買方訂立日期為二零一七年一月十四日之臨時買賣協議，內容有關收購Goldfame Asset Management Ltd (「**Goldfame**」) 全部已發行股本中1股股份，現金代價為350,000,000港元。Goldfame為於英屬處女群島註冊成立之有限公司並主要從事投資控股。據董事所深知、盡悉及確信，Goldfame為位於土地註冊處登記處觀塘內地段682號的所有土地連同現時名為九龍大業街4號(「**牛頭角地盤**」)的所有附屬建築與上蓋樓宇之最終實益擁有人。

待(其中包括)本集團已盡職審閱Goldfame業務、財務、法律及其他方面並滿意所得結果後，上述收購事項方告完成。完成原定於二零一七年七月三十一日或之前進行，而其後經雙方協定已延遲至於二零一七年八月三十一日或之前進行。

其後，本集團與一名買方(「**買方**」，於收購牛頭角地盤中擁有權益)進行洽談。於二零一七年八月十日，本集團與買方訂立買賣協議，內容有關出售Moon Colour全部已發行股本，初步現金代價為36,000,000港元(可予調整)(「**出售事項**」)。出售事項預期於二零一七年八月三十一日或任何買方及本集團協定之其他日期完成。

由於(i)買方所提供之代價高於牛頭角地盤初步收購代價；及(ii)於均衡考慮後並根據迄今為止對牛頭角地盤之盡職審閱，出售事項乃本集團專注於董事認為更具誘人發展潛力的元朗地盤項目及觀塘底盤重建的良機，因此董事認為出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，且將使本集團更好地分配本集團之業務發展資源及提高本集團財務靈活性。

觀塘地盤

Diamond Ocean Investments Limited一間於香港註冊成立之公司，並為本集團全資附屬公司，作為買方訂立日期為二零一七年四月二十八日之買賣協議，內容有關收購位於土地註冊處註冊為觀塘內地段570號、觀塘內地段571號、觀塘內地段572號及觀塘內地段573號的所有土地連同現時名為香港九龍觀塘偉業街107-109號的所有附屬建築與上蓋樓宇，現金代價為760,000,000港元。上述收購事項已於二零一七年八月十四日完成。

以下載列本集團於完成公開發售後的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明用途。

A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）已由董事根據上市規則第4.29條編製，以說明公開發售對本集團之未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零一七年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據二零一七年六月三十日本集團之未經審核綜合有形資產淨值（摘錄自於二零一七年八月十八日刊發之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績公佈）編製，並已就公開發售之影響作出調整，猶如公開發售已於二零一七年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其未必可真實反映於二零一七年六月三十日或緊隨公開發售完成後任何未來日期本集團之綜合有形資產淨值。

	於二零一七年 六月三十日 本集團之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	於二零一七年 六月三十日 本集團之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註2)	於二零一七年 六月三十日 本集團之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註3)	於二零一七年 六月三十日 本集團之 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)	於二零一七年 六月三十日 本集團之 每股未經 審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港元 (附註5)
根據將按認購價每股發售股份0.75港元予以發行之 179,200,000股發售股份計算	498,848	133,000	631,848	1.11	1.01

附註：

- (1) 該金額乃根據本集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約498,848,000港元（其摘錄自本公司日期為二零一七年八月十八日之中期業績公告所載本集團於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表）釐定。
- (2) 公開發售之估計所得款項淨額約133,000,000港元乃按179,200,000股發售股份（基準為於記錄日期每持有五股已發行股份獲發兩股發售股份，認購價為每股發售股份0.75港元）計算，並經扣除公開發售直接應佔之估計相關費用（其中包括包銷佣金、財務顧問費用及其他專業費用）約1,400,000港元計算。
- (3) 緊隨公開發售完成後本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值指於二零一七年六月三十日本集團之未經審核綜合有形資產淨值加上文附錄2所載公開發售之估計所得款項淨額。
- (4) 於公開發售完成前本集團於二零一七年六月三十日之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據上文附註1所述本集團之未經審核綜合有形資產淨值除以於二零一七年六月三十日之448,000,000股股份計算。
- (5) 緊隨公開發售完成後本集團於二零一七年六月三十日之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據附註3所述緊隨公開發售完成後本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值除以627,200,000股股份（指於二零一七年六月三十日之448,000,000股已發行股份及根據公開發售將予分配及發行之179,200,000股公開發售股份之總額）計算。
- (6) 並無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一七年六月三十日後達成之任何交易業績或其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料編製之鑒證報告

下文為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料編製的報告全文,以供載入本發售章程。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告****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的核證工作,以就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一七年八月二十一日的發售章程(「發售章程」)附錄二第II-1至II-2頁所載 貴集團於二零一七年六月三十日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則於發售章程附錄二第II-1至II-2頁載述。

未經審核備考財務資料由董事編製,旨在說明建議公開發售 貴公司每股發售股份面值0.75港元之179,200,000股發售股份對 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況的影響,猶如建議公開發售已於二零一七年六月三十日進行。作為此過程其中一環,董事自 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)摘錄有關 貴集團綜合有形資產淨值的資料。

董事就未經審核備考財務資料所承擔的責任

董事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段的規定,並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「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控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定獨立性及其他道德規範，而該等規範乃以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表的審核及審閱的質量控制，及其他核證及相關服務工作」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入章程所編製備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序以就董事有否根據上市規則第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所採用任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料採用的財務資料。

投資通函載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易於選定說明該影響的較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一七年六月三十日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- a) 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- b) 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一七年八月二十一日

1. 責任聲明

本發售章程載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本發售章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本發售章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本發售章程中任何聲明或本發售章程產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期及緊隨公開發售完成後，本公司之法定及已發行股本（假設自最後可行日期至公開發售結束期間並無任何股權變動）已／將如下：

港元

(i) 於最後可行日期

法定：

1,000,000,000	股股份	10,000,000
---------------	-----	------------

已發行及繳足：

448,000,000	股股份	4,480,000
-------------	-----	-----------

(ii) 緊隨公開發售完成後

法定：

1,000,000,000	股股份	10,000,000
---------------	-----	------------

已發行及繳足／應付：

448,000,000	股股份（於最後可行日期）	4,480,000
-------------	--------------	-----------

179,200,000	股發售股份（根據公開發售將予配發及發行）	1,792,000
-------------	----------------------	-----------

627,200,000	股股份（於公開發售完成後）	6,272,000
-------------	---------------	-----------

所有已發行股份均已繳足股款且在各方面各自享有同等地位，包括投票、派付股息及資本回報等權利。將予配發及發行之發售股份倘已發行及繳足股款，將在各方面與當時現有股份享有同等地位。發售股份之持有人將有權收取於發售股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

本公司概無任何部分股本或任何證券於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，現時亦無申請或建議或尋求申請股份或發售股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，概無有關放棄或同意放棄未來股息之安排。

於最後可行日期，除下文披露者外，本公司並無附有任何權利可認購、轉換或交換為股份的已發行但尚未行使之可換股證券、期權、認股權證或衍生工具。

於二零一七年一月二十五日，根據購股權計劃已授出可認購最多合共12,432,000股股份之12,432,000份購股權。誠如本公司日期為二零一七年五月十九日之公佈所披露，行使購股權後將予發行之股份數目已調整至24,864,000股股份。有關購股權可於二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日期間行使，因此，任何有關購股權持有人概不可透過行使有關購股權參與公開發售。

3. 權益披露

(i) 董事於證券的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（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（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文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條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／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另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

董事／主要行政 人員姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司持股 權益的概約 百分比 (%)
陳先生	受控制法團權益	308,672,000	68.9(附註1)
林先生	受控制法團權益	27,328,000	6.1(附註2)

附註：

- Star Properties 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 BVI擁有權益的所有股份中擁有權益。
- Eagle Trend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擁有權益的所有股份中擁有權益。

於二零一七年一月二十五日，本公司向若干董事授出購股權，以根據購股權計劃認購股份。於最後可行日期各董事持有的未行使購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價	尚未行使之購股權涉及之股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比
陳文輝	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	4,480,000	1
林建國	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	4,480,000	1
張慧璇	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	4,480,000	1
廖漢威	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	4,480,000	1
嚴國文	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	448,000	0.1
龐錦強	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	448,000	0.1
蕭少滔	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	448,000	0.1
李仲明	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	448,000	0.1
陳華敏	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股1.03港元	448,000	0.1

附註：

該等購股權為董事以實益擁有人身份持有之個人權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或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或淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後可行日期，據董事所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊顯示，除「董事於證券的權益」一節所披露者外，以下股東已知會本公司及聯交所其於本公司的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分部之條文須予披露的相關權益及淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 持股權益的 概約百分比 (%)
Star Properties BVI	實益擁有人	308,672,000 (L)	68.9
Eagle Trend	實益擁有人	27,328,000 (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 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 BVI擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. Eagle Trend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擁有權益的所有股份中擁有權益。

4. 董事之其他權益

除本發售章程所披露者外及於最後可行日期，

- (A) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立或擬訂立不可由本公司於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約；
- (B) 概無董事於本發售章程日期於存有的任何合約或安排中有重大利益，而該等合約或安排對本集團之業務而言屬重大；
- (C) 自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）至最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於被視為與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭（無論直接或間接）之任何業務中擁有任何權益，惟董事及彼等之緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團之權益的業務除外。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何待決或受威脅或面臨之重大訴訟或申索。

7. 專家資格及同意書

以下為名列本發售章程或提供載於本發售章程之意見及建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

德勤•關黃陳方會計師行已就刊發本發售章程發出同意書，同意以本發售章程所載形式及涵義引述其函件／意見或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內已訂立以下合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 不競爭契據；
- (ii) 彌償契據；
- (iii) 香港包銷協議；及
- (iv) 包銷協議。

9. 費用

有關公開發售之費用（包括印刷、登記、法律及會計費用）估計約為1,500,000港元，將由本公司支付。

10. 公司資料及公開發售所涉及人士

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 12樓1203A室
董事會	
執行董事	陳文輝先生 林建國先生 張慧璇女士 廖漢威先生
非執行董事	龐錦強先生 嚴國文先生
獨立非執行董事	蕭少滔先生 李仲明先生 陳華敏女士
公司秘書	張慧璇女士(HKICS)
註冊代表	林建國先生 張慧璇女士
合規顧問	力高企業融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行16樓1601室

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號地下
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
網站	www.starproperties.com.hk
包銷商	鴻鵬資本證券有限公司 香港中環 干諾道中168-200號 信德中心 西翼16樓1601-1603室

本公司法律顧問	的近律師行 香港中環 遮打道18號 歷山大廈 5樓
核數師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘道88號 太古廣場一期 35樓

11. 董事資料

全體董事之營業地址位於香港夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室。

執行董事

陳文輝先生，58歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事，並亦為本公司的主席、行政總裁兼其中一名控股股東，陳先生亦為本公司提名委員會兼執行委員會的主席。彼亦為本公司薪酬委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。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35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。陳先生在制訂本集團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。陳先生已承諾投入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。陳先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

林建國先生，52歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司執行董事。林先生亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責處理行業風險，林先生於二零一三年二月加入本集團，並為項目發展部主管，並主要負責監督本集團的所有物業發展項目。而自二零一四年十月起，林先生一直為星星地產（香港）有限公司（本公司一間全資附屬公司，「星星地產（香港）」）的董事總經理。林先生擁有約26年物業發展及項目管理的經驗。於加入本集團之前，林先生曾於知名的大型物業發展商擔任多個高級職位。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。林先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

張慧璇女士，41歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事及公司秘書。張女士亦為本公司執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士於二零一零年十一月加入本集團，並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。張女士分別自二零一零年十一月起及自二零一四年十月起一直出任本集團成員公司之公司秘書及星星地產（香港）的財務及企業規劃董事總經理。張女士擁有逾17年財務及受規管活動經驗。張女士現時為證監會第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）受規管活動的註冊代表。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。張女士於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

廖漢威先生，50歲，自二零一六年三月十四日起擔任執行董事。廖先生為本公司執行委員會的成員。廖先生於二零一五年九月加入本集團，並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，廖先生一直為星星地產（香港）的董事總經理。廖先生擁有逾22年物業市場（特別是在物業銷售及市場推廣方面）的經驗。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。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。廖先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

非執行董事

龐錦強先生，55歲，自二零一六年三月十四日起加入本集團擔任非執行董事。龐先生亦為本公司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。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、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。除本發售章程所披露者外，龐先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

嚴國文先生，48歲，自二零一六年三月十四日起加入本集團擔任非執行董事。嚴先生為本公司提名委員會主席兼風險控制委員會主席，專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾20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）受規管活動的註冊代表。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。嚴先生現為翠華控股有限公司（股份代號：1314）的獨立非執行董事，該公司自二零一二年十一月起於聯交所主板上市。除本發售章程所披露者外，嚴先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

獨立非執行董事

蕭少滔先生，53歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。蕭先生為本公司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13年企業財務的經驗及彼自二零一六年二月起擔任首控國際金融有限公司的董事。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。自二零一六年十月起，蕭先生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。蕭先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

李仲明先生，52歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。李先生為本公司審核委員會、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。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）。李先生於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

陳華敏女士，48歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。陳女士為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會成員。陳女士擁有逾21年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。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至二零一七年六月，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。除本發售章程所披露者外，陳女士於過去三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

12. 法律效力

章程文件及該等文件所載任何要約之所有接納或申請均受香港法例管轄及按香港法例詮釋。倘任何人士根據任何該等文件提出申請，則相關文件具有效力，致使所有該等人士均須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條之條文（罰則除外）所約束。

13. 送呈公司註冊處處長之文件

各章程文件及本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長。

14. 備查文件

由本發售章程日期起至最後接納時間止（包括該日）任何工作日（公眾假日除外）之正常營業時間期間，以下文件副本將於本公司之香港主要營業地點（地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就完成公開發售後的未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本發售章程附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之同意書；及
- (f) 本發售章程。

15. 一般事項

- (a) 全體董事及本公司之授權代表辦事處位於香港夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室。
- (b) 本發售章程之中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (c) 於最後可行日期，概無限制影響本公司自香港境外將溢利匯入香港或將資本撤回香港。

於二零一七年二月二十四日之綜合財務狀況表備考賬目

(以港元列示)

	附註	綜合層面 二零一七年 二月二十四日 港元	公司層面 二零一七年 二月二十四日 港元
非流動資產			
投資物業	(1)	200,000,000	–
於附屬公司之投資	(2)	–	200,000
		<u>200,000,000</u>	<u>200,000</u>
流動資產			
按金及預付款項	(3)	118,448	2,471
		<u>118,448</u>	<u>2,471</u>
流動資產淨值		<u>118,448</u>	<u>2,471</u>
非流動負債			
應付一名股東款項	(4)	(93,461,127)	(283,795)
		<u>(93,461,127)</u>	<u>(283,795)</u>
總資產(負債)淨額		<u><u>106,657,321</u></u>	<u><u>(81,324)</u></u>
股東權益			
股本		7,800	7,800
保留盈利／(累計虧損)		<u>106,649,521</u>	<u>(89,124)</u>
本公司權益股東應佔總權益		106,657,321	(81,324)
非控股權益		–	–
股東基金		<u><u>106,657,321</u></u>	<u><u>(81,324)</u></u>

綜合全面收益表備考賬目

(以港元列示)

	綜合層面 二零一六年 四月一日至 二零一七年 二月二十四日 港元	綜合層面 二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 港元	綜合層面 二零一四年 八月七日至 二零一五年 三月三十一日 港元
營業額	—	5,200,000	1,950,000
其他收入			
股息收入	—	—	13,096,507
物業重估收益	—	—	88,828,494
收購附屬公司權益收益	5,349,120	—	—
租金及稅費補給	—	196,600	128,348
已沒收租金按金	—	2,600,000	—
雜項收入	—	—	10,000
	<u>5,349,120</u>	<u>2,796,600</u>	<u>102,063,349</u>
減：一般及行政開支			
會計費	(5,000)	(2,000)	(2,000)
廣告費	—	(3,150)	—
審計費	(10,000)	(40,300)	(40,300)
壞賬	—	(2,924,948)	—
銀行費用	(300)	(370)	—
工商登記及營業執照費	(3,162)	(7,750)	(2,250)
公司秘書費	(3,185)	(1,000)	—
投資減值虧損	—	(2)	—
註冊成立費	—	—	(13,000)
保險	—	(4,000)	(4,000)
法律及專業費用	—	(15,000)	—
租金及稅費	(480,240)	(398,200)	—
維修及維護	(140,000)	(50,900)	(128,348)
印花稅	(34,010)	—	—
雜項費用	(12,799)	(450)	(1,500)
公用事業	(1,214)	(915)	(218)
	<u>(689,910)</u>	<u>(3,448,985)</u>	<u>(191,616)</u>

	綜合層面 二零一六年 四月一日至 二零一七年 二月二十四日 港元	綜合層面 二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 港元	綜合層面 二零一四年 八月七日至 二零一五年 三月三十一日 港元
除稅前溢利	4,659,210	4,547,615	103,821,733
稅項	—	(732,914)	(297,003)
除稅後溢利	4,659,210	3,814,701	103,524,730
非控股權益應佔	19,602	(191,510)	(5,177,212)
本公司應佔溢利	4,678,812	3,623,191	98,347,518
承前保留盈利	101,970,709	98,347,518	—
轉入保留盈利	<u>106,649,521</u>	<u>101,970,709</u>	<u>98,347,518</u>
非控股權益			
承前結餘	5,378,722	5,187,212	—
附屬公司股份所得款項	—	—	10,000
年／期內分佔溢利／(虧損)	(19,602)	191,510	5,177,212
向本公司出售權益	<u>(5,359,120)</u>	—	—
轉入結餘	<u>—</u>	<u>5,378,722</u>	<u>5,187,212</u>

全面收益表備考賬目

(以港元列示)

	公司層面 二零一六年 四月一日至 二零一七年 二月二十四日 港元	公司層面 二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 港元	公司層面 二零一四年 八月七日至 二零一五年 三月三十一日 港元
營業額	—	—	—
減：一般及行政開支			
會計費	(5,000)	(2,000)	(2,000)
審計費	(10,000)	(8,000)	(8,000)
工商登記及營業執照費	(3,029)	(5,500)	—
公司秘書費	(585)	—	—
註冊成立費	—	—	(8,000)
印花稅	(34,010)	—	—
雜項費用	(1,500)	—	(1,500)
公用事業	—	—	—
	<u>(54,124)</u>	<u>(15,500)</u>	<u>(19,500)</u>
除稅前(虧損)	(54,124)	(15,500)	(19,500)
稅項	—	—	—
除稅後(虧損)	(54,124)	(15,500)	(19,500)
其他全面收益	—	—	—
年／期內虧損	(54,124)	(15,500)	(19,500)
承前累計虧損	<u>(35,000)</u>	<u>(19,500)</u>	—
轉入累計虧損	<u><u>(89,124)</u></u>	<u><u>(35,000)</u></u>	<u><u>(19,500)</u></u>

賬目明細

港元

(1) 投資物業 (達誠置業有限公司轄下) 地址：新界元朗宏業西街21號(元朗市地段第461號) 單層工業建築 於二零一七年二月二十四日之賬目值		200,000,000.00
(2) 於一間附屬公司之投資		
達誠置業有限公司 非上市投資，按成本	100%	200,000.00
(3) 按金、預付款項及其他應收款項		
於粵榮有限公司賬內 自二零一七年二月二十四日至 二零一七年八月六日 預付年度英屬處女群島執照及代理費 (5,500元 x 164/365天)		2,471.00
於達誠置業有限公司賬內 電費按金		61,000.00
水費按金		1,500.00
自二零一七年二月二十四日至二零一七年三月三十一日 之預付政府租金及稅費* (133,400元 x 36/90天)		53,360.00
自二零一七年二月二十四日至 二零一七年八月十三日 之預付商業登記費* (250元 x 171/365天)		117.00
		115,977.00
總計		118,448.00

* 經協定，費用直至(但不包括)完成日期二零一七年二月二十四日

賬目明細

港元

(4) 應付一名股東款項

於粵榮有限公司賬內	
應付Cho Man Hung先生之即期款項	<u>283,795.00</u>
於達誠置業有限公司賬內	
應付Cho Man Hung先生之即期款項	<u>93,177,332.54</u>
總計	<u><u>93,461,127.54</u></u>