

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**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  
發售股份之基準進行公開發售**

公開發售包銷商



鴻鵬資本證券有限公司

## 建議公開發售

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，本公司將按每股發售股份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。

公開發售所得款項淨額（扣除所有有關開支後）預期約為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；
- (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；及
- (iii) 約15,000,000港元用作本集團的一般營運資金。

### 不可撤銷承諾及包銷協議

於二零一七年七月二十六日，包銷商與本公司、Star Properties BVI、Eagle Trend與包銷商訂立包銷協議。根據包銷協議，包銷商已有條件同意根據包銷協議所載之條款及條件（尤其是履行其所載之先決條件），基於全面包銷基準承銷包銷股份。

於本公佈日期，Star Properties BVI及Eagle Trend分別為308,672,000股及27,328,000股股份之法定及實益擁有人。Star Properties BVI及Eagle Trend各自已向本公司及包銷商作出不可撤銷承諾（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名人（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。

經考慮不可撤銷承諾，餘下發售股份（即包銷股份）由包銷商全面包銷，而公開發售之條款由本公司與包銷商經公平磋商後釐定。

## **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。

本公司將於二零一七年八月二十一日（星期一）或前後向合資格股東寄發載有建議公開發售詳情之章程文件，並向除外股東寄發僅供其參考使用之發售章程（不包括申請表格或額外申請表格）。

## **買賣股份風險警告**

公開發售須待（其中包括）本公佈「公開發售之條件」一節所載之條件獲達成或豁免後，方可作實。特別是，公開發售的前提是包銷商並無根據本公佈「終止或撤銷包銷協議」一節所載之條款終止包銷協議。因此，公開發售未必會進行。任何股東或其他人士倘若在公開發售條件獲達成或豁免之日期前買賣股份，將承受公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 建議公開發售

### 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
於本公佈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
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) 本公司於本公佈日期之已發行股本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。

於本公佈日期，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。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。

## 合資格股東

本公司將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將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。

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預計為二零一七年八月八日（星期二）。股份將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。

董事會將根據上市規則第13.36(2)(a)條就向海外股東發行發售股份是否可能違反相關海外司法權區之適用證券法例或任何有關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。倘董事會經作出有關查詢後，經計及有關司法權區法例之法律限制或該司法權區之有關監管機構或證券交易所之任何規定，認為不向該等海外股東提呈發售股份屬必要或權宜，則公開發售將不提呈予該等海外股東，而該等股東將成為除外股東。

因此，公開發售對象將不包括除外股東。本公司將向除外股東寄發發售章程（僅供彼等參考之用），但不會向除外股東寄發有關公開發售之任何申請表格或額外申請表格。不向除外股東（如有）提呈公開發售之基準將於發售章程內披露。

除外股東之任何發售股份將可供合資格股東額外申請。

除外股東須注意，於公開發售完成後，彼等於本公司之股權將會被攤薄。

海外股東須注意彼等未必有權參與公開發售。因此，海外股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 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。

### 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%；及
- (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%。

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。董事認為,公開發售將使所有合資格股東按彼等於記錄日期的持股比例以同一認購價認購發售股份。

### **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。

### **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。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零一七年八月十一日(星期五)至二零一七年八月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定公開發售之資格。於此暫停登記期間不會辦理任何股份過戶登記手續。公開發售之記錄日期為二零一七年八月十八日(星期五)。

### **申請額外股份**

合資格股東除自有既定配額外亦有權申請除外股東之配額(見「海外股東之權利」一段)及任何未獲其他合資格股東承購之發售股份,惟未必一定獲配發超出其既定配額部分之發售股份。合資格股東如欲申請可填寫額外申請表格,並就所申請的額外股份將額外申請表格連同單獨匯款一併遞交。董事將秉持將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,經與包銷商磋商後,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，本公司不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。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，上述有關額外股份分配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。

## 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。

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，均須於其後第二個結算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。本公司將作出一切所需安排，以便發售股份獲納入中央結算系統。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名人（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。

除不可撤銷承諾外，本公司於本公佈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承銷餘下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。於本公佈日期，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，將章程文件送交聯交所批准並向香港公司註冊處處長登記；
- (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。

## 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；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（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
- (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、保證或承諾遭嚴重違反；或
- (2) 包銷商知悉出現任何特定事項。

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。

## 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)

於聯交所網站上刊發公開發售之公佈.....七月二十六日(星期三)

股份於聯交所以連權基準買賣之最後一日.....八月八日(星期二)

股份於聯交所以除權基準買賣之首日.....八月九日(星期三)

遞交股份過戶文件以符合參與

公開發售資格之最遲時間.....八月十日(星期四)  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記(包括首尾兩日).....八月十一日(星期五)至  
八月十八日(星期五)  
(包括首尾兩日)

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 (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) .....	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，而本公佈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。



## 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。

假如二零一七年九月四日當日的最後接納時間無效，本公佈內上文「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。

## 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委任之核數師或獨立財務顧問進行審核。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。

## 本公司之股權架構

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

	於本公佈日期		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	<u>448,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>627,200,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>627,200,000</u>	<u>100.00%</u>

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。

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。

## 於過往十二個月期間之股權集資活動

本公司於緊接本公佈日期前之過往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。

董事認為，公開發售以全面包銷基準進行，將不僅使本集團可鞏固其財務狀況，而無須承擔債務融資所產生之利息開支，而其亦將為所有合資格股東提供按彼等於記錄日期所持股權之比例按相同認購價認購發售股份之機會。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）預期約為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；
- (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季度至第三季度用於償還利息開支；及
- (iii) 約15,000,000港元用作本集團的一般營運資金。

## 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。

本公司將於二零一七年八月二十一日（星期一）或前後向合資格股東寄發載有建議公開發售詳情之章程文件，並向除外股東寄發僅供其參考使用之發售章程（不包括申請表格或額外申請表格）。

## 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進行。

股東應注意，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，而股份將於包銷協議須待達成之條件尚未達成時進行買賣。任何股東或潛在投資者於公開發售之全部條件獲達成日期（預期為二零一七年九月五日（星期二）下午四時正）前買賣股份，須承擔公開發售不能成為無條件及不予進行之風險。

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。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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）
「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
「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）
「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

「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
「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
「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，相當於於本公佈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

「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
「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公佈「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，即緊接本公佈日期前股份之最後交易日
「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，按認購價提呈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
「發售章程」	指	本公司就公開發售將予刊發之發售章程
「章程文件」	指	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有關其他日期，作為向合資格股東寄發章程文件及向除外股東寄發發售章程（僅供參考）之日期



「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
「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文輝先生全資擁有

「Star Properties BVI 現有股份」	指	308,672,000股股份，相當於於本公佈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
「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與包銷商就公开发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开发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
「%」	指	百分率

為及代表董事會  
**星星地產集團（開曼群島）有限公司**  
 主席  
**陳文輝**

香港，二零一七年七月二十六日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）、林建國先生、張慧璇女士及廖漢威先生；非執行董事龐錦強先生及嚴國文先生；獨立非執行董事蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士。