

新股名稱 (中文)： 星星地產集團 (開曼群島) 有限公司

主板股份編號： 1560

(英文)： Star Properties Group (Cayman Islands) Limited 孖展融資按金： 20%

發售股份數目：	56,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.44 - 1.80
集資淨額：	約 67.9 百萬港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 50,400,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 5,600,000 股	發行市值：	3.23 - 4.03 億港元
獨家保薦人：	國泰君安		

每股未經審計備考經調整有形資產淨值： HK\$0.92 - 1.00

營業記錄：	年結 截至	12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第199-249頁)		
(年度)：	千港元	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
2013 年	-	-	-	16	228
2014 年	611,811	296,263	232,728	196,090	
2015 年	78,672	35,963	42,130	37,102	

業務簡介：

星星地產為於 2010 年成立之物業發展商，主要在香港從事工業大廈的物業發展，以進行出售或出租。集團的業務分為：(1) 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經提高的資本值；及 (2) 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。據資料，就私人工業市場而言，按自 2011 年起的已竣工物業建築面積計，星星地產排名第五位。

星星地產所持有的全部物業均用作工業用途。集團的目標是分別於 2016 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。集團營運物業發展業務以作為主要業務分部，且集團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。集團為盡量提高物業的回報及令集團達致更為穩定的收入流，視乎當時的市況，集團可能會出售部分物業，同時亦會保留部分物業以產生經常性租金收入。

星星地產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。而物業估值師的估值則為約 13 億港元。

股息政策：詳情可查閱招股文件第 246 頁。

競爭優勢：

(1) 集團的物業發展項目均位於香港具有可觀發展潛力的地區；(2) 具備在香港爭取新項目及物業發展用地的能力；(3) 集團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；(4) 有效項目管理及嚴謹質量監控；及 (5) 集團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等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 31-49 頁)

(1) 集團未必能識別及收購就集團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；(2) 集團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；(3) 於建築期間或倘柴灣角物業將不拆卸且集團選擇藉改建及加建工程對柴灣角物業進行物業升級，集團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；(4) 集團主要自出售物業產生收益。集團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；及 (5) 集團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等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.62 計算 (即估計發售價範圍的中位數)，則星星地產估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 67.9 百萬港元。星星地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 70% (約 47.5 百萬港元) 將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；
- 約 20% (約 13.6 百萬港元) 將用作償還債項 (該債項包括集團所取得金額約 430.0 百萬港元的銀行貸款，其乃因撥支集團的業務而產生，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
- 餘額約 10% (約 6.8 百萬港元) 將用作集團一般營運資金。

申請金額：	2,000 股	HK\$3,636.28	50,000 股	HK\$90,906.93
	4,000 股	HK\$7,272.55	100,000 股	HK\$181,813.86
	6,000 股	HK\$10,908.83	600,000 股	HK\$1,090,883.16
融資期：	2016 年 07 月 06 日至 2016 年 07 月 12 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2016 年 07 月 06 日		退款日：	2016 年 07 月 12 日
公佈日：	2016 年 07 月 12 日 集團網站/聯交所網站		上市日：	2016 年 07 月 13 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 李小姐/羅小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 中銀香港 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份摘要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。