

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

主要交易 及 恢復股份買賣

於二零零七年八月一日(交易時段後)，本公司與Legend Rich及豐采訂立買賣協議，據此，本公司同意出售及／或促使出售而Legend Rich同意購入Exceptional Gain已發行股本之100%，總代價為447,000,000港元。

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，因此，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可作實。由於並無股東於出售事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就有關批准出售事項之建議普通決議案放棄投票。

出售事項須待買賣協議當中所載之先決條件達成及／或獲豁免，方告完成。由於出售事項能否完成實屬未知之數，股東及有意投資者在買賣股份時，務須審慎行事。

載有(其中包括)有關出售事項之詳情、本集團之有關財務資料、金域酒店之估值報告及股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零七年八月二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年八月九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

買賣協議

日期：二零零七年八月一日(交易時段後)

買賣協議之訂約各方：

- (1) 賣方：本公司
- (2) 買方：Legend Rich，豐采之全資附屬公司
- (3) 買方之擔保人：豐采

買方經營投資控股業務，而豐采為本公司之間接聯營公司。

將予出售之資產：

Exceptional Gain已發行股本中的1股普通股(即Exceptional Gain之100%已發行股本)及銷售貸款。

Exceptional Gain為投資控股工具公司，其間接持有金域酒店之50%權益。金域酒店為由KHL全資擁有名為金域酒店之三星級酒店，位於澳門新口岸高美士街176-230號、長崎街64-A-82號、廈門街37-A-59號交界。金域酒店目前正在翻新，工程完成後將成為豪華精品酒店。

代價：

銷售股份及銷售貸款之代價為447,000,000港元。豐采將於完成時透過向本公司發行(或按本公司指示向其他人士發行)可換股票據而向本公司支付代價。

代價乃按公平原則磋商後，參考由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公開市值基準進行之物業估值所評估就金域酒店於二零零七年七月三十一日之價值約為894,000,000港元而釐定。

本集團以大約361,688,000港元之代價收購其於金域酒店之50%權益。有關代價已計及收購金域酒店38.5%權益之收購成本約231,875,000港元及收購金域酒店61.5%權益之收購成本約491,500,000港元減去於二零零七年六月出售金域酒店50%權益之應佔收購成本約361,687,000港元後釐定。金域酒店餘下之50%權益由獨立第三方持有。

先決條件：

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 豐采股份由買賣協議當日至完成日期止期間一直繼續在聯交所上市及買賣，惟(i)豐采股份暫停買賣少於連續20個營業日；或(ii)由於有關根據買賣協議擬進行之任何交易的任何公佈有待當局審批而使豐采股份暫停買賣，則作別論。
- (b) 股東(不包括根據上市規則須放棄投票權之股東(如有))於股東特別大會上通過所需決議案以批准本公司訂立買賣協議及執行據此擬進行之交易；
- (c) 豐采股東(不包括根據上市規則須放棄投票權之豐采股東(如有))於豐采股東大會上通過所需決議案以批准豐采訂立買賣協議、執行據此擬進行之交易以及發行可換股票據並於可換股票據換股時發行豐采股份；

- (d) 所有必需之法定政府及監管責任經已履行，而就根據買賣協議擬進行之交易而言，已在無條件之情況(或在買賣協議訂約各方可合理接受之其他條件之規限下)取得香港或澳門之所有必需監管當局、政府及第三方同意及批准(包括有權獲取任何優先購股權之人士)及豁免；及
- (e) 買方對有關金域酒店之所有業權契據及文件進行業權核查，而結果得到買方所合理信納，且並無任何可致令買方所持金域酒店之業權(包括金域酒店所座落之土地)不完整或效力不足或不可出售或受到任何不利之限制的情況；而買方亦已審閱能影響金域酒店之有關租約並信納審閱之結果。

倘任何條件於二零零七年十二月三十一日或之前尚未達成，本公司或買方將有權透過向對方發出書面通知而撤銷買賣協議，而買賣協議之條文規定由該日起將會失效及不再有進一步效力，而買賣協議之訂約各方將毋須承擔任何法律責任(但無損訂約各方就對方先前違約而應有之權利)。

完成將於買賣協議之最後一項先決條件達成及／或獲豁免後之第三個營業日(或本公司與買方可能同意之較後日期)作實。

可換股票據之條款

可換股票據之條款乃按公平原則商定，其主要條款概述如下：

發行人

豐采

本金額

447,000,000港元

利息

可換股票據將不計息。

到期日

由可換股票據發行日期起計固定年期為十年。除非已根據文據予以贖回、換股或註銷，豐采將於到期日按可換股票據之未償還本金額贖回可換股票據。

換股

票據持有人可於換股期內隨時按換股價將可換股票據之全部或部份本金額(須為1,000,000港元之倍數)轉換成換股股份。

在符合構成可換股票據之文據所規定之條件之情況，豐采可於換股期內隨時通過事先發出至少七天之書面通知，要求票據持有人按通知指定之數額轉換可換股票據，而票據持有人須按豐采之要求將名下所登記該數額的可換股票據轉換為換股股份。

根據可換股票據之有關條款，倘若因可換股票據項下之換股權獲行使而發行任何換股股份，將使本公司及其一致行動人士持有豐采於有關換股權獲行使當日之經擴大已發行股本的表決權之30%（或香港公司收購及合併守則不時指明作為觸發提出強制性全面收購建議之水平的有關數額）或以上，則本公司不得轉換可換股票據或其任何部份。

換股價

換股價為每股換股股份1.00港元（可予調整）。

調整換股價之原因包括：

- (i) 豐采每股股份面值由於合併或拆細而更改；
- (ii) 豐采將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金）撥作資本而發行入賬列為繳足之豐采股份（豐采發行股份以代替現金股息則不在此限）；
- (iii) 豐采由於削減股本或其他原因向豐采股東（因彼等身為豐采股東）分派資本，或豐采授予豐采股東（因彼等身為豐采股東）可購入豐采或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 豐采以供股方式發行新股份以供豐采股東（因彼等身為豐采股東）認購，或豐采向豐采股東（因彼等身為豐采股東）授出可認購新股份之購股權或認股權證；
- (v) 豐采發行可轉換或可交換或有權認購豐采新股份的證券以悉數收取現金代價，而就有關證券而言，每股豐采股份可獲之實際總代價低於公佈發行有關證券條款當日豐采股份市價之80%；
- (vi) 按低於公佈發行條款當日豐采股份市價80%之每股價格發行豐采股份以悉數收取現金代價；及
- (vii) 按低於公佈發行條款當日豐采股份市價80%之每股實際總代價發行豐采股份以收購資產。

豐采將會就換股價之任何調整發表公佈。

換股價較(i)豐采股份於二零零七年八月一日(即豐采股份暫停買賣當日前一日)在聯交所所報之每股收市價0.77港元高出約29.87%；(ii)豐采股份於截至及包括二零零七年八月一日(即豐采股份暫停買賣當日前一日)止最後五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約0.82港元高出約21.95%；(iii)豐采股份於截至及包括二零零七年八月一日(即豐采股份暫停買賣當日前一日)止最後十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約0.785港元高出約27.39%；及(iv)基於豐采二零零六年十二月三十一日經審核綜合賬目所列豐采每股資產淨值0.98港元(經於二零零七年三月、五月、七月及八月完成之配售豐采新股份作出調整)高出約2%。

換股價乃訂約各方根據暫停買賣前最後10個交易日之平均收市價每股0.785港元，並且計及豐采最近開拓澳門物業市場之未來前景及豐采於二零零六年十二月三十一日之每股經調整資產淨值後按公平原則商定。

換股股份

於本公佈日期，本公司之間接全資附屬公司兼豐采之主要股東Classical Statue Limited持有276,351,000股豐采股份，佔豐采現已發行股本約21.24%。假設本公司行使可換股票據所附之換股權，豐采根據文據可予配發及發行之最高換股股份數目為162,678,000股換股股份，相當於(i)豐采現有股本之12.5%；及(ii)經162,678,000股換股股份擴大之豐采已發行股本之11.11%。於配發及發行162,678,000股換股股份後，本公司與Classical Statue Limited將持有豐采合共439,029,000股股份，佔經162,678,000股換股股份擴大之豐采已發行股本約29.99%。換股股份將根據稍後於豐采股東特別大會上尋求之特別授權發行。

提早贖回

豐采可於到期日前隨時透過向票據持有人發出至少七天事先書面通知，列明擬向票據持有人贖回之總額，按面值贖回全部或部份可換股票據。

權益

換股股份於配發及發行後，將在各方面與配發及發行該等換股股份當日之已發行豐采股份享有同等權益。

可換股票據之地位

可換股票據屬於豐采之直接、無條件、非後償及無抵押承擔，與豐采現時及／或日後一切無抵押及非後償責任有並無優先地位之同等權益(適用法例規定者除外)。

投票權

可換股票據不附有豐采任何會議之投票權。

申請上市

豐采不會申請可換股票據上市。豐采將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

KINGSWAY HOTEL LIMITED及金域酒店

金域酒店為由KHL全資擁有名為金域酒店之三星級酒店，位於澳門新口岸高美士街176-230號、長崎街64-A-82號、廈門街37-A-59號交界。金域酒店於一九九二年開幕，設有合共383間客房，配套設施包括(其中包括)賭場、健美水療、夜總會及零售店舖。金域酒店內之賭場由獨立於KHL之第三方承租及管理。截至二零零六年十二月三十一日止年度，金域酒店之平均入住率約為79%。繼本公司收購金域酒店以及於其後將合共50%權益出售予Most Famous Enterprises Limited及SJM-Investimentos Limitada後，金域酒店已開始翻新，工程完成後將成為設有博彩及其他設施的豪華精品酒店。

根據本公司澳門法律顧問之意見，KHL毋須根據澳門法例領取牌照即可將賭場大樓出租予賭場業務營辦商，而有關營辦商在經營賭場酒店業務前須先行獲取授權。

根據本公司於二零零七年三月十日刊發之通函所載會計師報告所示之KHL財務報表(根據香港普遍採納之會計原則所編製)，KHL於截至二零零五及二零零六年十二月三十一日止兩個年度錄得之營業額分別約為62,765,000港元及62,922,000港元、二零零五年及二零零六年之除稅及非經常項目前溢利分別約17,748,000港元及17,834,000港元、二零零五年及二零零六年之除稅及非經常項目後溢利分別約17,719,000港元及16,961,000港元。KHL之資產淨值於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日分別約為32,177,000港元及49,138,000港元。

一間獨立專業估值師行已就金域酒店進行物業估值，據此，金域酒店於二零零七年七月三十一日之估值為894,000,000港元。

進行出售事項之理由

本集團目前正就建議收購澳門若干娛樂及消閒業務(包括博彩業務)與獨立第三方進行初步磋商。董事認為出售事項為重整集團旗下業務之機會，可讓本集團集中資源進行建議之收購項目。

此外，董事相信出售事項將為本集團帶來以下得益：

i. 有效調配資源

豐采於二零零六年收購北京物業後，已聘請一支物業管理團隊以及與梁志天酒店設計管理有限公司成立合營公司以發展物業投資業務。北京物業目前正轉型為高檔的服務式住宅，預期將於二零零七年九月開業。由於豐采已具備合適之酒店及物業管理專業知識及資源，董事相信出售事項是本集團與豐采有效調配資源及避免資源重疊之良機。

ii. 對金域酒店及豐采之估值產生正面影響

除了提升豐采之物業投資組合外，董事相信金域酒店之價值可在豐采中得到更佳之實現及反映，概豐采可藉出售事項奠定本身於酒店及旅遊服務業的品牌，在大中華地區打造酒店連鎖集團，從而對本集團於豐采之投資的回報帶來正面影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項符合本公司及股東之整體利益，其條款為公平合理及屬於正常商業條款。執行董事向華強先生及李玉嫦女士代表本公司商討有關出售事項之事宜。由於向華強先生與陳明英女士於豐采並無建議權益，出售事項將不會賦予他們並無提供予其他股東之任何條款或利益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司分別於二零零七年三月三十日及二零零七年五月三十日收購KHL之38.5%及61.5%權益。於二零零七年六月二十三日，本公司出售於KHL之50%權益予Most Famous Enterprises Limited及SJM-Investmentos Limitada。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，本集團將會收取447,000,000港元之代價。出售事項之成本包括於二零零七年五月三十一日之未經審核資產淨值約31,677,000港元以及於二零零七年五月三十一日之銷售貸款約409,222,000港元。假設出售事項於二零零七年五月三十一日已經完成，預期本集團將因為出售事項而確認約6,101,000港元之收益。

出售事項前，KHL被視為本公司之附屬公司，其業績綜合於本公司業績計算。

上市規則之影響

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易(由於落實規模測試時作出調整，致使並非屬於被要求暫停股份買賣時所述之非常重大出售事項)，因此，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可作實。由於並無股東於出售事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就有關批准出售事項之建議普通決議案放棄投票。出售事項將不會對本公司之董事會成員造成任何變動。

一般資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇，以及提供後期製作服務。

出售事項須待買賣協議當中所載之先決條件達成及／或獲豁免，方告完成。由於出售事項能否完成實屬未知之數，股東及有意投資者在買賣股份時，務須審慎行事。

載有(其中包括)有關出售事項之詳情、本集團之有關財務資料、金域酒店之估值報告及股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。本公司於二零零七年七月三十日刊發之公佈所載述之交易是指出售事項。

應本公司之要求，股份於二零零七年八月二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年八月九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公佈所採用詞彙

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或於上午十時正香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日除外)；
「本公司」或「賣方」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「完成」	指	買賣協議之完成；
「可換股票據」	指	豐采將向本公司發行(或按本公司指示向其他人士發行)總額為447,000,000港元之可換股票據；
「換股期」	指	可換股票據發行日期起計為期十年之期間；
「換股價」	指	每股換股股份之初步換股價1.00港元，可根據可換股票據之條款予以調整；

「換股股份」	指	當可換股票據換股時將予配發及發行之豐采股份；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司出售Exceptional Gain之100%已發行股本及銷售貸款；
「Exceptional Gain」	指	Exceptional Gain Profits Limited，本公司之全資附屬公司；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所知、所獲資料顯示及所信，並非本公司關連人士，且與本公司及其附屬公司、其董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之人士及(倘屬法團實體)其最終實益擁有人
「KHL」	指	Kingsway Hotel Limited，一間於澳門註冊成立之公司，其主要資產為金域酒店；
「金域酒店」	指	位於澳門新口岸高美士街176-230號、長崎街64-A-82號、廈門街37-A-59號交界之酒店大廈(包括以金域酒店之名稱經營之酒店部份及室內樓面面積約18,165.76平方米之商務平台)，包括酒店之一切附屬建築、所有傢俬、裝置、設備、陳設、營運設備及存貨以及與金域酒店及其營運有關之其他有形物品；
「Legend Rich」或「買方」	指	Legend Rich Limited，豐采之全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「票據持有人」	指	可換股票據之持有人；

「豐采」	指	Riche Multi-Media Holdings Limited，其股份於聯交所主板上市；
「豐采集團」	指	豐采及其附屬公司；
「銷售貸款」	指	Exceptional Gain應付本公司之一切責任、負債及債務，於買賣協議日期為數約409,222,000港元；
「銷售股份」	指	Exceptional Gain已發行股本中的1股普通股；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項之股東特別大會；
「股份」	指	本公司之已發行股本中每股面值0.05港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「買賣協議」	指	本公司、Legend Rich及豐采於二零零七年八月一日就買賣銷售股份及銷售貸款而訂立之協議；
「交易日」	指	聯交所開門營業之日；
「%」	指	百分比

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零零七年八月八日

於本公佈日期，執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士，而獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及梁學文先生。