

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。



## 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)

**有關建議收購  
MODERN VISION之全部已發行股本  
以及銷售貸款之  
非常重大收購事項及關連交易；  
有關授出貸款  
及接納認購期權之  
非常重大收購事項及關連交易；  
及  
恢復買賣**

### 收購事項

本公司欣然宣佈，於二零一六年十一月二十九日(交易時間後)，Best Combo(作為買方)與陳女士(作為賣方)訂立買賣協議，據此，Best Combo已同意收購而陳女士已同意出售Modern Vision之全部已發行股本以及銷售貸款，總代價為1,000,000,000港元(可予作購買價調整)。購買價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於完成時由本公司向陳女士發行承付票以支付餘額。

由於有關收購事項之其中一項相關適用百分比率(按上市規則所界定)超過100%，故根據上市規則第14.07條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於陳女士為執行董事及主要股東，並與其聯繫人士於買賣協議日期持有合共186,448,146股股份(佔本公司現有已發行股本20.63%)，故根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。本公司將委聘獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會提供意見。

### **由BEST COMBO向陳女士授出貸款及接納由陳女士向BEST COMBO授出之認購期權**

本公司欣然宣佈，於二零一六年十一月二十九日(交易時間後)，Best Combo(作為貸款人)與陳女士(作為借款人)訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款。貸款將以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保。

根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取貸款日期後60個月內任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。

由於有關授出貸款及接納認購期權之其中一項相關適用百分比率(按上市規則所界定)超過100%，故根據上市規則第14.07條，授出貸款及接納認購期權將構成本公司之非常重大收購事項。由於陳女士為執行董事及主要股東，並與其聯繫人士於買賣協議日期持有合共186,448,146股股份(佔本公司現有已發行股本20.63%)，故根據上市規則第十四A章，授出貸款及接納認購期權亦構成本公司之關連交易。因此，授出貸款及接納認購期權一事須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准授出貸款及接納認購期權之決議案放棄投票。本公司將委聘獨立財務顧問以就授出貸款及接納認購期權向獨立董事委員會提供意見。

由於有關授出貸款之資產比率(按上市規則所界定)超過8%，故本公司將遵照上市規則第13.20條之規定於中期及年度報告中披露上市規則第13.15條所要求有關授出貸款之詳情。

此外，倘本公司行使認購期權，本公司將遵照上市規則第十四A章項下之相關規定而計算於行使當時之適用百分比率（按上市規則所界定），並視乎有關之分類，可能須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### **一般事項**

預期本公司將於二零一七年二月六日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)有關收購事項、授出貸款及接納認購期權之進一步資料；及(ii)獨立董事委員會就收購事項、授出貸款及接納認購期權致獨立股東之意見函件及獨立財務顧問就收購事項、授出貸款及接納認購期權向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦意見、目標集團之會計師報告、該物業之獨立估值報告以及召開股東特別大會之通告及代表委任表格。預期通函將於刊發本公佈後超過15個營業日後寄發，此乃由於本公司需要更多時間編製相關資料，包括目標集團之會計師報告等，以供載入通函。

本公司將於適當時候委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **恢復買賣**

應本公司之要求，股份已自二零一六年十一月三十日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發及發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一六年十二月六日（星期二）上午九時正起恢復買賣。

### **買賣協議**

日期：

二零一六年十一月二十九日

訂約方：

(i) 買方： Best Combo Limited (本公司之全資附屬公司)

(ii) 賣方： 陳明英女士

賣方為執行董事陳明英女士，彼為一名商人、執行董事及主要股東。於買賣協議日期，陳女士與其聯繫人士持有合共186,448,146股股份，佔本公司現有已發行股本約20.63%。因此，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。

### 收購事項

根據買賣協議，Best Combo已同意收購而陳女士已同意出售Modern Vision 100%已發行股本以及銷售貸款。

Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股權。Over Profit乃入賬列為Modern Vision之附屬公司，就此，Over Profit及其附屬公司之財務業績乃綜合計入Modern Vision內。

Over Profit為投資控股公司，其間接持有澳門公司之100%股權。澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。有關詳情載於下文「有關該物業之資料及初步數字」一段。

Modern Vision乃於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Modern Vision為投資控股公司。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股權。除持有Over Profit之50%股權外，Modern Vision自註冊成立以來並無經營任何其他業務。

根據目標集團按照香港財務報告準則編製之截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核綜合財務報表，目標集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為522,280,000港元、522,300,000港元及522,330,000港元。截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損分別約為20,000港元、20,000港元及21,000港元。

根據Modern Vision截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，Modern Vision於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為39,000港元、44,000港元及49,000港元。截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

於買賣協議日期，銷售貸款約為499,910,000港元。銷售貸款代表陳女士不時向Modern Vision提供之免息貸款。

澳門公司乃於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司。澳門公司主要在澳門從事物業投資及發展，該物業為其主要資產。

根據澳門公司截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，澳門公司於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之資產淨值均約為1,385,000港元。截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損分別為369港元、58港元及618港元。

### 有關該物業之資料及初步數字

該物業為根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式向澳門公司批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「批地」），其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號。

根據批地資料，該物業乃租予澳門公司，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年（即直至二零二六年八月二十一日），並視乎發展工程完成與否，可按照當時有效之澳門法例自動重續10年，重續期間至二零四九年十二月十九日為止。根據批地，該物業將發展成一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）如下：(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930。該物業之發展工程應當於二零零一年八月二十二日起計60個月（即直至二零零六年八月二十一日）期間（「發展期」）內完成。

由於須待澳門政府落實南灣區（該物業佔一部分）之總綱發展藍圖，故澳門土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）並未就該物業之發展工程授出許可，而發展期已經屆滿。

鑒於南灣區之總綱藍圖已達落實階段，土地工務運輸局於二零一六年八月三日發出該物業之規劃條件圖草案作公眾諮詢，並已於近期（二零一六年九月十五日）發出該物業之規劃條件圖（「規劃條件圖」）。根據規劃條件圖，該物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米，最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。

本公司已委聘建築師按照規劃條件圖之參數編繪該物業之發展藍圖（「發展藍圖」），以遞交土地工務運輸局審批。根據發展藍圖之項目概要，該物業將發展成一幢屬分層所有權制度，作住宅及停車場用途之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）之初步數字如下：(i)住宅26,047；及(ii)停車場5,200。

基於發展藍圖與批地於建築樓面面積及用途方面有所不同以及發展期已經屆滿，本公司將向土地工務運輸局遞交有關發展藍圖之批地新修訂以及為該物業延長發展期或獲取新發展期（「新發展期」）之申請，以供土地工務運輸局審批。

根據本公司澳門律師之意見，有關發展藍圖之批地新修訂將於批地修訂合同刊憲時完成，而澳門公司將須就發展藍圖與批地之間因建築樓面面積及用途不同所產生之額外建築樓面面積繳付額外地價。

本公司澳門律師亦表示，儘管土地工務運輸局並無授出發展該物業之許可，惟申請延長發展期或獲取新發展期將令澳門公司招致罰款。

由於根據批地該物業之租期尚未屆滿，故本公司澳門律師認為，就澳門公司於該物業之租期內申請延長發展期或獲取新發展期方面，依照澳門相關法律，彼等並無預見任何法律上之障礙。

基於根據批地該物業之租期尚未屆滿及規劃條件圖已於近期（二零一六年九月十五日）發出，本公司澳門律師認為，在發展藍圖符合規劃條件圖之參數範圍以及澳門公司繳付額外地價及罰款之基礎上，就澳門公司獲批(i)有關發展藍圖之批地新修訂及(ii)延長發展期或新發展期方面，彼等並無預見任何法律上之障礙。

本公司目前無法確定將予支付之上述地價或罰款金額。因此，陳女士向Best Combo承諾，倘澳門公司須繳付上述地價及罰款，則於澳門公司繳付／被要求繳付有關金額之14日內，(i)根據買賣協議，陳女士將向Best Combo支付地價及罰款之50%；及(ii)根據貸款協議，陳女士將向Best Combo支付地價及罰款之25%（以認購期權已獲行使為限）。

## 購買價

購買價為1,000,000,000港元(可予作購買價調整(定義見下文))，乃Best Combo與陳女士按「自願買方—自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Modern Vision持有該物業50%間接權益；及(iv)本公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。該物業之初步估值乃以二零一六年十月三十一日為估值日期並根據市場法以相關市場中可供比較之銷售交易為參考。董事(不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見及推薦建議後，方就收購事項發表意見)認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。無論如何，稍後寄發予股東之通函內將會收錄物業估值，因此，股東應參考該等數字。陳女士於二零零七年七月以代價500,000,000港元收購該物業之50%權益。

Best Combo將按以下方式支付購買價：

- (i) 於簽訂買賣協議時由Best Combo向陳女士支付400,000,000港元(「初步訂金」)；及
- (ii) 於完成時由本公司向陳女士發行承付票以支付餘額。

倘買賣協議因任何理由而終止或並無完成，則初步訂金將不計利息即時退還予Best Combo。

倘該物業獲土地工務運輸局批准之總建築樓面面積(「獲批數字」)低於初步數字，則購買價將按調整(「購買價調整」)減少。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行購買價調整。購買價調整之計算方式如下：

$$\text{購買價調整} = \frac{1,000,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註：僅為方便計算，上述方程式所用之初步數字將等於作住宅用途與停車場用途之建築樓面面積之總和(即31,247平方米)，而獲批數字亦將同樣以作住宅用途與停車場用途之建築樓面面積相加之方式計算。

倘獲批數字未能於二零二六年八月二十一日或之前取得及／或獲土地工務運輸局批准，獲批數字將被視為零，而購買價調整將被當作與購買價相等。

購買價調整將初步按等額基準與承付票對銷。倘承付票不足以結清購買價調整，陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日或二零二六年八月二十一日（以較早者為準）起計30日內以現金結清購買價調整之餘額。由於不論初步數字多少，購買價調整仍為購買價之一部分，故購買價調整將不計利息。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見後才發表意見）認為買賣協議之條款（包括下文「承付票之條款」一段所述承付票之利率及違約利率）屬公平合理。

### 條件

完成須待下列條件於完成日期獲達成及／或獲Best Combo豁免後，方可作實：

- (a) Best Combo就（其中包括）下列各項自澳門律師取得令其信納之法律意見：
  - (i) 確定Hercules及Stronghold持有澳門公司100%股權；
  - (ii) 確定Hercules及Stronghold之股權；
  - (iii) 確定澳門公司擁有該物業之妥善業權；及
  - (iv) 該物業作住宅及／或停車場用途之權利；
- (b) 就根據買賣協議擬進行之交易（包括但不限於發行承付票（如適用））已取得獨立股東及聯交所之一切同意；
- (c) 陳女士於買賣協議中給予之保證在各重大方面仍屬真實及準確；
- (d) Best Combo對該物業及目標集團進行及完成盡職審查並信納有關盡職審查之結果；及



(e) Best Combo已接獲獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司之物業估值，評定該物業之價值不少於2,000,000,000港元。

倘買賣協議之條件於二零一七年五月二十七日(或Best Combo與陳女士可能書面協定之其他日期)下午五時正前尚未達成或未獲Best Combo按其絕對酌情權書面豁免全部或部分條件，則買賣協議將告停止及終止，而訂約方之一切責任將告終止，且概無訂約方可對其他訂約方提出任何申索(惟就任何先前違反事項及因買賣協議而產生或與此有關之任何事宜或事情除外)。

完成將於達成及／或豁免買賣協議最後一項先決條件後第三個營業日或陳女士與Best Combo可能書面協定之較後日期作實。

買賣協議與貸款協議乃分開及互相獨立，且彼此之間並非互為條件。

### 承付票之條款

承付票之條款乃按公平原則進行磋商，其主要條款概述如下：

*訂約方：*

本公司(作為發行人)及陳女士(作為受款人)

*本金額：*

600,000,000港元

*到期日：*

固定年期由承付票發行日期起計24個月。

*利息：*

承付票將按年利率5厘計息，並以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。

倘本公司未能於到期日償還任何本金額部分，則本公司須就該逾期款項按年利率5厘支付由到期日至全數付款(判定前及後)之利息。

#### 提早還款：

倘本公司已向陳女士發出十個營業日之事先書面通知，表示其有意償還承付票未償還本金額之任何部分，則本公司可於承付票發行日期起至緊接到期日前當日止任何時間，透過向陳女士支付承付票之未償還本金額償還承付票項下全部未償還金額或其部分（以不少於1,000,000港元之金額），惟倘於當時，承付票之未償還本金額少於1,000,000港元，則可償還承付票之全部未償還本金額（而並非僅部分）。

#### 轉讓：

在向本公司發出十個營業日之事先書面通知以及獲本公司書面同意之情況下，承付票可由陳女士轉移或轉讓予任何人士。倘承付票獲轉移或轉讓予本公司之關連人士（按上市規則所界定），則本公司將刊發公佈及通知聯交所。

#### 延期：

本公司有權通過向陳女士發出不少於30日之事先書面通知而延長承付票之到期日。

#### 由BEST COMBO向陳女士授出貸款及接納由陳女士向BEST COMBO授出之認購期權

本公司欣然宣佈，於二零一六年十一月二十九日（交易時間後），Best Combo與陳女士訂立貸款協議，據此(i) Best Combo已同意向陳女士授出本金額為500,000,000港元之貸款，由提取日期起計為期60個月；及(ii)陳女士已同意授出可要求陳女士出售認購期權股份之認購期權予Best Combo，而Best Combo可於提取貸款日期後60個月內任何時間行使認購期權。

#### 貸款協議

貸款協議之條款乃按公平原則進行磋商，其概述如下：

日期	:	二零一六年十一月二十九日（經日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充）
貸款人	:	Best Combo Limited（本公司之全資附屬公司）
借款人	:	陳明英女士

貸款之本金額 : 500,000,000港元(可予作貸款金額調整(定義見下文))

貸款之本金額調整 : 倘獲批數字低於初步數字,則貸款之本金額將按調整(「**貸款金額調整**」)減少。為免生疑問,倘獲批數字高於初步數字,將不會進行貸款金額調整。貸款金額調整之計算方式如下:

$$\text{貸款金額調整} = \frac{500,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

*附註:* 僅為方便計算,上述方程式所用之初步數字將等於作住宅用途與停車場用途之建築樓面面積之總和(即31,247平方米),而獲批數字亦將同樣以作住宅用途與停車場用途之建築樓面面積相加之方式計算。

倘貸款未獲提取,可供陳女士提取之貸款本金額將即時削減,削減金額相等於貸款金額調整。

倘貸款已獲提取,則陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內,償還一筆相等於貸款金額調整之金額。

為免生疑問,貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

可供提取期間 : 自貸款協議成為無條件之日起計90日(或Best Combo與陳女士可能書面協定之有關其他日數)期間。

最後還款日 : 自提取貸款日期起計60個月屆滿之日。

- 利率 : 年利率5.00厘，以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。
- 擔保 : 以Reform Base全部已發行股本之股份抵押作為擔保。
- 還款 : 根據貸款協議之條文，陳女士須於最後還款日悉數償還貸款之未償還本金額連同未償還利息。
- 自願還款 : 陳女士可於提取日期後提早悉數償還貸款（連同累計利息）而毋須罰息，前提是已向Best Combo發出不少於十個營業日之事先書面通知。
- 認購期權 : 認購期權允許Best Combo要求陳女士按認購期權價向其出售認購期權股份，惟須(i)根據澳門法律之規定待澳門政府授權（如需要）及(ii)根據上市規則之規定待獨立股東於股東大會上事先批准（如需要）。
- 認購期權價 : 貸款本金額減貸款金額調整（如有）。
- 行使期 : 自提取貸款日期起計60個月屆滿之日。
- 支付認購期權價 : 於完成購買認購期權股份時，認購期權價將按以下方式支付：
- (a) 倘貸款未獲提取，Best Combo將以可用資金向陳女士支付一筆相等於認購期權價之金額。
  - (b) 倘貸款已獲提取，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。

先決條件 : 貸款協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 就根據貸款協議擬進行之交易已取得獨立股東及聯交所之一切同意；
- (ii) Best Combo已取得陳女士正式簽立之股份抵押；
- (iii) Best Combo已就下列各項自澳門律師取得令其信納之法律意見，其中包括：
  - (a) 確定Hercules及Stronghold持有澳門公司100%股權；
  - (b) 確定Hercules及Stronghold之股權；
  - (c) 確定澳門公司擁有該物業之妥善業權；及
  - (d) 確定該物業作住宅及／或停車場用途之權利；
- (vi) Best Combo已取得憑證，證明所有授權均已獲取及一切必要存檔、登記及其他手續均已或將會完成，以確保貸款協議及擔保文件有效及可強制執行；
- (v) 陳女士於貸款協議中或就此作出之一切聲明及保證仍屬真實及準確，並於參考當時存在之事實及情況後，與於貸款提取日期或截至該日所作出者具相同效力；及
- (vi) Best Combo已接獲並信納其可能就於本公佈中曾考慮之任何事宜而合理要求之額外資料及文件。

貸款協議與買賣協議乃分開及互相獨立，且彼此之間並非互為條件。

### 認購期權價或貸款本金額之基準

認購期權價或貸款本金額為500,000,000港元（可予作貸款金額調整），乃Best Combo與陳女士按「自願買方－自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Reform Base持有該物業25%間接權益；及(iv)本公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。該物業之初步估值乃以二零一六年十月三十一日為估值日期並根據市場法以相關市場中可供比較之銷售交易為參考。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見及推薦建議後，方就貸款協議及據此擬進行之交易發表意見）認為貸款協議之條款（包括接納由陳女士向Best Combo授出之認購期權）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。陳女士於二零零七年七月以代價250,000,000港元收購該物業之25%權益。

### 有關Reform Base之資料

Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。

Over Profit為投資控股公司，其間接持有澳門公司之100%股權。澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。有關Over Profit及澳門公司之資料，請參閱上文「收購事項」一段。有關該物業之詳情載於上文「有關該物業之資料及初步數字」一段。

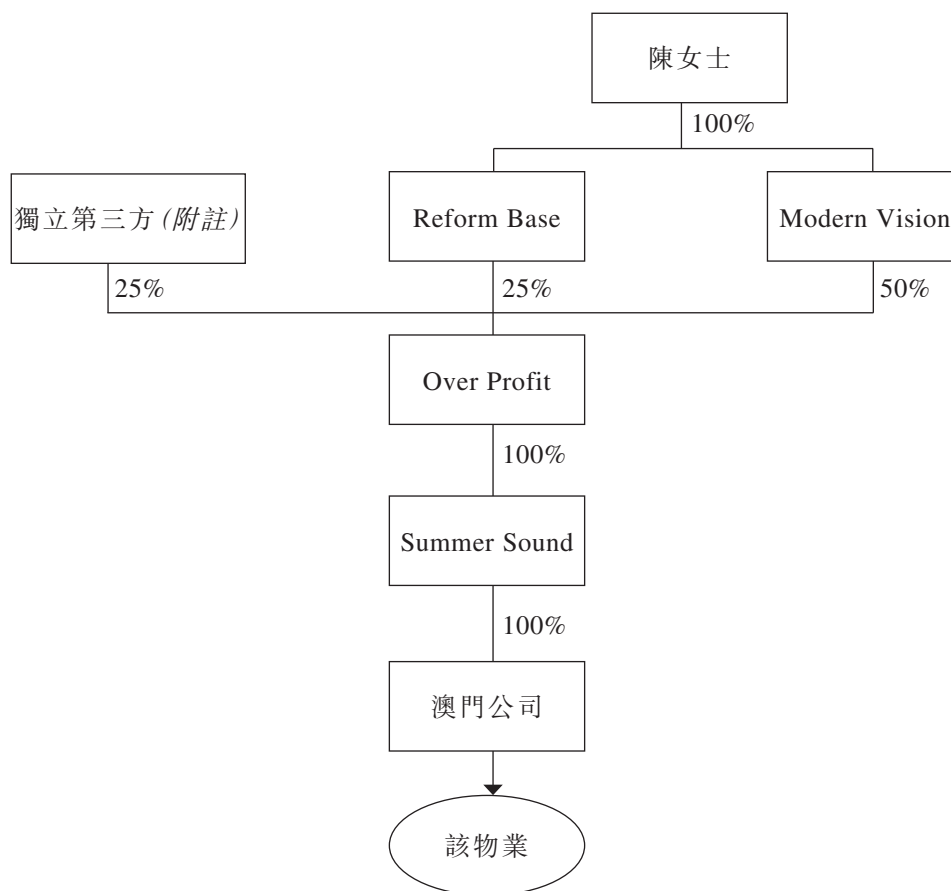
Reform Base乃於二零零七年六月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Reform Base為投資控股公司。Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。除持有Over Profit之25%股權外，Reform Base自註冊成立以來並無經營任何業務。

根據Reform Base截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，Reform Base於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為40,000港元、45,000港元及49,000港元。截至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止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

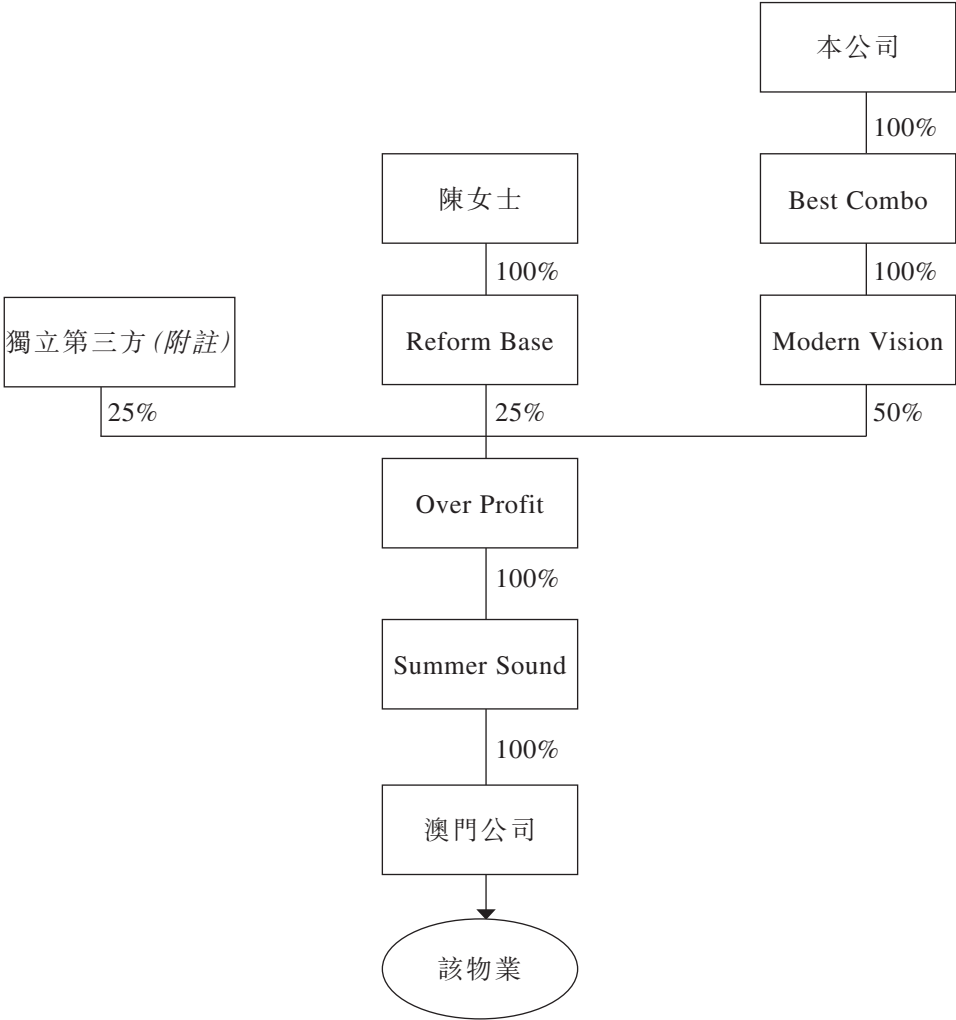
## 目標集團及REFORM BASE之股權架構

以下為於(i)完成前及行使認購期權前；(ii)完成後及行使認購期權前；及(iii)完成後及行使認購期權後，目標集團及Reform Base之股權架構概要：

(i) 完成前及行使認購期權前：

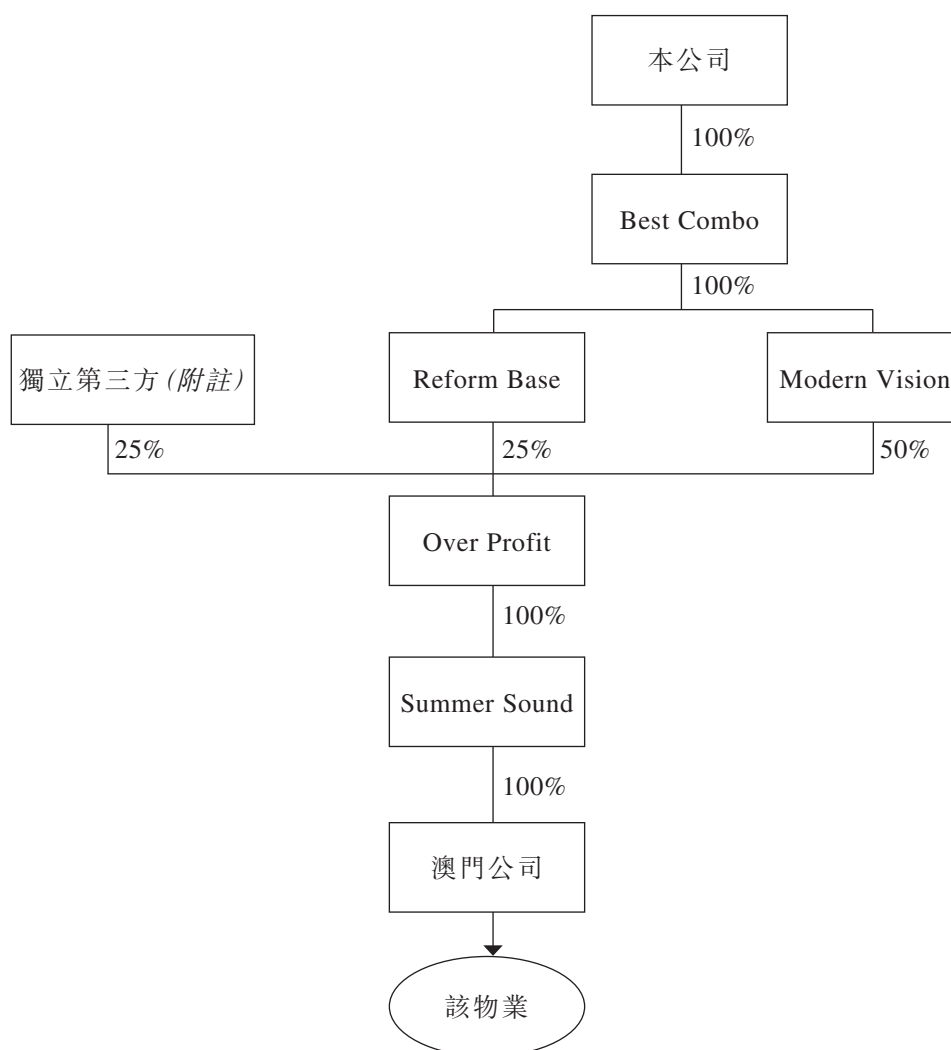


(ii) 完成後及行使認購期權前：





(iii) 完成後及行使認購期權後：



附註：就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Over Profit之餘下25%權益由王海萍女士（「王女士」）全資擁有之AGrade Holdings Limited（「AGrade」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）持有。王女士亦為Over Profit之董事。AGrade及王女士均為獨立於陳女士及其聯繫人士之獨立第三方。

### 進行收購事項以及授出貸款及接納認購期權之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、電影投資、提供藝人管理服務、銷售保健產品、物業與酒店投資、食品及飲品經營業務以及物業開發。

近期於蘭桂坊酒店之酒店及博彩經營業務之整體表現容易受周邊地區、政府監管政策、訪澳人次，以及澳門酒店間之競爭環境所影響。物業開發及投資被視為較穩定之投資，可持續帶來穩定的未來收益。有鑒於此，本公司相信本集團於二零一一年透過收購四幅位於澳門新口岸填海區(新口岸)，名為第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之未發展土地(「該地盤」)之物業租賃權之100%權益而開展之物業開發業務，將可彌補蘭桂坊酒店之酒店及博彩經營業務之不穩表現。該地盤將發展成兩幢總建築樓面面積為45,989平方米之豪華商住綜合大樓。該地盤預計於二零一七年初動工及於二零一九年竣工。

根據澳門統計暨普查局於二零一六年十一月公佈之最新統計數字顯示，二零一六年第三季住宅單位每月成交數目及其相應總成交金額較二零一五年同期月份有所上升，乃自二零一六年四月起一直上升。尤其於二零一六年九月成交之住宅單位數目合共為878個，較二零一五年九月之470個增加約86.8%，而住宅單位於二零一六年九月之總成交金額約為4,568,000,000澳門元，較二零一五年九月約2,681,000,000澳門元增加約70.4%。此外，二零一六年第三季所出售之住宅物業平均價上升約5.0%，由二零一五年第三季每平方米約84,342澳門元增至二零一六年第三季每平方米約88,564澳門元。此反映出近期澳門住宅物業市場整體呈上升趨勢。基於土地於澳門屬稀有資源及澳門土地供應有限，本公司對澳門物業市場感到樂觀並相信澳門之房屋需求旺盛。

該物業位於澳門半島兩個人工湖之一的南灣湖。除聳立在南灣湖之澳門旅遊塔外，澳門國際煙花比賽匯演亦於每年九月及十月在南灣湖舉行。憑藉其優越的地理位置及眺望澳門半島及路氹島之壯麗景觀，本公司打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見及推薦建議後，方就收購事項發表意見)相信，收購事項可令本集團之物業庫存多元化並鞏固本集團於澳門物業開發之地位，有利本集團之長遠盈利能力。與此同時，訂立貸款協議不但可為本集團於貸款期內帶來穩定利息收入，亦給予本集團選擇權，讓其可全權酌情決定於適當時候透過行使認購期權收購該物業之額外25%權益。

於買賣協議中豁除(i)就發展藍圖之批地新修訂批准使用初步數字；及(ii)批准延長發展期或獲取新發展期此兩項先決條件(「豁除安排」)之目的乃純粹為使本集團能迅速完成收購事項。

本公司認為，由於早日完成能確保本集團可參與該物業之前期發展(特別是設計階段之發展)，故其為至關重要。作為建設物業之藍本，設計階段需時相當長及極為重要，因為其影響物業之整體質素及總建築成本，而物業發展項目成功與否於很大程度上取決於整體質素及建築成本。設計階段不只包括每層樓之布局設計、該物業之室內及室外設計、樓宇設施及會所，還包括決定使用何種建築材料。此外，設計階段亦包括市場研究及成本利益分析。倘不能早日完成，本集團將無法參與該物業於設計階段之發展。本公司認為，早日完成將能確保本集團可全面發揮其現時之物業發展能力及加快該物業之發展。

在決定早日完成時，本公司經參考本公司澳門律師之意見曾就下列各方面作出考慮：

(a) 就發展藍圖之批地新修訂批准使用初步數字

撇除於規劃條件圖中已刪除之商業用途參數，規劃條件圖之參數與批地數字為相同。此外，初步數字所述於海平面以上之建築樓面面積26,047平方米與批地數字相同，而初步數字與批地數字唯一不同之處為停車場之建築樓面面積，其根據初步數字為5,200平方米，而批地數字則為3,930平方米。倘土地工務運輸局不批准就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字，該物業於發展時將採納批地數字並將削減該物業停車場之建築樓面面積至3,930平方米。鑒於發展藍圖中使用之初步數字符合規劃條件圖之參數範圍，本公司認為土地工務運輸局不大可能不批准就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字。即使就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字一事不獲批准，本公司相信，轉而採納批地數字不會對該物業之發展進程構成重大影響，且買賣協議所訂明之購買價調整機制可確保於初步數字低於批地數字之情況下能收回於建築樓面面積之差額。

(b) 批准延長發展期或批准新發展期

由於該物業之租期尚未屆滿，澳門公司有權按照澳門法律申請延長發展期。事實上，該地盤曾於二零一零年及二零一五年兩度成功作出延長發展期之申請並獲土地工務運輸局准予延長該地盤之發展期由一九九七年六月二十日延至二零一九年十二月二十日，條件是須繳付罰款。因此，本公司認為土地工務運輸局不大可能不批准延長發展期或不批准新發展期。

經計及上述考慮因素以及買賣協議所訂明之購買價調整機制（其可確保本集團收回全部或部分購買價（視情況而定）），董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲本公司將予委聘之獨立財務顧問之意見後才表達其看法）認為豁除安排符合本公司及股東之整體利益。

鑒於前文所述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲本公司將予委聘之獨立財務顧問之意見後才表達其看法）認為收購事項及貸款協議之條款（包括接納認購期權）屬公平合理及為正常商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，目標集團旗下各公司將被視作本公司之附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團。

誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月最近期之中期報告所披露，本公司有意繼續經營其現有業務而不作任何重大變動。於本公佈日期，除建議收購事項外，本公司並無預見任何其他新業務或資產收購。

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項以及授出貸款及接納認購期權各自之其中一項相關適用百分比率（按上市規則所界定）超過100%，故根據上市規則第14.07條，收購事項以及授出貸款及接納認購期權各自將構成本公司之非常重大收購事項。

此外，鑒於陳女士（為買賣協議項下之賣方及貸款協議項下之借款人）為執行董事及主要股東，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.23條及14A.24(4)條，收購事項以及授出貸款及接納認購期權亦分別構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

陳女士及其聯繫人士（彼等於本公佈日期持有合共186,448,146股股份，佔本公司全部已發行股本約20.63%）將於股東特別大會上就批准收購事項以及授出貸款及接納認購期權所提呈之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項以及授出貸款及接納認購期權向獨立股東提供意見。本公司將於適當時候委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於有關授出貸款之資產比率（按上市規則所界定）超過8%，故本公司將遵照上市規則第13.20條之規定於中期及年度報告中披露上市規則第13.15條所要求有關貸款之詳情。

此外，倘本公司行使認購期權，本公司將遵照上市規則第十四A章項下之相關規定而計算於行使當時之適用百分比率（按上市規則所界定），並視乎有關之分類，可能須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

本公司與陳女士過往並無進行交易而須根據上市規則第14A.25條予以合計。

預期本公司將於二零一七年二月六日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)收購事項以及授出貸款及接納認購期權之進一步資料；及(ii)獨立董事委員會就收購事項、授出貸款及接納據此擬授出之認購期權致獨立股東之意見函件及獨立財務顧問就收購事項、授出貸款及接納認購期權向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦意見、目標集團之會計師報告、該物業之獨立估值報告以及召開股東特

別大會之通告及代表委任表格。預期通函將於刊發本公佈後超過15個營業日後寄發，此乃由於本公司需要更多時間編製相關資料，包括目標集團之會計師報告等，以供載入通函。

### 恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一六年十一月三十日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發及發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一六年十二月六日(星期二)上午九時正起恢復買賣。

### 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：

「收購事項」	指	建議收購Modern Vision已發行股本之100%以及銷售貸款；
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「Best Combo」	指	Best Combo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六或當日上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號之日)；
「認購期權」	指	陳女士向Best Combo授出之認購期權，以按認購期權價收購認購期權股份；
「認購期權價」	指	貸款本金額減貸款金額調整(如有)；
「認購期權股份」	指	陳女士所持Reform Base之全部已發行股本；
「本公司」	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，其已發行股份於聯交所上市；

「完成」	指	完成收購事項；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「Hercules」	指	Hercules-Holding Company Limited，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之獨立董事委員會，以就收購事項、授出貸款及接納認購期權向獨立股東作出建議；
「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及（倘屬公司實體）其最終實益擁有人為並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其附屬公司及該等公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人士（詞彙按上市規則所界定）之第三方；
「批地數字」	指	澳門政府就該物業發出之批地，其擬按下述建築樓面面積興建作以下用途（按平方米計）：(a)住宅25,832；(b)商業215；及(c)停車場3,930；
「最後交易日」	指	二零一六年十一月二十九日，即緊接本公佈日期前股份於聯交所主板之最後一個完整交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「貸款」	指	一筆500,000,000港元款項(可予作貸款金額調整)；
「貸款協議」	指	陳女士與Best Combo於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議(經上述雙方所訂立日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)，內容有關授出本金500,000,000港元之貸款(可予作貸款金額調整)；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門公司」	指	澳豪建築置業投資有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司；
「Modern Vision」	指	Modern Vision (Asia) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳女士全資擁有；
「向先生」	指	執行董事向華強先生，為陳女士之丈夫並為主要股東；
「陳女士」	指	執行董事陳明英女士，為主要股東；
「Over Profit」	指	Over Profit International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其間接擁有澳門公司全部已發行配額；
「初步數字」	指	該物業於將予遞交之發展藍圖草圖中所載之總建築樓面面積，其須待澳門政府發出之批地獲批及修訂後，方可作實，並擬按下述建築樓面面積興建作以下用途(按平方米計)：(a)住宅26,047；及(b)停車場5,200；
「承付票」	指	本公司根據買賣協議之條款將向陳女士發行本金額最多為600,000,000港元之2年期5厘息承付票；



「該物業」	指	根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門特區政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局) 之登記編號為第23070號；
「購買價」	指	Best Combo根據買賣協議就收購事項應付之總代價1,000,000,000港元(可予作購買價調整)；
「Reform Base」	指	Reform Base Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳女士全資擁有；
「銷售貸款」	指	於完成時Modern Vision結欠陳女士或所產生之責任、負債及債務總額，其於買賣協議日期約為499,910,000港元；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購事項以及授出貸款及接納認購期權；
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「買賣協議」	指	Best Combo與陳女士訂立日期為二零一六年十一月二十九日之有條件買賣協議，內容有關收購事項；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Stronghold」	指	Stronghold-Holding Company Limited，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司；

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「Summer Sound」	指	Summer Sound Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Over Profit全資擁有；
「目標集團」	指	Modern Vision及其不時之聯繫人士及附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣；及
「%」	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，二零一六年十二月五日

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、何偉志先生及鄧澤林先生。