



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)

非常重大出售事項 及 恢復股份買賣

於二零零七年三月十九日(交易時段後)，本公司與SJM訂立SJM協議，據此，本公司已同意出售，而SJM亦已同意購買KHL已發行配額之1%及SJM銷售貸款，就此涉及之總代價為6,300,000港元。現建議在SJM完成後委聘何博士為KHL之主席。

於二零零七年三月十九日(交易時段後)，本公司與Most Famous訂立Most Famous協議，據此，本公司已同意出售，而Most Famous亦已同意購買KHL已發行配額之49%及Most Famous銷售貸款，就此涉及之總代價為308,700,000港元。

根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此，須於股東特別大會上徵得股東批准後，方可作實。由於SJM及Most Famous均為獨立第三方，並無於股份中擁有任何權益，亦並無股東於出售事項中擁有與其他股東所擁有者不同之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄就有關批准出售事項而提呈之普通決議案投票。

出售事項須待SJM協議及Most Famous協議所載之先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。初次收購事項及第二次收購事項之完成乃出售事項完成之先決條件。SJM完成及Most Famous完成乃互為條件。

由於出售事項可能會亦可能不會完成，股東及準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、KHL之會計師報告及股東特別大會通告之函函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零七年三月二十日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年三月二十二日上午九時三十分起恢復股份買賣。

SJM協議

日期：二零零七年三月十九日(交易時段後)

訂立SJM協議之各方：

- (1)：本公司*
- (2)：SJM(作為買方)

*如適用，在SJM完成時，本公司將會促使本公司之附屬公司出售SJM配額及SJM銷售貸款予SJM。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SJM為獨立第三方。SJM經營投資控股業務。

將予出售之資產：

KHL之已發行配額其中5,000個配額(佔KHL已發行配額之1%)及SJM銷售貸款。

SJM代價：

SJM配額及SJM銷售貸款之代價合共為6,300,000港元，並將於SJM完成時以現金支付予本公司。

SJM代價乃經按公平原則磋商後，參考由獨立專業估值師戴德梁行按公開市值基準就金域酒店進行之物業估值所評估該酒店於二零零六年十二月三十一日之價值806,000,000港元，並考慮到在SJM完成後，以下事項亦將會辦妥而釐定：—

- (a) 委任何博士為KHL主席；
- (b) SJM向本公司承諾，將會按向KHL每月支付租金及市場推廣及宣傳費用，以租賃金域酒店之一部份(不超過建築樓面面積100,000平方呎)作為賭場(其中會設置不少於50張公眾賭桌)及一個吃角子老虎機娛樂中心。上述之租金及費用約為：(i)該等公眾賭桌每月應佔之贏款淨額之40%；及(ii)吃角子老虎機每月應佔之每月贏款淨額之31%；及
- (c) SJM與KHL磋商在該幅土地(位於金域酒店之前面，現時用作停車場之位置)興建賭場新翼。

先決條件：

SJM完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東(不包括根據上市規則須放棄投票之股東(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SJM協議及據此擬進行之交易；
- (b) 所有必需之法定政府及監管責任經已履行，而就根據SJM協議擬進行之交易而言，已在無條件之情況下(或在SJM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授權、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；
- (c) SJM之律師對金域酒店之所有業權契據及文件進行業權核實，而SJM律師對有關結果認為乃屬恰當，且並無任何可致令本公司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；而SJM之律師亦已審閱能影響金域酒店之有關租約並認為乃屬恰當；
- (d) SJM審閱由本公司訂立之下列協議，並認為乃屬恰當：
 - (i) CCM協議；
 - (ii) Great Chain協議；
 - (iii) Harvest Metro協議；
 - (iv) Top Region協議；及
 - (v) 於二零零七年一月三日就第二次收購事項訂立之收購協議(統稱為「協議大綱」)；
- (e) 根據協議大綱擬進行之交易在緊隨SJM完成後或在SJM完成當時已正式完成或將會正式完成；及
- (f) 本公司向Most Famous銷售KHL之245,000個配額一事將會在緊隨SJM完成後或在SJM完成當時將會正式完成。

SJM可全權酌情全部或部份豁免上述條件(第(a)項條件除外)。協議大綱之最後期限為二零零七年五月三十一日。

倘任何條件於二零零七年六月三十日或之前尚未達成(或獲豁免(如適用))，本公司或SJM將有權廢除SJM協議，而SJM協議之條文規定由該日起將會失效，不再有進一步效力，而SJM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之前違約而應有之權利)。

SJM完成：

預期SJM完成將於Most Famous完成之同日進行，而此等交易乃互為條件。

根據SJM協議之一項條款，在SJM完成後，將會編製KHL於SJM完成當日之經審核賬目。倘此等完成賬目反映流動負債淨額，本公司將會向SJM支付有關流動負債淨額之1%。就計算流動負債淨額而言，於SJM完成日期起計三十日內未能收回之應收賬款將被視作呆壞賬。KHL其後收回之此等款額將會由KHL轉撥歸本公司。

MOST FAMOUS協議

日期：二零零七年三月十九日（交易時段後）

訂立Most Famous協議之各方：

- (1)：本公司*
- (2)：Most Famous（作為買方）

*如適用，在Most Famous完成時，本公司將會促使本公司之附屬公司出售Most Famous配額及Most Famous銷售貸款予Most Famous。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Most Famous及其最終實益擁有人為獨立第三方。Most Famous經營投資控股業務。

將予出售之資產：

KHL之已發行配額其中245,000個配額（佔KHL已發行配額之49%）及Most Famous銷售貸款。

Most Famous代價：

Most Famous配額及Most Famous銷售貸款之代價合共為308,700,000港元，並將於Most Famous完成時以現金支付予本公司。

Most Famous代價乃經按公平原則磋商後，參考由獨立專業估值師戴德梁行按公開市值基準就金域酒店進行之物業估值所評估該酒店於二零零六年十二月三十一日之價值806,000,000港元，及在Most Famous完成時，將由Most Famous委聘之兩位KHL董事將會負責管理有關KHL之賭場及博彩市場推廣及宣傳事務後釐定。

先決條件：

Most Famous完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東（不包括根據上市規則須放棄投票之股東（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Most Famous協議及據此擬進行之交易；
- (b) 所有必需之法定政府及監管責任已經履行，而就根據Most Famous協議擬進行之交易而言，已在無條件之情況下（或在Most Famous協議訂約各方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授權、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；
- (c) Most Famous之律師對金域酒店之所有業權契據及文件進行業權核查，而Most Famous律師對有關結果認為乃屬恰當，且並無任何可致令本公司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；而Most Famous之律師亦已審閱能影響金域酒店之有關租約並認為乃屬恰當；
- (d) Most Famous審閱協議大綱，並認為乃屬恰當；
- (e) 根據協議大綱擬進行之交易在緊隨Most Famous完成後或在Most Famous完成當時已正式完成或將會正式完成；及
- (f) 本公司向SJM銷售KHL之5,000個配額一事將會在緊隨Most Famous完成後或在Most Famous完成當時將會正式完成。

Most Famous可全權酌情全部或部份豁免上述條件（第(a)項條件除外）。

倘任何條件於二零零七年六月三十日或之前尚未達成（或獲豁免（如適用）），本公司或Most Famous將有權廢除Most Famous協議，而Most Famous協議之條文規定由該日起將會失效，不再有進一步效力，而Most Famous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之前違約而應有之權利）。

Most Famous完成：

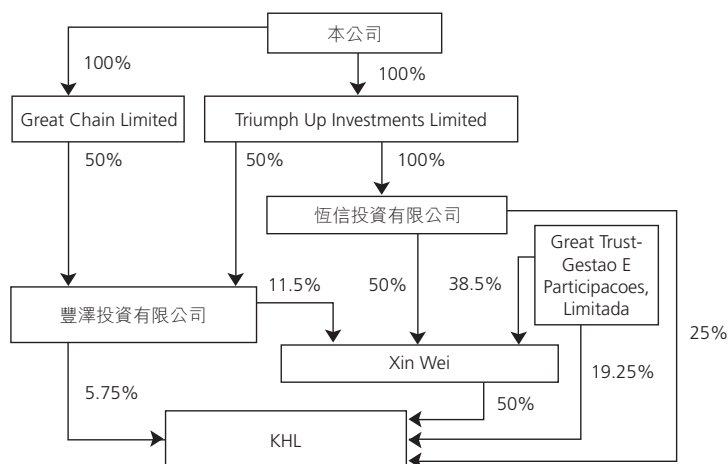
預期Most Famous完成將於SJM完成之同日進行，而此等交易乃互為條件。

根據Most Famous協議之一項條款，在Most Famous完成後，將會編製KHL於Most Famous完成當日之經審核賬目。倘此等完成賬目反映流動負債淨額，本公司將會向Most Famous支付有關流動負債淨額之49%。就計算流動負債淨額而言，於Most Famous完成日期起計三十日內未能收回之應收賬款將被視作呆壞賬。KHL其後收回之此等款額將會由KHL轉撥歸本公司。

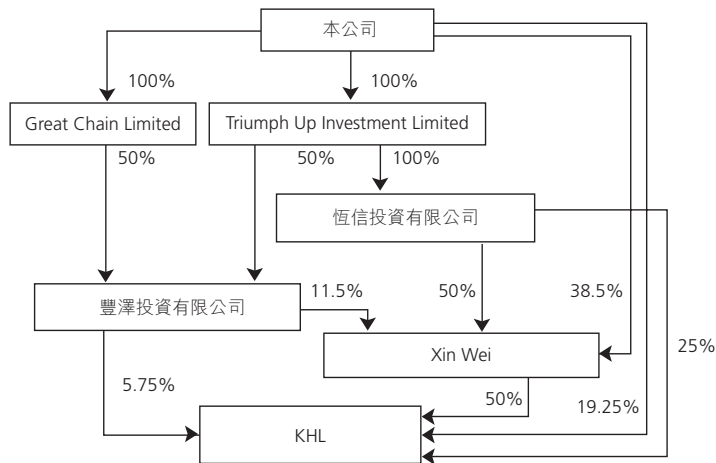
股權架構

下列為假設：(i)初次收購事項完成後但在第二次收購事項及出售事項完成前；(ii)初次收購事項及第二次收購事項完成後但在出售事項完成前；及(iii)初次收購事項、第二次收購事項及出售事項完成後之KHL簡明股權架構。

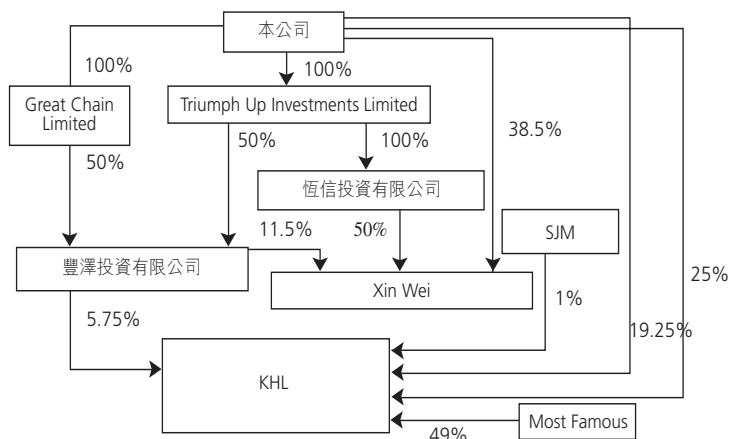
(i)



(ii)



(iii)



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%。

根據本公司之澳門法律顧問之意見，金域酒店無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，而有關營辦商則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，KHL於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。

本公司將就金域酒店進行物業估值，以收錄於將寄發予股東之通函內，因此，股東應參考該等數據。一間擁有獨立專業估值師資格之公司已就金域酒店進行物業估值，金域酒店於二零零六年十二月三十一日之估值為806,000,000港元。

進行出售事項之理由

繼本公司於二零零六年六月十五日及二零零七年一月四日發表公佈(有關收購KHL之61.5%間接權益及收購KHL之38.5%間接權益(連同有關之銷售貸款))，本公司聯繫SJM及Most Famous，旨在就金域酒店之融資、營運及發展方面謀求合作。本公司知悉SJM及Most Famous並無任何關係。就本公司在作出一切合理查詢後所知，SJM及Most Famous及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，彼等與(i)初次收購事項之賣方；(ii)第二次收購事項之賣方及(iii)本公司建議將予發行之可換股票據之認購人(見本公司於二零零七年二月十三日所發表之公佈)概無關連。本公司相信，在出售事項完成後，與SJM及Most Famous合作經營乃一個增強金域酒店管理層實力之良機，尤以賭場營運為然。透過與經驗豐富及具知名度之澳門財團建立合夥關係，將有助金域酒店日後之業務發展。在出售事項完成後：

- 將會委聘何博士為KHL之主席，並委聘向華強先生(本公司主席兼執行董事)為KHL之副主席；
- 將由Most Famous委聘之兩位KHL董事負責管理有關KHL之賭場及博彩市場推廣及宣傳事務；
- SJM向本公司承諾，將會按向KHL每月支付租金及市場推廣及宣傳費用，以租賃金域酒店之一部份(不超過建築樓面面積100,000平方呎)作為賭場(其中會設置不少於50張公眾賭桌)及一個吃角子老虎機娛樂中心。上述之租金及費用約為：(i)該等公眾賭桌每月應佔之贏款淨額之40%；及(ii)吃角子老虎機每月應佔之每月贏款淨額之31%；及
- SJM與KHL磋商在該幅土地(位於金域酒店之前面，現時用作停車場之位置)興建賭場新翼。

出售事項亦可即時提供現金流入，作為初次收購事項所需資金。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，而有關條款乃按一般商業條款訂定，並為公平合理。KHL在出售事項完成後將不再為本公司之附屬公司。因此，在出售事項完成後，KHL將會在本公司之賬目內按權益會計法列作本公司之聯營公司。本集團與SJM及Most Famous以往從未進行任何交易。董事會之成員組合不會因出售事項之完成而出現任何改變。

何鴻燊博士及Li Chi Keung先生之資料

何鴻燊博士

何博士是公眾上市公司信德集團有限公司集團執行主席及滙盈控股有限公司主席。

何博士現為香港地產建設商會會長，亦為香港大學教研發展基金終生榮譽主席、香港理工大學顧問委員會創會會員。

何博士為香港公益金名譽副會長、香港明天更好基金信託委員會委員和演藝學院友誼社贊助人。

何博士在二零零三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊章。

在澳門方面，何博士為澳門旅遊娛樂有限公司及澳門博彩股份有限公司之董事總經理、澳門國際機場專營公司董事會副主席、誠興銀行主席、澳門馬會董事局主席，並獲委任為澳門特別行政區經濟委員會委員及澳門基金信託人。

何博士亦為中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會成員。

Li Chi Keung先生

Li先生在澳門博彩業積逾二十年經驗，並為Macau Golden Group之主席及General Association of Administrators & Promoters for Macau Gaming Industry之副主席。

出售事項之財務影響

假設初次收購事項及第二次收購事項與出售事項三者同時完成，本集團將會收取315,000,000港元，作為出售事項（連同Most Famous銷售貸款及SJM銷售貸款）之總代價。出售事項之成本將為本集團支付之總代價730,000,000港元（其中包括有關初次收購事項（包括KHL之61.5%間接權益）之490,000,000港元及有關第二次收購事項（包括KHL之38.5%權益）之240,000,000港元、Xin Wei銷售貸款及KHL銷售貸款）之50%。根據Xin Wei銷售貸款、KHL銷售貸款、Most Famous銷售貸款及SJM銷售貸款於二零零六年十二月三十一日之結餘款額（見本公司於二零零七年三月十日刊發之通函所披露）計算，本集團將會確認一筆約30,000,000港元之虧損。

在完成及出售事項完成後，KHL將會被視作本集團之聯營公司，並將會以權益會計法列入本集團之賬目內。

所得款項之用途

出售事項所得款項將會用作提供初次收購事項所需之部份資金，因彼等擬同時完成，且彼等互為條件。初次出售事項之結欠款額將會由本公司以內部資源撥付。

上市規則之影響

根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此，須於股東特別大會上徵得股東批准後，方可作實。由於SJM及Most Famous均為獨立第三方，並無於股份中擁有任何權益，亦並無股東於出售事項中擁有與其他股東所擁有者不同之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄就有關批准出售事項而提呈之普通決議案投票。

一般事項

本公司為投資控股公司，而其附屬公司則主要從事電影製作、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SJM協議及Most Famous協議所載之先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。初次收購事項及第二次收購事項之完成乃出售事項完成之先決條件。SJM完成及Most Famous完成乃互為條件。

由於出售事項可能會亦可能不會完成，股東及準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、KHL之會計師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，股份於二零零七年三月二十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三月二十二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	本公司董事會；
「CCM協議」	指	陳澤武先生與本公司於二零零六年六月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關本公司收購Triumph Up Investments Limited約34.96%股權；
「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，其股份在聯交所上市；
「完成」	指	初次收購事項及第二次收購事項之完成；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	SJM出售事項及Most Famous出售事項之統稱；
「何博士」	指	何鴻樂博士；
「Great Chain協議」	指	陳澤武先生與本公司於二零零六年六月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購Great Chain Limited之全部已發行股本；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「Harvest Metro協議」	指	Harvest Metro Corporation、本公司與永安旅遊（控股）有限公司於二零零六年六月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關本公司收購Triumph Up Investments Limited約56.91%之股權；
「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	就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼及（如屬公司實體）其最終實益擁有人並非本公司關連人士，及獨立於本公司及其附屬公司、彼等之董事、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）之第三方之人士；
「初次收購事項」	指	誠如本公司於二零零六年六月十五日公佈，本公司收購KHL合共61.5%之間接權益；
「KHL」	指	Kingsway Hotel Limited，一間於澳門註冊成立之公司，其主要資產為金城酒店；
「KHL配額」	指	KHL股本中之19.25%已發行配額；
「KHL銷售貸款」	指	KHL於完成之前結欠或應付Great Trust之所有責任、負債及債務，於二零零六年十二月三十一日合共約28,366,000港元；
「金城酒店」	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（包括以金城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、營運設備及存貨及與金城酒店及其營運有關之其他有形物品；
「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；
「Most Famous出售事項」	指	本公司向Most Famous出售KHL之已發行配額之49%及Most Famous銷售貸款；
「Most Famous」	指	Most Famous Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由Li Chi Keung先生及Wong Hoi Ping女士（兩者均為獨立第三方）等額全資擁有；
「Most Famous協議」	指	Most Famous及本公司於二零零七年三月十九日訂立之協議，內容有關出售KHL已發行配額之49%及Most Famous銷售貸款；
「Most Famous完成」	指	Most Famous協議之完成；
「Most Famous代價」	指	308,700,000港元；
「Most Famous配額」	指	KHL已發行股本之245,000個配額；
「Most Famous銷售貸款」	指	在Most Famous完成時，KHL欠本公司之股東貸款之49%（假設完成已經落實）；
「第二次收購事項」	指	如二零零七年一月四日所公佈，本公司收購KHL配額、KHL銷售貸款、Xin Wei配額及Xin Wei銷售貸款；
「股東特別大會」	指	即將召開及舉行之股東特別大會，藉以徵求股東考慮及酌情批准出售事項；
「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；
「SJM」	指	SJM-Investimentos Limitada，為Sociedade De Jogos De Macau, S.A.之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「SJM協議」	指	SJM及本公司於二零零七年三月十九日訂立之協議，內容有關出售KHL已發行配額之1%及SJM銷售貸款；

「SJM完成」	指	SJM協議之完成；
「SJM代價」	指	6,300,000港元；
「SJM出售事項」	指	本公司向SJM出售KHL已發行配額之1%及SJM銷售貸款；
「SJM配額」	指	KHL已發行股本之5,000個配額；
「SJM銷售貸款」	指	在SJM完成時，KHL欠本公司之股東貸款之1%（假設完成已經落實）；
「Top Region協議」	指	Top Region、本公司及Macau Success Limited於二零零六年六月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關本公司收購Triumph Up Investments Limited約8.13%股權；
「交易日」	指	聯交所營業之日
「Xin Wei」	指	Xin Wei Property Investment Company Limited，一間於澳門註冊成立之公司；
「Xin Wei配額」	指	Xin Wei已發行股本配額中之38.5%；
「Xin Wei銷售貸款」	指	Xin Wei於完成之前結欠或應付Great Trust之所有責任、負責及債務，於二零零六年十二月三十一日合共約38,861,000港元；
「%」	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，二零零七年三月二十一日

於本公佈日期，本公司之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。