
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國星集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

- (1) 非常重大出售事項：
有關目標集團之買賣協議；
及
(2) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



中國農信財務顧問有限公司
China AF Corporate Finance Ltd

本公司謹訂於二零一七年十二月十一日（星期一）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。無論閣下能否出席，敬請閣下按隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於有關大會舉行時間四十八小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

二零一七年十一月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之未經審核合併財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團之管理層論述及分析	III-1
附錄四 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 該等物業之估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該等公佈」	指	本公司日期為二零一七年十月十六日之公佈以及本公司日期為二零一七年十一月十七日之澄清公佈，內容有關(其中包括)出售事項及買賣協議
「銀行貸款」	指	目標集團於買賣協議日期結欠一間商業銀行之未償還本金總額約700,000,000港元之銀行貸款，須於完成之前或完成時償還
「好樂」	指	好樂有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由Charming Era全資擁有，為一間目標集團公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日或公眾假期而銀行在香港開放營業(包括進行外幣存款和兌換交易)之日子
「買方」	指	陳明金先生，一名屬獨立第三方之個人
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Charming Era」	指	Charming Era Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及為該等目標公司之一
「Charm Faith」	指	Charm Faith Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Most Famous擁有49%以及由Exceptional Gain擁有51%，為一間目標集團公司
「經典管理」	指	經典管理服務有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，由蘭桂坊酒店擁有99%以及由Charm Faith擁有1%，為一間目標集團公司
「合併地盤」	指	位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併地盤
「合併地盤發展項目」	指	將合併地盤發展成兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓，該項目已於二零一七年六月動工

釋 義

「本公司」	指	中國星集團有限公司(股份代號：326)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團於二零一七年一月一日至完成日期止期間之未經審核合併財務報表
「完成日期」	指	最後一項先決條件根據買賣協議獲達成或豁免當日(該日不得在最後完成日期之後)後的第三個營業日
「先決條件」	指	根據買賣協議規定達致完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售該等目標公司各自之全部已發行股本及相關股東貸款
「Exceptional Gain」	指	Exceptional Gain Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及為該等目標公司之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括目標集團)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「蘭桂坊酒店」	指	澳門蘭桂坊酒店有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，由Most Famous擁有49%以及由Exceptional Gain擁有51%，為一間目標集團公司
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司或其關連人士並無關連(定義見上市規則)之人士或公司
「最後可行日期」	指	二零一七年十一月十七日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	一筆本金額500,000,000港元之貸款(可予調整)，乃本集團於二零一七年四月六日根據貸款協議授予陳女士
「貸款協議」	指	陳女士與本公司全資附屬公司Best Combo Limited所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議(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)，內容有關授出本金額500,000,000港元之貸款
「最後完成日期」	指	二零一八年四月三十日，或訂約方可能協定之有關其他日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「悅爵」	指	悅爵有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，由好樂擁有51%以及由百爵擁有49%，為一間目標集團公司
「Most Famous」	指	Most Famous Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及為該等目標公司之一
「陳女士」	指	執行董事陳明英女士，為主要股東
「百爵」	指	百爵有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由Charming Era全資擁有及為一間目標集團公司
「承付票」	指	本公司於二零一七年四月六日向陳女士發行初步本金額為600,000,000港元而於最後可行日期之尚餘本金額為280,000,000港元之2年期5厘息承付票
「該等物業」	指	由目標集團擁有之澳門蘭桂坊酒店以及18個澳門住宅單位之統稱
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標集團
「銷售價格」	指	買方應向賣方支付之2,000,000,000港元，可根據買賣協議之條款予以調整

釋 義

「銷售股份」	指	該等目標公司各自的全部已發行股份
「賣方」	指	China Star Entertainment (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年十二月十一日(星期一)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)出售事項、買賣協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	該等目標公司各自於完成時結欠賣方的未償還貸款，在買賣協議日期的總金額約為340,200,000港元
「買賣協議」	指	賣方、本公司(作為賣方之擔保人)及買方就出售事項所訂立日期為二零一七年十月十日之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	Charming Era、Exceptional Gain及Most Famous之統稱
「目標集團」	指	該等目標公司及其各自的附屬公司(即好樂、Charm Faith、經典管理、蘭桂坊酒店、悅爵和百爵)
「目標集團公司」	指	目標集團內的任何公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

向華強先生(主席)
陳明英女士(副主席)
李玉嫦女士

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

敬啟者：

**(1)非常重大出售事項：
有關目標集團之買賣協議；
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

謹此提述該等公佈。

於二零一七年十月十日(交易時間後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方按有條件的基準同意以2,000,000,000港元(可予調整)的銷售價格向買方出售銷售股份及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之詳情；(ii)該等物業之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

出售目標集團

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下。

日期：二零一七年十月十日

訂約方：(1) 賣方，其為本公司之全資附屬公司；及
(2) 買方。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方於最後可行日期為獨立第三方。

將予出售之資產

待先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，賣方同意出售，而買方同意購買以下各項(免除所有產權負擔)：

- (a) 銷售股份(即Charming Era、Exceptional Gain及Most Famous各自的全部已發行股本)連同在完成日期當日或之後隨附於或應計於該等股份的所有相關權利及利益；及
- (b) 股東貸款，即該等目標公司各自於完成時結欠賣方的未償還貸款，在買賣協議日期的總金額約為340,200,000港元。

該等目標公司為其他目標集團公司的股東。目標集團擁有及經營澳門蘭桂坊酒店，亦是目前用作員工宿舍的18個澳門住宅單位的業主。

於完成後，本集團將不再擁有目標集團的任何權益，目標集團的財務業績將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。買方(或其代名人)將成為銷售股份之登記持有人。

銷售價格

買方須就出售事項向賣方支付銷售價格2,000,000,000港元(可按下文進一步披露作出調整)。銷售價格須按以下方式支付：

- (a) 200,000,000港元已於簽訂買賣協議時由買方以現金支付，作為不可退還按金(「按金」)；及
- (b) 其餘1,800,000,000港元須於完成時支付。

根據買賣協議，買賣協議訂約方同意在完成後促成編製有關目標集團的完成賬目。倘若完成賬目中所示的實際營運資金(如下文進一步說明)顯示(i)資產淨值金額相等於或高於500,000港元，則買方須向賣方支付有關資產淨值金額；或(ii)負債淨值金額相等於或高於500,000港元，則賣方須向買方支付有關負債淨值金額。任何有關額外金額須在完成賬目敲定日期後的10個營業日內支付。

就完成賬目而言，「實際營運資金」指(A)目標集團公司的流動資產總值減去(B)目標集團於完成時結欠任何銀行、貸款機構或其他第三方之任何性質的所有借貸、應計項目及實際負債和債務，但(就(B)而言)不包括(1)應計未付的員工花紅或佣金、應計未付假期、退休福利計劃的供款，根據相關司法管轄權區之規則及規例就目標集團任何成員公司僱員而計算的長期服務金或遣散費，(2)股東貸款，(3)目標集團成員公司之間於完成時仍結欠的任何負債，及(4)遞延稅項資產或負債(按完成後根據買賣協議及如完成賬目所載者而確定)。

根據本通函附錄二所披露目標集團於二零一七年六月三十日之未經審核合併財務資料，實際營運資金預計為資產淨值約343,300,000港元(假設目標集團於二零一七年六月三十日應付之未償還銀行貸款於完成前已經償還)。此金額主要代表(A)流動資產總值約391,900,000港元，減去(B)所有借貸、應計項目以及應計及實際負債約48,600,000港元。該實際營運資金的有關數額僅為用於說明的數字而確實金額將於完成賬目中釐定。本公司將於釐定出經調整銷售價格(如有)及實際營運資金之金額時刊發公佈以披露有關資料。

釐定銷售價格的基準

銷售價格由訂約各方按公平原則商定，當中已考慮第一太平戴維斯(澳門)有限公司就會計而言對蘭桂坊酒店所持物業於二零一六年十二月三十一日的物業估值為2,000,000,000港元。根據本通函附錄五所載該等物業之估值報告，該等物業於二零一七年九月三十日之市值約為2,000,000,000港元。

先決條件

完成須待以下先決條件達成後，方始作實：

- (a) 由買方及其任何高級人員、僱員、代理人、專業顧問或獲買方授權的其他人士對目標集團的業務、事務、營運、商業、法律、財務、稅務及會計狀況進行買方合理認為必要、合適或適當的查詢、調查及盡職審查，而有關查詢、調查及盡職審查的結果為買方所合理信納；
- (b) 獲得股東批准出售事項；
- (c) 獲得買方、本公司及任何目標集團公司就出售事項發出以下同意、批准、許可和允許，包括澳門博彩監察協調局及相關澳門或香港的政府及其他相關機關批准出售事項(如需要)；
- (d) 向目標集團公司的現有貸款人獲得有關出售事項的一切必要原則上同意；
- (e) 買賣協議中所述的保證在完成時於任何重大方面仍然是真實及準確以及並無誤導(猶如在完成時以及在買賣協議日期與完成之間的任何時間重複作出)；
- (f) 在買賣協議日期後的任何時間並無發生重大不利事件(定義見買賣協議)；及
- (g) 買方根據若干條款向賣方作出的保證於完成時在所有重大方面仍然是真實及準確以及在任何重大方面並無誤導(猶如在完成時以及在買賣協議日期與完成之間的任何時間重複作出)。

於最後可行日期，上列先決條件(d)已經達成而所有其他先決條件尚未達成。

倘若任何先決條件在最後完成日期或之前並未達成或獲豁免(視情況而定)，則買賣協議將告終止(除了若干仍然存續的條款須繼續維持十足效力及作用)而賣方及買方於買賣協議的權利和義務須即時終止，惟概不限制任何一方根據買賣協議在終止前將已產生的任何權利、義務或責任。

完成

完成須在賣方法律顧問的辦事處或訂約各方於完成日期(即最後一項先決條件根據買賣協議獲達成或豁免(視情況而定)當日(該日不得在最後完成日期之後)後的第三個營業日)可能協定的有關其他地點作實。

於完成後，本公司將向買方提供有關賣方履行其於買賣協議之責任及保證的擔保契據。

終止

倘若發生買賣協議訂明的任何終止事件或發生任何事件導致上文(c)或(g)的任何一項或以上先決條件無法履行，買方可以書面通知賣方終止買賣協議。倘若買賣協議如此終止以及並非由於賣方違約而引致，或倘若買方未能完成買賣協議（並非純粹由於賣方違約而引致），則按金須被悉數沒收作為算定損害賠償，而任何一方概毋須根據買賣協議而向對方負上任何進一步責任。

倘若買賣協議純粹由於賣方違約而並無達致完成，則在不遲於最後完成日期（或如適用，買方向賣方發出終止通知的日期）後的十個營業日，賣方須向買方退回相等於買方已向賣方支付之按金的款項（不包括就此應計之任何利息）。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事投資、製作及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服務、物業及酒店投資、食品及飲品經營業務以及物業開發。

有關目標集團的資料

目標集團由該等目標公司以及其各自的附屬公司（即蘭桂坊酒店、Charm Faith、經典管理、好樂、百爵和悅爵）所組成。該等目標公司為投資控股公司。目標集團擁有及經營澳門蘭桂坊酒店，亦是目前用作員工宿舍的18個澳門住宅單位的業主。

澳門蘭桂坊酒店設有合共209間客房、位於地下、一樓及十八樓之娛樂場、餐廳、花店、零售店及水療中心。目標集團及澳門蘭桂坊酒店經營業務之分類業績乃劃分為本集團之酒店及博彩服務經營業務，當中包括蘭桂坊酒店之酒店經營業務、經典管理向位於澳門蘭桂坊酒店之娛樂場所提供之服務，以及其他在澳門蘭桂坊酒店提供之附屬服務。

位於澳門蘭桂坊酒店的娛樂場（「蘭桂坊娛樂場」）由牌照持有人澳門博彩股份有限公司（「澳門博彩」）營運。經典管理已與澳門博彩訂立服務及場地許可協議。根據協議，經典管理授權澳門博彩佔用及使用澳門蘭桂坊酒店的空間以經營蘭桂坊娛樂場，而經典管理則負責不時在蘭桂坊娛樂場提供營銷、宣傳、推廣、客戶發展及介紹、協辦活動及經典管理與澳門博彩協議的其他服務。作為回報，經典管理將按月分佔來自澳門博彩之服務收入之固定百分比，按蘭桂坊娛樂場經營中場及貴賓廳賭桌及角

董事會函件

子老虎機所賺取之溢利總額計算。於最後可行日期，蘭桂坊娛樂場設有合共84張賭桌（包括貴賓廳賭桌及中場賭桌）及合共65部角子老虎機。

澳門蘭桂坊酒店屢獲多個國際獎項，包括二零零九年「第五屆中國酒店星光獎 – 中國最佳設計精品酒店獎」及二零一二年「TripAdvisor旅行者之選 – 中國排名前25位時尚酒店」。於推動環保概念方面，澳門蘭桂坊酒店也曾勇奪二零一零年「亞洲酒店論壇亞洲大獎 – 年度新領軍綠色環保酒店」及二零一零年至二零一六年的「澳門環保酒店獎 – 銅獎」；二零一三年至二零一四年奪得「澳門知慳惜電比賽 – 酒店組別B」冠軍；二零一六年亦得到該比賽組別季軍。

以下資料為目標集團之除稅前及除稅後之虧損淨額之概要，乃將截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度Exceptional Gain及Most Famous之未經審核綜合財務報表與Charming Era之未經審核綜合財務報表合併而得出：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 (未經審核) (千港元)	二零一六年 (未經審核) (千港元)
除稅前之虧損淨額	26,693	63,305
除稅後之虧損淨額	26,866	63,305

截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標集團的未經審核合併資產總值分別約為1,340,000,000港元及1,045,000,000港元，而目標集團之未經審核合併負債淨額分別約為146,000,000港元及159,000,000港元。

有關買方的資料

買方為一名屬於獨立第三方的個人。彼擁有逾10年在澳門經營酒店及娛樂場的經驗。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方與滙彩控股有限公司（為本公司日期為二零一七年六月二十九日之公佈內所披露之目標集團的前潛在買方）及其控股股東（以及彼等各自之聯繫人士）並無關係。

進行出售事項的理由及得益以及業務計劃

澳門蘭桂坊酒店近期的酒店及博彩經營業務的整體表現，受到周邊地區之環境、政府監管政策、訪澳旅客人次，以及澳門各酒店之間的競爭情況所影響。誠如本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度年報所披露，本集團自酒店及博彩服務經營

業務分別分佔收益及分類虧損約為686,400,000港元(二零一五年十二月三十一日：約877,900,000港元)及45,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：分類溢利約62,300,000港元)，較截至二零一五年十二月三十一日止年度分別減少22%及172%。誠如本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團自酒店及博彩服務經營業務分別分佔收益及分類溢利約為334,300,000港元(二零一六年六月三十日：約362,200,000港元)及700,000港元(二零一六年六月三十日：分類虧損約21,700,000港元)，較截至二零一六年六月三十日止同期分別減少8%及增加103%。儘管收益之減幅已經收窄，但僅錄得來自酒店及博彩服務經營業務之頗低分類溢利。並無跡象顯示該分類之表現將可於短期內大幅改善。

隨著新的度假式酒店近年來在路氹開張，澳門酒店界之競爭激烈。澳門政府希望吸引更多鍾情於非博彩娛樂的家庭及中場旅客，配合其經濟多元化計劃，而此將有利於路氹之度假式酒店。因此，我們的表現或會暫時被此類度假式酒店分散。由於澳門蘭桂坊酒店是一間主打娛樂場的酒店，其酒店房間之設計旨在服務及滿足娛樂場顧客的要求，董事會相信，澳門蘭桂坊酒店在不久將來的表現仍要面對不少挑戰。

於完成後，本集團之酒店及博彩服務經營業務將會終止營運，屆時將餘下兩個業務分類，即電影相關業務經營業務及物業開發經營業務。

電影相關業務經營業務主要包括電影及電視連續劇之投資、製作及發行。本集團從事電影業務至今已逾廿載。電影製作一般涉及三個階段：前期製作、製作或拍攝，以及後期製作。華語片在香港由前期製作階段至在戲院上映，一般需時超過一年，亦有歷時數載方告完成。電影的大部份收益將於電影上映後的兩年內入賬。因此，電影製作及發行的特點為收益並非按所涉時間平均入賬。本集團現正籌備開拍數齣新電影。本集團最近已經與若干導演和攝製人員簽約。一齣新電影(暫時名為「追夢男女」)剛於二零一七年十月中開鏡。這齣電影的情節圍繞愛情故事。目前已選定和聘用(或視情況而定，委任)製片人、導演、編劇和主演人員。這齣電影的前期製作於二零一六年六月左右開始並剛於二零一七年十月中開鏡，預期於二零一八年三月左右煞科。後期製作期將需約五個月時間，預期這齣電影將於二零一八年底或之前在全球各地上映。於未來年度，待新電影的可行性研究結果令人滿意後，更多的電影製作將會隨即展開。近期，中國對電視連續劇內容的需求日趨殷切，不少投資者均就是否有意開拍電視連續劇而接觸本集團。繼二零一七年初組成電視連續劇製作班底後，本集團正處於為其自十多年前製作的對上一套電視連續劇後的首套電視連續劇製作分鏡表的初步階段。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報中「董事及高級管理人員履歷」一節所披露，邵麗瓊女士於二零一七年初加入本集團，出任本集團網絡和電視製作總監。目前，彼在本公司的香港辦公室領導一支約10人的團隊，主要由編劇和創作人組成，負責製作電視連續劇。彼等正在籌備一套大約36集，預計將在互聯網平台上發布的電視連續劇。邵麗瓊女士將出任製作人。預計此首套電視連續劇

將於二零一八年上半年開鏡。自二零一零年以來，電影業以驚人的速度騰飛發展，中國票房連續五年保持40%以上的增長步伐。根據國家新聞出版廣播電影電視總局（「廣電總局」）之報告，中國電影市場預計到二零二零年將進佔全球最大市場的冠軍寶座。憑藉我們在電影及電視連續劇行業的製作經驗以及發行網絡，董事會確信當可捉緊電影及電視連續劇行業這個黃金機遇，乘勢壯大業務。

物業開發經營業務主要包括投資及發展位於香港及澳門之物業。誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所示，本集團一直計劃將合併地盤發展成兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓。合併地盤發展項目已於二零一七年六月動工並預計將於二零一九年完工。於最後可行日期，合併地盤正進行地基及地庫結構工程，預計不遲於二零一八年四月完工。根據項目工料測量師於二零一七年七月就合併地盤發展項目提供之報告草擬本（包括預計工期），根據項目總承建商之總體方案的完成里程碑如下：地基及地庫結構工程預計將在二零一八年四月左右完成；鋼筋混凝土框架結構工程預計將在二零一八年十月左右完工；建築工程、機電、水電（MEP）服務安裝及裝修工程預計約於二零一九年八月前完成；整個合併地盤發展項目預計將於二零一九年九月左右竣工；預計將於二零一九年十月左右取得土地工務局的入伙紙。合併地盤的總建築面積分為不同用途：(a) 28,422平方米作住宅用途；(b) 1,927平方米作會所；(c) 4,132平方米作商業用途；及(d) 11,508平方米作停車用途（約276個汽車停車位及78個電單車停車位）。將建於合併地盤的物業之銷售計劃將於二零一九年下半年展開，相關收益預期將於二零二零年及其後確認。於最後可行日期，董事會尚未決定會否對合併地盤上之物業進行預售，因此尚未能確定估計預售收益（如有）。此外，本集團已於二零一七年四月完成收購一幅地盤面積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（「物業C7」）的50%股權。目前計劃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。本集團現正編製物業C7的發展藍圖，未來數年亦需要大量現金資源，其發展預期將於合併地盤發展項目完工後開始。本集團將繼續物色及在遇到合適機遇時投資於物業。本集團計劃將出售事項（如實現）的所得款項用於撥付合併地盤的部份發展成本。

董事會認為，對本集團於完成後的餘下業務作適當評估後，包括其最新發展狀況、業務計劃、前景及預期發展時間表，本集團的餘下業務是可行和可持續的。

董事會函件

本公司認為，出售事項是本集團將其在目標集團的投資套現的機會，而本公司認為，將資源集中在餘下業務（特別是物業開發及投資）上符合本集團之利益。出售事項亦將為本集團帶來強勁的現金流入。

考慮到（其中包括）釐定銷售價格的基準及上文所說明進行出售事項的理由及得益，董事（包括獨立非執行董事）認為，鑑於二零一七年上半年來自酒店及博彩服務經營業務之分類溢利甚低，買賣協議之條款為一般商務條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

銷售價格的計劃用途

部份銷售價格將用於償還目標集團結欠一間商業銀行的銀行貸款，有關貸款在買賣協議日期的未償還本金總額約為700,000,000港元。扣除約2,000,000港元的開支後，出售事項將產生約1,298,000,000港元的所得款項淨額，本公司擬將淨銷售價格悉數用於撥付合併地盤發展項目之建築成本。

出售事項對餘下集團的財務影響

於完成後，目標集團將不再是本集團的附屬公司，有關公司的財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

淨資產

誠如本通函附錄四餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，假設完成已於二零一七年六月三十日作實，由於進行出售事項，於二零一七年六月三十日，餘下集團之總資產將會由約4,808,000,000港元增加至約5,374,000,000港元，餘下集團的負債總額將由約1,727,000,000港元減少至約851,000,000港元，而餘下集團的資產淨值將由約3,081,000,000港元增加至約4,523,000,000港元。

本公司權益股東應佔溢利／虧損

誠如本通函附錄四餘下集團之未經審核備考綜合收入表所載，假設出售事項已於二零一六年一月一日作實，並包括出售事項之可能收益，由於進行出售事項，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度將由錄得本公司擁有人應佔年內虧損約336,000,000港元而轉為錄得溢利約968,000,000港元。業績變動主要由於出售事項之估計淨溢利所致。

董事會函件

根據本通函附錄四附註4所載之餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一七年六月三十日作實，本公司將錄得出售事項估計淨溢利約1,441,900,000港元（即附錄四所列之出售事項溢利約1,443,900,000港元，經扣除出售事項之估計交易成本約2,000,000港元）。有關出售事項之溢利約1,443,900,000港元即：

- (1) 本公司將從出售事項收到的淨銷售價格約1,613,300,000港元（即銷售價格2,000,000,000港元，經扣除目標集團於二零一七年六月三十日應付予一間商業銀行而本金總額為730,000,000港元之銀行貸款並加上因目標集團於二零一七年六月三十日之資產淨值而收到銷售價格之現金調整約343,300,000港元，代表上文「出售目標集團－買賣協議－銷售價格」一段所詳述目標集團之「實際營運資金」內的估計調整），減去
- (2) 各目標公司於二零一七年六月三十日應付予賣方之貸款總額約327,900,000港元，及加上
- (3) 目標集團於二零一七年六月三十日之負債淨額約158,500,000港元。

上文所載之出售事項估計淨溢利僅作說明用途。與出售事項有關的實際溢利將與上述不同，並將在完成後進行評估，並須經核數師審核。

上市規則的涵義

就本公司而言，有關買賣協議項下出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%。因此，出售事項構成本公司非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。由於並無股東於出售事項中擁有任何重大權益，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。股東特別大會將於二零一七年十二月十一日（星期一）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。

於股東特別大會上，股東將就批准買賣協議及據此擬進行之交易所提呈之決議案進行投票表決。無論閣下能否出席，敬請閣下按隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股

董事會函件

東特別大會舉行時間四十八小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可意願出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

投票結果將於股東特別大會完結後分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)刊登。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成有關批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案。

額外資料

敬希垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

二零一七年十一月二十一日

1. 財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月之財務資料(包括其附註)以及管理層論述及分析，分別於下列財務報表中披露：(i)本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報分別第59至第270頁以及第7至第25頁；(ii)本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報分別第60至第246頁以及第8至第22頁；(iii)本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報分別第70至第233頁以及第7至第22頁；及(iv)本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告分別第1至第42頁以及第45至第54頁。有關財務報表於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.chinastar.com.hk>)刊登，其相關超連結載列如下，敬請參閱：

截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429625_C.pdf

截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN20160429554_C.pdf

截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428703_C.pdf

截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0928/LTN20170928366_C.pdf

2. 債務聲明

債務

於二零一七年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還借貸約980,411,000港元，包括(i)銀行借貸700,000,000港元，乃以本集團之樓宇及租賃土地權益以及澳門附屬公司之定額資本作抵押；(ii)融資租賃債務約411,000港元；及(iii)發行予陳女士而未償還本金額為280,000,000港元之無抵押承付票，承付票按年利率5厘計息，並以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次，並於承付票發行日期起計滿24個月時屆滿。

或然負債

於二零一七年九月三十日，除本公司已提供作蘭桂坊酒店獲銀行授出之銀行信貸額為數1,051,000,000港元之企業擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，本集團於二零一七年九月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔（不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。就董事作出一切合理查詢後所知，自二零一七年九月三十日起至最後可行日期，本集團之債務或或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，除下文所述者外，董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

- 誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團之截至二零一七年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損（即約127,200,000港元）較截至二零一六年六月三十日止六個月之虧損約39,100,000港元大幅增加。虧損大幅增加之主要原因（包括但不限於）為(i)提早贖回本公司發行之承付票產生虧損約52,300,000港元；(ii)確認透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之未變現虧損約57,200,000港元，而去年同期確認未變現虧損12,700,000港元，主要因為於二零一七年六月三十日本集團所持於香港上市之權益證券之市值減少；及(iii)融資成本較去年同期增加約16,300,000港元。有關增加的影響部分被確認於本期間投資物業公平價值變動之溢利約900,000港元所抵銷，而去年同期則為虧損25,400,000港元。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及可供本集團使用之財務資源（包括就出售事項而將收取之估計所得款項淨額、內部產生之資金及可動用之銀行融資），在無不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金，以滿足其自本通函日期起計至少十二個月之目前營運需要。

5. 本集團於二零一六年十二月三十一日後已出售或將予出售之業務

於二零一七年三月二十九日，賣方與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售Ace Season Holdings Limited（「**Ace Season**」）之全部已發行股本以及Ace Season於完成時結欠賣方之銷售貸款，代價為85,000,000港元（「**Ace Season**出售事項」）。Ace Season及其附屬公司主要從事銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務，代表本集團之南北行經營業務此業務分類。Ace Season出售事項已於二零一七年六月三十日完成。於Ace Season出售事項完成後，本公司不再於Ace Season及其附屬公司擁有任何權益，彼等之財務業績不再綜合計入本公司之綜合財務報表，而南北行經營業務不再為本集團之經營分類。

於二零一七年七月十八日，本集團完成出售虹溢有限公司之全部已發行股本及虹溢有限公司結欠之銷售貸款，代價約為6,800,000港元。虹溢有限公司之主要資產為一項投資物業。

除上文所述及建議出售事項外，於二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團並無任何已出售、同意將予出售或建議將予出售之其他重大業務或本公司附屬公司之股本權益。

6. 本集團之財務及貿易前景

近年，部分業務分類的表現不如理想，本集團擬進行重組及重組業務，此符合本集團專注於本集團前景較佳業務之長期政策。

發展合併地盤及C7物業乃本集團未來在澳門的主要投資。在取得土地工務局批准後，合併地盤已於二零一七年六月開始施工，預計於二零一九年完成。C7物業目前正在製定發展規劃，並準備提交給土地工務局批准。近期，澳門住宅物業市場呈現整體增長趨勢。鑑於澳門的土地資源稀缺，土地供應有限，本公司對澳門房地產市場抱正面態度，並相信澳門房屋需求旺盛。本公司認為，物業發展及投資為更穩定的投資，可維持未來收入穩定。

本集團將繼續促進及發展其已具規模的電影製作業務。此外，中國對電視連續劇內容的需求日增，亦有投資者接洽本集團表示其對此類製作之興趣。為回應此需求，本集團已於二零一七年初組成電視連續劇製作部門，並邀請富經驗員工加盟，以製作及發行電視連續劇。憑著我們在電影／電視連續劇方面的製作經驗及擁有的電影／電視連續劇行業的發行網絡，本公司有信心把握電影／電視連續劇行業此一黃金機遇，最大程度提升本集團的價值和回報。

本公司認為，出售事項是本集團將其在目標集團的投資套現的機會，而將資源集中在物業開發及投資以及電影及電視劇製作及發行之經營業務上符合本集團之利益。出售事項亦將為未來的新投資及收購提供額外資金，並將大幅增加本集團的一般營運資金。因此，董事認為，除本通函其他部分所披露者外以及倘並無發生不可預見事件，本集團的貿易及財務前景將因為出售事項而受到利好影響。

目標集團之未經審核合併財務資料

下文載列Exceptional Gain、Most Famous及Charming Era(統稱為「該等目標公司」)及該等目標公司各自之附屬公司(「目標集團」)於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之未經審核合併財務狀況表及目標集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月(「有關期間」)之未經審核合併全面收入表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及解釋附註(統稱為「未經審核合併財務資料」)。

未經審核合併財務資料乃基於未經審核合併財務資料附註之附註2所載之基準呈列，並根據本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所載本公司採納之主要會計政策以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製。董事編製之未經審核合併財務資料僅為載入有關可能出售該等目標公司之全部權益以及該等目標公司應付之銷售貸款之本通函而編製。本公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司獲委聘以根據香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」，並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱目標集團之未經審核合併財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行者為小，故無法讓申報會計師保證彼等將知悉於審核中可能發現的所有重大事宜。因此，申報會計師並無發表審核意見。

根據審閱，申報會計師並無注意到任何事項，致使彼等相信未經審核合併財務資料在所有重大方面並無按照未經審核合併財務資料附註2所載之編製基準而編製。

未經審核合併全面收入表

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	1,169,474	877,909	686,431	362,166	334,274
銷售成本	(800,191)	(540,778)	(399,547)	(207,607)	(179,935)
毛利	369,283	337,131	286,884	154,559	154,339
其他收益及其他收入	14,359	17,920	32,786	15,385	15,868
行政開支	(333,850)	(312,582)	(309,762)	(155,906)	(149,882)
市場推廣、銷售及發行開支	(43,456)	(40,262)	(42,958)	(20,237)	(19,208)
經營溢利／(虧損)	6,336	2,207	(33,050)	(6,199)	1,117
融資成本	(11,524)	(28,900)	(30,255)	(15,571)	(13,401)
除稅前虧損	(5,188)	(26,693)	(63,305)	(21,770)	(12,284)
所得稅開支	-	(173)	-	-	(12)
該等目標公司之擁有人 應佔年度／期間虧損及 全面虧損總額	(5,188)	(26,866)	(63,305)	(21,770)	(12,296)

未經審核合併財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	421,629	400,833	347,498	325,087
租賃土地權益	380,709	359,425	338,142	328,186
	<u>802,338</u>	<u>760,258</u>	<u>685,640</u>	<u>653,273</u>
流動資產				
存貨	5,050	9,147	7,002	7,129
貿易應收賬款	110,960	112,410	99,078	164,789
應收貸款	–	400,000	400,000	–
按金、預付款項及其他應收 款項	26,652	37,567	26,387	15,850
應收最終控股公司款項	–	203,700	–	–
應收同系附屬公司款項	–	4	14,238	9
現金及現金等值項目	152,046	119,555	107,932	204,095
	<u>294,708</u>	<u>882,383</u>	<u>654,637</u>	<u>391,872</u>
總資產	<u>1,097,046</u>	<u>1,642,641</u>	<u>1,340,277</u>	<u>1,045,145</u>
股本及儲備				
合併股本	–	–	–	–
儲備	(56,039)	(82,905)	(146,210)	(158,506)
總權益	<u>(56,039)</u>	<u>(82,905)</u>	<u>(146,210)</u>	<u>(158,506)</u>

未經審核合併財務狀況表(續)

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債				
銀行借貸	–	790,000	670,000	610,000
融資租賃債務	815	584	353	237
遞延稅項負債	80,888	80,888	80,888	80,888
	<u>81,703</u>	<u>871,472</u>	<u>751,241</u>	<u>691,125</u>
流動負債				
銀行借貸	300,000	120,000	120,000	120,000
融資租賃債務	231	231	231	231
貿易應付賬款	28,265	26,400	25,097	20,755
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	58,899	62,595	44,263	43,488
應付最終控股公司款項	406,377	–	268,041	–
應付直接控股公司款項	277,421	277,421	277,421	327,910
應付同系附屬公司款項	189	367,427	193	130
應付稅項	–	–	–	12
	<u>1,071,382</u>	<u>854,074</u>	<u>735,246</u>	<u>512,526</u>
負債總額	<u>1,153,085</u>	<u>1,725,546</u>	<u>1,486,487</u>	<u>1,203,651</u>
權益及負債總額	<u>1,097,046</u>	<u>1,642,641</u>	<u>1,340,277</u>	<u>1,045,145</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(776,674)</u>	<u>28,309</u>	<u>(80,609)</u>	<u>(120,654)</u>
總資產減流動負債	<u>25,664</u>	<u>788,567</u>	<u>605,031</u>	<u>532,619</u>

未經審核合併權益變動表

	股本 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	—	291	(51,142)	(50,851)
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(5,188)	(5,188)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	—	291	(56,330)	(56,039)
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(26,866)	(26,866)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	291	(83,196)	(82,905)
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(63,305)	(63,305)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	291	(146,501)	(146,210)
期間虧損及全面虧損總額	—	—	(12,296)	(12,296)
於二零一七年六月三十日	—	291	(158,797)	(158,506)
於二零一六年一月一日	—	291	(83,196)	(82,905)
期間虧損及全面虧損總額	—	—	(21,770)	(21,770)
於二零一六年六月三十日	—	291	(104,966)	(104,675)

附註：

根據澳門商法典第377條文，該等目標公司於澳門註冊成立之附屬公司須將年度淨溢利之最低25%轉撥至法定儲備，直至儲備等於其資本面值之50%為止。在各公司存在期間，法定儲備不可以現金股息或其他形式分派。

未經審核合併現金流量表

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務之現金流量					
除稅前虧損	(5,188)	(26,693)	(63,305)	(21,770)	(12,284)
就以下各項所作調整：					
融資成本	11,524	28,900	30,255	15,571	13,401
利息收入	(875)	(5,791)	(12,493)	(6,162)	(6,133)
租賃土地權益攤銷	21,055	21,284	21,283	10,642	9,956
物業、機器及設備折舊	68,114	62,806	65,074	33,904	28,441
出售物業、機器及設備之虧損／(溢利)	699	(388)	(973)	(980)	(466)
過時存貨撇減	—	—	44	35	18
營運資金變動前之經營現金流量	95,329	80,118	39,885	31,240	32,933
存貨減少／(增加)	1,152	(4,097)	2,101	2,316	(145)
貿易應收賬款減少／(增加)	161,205	(1,450)	13,332	(30,903)	(65,711)
按金、預付款項及其他應收款項					
(增加)／減少	(393)	(5,575)	16,535	2,161	15,892
應收最終控股公司款項(增加)／減少	—	(203,700)	203,700	203,700	—
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	257	(4)	(14,234)	(9)	14,229
貿易應付賬款減少	(54,273)	(1,865)	(1,303)	(4,066)	(4,342)
已收取按金、應計項目及其他應付款項					
增加／(減少)	5,037	3,167	(18,194)	(14,518)	(637)
應付最終控股公司款項增加／(減少)	20,556	(406,377)	268,041	315,960	(268,041)
應付同系附屬公司款項(減少)／增加	(230,549)	367,238	(367,234)	(367,172)	(63)
應付直接控股公司款項增加	—	—	—	—	50,489
營運(所用)／所得現金	(1,679)	(172,545)	142,629	138,709	(225,396)
已繳稅項	—	(173)	—	—	—
經營業務(所用)／所得現金淨額	(1,679)	(172,718)	142,629	138,709	(225,396)

未經審核合併現金流量表(續)

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資業務之現金流量					
已收利息	875	451	7,138	6,223	778
添置租賃土地權益	(2,916)	-	-	-	-
提供予第三方之貸款	-	(400,000)	-	-	-
提供予第三方之貸款的還款	-	-	-	-	400,000
出售物業、機器及設備所得款項	60	468	997	996	528
購入物業、機器及設備	(13,807)	(42,090)	(11,763)	(8,236)	(6,092)
投資業務(所用)/產生現金淨額	(15,788)	(441,171)	(3,628)	(1,017)	395,214
融資業務之現金流量					
已付利息	(11,622)	(28,371)	(30,393)	(15,219)	(13,539)
新增銀行借貸	-	910,000	-	-	-
償還銀行借貸	(50,000)	(300,000)	(120,000)	(60,000)	(60,000)
償還融資租賃債務	-	(231)	(231)	(116)	(116)
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(61,622)	581,398	(150,624)	(75,335)	(73,655)
現金及現金等值項目(減少)/增加	(79,089)	(32,491)	(11,623)	62,357	96,163
報告期初之現金及現金等值項目	231,135	152,046	119,555	119,555	107,932
報告期末之現金及現金等值項目	152,046	119,555	107,932	181,912	204,095

未經審核合併財務資料附註

1. 一般資料

目標集團主要從事於澳門蘭桂坊酒店提供酒店服務、食品及飲品經營業務服務、提供場地佔用權及博彩經營業務之市場推廣服務。

於二零一七年十月十日，本公司訂立一項有條件買賣協議，以2,000,000,000港元之總代價(可予調整)出售該等目標公司之全部股權及該等目標公司應付之銷售貸款(「出售事項」)。於出售事項完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核合併財務資料之編製基準

目標集團之未經審核綜合財務資料乃僅為載入本公司根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段就出售事項將予刊發之通函，並已根據本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載本公司採納之主要會計政策(符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則)而編製。

目標集團之未經審核合併財務資料乃按歷史成本基準編製。目標集團之未經審核合併財務資料乃以港元呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近千位(千港元)。

目標集團之未經審核合併財務資料並不包含足夠之資料以構成香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列所界定之一整套財務報表，亦非香港會計準則第34號中期財務報告所指之一整套簡明中期財務報告，並應連同本公司相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

於編製目標集團之未經審核合併財務資料時，董事已審慎考慮目標集團之未來流動性及持續經營情況，因為截至二零一七年六月三十日止六個月，目標集團錄得淨虧損約12,296,000港元，而截至該日，目標集團之總負債超過總資產約158,506,000港元。董事信納目標集團將有足夠資金應付其於可預見將來到期之財務責任，當中已考慮到本公司已同意向目標集團提供財務支持以悉數應付其直至出售事項完成日期為止之財務責任。此外，於出售事項完成後，買方將向目標集團提供財務支持，以悉數應付其於可預見將來到期之財務責任。

於完成後，餘下集團將有兩個持續經營之須予報告分類，即(i)電影相關業務經營；及(ii)物業開發經營業務。

為免生疑問，餘下集團將由本公司及其附屬公司組成，但不包括不時之目標集團。下文載列餘下集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月（「報告期間」）的管理層論述及分析。就本通函而言，餘下集團之財務資料來自本集團於報告期間之綜合財務報表。

(I) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下集團擁有四個持續經營之須予報告分類，即電影相關業務經營業務、物業開發經營業務、博彩推廣經營業務及南北行經營業務。

電影相關業務經營業務

電影相關業務經營業務包括製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，電影相關業務經營業務之收益約為2,300,000港元及其分類虧損約為3,700,000港元。分類虧損乃主要由於就有關電影相關業務經營業務確認減值虧損約4,600,000港元所致。

年內，餘下集團並無發行任何新電影，但正籌備一部名為「封神傳奇」的電影，並已於二零一五年一月開鏡，當時暫定於二零一六年初上映。

物業開發經營業務

物業開發經營業務包括投資及開發澳門及香港之物業。開發澳門之物業指於完成收購位於澳門外港填海區(ZAPE)之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）之物業租賃權後銷售位於澳門之物業。

於二零一四年，餘下集團出售位於香港仔沙街1及3號地下及閣樓之物業。本公司認為，考慮到當時香港物業投資市場情緒，出售乃餘下集團變現其於物業市場投資之良機。香港仔沙街1及3號4樓已出租作投資目的。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業開發經營業務之收益約為200,000港元及分類虧損約為2,700,000港元。

博彩推廣經營業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益及分類虧損分別約為4,700,000港元及9,600,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度之相應數字分別下降約31%及74%。分類虧損減少因為於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認之無形資產減值虧損約13,200,000港元（二零一三年：42,700,000港元）有所減少所致。

南北行經營業務

於二零一四年六月十一日，由於餘下集團與其他投資者的營商理念有別，南北行經營業務之營運效率及表現未達餘下集團預期，故餘下集團決定出售其於從事南北行經營業務的附屬公司之全部（即50%）股權。

於二零一四年十一月二十日，由於前買方知會餘下集團其未能支付代價餘額以及有意按相同代價將全部股權出售，餘下集團收購從事南北行經營業務的附屬公司之全部股權。董事認為收購事項將讓餘下集團可再度進軍銷售中國保健產品業務，推動餘下集團業務組合之多元化發展，擴大餘下集團的收入來源，並提高為餘下集團作出正面貢獻之潛力。

於二零一四年（不包括由二零一四年六月十一日至二零一四年十一月二十日期間），餘下集團分佔收益約為106,900,000港元，而其分類溢利約為400,000港元。

2. 財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為3,045,700,000港元，而流動資產淨值則約為2,795,200,000港元，即流動比率約為43.6。餘下集團之現金及銀行結餘約為171,900,000港元。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團之借貸總額約為15,800,000港元，包括無抵押銀行貸款總額約15,800,000港元及融資租賃債務為20,000港元。無抵押銀行貸款包括進口貿易貸款（「進口貸款」）約14,500,000港元及一份根據香港特別行政區政府特別信貸保證計劃授出之無抵押銀行貸款約1,300,000港元（「政府貸

款」。進口貸款按一個月香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率2厘計息，按要求償還，並由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。政府貸款按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.5厘計息，並按餘下11個月分期償還並須於連續11個月按等額每月約105,000港元分期償還，而餘額須於最後一期償還。政府貸款80%由香港特別行政區政府擔保及100%由本公司擔保。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團之銀行信貸額約為21,000,000港元，當中已動用約20,500,000港元。餘下集團年內之資本負債比率為可接受水平，總債項約為15,800,000港元對擁有人權益約為2,978,100,000港元，即資本負債比率（以餘下集團之總借貸除以擁有人權益為基準計算）約為0.5%。

餘下集團之資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押，惟餘下集團之融資租賃債務乃以出租人對租賃資產之權利作抵押，該等資產之賬面值約為20,000港元。

承擔

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團之未履行承擔約為37,800,000港元，包括約28,600,000港元就籌備該等地盤之開發計劃之專業費用及約9,200,000港元乃購買物業、機器及設備。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，除本公司就作為一間銀行向蘭桂坊酒店授出約531,000,000港元一般銀行融資之抵押而提供之企業擔保外，餘下集團並無其他重大或然負債。

匯兌風險及對沖

由於餘下集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣、美元及人民幣計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。

重大收購及出售

除下文披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下集團並無其他重大收購及出售：

(i) 收購Protective Capital Group Limited

於二零一四年二月二十五日，Classic Champion Holdings Limited (「**Classic Champion**」) 與金立成先生訂立一份有條件買賣協議，以收購Protective Capital Group Limited之全部已發行股本及八方娛樂一人有限公司於完成時所結欠之待售貸款(於該協議日期為20,000,000港元)，總代價為800,000,000港元，將由Classic Champion以下列方式支付：(a) 300,000,000港元作為首期按金於簽立該協議時以現金支付；(b) 300,000,000港元於二零一四年四月二十四日或完成該協議時(以較早者為準)以現金支付；及(c)餘款200,000,000港元將透過促使本公司於完成時向金立成先生發行承兌票據而支付。

(ii) 出售及收購中國星電影有限公司

於二零一四年四月十四日，本公司之間接全資附屬公司中國星娛樂控股有限公司(「**中國星娛樂控股**」)(作為賣方)與中國星文化產業集團有限公司之全資附屬公司Dance Star Group Limited(「**Dance Star**」)(作為買方)訂立一份有條件買賣協議，以出售中國星電影有限公司(「**中國星電影**」)之全部股權及待售貸款約9,002,000港元，總現金代價為4,340,000港元。

於二零一四年十月七日，中國星娛樂控股(作為買方)與Dance Star(作為賣方)訂立一份買賣協議，以收購中國星電影全部股權及待售貸款約13,501,000港元，總現金代價為8,673,253港元。

(iii) 出售Star Hope Investments Limited

於二零一四年六月六日，本公司之間接全資附屬公司Empowered Century Limited(作為賣方)與Wing Shan Int'l Limited(作為買方)訂立一份無條件買賣協議，以出售Star Hope Investments Limited之全部股權及待售貸款81,999,878.40港元，總代價為82,282,048港元。

(iv) 出售及收購Ace Season Holdings Limited

於二零一四年六月十一日，China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」，本公司全資附屬公司) (作為賣方) 與Attentive Wealth Investments Limited (「Attentive」) (作為買方) 訂立一份無條件買賣協議，以出售Ace Season Holdings Limited (「Ace Season」) 之50% 股權及待售貸款約46,361,858港元，總代價為45,000,000港元，將由Attentive以現金支付：(a) 9,000,000港元於無條件買賣協議日期起計兩個月內支付及(b) 36,000,000港元於無條件買賣協議日期起計六個月內支付。

於二零一四年十一月二十日，CSBVI (作為買方) 與Attentive (作為賣方) 訂立一份協議，以收購Ace Season之全部股權及待售貸款約92,723,716港元，總代價為90,000,000港元。

(v) 出售Triumph Top Limited

於二零一四年十一月二十一日，CSBVI與Bestmix Holdings Limited (作為買方) 訂立具有法律約束力之意向書，內容有關建議出售Triumph Top Limited全部股權以及待售貸款約573,876,000港元，初步代價為2,230,000,000港元減以於完成時之應計款項及其他負債，以及按該等地盤之可建建築樓面面積計算之額外代價 (「建議出售事項」)。Triumph Top Limited之間接全資附屬公司中國星創新發展有限公司擁有由澳門政府就該等地盤授出的物業租賃權。於二零一四年十二月十二日，訂約各方訂立正式有條件協議 (「出售協議」)。有關建議出售事項之詳情，請參閱本公司於二零一四年十一月二十一日及二零一四年十二月十二日發表之公佈。根據上市規則，建議出售事項構成本公司之非常重大出售交易。於二零一四年十二月三十一日，建議出售事項尚未完成。

重大投資

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團持有公平價值約為36,300,000港元之分類為持作買賣之金融資產。於該年內錄得分類為持作買賣投資之金融資產之公平價值變動所產生之溢利約8,110,000港元。

重大投資或收購資本資產之未來計劃

餘下集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團僱用149名員工，僱員福利開支約45,600,000港元。董事相信，其優秀員工乃餘下集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃、及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

(II) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團擁有四個持續經營之須予報告分類，即電影相關業務經營業務、物業開發經營業務、博彩推廣經營業務及南北行經營業務。

電影相關業務經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，電影相關業務經營業務之收益約為1,200,000港元而其分類虧損約為5,000,000港元。分類虧損乃主要由於就有關電影相關業務經營業務確認減值虧損約2,400,000港元所致。

餘下集團之新製作電影「封神傳奇」已於二零一五年六月完成拍攝，現正進行後期製作，其時計劃於二零一六年內上映。年內，餘下集團亦有投資製作電影，其乃與其他製作公司合資，並將根據相關協議之投資百分比分佔所投資電影之收益。

物業開發經營業務

物業開發經營業務包括投資及開發澳門及香港之物業。澳門之物業發展項目指位於澳門外港填海區(ZAPE)之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）之物業。為提升該等地盤之商業價值，餘下集團已決定興建一幢寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓，其售價將高於現有第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段個別之發展計劃。餘下集團已將該等地盤之建築設計及草圖呈交澳門土地工務運輸局批核。因此，該等地盤仍未發展。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業開發經營業務之收益約為200,000港元而分類虧損約為6,400,000港元。

博彩推廣經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益及分類溢利分別約為4,700,000港元及2,900,000港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之相應數字分別上升約0%及131%。分類溢利增加乃因該年度確認之減值虧損減少約600,000港元所致。

南北行經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團分佔收益約為160,500,000港元，而分類虧損約為8,500,000港元。年內之分類虧損主要由於就商標及專利分銷權之無形資產分別確認減值虧損約4,900,000港元及約1,400,000港元所致。年內，南北行之零售店由10間增至12間。

2. 財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為3,997,400,000港元，而流動資產淨值則約為3,331,700,000港元，即流動比率約為8.5。餘下集團之現金及銀行結餘約為932,100,000港元。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之借貸總額約為14,900,000港元，包括進口貿易貸款約14,900,000港元（按一個月香港銀行同業拆息加年利率2厘計息，按要求償還，並由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保）及融資租賃債務為4,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之銀行信貸額約為15,000,000港元，當中已動用約14,900,000港元。餘下集團年內之資本負債比率為可接受水平，總債項約為14,900,000港元對擁有人權益約為3,549,100,000港元，即資本負債比率（以餘下集團之總借貸除以擁有人權益為基準計算）為0.4%。

餘下集團之資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押，惟餘下集團之融資租賃債務乃以出租人對租賃資產之權利作抵押，該等資產之賬面值為4,000港元。

承擔

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之未履行承擔約為86,200,000港元，包括約29,700,000港元就籌備該等地盤之開發計劃之專業費用以及約56,500,000港元用於電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，除本公司就作為一間銀行向蘭桂坊酒店授出約1,051,000,000港元一般銀行融資之抵押而提供之企業擔保外，餘下集團並無其他重大或然負債。

匯兌風險及對沖

由於餘下集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣、美元及人民幣計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。

重大收購及出售

除下文披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團並無其他重大收購及出售：

(i) *終止建議收購Protective Capital Group Limited*

於二零一五年五月二十二日，日期為二零一四年二月二十五日有關收購Protective Capital Group Limited全部已發行股本之有條件買賣協議之訂約各方(即Classic Champion與金立成先生)訂立一份終止契據，據此，訂約各方不可撤回及無條件地雙互協定，於二零一五年五月二十二日及由該日起，該協議予以終止且不再具有任何效力。金立成先生已經根據該有條件買賣協議之條款向Classic Champion退回已付按金(不計利息)。

(ii) 終止建議出售 *Triumph Top Limited*

於二零一五年三月二十五日，日期為二零一四年十二月十二日之出售協議之訂約各方（即CSBVI與Bestmix Holdings Limited）訂立一份終止契據，據此，出售協議之訂約各方不可撤回及無條件地雙互協定，建議出售事項予以終止且不再具有任何效力。終止出售協議之理由為預期出售協議其中一項先決條件將無法達成。

重大投資

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團持有公平價值約為305,800,000港元之分類為持作買賣之金融資產。於該年內錄得分類為持作買賣投資之金融資產之公平價值變動所產生之溢利約99,600,000港元。

重大投資或收購資本資產之未來計劃

餘下集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團僱用136名員工，僱員福利開支約91,800,000港元，包括授予餘下集團僱員之購股權有關之以股份支付款項開支約36,900,000港元。董事相信，其優秀員工乃餘下集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

(III) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團擁有三個持續經營之須予報告分類，即電影相關業務經營業務、物業開發經營業務及南北行經營業務。博彩推廣經營業務已於該年度內終止經營。

電影相關業務經營業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，電影相關業務經營業務之收益約為266,200,000港元而其分類虧損約為257,300,000港元。收益主要來自餘下集團於年內上映之新電影。分類虧損主要由於該新片所導致虧損毛額約222,900,000港元及餘下集團所持片庫確認減值虧損約4,900,000港元所致。

餘下集團於二零一六年七月推出其新製作「封神傳奇」，獲得業內正面評價及不俗肯定。然而，該片在中國內地的票房收益低於預期。由於華語片大部分收益來自中國市場，故餘下集團因該片導致重大虧損。餘下集團亦有投資製作電影，其乃與其他製作公司合資，並將根據相關協議之投資百分比分佔所投資電影之收益。餘下集團於此類共同製作安排中扮演被動角色，故或需較長時間方能確定其投資回報。

物業開發經營業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業開發經營業務之收益約為200,000港元而分類虧損約為35,800,000港元。分類虧損主要因為年內確認投資物業之公平價值變動虧損約33,400,000港元所致。

物業開發經營業務包括投資及開發位於澳門及香港之物業。開發澳門之物業指位於澳門外港填海區之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）之物業。第6B地段呈梯形，地盤面積為1,420平方米，毗鄰為蘭桂坊，而第6C地段、第6D地段及第6E地段均呈矩形，各地盤面積為1,292平方米，毗鄰為第6B地段，各地段分別由三條六米闊之道路分隔。為提升該等地盤之商業價值，餘下集團已決定於第6C地段、第6D地段及第6E地段（「合併地盤」）興建兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓，而第6B地段將會發展為合併地盤與蘭桂坊之間的休閒區，其售價預期高於現有第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段個別發展之計劃。該新發展計劃亦須負責符合當地規劃當局有關連接現有市區的要求，因此，該等地盤有相當部份須作公共用途。澳門土地工務運輸局（「土地工務局」）已於二零一六年七月批准將第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併地盤合併發展。合併地盤之總樓面面積預期為(a) 28,422平方米作住宅；(b) 1,927平方米作會所；(c) 4,132平方米作商業用途；及(d) 11,508平方米作停車場。第6C地

段、第6D地段及第6E地段之土地特許權到期日為二零一九年十二月二十日，而合併地盤之開發期亦已獲延後至二零一九年十二月二十日，建築工程將於取得許可後立即開始（極可能於二零一七年四月）。基於獨立物業估值師行於二零一六年十二月三十一日為會計目的所進行之物業估值，合併地盤之市值約為1,974,000,000港元。

緊隨獲得該等地盤之土地租賃權後，餘下集團曾與澳門政府多個部門舉行會議，徵求彼等對該等地盤擬發展為合併地盤之觀點。於二零一二年五月，餘下集團將合併地盤之建築設計及草圖呈交土地工務局批核。呈交後，又曾與澳門政府多個部門開會跟進擬議發展計劃。鑒於該等地盤之位置鄰近澳門理工學院及幾個旅遊景點如澳門綜藝館、大賽車博物館、葡萄酒博物館及金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及澳門金沙酒店亦近在咫尺，故相信澳門政府於授出批准前需要較長時間研究合併地盤的發展建議對週邊地區在交通、環境及文化遺產方面的影響。此外，第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段乃歸類為二零一一年公佈的65項物業，即不作發展非土地受讓人的責任。由於澳門政府延誤批准合併地盤之發展建議，第6B地段之土地特許權已於二零一四年十二月二十五日屆滿。土地工務局已根據二零一四年三月生效之澳門新土地法，通過在二零一六年十一月二十三日之官方公報第47II期刊登第50/2016號批示開展收回土地之行政工作，理由是第6B地段於二零一四年十二月二十五日土地特許權屆滿時為未發展土地。餘下集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴，惟截至本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報日期中級法院尚未就此事作出裁定。根據本公司取得的法律意見，餘下集團具有力理據向澳門政府尋求法律損害之法律賠償，而法院將須考慮並計及所有有關澳門政府造成延誤之要點。

如上文所述，第6B地段已規劃發展為合併地盤與蘭桂坊之間的休閒區。澳門政府此舉被視為對合併地盤之發展價值影響甚微，而現時未能確定第6B地段可取得澳門政府何種裁定。餘下集團將密切注視合併地盤之發展，並認為具較高發展價值的合併地盤之發展計劃可確保收回其項目投資成本，同時將可為餘下集團貢獻較高的投資回報。

南北行經營業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團分佔收益約為149,600,000港元，而分類虧損約為1,300,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度之相應數字分別減少約7%及85%。去年之分類虧損主要由於就商標及專利分銷權之無形資產分別確認減值虧損4,900,000港元及1,400,000港元所致。年內，南北行之零售店由12間減至11間。

已終止經營業務－博彩推廣經營業務

由於餘下集團於二零一六年十月二十五日訂立終止協議，據此，餘下集團同意以10,000,000港元之代價終止日期為二零零七年八月十六日之溢利收購協議，而博彩推廣經營業務已終止經營。終止事項已於二零一六年十月三十日完成。於二零一六年一月一日至二零一六年十月三十日期間內，餘下集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益及溢利分別約為3,900,000港元及2,500,000港元。

2. 財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為3,496,800,000港元，而流動資產淨值則約為2,794,300,000港元，即流動比率約為20.9。餘下集團之現金及銀行結餘約為662,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之借貸總額為13,500,000港元，代表進口貿易貸款約13,500,000港元（按一個月香港銀行同業拆息加年利率2厘計息，按要求償還，並由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保）。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之銀行信貸額約為15,000,000港元，當中已動用約13,500,000港元。餘下集團年內之資本負債比率為可接受水平，總債項約為13,500,000港元對擁有人權益約為3,354,600,000港元，即資本負債比率（以餘下集團之總借貸除以擁有人權益為基準計算）為0.4%。

餘下集團之資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押。

承擔

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團有未履行承擔約44,800,000港元，其中約38,700,000港元為籌備合併地盤發展計劃之專業費用，另約6,100,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，除本公司就作為一間銀行向蘭桂坊酒店授出約1,051,000,000港元一般銀行融資之抵押而提供之企業擔保外，餘下集團並無其他重大或然負債。

匯兌風險及對沖

餘下集團大部份交易、資產與負債以港元、澳門幣、美元及人民幣計值，人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生的收支。餘下集團會密切注視此波動並於必要時考慮對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

重大收購及出售

於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo Limited (「**Best Combo**」) 與本公司主要股東兼執行董事陳女士訂立有條件買賣協議 (「**該協議**」)，據此，Best Combo同意購入而陳女士同意出售Modern Vision (Asia) Limited (「**Modern Vision**」) 全部已發行股本以及於完成時Modern Vision結欠陳女士之銷售貸款，購買價為1,000,000,000港元 (可予調整)。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit International Limited (「**Over Profit**」) 之50%股本權益。Over Profit間接擁有一幅面積4,669平方米，位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地100%實益權益，其於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局) 之登記編號為第23070號 (「**澳門土地**」)。Best Combo支付購入價之方式為：(i)於簽訂該協議時向陳女士支付初步定金400,000,000港元；及(ii)於完成時由本公司向陳女士發行本金額600,000,000港元之2年期5厘息承付票以支付餘額。

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo與陳女士訂立貸款協議（「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（可予調整）之貸款，年期為貸款提取日期起計60個月（「貸款」），及(ii)陳女士已同意向Best Combo授出可要求陳女士出售Reform Base Holdings Limited全部已發行股本之期權，而Best Combo可於貸款提取日期起計60個月內隨時按貸款本金額之價格（可予調整）行使期權（「認購期權」）。貸款按年利率5厘計息，並每半年期末應付。Reform Base Holdings Limited之主要資產為其於Over Profit之25%股本權益。

該協議及貸款協議之詳情載於本公司日期為二零一七年三月十日之通函。根據上市規則，該協議及貸款協議中之交易構成本公司之非常重大收購及關連交易，須在將於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。該協議及貸款協議直至本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報之日期尚未完成。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除上文披露者外，餘下集團概無任何重大收購及出售。

重大投資

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團持有公平價值約為286,900,000港元之分類為持作買賣之金融資產。於該年內錄得分類為持作買賣投資之虧損淨額約18,900,000港元。年內，餘下集團並無購入或出售任何香港的上市權益證券。分類為持作買賣投資之金融資產之公平價值變動所產生之虧損約18,900,000港元源於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度間香港的上市權益證券之公平價值變動。於二零一六年十二月三十一日，其中一項權益證券之公平價值為金利豐金融集團有限公司（「金利豐」），佔餘下集團總資產約5.06%。金利豐之主要業務為提供全面金融服務，包括證券包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、證券經紀、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務；另亦在澳門提供娛樂及酒店服務。餘下集團所持有金利豐之詳情如下：

股份名稱：金利豐金融集團有限公司

股份代號：1031

於二零一六年十二月三十一日所持股份數目：64,580,000股

於二零一六年十二月三十一日由餘下集團所持有之公平價值：
216,343,000港元

年內確認之公平價值變動所產生溢利：3,875,000港元

餘下集團所持有之股權百分比：0.47%

重大投資或收購資本資產之未來計劃

餘下集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團僱用133名員工，僱員福利開支約54,500,000港元，包括授予餘下集團僱員之購股權有關之以股份支付款項開支約36,900,000港元。董事相信，其優秀員工乃餘下集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

(IV) 截至二零一七年六月三十日止六個月

1. 業務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月，餘下集團擁有兩個持續經營之須予報告分類，即電影相關業務經營業務及物業開發經營業務。南北行經營業務已於該期間內終止經營。

電影相關業務經營業務

截至二零一七年六月三十日止六個月，電影相關業務經營業務之收益約為1,300,000港元及其分類虧損約為3,100,000港元。截至二零一七年六月三十日止六個月內，餘下集團並無發行任何新電影。餘下集團之最近期新製作電影「封神傳奇」已於二零一六年七月上映，其收益已於二零一六年下半年反映出來。現時餘下集團之政策為在電影或電視連續劇的投資及製作方面會特別小心。於二零一六年發行「封神傳奇」之後，餘下集團另一部新電影仍處於籌備階段，該電影計劃於二零一七年九月開始製作。此外，隨著電視連續劇製作班底的成立，餘下集團正處於撰寫電視連續劇故事情節的初步階段。餘下集團亦有電影製作投資，此乃與其他製作公司合資，於本期間分佔該投資電影之收益約300,000港元。

物業開發經營業務

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業開發經營業務之收益約為8,000港元及其分類溢利約為400,000港元。分類業績變動主要因為確認香港投資物業之公平價值變動收益約900,000港元所致，而去年同期則為公平價值變動虧損約25,400,000港元。是項公平價值變動乃根據獨立合資格專業估值師所出具估值報告為基礎。

餘下集團於二零一七年四月六日完成收購C7物業。根據規劃條件圖，C7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米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。我們已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供澳門土地工務運輸局（「土地工務局」）審批。初步發展藍圖是興建一幢屬分層所有權制度之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）為：住宅26,047及停車場5,200。

已終止經營業務－南北行經營業務

於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日期間，餘下集團已分佔來自南北行經營業務之收益約74,800,000港元及來自南北行經營業務之分類溢利約900,000港元並分佔出售虧損約600,000港元。

南北行經營業務已終止經營，原因為本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited（「CSBVI」）與一名獨立第三方訂立買賣協議（「買賣協議」），內容有關於完成時出售Ace Season全部已發行股本及Ace Season結欠CSBVI之銷售貸款，代價約為85,000,000港元（「Ace Season出售事項」）。Ace Season出售事項於二零一七年六月三十日完成。於Ace Season出售事項完成後，本公司不再於Ace Season及其附屬公司擁有任何權益，而彼等之財務業績不再綜合計入本公司之綜合財務報表，因此，於本期間分類為已終止經營業務。餘下集團認為Ace Season出售事項可將其資源重新分配到其他前景較佳的業務。

2. 財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，餘下集團之總資產約為4,090,700,000港元，而流動資產淨值則約為3,060,500,000港元，即流動比率約為6.1。餘下集團之現金及銀行結餘約為407,600,000港元。於二零一七年六月三十日，餘下集團之借貸總額約為247,700,000港元，代表未償還本金額300,000,000港元之承付票之賬面值，有關承付票乃發行予本公司主要股東兼執行董事陳女士，承付票按年利率5%計息、無抵押及到期日為由發行承付票日期起24個月固定期限。

於二零一七年六月三十日，餘下集團並無可動用銀行信貸額。餘下集團期內之資本負債比率處於低水平，總債項約為247,700,000港元對擁有人權益約為3,239,600,000港元，即資本負債比率(以餘下集團之總借貸除以擁有人權益為基準計算)約為7.6%。

餘下集團之資產抵押

於二零一七年六月三十日，餘下集團並無任何資產抵押。

承擔

於二零一七年六月三十日，餘下集團有未履行承擔約1,352,000,000港元，其中約1,340,800,000港元為合併地盤及C7物業之項目成本，另約11,200,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零一七年六月三十日，除本公司就作為一間銀行向蘭桂坊酒店授出約1,051,000,000港元一般銀行融資之抵押而提供之企業擔保外，餘下集團概無其他重大或然負債。

匯兌風險及對沖

餘下集團大部份交易、資產與負債以港元、澳門幣、美元及人民幣計值，人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生的收支及應收款項。餘下集團會密切注視此波動並於必要時考慮對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

重大收購及出售

除下文披露者外，於截至二零一七年六月三十日止六個月，餘下集團並無其他重大收購及出售：

(i) 收購*Modern Vision*及C7物業

進一步詳情請參閱上文所論述截至二零一六年十二月三十一日止年度之重大收購及出售。該協議及貸款協議已於二零一七年四月六日完成。此後，*Modern Vision*、*Over Profit*及其附屬公司成為本公司之附屬公司，並於回顧期間內綜合計入餘下集團之業績。

(ii) 出售*Ace Season*及南北行經營業務

於二零一七年三月二十九日，CSBVI就*Ace Season*出售事項與一名獨立第三方訂立買賣協議。*Ace Season*出售事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易，而*Ace Season*出售事項之完成須待買賣協議所載條款及條件達成後方可作實。*Ace Season*出售事項已於二零一七年六月三十日完成。

重大投資

於二零一七年六月三十日，餘下集團持有公平價值約為234,000,000港元之分類為持作買賣之金融資產。於該期間內，餘下集團並無收購或出售於香港上市之任何權益證券。分類為持作買賣之金融資產之公平價值變動產生之虧損5,920,000港元乃由於本期間於香港上市之權益證券之公平價值變動所致。於二零一七年六月三十日，並無權益證券之公平價值佔餘下集團總資產的5%或以上之單一權益證券。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

餘下集團於截至二零一七年六月三十日止六個月並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，餘下集團來自持續經營業務僱用55名員工，僱員福利開支為19,100,000港元。董事相信，其優秀員工乃餘下集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下載列中國星集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱為「本集團」)用於說明之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)之概要，其乃按照下文所載附註之基準編製，旨在說明可能出售Exceptional Gain Profits Limited、Most Famous Enterprises Limited及Charming Era Investment Limited(統稱為「該等目標公司」)及該等目標公司各自之附屬公司(統稱為「目標集團」)之全部股本權益以及該等目標公司應付予本集團之銷售貸款(「出售事項」)對本集團財務狀況之影響(猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成)，以及出售事項對本集團財務表現及現金流量之影響(猶如出售事項已於二零一六年一月一日完成)。緊接出售事項完成後之本集團稱為「餘下集團」。

本公司董事已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定根據彼等之判斷、估計及假設而編製餘下集團之未經審核備考財務資料，其僅作說明用途，且由於帶有假設性質，其未必真實反映出售事項已於二零一七年六月三十日或二零一六年一月一日或(如適用)任何未來日期完成之情況下本集團之財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)、本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表、經審核綜合全面收入表及經審核備考綜合現金流量表(摘錄自截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報)而編製，當中已計及隨附之附註所述與出售事項有關之備考調整。(i)直接歸屬於交易而與未來事件或決定無關；及(ii)有事實支持的備考調整之敘述性描述已概列於隨附之附註。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載之目標集團財務資料、本公司日期為二零一七年十月十六日之公佈，以及收錄於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團之公司的各自財務報表日期後之任何貿易或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	338,606	(325,087)	2	13,519
租賃土地權益	384,404	(328,186)	2	56,218
投資物業	77,900			77,900
可供出售金融資產	173			173
提供予一名董事之貸款	278,654			278,654
於合資企業權益	244			244
	<u>1,079,981</u>			<u>426,708</u>
流動資產				
存貨	7,129	(7,129)	2	–
物業存貨	1,978,970			1,978,970
電影版權	21,446			21,446
製作中電影	93,632			93,632
貿易應收賬款	209,218	(164,789)	2	44,429
按金、預付款項及其他應收款項	141,871	(15,850)	2	
		121	3	126,142
透過損益以公平價值列賬之金融資產	457,838			457,838
應收貸款	200,000			200,000
應收同系附屬公司款項	–	(9)	2	–
		9	3	–
應收一間合資企業款項	250			250
現金及現金等值項目	611,717	(204,095)	2	
		1,613,294	4	
		(2,000)	5	2,018,916
	<u>3,722,071</u>			<u>4,941,623</u>
分類為持作銷售之資產	5,696			5,696
	<u>3,727,767</u>			<u>4,947,319</u>
總資產	<u>4,807,748</u>			<u>5,374,027</u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
股本及儲備				
股本	9,037			9,037
儲備	3,072,026	1,443,890 (2,000)	4 5	4,513,916
本公司擁有人應佔權益	3,081,063			4,522,953
非控股權益	(96)			(96)
總權益	3,080,967			4,522,857
非流動負債				
銀行借貸	610,000	(610,000)	2	-
承付票	247,695			247,695
融資租賃債務	237	(237)	2	-
遞延稅項負債	80,888	(80,888)	2	-
	938,820			247,695
流動負債				
銀行借貸	120,000	(120,000)	2	-
融資租賃債務	231	(231)	2	-
貿易應付賬款	24,587	(20,755)	2	3,832
已收取按金、應計項目及其他應付款項	140,005	(43,488)	2	96,517
應付非控股權益款項	503,116			503,116
應付直接控股公司款項	-	(327,910)	2	-
		327,910	4	-
應付同系控股公司款項	-	(130)	2	-
		130	3	-
應付稅項	12	(12)	2	-
	787,951			603,465
分類為持作銷售之負債	10			10
	787,961			603,475

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
負債總額	1,726,781			851,170
權益及負債總額	4,807,748			5,374,027
流動資產淨值	2,939,806			4,343,844
總資產減流動負債	4,019,787			4,770,552

餘下集團之未經審核備考綜合收入表

	本集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合收入表 千港元 (附註6)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 收入表 千港元
持續經營業務				
收益	1,102,464	(686,431)	7	
		135	8	416,168
銷售成本	(986,542)	399,547	7	(586,995)
毛利／(損)	115,922			(170,827)
其他收益及其他收入	123,729	(32,786)	7	90,943
行政開支	(394,358)	309,762	7	
		(2,000)	10	(86,596)
市場推廣、銷售及發行開支	(90,128)	42,958	7	(47,170)
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平價值變動所產生之虧損	(18,879)			(18,879)
出售目標集團之收益	-	1,242,190	9	1,242,190
其他經營開支	(43,794)			(43,794)
經營(虧損)／溢利	(307,508)			965,867
融資成本	(30,543)	30,255	7	(288)
應佔合資企業業績	(90)			(90)
除稅前(虧損)／溢利	(338,141)			965,489
所得稅開支	-			-
持續經營業務之年度(虧損)／溢利	(338,141)			965,489
已終止經營業務				
已終止經營業務之年度溢利	2,530			2,530
年度(虧損)／溢利	(335,611)			968,019
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：				
本公司擁有人	(335,609)			968,021
非控股權益	(2)			(2)
	(335,611)			968,019

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表

	本集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收入表 千港元 (附註6)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 全面收入表 千港元
年度(虧損)/溢利	(335,611)	63,305	7	
		135	8	
		1,242,190	9	
		(2,000)	10	968,019
其他全面收入				
其後可能重新分類至綜合收入表之項目：				
換算海外業務產生之匯兌差額：				
年內產生之匯兌差額	14			14
年度其他全面收入	14			14
年度全面(虧損)/收入總額	(335,597)			968,033
以下人士應佔年度全面(虧損)/ 收入總額：				
本公司擁有人	(335,595)			968,035
非控股權益	(2)			(2)
	(335,597)			968,033

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註6)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務之現金流量				
持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	(338,141)	63,305	7	
		135	8	
		1,242,190	9	
		(2,000)	10	965,489
已終止經營業務之除稅前溢利	2,530			2,530
就以下各項所作調整：				
融資成本	30,543	(30,255)	7	288
利息收入	(99,725)	12,493	7	(87,232)
股息收入	(1,679)			(1,679)
電影版權攤銷	487,578			487,578
租賃土地權益攤銷	23,158	(21,283)	7	1,875
物業、機器及設備折舊	70,110	(65,074)	7	5,036
有關電影版權之已確認減值虧損	4,877			4,877
有關無形資產之已確認減值虧損	449			449
有關製作中電影之已確認減值虧損	422			422
有關應收一間合資企業款項之 已確認減值虧損	12			12
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損	1,143			1,143
有關按金、預付款項及其他應收 款項之已確認減值虧損	3,900			3,900
透過損益以公平價值列賬之金融 資產之公平價值變動所產生之虧損	18,879			18,879
投資物業公平價值變動之虧損	33,440			33,440
出售物業、機器及設備之虧損	886	973	7	1,859
終止確認無形資產之溢利	(120)			(120)
出售目標集團之溢利	-	(1,242,190)	9	(1,242,190)
應佔合資企業業績	90			90
過時存貨撇減	58	(44)	7	14

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註6)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
營運資金變動前之經營現金流量	238,410			196,660
存貨減少	4,145	(2,101)	7	2,044
物業存貨增加	(15,267)			(15,267)
製作中電影增加	(202,633)			(202,633)
貿易應收賬款增加	(113,493)	(13,332)	7	(126,825)
按金、預付款項及其他應收款項增加	(97,597)	(16,535)	7	(114,132)
		(90,273)	11	(204,405)
應收非控股權益款項減少	329			329
應收最終控股公司款項減少	-	(203,700)	7	-
		203,700	11	-
應收同系附屬公司款項增加	-	14,234	7	-
		(14,234)	11	-
貿易應付賬款增加	4,172	1,303	7	5,475
已收取按金、應計項目及其他應付款項減少	(138,996)	18,194	7	(120,802)
應付最終控股公司款項增加	-	(268,041)	7	-
		268,041	11	-
應付同系附屬公司款項減少	-	367,234	7	-
		(367,234)	11	-
應付合資企業款項減少	(25)			(25)
應付非控股權益款項增加	210			210
營運所用現金	(320,745)			(465,239)
已退稅項	153			153
經營業務所用現金淨額	(320,592)			(465,086)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註6)	未經審核 備考調整 千港元	附註	餘下集團 於截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
投資業務之現金流量				
已收股息	1,679			1,679
已收利息	107,930	(7,138)	7	100,792
就投資已付之按金	(400,000)			(400,000)
出售物業、機器及設備所得款項	7,535	(997)	7	6,538
出售博彩推廣經營業務所得款項	10,000			10,000
出售目標集團所得款項淨額	-	1,436,706	9	1,436,706
購入物業、機器及設備	(13,755)	11,763	7	(1,992)
償還提供予第三方之貸款	400,000			400,000
投資業務產生現金淨額	113,389			1,553,723
融資業務之現金流量				
已付利息	(30,681)	30,393	7	(288)
新增銀行借貸	63,439			63,439
發行新股份所得款項	79,818			79,818
償還融資租賃債務	(235)	231	7	(4)
償還銀行借貸	(184,854)	120,000	7	(64,854)
發行股份開支	(2,051)			(2,051)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(74,564)			76,060
現金及現金等值項目(減少)／增加	(281,767)			1,164,697
報告期初之現金及現金等值項目	1,051,692	(119,555)	7	932,137
外幣匯率變動之影響	14			14
報告期末之現金及現金等值項目	769,939			2,096,848

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關款項摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 有關調整代表撤除本通函附錄二所載目標集團於二零一七年六月三十日之資產及負債，猶如出售事項於二零一七年六月三十日已經完成。
- (3) 有關調整代表將目標集團於二零一七年六月三十日應付予餘下集團之公司間結餘重新分類，猶如出售事項於二零一七年六月三十日已經完成。
- (4) 於二零一七年十月十日，China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」) (本公司之全資附屬公司) 與陳明金先生 (「陳先生」) (一名屬於獨立第三方之個人) 訂立一項有條件買賣協議 (「買賣協議」)，據此，CSBVI有條件同意出售而陳先生有條件同意收購該等目標公司之全部已發行股本及該等目標公司應付予CSBVI之銷售貸款 (「銷售貸款」)，初步代價為2,000,000,000港元 (可按下文進一步披露之資料而予以調整) (「代價」)。代價須按以下方式支付：
 - (i) 200,000,000港元已於簽訂買賣協議時由陳先生以現金支付，作為不可退還按金；及(ii) 其餘1,800,000,000港元須於出售事項之完成日期 (「完成日期」) 支付。

根據完成出售事項之條件，目標集團應付之未償還銀行借貸須於完成日期之前或當日償還。本公司將把收到之代價用於償還於完成日期之未償還銀行借貸。

根據買賣協議，倘若實際營運資金 (「實際營運資金」) 代表目標集團之資產淨值金額相等於或高於500,000港元，則陳先生須向CSBVI支付有關資產淨值金額；或倘若實際營運資金代表目標集團之負債淨值金額相等於或高於500,000港元，則CSBVI須向陳先生支付有關負債淨值金額。

實際營運資金指(A)目標集團公司的流動資產總值減去(B)目標集團於完成時結欠任何銀行、貸款機構或其他第三方之任何性質的所有借貸、應計項目及實際負債和債務，但(就(B)而言)不包括(1)應計未付的員工花紅或佣金、應計未付假期、退休福利計劃的供款，根據相關司法管轄權區之規則及規例就目標集團任何成員公司僱員而計算的長期服務金或遣散費，(2)銷售貸款，(3)目標集團成員公司之間於完成時仍結欠的任何負債，及(4)遞延稅項資產或負債 (按完成後根據買賣協議及如完成賬目所載者而確定)。

餘下集團之未經審核備考財務資料附註(續)

代價之分析(猶如出售事項於二零一七年六月三十日已經完成)載列如下：

	千港元
現金代價	2,000,000
加：實際營運資金	343,294
減：用於結清銀行借貸之代價	(730,000)
	<u>1,613,294</u>
出售事項之代價	<u><u>1,613,294</u></u>

出售事項之估計溢利計算如下：

	千港元
出售事項之代價	1,613,294
減：向陳先生轉讓銷售貸款	(327,910)
加：目標集團於二零一七年六月三十日之負債淨額	158,506
	<u>1,443,890</u>
出售事項之溢利	<u><u>1,443,890</u></u>

出售事項之實際溢利金額可能與上述金額有所不同，並將取決於出售事項完成日期之目標集團資產／負債淨額的賬面值。

- (5) 有關調整代表直接歸屬於出售事項之專業開支，將於出售事項完成後於餘下集團之綜合收入表確認。預期有關調整不會對本集團產生持續影響。
- (6) 有關金額乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表。
- (7) 有關調整代表撤除本通函附錄二所載目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項於二零一六年一月一日已經完成。
- (8) 有關調整代表確認餘下集團與目標集團所訂立之公司間交易，猶如出售事項於二零一六年一月一日已經完成。預期有關調整不會對本集團產生持續影響。

餘下集團之未經審核備考財務資料附註(續)

- (9) 於二零一七年十月十日，CSBVI(本公司之全資附屬公司)與陳先生(一名屬於獨立第三方之個人)訂立買賣協議，據此，CSBVI有條件同意出售而陳先生有條件同意按代價收購該等目標公司之全部已發行股本及銷售貸款。代價須按以下方式支付：(i) 200,000,000港元已於簽訂買賣協議時由陳先生以現金支付，作為不可退還按金；及(ii)其餘1,800,000,000港元須於完成日期支付。

根據完成出售事項之條件，目標集團應付之未償還銀行借貸須於完成日期之前或當日償還。本公司將把收到之代價用於償還於完成日期之未償還銀行借貸。

根據買賣協議，倘若實際營運資金代表目標集團之資產淨值金額相等於或高於500,000港元，則陳先生須向CSBVI支付有關資產淨值金額；或倘若實際營運資金代表目標集團之負債淨值金額相等於或高於500,000港元，則CSBVI須向陳先生支付有關負債淨值金額。

實際營運資金指(A)目標集團公司的流動資產總值減去(B)目標集團於完成時結欠任何銀行、貸款機構或其他第三方之任何性質的所有借貸、應計項目及實際負債和債務，但(就(B)而言)不包括(1)應計未付的員工花紅或佣金、應計未付假期、退休福利計劃的供款，根據相關司法管轄權區之規則及規例就目標集團任何成員公司僱員而計算的長期服務金或遣散費，(2)銷售貸款，(3)目標集團成員公司之間於完成時仍結欠的任何負債，及(4)遞延稅項資產或負債(按完成後根據買賣協議及如完成賬目所載者而確定)。

代價之分析(猶如出售事項於二零一六年一月一日已經完成)載列如下：

	千港元
現金代價	2,000,000
加：實際營運資金	346,706
減：用於結清銀行借貸之代價	(910,000)
	<hr/>
出售事項之代價	<u>1,436,706</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註(續)

出售事項之估計溢利計算如下：

	千港元
出售事項之代價	1,436,706
減：向陳先生轉讓銷售貸款	(277,421)
加：目標集團於二零一六年一月一日之負債淨額	<u>82,905</u>
出售事項之溢利	<u><u>1,242,190</u></u>

出售事項之實際溢利金額可能與上述金額有所不同，並將取決於出售事項完成日期之目標集團資產／負債淨額的賬面值。

- (10) 有關調整代表直接歸屬於出售事項之專業開支，將於出售事項完成後於餘下集團之綜合收入表確認。預期有關調整不會對本集團產生持續影響。
- (11) 有關調整代表將目標集團於二零一六年十二月三十一日應付予餘下集團之公司間結餘重新分類，猶如出售事項於二零一六年一月一日已經完成。
- (12) 並無作出其他調整以反映本集團於二零一七年六月三十日或二零一六年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

獨立申報會計師就編撰餘下集團之未經審核備考財務資料發表之鑑證報告

致中國星集團有限公司董事會

吾等已對中國星集團有限公司(「貴公司」)董事所編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，其僅供說明用途。貴公司就可能出售Exceptional Gain Profits Limited、Most Famous Enterprises Limited及Charming Era Investment Limited(「該等目標公司」)及該等目標公司各自之附屬公司之全部股本權益以及目標集團應付之銷售貸款(「出售事項」)刊發之通函附錄四所載之未經審核備考財務資料包括於二零一七年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表，以及截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。貴公司董事用於編撰未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，以說明出售事項對 貴集團於二零一七年六月三十日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量所造成之影響，猶如出售事項已分別於二零一七年六月三十日及二零一六年一月一日進行。在此過程中， 貴公司董事分別從 貴集團截至二零一七年六月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量(已分別就此刊發中期報告及年報)中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性之要求及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所進行財務報表審核及審核之品質控制及其他鑒證及相關服務委聘」，並就此維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。就與編撰未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料相關之由吾等曾發出之任何報告而言，吾等除對該等報告出具日之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號「就編撰招股章程內之備考財務資料作出報告之鑑證業務」進行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就貴公司董事有否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本委聘而言，吾等並無責任就於編撰未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且在本委聘過程中，吾等亦未對於編撰未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入本通函內之目的僅為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於為供說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對出售事項於二零一七年六月三十日或二零一六年一月一日之實際結果會否如同所呈報般發生而提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編撰之合理保證的鑑證業務，涉及執行情序以評估 貴公司董事用以編撰未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、有關編撰未經審核備考財務資料之出售事項，以及其他相關業務情況的了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之證據對吾等之意見提供了充分、適當的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港

謹啟

二零一七年十一月二十一日

以下為獨立專業物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司就該等物業於二零一七年九月三十日之估值所編製之函件及估值證書之全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯(澳門)有限公司
電話：(853) 2878 0623
傳真：(853) 2878 1805

澳門
友誼大馬路555號
澳門置地廣場13樓
1309-1310室

savills.com.mo

敬啟者：

有關： 以下項目之估值

- (1) 位於澳門高美士街176至230號、長崎街64-A至82號、廈門街37A至59號交界之澳門蘭桂坊酒店；及
- (2) 澳門涌河新街63-81號及87-101號、黑沙環新街162-190號、黑沙環海邊馬路74號之建華新村第4座6A室、第5座3D至E室、第7座3A至H室、4A至D室、F及H室以及17B室(統稱為「該等物業」)

職責範圍

吾等茲遵照閣下指示，就評估上述之該等物業的市值編製報告。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必須之其他資料，以向閣下提供吾等就中國星集團有限公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有之物業權益於二零一七年九月三十日（稱為「估值日」）之價值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃吾等對該等物業之市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後按公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）、香港法例第32章公司條例之適用條文及香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則第5章編製。

估值方法

吾等以比較法對該等物業進行估值，當中假設各項物業可以目前狀況及條件在公開市場出售並假設有相關物業可即時交吉出售。比較法是根據實際銷售及／或提呈可資比較物業所取得之價格進行比較。吾等就面積大小、特點、地點等類似之可資比較物業進行分析，並仔細比較各項物業之所有有關優點與缺點，從而達致公平之價值比較。

業權調查

吾等已於澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或任何未有載於吾等所獲副本之租約修訂。

估值假設

吾等之估值乃假定業主在目前市況出售該等物業，而無任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排為可影響該等物業權益之價值。此外，吾等於估值時並未考慮任何有關或可影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦無考慮以單一及／或多個物業組合形式出售之該等物業。

吾等假設物業權益擁有人可在授出之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及轉讓該等物業。於期限屆滿後，可以在支付一項固定地價（相當於現行政府地租之十倍）後申請將政府租契續期十年，惟承授人須已(a)遵守政府租契的契諾及(b)繳納年度政府地租。批地之年期可延續至二零四九年十二月十九日止。

估值考慮因素

吾等確認曾於二零一七年十月二十六日視察該等物業之外部及在可能情況視察該等物業之內部。於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量亦並無對任何設施進行測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等於達致估值時乃假設該等物業處於合理的修葺及保養狀況，與其用途和樓齡相稱。

吾等頗為依賴客戶所提供之資料，並已接納吾等在法定通告、地役權、年期、租賃詳情、樓面面積等事宜以及其他相關事宜之意見。所有文件僅用於參考。

除另有說明者外，估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行詳盡之實地測量以核實該等物業之地盤／樓面面積是否準確，惟假設提供予吾等之文件所載之樓面面積皆為正確。吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料的真實性和準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實，亦無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮該等物業所附有之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無計及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

儘管吾等已行使專業判斷以達致吾等的估值，惟敬請 閣下謹慎考慮吾等的估值假設。

備註

除另有說明者外，所有物業價值乃以港元列值。吾等已在估值中採納1港元兌1.03澳門幣之匯率，即估值日適用之匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
3409室
中國星集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯(澳門)有限公司
估價及專業顧問部
董事總經理

廖沛霖
BSc (Hons), MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

二零一七年十一月二十一日

附註： 廖沛霖先生為註冊專業測量師(產業測量)，是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於評估澳門、香港及中國大陸物業價值方面累積逾20年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一七年 九月三十日之市值 (港元)
1.	位於澳門高美士街176至230號、長崎街64-A至82號、 廈門街37A至59號交界之澳門蘭桂坊酒店	1,920,000,000元
2.	澳門涌河新街63-81號及87-101號、黑沙環新街162-190號、 黑沙環海邊馬路74號之建華新村第4座6A室、第5座3D至E 室、第7座3A至H室、4A至D室、F及H室以及17B室	80,000,000元
	總計：	<u>2,000,000,000元</u>

估值證書

於二零一七年

九月三十日

現況之市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況之市值
1	位於澳門高美士街176至230號、長崎街64-A至82號、廈門街37A至59號交界之澳門蘭桂坊酒店	<p>該物業由一幢於一九九二年左右落成的18層高三星級酒店所組成。</p> <p>地下、一樓及十八樓主要作為博彩區以及各種餐飲店。水療和健身中心位於二樓，酒店接待處和其他餐飲店位於三樓。四樓和五樓主要用作後勤設施，而六樓至17樓為客房樓層，提供合共209間客房。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，自二零一四年十月十三日起計為期十年，可續期至二零四九年十二月十九日止。根據二零一七年的地租通知附註，應付總地租為293,776澳門幣（285,219港元）。</p>	<p>該物業現時由業主持有自用，作經營名為澳門蘭桂坊酒店此三星級酒店。</p> <p>貴集團表示，部份地下及一樓訂有不同租賃，月租總額為100,000港元，有關租賃最遲於二零一七年九月三十日屆滿。</p>	1,920,000,000港元

附註：

1. 該物業在物業登記局的登記物業編號為21841 - 「AR/C」、「A1至J1」及「A2至I2」。根據吾等最近的抽樣業權查冊，該物業的登記擁有人為澳門蘭桂坊酒店有限公司。
2. 根據吾等最近的抽樣業權查冊，該物業受限於以中國工商銀行（澳門）股份有限公司為受益人之意定抵押及收益用途之指定（備忘錄編號分別為187578 C及35172F而兩者日期同為二零一五年三月二十三日）（參考：21841 AR/C、A1至J1、A2至I2、22464-V-D3及E3、22464-VII A3至H3、A4至D4、F4及H4）。
3. 吾等進行估值時，獲指示評估該物業於估值日期之現況及實際狀況之市值，當中假設娛樂場業務乃根據與澳門博彩控股有限公司（澳博）訂立之服務協議下的利潤分享基準而經營。於澳博的博彩特許經營權屆滿後，娛樂場部分將出租作娛樂場並收取每月定額租金。

				於二零一七年 九月三十日 現況之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2	澳門涌河新街 63-81號及 87-101號、黑 沙環新街162- 190號、黑沙環 海邊馬路74號 之建華新村第4 座6A室、第5座 3D至E室、第7 座3A至H室、 4A至D室、F及 H室以及17B室	<p>該物業由建華新村內不同座數及不同樓層之合共18個住宅單位組成。建華新村此屋苑於一九九一年左右落成，由建於一個兩層高商業及停車平台之上的十四幢住宅樓宇所組成。</p> <p>根據業權查冊，總實用面積約為951.34平方米（10,240平方呎）。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，自二零一一年三月十三日起計為期十年，可續期至二零四九年十二月十九日止。根據二零一七年的地租通知附註，應付總地租為3,819澳門幣（3,708港元）。</p>	該等物業現時由業主自用。	80,000,000港元

附註：

1. 該等物業在物業登記局的登記物業編號為22464-IV-A6、22464-V-D3至E3及22464-VII-A3至H3、A4至D4、F4、H4及B17。根據吾等最近的抽樣業權查冊，該等物業的登記擁有人為澳門蘭桂坊酒店有限公司。
2. 根據吾等最近的抽樣業權查冊，該等物業受限於以下產權負擔：
 - 以中國工商銀行（澳門）股份有限公司為受益人之意定抵押（備忘錄編號為187579 C而日期為二零一五年三月二十三日）（參考：21841 AR/C、A1至J1、A2至I2、22464-V-D3及E3、22464-VII-A3至H3、A4至D4、F4及H4）；及
 - 以中國工商銀行（澳門）股份有限公司為受益人之收益用途之指定（備忘錄編號為35171F而日期為二零一五年三月二十三日）（參考：21841 AR/C、A1至J1、A2至I2、22464-V-D3及E3、22464-VII-A3至H3、A4至D4、F4及H4）。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之證券權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

股份好倉

董事姓名	身份	於最後可行日期 所持股份數目	於最後可行日期 本公司已發行 股本百分比約數
向華強先生 (「向先生」)	受控法團之權益	186,448,146 (附註)	20.63%
陳明英女士	受控法團之權益	186,448,146 (附註)	20.63%

附註：此等股份當中186,446,502股股份由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益之公司 Heung Wah Keung Family Endowment Limited (「HWKFE」) 持有及1,644股股份由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%權益之公司多實有限公司持有。

3. 主要股東之證券權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，並無本公司董事或最高行政人員以外及（就本集團其他成員公司而言）本公司以外之其他人士／公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

名稱	身份	於最後可行日期 所持股份數目	於最後可行日期 本公司已發行股本 百分比約數
HWKFE (附註)	實益擁有人	186,446,502	20.63%

附註：HWKFE由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益。

4. 其他權益披露

(i) 於競爭業務之權益

就董事所知，於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露（猶如彼等均為本公司之控股股東）。

(ii) 資產權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，除承付票及貸款協議外，並無訂立與本集團業務有關而任何董事於當中擁有重大權益之重要合約或安排。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約）。

6. 重大合約

以下合約為本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬於或可能屬於重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司（作為發行人）與鼎珮證券有限公司（作為配售代理）所訂立日期為二零一六年十月十八日之配售協議，內容有關以每股股份0.53港元之價格向不少於六名承配人配售150,600,000股股份；
- (b) Best Combo Limited（「**Best Combo**」）（作為買方）與陳女士（作為賣方）所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（並由相同訂約方就調整代價之時間框架而訂立日期為二零一七年三月八日之補充協議所補充），內容有關以1,000,000,000港元之總代價出售Modern Vision (Asia) Limited（「**Modern Vision**」）之全部已發行股本以及於完成時Modern Vision結欠陳女士或所產生之責任、負債及債務總額；
- (c) 貸款協議；
- (d) 本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited（作為賣方）與中國智能健康控股有限公司（作為買方）所訂立日期為二零一七年三月二十九日之有條件買賣協議，內容有關買賣Ace Season Holdings Limited之已發行股本及其股東貸款；及
- (e) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索，董事亦不知悉本集團之任何成員公司將予面對或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中國農信財務顧問有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
第一太平戴維斯(澳門)有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已就本通函之刊發發出同意書，同意按照有關文件各自之形式及文義收錄其報告及／或提述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，彼等亦無持有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為黃淑嫻女士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本通函之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止正常營業時間內於本公司之主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (b) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 目標集團之未經審核合併財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (d) 國衛會計師事務所有限公司有關餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 第一太平戴維斯(澳門)有限公司所出具有關該等物業之估值報告及估值證書，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (g) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十二月十一日(星期一)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 於各方面批准、確認及追認China Star Entertainment (BVI) Limited(「賣方」，本公司之直接全資附屬公司)與陳明金先生(「買方」)所訂立日期為二零一七年十月十日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關以2,000,000,000港元之銷售價格(可予調整)出售(「出售事項」)(i) Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited(統稱為「該等目標公司」)各自之全部已發行股本以及該等目標公司各自之附屬公司，即好樂有限公司、Charm Faith Holdings Limited、經典管理服務有限公司、澳門蘭桂坊酒店有限公司、悅爵有限公司及百爵有限公司及(ii)該等目標公司各自於出售事項完成時結欠賣方的未償還貸款，在買賣協議日期的總金額約為340,200,000港元，以及批准根據買賣協議擬進行之一切交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事按彼之唯一意見及絕對酌情決定權可能認為就使出售事項、買賣協議及據此擬進行之交易生效而言屬必須、合宜、適宜或權宜之情況，代表本公司簽署及簽立所有有關其他文件、文據及協議以及採取或辦理所有有關行動或事宜及執行所有有關步驟。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零一七年十一月二十一日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

附註：

1. 股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函內。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之代表簽署。
3. 所有於二零一七年十二月五日(星期二)下午四時三十分之本公司登記股東均有權親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。為符合出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年十二月五日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
4. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司上述之地址，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，其時代表委任表格將視為經已撤回。
6. 如屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身出席股東特別大會，則只有排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊之聯名持有人排名次序而定。