

---

## 此乃要件 請即處理

---

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。

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國星集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



# 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）

（認股權證代號：972）

## 非常重大收購事項及 有關建議收購物業租賃權之關連交易 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問



萬勝証券（遠東）有限公司

洛爾達有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



富域資本有限公司

---

本公司之董事會函件載於本通函第7至40頁。本公司之獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）有關收購事項之函件載於本通函第41頁。富域資本有限公司致獨立董事委員會及本公司獨立股東之函件載於本通函第42至49頁。

本公司謹訂於二零一一年六月七日（星期二）下午三時四十五分（或緊隨本公司大會完結或延期後）假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會或其任何續會，召開有關大會之通告載於本通函第122及123頁。無論閣下是否有意出席大會，敬請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格並盡快把表格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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年五月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
關於前瞻性陳述之謹慎附註及本通函所載有關經濟及行業之數據及資料 .....	1
釋義 .....	2
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	7
該協議 .....	9
向先生向買方及本公司給予之承諾 .....	23
進行收購事項之原因 .....	23
該等地盤之發展資料 .....	28
收購事項之財務影響 .....	33
經擴大集團之前景 .....	34
風險因素 .....	35
上市規則之涵義 .....	39
獨立董事委員會及獨立財務顧問 .....	40
股東特別大會 .....	40
推薦建議 .....	40
其他資料 .....	40
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>41</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>42</b>
<b>附錄一 — 管理層討論及分析 .....</b>	<b>50</b>
<b>附錄二 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>71</b>
<b>附錄三 — 經擴大集團之財務資料 .....</b>	<b>76</b>
<b>附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....</b>	<b>77</b>
<b>附錄五 — 該等地盤之估值報告 .....</b>	<b>87</b>
<b>附錄六 — 本集團之香港物業估值報告 .....</b>	<b>103</b>
<b>附錄七 — 本集團之澳門物業估值報告 .....</b>	<b>109</b>
<b>附錄八 — 一般資料 .....</b>	<b>115</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>122</b>

## 前瞻性陳述

本通函所載所有陳述、本公司或本公司各董事、主要行政人員或代表本公司之僱員各自可能刊發之新聞稿所作陳述及彼等各自可能作出之口頭陳述(並非過往事實之陳述)均構成「前瞻性陳述」。在該等陳述之某些陳述中可識別「預期」、「相信」、「計劃」、「有意」、「估計」、「預計」、「可能」、「將會」、「將要」及「應當」等前瞻性詞彙或類似字眼。然而，閣下應注意，該等字眼並非識別前瞻性陳述之唯一方法。所有有關本集團之預期財務狀況、業務策略、計劃及前景之陳述均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述，包括有關本集團收益及盈利能力、成本措施、計劃策略及本通函內就非過往事實之事宜所討論之其他事宜之陳述僅為預測。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，可能導致本集團之實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所預計、表達或暗含之任何未來業績、表現或成就存在重大差異。

鑒於該等風險及不確定性可能導致本集團之實際未來業績、表現或成就與前瞻性陳述所預計、表達或暗含者存在重大差異，謹請閣下切勿過分依賴該等陳述。本集團概無向閣下作出聲明或保證，本集團之實際未來業績、表現或成就將與該等陳述所討論者一致。

## 有關經濟及行業若干統計及資料的可靠性

本通函內所載有關經濟及行業之統計數據、行業數據及其他資料乃源自不同政府刊物。有關資料由不同政府機構提供。雖然董事會相信該等資料及統計數據來源乃有關資料及統計數據之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數據，且並無理由相信該等資料及統計數據屬錯誤或含有誤導成份或遺漏任何事實致使有關資料及統計數據屬錯誤或含有誤導成份，但並無就該等資料及統計數據之準確性或完整性作出任何保證。本公司或彼等各自之董事、代理或顧問並無編製或獨立核實直接或間接摘錄自官方政府來源之有關資料之準確性或完整性。摘錄自官方政府來源之經濟及行業相關統計數據、行業數據及其他資料可能與其他來源所得之其他資料不符，故不應被過分依賴。由於收集資料之方法可能存在瑕疵、已公佈的資料相互之間可能不符、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府來源之經濟及行業相關統計數據、行業數據及其他資料可能並不準確或未能媲美由其他來源所得之統計數據。務請審慎考慮如何權衡該等經濟及行業相關統計數據、預測行業數據及其他資料或對其重要性作出評估。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議買方建議向賣方收購之物業租賃權
「該協議」	指	買方、賣方、本公司及向先生於二零一零年十二月二十三日訂立之有條件協議，內容有關買賣物業租賃權
「該公佈」	指	本公司於二零一一年一月七日刊發之公佈，內容有關收購事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六或上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日)
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成該協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	550,000,000港元，即買方根據該協議就物業租賃權應付賣方之代價
「承諾聲明」	指	賣方向買方作出之承諾，(i)在未取得買方事先書面同意之情況下不會撤回授權書；及(ii)維持該協議項下授權書之一切法律效力
「董事」	指	本公司之董事
「何博士」	指	何鴻燊博士，澳門蘭桂坊之主席兼董事，亦為賣方之董事兼股東
「經擴大集團」	指	完成後之本集團

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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組成之獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富域資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關該協議及收購事項之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「澳門蘭桂坊」	指	澳門蘭桂坊酒店有限公司，一家於澳門註冊成立之公司，為本公司之50%附屬公司
「最後實際 可行日期」	指	二零一一年五月十八日，即本通函付印前確定其若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一一年六月三十日或該協議之訂約方可能同意之其他日期
「第6B地段」	指	一幅名為「Quarteirão 6 – Lote B」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,420平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，並於其後根據刊登於一九九七年十二月三日之官方憲報第49號之第149/SATOP/97號批示審閱，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22608，現時西面為Rua de Xiamen及北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes，東面與第6C地段相連

---

## 釋 義

---

「第6C地段」	指	一幅名為「Quarteirão 6 – Lote C」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes、西面為第6B地段及東面為第6D地段
「第6D地段」	指	一幅名為「Quarteirão 6 – Lote D」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第149/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes、西面為第6C地段及東面為第6E地段
「第6E地段」	指	一幅名為「Quarteirão 6 – Lote E」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第150/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes及西面為第6D地段
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門政府」	指	澳門政府
「向先生」	指	向華強先生，執行董事
「陳女士」	指	陳明英女士，執行董事
「授權書」	指	賣方根據該協議所載之形式於完成時向買方或其代名人授出之授權書

---

## 釋 義

---

「物業租賃權」	指	賣方根據澳門政府於該協議日期就該等地盤授出之租賃而現時持有之一切權利及責任
「買方」	指	Triumph Top Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「供股」	指	建議以供股形式發行供股股份，基準為於記錄日期每持有一股股份獲發三股供股股份，認購價為每股供股股份0.25港元，並每認購五股供股股份獲發一份紅利認股權證，詳情載於本公司於二零一一年四月十八日發表之公佈
「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	本公司將於二零一一年六月七日(星期二)下午三時四十五分(或緊隨本公司大會完結或延期後)假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司不時已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「該等地盤」	指	第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承諾」	指	向先生於二零一零年十二月二十三日向買方及本公司作出之承諾
「賣方」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門註冊成立之公司
「認股權證」	指	111,525,643.67港元之尚未行使認股權證，賦予其持有人權利按認購價1.82港元(可進一步予以調整)根據本公司日期為二零一零年六月十五日之認股權證文據認購本公司新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「澳門元」 指 澳門元，澳門法定貨幣

「%」 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)

(認股權證代號：972)

執行董事：

向華強先生(主席)  
陳明英女士(副主席)  
李玉嫦女士

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

獨立非執行董事：

洪祖星先生  
何偉志先生  
梁學文先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼34樓09室

敬啟者：

### 非常重大收購事項及 有關建議收購物業租賃權之關連交易 及 股東特別大會通告

#### 緒言

於二零一一年一月七日，董事會公佈，於二零一零年十二月二十三日(聯交所交易時段後)：

- (i) 買方、賣方、本公司及向先生訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買物業租賃權(連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方)，代價為550,000,000港元。待該協議所載之一切條件於最後期限或之前

---

## 董事會函件

---

獲達成後，方告完成。倘若於最後期限之前未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准該協議及根據該協議擬進行之交易，向先生不可撤回地及無條件地承諾及同意承擔該協議項下買方之責任及負債。代價將由本公司內部資源、銀行借貸及／或股本融資撥付；及

- (ii) 向先生已向買方及本公司作出承諾，據此，向先生向買方及本公司承諾，倘若未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准收購事項，向先生將自買方及／或本公司以書面提出要求起計十四日內，悉數及有效地向買方及／或本公司支付55,000,000港元，即根據該協議買方已付賣方之按金。

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。另外，由於向先生為該協議之聯署人，向先生被視為於該協議中擁有權益，因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司已委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

刊發本通函旨在：(i)提供收購事項之進一步詳情、獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件及獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見、該等地盤之獨立估值報告及經物業租賃權擴大後本集團之財務資料；及(ii)向閣下發出股東特別大會通告，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准（其中包括）相關事宜。

該協議

日期

二零一零年十二月二十三日

訂約方

賣方： 澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門擁有多元化業務之公司，包括但不限於從事娛樂、消閒、體育、旅遊及房地產業務

買方： Triumph Top Limited，本公司之間接全資附屬公司

擔保人： 本公司

聯署人： 向先生，執行董事

何博士為澳門蘭桂坊之主席兼董事，而澳門蘭桂坊為本公司之50%附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(i)何博士為賣方之董事；(ii)何博士直接及間接持有賣方股本超過30%；及(iii)於最後實際可行日期，何博士或賣方並無於任何股份或可轉換為股份之證券中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士。

鑑於賣方向買方提供之收購事項條款屬「必買」基準，向先生作為聯署人不可撤回及無條件地承諾，倘若未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准收購事項，其將承擔買方之責任及負債，以助買方進行收購事項。於最後實際可行日期，向先生及其聯繫人士合共持有24,685,202股股份（相當於本公司已發行股本約5.03%）、約5,458,311港元之認股權證（賦予向先生及其聯繫人士權利認購2,999,072股新股份）及涉及1,852股新股份之1,852份本公司購股權。

於初步商討時，賣方表示向買方提供之收購事項條款屬「必買」基準，即買方必須於最後期限或之前以代價550,000,000港元向賣方購買物業租賃權。賣方明白根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，而收購事項須待股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准後，方可作實。由於向先生獲賣方委託，賣方已接納向先生作為該協議之聯署人，倘未能取得股東（須予放棄投票之股東除外，如有）批准，則需承擔買方於該協議項下之責任及負債。因此，本公司就該協議之先決條件已遵守上市規則之有關規定。

---

## 董事會函件

---

倘於最後期限未能取得股東(須放棄投票之股東除外,如有)批准該協議及據此擬進行之交易,向先生將承擔買方於該協議項下之責任及負債,並於買方及/本公司發出書面要求起計十四日內,全數及有效向買方及/或本公司支付合計55,000,000港元,即根據該協議買方向賣方支付之按金。除編製收購事項相關之該等公佈及通函之費用外,買方及/或本公司並無產生任何其他費用及負債。

### 將予收購之資產

物業租賃權指賣方根據澳門政府於該協議日期就該等地盤授出之租賃而現時持有之一切權利及責任(連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方)。

根據本公司澳門法律顧問之意見:

- (i) 根據該等地盤之批地合同,批地合同訂明該等地盤於完成發展項目前之法定業權轉讓(「**完成前轉讓**」)須取得澳門政府之事先批准後,方可作實;及
- (ii) 倘若澳門政府不允許完成前轉讓,根據該協議及澳門法例,買方有權於該等地盤發展項目完成時轉讓座落於該等地盤上物業之法定業權予買方及/或物業之買家。

於完成後,買方將向澳門政府申請完成前轉讓。

根據本公司澳門法律顧問之意見:

- (i) 買方可申請完成前轉讓,惟須取得澳門政府事先批准;或
- (ii) 買方可於發展項目完成時將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予其本身,且毋須取得澳門政府之批准;或
- (iii) 買方可於發展項目完成時將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買家,且毋須取得澳門政府之批准。

於完成發展項目後,所轉讓座落於該等地盤上物業之法定業權包括根據澳門法例有關物業產權項下該等地盤之法定業權。

---

## 董事會函件

---

根據澳門適用法例及規例：

- (i) 買方須向澳門政府支付就完成前轉讓將引致修訂租賃批地(即將租賃批地之法定業權由賣方轉讓予買方)而需繳付最終溢價金、印花稅及登記費；
- (ii) 買方須向澳門政府支付就發展項目完成後將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買方而需支付之印花稅、登記費及公證費；及
- (iii) 買家須向澳門政府支付就發展項目完成後將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買家而需支付之印花稅、登記費及公證費。

根據本公司澳門法律顧問之意見，完成前轉讓之最終溢價金將由澳門政府根據該等地盤之建築樓面總面積、位置及用途而釐定。

根據本公司澳門法律顧問之意見，由於澳門法例及規例並無規定最終溢價金之計算方法，亦無於發展項目完成前轉讓租賃批地法定業權之先例，因此未能估計有關最終溢價金之款額。由於未能估計最終溢價金，本集團於計算該等地盤之建築／發展成本時並無計及有關款額。倘若完成前轉讓產生昂貴之最終溢價金，本集團將不會進行完成前轉讓。

轉讓法定業權之印花稅、登記費及公證費之計算方法如下：

- (i) 根據澳門政府刊發之印花稅繳稅總表，印花稅乃根據所轉讓物業之代價金額按1.05%至3.15%遞增；
- (ii) 根據澳門政府刊發之物業登記手續費表，登記費乃根據所轉讓物業之代價金額按0.4%至0.2%遞減；及
- (iii) 根據澳門政府刊發之公證手續費表，公證費乃根據所轉讓物業之代價金額按0.5%至0.1%遞減。

根據本公司澳門法律顧問之意見，除最終溢價金、印花稅、登記費及公證費外，完成前轉讓及於發展項目完成後將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買方及／或買家毋須繳納澳門稅項。

儘管買方於完成後向賣方收購租賃物業權，該等地盤之法定業權仍歸賣方。預期賣方將就該等地盤之發展項目及出售座落於該等地盤上之物業而涉及一切政府程序及法律事宜。完成前轉讓對買方及賣方而言均為合適，乃由於此舉不但為買方提供較高靈活性，亦可解除賣方牽涉該等地盤之發展項目及座落於該等地盤上之物業買賣。

根據該協議，毋須就完成前轉讓及於發展項目完成後將座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買方及／或買家而向賣方支付額外代價。

### 有關該等地盤之資料

該等地盤之詳情載列如下：

#### (i) 第6B地段

第6B地段乃租予賣方，由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年（即直至二零一四年十二月二十五日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時監管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6B地段將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作辦公室、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)辦公室- 14,994平方米；(b)商業- 1,996平方米；及(c)停車場- 4,320平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九八九年十二月二十六日起計六十個月內竣工，即直至一九九四年十二月二十五日。儘管第6B地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

#### (ii) 第6C地段

第6C地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年（即直至二零一九年十二月二十日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6C地段將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅－14,860平方米；(b)商業－1,824平方米；及(c)停車場－2,584平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6C地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

(iii) 第6D地段

第6D地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年（即直至二零一九年十二月二十日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時監管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6D地段將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅－14,860平方米；(b)商業－1,824平方米；及(c)停車場－2,584平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6D地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

(iv) 第6E地段

第6E地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年（即直至二零一九年十二月二十日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時監管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6E地段將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅－14,860平方米；(b)商業－1,824平方米；及(c)停車場－2,584平方米。

---

## 董事會函件

---

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6E地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

由於該等地盤屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該等地盤之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，該等地盤最終獲批准之建築樓面面積將與上文所披露者有所差異。

根據租賃批地，第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段各自之權利及責任概述如下：

(i) 第6B地段

- (a) 第6B地段之使用期由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年，並可以十年期有條件地續約直至二零四九年十二月十九日為止；
- (b) 發展第6B地段並將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作辦公室、商業及停車場用途，樓面面積如下：(i)辦公室- 14,994平方米；(ii)商業- 1,996平方米；及(iii)停車場- 4,320平方米；
- (c) 於發展期間或之前（即直至二零一三年四月十四日）完成上述第6B地段之發展工程；
- (d) 於發展期間支付第6B地段之年度土地租金298,050澳門元，有關款項乃根據發展項目完成後按下列方式計算（以總樓面面積之每平方米計）：(i)辦公室- 15澳門元；商業- 15澳門元及停車場- 10澳門元；及
- (e) 倘擬於發展項目完成前轉讓第6B地段之權利，須取得澳門政府之事先批准。

(ii) 第6C地段

- (a) 第6C地段之使用期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期有條件地續約直至二零四九年十二月十九日為止；
- (b) 發展第6C地段並將興建一幢擁有的兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積如下：(i)住宅- 14,860平方米；(ii)商業- 1,824平方米；及(iii)停車場- 2,584平方米。



---

## 董事會函件

---

- (c) 於發展期間或之前(即直至二零一三年四月十四日)完成上述第6C地段之發展工程；
- (d) 於發展期間支付第6C地段之年度土地租金201,800澳門元，有關款項乃根據發展項目完成後按下列方式計算(以總樓面面積之每平方米計)：
  - (i)住宅-10澳門元；商業-15澳門元及停車場-10澳門元；及
- (e) 倘擬於發展項目完成前轉讓第6C地段之權利，須取得澳門政府之事先批准。

### (iii) 第6D地段

- (a) 第6D地段之使用期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期有條件地續約直至二零四九年十二月十九日為止；
- (b) 發展第6D地段並將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積如下：(i)住宅- 14,860平方米；(ii)商業- 1,824平方米；及(iii)停車場- 2,584平方米；
- (c) 於發展期間或之前(即直至二零一三年四月十四日)完成上述第6D地段之發展工程；
- (d) 於發展期間支付第6D地段之年度土地租金201,800澳門元，有關款項乃根據發展項目完成後按下列方式計算(以總樓面面積之每平方米計)：
  - (i)住宅-10澳門元；商業-15澳門元及停車場-10澳門元；及
- (e) 倘擬於發展項目完成前轉讓第6D地段之權利，須取得澳門政府之事先批准。

### (iv) 第6E地段

- (a) 第6E地段之使用期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期有條件地續約直至二零四九年十二月十九日為止；
- (b) 發展第6E地段並將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積如下：(i)住宅- 14,860平方米；(ii)商業- 1,824平方米；及(iii)停車場- 2,584平方米；
- (c) 於發展期間或之前(即直至二零一三年四月十四日)完成上述第6E地段之發展工程；

---

## 董事會函件

---

- (d) 於發展期間支付第6E地段之年度土地租金201,800澳門元，有關款項乃根據發展項目完成後按下列方式計算(以總樓面面積之每平方米計)：
  - (i)住宅－10澳門元；商業－15澳門元及停車場－10澳門元；及
- (e) 倘擬於發展項目完成前轉讓第6E地段之權利，須取得澳門政府之事先批准。

除該等地盤之租賃批地的權利及責任外，買方毋須承擔任何其他權利及責任。

根據該等地盤之租賃批地，承租人將毋須向澳門政府支付任何土地溢價金。

根據賣方資料，作為賣方於澳門興建若干基建設施之代價，澳門政府以毋須額外現金代價之方式將該等地盤之租賃批地授予賣方。賣方已就該等地盤之發展期間由一九九四年十二月二十五日延至二零一三年四月十四日而支付罰款3,600,000澳門元。

根據澳門之適用法例及規例，該等地盤之租賃批地須向澳門政府繳付下列款項：

- (i) 於該等地盤之發展項目完成前，須分別就第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段支付年度租金298,050澳門元、201,800澳門元、201,800澳門元及201,800澳門元；
- (ii) 於該等地盤之發展項目完成後，按建築樓面面積為基準及按照澳門政府根據澳門土地法公佈之每平方米年度租金計算之年度租金，現時為(a)辦公室－15澳門元；(b)商業－15澳門元；(c)住宅－10澳門元；及(d)停車場－10澳門元；及
- (iii) 於該等地盤之發展項目完成及租賃批地續約十年後，就座落於該等地盤上物業支付一筆特別稅捐，乃根據續約時之年度租金乘以十計算，並須於租賃批地屆滿(即二零一四年十二月二十五日或二零一九年十二月二十日，視情況而定)時支付，其後每十年支付，直至二零四九年十二月十九日。

根據本公司澳門法律顧問之意見，

- (i) 於完成後，不論有否進行完成前轉讓，買方須負責該等地盤之年度租金；
- (ii) 倘於發展項目完成後座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買方，該等地盤租賃批地之年度租金及重續之特別稅捐須由買方負責；及

---

## 董事會函件

---

- (iii) 倘於發展項目完成後座落於該等地盤上物業之法定業權轉讓予買家，該等地盤之年度租金及重續租賃批地之特別稅捐須根據物業產權由買家負責。

根據澳門監管租賃批地年度租金之現有法例，第6B地段、第6C地段、第6D地段、第6E地段之年度租金分別為298,050澳門元、201,800澳門元、201,800澳門元及201,800澳門元。重續第6B地段、第6C地段、第6D地段、第6E地段租賃批地之特別稅捐分別為2,980,500澳門元、2,018,000澳門元、2,018,000澳門元及2,018,000澳門元。

就與賣方商討之代價而言，買方已計及該等地盤租賃批地之年度租金及重續之特別稅捐。

### 代價

物業租賃權之代價為550,000,000港元，已由及將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 於簽訂該協議時已支付10%按金55,000,000港元予賣方；及
- (2) 餘額495,000,000港元將於完成時支付予賣方。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定。代價將以本公司之內部資源、外界借貸及／或股本融資撥付。

根據本通函附錄五所披露該等地盤之估值報告，該等地盤於二零一一年三月三十一日之市值約為1,091,000,000港元。於編製該等地盤之估值報告時，本公司估值師已考慮澳門政府土地工務運輸局頒發之相關規例。董事會認為估值報告所述之推測對評估該等地盤之市值而言屬合理。代價較該等地盤於二零一一年三月三十一日之估計市值折讓49.59%。

### 先決條件

該協議須待股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准該協議及根據該協議擬進行之交易，及於香港、百慕達或其他地區之相關政府或監管機構取得、給予或作出就訂立及實施該協議而言屬需要或合適之一切存檔後，方告完成。

倘若於最後期限之前未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准該協議及根據該協議擬進行之交易，向先生不可撤回及無條件地承諾及同意承擔買方於該協議項下之責任及負債。

完成

於完成時，賣方將向買方或其代名人簽訂授權書及承諾聲明，並將該等地盤在空置、並無任何產權負擔、債項、承兌銷售及租賃之狀況下(持續存在及買方已知悉之情況除外)交給買方或其代名人。

### 授權書

根據該協議，賣方不可撤回地向買方、本公司及向先生擔保、保證及承諾將不會撤銷授權書。於完成時，賣方將向買方承諾，(i)在未取得買方事先書面同意前，賣方將不會撤回授權書；及(ii)賣方將簽署承諾聲明以維持該協議項下授權書之一切法律權力。

授權書之主要條款載列如下：

- (i) 於任何公眾或私人機構，特別是澳門土地工務運輸局、澳門物業登記局、澳門稅務局、澳門民政總署、澳門消防局及澳門警務處就有關該等地盤之一切事情(例如於發展中將單一土地合併發展)、有關建築指示及任何類別之許可證(包括地基及建設工程之許可證)之資料作為賣方之代表；
- (ii) 提交建設項目，亦包括建設項目要求或澳門土地工務運輸局或任何其他公眾實體或私人實體或代理規定提交之技術報告；
- (iii) 與澳門政府商討審閱租賃批地合約，及就此作出一切決定，包括有關年期、發展及目的、溢價金及其他費用之合約條文，並要求於年期結束時重續永久或臨時批地；
- (iv) 向澳門相關政府當局申請經修訂批地合約，並接納買方認為合適且與該等地盤直接相關之任何權益轉移，以及作出所有付款及訂立所有契諾簽訂所有有關契據及進行任何就取得該等地盤之批地合約審閱而言所需之事情，當中包括重建條件，以及轉讓擁有權予買方或其認為合適之其他人士；
- (v) 要求轉交批地後之權利(不論臨時或永久)、收取按金、跟進按金及其價格以及履行有關事宜；
- (vi) 接納有關轉交之條款及條件；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 監管及管理建築工程，包括與發展商及承包商簽訂協議，並進行一切有關行動或簽訂一切協議以全面完成該等地盤之發展工程；
- (viii) 出租、續約、終止或以任何方法終止座落於該等地盤上之物業或樓宇之租賃、收取租金，包括按金、租金按金及其他付款；及
- (ix) 整體而言，進行法定代理人認為就全面遵守此項委託而言屬必需、有用或合宜之一切行動，惟僅為履行該等地盤發展工程之責任。

一般而言，根據本公司的澳門法律顧問意見，該等地盤的租賃權於發展項目完成前轉讓須取得澳門政府的批准。於簽訂授權書後的法定業權（即該等地盤的物業註冊業權）將以賣方之名義持有。然而，根據該協議之條款及條件簽訂授權書後，賣方之權利及責任將僅為名義註冊租賃人，買方將有權發展該等地盤，授權書及該協議訂明一切權利，特別是下列權利：

- (a) 要求轉交批地後之權利；
- (b) 監管及管理該等地盤之建築工程；
- (c) 出租座落於該等地盤上之物業或樓宇；
- (d) 進行一切有關履行該等地盤發展項目之行動；及
- (e) 以其名義收取任何款項、代價、按金及價錢。

根據上文所述，賣方將僅為該等地盤之名義註冊承租人，根據承諾聲明，將不會廢止授權書，而本公司將根據授權書及該協議行使有關該等地盤之權利。買方將根據授權書及該協議擁有該等地盤所產生之經濟利益的擁有權。

根據本公司澳門法律顧問之意見，根據澳門法例，「法律權力」詮釋為「合約責任」。

買方取得澳門法律意見，確認(i)根據澳門法例及規例，該協議及現有安排（包括授權書及承諾聲明）屬合法及可強制執行；及(ii)待澳門政府批准後，賣方可轉讓該等地盤租賃批地之權利及責任予買方。

---

## 董事會函件

---

除澳門法律意見外，由於並無澳門政府機構發出確認書，因此買方並無就該協議安排之合法性取得澳門政府其他適當主管機關之確認書。

根據本公司澳門法律顧問之意見，由於根據澳門法例，該協議(包括授權書及承諾聲明)屬合法及可強制執行，因此儘管賣方保留該等地盤之法定業權及作為授權書之保證人，根據澳門法例及規例，買方將根據該協議對該等地盤擁有完全及獨家控制權。

倘該協議(包括授權書及承諾聲明)產生糾紛或與其有關之糾紛，有關糾紛將提交澳門法院處理。

根據本公司澳門法律顧問之意見，倘賣方未能達成該協議之責任，包括但不限於撤銷授權書及不遵守承諾聲明，根據澳門法例，賣方被視為違反該協議。買方有權就違反該協議向賣方提出法律行動，根據澳門法例之民法典，買方有權獲退還根據該協議支付予賣方之代價550,000,000港元及相當於代價550,000,000港元之賠償額加上根據該協議所產生之任何費用及開支。

### 法例及監管規定

根據本公司澳門法律顧問之意見，該等地盤之發展項目須受到適用法例及規例所規限，即：

- (a) 該等地盤發展項目完成前轉讓該等地盤之租賃批地之法定業權，須取得澳門政府之事先批准。有關法定業務轉讓涉及承租人變動，將視作租賃批地之修訂，並須受租賃批地所載條文及澳門法例第6/80M(土地法)監管。澳門政府根據該等地盤之總建築樓面面積、位置及用途釐定之最終溢價金將由承讓人支付；
- (b) 誠如該地盤之租賃批地所載，該等地盤已由澳門政府按特定年期租予賣方，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃批地所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時監管租賃批地地租之法例計算。

---

## 董事會函件

---

- (c) 根據澳門行政長官第83/2008號批示所監管及批准，該等地盤屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。

此外，該等地盤之建築及發展須取得澳門政府發出的多項批文、牌照或許可證、根據澳門法例於澳門發展物業一般所需之一般政府批文、牌照或許可證，包括：

- I. 由澳門土地工務運輸局批准之計劃，例如：
- (i) 有關地基及構築物相關計劃；
  - (ii) 建築工程相關計劃；
  - (iii) 供水系統相關計劃；
  - (iv) 排水系統相關計劃；
  - (v) 電力供應相關計劃；
  - (vi) 消防系統相關計劃；及
  - (vii) 其他設施系統相關計劃。
- II. 牌照或許可證，例如：
- (i) 澳門土地工務運輸局發出的「工程准照」；
  - (ii) 澳門土地工務運輸局於發出「工程准照」後十五日內發出的「開始建築工程請求書」（在未取得有關請求書之前不得開始任何建築工程）；
  - (iii) 由澳門民政總署發出之「圍欄牌照」；及
  - (iv) 經所有相關政府部門／機構檢驗有關發展並滿意其完成，且並無任何問題可能影響發出許可證後，由澳門土地工務運輸局發出「使用准照」。

---

## 董事會函件

---

上述牌照及許可證，尤其是「建築工程准照」須於開始發展項目之建築工程前取得，發出有關牌照須遵守其批地租賃合同以及相關法例及規例之條件，並須獲澳門政府批准及審閱。倘若買方未能取得上述任何牌照及許可證，該等地盤之建築工程則不能完成。

根據澳門法例，只有承租人(或其授權人)可申請有關許可證及批文。根據授權書，買方獲授權提交建設項目，亦包括建設項目要求或澳門政府規定提交之技術報告及進行維修及建築工程及申請相關許可證。於澳門當局批准該等地盤之所有計劃並遵守一切規定及條件後，申請下列許可證及批准之所需時間如下：

- (i) 「工程准照」—15個工作天。
- (ii) 「開始建築工程請求書」—10個工作天。
- (iii) 「圍欄牌照」—15個工作天。
- (iv) 「使用准照」—所有相關政府機構檢查發展項目並信納有關項目已完成後。

於最後實際可行日期，董事認為就該等地盤之發展項目取得上述牌照及許可證方面將不會遇到任何困難，且並無提出申請該等牌照及許可證。

### 給予賣方之彌償保證

根據該協議，買方可於完成後，就賣方可能因該等地盤或與該等地盤相關之任何負債或事情而引致之一切損害、損失、成本、費用、索償、徵費、罰款、稅項或開支(包括法律費用)，按悉數賠償基準及現款支付開支(「該等負債」)向賣方要求作出彌償保證、保護並使其免於遭受相關損害，包括但不限於因下列或與其相關所產生之任何該等負債：

- (i) 買方違反該協議或其於該協議項下之任何責任。買方、其高級職員、董事、受委任人、受讓人、客人及被邀者之一切行動或遺漏將被視為買方之行動或遺漏；
- (ii) 買方於完成後及根據該協議作出之任何提交；



---

## 董事會函件

---

- (iii) 賣方向買方或其代名人發出授權書及承諾聲明，及授出當中所載及根據該協議(包括據此之任何修訂、伸延或豁免)作出據此之權力予買方或其代名人及買方或其代名人根據授權書進行之一切行動；
- (iv) 買方出售、處置、收費或以任何方式處理該等地盤或物業租賃權或任何部份；
- (v) 賣方仍為該等地盤之註冊持有人時所產生之任何佔用人負債；
- (vi) 買方就該等地盤及／或物業租賃權或任何部份作出之合約、協議、承諾及妥協；及
- (vii) 為保障、強制執行或履行賣方於該協議項下之責任(包括授權書)或第三方採取之行動(包括但不限於澳門政府)相關之一切費用。

### 向先生向買方及本公司給予之承諾

由於買方已根據該協議向賣方支付55,000,000港元之按金，為避免本集團根據上市規則之規定提供財務資助，向先生已於二零一零年十二月二十三日(聯交所交易時段後)向買方及本公司作出承諾，向先生不可撤回及無條件地承諾及同意，倘若於最後期限之前未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准收購事項，其將承擔買方於該協議項下之責任及負債。

根據承諾，向先生向買方及本公司承諾，倘若未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准收購事項，向先生將於買方及／或本公司書面要求起計十四日內，悉數及有效地向買方及／或本公司支付55,000,000港元，即買方根據該協議已付賣方之按金。

### 進行收購事項之原因

於完成後，本集團擬將該等地盤發展成為辦公室單位及住宅大廈以供出售。

以實質計算的澳門本地生產總值於二零一零年第三季之按年增長達27.1%，董事對澳門於未來年度之經濟及其物業市場充滿信心。董事預期澳門之物業市場前景正面，其支持論點如下：

---

## 董事會函件

---

- (i) 根據全球金融機構世界銀行之資料，澳門於二零零八年之實際利率為3.80%，於未來年度很可能維持負利率狀態，為物業投資提供有利之環境；
- (ii) 於二零一零年第三季之失業率低至2.9%，而根據二零一零年第三季之澳門主要統計指標所披露，於二零一零年第四季進一步下跌至2.7%，顯示擁有較佳就業保障，從而可刺激當地最終用家之需求；
- (iii) 由Las Vegas Sands Corp.經營有關金光大道之新娛樂場建設項目（例如由銀河娛樂集團經營之澳門銀河及金光大道發展項目（第5及6部份））復工將進一步加強當地勞工市場，從而增加當地消費及於澳門之物業投資需求；及
- (iv) 根據中華人民共和國商務部之資料，中國中央政府之政策為將澳門發展成為中國內地與葡語國家在經濟合作及貿易上之重要平台。

鑑於澳門旅遊業持續蓬勃增長，根據澳門政府之資料，直至二零一零年八月首八個月，訪澳旅客總數按年計算增長超過18%至16,749,204人次，而於二零一零年全年則按年計算增長14.8%至24,965,411人次。此外，受惠於該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠。該等地盤為未發展土地，惟由澳門蘭桂坊臨時佔用作停車場用途。該等地盤四周為住宅、商用物業及酒店。該等地盤位於高美士街，屬於澳門半島之心臟地帶，與港澳碼頭及直升機停機坪相距約20分鐘路程。為往返香港及中國之交通網絡部份。本集團亦打算將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術館之地區，以增加澳門蘭桂坊周邊地區之人流。

### 澳門經濟

受惠於旅遊業帶動，根據澳門統計年鑑2009，訪澳旅客由二零零四年的16,670,000人次大幅增加至二零零九年之21,750,000人次（相當於五年內增加約30.47%）。澳門亦吸引大量外資流入其正在迅速發展的博彩及消閒業，並得到世界其他地方的廣泛關注。根據澳門統計年鑑2009，由二零零六年之520.85億澳門元增加至二零零八年之884.3億澳門元。儘管全球經濟因二零零九年九月之金融海嘯而面對困難，澳門經濟在政府之刺激經濟政策及中國放寬貨幣政策之協助下已逐步復甦，澳門快速地發展成為地區性娛樂及商務中心，其整體經濟增長令國內生產總值由二零零四年的822.34億澳門元顯著增加至二零零九年的1,693.43億澳門元，而失業率亦由二零零四年的4.9%下降至二零零九年的3.6%。

---

## 董事會函件

---

根據澳門經濟季刊(2010年第三季)(由澳門經濟局、澳門統計暨普查局及澳門金融管理局共同刊發)，澳門經濟於二零一零年第三季的實際年度增長率為27.1%。第三季度的經濟增長主要由於推動博彩及旅遊業所帶動，其博彩總收益(不包括小費)顯著增加，而旅客消費總額(不包括博彩開支)亦連續三季錄得增長、出口業亦錄得理想增長，相反，商品出口量的跌幅進一步拓寬。就內需而言，個人收入提升及失業率下跌均致使私人消費開支持續增加。因此，董事會對澳門物業投資之未來前景感到樂觀。

以下為於二零一零年第三季本地經濟主要分部的年度比較概要：

1. 由於歐洲、美國及中國和香港等部份主要亞洲市場的需求萎縮導致商品出口總值之跌幅拓寬至二零一零年第三季的11.6%，因此，成衣出口量下跌20.3%。根據目的地分析，出口至台灣數量增加5.5%，惟出口至美國、歐盟、香港及中國大陸則分別減少18.5%、22.9%、20.0%及1.9%。商品進口總值增加18.3%，除燃料及潤滑劑輕微減少外，消費品、資本物品以及原材料及半製成品的進口分別增加30.4%、11.9%及0.2%。於第三季度錄得有形貿易虧絀為98.3億澳門元。
2. 於第三季度，博彩總收益增加49.0%，旅客人數增加15.4%至6,359,133人次，酒店貴賓數目增加14.1%及旅客人均消費(不包括博彩開支)增加1.7%，帶動出口業實際增長41.6%、而進口業亦增加33.6%。
3. 於第三季度，失業率維持於2.9%，按季度計算增加0.1%，惟按年計算則減少0.8%，個人收入的每月中位數按年計算增加5.9%至9,000澳門元，而綜合消費物價指數增加3.1%，私人消費開支實際增加7.5%及政府最終消費開支增加9.2%。
4. 於第三季度的整體投資額實際減少11.6%，較二零一零年第二季的38.4%跌幅顯著減弱。設備投資總額增加9.3%，當中私人及公共設備方面分別增加9.8%及1.7%。建築投資總額減少16.7%，當中私人建設減少26.3%，而公眾建設則增加41.0%。此外，於二零一零年第三季，新註冊成立數目及註冊資本價值分別增加20.1%及176.4%。
5. 於第三季，政府收益總額增加34.1%至203億澳門元，博彩稅收益增加56.2%至173.6億澳門元。開支總額增加112.7%至150.4億澳門元，經常性開支為133.2億澳門元。二零一零年第三季的財政盈餘維持於52.7億澳門元。

## 董事會函件

根據澳門政府之分析及澳門經濟季刊(2010年第三季)所披露，澳門經濟自二零零九年第三季恢復正數增長後一直保持增長勢頭，因此，於二零一零年第三季的實際經濟增長為27.1%，乃由旅遊及博彩業所帶動。就內需而言，已建議興建多項主要旅遊及博彩設施，而政府投資亦持續增加，預期失業率持續偏低。私人消費開支預期錄得輕微增長，乃由於個人消費氣氛可能受到美元貶值以及商品及燃料價格高企的影響。就外界需求而言，商品出口量可能持續減少。旅遊及博彩業預期錄得理想增長，十月及十一月之旅客人數按年計算增加7.0%，而博彩收益總額則增加45.6%。考慮到該等因素，加上二零零九年第四季較高及較大比較基準，預期二零一零年第四季的經濟增長率將會較低。然而，就二零一零年全年而言，澳門的經濟可能錄得雙位數字的實際增長。

### 澳門房地產供應

根據澳門統計年鑑2009，下表顯示於二零零九年度，(i)私人建設的樓宇(包括住宅及商業、商業、辦公室、工廠及其他)落成數目；(ii)私人建設的新樓宇(包括住宅及商業、商業、辦公室、工業及其他)建設工程；及(iii)已取得批文的私人建設樓宇(包括住宅及商業、商業、辦公室、工業及其他)的建設工程。

於二零零九年	私人建設的 樓宇落成數目	私人建設的 新樓宇的建設 工程	已取得批文的 私人建設樓宇 的建設工程
樓宇總數(以樓宇數目計算)	52	45	53
住宅、住宅及商業	32	25	26
商業	5	7	10
辦公室	1	1	1
工業	2	2	1
其他	12	10	15
總建築面積(以平方米計算)	1,406,242	228,874	543,998
住宅、住宅及商業	483,631	131,594	74,428
商業	29,185	9,646	43,388
辦公室	25,876	449	449
工業	17,808	25,579	9,950
其他	849,742	61,605	415,784

---

## 董事會函件

---

於二零零九年	私人建設的 樓宇落成數目	私人建設的 新樓宇的建設 工程	已取得批文的 私人建設樓宇 的建設工程
單位總數(以單位數目計算)	3,251	1,547	710
住宅、住宅及商業	3,096	1,429	589
商業	127	64	62
辦公室	2	5	5
工業	2	37	36
其他	24	12	18

資料來源：澳門統計年鑑2009

### 澳門房地產之需求

於二零一零年第三季，合共買賣5,838個樓宇單位(包括住宅及商用物業)，截至二零一零年十一月三十日止兩個月，合共買賣5,357個樓宇單位。於二零一零年第三季買賣樓宇單位的總值為105.7億澳門元，於截至二零一零年十一月三十日止兩個月則錄得超過120億澳門元。

誠如澳門經濟季刊(2010年第三季)所載，於二零一零年第三季有合共3,649宗住宅單位成交，總值為82.2億澳門元，分別佔總額的62.5%及77.8%。就買家狀況而言，7,449名買家(佔總數94.3%)為澳門居民，交易總額為91.5億澳門元(佔總額86.5%)；454名買家並非澳門居民，交易總額為14.2億澳門元。自二零零八年第四季起，房地產及交易額主要來自澳門居民買家，顯示當地居民為澳門物業市場之主要買家。

根據獨立物業顧問威格斯的分析，於二零零七年第一季，澳門住宅物業的平均資本值為每平方呎1,155澳門元，而於二零一零年第三季，澳門住宅物業的平均資本值已增加至約每平方呎3,000澳門元。

---

## 董事會函件

---

儘管澳門經濟增長受到本通函「風險因素」一節所披露之多項不明朗因素或風險所規限，董事會認為，考慮到澳門之未來經濟前景及澳門政府刊發之所有數據資料，董事（獨立非執行董事除外，彼等之意見載於本通函之獨立董事委員會函件內）相信收購事項將可多元化本集團於澳門之投資組合，並增加其收入基準，對本集團長遠盈利能力具有正面影響，因此認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。由於代價較該等地盤於二零一一年三月三十一日之估計市值折讓49.59%，董事（獨立非執行董事除外，彼等之意見載於本通函之獨立董事委員會函件內）認為該協議之條款屬公平合理。於最後實際可行日期，董事會並無因收購事項而進行任何出售、終止或縮減其現有業務之任何協議、安排、承諾、意圖或磋商（已落實或任何其他程度）。

### 該等地盤之發展資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣服務收取溢利之業務，以及物業及酒店投資。

為配合該等地盤之發展期間，本集團已委聘一名建築師就該等地盤之發展項目編製總發展計劃，向澳門政府相關部門遞交以供審批。為促使進程序，賣方已同意，倘總發展計劃於完成前已完成可供遞交，則會代表買方向澳門政府遞交總發展計劃以供審批。董事預期，總發展計劃將於二零一一年五月完成，並將於二零一一年六月向澳門政府遞交以供審批。董事會預期，該等地盤發展工程之估計時間約為二十四個月。然而，實際發展期間將視乎本集團將予委任之承建商而定。於澳門政府批准總發展計劃後，該等地盤之發展項目將於切實可行之情況下盡快開始。

根據本公司澳門法律顧問之意見，倘於二零一三年四月十四日（即該等地盤之發展期間屆滿時）完成部份（而非全部）座落於該等地盤上之物業，則可能發生兩個情況：

- (i) 澳門政府可能撤回該等地盤之租賃批地；或
- (ii) 買方可能向澳門政府申請批准延長發展期間。

根據本公司澳門法律顧問之意見，買方可向澳門政府申請延長該等地盤之發展期間。根據澳門一般慣例，待達成下列條件後，澳門政府將批准延長發展期間：

- (i) 澳門政府批准該等地盤之發展計劃；
- (ii) 該等地盤之發展計劃已開始；

---

## 董事會函件

---

(iii) 買方向澳門政府提交申請延長該等地盤之發展期間；及

(iv) 買方按照澳門政府之規定就延長該等地盤之發展期間支付溢價金／罰款。

根據合資格建築師估計，建築期間約為二十四個月，當中六個月為該等地盤進行打樁工程，十八個月為興建上蓋結構及內部裝修。估計建築工程將於澳門政府批准總發展計劃後三個月動工。

根據第6B地段、6C地段、6D地段及6E地段各自之租賃批地，於發展期間屆滿時未發展部份之罰款計算如下：

(i) 第6B地段：首60日延遲工程為每日1,000澳門元，其後罰款雙倍計算，即每日2,000澳門元，合計最多120日。

(ii) 第6C地段：首60日延遲工程為每日5,000澳門元，其後罰款雙倍計算，即每日10,000澳門元，合計最多120日。

(iii) 第6D地段：首60日延遲工程為每日5,000澳門元，其後罰款雙倍計算，即每日10,000澳門元，合計最多120日。

(iv) 第6E地段：首60日延遲工程為每日5,000澳門元，其後罰款雙倍計算，即每日10,000澳門元，合計最多120日。

根據本公司澳門法律顧問之意見，由於澳門政府於釐定溢價金／罰款時因應不同因素／情況，因此於現階段未能估計該等地盤延長發展期間之溢價金／罰款。然而，賣方已就該等地盤於一九九四年十二月二十五日至二零一三年四月十四日之延長發展期間支付罰款3,600,000澳門元。因此，董事相信該等地盤延長發展期間之溢價金／罰款並不重大。

買方已將根據上述發展期間屆滿時未發展部份計算之罰款2,880,000澳門元計入該等地盤之建築／發展成本內。鑑於未能估計該等地盤延長發展期間之溢價金，買方於計算該等地盤建築／發展成本時並無計及有關溢價金。

由於董事相信該等地盤延長發展期間之溢價金並不重大，董事相信本集團擁有足夠資金支付有關溢價金。

---

## 董事會函件

---

根據本公司法律顧問之意見，撤回未發展租賃批地乃澳門政府一項行政措施，以確保為澳門居民提供穩定房屋供應及增加就業機會。因此，澳門政府宣佈撤回該等地盤之租賃批地機會不大，乃由於澳門政府已批准該等地盤之發展計劃，及該等地盤之發展工程已根據獲批准之發展計劃所載之條件動工及持續進行。本公司澳門法律顧問亦認為，澳門從未發生宣佈撤回「發展中工程」租賃批地之情況。

買方將於向澳門政府提交該等地盤之總發展計劃以供審批後，向澳門政府申請延長該等地盤之發展期間。

由於收購事項指收購賣方於該協議日期根據澳門政府授出該等地盤之租賃現時所持有之權利及責任，買方將負責該等地盤之全部發展成本，及保留該等地盤相關之未來經濟利益。

根據該等地盤各租賃批地之總建築樓面面積，董事估計該等地盤之發展成本約為1,534,600,000港元，將由本集團內部資源、借貸、股本融資及預售座落於該等地盤上之物業之所得款項撥付。

倘澳門政府並不批准完成前轉讓，賣方於該等地盤發展項目完成時將保留座落於該等地盤上物業之法定業權。在此情況下，座落於該等地盤上物業之法定業權於發展項目完成時將轉讓予買方或買家，且毋須澳門之批准。董事認為，該協議之安排所承擔之風險極微，乃由於：

- (i) 澳門一幅未發展土地之買賣授權安排，與該協議項下安排（包括授權書及承諾聲明）相同，屬於澳門一般業務交易，而若干香港上市公司均進行類似交易，例如信德集團有限公司（股份代號：242）；
- (ii) 澳門法律意見確定，根據澳門法例，該協議擬進行之交易（包括授權書及承諾聲明）屬合法及可強制執行；及
- (iii) 賣方乃從事多元化業務之公司，於澳門擁有超過45年悠久歷史，其股東為於香港及澳門著名商業公司及商界鉅子。



---

## 董事會函件

---

於訂立該協議後，本公司於二零一一年一月二十七日透過一般授權配售新股份而籌得約39,930,000港元（「配售事項」）。於二零一一年二月九日，董事會宣佈本公司與主要股東永恒策略投資有限公司（「永恒」）訂立有條件認購協議，據此，本公司有條件地同意按公平值分兩批發行及永恒有條件地同意按公平值分兩批認購或促使認購本金額最多650,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）。誠如本公司日期為二零一一年四月十八日之公佈，董事會建議透過供股籌集不少於363,530,000港元及不超過414,860,000港元。建議發行可換股債券須待獨立股東批准收購事項後，方可作實。配售事項及供股並非以獨立股東批准收購事項作為條件。

配售事項之所得款項淨額39,930,000港元將用作支付部份代價。就向永恒發行可換股債券而言，第一批350,000,000港元之所得款項及第二批300,000,000港元之所得款項將用作發展該等地盤。

誠如本公司日期為二零一一年三月三十一日之通函所披露，發行可換股債券須待股東（永恒、向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士除外）批准收購事項後，方可作實。由於並無股東就向永恒發行可換股債券作出任何投票表示，因此股東（永恒、向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士除外）可能不批准建議向永恒發行可換股債券。

誠如本通函第17頁「代價」一節所述，於簽訂該協議時已向賣方支付10%按金55,000,000港元。代價餘額495,000,000港元已於完成時支付予賣方。預期餘額495,000,000港元將於二零一一年六月三十日或之前支付予賣方。

誠如本通函第30頁所述，該等地盤之估計發展成本為1,534,600,000港元。發展該等地盤之預期資本投資額與估計發展成本1,534,600,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為625,830,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之博彩推廣業務所產生之現金收入淨額為136,600,000港元。

---

## 董事會函件

---

經計及本集團之內部資源及建議集資活動後，整個項目之融資計劃如下：

(i) 代價

由於10%按金55,000,000港元已支付予賣方，代價餘額495,000,000港元將以本集團於二零一零年十二月三十一日之內部可動用現金支付。

(ii) 該等地盤之發展成本

該等地盤之估計發展成本1,534,600,000港元將以下列方式支付：

- (a) 650,000,000港元將以發行可換股債券之所得款項淨額支付；
- (b) 約363,530,000港元將以供股之所得款項淨額支付；及
- (c) 餘額約521,070,000港元將以本集團之內部可動用現金、本集團博彩推廣業務所產生之現金收入淨額及預售座落於該等地盤上物業之所得款項支付。

預期將於緊隨該等地盤發展項目開始後九個月開始預售座落於該等地盤上物業。由於出售房地產物業須視乎多項因素，買方未能估計預售可產生之所得款項。然而，董事預期收購事項及該等地盤之發展項目將於該等地盤發展項目完成時及開始出售將座落於該等地盤上物業予買家時為本集團帶來收入。

除於二零一零年二月九日公佈建議發行本金額最多650,000,000港元予永恆及供股集資不少於363,530,000港元及不超過414,860,000港元外，本公司並無商討任何其他集資活動，且並無計劃於日後可能進行集資活動。本公司認為，其所披露及未來可能進行之集資計劃，以及根據股本集資可能對股權之攤薄，均為股東考慮收購事項之重要因素。

經考慮發展該等地盤所需資金之規模後，董事認為倘本公司未能取得足夠資金發展該等地盤，則可能面臨風險。由於建議發行可換股債券及供股須待達成各協議所載之先決條件後，方可作實，向先生已同意，倘建議發行可換股債券予永恆及/ 或供股未能進行，則會提供一筆免息及無抵押貸款予本集團，作為該等地盤發展項目之資

金。向先生將予提供之貸款額最高為1,015,000,000港元。因此，董事認為本集團擁有足夠財務資源為收購事項及該等地盤之發展項目提供資金，且擁有充裕營運資金。

由於現時並無董事於物業建設及發展方面具有特定經驗及專業知識，本集團將外判該等地盤之發展工程予第三方承建商，負責該等地盤之設計及建設工作。儘管董事會於物業建築及發展方面並無特定經驗及專業知識，董事會於本公司在二零零七年收購「澳門蘭桂坊酒店」後已積極參與其設計及翻新工程，該酒店已完成翻新並已於二零零九年八月重新開業。董事會擬與承建商參與該等地盤之設計工程。於現階段，本集團並無就該等地盤之發展工程委任特定第三方承建商。為配合該等地盤之發展工程，本集團將外判該等地盤之設計、建築及發展工程予具有澳門工務局或澳門政府認可資格之第三方承建商，而本集團已接納其對該等地盤發展項目之質量標準及建築時間表。

除進行審閱該地盤之法定業權及現時擁有權等盡職審查工作外，本集團並無就發展項目進行可行性研究。由於本集團正在規劃該等地盤之總發展計劃，以提交澳門政府以供審批，本集團於完成前將不會進行可行性研究。於訂立該協議前，本集團已就澳門之物業市場前景及價格趨勢，與澳門多名主要物業代理進行商討。本集團亦已就發展項目進行全面之溢利及成本分析。由於代價較該等地盤於二零一一年三月三十一日之估計市值折讓49.59%，倘若售價較澳門半島類似質素新建物業之平均售價折讓50%，發展項目將錄得收支平衡。有關分析構成董事會就收購事項提供推薦建議之基準。

### 收購事項之財務影響

根據香港財務報告準則，買方將予收購之物業租賃權於完成後將於本集團之綜合財務狀況表中確認為物業、機器及設備項下之發展中物業，乃由於(i)買方可能取得物業租賃權相關之未來經濟利益；及(ii)物業租賃權成本能夠可靠計量。

### 資產

於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為3,345,090,000港元。

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值並無因收購事項而造成影響。

### 負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額約為765,140,000港元。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額並無因收購事項而造成影響。

### 盈利

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，收購事項將不會對經擴大集團之財務業績造成任何影響。

收購事項應不會對經收購事項擴大後本公司之盈利造成影響。

### 資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸總額為500,000,000港元，而以本集團借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益計算之本集團資本負債比率為21.71%。

收購事項將不會對經擴大集團之資本負債比率造成影響。

### 經擴大集團之前景

本集團主要從事電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣服務收取溢利之業務，以及物業及酒店投資。

於二零零九年八月，本集團成功將業務多元化發展至澳門酒店業務，並增加本集團的收入來源及為本集團提供穩定之現金收入。除電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣服務收取溢利之業務外，酒店業務所產生之溢利佔本集團業務之重大部份。透過收購事項，本集團將可發展一條匯聚飲食及消閒特色之著名街道，以吸引澳門之外籍人士及旅客。

---

## 董事會函件

---

董事會相信，酒店業務及博彩業務繼續為本集團帶來穩定收益及現金收入。同時，收購事項將加強本集團之業務組合，並對澳門之前景及發展充滿信心。根據上述原因，收購事項乃為本集團提供良好收入增長潛力的機會，本集團長遠業務發展有正面影響。

### 風險因素

由於本公司之風險組合變動，下列為本公司可能遇到與收購事項相關之風險因素，而本公司管理層已經／或將會採取合適措施管理有關風險：

*(i) 著重依賴專業知識發展該等地盤*

誠如本函件上文「該等地盤之發展資料」所披露，本公司於物業建設及發展方面並無經驗，因此本公司管理層須著重依賴第三方之專業知識進行該等地盤之發展及建設工程。倘承建商因財政或其他困難而未能準時完成該等地盤之項目發展工程或交付滿意服務，本公司可能產生額外成本及對其業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

本公司將外判該等地盤之設計、建築及發展工程予具有澳門工務局(Macau Public Works Department)或澳門政府認可資格之第三方承建商，而本公司已接納其對該等地盤發展項目之質量標準及建築時間表。

*(ii) 預售及交付物業項目之現金流量及可供動用資金*

由於本集團並無任何新業務風險或經驗，因此無需假設新業務可能產生回報之時間及金額，亦無需確定能否控制於該等地盤發展階段期間可能導致產生虧損之營運風險。此外，發展該等地盤之財務需求主要視乎不時變動之原材料成本及建築成本。有關成本之任何重大增加可能對財務狀況造成重大財務影響。

為對本集團現有財務狀況之財務影響減至最低，本公司於二零一一年一月二十一日與永恆訂立認購協議，根據認購協議，本公司建議根據認購協議之先決條件發行可換股債券予永恆，本金總額為650,000,000港元。發行可換股債券之全部所得款項擬用作收購事項。於訂立認購協議後，本公司現時並無意透過外界借貸為該等地盤之建築成本提供資金。

### (iii) 工業安全問題及環保責任

該等地盤之發展項目須受到澳門多項環保法例及規例所規限，包括但不限於有關噪音及排污之規例。未能遵守所有適用規則可導致重大罰款，包括罰款及獲頒行政令狀，例如終止營運或停止建築工程之令狀。倘本公司未能控制涉及遵守該等法例及規例之事宜，可對本公司業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

為配合工業安全及環保責任相關之風險，本公司管理層將與本公司澳門法律顧問及該等地盤發展工程之承建商緊密聯繫，確保承建商於進行建築工程時採納及實施足夠措施，確保遵守嚴謹監管規定。

### (iv) 未能取得澳門政府之相關批文或許可證

誠如董事會函件「將予收購之資產」所述，轉讓座落於該等地盤之物業之法定業權須取得澳門政府之事先批准。倘買方未能取得澳門政府批准進行完成前轉讓，買方可於發展項目完成時將座落於該等地盤之物業之法定業權轉讓予本身，而毋須取得澳門政府批准，或於發展項目完成時將座落於該等地盤之物業之法定業權轉讓予買家，而毋須取得澳門政府批准。

此外，誠如本函件之法律及監管規定所述，該等地盤之物業發展須受適用法例及規例所規限。於最後實際可行日期，董事會並不知悉就該等地盤之發展項目取得相關許可證及批文有任何困難。然而，董事會無法向閣下保證本公司在取得所需許可證、執照、證書及批文之過程中不會面對重大問題，亦無法保證日後可適應與中國整個房地產市場有關之不時生效之新法律、法規或政策或與授出批文有關之特定程序。此外，相關監管部門批核本公司之申請亦可能耗時。倘本集團無法按計劃或根本無法取得相關許可證、執照、證書或批文，則該等地盤之發展項目可能受不利干擾甚至根本無法完成。

### (v) 全球經濟復甦

受到二零零九年底金融海嘯之影響，全球經濟持續整體復甦仍面對不少困難，復甦進程仍存在很多變數。本集團之房地產業務發展及該等地盤之未來前景對全球宏觀經濟基本層面存在較大的依賴性。宏觀經濟形勢波動會對座落於該等地盤之物業之市場價值及相關投資成本產生影響，從而影響本公司對該等地盤之計劃及投資回報。

*(vi) 有關澳門物業需求及價格之不明朗因素*

澳門之房屋需求受到多項本集團控制範圍以外之因素影響，包括但不限於澳門經濟狀況及全球經濟狀況，從而影響物業價格。全球經濟狀況之任何重大及持續不利變動可能令澳門整體經濟及澳門房屋需求萎縮。澳門經濟狀況轉壞或會令物業需求減少，因此可能重大影響該地盤項目之盈利能力。

*(vii) 澳門其他商業及住宅物業發展商對承建商及勞工之競爭*

澳門物業市場之競爭加劇。潛在之競爭對手包括澳門或香港之地方私人發展商及世界各地之發展商。本集團若干潛在之競爭對手或擁有更雄厚之市場推廣、財務及技術資源、更具經濟規模、知名度更高，並擁有更優秀之往績記錄及於若干市場擁有更穩固之關係網。物業發展商之間競爭激烈，可能導致建造成本增加及難以招攬優質承建商，亦可能導致物業供過於求、物業價格下跌或澳門相關政府機關審批新物業開發項目之速度減慢，以上任何一種情況均可能對本集團之業務及財務狀況造成不利影響。一般而言，物業市場瞬息萬變，倘本公司未能以較其他競爭對手更迅速或更有效之方式回應市況之轉變，本集團之業務、經營業績及財務狀況可能蒙受不利影響。

物業發展項目亦須面對澳門其他商業及住宅物業發展商之其他競爭，包括勞工或原料及設備短缺或供應不足。鑑於此等風險，物業之建設工程未必可以如期完成，而物業之現金流預測亦可能會面對無法預知之變動。鑑於上述本集團未能控制之風險，董事會將與本集團將予委任之承建商就有關項目之發展工程進行溝通，並密切監察物業之發展，以確保該等地盤之發展工程可以按計劃如期完成。

*(viii) 有關澳門房地產業務之政府政策變動*

未能保證(i)於澳門進行房地產業務相關之政府政策將不會改變；及(ii)有關變動將不會對本集團造成不利影響。倘實施任何不利於房地產業務之政府政策，可能導致(i)經營成本增加；及(ii)於澳門進行房地產業務時需遵守更多繁苛之規定，因此項目之盈利能力可能造成不利影響。

*(ix) 該等地盤發展項目之法律及規管安排及程序之複雜性*

隨著東望洋燈塔獲聯合國教科文組織列入世界遺產後，該等地盤發展項目之申請程序可能受到東望洋燈塔高度限制之新法例及監管安排或燈塔樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算以外之因素所規限。新申請程序可能影響該等地盤所計劃之竣工時間或建築進度。政策、法例及規例之可能變動或會令有關詮釋、應用及強制執行產生不確定性。不論發生任何變動，有關變動亦可能影響業界於澳門進行房地產業務之興趣，從而影響該等地盤之收購或發展。由獨立估值師編製有關該等地盤於二零一一年三月三十一日之估值載於本通函附錄五。有關估價是基於若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬公平合理，乃由於估值師已考慮該物業適用之規例及條例。相關假設載於附錄五。股東務請注意，由於日子不同，該等地盤之價值可能與二零一一年三月三十一日之估計價值有所差異。

*(x) 有關融資成本之不明朗因素*

建築工程之融資成本大部份受到相關期間之利率所影響。儘管利率於過去數年維持較低水平，但已存在較大加息壓力。倘本集團需要外界融資（例如銀行借貸）應付該等地盤之發展，利率上升可能增加該等地盤建築項目之融資成本，從而影響本集團之融資成本。

*(xi) 該等地盤之發展項目屬資本密集型，未能取得足夠資金或會對本集團財務狀況造成不利影響*

該等地盤之發展項目屬資本密集型，於初步階段時需要大額注資，例如該等地盤之建築成本。物業發展業務屬資本密集型。土地收購及物業發展一般須投入大量資金，以及可能在數月或數年後方能透過銷售竣工物業發展項目產生現金流入。倘本集團未能維持足夠資金應付該等地盤之發展工程，有關工程可能未能竣工，而本集團之業務可能受到不利影響。倘董事會認為融資風險上升，則本公司將考慮向向先生取得外界貸款。

*(xii) 本公司未必能如期完成發展項目*

項目施工延誤或未能按計劃規定、進度或預算完成施工，可能導致本集團之收入損失或延遲確認收入及回報減少。此外，在規劃與開發過程中之任何階段都可能出現其他規管制度改變、競爭、不能取得政府批文或需要改變項目開發慣例。本公司未必能如期完成發展項目。



*(xiii) 建築成本增加可能對本公司業務及財務狀況造成不利影響*

建材構成物業項目建造成本之主要因素。一般而言，建材成本計入應付承建商之合約費用內，該等承建商通常負責採購所需建材。然而，本公司須承擔因建材價格超出若干限額所增加成本之一部分。由於澳門物業開發行業近年急速發展，建材價格大幅上漲。是項價格調整條款在物業興建協議中並不常見，一般情況下，本公司或須與第三方承建商訂立附有類似定價條款之合約，該合約一定程度上將受董事會控制範圍以外之市場慣例影響。此外，不能保證承建商將在無需作出任何費用調整之情況下能確實完成履行合約或完成履行合約，或本集團能在建材成本持續上漲時能以同等費用找到替代承建商。倘承建商因建材價格上漲或其他原因而無法按固定價格履行合約，本公司或會招致重大訴訟成本及替換成本，從而對發展項目之經營業績帶來不利影響。

*(xiv) 本公司正進軍大型物業投資新業務，並可能對本集團構成重大挑戰*

本公司正進軍大型物業投資業務，而本公司過往未曾接觸此範疇業務，亦無相關經驗。新業務連同其監管環境或會對本集團之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。由於董事會過往未曾接觸物業投資業務，亦無相關經驗，故無法確定可從新業務取得任何回報之時間及金額，亦無法控制於日後可能會引致本集團虧損之營運風險。為此，作為緩解風險之措施及收購事項之完整部份，董事會將密切監察該等地盤之發展，確保該等地盤之發展計劃能按計劃妥善進行。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。就董事所知悉，由於賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。另外，由於向先生為該協議之聯署人，向先生被視為於該協議中擁有權益，因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，何博士、賣方及彼等各自之聯繫人士並無持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3條之條文規定須予披露之股份。本公司已委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就該協議及收購事項向獨立股東提供意見。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司將於二零一一年六月七日(星期二)下午三時四十五分(或緊隨本公司大會完結或延期後)，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否經修訂)有關收購事項之普通決議案，大會通告載於本通函第122及123頁。隨附股東特別大會適用之股東代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按附上之代表委任表格印列之指示將表格填妥，並盡快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小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 推薦建議

董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見載於本通函之獨立董事委員會函件內)認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，而該協議之條款對股東為公平合理。因此，董事推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項。經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而該協議及收購事項之條款就股東而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東，應投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案。

### 其他資料

本通函附錄載有一般資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

及列位本公司認股權證及購股權持有人 參照

承董事會命  
中國星集團有限公司  
主席  
向華強  
謹啟

二零一一年五月二十日



## 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)

(認股權證代號：972)

敬啟者：

### 非常重大收購事項及 有關建議收購物業租賃權之關連交易

吾等謹提述本公司於二零一一年五月二十日發出之通函(「該通函」)，本函件亦為其中部份。除非文義另有所指，否則該通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就收購事項向閣下提供意見，有關詳情載於該通函內的董事會函件。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之意見詳情連同於達致有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於該通函第42至49頁。

經考慮該協議及收購事項之條款、獨立股東之利益及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及意見後，吾等認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而該協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

洪祖星先生

何偉志先生

梁學文先生

謹啟

二零一一年五月二十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為富域資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東表達其意見之函件全文，該函件是為載入本通函而編製。



香港中環  
擺花街18-20號  
嘉寶商業大廈  
13樓1305室

敬啟者：

### 非常重大收購事項及 有關建議收購物業租賃權之關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情列載於 貴公司於二零一一年五月二十日致股東之通函（「該通函」）所載董事會函件內，而該函件為本通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年十二月二十三日， 貴公司宣佈，買方、賣方、 貴公司及向先生訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買物業租賃權（連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方），代價為550,000,000港元。待該協議所載之一切條件於最後期限或之前獲達成後，方告完成。倘若未能於最後期限前取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准該協議及據此擬進行之交易，向先生不可撤回及無條件地承諾及同意，倘若未能取得股東批准收購事項，向先生將自買方及／或 貴公司以書面提出要求起計十四日內，悉數及有效地向買方及／或 貴公司支付55,000,000港元，即根據該協議買方已付賣方之按金。代價將由 貴公司內部資源、銀行借貸及／或股本融資撥付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。由於賣方為 貴公司關連人士何博士之聯繫人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易。另外，由於向先生為該協議之聯署人，向先生被視為於該協議中擁有權益，因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及梁學文先生組成之獨立董事委員會已經成立，以就收購事項之條款是否公平合理以及符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立股東提供意見。吾等就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於構成吾等之意見及推薦建議時，吾等已倚賴董事及 貴公司管理層所提供之資料及陳述，以及所表達之意見，並已假設向吾等提供或該通函所載述之該等資料、聲明及陳述於本函件日期在各重大方面均為真實、準確及完整，且於股東特別大會當日仍為真實、準確及完整。董事共同及個別地對該通函所載資料之準確性承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後及據彼等所知及所信而確認，該通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後而達致，且本通函並無遺漏任何重大事實，致使該通函所載任何內容產生誤導。吾等並無理由懷疑任何重大資料曾遭董事或 貴公司管理層隱瞞或屬誤導、失實或不確，並認為彼等於構成吾等之意見時可以倚賴。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，以提供理據支持對該通函所載資料之準確性的倚賴，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，就此而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見乃基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他狀況及吾等可獲提供之資料。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 進行收購事項之背景及理由

貴集團主要從事電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣服務收取溢利之業務，以及物業及酒店投資。

於完成後，貴集團擬將該等地盤發展成為辦公室單位及住宅大廈以供出售。根據澳門特別行政區政府統計暨普查局刊發之「季度本地生產總值」之文章顯示，以實質計算的澳門本地生產總值於二零一零年第三季之按年增長達27.1%，董事對澳門之經濟及其物業市場於未來年度充滿信心。董事預期澳門之物業市場前景正面，其支持論點如下：

1. 澳門之實際利率於未來年度很可能維持負利率狀態，為物業投資提供有利之環境；
2. 於二零一零年第三季之失業率低至2.9%，顯示擁有較佳就業保障，從而可刺激當地最終用家之需求；
3. 金光大道之建設項目復工將進一步加強當地勞工市場，從而增加當地消費及於澳門之物業投資需求；及
4. 中國中央政府之政策為將澳門發展成為中國內地與葡語國家在經濟合作及貿易上之重要平台。

鑑於澳門旅遊業持續蓬勃增長，於二零一零年訪澳旅客總數按年計算增長超過14%，達24,965,411人次，加上該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠，貴集團亦打算將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術館之地區，以增加澳門蘭桂坊周邊地區之人流。

基於上文所述，董事相信收購事項將可多元化貴集團於澳門之投資組合，並增加其收入基準，對貴集團長遠盈利能力具有正面影響，因此認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

此外，董事認為，此外，受惠於該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠。該等地盤為未發展土地，惟由澳門蘭桂坊臨時佔用作停車場用途。該等地盤四周為住宅、商用物業及酒店。該等地盤位於高美士街，屬於澳門半島之心臟地帶，與港澳碼頭及直升機停機坪相距約20分鐘路程。為往返香港及中國之交通網絡部份。貴集團亦打算將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術館之地區，以增加澳門蘭桂坊周邊地區之人流。

整體而言，鑑於(i) 貴集團之政策為多元化發展澳門投資組合及加強收益基礎；(ii) 收購事項符合 貴集團業務策略；(iii) 澳門特別行政區政府統計暨普查局刊發之「季度本地生產總值」之文章；(iv) 有關概述澳門經濟狀況之文章，表示澳門之博彩及旅遊業強勁發展，而且失業率低及旅客數目持續上升，均帶動澳門經濟前景。該文章亦載述，預期二零一零年上半年之正面增長趨勢將延續至下半年，惟速度更加緩和；及(v) 根據Macau News之文章所述，澳門經濟預期於二零一二年錄得實際增長，而澳門博彩及旅遊業於未來數年之持續強勁增長，將推動澳門物業之價格上升，吾等認為並與董事一致認為，收購事項對 貴集團及股東整體有利。

## 2. 收購事項之代價及資金來源

### (i) 代價之基準

誠如董事會函件所載，代價乃以下列方式支付：

- 於簽訂該協議時已支付10%按金55,000,000港元予賣方；及
- 餘額495,000,000港元將於完成時支付予賣方。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定，較該等地盤於二零一一年三月三十一日之估計市值折讓49.59%。

儘管代價乃經賣方及買方按「必買」基準釐定，吾等認為按於通函附錄八所載獨立第三方中證評估有限公司（「估值師」）就該等地盤發表之估值報告（「估值報告」）評估代價是否公平乃更為合適。

吾等已審閱並與估值師討論有關估值報告之方法、基準及假設，認為報告為合理地編製。進一步詳情請參閱下文「物業租賃權之估值」一節。與根據估值報告中該等地盤之估值約為1,091,000,000港元相比，代價較該等地盤之估值折讓49.59%。由於代價較估值報告所列該等地盤之估值折讓，吾等認為收購事項之代價就 貴集團而言屬公平。

(ii) 代價之資金來源

誠如董事會函件所述，代價將以 貴公司之內部資源、銀行借貸及／或股本融資撥付。儘管上文所述，由於該等地盤為 貴集團所物色作為業務發展之其中一項主要投資，收購事項為 貴集團之未來發展提供重要保證。鑑於下文所載發展該等地盤之資金需求， 貴集團於短期內投資其他業務之能力有限。由於 貴集團深信該等地盤之發展潛力，因此決定全面投放資源。獨立股東務請注意，倘若收購事項獲批准，該等地盤之發展項目將成為 貴集團於現有業務以外之其中一項主要業務發展範疇。

(iii) 該等地盤未來發展項目之資金來源

該等地盤之估計發展成本1,534,600,000港元將以下列方式支付：

- (a) 650,000,000港元將以發行可換股債券之所得款項淨額支付；
- (b) 363,530,000港元將以供股之所得款項淨額支付；及
- (c) 餘額521,070,000港元將以 貴集團之內部可動用現金及預售座落於該等地盤上物業之所得款項支付。

由於(i)受惠於澳門博彩及旅遊業持續增長令澳門物業市場之研究及分析正面；(ii)誠如澳門每日時報之文章所載澳門之土地供應短缺；及(iii)該等地盤估計發展成本付款之具體安排，吾等認為，收購事項符合 貴公司及其股東之利益。

### 3. 物業租賃權之估值

誠如函件所述，代價乃經買方及賣方按「必買」基準及參考該等地盤之市值後釐定。

儘管代價乃經賣方及買方按「必買」基準釐定，吾等認為按由估值師編製之估值報告評估代價是否公平更為合適。

於評估估值是否公平合理時，吾等亦已審閱估值報告之方法、基準及相關假設。



(a) 方法

誠如估值報告所述，估值師已採用「直接比較法」對該物業進行估值。估值師在採取「直接比較法」時，乃參照相關市場可得之可資比較銷售交易。

(b) 基準及假設

吾等已就估值報告所載之估值基準及估值相關假設與估值師進行討論，包括下列各項：

1. 該等地盤將按照發展契諾、法規及條例進行發展，及將於完成與政府之商談或獲得發展建議或建築規劃批文後立即進行發展；
2. 貴公司可自由使用該等地盤，且有關權利不受干擾；
3. 貴公司有權轉讓該等地盤，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外溢價金；
4. 該等地盤之一切同意書、批文及許可證已獲有關政府機關授出或可以獲得及續期，且並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤；及
5. 高度限制將影響該等地盤之建築樓面面積，令該等地盤未能興建及達至建築樓面面積。該等地盤須遵守燈塔樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定，而該等地盤之建築樓面面積將受到影響。

吾等已就下列事項與 貴公司之管理層進行會面：

- (i) 貴公司管理層已確認，該等地盤將於完成與政府之商談或獲得發展建議或建築規劃批文後立即進行發展；
- (ii) 貴公司管理層承諾該等地盤已獲得有關政府機關發出之一切同意書、批文及許可證，且預期於取得該等地盤發展工程有關許可證方面並無任何困難。因此，彼等認為該等地盤發展工程可於合理時間內取得有關政府機關發出之一切同意書、批文及許可證，而不會對該等地盤之價值造成影響；及

- (iii) 租賃批地限制該等地盤之年度租金及發展藍圖。因此 貴公司並無預見任何有關該等地盤發展限制之不明朗因素。

誠如董事會函件所述，吾等明白該等地盤之租賃批地限制該等地盤之發展細節及相關付款規定。根據與估值師之討論，其乃建基於租賃批地之資料所載的數字，因此，估值報告為合理地編製。根據上文所述，吾等認為估值報告為合理地編製。

經考慮上述各項後，吾等認為估值師進行之估值及相關假設屬公平合理。

#### 4. 有關物業租賃權之風險

吾等認為收購事項存在若干不明朗因素，該等不明朗因素及風險包括：

- (i) 該等地盤建設工程之商業可銷售性(乃由於目前未知該等地盤之落成後物業能否在市場上取得理想銷情)以及 貴公司能夠及將會把該等地盤之落成後物業推出市場的時間(乃由於目前未知該等地盤之落成後物業之發展會否符合預期時間表)；及
- (ii) 澳門物業市道會否繼續復甦，此將影響該等地盤之落成後物業之市場銷售能力(若 貴公司按計劃推出該等地盤之落成後物業之際澳門物業市道下滑)。

由於吾等無法預測上述風險會否發生，因此吾等無法就此提供意見。因此，吾等謹向獨立股東指出有關收購事項之潛在風險。該等地盤之建設工程未必符合預期，此可能對 貴集團之財務表現有重大影響。然而，吾等認為，由於(i)代價並不高於該等地盤之估值；(ii)由於澳門博彩及旅遊業持續增長令澳門物業市場之研究及分析正面；(iii)誠如澳門每日時報之文章所載澳門土地供應短缺；及(iv)該等地盤估計發展成本付款之具體安排，因此，收購事項是有理據支持，並符合 貴公司及其股東利益。

#### 5. 收購事項對 貴集團之財務影響

##### (a) 資產總值

於二零一零年十二月三十一日， 貴集團之綜合資產總值約為3,345,000,000港元。根據該通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)，假設收購事項於二零一零年十二月三十一日已經完成，將不會對 貴集團之綜合資產總值造成影響。

(b) 負債總額

於二零一零年十二月三十一日，貴集團之綜合負債總額約為765,000,000港元。根據備考財務資料，假設收購事項於二零一零年十二月三十一日已經完成，將不會對貴集團之綜合負債總額造成影響。

(c) 現金

根據備考財務資料，貴集團於二零一零年十二月三十一日之備考現金及銀行結餘將由約625,830,000港元減至73,000,000港元。此轉變主要由於收購分類為發展中物業之物業租賃權之現金付款550,000,000元及撥作發展中物業資金之估計交易成本約3,000,000港元。

(d) 溢利淨額

貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利約為25,000,000港元。於收購事項完成後，並無對貴集團之盈利能力造成影響。

**推薦建議**

經考慮上列主要因素，特別是(i)收購事項之理由及得益；(ii)收購事項之代價及資金來源；(iii)該等地盤之估值；(iv)有關該等地盤之風險；及(vi)收購事項對貴集團之財務影響，吾等認為收購事項之條款屬正常商業條款，屬於貴公司之日常及一般業務範圍，為公平合理並且符合貴公司及股東之整體利益。

此致

中國星集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
富域資本有限公司  
董事  
施慧璇  
謹啟

二零一一年五月二十日

## 本集團之管理層討論及分析

以下為摘錄自本集團截至二零一零年、二零零九年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報的管理層討論及分析(於適當地地方作修訂)：

### (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加59%至約864,261,000港元(二零零九年：543,429,000港元)。

來自經營業務之溢利及年度溢利分別約為41,033,000港元及24,827,000港元，而去年分別為251,153,000港元及164,395,000港元。大幅減少主要由於透過Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 於澳門博彩推廣業務之投資之應佔溢利減少，導致本集團於二零一零年六月三十日中期回顧期間分別來自無形資產197,973,000港元及商譽8,975,000港元之已確認減值虧損合共206,948,000港元。Best Mind之溢利來自澳門新葡京娛樂場一間貴賓廳主要博彩中介公司之一Ocho Sociedade Unipessoal Limitada (「Ocho」)。於二零一零年十二月三十一日，本集團並未確認進一步減值虧損。撇除已確認減值虧損之影響後，本集團來自經營業務之溢利及年度溢利將分別約為247,981,000港元及231,775,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損為8,083,000港元，較去年之溢利204,388,000港元下跌104%。

#### 股息

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零零九年：無)。

#### 業務回顧

在總營業額中，725,130,000港元或84%來自酒店及博彩服務經營業務、137,814,000港元或16%來自博彩推廣經營業務及1,317,000港元或0%來自電影發行經營業務。

### 酒店及博彩服務經營業務

酒店及博彩服務經營業務包括本集團一間間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊酒店」)在澳門蘭桂坊酒店(「蘭桂坊」)錄得之酒店經營業務及本集團一間間接附屬公司經典管理服務有限公司(「經典」)在蘭桂坊錄得提供予娛樂場(「蘭桂坊娛樂場」)之服務。蘭桂坊設有200間客房、位於一樓及十八樓之娛樂場、餐廳、花店、零售店及一間水療館。

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。經典已與澳門博彩訂立博彩經營業務服務協議。根據協議，經典將分佔來自澳門博彩之服務收入之若干百分比，按蘭桂坊娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。於二零一零年十二月三十一日，蘭桂坊娛樂場設有合共84張賭桌(包括貴賓場及中場)及合共128部角子老虎機。

酒店及博彩服務經營業務之收入主要包括酒店房間銷售52,426,000港元(二零零九年：18,611,000港元)、食品及飲品銷售12,931,000港元(二零零九年：3,972,000港元)及賭桌及角子老虎機之服務收入分別為653,696,000港元(二零零九年：197,027,000港元)及6,077,000港元(二零零九年：2,433,000港元)，而酒店及博彩服務經營業務錄得分類溢利總額64,333,000港元(二零零九年：虧損76,635,000港元)。於二零零九年，蘭桂坊僅營運約五個月。於本年度，蘭桂坊之表現令人鼓舞。酒店及博彩服務經營業務之平均每月收益約為60,428,000港元，較二零零九年之約44,409,000港元增加36%，主要由於來自賭桌之每月服務收入由二零零九年之約39,405,000港元增加38%至二零一零年之約54,475,000港元。

### 博彩推廣經營業務

本集團已自博彩推廣經營業務分佔約137,814,000港元(二零零九年：294,806,000港元)及70,349,000港元(二零零九年：溢利292,710,000港元)的收入及分類虧損，跌幅分別為53%及124%。

儘管澳門娛樂場博彩業於二零一零年錄得創紀錄收益，博彩業之競爭持續激烈。貴賓廳博彩之其一特色為大部份交易量極容易受到影響。澳門政府於二零零九年八月十日在其憲報刊登有關行政規例之修訂本，讓財政司司長釐定澳門推廣人佣金上限，並於二零零九年十二月實施，導致Ocho未能向其優質分包中介公司或客戶提供較市場佣金更佳條件，因此失去競爭優勢。應佔收益減少亦導致來自此項業務之預期現金流入減少，因此於二零一零年六月三十日中期回顧期間確認有關無形資產197,973,000港元及商譽8,975,000港元之減值虧損合共206,948,000港元。於二零一零年十二月三十一日，本集團並未確認進一步減值虧損。儘管本集團於本年度需從此項投資確認減值，本集團認為投資屬公平，乃由於此項投資之已收累計收益約635,948,000港元，遠超已確認減值虧損。此外，其可以相對較少成本向本集團提供有力之現金流量。

#### 電影發行經營業務

電影發行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。於本年度，本集團僅發行一部新電影。

於二零一零年，電影發行經營業務之營業額為1,317,000港元(二零零九年：26,580,000港元)及其分類虧損為520,000港元(二零零九年：11,738,000港元)，其中包括就電影版權及商譽分別確認之減值虧損1,339,000港元(二零零九年：無)及零港元(二零零九年：15,416,000港元)。

#### 地區分類

就地區分類方面，由於酒店及博彩服務經營業務及博彩推廣經營業務之收益均來自澳門，因此本集團於本年度接近100%營業額來自澳門。

#### 行政開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊)為347,548,000港元，較去年同期之190,264,000港元增加83%。此項增加主要由於比較去年同期5個月，年內蘭桂坊全面投入服務所致。僱員福利開支相同理由由77,651,000港元增加32%至102,334,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總資產約為3,345,092,000港元，而流動資產淨值則為1,059,311,000港元，即流動比率為5.7（二零零九年：1.4）。本集團之現金及現金結餘約為625,827,000港元（二零零九年：173,188,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸總額為500,000,000港元，包括有抵押銀行定期貸款（「定期貸款」）。定期貸款按銀行所報香港最優惠年利率減1.75厘計息，並須自提取首期貸款之日後第三個月開始，連續十九個季度按等額12,500,000港元分期償還，及最後一期償還餘額。於二零一零年十二月三十一日，本公司一間附屬公司蘭桂坊酒店之銀行信貸額為536,000,000港元，當中已動用500,000,000港元。本集團年內之資本負債比率仍低，總債項為500,000,000港元及擁有人權益為2,302,775,000港元，即資本負債比率（以本集團之借貸總額除以擁有人權益為基準計算）為22%（二零零九年：28%）。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零一零年一月四日，本公司與配售代理訂立一份配售協議，按悉數包銷基準以每股0.14港元之價格向獨立投資者配售合共540,000,000股每股面值0.01港元之新股份。本公司於二零一零年二月十一日根據於二零一零年二月八日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之特別授權發行540,000,000股新股份。所得款項淨額約75,400,000港元已用作本集團於澳門之投資項目及本集團之一般營運資金。

於二零零八年十二月八日，本公司宣佈擬分五批認購每批12,000,000港元由嘉滙投資控股有限公司（前稱中國星電影集團有限公司）（「嘉滙投資」）發行本金額為60,000,000港元零票息可換股債券，有關可換股債券將於該批次發行日期起計第十週年到期。於二零零九年一月二十九日，60,000,000港元之可換股債券由嘉滙投資發行予本公司，並於二零一零年五月二十六日由嘉滙投資全數贖回。

於二零一零年四月二十六日，本公司宣佈擬按初步認購價每股新股份（每股面值0.01港元）0.193港元（可予調整）發行紅利認股權證，基準為於二零一零年六月八日每持有五股股份獲發一份紅利認股權證。本公司之認股權證於二零一零年六月十五日獲發行。於二零一零年十二月三十一日，本公司約有111,526,000港元尚未行使認股權證，可按經調整認購價每股0.185港元轉換為約602,841,000股本公司股份。於二零一一年一月二十七日，認股權證之認購價因完成配售577,855,000股本公司股份後進一步調整為每股0.182港元。

於二零一零年七月八日，本公司宣佈擬透過供股，按認購價每股0.1港元發行1,444,643,184股供股股份，基準為於二零一零年七月二十日每持有兩股股份獲發一股供股股份，集資約144,464,000港元（扣除開支前）。估計所得款項淨額約為141,460,000港元，其中約100,460,000港元擬用於削減本集團之銀行借貸及約41,000,000港元擬用於為本集團之酒店業務融資或用作本集團之一般營運資金。供股股份於二零一零年八月十一日獲發行。於二零一一年二月九日，本公司宣佈，本公司與銀行已議定以更佳條款及更長還款期限調整本集團銀行借貸。鑒於收購事項（定義見本公告），本公司擬改變供股所得款項之用途，將所得款項淨額約100,460,000港元用作收購事項總代價之一部份。41,000,000港元已按擬定用途為本集團之酒店業務融資及用作本集團之一般營運資金。於完成供股後，澳門蘭桂坊酒店有限公司之少數股東、本集團擁有50%權益之附屬公司及銀行已同意重組結欠銀行之未償還銀行借貸及銀行透支。因此，未償還銀行借貸及銀行透支經已償還，並以較佳條款及較長還款期之新訂銀行貸款取代。就收購事項而言，董事擬將供股之所得款項淨額約100,000,000港元用作支付部份代價。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，若干購股權持有人行使彼等之購股權，按行使價每股0.18港元認購合共52,790,000股每股面值0.01港元之股份。行使購股權所得款項淨額達9,502,200港元。

於結算日後，本公司與配售代理於二零一一年一月十四日訂立配售協議，按盡最大努力基準向獨立投資者配售最多577,855,000股每股面值0.01港元之新股份，配售價為每股0.07港元。577,855,000股新股份已根據在二零一零年六月三十日舉行之股東週年大會上授予本公司董事之一般授權於二零一一年一月二十七日發行。所得款項淨額約39,930,000港元擬用作收購事項代價之一部份。

於二零一一年二月九日，本公司董事會宣佈，本公司擬提呈本公司股東批准有關本公司資本重組（「資本重組」）之建議，其中包括：(a)股份合併：每10股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為本公司1股每股面值0.10港元之合併股份（「合併股份」）；(b)資本削減：(i)透過註銷本公司之繳足資本（每股當時已發行合併股份註銷0.09港元）而削減本公司之已發行股本，使每股已發行合併股份之面值由0.10港元減至0.01港元；(ii)透過將所有合併股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元削減本公司之法定股本，以致本公司之法定股本由500,000,000港元（分為5,000,000,000股合併股份）削減至50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份）；及(iii)因削減本公司已發行股本而產生之進賬轉撥



入本公司之實繳盈餘賬；及(c)資本增加：將本公司之法定股本由50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份）增加至500,000,000港元（分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份）。資本重組截至報告日期止尚未完成。

於二零一一年一月二十一日，本公司與永恒策略投資有限公司（「永恒策略」）訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行而永恒策略有條件同意按面值分兩批認購或促使認購最高本金額650,000,000港元之可換股債券。可換股債券將為無抵押、按年息8厘計息及附帶權利可按初步換股價每股0.08港元（可予調整）轉換為本公司股份，並將於發行日期起第五個週年到期。發行可換股債券之估計最高所得款項淨額約649,500,000港元將用於為收購事項融資、開發收購事項內所收購之地盤（定義見本公告）及／或用作本集團之一般營運資金。

### 重大收購事項

於二零零九年四月二十九日，本公司一間全資附屬公司Bestjump Holdings Limited（「Bestjump」）與本公司執行董事及主要股東陳明英女士（「陳女士」）訂立一份買賣協議，據此，Bestjump已同意購買及陳女士已同意出售Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited（「目標公司」）之全部已發行股本及目標公司應付陳女士之尚未償還貸款總額750,810,007港元，總代價為900,000,000港元（可予調整）。目標公司之主要資產為彼等於Over Profit International Limited之合共75%股權權益。Over Profit International Limited透過一間澳門公司Legstrong Construction and Investment Company Limited（「澳門公司」）間接全資實益擁有一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號之土地（「澳門土地」）之權益。有關該交易之詳情載於本公司於二零零九年八月十七日刊發之通函（「該通函」）內。該交易已於二零零九年九月三日舉行之本公司股東特別大會上獲得批准。協議之截止日期已延至二零一零年十二月三十一日，並進一步延至二零一一年十二月三十一日。誠如該通函內所載，完成條件之一為澳門政府刊登南灣湖計劃「C」區之總分區指引，而澳門公司因應總分區指引而遞交之批地（據此，澳門公司持有澳門政府於二零零一年八月十四日簽批之澳門土地）新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登。於二零一零年第三季，作為此過程之一部份，澳門政府邀請澳門居民呈交其對南灣湖區之規劃概念建議書，以優化對該城市基建之整體利益。預期澳門政府將需要額外時間以考慮及仔細商議規劃概念建議書才能落實規劃。由於Bestjump仍未達成或獲豁免該等條件，故該交易截至報告日期止尚未完成。

於二零一零年十二月八日，本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」)、嘉滙投資及China Star Film Group Limited (「合營公司」) 訂立合營協議(「合營協議」)，內容有關成立主要從事製作及發行電影之合營公司。根據合營協議，合營公司同意按每股1,000,000港元之價格分別發行及配發30股及29股合營公司股份予CSBVI及嘉滙投資，於完成合營協議後，CSBVI及嘉滙投資將各自實益擁有合營公司50%權益。59股合營公司股份已於二零一一年一月七日獲發行及配發。

於二零一零年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司Triumph Top Limited (「買方」)、本公司、Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A. (「賣方」) 及本公司董事向華強先生訂立有條件協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價550,000,000港元收購賣方根據澳門政府就位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段(「該等地盤」) 授出之租賃而持有之物業租賃權(連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方)(「收購事項」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，因此須待本公司獨立股東於本公司舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用556名員工(二零一零年：526名員工)。董事相信，其優秀員工乃本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。除基本薪金外、公積金、醫療計劃、住房補貼及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

## 前景

由於本集團大部份收益乃由澳門之經營業務所貢獻，因此澳門經濟將對本集團未來表現影響重大。本集團認為，於二零一零年，由於澳門之基建發展更趨成熟，且可受澳門博彩業之強勁增長支持，就短期至中期而言，澳門之前景極好。

於二零一零年三月，澳門政府宣佈，澳門賭桌總數於未來三年將限制在5,500張。本集團預期該政策將會限制澳門博彩業之間的競爭，從而加強蘭桂坊及博彩推廣業務之進一步發展。

儘管香港電影市場狀況仍不樂觀，但中國電影市場之發展為行業創造新的機會。雖然本集團之電影製作於近幾年大幅減少，但本集團將繼續運用其在市場上精心打造之網絡及可靠之經驗製作及發行高質量電影。透過投資於與嘉滙投資新成立之合營公司China Star Film Group Limited（從事製作及發行電影），本集團可削減電影製作及發行業務佔用之營運資金並分散所涉及之業務風險。

(ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加139%至約543,429,000港元（二零零八年：227,747,000港元）。

本集團來自經營業務之溢利及年度溢利分別約為251,153,000港元及164,395,000港元，而去年分別為121,695,000港元及65,590,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為204,388,000港元，較去年90,604,000港元改善126%。

### 股息

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。董事已建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元。

### 業務回顧

本年度，本集團主要投資澳門蘭桂坊酒店（「蘭桂坊」，前稱金域酒店）於二零零九年八月開幕，蘭桂坊已於本年度為本集團帶來收入。蘭桂坊設有200間房間及套房，包括112間豪華客房、82間豪華套房、4間行政套房及2間極致豪華之蘭桂坊公寓。位於蘭桂坊之娛樂場（「蘭桂坊娛樂場」）設置於一樓及十八樓。蘭桂坊十八樓為內有嘉賓套房之頂層娛樂場，設有八間獨特裝修之貴賓廳。蘭桂坊亦經營餐廳、一間花店、零售店及一間水療館。

在年度總營業額中，222,043,000港元或41%來自酒店及博彩服務經營業務、294,806,000港元或54%來自博彩推廣經營業務及26,580,000港元或5%來自電影發行經營業務。

### 酒店及博彩服務經營業務

酒店及博彩服務經營業務包括一間本集團間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊酒店」)在蘭桂坊已錄得之酒店經營業務及一間本集團間接附屬公司經典管理服務有限公司(「經典」)錄得提供予位於蘭桂坊之娛樂場之服務。

酒店及博彩服務經營業務之收入主要包括酒店房間銷售18,611,000港元、食品及飲品銷售3,972,000港元及賭桌及角子老虎機之服務收入分別為197,027,000港元及2,433,000港元，而酒店及博彩服務經營業務錄得分類虧損總額約76,635,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，蘭桂坊僅營運約五個月，但須支銷整個年度之行政開支、開幕費用及預先經營開支，故此於年內應佔分類虧損。

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。經典已與澳門博彩訂立博彩經營業務服務協議。根據該協議，經典將分佔來自澳門博彩之服務收入之若干百分比，按蘭桂坊娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。於二零零九年十二月三十一日，蘭桂坊娛樂場設有合共87台賭桌，以貴賓場及中場為目標。蘭桂坊娛樂場亦設有合共104部角子老虎機。

### 博彩推廣經營業務

本集團於Best Mind International Inc.(「Best Mind」)之投資繼續享有來自澳門新葡京娛樂場一間貴賓廳主要博彩中介公司之一Ocho Sociedade Unipessoal Limitada(「Ocho」)的穩健溢利。本集團已自博彩推廣業務分佔約294,806,000港元(二零零八年：203,327,000港元)及292,710,000港元(二零零八年：201,604,000港元)的收入及分類溢利。

### 電影發行經營業務

電影發行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。鑒於近年娛樂行業疲弱之市況，本集團於市場只推出三套新電影。於二零零九年，電影發行經營業務之營業額為26,580,000港元(二零零八年：24,420,000港元)，而其分類虧損為11,738,000港元(二零零八年：19,128,000港元)。為回應疲弱的市況，本集團於二零零九年十二月三十一日就電影發行業務之現金賺取單位作出商譽減值15,416,000港元(二零零八年：13,646,000港元)。

### 行政開支

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，行政開支(扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊)為254,518,000港元，較去年同期之77,330,000港元增加229%。此項增加主要由於年內經營酒店及博彩服務經營業務所致。僱員福利開支由32,774,000港元增加至77,651,000港元，此項增加由於蘭桂坊於二零零九年八月開幕後僱員人數增加所致。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總資產約為3,190,275,000港元，而流動資產淨值則為247,563,000港元，即流動比率為1.4(二零零八年：1.3)。本集團之現金及現金結餘總額約為173,188,000港元(二零零八年：138,145,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸總額為590,071,000港元，包括一項銀行按揭貸款5,906,000港元、一項有抵押銀行透支178,764,000港元、有抵押銀行定期貸款275,000,000港元(「定期貸款I」)、有抵押銀行定期貸款60,000,000港元(「定期貸款II」)、無抵押銀行定期貸款70,000,000港元(「定期貸款III」)及融資租賃債務401,000港元。銀行按揭貸款以本集團賬面值61,310,000港元之投資物業作抵押、年息按香港最優惠利率減2.5厘計息，並須分49期每月償還。銀行透支貸款、定期貸款I及定期貸款II以本集團總賬面值約761,223,000港元(二零零八年：991,034,000港元)之租賃土地、樓宇及在建工程作抵押。銀行透支貸款按銀行最優惠年利率減1厘計息、按要求償還並由銀行每年檢討。定期貸款I按銀行最優惠年利率減2厘計息，並須由首次支取貸款日期起第九個月後開始分為18等份連續每季償還25,000,000港元。定期貸款II及定期貸款III分別按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.2厘及3厘計息，並須由首次支取貸款日期起一個月後開始分為12等份連續每月償還10,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，一間本公司附屬公司蘭桂坊酒店之銀行信貸總額為535,600,000港元，已支取其中513,764,000港元。本集團年內之資本負債比率仍低，總債項590,071,000港元對擁有人權益2,075,122,000港元。以本集團之借貸總額除以擁有人權益之基準計算，資本負債比率為28%。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零零八年十二月八日，本公司公佈擬分五批認購每批12,000,000港元由中國星電影集團有限公司(前稱寶利福控股有限公司)(「中國星電影集團」)發行本金額為60,000,000港元零票息可換股票據，有關可換股票據將於該批次發行日期起計第十週年到期(「認購事項」)。於二零零九年一月二十九日，60,000,000港元之可換股票據由中國星電影集團發行予本公司。

於同日，本公司亦公佈按於二零零九年一月二十三日每持有一股股份獲發兩股發售股份之基準以認購價每股面值0.05港元公開發售1,064,486,080股本公司發售股份，並根據本公司之公開發售每接納一股發售股份可獲發三股紅股之基準發行紅股。估計所得款項不少於約42,000,000港元，計劃用作認購事項。發售股份及紅股已於二零零九年二月二十六日配發及發行。

於二零零九年一月二十九日，本公司之法定股本由100,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.05港元之股份)增加至500,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.05港元之股份)。

於二零零九年二月二十六日，董事會公佈，本公司擬向股東提呈批准涉及本公司資本重組(「資本重組」)之建議：(i)股份合併，每20股面值0.05港元已發行及未發行股份合併為一股面值1.00港元之本公司合併股份(「合併股份」)；(ii)股本削減，藉註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.99港元之繳足資本，以致每股已發行合併股份之面值將由1.00港元減少至0.01港元，削減本公司已發行股本所產生之進賬額計入本公司之實繳盈餘賬；及(iii)股份拆細，每股面值1.00港元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之新股份。資本重組已於二零零九年五月四日完成。

於二零零九年三月十一日，本公司與中國星投資有限公司(「中國星投資」)訂立一份貸款協議，據此，中國星投資同意授予本公司最多達200,000,000港元之無抵押貸款融資(「該貸款」)。200,000,000港元之貸款已於二零零九年四月二十九日提取。於該協議日期，本公司執行董事向華強先生及陳明英女士均為中國星投資之執行董事，且於本公司及中國星投資擁有實益權益。

於二零零九年五月十二日，本公司與配售代理訂立一份配售協議，按悉數包銷基準以每股0.20港元之價格向獨立投資者配售合共800,000,000股本公司新股份。根據於二零零九年六月五日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，800,000,000股新股份已於二零零九年六月十一日配發及發行。所得款項淨額約158,000,000港元用作酒店經營業務及本集團一般營運資金。

於二零零九年七月十六日，本公司與配售代理訂立一份配售協議，按悉數包銷基準以每股0.22港元之價格向獨立投資者配售合共207,900,000股本公司新股份。根據於二零零九年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之一般授權，207,900,000股新股份已於二零零九年七月二十九日配發及發行。所得款項淨額約45,238,000港元計劃用作本集團之一般營運資金。

於二零零九年七月二十三日，本公司與中國星投資訂立一份認購協議，據此，本公司已同意發行及中國星投資已同意認購本公司將予發行本金額為200,000,000港元之可換股票據（「中國星投資可換股票據」）。認購價須透過抵銷該貸款支付。中國星投資可換股票據乃無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠利率計息及附帶權利可自中國星投資可換股票據之發行日期起至發行日期起第三週年之轉換期內按初步換股價每股0.20港元（可予調整）轉換為本公司股份。該等中國星投資可換股票據已於二零零九年九月二十一日由中國星投資認購。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，中國星投資可換股票據已按本公司每股0.20港元之換股價悉數轉換為1,000,000,000股本公司股份。中國星投資成為本公司主要股東。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，若干購股權持有人行使彼等之購股權，以按每股0.268港元之行使價認購合共49,087,000股本公司股份。行使購股權所得款項淨額約為13,155,000港元。於結算日後，合共52,790,000份購股權按每股0.180港元之行使價予以行使，已於二零一零年一月八日轉換為52,790,000股本公司股份，所得款項淨額為9,502,000港元。

於結算日後，本公司與配售代理於二零一零年一月四日訂立一份配售協議，按悉數包銷基準以每股0.14港元之價格向獨立投資者配售合共540,000,000股本公司新股份。根據於二零一零年二月八日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，540,000,000股新股份已於二零一零年二月十一日配發及發行。所得款項淨額約75,400,000港元計劃用作本集團於澳門之投資項目及本集團之一般營運資金。

於二零一零年四月二十六日，待達致若干條件後，本公司董事方可建議本公司向名列股東名冊之合資格股東建議發行紅利認股權證（「認股權證」），以便合資格股東按於本公司公佈之記錄日期每持有五股股份可獲發一份認股權證之基準，以初步認購價每股新股份0.193港元（可予調整）認購本公司新股份。

## 重大收購事項

於二零零九年四月二十九日，一間本公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited (「Bestjump」) 與本公司執行董事陳明英女士 (「陳女士」) 訂立一份買賣協議，據此，Bestjump已同意購買及陳女士已同意出售Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited (「目標公司」) 之全部已發行股本及目標公司應付陳女士之尚未償還貸款總額750,810,007港元，總代價為900,000,000港元 (可予調整)。目標公司之主要資產為彼等於Over Profit International Limited之合共75%股權權益。Over Profit International Limited間接全資實益擁有一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局) 之登記編號為第23070號之土地 (「澳門土地」) 之權益。有關該交易之詳情載於本公司於二零零九年八月十七日刊發之通函內。該交易已於二零零九年九月三日舉行之本公司股東特別大會上獲得批准。收購事項於截至報告日期尚未完成。

誠如本公司於二零一零年十二月三十一日之公佈所述，完成收購目標公司之其中一項條件為為澳門政府刊登南灣湖計劃「C」區之總分區指引，而澳門公司因應總分區指引而遞交之批地新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登。於二零一零年第三季，作為此過程之一部份，澳門政府邀請澳門居民呈交其對南灣湖區之規劃概念建議書，以優化對該城市基建之整體利益。預期澳門政府將需要額外時間以考慮及仔細商議規劃概念建議書才能落實規劃。由於Bestjump於最後實際可行日期仍未達成或獲豁免該等條件，Bestjump與陳女士已訂立一份日期為二零一零年十二月三十一日之補充協議，據此，訂約方相互同意將最後期限由二零一零年十二月三十一日進一步延長至二零一一年十二月三十一日，或Bestjump與陳女士可能書面同意之其他日期。

## 重大出售事項

### 出售中國星製作服務有限公司之設備

於二零零八年十二月四日，本公司公佈，本公司全資附屬公司中國星製作服務有限公司與香港影城有限公司訂立一項協議備忘錄，以總代價11,200,000港元出售若干用於提供後期製作於最後剪輯影片之系統／器材。根據上市規則，是項出售構成本公司之須予披露交易。該等資產已於二零零八年十二月三十一日分類為持作出售之資產且此出售事項已於二零零九年四月三十日完成。



### 出售Bingo Chance Limited

於二零零九年六月八日，本集團訂立一份買賣協議，以代價22,960,000港元出售Bingo Chance Limited之全部股權權益。Bingo Chance Limited之主要資產為其於700,000,000股Daido Group Limited之股份投資，本集團將其分類為可供出售之金融資產。本集團錄得有關此出售事項之虧損約29,602,000港元。

### 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用526名員工（二零零八年：93名員工）。董事相信，其優秀員工乃本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、醫療計劃、住房補貼及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

### 前景

於本年度，博彩推廣業務繼續為本集團作出杰出貢獻及提供穩定現金收入。本集團相信，當澳門之基礎設施發展更加完善時，其博彩及娛樂業務將會獲得國際性增長。本集團之主要投資之一蘭桂坊已於二零零九年八月二日開幕，其已令酒店及賭場市場得到廣泛之關注。蘭桂坊已成功樹立精品酒店形象，此形象透過獲授二零零九年度「第五屆中國酒店星光獎—中國最佳設計精品酒店」大獎得以提升及展示。蘭桂坊之業務表現乃受鼓舞及呈現增長趨勢。本集團相信，蘭桂坊可繼續為本集團提供穩健之收益及現金收入。本集團於澳門業務之表現已令本集團受鼓舞並增強了本集團對澳門之前景及發展之信心。於二零零九年四月二十九日，本集團已訂立一份買賣協議，以購買澳門土地。本集團計劃在澳門土地上發展豪華住宅公寓，以供出售。澳門土地之發展成本將由該等公寓之預售金額及銀行貸款之所得款項撥付。

於過往年度，本集團已成功實行多樣化之業務策略，故此提高本集團之盈利能力及財務狀況。展望未來，本集團將繼續精簡其業務營運，此能夠令本集團以更具成本效益方式營運及將其資源集中於具有良好收入增長潛力及從長遠來看為本集團之回報帶來正面影響之投資機遇。

(iii) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 財務回顧

於建議出售事項(定義見下文)終止後，截至二零零七年十二月三十一日止年度收入表內所有相關業績已重列，以便符合現年度呈列方式。詳情載於「終止建議出售Exceptional Gain Profits Limited及Kingsway Hotel Limited」一節。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加191%至約227,747,000港元(二零零七年：78,351,000港元)。

本集團來自持續經營業務之經營溢利及年度溢利分別約為121,695,000港元及65,590,000港元，而去年之經營虧損及年度虧損分別為65,910,000港元及103,807,000港元。現年度業績狀況轉變主要因為分佔自收購Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 全部股權後於澳門博彩與娛樂業務投資所得溢利。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利為90,604,000港元，較去年虧損92,547,000港元改善198%。

### 股息

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.001港元(二零零七年：無)。假設本公司於二零零九年二月二十六日公佈之股本重組於二零零九年五月四日生效，則末期股息將由每股0.001港元(股本重組前)調整為每股0.02港元(股本重組後)。

### 業務回顧

在總營業額中，203,327,000港元或89%來自博彩與娛樂業務、19,141,000港元或8%來自電影發行業務及5,279,000港元或3%來自製作服務及其他服務收入。

本年度，本集團已成功完成收購Best Mind之100%股本權益，該公司享有來自澳門新葡京娛樂場一間貴賓廳主要博彩中介公司之一Ocho Sociedade Unipessoal Limitada (「Ocho」) 的溢利。Best Mind之良好表現超出本集團之預期，本集團已自博彩與娛樂業務分佔約203,327,000港元收入，較吳卓徽先生(該收購交易之擔保人及Ocho之實益擁有人)就同期保證之溢利約151,385,000港元高出34%。

就電影發行業務而言，鑒於近年娛樂行業（尤其是華語電影）疲弱之市況，本集團於市場只推出兩套新電影。於二零零八年，電影發行分類之營業額為19,141,000港元（二零零七年：58,970,000港元），而其分類業績為虧損455,000港元（二零零七年：溢利8,336,000港元）。營業額減少主要由於去年同期錄得來自出售本集團片庫100套電影版權之部份收入。其分類虧損乃由於年內以較低價格出售若干舊版權所致。截至二零零八年十二月三十一日止年度，市場推廣及分銷費用為671,000港元，較去年同期5,791,000港元減少88%。為回應疲弱的電影行業，本集團對分配於電影發行業務之現金賺取單位重新評估其可收回款額以及電影版權於二零零八年十二月三十一日之賬面值，並分別確認減值13,646,000港元及9,760,000港元。

就地區分類而言，香港分類之營業額錄得17,330,000港元或佔總營業額之8%，而去年則為62,366,000港元或佔總營業額之80%。分類業績金額為5,040,000港元，而去年同期則為14,029,000港元。香港分類之營業額及分類溢利減少乃主要由於去年錄得來自出售本集團片庫100套電影版權之部份收入。

澳門分類之營業額錄得203,327,000港元或佔總營業額之89%，而去年則錄得14,046,000港元或佔總營業額之18%。分類業績為203,327,000港元，去年則為9,474,000港元。本年度之收入主要指源自應佔於澳門博彩及娛樂業務之投資所產生之溢利。於二零零七年，澳門分類營業額主要指於Kingsway Hotel Limited（「KHL」）提供之酒店服務，該公司於二零零七年六月停止營業及現正進行裝修。因此，KHL於年內並無貢獻任何收入。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，行政開支（扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊）為77,330,000港元，較去年同期之51,585,000港元增加50%。此項增加主要由於年內錄得應收聯營公司款項之減值25,179,000港元所致。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，融資成本為31,522,000港元，較去年同期之12,827,000港元增加146%。融資成本大幅增加乃由於發行總本金額為384,000,000港元之無抵押可換股票據（「可換股票據」）作為收購Best Mind之部份代價所致。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第39號，可換股票據之利息支出13,729,000港元乃採用類似工具之現行市場利率每年7.75%（而非實際票面息率每年5%）計算。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總資產約為2,605,167,000港元，而流動資產淨值則為132,755,000港元，即流動比率為1.3（二零零七年：1.6）。本集團之現金及銀行結餘總額約為138,145,000港元（二零零七年：203,837,000港元，其中181,102,000港元分類為持作出售資產）。於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸總額為696,683,000港元，包括一項銀行透支174,826,000港元、一項銀行按揭貸款8,467,000港元、有抵押銀行定期貸款375,000,000港元及負債部分為138,390,000港元之未償還可換股票據。銀行按揭貸款以本集團賬面值40,880,000港元之投資物業作抵押、年息按香港最優惠利率減2.5厘計息，並須分61期每月償還及預期將於二零一三年一月到期。銀行透支貸款及定期貸款以本集團賬面值約991,034,000港元（二零零七年：794,813,000港元，分類為持作出售資產）之租賃土地、樓宇及在建工程作抵押，並須由首次支取貸款日期起九個月後開始分為18等份連續每季償還25,000,000港元，即於二零一一年七月到期。透支貸款乃按要求償還並由銀行每年檢討，而下一次檢討將於二零零九年七月進行。未償還可換股票據為無抵押、每年票息率5厘及於二零一二年五月十七日到期。可換股票據附帶權利可按於二零零八年十二月三十一日之經調整換股價每股3.0港元轉換為本公司股份。於二零零八年十二月三十一日，本集團附屬公司KHL之銀行信貸總額為575,000,000港元，已支取其中549,826,000港元。本集團年內之資本負債比率仍合理，總債項696,683,000港元對股東資金1,418,711,000港元。以本集團之借貸總額除以股東資金之基準計算，資本負債比率為49%。除本文披露者外，本集團並無抵押資產。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門元及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零零七年十二月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，並已有條件同意按悉數包銷基準以每股0.12港元之價格向獨立投資者配售合共1,400,000,000股新股份。根據於二零零八年一月二十四日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，1,400,000,000股新股份已於二零零八年二月二十九日發行。所得款項淨額約為163,500,000港元已用於收購Best Mind。

於二零零八年三月十八日，本公司已按每股0.3港元之價格發行236,333,333股新股份，作為收購Best Mind完成時之部份代價。

於二零零八年五月九日，本公司完成資本重組，包括(i)股份合併，每10股已發行及未發行股份合併為一股本公司合併股份；(ii)資本削減，所有已發行及未發行合併股份之面值由每股0.50港元削減至每股0.05港元；及(iii)註銷股份溢價賬，註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬全部款額1,356,449,856.32港元，並注入本公司之實繳盈餘賬，本公司實繳盈餘賬中約864,665,000港元將用作抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損。

於二零零八年十二月一日，本公司與配售代理訂立配售協議，以全面包銷基準以每股0.102港元之價格向獨立投資者配售合共88,000,000股新股份。該88,000,000股新股份已於二零零八年十二月二十三日按照於二零零八年六月二十八日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之一般授權予以發行。所得款項淨額約為8,800,000港元計劃用於認購事項(定義見下文)。

於二零零八年十二月四日，本公司公佈，本公司全資附屬公司中國星製作服務有限公司與香港影城有限公司訂立一項協議備忘錄，以總代價11,200,000港元出售若干用於後期製作供於最後剪輯影片之系統／器材。是項出售構成上市規則所述本公司之須予披露交易。是項出售於二零零八年十二月三十一日尚未完成，而將予出售資產已據此分類為持作出售資產。

於二零零八年十二月八日，本公司公佈擬分五批認購每批12,000,000港元由寶利福控股有限公司(「寶利福」)發行本金額為60,000,000港元零票息可換股票據，有關可換股票據將於該批次發行日期起計第十週年到期(「認購事項」)，及可按初步換股價每股寶利福股份0.05港元轉換為寶利福股份。認購事項於二零零九年一月二十三日經股東於本公司股東特別大會上批准。於二零零九年一月二十九日，寶利福要求認購60,000,000港元之可換股票據，而本公司已於同日認購60,000,000港元之可換股票據。

於同日，本公司亦公佈按於二零零九年一月二十三日每持有一股股份獲發兩股發售股份之基準以認購價每股0.05港元公開發售1,064,486,080股發售股份，並根據本公司之公開發售每接納一股發售股份獲發三股紅股之基準發行紅股。估計所得款項不少於約42,000,000港元，計劃用於認購事項。發售股份及紅股已於二零零九年二月二十六日發行。

於結算日後，本公司之法定股本於二零零九年一月二十九日由100,000,000港元(分為2,000,000,000股每股0.05港元之股份)增加至500,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.05港元之股份)。

於二零零九年二月二十六日，本公司董事會公佈，本公司擬向股東提呈批准涉及本公司股本重組之建議：(i)股份合併，每20股面值0.05港元已發行及未發行股份合併為一股面值1.00港元合併股份（「合併股份」）；(ii)股本削減，藉註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.99港元之繳足資本，以致每股已發行合併股份之面值將由1.00港元減少至0.01港元，削減本公司已發行股本所產生之進賬額計入本公司之實繳盈餘賬；及(iii)股份拆細，每股面值1.00港元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之新股份。

於二零零九年三月十一日，本公司與中國星投資訂立一份貸款協議，中國星投資乃本公司董事擁有實益權益之附屬公司，其股份於聯交所主板上市。中國星投資同意授予本公司最多達200,000,000港元之無抵押貸款融資（「貸款融資」）。貸款融資之詳情載於中國星投資於二零零九年三月三十日刊發之通函內。

### 重大收購事項

#### *Best Mind International Inc.*

於二零零八年三月十八日，本公司已完成收購Best Mind之100%已發行股本，總代價為1,054,900,000港元，其中600,000,000港元以現金支付、384,000,000港元以按初步轉換價每股0.30港元發行五厘可換股票據予以支付及餘款70,900,000港元以配發及發行236,333,333股入賬列為繳足股份予以支付。Best Mind成為本集團之附屬公司，並開始為本集團帶來現金溢利。

Best Mind已與Ocho（為從事博彩推廣業務之澳門公司）訂立溢利協議，以收購Ocho及／或其客戶在Ocho於澳門新葡京娛樂場經營之其中一個VIP博彩房間所產生之累計營業額之0.4%。收購協議之擔保人及Ocho之實益擁有人吳卓徽先生已向Best Mind擔保，Best Mind於二零零七年八月十七日至二零零八年十二月三十一日期間及二零零九年一月一日至二零零九年八月十六日期間收取之溢利將分別不少於264,000,000港元及120,000,000港元。由二零零八年三月十八日至二零零八年十二月三十一日期間內，本集團已自博彩及娛樂相關業務錄得收益203,327,000港元。

## 重大出售事項

*Classical Statue Limited* (「CSL」)、中國星投資有限公司及采藝多媒體控股有限公司

於二零零八年五月十三日，本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與本公司主要股東Glenstone Investments Limited訂立買賣協議，以出售CSL之全部已發行股本，現金代價為330,567,000港元。CSL之主要資產為58,360,612股中國星投資股份，佔協議日期中國星投資已發行股本之29.90%；109,090,908股采藝股份，佔協議日期采藝已發行股本約8.68%；及應收采藝可換股債券之本金額面值1,000,000港元。出售事項已於二零零八年八月十八日完成。

本集團於出售事項完成時確認出售虧損約14,897,000港元。

## 終止建議出售Exceptional Gain Profits Limited及Kingsway Hotel Limited

於二零零七年八月一日，本公司與本集團聯營公司中國星投資之全資附屬公司Legend Rich Limited及中國星投資訂立協議，內容有關按總代價447,000,000港元出售Exceptional Gain已發行股本之100%及相關銷售貸款(「建議出售事項」)。Exceptional Gain為持有KHL 50%權益之投資控股公司。KHL主要資產為澳門金域酒店(易名為澳門蘭桂芳酒店，一間澳門三星級酒店，設有合共383間客房)。澳門金域酒店已於二零零七年六月底停止營業，現正進行裝修，成為一間豪華精品酒店。於建議出售事項完成後，KHL將不再為本集團之附屬公司。

建議出售事項已獲本公司股東於二零零七年十月二十四日舉行之本公司股東特別大會上批准，並預期於二零零八年年終之前完成。因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度所有來自Exceptional Gain包括酒店經營業務之業績分類列作已終止經營業務，其於二零零七年十二月三十一日的所有資產及負債分類為持作出售之銷售資產及負債。

建議出售事項其後已於二零零八年十二月二十三日終止。完成出售事項乃取決於解除本公司就KHL提供之抵押而由中國星投資提供之抵押代替。有關抵押似乎不會於短期內任何時間獲有關銀行解除，故訂約方已決定不再讓其股東及投資者受建議出售事項之狀況拖延。

於建議出售事項終止後，截至二零零七年十二月三十一日止年度之所有相關業務經已重新呈列以符合現年度之呈列方式。

### 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用93名員工（二零零七年：78名員工）。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要元素。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、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。

### 前景

於回顧期間內，本集團已成功將其業務多元化至博彩及娛樂業務，並擴闊本集團之收入來源及為本集團提供穩定現金收入。新業務之表現令人倍受鼓舞。儘管二零零八年年底中國大陸遊客到澳門旅遊限制收緊可能於過去數月對澳門博彩收入增長產生影響，博彩及娛樂業務表現仍然強勁，本集團對中國及澳門之中長期潛在增長仍充滿信心。本集團相信，旅遊限制乃為短期措施，且當澳門之基礎設施發展更加完善時，其博彩及娛樂業務將會獲得國際性增長。在澳門蘭桂芳酒店（前稱金域酒店）於二零零九年年中開幕後，本集團收入來源將更加穩定及穩固。

此外，本集團將繼續藉對資本投資及效益管理施行嚴厲控制及審慎措施，以便加強製作高質素之電影。

展望未來，本集團將會精簡其業務營運，此能夠令本集團以更具成本效益方式營運，如出售CSL以及將其資源集中於具有良好收入增長潛力及從長遠來看為本集團之回報帶來正面影響之投資機遇。



## 1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績概要，乃摘錄自本集團之相關已刊發財務報告。

## 綜合收入表

	截至		
	二零一零年	二零零九年	二零零八年
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	千港元	千港元	千港元
	(重列)		
營業額	864,261	543,429	227,747
銷售成本	(239,153)	(98,810)	(19,471)
毛利	625,108	444,619	208,276
其他收益	25,293	10,104	7,920
其他收入	27,802	55,088	43,987
行政開支	(455,812)	(236,101)	(80,141)
市場推廣及發行開支	(5,810)	(9,514)	(671)
以股份支付之款項開支	(8,238)	(8,039)	(7,463)
分類為持作買賣之金融資產公平價值變動產生之收益／(虧損)	28,707	15,622	(14,877)
投資物業公平價值變動產生之收益／(虧損)	12,270	19,652	(11,930)
有關商譽之已確認減值虧損	(8,975)	(40,278)	(13,646)
無形資產之已確認減值虧損	(197,973)	–	–
有關電影版權之已確認減值虧損	(1,339)	–	(9,760)
經營溢利	41,033	251,153	121,695
融資成本	(15,695)	(22,272)	(31,522)
應佔聯營公司虧損	(1)	(14)	(3,303)
有關應收可換股票據內含之換股期權之公平價值變動產生之收益／(虧損)	882	(31,565)	–
出售附屬公司之虧損	–	(30,059)	(6,170)
被視為出售聯營公司權益之虧損	–	–	(17,551)
除稅前溢利	26,219	167,243	63,149
稅項(支銷)／抵免	(1,392)	(2,848)	2,441
年度溢利	<u>24,827</u>	<u>164,395</u>	<u>65,590</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人	(8,083)	204,388	90,604
非控股權益	32,910	(39,993)	(25,014)
	<u>24,827</u>	<u>164,395</u>	<u>65,590</u>

## 綜合全面收入表

	截至		
	十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
	(重列)		
年度溢利	24,827	164,395	65,590
其他全面收入			
出售附屬公司	-	-	(11,141)
附屬公司清盤	-	-	(476)
伸算海外業務產生之 匯兌差額	(171)	39	(146)
應佔聯營公司之其他全面 收入	-	-	10,982
可供出售之金融資產之 公平價值調整	-	9,800	(32,235)
年度其他全面收入	(171)	9,839	(33,016)
年度全面收入總額	24,656	174,234	32,574
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	(8,254)	214,227	58,899
非控股權益	32,910	(39,993)	(26,325)
	24,656	174,234	32,574

## 綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	721,381	773,254	494,983
租賃土地權益	464,731	484,333	502,524
投資物業	73,580	61,310	49,930
商譽	–	8,975	24,391
無形資產	791,232	989,205	989,205
可供出售之金融資產	–	–	16,800
應收可換股票據	–	20,015	–
於聯營公司權益	7,985	–	–
	<u>2,058,909</u>	<u>2,337,092</u>	<u>2,077,833</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	1,657	1,091	399
電影版權	21,321	22,914	29,753
製作中電影	19,038	19,238	18,379
貿易應收賬款	69,337	105,428	68,770
按金、預付款項及其他應收款項	441,059	396,968	61,077
應收可換股票據內含之換股期權	–	10,908	–
持作買賣投資	94,050	97,641	25,713
給予一名少數股東之貸款	–	–	183,750
應收聯營公司款項	13,714	16,435	–
預繳稅項	180	1,100	632
現金及銀行結餘	625,827	173,188	138,145
	<u>1,286,183</u>	<u>844,911</u>	<u>526,618</u>
分類為持作出售之資產	–	8,272	716
	<u>1,286,183</u>	<u>853,183</u>	<u>527,334</u>
<b>總資產</b>	<u><u>3,345,092</u></u>	<u><u>3,190,275</u></u>	<u><u>2,605,167</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	43,340	22,965	26,612
儲備	2,259,435	2,052,157	1,392,099
	<u>2,302,775</u>	<u>2,075,122</u>	<u>1,418,711</u>
本公司擁有人應佔權益	277,181	244,271	284,264
非控股權益	–	–	–
<b>總權益</b>	<u>2,579,956</u>	<u>2,319,393</u>	<u>1,702,975</u>

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	450,000	178,275	280,906
融資租賃債務	201	305	—
可換股票據	—	—	138,390
遞延稅項負債	88,063	86,682	88,317
	<u>538,264</u>	<u>265,262</u>	<u>507,613</u>
<b>流動負債</b>			
銀行透支	—	178,764	174,826
貿易應付賬款	25,038	21,426	7,083
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	60,470	132,201	69,271
銀行借貸—一年內到期	50,000	232,631	102,561
融資租賃債務	96	96	—
應付聯營公司款項	25,766	—	—
應付非控股權益款項	65,502	40,502	40,502
應付稅項	—	—	336
	<u>226,872</u>	<u>605,620</u>	<u>394,579</u>
<b>負債總額</b>	<u>765,136</u>	<u>870,882</u>	<u>902,192</u>
<b>股權及負債總額</b>	<u>3,345,092</u>	<u>3,190,275</u>	<u>2,605,167</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,059,311</u>	<u>247,563</u>	<u>132,755</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,118,220</u>	<u>2,584,655</u>	<u>2,210,588</u>

## 2. 財務資料

有關本集團截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料，已載於本公司截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度之年報內。所有該等財務報表已刊載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.chinastar.com.hk](http://www.chinastar.com.hk)。

## 經擴大集團之債務

### 債務

於二零一一年三月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借貸約為564,746,000港元,包括(i)銀行借貸約487,500,000港元,乃以經擴大集團之租賃土地及樓宇、銀行存款、澳門一間附屬公司之定額資本,以及由本公司、附屬公司之一名董事及借用此筆借貸之附屬公司之其他股東分別提供50%、49%及1%之擔保作為抵押; (ii)應付非控股權益之款項約65,502,000港元,有關款項為無抵押、免息及按要求時償還; (iii)應付聯營公司款項約11,471,000港元,有關款項為無抵押、免息及按要求時償還; 及(iv)融資租賃承擔約273,000港元。

### 或然負債

於二零一一年三月三十一日,本公司就一間附屬公司獲銀行授出一般銀行融資265,500,000港元而提供公司擔保,經擴大集團並無其他重大或然負債。

### 免責聲明

除上文所述及除集團內公司間負債外,於二零一一年三月三十一日,經擴大集團並無任何已發行及未償還、或以其他方式增設但已發行之債務證券、有期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 營運資金

董事會經審慎周詳查詢後認為,若無發生不可預見之情況並計及經擴大集團之現有內部可動用資源及於二零一一年一月二十七日完成配售577,855,000股股份之所得款項淨額,經擴大集團有足夠營運資金可供本通函刊發日期起計至少未來十二個月期間之日常業務所需。

### 重大變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團的財政或經營狀況自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發之經審核財務報表之結算日)後出現任何重大不利變動。

以下為自獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就中國星集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務報表，包括收購於協議日期二零一零年十二月二十三日根據中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)政府授出第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之租賃現時由澳門旅遊娛樂股份有限公司(「賣方」)所持有之權利及責任(「物業租賃權」)(連同本集團，於下文統稱「經擴大集團」)作出報告，載於 貴公司日期為二零一一年五月二十日之通函附錄四之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」第80至86頁(「未經審核備考財務資料」)。通函內容乃關於根據Triumph Top Limited(「買方」， 貴公司全資附屬公司)與澳門旅遊娛樂股份有限公司(「賣方」，一家於澳門註冊成立之公司)於二零一零年十二月二十三日就買賣物業租賃權訂立之協議，建議收購物業租賃權(「收購事項」)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，僅供說明用途，旨在提供資料說明收購事項可能對所呈列相關財務資料之影響，以供載入通函附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第80頁。

## 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權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段及香港會計師公會頒佈之會計指引第七條「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等對於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所作出之報告概不承擔任何責任，惟於報告刊發日期對該等報告對象所承擔之責任除外。

## 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函之備考財務資料會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括以未經調整財務資料與原文件作比較、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證合理確定未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按與貴集團會計政策一致之所述基準妥為編製，而調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃按貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或代表任何事項將於日後發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或
- 經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或日後任何期間之業績及現金流量。



意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼34樓09室  
中國星集團有限公司  
列位董事 台照

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年五月二十日

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料之引言

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考綜合現金流量表，就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成，而就未經審核備考綜合收益表及現金流量表而言，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。相關未經審核備考財務資料經已編製以說明收購事項之影響。

隨附未經審核備考財務資料以若干假設、估計、不確定因素及其他現時可取得之財務資料為基礎，僅供說明，而由於其假設性質，其未必能真實反映倘收購事項於通函所示日期實際發生，經擴大集團之營運所產生之實際財務狀況及財務業績。此外，隨附未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團日後之財務狀況或經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載 貴集團之過往財務資料及本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱讀。

## A. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

下文為經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，乃假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報），並已計及有關收購事項之(i)直接歸因於有關交易而與日後事項或決定無關；及(ii)具事實依據之備考調整。

由於編製經擴大集團之未經審核備考綜合收益表僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團於結算日期或任何未來日期之財務業績。

	本集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	備考調整 (附註) 千港元	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	864,261		864,261
銷售成本	(239,153)		(239,153)
毛利	625,108		625,108
其他收益	25,293		25,293
其他收入	27,802		27,802
行政開支	(455,812)		(455,812)
市場推廣及發行開支	(5,810)		(5,810)
以股份支付之款項開支	(8,238)		(8,238)
分類為持作買賣之金融資產公平價值 變動產生之收益	28,707		28,707
投資物業公平價值變動產生之收益	12,270		12,270
有關商譽之已確認減值虧損	(8,975)		(8,975)
電影版權之已確認減值虧損	(1,339)		(1,339)
無形資產之已確認減值虧損	(197,973)		(197,973)
經營溢利	41,033		41,033
融資成本	(15,695)		(15,695)
應佔聯營公司虧損	(1)		(1)
有關應收可換股票據內含之換股期權之 公平價值變動產生之收益	882		882
除稅前溢利	26,219		26,219
稅項支出	(1,392)		(1,392)
年度溢利	<u>24,827</u>		<u>24,827</u>

**B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表**

下文為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，乃假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報），並已計及有關收購事項之(i)直接歸因於有關交易而與日後事項或決定無關；及(ii)具事實依據之備考調整。

由於編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團於結算日期或任何未來日期之財務業績。

	本集團 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	備考調整 (附註) 千港元	經擴大集團 於二零一零年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	721,381		721,381
租賃土地權益	464,731		464,731
發展中物業	—	553,000 <sup>(1)</sup>	553,000
投資物業	73,580		73,580
無形資產	791,232		791,232
聯營公司之權益	7,985		7,985
	<u>2,058,909</u>		<u>2,611,909</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	1,657		1,657
電影版權	21,321		21,321
製作中電影	19,038		19,038
貿易應收賬款	69,337		69,337
按金、預付款項及其他應收款項	441,059	(55,000) <sup>(1)</sup>	386,059
持作買賣投資	94,050		94,050
應收聯營公司款項	13,714		13,714
預繳稅項	180		180
現金及銀行結餘	625,827	(498,000) <sup>(1)</sup>	127,827
	<u>1,286,183</u>		<u>733,183</u>
<b>總資產</b>	<u><u>3,345,092</u></u>		<u><u>3,345,092</u></u>

	本集團 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	經擴大集團 備考調整 (附註) 於二零一零年 十二月三十一日 千港元
<b>股本及儲備</b>		
股本	43,340	43,340
儲備	2,259,435	2,259,435
本公司擁有人應佔權益	2,302,775	2,302,775
非控股權益	277,181	277,181
<b>總權益</b>	<u>2,579,956</u>	<u>2,579,956</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸—一年後到期	450,000	450,000
融資租賃債務	201	201
遞延稅項負債	88,063	88,063
	<u>538,264</u>	<u>538,264</u>
<b>流動負債</b>		
銀行借貸—一年內到期	50,000	50,000
融資租賃債務	96	96
貿易應付賬款	25,038	25,038
已收取按金、應計項目及其他應付款項	60,470	60,470
應付聯營公司款項	25,766	25,766
應付非控股權益款項	65,502	65,502
	<u>226,872</u>	<u>226,872</u>
<b>負債總額</b>	<u>765,136</u>	<u>765,136</u>
<b>股權及負債總額</b>	<u><u>3,345,092</u></u>	<u><u>3,345,092</u></u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>1,059,311</u></u>	<u><u>506,311</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>3,118,220</u></u>	<u><u>3,118,220</u></u>

## C. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

下文為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，乃假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報），並已計及有關收購事項之(i)直接歸因於有關交易而與日後事項或決定無關；及(ii)具事實依據之備考調整。

由於編製經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團於結算日期或任何未來日期之財務業績。

	本集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 (附註) 千港元	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
<b>經營業務所得之現金流量</b>			
除稅前溢利	26,219		26,219
就以下各項所作調整：			
利息支出	15,695		15,695
利息收入	(3,177)		(3,177)
物業、機器及設備與租賃土地之 折舊及攤銷	108,264		108,264
分類為持作買賣之金融資產之公平價 值變動產生之收益	(28,707)		(28,707)
投資物業公平價值變動之收益	(12,270)		(12,270)
提早贖回應收可換股票據之收益	(26,983)		(26,983)
有關應收可換股票據內含之換股期權 公平價值變動之收益	(882)		(882)
有關商譽之已確認減值虧損	8,975		8,975
電影版權之已確認減值虧損	1,339		1,339
無形資產之已確認減值虧損	197,973		197,973
出售物業、機器及設備之虧損	713		713
貿易及其他應收款項之減值虧損回撥	(14)		(14)
應佔聯營公司虧損	1		1
以股份支付之款項開支	8,238		8,238

	本集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 (附註) 千港元	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
營運資金變動前之經營現金流量	295,384		295,384
存貨增加	(566)		(566)
電影版權減少	254		254
製作中電影減少	200		200
貿易應收賬款減少	36,091		36,091
按金、預付款項及其他應收款項減少	10,923		10,923
應收聯營公司款項減少	2,721		2,721
貿易應付賬款增加	3,612		3,612
已收取按金、應計項目及其他應付款項 減少	(71,731)		(71,731)
應付聯營公司款項增加	25,766		25,766
應付非控股權益款項增加	25,000		25,000
營運產生之現金	327,654		327,654
已退還稅項	909		909
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>328,563</b>		<b>328,563</b>
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收利息	1,965		1,965
收購聯營公司之權益	(1)		(1)
墊付予聯營公司	(7,985)		(7,985)
已付投資按金	(55,000)	55,000 <sup>(1)</sup>	-
出售分類為持作買賣之資產之所得款項淨額	8,272		8,272
出售分類為持作買賣之金融資產所得款項	44,085		44,085
出售物業、機器及設備所得款項	804		804
購入持作買賣之金融資產	(11,787)		(11,787)
購入物業、機器及設備以及租賃土地	(38,306)		(38,306)
贖回應收可換股票據	60,000		60,000
收購物業租賃權	-	(553,000) <sup>(1)</sup>	(553,000)
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>2,047</b>		<b>(495,953)</b>

	本集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 (附註) 千港元	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息	(15,695)		(15,695)
新造銀行貸款	500,000		500,000
發行股份所得款項	144,464		144,464
行使上市認股權證所得款項	2		2
配售股份所得款項	75,600		75,600
行使購股權所得款項	9,502		9,502
償還融資租賃債務	(104)		(104)
償還銀行貸款	(410,906)		(410,906)
股份發行開支	(1,899)		(1,899)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>300,964</b>		<b>300,964</b>
現金及現金等值項目增加	631,574		133,574
年初之現金及現金等值項目	(5,576)		(5,576)
外幣匯率變動之影響	(171)		(171)
<b>年終之現金及現金等值項目</b>			
現金及現金等值項目	<b>625,827</b>		<b>127,827</b>

## 附註：

- 有關調整指已付按金55,000,000港元及就收購分類為發展中物業之物業租賃權550,000,000港元之現金付款結餘495,000,000港元。收購事項之估計交易成本(即收購事項之專業費用)約3,000,000港元已撥作發展中物業之資金。



以下載列中證評估有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其對本集團將收購之該等地盤權益於二零一一年三月三十一日之市值的意見。



中 證 評 估 有 限 公 司

香港  
灣仔  
分域街18號  
捷利中心  
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中國星集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於澳門特別行政區（「澳門」）將收購的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並已收集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對有關權益於二零一一年三月三十一日（「估值日期」）市值的意見。

吾等之估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「在進行適當市場推廣後，自願買家與自願賣家雙方於估值日期進行物業公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下可交吉出售，並經參照有關市場可資比較銷售憑證後，對物業權益進行估值。

吾等於進行物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載一切規定。

吾等的估值乃假設業主在公開市場出售物業，且不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排。

吾等的估值並無考慮物業所欠負任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設有關於物業將按照吾等獲提供的發展契諾、法規及條例發展，及將於完成與政府之談判或獲得發展建議或建築規劃批文後立即發展有關物業。

吾等假設業主擁有於所授出尚未屆滿年期整段期間自由使用物業的權利，且有關權利不受干擾，並假設業主有權於剩餘年期轉讓物業，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等假設物業之一切有關政府機關之同意書、批文及許可證已獲授出或可以獲得及續期，且並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，且吾等已接納由 貴公司提供予吾等有關諸如物業產權、法定通告、地域權、年期、佔用詳情、地盤面積、在建工程、土地收購成本之償付及經評值物業鑒定之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真實性及準確性。吾等亦依賴 貴公司確認，所提供的資料中並無遺漏任何重大事實。所有文件僅用作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為概約值。吾等並無進行實地測量。

吾等已獲提供該等物業之業權文件之副本，並已向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等沒有查證文件正本確認所有權或查證是否仍有未收錄於所提供副本之任何修訂。於編製該等物業之估值報告時，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司之法律顧問梁瀚民律師樓就有關該等澳門物業之業權、法規及條例的澳門法律所提供之法律意見。

吾等已檢查該等物業，並已就此獲得吾等進行估值所需之資料。然而，吾等必須指出，吾等並無進行實地勘察，以確定土地狀況及樓宇設施是否適合日後發展。吾等作出估值時乃假設有關於各方面均令人滿意而於建築期間亦不會產生非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地之使用及裝修工程將在業主持有或業主獲准佔用之地盤範圍內進行。另外，吾等假設概無出現任何侵用或侵佔情況，惟報告另有指出者除外。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。

隨函附奉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34樓09室  
中國星集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
黎玉燕  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一一年五月二十日

附註：黎玉燕女士為皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於香港、中國及亞洲區擁有逾五年物業估值經驗。

## 估值概要

貴集團將予收購用作未來發展用之澳門物業權益

物業	於二零一一年 三月三十一日之市值 (港元)
1. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote B」之土地，位於澳門 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22608。	186,700,000港元
2. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote C」之土地，位於澳門 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618。	301,560,000港元
3. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote D」之土地，位於澳門 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619。	301,560,000港元
4. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote E」之土地，位於澳門 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620。	301,560,000港元
總計	<u>1,091,380,000港元</u>



## 物業

## 概況及年期

該物業乃根據澳門政府租約持有，由一九八九年十二月二十六日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年298,050澳門元。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：

辦公室／  
商業： 每年每平方米建築樓面面積15澳門元

停車位： 每年每平方米建築樓面面積10澳門元

## 附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，由於該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該物業之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，該物業最終獲批准之建築樓面面積將與上文所述者有所差異。
- (2) 於估值過程中，吾等已考慮刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示所規定之發展條件及條款，並於其後根據刊登於一九九七年十二月三日之官方憲報第49號之第149/SATOP/97號批示審閱，以及附註(1)所述之發展限制。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該等物業權益發出之法律意見，該等法律意見包括(其中包括)：
  - (i) 該物業為澳門一幅澳門特區政府之土地，面積為1,420平方米，位於Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)s/n，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22608；
  - (ii) 根據租約，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L(「STDM」)，年期由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年(即直至二零一四年十二月二十五日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
  - (iii) STDM為該物業之惟一法定及登記業主，擁有妥善及可轉售之業權，且不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (iv) 根據租賃條件，該物業將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作辦公室、商業及停車場用途，樓面面積（「建築樓面面積」）如下：(a)辦公室－14,994平方米；(b)商業－1,996平方米；及(c)停車場－4,320平方米。
- (v) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守燈塔建設之高度限制，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，其可能影響該物業之建築樓面面積，及該物業可能因而不獲建造及達到建築樓面面積。
- (vi) 於發展期間，該物業之年地租額為298,050澳門元，於建設項目竣工後將支付予澳門特別行政區政府之租金須按如下方法計算（按每平方米建築樓面面積）：(a)辦公室為15澳門元；(b)商業用為15澳門元及(c)停車場為10澳門元；
- (vii) 於全面發展該物業前轉讓該物業之權益須經澳門特別行政區政府事先批准，及將導致修訂租約之條款及條件；
- (viii) 根據租賃條件，該發展工程應於一九八九年十二月二十六日起計六十個月內竣工，即直至一九九四年十二月二十五日。儘管該物業於本文所述之合約期尚未完成發展，澳門特別行政區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內，即直至二零一三年四月十四日；
- (ix) 根據一九八零年土地法（按修訂），STDM擁有法定權利根據租賃條款發展該物業，及於發展項目竣工後處置各獨立單位；
- (x) 根據租約條款，附註(viii)所述該物業於合約期尚未完成發展可視為STDM違約，而根據租約第12條，澳門特別行政區政府可宣佈租約作廢；
- (xi) STDM已支付該物業於租約項下之所有應付土地溢價金及地租款額；
- (xii) 根據租約，允許STDM抵押該物業，特別是透過以當地銀行為受益人給予之按揭，惟該抵押乃指定作為發展該物業之融資之抵押；及
- (xiii) 於取得將建造樓宇之必要的建築牌照及暫時分契業權批文後，STDM可暫時於澳門物業登記局登記分契業權。於頒發該樓宇之入伙紙後，可提交一套必需文件，要求澳門物業登記局正式登記分契業權。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作未來發展用之澳門物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 之市值
2. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote C」之土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618。	<p>該物業包括一幅地盤面積約為1,292平方米之矩形土地。</p> <p>該土地允許發展為多層住宅／商業發展項目連停車場。</p> <p>根據日期為一九九四年十二月二十一日之第148/SATOP/94號批示（「租約」），該物業發展項目之最大可允許樓面面積約如下：</p>	該物業空置。	301,560,000 港元 (見附註(2))
		<b>概約樓面面積</b> (平方米)	
	住宅	14,860	
	商業	1,824	
	停車位	2,584	
	<b>總計：</b>	<b>19,268</b>	



物業	概況及年期								
	<p>該物業乃根據澳門政府租約持有，由一九九四年十二月二十一日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年201,800澳門元。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：</p>								
	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">住宅／</td> <td>每年每平方米建</td> </tr> <tr> <td>停車場：</td> <td>築樓面面積10澳 門元</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業：</td> <td>每年每平方米建 築樓面面積15澳 門元</td> </tr> </table>	住宅／	每年每平方米建	停車場：	築樓面面積10澳 門元	 		商業：	每年每平方米建 築樓面面積15澳 門元
住宅／	每年每平方米建								
停車場：	築樓面面積10澳 門元								
商業：	每年每平方米建 築樓面面積15澳 門元								

## 附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，由於該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該物業之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，該物業最終獲批准之建築樓面面積將與上文所述者有所差異。
- (2) 於估值過程中，吾等已考慮日期為一九九四年十二月二十一日之第148/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款及附註(1)所述之發展限制。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該等物業權益發出之法律意見，該等法律意見包括(其中包括)：
  - (i) 該物業為澳門一幅澳門特區政府之土地，面積為1,292平方米，位於Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)s/n，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618；
  - (ii) 根據租約，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L(「STDM」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年(即直至二零一九年十二月二十日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
  - (iii) STDM為該物業之惟一法定及登記業主，擁有妥善及可轉售之業權，且不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (iv) 根據租賃條件，該物業將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積（「建築樓面面積」）如下：(a)住宅－14,860平方米；(b)商業－1,824平方米；及(c)停車場－2,584平方米。
- (v) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守燈塔建設之高度限制，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，其可能影響該物業之建築樓面面積，及該物業可能因而不獲建造及達到建築樓面面積。
- (vi) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於建設項目竣工後將支付予澳門特別行政區政府之租金須按如下方法計算（按每平方米建築樓面面積）：(a)住宅為10澳門元；(b)商業用為15澳門元及(c)停車場為10澳門元；
- (vii) 於全面發展該物業前轉讓該物業之權益須經澳門特別行政區政府事先批准，及將導致修訂租約之條款及條件；
- (viii) 根據租賃條件，該發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管該物業於本文所述之合約期尚未完成發展，澳門特別行政區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內，即直至二零一三年四月十四日；
- (ix) 根據一九八零年土地法（按修訂），STDM擁有法定權利根據租賃條款發展該物業，及於發展項目竣工後處置各獨立單位；
- (x) 根據租約條款，附註(viii)所述該物業於合約期尚未完成發展可視為STDM違約，而根據租約第12條，澳門特別行政區政府可宣佈租約作廢；
- (xi) STDM已支付該物業於租約項下之所有應付土地溢價金及地租款額；
- (xii) 根據租約，允許STDM抵押該物業，特別是透過以當地銀行為受益人給予之按揭，惟該抵押乃指定作為發展該物業之融資之抵押；及
- (xiii) 於取得將建造樓宇之必要的建築牌照及暫時分契業權批文後，STDM可暫時於澳門物業登記局登記分契業權。於頒發該樓宇之入伙紙後，可提交一套必需文件，要求澳門物業登記局正式登記分契業權。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作未來發展用之澳門物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 之市值
3. 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote D」之土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619。	<p>該物業包括一幅地盤面積約為1,292平方米之矩形土地。</p> <p>該土地允許發展為多層住宅／商業發展項目連停車場。</p> <p>根據日期為一九九四年十二月二十一日之第149/SATOP/94號批示（「租約」），該物業發展項目之最大可允許樓面面積約如下：</p>	該物業空置。	301,560,000 港元 (見附註(2))
		<b>概約樓面面積</b> (平方米)	
	住宅	14,860	
	商業	1,824	
	停車位	2,584	
	<b>總計：</b>	<b>19,268</b>	

## 物業

## 概況及年期

該物業乃根據澳門政府租約持有，由一九九四年十二月二十一日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年201,800澳門元。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：

住宅／  
停車場： 每年每平方米建築樓面面積10澳門元

商業： 每年每平方米建築樓面面積15澳門元

## 附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，由於該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該物業之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，該物業最終獲批准之建築樓面面積將與上文所述者有所差異。
- (2) 於估值過程中，吾等已考慮日期為一九九四年十二月二十一日之第149/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款及附註(1)所述之發展限制。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該等物業權益發出之法律意見，該等法律意見包括(其中包括)：
  - (i) 該物業為澳門一幅澳門特區政府之土地，面積為1,292平方米，位於Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)s/n，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619；
  - (ii) 根據租約，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L (「STDM」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年(即直至二零一九年十二月二十日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
  - (iii) STDM為該物業之唯一法定及登記業主，擁有妥善及可轉售之業權，且不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (iv) 根據租賃條件，該物業將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積（「建築樓面面積」）如下：(a)住宅—14,860平方米；(b)商業—1,824平方米；及(c)停車場—2,584平方米。
- (v) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守燈塔建設之高度限制，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，其可能影響該物業之建築樓面面積，及該物業可能因而不獲建造及達到建築樓面面積。
- (vi) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於建設項目竣工後將支付予澳門特別行政區政府之租金須按如下方法計算（按每平方米建築樓面面積）：(a)住宅為10澳門元；(b)商業用為15澳門元及(c)停車場為10澳門元；
- (vii) 於全面發展該物業前轉讓該物業之權益須經澳門特別行政區政府事先批准，及將導致修訂租約之條款及條件；
- (viii) 根據租約，該發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管該物業於本文所述之合約期尚未完成發展，澳門特別行政區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內，即直至二零一三年四月十四日；
- (ix) 根據一九八零年土地法（按修訂），STDM擁有法定權利根據租賃條款發展該物業，及於發展項目竣工後處置各獨立單位；
- (x) 根據租約條款，附註(viii)所述該物業於合約期尚未完成發展可視為STDM違約，而根據租約第12條，澳門特別行政區政府可宣佈租約作廢；
- (xi) STDM已支付該物業於租約項下之所有應付土地溢價金及地租款額；
- (xii) 根據租約，允許STDM抵押該物業，特別是透過以當地銀行為受益人給予之按揭，惟該抵押乃指定作為發展該物業之融資之抵押；及
- (xiii) 於取得將建造樓宇之必要的建築牌照及暫時分契業權批文後，STDM可暫時於澳門物業登記局登記分契業權。於頒發該樓宇之入伙紙後，可提交一套必需文件，要求澳門物業登記局正式登記分契業權。

## 估值證書

## 貴集團將予收購用作未來發展用之澳門物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 之市值
4. 一幅名為「Quarteirão 6 - Lote E」之土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620。	<p>該物業包括一幅地盤面積約為1,292平方米之矩形土地。</p> <p>該土地允許發展為多層住宅／商業發展項目連停車場。</p> <p>根據日期為一九九四年十二月二十一日之第150/SATOP/94號批示（「租約」），該物業發展項目之最大可允許樓面面積約如下：</p>	該物業空置。	301,560,000 港元 (見附註(2))
		<b>概約樓面面積</b> (平方米)	
	住宅	14,860	
	商業	1,824	
	停車位	2,584	
	<b>總計：</b>	<b>19,268</b>	

## 物業

## 概況及年期

該物業乃根據澳門政府租約持有，由一九九四年十二月二十一日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年201,800澳門元。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：

住宅／	每年每平方米建
停車場：	築樓面面積10澳 門元
商業：	每年每平方米建 築樓面面積15澳 門元

## 附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，由於該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該物業之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，該物業最終獲批准之建築樓面面積將與上文所述者有所差異。
- (2) 於估值過程中，吾等已考慮日期為一九九四年十二月二十一日之第150/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款及附註(1)所述之發展限制。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該等物業權益發出之法律意見，該等法律意見包括(其中包括)：
  - (i) 該物業為澳門一幅澳門特區政府之土地，面積為1,292平方米，位於Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)s/n，已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620；
  - (ii) 根據租約，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L (「STDM」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年(即直至二零一九年十二月二十日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
  - (iii) STDM為該物業之唯一法定及登記業主，擁有妥善及可轉售之業權，且不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (iv) 根據租賃條件，該物業將興建一幢擁有兩層地庫、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，樓面面積（「建築樓面面積」）如下：(a)住宅—14,860平方米；(b)商業—1,824平方米；及(c)停車場—2,584平方米。
- (v) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守燈塔建設之高度限制，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門都市建築總章程第88條有關街影計算之規定。因此，其可能影響該物業之建築樓面面積，及該物業可能因而不獲建造及達到建築樓面面積。
- (vi) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於建設項目竣工後將支付予澳門特別行政區政府之租金須按如下方法計算（按每平方米建築樓面面積）：(a)住宅為10澳門元；(b)商業用為15澳門元及(c)停車場為10澳門元；
- (vii) 於全面發展該物業前轉讓該物業之權益須經澳門特別行政區政府事先批准，及將導致修訂租約之條款及條件；
- (viii) 根據租約，該發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管該物業於本文所述之合約期尚未完成發展，澳門特別行政區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內，即直至二零一三年四月十四日；
- (ix) 根據一九八零年土地法（按修訂），STDM擁有法定權利根據租賃條款發展該物業，及於發展項目竣工後處置各獨立單位；
- (x) 根據租約條款，附註(viii)所述該物業於合約期尚未完成發展可視為STDM違約，而根據租約第12條，澳門特別行政區政府可宣佈租約作廢；
- (xi) STDM已支付該物業於租約項下之所有應付土地溢價金及地租款額；
- (xii) 根據租約，允許STDM抵押該物業，特別是透過以當地銀行為受益人給予之按揭，惟該抵押乃指定作為發展該物業之融資之抵押；及
- (xiii) 於取得將建造樓宇之必要的建築牌照及暫時分契業權批文後，STDM可暫時於澳門物業登記局登記分契業權。於頒發該樓宇之入伙紙後，可提交一套必需文件，要求澳門物業登記局正式登記分契業權。



以下載列中證評估有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其對本集團之香港物業於二零一一年三月三十一日之市值的意見。



中 證 評 估 有 限 公 司

香港  
灣仔  
分域街18號  
捷利中心  
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，評估中國星集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港持有之物業權益價值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，以及取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供該等權益於二零一一年三月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，吾等之定義為物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況於估值日進行交易而應取得之估計金額。

吾等以比較法為物業權益估值，假設該等物業乃以現況交吉出售，並參考近期有關市場之可資比較銷售憑證。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之所有規定。

吾等之估值乃基於假設業主於公開市場出售物業，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排之利益。

吾等之估值並無考慮物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就物業業權進行查冊。然而，吾等並無審查業權文件正本。於吾等之估值過程中，吾等極為依賴 貴公司向吾等提供之有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積、物業之識別文件及所有其他相關事宜之資料，並接納 貴公司就此給予吾等之意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實及準確性。吾等亦依賴 貴公司確認，所提供資料並無遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察物業外貌，並於可行情況下視察物業內部，吾等獲提供進行估值所需而有關物業內部之資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼34樓09室  
中國星集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
黎玉燕  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一一年五月二十日

附註：黎玉燕女士為皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於香港、中國及亞洲區擁有逾五年物業估值經驗。

## 估值概要

## 貴集團持有作業主自用之香港物業權益

物業	於二零一一年 三月三十一日 之市值 (港元)
1. 香港 九龍塘 窩打老道160號 第二及三樓B室連同B室上方之天台 及所有B室之專用電梯及地庫之一部份	76,850,000港元
2. 新界 沙田 坳背灣街57-59號 利達工業中心 6樓9及10室	1,980,000港元
3. 新界 沙田 坳背灣街27-31號 協興工業中心 11樓D室	8,479,000港元
總計	<u>87,309,000港元</u>

## 估值證書

物業	概況及年期	於二零一一年 三月三十一日 之市值
1. 香港九龍塘窩打老道160號 第二及三樓B室 連同B室上方之天台 及所有B室之專用電梯 及地庫之一部份	該物業包括位於一幢3層高(另加一層停車地庫)住宅樓宇第二及三樓之複式住宅單位、其上之天台及地庫之一部份(包括兩個停車位)，該大廈約於一九九八年落成。	76,850,000港元
新九龍內地段4093號4份 之1份	該物業之總實用面積約為3,900平方呎，天台面積約為1,500平方呎。該物業現時由 貴公司佔用作員工宿舍。  該物業乃根據一份政府租約持有，並至二零四七年六月三十日到期。  就新九龍內地段4093號而應付之地租為每年2,520元。	

## 附註：

- (i) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司安榮(香港)有限公司，登記備忘編號為UB8575284，日期為二零零一年十二月十七日。
- (ii) 該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人之按揭(備忘編號為UB8575285，日期為二零零一年十二月十七日)所規限。

## 估值證書

物業	概況及年期	於二零一一年 三月三十一日 之市值
2. 新界沙田坳背灣街57-59號 利達工業中心6樓9及10室  沙田市地段175號1637份 之6份	<p data-bbox="644 506 1139 604">該物業包括位於一幢16層高工業大廈6樓之兩間毗鄰車間，該大廈於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="644 651 1107 719">該等車間之總實用面積約為1,060平方呎，現由 貴公司佔用作為倉庫。</p> <p data-bbox="644 763 1139 832">該物業根據新批租約第11782號持有，並至二零四七年六月三十日到期。</p> <p data-bbox="644 876 1139 940">就沙田市地段175號而應付之地租為每年300元。</p>	1,980,000港元

## 附註：

- (i) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司中國星鐳射影碟有限公司，登記備忘編號為05080402100022，日期為二零零五年七月七日。
- (ii) 根據自土地註冊處之土地查冊記錄，該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	於二零一一年 三月三十一日 之市值
3. 新界沙田坳背灣街27-31號 協興工業中心11樓D室  沙田市地段67號920份 之14份	<p data-bbox="644 506 1137 608">該物業包括位於一幢17層高工業大廈11樓之一個工業單位，該大廈約於一九八二年落成。</p> <p data-bbox="644 651 1137 719">該車間之總實用面積約5,122平方呎，現由 貴公司佔用作為倉庫。</p> <p data-bbox="644 761 1137 863">該物業根據新批租約第11250號持有，租期為99年，並至二零四七年六月三十日到期。</p> <p data-bbox="644 906 1137 978">就沙田市地段67號而應付之地租為每年300元。</p>	8,479,000港元

## 附註：

- (i) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司星光鐳射影碟有限公司(中國星鐳射影碟有限公司之前稱)，登記備忘編號為689895，日期為一九九三年三月十五日。
- (ii) 根據自土地註冊處之土地查冊記錄，該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

以下載列戴德梁行有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其對本集團之澳門物業於二零一一年三月三十一日之市值的意見。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國星集團有限公司及／或其附屬公司（合稱「貴集團」）於澳門持有之該等物業進行市場估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一一年三月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對各項物業之估值乃代表其市值，所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下之定義，乃指「物業經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、謹慎及並無強迫之情況，按公平原則於估值日進行交易之估計金額。」

吾等對各項物業之估值並不考慮因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售有關之人士給予之殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而導致估計價格之增減。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等參照相關市場可得之可資比較銷售交易按市值基準對該等物業估值，並於適當情況將現有租賃所產生之租金收入資本化並適當地計入該等物業之任何潛在可撥回收入。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規定第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

吾等極為依賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、物業之識別、佔用詳情、樓面面積、平面圖、營業賬目、客房數目及一切其他有關事項之意見。尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團提供之文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。一切文件僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察該等物業。然而，吾等並無進行結構測量而吾等未能報告相關的結構情況。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。吾等就該等物業進行估值所採用之匯率與估值日之適用匯率相若，即約1港元兌1.03澳門幣。

隨函附奉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  
34樓09室  
中國星集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一一年五月二十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有超過25年香港及澳門物業估值經驗。



## 估值概要

物業	於二零一一年 三月三十一日 現況之資本值 港元
<b>貴集團持有作業主自用之澳門物業</b>	
1. 澳門	1,200,000,000
新口岸高美士街176至230號	
長崎街64A至82號	
廈門街37A至59號交界	
「澳門蘭桂坊酒店」	
2. 澳門	20,000,000
高利亞海軍上將大馬路156-252號	
涌河新街23-121號	
黑沙環新街112-206號	
黑沙環海邊馬路24-124號	
建華大廈	
第5座3樓D及E室	
第7座3樓A、B、C、D、E、F、G及H室以及	
4樓A、B、C、D、F及H室	
總計：	1,220,000,000

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況之資本值																				
1. 澳門 新口岸高美士街 176至230號 長崎街64A至82號 廈門街37A至59號 交界 「澳門蘭桂坊酒店」	<p>該物業包括一幢18層高之酒店大樓及地庫。該物業約於一九九二年落成並於二零零九年八月完成翻新。其建於一幅長方形土地之上，登記地盤面積約為4,504平方米(48,481平方呎)。</p> <p>該酒店之設施如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>設施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>34個停車位及後勤工作區。</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>酒店入口及商用地方。</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>商用地方。</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>商用地方。</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>餐廳及廚房。</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>酒店辦事處及後勤工作區。</td> </tr> <tr> <td>6樓至16樓</td> <td>209間客房。</td> </tr> <tr> <td>17樓</td> <td>商用地方。</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之總建築樓面面積約為25,299.7平方米(272,326平方呎)(包括地庫之面積)。</p>	樓層	設施	地庫	34個停車位及後勤工作區。	地下	酒店入口及商用地方。	1樓	商用地方。	2樓	商用地方。	3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。	4樓	餐廳及廚房。	5樓	酒店辦事處及後勤工作區。	6樓至16樓	209間客房。	17樓	商用地方。	<p>於估值日期，該物業作酒店經營。</p> <p>該物業中總建築樓面面積約1,503.34平方米(16,182平方呎)之部份已根據不同租約出租，當中最後之屆滿年期為二零一八年八月，每月租金總額約為420,000港元。</p>	1,200,000,000 港元
樓層	設施																						
地庫	34個停車位及後勤工作區。																						
地下	酒店入口及商用地方。																						
1樓	商用地方。																						
2樓	商用地方。																						
3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。																						
4樓	餐廳及廚房。																						
5樓	酒店辦事處及後勤工作區。																						
6樓至16樓	209間客房。																						
17樓	商用地方。																						

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況之資本值
	該物業根據一份與澳門政府訂立之租約持有，租期由一九八九年十月十三日起為期25年。吾等進行估值時，乃假設該租約屆滿後將會根據目前之政府政策重續，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日止。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為澳門蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業已向中國工商銀行(澳門)股份有限公司作出法定按揭以及租金及應收款項轉讓。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況之資本值
2. 澳門 高利亞海軍上將 大馬路156-252號 涌河新街23-121號 黑沙環新街 112-206號 黑沙環海邊馬路 24-124號 建華大廈 第5座3樓D及E室 第7座3樓A、B、 C、D、E、F、G及 H室以及 4樓A、B、C、D、 F及H室	<p>該物業包括兩幢15層高之住宅大廈內共16個住宅單位。該兩幢住宅大廈建於約在一九九一年落成之3層高商場及停車平台之上。</p> <p>該物業之總實用面積約為859.66平方米(9,253平方呎)。</p> <p>該物業根據一份與澳門政府訂立之租約持有，租期由一九八六年三月十三日起為期25年。吾等進行估值時，乃假設該租約屆滿後將會根據目前之政府政策重續，每次為期十年，直至二零四九年十二月十九日。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍。</p>	20,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為澳門蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業已向中國工商銀行(澳門)股份有限公司作出法定按揭以及租金及應收款項轉讓。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導及欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事在本公司及其任何相關法團（證券及期貨條例第XV部所指之相關法團）之股份及相關股份中擁有而須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益）；或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊；或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份	所持股份數目	所持相關 股份數目	總數	所持權益 百分比 約數
向華強先生	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	898,699,702 (附註a)	247,803,824 (附註b)	1,146,503,526	233.41
陳明英女士	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	898,699,702 (附註a)	247,803,824 (附註b)	1,146,503,526	233.41
李玉嫦女士	實益擁有人	-	9,268	9,268	0.00

上述權益皆為好倉。

附註：

- (a) 此等股份當中898,686,000股股份（包括24,671,500股股份及874,014,500股根據供股安排接納及包銷之股份）由Heung Wah Keung Family Endowment Limited持有，該公司由陳女士及向先生分別擁有50%及50%；及13,702股股份由多實有限公司持有，該公司由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%。

- (b) 此等相關股份包括(i)由向先生及陳女士(向先生之配偶)分別持有之926份及923份本公司尚未行使購股權。因此,向先生及陳女士被視為持有對方所持有購股權之權益;(ii)分別由Heung Wah Keung Family Endowment Limited及多實有限公司持有之5,453,022港元之認股權證可按經調整認購價每股股份1.82港元兌換為2,996,166股股份,及約5,289港元之認股權證可按經調整認購價每股股份1.82港元兌換為2,906股股份;(iii)將發行予陳女士之350,000,000港元之可換股債券(可按初步換股價每股股份5.0港元(可予調整)兌換為70,000,000股股份);及(iv)根據供股將發行予Heung Wah Keung Family Endowment Limited之174,802,900份紅利認股權證,賦予其持有人權利認購174,802,900股股份。

除本文所披露者外,於最後實際可行日期,本公司董事或最高行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相關法團(證券及期貨條例第XV部所指之相關法團)之股份、相關股份及債權證中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉);或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊;或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (b) 董事於本公司資產之權益

誠如本公司日期為二零零九年八月十七日之通函所披露,本集團於二零零九年四月二十九日與陳女士訂立買賣協議,據此,陳女士同意出售及本集團同意購買實益持有澳門一項物業之該等公司,總代價為900,000,000港元(「收購事項I」)。於最後實際可行日期,收購事項I尚未完成。

除上文披露者及向先生於該協議之權益外,董事概無直接或間接於本集團任何成員公司訂立而於本通函日期仍然有效並對本集團之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

除陳女士外,董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)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。

除上文披露者及向先生於該協議之權益外,董事概無直接或間接於經擴大集團任何成員公司訂立而於本通函日期仍然有效並對經擴大集團之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

**(c) 董事服務合約**

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括在一年內到期或可由本集團在一年內終止而不用賠償（法定賠償除外）之合約）。

**3. 主要股東**

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

姓名	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
永恒	實益擁有人／ 受控法團之 權益	1,134,921,978	50.54
Riche (BVI) Limited	受控法團之權益	322,421,978	14.36
Simple View Investment Limited	實益擁有人	322,421,978	14.36
Heung Wah Keung Family Endowment Limited	實益擁有人	1,076,485,066	219.16

上述所有權益皆為好倉。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或有任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）直接或間接擁有在任何情況皆可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

**4. 訴訟**

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

## 5. 重大合約

以下合約(並非日常業務範圍內之合約)乃經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立：

- (i) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零九年五月十二日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.2港元之價格，以悉數包銷基準向獨立投資者配售(最多可分成八批)最多800,000,000股新股份。每批新股份不可少於100,000,000股新股份，惟最後一批除外；
- (ii) 本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與Elite Plan Investments Limited於二零零九年六月八日訂立之有條件買賣協議，內容有關出售Bingo Chance Limited之全部已發行股本，總代價為22,960,000港元；
- (iii) 本公司全資附屬公司 Bestjump Holdings Limited (「Bestjump」) 與陳女士於二零零九年四月二十九日訂立之有條件買賣協議，據此，Bestjump同意購買及陳女士同意出售澳門一幅土地之權益；
- (iv) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零九年七月十六日訂立之有條件配售協議，內容有關按全面包銷基準根據每股股份0.22港元之價格向專業投資者配售207,900,000股新股份；
- (v) 本公司與永恒於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議，內容有關建議認購本金額為200,000,000港元而初步兌換價為每股兌換股份0.20港元之可換股債券；
- (vi) 本公司與Skylight Property Ltd.於二零一零年一月四日訂立之認購協議，內容有關按認購價每股0.14港元認購540,000,000股新股份；
- (vii) 本公司於二零一零年六月十五日簽訂之認股權證文據，內容有關發行認股權證，基準為於二零一零年六月八日每持有五股股份獲發一份認股權證，初步認購價為每股0.193港元；
- (viii) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月八日訂立之包銷協議，內容有關按於二零一零年七月二十日每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，按認購價每股0.10港元發行不少於1,444,643,184股供股股份及不多於1,925,410,126股供股股份；



- (ix) China Star Entertainment (BVI) Limited (本公司之全資附屬公司)、嘉滙投資控股有限公司及China Star Film Group Limited (前稱Zhou Zhou Company Limited) 於二零一零年十二月八日訂立之合營協議，內容有關成立從事製作及發行電影之合營公司，總注資額為60,000,000港元；及
- (x) 該協議；
- (xi) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一一年一月十四日訂立之有條件配售協議，內容有關按竭盡所能基準以每股0.07港元之價格配售最多577,855,000股新股份；
- (xii) 本公司與永恒於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議 (由日期為二零一一年三月二十八日之補充協議所補充)，據此，本公司有條件地同意發行及永恒有條件地同意按面值認購或促使認購兩批本金總額最多為650,000,000港元之可換股債券；及
- (xiii) 本公司、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited於二零一一年三月二十九日訂立之包銷協議 (由日期為二零一一年四月十八日之補充協議所補充)，內容有關供股。

## 6. 其他事項

- (i) 本公司秘書及合資格會計師為黃淑嫻女士。黃女士為香港會計師公會會員。
- (ii) 全體董事之營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。本公司之主要股份過戶登記處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為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18樓1806-7室。

(v) 於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自之聯繫人士被視為於與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，或根據上市規則與經擴大集團構成或可能構成任何其他利益衝突。

(vi) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 7. 專家及同意書

以下為在本通函內給予意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
富域資本有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
中證評估有限公司	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

富域資本有限公司、國衛會計師事務所、中證評估有限公司及戴德梁行有限公司概無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本權益，亦並無擁有可以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

富域資本有限公司、國衛會計師事務所、中證評估有限公司及戴德梁行有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函現時刊發之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，富域資本有限公司、國衛會計師事務所、中證評估有限公司及戴德梁行有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)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。

## 8. 備查文件

以下文件於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間內任何週日(公眾假期除外)之正常營業時間內,在本公司之主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室)可供查閱:

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年報;
- (d) 自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來根據上市規則第14章及/或14A章所載之規定已刊發之各份通函;
- (e) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第41頁;
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件,全文載於本通函第42至49頁;
- (g) 該等地盤之估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (h) 本集團之香港物業估值報告,全文載於本通函附錄六;
- (i) 本集團之澳門物業估值報告,全文載於本通函附錄七;
- (j) 本附錄「專家及同意」一段所述之專家同意書;及
- (k) 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)

(認股權證代號：972)

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年六月七日(星期二)下午三時四十五分(或緊隨本公司大會完結或延期後)假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 批准、確認及追認Triumph Top Limited、澳門旅遊娛樂股份有限公司、本公司及向華強先生於二零一零年十二月二十三日訂立之有條件協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事作出所有其認為必須或合宜之其他行動及事情或簽立所有其認為必須或合宜之其他文件，以實行該協議及據此擬進行之交易或使之生效。」

承董事會命  
中國星集團有限公司  
主席  
向華強

香港，二零一一年五月二十日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

香港之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. 大會代表委任表格隨附於通函。
2. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人、授權代表或其他獲授權之人士簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 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，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時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，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所召開之大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況，代表委任表格將視為已經撤回。
6. 倘屬任何本公司股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身出席大會，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。