
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，概不對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。

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

閣下如已售出或轉讓名下所有中國星集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函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)

關連交易 — 發行可換股債券 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



萬勝証券(遠東)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



洛爾達有限公司

本公司之董事會函件載於本通函第7至第23頁。本公司獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)函件載於本通函第24及25頁，而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26至第40頁。

本公司謹訂於二零一一年五月六日(星期五)下午四時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第48及49頁。倘閣下未能出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司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。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年四月一日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 — 一般資料	41
股東特別大會通告	48

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有守則賦予該詞之涵義
「該公佈」	指	本公司與永恒策略於二零一一年二月九日就(其中包括)認購事項聯合刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「股本重組」	指	本公司建議股本重組，涉及(i)將每十(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一(1)股每股面值0.10港元之合併現有股份；(ii)將所有法定現有股份之面值由每股0.10港元股本削減至每股0.01港元，並將削減本公司已發行股本產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及(iii)增加本公司之法定股本(將由股東於二零一一年五月六日舉行之股東特別大會上批准)。本公司股本重組之詳情已於本公司於二零一一年二月九日刊發之公佈及本公司於二零一一年三月七日刊發之通函中披露
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋義

「可換股債券」	指	本公司將根據認購協議分兩批發行最高本金額650,000,000港元之可換股債券
「換股價」	指	根據可換股債券之條款之初步換股價每股換股股份0.08港元或於股本重組生效後每股換股股份0.80港元(可予調整)
「換股權」	指	可換股債券所附帶可按換股價兌換可換股債券本金額(或其任何部份)為換股股份之權利
「換股股份」	指	本公司將於行使換股權後根據可換股債券發行之新股份
「董事」	指	本公司之董事
「永恒策略」	指	Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，已發行永恒策略股份於聯交所主板上市
「永恒策略集團」	指	永恒策略及其附屬公司
「永恒策略股東特別大會」	指	永恒策略將召開以批准認購協議內擬進行之交易及認購可換股債券及兌換可換股債券之股東特別大會
「永恒策略股份」	指	永恒策略股本中每股面值0.01港元之普通股
「永恒策略股東」	指	已發行永恒策略股份之持有人
「現有股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋義

「第一批認購事項」	指	永恒策略根據認購協議之條款及條件認購第一批可換股債券，以認購本金額350,000,000港元之可換股債券
「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	成員包括本公司獨立非執行董事洪祖星先生及梁學文先生之本公司獨立董事委員會，向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富域資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可進行證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為獲委任就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	永恒策略、向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「文據」	指	本公司將以平邊契據形式簽立之文據，構成將於第一批認購事項及第二批認購事項完成後發行之可換股債券
「最後交易日」	指	二零一一年一月二十一日，即該公佈刊發前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年三月二十八日，即本通函付印前於本通函載入若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋義

- 「第6B地段」 指 一幅名為「第6街區 – B地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，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公報之第27/SATOP/89號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，並於其後根據刊登於一九九七年十二月三日之公報第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，現時西面為廈門街及北面為高美士街，東面與第6C地段相連
- 「第6C地段」 指 一幅名為「第6街區 – C地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，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公報之第148/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，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，現時北面為高美士街、西面為第6B地段及東面為第6D地段
- 「第6D地段」 指 一幅名為「第6街區 – D地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，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公報之第149/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，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，現時北面為高美士街、西面為第6C地段及東面為第6E地段

釋義

「第6E地段」	指	一幅名為「第6街區 – E地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，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公報之第150/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，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，現時北面為高美士街及西面為第6D地段
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「向先生」	指	向華強先生，執行董事及永恒策略前執行董事
「陳女士」	指	陳明英女士，執行董事及永恒策略前執行董事
「新股份」	指	緊隨股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「第二批認購事項」	指	永恒策略根據認購協議之條款及條件認購第二批可換股債券，以認購本金額300,000,000港元之可換股債券
「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	本公司謹訂於二零一一年五月六日(星期五)下午四時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣召開及舉行以考慮及酌情批准(其中包括)認購協議內擬進行之交易及發行可換股債券及於行使換股權後配發及發行換股股份之股東特別大會

釋義

「股份」	指	現有股份及／或新股份，視情況而定
「股東」	指	已發行股份之持有人
「Simple View」	指	Simple View Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為永恒策略之全資附屬公司
「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
「認購事項」	指	第一批認購事項及／或第二批認購事項
「認購協議」	指	本公司與永恒策略於二零一一年一月二十一日就認購事項訂立之有條件認購協議(經於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議所補充)
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「認股權證」	指	本金總額111,525,643.67港元之未行使認股權證，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賦予其持有人權利可按於認購協議日期之經調整認購價每股現有股份0.185港元(配售577,855,000股新現有股份於二零一一年一月二十七日完成後調整至每股現有股份0.182港元，可作進一步調整)認購新現有股份
「工程准照」	指	澳門土地工務運輸局發出之建設工程准照
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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 HM12
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：

**關連交易 — 發行可換股債券
及
股東特別大會通告**

緒言

誠如該公佈所述，於二零一一年一月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司與永恒策略訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意分兩批按面值發行而永恒策略已有條件同意認購或促使認購最高本金額650,000,000港元之可換股債券。

董事會函件

由於永恒策略為主要股東，故為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。因此，認購協議及其項下擬進行之交易須於股東特別大會上取得獨立股東批准。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其推薦意見已於本通函之獨立財務顧問函件內披露。

本通函旨在向閣下提供(i)認購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出之意見函件及獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見；及(iii)股東特別大會通告。

認購協議

訂約方及日期

日期：二零一一年一月二十一日(經於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議補充)

發行人：本公司

認購人：永恒策略

於最後可行日期：

- (a) 永恒策略透過Simple View於680,000,000股現有股份(佔本公司已發行股本約13.84%)及本金總額為26,248,000港元賦予Simple View權利可按經調整認購價每股現有股份0.182港元(可作進一步調整)認購144,219,780股新現有股份之認股權證中擁有權益；
- (b) 執行董事向先生及陳女士於二零一零年二月一日辭任永恒策略董事；
- (c) 獨立非執行董事何偉志先生於二零一零年五月二十五日辭任永恒策略董事，於認購協議日期，何先生並無持有任何現有股份或認股權證；及

董事會函件

- (d) 向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士於合共246,852,025股現有股份(佔本公司已發行股本約5.03%)及本金總額約為5,458,311港元賦予彼等權利可按經調整認購價每股現有股份0.182港元(可作進一步調整)認購29,990,720股新現有股份之認股權證中擁有權益。

因此，(a) 永恒策略為主要股東，故為本公司之關連人士；而(b) 向先生、陳女士及何偉志先生因於認購協議日期前十二個月內為永恒策略之董事，故為永恒策略之關連人士。

除上文所披露者外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，永恒策略及其最終實益擁有人為獨立於本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關連亦非與彼等一致行動之第三方。

可換股債券之主要條款

本金額：最高本金額650,000,000港元，其中350,000,000港元為第一批認購事項及300,000,000港元為第二批認購事項。

到期：可換股債券發行日期第五週年。

利息：可換股債券按已過去之實際日數及按一年365日以每年8%累算利息。任何逾期金額(不論本金或利息)均須支付每年16%之拖欠利率。

可換股債券之利息須於每個利息期(即可換股債券發行日期起計每隔六個月)之最後一日支付。

董事會函件

贖回： 本公司可於可換股債券發行日期後及到期日前，隨時透過向債券持有人送達最少七日之事先書面通知，以可換股債券中列明擬向債券持有人贖回之總額，按票面值贖回可換股債券。

任何於到期日仍未贖回之可換股債券金額將按其當時之未贖回本金額贖回。

換股價： 每股換股股份0.08港元或於股本重組生效後每股換股股份0.80港元(可予調整)。調整須經本公司核數師或認可商人銀行審閱。換股價之調整包括以下各項：

- (i) 因任何合併或拆細而更改每股股份之面值；
- (ii) 本公司透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、繳入盈餘賬或資本贖回儲備基金)資本化之方式發行(代替現金股息者除外)入賬列作繳足之股份；
- (iii) 本公司向股份持有人(以該身份)作出資本分派(定義見文據)(不論在資本削減或其他情況下)；
- (iv) 本公司向股份持有人透過供股方式提呈新股份或授出可認購新股份之購股權或認股權證，涉及價格低於市價(按文據規定之方式計算)之90%；

董事會函件

- (v) 本公司發行可兌換或交換或附帶權利可認購新股份之證券以全數換取現金，倘於任何情況下，就該等證券初步應收之每股股份總實際代價(定義見文據)低於市價(按文據規定之方式計算)之90%，或任何有關證券附帶之任何有關兌換或交換或認購權利之條款作出修改，導致上述就該等證券初步應收之每股股份總實際代價低於市價之90%；
- (vi) 本公司按低於市價(按文據規定之方式計算)之90%之每股股份價格發行股份以全數換取現金；及
- (vii) 本公司按低於市價(按文據規定之方式計算)之90%之每股股份總實際代價發行股份以收購資產。

初步換股價0.08港元較(i)現有股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.073港元溢價約9.59%；(ii)現有股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.072港元溢價約11.11%；及(iii)現有股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.057港元溢價約40.35%。

董事會函件

換股股份：

假設可換股債券按初步換股價每股換股股份0.08港元全數兌換為現有股份，本公司將配發及發行合共8,125,000,000股新現有股份，佔本公司於認購協議日期之已發行股本約187.47%及本公司於認購協議日期之經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約65.21%。

假設可換股債券按初步換股價每股換股股份0.08港元全數兌換為新股份，本公司將配發及發行合共812,500,000股新股份，佔本公司於股本重組生效後之已發行股本約187.47%及本公司於股本重組生效後經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約65.21%。

換股股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權（須經獨立股東批准）配發及發行。

兌換：

倘任何可換股債券之兌換(i)並無觸發行使換股權之債券持有人及其一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii)將不會導致本公司之公眾持股量無法符合上市規則第8.08條之規定，則債券持有人將有權於可換股債券之換股期內隨時按換股價將可換股債券未贖回本金額之全部或部份兌換為換股股份，惟每次兌換須按不少於1,000,000港元之完整倍數作出，除非可換股債券之總未贖回本金額於任何時間少於1,000,000港元，則可換股債券未贖回本金額之全部（但非僅部份）可予兌換。

董事會函件

可轉讓性： 債券持有人僅可在獲得本公司同意下向承讓人指讓或轉讓可換股債券。

本公司將於獲悉任何關連人士進行任何可換股債券買賣後即時通知聯交所。

地位： 換股股份於配發及發行時，將在各方面與於換股股份配發及發行日期之本公司所有已發行股份享有同等地位。

可換股債券之地位： 可換股債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押義務，且與本公司所有其他現有及／或將來之無抵押及非後償義務享有同等地位而並無任何優先權(適用法例可能規定之例外情況除外)。

投票權： 可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

申請上市： 本公司將不會申請批准可換股債券上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

先決條件

認購協議訂約方實行認購事項之義務須待以下條件達成後，方告履行：

- (a) 聯交所上市委員會批准(無條件或僅受限於本公司及永恒策略並無合理反對之條件)換股股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上批准認購協議內擬進行之交易及發行可換股債券及於行使換股權後或根據可換股債券之條款及條件在其他情況下發行及配發換股股份；

董事會函件

- (c) 永恒策略股東(須放棄投票者(如有)除外)於永恒策略股東特別大會上批准認購協議內擬進行之交易及認購可換股債券及兌換可換股債券；
- (d) 自認購協議日期以來，並無發生永恒策略合理認為會對本公司及其附屬公司(在各情況下整體而言)之財務狀況、前景、盈利、業務、經營或資產構成重大不利影響之情況；
- (e) 本公司於認購協議作出之一切聲明、保證及承諾在各重要方面均真實、準確及完整，且在各重要方面均無誤導成份；
- (f) 取得本公司及永恒策略須就認購協議及據此擬進行之交易取得之一切所需同意及批准；
- (g) 如需要，百慕達金融管理局批准於兌換可換股債券後配發及發行換股股份；及
- (h) 股東(須放棄投票者(如有)除外)於本公司之股東特別大會上批准收購該等地盤。

倘上文所載之先決條件未能於二零一一年七月三十一日(或本公司與永恒策略可能書面協定之有關其他日期)或之前達成，則認購協議將告失效及成為無效，而訂約方將獲解除其項下之一切義務，惟就認購協議之任何先前違反而引致之任何法律責任則除外。

根據認購協議，認購事項並非以完成本公司於二零一一年一月七日所公佈建議收購該等地盤之物業租賃權為條件。誠如下文「完成」一段所載，本公司須就完成第二批認購事項向永恒策略出示澳門政府發出之該等地盤之工程准照。因此，倘本公司未能向永恒策略出示工程准照，則第二批認購事項將不會進行。

董事會函件

完成

第一批認購事項將於上文「先決條件」一節所載之條件達成後第三個營業日當日(或本公司與永恒策略可能書面協定之有關其他日期)完成。

第二批認購事項亦須待以下條件達成後，於二零一二年六月三十日(或本公司與永恒策略可能書面協定之有關其他日期)或之前完成：

- (a) 本公司向永恒策略出示澳門政府發出之該等地盤之工程准照；
- (b) 永恒策略已接獲其滿意之證據，顯示第二批認購事項之所得款項300,000,000港元將用作發展該等地盤；及
- (c) 永恒策略有充足資金可供第二批認購事項使用。

就本公司提供證據證明將第二批認購事項之所得款項應用作發展該等地盤而言，永恒策略預期(包括但不限於)董事作出書面確認及／或就使用所得款項開立指定銀行賬戶。

由於永恒策略董事優先發展永恒策略集團本身之業務，永恒策略並無任何計劃確保其有充足資金供第二批認購事項使用。此外，永恒策略保留權利決定其是否有充足資金可供第二批認購事項使用。倘永恒策略並無充足資金，則第二批認購事項將告失效。根據認購協議，倘永恒策略認為其並無充足資金，則本公司與永恒策略之間不會作出任何安排。

終止

在下列任何情況下，永恒策略可於第一批認購事項及第二批認購事項各自完成前任何時間向本公司發出通知終止認購協議：

董事會函件

永恒策略合理認為，認購事項之順利進行將受下列事件重大及不利影響：

- (a) 頒佈任何新法例，或規例或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動，或發生其他屬任何性質之事件，而永恒策略合理認為會對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響，或對認購事項重大不利；或
- (b) 發生屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成於本通函日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份)，或性質為任何本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而永恒策略合理認為會對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響或屬重大，並導致進行認購事項屬不宜或不智；或
- (c) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而永恒策略合理認為有可能對認購事項之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行認購事項屬不宜或不智；或
- (d) 任何不可抗力事件，包括在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或閉廠；或
- (e) 整體證券或本公司證券於聯交所暫停買賣超過15個連續營業日，不包括涉及核准該公佈、有關認購事項之通函或其他文件之任何暫停買賣；或
- (f) 永恒策略獲悉認購協議所載之任何聲明、保證或承諾遭嚴重違反。

董事會函件

倘永恒策略於第一批認購事項及第二批認購事項各自完成前任何時間發出上文所述之任何有關通知，則各訂約方於認購協議項下之責任將即時終止，而訂約方概不得就成本、損害賠償、補償或其他款項向任何其他方提出任何申索，惟就認購協議之任何先前違反提出者除外。

永恒策略集團於二零零九年九月二十一日認購之可換股債券之概況

於二零零九年九月二十一日，永恒策略集團根據於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議向本公司認購本金額200,000,000港元之可換股債券。

於二零零九年下半年，永恒策略集團按每股現有股份0.20港元之換股價分三次將200,000,000港元可換股債券全數兌換為1,000,000,000股現有股份。於二零零九年十月十二日，永恒策略集團根據於二零零九年十月十二日訂立之有條件配售協議按每股現有股份0.20港元之價格出售320,000,000股現有股份予獨立第三方。因此，於認購協議日期，永恒策略集團持有680,000,000股現有股份。

於最後可行日期，除680,000,000股現有股份及本金總額為26,248,000港元賦予永恒策略集團權利可按每股現有股份0.182港元之經調整認購價(可作進一步調整)認購144,219,780股新現有股份之認股權證外，永恒策略集團並無其他可兌換為現有股份或新股份之證券。

訂立認購協議之理由及裨益

誠如本公司於二零一一年一月七日所公佈，本集團與澳門旅遊娛樂股份有限公司訂立有條件協議，內容有關建議按550,000,000港元收購該等地盤之物業租賃權。鑑於該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊酒店、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，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，以及將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術展廊之地區，以增加澳門蘭桂坊酒店周邊地區之人流。董事認為，建議收購

董事會函件

該等地盤之物業租賃權將可多元化本集團於澳門之投資組合，並擴闊其收入基礎，對其長遠盈利能力具有正面影響。誠如本公司於二零一一年一月七日刊發有關建議收購該等地盤之物業租賃權之公佈所述，代價550,000,000港元將由／以本公司之內部資源、銀行借貸及／或股本融資支付。董事認為，認購協議為本集團提供機會為建議收購及發展該等地盤提供資金。

經考慮以下各項後，董事(不包括獨立非執行董事洪祖星先生及梁學文先生，彼等之意見載於本通函之獨立董事會函件)認為，可換股債券之條款屬公平合理：

- (a) 換股價乃經本公司與永恒策略於參考本公司之現行股價後公平磋商並按一般商業條款達致；及
- (b) 由於可換股債券並無抵押，可換股債券之利率及拖欠利率乃參考香港最優惠利率釐定。

儘管於兌換任何可換股債券對現有股東之股權構成潛在之攤薄影響，惟經考慮以下各項後，董事(不包括獨立非執行董事洪祖星先生及梁學文先生，彼等之意見載於本通函之獨立董事委員會函件)認為，認購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 此機會讓本公司可籌集額外資金應付本集團對建議收購該等地盤之物業租賃權及發展該等地盤之財務需要，而不會對現有股東之股權產生即時攤薄影響；
- (b) 與債務融資相比，債務融資需要銀行或財務機構對本集團之財務狀況進行冗長之盡職審查或向銀行或財務機構質押本集團之資產；

董事會函件

- (c) 可換股債券之條款限制兌換可換股債券不得觸發債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任(即根據現有守則投票權30%或以上)；及
- (d) 行使換股權後，本公司之股東基礎將會擴大，本集團之財務狀況亦得以鞏固。

發行可換股債券之估計最高所得款項(扣除一切有關開支後)約為649,500,000港元將用作為本公司於二零一一年一月七日所公佈建議收購該等地盤之物業租賃權提供資金、發展該等地盤及／或作為本集團之一般營運資金。

儘管事實上完成收購該等地盤並非完成第一批認購事項之先決條件，惟董事會認為，基於以下理由，訂立認購協議有利及符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 在股東批准建議收購事項之情況下，讓本集團得以適時達成有關建議收購該等地盤之物業租賃權之財務要求；
- (b) 為本集團提供財務靈活性，以透過於未行使可換股債券到期前任何時間贖回該等債券解除其義務；及
- (c) 讓本集團可以避免對外向財務機構籌措資金(需要質押本集團資產)。

倘股東不批准建議收購該等地盤之物業租賃權，可換股債券將不會發行。倘建議收購該等地盤之物業租賃權未能於股東批准有關建議收購之決議案後完成，董事會將考慮促成與本集團業務一致之其他投資機會，或於相關時間贖回任何未行使之可換股債券。於最後可行日期，董事會概無識別新投資機會。

董事會函件

於最後可行日期，本公司正在準備有關建議收購該等地盤之物業租賃權之通函。董事會預期，該有關建議收購該等地盤之物業租賃權之通函將盡快寄發予股東及建議收購事項預期將於二零一一年五月三十一日或之前完成。

對本公司股權架構之影響

(i) 於最後可行日期；(ii) 假設股本重組生效；(iii) 假設於股本重組生效後可換股債券按換股價全數兌換；(iv) 假設於股本重組生效後永恒策略全數行使本金總額26,248,000港元之認股權證以按經調整認購價每股新股份1.82港元(可予進一步調整)認購14,421,978股新股份及可換股債券按換股價全數兌換；及(v) 假設於股本重組生效後以永恒策略及Simple View(作為其一致行動人士)擁有本公司已發行股本少於30%之權益為限兌換可換股債券，本公司之股權架構載列如下：

	於最後可行日期		假設股本重組生效後		假設於股本重組生效後 可換股債券 按換股價全數兌換		假設於股本重組生效後 永恒策略全數行使本金總額 26,248,000港元之認股權證以 按經調整認購價每股新股份1.82 港元(可予進一步調整)認購 14,421,978股新股份 及可換股債券按換股價全數兌換		假設於股本重組 生效後以永恒策略及 Simple View(作為 其一致行動人士)擁有本公司 已發行股本少於30%之 權益為限兌換可換股債券	
	現有股份數目	概約	新股份數目	概約	新股份數目	概約	新股份數目	概約	新股份數目	概約
永恒策略及其聯繫人士	680,000,000	13.84%	68,000,000	13.84%	880,500,000	67.54%	894,921,978	67.90%	180,499,976	29.90%
Heung Wah Keung Family Endowment Limited (附註2)	246,715,000	5.02%	24,671,500	5.02%	24,671,500	1.89%	24,671,500	1.87%	24,671,500	4.09%
多實有限公司(附註3)	137,025	0.01%	13,702	0.01%	13,702	0.00%	13,702	0.00%	13,702	0.00%
公眾股東	3,984,936,732	81.13%	398,493,673	81.13%	398,493,673	30.57%	398,493,673	30.23%	398,493,673	66.01%
總計	4,911,788,757	100.00%	491,178,875	100.00%	1,303,678,875	100.00%	1,318,100,853	100.00%	603,678,851	100.00%

董事會函件

附註：

1. 僅供說明。根據可換股債券之條款，倘兌換任何可換股債券(i)不會觸發行使換股權之債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii)將不會導致本公司之公眾持股量無法符合上市規則之規定，則債券持有人有權將可換股債券兌換為換股股份。

為遵從守則第26條，債券持有人及／或本公司可於兌換任何可換股債券前，向有關當局諮詢根據不時於其時存在之制度而有效之守則第26條相關規定。

2. Heung Wah Keung Family Endowment Limited分別由向先生及陳女士各自擁有50%。
3. 多實有限公司分別由陳女士及向先生實益擁有60%及40%。多實有限公司持有之現有股份現時附有一項扣押令。

本公司於緊接該公佈日期前過去12個月之集資活動

以下載列本公司於緊接該公佈日期前過去12個月進行之集資活動：

公佈日期	描述	所得款項 淨額(概約)	所得款項 擬定用途	於該公佈日期 之所得款項 實際用途
二零一一年 一月十四日	按每股現有股份0.07港元之價格盡力配售最多577,855,000股現有股份	39,930,000 港元	支付建議收購該等地盤之物業租賃權之部份代價	所得款項淨額將用作擬定用途
二零一零年 七月八日	根據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現有股份之基準按每股供股現有股份0.10港元之認購價供股發行1,444,643,184股現有股份	141,460,000 港元	減少本集團之銀行借貸及為酒店業務提供資金或撥付本集團之一般營運資金	約41,000,000港元已用作酒店業務及本集團之一般營運資金及100,460,000港元將用於建議收購該等地盤之物業租賃權

永恒策略集團之財務資料

永恒策略集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得經審核除稅前及後虧損淨額約356,460,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則錄得經審核除稅前及後純利(來自持續經營及已終止經營業務)分別約402,070,000港元及約416,560,000港元。於二零一零年十二月三十一日，永恒策略集團之未經審核資產淨值約為1,344,660,000港元。

上市規則之涵義

於最後可行日期：

由於永恒策略為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。因此，認購協議及其項下擬進行之交易須於股東特別大會上取得獨立股東批准。

因此，永恒策略及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票批准認購協議及其項下擬進行之交易。鑑於向先生及陳女士為永恒策略之關連人士，向先生及陳女士及彼等各自之聯繫人士亦將於股東特別大會上放棄投票批准認購協議及其項下擬進行之交易。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東(永恒策略、向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士)須於股東特別大會上就認購協議及其項下擬進行之交易之有關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年五月六日(星期五)下午四時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第48及49頁。

董事會函件

隨函附奉股東於股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司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。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願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(不包括獨立董事委員會)認為，認購事項符合本公司及股東之整體利益，而認購協議之條款對股東而言屬公平合理。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為，認購事項符合本公司及其股東之整體利益，而認購協議之條款對股東而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立董事委員會)建議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。

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

二零一一年四月一日



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：

關連交易 — 發行可換股債券

吾等提述本公司於二零一一年四月一日刊發之通函(「通函」)，本函件為通函一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙用於本函件時具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就認購事項向閣下提供意見，認購事項之詳情載於通函之董事會函件。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認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連同達致該意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第26至40頁。

經考慮認購協議及認購事項之條款、獨立股東之利益、獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由及意見後，吾等認為認購事項符合本公司及其股東之整體利益，而認購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

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

梁學文先生

謹啟

二零一一年四月一日

獨立財務顧問函件

以下為富域資本有限公司載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉賓商業大廈
13樓1305室

敬啟者：

有關認購可換股債券 之關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一一年四月一日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件，本函件為通函一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於永恒策略（「認購人」）為 貴公司主要股東，故為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，認購協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。因此，認購協議及其項下擬進行之交易須於股東特別大會上獲獨立股東批准。認購人及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票批准認購協議及其項下擬進行之交易。鑑於向先生及陳女士為認購人之關連人士，向先生及陳女士及彼等各自之聯繫人士亦將於股東特別大會上放棄投票批准認購協議及其項下擬進行之交易。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會已經成立，成員包括全體獨立非執行董事洪祖星先生及梁學文先生，以就該等交易向股東提供意見。吾等(富域資本有限公司)已獲委任就該等交易向獨立董事委員會及股東提供意見，尤其是該協議之條款就股東而言是否公平合理及按一般商業條款達致，並符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等意見之基礎

在制定吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層所提供之資料及聲明及所發表之意見，並假設向吾等作出或通函所述之該等資料及陳述及聲明於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，且可於制定吾等之意見時加以倚賴。董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何重大事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，以為通函所載資料之準確性提供合理依據，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等亦認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之一切合理步驟，以確保提供予吾等之資料之可靠性並達致吾等之意見。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭 貴公司董事或管理層隱瞞或屬誤導、失實或不確。然而，吾等並無就此進行任何獨立詳盡調查或審核 貴集團之業務、事務或未來前景。吾等之意見必須基於最後可行日期所存在之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲之資料。股東應注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)或會影響及／或改變此意見，吾等並無責任更新、修訂或重申此意見。

考慮之主要因素及原因

於達致吾等有關該等交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(i) 貴集團之業務

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

(ii) 訂立認購協議之理由

誠如 貴公司於二零一一年一月七日所公佈，貴集團已與澳門旅遊娛樂股份有限公司訂立有條件協議，內容有關建議按 550,000,000 港元之代價收購該等地盤之物業租賃權。鑑於該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊酒店、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，以及將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術展廊之地區，以增加澳門蘭桂坊酒店周邊地區之人流。董事認為，建議收購該等地盤之物業租賃權將可使貴集團於澳門之投資組合更多元化，並擴闊其收入基礎，對其長遠盈利能力具有正面影響。誠如 貴公司於二零一一年一月七日刊發有關建議收購該等地盤之物業租賃權之公佈所述，代價 550,000,000 港元將由／以 貴公司之內部資源、銀行借貸及／或股本融資撥付。董事認為，認購協議為 貴集團提供機會為建議收購及發展該等地盤提供資金。

獨立財務顧問函件

儘管事實上完成收購該等地盤並非完成第一批認購事項之先決條件，惟董事會認為，基於以下理由，訂立認購協議有利及符合 貴公司及股東之整體利益：

- (a) 在股東批准建議收購事項之情況下，讓 貴集團得以適時達成有關建議收購該等地盤之物業租賃權之財務要求；
- (b) 為 貴集團提供財務靈活性，以透過於未行使可換股債券到期前任何時間贖回該等債券解除其義務；及
- (c) 讓 貴集團可以避免對外向財務機構籌措資金(需要質押 貴集團資產)。

倘建議收購該等地盤之物業租賃權未能於股東批准有關建議收購之決議案後完成，董事會將考慮促成與 貴集團業務一致之其他投資機會，或於相關時間贖回任何未行使之可換股債券。於最後可行日期，董事會概無識別新投資機會。

鑑於上述理由，吾等認為認購協議符合 貴公司及股東之整體利益，即使收購事項完成並非認購可換股債券之先決條件。

(iii) 貴集團之財務資料

財務業績

以下為 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之業績概要：

千港元	二零零八年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
收益	227,747	543,429	864,261
年度溢利／(虧損)	65,590	164,395	24,827
現金	138,145	173,188	625,827

(iv) 貴集團之其他融資方式

誠如董事所告知，貴公司曾考慮其他融資方法，包括債務融資及其他形式之股本融資。董事認為，鑑於貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間借貸金額龐大，一年內到期之銀行借貸約為284,000,000港元，而一年後到期銀行借貸約為127,000,000港元，銀行融資之貸款利率不會如可換股債券之息票率般吸引，故銀行借貸難免會對貴集團產生較高融資成本。

透過配售新股份集資將會導致現有股東之股權即時被攤薄，投資者亦通常會要求新股份配售價較股份現行市價有折讓，而可換股債券之初步換股價則訂為較(i)股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.073港元溢價約9.59%；及(ii)股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.072港元溢價約11.11%。透過供股或公開發售集資比發行可換股債券需要較長時間完成，且可能招致較高之交易成本(如包銷及其他費用)，而對該等不參與股東受攤薄之影響通常會較配售新股份及發行可換股票據之影響為大。經審慎周詳考慮上述討論之各項途徑後，董事認為而吾等認同董事之意見，認為發行可換股票據屬貴公司取得資金之適當途徑。

(v) 可換股債券之主要條款

根據認購協議，認購人已同意認購本金額合共650,000,000港元之可換股債券，其中350,000,000港元為第一批認購事項及300,000,000港元為第二批認購事項。可換股債券之主要條款載於通函之董事會函件內。

獨立財務顧問函件

(a) 換股價

換股價每股換股股份0.08港元或於 貴公司股本重組生效後每股換股股份0.8港元(可予調整)較：

1. 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.073港元溢價約9.59%；
2. 股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.072港元溢價約11.11%。

吾等認同董事之意見，認為換股價高於股份之現行價格顯示 貴公司管理層對 貴集團業務充滿信心。為評估將換股價訂為每股股份0.08港元之公平性及可理性，吾等已分析 貴公司於一段較長時期之過往股價表現。

下文載列 貴公司自二零一零年九月一日起至最後可行日期(包括該日)(「回顧期間」)之股份收市價及交易量圖表，有關交易量及股價應該已倚賴及反映 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月期間之中期報告之最新財務資料：



資料來源：www.hkex.com.hk

獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份收市價介乎最低每股股份0.043港元(於二零一一年三月二日錄得)及最高每股股份0.103港元(於二零一零年九月十七日錄得)。於回顧期間之平均股份收市價約為每股股份0.073港元。換股價較回顧期間之平均股份收市價高約9.5%。

(b) 與發行可換股票據／債券比較

為評估可換股債券之條款之公平性及合理性，就吾等所深知及所悉，吾等已識別聯交所上市公司(「可資比較公司」)由二零一零年九月至最後交易日進行並涉及有關集資活動及／或代價發行之24項交易。股東應注意，貴公司之業務、營運及前景有別於可資比較公司，且吾等並無對可資比較公司之業務及營運進行任何深入調查。因此，可資比較公司僅用作提供有關香港聯交所主板及創業板上市公司涉及發行可換股債券／票據之交易之普遍市場慣例之一般參考。下表說明有關結果：

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價較股份於有關交易公佈日期前最後交易日／當日之每股收市價之溢價／(折讓)	年期	利率
二零一一年一月三十一日	錦興集團有限公司	275	15.13%	2	2%
二零一零年十二月三日	中國上城集團有限公司	2330	2.72%	3	0%
二零一零年十一月二十六日	浩倫農業科技集團有限公司	1073	28.21%	5	0%
二零一零年十一月二十五日	明發集團(國際)有限公司	846	16.94%	5	5%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價較股份於	年期	利率
			有關交易公佈日期前 最後交易日/ 當日之每股收市價之 溢價/(折讓)		
二零一零年 十一月二十三日	中國東方實業集團 有限公司	9	(19.77)%	5	0.5%
二零一零年 十一月十七日	百齡國際(控股) 有限公司	8017	51.52%	5	6%
二零一零年 十一月十二日	美亞控股有限公司	1116	3.77%	3	5%
二零一零年 十一月九日	陽光能源控股 有限公司	757	6.08%	2	0%
二零一零年 十一月四日	中大國際控股 有限公司	909	28.21%	1.5	0%
二零一零年 十一月四日	金山能源集團 有限公司	663	(10.26)%	5	0%
二零一零年 十一月三日	蒙古能源有限公司	276	11.48%	3	3.5%
二零一零年 十一月二日	亞洲煤業有限公司	835	(24.53)%	5	0%
二零一零年 十月二十九日	北亞資源控股 有限公司	61	24.09%	3	8%
二零一零年 十月二十五日	華聯國際(控股) 有限公司	969	14.29%	5	0%
二零一零年 十月十九日	中國鎳資源控股 有限公司	2889	3.4%	2	10%
二零一零年 十月十五日	高銀地產控股 有限公司	283	28.2%	3	8%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	換股價較股份於	年期	利率
			有關交易公佈日期前 最後交易日/ 當日之每股收市價之 溢價/(折讓)		
二零一零年 十月十四日	冠中地產有限公司	193	5.9%	3	4%
二零一零年 十月十三日	中國衛生控股 有限公司	673	(52.94)%	10	0%
二零一零年 十月八日	中國微電子科技集團 有限公司	139	7.76%	3	0%
二零一零年 十月八日	泰豐國際集團 有限公司	724	(16.67)%	5	0%
二零一零年 十月五日	中軟國際有限公司	354	(2.9)%	3	4.25%
二零一零年 十月四日	天年生物控股 有限公司	1178	20.77%	1.5	3%
二零一零年 九月二十九日	中國大亨飲品控股 有限公司	209	29.81%	3	2%
二零一零年 九月二十四日	太平洋實業控股 有限公司	767	(19.6)%	1	0%

可資比較公司之換股價較其股份於有關發行可換股票據/債券之公佈/協議日期前最後交易日之收市價介乎折讓約52.94%至溢價約51.52%。因此，換股價處於上述市場範圍之內。

基於上述因素，吾等認為換股價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(c) 到期

可換股債券之期限為五年，貴公司僅有責任於到期日贖回可換股債券之未贖回本金額。貴公司有意將本金額用作收購該等地盤之物業租賃權。股東應注意，貴公司可於可換股債券發行日期後及到期日前，隨時透過向債券持有人送達最少七日之事先書面通知，以可換股債券中列明擬向債券持有人贖回之總額，按票面值贖回可換股債券。任何於到期日仍未贖回之可換股債券金額將按其當時之未贖回本金額贖回。

(d) 利息

可換股債券按已過去之實際日數及按一年365日以每年8%計息。經考慮到事實上(i)收購有關該等地盤之物業租賃權之資金需要；(ii)可換股債券之無抵押性質；(iii)鑑於(a)所需時間；(b)配售等其他融資方法造成之即時攤薄；及(c)由於誠如貴公司最近期中期報告所載貴公司截至二零一零年六月三十日止期間之現金流量(包括銀行借貸約410,000,000港元及銀行現金353,000,000港元)，銀行融資(如有)之貸款利率可能較不吸引，發行可換股債券為較合適之融資方法。倘貴公司不提供資產作為抵押品，銀行可能提供條款較不吸引之短期銀行貸款；(iv)按8%計息之可換股債券介乎可資比較公司0%至10%之年利率範圍內；及(v)倘貴集團能夠獲得條款較可換股債券吸引之其他融資途徑，貴公司有權提早贖回全部或部份未贖回之可換股債券本金額，吾等認為8%息票率乃屬公平合理。

(e) 兌換

倘任何可換股債券之兌換(i)並無觸發行使換股權之債券持有人及其一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii)將不會導致貴公司之公眾持股量無法符合上市規則第8.08條之規定，則債券持有人將有權於可換股債券之換股期內隨時按換股價兌換全部或部份換股股份未贖回之本金額。儘管認購人由於以上條件將不能行使可換股債券所附帶之權利，惟認購人卻可於行使可換股債券附帶之權利前出售於 貴公司之部份現有權益，以確保符合上述條件。倘認購人決定出售於 貴公司之部份權益，則或會對股份價格造成壓力。吾等已與 貴公司進行討論，並注意到認購人於最後可行日期無意出售其於 貴公司之任何權益。因此，鑑於進行兌換之限制(上述者除外)，吾等認為並無對獨立股東造成不利。

(f) 可換股債券之其他條款

可換股債券可予轉讓，惟須取得(i) 貴公司同意；及(ii)聯交所之有關批准(倘上市規則規定)。倘發行有關換股股份將導致股份之公眾持股量不足(如上市規則規定)， 貴公司亦毋須發行任何換股股份。吾等認為該等條款就上市合規而言為 貴公司提供保障，而有關條款亦符合市場慣例。

基於上述各點，吾等認同董事之意見，認為可換股債券之條款乃按一般商業條款達致及屬公平合理，而訂立認購協議及認購協議項下擬進行之交易乃符合 貴公司及股東之整體利益。

(vi) 收購事項之財務影響

(a) 資產淨值

誠如 貴公司所告知， 貴公司即將發行之可換股債券將於初步確認時在 貴公司之資產負債表中入賬列作兩個獨立部份，包括負債部份及權益部份。負債部份將計入 貴公司之資產負債表，而總資產將按發行可換股債券之所得款項淨額增加。上述各項之淨影響將為 貴公司資產負債表之權益增加部份。因此，發行可換股債券後， 貴集團之淨資產將有正面影響。

(b) 盈利

可換股債券之負債部份將採用實際利率法按攤銷成本列賬。僅可換股債券之實際利息開支會於發行可換股債券完成後及其後五年自綜合收入表扣除。 貴集團將於可換股債券全數兌換及／或贖回前持續產生綜合債券之實際利息開支。概無盈虧會於可換股債券初步確認、兌讓或屆滿時於 貴集團之綜合收入表內確認。

儘管可換股債券之賬面利息將對 貴集團之未來盈利造成負面影響，為使 貴集團促進該等地盤物業租賃權之收購，發行可換股債券乃屬必須。

(c) 流動資金及營運資金

於二零一零年六月三十日， 貴集團之現金及現金等值約為 353,000,000 港元。緊隨發行可換股債券完成後， 貴公司將自第一批認購事項籌集所得款項淨額約 350,000,000 港元，可換股債券之負債部份將被視為 貴集團之非流動負債。因此，緊隨發行可換股債券完成後， 貴集團之流動資金及營運資金狀況將有所改善。

獨立財務顧問函件

(v) 對獨立股東持股量之潛在攤薄影響

(i) 於最後可行日期；(ii) 假設股本重組生效；(iii) 假設於股本重組生效後可換股債券按換股價全數兌換；(iv) 假設於股本重組生效後永恒策略全數行使本金總額 26,248,000 港元之認股權證以按經調整認購價每股新股份 1.82 港元(可予進一步調整)認購 14,421,978 股新股份及可換股債券按換股價全數兌換；及(v) 假設於股本重組生效後以永恒策略及 Simple View (作為其一致行動人士)擁有 貴公司已發行股本少於 30% 之權益為限兌換可換股債券， 貴公司之股權架構載列如下：

	於最後可行日期		假設股本重組生效後		假設於股本重組生效後 永恒策略全數行使 本金總額 26,248,000 港元之認股權證以 按經調整認購價每股 新股份 1.82 港元 (可予進一步調整)認購		假設於股本重組生效後 永恒策略全數行使 本金總額 26,248,000 港元之認股權證以 按經調整認購價每股 新股份 1.82 港元 (可予進一步調整)認購		假設於股本重組生效後 以永恒策略及 Simple View (作為其一致 行動人士)擁有 貴公司 已發行股本少於 30% 之權益為限兌換 可換股債券	
	現有股份數目	%	新股份數目	%	新股份數目	%	新股份數目	%	新股份數目	%
			全數兌換		全數兌換		全數兌換		全數兌換	
永恒策略及其聯 繫人士	680,000,000	13.84	68,000,000	13.84	880,500,000	67.54	894,921,978	67.9	180,499,976	29.90
Heung Wah Keung Family Endowment Limited	246,715,000	5.02	24,671,500	5.02	24,671,500	1.89	24,671,500	1.87	24,671,500	4.09
多實有限公司	137,025	0.01	13,702	0.01	13,702	0.00	13,702	0.00	13,702	0.00
公眾股東	3,984,936,732	81.13	398,493,673	81.13	398,493,673	30.57	398,493,673	30.23	398,493,673	66.01
總計	<u>4,911,788,757</u>	<u>100</u>	<u>491,178,875</u>	<u>100</u>	<u>1,303,678,875</u>	<u>100</u>	<u>1,318,100,853</u>	<u>100</u>	<u>603,678,851</u>	<u>100</u>

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據可換股債券之條款，倘兌換任何可換股債券(i)不會觸發行使換股權之債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii)將不會導致 貴公司之公眾持股量無法符合上市規則之規定，則債券持有人有權將可換股債券兌換為換股股份。

為遵從守則第26條，債券持有人及／或 貴公司可於兌換任何可換股債券前，向有關當局諮詢根據不時於其時存在之制度而有效之守則第26條相關規定。

2. Heung Wah Keung Family Endowment Limited分別由向先生及陳女士各自擁有50%。
3. 多實有限公司分別由陳女士及向先生實益擁有60%及40%。多實有限公司持有之現有股份現時附有一項扣押令。

全數兌換可換股債券將導致發行8,125,000,000股現有股份(按初步換股價計算)，佔現有已發行股本約165.42%及經全數兌換可換股債券擴大之已發行股本62.32%。對現有公眾股東之攤薄影響約50%被視為重大。然而，經考慮(i)收購有關該等地盤之物業租賃權之資金需要；(ii)可換股債券之無抵押性質；(iii)鑑於(a)所需時間；(b)其他融資方法造成之潛在攤薄；及(c)銀行融資(如有)之貸款利率可能較不吸引，發行可換股債券為較合適之融資方法；(iv)倘 貴集團能夠獲得條款較可換股債券吸引之其他融資途徑， 貴公司有權提早贖回全部或部份未贖回之可換股債券本金額；及(v)由於永恒策略及其一致行動人士於股本重組生效後，於少於30%之 貴公司已發行股本中擁有權益，對現有公眾股東之攤薄影響僅約為15%，吾等認為，訂立認購協議及認購協議項下擬進行之交易乃符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，認購協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款達致，而認購協議之條款及其項下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關認購事項之各項決議案。吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關認購事項之決議案。

此致

中國星集團有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

富城資本有限公司

董事

施慧璇

謹啟

二零一一年四月一日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

(a) 股本

(i) 於最後實際可行日期；(ii) 緊隨股本重組生效後；(iii) 緊隨股本重組生效後以及於認購事項完成及可換股債券全數兌換後；及(iv) 緊隨股本重組生效後、假設認股權證全數行使後以及於認購事項完成及可換股債券全數兌換後，本公司之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股現有股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：	
<u>4,911,788,757</u> 股現有股份	<u>49,117,887.57</u>

(ii) 緊隨股本重組生效後

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股新股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：	
<u>491,178,875</u> 股新股份	<u>4,911,788.75</u>

(iii) 緊隨股本重組生效後以及認購事項完成及可換股債券全數兌換後

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股新股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：	
491,178,875 股新股份	4,911,788.75
812,500,000 股換股股份	8,125,000.00
<u>1,303,678,875</u> 股新股份	<u>13,036,788.75</u>

(iv) 緊隨股本重組生效後、假設認股權證全數行使後、於認購事項完成及可換股債券全數兌換後

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股新股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：	
491,178,875 股新股份	4,911,788.75
61,277,826 股假設認股權證全數行使而將予 發行之新股份	612,778.26
812,500,000 股換股股份	8,125,000.00
<u>1,364,956,701</u> 股新股份	<u>13,649,567.01</u>

所有已發行新股份在各方面均享有同等權益，包括有關股息、表決及發還資本之所有權利。於認購事項完成後將予發行之所有新股份將在各方面與已發行現有股份享有同等權益，包括有關股息、表決及發還資本之所有權利。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益

於最後可行日期，董事在本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）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及淡倉）；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如下：

董事姓名	身份	所持		總數	所持權益 百分比約數
		所持現有 股份數目	相關現有 股份數目		
向華強先生	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	246,852,025 (附註 a)	730,009,246 (附註 b)	976,861,271	19.88
陳明英女士	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	246,852,025 (附註 a)	730,009,246 (附註 b)	976,861,271	19.88
李玉嫦女士	實益擁有人	—	19,419,969	19,419,969	0.44

上述權益皆為好倉。

附註：

- (a) 此等股份當中 246,715,000 股現有股份由 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 137,025 股現有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 9,263 份及 9,263 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

有之約5,453,022港元之認股權證可按經調整認購價每股現有股份0.182港元兌換為29,961,659股現有股份，及約5,289港元之認股權證可按經調整認購價每股現有股份0.182港元兌換為29,061股現有股份；及(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現有股份0.5港元(可予調整)兌換為700,000,000股現有股份)。

除本文所披露者外，於最後可行日期，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聯法團(證券及期貨條例第XV部所指之相聯法團)之任何股份、相關股份及債權證中擁有任何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及淡倉)；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

誠如本公司於二零零九年八月十七日刊發之通函所披露，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(「收購事項」)，據此，陳女士同意出售而本集團同意購買於澳門一項物業擁有實益權益之公司，總代價為900,000,000港元。於最後可行日期，收購事項尚未完成。收購事項之最新狀況已於本公司於二零一零年十二月三十一日刊發之公佈內披露。

除上文所披露者外，各董事在本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排(泛指在本通函刊發日期仍然有效，且對本集團之業務而言屬關係重大者)中概無直接或間接擁有重大權益。

除陳女士外，各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(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租用，或本集團成員公司建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

(c) 董事之服務合約

於最後可行日期，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（於一年內到期或可由本集團在一年內終止而毋須支付任何賠償金（法定賠償除外）之合約除外）。

4. 主要股東

於最後可行日期，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）於現有股份或相關現有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	所持現有股份 或相關現有 股份數目	所持權益 百分比約數
永恒策略	實益擁有人／ 受控法團之權益	8,946,881,081	182.15
Riche (BVI) Limited	受控法團之權益	821,881,081	16.73
Simple View	實益擁有人	821,881,081	16.73
Heung Wah Keung Family Endowment Limited	實益擁有人	276,676,659	5.63

上述所有權益皆為好倉。

除本文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，本公司並無獲知會於現有股份或相關現有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下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。

5. 重大轉變

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一零年十二月三十一日起(即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況出現任何重大不利轉變。

6. 其他事項

於最後可行日期，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本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，或根據上市規則與本集團構成或可能構成任何其他利益衝突。

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	可進行證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

富域資本有限公司概無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法強制執行)。

富域資本有限公司已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。

於最後可行日期，富域資本有限公司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(即本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日)所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租用之任何資產中，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舉行日期(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，在本公司之總辦事處及主要營業地點(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) 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26至40頁；
- (b) 本附錄「專家及同意」一段所述之專家同意書；
- (c) 認購協議；及
- (d) 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)

股東特別大會通告

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月六日(星期五)下午四時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 待本公司與永恒策略投資有限公司(「永恒策略」)於二零一一年一月二十一日就分兩批認購本金額最高650,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)訂立之有條件認購協議(「認購協議」，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)所載之條件達成或獲豁免後，批准、確認及追認認購協議及據此擬進行之交易；
- (b) 在各方面一般及無條件批准發行及設立可換股債券，並授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)以平邊契據方式簽立構成可換股債券之文據(「文據」)；
- (c) 批准於行使可換股債券附帶之換股權後配發及發行本公司股本中每股0.01港元之新股份(「換股股份」)，並授權任何一名或多名董事根據及按照文據之條款及條件配發及發行換股股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權任何一名或多名董事按其認為對實行認購協議(包括但不限於向永恒策略發行及設立可換股債券以及於行使可換股債券附帶之換股權後配發及發行換股股份)及其項下擬作出之任何其他事項及/或使之生效而言屬必要、適宜或合宜者, 作出一切有關行為及事情以及簽立一切有關文件(包括在適用時蓋章簽立)。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港, 二零一一年四月一日

註冊辦事處:

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

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

附註:

1. 大會適用之代表委任表格隨附於通函。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司, 則須加蓋公司印鑑或由任何公司負責人或獲正式授權之代表簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東, 均可委任其他人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
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, 最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48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召開之大會或任何續會, 並於會上投票, 其時代表委任表格將視為經已撤回。
6. 如屬任何本公司股份之聯名持有人, 則任何一名聯名持有人可親身或委派代表就該股份投票, 猶如其為唯一有權投票之人士, 惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會, 則只有排名最先之聯名持有人方可投票。就此而言, 排名先後按本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名次序而定。