

此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

主要及關連交易 有關進一步延長貸款之最後還款日 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二二年九月十四日（星期三）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。無論閣下能否出席，敬請閣下按隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格，並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

股東特別大會預防措施

股東特別大會將實施以下防控措施，以保障股東之健康安全及減低新冠病毒蔓延之風險：

- (1) 限制與會者人數以避免過度擠擁
- (2) 強制體溫檢查及健康申報
- (3) 強制佩戴外科口罩
- (4) 不提供公司禮品及茶點飲料招待

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至第(3)項預防措施或正接受香港政府所規定的隔離措施之與會者進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間前交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

二零二二年八月二十六日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	15
獨立財務顧問函件	16
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一七年通函」	指	本公司日期為二零一七年三月十日之通函，內容有關(其中包括)貸款協議
「該等公佈」	指	本公司日期為二零一六年十二月五日及二零二二年六月二十四日之公佈，以及二零二二年一月公佈、二零二二年二月公佈及二零二二年四月公佈之統稱
「獲批數字」	指	獲土地工務運輸局批准之該物業總建築樓面面積
「二零二二年四月公佈」	指	本公司日期為二零二二年四月十四日之公佈，內容有關(其中包括)延遲寄發有關根據第二份更改契據及附函延長最後還款日之通函
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Best Combo」	指	Best Combo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	陳女士向Best Combo授出之期權，以按認購期權價收購認購期權股份
「認購期權價」	指	貸款本金額減貸款金額調整(如有)
「認購期權股份」	指	陳女士所持Reform Base之全部已發行股本
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：326)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「發展藍圖」	指	具有本通函「董事會函件—第三份更改契據—有關該物業之資料」一節賦予該詞之涵義

釋 義

「發展期」	指	具有本通函「董事會函件－第三份更改契據－有關該物業之資料」一節賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「提取日」	指	陳女士提取貸款之日期，即二零一七年四月六日
「土地工務運輸局」	指	澳門土地工務運輸局
「行使期」	指	認購期權之行使期
「延長最後還款日」 或「交易事項」	指	根據第三份更改契據延長最後還款日
「二零二二年 二月公佈」	指	本公司日期為二零二二年二月十一日之公佈，內容有關第二份更改契據及附函
「最後還款日」	指	貸款之最後還款日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「HWKFE」	指	Heung Wah Keung Family Endowment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之董事會轄下獨立委員會，以就交易事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並獲委任就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東
「二零二二年一月公佈」	指	本公司日期為二零二二年一月二十八日之公佈，內容有關第二份更改契據
「批地」	指	具有本通函「董事會函件－第三份更改契據－有關該物業之資料」一節賦予該詞之涵義
「最後可行日期」	指	二零二二年八月二十三日，即就確定本通函中所載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
「貸款」	指	Best Combo根據貸款協議向陳女士授出之本金額為500,000,000港元之定期貸款(可予作貸款金額調整)
「貸款協議」	指	Best Combo(作為貸款人)與陳女士(作為借款人)於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議(經上述訂約方所訂立日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)，內容有關授出本金額500,000,000港元之貸款(可予作貸款金額調整)
「貸款金額調整」	指	具有本通函「董事會函件－第三份更改契據－貸款協議之重要條款」一節賦予該詞之涵義
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門公司」	指	澳豪建築置業投資有限公司(葡語: Splendid-Construção E Investimento Imobiliário, Limitada)，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司
「向先生」	指	本公司執行董事及控股股東向華強先生，為陳女士之配偶
「陳女士」	指	本公司執行董事及控股股東陳明英女士，為向先生之配偶
「Over Profit」	指	Over Profit International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「初步數字」	指	該物業於將予遞交之發展藍圖中所載之總建築樓面面積，其須待澳門政府發出之批地獲批及修訂後，方可作實，並擬按下述建築樓面面積興建作以下用途（按平方米計）：(a)住宅26,047；及(b)停車場5,200
「該物業」	指	根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號
「Reform Base」	指	Reform Base Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳女士全資擁有
「第二份更改契據」	指	Best Combo與陳女士於二零二二年一月二十八日訂立之第二份更改契據，內容有關貸款協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年九月十四日（星期三）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准第三份更改契據及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「附函」	指	Best Combo與陳女士於二零二二年二月十一日訂立之附函，內容有關貸款協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份更改契據」	指	Best Combo與陳女士於二零二二年六月二十四日訂立之第三份更改契據，內容有關貸款協議
「規劃條件圖」	指	該物業之規劃條件圖



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

執行董事：

向華強先生 (主席)
陳明英女士 (副主席)
李玉嫦女士

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

註冊辦事處：

Victoria Place
5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

敬啟者：

主要及關連交易 有關進一步延長貸款之最後還款日 及 股東特別大會通告

謹此提述該等公佈及二零一七年通函。

誠如二零二二年一月公佈及二零二二年二月公佈所披露，Best Combo與陳女士訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo及陳女士已(其中包括)有條件同意延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日，即二零二三年一月五日。

誠如二零二二年四月公佈所披露，載有(其中包括)根據第二份更改契據及附函延長最後還款日之詳情；獨立董事委員會之推薦意見；獨立財務顧問之建議；連同召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函，預期將於二零二二年六月二十四日或之前寄發。鑑於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情，董事會尚未完成與土地工務運輸局關於該物業未來發展之討論，並將需要更多時間讓本公司敲定相關資料以供載入通函。上文所稱之相關資料，指與土地工務運輸局討論後所得之結果，有關討論截至最後可行日期為止尚未完成。

董事會函件

於刊發二零二二年四月公佈之時，本公司曾預計其與土地工務運輸局之討論會於短期內結束。然而，由於澳門近日爆發2019冠狀病毒病疫情，以及本公司於截至最後可行日期止仍在等待土地工務運輸局之回應或進一步指示，故本公司現預計需要更多時間才能完成討論。由於原定之最後還款日已於二零二二年四月五日屆滿，本公司認為，原定之最後還款日應予延長，以待土地工務運輸局之回應或進一步指示。

鑑於上述情況，於二零二二年六月二十四日(交易時間後)，Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據，據此，Best Combo及陳女士已(其中包括)有條件同意進一步延長最後還款日至自提取日起計81個月屆滿之日，即二零二四年一月五日。第三份更改契據將取代及代替第二份更改契據及附函。

根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於交易事項構成對貸款協議之條款作出主要改動，故需要再次遵守上市規則。

根據上市規則，交易事項構成本公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准之規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准第三份更改契據及據此擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關第三份更改契據之資料；(ii)獨立董事委員會就第三份更改契據及據此擬進行之交易之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就第三份更改契據及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)為考慮並酌情批准有關第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案而舉行之股東特別大會之通告。

第三份更改契據

緒言

誠如二零一七年通函所披露，Best Combo(為本公司之全資附屬公司)作為貸款人與陳女士作為借款人訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款(可予作貸款金額調整)，其最後還款日為自提取日起計60個月屆滿之日，即二零二二年四月五日。另外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取日後60個月屆滿之日(即二零二二年四月五日)前任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事會函件

誠如二零二二年一月公佈及二零二二年二月公佈所披露，Best Combo與陳女士訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo(作為貸款人)及陳女士(作為借款人)已同意(i)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日，即二零二三年一月五日；及(ii)延長行使期至自提取日起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)前任何時間。

於二零二二年六月二十四日(交易時間後)，Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待本公司獲得獨立股東批准後，進一步延長最後還款日至自提取日起計81個月屆滿之日，即二零二四年一月五日；及(ii)延長行使期至自提取日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)前任何時間。由於延長行使期一事已成為無條件，故行使期已予延長。第三份更改契據將取代及代替第二份更改契據及附函。第三份更改契據之條款乃訂約各方經公平磋商而定。

除本通函所披露者外，貸款協議之所有其他條款及條件均維持不變。

貸款協議之重要條款

貸款協議(經第三份更改契據進一步補充)之重要條款載列如下：

日期：二零一六年十一月二十九日(經日期為二零一六年十二月五日之更改契據及日期為二零二二年六月二十四日之第三份更改契據所補充)

貸款人：Best Combo Limited(本公司之全資附屬公司)

借款人：陳明英女士

貸款之本金額：500,000,000港元(可予作貸款金額調整)

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

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

董事會函件

附註：僅為方便計算，上述方程式所指之初步數字將為住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

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

為免生疑問，貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

- 可供提取期間：自貸款協議成為無條件之日起計90日（或Best Combo與陳女士可能書面協定之有關其他日數）期間。
- 最後還款日：自提取日起計81個月屆滿之日。
- 利率：年利率5.00厘，以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。
- 擔保：以Reform Base全部已發行股本之股份抵押作為擔保。
- 還款：根據貸款協議之條文，陳女士須於最後還款日悉數償還貸款之未償還本金額連同未償還利息。
- 自願還款：陳女士可於提取日後提早悉數償還貸款（連同累計利息）而毋須罰息，前提是已向Best Combo發出不少於十個營業日之事先書面通知。
- 認購期權：認購期權允許Best Combo要求陳女士按認購期權價向其出售認購期權股份，惟須(i)根據澳門法律之規定待澳門政府授權（如需要），及(ii)根據上市規則之規定待獨立股東於股東大會上事先批准（如需要），方可作實。
- 認購期權價：貸款本金額減貸款金額調整（如有）。
- 認購期權之行使期：自提取日起計81個月屆滿之日前任何時間。

董事會函件

支付認購期權價：於完成購買認購期權股份時，在貸款已獲提取之基礎上，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。

交易事項之先決條件：最後還款日能否延長取決於本公司能否獲得獨立股東之批准。

於最後可行日期未曾進行貸款金額調整。

認購期權價或貸款本金額之釐定基準

認購期權價或貸款本金額為500,000,000港元（可予作貸款金額調整），乃Best Combo與陳女士按「自願買方－自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字，其中(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Reform Base於該物業之25%間接權益（陳女士於二零零七年七月以代價250,000,000港元收購該物業之25%權益）；及(iv)獨立物業估值師之前對該物業進行之估值，金額為2,000,000,000港元。

有關Reform Base之資料

Reform Base之主要業務為投資控股，其主要資產為其於該物業間接擁有之25%權益。根據Reform Base最近期之未經審核管理賬目，截至二零二二年六月三十日止六個月，其錄得虧損約6,000港元，而於二零二二年六月三十日，其總資產及總負債分別為278,600,000港元及278,700,000港元。

有關該物業之資料

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

根據批地資料，該物業乃租予澳門公司，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年，即至二零二六年八月二十一日屆滿，待發展項目竣工後，並將可按照其時生效之澳門法例自動續期10年，重續期直至二零四九年十二月十九日止。根據批地條文，澳門公司擁有發展該土地並於發展工程完成後出售私人單位之法定權利。根據批地，該物業將發展成一幢分層產權之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，其總建築樓面面積（以平方米計）如下：(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930。該物業

之發展工程應當於二零零一年八月二十二日起計60個月內，即至二零零六年八月二十一日期間（「發展期」）內完成。因此，該物業之發展期已過，而為了獲取新發展期限，有關之申請已提交土地工務運輸局，以供批准。土地工務運輸局已批准該物業之新發展期限，其為自二零一九年二月十四日起計60個月，即直至二零二四年二月十三日為止，而有關批准將待若干行政工作完成後，即告生效。

根據澳門政府於二零一六年九月十五日發出之規劃條件圖，澳門公司已向土地工務運輸局提交該物業之發展藍圖（「發展藍圖」），據此，該物業將發展成兩幢住宅樓宇，包括一幢八層高樓宇及一幢九層高樓宇，兩幢樓宇之地下設有兩層停車場。

於最後可行日期，(i)澳門公司為該物業之登記及實益擁有人；(ii) Over Profit間接擁有澳門公司之全部已發行定額資本；及(iii) Over Profit由Modern Vision (Asia) Limited（一間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）擁有50%、Reform Base（一間由陳女士全資擁有之公司）擁有25%及AGrade Holdings Limited（「AGrade」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由王海萍女士（「王女士」）全資擁有）擁有25%。因此，於最後可行日期，該物業由本公司、陳女士及王女士分別間接擁有50%、25%及25%。王女士為Over Profit及其全資附屬公司（包括澳門公司）之董事。除上述披露者外，王女士與本集團並無其他關係，且獨立於陳女士及其聯繫人士。

延長最後還款日所產生之財務影響

資產及負債

預期交易事項不會對本集團資產及負債造成任何重大變動。於二零二一年十二月三十一日，貸款賬面值乃入賬列為本集團流動資產。貸款將於延長最後還款日後重新分類為非流動資產。

盈利

根據貸款協議（經第三份更改契據進一步補充）之條款，本集團將繼續就貸款之未償還本金額賺取年利率5.00%之利息收入，而交易事項預期將帶來額外利息收入約43,800,000港元。

訂立第三份更改契據之理由及裨益

於最後可行日期，原定之最後還款日已屆滿，而由於延長行使期為無條件，故行使期已延長至於二零二四年一月五日屆滿。本公司仍在與土地工務運輸局討論有

關該物業之未來發展，且截至最後可行日期仍未取得有關批地之批准，因此，董事會需要更多時間與土地工務運輸局討論有關該物業之未來發展。當中，鑑於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情及當局於市內實施相應的社交距離及防疫措施，目前尚未可確定與土地工務運輸局之討論將於何時完成。誠如上文本節「第三份更改契據－貸款協議之重要條款」一段所披露，貸款協議中有條款規定，於完成購買認購期權股份時，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。另外，誠如二零一七年通函所披露，本公司之意向是讓Best Combo於獲批數字計算得出及／或獲土地工務運輸局批准後行使認購期權。於最後可行日期，(i)本公司在認購期權行使時間方面之意向維持不變；(ii)本公司仍在與土地工務運輸局就發展藍圖之規格、概念設計及進一步修改進行磋商；(iii)土地工務運輸局已批准該物業之新發展期限，而有關批准將待若干行政工作完成後，即告生效；及(iv)本公司一直與土地工務運輸局跟進該物業之未決項目，然而，由於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情，本公司仍在等待土地工務運輸局之回應或進一步指示。

倘本公司行使認購期權，本公司將遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之適用規定，計算於行使之時之適用百分比率(定義見上市規則)，並視其分類而可能須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

因此，董事會認為進一步延長行使期，從而保留行使認購期權(即透過收購認購期權股份收購該物業之額外25%權益)之權利乃符合本公司利益，而Best Combo及陳女士亦已同意進一步延長行使期以及相應地進一步延長最後還款日。此外，本公司目前持有該物業之50%間接權益，倘本公司能夠行使認購期權，本公司將持有該物業之75%間接權益，並將對該物業之發展擁有控制權，而此舉被視為對本公司有利且符合本公司利益。

另一方面，鑑於(i)陳女士已按照利息支付表妥為支付截至最後可行日期為止貸款協議下之所有到期應付利息款項；及(ii)陳女士作為本公司控股股東實益擁有HWKFE之50%，HWKFE則擁有已發行股份總數約65.98%，而按已發行股份為2,485,850,479股及於最後可行日期之收市價為每股0.83港元計算，本公司之市值約為2,060,000,000港元，故陳女士實益擁有之股份之估計價值約為680,670,000港元，僅此一項就已超過陳女士應付予Best Combo之貸款本金及交易事項所產生之額外利息付款之總額，因此，本公司認為，陳女士於貸款協議下違約之可能性很低，況且延長最後還款日亦會為Best Combo帶來額外利息收入。於二零二二年四月六日至二零二二年六月二十三日產生之利息收入約為5,400,000港元。預計交易事項將帶來之額外利息收入總額將約為43,800,000港元。因此，本公司相信，現在是本集團透過延長貸款期限以獲取更高利息收入回報，並同時保留行使認購期權之權利之良機。

有關訂約方之資料

本公司及Best Combo各自之主要業務為投資控股，而本集團主要從事電影及電視連續劇投資、製作、發行及授權，提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務，以及物業投資及開發。

陳女士為一名商人，並為本公司執行董事及控股股東。

上市規則之涵義

根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於交易事項構成對貸款協議之條款作出主要改動，故需要再次遵守上市規則。按適用百分比率計算，交易事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易。由於陳女士為本公司執行董事及控股股東，故根據上市規則第十四A章，交易事項亦構成本公司之關連交易。因此，交易事項須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於最後可行日期，陳女士及其聯繫人士（包括向先生）於合共1,640,375,595股股份中擁有實益權益，佔於最後可行日期之已發行股份總數約65.98%，而彼等將於股東特別大會上就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。除陳女士及其聯繫人士外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

陳女士及向先生已就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於第三份更改契據及據此擬進行之交易中擁有重大利益，亦無其他董事須就有關之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就交易事項向獨立股東提供意見。本公司已委聘阿仕特朗資本管理有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准交易事項。

於股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准第三份更改契據及據此擬進行之交易，而召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。

股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函內。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，敬請閣下按代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格，並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，並無論如何不得遲於股東特別大會或任何續會舉行時間前四十八小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。為查證及確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年九月八日(星期四)至二零二二年九月十四日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為查證股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二二年九月七日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以便辦理登記手續。

只有獨立股東有權於股東特別大會上就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案投票。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除陳女士及其聯繫人士外，概無股東須就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司之公司細則，股東於股東特別大會上之表決將以投票方式進行。投票結果將於本公司及聯交所網站上刊登。

推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第15頁之獨立董事委員會致獨立股東之函件以及本通函第16至第33頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，內容有關第三份更改契據及據此擬進行之交易，以及達致有關意見之考慮理由。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見，認為第三份更改契據乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，此乃儘管延長最後還款日不屬於本集團日常及一般業務過程中進行之業務。此外，獨立董事委員會認為，第三份更改契據及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會籲請獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案。董事會(包括獨立非執行董事)亦認為，第三份更改契據乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，此乃儘管延長最後還款日不屬於本集團日常及一般業務過程中進行之業務。因此，董事會(包括獨立非執行董事)籲請獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案。

額外資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國星集團有限公司
主席
向華強
謹啟

二零二二年八月二十六日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之推薦函件全文，當中載有其就交易事項向獨立股東提供之推薦建議，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

主要及關連交易 有關進一步延長貸款之最後還款日

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年八月二十六日之通函(「通函」)，其中本函件為通函之一部分。除本函件另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就第三份更改契據及據此擬進行之交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及就第三份更改契據及據此擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益，而向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上該如何投票而向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮通函第16至第33頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件中所載之意見及推薦建議，吾等認為，第三份更改契據及據此擬進行之交易之條款對獨立股東而言屬公平合理。此外，儘管延長最後還款日不屬於本集團日常及一般業務過程中進行之業務，惟第三份更改契據之條款乃正常商業條款，而交易事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准第三份更改契據及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
洪祖星先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
何偉志先生
謹啟

獨立非執行董事
鄧澤林先生

二零二二年八月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

主要及關連交易 有關進一步延長貸款之最後還款日

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就根據Best Combo Limited（「**Best Combo**」）與陳明英女士（「**陳女士**」）於二零二二年六月二十四日訂立之第三份更改契據（「**第三份更改契據**」）延長Best Combo根據日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議（「**貸款協議**」）向陳女士授出之本金額為500,000,000港元之定期貸款（「**貸款**」）之最後還款日（「**最後還款日**」）一事（「**交易事項**」），向中國星集團有限公司（「**貴公司**」）之獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）及獨立股東（「**獨立股東**」）提供意見。交易事項之詳情於 貴公司日期為二零二二年六月二十四日之公佈（「**該公佈**」）及 貴公司致其股東之日期為二零二二年八月二十六日之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）第5至第14頁所載董事會函件（「**董事會函件**」）內披露。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo（貴公司之全資附屬公司）作為貸款人與陳女士作為借款人訂立貸款協議（經日期為二零一六年十二月五日之更改契據（「更改契據」）所補充），據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款（可予作貸款金額調整（定義見下文）），其最後還款日為提取日起計60個月屆滿之日，即二零二二年四月五日。另外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取日起計60個月屆滿之日（即二零二二年四月五日）前任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之貴公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

誠如二零二二年一月公佈及二零二二年二月公佈所披露，Best Combo與陳女士訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo（作為貸款人）及陳女士（作為借款人）已同意(i)待貴公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）前任何時間。

誠如二零二二年四月公佈所披露，載有（其中包括）根據第二份更改契據及附函延長最後還款日之詳情；獨立董事委員會之推薦意見；獨立財務顧問之建議；連同召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函，預期將於二零二二年六月二十四日或之前寄發。鑑於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情，董事會尚未完成與土地工務運輸局關於該物業未來發展之討論，貴公司需要更多時間敲定相關資料以供載入通函。

於刊發二零二二年四月公佈之時，貴公司曾預計其與土地工務運輸局之討論會於短期內結束。然而，由於澳門近日爆發2019冠狀病毒病疫情，以及貴公司於截至最後可行日期止仍在等待土地工務運輸局之回應或進一步指示，故貴公司現預計需要更多時間才能完成討論。由於原定之最後還款日已於二零二二年四月五日屆滿，貴公司認為，原定之最後還款日應予延長，以待土地工務運輸局之回應或進一步指示。

鑑於上述情況，於二零二二年六月二十四日（交易時間後），Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待貴公司獲得獨立股東批准後，進一步延長最後還款日至自提取日起計81個月屆滿之日（即二零二四年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日起計81個月屆滿之日（即二零二四年一月五日）前任何時間。由於延長行使期一事已成為無條件，故行使期已予延長。第三份更改契據將取代及代替第二份更改契據及附函。

獨立財務顧問函件

根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之 貴公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於交易事項構成對貸款協議之條款作出主要改動，故需要再次遵守上市規則。按適用百分比率計算，交易事項構成上市規則第十四章項下 貴公司之主要交易。由於陳女士為 貴公司執行董事及控股股東，故根據上市規則第十四A章，交易事項亦構成 貴公司之關連交易。因此，交易事項須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准之規定。

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並酌情批准交易事項。於最後可行日期，陳女士及其聯繫人士(包括向先生)於合共1,640,375,595股股份中擁有實益權益，佔於最後可行日期之已發行股份總數約65.98%，而彼等將於股東特別大會上就批准第三份更改契據及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述者外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於交易事項中擁有重大利益，而須於股東特別大會上就有關批准交易事項之決議案放棄投票。

陳女士及向先生已就考慮第三份更改契據及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於第三份更改契據及據此擬進行之交易中擁有重大利益，亦無其他董事須就有關之董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就第三份更改契據之條款是否公平合理，以及就交易事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，而向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上該如何投票而向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司(即吾等)已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性聲明

於最後可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、 貴公司、陳女士、Reform Base及／或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人士之間存在任何關係或利益。過往兩年，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司與 貴公司之間存在任何關係，而 貴集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就有關交易事項之相關委聘而應向吾等支付之正常顧問費用外，並不存在吾等將從中向 貴集團收取任何費用及／或利益之其他安排。因此，根據上市規則第13.84條之定義，阿仕特朗資本管理有限公司屬獨立人士，其可就交易事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)二零一七年通函、該公佈、通函、貸款協議、更改契據、第二份更改契據、附函、第三份更改契據及貴公司截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度報告(分別為「二零二零年年報」及「二零二一年年報」)。吾等亦已審閱貴公司管理層(「管理層」)所提供之有關貴集團經營及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)就交易事項、貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論。吾等已假設該等資料及陳述以及向吾等所作出之任何聲明，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並依此達致吾等之意見。

全體董事就該公佈及通函所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，該公佈及通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且該公佈及通函並無遺漏任何其他事項，致使本函件或該公佈及通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟，讓吾等可就第三份更改契據之條款及訂立第三份更改契據之理由達致知情意見，並使吾等有充分理據依賴所獲提供之資料，以為自身意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，就此次委聘而言，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。吾等之意見必然建基於最後可行日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等所獲提供之資料。本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮交易事項時作資料參考之用。除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關訂立第三份更改契據之意見時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

I. 貴集團之資料

A. 貴集團之主要業務

根據董事會函件，貴公司為投資控股公司，而貴集團主要從事(i)電影及電視連續劇投資、製作、發行及授權，提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務（「電影業務」）；及(ii)物業投資及開發（「物業業務」）。

B. 貴集團之財務資料

下表載列貴集團截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度（分別為「二零一九財政年度」、「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」）之經審核綜合財務資料，其摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報：

表1：貴集團之財務資料

	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)	二零二零 財政年度 千港元 (經審核) (經重列)	二零二一 財政年度 千港元 (經審核)
來自持續經營業務之收益	7,053	3,647	3,717
— 電影業務	6,466	3,647	3,717
— 物業業務	—	—	—
— 餐廳經營業務 (附註)	587	—	—
來自持續經營業務之除稅前 (虧損)	(335,696)	(107,359)	(148,649)
年度(虧損)			
— 來自持續經營業務	(335,731)	(107,327)	(148,649)
— 來自已終止經營業務	—	(3,116)	(7,866)
	<u>(335,731)</u>	<u>(110,443)</u>	<u>(156,515)</u>
貴公司擁有人應佔年度(虧損)			
— 來自持續經營業務	(335,226)	(107,314)	(148,630)
— 來自已終止經營業務	—	(3,116)	(7,866)
	<u>(335,226)</u>	<u>(110,430)</u>	<u>(156,496)</u>

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	537,118	583,130	214,382
流動資產	4,861,088	4,760,441	5,071,527
流動(負債)	(1,704,197)	(613,439)	(2,221,933)
流動資產淨值	3,156,891	4,147,002	2,849,594
非流動(負債)	(7,100)	(1,294,861)	-
貴公司擁有人應佔權益	3,687,539	3,435,914	3,064,638

資料來源：二零二零年年報及二零二一年年報

附註： 根據二零二一年年報，貴集團因餐廳營運表現不理想而終止其餐廳經營業務。因此，餐廳經營業務之業績已於二零二零財政年度及二零二一財政年度之綜合財務報表分別重列及呈列為已終止經營業務。

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度(即二零二零財政年度)

於二零二零財政年度，分類為持續經營業務之電影業務是貴集團主要收益來源。電影業務於二零二零財政年度獲得收益約3,600,000港元，與二零一九財政年度約6,500,000港元相比，按年減少約43.6%。有此減少主要是由於(i)於二零二零財政年度貴集團並無發行任何新電影，而電影業務於二零二零財政年度所獲之收益主要來自貴集團於二零一九財政年度發行之電影《我的拳王男友》；及(ii)二零二零年初爆發2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)後，所有電影製作均已暫時擱置或緩慢進行。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有兩個位於澳門之物業項目(即該物業以及名為「狄荳尼·豪舍」之住宅及商業用地項目)。該兩個物業項目於二零二零財政年度均處於開發階段，因此於二零二零財政年度並無自物業業務錄得收益(二零一九財政年度：無)。

於二零二零財政年度，貴集團於香港經營一間餐廳（「香港餐廳」），提供各式高端國際美食，其於二零一九年第三季度開始營運。由於2019冠狀病毒病於二零二零財政年度爆發，香港政府對餐飲業之堂食服務實施社交距離措施，尤其限制堂食服務時間，對香港餐廳之營運造成不利影響。於二零二零財政年度，貴集團錄得來自餐廳經營業務之收益約為1,400,000港元，而其分類虧損約為3,100,000港元。由於餐廳經營業務已於二零二一財政年度終止（有關終止餐廳經營業務之進一步詳情，請參閱下文「(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度（即二零二一財政年度）」分段），餐廳經營業務之業績已於二零二零財政年度之綜合財務報表重列為已終止經營業務。

於二零二零財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約110,400,000港元，與二零一九財政年度約335,200,000港元相比，顯著減少約67.1%。有此減少主要是由於(i)二零二零財政年度並無確認有關電影版權之減值虧損（二零一九財政年度：約125,200,000港元）；(ii)透過損益以公平價值列賬（「透過損益以公平價值列賬」）之金融資產之公平價值變動所產生之虧損大幅減少約86,400,000港元；及(iii)市場推廣及發行開支減少約26,700,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之資產總值及負債總額分別約為5,343,600,000港元及約為1,908,300,000港元。貴公司擁有人應佔權益由二零一九年十二月三十一日約3,687,500,000港元減少至二零二零年十二月三十一日約3,435,900,000港元。貴公司擁有人應佔權益減少主要是由於(i)二零二零財政年度購回及註銷股份約141,100,000港元；及(ii)二零二零財政年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約110,400,000港元。

(ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度（即二零二一財政年度）

於二零二一財政年度，貴集團持續經營業務之收益（全數來自電影業務）約為3,700,000港元，與二零二零財政年度約3,600,000港元相比，略為增加約1.9%。據管理層告知，來自電影之大部分收益通常會於電影上映後兩年內入賬。由於自二零二零年初爆發2019冠狀病毒病以來，電影製作已暫時擱置或緩慢進行，故電影業務於二零二一財政年度所獲之收益無可避免地受到影響，並維持於相對較低水平。二零二一財政年度所錄得之收益來自集團片庫發行之影片。

獨立財務顧問函件

於二零二一財政年度，該物業之發展仍有待澳門政府審批，惟狄荳尼·豪舍之施工已完成並已準備好發售。由於狄荳尼·豪舍預定於二零二二年三月開售，故於二零二一財政年度並無自物業業務錄得收益。

根據二零二一年年報，貴集團曾努力嘗試改善香港餐廳之營運表現，而其收益亦有些微好轉，由二零二零財政年度約1,400,000港元增加至二零二一財政年度約1,600,000港元。除2019冠狀病毒病疫情之影響外，貴集團認為香港餐廳之位置乃其表現不理想之致命因素，因此，董事會決定於二零二一年九月結束香港餐廳之營運，並出售位於香港上環之物業（物業此前由香港餐廳佔用作營運場所）。餐廳經營業務之分類虧損由二零二零財政年度約3,100,000港元增加至二零二一財政年度約7,900,000港元，主要是由於就結束香港餐廳業務而出售及撤銷傢俬、裝置及設備之虧損約5,600,000港元所致。

於二零二一財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約156,500,000港元，與二零二零財政年度約110,400,000港元相比增加約41.7%。有此增加主要是由於(i)透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損大幅增加約55,200,000港元；及(ii)行政開支增加約7,900,000港元，惟部分被其他經營開支減少約15,200,000港元所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之資產總值及負債總額分別約為5,285,900,000港元及約為2,221,900,000港元。貴公司擁有人應佔權益由二零二零年十二月三十一日約3,435,900,000港元減少至二零二一年十二月三十一日約3,064,600,000港元。貴公司擁有人應佔權益減少主要是由於(i)二零二一財政年度購回及註銷股份約215,000,000港元；及(ii)二零二一財政年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約156,500,000港元。

II. 訂立第三份更改契據之背景、理由及裨益

貴集團主要從事電影及電視連續劇投資、製作、發行及授權，提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務，以及物業投資及開發。

誠如二零一七年通函所述，於二零一六年十一月二十九日，Best Combo（貴公司之全資附屬公司）作為貸款人與陳女士作為借款人訂立貸款協議（經更改契據所補充），據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款（可予作貸款金額調整（定義見下文）），其最後還款日為提取日起計60個月屆滿之日（即二零二二年四月五日）。另外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取日起計60個月屆滿之日（即二零二二年四月五日）前任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。倘Best Combo行使認購期權以收購認購期權股份，在貸款已獲陳女士提取之基礎上，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之 貴公司股東特別大會上獲獨立股東批准，而陳女士已於二零一七年四月六日提取該500,000,000港元貸款。

考慮到(i)原定之最後還款日及原定之行使期將近屆滿；及(ii) 貴公司仍在與土地工務運輸局討論有關該物業之未來發展，且仍未取得有關批地（定義見下文）之批准，故於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十一日（交易時間後），Best Combo與陳女士訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo（作為貸款人）及陳女士（作為借款人）已同意(i)待 貴公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）前任何時間。有關第二份更改契據及附函之進一步詳情，請參閱二零二二年一月公佈及二零二二年二月公佈。

儘管如此，鑑於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情及當局於市內實施相應的社交距離及防疫措施，目前尚未可確定 貴公司與土地工務運輸局關於該物業未來發展之討論將於何時完成。鑑於上述情況，於二零二二年六月二十四日（交易時間後），Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待 貴公司獲得獨立股東批准後，進一步延長最後還款日至自提取日起計81個月屆滿之日（即二零二四年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日起計81個月屆滿之日（即二零二四年一月五日）前任何時間。由於延長行使期一事已成為無條件，故行使期已予延長。第三份更改契據將取代及代替第二份更改契據及附函。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，貴公司持有該物業之50%間接權益。倘貴公司行使認購期權，貴公司將持有該物業之75%間接權益，並將對該物業之發展擁有控制權，此舉被視為對貴公司有利且符合貴公司利益。根據董事會函件，該物業為根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式向澳門公司批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「批地」），其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號。根據批地資料，該物業乃租予澳門公司，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年，即至二零二六年八月二十一日屆滿，待發展項目竣工後，並將可按照其時生效之澳門法例自動續期10年，重續期直至二零四九年十二月十九日止。根據批地條文，澳門公司擁有發展該土地並於發展工程完成後出售私人單位之法定權利。根據批地，該物業將發展成一幢分層產權之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，其建築樓面面積（按平方米計）如下：(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930。該物業之發展工程應當於二零零一年八月二十二日起計60個月內，即至二零零六年八月二十一日期間（「發展期」）內完成。因此，該物業之發展期已過，而為了獲取新發展期限，有關之申請已提交土地工務運輸局，以供批准。土地工務運輸局已批准該物業之新發展期限，其為自二零一九年二月十四日起計60個月，即直至二零二四年二月十三日為止，而有關批准將待若干行政工作完成後，即告生效。根據澳門政府於二零一六年九月十五日發出之規劃條件圖，澳門公司已向土地工務運輸局提交該物業之發展藍圖（「發展藍圖」），據此，該物業將發展成兩幢住宅樓宇，包括一幢八層高樓宇及一幢九層高樓宇，兩幢樓宇之地下設有兩層停車場。據管理層告知，貴公司仍在與土地工務運輸局就發展藍圖之規格、概念設計及進一步修改進行磋商，並一直與土地工務運輸局跟進該物業之未決項目，然而，由於澳門近日之2019冠狀病毒病疫情，貴公司仍在等待土地工務運輸局之回應或進一步指示。

誠如二零一七年通函所披露，貴公司有意於得悉獲批數字及／或獲批數字獲土地工務運輸局批准後行使認購期權。吾等已查詢管理層，並得知貴公司就按上述時機行使認購期權之意向維持不變。儘管如此，在決定行使認購期權前，董事將先考慮以下因素：(a)於行使認購期權時澳門物業市場之整體市況；(b)就陳女士於貸款協議內作出之承諾（主要有關保障Reform Base之資產及限制其負債）之任何違反情況；(c) Reform Base之業務及財務狀況；及(d) 貴集團為Reform Base所承擔該物業之部分發展及建築成本撥付資金之能力。另外，誠如董事會函件所述，貸款協議中有條款規定，於完成購買認購期權股份時，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價（即貸款本金額減貸款金額調整（如有））。考慮到(i)原定之行使期及最後還款日已於二零二二年四月五日屆滿；(ii) 貴公司有意於得悉獲批數字及／或獲批數字獲土地工務運輸局批准後行使認購期權；(iii) 貴公司仍在與土地工務運輸局

進行磋商，並正等待土地工務運輸局之回應或進一步指示；及(iv)貸款協議中有條款規定，於完成購買認購期權股份時，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價(即貸款本金額減貸款金額調整(如有))，吾等認為，進一步延長行使期及相應地進一步延長最後還款日21個月至二零二四年一月五日，從而保留行使認購期權以透過收購認購期權股份(即陳女士目前持有之Reform Base全部已發行股本)收購該物業之額外25%權益之權利乃符合 貴公司利益。

另外，延長最後還款日將可為Best Combo帶來額外利息收入。按貸款之未償還本金額為500,000,000港元及貸款年利率為5%計算，預期因延長最後還款日而於原定之最後還款日(即二零二二年四月五日)起至延長後之最後還款日(即二零二四年一月五日)止期間帶來之額外利息收入總額將約為43,800,000港元，相當於 貴集團於二零二一財政年度之總收益約11.8倍。吾等認同董事之觀點，認為交易事項是讓 貴集團透過進一步延長貸款期限21個月以獲取更高利息收入回報，並同時保留其行使認購期權之權利之良機。

據管理層告知，在訂立第三份更改契據前， 貴公司亦曾考慮陳女士可能不履行貸款協議下之責任(即使可能性偏低)。根據貸款協議，貸款以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保，而Reform Base於最後可行日期間接持有該物業之25%權益。另外，作為吾等盡職調查之一部分，吾等已從 貴公司取得陳女士根據貸款協議向 貴集團償還利息之記錄，並從中得知陳女士自提取日(即二零一七年四月六日)起一直妥為履行貸款協議下之利息償還責任。考慮到(i)陳女士為控股股東，並連同其聯繫人士(包括向先生)持有合共1,640,375,595股股份，佔於最後可行日期已發行股份總數約65.98%；(ii)貸款以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保；及(iii)陳女士自提取日起一直妥為履行貸款協議下之利息償還責任，吾等認同董事之觀點，認為陳女士不履行貸款協議下之責任之可能性極低。

此外，吾等已研究 貴集團之財務狀況，特別是 貴集團之流動資金狀況。根據二零二一年年報， 貴集團於二零二一年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別約為5,071,500,000港元及約為2,221,900,000港元，就此得出流動資產淨值約為2,849,600,000港元。然而，吾等發現 貴集團於二零二一年十二月三十一日之現金及銀行結餘僅約為102,000,000港元，不足以清償中國工商銀行(澳門)股份有限公司(「工商銀行」)所提供並於一年內到期之有抵押銀行定期貸款(「定期貸款」)，其於二零二一年十二月三十一日之金額約為1,478,900,000港元。為此，吾等已向管理層查詢有關定期貸款之還款資金來源以及 貴集團未來十二個月之營運資金。據管理層告知，

定期貸款之目的是為了向 貴集團於澳門開發之豪華住宅及商業綜合體狄荳尼·豪舍之相關建築成本及任何其他軟成本撥充資金。定期貸款可分多期提取，並以狄荳尼·豪舍之土地上之租賃土地及物業作抵押，該等物業存貨於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為2,159,300,000港元。據管理層告知， 貴公司已就銷售狄荳尼·豪舍從澳門政府及監管機構獲得所有必要批准、同意及牌照，並計劃於二零二二年三月開始推售狄荳尼·豪舍。然而，由於2019冠狀病毒病爆發，以及香港及隨後澳門實施社交距離及預防措施，董事會決定將狄荳尼·豪舍之銷售推遲至二零二二年下半年。由於推遲銷售，管理層向我們告知， 貴公司已於二零二二年七月底開始與工商銀行磋商將定期貸款之到期日延長。工商銀行表示，考慮到 貴公司之信用狀況及狄荳尼·豪舍之品質，銀行願意為 貴集團將定期貸款之到期日再延長四年。因此，董事會認為在延長定期貸款上不會出現任何問題，並有信心於定期貸款原到期日(即二零二二年九月十五日)之前可完成有關定期貸款之延長。根據 貴集團銷售部門為狄荳尼·豪舍所編製之最新推售方案，預計有關推售將為 貴集團帶來超過4,000,000,000港元總收益，於計及相關銷售開支(包括但不限於推廣及行銷開支、法律費用及物業代理佣金)後，有關之總收益完全足以用作償還定期貸款之本金額連同已累計及應予累計之利息。鑑於上述情況， 貴公司預期 貴集團將有足夠資金維持 貴集團未來十二個月之日常運作。

考慮到(i)原定之最後還款日已於二零二二年四月五日屆滿；(ii) 貴公司乃有意於得悉獲批數字及／或獲批數字獲土地工務運輸局批准後行使認購期權；(iii) 貴公司仍在與土地工務運輸局進行磋商，並正等待土地工務運輸局之回應或進一步指示；(iv)認購期權之行使期已由二零二二年四月五日延長至二零二四年一月五日，另貸款協議中有條款規定，於完成購買認購期權股份時，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價；(v)交易事項是讓 貴集團透過進一步延長貸款期限21個月以獲取更高利息收入回報，並同時保留其行使認購期權之權利之良機；(vi)貸款以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保，且陳女士不履行貸款協議下之責任之可能性極低；(vii)預期 貴集團將有足夠資金維持其未來十二個月之日常運作；及(viii)貸款協議(經第三份更改契據進一步補充)之條款(包括利率)對獨立股東而言屬公平合理(請參閱下文「III.貸款協議(經第三份更改契據進一步補充)之主要條款」一節下詳述之吾等分析)，吾等認同董事之觀點，認為訂立第三份更改契據符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 貸款協議(經第三份更改契據進一步補充)之主要條款

日期 : 二零一六年十一月二十九日(經更改契據及日期為二零二二年六月二十四日之第三份更改契據所補充)

貸款人 : Best Combo Limited (貴公司之全資附屬公司)

借款人 : 陳明英女士

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

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

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

附註: 僅為方便計算, 上述方程式所指之初步數字將為住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和(即31,247平方米), 而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

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

為免生疑問, 貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

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

獨立財務顧問函件

- 最後還款日** : 自提取日起計81個月屆滿之日，即二零二四年一月五日。
- 利率** : 年利率5.00厘，以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。
- 擔保** : 以Reform Base全部已發行股本之股份抵押作為擔保。
- 還款** : 根據貸款協議之條文，陳女士須於最後還款日悉數償還貸款之未償還本金額連同未償還利息。
- 自願還款** : 陳女士可於提取日後提早悉數償還貸款(連同累計利息)而毋須罰息，前提是已向Best Combo發出不少於十個營業日之事先書面通知。
- 認購期權** : 認購期權允許Best Combo要求陳女士按認購期權價向其出售認購期權股份，惟須(i)根據澳門法律之規定待澳門政府授權(如需要)，及(ii)根據上市規則之規定待獨立股東於股東大會上事先批准(如需要)，方可作實。
- 認購期權價** : 貸款本金額減貸款金額調整(如有)。
- 認購期權之行使期** : 自提取日起計81個月屆滿之日前任何時間。
- 支付認購期權價** : 於完成購買認購期權股份時，在貸款已獲提取之基礎上，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。
- 交易事項之先決條件** : 最後還款日能否延長取決於 貴公司能否獲得獨立股東之批准。

據 貴公司告知，第三份更改契據之條款(包括將最後還款日由自提取日起計60個月屆滿之日(即二零二二年四月五日)，延長至自提取日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日))乃Best Combo與陳女士經公平磋商而定，當中已考慮到(其中包括)澳門近日之2019冠狀病毒病疫情以及完成與土地工務運輸局關於該物業未來發展之討論所需之預期時間。有關延長最後還款日之釐定基準，請參閱「II.訂立第三份更改契據之背景、理由及裨益」一段。

於評估延長最後還款日是否屬公平合理時，吾等已就貸款條款與某些聯交所上市公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供之貸款作比較。考慮到延長最後還款日21個月(即由二零二二年四月五日延長至二零二四年一月五日)及貸款本金額為500,000,000港元，吾等已嘗試識別由聯交所上市公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供並符合以下條件之貸款：(i)該等貸款之本金額超過100,000,000港元；及(ii)該等公司於緊接第三份更改契據日期前三個月期間首次宣佈作出該等貸款。就吾等所知及所悉，吾等已詳盡地識別4項符合上述條件且於最後可行日期並未失效之可資比較貸款(「可資比較貸款」)。吾等認為，以三個月為審閱期屬合適，其一方面可反映在目前市場狀況及情緒下向關連人士提供貸款之近期市場做法，另一方面可提供足夠樣本量進行分析。

股東務請注意：(i) 貴公司之業務、營運及前景與提供可資比較貸款之相關上市公司不同；及(ii)陳女士之信貸風險未必與可資比較貸款之借款人相同(有關之風險資料並無於該等上市公司之相關公佈中全面披露)，因此，貸款之主要條款與可資比較貸款未必能作直接比較。然而，吾等認為，有關比較可視為貸款條款(包括經延長之最後還款日)公平合理之指標。可資比較貸款之有關詳情載於下表2：

獨立財務顧問函件

表2：可資比較貸款詳情

公佈日期	公司名稱	股份 代號	發售規模 (百萬港元)	年利率 (%)	屆滿期限 (按月數計)	抵押品/ 擔保 (有/無)
二零二二年 四月二十日	華潤醫藥集團 有限公司	3320	1,200	4.75 (附註2)	36.0	無
二零二二年 四月二十八日	新天綠色能源 股份有限公司	956	3,600 (附註1)	3.60 (附註3)	36.0	無
二零二二年 五月二十日	深圳控股有限 公司	604	600 (附註1)	3.50	12.0	無
二零二二年 五月二十四日	江南布衣有限公司 (「江南布衣」)	3306	120 (附註1)	4.90	20.5 (附註4)	有
			最高：	4.90	36.0	
			最低：	3.50	12.0	
			中位數：	4.18	28.3	
			平均：	4.19	26.1	
	貸款：		500	5.00	21.0	有

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 為作說明用途，以人民幣(「人民幣」)計值之金額已按人民幣1.00元 = 1.20港元之匯率兌換成港元。
- 根據華潤醫藥集團有限公司(股份代號：3320)於二零二二年四月二十日之公佈，年利率乃經參考市場利率而釐定，且每筆貸款受基於中國人民銀行(「人民銀行」)於定價日期頒佈之適用利率之浮動利率影響。根據人民銀行網站，於最後可行日期，三年期貸款最優惠利率為4.75%。就吾等分析而言，吾等假設其貸款年利率為4.75%。
- 根據新天綠色能源股份有限公司(股份代號：956)於二零二二年四月二十八日之公佈，每筆借款利率以定價基準加浮動點數確定，其中定價基準為每筆借款提款日前一工作日全國銀行間同業拆借中心(「拆借中心」)公佈之一年期貸款市場報價利率，浮動點數為減5個基點。根據拆借中心網站，於最後可行日期，一年期貸款最優惠利率為3.65%。就吾等分析而言，吾等假設其貸款年利率為3.60%(即3.65% - 0.05%)。
- 根據江南布衣(股份代號：3306)於二零二二年五月二十四日之公佈，由江南布衣之全資附屬公司提供之兩筆貸款之原到期日(即二零二二年九月十五日及二零二二年十一月十五日)分別延長約21.5個月及19.5個月至二零二四年六月三十日到期。為分析起見，貸款屆滿期限約20.5個月乃根據兩筆貸款之延長期之平均值(即(21.5+19.5)/2)計算。

(i) 利率

誠如上表2所示，可資比較貸款之年利率介乎3.50%至4.90%，中位數約為4.18%，平均約為4.19%。貸款年利率為5.00%，高於可資比較貸款之最高利率。

除可資比較貸款之利率外，吾等亦就貸款利率與香港基準利率作比較。香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）發佈之最優惠利率為釐定新貸款利率之常用參考利率。根據滙豐銀行網站，於最後可行日期，港元最優惠利率為5.00%，與貸款利率相同。

另外，吾等亦就貸款利率與 貴集團之銀行借貸利率作比較。根據二零二一年年報， 貴集團於二零二一年十二月三十一日之銀行借貸加權平均利率約為3.89%，低於貸款利率。

經考慮貸款年利率為5.00%，其(i)高於可資比較貸款之最高利率；(ii)與滙豐銀行所報之港元最優惠利率相同；及(iii)高於 貴集團於二零二一年十二月三十一日之銀行借貸加權平均利率，吾等認為，貸款利率對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 屆滿期限

誠如上表2所示，可資比較貸款之期限介乎12.0個月至36.0個月，中位數約為28.3個月，平均約為26.1個月。延長最後還款日之延長期為21.0個月，介於可資比較貸款之期限範圍內。因此，吾等認為，延長最後還款日屬有理可據。

(iii) 抵押品

誠如上表2所示，所有可資比較貸款中，僅江南布衣提供之貸款乃以其執行董事兼控股股東所提供之個人擔保作抵押，其餘可資比較貸款為無抵押。

根據貸款協議（經第三份更改契據進一步補充），貸款以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保，而Reform Base直接持有該物業之25%權益。吾等認為，陳女士以Reform Base全部已發行股本提供股份抵押可進一步保障 貴公司之利益。

(iv) 總結

經考慮上述各項後，吾等認為，貸款協議（經第三份更改契據進一步補充）之條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

IV. 認購事項之財務影響

(i) 對資產及負債之影響

根據董事會函件，預期交易事項不會對 貴集團資產及負債造成任何重大變動。於二零二一年十二月三十一日，貸款賬面值乃入賬列為 貴集團流動負債。

(ii) 對盈利之影響

根據貸款協議（經第三份更改契據進一步補充）之條款， 貴集團將繼續就貸款之未償還本金額賺取年利率5.00%之利息收入，而交易事項預期於原定之最後還款日（即二零二二年四月五日）起至延長後之最後還款日（即二零二四年一月五日）止期間將帶來額外利息收入約43,800,000港元。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管延長最後還款日並非 貴集團之日常及一般業務，惟第三份更改契據條款為正常商業條款且屬公平合理，而交易事項亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦（而吾等自身亦推薦）獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准第三份更改契據及據此擬進行之交易（包括交易事項）之相關決議案。

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
阿仕特朗資本管理有限公司
董事總經理 董事
關振義 麥少敏
謹啟

二零二二年八月二十六日

附註：關振義先生自二零零六年起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一一年起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務資料(連同隨附之附註)分別於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報內披露，並以提述方式載入本通函。

本公司上述年報可於本公司網站(www.chinastar.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱，連結如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第69至第253頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801929_c.pdf

截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第67至第221頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901342_c.pdf

截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第67至第233頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042803902_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二二年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

銀行借貸

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸1,600,000,000港元，其以本集團物業存貨、中國星創新發展有限公司之定額資本、向先生及陳女士提供之個人擔保，以及本公司提供之企業擔保作抵押。

應付融資票據

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團有未償還應付融資票據之本金額90,254,000港元，其由一間銀行擔保。本集團將其投資物業質押予該銀行，以獲取其擔保。

租賃負債

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團有關辦公室之未償還租賃負債為9,067,000港元，其並無抵押及擔保。

承擔

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團有承擔合共153,120,000港元，涉及位於澳門之物業存貨之開發經費，另有承擔合共17,408,000港元，涉及電影版權、製作中電影及電影訂金。

或然負債

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上文所述或本附錄其他章節所披露者外，撇除日常業務過程中之集團內公司間負債、一般貿易應付賬款及一般應計項目，本集團於二零二二年六月三十日營業時間結束時並無任何未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、融資租賃、租購承擔(不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)，或擔保、按揭、押記、或其他重大或然負債。

就董事作出一切合理查詢後所知，自二零二二年六月三十日起至最後可行日期，本集團之債務或或然負債並無重大變動。

3. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及可供本集團使用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行融資)，在無不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金，以滿足其自本通函日期起計至少十二個月之目前營運需要。本公司已按上市規則第14.66(12)條所規定取得相關確認。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務，以及投資及開發物業。

物業開發及投資經營方面，鑑於澳門目前之2019冠狀病毒病疫情及當局於市內實施之相應社交距離及防疫措施，本集團已將其已竣工之「狄荳尼·豪舍」項目推遲至二零二二年下半年開售。此段時間內，本集團將全力於中國內地及香港推廣及推銷狄荳尼·豪舍。雖然澳門正面對新一波疫情爆發，但本集團對今年餘下時間之澳門物業市場前景仍感樂觀，因為隨著疫情穩定，預計經濟將逐步呈現復甦跡象。隨著防疫措施逐步撤銷，本集團預期中國內地、香港及澳門之間的跨境管制措施可望解除，使澳門物業市場受惠。本集團將把握此機遇於適當時候開始推售狄荳尼·豪舍。

電影相關業務經營方面，本集團將善用其自身具規模的電影及電視連續劇，繼續促進及發展其製作及發行業務。由於2019冠狀病毒病疫情正嚴重影響香港、澳門及中國內地之穩定及經濟環境，本集團暫時減慢其製作步伐，並將等待經濟出現明確及正面的復甦跡象，再進行任何進一步投資。鑑於本集團在電影和電視劇行業的製作和發行網路方面的經驗，本集團有信心在經濟形勢變得更加穩定時抓住市場機會。

1. 責任聲明

本通函乃為遵照上市規則提供有關本公司之資料而編製，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經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大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之證券權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括該董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

股份好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	於
			最後可行日期 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
向先生	受控法團之權益	1,640,375,595 (附註)	65.98%
陳女士	受控法團之權益	1,640,375,595 (附註)	65.98%

附註： 此等股份由向先生及陳女士分別實益擁有50%及50%權益之公司HWKFE持有。

3. 主要股東之證券權益

於最後可行日期，就董事所知及所信，下列人士（董事或本公司最高行政人員以外之人士）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股份好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於最後 可行日期 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
HWKFE	實益擁有人	1,640,375,595	65.98%

於最後可行日期，向先生及陳女士各自為HWKFE之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為某公司之董事或僱員而該公司於股份或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及聯交所披露之權益或淡倉。

4. 其他權益披露

(i) 於競爭業務之權益

就董事所知，於最後可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人士於任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

(ii) 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無正在生效且任何董事於當中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係之合約或安排。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約：

(a) 貸款協議（經第三份更改契據進一步補充）。

7. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或申索，而據董事所知，亦無待決或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

8. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議之專家（「專家」）之名稱及資格如下：

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	一間獲准從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

專家已就刊發本通函發出同意書，同意按所示形式及內容載入其函件及／或引述其名稱或意見，且並無撤回其同意書。

於最後可行日期：

- (a) 專家於本集團任何成員公司之股本中並無任何權益，亦無權（無論是否具有法律強制力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (b) 專家並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為黃淑嫻女士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，本公司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。
- (c) 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17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起計14日內刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)：

- (a) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第16至第33頁；
- (b) 本附錄「8.專家及同意書」一段所指之同意書；及
- (c) 貸款協議（經第三份更改契據進一步補充）。

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)

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年九月十四日(星期三)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 於各方面批准、確認及追認陳明英女士(「陳女士」)與本公司之全資附屬公司Best Combo Limited(「Best Combo」)就陳女士(作為借款人)與Best Combo(作為貸款人)所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議(經日期為二零一六年十二月五日之修改契據所補充)而訂立之日期為二零二二年六月二十四日之第三份更改契據(「第三份更改契據」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及根據第三份更改契據擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)(或在蓋章簽立文件之情況下，任何兩名董事或一名董事及本公司之公司秘書)代表本公司簽署、簽立及交付一切有關文件、文據、協議及契據(包括(如有要求)按照本公司之公司細則所規定加蓋公司印鑑)，以及就實行第三份更改契據及／或據此擬進行之交易或使之生效而言，或於其他方面與之有關或有附帶關係之情況下，進行董事可能認為屬必須、合宜或適宜之一切有關其他行動或事情。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零二二年八月二十六日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Victoria Place
5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

附註：

1. 大會代表委任表格隨附於致本公司股東日期為二零二二年八月二十六日之通函內。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。在委任人為公司之情況下，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之代表簽署。
3. 本公司將於二零二二年九月八日(星期四)至二零二二年九月十四日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確定股東出席股東特別大會並在會上投票之權利，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二二年九月七日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以便辦理登記手續。
4. 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，均可委任另一名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。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間前交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。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，本公司股東仍可親身出席所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. 如屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者，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。
7. 倘大會舉行當日中午十二時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超級颱風引致「極端情況」，或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期舉行。本公司將於本公司網站www.chinastar.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告，以知會本公司股東重新安排的大會日期、時間及地點。