

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



CHINA STAR INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國星投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

**非常重大收購事項 —
成立合營公司及
授出融資；
意向書；
及
恢復買賣**

成立合營公司及授出融資

董事會謹此宣佈，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司 Riche 與 Campbell 訂立合營協議，以成立合營公司。合營公司將由 Riche 及 Campbell 分別持有 90.1% 及 9.9%。

根據合營協議，合營公司之融資需要將由 Riche 獨力承擔。因此，Riche 已促使本公司向合營公司提供融資。

為使合營公司能夠經營其進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，本公司與合營公司訂立融資協議，向合營公司授出融資。

由於根據上市規則第 14 章，成立合營公司及授出融資之適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)構成本公司之非常重大收購事項(假設全數融資獲提取)，故須經股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於概無股東於合營協議及融資協議項下擬進行之交易中擁有任何權益，故並無股東須於股東特別大會上就提呈以批准合營協議及授出融資之決議案放棄投票。

* 僅供識別

意向書

於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，合營公司與Campbell訂立並無約束力之意向書，據此，Campbell已同意在可予協定之條款及條件規限下，促使該土地之擁有人向合營公司出售該土地。

由於成立合營公司須待達成若干先決條件，故其可能或未必會完成。此外，意向書項下擬進行之建議交易可能或未必會進行。並無正式具約束力之文件已獲簽立，而磋商正處於初步階段。本公司將於適當時候就意向書項下擬進行之建議交易另作公佈。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

一般事項

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份載有(其中包括)(i)合營協議之詳情及融資之條款及條件；及(ii)股東特別大會通告。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一零年七月二十二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發及發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年七月二十六日上午九時三十分起恢復買賣。

成立合營公司及授出融資

董事會謹此宣佈，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，Riche與Campbell訂立合營協議，以成立合營公司。合營公司將由Riche及Campbell分別持有90.1%及9.9%。

根據合營協議，合營公司之融資需要將由Riche獨力承擔。因此，Riche已促使本公司向合營公司提供融資。

為使合營公司能夠經營其進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，本公司與合營公司訂立融資協議，向合營公司授出融資。

合營協議

日期：二零二零年七月二十一日(交易時段後)

訂約方：Riche、Campbell及合營公司

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Campbell及其最終實益擁有人為獨立第三方。本公司確認，除本公佈所披露者外，本集團與Campbell並無其他現有安排／協議。

合營公司之主要業務

合營公司乃成立以從事進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務。

向合營公司注資

待達成本節下文「先決條件」所載之條件後，合營公司將按每股1.00美元之價格分別向Riche及Campbell配發及發行9,009股股份及990股股份。

合營公司之融資

根據合營協議，合營公司之初步資本及現金需要將透過動用認購其股份之所得款項支付。合營公司於動用其本身資源後之額外資金將透過向Riche借貸最多700,000,000港元之股東貸款(僅按不超過最優惠利率加1.5%之利率累計利息)支付。Campbell將毋須就合營公司之財務需要提供融資及／或抵押。

倘需要第三方提供融資，Riche將應合營公司董事會不時提出之要求，盡一切合理努力向銀行或其他金融機構以貸款或透支額度之方式安排借貸。倘貸款人如此要求作為授出任何有關融資之條件，則Riche將按貸款人與Riche協定之條款就融資提供擔保。

合營公司之利潤攤分

合營公司之利潤分成將按Riche及Campbell各自於合營公司之持股比例釐定。

先決條件

成立合營公司須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) Riche 及 Campbell 各自之董事通過決議案批准合營協議；
- (ii) 取得簽立合營協議之一切必要批准及同意，以及履行合營協議項下擬進行之交易；
- (iii) 取得股東於股東特別大會上批准合營協議項下擬進行交易及附帶事項(如需要)。

倘上述條件未能於二零一零年十二月三十一日前達成，則除合營協議之任何訂約方就違反任何合營協議項下條款而須對另一方承擔責任(包括於合營協議之責任)外，合營協議將失效及無效。

合營公司之財務資料

於本公佈日期，合營公司之資產總值為 1.00 美元(或相等於約 7.80 港元)，且並無任何負債。由二零一零年七月十二日(其註冊成立日期)起至本公佈日期，合營公司之未經審核管理賬目並無錄得任何損益。合營公司尚未開始任何業務營運。

合營公司之董事會組成

根據合營協議，合營公司之董事會將初步包括一名由 Riche 提名之董事。董事最多將為四名。不論 Riche 於合營公司持有之股份數目，其有權委任及罷免最多四名董事。

Campbell 之資料

Campbell 於二零零六年二月根據越南法律註冊成立。根據 Campbell 提供之資料，Campbell 之主要業務活動包括跟進土木及工業工程之設計及建設服務，例如工程、土木及結構、機電、消防系統、室內、電力及工業裝置、電力分配及分站、污水及廢物處理裝置及分配、道路及高速公路、土木及工業工程之建設監督服務，以及項目及物業管理服務。

自其註冊成立以來，Campbell一直向客戶提供不同種類之顧問服務，如總體項目規劃、工程、結構、機電及室內設計等。Campbell曾參與越南不同總體規劃及建設項目，如Petro Vietnam Power Land — 住宅、辦公室及商業綜合項目、Wonderful Theme Park — 酒店、辦公室、住宅及商業綜合項目、Vinaconex Theme City — 酒店、辦公室、住宅及商業綜合項目以及Ecological Tourist & Residential Area — 酒店、住宅、商業及高爾夫球場綜合項目。

委任合營公司之首席策略師

於成立合營公司後，合營公司將委任Campbell主席Stephen Lam先生為首席策略師，以發展其於越南之業務。Lam先生為越南建設部註冊工程師，於馬來西亞、柬埔寨、越南及東南亞擁有逾15年經驗。

融資協議

日期：二零一零年七月二十一日(交易時段後)

訂約方：本公司(作為貸款人)及合營公司(作為借款人)

金額

受融資協議之條款及條件所規限，本公司已有條件同意向合營公司提供融資。融資金額最多為700,000,000港元。融資金額乃經參考將投資於目標項目之概約估計資金數字釐定。

利息

融資項下各項墊款按最優惠利率加1.5%之年利率計息之利息須於每季支付。任何逾期未繳款項(不論本金或利息)須按每年10.0%之拖欠利率支付。

年利率及拖欠利率乃由本公司、Riche及Campbell經考市場利率按公平原則磋商釐定。

還款

合營公司須於首次提取融資日期後滿36個月之日或之前全數償還各項墊款，惟本公司將有權於年度審核後要求即時償還全部及任何墊款。

先決條件

提取融資須達成(其中包括)以下條件：

- (i) 授出融資已由股東於股東特別大會上批准；
- (ii) 合營公司於作出墊款當日確認合營公司為本公司之附屬公司；及
- (iii) 將動用融資之項目之盡職審查結果獲本公司全權酌情信納。

抵押

無

年度審核

本公司將就融資(包括所作出之墊款金額)進行年度審核，並決定是否繼續授出進一步墊款、要求償還已作出墊款等。

成立合營公司及授出融資之理由及得益

本集團主要從事電影發行、轉授電影發行權、銷售金融資產，以及向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。

於二零零七年成為世界貿易組織(世貿)成員後，越南經濟興旺。二零零七年，新實施法例放寬外國發展商之投資方針，越南物業市場之利息及活動激增。然而，於二零零八年四月，在股票市場崩潰及收緊銀行信貸後，越南物業市場之交易數目較二零零七年減少30%至40%。現時，越南經濟正逐步復甦。

為加快復甦步伐，越南政府已頒佈多項刺激政策，吸引外國投資者資金流入，如外國人可投資於越南物業市場，惟須受限於若干條件。此外，越南政府亦改善其現有公共基建，如在胡志明市建立守添橋及東西區高速公路，以便到達更多越南城市。

儘管與二零零七年相比，越南物業市場尚未全面恢復，惟董事會認為，訂立合營協議乃本集團投資於具市場潛力項目之良機。鑒於董事對越南物業市場前景樂觀，董事相信本集團將可憑藉 Campbell 之網絡及專業知識，發展合營公司於越南之房地產業務。董事亦相信，成立合營公司將讓本集團能夠多元化拓展其收入來源，長遠而言可加強本集團之盈利能力。基於上述各項，董事認為，合營協議之條款及成立合營公司屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於合營協議完成後，合營公司將成為本公司擁有 90.10% 之附屬公司。

合營公司之董事已確認，融資之所得款項將由合營公司使用，僅可用作進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務。

董事認為，合營公司使用融資已獲妥善保障：

- (i) 合營公司全體董事均由本公司提名；
- (ii) 本公司擁有合營公司超過 50% 投票權；
- (iii) 於向合營公司作出任何墊款前，本公司須全權酌情信納將動用融資之項目之盡職審查結果；及
- (iv) 本公司將就融資進行年度審核，及本公司有絕對權力決定是否繼續授出進一步墊款、要求償還已作出墊款等。

為使合營公司得以進行其越南業務，董事認為，授出融資及融資協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

融資將以本集團之內部資源、外來融資及／或股本融資撥付。

意向書

於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，合營公司與Campbell訂立並無約束力之意向書，據此，Campbell已同意在可予協定之條款及條件規限下，促使該土地擁有人向合營公司出售該土地。

於本公佈日期，有關收購該土地之條款及條件尚未擬訂。進一步公佈將於適當時候作出。建議收購該土地(如進行)根據上市規則預期將為本公司之非常重大收購事項。本公司將於適當時候就收購該土地及／或合營公司之其他未來交易遵守上市規則所指之通知、刊登公佈及股東批准規定。

目標項目之資料

目標項目旨在收購該土地，並將該土地發展為高級多層公寓及商業大樓以供銷售用途。估計該土地之收購成本約為29,000,000美元(或相等於約226,200,000港元)，而發展成本約為149,800,000美元(或相等於約1,168,440,000港元)。該土地之總面積約為16,500平方米。於完成後，多層樓宇包括(i)五層商用單位；(ii)37層公寓單位；及(iii)兩層地庫作停車位及樓宇服務設施用途。

由於成立合營公司須待達成若干先決條件，故其可能或未必會完成。此外，意向書項下擬進行之建議交易可能或未必會進行。並無正式具約束力之文件已獲簽立，而磋商正處於初步階段。本公司將於適當時候就意向書項下擬進行之建議交易另作公佈。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章，成立合營公司及授出融資之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)構成本公司之非常重大收購事項(假設全數融資獲提取)，故須經股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於概無股東於合營協議及融資協議項下擬進行之交易中擁有任何權益，故並無股東須於股東特別大會上就提呈以批准合營協議及授出融資之決議案放棄投票。

一般事項

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份載有(其中包括)(i)合營協議之詳情及融資之條款及條件；及(ii)股東特別大會通告。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一零年七月二十二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發及發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年七月二十六日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

「墊款」	指	融資協議項下各融資部份貸款或(視乎情況而定)於各有關情況下墊付予合營公司之本金額；
「董事會」	指	董事會；
「Campbell」	指	Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited，一間於越南註冊成立之有限公司；
「本公司」	指	China Star Investment Holdings Limited(中國星投資有限公司*)，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；
「董事」	指	本公司董事；
「融資」	指	本公司將授予合營公司最多700,000,000港元之循環貸款融資；
「融資協議」	指	本公司與合營公司於二零一零年七月二十一日就融資訂立之協議；
「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；

「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及(倘屬公司實體)其最終實益擁有人為並非本公司之關連人士並獨立於本公司及其附屬公司、其董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)之第三方之人士；
「合營公司」	指	捷寧控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，將由 Riche 及 Campbell 分別擁有 90.1% 及 9.9%。於合營協議日期，一股面值 1.00 美元之股份已發行及由 Riche 繳足；
「合營協議」	指	Riche、Campbell 及合營公司於二零一零年七月二十一日訂立之合營協議；
「該土地」	指	一幅位於越南胡志明市平新郡安樂 A 坊之土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時宣佈或應用為向其優越客戶借出港元之香港最優惠利率之年利率；
「Riche」	指	Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司；
「股東特別大會」	指	即將召開以供股東批准成立合營公司及授出融資之股東特別大會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股；
「股東」	指	已發行股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標項目」	指	向該土地之擁有人收購該土地，並將該土地發展為高級多層公寓及商業大樓作銷售用途；

「越南」	指	越南社會主義共和國；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比

承董事會命
China Star Investment Holdings Limited
中國星投資有限公司*
主席
李雄偉

香港，二零一零年七月二十三日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事李雄偉先生及陳健華先生；以及三名獨立非執行董事鄧澤林先生、孔慶文先生及尹成志先生。