

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，並明確表示概不就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。



## 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：972/1056)

### 關連交易 – 豁免遵守獨立股東批准之規定– 收購蘭桂坊(澳門)及CHARM FAITH之1%股權

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一二年一月十一日(聯交所交易時段結束後)，買方與賣方訂立該等協議，據此，根據該等協議之條款及條件，賣方有條件地同意出售或促使出售及買方有條件地同意購買待售股份，總代價為13,000,007.80港元。該等協議之主要條款及條件載於本公佈下文。

#### 上市規則之含義

誠如本公司日期為二零一一年十一月十六日之公佈所披露，本公司正就收購事項及收購蘭桂坊(澳門)餘下49%股權(「可能進行收購事項」)，分別與賣方及一名關連人士進行初步商討。由於仍在就可能進行收購事項進行商討，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項被視為本公司之關連交易。由於收購事項之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%，而所有相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)均少於5%，根據上市規則第14A.32(1)條，收購事項僅須遵守申報及公佈之規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## **董事會批准**

儘管並無董事於收購事項中擁有重大權益，向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士均自願於二零一二年一月十日舉行之董事會會議上就有關批准該等協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

## **警告聲明**

股東及有意投資者務請注意，收購事項須待該等協議之多項先決條件獲達成後，方可作實，先決條件之詳情載於本公佈「先決條件」一段。因此，收購事項未必一定進行。

股東及有意投資者亦請注意，可能進行收購事項未必一定進行，並未訂立任何正式之具約束力文件，且仍在進行磋商。本公司將於適當時候另行發表公佈。

任何擬出售或購買股份之股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，如彼等對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## **收購事項**

茲提述本公司於二零一一年十一月十六日發表之公佈，內容有關就可能收購蘭桂坊(澳門)之50%股權進行磋商。董事會欣然宣佈，於二零一二年一月十一日(聯交所交易時段結束後)，買方與賣方訂立該等協議，據此，根據該等協議之條款及條件，賣方有條件地同意出售或促使出售及買方有條件地同意購買待售股份，總代價為13,000,007.80港元。該等協議之主要條款及條件載列於下文。

## **該等協議之主要條款**

### **蘭桂坊股份購買協議**

#### **日期**

二零一二年一月十一日(聯交所交易時段結束後)

#### **訂約各方**

Exceptional Gain Profits Limited，作為買方

SJM – 投資有限公司，作為賣方

賣方為一家投資控股公司及聯交所主板上市公司澳門博彩控股有限公司之附屬公司。

### **將予收購之資產**

待售配額股份，相當於蘭桂坊(澳門)全部已發行配額股份之1%股權。誠如賣方告知，待售配額股份之原訂購買成本為6,300,000港元。

於蘭桂坊股份購買協議日期，買方現時持有蘭桂坊(澳門)之50%股權。

### **代價**

收購待售配額股份之代價13,000,000港元將於根據澳門法例賣方完成將待售配額股份之法定擁有權轉讓予買方後三個營業日內以現金由買方支付予賣方。代價將由本集團內部資源撥付。

代價13,000,000港元乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定，經參考蘭桂坊(澳門)於二零一一年三月三十一日由一名獨立專業估值師進行之物業估值為12.20億港元及未來前景以及預期蘭桂坊(澳門)及其附屬公司經典管理將予產生之收益。

### **先決條件**

蘭桂坊股份購買協議須待下列條件於完成日期或之前達成後，方告完成：

- (a) 買方促使蘭桂坊(澳門)及經典管理簽訂以及賣方促使澳博簽訂服務排他協議，連同訂約各方可能接納之有關修訂；
- (b) 買方促使本公司及Most Famous簽訂以及賣方簽訂股東協議附錄，連同訂約各方可能接納之有關修訂；
- (c) 買方與賣方簽訂Charm Faith股份購買協議；及

(d) 就蘭桂坊股份購買協議及Charm Faith股份購買協議擬進行之交易而言，已遵守聯交所(如需要)、證券及期貨事務監察委員會(如需要)及所有必要法定政府及監管責任，及已自香港或澳門之監管機構、政府及第三方取得所有必要同意書及批文(包括擁有優先購買權之人士)及豁免，且毋須附帶任何條件(或受訂約各方合理接納之條件所規限)。

賣方或買方均不得豁免上述任何先決條件。

### **完成**

蘭桂坊股份購買協議將於上述先決條件於完成日期下午五時正前獲達成後三個營業日內完成。

### **Charm Faith股份購買協議**

#### **日期**

二零一二年一月十一日(聯交所交易時段結束後)

#### **訂約各方**

Exceptional Gain Profits Limited，作為買方

SJM – 投資有限公司，作為賣方

#### **將予收購之資產**

BVI股份，相當於Charm Faith全部已發行股本之1%股權。誠如賣方告知，BVI股份之原訂購買成本為1美元(或相等於7.80港元)。

於Charm Faith股份購買協議日期，買方現時持有Charm Faith全部已發行股本之50%股權。

#### **代價**

收購BVI股份之代價1美元(或相等於7.80港元)將於Charm Faith股份購買協議完成時由買方以現金支付予賣方。

#### **先決條件**

Charm Faith股份購買協議須待蘭桂坊股份購買協議完成後，方告完成。

完成

Charm Faith股份購買協議將於緊隨蘭桂坊股份購買協議完成後完成。

### 股東協議附錄之主要條款

股東協議附錄之主要條款概述如下：

- (a) Most Famous及本公司同意，於賣方向買方銷售待售配額股份完成後，賣方將獲解除日期為二零零七年六月二十二日之股東協議（「股東協議」）及當中所產生之責任，而訂約各方已向蘭桂坊（澳門）其他股東確認，彼等並無就股東協議存在任何索償。
- (b) Most Famous宣佈，其不擬就賣方向買方銷售待售配額股份行使其優先購買權。

### 有關酒店、蘭桂坊（澳門）及經典管理之資料

蘭桂坊（澳門）之主要資產為位於澳門新口岸高美士街176至230號、長崎街64A至82號及廈門街37A至59號交界之酒店大樓（包括以澳門蘭桂坊酒店之名義經營酒店之部份及樓面面積約25,000平方米之商用平台（包括地庫））之酒店物業（「酒店」）及於經典管理之99%股權，該公司於酒店提供娛樂場管理服務。

酒店現時擁有合共200間客房，娛樂場位於地下、一樓及十八樓，並設有餐廳、花店、零售店及水療中心。於二零一一年六月三十日，酒店內娛樂場之貴賓廳及中場合共有78張賭桌及合共121部角子機。

根據蘭桂坊（澳門）按照香港財務報告準則所編製截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，蘭桂坊（澳門）於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產淨值分別為618,170,000港元及623,790,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損均為76,780,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利均為64,190,000港元。

根據經典管理按照香港財務報告準則所編製截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止期間／年度之管理賬目，經典管理於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產淨值分別為134,000港元及274,000港元。由二零零九年七月二十八日（註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日止期間之除稅前及除稅後溢利均為38,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利均為140,000港元。

根據蘭桂坊（澳門）及經典管理於截至二零一一年六月三十日止六個月之合併管理賬目，蘭桂坊（澳門）及經典管理於二零一一年六月三十日之未經審核資產淨值總額約為674,740,000港元。蘭桂坊（澳門）及經典管理於截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後之溢利淨額合共約為50,670,000港元。

### **有關CHARM FAITH之資料**

Charm Faith之主要資產為於經典管理之1%股權。

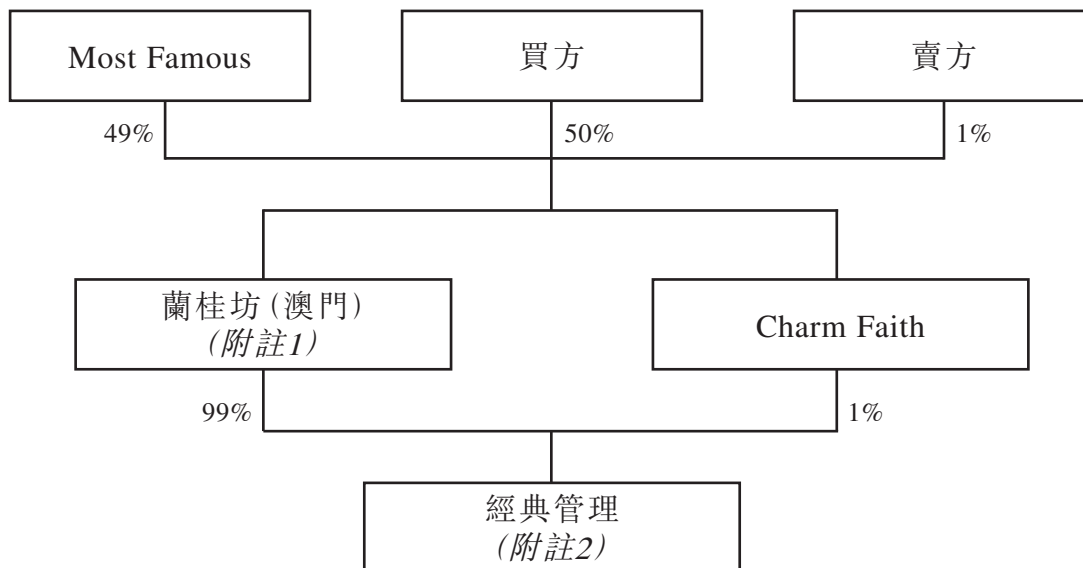
根據 Charm Faith按照香港財務報告準則所編製截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，Charm Faith於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨值分別為6,000港元及20,000港元。由二零零九年五月十九日（註冊成立日期）起至二零零九年十二月三十一日止期間之未經審核除稅前及除稅後虧損均為7,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後虧損淨額均為14,000港元。

根據 Charm Faith於截至二零一一年六月三十日止六個月之管理賬目，Charm Faith於二零一一年六月三十日之未經審核負債淨值約為25,000港元。Charm Faith於截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核除稅及特別項目前以及除稅及特別項目後之虧損淨額約為5,000港元。

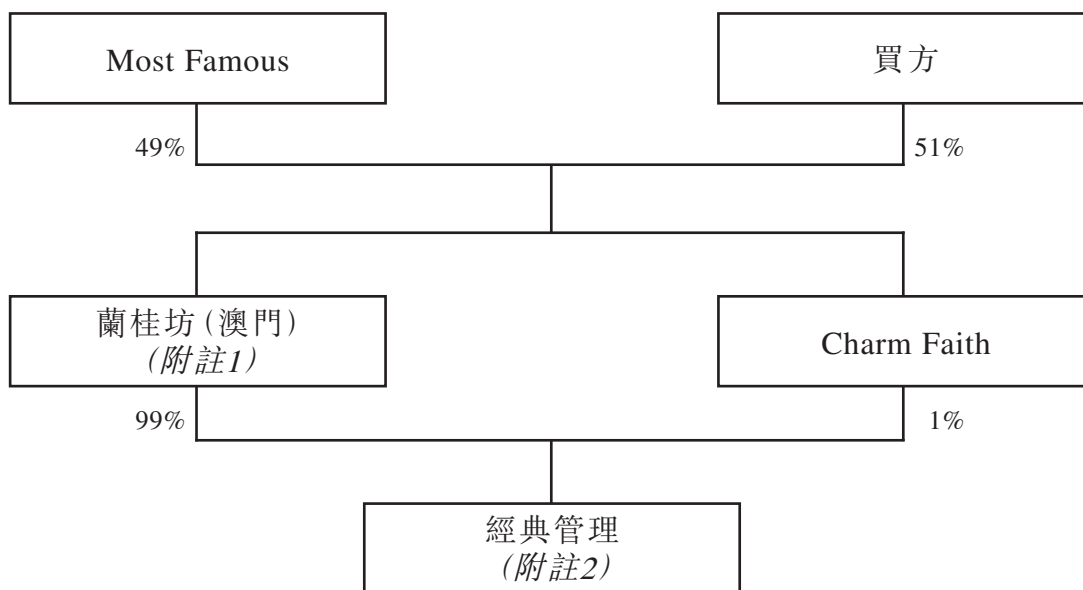
於完成後，本公司將有效擁有蘭桂坊（澳門）、Charm Faith 及經典管理之51%股權，該等公司將繼續以本公司之附屬公司入賬。

## 完成前及完成後之股權架構

完成前：



完成後：



附註：

1. 唯一及全資擁有酒店之公司。
2. 於酒店提供娛樂場管理服務之公司。



## 進行收購事項之理由及好處

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司則主要從事電影製作、電影及電視連續劇發行、投資於從博彩推廣業務取得溢利之營運，以及物業及酒店投資。

董事會對澳門之前景及未來發展感到樂觀，因此繼續採取策略發展其於澳門之業務。董事會亦預期於酒店之酒店及博彩服務經營業務將可穩定增長。

根據本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報，本集團之總營業額為864,260,000港元，當中於酒店之酒店及博彩服務經營業務錄得725,130,000港元，相當於本集團總營業額約84%。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之分部業績錄得虧損24,830,000港元，當中酒店及博彩服務經營業務帶來分部溢利64,330,000港元。

誠如本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所示，本集團之總營業額為470,930,000港元，當中酒店及博彩服務經營業務錄得420,590,000港元，相當於本集團總營業額約89%。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之分部業績錄得溢利25,340,000港元，當中酒店及博彩服務經營業務帶來分部溢利50,670,000港元。

鑑於酒店之業務表現，董事會相信酒店將不僅為本集團帶來穩定收入來源，於不久將來將可帶來可觀回報，從而加強本集團之財務表現及長遠而言帶來最佳股東利益。

經考慮上述因素後，董事會認為現時為增加於酒店之股權以掌握澳門潛在商機及令本集團達致業務增長之合適時機，並認為該等協議乃根據一般商業條款按公平原則磋商而釐定，該等協議之條款屬公平合理，而收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

誠如本公司日期為二零一一年十一月十六日之公佈所披露，本公司正就收購事項及收購蘭桂坊(澳門)餘下49%股權(「可能進行收購事項」)，分別與賣方及一名關連人士進行初步商討。由於仍在就可能進行收購事項進行磋商，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項被視為本公司之關連交易。由於收購事項之一項或多



項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%，而所有相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)均少於5%，根據上市規則第14A.32(1)條，收購事項僅須遵守申報及公佈之規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

### 董事會批准

儘管並無董事於收購事項中擁有重大權益，向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士均自願於二零一二年一月十日舉行之董事會會議上就有關批准該等協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

### 警告聲明

股東及有意投資者務請注意，收購事項須待該等協議之多項先決條件獲達成後，方可作實，先決條件之詳情載於本公佈「先決條件」一段。因此，收購事項未必一定進行。

股東及有意投資者亦請注意，可能進行收購事項未必一定進行，並未訂立任何正式之具約束力文件，且仍在進行磋商。本公司將適當時候另行發表公佈。

任何擬出售或購買股份之股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，如彼等對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該等協議，買方向賣方收購待售股份
「該等協議」	指	蘭桂坊股份購買協議及Charm Faith股份購買協議
「董事會」	指	董事會
「BVI股份」	指	Charm Faith之一股每股面值1美元之股份，相當於Charm Faith全部已發行股本之1%，現時屬於賣方

「Charm Faith」	指	Charm Faith Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，實益擁有經典管理已發行配額股份之1%
「Charm Faith股份購買協議」	指	賣方與買方於二零一二年一月十一日訂立之有條件買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件地同意購買BVI股份，代價為1.00美元(或相等於7.80港元)
「經典管理」	指	經典管理服務有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司，分別由蘭桂坊(澳門)及Charm Faith實益擁有99%及1%權益
「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，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該等協議完成買賣待售股份
「完成日期」	指	二零一二年一月三十一日或訂約各方可能書面議定之其他日期，惟不得遲於二零一二年三月三十一日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「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
「酒店」	指	具有本公佈「有關酒店、蘭桂坊(澳門)及經典管理之資料」一節所賦予之涵義

「蘭桂坊(澳門)」	指	澳門蘭桂坊酒店有限公司，一家根據澳門法例於澳門註冊成立之公司，其法定股本為500,000澳門元，當中500,000股配額股份為已發行及繳足，並為本公司之50%附屬公司，及酒店之唯一及實益擁有人
「蘭桂坊股份購買協議」	指	買方與賣方於二零一二年一月十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣待售配額股份，代價為13,000,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「Most Famous」	指	Most Famous Enterprises Limited，一家現時持有蘭桂坊(澳門)及Charm Faith 49%股權之公司
「可能進行收購事項」	指	具有本公佈「上市規則之含義」一節所述之涵義
「買方」	指	Exceptional Gain Profits Limited，一家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，現時持有蘭桂坊(澳門)全部已發行配額股份之50%及Charm Faith全部已發行股本之50%
「待售配額股份」	指	蘭桂坊(澳門)之5,000澳門元配額股份，相當於蘭桂坊(澳門)全部已發行配額股份之1%股權
「待售股份」	指	待售配額股份及BVI股份

「服務協議」	指	澳博(作為牌照持有人)與經典管理(作為服務供應商)於二零零九年八月十二日訂立之服務協議及於二零零九年九月十二日訂立之補充協議，據此，由服務協議日期起至二零二零年三月三十一日(即澳門政府於二零零二年三月向澳博授出博彩經營權之屆滿日期)止期間，經典管理將分佔來自澳博之服務收入之若干百分比，按酒店內娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算
「服務排他協議」	指	澳博、蘭桂坊(澳門)及經典管理於完成時將予訂立之服務排他協議，內容有關經營位於酒店之娛樂場
「股份」	指	本公司不時之已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議附錄」	指	賣方、本公司及Most Famous於完成時將予簽訂之股東協議附錄
「澳博」	指	澳門博彩股份有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司，為澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)之附屬公司，該公司為一家於聯交所主板上市之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	SJM – 投資有限公司(葡萄牙文為SJM - Investimentos Limitada)，一家於澳門註冊成立之有限公司，為澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)之附屬公司，該公司為一家於聯交所主板上市之公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命  
中國星集團有限公司  
主席  
向華強

香港，二零一二年一月十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士，而本公司之獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生。