

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告之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何
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)

須予披露交易 有關 收購物業

買賣協議

於二零一三年四月五日，買方A(作為買方)與賣方A(以確認人之身份)(作為賣方)訂立買賣協議一。據此，買方A有條件同意收購而賣方A亦有條件同意出售目標公司之銷售股份及銷售貸款。目標公司之主要資產及負債為物業A及銷售貸款。根據賣方A提供之資料，於買賣協議一之訂立日期，銷售貸款之款額約共為10,730,000港元。

物業A之代價約為68,330,000港元，其中16,130,000港元將會支付予賣方A，作為目標公司之代價，而物業A之代價餘款52,200,000港元將由目標公司(由買方A提供所需資金)於二零一三年九月三十日中午或之前支付。

於二零一三年四月五日，買方B(作為買方)與賣方B(以確認人之身份)(作為賣方)訂立買賣協議二。據此，買方B有條件同意收購而賣方B亦有條件同意按8,000,000港元之代價出售物業B。

物業A及物業B均位於香港仔沙街20、22及24號金德樓。

在買賣協議一及買賣協議二完成後，目標公司將會成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績亦將會綜合計入本集團之綜合財務報表內，本公司則將會合法擁有物業A及物業B。

上市規則之含義

經考慮：(i)根據買賣協議二收購物業B須待根據買賣協議一完成收購目標公司及物業A之後，方可作實；以及(ii)目標公司及物業B均由同一名個人及其聯繫人士(見上市規則之定義)實益擁有，根據上市規則第14.22條，根據買賣協議二收購物業B須與根據買賣協議一收購目標公司及物業A彙集計算。

就收購目標公司、物業A及物業B而言，由於有關之適用百分比率(定義見上市規則)於彙集計算時超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則之報告及公告規定。

買賣協議

I. 目標公司之買賣協議(「買賣協議一」)

日期

二零一三年四月五日

訂約方

賣方A： 賣方A(以確認人之身份)，一名個人

買方： Smart Value Developments Limited，本公司之全資附屬公司

代理： Kencon Property Consultants

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方A及代理均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。於訂立買賣協議一及買賣協議二之前，本集團與賣方A並無任何業務交易。

將予收購之資產

買方A有條件同意收購而賣方A亦有條件同意出售：(a)銷售股份，即目標公司之全部已發行股本；及(b)銷售貸款，即目標公司於完成買賣協議一之時或之前任何時間結欠賣方A或所產生之所有責任、負債及債務（無論是實際、或然或遞延，及無論彼等是完成時否於到期及須予支付），銷售貸款將會根據買賣協議一於完成時轉讓予買方A。

目標公司之主要資產及負債為物業A及銷售貸款。目標公司及物業A之進一步資料已於下文「目標公司及有關物業之資料」一節披露。

於買賣協議一之訂立日期，根據賣方A提供之資料，銷售貸款合共約為10,730,000港元。

代價

物業A之代價約為68,330,000港元，其中16,130,000港元將會支付予賣方A，作為目標公司之代價，而物業A之代價餘款52,200,000港元將由目標公司（由買方A提供所需資金）於二零一三年九月三十日中午或之前支付。

68,330,000港元之代價將以下列方式以現金支付：

- (a) 初步按金10,730,000港元（「買賣協議一按金」）須於簽訂買賣協議一之時由買方A支付予賣方A；
- (b) 另5,400,000港元餘款須於買賣協議一完成日期（即二零一三年九月二十七日）中午或之前由買方A支付予賣方A；及
- (c) 物業A之代價餘款52,200,000港元將由目標公司（由買方A提供所需資金）於二零一三年九月三十日中午或之前支付。

目標公司及物業A之代價乃由買方A與賣方A參考位於物業A附近的地點並與其類似之物業之現行市價及／或發售價後，按公平原則磋商，並依據正常商業條款議定。董事認為目標公司及物業A之代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

目標公司及物業A之代價68,330,000港元將以本集團之內部資源撥付。

先決條件

完成須待以下各項達成後，方可作實：

- (i) 賣方A根據買賣協議一所作出之保證於所有重大方面仍屬真實及準確；
- (ii) 買方A之法律顧問根據物業轉易及財產條例【第219章附表2(A部)】於買賣協議一完成前第十四(14)日已經獲得賣方A所提供之物業A契據；
- (iii) 賣方A已獲得物業A之所有權及合法業權；及
- (iv) 買方A於所有重大方面全權及絕對酌情信納對物業A合法業權之盡職審查結果。

賣方A承諾盡力促使於二零一三年九月二十七日中午十二時正或之前達成條件(i)至(iii) (泛指與賣方A所作出之保證有關之內容)。

倘若賣方A無法根據買賣協議一之條款完成出售銷售股份及／或銷售貸款，則買方A將有權終止買賣協議一，而賣方A亦須立即向買方A退回其已付之買賣協議一按金作為違約金，且賣方A亦須就任何先前違反買賣協議一之任何事宜向買方A承擔責任。

倘若買方A無法根據買賣協議一之條款完成購入銷售股份及／或銷售貸款，則賣方A將有權終止買賣協議一及沒收買賣協議一的按金作為違約金，而買方A亦須就任何先前違反買賣協議一之任何事宜向賣方A承擔責任。

倘買賣協議一之條件(iii)及(iv)於二零一三年九月二十七日中午十二時正或之前未能達成，則買賣協議一將自動終止，並將作廢及再無任何效力，而賣方A須立即向買方A退回其已付之買賣協議一按金，而任何有關訂約方均毋須據此承擔任何責任(無損各訂約方就任何先前違反買賣協議一之任何事宜而提出索償之權利)。

完成

買賣協議一之完成將於二零一三年九月二十七日或之前落實。

其他條款

物業A乃按「現況」基準出售。

根據買賣協議一，賣方A已向買方A作出保證：(i)賣方A將會在買賣協議一完成日期前三十(30)日及在買賣協議一完成日期起計十(10)日之內，分別向買方A之法律顧問提供目標公司之管理賬目及經審核賬目；及(ii)賣方A(即目標公司之實益擁有人)將會向買方A彌償任何由買方A蒙受之有關損失或負債(就此而言，包括買方A就(或有關)目標公司在買賣協議一訂立日期前引致之任何索償或負債而已支付或須支付之任何款項及任何費用及開支，不論是個別情況或與其他情況相關，亦不論有關稅款為任何其他人士、機構或公司所應付或應佔，而在買賣協議一之內並無就此作出任何有關撥備者)。根據買賣協議一所披露，於買賣協議一之訂立日期，除銷售貸款之外，目標公司並無其他負債或資金承擔或任何實際或或然的負債。

根據買賣協議一收購物業A一事，須待目標公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)所訂立日期為二零一三年三月二十八日之正式買賣協議完成有關買賣交易後，方可作實。據此，目標公司(作為買方)同意以58,000,000港元之代價向該獨立第三方收購物業A，其中5,800,000港元之按金已於訂立正式買賣協議之日支付予該獨立第三方。預期該買賣交易將於二零一三年九月三十日或之前完成，而代價餘款52,200,000港元將由目標公司在上述買賣協議完成時支付。

II. 物業B之臨時買賣協議(「買賣協議二」)

日期

二零一三年四月五日

訂約方

賣方B： 賣方B(以確認人之身份)

買方B： Well Star Investments Limited，本公司之全資附屬公司

代理： Kencon Property Consultants

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方B及代理均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。於訂立買賣協議一及買賣協議二之前，本集團與賣方B及代理並無任何業務交易。

將予收購之資產

根據買賣協議二，買方B有條件同意收購而賣方B亦有條件同意出售物業B，就此涉及之代價為8,000,000港元。

代價

物業B之代價為8,000,000港元，將以下列方式以現金支付：

- (a) 初步按金800,000港元（「買賣協議二按金」），其中300,000港元將於於簽訂買賣協議二之時由買方B支付予賣方B，而買賣協議之另一筆500,000港元之按金將於二零一三年四月十日或之前（即訂立正式買賣協議之日期）由買方B支付予賣方B；及
- (b) 餘款7,200,000港元將於買賣協議二完成時由買方B支付予賣方B。

有關代價乃由買方B與賣方B參考位於物業B附近地點並與其類似之物業之現行市價及／或發售價後，按公平原則磋商，並依據正常商業條款議定。董事認為有關代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

物業B之代價8,000,000港元將以本集團之內部資源撥付。

先決條件

完成須待根據買賣協議一收購目標公司及物業A完成之後，方可作實。

完成

買賣協議二之完成將於二零一三年九月三十日或之前落實。

其他條款

物業B乃按「現況」基準出售。

根據買賣協議二收購物業B須待賣方B（作為買方）與獨立第三方（作為賣方）所訂立日期為二零一三年三月二十八日之正式買賣協議完成有關買賣交易後，方可作實。據此，賣方B同意以8,000,000港元之代價向該獨立第三方收購物業B。預期該買賣交易將於二零一三年九月三十日或之前完成。

佣金

作為代理所提供服務之代價，代理將有權向賣方A、賣方B、買方A及買方B收取佣金。有關佣金將於完成時支付。

目標公司及有關物業之資料

目標公司為於二零一二年三月十二日在香港註冊成立之有限公司。目標公司主要經營物業投資業務。

於本公告日期，本公司未獲提供目標公司在過去兩個財政年度應佔之純利（計入稅項及非經常項目之前和之後）的數據。

物業A乃一個位於香港仔沙街20、22及24號金德樓地下及其閣樓之商舖。物業A在買賣協議一完成後將會隨即交吉。物業A由目標公司於二零一三年三月根據一份日期為二零一三年三月十一日之臨時買賣協議購入，而目標公司已就此與獨立第三方訂立日期為二零一三年三月二十八日之正式買賣協議。預期此買賣協議將於二零一三年九月三十日或之前完成。

物業B乃一個位於香港仔沙街20、22及24號金德樓1樓之商舖。物業B在買賣協議二完成後將會隨即交吉。物業B由賣方B於二零一三年三月根據一份日期為二零一三年三月十一日之臨時買賣協議購入，而賣方B已就此與獨立第三方訂立日期為二零一三年三月二十八日之正式買賣協議。預期此買賣協議將二零一三年九月三十日或之前完成。

於買賣協議一及買賣協議二完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將會綜合計入本集團之綜合財務報表，而本公司將會合法擁有物業A及物業B。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事電影製作、電影及電視連續劇發行、銷售中國保健產品、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務、物業及酒店投資及物業發展。

於二零一三年二月，本公司已完成收購位於香港仔沙街1號及3號地下及其閣樓之一間零售商舖（「該商舖」），以擴充本公司之全資附屬公司南北行參茸葯材有限公司（「南北行」）之買賣及零售「參茸」及海味產品業務。鑒於有關物業位於該商舖附近，董事會認為收購事項將令本集團能夠擴展南北行於香港上環地區之零售商舖之總樓面面積。

基於上文所述，董事認為收購事項之條款及條件均屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

經考慮：(i)根據買賣協議二收購物業B須待根據買賣協議一完成收購目標公司及物業A之後，方可作實，以及：(ii)目標公司及物業B均由同一名個人及其聯繫人士（見上市規則之定義）實益擁有，根據上市規則第14.22條，根據買賣協議二收購物業B須與根據買賣協議一收購目標公司及物業A彙集計算。因此，目標公司、物業A及物業B之總代價將約為76,330,000港元。

就收購目標公司、物業A及物業B而言，由於有關之適用百分比率（定義見上市規則）於彙集計算時超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則之報告及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，以下詞彙及表述於本公告內使用時具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議一建議收購目標公司與物業A以及根據買賣協議二收購物業B
「代理」	指	Kencon Property Consultants，物業顧問公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國星集團有限公司，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

「董事」	指	本公司董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有關物業」	指	物業A及物業B
「物業A」	指	香港仔沙街20、22及24號金德樓地下及其閣樓
「物業B」	指	香港仔沙街20、22及24號金德樓1樓
「買方A」	指	Smart Value Developments Limited，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
「買方B」	指	Well Star Investments Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議一」	指	賣方A與買方A就買賣銷售股份、銷售貸款及物業A而訂立日期為二零一三年四月五日之有條件買賣協議(已經由補充協議加以補充)
「買賣協議二」	指	賣方B與買方B就買賣物業B而訂立日期為二零一三年四月五日之臨時買賣協議(已經由補充協議加以補充)
「銷售貸款」	指	目標公司於買賣協議一完成時或之前任何時間結欠賣方A或產生之所有責任、負債及債務(無論是實際、或然或遞延，亦無論彼等於完成時是否到期及須予支付)，將在完成時轉讓予買方A，而根據賣方A提供之資料，於買賣協議一之訂立日期，銷售貸款之款額約共為10,730,000港元

「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中之全部股份，於買賣協議一之訂立日期，該等股份由賣方A實益擁有
「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
「補充協議」	指	由買方A、買方B、賣方A與賣方B於二零一三年四月五日就收購事項之條款而訂立之補充協議
「目標公司」	指	Big Century Limited，於香港註冊成立之有限公司，由賣方A實益擁有
「賣方A」	指	一名個人(以確認人之身份)，彼為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等並無任何關連之第三方
「賣方B」	指	一間公司(以確認人之身份)，其為於香港註冊成立之有限公司，並由賣方A之家庭成員實益擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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，二零一三年四月五日

於本公告日期，執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士，而獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生。