

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)

自願公告 有關訴訟之最新消息

謹此提述中國星集團有限公司(「本公司」)日期為二零一八年六月七日有關(其中包括)供股之通函(「該通函」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如該通函附錄四「8.訴訟」一節所載，本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴，而此事於最後可行日期(即二零一八年六月五日)尚未有裁定。

於二零一八年六月十一日，本公司收到澳門政府終審法院日期為二零一八年六月八日的函件，當中終審法院駁回最終上訴的申請(「該決定」)。因此，第6B地段將由澳門政府收回。誠如上述該通函一節及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(「二零一七年年報」)所披露，根據本公司取得的法律意見，本集團具有力理據就本集團因此蒙受之損害尋求賠償，而法院將考慮並計及所有要點(包括澳門政府造成之延誤)而作出裁決。因此，本集團現正尋求其澳門法律顧問之法律意見，並將盡快就此提出申請。本公司將在適當時候作出進一步公告。

誠如該通函及二零一七年年報所披露，本集團其中一項位於澳門之物業包括第6B地段及合併地盤（統稱為「該等地盤」）之物業。第6B地段呈梯形，地盤面積為1,420平方米，毗鄰為澳門蘭桂坊酒店，而第6C地段、第6D地段及第6E地段均呈矩形，各地盤面積為1,292平方米，毗鄰為第6B地段，各地段分別由三條六米闊之道路分隔。為提升該等地盤之商業價值，本集團已決定於合併地盤興建兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓，而第6B地段將會發展為合併地盤與澳門蘭桂坊酒店之間的休閒區（本集團在發展規劃階段時並無出售澳門蘭桂坊酒店之計劃），其售價預期高於現有第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段個別發展之計劃。該發展計劃亦回應當地規劃當局有關連接現有市區的工作，因此，該等地盤有相當部份須作公共用途。此外，董事會已考慮到第6B地段之土地特許權為於二零一四年十二月二十五日屆滿而第6C地段、第6D地段及第6E地段之土地特許權均為於二零一九年十二月二十一日屆滿。

於二零一一年緊隨獲得該等地盤之土地租賃權後，本集團曾與澳門政府多個部門舉行會議，徵求彼等對該等地盤擬發展為合併地盤之觀點。於二零一二年五月，本集團將合併地盤之建築設計及草圖呈交土地工務局批核。呈交後，又曾與澳門政府多個部門開會跟進擬議發展計劃。鑒於該等地盤之位置鄰近澳門理工學院及幾個旅遊景點如澳門綜藝館、大賽車博物館、葡萄酒博物館及金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及澳門金沙酒店亦近在咫尺，故相信澳門政府於授出批准前需要較長時間研究合併地盤的發展建議對週邊地區在交通、環境及文化遺產方面的影響。此外，第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段乃歸類為二零一一年公佈的65項物業，即不作發展非土地受讓人的責任。最終土地工務局批准第6C地段、第6D地段及第6E地段之合併地盤的合併發展，但對於其收回第6B地段前有關第6B地段休閒區之發展建議並無回覆。

如上文所述，第6B地段已規劃發展為合併地盤旁的休閒區，而本集團自收購該等地盤之物業租賃權以來一直將該等地盤（即合併地盤連同第6B地段）的發展視為其財務狀況的一項發展項目。根據該通函附錄三所載之近期物業估值報告（「估值報告」），合併地盤之估值約為2,288,000,000港元而第6B地段於二零一八年四月三十日並無商業價值，合計高於合併地盤及第6B地段成本之賬面值。鑑於該等地盤的估值高於其賬面值，預期不會就該決定而對物業存貨確認重大減值虧損。因此，

董事會認為，有關第6B地段之該決定對本集團的財務及營業狀況並無重大不利影響。此外，根據捷評資產顧問有限公司（「估值師」）發出之估值報告，合併地盤之估值中並無包括第6B地段之休閒區之增值因素，原因為(i)合併地盤與第6B地段乃分開估值；及(ii)已採納基於替代原則的市場比較法，其中比較基於實際銷售的成交價及／或可比較物業的要價進行。因此，董事會認為估值報告所評估之合併地盤之估值不受該決定所影響。董事會已將該決定告知估值師並就此進行討論，而估值師同意董事會在此方面之意見。

董事會亦認為該決定(i)不會影響合併地盤之發展（包括其發展規劃及施工時間表），原因為合併地盤已撇除第6B地段；及(ii)對合併地盤之發展價值影響甚微（原因為合併地盤目前之發展價值已撇除第6B地段）。董事會已將該決定告知獨立財務顧問並就此進行討論。獨立財務顧問已得知該決定以及該決定對本集團的影響甚微。因此，獨立財務顧問已表示，該決定不會影響其於獨立財務顧問函件所述之意見。

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零一八年六月二十日

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。

董事共同及個別地就本公告所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告中表達之意見乃經周詳審慎考慮後始行發表，且本公告並無遺漏其他事實，令致本公告所載任何陳述具誤導成份。