

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



CHINA STAR FILM GROUP LIMITED

中國星電影集團有限公司

(在開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8172)

**須予披露交易
有關
收購紅外線相關業務
涉及根據一般授權
發行新股份**

買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意按代價14,500,000港元向賣方收購待售股份及待售債項。

購買價將以本公司根據一般授權按發行價每股新股份0.245港元發行59,183,672股新股份支付。發行價0.245港元較(i)股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.290港元折讓約15.52%；及(ii)股份於緊接買賣協議日期前最後五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股約0.300港元折讓約18.33%。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司主要從事提供紅外線熱成像與熱像解決方案及顧問服務。

由於創業板上市規則所界定之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據創業板上市規則第19章，收購構成本公司之須予披露交易。

買賣協議

日期

二零一零年七月十六日

訂約方

- (a) 買方： Premium Dignity Investment 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
- (b) 賣方： 高先生及 Yuen 先生

於買賣協議日期及截至完成日期，高先生及 Yuen 先生各自持有目標公司已發行股本之50%。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，高先生及 Yuen 先生為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已同意收購而賣方已同意出售待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售債項(即目標公司於完成時結欠賣方之未償還股東貸款總額)，惟須受限於買賣協議所載之條款及條件。

於本公佈日期，待售債項約為200,000港元。

有關目標公司之進一步資料，請參閱本公佈「目標公司之資料」一節。

購買價及付款方法

購買價

購買價為 14,500,000 港元，須以買方促使本公司向賣方或彼等各自之代名人發行代價股份支付，並須於完成時支付。

購買價乃經買方、本公司及賣方考慮下文「進行收購之理由」一節所載之因素及獨立合資格估值師資產評值有限公司採用收益法評估目標公司於二零一零年六月三十日（「估值日」）之估值 15,000,000 港元後公平磋商釐定。

由於上述目標公司之估值構成創業板上市規則第 19.61 條所指之盈利預測，故創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條均適用。創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條規定之資料載於本公佈附錄一及附錄二「有關創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條之披露事項」一段。

經考慮購買價與獨立合資格估值師所進行之目標公司估值相若，以及下文「進行收購之理由」一段所述之理由及裨益後，董事認為，購買價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

付款方法

購買價將以本公司按發行價每股新股份 0.245 港元發行代價股份支付。

發行價 0.245 港元較 (i) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股 0.290 港元折讓約 15.52%；(ii) 股份於緊接買賣協議日期前最後五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股約 0.300 港元折讓約 18.33%。

代價股份佔 (i) 本公司將配發予賣方之現有股本約 17.65%；及 (ii) 本公司經發行代價股份擴大之股本約 15.00%。

代價股份將根據在本公司於二零一零年五月十九日舉行之股東週年大會上授出之一般授權配發及發行，根據一般授權，董事已獲股東授權可配發及發行本公司已發行股本最多20%。自一般授權授出以來至本公佈日期，概無新股份已根據一般授權發行。本公司將向聯交所申請批准將在各方面與當時之現有股份享有同等地位之代價股份上市及買賣。

代價股份之發行價乃經買方、本公司及賣方參考於聯交所買賣之股份之現行市價及流通量後公平磋商釐定。董事認為，代價股份之發行價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (A) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (B) 買方已取得買方或本公司委任之獨立合資格估值師發出之估值報告，顯示目標公司之公平值不少於14,500,000港元；及
- (C) 買方合理信納對目標公司及其有關業務、營運、前景及其他狀況進行買方、其代理或專業顧問認為必須及適宜之盡職審查(不論在法律、會計、財務、營運或買方認為相關之其他方面)之結果。

於本公佈日期，上文(B)項所指之條件已獲達成。根據買賣協議，倘上述條件未能於最後期限(或買賣協議之訂約方書面協定之有關較後日期)中午十二時正或之前獲達成或(視情況而定)獲買方豁免，則訂約方之責任將根據其條款終止及終結，而訂約方概不得根據買賣協議向對方提出任何申索，惟就買賣協議之任何先前違反而提出者除外。

完成須於上述所有條件獲達成後第三個營業日(或買賣協議之訂約方將協定之有關其他日期)進行。

目標公司之資料

目標公司由高先生及 Yuen 先生創辦，於二零零五年七月二十八日在香港註冊成立為有限公司。目標公司主要從事銷售紅外線相關設備、提供紅外線熱成像與熱像解決方案及顧問服務，以及為香港及中國多間學術機構及私營組織提供紅外線熱像與熱成像技術培訓。目標公司為香港少數以下列專業資格經營之公司：(i) 英國無損檢測協會土木工程部之個人無損檢測證書三級熱像師；(ii) 中國勞動和社會保障部認可之中國註冊高級企業風險管理師；(iii) Academy of Medical Infrared Training 頒發之理事會合資格臨床熱像技術人員；及 (iv) 全球領先紅外培訓與熱像培訓機構紅外培訓中心 (ITC) 認證之一級至三級熱像檢測師。

紅外線熱成像及紅外線熱像之應用涵蓋以下範圍：

- 樓宇狀況調查 : 紅外線熱像是建築業進行無損檢測之方法，日益受歡迎。其於樓宇狀況調查之常見應用包括外牆磚剝落調查、水滲漏調查及屋頂調查。

- 醫療 : 熱能醫學成像是令人振奮之紅外線成像新應用。各界在偵測血管、肌肉及癌症方面進行大量研究。紅外線熱像有能力偵測癌前期，以及患癌乳房組織中之化學及血管變化。

- 保安及監視 : 紅外線成像其中一個最常見應用是監視。現在，武裝部隊及執法機構都採用紅外線系統，取代以光導攝像管為基礎之夜視系統。

- 工業安全調查 : 電熱像和機械熱像在北美洲與歐洲國家之現有行業較受歡迎。紅外線熱像在預防性維修、預測性維修及狀態監察上相當有效及可靠。

以下載列目標公司於截至二零零九年十二月三十一日止前兩個財政年度之未經審核財務資料概要，乃根據香港財務報告準則編製。

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元 (未經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元 (未經審核)
除稅前(虧損)／溢利	(382,430)	302,871
除稅後(虧損)／溢利	(382,430)	302,871
資產淨值	10,500	392,930

進行收購之理由

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事電影製作及發行、提供藝人管理服務，及投資於主要從事分銷高檔次成衣及配件業務之共同控制實體。

香港樓宇日益老化，香港政府於本年初推出建議強制驗樓公眾諮詢。根據建議計劃，屋宇署會每年選定約2,000幢樓齡達30年以上之樓宇，涉及約70,000個單位，並要求該等樓宇每七年進行強制驗樓(「強制驗樓」)。根據屋宇署，香港樓宇之平均使用期約為50至80年。於二零零五年，香港約有39,000幢樓宇，其中13,000幢樓齡超過30年。十年後，預期此數目將增加至22,000幢。

視乎立法會細閱草案及制定附屬法例之時間而定，香港政府估計該計劃最早將於二零一一年第四季或二零一二年初實施。實施強制驗樓計劃後，預期樓宇狀況調查及樓宇外牆損毀調查之需求將會急增。紅外線熱像是以無損方式檢查該等樓宇之表面損毀之方法之一，因此有關調查過程應涉及紅外線熱像。

除強制驗樓計劃帶來之商機外，董事認為，在醫療及工業安全調查方面應用紅外線熱像之日後商業潛力龐大。因此，董事認為，收購讓本公司有機會可把握強制驗樓計劃帶來之商機，同時多元化拓展其收入來源，符合本公司及其股東之整體利益。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將於本公司賬目綜合入賬。

本公司之股權架構

以下載列本公司於本公佈日期及於發行代價股份後之股權架構：

名稱	於本公佈日期		緊隨發行代價	
	(股股份)	(%)	股份後之股權	(%)
嘉理資產管理有限公司(附註)	49,690,000	14.82	49,690,000	12.60
賣方：				
高先生	0	0.00	29,591,836	7.50
Yuen 先生	0	0.00	29,591,836	7.50
其他股東	<u>285,576,054</u>	<u>85.18</u>	<u>285,576,054</u>	<u>72.40</u>
	<u><u>335,266,054</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>394,449,726</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

資料來源：根據聯交所網站披露之資料。

有關創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條之披露事項

誠如上文「購買價及付款方法」一段所載，獨立合資格估值師資產評值有限公司對目標公司進行之估值構成創業板上市規則第 19.61 條所指之盈利預測(「盈利預測」)。因此，創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條均適用。

根據創業板上市規則第 19.62(1) 條，以下為預測所依據之主要假設(包括商業假設)之詳情：

- i. 目標公司將經營所在之中國之現有政治、法律及經濟狀況將不會出現重大變動；
- ii. 除香港稅務局及中國稅務局公佈之稅務政策建議變動外，現行稅法及稅率將不會出現重大變動，而目標公司及其附屬公司(如有)在營運時將遵守一切適用稅務法律及法規；

- iii. 利率及匯率將不會與現行者有重大差異；
- iv. 能否取得融資將不會限制目標公司營運根據營業計劃及預測之預測增長；
- v. 本公司或目標公司管理層向估值師透露之業務預測乃按合理根據得出，反映經過其管理層適當及審慎考慮後達致之估計，並將會實現；
- vi. 目標公司在進行其現有及未來業務時使用之生產設施、系統及技術並無違反任何有關法規及法律；
- vii. 目標公司已取得或應無障礙取得一切所需政府許可證及批准以於香港及中國進行其業務營運；
- viii. 除目標公司之財務報表所呈報之負債外，目標公司並無受限於任何將降低於估值日之目標公司價值之任何負債、計息貸款及產權負擔；
- ix. 目標公司須確保及挽留能幹之管理層、主要人員、市場推廣及技術人員，以進行及支持其業務營運；及
- x. 估計公平值不包括考慮任何特殊融資或收入保證、特別稅務考慮或任何其他可能影響目標公司企業價值之非典型利益。

估值結論

根據獨立合資格估值師資產評值有限公司採用之估值基準、估值假設及評值方法，目標公司不受任何產權負擔規限之公平值可以 15,000,000 港元之金額合理代表。

國衛會計師事務所確認，貼現未來估計現金流量及其計算方法已根據董事作出之基準及假設妥為編製。本公司之財務顧問洛爾達有限公司已審閱盈利預測所依據之主要假設，並認為盈利預測乃經作出適當及審慎查詢後作出。洛爾達有限公司及本公司核數師國衛會計師事務所根據創業板上市規則第 19.60A 及 19.62 條發出之函件載於下文附錄一及附錄二。

專家及同意

提供本公佈所載意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
資產評值有限公司	專業估值師
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲發牌可進行第6類受規管活動之法團
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師

就董事所深知、盡悉及確信，資產評值有限公司、洛爾達有限公司及國衛會計師事務所各自為獨立第三方。於本公佈日期，資產評值有限公司、洛爾達有限公司及國衛會計師事務所並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

資產評值有限公司、洛爾達有限公司及國衛會計師事務所各自己就刊發本公佈發出同意書，同意以所示格式及涵義於本公佈引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

創業板上市規則之涵義

由於創業板上市規則所界定之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據創業板上市規則第19章，收購構成本公司之須予披露交易。

釋義

下列本公佈所用之詞彙及詞組具有以下涵義：

「收購」	指	收購待售股份及待售債項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日(星期六或星期日除外)

「本公司」	指	中國星電影集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其股份於創業板上市
「完成」	指	收購完成
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	將根據買賣協議按發行價每股股份0.245港元發行予賣方之合共59,183,672股新股份
「董事」	指	本公司董事
「創業板」	指	聯交所管理之創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「一般授權」	指	在本公司於二零一零年五月十九日舉行之股東週年大會上授出之一般授權，據此，董事已獲股東授權可配發及發行本公司已發行股本最多20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「最後交易日」	指	二零一零年七月十六日，即股份緊接買賣協議簽訂前於聯交所之交易日
「最後期限」	指	二零一零年八月三十一日

「高先生」	指	高永康先生，持有目標公司已發行股本 50% 之賣方
「Yuen 先生」	指	Yuen Po Cheung 先生，持有目標公司已發行股本 50% 之賣方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港及中國特別行政區
「購買價」	指	待售股份及待售債項之總代價 14,500,000 港元
「買方」	指	Premium Dignity Investment 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
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一零年七月十六日就收購訂立之有條件買賣協議
「待售債項」	指	目標公司於完成時結欠賣方之未償還股東貸款總額
「待售股份」	指	相當於目標公司緊接完成前之全部已發行股本之有關數目股份
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	定義見創業板上市規則
「目標公司」	指	紅外線顧問有限公司
「賣方」	指	高先生及 Yuen 先生

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

承董事會命
中國星電影集團有限公司
董事
王志超

香港，二零一零年七月十六日

於本公佈日期，執行董事為黎學廉先生及王志超先生；而獨立非執行董事為葉棣謙先生、羅耀生先生及趙仲明女士。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i) 本公佈所載資料在一切重要方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(ii) 本公佈並無遺漏其他事項致使本公佈所載任何聲明產生誤導；及(iii) 本公佈內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

本公佈將於刊登日期起計最少一連七日刊載於創業板網站之「最新公司公告」網頁及本公司網站 www.golife.com.hk。

洛爾達有限公司

敬啟者：

中國星電影集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關紅外線顧問有限公司100%股權估值相關預測之信心保證書

吾等提述資產評值有限公司(「資產評值」)就評估紅外線顧問有限公司100%股權價值編製之估值(「估值」)相關之貼現現金流量預測。估值被視為香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第19.61條所指之盈利預測。

吾等已審閱作出估值所依據而閣下作為貴公司董事(「董事」)須負全責之預測，並已與閣下及資產評值討論閣下所提供而構成編製預測所依據基準及假設一部份之資料及文件。吾等亦已考慮貴公司日期為二零一零年七月十六日之公佈附錄二所載國衛會計師事務所於二零一零年七月十六日就作出預測所採用之計算方法向閣下發出之函件。

基於上述各點，吾等信納作出估值所依據而閣下作為董事須負全責之預測乃在閣下作出審慎周詳查詢後作出。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
34樓3407室
中國星電影集團有限公司
董事會 台照

洛爾達有限公司

謹啟

二零一零年七月十六日

附錄二 — 國衛會計師事務所函件



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

中國星電影集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關收購紅外線顧問有限公司(「紅外線顧問」)全部股權之須予披露交易之業務估值相關預測之信心保證書

資產評值有限公司於二零一零年七月十六日就建議收購紅外線顧問之全部股權而對紅外線顧問於二零一零年六月三十日之估值編製之商業估值(「估值」)，吾等對其依據之貼現未來估計現金流量計算方法作出報告。估值乃按貼現現金流量釐定，被視為香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第19.61條所指之盈利預測。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事負責編製估值之貼現未來估計現金流量，該現金流量被視為創業板上市規則第19.62條所指之盈利預測。

吾等之責任為根據創業板上市規則第19.62(2)條之規定，對估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方法作出報告。貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。

貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項無法如過往結果般確認及核實之基準及假設，且並非全部基準及假設於整段期間內一直有效。因此，吾等並無審閱基準及假設、考慮基準及假設之適當性及有效性，或對其進行任何工作，亦無對貼現未來估計現金流量因而估值所依據之基準及假設之適當性及有效性發表任何意見。

意見之基礎

吾等根據香港鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」及參考香港會計師公會頒佈之核數指引第3.341號「有關盈利預測之會計師報告」所載程序進行吾等之工作。吾等已審查預測之算術準確性。吾等所進行之工作僅為協助 貴公司董事評估貼現未來估計現金流量(就計算方法而言)是否妥為編製，而不作其他用途。吾等概不會對關乎吾等之工作、由此產生或與此有關之事宜向任何其他人士承擔責任。吾等之工作並不構成紅外線顧問之任何估值。

意見

基於上述各點，吾等認為貼現未來估計現金流量(就計算方法而言)已根據 貴公司董事作出之基準及假設妥為編製。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
34樓3407室
中國星電影集團有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所

英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零一零年七月十六日