

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)

### 非常重大收購事項及 有關建議收購物業租賃權之關連交易 及 恢復買賣

本公司之財務顧問



萬勝證券(遠東)有限公司

洛爾達有限公司

#### 收購事項

董事會宣佈，於二零一零年十二月二十三日(聯交所交易時段後)：

- (i) 買方、賣方、本公司及向先生訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買物業租賃權(連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方)，代價為550,000,000港元。待該協議所載之一切條件於最後期限或之前獲達成後，方告完成。倘若於最後期限之前未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准該協議及根據該協議擬進行之交易，向先生不可撤回地及無條件地承諾及同意承擔該協議項下買方之責任及負債。代價將由本公司內部資源、銀行借貸及/或股本融資撥付；及

- (ii) 向先生已向買方及本公司作出承諾，據此，向先生向買方及本公司承諾，倘若未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准收購事項，向先生將自買方及／或本公司以書面提出要求起計十四日內，悉數及有效地向買方及／或本公司支付55,000,000港元，即根據該協議買方已付賣方之按金。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。另外，由於向先生為該協議之聯署人，向先生被視為於該協議中擁有權益，因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。本公司將委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **一般資料**

由於需要更多時間編製載於通函之財務資料，一份載有（其中包括）(i)收購事項進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之意見函件以及獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議；(iii)該等地盤之獨立估值報告；(iv)本集團經物業租賃權擴大後之財務資料；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零一一年二月二十八日或之前寄發予股東。

### **暫停及恢復買賣**

應本公司之要求，股份及認股權證已於二零一零年十二月二十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已申請於二零一一年一月十日上午九時三十分起恢復股份及認股權證買賣。

### **該協議**

#### **日期**

二零一零年十二月二十三日

## 訂約方

賣方： 澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門擁有多元化業務之公司，包括但不限於從事娛樂、消閒、體育、旅遊及房地產業務

買方： Triumph Top Limited，本公司之間接全資附屬公司

擔保人： 本公司

聯署人： 向先生，執行董事

何博士為澳門蘭桂坊之主席兼董事，而澳門蘭桂坊為本公司之50%附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(i) 何博士為賣方之董事；(ii) 何博士直接及間接持有賣方股本超過30%；及(iii) 於本公佈日期，何博士或賣方並無於任何股份或可轉換為股份之證券中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士。

鑑於賣方向買方提供之收購事項條款屬「必買」基準，向先生作為聯署人不可撤回及無條件地承諾，倘若未能取得股東（須放棄投票之股東除外，如有）批准收購事項，其將承擔買方之責任及負債，以進行收購事項。於本公佈日期，向先生及其聯繫人士合共持有246,852,025股股份（相當於本公司已發行股本約5.70%）及5,458,311.23港元之認股權證（賦予向先生及其聯繫人士權利認購本公司29,504,385股新股份）。

## 將予收購之資產

物業租賃權指賣方根據澳門政府於該協議日期就該等地盤授出之租賃而現時持有之一切權利及責任（連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方）。

根據本公司澳門法律顧問之意見：

- (i) 根據該等地盤之批地合同，批地合同訂明該等地盤於完成發展項目前之法定業權轉讓（「**完成前轉讓**」）須取得澳門政府之事先批准後，方可作實；及

- (ii) 倘若澳門政府不允許完成前轉讓，根據該協議及澳門法例，買方有權於該等地盤發展項目完成時轉讓座落於該等地盤上物業之法定業權予買方及／或物業之買家。

於完成後，買方將向澳門政府申請完成前轉讓。

### 有關該等地盤之資料

該等地盤之詳情載列如下：

(i) 第6B地段

第6B地段乃租予賣方，由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年（即直至二零一四年十二月二十五日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別注資額，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算。

根據租賃條件，第6B地段將興建一幢擁有三層平台及十六層高之樓宇，作辦公室、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)辦公室- 14,994平方米；(b)商業- 1,996平方米；及(c)停車場- 4,320平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九八九年十二月二十六日起計六十個月內竣工，即直至一九九四年十二月二十五日。儘管第6B地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

(ii) 第6C地段

第6C地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年（即直至二零一九年十二月二十日），並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別注資額，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算。

根據租賃條件，第6C地段將興建一幢擁有兩層地底、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅- 14,860平方米；(b)商業- 1,824平方米；及(c)停車場- 2,584平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6C地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

(iii) 第6D地段

第6D地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年(即直至二零一九年十二月二十日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別注資額，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算。

根據租賃條件，第6D地段將興建一幢擁有兩層地底、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅- 14,860平方米；(b)商業- 1,824平方米；及(c)停車場- 2,584平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6D地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

(iv) 第6E地段

第6E地段乃租予賣方，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年(即直至二零一九年十二月二十日)，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租賃所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別注資額，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算。

根據租賃條件，第6E地段將興建一幢擁有兩層地底、三層平台及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，建築樓面面積如下：(a)住宅- 14,860平方米；(b)商業- 1,824平方米；及(c)停車場- 2,584平方米。

根據租賃條件，發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工，即直至一九九七年六月二十日。儘管第6E地段於上文所述之合約期尚未完成發展，澳門政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月，即直至二零一三年四月十四日。

由於該等地盤屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，因此該等地盤之發展工程受到澳門行政長官第83/2008號批示所監管，並須遵守樓宇建設之高度限制及澳門建設局(Urban Construction of Macau)一般規例第88條計算建築物遮蔽面積之規定。因此，該等地盤最終獲批准之建築樓面面積將與上文所披露者有所差異。

## 代價

物業租賃權之代價為550,000,000港元，已由及將由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 於簽訂該協議時已支付10%按金55,000,000港元予賣方；及
- (ii) 餘額495,000,000港元將於完成時支付予賣方。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定。代價將以本公司之內部資源、銀行借貸及／或股本融資撥付。

由買方委任之獨立專業估值師已估計該等地盤於二零一零年十一月三十日之市值為1,091,000,000港元。代價較該等地盤於二零一零年十一月三十日之估計市值折讓49.59%。

## 先決條件

該協議須待股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准該協議及根據該協議擬進行之交易，及於香港、百慕達或其他地區之相關政府或監管機構取得、給予或作出就訂立及實施該協議而言屬需要或合適之一切存檔後，方告完成。



倘若於最後期限之前未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准該協議及根據該協議擬進行之交易，向先生不可撤回及無條件地承諾及同意承擔買方於該協議項下之責任及負債。

## 完成

於完成時，賣方將向買方或其代名人簽訂授權書及承諾聲明，並將該等地盤在空置、並無任何產權負擔、債項、承兌銷售及租賃之狀況下(持續存在及買方已知悉之情況除外)交給買方或其代名人。

## 授權書

根據該協議，賣方不可撤回地向買方、本公司及向先生擔保、保證及承諾將不會撤銷授權書。於完成時，賣方將向買方承諾，(i) 在未取得買方事先書面同意前，賣方將不會撤回授權書；及(ii) 賣方將簽署承諾聲明以維持該協議項下授權書之一切法律權力。

授權書之主要條款載列如下：

- (i) 於任何公眾或私人機構，特別是澳門土地工務運輸局、澳門物業登記局、澳門稅務局、Macau Civic and Municipal Matters Institute、澳門消防局及澳門警務處就有關該等地盤之一切事情(例如於發展中將單一土地合併發展)、有關建築指示及任何類別之許可證(包括地基及建設工程之許可證)之資料作為賣方之代表；
- (ii) 提交建設項目，亦包括建設項目要求或澳門土地工務運輸局或任何其他公眾實體或私人實體或代理規定提交之技術報告；
- (iii) 與澳門政府商討審閱租賃批地合約，及就此作出一切決定，包括有關年期、發展及目的、補地價及其他費用之合約條文，並要求於年期結束時重續永久或臨時批地；
- (iv) 向澳門相關政府當局申請經修訂批地合約，並接納買方認為合適且與該等地盤直接相關之任何權益轉移，以及作出所有付款及訂立所有契諾簽訂所有有關契據及進行任何就取得該等地盤之批地合約審閱而言所需之事情，當中包括重建條件，以及轉讓擁有權予買方或其認為合適之其他人士；

- (v) 要求轉交批地後之權利(不論臨時或永久)、收取按金、跟進按金及其價格以及履行有關事宜；
- (vi) 接納有關轉交之條款及條件；
- (vii) 監管及管理建築工程，包括與發展商及承包商簽訂協議，並進行一切有關行動或簽訂一切協議以全面完成該等地盤之發展工程；
- (viii) 出租、續約、終止或以任何方法終止座落於該等地盤上之物業或樓宇之租賃、收取租金，包括按金、租金按金及其他付款；及
- (ix) 整體而言，進行法定代理人認為就全面遵守此項委託而言屬必需、有用或合宜之一切行動，惟僅為履行該等地盤發展工程之責任。

#### **給予賣方之彌償保證**

根據該協議，買方可於完成後，就賣方可能因該等地盤或與該等地盤相關之任何負債或事情而引致之一切損害、損失、成本、費用、索償、徵費、罰款、稅項或開支(包括法律費用)，按悉數賠償基準及現款支付開支(「該等負債」)向賣方要求作出彌償保證、保護並使其免於遭受相關損害，包括但不限於因下列或與其相關所產生之任何該等負債：

- (i) 買方違反該協議或其於該協議項下之任何責任。買方、其高級職員、董事、受委任人、受讓人、客人及被邀者之一切行動或遺漏將被視為買方之行動或遺漏；
- (ii) 買方於完成後及根據該協議作出之任何提交；
- (iii) 賣方向買方或其代名人發出授權書及承諾聲明，及授出當中所載及根據該協議(包括據此之任何修訂、伸延或豁免)作出據此之權力予買方或其代名人及買方或其代名人根據授權書進行之一切行動；
- (iv) 買方出售、處置、收費或以任何方式處理該等地盤或物業租賃權或任何部份；
- (v) 賣方仍為該等地盤之註冊持有人時所產生之任何佔用人負債；



- (vi) 買方就該等地盤及／或物業租賃權或任何部份作出之合約、協議、承諾及妥協；及
- (vii) 為保障、強制執行或履行賣方於該協議項下之責任(包括授權書)或第三方採取之行動(包括但不限於澳門政府)相關之一切費用。

#### **向先生向買方及本公司給予之承諾**

由於買方已根據該協議向賣方支付55,000,000港元之按金，為避免本集團根據上市規則之規定提供財務資助，向先生已於二零一零年十二月二十三日(聯交所交易時段後)向買方及本公司作出承諾，向先生不可撤回及無條件地承諾及同意，倘若於最後期限之前未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准收購事項，其將承擔買方於該協議項下之責任及負債。

根據承諾，向先生向買方及本公司承諾，倘若未能取得股東(須放棄投票之股東除外，如有)批准收購事項，向先生將於買方及／或本公司書面要求起計十四日內，悉數及有效地向買方及／或本公司支付55,000,000港元，即買方根據該協議已付賣方之按金。

#### **進行收購事項之原因**

於完成後，本集團擬將該等地盤發展成為辦公室單位及住宅大廈以供出售。

以實質計算的澳門本地生產總值於二零一零年第三季之按年增長達27.1%，董事對澳門之經濟及其物業市場於未來年度充滿信心。董事預期澳門之物業市場前景正面，其支持論點如下：

- (i) 澳門之實際利率於未來年度很可能維持負利率狀態，為物業投資提供有利之環境；
- (ii) 於二零一零年第三季之失業率低至2.9%，顯示擁有較佳就業保障，從而可刺激當地最終用家之需求；
- (iii) 金光大道之建設項目復工將進一步加強當地勞工市場，從而增加當地消費及於澳門之物業投資需求；及

(iv) 中國中央政府之政策為將澳門發展成為中國內地與葡語國家在經濟合作及貿易上之重要平台。

鑑於澳門旅遊業持續蓬勃增長，訪澳旅客總數按年計算增長超過22%，於二零一零年八月達16,749,204人次，加上該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊酒店、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠，本集團亦打算將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術館之地區，以增加澳門蘭桂坊酒店周邊地區之人流。

基於上文所述，董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見將載於本公司將寄發予股東之通函內)相信收購事項將可多元化本集團於澳門之投資組合，並增加其收入基準，對本集團長遠盈利能力具有正面影響，因此認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。由於代價較該等地盤於二零一零年十一月三十日之估計市值折讓49.59%，董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見將載於本公司將寄發予股東之通函內)認為該協議之條款屬公平合理。

#### **該等地盤之發展資料**

由於現時並無董事於物業建設及發展方面具有特定經驗及專業知識，本集團將外判該等地盤之發展工程予第三方承建商，負責該等地盤之設計及建設工作。於現階段，本集團並無就該等地盤之發展工程委任特定第三方承建商。

本集團現時並無任何規劃，並正在等待未來之設計及發展藍圖。

#### **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於賣方為本公司關連人士何博士之聯繫人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。另外，由於向先生為該協議之聯署人，向先生被視為於該協議中擁有權益，因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。本公司將委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣服務收取溢利之業務，以及物業及酒店投資。

由於需要更多時間編製載於通函之財務資料，一份載有(其中包括)(i)收購事項進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之意見函件以及獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議；(iii)該地盤之獨立估值報告；(iv)本集團經物業租賃權擴大後之財務資料；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零一一年二月二十八日或之前寄發予股東。

## 暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份及認股權證已於二零一零年十二月二十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已申請於二零一一年一月十日上午九時三十分起恢復股份及認股權證買賣。

## 本公佈所採用之詞彙

「收購事項」	指	根據該協議買方建議向賣方收購之物業租賃權
「該協議」	指	買方、賣方、本公司及向先生於二零一零年十二月二十三日訂立之有條件協議，內容有關買賣物業租賃權
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一家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
「完成」	指	完成該協議

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	550,000,000港元，即買方根據該協議就物業租賃權應付賣方之代價
「承諾聲明」	指	賣方向買方作出之承諾，(i)在未取得買方事先書面同意之情況下不會撤回授權書；及(ii)維持該協議項下授權書之一切法律效力
「董事」	指	本公司之董事
「何博士」	指	何鴻燊博士，澳門蘭桂坊之主席兼董事，亦為賣方之董事兼股東
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	何博士、賣方、向先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「澳門蘭桂坊」	指	澳門蘭桂坊酒店有限公司，一家於澳門註冊成立之公司，為本公司之50%附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一一年六月三十日或該協議之訂約方可能同意之其他日期

- 「第6B地段」 指 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote B」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,420平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，並於其後根據刊登於一九九七年十二月三日之官方憲報第49號之第149/SATOP/97號批示審閱，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22608，現時西面為Rua de Xiamen及北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes，東面與第6C地段相連
- 「第6C地段」 指 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote C」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes，西面為第6B地段及東面為第6D地段
- 「第6D地段」 指 一幅名為「Quarteirão 6 – Lote D」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第149/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes，西面為第6C地段及東面為第6E地段

「第6E地段」	指	一幅名為Quarteirão 6 – Lote E」之未發展土地，位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第150/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予賣方，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620，現時北面為Rua de Luis Gonzaga Gomes及西面為第6D地段
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「向先生」	指	向華強先生，執行董事
「授權書」	指	賣方根據該協議所載之形式於完成時向買方或其代名人授出之授權書
「物業租賃權」	指	賣方根據澳門政府於該協議日期就該等地盤授出之租賃而現時持有之一切權利及責任
「買方」	指	Triumph Top Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司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
「該等地盤」	指	第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承諾」	指	向先生於二零一零年十二月二十三日向買方及本公司作出之承諾



「賣方」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門註冊成立之公司
「認股權證」	指	111,525,643.67港元之尚未行使認股權證，賦予其持有人權利按認購價0.185港元(可進一步予以調整)根據本公司日期為二零一零年六月十五日之認股權證文據認購本公司新股份
「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，二零一一年一月七日

於本公佈日期，執行董事為向華強先生(主席)、陳明英女士(副主席)及李玉嫦女士，而獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及梁學文先生。