

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)

### 須予披露交易 有關收購待售股份及待售貸款

#### 買賣協議

於二零一三年二月一日(聯交所交易時段後)，買方及賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售待售股份及待售貸款，購買價為93,700,000港元。

待售股份及待售貸款之購買價為93,700,000港元，將以下列方式以現金支付：

- (a) 買方將於簽訂買賣協議後向賣方或其代名人支付可予退還之按金56,220,000港元；及
- (b) 買方將於完成時向賣方或其代名人支付餘額37,480,000港元。

待下文「先決條件」一節所載之先決條件獲達成或豁免後，方告完成。

於完成後，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亦將會綜合列入本集團之綜合財務報表內。

## 上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公佈之規定。

## 買賣協議

### 日期

二零一三年二月一日（聯交所交易時段後）

### 訂約方

賣方： Wing Shan Int'l Limited，一家投資控股公司

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

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及賣方之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

## 收購事項

根據買賣協議，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售：

- (a) 待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及
- (b) 待售貸款，相當於目標公司在完成時或完成前任何時間應向賣方承擔或結欠賣方之一切責任、負債及債務（不論是實際、或然或遞延，亦不論是否在完成時到期應付），此等責任、負債及債務在完成時將會轉歸買方所有。

目標公司之主要資產為該物業、銀行存款（於二零一三年一月三十一日合共9,220,000港元）以及人民幣5,400,000元之人民幣債券（於二零一三年一月三十一日約相當於6,750,000港元）。有關目標公司及該物業之進一步資料已於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節披露。

於買賣協議訂立日期，待售貸款為29,603,055港元。

## 購買價

待售股份及待售貸款之購買價為93,700,000港元，將以下列方式以現金支付：

- (a) 買方將於簽訂買賣協議後向賣方或其代名人支付可予退還之按金56,220,000港元（「按金」）；及
- (b) 買方將於完成時向賣方或其代名人支付餘額37,480,000港元。

購買價乃由買方與賣方經參考目標公司之資產淨值（已根據待售貸款於買賣協議訂立日期之尚未償還餘額作出調整）以及該物業座落之同區類似物業的售價後，按公平原則磋商釐定。董事認為購買價屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

購買價93,700,000港元將以本公司根據一般授權配售400,000,000股新股份（已於二零一三年一月三十日完成）所得之款項淨額約55,300,000港元提供資金，而餘款則將以本集團之內部資源撥付。

## 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方在各重要方面全權酌情信納對目標公司進行之盡職審查結果，包括但不限於對目標公司之法律地位、財務、營運、合約、稅務及管理之審查及調查以及對該物業之業權的審查及調查；
- (b) 已遵照上市規則第14章之規定刊發有關本公司訂立買賣協議及據此擬進行之交易的公佈；
- (c) 賣方作出之保證在各重要方面仍然真實及準確；
- (d) 本公司及買賣協議之有關各方已根據適用法例、法令、法規及條例就買賣協議及據此擬進行之交易取得一切所需之牌照、許可、授權、證書、監管批准及同意；

- (e) 取得中國工商銀行就根據買賣協議擬進行之交易而作出之批准／同意(如屬必須)；及
- (f) 在完成前，目標公司之財務狀況、業務或財產、經營業績、業務前景或資產以及該物業均無受到任何重大不利影響。

買方可全權決定隨時透過向賣方發出書面通知豁免上述先決條件或其中一部份(惟上文第(b)項條件乃不可豁免)。

倘任何先決條件未能於二零一三年三月三十一日下午五時正或之前(或經由賣方及買方以書面協定之其他日期)達成或由買方豁免(視情況而定)，買賣協議將自動終止及作廢(惟買賣協議之若干條文仍然會繼續具備十足效力)，而賣方就此將會立即向買方退還其已支付之按金，訂約雙方將毋須因此承擔任何責任及負債(惟訂約雙方因事前違反有關協議而須承擔之責任及負債則不受此影響)。

#### 完成

於所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)起計第三個營業日(或將由訂約雙方以書面協定之其他日期)完成。

#### 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於二零零七年六月十二日在香港註冊成立之有限公司。目標公司為一間投資控股公司，並為該物業之合法及實益擁有人。目標公司主要從事物業投資及租賃業務。

根據目標公司參照香港財務報告準則而編製之截至二零一二年三月三十一日止年度經審核報告及財務報表，目標公司於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日之負債淨額分別約為860,000港元及750,000港元。目標公司截至二零一一年三月三十一日止年度之虧損及全面虧損總額為57,405港元。目標公司截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利及全面收益總額為116,564港元。

根據目標公司參照香港財務報告準則而編製之截至二零一三年一月三十一日止十個月期間未經審核管理賬目，目標公司於二零一三年一月三十一日之資產淨值為50,836港元。目標公司截至二零一三年一月三十一日止十個月期間之除稅前收益淨額為839,886港元。

該物業為一間位於香港仔沙街1及3號之零售店舖。該物業現時為空置。

該物業目前已就一筆提供予目標公司之銀行貸款而抵押予中國工商銀行。於二零一三年一月三十一日，該筆有抵押銀行貸款之尚未償還金額約為2,310,000港元。

於完成時，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亦將綜合列入本集團之綜合財務報表內。

### 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、投資於從博彩推廣業務取得溢利之營運、物業及酒店投資，以及物業發展。

於二零一一年收購南北行參茸葯材有限公司(「南北行」)，其從事「參茸」及海味產品的貿易及零售業務)後，董事會一直尋找合適零售店舖，作為拓展南北行業務並鞏固其零售網絡之用。隨著進行收購事項，董事會銳意發展該物業作為南北行於香港連鎖零售店舖中之旗艦店。

鑑於上文所述，董事認為，買賣協議之條款及條件乃公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公佈之規定。

### 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	根據買賣協議之條款及條件，買方建議向賣方收購待售股份及待售貸款
「董事會」	指	董事會
「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，其股份在聯交所主板上市

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「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
「中國工商銀行」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港仔沙街1及3號閣樓及地下之物業
「購買價」	指	93,700,000港元，買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應支付予賣方之代價
「買方」	指	Star Hope Investments 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
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年二月一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣待售股份及待售貸款
「待售貸款」	指	目標公司在完成時或完成前任何時間應向賣方承擔或結欠賣方之一切責任、負債及債務(不論是實際、或然或遞延，亦不論是否在完成時到期應付)，此等責任、負債及債務在完成時將會轉歸買方所有，於買賣協議日期，待售貸款合共為29,603,055港元

「待售股份」	指	目標公司已發行股本中1股每股面值1.00港元之股份，由賣方實益擁有，相當於目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	永豐富有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「賣方」	指	Wing Shan Int'l Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方實益擁有
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「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，二零一三年二月一日

於本公佈日期，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。