

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



CHINA STAR INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國星投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

**截至二零零八年九月三十日止九個月之
經審核綜合業績
及
恢復買賣**

本公佈乃根據上市規則第 13.09(1) 條而作出。

謹此提述本公司於二零零八年十二月十日刊發之公佈，內容有關(其中包括)非常重大出售事項、涉及認購代價股份之非常重大收購事項、涉及認購可換股債券之非常重大收購事項、涉及提供擔保之主要交易、涉及向實體提供墊款之主要交易以及涉及認購清償可換股債券之可能非常重大收購事項。

載有上述交易進一步詳情之該通函將根據上市規則於二零零九年一月二十三日寄發予本公司股東。

由於該通函載有本集團截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表，故董事會謹此提呈本集團截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合業績，以向市場提供本集團之最新財務資料。

本集團截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表全文載於該通函附錄一。

本公司股份已自二零零九年一月二十二日上午十時正起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向香港聯合交易所有限公司申請本公司股份自二零零九年一月二十三日上午九時三十分起恢復買賣。

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 13.09(1) 條而作出。

* 僅供識別

謹此提述 China Star Investment Holdings Limited (中國星投資有限公司*) (「本公司」) 於二零零八年十二月十日刊發之公佈，內容有關(其中包括)非常重大出售事項、涉及認購代價股份之非常重大收購事項、涉及認購可換股債券之非常重大收購事項、涉及提供擔保之主要交易以及涉及向實體提供墊款之主要交易、涉及認購清償可換股債券之可能非常重大收購事項。

載有上述交易進一步詳情之通函(「該通函」)將根據上市規則於二零零九年一月二十三日寄發予本公司股東。

由於該通函載有本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表，故本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本集團截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合業績，以向市場提供本集團之最新財務資料。

本集團截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表全文載於該通函附錄一。

截至二零零八年九月三十日止九個月之經審核綜合業績

綜合收益表

	截至九月三十日止九個月	
	二零零八年 千港元 經審核	二零零七年 千港元 未經審核
營業額	23,006	10,994
銷售成本	(1,594)	(429)
毛利	21,412	10,565
其他收益	3,402	2,147
其他收入	—	106,956
投資物業之公平值變動	(66,751)	—
行政開支	(39,307)	(59,734)
已確認商譽減值虧損	(142,347)	—
經營(虧損)/溢利	(223,591)	59,934
融資費用	(19,705)	(13,718)
除稅前(虧損)/溢利	(243,296)	46,216
稅項	33,311	—
本期間(虧損)/溢利	(209,985)	46,216
歸屬於：		
本公司股權持有人	(209,985)	46,216
本公司股權持有人應佔每股(虧損)/盈利		
— 基本	(107.58) 港仙	51.00 港仙
— 攤薄	不適用	不適用

綜合資產負債表

	於二零零八年 九月三十日 千港元 經審核	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 經審核
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	22,743	6,000
投資物業	905,393	887,450
商譽	—	39,456
無形資產	456,857	—
會所會籍	172	172
	<u>1,385,165</u>	<u>933,078</u>
流動資產		
存貨	34,771	32,783
貿易應收款項	7,357	1,245
按金、預付款項及其他應收款項	23,012	31,830
預付稅項	—	12,120
現金及現金等價物	104,553	531,396
	<u>169,693</u>	<u>609,374</u>
資產總值	<u>1,554,858</u>	<u>1,542,452</u>
股權		
本公司股權持有人應佔股本 及儲備		
股本	1,952	195,186
儲備	909,174	850,894
	<u>911,126</u>	<u>1,046,080</u>
少數股東權益	—	3,896
股權總額	<u>911,126</u>	<u>1,049,976</u>
負債		
流動負債		
應計費用及其他應付款項	50,854	19,245
預收款項	49,151	47,041
應付關連公司款項	660	701
有抵押銀行貸款 — 一年內到期	23,246	27,533
應付稅項	1,300	22,969
	<u>125,211</u>	<u>117,489</u>
非流動負債		
有抵押銀行貸款 — 一年後到期	297,033	301,485
可換股票據	102,685	—
遞延稅項	118,803	73,502
	<u>518,521</u>	<u>374,987</u>
股權及負債總額	<u>1,554,858</u>	<u>1,542,452</u>
流動資產淨額	<u>44,482</u>	<u>491,885</u>
總資產減流動負債	<u>1,429,647</u>	<u>1,424,963</u>

綜合現金流量表

	截至九月三十日止九個月	
	二零零八年 千港元 經審核	二零零七年 千港元 未經審核
經營活動		
除稅前(虧損)/溢利	(243,296)	46,216
調整：		
利息收入	(3,368)	(2,069)
股息收入	—	(78)
豁免有抵押銀行貸款利息	—	(106,956)
投資物業之公平值變動	66,751	—
融資費用	19,705	13,718
物業、廠房及設備折舊	3,430	852
已確認商譽減值虧損	142,347	—
出售物業、廠房及設備之虧損	3	3
以股份形式支付之開支	3,608	32,282
營運資金變動前之經營現金流量	(10,820)	(16,032)
存貨增加	(1,988)	(1,693)
貿易應收款項減少/(增加)	(6,112)	96
按金、預付款項及其他應收款項(增加)/減少	8,818	(372,502)
按公平值計入損益表之金融資產之 公平值變動	—	18,889
應計費用及其他應付款項增加	31,609	10,694
預收款項增加	2,110	2,204
應付關連公司款項減少	(41)	(6)
營運所產生/(所用)現金	23,576	(358,350)
退回/(已付)稅項	3,736	(3,471)
經營活動所產生/(所用)之現金淨額	27,312	(361,821)

	截至九月三十日止九個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	經審核	未經審核
投資活動		
已收利息	3,368	2,069
股息收入	—	78
出售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	—	81
收購附屬公司之影響	(364,821)	—
投資物業添置	(38,286)	(61,744)
購買物業、廠房及設備	(19,910)	(8,482)
投資活動所用之現金淨額	(419,649)	(67,998)
融資活動		
已付利息	(19,473)	(13,718)
發行新股份及行使購股權	1	367,199
償還有抵押銀行貸款	(28,420)	57,601
融資活動(所用)／所產生之現金淨額	(47,892)	411,082
現金及現金等價物減少淨額	(440,229)	(18,737)
外匯兌換率之影響	13,386	(8,968)
期初之現金及現金等價物	531,396	63,140
期終之現金及現金等價物	104,553	35,435
現金及銀行結存	104,553	35,435

管理層討論及分析

於截至二零零八年九月三十日止九個月，本集團錄得營業額23,006,000港元，較截至二零零七年九月三十日止九個月之10,994,000港元增加109%。有關增加乃主要由於莎瑪·長安於二零零八年六月開始營運產生之租金收入增加15,011,000港元、新擴展提供管理服務業務產生之服務費收入4,742,000港元及銷售本集團電影庫所產生之2,000,000港元所致，增加被銷售金融資產減少所部份抵銷。

於截至二零零八年九月三十日止九個月，租金收入16,033,000港元乃產生自「奧運月 — 二零零八年八月」內之多項短期租約。由於中國內地政府在奧運期間前後收緊中國入境簽證政策，令許多對服務式公寓有長期需求之長期海外租客需要返回其原籍國家辦理續簽簽證手續，對本集團簽署長期租約之能力構成不利影響。

截至二零零八年九月三十日止九個月之銷售成本為1,594,000港元，全部與物業投資有關。由於本集團能於「奧運月 — 二零零八年八月」內收取較高租金，故物業投資之毛利率由截至二零零七年九月三十日止九個月之81%改善至截至二零零八年九月三十日止九個月之91%。由於本集團電影庫之成本於過往年度已全數攤銷及／或減值，故銷售電影庫之毛利率為100%。由於本集團無需就產生服務費收入招致任何直接開支，故該收入之毛利率亦為100%。

其他收益由截至二零零七年九月三十日止九個月之2,147,000港元增加至截至二零零八年九月三十日止九個月之3,402,000港元。增加乃主要由於本集團之平均每月現金及銀行結存增加造成銀行存款利息增加所致。

截至二零零七年九月三十日止九個月之其他收入為106,956,000港元，指招商銀行豁免貸款利息所產生之一次性收益。截至二零零八年九月三十日止九個月並無錄得有關收入。

鑒於近期中國內地樓市轉差，經參考獨立合資格專業估值師進行之估值，評估本集團之投資物業於二零零八年九月三十日之價值為905,393,000港元後，本集團於截至二零零八年九月三十日止九個月確認本集團之投資物業之公平值減少66,751,000港元。

於二零零八年九月三十日，經參考獨立專業估值師作出之估值後，本集團重估分配至收購Shinhan-Golden Faith International Development Limited及Rich Daily Group Limited所產生商譽之現金產生單位之可收回金額，並釐定商譽已全數減值。因此，於截至二零零八年九月三十日止九個月確認減值虧損142,347,000港元。

行政開支(扣除折舊、減值虧損及出售物業、廠房及設備虧損後)由截至二零零七年九月三十日止九個月之58,879,000港元減少至截至二零零八年九月三十日止九個月之35,874,000港元。減少乃主要由於有關本集團僱員及顧問所獲授購股權以股份形式支付之開支減少28,674,000港元所致，並由薪金及退休福利計劃供款增加1,689,000港元所部份抵銷。

截至二零零八年九月三十日止九個月，融資費用為19,705,000港元，較截至二零零七年九月三十日止九個月之13,718,000港元增加44%。增加乃由於支付本集團之投資物業之翻新費用而引致人民幣銀行貸款之平均結餘增加所致。

截至二零零八年九月三十日止九個月，本集團就轉授發行權收入之離岸申索之稅務爭議與稅務局協商解決12,021,000港元，當中包括3,637,000港元之附加費。由於在本公司之經審核綜合財務報表中已作出稅項撥備22,238,000港元，故確認稅項抵免13,854,000港元。此外，截至二零零八年九月三十日止九個月期間，因轉移遞延稅項至收益表而產生有關確認本集團之投資物業公平值減少之稅務抵免20,026,000港元。此等稅務抵免由現有稅項支出569,000港元部份抵銷。

截至二零零七年九月三十日止九個月之純利為46,216,000港元，而截至二零零八年九月三十日止九個月則錄得虧損淨額209,985,000港元。降幅乃主要由於在截至二零零八年九月三十日止九個月確認本集團之投資物業公平值減少66,751,000港元及商譽減值虧損142,347,000港元所致。有關降幅由上文所闡述之稅務抵免所部份抵銷。本集團業績因於截至二零零七年九月三十日止九個月確認招商銀行豁免貸款利息所產生之一次性收益106,956,000港元而進一步減少，而於截至二零零八年九月三十日止九個月並無錄得有關收益。

於截至二零零八年九月三十日止九個月，本集團以營運所產生現金、預收中國星集團有限公司(「中國星」)及其附屬公司現金、銀行借貸及可換股票據應付其營運所需。

於二零零八年九月三十日，本集團之現金及銀行結存為104,553,000港元，其中28,679,000港元已抵押予銀行，作為人民幣銀行貸款之擔保。本集團之借貸總額為423,624,000港元，包括人民幣銀行貸款320,279,000港元，以本集團之投資物業、本公司提供之公司擔保及銀行存款28,679,000港元作抵押、按中國人民銀行規定之五年貸款期利率之110%計息及須於三年內償還；中國星及其附屬公司提供之墊款660,000港元，乃無抵押、免息及無固定還款期；及發行予Well Will Investment Limited之可換股票據負債部份102,685,000港元，乃無抵押、按年利率五厘計息及於二零一八年八月二十八日到期。以借貸總額除以本公司股權持有人應佔股權百分比計算之負債比率為46%。

於二零零八年九月三十日，公平值為856,170,000港元之本集團若干投資物業及28,679,000港元之銀行存款已抵押予銀行，作為本集團獲授人民幣銀行貸款之擔保。

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨額為44,482,000港元。於二零零八年九月三十日，本集團之流動比率為1.36。

於二零零八年二月二十八日，本集團與Well Will Investment Limited及吳卓徽先生訂立有條件買賣協議，內容有關建議向Well Will Investment Limited收購Rich Daily Group Limited已發行股本之100%，初步代價為504,000,000港元(可予調整)。Rich Daily Group Limited為博彩推廣員禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily Group Limited所賺取之每月服務費乃按博彩推廣員所產生之每月累計營業額之0.03%計算。初步代價將由本集團以現金支付360,000,000港元及發行本金總額為144,000,000港元之可換股債券(初步兌換價為每股兌換股份1.60港元)之方式支付。建議收購事項已於二零零八年六月二十七日獲股東批准，並於二零零八年八月二十九日完成。

於二零零八年五月二十九日，本集團向北京城市開發集團有限責任公司收購北京莎瑪房地產開發有限公司(前稱北京建國房地產開發有限公司)註冊資本之餘下3.3%權益，於扣除Shinhan-Golden Faith International Development Limited於一九九七年向北京城市開發集團有限責任公司支付之款項人民幣4,150,000元(相等於4,718,000港元)後，代價淨額為人民幣84,000元(相等於105,000港元)。

於二零零八年三月十九日，董事會建議對本公司股本作出以下變動(「股本重組」)：

- (a) 股份合併：將每十股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及未發行現有普通股合併為一股本公司股本中每股面值1.00港元之股份(「合併股份」)；
- (b) 股本削減：透過自其繳足股本註銷每股已發行合併股份0.99港元及將構成本公司法定股本之全部合併股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元削減已發行合併股份；及
- (c) 註銷股份溢價：註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬之全部進賬金額813,058,000港元，而由註銷股份溢價產生之進賬金額將由董事會根據本公司細則及一切適用法例用於本公司之實繳盈餘賬，包括全數抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損518,374,000港元。

股本重組經股東於本公司於二零零八年四月三十日舉行之股東特別大會上批准，並於二零零八年五月二日生效。

於二零零八年四月，10,009股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股已根據授予本集團一名僱員之購股權按每股0.1146港元之行使價行使而獲配發及發行。

由於本集團大部份交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位，故本集團之外匯風險極低。因此，截至二零零八年九月三十日止九個月，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零零八年九月三十日，本集團之投資物業一個公寓單位業主就侵入物業向北京莎瑪房地產開發有限公司提交傳訊令狀，申索人民幣600,000元(或約682,000港元)之賠償。於二零零八年九月三十日後，北京市第二中級人民法院駁回有關申索。

於二零零八年九月三十日，本集團僱用90名員工。僱員乃按其表現及工作經驗獲得酬金。除基本薪金及退休計劃外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

恢復買賣

本公司股份已自二零零九年一月二十二日上午十時正起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向香港聯合交易所有限公司申請本公司股份自二零零九年一月二十三日上午九時三十分起恢復買賣。

承董事會命
China Star Investment Holdings Limited
中國星投資有限公司*
主席
向華強

香港，二零零九年一月二十二日

於本公佈日期，執行董事為向華強先生及陳明英女士；而獨立非執行董事為鄧澤林先生、何偉志先生及連偉雄先生。

* 僅供識別