

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)

### 有關收購權利之 須予披露及關連交易

#### 該協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年二月二十日(交易時段後)，Reform Base、陳女士及Modern Vision訂立該協議，據此，Reform Base已同意將權利轉讓予Modern Vision，代價為500,000,000港元(可予調整)。

#### 上市規則之涵義

由於根據該協議擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，根據該協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

由於Reform Base由董事兼控股股東陳女士全資擁有，故根據上市規則第十四A章訂立該協議及據此擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，訂立該協議及據此擬進行之交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。陳女士及其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之交易之決議案放棄投票。本公司將委聘獨立財務顧問以就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



(B) Modern Vision有權推薦其可能推選為Over Profit董事之人士，據此，Reform Base須同意該委任；及

(C) Modern Vision有權收取Over Profit應付或結欠Reform Base之股息及其他分派。

Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。Over Profit乃入賬列為Modern Vision之附屬公司，就此，Over Profit及其附屬公司之財務業績乃綜合計入Modern Vision內。

Over Profit為投資控股公司，Modern Vision、Reform Base及獨立第三方分別持有其50%、25%及25%的股權。Over Profit間接持有澳豪之100%股權。澳豪為該物業之登記及實益擁有人。Modern Vision控制Over Profit之董事會，因此其財務業績與本公司之財務業績合併入賬，猶如其為附屬公司。

#### 有關該物業及開發審批年表之資料

該物業為根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式向澳豪批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「批地」），其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號。

根據批地資料，該物業乃租予澳豪，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年（即直至二零二六年八月二十一日），並視乎發展工程完成與否，可按照當時有效之澳門法例自動重續連續10年，重續期間至二零四九年十二月十九日為止。根據批地之初步建議，該物業原將發展成一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）如下：(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930。

該物業之發展工程應當於二零零一年八月二十二日起計60個月（即直至二零零六年八月二十一日）期間（「發展期」）內完成。由於須待澳門政府落實南灣區（該物業佔一部分）之總綱發展藍圖，故澳門土地工務局（「土地工務局」）並未就該物業之發展工程授出許可。

於二零零六年九月，澳豪收到擬議的批地修訂合約草案，其建築樓面面積（按平方米計）如下：(i)住宅59,160；(ii)商業1,700；(iii)私人停車場12,966；(iv)公共停車場9,821；(v)配備設施的空地428；及(vi)並無配備設施的空地2,308。於二零零九年六月，澳豪收悉土地工務局的來函，通知澳豪擬議的批地修訂合約草案已被拒絕。於二零一六年九月十五日，根據土地工務局發出之規劃條件圖（「**規劃條件圖**」），澳豪獲悉該物業上可建樓宇最大許可高度為海拔34.5米，最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。因此，新發展藍圖已於二零一七年十二月呈交予土地工務局作審批。此外，於二零一九年八月亦已提出延長發展期之申請。與土地工務局進一步協商後，於二零一九年九月已向土地工務局呈交進一步經修訂發展藍圖。於二零二三年五月至七月之間，土地工務局發出新規劃條件圖，該物業上可建樓宇最大許可高度現為海拔46.7米，而發展期已獲批延長至二零二六年八月二十一日。

大約於二零二三年七月向土地工務局呈交經新修訂之發展藍圖作審批。呈交土地工務局審批之發展藍圖表明，該物業將發展為一幢十三層高之樓宇及一層地庫，建築樓面面積將分為(a)住宅—25,832平方米；(b)商業—215平方米；及(c)停車場—3,930平方米。它將提供345個住宅單位、一個商業單位以及在地庫設有147個停車位及29個電單車停車位。發展藍圖於二零二三年十月五日取得土地工務局之有條件批准，而該物業於二零二三年十二月五日獲發地基及擋土工程之施工許可，並於二零二三年十二月十四日開始施工。

### **認購期權**

根據該協議，Reform Base已向Modern Vision授出認購期權，以要求Reform Base於完成後隨時以1.00港元向Modern Vision出售其於Over Profit之全部股權。倘Modern Vision行使其有關認購期權之權利，必要時其將遵守包括澳門有關收購該等股份之所有適用法律及規例。由於Reform Base向Morden Vision授出認購期權，Reform Base認購期權將於完成時被終止。

## 代價

代價為500,000,000港元(可予調整(詳情見下文))，乃Reform Base與Modern Vision按「自願買方—自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii)Modern Vision持有該物業50%間接權益；及(iv)本公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之物業估值於二零一七年二月二十八日為2,000,000,000港元。該物業之估值乃根據市場法並以相關市場中可供比較之銷售交易為參考。董事(不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見及推薦建議後，方就該協議發表意見)認為該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價須透過自貸款未償還金額中抵銷該金額之方式支付。

代價可予調整。調整乃參照該物業獲土地工務局批准之總建築樓面面積(「**獲批數字**」)，計算方式如下：

$$\text{調整} = \frac{\text{代價}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

其中：

初步數字 = 該物業之總建築樓面面積為：(a)住宅26,047平方米；及(b)停車場5,200平方米，乃根據該物業於二零一六年九月十五日之規劃條件圖參數編撰

獲批數字 = 該物業獲土地工務局批准之總建築樓面面積為：(a)住宅25,832平方米；(b)商業215平方米；及(c)停車場3,930平方米

根據上述計算，調整金額約為20,322,000港元。陳女士須於完成日期起6至12個月內向Modern Vision支付調整金額。因此，權利之實際應付代價為479,678,000港元。

## 條件

完成須待下列條件獲達成及／或獲Modern Vision豁免後，方可作實：

- (a) Modern Vision就(其中包括)下列各項自澳門律師取得令其信納之法律意見：
  - (i) 確定根據該協議擬進行交易之合法性，且並無違反澳門任何法律或法規；
  - (ii) 確定澳豪擁有該物業之妥善業權；及
  - (iii) 認為批地屬有效；
- (b) 就根據協議擬進行之交易已取得獨立股東之批准；
- (c) Reform Base於該協議中給予之保證在各重大方面仍屬真實及準確；及
- (d) 本公司遵守上市規則就根據該協議擬進行交易之所有規定。

於本公佈日期，條件(a)已獲達成。條件(b)及(d)不得獲豁免。

倘該協議之條件於最後截止日期(或Reform Base、Modern Vision與陳女士可能書面協定之其他日期)下午五時正前尚未達成或未獲Modern Vision按其絕對酌情權書面豁免全部或部分條件，則該協議將告停止及終止，而訂約方之一切責任將告終止，且概無訂約方可對其他訂約方提出任何申索(惟就任何先前違反事項及因該協議而產生或與此有關之任何事宜或事情除外)。

完成將於達成及／或豁免該協議最後一項先決條件後第五個營業日或Reform Base、Modern Vision與陳女士可能書面協定之較後日期作實。

## 完成

Reform Base須：

- (i) 向Modern Vision送達一份有關Reform Base所持Over Profit股份之經正式簽立股份質押；
- (ii) 安排Modern Vision可能選出之人士擔任Reform Base董事會成員；
- (iii) 向Modern Vision送達委任Modern Vision為其授權人之授權書，以（其中包括）處理Reform Base作為Over Profit股東之權利，包括以下權力：
  - (1) 召開並出席Over Profit股東大會，並就股東大會審議及決議之所有事宜行使股東投票權；
  - (2) 簽立Over Profit之股東大會紀錄、決議案及其他法律文件；
  - (3) 指示Over Profit董事會中獲Reform Base提名之董事按照Modern Vision之意願行事；
  - (4) 行使Over Profit憲章文件規定之所有其他股東權利；及
  - (5) 以其認為合適之方式處理Reform Base於Over Profit之股本權益。
- (iv) 向Modern Vision送達由陳女士簽署之經正式簽立終止契據；及
- (v) 向Modern Vision送達經正式簽立轉讓契據。

## 進行收購權利之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事投資、製作以及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服務、物業開發及投資以及多頻道網絡電子商務平台的開發、推廣及經營。

該物業位於澳門半島兩個人工湖之一的南灣湖。除聳立在南灣湖之澳門旅遊塔外，澳門國際煙花比賽匯演亦於每年九月及十月在南灣湖舉行。憑藉其優越的地理位置及眺望澳門半島及路氹島之壯麗景觀，本公司打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途，詳情載於「有關該物業及開發審批年表之資料」一節。

由於根據於二零二三年十二月五日獲授之施工許可取得該物業之開發權，本公司認為現在是訂立收購事項之合適時機，並採取管制且積極主動的方式開發該物業。收購事項將令Modern Vision得以擁有實質全面的董事會控制權，並獲得Reform Base於Over Profit中的所有財務利益，而不需要承擔Reform Base作為Over Profit之股東之負債及責任。

收購事項可促進本公司於融資及資源分配方面之該物業發展。本公司有意為該物業之發展及建設成本取得銀行融資。對本公司而言，在事實上共同控制該物業至關重要，以便有效地執行決策。此外，收購事項可讓本公司全面發揮其現時之物業發展能力，加速該物業之發展及建設。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等須待取得獨立財務顧問之意見及推薦建議後，方就收購事項發表意見）相信，收購事項可令本集團之物業組合多元化並鞏固本集團於澳門物業開發之地位，將有利本集團之長遠盈利能力。

## 上市規則之涵義

由於根據該協議擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，根據該協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

由於Reform Base由董事兼控股股東陳女士全資擁有，故根據上市規則第十四A章訂立該協議及據此擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，訂立該協議及據此擬進行之交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。陳女士及其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之交易之決議案放棄投票。本公司將委聘獨立財務顧問以就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已告成立，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將於適當時候委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

預期本公司將於二零二四年三月十五日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)該協議之進一步資料；及(ii)獨立董事委員會就該協議及據此擬進行之交易致獨立股東之意見函件及獨立財務顧問就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦意見以及召開股東特別大會之通告及代表委任表格。

### 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：

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「二零一七年通函」 | 指 | 本公司日期為二零一七年三月十日之通函，內容有關收購Modern Vision之全部已發行股本及Modern Vision結欠陳女士或所產生之責任、負債及債務； |
| 「收購事項」    | 指 | 根據該協議收購權利；  |
| 「該協議」     | 指 | Modern Vision、Reform Base與陳女士訂立日期為二零二四年二月二十日之協議，內容有關收購事項；                       |

「應付款項」	指	Reform Base就其融資收購該物業而不時應付陳女士之款項，於本公佈日期約為250,000,000港元；
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「Best Combo」	指	Best Combo Limited，一間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；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六或當日上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號之日)；
「認購期權」	指	Reform Base向Modern Vision授出之認購期權，據此，Modern Vision有權要求Reform Base向其(或其代名人)出售認購期權股份；
「認購期權價」	指	1.00港元；
「認購期權股份」	指	Reform Base直接或間接持有／控制／擁有之全部Over Profit股份；
「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，其已發行股份於聯交所上市；
「完成」	指	完成根據該協議擬進行之交易；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	500,000,000港元(可予調整)；
「轉讓契據」	指	Reform Base將應付款項轉讓予Modern Vision之轉讓契據；

「終止契據」	指	陳女士與Best Combo訂立之Reform Base認購期權終止契據；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及戴國良先生組成之獨立董事委員會，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東作出建議；
「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及(倘屬公司實體)其最終實益擁有人為並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其附屬公司及該等公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人士(詞彙按上市規則所界定)之第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	Best Combo根據貸款協議向陳女士授出之貸款500,000,000港元；
「貸款協議」	指	Best Combo與陳女士就貸款訂立日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議(經不時補充或變更)，並由本公司於二零一六年十二月五日公佈；
「最後截止日期」	指	二零二四年九月三十日；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；

「Modern Vision」	指	Modern Vision (Asia) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Best Combo及本公司之全資附屬公司；
「陳女士」	指	執行董事陳明英女士，並為控股股東；
「Over Profit」	指	Over Profit International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其分別由Modern Vision、Reform Base及獨立第三方擁有50%、25%及25%之股權；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣(除另有註明外)；
「初步數字」	指	該物業之總建築樓面面積：(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米，乃根據該物業於二零一六年九月十五日之規劃條件圖參數編撰；
「該物業」	指	根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門特區政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局)之登記編號為第23070號；
「Reform Base」	指	Reform Base Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳女士全資擁有；
「Reform Base認購期權」	指	陳女士向Best Combo授出之認購期權，以收購Reform Base之全部已發行股份，進一步詳情載於二零一七年通函；
「權利」	指	與Reform Base所持Over Profit股權有關之權利，詳情載於本公佈；

「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易；
「澳豪」	指	澳豪建築置業投資有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司，先前註冊成立名稱為Companhia de Construção e Investimento Predial Legstrong Limitada；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；及
「%」	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，二零二四年二月二十日

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、何偉志先生及戴國良先生。