

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。



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)

有關資產租賃權之 非常重大出售事項、 內幕消息 及 恢復買賣

意向書

董事會謹此宣佈，於二零一四年十月三十一日交易時段後，賣方（為本公司之直接全資附屬公司）與買方及本公司就建議出售事項訂立具有法律約束力之意向書（經日期為二零一四年十一月十八日之補充協議所修改）。

建議出售事項之初步代價將為2,230,000,000港元減以於完成時按完成賬目所示之應計款項及其他負債。賣方可能有權在初步代價以外收取額外代價。有關代價之詳情請參閱本公佈「初步代價及額外代價」各節。

目標集團於澳門持有（其中包括）該等資產之資產租賃權。

上市規則之涵義

由於建議出售事項之適用百分比率（按上市規則所界定）超過75%，因此根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守公佈、刊發通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准建議出售事項。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准建議出售事項之決議案放棄投票。

一份載有建議出售事項進一步資料之本公司通函預期將於刊發本公佈後超過15個營業日之日期（此乃由於買方於直至二零一四年十二月十二日進行盡職審查）寄發予股東。本公司將在適當情況下就寄發通函另行發表公佈。

股東及有意投資者務請注意，建議出售事項須待本公佈「先決條件」一節所述之條件達成後方告作實，因此建議出售事項能否完成尚屬未知之數，及建議出售事項不一定進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

內幕消息

董事會進一步宣佈，本集團建議向一名獨立第三方出售該酒店（其於二零一四年六月三十日之賬面值約為813,000,000港元）之代價已協定為3,750,000,000港元，而該項建議出售須待訂立正式文件而作實。倘若進行建議出售該酒店，根據上市規則，其將構成本公司一項非常重大出售事項。

股東及投資者務請留意：

- (i) 根據上市規則第14.82條，如上市發行人全部或大部分的資產為現金或短期證券，則該上市發行人不會被視為適合上市，而其證券將被暫停買賣。於建議出售該酒店完成時，本公司之現金水平將會顯著上升。如本公司於該完成後全部或大部分的資產為現金或短期證券，則可能成為上市規則第14.82條所指之現金公司。其不會被視為適合上市，而其證券將被暫停買賣。
- (ii) 根據上市規則第13.24條，上市發行人須有足夠的業務運作，或擁有相當價值的資產，該上市發行人之證券才得以繼續上市。本公司的業務運作將於建議出售該酒店完成後顯著縮減。如本公司在該完成後並無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，則股份將被暫停買賣。

因此，股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年十一月三日(星期一)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零一四年十一月二十四日(星期一)上午九時正起恢復買賣。

意向書

董事會謹此宣佈，於二零一四年十月三十一日交易時段後，賣方(為本公司之直接全資附屬公司)與買方及本公司就建議出售事項訂立具有法律約束力之意向書(經日期為二零一四年十一月十八日之補充協議所修改)，其主要條款載列如下：

日期

二零一四年十月三十一日

訂約方

- (1) 賣方： China Star Entertainment (BVI) Limited，為本公司之直接全資附屬公司
- (2) 買方： Bestmix Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其從事之業務為投資及持有物業
- (3) 賣方之擔保人： 本公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其實益擁有人及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。

主體事項

根據意向書，建議買方將向賣方收購目標公司之全部已發行股本及待售貸款。於意向書日期，CSCD(為目標公司之間接全資附屬公司)擁有該等資產之資產租賃權。

盡職審查

根據意向書，買方將有權於二零一四年十二月十二日或之前就(其中包括)資產租賃權等進行盡職審查。

初步代價

建議出售事項之初步代價將為2,230,000,000港元減以於完成時按完成賬目所示之應計款項及其他負債。於交付完成賬目之同一時間，賣方亦須向買方交付營運附屬公司賬目。

額外代價

賣方可能有權在初步代價以外收取額外代價。

建議出售事項之額外代價應為(i)可能獲澳門政府於意向書日期起計48個月內批准(且獲CSCD或澳門旅遊代其接納(如於完成前取得有關批准則需經買方書面同意))根據相關資產租賃權在該等資產中第B地段、第C地段、第D地段及第E地段上可能建築之樓宇之總可建住宅及商業(不包括該等與停車場/停車位相關者)總建築樓面面積(「建築樓面面積」)超過50,052平方米之部份(「額外可建建築樓面面積」)乘以額外可建建築樓面面積每平方米38,578港元，及減以(ii)為換取該等額外可建建築樓面面積而可能須向澳門政府支付之所有地價及其他款項。額外代價須於澳門政府發出該等資產之施工准照之正式批文起計21日內支付，而額外可建建築樓面面積應參考該獲批准之准照而釐定。

鑑於本集團曾就將該等資產作為合併地盤(定義見下文「有關組成該等資產之地段之資料」一節)發展而進行大量工作及努力與澳門政府進行磋商，本公司與買方就支付額外代價作為該等工作及磋商努力之回報達成協議。根據向澳門土地工務運輸局提交之合併地盤建築設計及繪圖，住宅及商業總建築樓面面積合共為63,079平方米。由於所提交之總建築樓面面積與獲批者可能有所出入，故本公司與買方達成協議，以所提交之合併地盤住宅及商業總建築樓面面積之80%作為基準，而賣方將有權享有根據上述計算得出之額外代價。20%之折讓因素為賣方與買方經公平磋商後釐定，而每平方米38,578港元之價格為相關地區同類土地之地價。

付款條款

- (i) 初步按金及初步代價之部份款項合共50,000,000港元已於簽訂意向書時由買方支付予賣方之律師，並由賣方之律師作為資金保管人持有，以待交易完成。
- (ii) 進一步按金及初步代價之部份款項合共173,000,000港元須於本公司根據上市規則所規定就建議出售事項刊發通函後14個營業日內由買方支付予賣方之律師，並由賣方之律師作為資金保管人持有，以待交易完成。
- (iii) 初步代價之餘款(可予減去應計款項及其他負債)須於完成時由買方以香港或澳門之持牌銀行發出之銀行本票或結清資金電匯支付予賣方或其代名人，惟就最多2,230,000,000港元(可予減去應計款項及其他負債)減以1,300,000,000港元之款項(「總承兌票據款項」)，買方可藉著向賣方發行下列各項而清償有關款項：(a)資本策略地產有限公司(「資本策略」，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主板上市)就總承兌票據款項之51%發出之承兌票據；及(b)共同實益擁有人就總承兌票據款項之49%發出之承兌票據(各自稱為「承兌票據」)。每份承兌票據須規定其未償還本金額之延付利息按每年5厘之單利率計算(按實際經過之日數及根據一年365日計算)，及於發出該承兌票據日期後每個周年當日或之前償還1/3(三分一)之本金額連同所有當時未付之應計利息，以使於該承兌票據項下結欠之所有款項(包括利息)於其發出日期後三年屆滿當日或之前悉數償還。相關承兌票據下的所有逾期款項須按15%之利率計算罰息。
- (iv) 於完成時，買方亦須向賣方提供向下列人士取得之個別擔保(作為主要義務人而非作為擔保人)(a)向資本策略就買方支付買方應付之額外代價之51%取得擔保；及(b)向共同實益擁有人就買方支付買方應付之額外代價之49%取得擔保。

初步代價及額外代價乃由意向書之訂約各方經參考(其中包括)於相關地點同類資產之當前市價後按公平商業基礎磋商後釐定。於洽商代價時並無計及任何資產估值。

擔保

根據意向書，本公司同意就賣方根據意向書履約作出擔保。擔保及彌償保證將於完成後六個月終止、終結及獲完全解除，此事乃建基於具司法管轄權法院判定或釐定之意向書或正式協議遭違反的任何成功申索若未能由賣方支付，則須從總承兌票據款項中扣除的共識。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司取得上市規則可能規定之一切必須股東批准；
- (ii) 買方並無於二零一四年十二月十二日或之前通知賣方，指其合理地不信納盡職審查；及
- (iii) 意向書之任何條款或賣方於意向書中作出之保證並無遭重大違反（除非獲得買方豁免則作別論）。

倘該等先決條件任何一項未能於二零一五年八月三十日或之前達成（或倘買方以書面通知賣方指其合理地不信納上文第(ii)項所述之任何事項），則買方可於其後任何時間以書面通知賣方及賣方之律師終止意向書，屆時所有初步及進一步按金、已付初步代價部份及初步代價之餘款（以已由買方支付為限）應隨即退回予買方（不計利息）。

倘賣方並無發出上文第(ii)項所述不信納盡職審查之通知，則該項條件即被視為已達成。毋須取得澳門政府或澳門旅遊之同意以令賣方可訂立有關出售該等資產之意向書。

有關本集團之資料

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、投資於從博彩中介業務取得溢利之營運、物業及酒店投資，以及物業發展。

有關目標集團及該等資產之資料

目標公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事投資控股、不動產發展及投資，以及物業項目管理及建築項目管理。

目標集團於澳門持有(其中包括)該等資產之資產租賃權。

目標集團之主要資產為賬面值約563,742,000港元之資產租賃權以及約9,308,000港元之現金及銀行結餘。

有關目標集團之資料

目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
收益	0	0
除稅前虧損	215	110
除稅後虧損	215	110

目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約為394,000港元。

有關組成該等資產之地段之資料

該等資產包括：

(i) 第6B地段

第6B地段乃由澳門政府租予澳門旅遊，由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年，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，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時規管租賃批地地租之法例計算。

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。

(ii) 第6C地段

第6C地段乃由澳門政府租予澳門旅遊，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，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，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時規管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6C地段將興建一幢擁有兩層地庫、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。

(iii) 第6D地段

第6D地段乃由澳門政府租予澳門旅遊，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，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，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時規管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6D地段將興建一幢擁有兩層地庫、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。

(iv) 第6E地段

第6E地段乃由澳門政府租予澳門旅遊，由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，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，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新地租。經更新地租須根據於續約時規管租賃批地地租之法例計算。

根據租賃條件，第6E地段將興建一幢擁有兩層地庫、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。

澳門旅遊為該等資產之登記擁有人，而賣方已確定法定權利及根據授權書（定義見下文「授權書」一節）為該等資產之實益擁有人。

於二零一一年六月收購資產租賃權後，本集團曾委聘一家建築師行設計將於該等資產上興建之樓宇。經仔細研究後，本集團得出以下結果：

- (a) 該等資產由四幅土地組成，即第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段，當中，第6B地段呈梯形，地盤面積為1,420平方米，而第6C地段、第6D地段及第6E地段均呈矩形，地盤面積為1,292平方米。第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段平衡並排於澳門蘭桂坊酒店正門外，各土地之間分別由六米闊之道路分隔。
- (b) 根據租賃批地，將於該等資產上興建之四幢樓宇之總建築樓面面積合共為：
(a)住宅—44,580平方米，(b)辦公室—14,994平方米，(c)商業—7,468平方米，及
(d)停車場—12,072平方米。
- (c) 鑑於第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之平均地盤面積為1,324平方米，因此將於該等資產上興建之四幢樓宇每層樓層之總建築樓面面積於扣除樓梯、電梯及電梯大堂後將相對較小。
- (d) 此外，第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段為平衡並排，各土地之間分別由六米闊之道路分隔，因此將於該等資產上興建之四幢樓宇亦會平衡並排。由於每幢樓宇乃分別由六米闊之道路分隔，故此將於該等資產上興建之四幢樓宇會頗為擠逼。因此，各樓宇會互相嚴重阻擋景觀。
- (e) 第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段各自之地盤面積細小，加上各土地三條六米闊之道路，令樓宇之建築設計受到局限，從而降低樓宇之商業價值。

為消除上述該等資產之不利因素並提升樓宇之商業價值，本集團決定將該等資產作為一幅單一土地發展，於第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之間的三條六米闊道路予以移除，以使第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段合併為一幅單一土地（「**合併地盤**」），地盤面積為6,106平方米，並將於合併地盤上興建單幢樓宇。藉著將該等資產作為合併地盤發展，本集團可興建一幅高尚住宅及商業綜合大樓，住宅單位空間廣闊，售價亦更高。

於二零一一年下半年，本集團曾與澳門多個政府部門舉行會議，以了解其對建議將該等資產作為合併地盤發展之意見。於二零一二年五月，本集團向澳門土地工務運輸局提交合併地盤建築設計及繪圖，其後曾與多個澳門政府部門舉行會議以跟進建議發展。

根據向澳門土地工務運輸局提交之建築設計及繪圖，將於合併地盤上興建之樓宇之建築樓面面積為：(a)住宅－49,030平方米，(b)會所－3,923平方米，(c)商業－14,049平方米，及(d)停車場－11,878平方米。

鑑於該等資產鄰近澳門理工學院及多個旅遊點、澳門綜藝館、大賽車博物館、葡萄酒博物館以及金蓮花廣場，且與澳門漁人碼頭及金沙娛樂場僅數街之隔，故相信澳門政府在授出批文之前，需要較長時間以研究建議將該等資產作為合併地盤發展對週遭地區之交通、環境及文化遺產之影響。因此，於收購資產租賃權後該等資產仍然未發展。

授權書

於收購協議完成時，澳門旅遊向CSCD簽立一份授權書（「**授權書**」，概述如下）及承諾聲明。

根據收購協議，澳門旅遊不可撤回地向CSCD、本公司及向華強先生（為一名主要股東及董事）擔保、保證及承諾，授權書將不會被撤銷。澳門旅遊亦向CSCD承諾：(i)在未取得CSCD事先書面同意前，澳門旅遊將不會撤回授權書；及(ii)澳門旅遊將簽署承諾聲明以維持收購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、澳門民政總署、澳門消防局及澳門警務處就有關該等資產之一切事情（即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）之資料作為澳門旅遊之代表：

- (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、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，並接納目標公司可能認為合適且與該等資產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資產之經修訂批地合約而言所需之事情，當中包括重建條件，以及轉讓擁有權予目標公司或其可能認為合適之該等其他人士；
- (v) 要求轉交批地（不論臨時或永久）後之權利、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，即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有關協議以全面及完全發展該等資產；
- (viii) 出租、續約、終止或以任何方式終止座落於該等資產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，惟僅為履行該等資產發展工程之責任。

進行建議出售事項之理由及所得款項用途

於二零一一年六月十日，本集團收購該等資產之資產租賃權以建議發展為寫字樓及住宅單位出售。董事認為，建議出售事項實乃本集團將其於該等資產之資產租賃權之投資以溢利套現之良機，並可讓本集團毋須再為將該等資產之資產租賃權發展為寫字樓及住宅單位出售再進一步耗用資源。

因此，董事認為，意向書之條款及條件(包括代價)及建議出售事項乃符合一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

資產租賃權於二零一四年六月三十日之未經審核資產淨值為563,742,000港元。

估計本集團將可藉建議出售事項變現1,654,000,000港元之收益，此乃參考初步代價2,230,000,000港元減以應付款項及其他負債2,627,000港元及目標集團於二零一四年六月三十日之資產淨值573,000,000港元(不包括待售貸款)計算。本集團將錄得建議出售事項之實際收益尚有待審核。本公司擬將建議出售事項之所得款項淨額在機遇出現時為其他可能物業投資項目提供資金、用於其他業務及營運投資及本集團之一般營運資金。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於建議出售事項之適用百分比率(按上市規則所界定)超過75%，因此根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守公佈、刊發通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准建議出售事項。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准建議出售事項之決議案放棄投票。

一份載有建議出售事項進一步資料之本公司通函預期將於刊發本公佈後超過15個營業日之日期(此乃由於買方於直至二零一四年十二月十二日進行盡職審查)寄發予股東。本公司將在適當情況下就寄發通函另行發表公佈。

股東及有意投資者務請注意，建議出售事項須待本公佈「先決條件」一節所述之條件達成後方告作實，因此建議出售事項能否完成尚屬未知之數，及建議出售事項不一定進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

內幕消息

謹此提述本公司日期為二零一四年十一月十三日之公佈。董事會謹此宣佈，本集團建議向一名獨立第三方出售該酒店（其於二零一四年六月三十日之賬面值約為813,000,000港元）之代價已協定為3,750,000,000港元。代價之付款條款已協定如下：

- (a) 150,000,000港元須於簽訂正式買賣協議時支付予本集團；
- (b) 1,350,000,000港元須於建議出售完成時支付；及
- (c) 餘額2,250,000,000港元須於建議出售完成時透過買方向本集團或其代名人發行一份承兌票據而支付。承兌票據須包含之條款為2,250,000,000港元須於五年內支付，每年支付450,000,000港元而首筆付款須於建議出售完成起計滿一週年支付，後續付款將於其後每週年支付。

建議出售該酒店須待訂立正式文件而作實。本公司將於適當時候再作公佈。倘若進行建議出售該酒店，根據上市規則，其將構成本公司一項非常重大出售事項。

股東及投資者務請留意：

- (i) 根據上市規則第14.82條，如上市發行人全部或大部分的資產為現金或短期證券，則該上市發行人不會被視為適合上市，而其證券將被暫停買賣。於建議出售該酒店完成時，本公司之現金水平將會顯著上升。如本公司於該完成後全部或大部分的資產為現金或短期證券，則可能成為上市規則第14.82條所指之現金公司。其不會被視為適合上市，而其證券將被暫停買賣。
- (ii) 根據上市規則第13.24條，上市發行人須有足夠的業務運作，或擁有相當價值的資產，該上市發行人之證券才得以繼續上市。本公司的業務運作將於建議出售該酒店完成後顯著縮減。如本公司在該完成後並無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，則股份將被暫停買賣。

股東及有意投資者務請注意，建議出售該酒店須待（其中包括）簽訂正式協議後方告作實，而目前尚未敲定有關協議之條款及條件。建議出售該酒店不一定進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年十一月三日(星期一)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零一四年十一月二十四日(星期一)上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「應計款項」	指	目標集團有關未付行政及經營費用及開支之款項(按完成賬目所示)
「收購協議」	指	目標公司、本公司、向華強先生及澳門旅遊就買賣資產租賃權所訂立日期為二零一零年十二月二十三日之協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港之銀行普遍開門辦公之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「額外代價」	指	買方可能就建議出售事項應付予賣方之額外代價，有關詳情載於本公佈「額外代價」一節
「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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：326)
「完成」	指	正式協議完成或(倘無正式協議)根據意向書擬進行之交易完成
「完成賬目」	指	由賣方所編製目標公司於完成時之備考未經審核綜合資產負債表

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	初步代價及額外代價之統稱
「CSCD」	指	China Star Creative Development Limited，一間於澳門註冊成立之限額股本公司及為目標公司之間接全資附屬公司，其擁有該等資產之資產租賃權
「董事」	指	本公司之董事
「承諾聲明」	指	澳門旅遊向CSCD作出之承諾，(i)在未取得CSCD事先書面同意之情況下不會撤回授權書；及(ii)維持收購協議項下授權書之一切法律效力
「盡職審查」	指	有關資產租賃權及／或可能於完成賬目中反映之其他負債金額及／或於完成後可能對目標集團任何成員公司仍然具有約束力之任何其他重大合約之盡職審查
「正式協議」	指	買方、本公司及賣方就建議出售事項將予訂立之正式買賣協議
「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
「該酒店」	指	位於澳門之澳門蘭桂芳酒店
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及本公司之關連人士且與彼等概無關連之獨立第三方
「初步代價」	指	2,230,000,000港元減以應計款項及其他負債

「共同實益擁有人」	指	一名實益擁有買方49%權益之獨立第三方
「意向書」	指	買方、本公司及賣方等就建議出售事項所訂立日期為二零一四年十月三十一日具有法律約束力之意向書(經日期為二零一四年十一月十八日之補充協議所修改)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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澳門旅遊，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澳門旅遊，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澳門旅遊，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澳門旅遊，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	中國澳門特別行政區
「營運附屬公司賬目」	指	由賣方所編製CSCD及China Star Management Company Limited (均為目標公司之間接全資附屬公司)各自於完成日期之未經審核資產負債表
「其他負債」	指	其他實際或或然負債(待售貸款及資產租賃權項下之責任及結欠目標集團成員公司之集團內公司間負債除外)(按完成賬目所示)
「施工准照」	指	澳門土地工務運輸局就該等資產將予發出之施工准照

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等資產」	指	CSCD於二零一一年六月十日向澳門旅遊收購、稱為第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之土地之統稱
「資產租賃權」	指	CSCD向澳門旅遊取得及確保澳門政府就該等資產授予澳門旅遊於租賃項下之一切權利及責任
「建議出售事項」	指	賣方建議出售目標公司之全部已發行股本及待售貸款一事
「買方」	指	Bestmix Holdings Limited，為一名獨立第三方，分別由資本策略地產有限公司（一間股份在聯交所主板上市之公司（股份代號：497））及共同實益擁有人持有51%及49%
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠其股東及／或本公司之所有貸款，於本公佈日期為數約為573,876,000港元
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）建議出售事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「澳門旅遊」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，一間於澳門註冊成立並主要以澳門為基地，擁有多元化業務權益之公司，包括娛樂、消閒、體育、旅遊及房地產

「目標公司」	指	Triumph Top Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其主要資產為其於該等資產之資產租賃權的間接權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括成彩投資有限公司、樂星國際有限公司、CSCD及China Star Management Company Limited)之統稱
「賣方」	指	China Star Entertainment (BVI) Limited，為本公司之直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國星集團有限公司
 聯席主席 聯席主席
 向華強 蒙建強

香港，二零一四年十一月二十一日

於本公佈日期，執行董事為向華強先生、蒙建強先生、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。