

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。



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)

**主要交易
及
恢復買賣**

貸款協議

於二零零九年三月十一日(於交易時間後)本公司與CSE訂立貸款協議，據此，本公司已有條件同意向CSE提供最多達200,000,000港元之貸款融資。

鑒於上市規則第14.07條所指授出貸款融資之有關百分比率高於25%，故根據上市規則，授出貸款融資構成本公司之主要交易。

本公司將根據上市規則之規定於實際可行情況下盡快向股東寄發一份載有(其中包括)貸款協議之進一步資料及本公司股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零九年三月十二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零九年三月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

* 僅供識別

貸款協議

日期

二零零九年三月十一日(於交易時間後)

訂約方

貸款人： 本公司

借款人： CSE，一間於百慕達註冊成立之公司，已發行CSE股份於聯交所上市

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除(i)向華強先生及陳明英女士為本公司與CSE之共同董事以及何偉志先生為本公司與CSE之共同獨立非執行董事；(ii)向華強先生及陳明英女士為本公司與CSE之共同股東，實益擁有58,360,612股股份(佔本公司之全部已發行股本約7.95%)及1,143,722,019股CSE股份(佔CSE之全部已發行股本約23.88%)之權益；及(iii)向華強先生及陳明英女士亦分別於1,054,678份及1,054,678份CSE購股權中擁有權益外，CSE及其聯繫人士均為獨立第三方。

金額

在貸款協議之條款及條件所規限下，本公司已同意向CSE授出貸款融資。貸款融資最多達200,000,000港元，將以本集團之內部資源撥付。

CSE可透過於有效期內任何時間發出提取通知，要求本公司作出墊款。每項墊款之提取亦受條件所限，其中包括本公司具備有充足資金可用於作出墊款。

利息

墊款按已過去之實際日數及按一年365日以最優惠利率累算利息。任何逾期金額(不論本金或利息)均須支付最優惠利率另加年利率三(3)%之拖欠利率。董事認為，基於以下理由，墊款之利率屬公平合理：

- (1) 三(3)年期美國國庫債券之票息率現為1.375%而最優惠利率現為5.00%，貸款融資之風險溢價為3.625%；

- (2) CSE具備充足綜合有形資產淨值(誠如下文「訂立貸款協議之理由及得益」一節所闡釋者)；及
- (3) CSE具備龐大現金流入(誠如下文「訂立貸款協議之理由及得益」一節所闡釋者)。

墊款之利息須於每個利息期(即每次提取墊款日期起計六(6)個月)最後一日應付。

有效期

貸款融資由(i)貸款協議日期或(ii)貸款協議成為無條件日期(以較後者為準)起至到期日止期間可供提取。

先決條件

貸款融資須待以下條件獲達成後，方可提取：

- (1) 如需要，股東(或如適用，獨立股東)於本公司股東特別大會上通過決議案批准貸款協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 如需要，CSE股東(或如適用，參與貸款協議之人士或其各自之聯繫人士以外之CSE股東)於CSE股東特別大會上通過決議案批准貸款協議及其項下擬進行之交易；
- (3) 有關貸款協議項下擬進行交易之一切所需批准、同意、授權及許可均已取得；
- (4) CSE於貸款協議或就此作出之一切聲明及保證為真實及正確，經參考當時存在之事實及情況，具有於提取日期作出之相同效力；
- (5) 並無出現違責事件或不會出現(或可能因作出貸款融資而可能出現)潛在違責事件；及
- (6) 本公司接獲並信納本公司可能就貸款協議合理要求有關CSE之額外資料及文件。

還款

CSE須於到期日前全數償還每筆墊款。然而，即使上文所述，本公司擁有凌駕性權利，可隨時向CSE發出書面通知，要求(除CSE根據貸款協議作出之其他聲明、保證、契諾及承諾外)即時償還每筆提出墊款之全部或部份及根據貸款協議就此累算之一切利息，其後，CSE須於該通知日期起計二十(20)個營業日內償還上述款項。

訂立貸款協議之理由及得益

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事銷售金融資產、物業投資，以及向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。

CSE為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事製作電影、發行電影及電視連續劇、提供後期製作服務、投資於從博彩推廣業務取得溢利之營運，以及物業與酒店投資。

董事認為，貸款協議之條款(包括但不限於利率及還款條款)乃公平磋商後訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

謹此提述本公司於二零零八年十一月六日及二零零八年十二月二十九日刊發有關配售協議及先舊後新配售協議之公佈(「**該等配售公佈**」)及本公司於二零零九年一月二十三日刊發之通函(「**非常重大出售事項通函**」)。誠如該等配售公佈所披露，根據配售協議及先舊後新配售協議配售新股份之所得款項淨額擬用作減少本集團之銀行借貸(「**銀行貸款**」) 318,000,000 港元。

銀行貸款乃由Shinhan-Golden Faith International Development及World East Investments Limited之全資附屬公司北京莎瑪房地產開發有限公司取得。誠如非常重大出售事項通函所披露，於二零零八年十一月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，以出售(「**出售事項**」) Shinhan-Golden Faith International Development Limited及World East Investments Limited(均為本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本，以及Mega Shell Services Limited之兩項待售貸款，代價為211,470,000港元。由於股東已於本公司於二零零九年二月十二日舉行之股東特別大會上批准出售事項，而償還任何銀行貸款將導致對代價作出調整，故本集團於本公佈日期尚無償還任何銀行貸款。

因此，根據配售協議及先舊後新配售協議配售新股份所產生之所得款項淨額成為本集團之盈餘現金，而董事認為，貸款協議提供機會，可從本集團之現金盈餘取得較銀行存款為高之回報率。儘管根據貸款協議CSE不會提供抵押品，惟由於CSE為一家已發行CSE股份於聯交所上市之公司，擁有大量資產，且於香港聲譽良好，故董事認為向CSE授出貸款融資之信貸風險屬可接受。CSE於二零零八年六月三十日之經調整綜合有形資產淨值達387,410,000港元(因應CSE於二零零九年二月二十六日完成公開發售所收取之所得款項淨額39,600,000港元作出調整)。CSE於二零零八年六月三十日之經調整綜合有形資產淨值遠高於貸款融資之200,000,000港元，差額為187,410,000港元。

此外，根據CSE截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告，由二零零八年三月十八日至二零零八年六月三十日期間，CSE博彩及娛樂業務所產生之現金溢利為78,760,000港元(或每月現金溢利22,550,000港元)。博彩及娛樂業務之賣方已向CSE承諾，由二零零七年八月十七日至二零零九年八月十六日期間，CSE將收取之現金溢利將不少於384,000,000港元(或每月現金溢利16,000,000港元)。假設CSE博彩及娛樂業務之每月現金溢利達16,000,000港元之擔保金額，貸款融資將於12.5個月內悉數償還。

鑒於上述各點，董事(包括獨立非執行董事)認為，授出信貸融資乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

一般事項

鑒於上市規則第14.07條所指授出貸款融資之有關百分比率高於25%，故根據上市規則，授出貸款融資構成本公司之主要交易。

本公司將根據上市規則之規定於實際可行情況下盡快向股東寄發一份載有(其中包括)貸款協議之進一步資料及本公司股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零九年三月十二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零九年三月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

本公佈所用詞彙

「墊款」	指	於每次根據貸款融資提取款項時墊付予CSE之每筆本金額；
「有效期」	指	由(i)貸款協議日期或(ii)貸款協議成為無條件日期(以較後者為準)起至到期日止期間；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	China Star Investment Holdings Limited (中國星投資有限公司*)，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；
「CSE」	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CSE股份於聯交所上市；
「CSE股份」	指	CSE股本中每股面值0.05港元之普通股；
「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；
「獨立股東」	指	參與貸款協議之人士及其聯繫人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	本公司(作為貸款人)與CSE(作為借款人)於二零零九年三月十一日就貸款融資訂立之有條件貸款協議；

「貸款融資」	指	本公司將根據貸款協議之條款向CSE授出最多達200,000,000港元之無抵押貸款融資；
「到期日」	指	首次提取墊款日期後滿三十六(36)個月當日；
「配售協議」	指	本公司與金利豐證券有限公司於二零零八年十一月四日訂立之配售協議(經日期為二零零八年十一月六日之補充協議補充)，據此，本公司同意分最多五批(其中每批不得少於100,000,000股新股份)向獨立投資者配售最多500,000,000股新股份；
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司(或本公司可能按其絕對酌情權不時選擇之有關其他銀行)不時公佈或應用為向其優越客戶借出港元之香港最優惠利率之年利率；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「先舊後新配售協議」	指	本公司、金利豐證券有限公司及Classical Statue Limited訂立之先舊後新配售及認購協議，內容有關配售39,000,000股現有股份及先舊後新認購39,000,000股新股份；
「美國國庫債券」	指	美利堅合眾國財政部透過公債局發行之政府債券；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分比。

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，二零零九年三月十二日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事向華強先生及陳明英女士；以及三名獨立非執行董事鄧澤林先生、何偉志先生及連偉雄先生。