

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)

### 主要及關連交易

#### 延長貸款之最後還款日

茲提述本公司日期為二零一六年十二月五日之公佈、該通函及二零二二年公佈。

誠如該通函所披露，Best Combo (本公司之全資附屬公司) 作為貸款人與陳女士作為借款人訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款(可予作貸款金額調整)，其最後還款日為自提取日起計60個月屆滿之日，即二零二二年四月五日。另外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取日後60個月屆滿之日(即二零二二年四月五日)前任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十一日(交易時間後)，Best Combo與陳女士先後訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日，即二零二三年一月五日；及(ii)延長行使期至自提取日起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)前任何時間。由於延長行使期已成為無條件，故行使期已予延長。

由於交易事項構成對貸款協議之條款作出主要改動，故需要再次遵守上市規則。按適用百分比率計算，交易事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易。由於陳女士為本公司執行董事及主要股東，故根據上市規則第十四A章，交易事項亦構成本公司之關連交易。因此，交易事項須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准交易事項。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准交易事項之普通決議案放棄投票。

本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中將載有(其中包括)交易事項之詳情；獨立董事委員會之推薦意見；獨立財務顧問之建議；並隨附召開股東特別大會之通告及代表委任表格。預期通函將於二零二二年四月十四日或之前寄發，換言之通函將於刊發本公佈後超過15個營業日寄發，此乃由於本公司需要更多時間編製相關資料，以供載入通函。

## 第二份更改契據及附函

茲提述本公司日期為二零一六年十二月五日之公佈、該通函及二零二二年公佈。

誠如該通函所披露，Best Combo (本公司之全資附屬公司) 作為貸款人與陳女士作為借款人訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款(可予作貸款金額調整)，其最後還款日為自提取日起計60個月屆滿之日，即二零二二年四月五日。另外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取日後60個月屆滿之日(即二零二二年四月五日)前任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事會宣佈，於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十一日（交易時間後），Best Combo與陳女士先後訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo（作為貸款人）及陳女士（作為借款人）已同意(i)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日起計69個月屆滿之日，即二零二三年一月五日；及(ii)延長行使期至自提取日起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）前任何時間。由於延長行使期已成為無條件，故行使期已予延長。第二份更改契據及附函之條款乃訂約各方經公平磋商而定。

除於二零二二年公佈及本公佈所披露者外，貸款協議之所有其他條款及條件均維持不變。

貸款協議（經第二份更改契據及附函進一步補充）之重要條款載列如下：

日期：二零一六年十一月二十九日（經日期為二零一六年十二月五日之更改契據、日期為二零二二年一月二十八日之第二份更改契據及日期為二零二二年二月十一日之附函所補充）

貸款人：Best Combo Limited（本公司之全資附屬公司）

借款人：陳明英女士

貸款之本金額：500,000,000港元（可予作貸款金額調整）

貸款之本金額調整：倘獲批數字低於初步數字，則貸款之本金額將予調減（「貸款金額調整」）。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行貸款金額調整。貸款金額調整之計算方式如下：

$$\text{貸款金額調整} = \frac{500,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註：僅為方便計算，上述方程式所指之初步數字將為住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

在貸款已獲提取之基礎上，陳女士須於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內，償還一筆相等於貸款金額調整之金額。

為免生疑問，貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

- 可供提取期間 : 自貸款協議成為無條件之日起計90日(或Best Combo與陳女士可能書面協定之有關其他日數)期間。
- 最後還款日 : 自提取日起計69個月屆滿之日。
- 利率 : 年利率5.00厘，以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。
- 擔保 : 以Reform Base全部已發行股本之股份抵押作為擔保。
- 還款 : 根據貸款協議之條文，陳女士須於最後還款日悉數償還貸款之未償還本金額連同未償還利息。
- 自願還款 : 陳女士可於提取日後提早悉數償還貸款(連同累計利息)而毋須罰息，前提是已向Best Combo發出不少於十個營業日之事先書面通知。
- 認購期權 : 認購期權允許Best Combo要求陳女士按認購期權價向其出售認購期權股份，惟須(i)根據澳門法律之規定待澳門政府授權(如需要)，及(ii)根據上市規則之規定待獨立股東於股東大會上事先批准(如需要)，方可作實。

- 認購期權價                               ：    貸款本金額減貸款金額調整(如有)。
- 認購期權之行使期                       ：    自提取日起計69個月屆滿之日前任何時間。
- 支付認購期權價                        ：    於完成購買認購期權股份時，在貸款已獲提取之基礎上，Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。
- 交易事項之先決條件                    ：    最後還款日能否延長取決於本公司能否獲得獨立股東之批准。

於本公佈日期未曾進行貸款金額調整。

### 訂立第二份更改契據及附函之理由及裨益

於本公佈日期，原定之最後還款日及原定之行使期即將屆滿。由於本公司仍在與土地工務運輸局討論有關該物業之未來發展，且截至本公佈日期仍未取得有關批地之批准，董事會需要更多時間與土地工務運輸局就該物業之未來發展進行討論，並認為為了透過收購認購期權股份收購該物業之額外25%權益，而保留行使認購期權之權利乃對本公司有利且符合本公司利益，因此，Best Combo及陳女士已同意延長行使期以及最後還款日。此外，本公司目前持有該物業之50%間接權益，倘本公司行使認購期權，本公司將持有該物業之75%間接權益，並將對該物業之發展擁有控制權，而此舉被視為是符合本公司利益。另一方面，本公司認為，最後還款日僅延長九個月，而陳女士於貸款協議下違約之可能性很低，況且延長最後還款日亦會為Best Combo帶來額外利息收入。預計自交易事項產生之額外利息收入將約為18,800,000港元。因此，本公司相信，現在是本集團延長貸款期限並同時保留行使認購期權之權利，以從利息收入中獲得更高回報之良機。

鑑於上文所述，董事（不包括將會於考慮本公司所委聘之獨立財務顧問之建議後，才發表自身意見之獨立董事委員會成員）認為，交易事項之條款對本公司而言屬公平、合理及有裨益，並符合本公司及股東之整體利益。

### **有關訂約方之資料**

本公司及Best Combo為投資控股公司，而本集團主要從事電影及電視連續劇投資、製作、發行及授權，提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務，以及物業投資及開發。

陳女士為一名商人，並為本公司執行董事及主要股東。

### **上市規則之涵義**

根據貸款協議擬進行之交易已於二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於交易事項構成對貸款協議之條款作出主要改動，故需要再次遵守上市規則。按適用百分比率計算，交易事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易。由於陳女士為本公司執行董事及主要股東，故根據上市規則第十四A章，交易事項亦構成本公司之關連交易。因此，交易事項須遵守上市規則項下之公告、通函及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准交易事項。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准交易事項之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就交易事項向獨立股東提供建議。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建議。

## 一般事項

本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中將載有(其中包括)交易事項之詳情；獨立董事委員會之推薦意見；獨立財務顧問之建議；並隨附召開股東特別大會之通告及代表委任表格。預期通函將於二零二二年四月十四日或之前寄發，換言之通函將於刊發本公佈後超過15個營業日寄發，此乃由於本公司需要更多時間編製相關資料，以供載入通函。

## 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：

「二零二二年公佈」	指	本公司日期為二零二二年一月二十八日之公佈，內容有關第二份更改契據
「獲批數字」	指	獲土地工務運輸局批准之該物業總建築樓面面積
「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
「認購期權」	指	陳女士向Best Combo授出之期權，以按認購期權價收購認購期權股份
「認購期權價」	指	貸款本金額減貸款金額調整(如有)
「認購期權股份」	指	陳女士所持Reform Base之全部已發行股本
「該通函」	指	本公司日期為二零一七年三月十日之通函，內容有關(其中包括)貸款協議
「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主板上市(股份代號：326)

「發展藍圖」	指	具有該通函賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「提取日」	指	陳女士提取貸款之日期，即二零一六年四月六日
「土地工務運輸局」	指	澳門土地工務運輸局
「行使期」	指	認購期權之行使期
「延長最後還款日」或「交易事項」	指	根據第二份更改契據及附函延長最後還款日
「最後還款日」	指	貸款之最後還款日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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、何偉志先生及鄧澤林先生組成之董事會轄下獨立委員會，以就交易事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東
「批地」	指	具有該通函賦予該詞之涵義
「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本金額為500,000,000港元之定期貸款(可予作貸款金額調整)



「貸款協議」	指	Best Combo (作為貸款人) 與陳女士 (作為借款人) 於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議 (經上述訂約方所訂立日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)，內容有關授出本金額500,000,000港元之貸款 (可予作貸款金額調整)
「貸款金額調整」	指	具有本公佈「第二份更改契據及附函」一段賦予該詞之涵義
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門公司」	指	澳豪建築置業投資有限公司 (葡語：Splendid-Construção E Investimento Imobiliário, Limitada)，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit International Limited之間接全資附屬公司；而Over Profit International Limited則為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「陳女士」	指	本公司執行董事及主要股東陳明英女士
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「初步數字」	指	該物業於將予遞交之發展藍圖中所載之總建築樓面面積，其須待澳門政府發出之批地獲批及修訂後，方可作實，並擬按下述建築樓面面積興建作以下用途 (按平方米計)：(a)住宅26,047；及(b)停車場5,200
「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
「第二份更改契據」	指	Best Combo與陳女士於二零二二年一月二十八日訂立之第二份更改契據，內容有關貸款協議
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准交易事項
「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
「附函」	指	Best Combo與陳女士於二零二二年二月十一日訂立之附函，內容有關貸款協議
「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

承董事會命  
中國星集團有限公司  
主席  
向華強

香港，二零二二年二月十一日

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。