
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國星集團有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



中國星集團有限公司謹訂於二零二四年七月八日(星期一)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼一樓黃金閣舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第57至第58頁。本通函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinastar.com.hk。無論閣下是否有意出席大會，敬請按代表委任表格印列之指示填妥並盡快把表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於有關大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年六月十七日

目錄

	頁數
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄一 – 一般資料	41
附錄二 – 二零一七年估值報告(以供參考)	45
附錄三 – 二零二四年估值報告(以供參考)	51
股東特別大會通告	57

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「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(其中包括)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；
「調整」	指	具有「代價」一節所載之涵義；
「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，於本通函日期約為250,000,000港元；
「該公佈」	指	本公司日期為二零二四年二月二十日的公佈，內容有關(其中包括)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)；
「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)；
「公司細則」	指	本公司之公司細則，經不時修訂；
「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；

釋 義

「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；
「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就該協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東；

釋 義

「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；
「最後可行日期」	指	二零二四年六月十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「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或該協議訂約各方可能書面協定的其他日期；
「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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣(除另有註明外)；

釋 義

「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，詳情載於本通函；
「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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年七月八日(星期一)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼一樓黃金閣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；

釋 義

「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。



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)

執行董事：

向華強先生(主席)

陳明英女士(副主席)

李玉嫦女士

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

獨立非執行董事：

洪祖星先生

何偉志先生

戴國良先生

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西翼

34樓09室

敬啟者：

有關收購權利之 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提出之意見及推薦建議之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易的通告。

該協議

該協議的主要條款如下：

日期：二零二四年二月二十日

訂約方：

- (i) 買方： Modern Vision (Asia) Limited (本公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 賣方： Reform Base Holdings Limited
- (iii) 賣方之擔保人： 陳明英女士

Reform Base由本公司執行董事兼控股股東陳女士全資擁有。因此，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。陳女士同意根據該協議為Reform Base之責任、承諾及保證提供擔保。

根據該協議，Modern Vision已同意向Reform Base收購權利。

權利由以下項目組成：

- (A) Modern Vision有權就Over Profit之管理及經營向Reform Base提出建議，而Reform Base須遵守有關建議；
- (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，與最初的批地相同。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Modern Vision授出認購期權，Reform Base認購期權將於完成時被終止。

Best Combo與陳女士於二零一六年十一月二十九日訂立的貸款協議(經不時補充或修訂)有關Best Combo向陳女士授出的500,000,000港元貸款。

根據貸款協議，陳女士已向Best Combo授出Reform Base認購期權，允許Best Combo得以要求陳女士於提取貸款日期後60個月內任何時間，按貸款本金額減去貸款金額調整(定義見二零一七年通函)(如有)，向其出售陳女士持有的Reform Base全部已發行股本。鑑於Reform Base根據該協議向Modern Vision授出認購期權，Reform Base認購期權將於完成時終止。

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。於釐定二零二三年十二月至二零二四年一月或前後的代價時，本公司已考慮其一直有意額外購買該物業的25%間接權益，並由陳女士按二零一七年通函(當時彼等已訂立貸款協議)披露的代價(即Reform Base於該物業的25%間接權益，為500,000,000百萬港元(可予調整))向本公司出售該權益。

由於該物業的總建築面積尚未獲得土地工務局批准，本公司的主要顧慮一直為釐定該物業的總建築面積。由於原代價已包含考慮該物業發展總值的調整機制，因此繼續使用二零一七年通函中披露的相同估值作為釐定代價的因素屬合適。儘管距離該次估值已相隔超過六年，惟董事於二零二三年十月前後獲羅馬國際評估有限公司(於二零一七年負責進行估值的獨立估值師)告知，該物業於二零一七年之估值與二零二三年十月比較並無重大差異。

董事會函件

獨立財務顧問於評估該協議條款的公平性及合理性時經參考仲量聯行有限公司編製於二零二三年十二月三十一日的估值(「仲量聯行估值」)。儘管獨立財務顧問的評估以仲量聯行估值為基礎，而董事的評估按二零一七年通函披露的估值為基礎，惟董事認為兩個估值的基礎並無矛盾，因此該協議條款屬公平合理。

二零一七年通函中所披露的估值報告副本載於本通函附錄二，而獨立財務顧問函件中提述的估值報告副本則載於本通函附錄三。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，該協議項下之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。

於本通函日期，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(如適用)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、發行及授權電影及電視連續劇、提供藝人管理服務、物業開發及投資、大廈管理服務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及其他貸款融資。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，收購事項將促進該物業的發展及融資，並致力提高本集團就該物業的投資回報，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。於最後可行日期，陳女士及其聯繫人士合共於1,640,375,595股股份中擁有實益權益，佔已發行股份總數的約67.56%，並須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。除陳女士及其聯繫人士外，概無其他股東須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。

本公司已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。

根據上市規則，於股東特別大會上將提呈的決議案將以投票方式進行表決，並將於股東特別大會後就股東特別大會表決結果另作公佈。

獨立董事委員會

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已告成立，以就以下事宜向獨立股東提供意見：(i)收購事項是否按一般商務條款及於本公司日常及一般業務過程中進行、其條款就獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東的整體利益，及(ii)獨立股東應如何就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案投票。

獨立財務顧問

阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

鑑於上文「進行收購權利之理由及裨益」各段所載收購事項之理由及裨益，董事認為收購事項將促進該物業的發展及融資，並致力提高本集團就該物業的投資回報，將對本集團之長遠盈利能力產生正面影響。因此，董事推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購事項之普通決議案。

務請閣下垂注(i)本通函所載獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函所載獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及其於達致其意見時所考慮之理由。

一般資料

敬請垂注本通函附錄一所載的附加資料。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東特別大會並在會上投票之資格，本公司將於二零二四年七月三日(星期三)至二零二四年七月八日(星期一)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二四年七月二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。

股東特別大會通告

本通函第57至第58頁載有股東特別大會通告，當中將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及批准該協議及據此擬進行之交易。

代表委任表格

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinastar.com.hk。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請按代表委任表格印列之指示填妥並把表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及公司細則第70條的規定，股東在股東大會上的任何表決必須以投票方式進行，除非大會主席真誠行事並容許純粹關於程序或行政的決議案以舉手方式表決。

在投票表決時，每名親身出席的股東或其受委代表或(如為法團)其正式授權代表可就其名下在本公司股東名冊上登記的每股股份投一票。有多張選票的股東毋須盡投其票或以同樣的方式投下其所有選票。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強
謹啟

二零二四年六月十七日

以下為獨立董事委員會為納入本通函而編製的推薦建議函件全文，其中載有就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提出的推薦建議。



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)

敬啟者：

有關收購權利之 須予披露及關連交易

吾等謹提述中國星集團有限公司（「本公司」）日期為二零二四年六月十七日之通函（「通函」），本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為本公司的獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，就(i)收購事項是否按一般商務條款及於本集團日常及一般業務過程中進行、其條款就獨立股東而言是否公平合理，以及該等條款是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)如何就有關收購事項之決議案投票向吾等及獨立股東提供意見。通函第17至第40頁載有其意見詳情，以及達致該等意見所考慮的主要因素及理由。閣下亦務請垂注通函的董事會函件及各附錄所載的額外資料。

經考慮該協議的條款及據此擬進行的交易以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為儘管訂立該協議及據此擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，該協議的條款乃按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

中國星集團有限公司之

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何偉志先生

謹啟

獨立非執行董事

洪祖星先生

獨立非執行董事

戴國良先生

二零二四年六月十七日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司就該協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

有關收購權利之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購Reform Base Holdings Limited (「**Reform Base**」) 於Over Profit International Limited (「**Over Profit**」) 之股權之權利 (「**收購事項**」) 向中國星集團有限公司 (「**貴公司**」) 獨立董事委員會 (「**獨立董事委員會**」) 及獨立股東 (「**獨立股東**」) 提出意見。收購事項之詳情於 貴公司日期為二零二四年二月二十日之公佈 (「**該公佈**」) 以及 貴公司致其股東日期為二零二四年六月十七日之通函 (「**通函**」，本函件為其中部分) 第6至15頁所載董事會函件 (「**董事會函件**」) 內披露。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

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)。

根據該協議，Reform Base亦已向Modern Vision授出認購期權，以要求Reform Base於完成後隨時以1.00港元 (即認購期權) 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Modern Vision授出認購期權，Reform Base認購期權將於完成時被終止。

獨立財務顧問函件

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 貴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 貴公司之關連交易。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。

貴公司將舉行股東特別大會並由獨立股東審議並酌情批准收購事項。於最後可行日期，陳女士及其聯繫人士合共實益擁有1,640,375,595股股份，佔已發行股份總數約67.56%，並須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。除上述者外，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，並須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。

獨立董事委員會(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)已告成立，以就該協議條款及據此擬進行的交易是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上就此進行投票，向獨立股東提供意見。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

獨立性聲明

於最後可行日期，吾等並無知悉阿仕特朗資本管理有限公司、 貴公司、Modern Vision、陳女士、Reform Base、Over Profit、澳豪及／或其各自之任何主要股東、董事或高級行政人員或其各自之任何聯繫人士之間存在任何關係或利益。於過去兩年，除就進一步延長貸款之最後還款日(詳情載於 貴公司日期為二零二三年八月二十六日的通函)獲委任為 貴公司獨立財務顧問之外， 貴集團及阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘事項。除就收購事項之相關委聘應付吾等之一般顧問費用外，並無存在吾等將據此自 貴集團收取任何費用及／或利益之其他安排。因此，根據上市規則第13.84條，阿仕特朗資本管理有限公司乃獨立就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公佈、通函、該協議、貸款協議、貴公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之年報(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)。吾等亦已審閱貴公司管理層(「管理層」)就貴集團營運及前景所提供之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之該等其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層討論收購事項、貴集團之業務及未來前景。此外，吾等已審閱獨立專業估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)就發展項目(定義見下文)於二零二三年十二月三十一日之發展總值(「發展總值」)估值(「仲量聯行估值」)所編製之估值報告(「仲量聯行估值報告」)，包括仲量聯行估值所採用之方法、基準及假設。基於上述步驟，吾等認為吾等已採取上市規則第13.80(2)(b)條(包括其附件附註)所提述及規定適用於收購事項的一切合理努力，以達致吾等的意見。吾等假設截至本函件日期，有關資料及陳述以及向吾等作出之任何聲明，於各重大方面均屬真實、準確及完備，而吾等之意見乃依據有關資料、陳述及聲明而達致。

全體董事共同及個別就該公佈及通函提供有關貴公司之資料承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該公佈及通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺詐成分，而該公佈及通函並無遺漏任何其他事實，致使本函件或該公佈及通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需步驟，以讓吾等就該協議的條款以及訂立該協議的理由達致知情見解，以及為吾等依賴獲提供之資料提供理據，以為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重要資料或懷疑有關資料有誤導成分、失實或不準確。然而，就此次工作而言，吾等並無對貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必須基於最後可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等可取得之資料而作出。刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東就考慮收購事項時作參考，故除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於就訂立該協議達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 有關 貴集團的資料

A. 貴集團的主要業務

根據董事會函件，貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團主要從事(i)投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇、提供藝人管理服務（「電影業務」）；(ii)物業開發及投資以及大廈管理服務（「物業業務」）；及(iii)多頻道電子商務平台的開發、推廣及經營（「電子商務業務」）。

B. 貴集團的財務資料

以下是 貴集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度（分別為「二零二一財年」、「二零二二財年」及「二零二三財年」）的經審核綜合財務資料，乃摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報：

表1：貴集團的財務資料

	二零二一財年 千港元 (經審核)	二零二二財年 千港元 (經審核)	二零二三財年 千港元 (經審核)
來自持續經營業務之收益	3,717	3,879	206,168
— 電影業務	3,717	3,879	4,435
— 物業業務	—	—	148,230
— 電子商務業務	—	—	53,503
年度(虧損)			
— 來自持續經營業務	(148,649)	(94,120)	(289,508)
— 來自已終止經營業務 (附註)	(7,866)	—	—
	<u>(156,515)</u>	<u>(94,120)</u>	<u>(289,508)</u>
貴公司擁有人年度(虧損)			
— 來自持續經營業務	(148,630)	(94,101)	(289,477)
— 來自已終止經營業務 (附註)	(7,866)	—	—
	<u>(156,496)</u>	<u>(94,101)</u>	<u>(289,477)</u>

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
非流動資產	214,382	694,674	271,172
流動資產	5,071,527	4,553,183	4,913,424
流動(負債)	(2,221,933)	(743,399)	(1,080,061)
流動資產淨值	2,849,594	3,809,784	3,833,363
非流動(負債)	–	(1,554,706)	(1,444,052)
貴公司擁有人應佔權益	3,064,638	2,950,433	2,661,142

資料來源：二零二二年年報及二零二三年年報

附註： 根據二零二二年年報，由於表現不濟，貴集團於二零二一年九月停止經營餐廳業務（「餐廳業務」）。因此，餐廳業務的業績已於二零二一財年的綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

(i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度(即二零二二財年)

於二零二二財年，貴集團於二零二二財年來自持續經營業務之收益（僅來自電影業務）約為3,900,000港元，較二零二一年財年的約3,700,000港元按年增加約4.4%。於二零二二財年，貴集團專注於電影製作之前期製作階段（如擬備故事情節），並無開始任何新的電影製作。二零二二財年錄得的收益主要來自電影發行、代發行費及藝人管理服務費。

根據二零二二年年報，於二零二二年十二月三十一日，貴集團於澳門持有兩個物業項目（即該物業及一個商住房地產項目（即狄荊尼·豪舍））。於二零二二財年，該物業的開發仍有待澳門政府批准，而狄荊尼·豪舍的施工已竣工，並於二零二二年十月開售。然而，狄荊尼·豪舍的銷售於二零二二年十一月及十二月因中國及澳門爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」）而大幅放緩。物業銷售一般需時約三個月才能完成，因此於二零二二財年狄荊尼·豪舍並無完成住宅單位的銷售。因此，二零二二財年並未錄得物業業務的收益（二零二一財年：無）。

於二零二二財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約94,100,000港元，較二零二一財年約156,500,000港元大幅減少約39.9%。該減少主要歸因於(i)透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損大幅減少約127,200,000港元；(ii)餐廳業務已於二零二一年九月停止營運，並無產生虧損(二零二一財年：約7,900,000港元)；及(iii)其他經營開支減少約4,400,000港元，部分被下列因素抵銷：(i)貸款利息收入減少約40,000,000港元；(ii)並無確認出售物業、機器及設備之收益(二零二一財年：約13,400,000港元)；(iii)行政開支增加約13,100,000港元；及(iv)市場推廣及發行開支增加約11,000,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的總資產及總負債分別約為5,247,900,000港元及約2,298,100,000港元。貴公司擁有人應佔權益由二零二一年十二月三十一日的約3,064,600,000港元減少至二零二二年十二月三十一日的約2,950,400,000港元。貴公司擁有人應佔權益減少主要歸因於：(i)二零二二財年錄得貴公司擁有人應佔虧損約94,100,000港元；及(ii)二零二二財年購回及註銷股份約20,000,000港元。

(ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度(即二零二三財年)

根據二零二三年年報，貴集團已於二零二二年十月推售狄瓦尼·豪舍，並於二零二三年一月完成首筆住宅單位的銷售。於二零二三財年，貴集團亦在中國設立全資附屬公司杭州英明向太多媒體有限公司(「YMXT」)，進軍電子商務業務。YMXT的主要業務為多媒體及娛樂經營業務，包括在多頻道網絡電子商務平台直播電子商務的開發、推廣及經營。

於二零二三財年，貴集團錄得總收益約206,200,000港元，較二零二二財年約3,900,000港元大幅增加約52.1倍。該增加主要歸因於(i)確認來自物業業務的收益約148,200,000港元(二零二二財年：無)；及(ii)確認來自新成立的電子商務業務的收益約53,500,000港元(二零二二財年：無)。

於二零二三財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約289,500,000港元，較二零二二財年約94,100,000港元增加約2.1倍。虧損增加主要歸因於(i)融資成本增加約140,600,000港元；(ii)市場推廣、銷售及發行開支增加約68,000,000港元；(iii)其他經營開支增加約33,200,000港元；(iv)貸款利息收入減少約10,900,000港元；及(v)行政開支增加約7,200,000港元，惟部分被毛利增加約65,900,000港元所抵銷。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的總資產及總負債分別約為5,184,600,000港元及約2,524,100,000港元。貴公司擁有人應佔權益由二零二二年十二月三十一日的約2,950,400,000港元減少至二零二三年十二月三十一日的約2,661,100,000港元。貴公司擁有人應佔權益減少主要歸因於二零二三財年錄得貴公司擁有人應佔虧損約289,500,000港元。

II. 有關該物業及開發審批年表之資料

根據董事會函件，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三十一日），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三十一日）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」，前稱土地工務運輸局）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(按平方米計)將分為(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930，與最初的批地相同。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(「發展項目」)。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。

III. 訂立該協議的背景、理由及裨益

根據董事會函件，貴公司為一間投資控股公司，而貴集團主要從事(i)投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇、提供藝人管理服務(即電影業務)；(ii)物業開發及投資以及大廈管理服務(即物業業務)；及(iii)多頻道網絡電子商務平台的開發、推廣及經營(即電子商務業務)。

誠如二零一七年通函所述，於二零一六年十一月二十九日，Best Combo(為貴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(經日期為二零一六年十二月五日的更改契據補充)，據此，Best Combo已同意向陳女士授出本金額為500,000,000港元的定期貸款(即貸款)(可予調整)，最後還款日為自貸款提取日期(「提取日期」)(即二零二二年四月五日)起計60個月屆滿之日。此外，根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出Reform Base認購期權，讓Best Combo可要求陳女士於自提取日期起計60個月屆滿之日期內任何時間，以相等於貸款本金額之價格(可予調整，「原認購期權價格」)向其出售認購期權股份。倘Best Combo行使Reform Base認購期權以收購認購期權股份，並基於貸款已由陳女士提取，則Best Combo須自貸款未償還本金額中扣除應付予陳女士的原認購期權價格。貸款協議項下擬進行的交易已於二零一七年三月三十一日舉行的貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東批准，而陳女士已於二零一七年四月六日(即提取日期)提取金額為500,000,000港元的貸款。

鑑於(i)貸款之原定最後還款日期及Reform Base認購期權之原定行使期將屆滿；及(ii) 貴公司仍與土地工務局就該物業之未來發展進行磋商，且並無根據批地取得批文，於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十一日(交易時段後)，Best Combo與陳女士訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo(作為貸款人)與陳女士(作為借款人)同意(i)待 貴公司取得當時獨立股東批准後，將貸款之最後還款日延長至提取日期起計69個月屆滿之日，即二零二三年一月五日；及(ii)將Reform Base認購期權之行使期延長至提取日期起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)前任何時間。

然而，由於澳門於二零二零年年初爆發COVID-19，並在全城採取相應的社交距離及防疫措施，因此，貴公司與澳門土地工務局就該物業未來發展的商談何時能夠結束尚不明確。有見及此，於二零二二年六月二十四日(交易時段後)，Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據(「**第三份更改契據**」)，據此，Best Combo與陳女士同意(i)待 貴公司獲得獨立股東批准後，進一步延長貸款之最後還款日至提取日期起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)；及(ii)延長Reform Base認購期權之可行使期至提取日期起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)前任何時間。第三份更改契據項下擬進行的交易已於二零二二年九月十四日舉行的 貴公司股東特別大會上獲得當時的獨立股東批准。

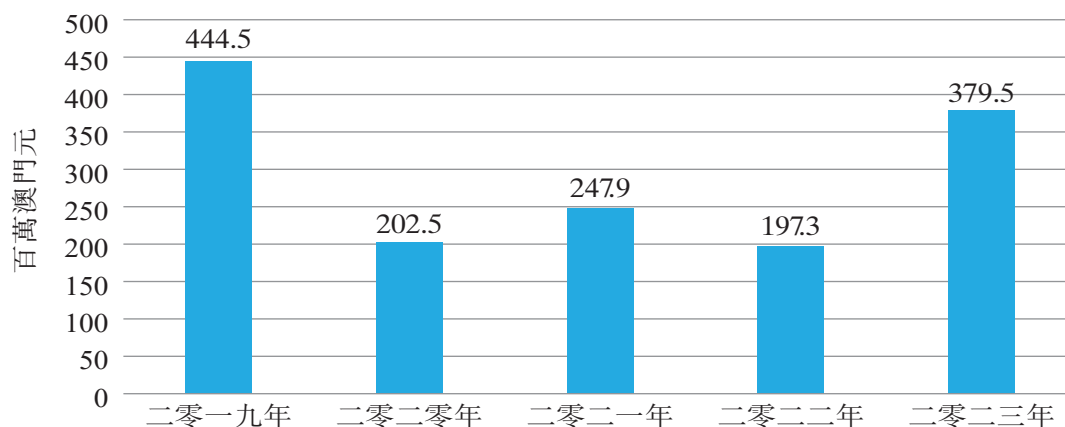
訂立貸款協議時，貴公司有意於獲得土地工務局批准該物業的總建築樓面面積後行使Reform Base認購期權。誠如上文「II.有關該物業及開發審批年表之資料」一節所述，相關發展藍圖最終於二零二三年十月五日獲土地工務局批准。據管理層表示，貴公司透過行使Reform Base認購期權(根據該協議，於完成時將由認購期權取代)以進一步收購Over Profit的權益的意向維持不變。然而，根據 貴公司向澳門法律顧問獲得的法律意見，根據《澳門土地法》(第10/2013號)第145條的規定，當更換訂約方或因特許經營權而產生的情況發生轉移時(包括但不限於一次或多次累計轉讓持有澳門政府批出土地的公司或其控股合夥人50%以上的股本)，必須事先獲得澳門政府的授權。倘Modern Vision行使其有關Reform Base認購期權的權利，則無法保證澳門政府不會認為該行動屬於上述澳門土地法(第10/2013號)第145條的規定範圍，亦無資料顯示相關申請(如有需要)的處理時間。有鑑於此，董事認為，根據貸款協議行使Reform Base認購期權轉讓認購期權股份，可能僅能透過繁瑣冗長的行政程序完成，因此可能會阻礙該物業的發展。董事認為且吾等認同其觀點，收購事項可(i)讓 貴集團透過Modern Vision擁有實質全面的董事會控制權，並獲得Reform Base於Over Profit的所有財務利益，而無須事先獲得澳門政府授權；(ii)促進 貴公司於融資及資源分

配方面之該物業發展；(iii)令 貴公司擁有該物業的實質全面控制權益，以有效率地執行有關決定；及(iv)令 貴公司可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。

根據董事會函件，該物業位於澳門半島南灣湖畔，可欣賞每年九月及十月舉行的澳門國際煙花比賽匯演。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， 貴公司有意將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。於最後可行日期， 貴集團亦持有另一商住房地產項目(即狄瓦尼·豪舍)，該項目定位為高檔住宅公寓，並以高淨值人士為銷售對象。於最後可行日期，已售出狄瓦尼·豪舍第一座超過40%的住宅單位。吾等認同管理層之觀點，認為收購事項將促進該物業的發展及融資，並致力提高 貴集團就該物業的投資回報，將對 貴集團之長遠盈利能力帶來正面影響。

此外，吾等就該物業所在的澳門住宅物業市場的未來前景進行獨立的公共領域研究。下圖顯示澳門自二零一九年至二零二三年的本地生產總值(「本地生產總值」)：

圖1：澳門的本地生產總值



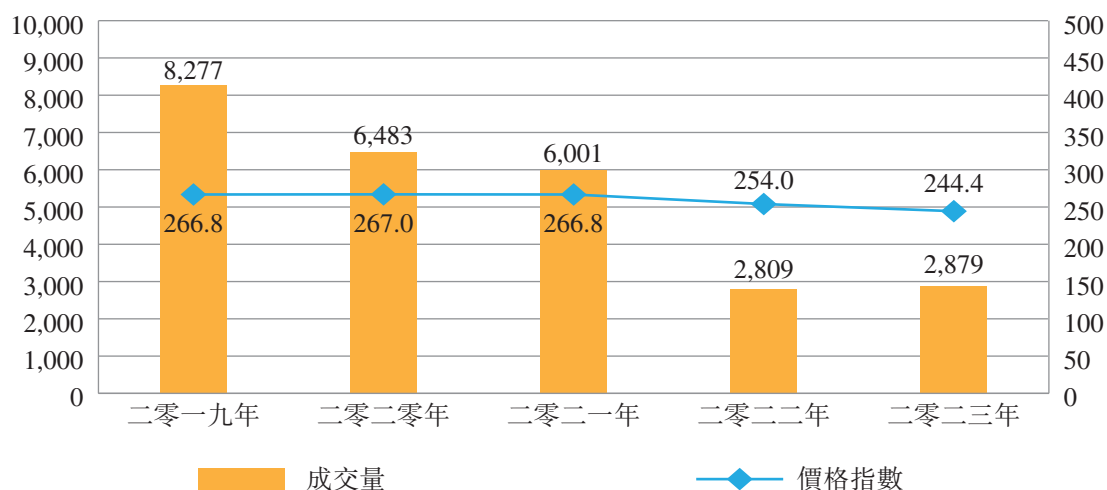
資料來源：澳門政府統計暨普查局(「統計暨普查局」)網站

博彩業及旅遊業為澳門的主要支柱產業。於二零一九年，博彩業及旅遊業合共佔澳門本地生產總值逾70%。自二零二零年年初爆發COVID-19以來，澳門博彩業受到嚴重影響，二零二零年的博彩業收益較二零一九年暴跌約78.4%至約63,900,000,000澳門元。澳門旅遊業亦因澳門政府實施與COVID-19相關的防疫措施(包括但不限於各種旅遊限制及隔離措施)而受到沉重打擊，令訪澳人次自二零一九年的約39,400,000人次銳減至二零二零年的約5,900,000人次。因此，澳門的本地生產總值由二零一九年的約444,500,000,000澳門元(即COVID-19前的水平)大幅減少約54.5%至二零二零年的約202,500,000,000澳門元。澳門的本地生產總值於二零二一年及二零二二年因COVID-19持續爆發而維持於相對較低的水平。隨著疫情受控及於二零二三年第一季

度全面解除旅遊限制，澳門的本地生產總值由二零二二年的約197,300,000,000澳門元大幅上升約92.3%至二零二三年的約379,500,000,000澳門元，恢復至二零一九年COVID-19前水平的約85.4%。在農曆新年期間中國內地訪客大量湧入的推動下，澳門博彩業於二零二四年開局不俗，截至二零二四年三月三十一日止三個月的博彩毛收入（「博彩毛收入」）較二零二三年同期增加約65.5%。惠譽評等有限公司（為全球資本市場提供信用評等、評論及研究的領先機構）預計，大眾市場將持續依靠大量湧入的遊客推動博彩毛收入復甦。澳門政府估計，澳門二零二四年的本地生產總值將進一步回復至COVID-19前水平的94.5%。

過去數年，受全球及本地因素影響，尤其是加息及COVID-19疫情爆發，澳門物業價格略有回落。下圖顯示二零一九年至二零二三年澳門住宅物業的價格指數及成交量：

圖2：澳門住宅物業的價格指數及成交量



資料來源：統計暨普查局網站

附註：統計暨普查局編製的上述價格指數的基準年為二零二一年（價格指數 = 100）。

如上圖2所示，二零一九年至二零二一年澳門物業價格指數穩定於約267，其後於二零二二年下跌至254.0，二零二三年進一步下跌至244.4，而總成交量自二零一九年的8,277宗大幅下跌至二零二三年的2,879宗。於二零二二年三月至二零二三年七月期間，美國聯邦儲備局為持續抑制美國通脹，先後11次加息，聯邦基金目標利率區間由0.00%-0.25%上調至5.25%-5.50%。澳門主要商業銀行之一的中國銀行亦將澳門的最優惠利率自二零二二年七月的5.250%提高至二零二三年七月的6.125%。利率上調，再加上受COVID-19負面影響導致的經濟萎縮，直接影響居民的買房或還貸能力，繼而影響澳門物業市場的整體表現。

鑑於物業市場萎縮，澳門政府於二零二三年十一月宣佈調整住宅物業需求管理措施（自二零二四年一月一日起生效）。其中，澳門居民購買第二套住宅物業將不再徵收樓價百分之五的印花稅，澳門居民就樓價超過8,000,000澳門元的住宅物業按揭成數將放寬至七成。根據澳門政府財政局於二零二三年十一月舉行的新聞發佈會，約230,000名在澳門擁有至少一個住宅物業的澳門居民中，僅有約14.3%擁有超過一個住宅物業。於二零二四年四月，澳門政府撤銷澳門的所有主要冷卻樓市措施，包括(i)賣方須就自購買日期起24個月內出售的物業（包括住宅、商業物業、辦公室及車位）支付特別印花稅；(ii)非澳門居民、法人或個體工商戶（自然人）須就購入住宅物業支付買方印花稅；及(iii)擁有兩間或以上住宅物業的業主須就購入額外住宅物業當日支付額外印花稅（統稱「放寬印花稅」）。此外，澳門金融管理局亦放寬澳門居民及非澳門居民的住宅物業按揭成數上限至七成，並暫停執行假設按揭利率上升兩個百分點的物業按揭貸款壓力測試規定（統稱「放寬按揭」）。預計未來本地買家及外國投資者對物業市場的需求將會增加，而放寬印花稅及放寬按揭可有效改善豪宅市場的情緒。另一方面，市場預期美國聯邦儲備局將於不久將來開始減息，這將降低置業的融資成本，長遠可重振澳門住宅物業的需求。

儘管過去數年澳門住宅物業市場受加息及爆發COVID-19的影響而受壓，惟經考慮以下因素：(i)於訂立貸款協議時，貴公司有意於取得土地工務局批准該物業的總建築樓面面積後行使Reform Base認購期權；(ii)貴公司透過行使Reform Base認購期權（根據該協議，於完成時將由認購期權取代）收購Over Profit之進一步股權之意向維持不變；(iii)倘Modern Vision行使其有關Reform Base認購期權之權利，則無法保證澳門政府不會認為該行動屬於澳門土地法（第10/2013號）第145條條文規定的範圍，亦無資料顯示相關申請（如有需要）的處理時間；(iv)根據貸款協議行使Reform Base認購期權以轉讓認購期權股份，可能須經過繁瑣冗長的行政程序方可完成，因此可能會妨礙該物業的發展；(v)收購事項可(a)讓貴集團透過Modern Vision擁有實質全面的董事會控制權，並獲得Reform Base於Over Profit的所有財務利益，而無須事先獲得澳門政府授權；(b)促進貴公司於融資及資源分配方面之該物業發展；(c)令貴公司擁有該物業的實質全面控制權益，以有效率地執行有關決定；(d)令貴公司可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；及(e)促進該物業的發展及融資，並致力提高貴集團就該物業的投資回報，將有利貴集團之長遠盈利能力；(vi)市

獨立財務顧問函件

場預期美國聯邦儲備局將於不久將來開始減息，這將降低置業的融資成本，長遠可重振澳門住宅物業的需求；及(vii)就獨立股東而言，該協議的條款屬公平合理（請參閱吾等於下文「IV.該協議的主要條款」一節詳述的分析），吾等認同董事的意見，認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

IV. 該協議的主要條款

- 日期 : 二零二四年二月二十日
- 買方 : Modern Vision， 貴公司之間接全資附屬公司
- 賣方 : Reform Base
- 賣方之擔保人 : 陳女士
- 標的事項 : 根據該協議，Modern Vision已同意向Reform Base收購權利。

權利由以下項目組成：

- (A) Modern Vision有權就Over Profit之管理及經營向Reform Base提出建議，而Reform Base須遵守有關建議；
 - (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
- 認購期權 : 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Modern Vision授出認購期權，Reform Base認購期權將於完成時被終止。

獨立財務顧問函件

代價為500,000,000港元(可予調整(詳情見下文))，並須透過自貸款未償還金額中抵銷該金額之方式支付。於最後可行日期，貸款未償還本金額為500,000,000港元。

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：

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

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。

根據董事會函件，代價乃Reform Base與Modern Vision按「自願買方－自願賣方」基準經考慮下列各項公平磋商釐定：(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) 貴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。於釐定二零二三年十二月至二零二四年一月或前後的代價時，貴公司一直有意收購，而陳女士一直有意出售該物業的25%間接權益，代價500,000,000港元(可予調整)(「原代價」)相當於二零一七年通函披露於訂立貸款協議時的代價。由於該物業的總建築面積尚未獲得土地工務局批准，貴公司的主要顧慮一直為釐定該物業的總建築面積。由於原代價已包含考慮該物業發展總值的調整機制，因此繼續使用二零一七年通函中披露的相同估值作為釐定代價的因素屬合適。

根據二零一七年通函，於二零一六年十一月二十九日，Best Combo與陳女士訂立有條件買賣協議（「C7協議」），據此，Best Combo同意購入而陳女士同意出售Modern Vision全部已發行股本以及於完成時Modern Vision結欠陳女士之銷售貸款，購買價為1,000,000,000港元（可予調整），乃由Best Combo與陳女士根據（其中包括）貴公司委任之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字（進一步詳情請參閱通函附錄二所載日期為二零一七年三月十日的估值報告（「二零一七年估值報告」））進行之初步物業估值，該物業於二零一七年二月二十八日的市值為2,000,000,000港元（「二零一七年公平價值」）而釐定。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股本權益，根據2017年公平價值計算，其市值為1,000,000,000港元。

於訂立C7協議同日，Best Combo與陳女士訂立貸款協議，據此，(i)Best Combo同意向陳女士授出本金額為500,000,000港元之定期貸款（即貸款），惟可予調整；及(ii)陳女士同意向Best Combo授出Reform Base認購期權，令Best Combo可要求陳女士於自提取日期起計60個月屆滿之日內任何時間按原認購期權價格（即500,000,000港元，可予調整）向其出售認購期權股份。據管理層告知，Reform Base的主要資產為其於Over Profit持有的25%股權，根據2017年公平價值計算，其市值為500,000,000港元。

誠如上文「III.訂立該協議的背景、理由及裨益」一段所述，鑑於一次或多次累計轉讓持有澳門政府批出土地的公司或其控股合夥人50%以上的股本的限制，董事認為，根據貸款協議透過行使Reform Base認購期權轉讓認購期權股份可能僅能透過繁瑣冗長的行政程序完成，因此可能會阻礙該物業的發展。鑑於貴公司有權根據該協議按行使價1.00港元行使認購期權以向Reform Base收購認購期權股份，吾等認為經參考(i)Best Combo與陳女士於訂立貸款協議時協定之原認購期權價格；及(ii)間接持有該物業25%權益之Reform Base全部股權之公平價值釐定代價乃屬合理。

吾等獲悉貴公司已委任仲量聯行編製仲量聯行估值報告，該報告乃為編製貴公司二零二三財年財務業績的會計目的而編製。經考慮(i)該物業之發展藍圖已獲土地工務局有條件批准，而地基及擋土工程之施工許可已於二零二三年十二月五日簽發，建築工程已於二零二三年十二月十四日展開；及(ii)相對於二零一七年估值報告（根據初步數字編製），仲量聯行估值報告可提供有關該物業市值的最新資料，吾等認為在評估代價的公平性及合理性時，使用仲量聯行估值報告（而非二零一七年估值報告）較為審慎。

A. 估值

於評估仲量聯行估值是否公平合理時，吾等已審閱仲量聯行估值報告，並與仲量聯行商討(i)進行仲量聯行估值時所採用的方法及假設；(ii)進行仲量聯行估值的工作範圍；及(iii)作為物業估值師的相關專業資格。

(i) 估值方法

吾等自仲量聯行估值報告得悉，仲量聯行估值乃採用直接比較法經參考可資比較物業（「可資比較物業」）的近期銷售情況，以評估發展項目的發展總值。面積、特點及地點相若的可資比較物業均經過分析，並仔細衡量各可資比較物業各自的所有優缺點，以達致公平的價值比較。

根據仲量聯行的建議，直接比較法乃基於將待估值的物業與最近進行法定所有權轉讓的其他可資比較物業進行直接比較。鑑於各房地產物業之間的差異，故需要進行適當調整，以考慮可能影響所考量物業可能實現的價格的任何定性及定量差異。發展總值評估為假定按單位銷售的發展項目資本總值。就此，吾等已審閱其他於聯交所上市的公司所進行的類似物業估值，並注意到該方法為物業估值普遍採用的估值方法。

吾等已向仲量聯行取得並與之商討所選可資比較物業之詳情（包括但不限於地點、樓層、樓齡及成交日期）。吾等自仲量聯行得悉，進行仲量聯行估值時，彼等將發展項目分為數個部分，即(a)住宅單位；(b)別墅；(c)零售單位；及(d)停車位（包括私家車停車位及電單車停車位）。可資比較物業乃根據以下甄選標準選取：

- (i) 性質：選取具有指定用途（即住宅、零售及停車）權利的可資比較物業；
- (ii) 地點：選取鄰近該物業的可資比較物業。有關住宅單位、零售單位及停車位的可資比較物業距離該物業不超過兩公里，而有關別墅的可資比較物業則位於該物業所在的澳門；及

- (iii) 成交日期：選取成交日期與估值日期相近的交易，以反映最新市價。鑑於(i)澳門物業成交資料有限；(ii)大部分為非公開資料；及(iii)零售單位、停車位及別墅的交易在當地較為罕見，因此仲量聯行選取最近期的交易作為各類物業的可資比較物業，以提供足夠的樣本量作分析之用。

表2：仲量聯行採用的甄選標準詳情

	住宅單位	別墅	零售單位	停車位
性質	住宅用途	住宅用途	零售用途	停車
地點	距離該物業兩公里內	在澳門	距離該物業兩公里內	距離該物業兩公里內
成交日期	二零二二年一月至二零二三年十二月(估值日期前的兩年期)	二零一九年一月至二零二三年十二月(估值日期前的五年期)	二零一八年一月至二零二三年十二月(估值日期前的六年期)	二零二一年一月至二零二三年十二月(估值日期前的三年期)

吾等與仲量聯行商討採用各項甄選標準的理由。性質方面，考慮到該物業的指定土地用途，吾等認為仲量聯行選取具有特定用途權利的可資比較物業屬適當。地點方面，吾等注意到，除可資比較別墅(定義見下文)外，所選其他可資比較物業均位於該物業兩公里範圍內。由於地點是影響物業市值的重要因素之一，吾等贊同仲量聯行的觀點，即為真實反映該物業的市值，有必要採用地點甄選標準。時間方面，根據現有資料，吾等了解到仲量聯行已選取最近期的可資比較交易。由於可資比較別墅及停車位的公開資料有限，仲量聯行已選取(i)四個可獲取的最近期但距離較遠的別墅交易(「可資比較別墅」)，該等別墅全部位於澳門；及(ii)四個可獲取的最近期停車位交易(「可資比較停車位」)，該等車位鄰近該物業。有鑑於此，吾等認為仲量聯行所採用的上述甄選準則就甄選可資比較交易而言，屬合理及充分。

獨立財務顧問函件

可資比較物業之成交價格已考慮若干因素(包括但不限於成交日期、地點、樓層、面積及樓齡(統稱「仲量聯行估值調整因素」))後作出調整,以達致公平之價值比較。吾等已審閱及向仲量聯行查詢仲量聯行估值調整因素及其背後的理據,並獲悉有關調整乃根據(i)相關物業的成交時間,以反映市價的變動;(ii)相關物業的地點,以反映位於較偏遠地區物業的單位價格可能出現的貼現;(iii)相關物業的樓層,以反映低層物業的單位價格可能出現的貼現;(iv)相關物業的面積,以反映面積較大物業的單位價格可能出現的貼現;及(v)相關物業的樓齡,以反映樓齡較高物業的單位價格可能因折舊而出現的貼現,反之亦然。

據仲量聯行所知,仲量聯行已識別一份詳盡的清單,其中包括符合甄選標準的:(i)五個可資比較住宅單位(「可資比較住宅單位」);(ii)四個可資比較別墅;(iii)三個可資比較零售單位(「可資比較零售單位」);及(iv)四個可資比較停車位。下表載列可資比較物業的相關詳情:

表3：可資比較住宅單位詳情

	該物業的住宅單位	可資比較1	可資比較2	可資比較3	可資比較4	可資比較5
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
地點(與該物業的距離)	澳門大堂區	澳門大堂區(0.6公里)	澳門大堂區(0.6公里)	澳門大堂區(0.6公里)	澳門大堂區(1.5公里)	澳門聖安多尼堂區(0.4公里)
參考日期	二零二三年十二月	二零二三年五月	二零二三年一月	二零二三年六月	二零二三年二月	二零二二年十一月
成交價(千港元)	-	6,929	3,900	4,650	6,000	12,758
建築樓面面積(平方呎)	300-1200	599	411	368	656	1,214
呎價(港元/平方呎)	-	11,600	9,500	12,600	9,200	10,500
樓層	3樓-13樓	8樓	3樓	11樓	12樓	13樓
樓齡(年)	-	10	10	10	9	5
調整率(%)	-	-2.0%	1.0%	-2.0%	7.5%	-7.5%
經調整呎價(港元/平方呎)	-	11,300	9,600	12,400	9,800	9,700
經採納呎價(港元/平方呎)	10,500					

表4：可資比較別墅詳情

	該物業的別墅	可資比較1	可資比較2	可資比較3	可資比較4
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
地點 (與該物業的距離)	澳門大堂區	澳門聖安多尼堂區 (0.4公里)	澳門大堂區 (2.8公里)	澳門大堂區 (2.8公里)	澳門聖方濟各堂區 (8.4公里)
參考日期	二零二三年十二月	二零二零年十二月	二零一九年十月	二零一九年十月	二零二零年五月
成交價 (千港元)	-	79,500	89,913	89,913	22,180
建築樓面面積 (平方呎)	3,500-4,500	6,258	5,717	5,717	2,153
呎價 (港元/平方呎)	-	12,700	15,700	15,700	10,300
樓齡 (年)	-	並無資料	22	22	31
調整率 (%)	-	-5.0%	11.5%	11.5%	16.0%
經調整呎價 (港元/平方呎)	-	12,100	17,500	17,500	12,000
經採納呎價 (港元/平方呎)	14,800				

表5：可資比較零售單位詳情

	該物業的零售單位	可資比較1	可資比較2	可資比較3
用途	零售	零售	零售	零售
地點 (與該物業的距離)	澳門大堂區	澳門聖安多尼堂區 (0.7公里)	澳門大堂區 (0.6公里)	澳門聖安多尼堂區 (0.7公里)
參考日期	二零二三年十二月	二零二二年四月	二零二一年十一月	二零二一年五月
成交價 (千港元)	-	13,880	10,490	12,800
建築樓面面積 (平方呎)	298	318	531	1,439
呎價 (港元/平方呎)	-	43,600	19,800	8,900
樓齡 (年)	-	52	20	3
調整率 (%)	-	-80.0%	-77.2%	-46.2%
經調整呎價 (港元/平方呎)	-	8,700	4,500	4,800
經採納呎價 (港元/平方呎)	6,000			

表6：可資比較停車位詳情

	該物業的停車位	可資比較1	可資比較2	可資比較3	可資比較4
用途	私家車及電單車	私家車	私家車	電單車	電單車
地點(與該物業的距離)	澳門大堂區	澳門聖安多尼堂區(0.5公里)	澳門聖安多尼堂區(0.5公里)	澳門大堂區(0.6公里)	澳門大堂區(0.6公里)
參考日期	二零二三年十二月	二零一八年二月	二零二二年三月	二零二一年五月	二零二一年五月
成交價(千港元)	-	2,263	2,020	290	290
調整率(%)	-	-10%	0%	-50%	-50%
經調整呎價 (千港元/停車位)	-	2,040	2,020	150	150
經採納呎價 (千港元/停車位) - 私家車 - 電單車	2,000 150				

鑑於上述表3、表4、表5及表6所載仲量聯行估值調整因素顯示該物業與可資比較物業之間存在差異，吾等贊同仲量聯行的觀點，即有必要對可資比較物業的單價／費率進行調整，以達致公平的價值比較。此外，仲量聯行亦確認所有調整均符合市場慣例。基於上文所述，吾等認為仲量聯行估值過程中所應用的相關調整屬公平合理。

鑑於上述情況，並經考慮仲量聯行估值調整因素及其對可資比較物業調整的影響，吾等認為可資比較物業適用於仲量聯行估值，且吾等同意仲量聯行的觀點，即直接比較法合適及普遍用於釐定發展總值。

表7：發展總值之計算

類型	建築樓面面積 (平方呎)	停車位 (數目)	經採納呎價 (每平方呎 港元)	發展總值 (百萬港元)
住宅單位	239,400		10,500	2,514
別墅	60,245		14,800	892
零售	3,207		6,000	19
			經採納呎價	
			(港元)	
停車位				
— 私家車		147	2,000,000	294
— 電單車		29	150,000	4
				3,723

附註：上表所列總金額與金額總和之間的任何差額均因為進行數字約整所致。

根據仲量聯行估值報告，該物業於二零二三年十二月三十一日的發展總值約為3,723,000,000港元。

(ii) 估值假設

據仲量聯行估值報告，仲量聯行於得出仲量聯行估值結果時採用以下假設：

1. 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業業權之上並無可對其價值造成重大影響的產權負擔；
2. 該物業沒有侵權或被侵權；
3. 並無影響該物業的重大環境因素(包括污染)；
4. 該物業及其他改良部分的結構完整性並無缺陷；
5. 該物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦不會被徵用作任何公共用途；
6. 並無與該物業有關而尚未履行的法定命令，監管機構日後亦不會就該物業發出命令；

獨立財務顧問函件

7. 法團記錄及財務狀況令人滿意，亦無涉及須由該法團在正常維修以外承擔進行的任何重大糾正、補救或其他工程的重大財務承諾、命令或徵費；
8. 並無涉及該物業且尚未了結的重大訴訟；
9. 該物業（及其任何相關工程）符合所有相關法例規定（包括與消防規例有關者）；
10. 並無有害物料（例如石棉及氯化鈣）；
11. 土地條件及維修適宜，並不會因考古、生態或環境問題而產生額外費用或延誤；及
12. 將市值的定義獨立應用於各單位。吾等並無考慮該物業於任何時間作為單一物業權益出售時可能產生的任何數量折扣或溢價。

根據吾等與仲量聯行的討論，吾等了解到仲量聯行估值中所有假設乃於其他類似物業估值中普遍採用，且為仲量聯行得出發展項目合理估計參考價值的必要條件。因此，吾等認為於仲量聯行估值中採用的假設屬公平合理。

(iii) 仲量聯行的工作範圍及資歷

就仲量聯行的工作範圍及資歷而言，吾等已審閱 貴公司與仲量聯行有關仲量聯行估值的委聘書，並信納 貴公司與仲量聯行的委聘書條款對仲量聯行所需提供意見而言屬恰當。吾等已與仲量聯行商討彼等之經驗，並了解到仲量聯行估值負責人區建強先生為仲量聯行房地產估值及諮詢服務高級主管，負責監督一個估值師團隊。彼為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師（普通業務部），於香港及澳門物業領域分別擁有超過30年及20年資產估值經驗。仲量聯行亦確認，彼等獨立於 貴公司、陳女士、Modern Vision、Reform Base及／或其各自的任何主要股東、董事或行政總裁、或其各自的任何聯繫人士。吾等認為仲量聯行擁有足夠的專業資格及獨立性進行仲量聯行估值。

經考慮上文所述者，吾等認為仲量聯行進行的仲量聯行估值屬公平合理。

B. 代價

於評估代價約479,700,000港元(經調整後)是否公平合理時，吾等根據仲量聯行估值計算收購事項於發展項目完成及銷售後的估計溢利(「估計溢利」)。根據仲量聯行估值，於二零二三年十二月三十一日，發展總值為3,723,000,000港元。據管理層告知，發展項目的建築成本預期約為1,076,500,000港元(「建築成本」)，乃根據貴公司與相關建築相關方(如承建商及顧問)訂立的協議及估計軟成本(如融資成本)計算。估計溢利計算如下：

表8：估計溢利之計算

	百萬港元
發展總值	3,723.0
減：建築成本	<u>(1,076.5)</u>
	2,646.5
Reform Base擁有的25%股權	661.6
減：代價	<u>479.7</u>
估計溢利	<u>181.9</u>

誠如上文表8所載，貴公司就Reform Base於發展項目之權益比例應付之總投資成本將約為748,800,000港元(「估計投資成本」)(即代價約479,700,000港元及建築成本之25%約269,100,000港元之總和)。據貴公司表示，根據貴公司的最新發展藍圖，預期發展項目的建築工程將於二零二五年第四季度完成，而發展項目將於二零二四年七月開售(視乎澳門政府是否同意預售發展項目而定)。假設(i)於二零二四年六月三十日完成；(ii)發展項目將於二零二六年年尾(即完成日期起2.5年)完成預售；及(iii)根據估計投資成本約748,800,000港元及估計溢利約181,900,000港元計算，發展項目之

獨立財務顧問函件

估計年回報率(「年回報率」)約為9.1%。經考慮(i)代價須自貸款未償還款項中抵銷，而貸款之年利率僅為5.0%；(ii)據 貴公司告知，該物業乃 貴公司於最後可行日期可作投資之唯一物業發展項目；(iii)於最後可行日期，香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠年利率為5.875%(「最優惠利率」)；及(iv)年回報率約9.1%高於貸款之5.0%利率及最優惠利率5.875%，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管訂立該協議及收購事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟該協議之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，而收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)。

此 致

中國星集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
阿仕特朗資本管理有限公司
董事總經理 董事
關振義 朱錦鴻
謹啟

二零二四年六月十七日

附註：關振義先生為證券及期貨條例項下從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及彼於機構融資行業擁有逾25年經驗。

朱錦鴻先生為證券及期貨條例項下從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及彼於機構融資行業擁有逾9年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	於最後 可行日期之 股權百分比 約數
向華強先生	受控法團之權益	1,640,375,595*	67.56%
陳明英女士	受控法團之權益	1,640,375,595*	67.56%

* 此等股份由Heung Wah Keung Family Endowment Limited（由向華強先生及陳女士分別實益擁有50%及50%權益）持有。

(ii) 本公司相聯法團之股份好倉

於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份及債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事為任何公司的董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及本公司相關股份中的權益及淡倉

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）擁有或被視為或當作擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊所載，該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文通知本公司及聯交所：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目	於最後可行日期之股權百分比約數
Heung Wah Keung Family Endowment Limited	實益擁有人(附註)	1,640,375,595	67.56%

附註：

上文所述之權益為好倉。

除上文所披露者，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）擁有或被視為或當作擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置的登記冊所載，該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文通知本公司及聯交所。

3. 董事權益

(a) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(b) 資產權益

概無董事於自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，於由本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士（定義見上市規則）於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益（而須根據上市規則第8.10條予以披露，猶如彼等均為本公司之控股股東）。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或可由本公司或其任何附屬公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的任何服務合約。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無發生重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格。

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立物業估值師
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按照有關文件各自之形式及文義收錄其聲明及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，彼等亦無持有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，彼等亦概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問函件由阿仕特朗資本管理有限公司於本通函日期提供，以供納入本通函。

7. 展示文件

下列文件的電子副本將於本通函日期起計不少於14日內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第17至第40頁；及
- (d) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段中提述的專家書面同意書。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對該物業於二零一七年二月二十八日之估值之意見所編製之報告全文，以供載入二零一七年通函。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關：一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖計劃C區7地段之土地之物業估值

吾等按照閣下之指示，就中國星集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱為「貴集團」)擬收購之位於澳門之物業進行估值，並就此確認，吾等已進行、作出及取得吾等認為必要之視察、查詢及其他資料，以就物業於二零一七年二月二十八日(「估值日期」)之市場價值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一七年三月十日之通函。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值反映吾等對有關物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產及負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況於估值日期進行公平交易之預計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等基於物業將按照吾等所獲提供之最新發展方案發展及落成而為物業作出估值。吾等假設已自相關政府機構獲得與發展方案有關之一切同意、批准及許可，並無繁瑣條件或延誤。有關達致吾等之估值意見，吾等採用直接比較法，

參考相關市場既有可供比較之銷售交易，並計及物業之移交日期以及考慮對該物業與可供比較物業之間在地理位置、面積及其他特徵上之分別作出適當調整及分析。

3. 業權調查

就該澳門物業而言，吾等已於澳門物業登記局進行土地查冊。然而，吾等並無仔細查證所有文件正本以核實業權或查明有否任何租約修訂未有載於吾等所獲提供之副本中。吾等依賴 貴集團就該物業之業權所給予之意見及資料。所有文件僅作參考用途。

吾等亦依賴 貴集團之澳門法律顧問梁瀚民律師樓及 貴集團所給予之意見，認為現有業主於獲授予之整個未屆滿有效期間內擁有該物業之有效及可強制執行業權、可自由轉讓該物業及享有免費與不受阻權利使用該物業，前提是已支付每年須向政府繳付之地租／土地使用費及一切所需地價／應付購買條件(除有關變更土地用途之地價將由賣方支付外)。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將物業以其現況在市場出售，且並無附有任何可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無計及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就將物業整份出售或售予單一買家而提供折扣。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等相當依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及可影響該物業價值之所有其他相關項目之意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值之考慮因素

吾等已對物業之外部及(在可行情況下)內部進行視察,惟並無對物業進行結構測量。然而,於吾等之估值過程中,吾等並無發現任何嚴重建築缺陷,惟吾等亦未能就該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。吾等並無對任何屋宇設備進行檢測。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之佔地面積,惟吾等已假設吾等所獲文件所示之佔地面積均屬正確。除另有註明者外,載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據,故僅為約數。

吾等之估值並無對物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外,吾等假設該物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定編製,並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)。

7. 備註

除另有註明者外,本估值報告所載之貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室
中國星集團有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
李偉健博士
BCom (Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

二零一七年三月十日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過13年的估值經驗。

估值證書

貴集團擬於澳門收購作未來發展用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖計劃C區7地段之土地	該物業包括一個地盤，佔地面積約4,669.00平方米(約50,257.12平方呎)。 據貴集團之意見，地盤已計劃發展為多層住宅項目連停車場，總建築樓面面積約為31,247.00平方米，預計將於二零二三年二月竣工。有關詳情如下：	該物業現為空地。	2,000,000,000港元

建築樓面面積
(平方米)

住宅	26,047.00
停車場	5,200.00

合計：**31,247.00**

根據土地工務運輸局於二零一六年九月十五日發出該物業之規劃條件圖(「**規劃條件圖**」)，物業將發展作住宅及停車場用途，其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)。

物業以澳門租賃批地方式持有，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年。視乎發展工程完成與否，其將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期至二零四九年十二月十九日為止。物業於發展期內之地租為每年140,040.00澳門幣。竣工後之地租如下：

住宅及 停車場	每平方米建築樓面面積 10.00澳門幣
商業	每平方米建築樓面面積 15.00澳門幣

附註：

1. 根據物業登記局發出之物業登記證明，物業之登記擁有人為澳豪建築置業投資有限公司(「澳豪」)。
2. 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地盤面積4,669平方米之土地(「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。
3. 根據批地訂明之發展時間表摘錄如下：

(i)	地盤面積	：	4,669平方米
(ii)	用途	：	興建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
(iii)	租期	：	由二零零一年八月二十二日起計為期25年 視乎發展工程完成與否，其將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期至二零四九年十二月十九日為止
(iv)	建築樓面面積	：	住宅 ： 25,832平方米 商業 ： 215平方米 停車場 ： 3,930平方米
		合計	29,977平方米
- (v) 發展期 ： 由二零零一年八月二十二日起計60個月
4. 由於 貴集團所提供之建議發展藍圖與批地於建築樓面面積及用途方面有所不同以及60個月之發展期已經屆滿，故須向土地工務運輸局(「土地工務運輸局」)遞交有關發展藍圖之批地新修訂以及延長發展期或獲取新發展期之申請，以供土地工務運輸局審批。
5. 吾等已獲 貴集團之澳門法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 按照批地條文，澳豪擁有發展地盤及於發展項目竣工後出售各個單位之法律權利；
 - b. 根據批地條文，於合約期內不發展地盤可被視為澳豪未能履行合約，就此澳門特區政府可宣佈撤銷批地。倘澳豪及時向土地工務運輸局遞交申請並願意繳付罰款，澳豪在申請延長發展期或獲取新發展期方面應毋須面對任何法律上之障礙；
 - c. 視乎澳門特區政府是否批准延長或給予新的發展期，澳豪在根據土地工務運輸局接納之新發展藍圖對批地進行修訂及修改方面應毋須面對任何法律上之障礙；及
 - d. 除地盤之發展期屆滿外，於 貴集團之澳門法律顧問所分析之文件當中，並無任何事項可對澳豪根據批地持有地盤及進行發展之權利構成疑慮。
6. 物業按於二零一六年九月三十日於目標集團之會計師報告所載成本約480,238,000港元列賬。土地成本約為472,650,700港元，而餘下成本約7,587,300港元包括初步地盤勘測、設計規劃、稅項、許可證及物業登記費等專業費用。
7. 吾等之視察由李偉健博士於二零一六年十二月進行。

補充附註

吾等對該物業進行估值時，已假設該物業將根據吾等獲提供的最新發展建議進行發展及落成。得出估值意見時，吾等採用直接比較法，並經參考相關市場的可比較銷售交易，並考慮到該物業的交樓日期。

就估值而言，吾等已識別及考慮以下於估值日期(二零一七年二月二十八日)與標的物業質素相近及地點相同的住宅開發項目：

- 湖畔名門位於南灣核心地帶，交通便利，景色優美，提供896個(介乎1,200平方呎至4,000平方呎)住宅單位，已於二零一零年落成。呎價介乎7,500港元9,000港元。
- 南灣壹號位於南灣大馬路，交通便利，景色優美，提供352個(介乎419平方呎至1,074平方呎)住宅單位，於二零一四年落成。呎價介乎8,500港元12,000港元。
- 壹號湖畔位於新口岸新填海區，風景優美，配套設施齊全，提供796個(介乎654平方呎至3,006平方呎)住宅單位，於二零零九年落成。呎價介乎8,000港元11,200港元。

鑑於全面詳盡的可比較物業在位置(所有可比較物業均與標的物業毗鄰)、交通便利性(可比較物業所在區域均有完善的交通基礎設施和高速公路網絡)、住宅綜合體特徵和許可用途等方面高度相似，吾等採用其平均經調整呎價(每平方呎9,500港元)計算該物業的發展總值。

吾等亦假設已向相關政府部門獲得該建議所需的所有批准，不附帶繁重條件或限制，並已考慮完成發展項目所需的發展成本。

土地的市值乃基於發展總值扣除發展成本、發展溢利及財務成本。估值詳情如下：

	港元(概約)
發展總值	
(經採納呎價每平方呎9,500港元 x 建議總建築樓面面積336,340平方呎)	3,195,230,000
減建築成本	
(每平方呎2,050港元 x 建議總建築樓面面積336,340平方呎)	689,497,000
減發展溢利(發展總值的15% ^{附註})	<u>479,284,500</u>
地價	2,026,448,500
地價(約數)	2,000,000,000

附註：慣常做法為將估計百分比設定於介乎10-25%之間。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對該物業於二零二三年十二月三十一日之估值之意見所編製之報告全文，以供本公司進行年度審計，並載入本通函作參考用途。

敬啟者：

有關：一幅位於澳門南灣何鴻燊博士大馬路C區7地段之土地之建議開發用地之物業估值

1.0 緒言

指示

吾等茲遵照中國星集團有限公司（「貴公司」）的指示，就 貴公司提供一幅位於澳門南灣何鴻燊博士大馬路C區7地段之土地之發展用地（「該物業」）（受建議發展藍圖（「建議發展項目」）規限）編製於二零二三年十二月三十一日（「估值日期」）的現行市值估值，以供會計用途。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於估值日期的無產權負擔租賃權益的市場價值向 貴公司提供意見。

估值基準

吾等根據以下基準及特別假設對該物業進行估值：

1. 根據 貴公司的指示，吾等已按「現狀」基準評估該物業的市值，惟須受限於估值日期的空置管有權，以及建議發展項目的發展藍圖。
2. 吾等已評估建議發展項目的發展總值（「發展總值」），假設樓宇於估值日期落成。

3. 吾等假設建議發展項目的發展藍圖所提供的參數(例如佔地面積、地積比率、使用者、建築樓面面積、停車位數目等)於估值日期已獲政府批准。
4. 吾等假設 貴公司所提供的估計建築成本及發展藍圖均屬合理。

所有工作乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)頒佈之「國際評估準則」及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之「皇家特許測量師學會估值—全球標準」編製，惟可作出調整，以符合當地制定之法律。除另有註明外，吾等乃以相關估值準則所界定之外聘估值師身份進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規定所監測。

吾等之估值基準為國際評估準則理事會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之市場價值，詳情載列如下：

「某資產或負債經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及概無脅迫之情況下，於估值日按公平原則進行交易之估計金額。」

本報告所呈列之估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001:2015品質保證系統及吾等參考吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製之報告執行。

估值假設

吾等之估值乃假設擁有人在市場上出售該物業，而並無受益於可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在估值中並無計及該物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無計及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制及開支。

吾等已假設該物業之擁有人於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。除另有說明外，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業可按現有用途並在毋須向相關監管機構支付溢價之情況下自由出售及轉讓。

資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，吾等已接納就年期、佔用詳情、發展參數及所有其他相關事項給予吾等之意見。報告內所述之尺寸、量度及面積均基於吾等可獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證物業之樓面面積是否準確。

吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實，吾等亦無理由懷疑有否隱瞞任何重要資料。

吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或所作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，吾等估值之準確性或會受到影響，且吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。為符合本地慣例及／或客戶要求或協議，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。

業權調查

吾等已於二零二四年二月二十九日在澳門物業登記局對該物業進行查冊（「土地查冊記錄」）。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於土地查冊記錄中。所有文件僅作參考用途。吾等並無查閱規劃批文原件，且假設該物業根據有關批文興建、佔用及使用及並無任何尚未解決的法定通告。

估值方法

吾等已採納直接比較法，以評估建議發展項目的發展總值及該物業的市值。

直接比較法乃基於將擬估物業直接與其他可資比較物業作比較，該等物業近期須轉讓法定所有權。然而，由於房地產物業之性質互不相同，故通常須作出適當的調整，以計入任何質量及數量的差異，該等差異可能會影響所考慮物業價格。

物業視察及實地勘察

董事黃嘉良於二零二四年二月二十九日視察該物業的一般位置及環境。吾等並無進行實地測量，以核實該物業的佔地面積是否正確。吾等假設 貴公司提供的文件所載該物業的佔地面積及識別資料均屬正確。

吾等並未獲指示進行任何實地勘察，以釐訂土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展，吾等亦沒有進行任何考古、生態或環境調查。吾等進行估值時乃假設上述各方面均符合發展標準，以及於進行發展時不會因上述各項或考古或生態事宜而招致額外特別費用或延誤。於評估過程中，吾等假設該物業或鄰近土地並未受到污染或沉降的影響。然而，倘隨後證實該物業或任何鄰近土地存在污染或沉降，或該處所已經或正在被用於任何污染性用途，吾等保留調整此處報告的價值的權利。

外匯

吾等以港元（「港元」）對該物業進行估值。

報告

若未經吾等書面批准，本報告之全部或任何部份或其任何引述一概不可以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，此等證書只限供 貴公司作所述用途，並概不因其中全部或任何內容而對第三方負責。

茲隨附估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼34樓09室
中國星集團有限公司 台照

代表
仲量聯行有限公司
資深董事
區建強
BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)
牌照號碼：E-181955
謹啟

二零二四年三月二十七日

2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 之市值
澳門南灣何鴻燊 博士大馬路C區7 地段(「該物業」)	該物業為一幅名為C7地段的發展用地，以澳門半島南灣湖景大馬路及何鴻燊博士大馬路為界。	根據吾等的外部視察， 該物業正進行地基工程。	1,710,000,000港元 (十七億零一千萬 港元正)
物業參考編號 第23070號	根據土地查冊記錄，該物業的佔地面積約為50,257平方呎(4,669平方米)。	<p>據 貴公司之意見，建議發展項目包括一個樓高十三層加地面及一層地庫的住宅項目，總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約322,669平方呎(29,977平方米)。吾等將主要發展參數概述如下：</p> <p>樓高(米)： 39.4 原佔地面積(平方米)： 4,669 覆蓋佔地面積(平方米)： 3,828.86 地積比率： 5.8 住宅單位數目： 345 零售單位數目： 1 停車位數目： 147 電單車停車位數目： 29</p>	(特別假設請參閱 附註(4))
	該物業以政府租賃批地方式持有，自二零零一年八月二十二日起為期25年(附註4b)。		

附註：

- (1) 根據土地查冊記錄，該物業的註冊擁有人為澳豪建築置業投資有限公司。
- (2) 根據土地查冊記錄，該物業並無任何產權負擔。
- (3) 假設樓宇落成，建議發展項目於估值日期的發展總值為3,723,000,000港元。
- (4) 吾等依據下列基準及特別假設對該物業進行估值：
 - a) 吾等未獲提供該物業的政府租契副本(如有)。吾等假設政府租契(如有)不包含任何繁重條款與條件。
 - b) 該物業的標的土地租賃年限將於二零二六年八月屆滿。於估值過程中，吾等假設標的土地租賃年期將根據澳門法律延長及重續，並須支付適用的地租，而地價(如有)不會對該物業的價值產生重大影響。
 - c) 吾等已按 貴公司指示按「現狀」基準評估該物業的市值，惟須受限於估值日期的空置管有權，以及建議發展項目的發展藍圖。
 - d) 吾等假設建議發展項目的發展藍圖所提供的參數(例如佔地面積、地積比率、使用者、建築樓面面積、停車位數目等)於估值日期已獲政府批准。
 - e) 根據 貴公司提供的資料，建議發展項目的估計建築成本約為1,076,475,244港元，其中包括專業費用及緊急費用。吾等假設 貴公司所提供的估計建築成本及發展藍圖均屬合理。
 - f) 吾等假設該物業並無產權負擔，可在市場上自由轉讓，倘須取得任何出售同意書／轉讓同意書，吾等假設已於估值日期取得該同意書。
 - g) 吾等假設建議發展項目的落成將符合與當地或可比較地區新落成住宅發展項目相若的標準。
 - h) 吾等以 貴公司提供的建議發展項目的發展藍圖為依據。吾等假設發展藍圖屬合理，且建議發展項目將於二零二六年八月前按時完成。倘此等假設被證實為不正確或不充分，吾等保留調整本估值報告所報價值的權利。
 - i) 吾等的估值完全取決於所提供資料及上述假設的充分性及準確性。倘上述假設被證實為不正確或不充分，吾等估值的準確性或會受到影響，吾等保留調整本估值報告所報價值的權利。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年七月八日(星期一)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼一樓黃金閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

考慮並酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案(不論有否修改)：

1. 「動議

- (a) 確認、追認及批准訂立該協議(定義及說明見日期為二零二四年六月十七日的通函)，並批准據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司的任何一名董事採取其認為令落實及完成該協議及據此擬進行的交易生效或就此而言屬必要、適宜或權宜的一切行動。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零二四年六月十七日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

股東特別大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席，或倘持有兩股或以上股份，則有權委任更多受委代表代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，倘股東隨後能夠出席，仍可親身出席並投票。
- (iii) 本代表委任表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署，如委任人為法團，則委任表格必須蓋上該法團公章，或經由正式獲授權簽署的高級行政人員或代表親筆簽署。
- (iv) 如有任何股份屬聯名登記持有人，該等人士中任何一名均可親身或委任代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則上述出席人士中，只有最優先或較優先者(視乎情況而定)方有權就有關聯名持有之股份投票，就此而言，優先次序乃依照聯名持有人就有關聯名持有之股份於本公司股東名冊上的排名先後次序而定。
- (v) 按股數投票表決時，出席股東特別大會的每名股東均有權就其持有的每股已繳足股款的股份享有一票表決權。投票表決之結果將被視為要求進行表決之股東特別大會之決議案。
- (vi) 為釐定出席股東特別大會並在會上投票之資格，本公司將於二零二四年七月三日(星期三)至二零二四年七月八日(星期一)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二四年七月二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。