

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，概不會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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購文化地標投資有限公司證券之邀請或要約。



CULTURE LANDMARK INVESTMENT LIMITED

文化地標投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(「本公司」)

(股份代號：674)

須予披露交易

本公司於二零一一年五月二十七日訂立一項協議，向賣方收購博仁之全部已發行股本，代價為人民幣90,000,000元(約107,913,000港元)，當中人民幣25,000,000元(約29,976,000港元)須以現金支付，而餘額人民幣65,000,000元(約77,937,000港元)則透過按每股股份0.185港元之價格發行420,176,215股股份之方式支付。

賣方與本公司、本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連。

根據上市規則，協議構成本公司之須予披露交易。

日期為二零一一年五月二十七日之協議

訂約方：

賣方： 昊然文化發展有限公司(「賣方」)

買方： 本公司

擔保人： 宋燕捷女士，賣方之實益擁有人(「擔保人」)

收購之資產：

博仁文化發展有限公司(「博仁」) 1股面值1美元之股份，相當於其全部已發行股本。

博仁為一間於二零一零年十二月十七日於英屬處女群島註冊成立之公司。其主要從事投資控股及擁有以下附屬公司：

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	所持權益
宗華菁英文化發展有限公司 (「宗華菁英」)	香港 二零一零年 十二月二十八日	10,000股 每股面值1港元 之股份	博仁持有 60%
南京創意東八區科技有限責任 公司(「中國公司一」)	中華人民共和國 (「中國」) 二零零七年七月十六日	人民幣 14,000,000元	宗華菁英持有 100%
南京垠坤投資實業有限公司 (「中國公司二」)	中國 二零零六年 十二月十八日	人民幣 10,000,000元	中國公司一持有 100%
南京垠坤通產資產經營管理 有限公司(「中國公司三」)	中國 二零零九年 十一月五日	人民幣 10,000,000元	中國公司二持有 51%

宗華菁英主要從事投資控股，而中國公司一、中國公司二及中國公司三(合稱「該等中國公司」)則主要於中國南京從事物業及設施租賃。該等中國公司已就位於中國南京之舊建築物及設施與業主訂立三份長期租賃，年期由15至20年。彼等已以保留該等舊建築物之特色為前提進行翻新，再租予主要從事建設、設計及文化活動之租戶。

博仁、宗華菁英及該等中國公司(合稱「該等公司」)並無編製經審核賬目。於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度，該等中國公司之未經審核合併除稅前純利分別為人民幣2,912,707元(約3,492,454港元)及人民幣5,385,072元(約6,456,921港元)，而彼等之除稅後純利則分別為人民幣2,074,823元(約2,487,797港元)及人民幣4,008,849元(約4,806,773港元)。該等中國公司於該等年度並無任何非經常性項目。

於二零一零年十二月三十一日，該等中國公司之未經審核合併資產淨值約為人民幣23,923,861元(約28,685,684港元)。

賣方及擔保人已向本公司擔保及保證，截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，宗華菁英及其附屬公司之經審核合併除稅及非控股權益後純利總額將不少於人民幣75,000,000元(即平均每年人民幣25,000,000元(「平均保證溢利」))，乃假設宗華菁英之全資附屬公司及非全資附屬公司之權益分別採用全數合併法及按比例合併法計入而編製。

代價：

人民幣90,000,000元(約107,913,000港元)，當中人民幣25,000,000元(約29,976,000港元)須以現金支付，而餘額人民幣65,000,000元(約77,937,000港元)則透過按發行及配發420,176,215股本公司每股面值0.05港元之入賬列作繳足股份(「代價股份」)，相當於發行價每股本公司面值0.05港元之股份(「股份」)0.185港元之方式支付。代價股份之發行價較：

- (a) 股份於二零一一年五月二十七日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報之收市價每股0.147港元溢價約25.85%；及
- (b) 股份於最後5個營業日(包括二零一一年五月二十七日)於聯交所所報之平均收市價每股0.1608港元溢價約15.05%。

代價股份相當於本公司現有已發行股本約3.64%或本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約3.51%。

代價乃經公平磋商及按平均保證溢利6倍之市盈率達致。

本公司董事認為收購之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

代價股份之地位：

代價股份與現有已發行股份享有同等地位。

一般授權：

代價股份將按根據本公司股東於二零一零年八月三十日通過之決議案授予本公司董事之一般授權而發行。

付款條款：

購買價之現金部分須按以下方式支付：

- (a) 於協議日期後三個營業日內支付人民幣10,000,000元；及
- (b) 於完成日期後三個營業日內支付人民幣15,000,000元。

代價股份之股票將於完成日期後五個營業日內送交賣方或其代名人。

資金來源：

購買價之現金部分將以內部資源撥付。

協議之條件：

協議須待以下條件(其中包括)達成後方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (b) 本公司完成審核該等公司之財務、貿易及法律狀況，而有關審核並無發現賣方違反有關該等公司之任何陳述、保證或承諾；
- (c) 本公司接獲其中國法律顧問就該等中國公司及協議項下擬進行之交易條款作出之法律意見(以其合理信納之形式)；
- (d) 本公司合理信納該等中國公司所持之物業租賃屬有效及仍然存續；及
- (e) 完成出售該等中國公司之若干投資(以本公司合理信納之形式)。

倘條件未能於二零一一年九月三十日(或賣方與買方可能互相協定之有關其他日期)或之前達成或獲本公司豁免(項目(a)除外)，則協議將告失效。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

完成日期：

協議預期於協議成為無條件後第二個營業日完成。

擔保：

擔保人已向本公司擔保賣方妥善履行其於協議項下所有責任。

進行交易之理由

本公司訂立協議，以擴闊其於中國租賃物業之投資，並擴大其經常性收入來源。

訂約方之間之關連

本公司確認，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其實益擁有人均為與本公司、本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連之獨立第三方。

提供予股東之資料

本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事酒店及酒樓業務、物業投資、娛樂事業及就卡拉OK音樂產品在中國內地之內容發行及基建收取版權費用。

賣方主要從事投資控股。

本集團並無與賣方進行任何根據上市規則第14.22條須與收購合併計算之交易。

就本公司而言，收購根據上市規則為須予披露交易。

承董事會命
主席
程楊

香港，二零一一年五月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為程楊先生（主席）、鄭育淳先生、廖汝武先生及李威蓬先生；及獨立非執行董事為佟景國先生、楊如生先生及蘇達強先生。