

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分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 MANDARIN HOLDINGS LIMITED

中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

(1) 重大出售事項及關連交易；

及

(2) 恢復買賣

財務顧問



大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司之全資附屬公司)

買賣協議

於二零零九年十二月十七日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標出售股份、公司間結餘1及承擔買方於公司間結餘2及公司間結餘3之所有負債。

買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之所有負債之代價為29,000,000港元，將由買方以現金支付予賣方。

於完成後，目標公司各自將不再為本公司之附屬公司。

一般資料

根據上市規則，出售事項構成本公司之重大交易。由於買方由黃先生(一名前任執行董事)全資實益擁有，因此買方為本公司之關連人士，故出售事項亦構成本公司之關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

根據上市規則，本公司將於實際可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見、有關本集團之資料及股東特別大會通告。

出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。鑒於買方及其聯繫人士(於本公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約1.70%)於出售事項之權益，彼等將於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行交易之相關普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項之公平性及合理性向獨立股東提供意見。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

恢復買賣

應本公司要求，股份於二零零九年十二月十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年十二月二十四日上午九時三十分起恢復買賣。

買賣協議

日期： 二零零九年十二月十七日

訂約各方： (1) 賣方：Grimston Limited；及

(2) 買方：天馬電影出品有限公司

買方主要從事電影收購，製作及發行。買方由黃先生(一名前任執行董事)全資實益擁有。故買方及其聯繫人士均為本公司之關連人士。

將予出售／承擔之資產／負債

(A) 目標出售股份包括

- (i) 出售股份1，即目標公司1已發行股本中100股每股1港元之股份，相當於本公佈日期目標公司1之全部已發行股本；
- (ii) 出售股份2，即目標公司2已發行股本中500,000股每股1港元之股份，相當於本公佈日期目標公司2之全部已發行股本；及
- (iii) 出售股份3，即目標公司3已發行股本中10,000股每股1美元之股份，相當於本公佈日期目標公司3之全部已發行股本。

(B) 目標公司間結餘即(i)完成當時或之前任何時候，目標公司1結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任或負債，不論此等債務、責任或負債是否於完成時到期及應付；及(ii)完成當時或之前任何時候，賣方分別結欠目標公司2及目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任或負債，不論此等債務、責任或負債是否在完成時到期及應付。

於本公佈日期，目標公司1結欠賣方之款項為數約103,000,000港元，以及賣方結欠目標公司2及目標公司3之款項分別為數約2,000,000港元及約6,000,000港元。

代價

買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之所有負債之代價為29,000,000港元。代價將會以下列方式以現金支付：

- (a) 20,000,000港元(即按金及部份代價)，已於簽署協議時由買方支付予賣方；及
- (b) 餘額9,000,000港元將於完成時由買方支付予賣方。

代價乃由賣方與買方公平磋商後按商業基準釐定，並已參考：(i)目標公司之淨負債總值，主要為目標公司1錄得之保留虧損且並無為本集團帶來任何價值；(ii)目標公司之虧損總額；(iii)目標公司之業務前景；及(iv)根據獨立估值師中和邦盟評估有限公司所採納貼現

現金流量法計算之目標公司持有之電影庫(包括109部電影)之初步估值約26,000,000港元。初步估值相關之主要假設為(i)預期電影之未來版權收入與有關電影放映後首三年之實際版權收入成比例；(ii)該等電影乃按電影首三年版權收入進行歸類；及(iii)版權收入出現跌幅，有關幅度與同組電影相同。根據上市規則第14.62及14A.56(8)條，崔志仁會計師行及大唐域高融資有限公司各自就初步估值發出報告。有關詳情，請參閱本公佈「就初步估值所發出之報告」一節。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款及條件乃公平合理，亦符合本公司及獨立股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 買方根據買賣協議提供的保證在所有重大方面均維持真實及準確；及
- (3) 賣方根據買賣協議提供的保證在所有重大方面均維持真實及準確。

倘該等條件未能於二零一零年二月十八日下午四時正或之前(或本公司與買方協定之較後日期)達成，則買賣協議將會終止及作廢，而訂約各方此後彼此之間不會再向對方負上任何責任及義務，惟在此之前違反有關條款者除外。

完成

完成將於條件達成後第三個營業日之日期下午四時正或本公司與買方協定之較後日期落實。

於完成後，目標公司各自將不再為本公司之附屬公司。

承諾及彌償保證

買方及目標公司各自以賣方為受益人作出之承諾

根據買賣協議，於完成後，買方及目標公司各自須共同訂立一份以賣方為受益人之承諾契據。根據於完成後買方與目標公司將訂立之承諾，目標公司各自須及時履行賣方之附屬公司與彼等客戶就該等附屬公司為全部或部分播放仍待上映之若干電影及影片向其客戶授出許可而訂立之許可協議項下之責任。

有關許可協議項下將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據

根據許可協議，賣方之附屬公司須促使目標公司就播放由目標公司持有之若干電影向許可協議之對手方授出許可。倘目標公司於出售事項後未能授出有關許可，本集團將就違反許可協議負責。經公平磋商後，買方及目標公司各自共同同意訂立以賣方為受益人之彌償保證契據，就目標公司未履行許可協議項下之全部或任何部分責任而產生之所有索償、損失、虧損向賣方提供彌償保證。

有關目標公司3將產生或可能產生之潛在稅項負債之稅項彌償保證契據

自目標公司3於二零零一年註冊成立起至協議日期止，目標公司3乃從事向海外客戶銷售電影及電影許可業務，並錄得保留盈利約6,000,000港元。由於稅務狀況不明確，經公平磋商後，賣方同意向買方及目標公司3作出彌償保證，即完成後兩年期間之潛在稅項負債最高約為1,000,000港元。根據買賣協議，於完成後，賣方將以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據，就自完成日期起至兩年後期間目標公司3產生或可能產生之稅項負債向買方及目標公司3提供彌償保證，惟彌償保證金額不超過1,000,000港元。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

有關目標公司3就「七劍」將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據

根據買賣協議，於完成後，賣方亦將以買方及目標公司3為受益人訂立另一份彌償保證契據，就目標公司3因電影「七劍」產生或可能產生之負債向買方及目標公司3提供彌償保證。本公司與其他五名合夥人合作製作及發行電影「七劍」。於發行「七劍」過程中，本公司與中國合夥人就「七劍」在中國錄得之收益產生爭議，因此本公司保留「七劍」全球(中國除外)發行版權中為數約1,700,000港元之中國溢利分派(「留置溢利」)。訂立彌償保證契據旨在，於中國合夥人提出任何訴訟並就留置溢利向目標公司3提出有效索償時，就任何潛在負債向買方及目標公司3提供彌償保證。董事局預期中國合夥人之最高索償不會超過留置溢利。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

有關目標公司之資料

目標公司各自均從事電影及影片製作及發行。

目標公司各自於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之財務業績載列如下：

目標公司1

| | 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核) | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核) |
|------------|---|---|
| 除稅前溢利／(虧損) | (26,292) | (32,739) |
| 除稅後溢利／(虧損) | (26,292) | (32,739) |

於二零零九年十一月三十日，目標公司1之未經審核淨負債為約103,000,000港元，主要來自目標公司1錄得之保留虧損。

目標公司2

| | 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核) | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核) |
|------------|---|---|
| 除稅前溢利／(虧損) | (394) | 61 |
| 除稅後溢利／(虧損) | (394) | 837 |

於二零零九年十一月三十日，目標公司2之未經審核淨資產為約2,000,000港元，主要來自目標公司2之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

目標公司3

| | 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 除稅前溢利／(虧損) | 666 | (53) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 666 | (53) |

於二零零九年十一月三十日，目標公司3之未經審核淨資產為約6,000,000港元，主要來自目標公司3之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

就初步估值所發出之報告

1. 崔志仁會計師行報告

敬啟者：

中國東方實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)電影庫(「電影庫」)之全部股本權益及 貴集團於二零零九年十一月三十日所擁有之109部電影(誠

如 貴公司日期為二零零九年十二月二十三日之公佈(「該公佈」)所載)之市值之預測溢利之告慰函

吾等謹此就中和邦盟評估有限公司(「估值師」)對電影庫之全部股本權益及 貴集團於二零零九年十一月三十日所擁有之109部電影(誠如 貴集團之該公佈所述)之市值進行估值而編製之初步資產估值(「估值」)所依據之貼現未來估計現金流量之計算進行報告。按照貼現現金流量所釐定之估值乃被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條項下之溢利預測。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負責就估值編製貼現未來估計現金流量(根據上市規則第14.62條編製被視為溢利預測)。

吾等之責任乃根據上市規則第14.62(2)條之規定就估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方法作出報告。貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。

貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項基準及假設，該等基準及假設並不能以確定或核證過往業績之相同方式予以確定及核證，且並非所有基準及假設均會於整個期間內持續有效。因此，吾等並無審閱、考慮基準及假設之合適性及有效性，亦無就此進行任何工作，亦不會就貼現未來估計現金流量以至估值所依據之基準及假設之合適性及有效性發表意見。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」，並參考核數指引第3.341條「溢利預測之會計師報告」之程序進行審核工作。吾等審閱估值算術上之準確性。吾等之工作僅為協助 貴公司董事評估貼現未來估計現金流量就計算而言是否已妥為編製，而並非為其他目的而作出。吾等概不就因吾等之工作所引致或與其有關之事宜而向任何其他人士承擔任何責任。吾等之工作並不構成對 貴集團之任何估值。

意見

鑑於上述各項，吾等認為就計算而言，貼現未來估計現金流量已根據 貴公司董事所作出之基準及假設妥為編製。

此致

九龍
觀塘偉業街131號
長輝工業大廈5樓
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

代表
崔志仁會計師行
執業會計師
謹啟

二零零九年十二月二十三日

2. 大唐域高融資有限公司之報告

吾等謹此提述中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)對目標公司電影庫之全部股本權益之市值進行估值而編製之估值(「估值」)所涉及之貼現未來估計現金流量。根據上市規則附錄1B第29(2)段，估值被視為溢利預測，估值已載於 貴公司之公佈內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

吾等已審閱預測所依據之估值，閣下(身為董事)須對該估值負全責，而吾等已與閣下及中和邦盟討論由閣下提供之資料及文件，該等資料及文件構成編制預測時所依據之部分基準及假設。吾等亦已考慮崔志仁會計師行就編製預測所依據之計算方法而發出之函件。吾等注意到由於估值僅與現金流量有關，貴公司於編製時並未採納會計政策。

基於以上所述，吾等已信納作出估值時所依據之預測(閣下(身為董事)須對此負全責)乃經閣下之審慎周詳查詢後始行作出。

此致

香港
觀塘偉業街131號
長輝工業大廈5樓
中國東方實業集團有限公司
列位董事 台照

代表
大唐域高融資有限公司
謹啟

二零零九年十二月二十三日

進行出售事項之財務影響

估計目標公司之出售事項之總收益為約28,000,000港元，此款項乃按出售事項之代價減(i)(1)目標公司間結餘之費用及(2)目標公司之淨負債總值約51,000港元之差額；及(ii)本公司就出售事項產生之費用及開支約800,000港元之基準計算。

董事局擬把出售事項之30%所得款項淨額用於償還債務及餘下之70%所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由

本集團之主要業務為提供電影製作服務、電影發行及投資電影製作及全球電影發行。本集團亦於中國從事物業投資。

經考慮(i)從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影之營商環境日趨惡化，董事認為未來特許收入將減少，因此，現時實為以溢價出售舊電影庫之良機；(ii)目標公司於二零零九年十一月三十日之淨負債總值；及(iii)目標公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之虧損總額，董事認為出售目標公司符合本集團利益。董事局亦認為重新分配管理及現金資源符合本公司及獨立股東整體之最佳利益並可鞏固本集團之營運及財務狀況。於完成後，本公司將於出售事項後繼續從事提供電影製作服務及電影發行業務。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款乃基於一般商業條款，屬公平合理及訂立買賣協議符合本公司及獨立股東整體利益。

一般資料

根據上市規則，出售事項構成本公司之重大交易。由於黃先生(即買方之最終實益擁有人)乃本公司之關連人士，故出售事項亦構成本公司之關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

根據上市規則，本公司將於實際可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見、有關本集團之資料及股東特別大會通告。

出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。鑒於買方及其聯繫人士(於本公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約1.70%)於出售事項之權益，彼等將於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項之公平性及合理性向獨立股東提供意見。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

恢復買賣

應本公司要求，股份於二零零九年十二月十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年十二月二十四日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義別有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義 |
| 「董事局」 | 指 | 董事局 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行在正常營業時間一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期) |
| 「本公司」 | 指 | 中國東方實業集團有限公司，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 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 29,000,000港元，即買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債之代價，並將由買方以現金支付 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司根據買賣協議出售目標出售股份及目標公司間結餘 |
| 「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 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，乃為就出售事項之公平性及合理性向獨立股東提供意見而成立 |
| 「獨立股東」 | 指 | 買方及其聯繫人士以外之股東 |
| 「公司間結餘1」 | 指 | 目標公司1於完成時或之前任何時間所結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任或負債，不論是否於完成時到期或應付。於買賣協議日期，目標公司1結欠賣方約103,000,000港元 |
| 「公司間結餘2」 | 指 | 目標公司2於完成時或之前任何時間所結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任或負債，不論是否於完成時到期或應付。於買賣協議日期，賣方結欠目標公司2約2,000,000港元 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「公司間結餘3」 | 指 | 目標公司3於完成時或之前任何時間所結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任或負債，不論是否於完成時到期或應付。於買賣協議日期，賣方結欠目標公司3約6,000,000港元 |
| 「許可協議」 | 指 | 於買賣協議日期前，由賣方之附屬公司與彼等客戶就該等附屬公司為全部或部分播放仍待上映之若干電影及影片向其客戶授出許可而訂立之協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「黃先生」 | 指 | 前任執行董事黃栢鳴先生 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「買方」 | 指 | 天馬電影出品有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由黃先生全資實益擁有 |
| 「買賣協議」 | 指 | 買方及賣方於二零零九年十二月十七日就買賣目標出售股份、公司間結餘1及由買方承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債而訂立之有條件買賣協議 |
| 「出售股份1」 | 指 | 目標公司1已發行股本中每股面值1.00港元之100股普通股，亦即目標公司1之全部已發行股本 |
| 「出售股份2」 | 指 | 目標公司2已發行股本中每股面值1.00港元之500,000股普通股，亦即目標公司2之全部已發行股本 |
| 「出售股份3」 | 指 | 目標公司3已發行股本中每股面值1.00美元之10,000股普通股，亦即目標公司3之全部已發行股本 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元之已發行普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 目標公司1、目標公司2及目標公司3之統稱 |
| 「目標公司1」 | 指 | Elite Films Limited，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有 |
| 「目標公司2」 | 指 | Motion Picture Limited，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有 |
| 「目標公司3」 | 指 | Pioneer Films Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有 |
| 「目標公司間結餘」 | 指 | 於完成或之前任何時間，目標公司1所結欠賣方或所產生之所有實際、或然及遞延債務、責任及負債、賣方所結欠目標公司2及目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債之統稱，不論是否於完成時到期或應付 |
| 「目標出售股份」 | 指 | 出售股份1、出售股份2及出售股份3之統稱 |
| 「賣方」 | 指 | Grimston Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司 |

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比率

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝

香港，二零零九年十二月二十三日

於本公佈發表日期，董事局由八名董事組成。執行董事為黎碧芝女士(主席)、羅琦女士(行政總裁)、郭子榮先生(副主席)及許偉利先生；非執行董事為冼國林先生；而獨立非執行董事為蔡思聰先生、徐沛雄先生及陳通德先生。

* 僅供識別