

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，並明確表示概不就因本通函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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

PEARL ORIENTAL ENTERPRISES LIMITED

東方明珠實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

涉及發行代價股份之 非常重大收購事項

及 恢復買賣

財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

非常重大收購事項

於二零零五年一月三日，買方(本公司之全資附屬公司)訂立一項協議，向賣方收購金龍之已發行股本合共40%。代價由買方以(i)238,000,000港元現金及(ii)276,000,000港元以每股作價0.80港元發行345,000,000股代價股份之方式支付。按股份於最後交易日之收市價每股0.82港元計算，代價股份之市值為282,900,000港元。代價之現金部份將以配售所得款項50,000,000港元、本集團內部資源、銀行貸款及可能從資本市場籌集之資金支付。

金龍為一家於一九九零年註冊成立之投資控股公司，賣方於二零零四年三月五日收購其100%已發行股本，並開始將一項物業由一座商業大廈改變為酒店。據賣方表示，在賣方收購其金龍權益前兩年金龍並無活躍業務。於本公佈日期，金龍由宇華、信行及恆福分別法定及實益擁有58%、32%及10%權益。金龍之主要資產(其中)包括(i)酒店之100%權益及酒店座落之地皮，該地皮位於澳門海旁金莎酒店對面。酒店為一家四星級酒店，有客房約483間，設施包括泳池、桑拿浴室、夜總會、餐廳、零售店舖及賭場，該賭場設有約80張賭枱和107座角子機及6個設有約15張賭枱之貴賓廳(賭場內賭枱和角子機及貴賓廳之數目受相關牌照及酒店營運條件而調整)；(ii)位於澳門國際中心第5座之52個住宅單位；(iii)位於澳門中福商業中心14樓之辦公室物業，總建築面積約為5,000平方呎；(iv)金龍娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有群雄娛樂有限公司已發行股本68%；(v)力創娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有群雄娛樂有限公司已發行股本32%；(vi)間接持有群雄娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有太陽旅遊已發行股本60%；及(vii)間接持有太陽旅遊之已發行股本60%，太陽旅遊因而為金龍之附屬公司。

根據上市規則，收購事項將構成本公司之非常重大收購事項，並將須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准。載有(其中包括)協議進一步詳情之通函及召開股東特別大會之通告將根據上市規則盡快寄予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零四年十二月三十日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年一月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

協議

日期

二零零五年一月三日

訂約各方

東方明珠澳門有限公司，本公司之全資附屬公司，作為買方。

賣方，作為出售者。宇華主要從事酒店及商業管理。信行為酒店投資控股公司，而恆福為投資控股公司。

董事經作出一切合理查詢後知悉及確信，賣方及彼等之最終實益擁有人均非關連人士及均為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

將收購之資產

銷售股份。

於完成時，金龍將由本公司擁有40%權益，並成為本公司之聯營公司。

金龍股權之任何重大出售將受其他股東（包括買方）獲授予之優先購買權規限。

承諾

賣方已向買方承諾，彼等將促使金龍於完成日期之未償還銀行貸款額不會超逾365,000,000港元（「銀行貸款額」）。

溢利保證

賣方向買方承諾及擔保，於二零零五年一月五日至二零零八年一月四日期內三個財政年度各年之經審核除稅後純利（「純利」）不會少於200,000,000港元（「保證溢利」）。倘(i)於第一年內；(ii)經計入第一年實際純利所得盈餘後於第二年內；及(iii)經計入頭兩年實際純利所得盈餘後於第三年內，實際純利少於保證溢利，賣方將向金龍以現金支付不足額。

並同意於支付銀行貸款之本金及利息後，金龍向股東分派之任何股息須不少於金龍純利之70%。

代價

代價為514,000,000港元。代價由買方及賣方經參考(i)本公司對澳門旅遊及博彩業之整體經濟潛力的信心；(ii)承諾；(iii)溢利保證；及(iv)獨立估值師邦盟滙駿按市場法估算金龍資產於二零零四年十二月三十一日之初步估值不少於1,700,000,000港元後，按公平原則磋商釐定。本公司將在發給股東之通函內披露有關最後估值報告。

代價將按以下方式支付：

- (i) 簽訂協議時支付50,000,000港元現金訂金，該訂金將存入一個託管賬戶，並僅會在買方信納相關盡職審查結果後14日內發放予賣方；及
- (ii) 於完成時支付188,000,000港元現金及由本公司按每股代價股份0.80港元之發行價向宇華、信行及恆福各股東按各自持有銷售股份實際權益比例所指定之代名人發行345,000,000股代價股份。按股份於最後交易日之收市價每股0.82港元計算，代價股份之市值為282,900,000港元。

董事經作出一切合理查詢後知悉及確信，賣方之最終股東之間各自並無關連（作為賣方之最終股東除外），而彼等各自之代名人目前並無關連，日後亦無關連。

代價之現金部份238,000,000港元將以配售所得款項50,000,000港元、本集團內部資源、銀行貸款及可能從資本市場籌集之資金支付。本公司將於適當時候根據上市規則規定，就未來之集資行動另行刊發公佈。

協議對賣方於日後出售代價股份並無施加限制。買方已向賣方保證，倘於截至及包括完成日期後三個月當日止十個交易日按聯交所日報表所報之股份平均收市價低於0.80港元，買方將按賣方所持有之代價股份數目以現金向賣方支付不足額。

代價股份之發行價由本公司及賣方經公平磋商後釐定，並較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.82港元折讓約2.4%。
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止五個交易日按聯交所日報表所報之平均收市價每股0.633港元溢價約20.9%；及
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止十個交易日之平均收市價每股0.462港元溢價約73.2%；及
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止三十個交易日之平均收市價每股0.339港元溢價約136.0%

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份佔(i)本公司公佈日期本公司已發行股本約29.0%；(ii)本公司完成配售後經擴大已發行股本約24.2%；及(iii)本公司完成配售及收購事項完成後經擴大已發行股本約19.5%。代價股份將根據於股東特別大會上授予董事之特別授權發行。代價股份將享有已發行股份之一切同等權利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價之支付方式為公平合理。

條件

待於二零零五年二月二十八日(或賣方與買方協定之較後日期)或以前履行(包括但不限於)下述先決條件後：

- (i) 股東於股東特別大會上批准(其中包括)協議及其下擬進行之收購事項及配發及發行代價股份；
- (ii) 買方已進行並信納其於(其中包括)財務及法律事宜及有關業務之盡職審查；
- (iii) 本公司獲得聯交所上市科批准本公司於完成後將發行之代價股份上市及買賣；
- (iv) 賣方提出之所有聲明、承諾及保證於各重大方面仍然真確且並不誤導；及
- (v) 香港、澳門及其他司法權區(如適用)所有必須政府法定及規管責任已獲遵行，而就實行協議中任何條款所需之所有必要監管機構、政府部門及第三方同意書及豁免均已經取得。

買方按其絕對酌情權，隨時以書面豁免上述任何條件(惟條件(i)、(iii)、(iv)及(v)除外)。倘若任何條件於二零零五年三月三十一日(或賣方與買方書面協定之較後日期)下午十二時正並未獲履行或(如適用)獲豁免，協議將會作廢，而協議之所有訂約方對其他訂約方均不得索償或均無承擔。目前，本公司無意豁免任何上述條件。

於完成後，賣方必須促使買方可於金龍合共13名董事會成員中委任兩名新董事。

金龍之資料

金龍為一家於一九九零年註冊成立之投資控股公司，賣方於二零零四年三月五日收購其100%已發行股本，並開始將一項物業由一座商業大廈改變為酒店。據賣方表示，在賣方收購其金龍權益前兩年金龍並無活躍業務。於本公佈日期，金龍由宇華、信行及恆福分別法定及實益擁有58%、32%及10%權益。金龍之主要資產(其中)包括以下各項：

- (i) 酒店之100%權益及酒店座落之地皮，該地皮位於澳門海旁金莎酒店對面。酒店為一家四星級酒店，有客房483間，設施包括泳池、桑拿浴室、夜總會、餐廳、零售店舖及賭場，設有約80張賭枱和107座角子機及6個設有約15張賭枱之貴賓廳(賭場內賭枱和角子機及貴賓廳之數目受相關牌照及酒店營運條件而調整)；
- (ii) 位於澳門國際中心第5座之52個住宅；
- (iii) 位於澳門中福商業中心14樓之辦公室物業，總建築面積約為5,000平方呎；及
- (iv) 金龍娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有群雄娛樂有限公司已發行股本68%；
- (v) 力創娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有群雄娛樂有限公司已發行股本32%；
- (vi) 間接持有群雄娛樂有限公司之已發行股本100%，該公司乃一家在澳門註冊成立之投資控股公司，唯一資產乃持有太陽旅遊已發行股本60%；及
- (vii) 間接持有太陽旅遊之已發行股本60%，太陽旅遊因而為金龍之附屬公司。

酒店娛樂賭場之經營

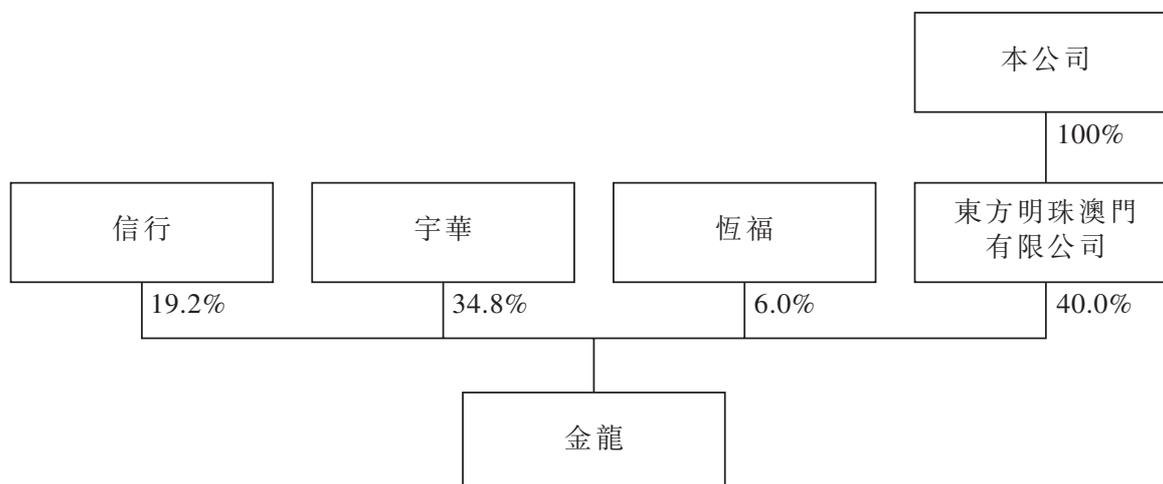
金龍於二零零四年十月二十八日與SJM訂立一項協議，據此並經澳門政府批准後，SJM於直至二零二零年三月三十一日前必須經營酒店內之娛樂賭場，而金龍則必須向SJM提供酒店之場地（不包括貴賓廳）及博彩設備。金龍及其附屬公司將不牽涉酒店內娛樂賭場之營運。根據上述協議，SJM將向金龍支付相當於娛樂賭場毛利40%之費用，而SJM有權分享娛樂賭場毛利其餘60%。截至本公佈日期，SJM經營貴賓廳之條款及條件仍在磋商之中，而條款及條件將參考市場一般常見之條款而釐訂。酒店已獲澳門政府發出相關批准並已於二零零五年一月五日開業。

金龍將與太陽旅遊訂立一項市場推廣協議，太陽旅遊由金龍擁有60%權益，另陳先生及其聯繫人士擁有40%權益，據此，太陽旅遊負責娛樂賭場市場推廣及宣傳，惟並非負責娛樂賭場之營運。作為其提供服務的報酬，太陽旅遊有權按SJM及金龍間訂立之協議分享由SJM支付之娛樂賭場毛利40%。根據市場推廣協議，太陽旅遊將向金龍支付年租，惟有關年租之金額至本公佈日期仍在磋商之中。太陽旅遊於二零零四年七月註冊成立，除上述市場推廣協議外，並無其他業務。太陽旅遊分派之所有股息均將按其股東持有股權比例分派予彼等。

鑒於太陽旅遊分別由金龍及陳先生實益擁有60%及40%，SJM須付予金龍之年租40%將由陳先生承擔。董事認為，上述市場推廣協議將為酒店提供穩定租金收入（不理會娛樂賭場毛利分派）。由於酒店由金龍全資擁有，故對金龍亦屬有利。

除博彩業外，陳先生於物業投資、旅遊及零售業務均有豐富經驗。董事相信，陳先生及其聯繫人士多年來於澳門經營賭場貴賓廳之人脈及豐富經驗將對經營酒店之娛樂賭場有莫大裨益。

緊隨完成後金龍之股權結構



進行收購事項之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)製造及分銷皮革產品；及(ii)醫護及醫療相關業務。如本公司分別日期為二零零四年十一月八日及二零零四年十一月十二日之報章公佈所提及，本集團正與若干獨立第三方就可能參與在澳門及香港之若干酒店相關項目進行初步磋商。就此，本公司成立買方以把握於澳門之業務機會。買方為專注於澳門投資項目之投資控股公司。

如本公司日期為二零零四年十二月二十二日之報章公佈所述，本公司進行配售所得款項淨額約62,700,000港元主要作日後投資酒店及澳門賭場有關賭博業務之用。配售所得款項50,000,000港元將用於收購事項，而餘下12,700,000港元則會撥作一般營運資金。

基於澳門近年本地生產總值增幅超過40%，董事相信，澳門之旅遊及博彩業未來多年將持續快速增長。由於酒店已於二零零五年一月五日開業，董事相信收購事項緊隨協議日期後將開始為本集團帶來收入。

截至本公佈日期，賣方無法向買方提供金龍於二零零四年三月五日（賣方收購金龍當日）前之任何財務資料。因此，買方將對金龍進行包括二零零四年三月五日前期間之財務盡職審查，作為達成協議之其中一項先決條件。金龍於二零零四年三月六日至二零零四年十一月三十日期間之未經審核綜合損益表及其於二零零四年十一月三十日之資產淨值呈列如下：

由二零零四年三月五日起至
二零零四年十一月三十日止期間
未經審核
百萬澳門元

營業額	0.00
除稅及少數股東權益前虧損	(13.15)
除稅及少數股東權益後虧損	(13.14)

於二零零四年十一月三十日
未經審核
百萬澳門元

資產淨值	169.5
------	-------

董事（包括獨立非執行董事）認為協議之有關條款及條件（包括代價）乃公平合理，而根據協議擬進行之交易符合本公司及全體股東之利益。

股權結構變動

下表列示配售及收購事項引致本公司之股權變動：

股東	於本公佈日期		緊隨配售完成 後但於完成前		緊隨代價股份 發行後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Cadison Company Limited (附註1)	151,337,140	12.7	151,337,140	10.6	151,337,140	8.5
Champion Merry Investments Limited (附註1)	102,000,000	8.6	102,000,000	7.2	102,000,000	5.8
羅家寶先生(董事)	200,000,000	16.8	200,000,000	14.0	200,000,000	11.3
公眾股東		0.0	0	0.0	0	0.0
承配人	0	0.0	237,600,000	16.7	237,600,000	13.4
其他公眾股東	734,685,700	61.9	734,685,700	51.5	734,685,700	41.5
賣方股東指定之代名人						
Jinlong Investment & Development Company Limited (附註2及3)	0	0.0	0	0.0	56,028,000	3.2
U Seng Investment & Development Limited (附註2及4)	0	0.0	0	0.0	66,033,000	3.7
U Son Investment & Development Limited (附註2及5)	0	0.0	0	0.0	64,032,000	3.6
Xuhui Investment & Development Limited (附註2及6)	0	0.0	0	0.0	14,007,000	0.8
信行股東指定之代名人	0	0.0	0	0.0	110,400,000	6.2
恆福股東指定之代名人	0	0.0	0	0.0	34,500,000	2.0
合計	1,188,022,840	100.0	1,425,622,840	100.0	1,770,622,840	100.0

附註：

1. Cadison Company Limited及Champion Merry Investments Limited由董事黃坤先生最終實益擁有。因此，黃先生被視為擁有該等公司之股份權益。彼等乃宇華股東之承讓人。並不是本公司之關連人士。
2. 就董事所知悉及確信，並經一切合理查詢後，宇華股東除作為宇華之股東外，之間並無關連，而彼等各自之代名人之間亦無關連。
3. Jinlong Investment & Development Company Limited乃宇華一名股東指定之代名人，該股東持有宇華已發行股本約28.3%。
4. U Seng Investment & Development Limited乃宇華一名股東指定之代名人，該股東持有宇華已發行股本約32.7%。
5. U Son Investment & Development Limited乃宇華一名股東指定之代名人，該股東持有宇華已發行股本約31.9%。
6. Xuhui Investment & Development Limited乃宇華一名股東指定之代名人，該股東持有宇華已發行股本約7.1%。

香港法例及上市規則及其他司法權區有關法例之含意

本集團將透過一間全資附屬公司(買方)持有金龍(一間於完成後持有酒店之公司)之股權。由於金龍向SJM提供酒店內場地(不包括貴賓廳)經營賭博業務及不從事酒店內娛樂賭場之營運和管理,本集團將不從事娛樂賭場之營運和管理。因此,本集團將不從事賭博業務。

在完成前,本公司將取得法律意見,其範圍包括基於收購事項符合澳門法例及並不抵觸香港法例之賭博條件,其有效性及合法性。待取得上述法律意見確認上述事宜之有效性及合法性,方為完成。

本公司將盡最大努力(以其金龍股東身份所能作出之努力)確保在本公司仍持有金龍直接或間接權益期內,酒店及在其內經營之賭博業務會遵守有關業務營運所在地區之適用法例及/或違反香港賭博條例(如適用)。

股東務請注意,根據聯交所於二零零三年三月十一日頒佈「涉及經營賭博業務的上市申請人及/或上市發行人」之指引,倘本集團從事賭博業務及經營該等賭博業務,而(i)不遵守有關業務營運所在地區之適用法例及/或;(ii)違反香港賭博條例,以致本公司或其業務可能被視為不適宜根據主板上市規則第8.04條之規定獲得上市,則聯交所可能指令本公司作出補救行動,及/或可能暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券之上市地位。

一般事項

本公司確認,倘訂約方於協議日期起21內訂立一項正式買賣協議,該項正式買賣協議當中條款應大致與協議訂明條款相同。如正式買賣協議之條款有任何重大改動,則本公司將另行刊發公佈。

根據上市規則,收購事項將構成本公司之非常重大收購事項,並將須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准。載有(其中包括)協議進一步詳情之通函及召開股東特別大會之通告將根據上市規則盡快寄予股東。概無股東於收購事項擁有重大利益關係,因此並無股東須於股東特別大會須棄權投票。

暫停及恢復買賣

應本公司要求,股份已於二零零四年十二月三十日上午九時三十分起暫停買賣,以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年一月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

「收購事項」	指	根據協議買方建議收購賣方合共持有之金龍40%已發行股本
「協議」	指	於二零零五年一月三日賣方及買方就有關收購事項所訂立之臨時買賣協議。協議訂明倘雙方未能於協議訂立日21天內訂立正式買賣協議,則收購事項將按協議條款完成
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	東方明珠實業有限公司,於開曼群島註冊成立之有限公司,其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	協議完成
「完成日期」	指	協議完成日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	514,000,000港元,根據協議就收購事項買方須支付予賣方之代價總額
「代價股份」	指	完成後本公司將向賣方按發行價每股0.80港元發行之345,000,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行股東特別大會,以考慮及酌情通過協議及發行代價股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「金龍」	指	金龍酒店(澳門)有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「恆福」	指	恆福控股有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	位於澳門 Zape-Puartgrao 3-Lotes C e F馬六甲街之四星級酒店，總建築面積約為 52,253平方米
「最後交易日」	指	二零零四年十二月二十九日，即緊接本公佈日期前股份於聯交所之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「陳先生」	指	陳明金先生，金龍之主席及宇華股東之一，並非本公司之關連人士
「配售」	指	237,600,000股新股份之配售，詳情載於本公司於二零零四年十二月二十二日刊發之公佈
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	東方明珠澳門有限公司，於香港註冊成立之有限公司，乃本公司全資附屬公司
「銷售股份」	指	金龍股本中每股面值 1.00澳門元之股份 40股，相當於金龍已發行股本 40.0%，於該等股份當中 58.0%由宇華合法及實益擁有，32.0%由信行合法及實益擁有，10%由恆福合法及實益擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.05港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「SJM」	指	Sociedade de Jogos de Macau, S.A.，根據澳門法例註冊成立之公司，是三家獲澳門政府授予牌照准許於澳門經營賭場的牌照持有人之一，並非本公司之關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太陽旅遊」	指	太陽旅遊娛樂有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，並非本公司之關連人士
「信行」	指	信行酒店投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「宇華」	指	宇華酒店管理有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「承諾」	指	賣方承諾於完成日期金龍之未償還銀行信貸金額不超過 365,000,000港元
「賣方」	指	宇華、信行及恆福
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	Macau Pataca，澳門法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
東方明珠實業有限公司
主席
黃坤先生

香港，二零零五年一月六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事黃煜坤先生(別名黃坤)、羅家寶先生、李三元先生、羅穎怡女士及李笑玉女士；非執行董事王永漢博士；以及獨立非執行董事陳念良先生、夏其才先生及吳啟民先生。

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」