

本公佈僅供參考，概不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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。



MANDARIN ENTERTAINMENT (HOLDINGS) LIMITED
東方娛樂控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0009)

非常重大收購事項

東方娛樂控股有限公司之財務顧問

VINC  城高

大唐域高融資有限公司

二零零八年一月二十五日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售待售股份及待售貸款，總代價為240,000,000港元。

待售股份及待售貸款之總代價為240,000,000港元，須由買方按下列方式清繳：(a)訂金30,000,000港元須於買賣協議日期後七天內由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；(b) 40,000,000港元須於完成時由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；(c) 30,000,000港元須於完成後12個月內由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；(d) 70,000,000港元須於完成時由買方促使本公司按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價股份予賣方之方式繳付；及(e) 70,000,000港元須於完成時由買方促成本公司向賣方發出可換股債券之方式繳付。

代價股份佔本公司現有已發行股本約30.38%，亦佔經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本約23.30%。

* 僅供識別

根據上市規則，建議收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，須待股東於股東特別大會批准後方予作實。載有(其中包括)建議收購事項進一步詳情及召開股東特別大會通告之通函，將按照上市規則之規定寄發予股東。

應本公司之要求，股份已經由二零零八年一月二十八日上午九時三十分開始暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已經向聯交所申請批准股份由二零零七年二月六日上午九時三十分開始恢復買賣。

買賣協議

日期： 二零零八年一月二十五日

訂約方： (1) 買方： Sino Step INC.，一間本公司之間接全資附屬公司
(2) 賣方： Cheng Keung Fai先生及Lam Suet Chung女士，均屬獨立第三方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方屬獨立第三方。

目標公司由Cheng Keung Fai先生及Lam Suet Chung女士各自實益擁有50%。於本公佈日期，各賣方均無本公司之股權。各賣方均無於香港上市公司擔任董事職務，亦無專業資格或專才。賣方屬商業夥伴及一致行動人士。本公司通過冼國林先生(本公司之主席兼執行董事黃栢鳴先生之顧問Wise King Consultants Ltd.之董事總經理)認識賣方。

將予收購資產

根據買賣協議，買方同意收購而賣方同意出售：(i)待售股份，即目標公司於本公佈日期之全部已發行股本；及(ii)待售貸款，於二零零七年十二月三十一日約達31,754,296.3港元。

代價

待售股份及待售貸款之總代價為240,000,000港元，須由買方按下列方式清繳：

(a) 訂金30,000,000港元須於買賣協議日期後七天內由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；

- (b) 40,000,000港元須於完成時由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；
- (c) 30,000,000港元須於完成後12個月內由買方以銀行本票或支票形式向賣方支付；
- (d) 70,000,000港元須於完成時由買方促使本公司按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價股份予賣方之方式繳付；及
- (e) 70,000,000港元須於完成時由買方促成本公司向賣方發出可換股債券之方式繳付。

待售股份及待售貸款之代價乃經賣方及買方按公平基準磋商後達成，並已顧及永利行評值顧問有限公司（獨立估值師）對該物業之指標估值不會低於人民幣400,000,000元（相當於約427,625,917港元）。顧及該物業之價值，以及中國附屬公司在該等民事訴訟及其他訴訟或會招致之潛在法律責任，董事認為支付較該物業之物業估值折讓之代價屬公平合理。就此而言，董事（包括獨立非執行董事）認為，該物業之估值不得低於人民幣400,000,000元（相當於約427,625,917港元）之條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

訂金及買方於完成時應向賣方支付之現金須以本集團之內部資金支付。

本公司須於完成時發出兩份可換股債券票據，作為30,000,000港元可換股債券及40,000,000港元可換股債券之憑據。於可換股債券發出日期起至緊接可換股債券到期日（不包括該日）前一日之下午四時正止期間，賣方可將30,000,000港元可換股債券按初步換股價全數或部份（按5,000,000港元之完整倍數）轉換為新股份。然而，在中國相關法院就其他訴訟作出最後裁決前，賣方不得轉換40,000,000港元可換股債券之全部或任何部份。賣方須將40,000,000港元可換股債券之債券票據交予買方存置，直至以下三項事件發生（以較早者為準）為止。

- (1) 若中國相關法院就其他訴訟作出最後裁決，而中國附屬公司因該等民事訴訟及其他訴訟所招致之總法律責任低於人民幣130,955,580元（相當於約140,000,000港元），買方須於就其他訴訟作出該最後裁決當日起30天內將40,000,000港元可換股債券票據交還賣方；

- (2) 若中國相關法院就該等民事訴訟及其他訴訟作出最後裁決，而中國附屬公司因該等民事訴訟及其他訴訟所招致之總法律責任超過人民幣130,955,580元(相當於約140,000,000港元)，買方須將總法律責任超過人民幣130,955,580元(相當於約140,000,000港元)之數按等值基準於40,000,000港元可換股債券中扣減(「**新本金額**」)。買方須於就其他訴訟作出該最後裁決當日起30天內，向賣方作出、發出及交付一份新可換股債券票據，作為新本金額可換股債券之憑據；及
- (3) 若中國相關法院於可換股債券第三週年日後180天內仍未就該等民事訴訟及其他訴訟作出最後裁決，買方須於可換股債券到期日前30天內將40,000,000港元可換股債券票據交還賣方。

先決條件

完成須待下列條件達成後方予作實：

- (a) 賣方及買方已取得一切就買賣協議及據此擬進行之交易而言必須取得之所需同意及批准；
- (b) 賣方於買賣協議所提供之保證在各方面均仍屬真確；
- (c) 股東即將召開及舉行之股東特別大會上通過一項普通決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於i)向賣方配發及發行入賬列作繳足之代價股份；及ii)發行轉換股份；
- (d) 取得有關根據該協議擬進行之交易之中國法律意見(其格式及內容須獲買方信納，包括但不限於(1)本公司可能須承受的最高潛在風險(將為人民幣122,630,000元(相當於約131,099,416港元)連自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息約人民幣650,092元(相當於約694,990港元))；及(2)中國附屬公司為整項物業之登記業主)；
- (e) 買方接獲彼所委聘之專業測量及估值師就該物業所發出之估值報告，顯示該物業於二零零七年十二月三十一日之價值不低於人民幣400,000,000元(相當於約427,625,917港元)；

- (f) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (g) 聯交所上市委員會批准轉換股份上市及買賣；
- (h) 賣方促使廣東黃河(由賣方之一Cheng Keung Fai先生擁有89%)放棄中國附屬公司所結欠，為數人民幣67,688,917元(相當於約72,363,838港元)之負債(包括一切應計利息，如有)；
- (i) 買方信納就目標集團之資產、負債及事務所進行盡職審查之結果；及
- (j) 買方向賣方作出之一切合理要求。

根據買賣協議及即將訂立之補充協議，買方不可豁免條件(a)、(c)、(d)、(f)、(g)及(h)。買方現時不擬豁免任何條件。

該協議規定，若未能於買賣協議日期起計90天(即二零零八年四月十六日)或之前(或買方及賣方可能以書面協定之較後日期)達成上述所有條件(若未獲買方豁免)，該協議將予終止，各方均不再對另一方有任何法律責任，惟先前違反該協議之其他法律責任，以及不計利息退回訂金之責任除外。

若因買方單方面違約而未能完成，賣方有權將訂金沒收。賣方須接納訂金作為算定損害賠償(而非罰款)，並為買方對賣方所負任何法律責任之十足及最終抵償，就此而言，賣方不得採取任何損害索償或強制履行或強制執行其他權利及補償行動。

若因賣方單方面違約而未能完成，賣方須退還訂金予買方，並向買方賠償相當於訂金之金額。買方須接納訂金及該賠償作為算定損害賠償(而非罰款)，並為賣方對買方所負任何法律責任之十足及最終抵償，就此而言，買方不得採取任何損害索償或強制履行或強制執行其他權利及補償行動。在此情況下，若賣方在退回訂金上出現失責，買方將依賴該協議以法律行動向賣方索賠，就此而言，買方從無進行賣方之信貸風險評估。

賣方所提供主要保證之摘要

賣方向買方及本公司提供以下主要保證：

1. 賣方向買方及本公司保證，賣方在任何時間均不會持有本公司股本超過25.0%；
2. 賣方保證，所作出之一切聲明、資料、意見、陳述及事實，在作出當時均為真實、正確及完整，且於買賣日期時仍為真實、正確及完整；
3. 賣方為待售股份之註冊實益擁有人，不連產權負擔，並佔已發行股本之100%；
4. 除本公佈所披露者外，目標集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁程序（作為原告人或被告人）；本公司並無涉及或面臨由本公司或向本公司提出之法律程序，亦無可能因任何訴訟或仲裁而產生之情況。
5. 除本公佈所披露者外，
 - (a) 中國附屬公司擁有全部該物業之良好、有效、存續及有價業權，不連任何產權負擔；
 - (b) 中國附屬公司全面符合一切所需與該物業有關之法律及規管要求與限制，以免出現任何不利影響。賣方將促使中國附屬公司於完成前一直繼續符合上述各項；
 - (c) 中國附屬公司在一切重大方面履行及符合與該物業有關之一切適用責任、要求、規例、規則、法令、指令、法規、細則及其他相關法律，不論屬法定或由任何主管政府當局施加。一切影響該物業之條款、限制、條文、條件及其他條款均已獲遵守及履行，亦無賦權或要求任何人士行使限制或終止持續管有或佔用該物業之情況。
 - (d) 並無影響該物業之條款、限制、負擔、條件、條款或開銷屬非經常或繁重性質或影響該物業之用途或擬議用途；

- (e) 該物業不受任何涉及任何政府或地方當局或任何法人之法令或通知或訴訟，或與任何政府或地方當局或任何法人之任何協議或該等當局或法人向本公司任何成員送達之任何通知所影響；及
- (f) 概無尚未和解並影響該物業任何責任及義務之金錢索賠或或然索賠。

完成

完成之時間將為該等條件達成（或獲豁免）後第三個營業日當日下午四時正（或賣方與買方可能協定之較後日期）。買方有權採取適當行動，回應賣方在完成前後任何違反所作出聲明及保證之事宜。

完成後，目標公司將會成為本公司之間接全資附屬公司。

賣方目前無意於完成後委任代表進入董事局。

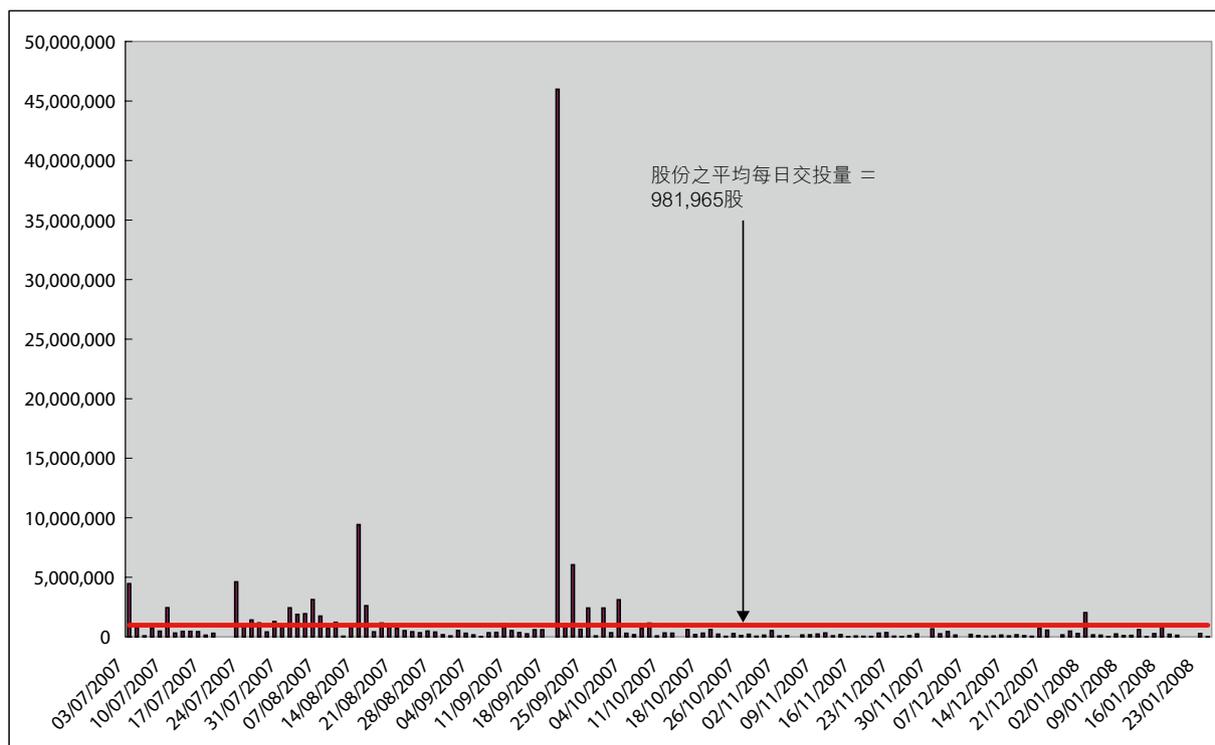
代價股份

175,000,000股代價股份將以發行價每股代價股份0.4港元發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，將在各方面與配發及發行代價股份當日之已發行股份具有同等地位。

發行價較：

- (i) 股份於最後交易日之收市價每股0.55港元折讓約27.27%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.532港元折讓約24.81%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.551港元折讓約27.40%；及
- (iv) 未經審核每股股份資產淨值約0.1561港元（按於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值約89,891,000港元及於本公佈日期發行在外之576,000,000股已發行股份計算）溢價約156.25%。

下圖載列股份於截至及包括最後交易日前六個月期間(「回顧期間」)之歷史每日成交量：



董事注意到，股份於回顧期間之每日成交量介乎0股及45,983,000股之間。與於本公佈日期之已發行股份比較，每日成交量為本公司全部已發行股本約0%至7.98%。股份之平均每日成交量約為981,965股，即本公司全部已發行股本約0.17%。

雖然發行價比股份於最後交易日收市價折讓約27.27%，惟董事亦考慮到下列事實，包括：(i)發行價較於二零零七年六月三十日之未經審核每股資產淨值有溢價；及(ii)股份於回顧期間成交量極低。鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為發行價對本公司及股東整體而言屬公平合理。

代價股份將會根據一項將於股東特別大會上徵求之特定授權予以配發及發行，並將於完成當日配發及發行。

代價股份佔本公司現有已發行股本約30.38%，亦佔經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本約23.30%。

申請上市

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。

可換股債券之條款

發行人

本公司

本金額

70,000,000港元

利息

可換股債券不帶息。

到期

可換股債券發行當日起計第三週年日後第180天。除非根據發行可換股債券之文據規定提早贖回、轉換或註銷，否則本公司須於到期日贖回可換股債券之未行使本金額。

轉換

於可換股債券發出日期起至緊接可換股債券到期日(不包括該日)前一日之下午四時正止期間內，賣方可將30,000,000港元可換股債券按初步換股價全數或部份(按5,000,000港元之完整倍數)轉換為轉換股份。賣方已向買方及本公司承諾，賣方不論何時均不會持有本公司已發行股本超過25.0%。

如上文所述，待中國相關法院就其他訴訟作出最後裁決後，賣方才可於換股期內隨時將以其名義登記之40,000,000港元可換股債券中尚未行使本金額之全部或部份轉換成股份，惟所進行任何轉換之金額不得低於每次轉換5,000,000港元之完整倍數，除非於任何時間，可換股債券之未行使本金額低於5,000,000港元則另當別論，屆時可轉換可換股債券之全部(而非部份)未行使本金額。根據買賣協議，賣方已向買方及本公司承諾，賣方在任何時候均不會持有本公司股本超過25.0%。

換股價

若發生下列調整事項，初步換股價每股轉換股份0.4港元可根據開立可換股債券之文據所載之預設算式予以調整：

- (i) 股份面值因任何合併或分拆而更改；
- (ii) 本公司以將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬、可分派盈餘賬或資本贖回儲備金）撥充資本之方式發行入賬列為繳足之股份（代替現金股息者除外）；
- (iii) 本公司由於削減資本或其他原因向股東（因其股東身份）以現金或實物方式（惟以本公司可分派溢利進行者除外）分派資本；
- (iv) 本公司以供股方式提呈或授出新股份以供股東認購，或向股東授出可認購新股份之購股權或認股權證，每股價格低於每股股份於截至確定股份市價當日前最後一個交易日止有出現股份成交之最後五個交易日於聯交所之平均收市價之80%；
- (v) 本公司發行可轉換或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份之證券以全數收取現金，而每股新股份之總實際代價低於低於每股股份於截至確定股份市價當日前最後一個交易日止有出現股份成交之最後五個交易日於聯交所之平均收市價之80%，或任何該等證券所附帶任何轉換、兌換或認購權利之條款出現修改，使每股總實際代價低於上述平均收市價之80%；
- (vi) 發行股份以全數收取現金，價格低於每股股份於截至確定股份市價當日前最後一個交易日止有出現股份成交之最後五個交易日於聯交所之平均收市價之80%；及
- (vii) 本公司發行股份以收購資產，每股總實際代價低於每股股份於截至確定股份市價當日前最後一個交易日止有出現股份成交之最後五個交易日於聯交所之平均收市價之80%。

然而，不會就下列各項作出調整：

- (i) 因任何附於可轉換為股份之證券中任何換股權或任何收購股份之權利(包括轉換可換股債券)獲行使而發行繳足股份；
- (ii) 根據任何僱員或行政人員股份計劃，向本公司或其任何附屬公司之主管人員或僱員發行本公司或其任何附屬公司之股份，或可全部或部分股份或附有收購股份權利之其他證券；
- (iii) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可全部或部分轉換為股份或附有收購股份權利之證券，作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部分代價；
- (iv) 藉著將認購權儲備(或根據任何可全部或部分轉換為收購股份權利之證券的條款而已經或可能設立之類似儲備)全部或部分撥充資本以發行繳足股份；或
- (v) 本公司根據以股代息計劃發行股份，將不少於據此發行之股份面額之款額撥充資本，而此等股份之市值(根據開立可換股債券之文據所載方法計算)不高於股份持有人可選取或原應以現金收取之股息款額之120%。

換股價每次調整均須經(按本公司選擇)本公司之核數師或認可商業銀行認證。

初步換股價每股轉換股份0.4港元與代價股份之發行價相同，並較：

- (i) 股份於最後交易日之收市價每股0.55港元折讓約27.27%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.532港元折讓約24.81%；
- (iii) 未經審核每股股份資產淨值約0.1561港元(按於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值約89,891,000港元及於本公佈日期發行在外之576,000,000股已發行股份計算)溢價約156.25%。

初步換股價由買方與賣方按公平原則磋商達致，並已參考(i)每股代價股份之發行價；(ii)股份現時之市價；及(iii)可換股債券之有效期。

轉換股份

假設即時按初步換股價每股轉換股份0.4港元，就總本金額70,000,000港元全數行使可換股債券所附之換股權，本公司將發行合共175,000,000股轉換股份，約佔：

- (i) 本公司現有已發行股本之30.38%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本總額之23.30%；
- (iii) 經配發及發行代價股份及轉換股份擴大後本公司已發行股本總額之18.90%。

轉換股份一經配發及發行，將於各方面與當時之已發行股份享有同等地位。

其後處置轉換股份並無限制。

提早贖回

本公司可在可換股債券發出當日起計六(6)個月起至緊接可換股債券到期日前一日止任何時間，選擇向可換股債券之持有人發出十(10)個營業日之事先通知，贖回可換股債券之全部或部份本金額。

可換股債券之狀況

可換股債券構成本公司一項直接、一般、無條件及無抵押承擔，並與本公司所有其他現有及／或未來無抵押及非後償責任享有同等地位及無分優次(稅務責任除外)。

可轉讓性

可換股債券之持有人可向任何人士(惟不包括本公司之關連人士)將可換股債券全數或部份(按5,000,000港元之完整倍數)轉讓或指讓,惟若可換股債券之未行使本金額低於或等於5,000,000港元,則僅可將之全數轉讓或指讓。

該公司之承諾

本公司將訂立一份補充協議,承諾倘賣方將實際上持有本公司全部已發行股本超過25%,彼不會進一步向賣方發行轉換股份。

投票權

可換股債券並無賦予任何於本公司任何會議上之投票權。

申請上市

本公司不會申請可換股債券上市。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

董事局將徵求股東於股東特別大會上批准授出特定授權,以發行及配發轉換股份。

股權架構之變動

下表載列於本公佈日期、緊隨發行代價股份後但於發行轉換股份前、緊隨發行代價股份、緊隨發行代價股份及於部份轉換可換股債券後(賣方之最高持股量達到上限25%)、緊隨發行代價股份及於部份轉換可換股債券後(假設40,000,000港元可換股債券不會按買賣協議行使)，及按初步換股價轉換股份(假設全面轉換可換股債券)後本公司之股權架構：

	於本公佈日期		緊隨發行代價股份後但於 全面轉換可換股債券前		緊隨發行代價股份及於 部份轉換可換股債券後 (賣方之最高持股量達到 上限25%)		緊隨發行代價股份及於 部份轉換可換股債券後 (假設40,000,000港元 可換股債券不會按買賣 協議行使)(僅供參考)		緊隨發行代價股份及於 全面轉換可換股債券後 (僅供參考)	
	股份數目	概約持股%	股份數目	概約持股%	股份數目	概約持股%	股份數目	概約持股%	股份數目	概約持股%
黃栢鳴(附註1)	233,065,048	40.46	233,065,048	31.03	233,065,048	30.35%	233,065,048	28.22%	233,065,048	25.17
Zhang Xun(附註2)	60,060,000	10.43	60,060,000	8.00	60,060,000	7.82%	60,060,000	7.27%	60,060,000	6.49
Cheung Keung Fai先生	-	-	87,500,000	11.65	96,000,000	12.50%	125,000,000	15.13%	175,000,000	18.90
Lam Suet Chung女士	-	-	87,500,000	11.65	96,000,000	12.50%	125,000,000	15.13%	175,000,000	18.90
賣方小計	-	-	175,000,000	23.30	192,000,000	25.00%	250,000,000	30.26%	350,000,000	37.80
							(附註3)	(附註3)		
公眾人士	282,874,952	49.11	282,874,952	37.67	282,874,952	36.83%	282,874,952	34.25%	282,874,952	30.54
總計	576,000,000	100.00	751,000,000	100.00	768,000,000	100.00%	826,000,000	100.00%	926,000,000	100.00

附註：

- 黃栢鳴先生實益擁有4,354,048股股份之權益。黃栢鳴先生亦為Idea Storm Holdings Limited(該公司持有155,000,000股份)及Capeland Holding Limited(該公司持有73,300,000股股份)全部已發行股本之唯一實益擁有人。因此，黃栢鳴先生視為擁有233,065,048股股份之權益。Zee Ven Chu Lydia女士為黃栢鳴先生之配偶，實益擁有411,000股股份之權益，亦視為擁有233,065,048股股份之權益。
- Zhang Xun先生擁有一個中國酒店業務之權益，本集團擁有該酒店業務37.5%權益。

3. 根據買賣協議，賣方已向買方及本公司承諾，賣方將不會於任何時間持有本公司股本超過25.0%，而本公司亦承諾將訂立一份補充協議，若轉換會導致賣方實際上持有本公司全部已發行股本超過25%，則不會進一步向賣方發行轉換股份。賣方緊隨發行代價股份及發行轉換股份後之持股量僅供參考。

賣方將於完成後，因發行代價股份而成為新主要股東(定義見上市規則)。賣方現時不擬(而該協議亦無賦予賣方權利)因建收購事項及認購事項而提名任何代表加入董事局。

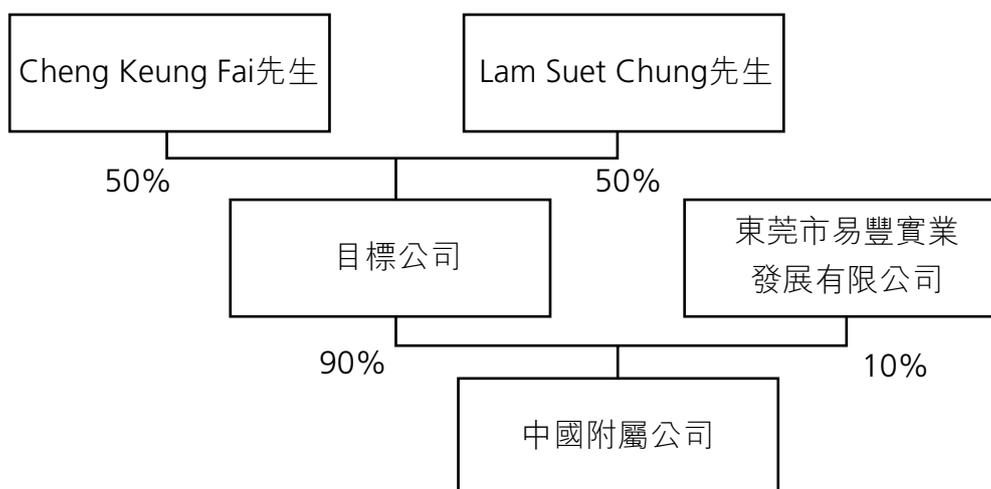
有關目標集團之資料

目標公司於一九九四年五月三十一日註冊成立，主要從事投資控股。於本公佈日期，目標公司持有中國附屬公司之90%股權；中國附屬公司於一九九七年一月十六日註冊成立，主要從事該物業之開發、建造、管理及租賃。擁有中國附屬公司10%股權之其他股東為東莞市易豐實業發展有限公司，屬獨立第三方。

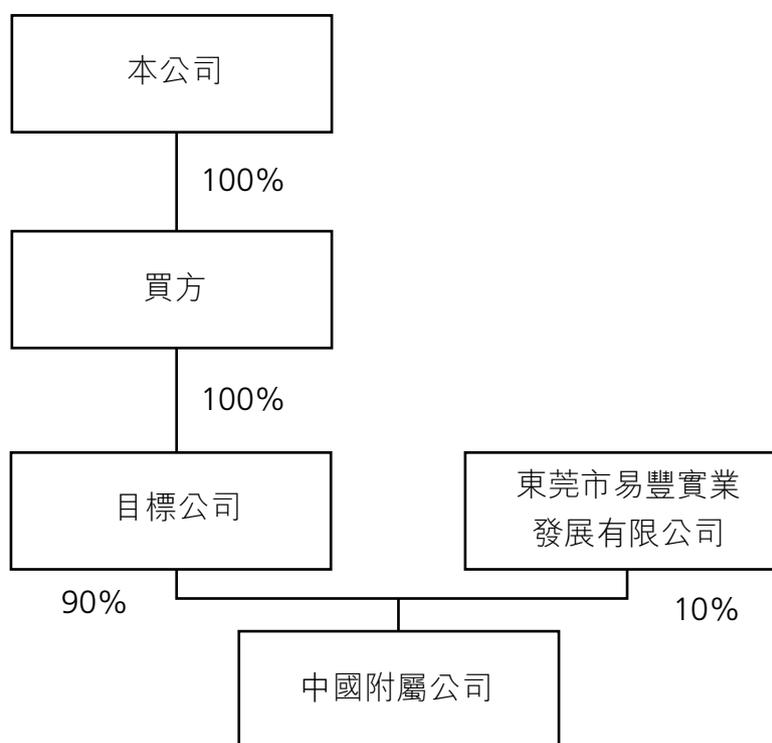
一九九七年，成都弘易地產有限責任公司及目標公司分別擁有中國附屬公司75%及25%股權，而成都弘易地產有限責任公司於一九九九年將其於中國附屬公司之全部股權轉讓予四川黃河。一九九九年，四川黃河及目標公司分別擁有中國附屬公司75%及25%股權。二零零四年，四川黃河將中國附屬公司之75%股權售予東莞市易豐實業發展有限公司。其後，於二零零七年，東莞市易豐實業發展有限公司將中國附屬公司之65%股權售予目標公司。於本公佈日期，目標公司及東莞市易豐實業發展有限公司分別擁有中國附屬公司90%及10%股權。

下圖載列緊接完成前或緊隨完成後目標公司之持股架構：

完成前：



完成後：



於本公佈日期，中國附屬公司正涉及該等民事訴訟及一宗民事訴訟，即(2007)成民初字第941號。於該等民事訴訟中，人民商場遭提起七(7)宗針對中國附屬公司及黃河商業城之民事訴訟，即(2007)成民初字第270號、(2007)成民初字第241號、(2007)成民初字第205號、(2007)成民初字第165號、(2006)成民初字第608

號、(2006)成民初字第616號，及(2005)成民初字第138號。該等民事訴訟乃因為中國附屬公司於二零零三年向人民廣場訂立該物業之抵押，以反擔保人民廣場就黃河商業城(聲稱為人民廣場及四川黃河所成立之合資企業，屬獨立第三方)所產生之債項向兩家位於中國之銀行提出之擔保承擔所致。黃河商業城最終未有償還上述債項，因此該兩家位於中國之銀行沒收人民廣場之銀行存款，為數人民幣116,010,000元(相當於約124,022,207港元)。人民廣場其後向中國附屬公司及黃河商業城提起該等民事訴訟。上述訴訟之裁決均已判人民商場勝訴。中國附屬公司須負責向人民商場支付為數約人民幣116,010,000元(相當於約124,022,207港元)之損害賠償，另加自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息約人民幣650,092元(相當於約694,991港元)，否則人民商場可藉著出售該物業之命令，強制執行該裁決。

成都崇德投資有限公司已向中國附屬公司及黃河商業城提起民事訴訟，即(2007)成民初字第941號，申索合共約人民幣6,620,000元款項，另加自頒佈損害賠償當日起計之利息。裁決已判中國附屬公司敗訴。中國附屬公司仍在徵求法律意見，以就該裁決進行上訴。

於一九九七年，四川黃河(中國附屬公司之前股東)與人民廣場訂立一份合資協議。根據該合資協議，四川黃河及人民廣場同意成立黃河商業城，投資資本人民幣30,000,000元，當中49%由四川黃河出資，51%則由人民廣場出資。作為資本投資之方式，四川黃河其後向黃河商業城授出許可證，使用該物業部份一樓及二至三樓，為期15年。鑑於人民廣場違反該合資協議(有關彼未能於緊隨簽立合資協議後首三年內最少一年提供全年收益人民幣300,000,000元)，四川黃河向人民廣場及黃河商業城提出一項民事訴訟(即(2007)川民初字第55號)，尋求宣告四川黃河及人民廣場所訂立之合資協議無效，而黃河商業城須交吉交付該物業之部份一樓及二至三樓予四川黃河。誠如賣方所告知，四川黃河之法律顧問表示，四川黃河就上述行動方面有強烈理據。鑑於(2007)川民初字第55號之關係，中國法院已頒令暫緩該等民事訴訟之裁決，以待就(2007)川民初字第55號作出裁決。

於本公佈日期，中國附屬公司尚欠廣東黃河約人民幣67,688,917元（相當於約72,363,838港元）。作為先決條件，賣方須促使廣東黃河放棄中國附屬公司結欠之所有負債（包括一切應計利息，如有）。因此，有關債項將於完成時獲放棄。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，本公司通過向目標公司進行之法律上盡職審查，已盡力確保目標公司所面臨訴訟之完整性，方法為自二零零七年十一月二十二日起向目標集團進行盡職審查，包括但不限於留任香港法律顧問及中國法律顧問，分別細閱目標公司及中國附屬公司全部法律文件、留任核數師，細閱目標集團之財務資料、本公司進行實地視察，以及聘請物業估值師就該物業進行估值。誠如中國法律顧問所確認，鑑於已就該等民事訴訟及(2007)成民初字第941號作出裁決之事實，因該等民事訴訟及(2007)成民初字第941號所招致之總負債（包括應付損害賠償人民幣122,630,000元（相當於約131,099.416港元）連同自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息）須由中國附屬公司承擔。由於中國附屬公司將於完成後成為本公司之非全資附屬公司，若中國附屬公司未能繳清上述款項，則本公司須承擔當時總負債之90%。

該物業：

該物業為一幢樓高五層之商場，位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號，由中國附屬公司合法實益擁有。預期該物業之估值將不低於人民幣400,000,000元（相當於427,625,917港元）。於本公佈日期，該物業之地庫用作泊車位。該物業之第四層及第五層已租出，作商業用途。該物業之第一層至第三層（面積約18,000平方米）方面，據稱乃根據四川黃河及人民商場所訂立日期為一九九七年四月六日之合資協議而由四川黃河授出為期15年之許可證，由黃河商業城佔用。於本公佈日期，該物業受三項抵押所限。然而，中國附屬公司仍具有該物業正式業權之合法權利。

下表載列目標公司之主要財政數據，乃以目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目為基準，賬目乃按香港財務報告準則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 港元 (經審核)	二零零七年 港元 (經審核)
期內除稅前溢利／(虧損)	(7,406,915)	133,196,166
期內除稅後溢利／(虧損)	(7,406,915)	133,196,166
	於十二月三十一日	
	二零零六年 港元 (經審核)	二零零七年 港元 (經審核)
資產淨值	42,999,327	194,581,207

二零零七年純利飆升，主要因為該物業之公平值上升約102,000,000港元，以及所收購淨資產之公平值超逾於二零零七年增購中國附屬公司65%股權所產生成本之金額增加約58,000,000港元所致。目標公司之資產淨值由二零零六年約43,000,000港元明顯上升至二零零七年約195,000,000港元(包括少數股東權益約23,000,000港元)，主要因為(但不限於)於二零零七年增購中國附屬公司65%股權，而目標公司於二零零六年所持股權僅25%。

待完成後，董事不預期中國附屬公司所提供服務之經營及質素會有任何重大變動，董事現時亦不擬重大變動其現有管理團隊，惟會更改目標集團董事局之組成，以取得於其董事局之控制權。董事局認為，憑藉目標集團現有管理團隊之持續在任(彼等在目標集團之管理及業務上具備充份知識及經驗)，加上多名執行董事(彼等在物業管理及租務上亦具備充份知識及經驗)，足以讓本集團持續經營目標集團之業務。

目標集團之董事局代表

待完成後，本公司將委任代表加入目標集團各董事局，並在各董事局成員中佔大多數。

進行建議收購事項之理由

本集團主要從事電影製作業務。過去多年，本集團經歷其他市場競爭者(包括但不限於本地及海外電影製作公司及DVD與VCD分銷商及零售商)之激烈競爭。本地及海外市場市況不景，導致本集團重新審視其核心業務。就此而言，本集團已積極開發新商機，多元化其現有業務。董事現時不擬終止本集團之現有業務。

董事已完全得悉中國附屬公司之訴訟。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，該等民事訴訟及其他訴訟的最高潛在風險為人民幣122,630,000元(相當於約131,099,416港元)連自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息約人民幣650,092元(相當於約694,990港元)。董事確認，一經完成，中國附屬公司將有責任支付一切來自該等民事訴訟及其他訴訟之損害賠償。在任何情況下，若中國附屬公司未能償還來自該等民事訴訟及其他訴訟之損害賠償，則本公司將承擔上述損害賠償之90%(即約117,089,475港元)，以及自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息之90%。董事亦已得悉，代價加上該等民事訴訟及其他訴訟之總損害賠償約為357,089,475港元，仍少於該物業之90%股權(即約384,863,356港元)。

另外，根據買賣協議，董事認為內有足夠條款保障股東及本公司，包括但不限於(1)取得有關根據該協議擬進行交易之中國法律意見(其格式及內容須獲買方信納，包括但不限於(i)因所頒佈之損害賠償及法律費用而本公司可能須承受的最高潛在風險(將為人民幣122,630,000元(相當於約131,099,416港元)連自頒佈損害賠償及法律費用各日起計之應計利息約人民幣650,092元(相當於約694,990港元)；(ii)中國附屬公司為整項該物業之登記業主)；(2)在中國相關法院就其他訴訟作出最後裁決前，賣方不得轉換40,000,000港元可換股債券之全部或任何部份；及(3)代價乃將該物業之價值扣除中國附屬公司因該等民事訴訟及其他訴訟而招致之潛在負債後釐定。董事相信，上述措施已為本公司及股東就中國附屬公司之該等民事訴訟及其他訴訟提供充份及有效之保障。

董事認為，中國物業市場發展蓬勃，收購事項乃本集團進入市場之良機，亦令其可多元化現有業務。董事亦已顧及該物業所產生之穩定收入來源，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之收益分別為人民幣251,114.48元（相當於約268,457.6港元）、人民幣657,487.4元（相當於約702,896.6港元）及人民幣631,524.46元（相當於約675,140.6港元）。此外，董事認為(i)中國物業市場之增長在將來更為迅猛；及(ii)於本公佈日期尚有約4,780平方米之未佔用面積供租賃用途，且於解決有關該物業之訴訟後或會有更多可作租賃用途之面積。董事局認為買賣協議之條款及條件公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東整體之利益。

風險因素

本公司或會面臨之可能風險因素如下：

1. 於新業務之投資

收購事項構成於新業務行業之投資。新業務加上規管環境，可能對本集團之行政、財務及營運資源帶來重大挑戰。由於本集團在新業務方面並無擁有豐富經驗，故不一定可以確定因新業務所獲得回報之時間及金額。

2. 政策及規例之變動

新業務須遵守大量政府規例、政策及監控措施。無法保證有關政府不會更改該等法例及規例或施行額外或更為嚴格之法例或規例。倘未能遵守與物業開發行業相關之法例及規例或會對本公司造成不利影響。

3. 中國之國家風險

本公司正在中國開展新業務。其可能出現之風險為商業環境或會出現轉變，屆時將會削弱在中國業務之盈利。中國之政治及經濟狀況變化或會對本公司有不利影響。

4. 該物業之法定業權

於本公佈日期，該物業受三份抵押所限。就此之風險為，其他訴訟最終可能有違目標公司之利益，從而可能影響目標集團及完成後本公司之盈利能力。

5. 未審結之訴訟案

中國附屬公司涉及該等民事訴訟及其他訴訟。其風險為需要長時間審結該等訴訟案或達成因該等訴訟案所致之潛在損害賠償，從而或會損害來自該物業中部份一樓、二至三樓之租金收入，以及目標公司之日常營運或財務狀況，並因而最終於完成後對本公司之財務狀況產生不利影響。

6. 於中國物業市場之投資

本公司投資中國物業市場，新業務之前景極為依賴中國地產界之持續增長及表現。因此，中國整體物業市場任何逆轉或不利變動（尤其於供求方面），或樓價任何突然下跌，或會對本公司將於完成後參與之地產業造成重大不利影響。

一般事項

根據上市規則，建議收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，須待股東於股東特別大會批准後方予作實。載有（其中包括）建議收購事項進一步詳情及召開股東特別大會通告之通函，將按照上市規則之規定寄發予股東。根據上市規則，該物業之估值報告亦將載入就收購事項即將寄發予股東之通函內。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已經由二零零八年一月二十八日上午九時三十分開始暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已經向聯交所申請批准股份由二零零七年二月六日上午九時三十分開始恢復買賣。

釋義

於本公佈，除非文義另有所指，否則以下詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	買方按買賣協議擬收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內通常開門營業之日 (星期六、星期日或公眾假期)
「該等民事訴訟」	指	中國附屬公司與人民商場(集團)股份有限公司及成都人民商場黃河商業城有限責任公司之間的民事訴訟。有關詳情載於(2007)成民初字第270號、(2007)成民初字第241號、(2007)成民初字第205號、(2007)成民初字第165號、(2006)成民初字第608號、(2006)成民初字第616號、(2005)成民初字第138號；但不包括其他訴訟
「本公司」	指	東方娛樂控股有限公司，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	完成按買賣協議之條款及條件買賣待售股份及待售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	將因收購事項由本公司配發及發行之175,000,000股新股份

「換股期」	指	由中國相關法院就該等民事訴訟(定義見買賣協議)作出最後裁決當日後第31天或到期日前30天(以較早者為準)起,至緊接可換股債券之到期日(不包括該日)前一日之下午四時正(香港時間)止期間
「換股價」	指	可換股債券持有人可將未行使本金額轉換為股份之價格,初步為每股轉換股份0.4港元(可予調整),惟須遵循本公佈所述之條款及條件
「轉換股份」	指	於按初步換股價每股股份0.4港元(可予調整)將可換股債券之初步本金額70,000,000港元全數轉換時,須予發行之175,000,000股新股份
「可換股債券」	指	本公司將於完成時向賣方發出,本金額70,000,000港元之可換股債券,用以支付部份代價
「訂金」	指	買方根據買賣協議,以銀行本票或支票形式向賣方支付為數30,000,000港元之訂金
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何物業、資產或各種性質權力的任何按揭、押記、抵押、留置權(不包括因法規及執法而產生者)、擔保或其他產權負擔,優先權或抵押品權益、遞延購買、業權保留、租賃、售後購回或反租安排,包括任何該等協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣東黃河」	指	廣東黃河實業(集團)有限責任公司，一間於中國註冊成立之有限公司，屬獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃河商業城」	指	成都人民商場黃河商業城有限責任公司，一間於中國註冊成立之有限公司，聲稱為人民廣場及四川黃河所成立之合資企業，屬獨立第三方
「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，屬本公司或其關連人士之獨立第三方之任何人士或公司或彼等各自之最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份之發行價約0.4港元
「最後交易日」	指	二零零八年一月二十五日，緊接訂立買賣協議前最後一個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「其他訴訟」	指	除該等民事訴訟以外中國附屬公司之民事訴訟，包括(2007)成民初字第941號及(2007)川民初字第55號
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	成都中發黃河實業有限公司，一間合資企業，於本公佈日期由目標公司擁有90%股權

「該物業」	指	民族廣場，一幢樓高五層之商場，位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號，由中國附屬公司合法實益擁有
「買方」	指	Sino Step INC.，為本公司之間接全資附屬公司
「人民商場」	指	人民商場(集團)股份有限公司，屬獨立第三方
「買賣協議」	指	買方及賣方就買賣待售股份及待售貸款而訂立，日期為二零零八年一月二十五日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中兩股每股面值1.00港元之普通股，即目標公司之全部已發行股本
「待售貸款」	指	目標公司於完成時或完成前任何時間欠付或應付賣方之一切實際、或然或遞延責任、負債及債務(不論是否於完成時到期應付)，不包括因該等民事訴訟及其他訴訟所導致之一切損害賠償
「股東特別大會」	指	本公司即將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據此擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份及轉換股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「四川黃河」	指	四川黃河商業有限責任公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為中國附屬公司之前股東。於該協議日期，四川黃河屬獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Profit Source International Limited，一間於香港註冊成立之公司，由賣方全資實益擁有
「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司，或如文義所指乃有關目標公司成為其現有附屬公司之控股公司前之期間，則指目標公司之現有附屬公司
「賣方」	指	Cheng Keung Fai先生及Lam Suet Chung女士，均屬獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除非另有指明，人民幣兌港元乃按概約匯率人民幣0.935397元兌1.00港元予以換算。

承董事局命
東方娛樂控股有限公司
 主席
黃栢鳴

香港，二零零八年二月六日

於本公佈發表日期，董事局由四名執行董事黃栢鳴先生、黃潔芳女士、黃漪鈞女士及羅琦女士，以及三名獨立非執行董事鄧啟駒先生、蔡思聰先生及徐沛雄先生組成。