

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、購買或認購本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)

(股份代號：674)

公佈

**(I) 建議根據特別授權
發行新股份**

及

**(II) 主要交易 — 建議收購
一間廣告展覽公司**

本公司之財務顧問



萬勝證券(遠東)有限公司

洛爾達有限公司

(I) 建議發行事項

於二零一一年三月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購1,333,333,333股認購股份，認購價為每股認購股份0.12港元。

總認購價 160,000,000 港元將由認購人以下列方式支付：

- (a) 50,000,000 港元須於完成時由認購人以現金支付予本公司；及
- (b) 110,000,000 港元須以認購人訂立並促使賣方訂立轉讓及抵銷契據及履行當中擬進行之交易支付。藉訂立轉讓及抵銷契據，賣方將向認購人指讓其權利及代價之權益，而認購人將以代價抵銷認購人根據認購協議應付予本公司之部份認購價為數 110,000,000 港元。

1,333,333,333 股認購股份佔 (i) 本公司於本公佈日期之已發行股本 10,221,831,392 股股份約 13.04%；及 (ii) 本公司經配發及發行認購股份擴大後之當時已發行股本約 11.54%。配發及發行認購股份須待股東於股東特別大會上根據特別授權批准後方可作實。

於完成後，認購人將成為本公司之第二大主要股東及關連人士(兩者之定義見上市規則)。

認購價 0.12 港元較 (i) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股 0.18 港元折讓約 33.33%；(ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止過去五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約 0.1856 港元折讓約 35.34%；及 (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止過去十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約 0.1923 港元折讓約 37.60%。

建議發行事項之所得款項總額及估計所得款項淨額將分別為 160,000,000 港元及約 155,000,000 港元。建議發行事項之所得款項淨額計劃：(i) 110,000,000 港元用作抵銷轉讓及抵銷契據安排之代價；及 (ii) 餘額約 45,000,000 港元將用作經擴大集團未來營運及發展之一般營運資金。

(II) 收購事項

於二零一一年三月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意向賣方收購待售股份，總代價為110,000,000港元，將於完成後以本公司訂立轉讓及抵銷契據及履行當中擬進行之交易支付。藉訂立轉讓及抵銷契據，認購人將以代價抵銷認購人根據認購協議應付之部份認購價為數110,000,000港元。

就本公司所深知，賣方之主要業務為投資控股。賣方連同其附屬公司為香港及中國之業務多元化綜合企業，核心業務包括消費品(零售、飲料及食品)、電力、房地產、水泥、燃氣、醫藥及金融服務。

目標公司為賣方之全資附屬公司。目標集團主要從事提供展覽相關服務，主要於香港策劃及承辦各類型展覽及會議活動。

上市規則之涵義

建議發行事項須於股東特別大會上取得股東批准並根據特別授權進行。此外，由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)低於100%但超過25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則所指之股東批准規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過相關決議案批准(i)認購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行認購股份)；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易。由於概無股東於認購協議及買賣協議中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就認購協議、買賣協議及其各自項下擬進行之交易放棄投票。

載有(其中包括)(i)建議發行事項及收購事項；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)經擴大集團之備考財務資料；及(v)股東特別大會通告之進一步詳情之通函將寄發予股東。由於本公司需要額外時間準備將錄入通函之資料，故本公司預期通函將於二零一一年四月十八日或之前寄發予股東。

建議發行事項須待下文「建議發行事項之先決條件」一節所載之若干先決條件達成或獲豁免後，方可作實。收購事項須待下文「收購事項之先決條件」一節所載之若干先決條件達成或獲豁免後，方告完成。建議發行事項及收購事項互為條件。

由於建議發行事項及收購事項分別須待本公佈詳述之多項先決條件達成後，方告完成，故建議發行事項及收購事項可能或未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時，務須審慎行事。

引言

於二零一一年三月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購1,333,333,333股認購股份，認購價為每股認購股份0.12港元。同日(聯交所交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為110,000,000港元。

認購協議及買賣協議之主要條款載於本公佈下文。

(I) 建議發行事項

認購協議

日期：二零一一年三月二十一日

訂約方：本公司(作為發行人)及認購人(作為認購人)

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，認購人及其聯繫人士各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

就本公司所深知，認購人之主要業務為證券買賣及投資控股，而認購人為賣方之全資附屬公司。於完成後，認購人將成為本公司之第二大主要股東及關連人士(定義見上市規則)。

認購價

認購價0.12港元較：

- (i) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.18港元折讓約33.33%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止過去五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約0.1856港元折讓約35.34%；及
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止過去十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約0.1923港元折讓約37.60%。

經考慮下文「進行建議發行事項及收購事項之理由」一節所披露進行建議發行事項之理由及股份對認購人之吸引力，董事(包括獨立非執行董事)認為建議發行事項之條款(包括認購價，經本公司與認購人根據股份現行成交量及市價按公平原則磋商)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認購股份

根據認購協議，本公司將向認購人配發及發行1,333,333,333股認購股份。1,333,333,333股認購股份佔(i)本公司於本公佈日期之10,221,831,392股已發行股本約13.04%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大後之已發行股本約11.54%。認購股份之總面值為66,666,666.65港元。

配發及發行認購股份須於股東特別大會上取得股東批准並根據特別授權進行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購股份於發行後將在各方面與於認購股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。

總認購價將由認購人以下列方式支付：

- (a) 50,000,000 港元須於完成時由認購人以現金支付予本公司；及
- (b) 110,000,000 港元須以認購人訂立並促使賣方訂立轉讓及抵銷契據及履行當中擬進行之交易支付。藉訂立轉讓及抵銷契據，賣方將向認購人指讓其權利及代價之權益，而認購人將以代價抵銷認購人根據認購協議應付予本公司之部份認購價為數 110,000,000 港元。

建議發行事項之先決條件

建議發行事項須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (b) 根據上市規則及／或其他適用法律及法規可投票之股東於股東特別大會上批准認購協議及認購協議項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行認購股份及訂立轉讓及抵銷契據)；
- (c) 根據認購協議作出之保證在各重要方面仍屬真實及正確；
- (d) 本公司須就認購協議及其項下擬進行交易取得之一切必要同意及批准均已取得；
- (e) 認購人須就認購協議及其項下擬進行交易取得之一切必要同意及批准均已取得；及
- (f) 買賣協議已成為無條件(認購協議成為無條件之條件除外)。

除上述條件(c)可獲認購人豁免外，上述所有條件不得豁免。倘上述任何條件未能於認購協議日期起計90日當日下午五時正(或本公司與認購人可能書面協定之有關其他時間及日期)前達成或獲豁免，則認購協議將告終止及終結，而除認購協議條文之任何先前違反外，訂約雙方概毋須根據認購協議承擔任何義務及責任。

建議發行事項完成

建議發行事項將於認購協議所載之條件達成及／或獲豁免後第三個營業日當日(買賣協議須於當日同時完成)或本公司與認購人可能不時書面協定之有關其他較後日期完成。

所得款項淨額

建議發行事項之所得款項總額及估計所得款項淨額將分別為160,000,000港元及約155,000,000港元。所得款項淨額約155,000,000港元計劃：(i) 110,000,000港元用作抵銷轉讓及抵銷契據安排之代價；及(ii) 餘額約45,000,000港元將用作經擴大集團未來營運及發展之一般營運資金。

每股認購股份淨價約為0.116港元。

(II) 收購事項

買賣協議

日期：二零一一年三月二十一日

訂約方：本公司(作為買方)，及賣方(作為賣方)

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其聯繫人士各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

就本公司所深知，賣方之主要業務為投資控股。賣方連同其附屬公司為香港及中國之業務多元化綜合企業，核心業務包括消費品(零售、飲料及食品)、電力、房地產、水泥、燃氣、醫藥及金融服務。

代價

代價 110,000,000 港元將於完成後以本公司訂立轉讓及抵銷契據及履行當中擬進行之交易支付。藉訂立轉讓及抵銷契據，認購人將以代價抵銷認購人根據認購協議應付予本公司之部份認購價為數 110,000,000 港元。

代價乃經本公司與賣方參考以下各項後公平磋商釐定：(i) 目標集團之未來前景；及 (ii) 從事類似業務(即提供展覽相關服務)之香港上市公司之市盈率約 12 倍。

按目標集團截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之經審核純利計算，代價相當於市盈率約 10.8 倍。目標集團之財務資料進一步載於下文「目標集團之資料」一節。

董事認為，服務為本行業之前景關鍵在於其盈利潛力。因此，相比起與資產淨值比較，與市盈率比較乃釐定代價之更適當合理方法。

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，買賣協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且訂立買賣協議符合本集團及股東之整體利益。

收購事項之先決條件

買賣協議須待以下各項條件達成或獲豁免(按適用)後，方可作實：

- (1) 本公司合理信納將根據買賣協議進行之盡職審查結果；
- (2) 賣方及本集團須就買賣協議及據此擬進行交易取得之一切必要同意、牌照及批准均已取得，且仍然具有十足效力及作用；
- (3) 本公司須就買賣協議及據此擬進行交易取得之一切必要同意、牌照及批准均已取得，且仍然具有十足效力及作用；

- (4) 如需要，股東於即將召開及舉行之股東特別大會上通過一切必要決議案以批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括但不限於訂立轉讓及抵銷契據)，而上市規則規定之一切其他同意及行為均已取得及完成，或(視情況而定)遵守任何有關規定之相關豁免已自聯交所取得；
- (5) 根據買賣協議作出之保證在各重要方面仍屬真實及正確；及
- (6) 認購協議已成為無條件(買賣協議成為無條件之條件除外)。

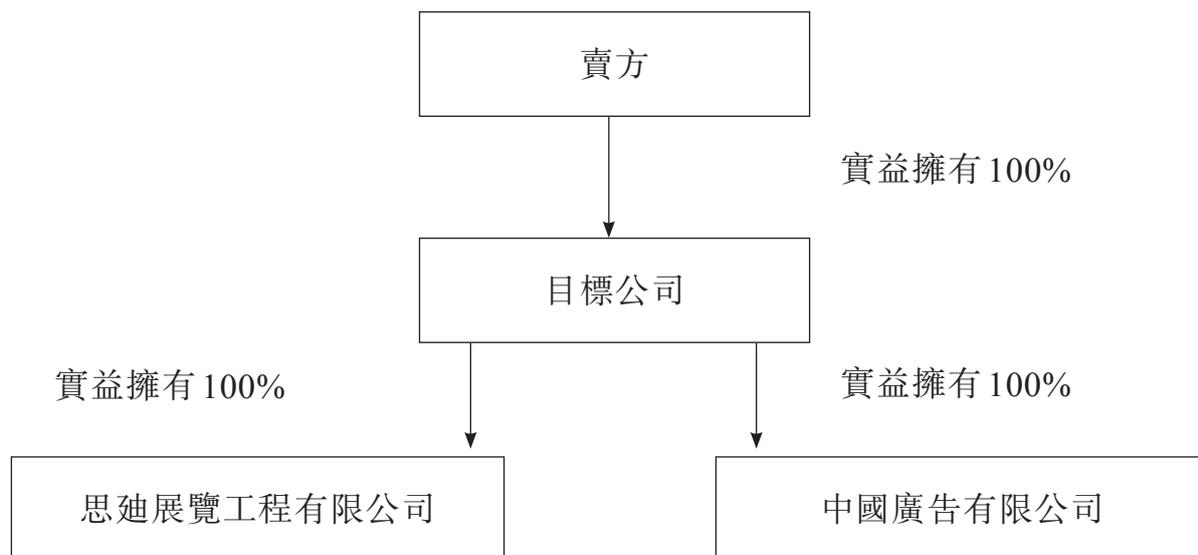
除上述條件(1)及(5)可獲本公司豁免外，上述所有條件不得豁免。倘買賣協議所載之任何條件未能於買賣協議日期起計90日當日或本公司可能同意之有關較後日期中午十二時正或之前達成(或視情況而定，獲本公司豁免)，則買賣協議將告終止及終結，在該情況下，除買賣協議條款之任何先前違反外，訂約雙方概毋須根據買賣協議承擔任何義務及責任。

完成

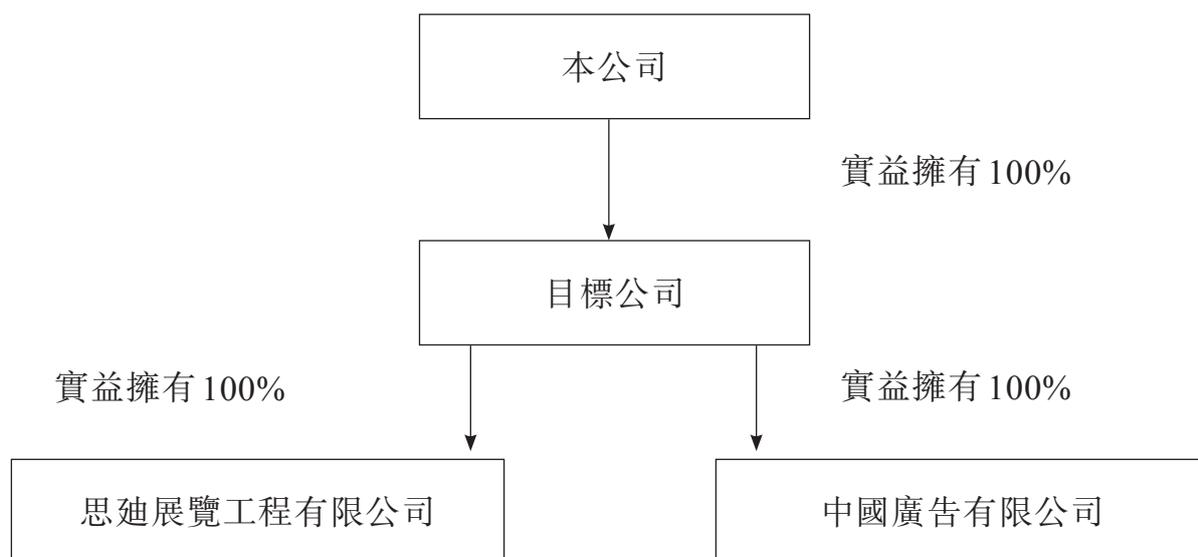
於買賣協議所載之所有條件獲遵守或達成或獲豁免後，完成將於(買賣協議所訂明之所有條件達成(或獲豁免，視情況而定)後第三個營業日當日(認購協議須於當日同時完成)，或本公司可能同意之有關較後日期進行，而買賣協議所載之一切行為及規定均須獲遵守。

集團圖表

下圖載列目標集團於完成前之股權架構：



下圖載列目標集團於完成後之股權架構：



於完成後，本公司將實益擁有目標公司之全部股權，各目標集團之成員公司將成為本公司之附屬公司，而財務業績將於本公司之財務報表綜合入賬。

目標集團之資料

目標公司於一九八三年九月十六日於香港註冊成立為有限公司。於買賣協議日期，目標公司之全部已發行股本由賣方實益擁有。

思迪展覽工程有限公司於一九八八年七月十二日於香港註冊成立為有限公司。中國廣告有限公司於一九九四年六月二十一日於香港註冊成立為有限公司。思迪展覽工程有限公司及中國廣告有限公司之全部已發行股本由目標公司實益擁有。思迪展覽工程有限公司為香港展覽會議主辦及供應商協會之會員，亦為香港貿易發展局認可之承建商之一。

目標集團主要從事展覽相關業務，主要於香港策劃及承辦各類展覽及會議活動。目標集團已與香港貿易發展局建立長期關係，亦已成為多個國際性大型展覽之中國內地及本港參展商代理之一，當中大部展覽由香港貿易發展局主辦。

根據目標集團截至二零一零年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表，目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度分別錄得經審核綜合除稅前及後溢利約7,130,000港元及約5,950,000港元，截至二零一零年十二月三十一日止年度則分別錄得經審核綜合除稅前及後溢利約12,330,000港元及約10,290,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為1,200,000港元。

進行建議發行事項及收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，其主要活動包括酒店業務、酒樓業務、內容特許權費用收費業務、物業投資及娛樂事業。

賣方連同其附屬公司為香港及中國之業務多元化綜合企業，核心業務包括消費品(零售、飲料及食品)、電力、房地產、水泥、燃氣、醫藥及金融服務。

目標集團主要從事展覽相關業務，主要於香港策劃及承辦各類展覽及會議活動。目標集團已與香港貿易發展局建立長期關係，亦已成為多個國際性大型展覽之中國內地及本港參展商代理之一，當中大部展覽由香港貿易發展局主辦。目標集團為多個國際性展覽之香港及中國參展商代理之一，如香港時裝節春夏系列、香港時裝節秋冬系列及香港國際珠寶展。目標集團為香港及中國之會議展覽代理之一，其核心業務正逐步增長。

此外，董事認為透過建議發行事項，認購人將於完成後成為本公司之第二大主要股東及策略夥伴。這將擴闊本集團之股東基礎、提升本集團之股本架構、市場競爭力及抗風險能力；更重要的是，本集團將利用此強大平台整合其現有資源以改善其營業規模及財務表現，從而為本公司及股東整體創造更高價值及回報。透過有關策略性關係，本公司將繼續與賣方及其集團業務實體開拓不同業務機會。

經考慮(i)認購人將於完成後成為本公司之主要股東及策略夥伴；(ii)目標集團在提供展覽代理服務方面之經驗及專業知識；(iii)與客戶及香港貿易發展局之現有聯繫；(iv)目標集團之盈利往績；及(v)收購事項為本集團擴充其展覽領域業務，透過整合及綜合目標集團之現有業務，創造良好協同效應及擴闊本集團收益來源之良機。董事會認為，建議發行事項不只可鞏固本集團之財務狀況，亦可促進引入認購人為本公司之策略投資者，故符合本公司及股東之整體利益，而建議發行事項之條款屬公平合理。董事會亦認為收購事項及買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司之股權架構變動

以下載列本公司(i)於本公佈日期；及(ii)假設本公司於完成前之股權並無其他變動，緊隨配發及發行認購股份後之股權概要：

	於本公佈日期		緊隨配發及 發行認購股份後	
	(股份數目)	%	(股份數目)	%
程楊先生(附註1)	1,786,980,000	17.48	1,786,980,000	15.46
廖汝武先生(附註2)	1,048,000	0.01	1,048,000	0.01
Elite Forever Limited 認購人(附註3)	982,260,000 —	9.61 —	982,260,000 1,333,333,333	8.50 11.54
公眾股東	7,451,543,392	72.90	7,451,543,392	64.49
總計	<u>10,221,831,392</u>	<u>100.00</u>	<u>11,555,164,725</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1,786,000,000股股份由程楊先生個人擁有，而980,000股股份由其妻子擁有。程楊先生為本公司之執行董事、主席及行政總裁。
- 廖汝武先生為本公司之執行董事。
- 認購人為賣方之全資附屬公司。

本公司於緊接本公佈日期前過去12個月進行之集資活動

於緊接本公佈日期前過去12個月，本公司並無進行任何集資活動。

上市規則之涵義

建議發行事項須於股東特別大會上取得股東批准並根據特別授權進行。此外，由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)低於100%但超過25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則所指之股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過相關決議案批准(i)認購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行認購股份以及訂立轉讓及抵銷契據)；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於訂立轉讓及抵銷契據)。由於概無股東於認購協議及買賣協議中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就認購協議、買賣協議及其各自項下擬進行之交易放棄投票。

一般事項

建議發行事項須待上文「建議發行事項之先決條件」一節所載之若干條件達成或獲豁免後，方可作實。收購事項須待上文「收購事項之先決條件」一節所載之若干先決條件達成或獲豁免後，方告完成。建議發行事項及收購事項互為條件。

載有(其中包括)(i)建議發行事項及收購事項；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)經擴大集團之備考財務資料；及(v)股東特別大會通告之進一步詳情之通函將寄發予股東。由於本公司需要額外時間準備將錄入通函之資料，故本公司預期通函將於二零一一年四月十八日或之前寄發予股東。

由於建議發行事項及收購事項分別須待本公佈詳述之多項先決條件達成後，方告完成，故建議發行事項及可收購事項能或未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時，務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙用於本公佈時具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司建議根據買賣協議所載之條款及條件向賣方收購待售股份
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	不時之董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放進行普通銀行業務之日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「通函」	指	將就建議發行事項及收購事項寄發予股東之通函
「本公司」	指	文化地標投資有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	分別根據認購協議及買賣協議完成建議發行事項及收購事項
「代價」	指	根據買賣協議進行收購事項之代價110,000,000港元
「轉讓及抵銷契據」	指	本公司、認購人及賣方將(以協定格式)訂立之轉讓及抵銷契據，藉訂立該契據，賣方將向認購人指讓其權利及代價之權益，而認購人將以代價抵銷認購人根據建議發行事項應付之部份認購價為數110,000,000港元
「董事」	指	本公司不時之董事
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「最後交易日」	指	即認購協議及買賣協議日期前之最後交易日(二零一一年三月十八日)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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
「建議發行事項」	指	本公司建議根據認購協議向認購人配發及發行1,333,333,333股認購股份
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零一一年三月二十一日就收購事項訂立之買賣協議
「待售股份」	指	100,000股普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司即將召開以考慮及酌情批准認購協議及買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股東」	指	不時之股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「特別授權」	指	建議股東於股東特別大會上就於完成後配發及發行1,333,333,333股新股份授予董事之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	華潤(集團)有限公司，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「認購人」	指	合貿有限公司，賣方之全資附屬公司
「認購協議」	指	本公司與認購人於二零一一年三月二十一日就建議發行事項訂立之有條件協議
「認購價」	指	每股認購股份0.12港元
「認購股份」	指	認購人將根據認購協議認購之1,333,333,333股新股份

「目標公司」	指	中國廣告展覽有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
文化地標投資有限公司
主席
程楊

香港，二零一一年三月二十一日

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，而本公司之獨立非執行董事為佟景國先生、楊如生先生及蘇達強先生。