

---

## 此乃要件 請即處理

---

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。

閣下如對本通函任何方面**有任何疑問**，閣下應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出**名下所有文化地標投資有限公司之股份，閣下應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

---



## 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)

- (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



萬勝証券(遠東)有限公司

洛爾達有限公司

---

本公司謹訂於二零一一年五月十三日星期五下午四時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501至05室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第83至85頁。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並在不遲於大會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席大會並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為撤銷論。

二零一一年四月二十六日

---

# 目錄

---

頁次

釋義 .....	ii
董事會函件 .....	1
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	17
附錄二 — 本集團之其他資料 .....	18
附錄三 — 目標集團之財務資料 .....	36
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	67
附錄五 — 一般資料 .....	75
股東特別大會通告 .....	83

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	文化地標投資有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，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，藉此，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

---

## 釋義

---

「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)，且連同其最終實益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
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月十九日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函之實際可行日期
「最後交易日」	指	即緊接認購協議及買賣協議日期前之最後交易日(即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，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋義

---

「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各自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授予董事之特別授權，以於完成後配發及發行1,333,333,333股新股份
「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，一名獨立第三方
「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	認購人根據認購協議將認購之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

---

## 釋義

---

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比



**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)

董事：

程楊(主席)

鄭育淳

廖汝武

李威蓬

佟景國\*

楊如生\*

蘇達強\*

主要辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

25樓2501-05室

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

**(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**

**緒言**

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

---

## 董事會函件

---

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。

本通函旨在向閣下提供有關(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之進一步詳情；及(v)股東特別大會通告。

認購協議及買賣協議之主要條款載於本通函下文。

### (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第三方。

就董事所深知及確信，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股份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股份約0.1856港元折讓約35.34%；



---

## 董事會函件

---

- (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股份約0.1923港元折讓約37.60%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股股份約0.19港元折讓約36.84%。

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)乃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，且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)本公司於最後實際可行日期之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待股東於股東特別大會上批准，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。

---

## 董事會函件

---

總認購價將由認購人以下列方式支付：

- (a) 50,000,000 港元須於完成後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其項下擬進行之交易支付。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) 本公司須取得認購協議及其項下擬進行交易之一切必要同意及批准；
- (e) 認購人須取得認購協議及其項下擬進行交易之一切必要同意及批准；及

---

## 董事會函件

---

(f) 買賣協議成為無條件(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日期及時間)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，訂約雙方均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。

### 所得款項用途

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)

---

## 董事會函件

---

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多元化業務綜合企業，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其項下擬進行之交易支付。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主要因素後公平磋商釐定：

- (i) 目標集團之過往溢利記錄；
- (ii) 目標集團之未來前景及未來盈利潛力；
- (iii) 筆克遠東集團有限公司(股份代號：752)(從事提供展覽相關服務之可資比較香港上市公司)之市盈率倍數。該可資比較上市公司之市盈率倍數介乎9.2倍至16.2倍；
- (iv) 目標集團提供展覽代理服務之經驗及專業知識；
- (v) 客戶目前與香港貿易發展局之關連；
- (vi) 收購事項可能為本集團之現有業務帶來之潛在商業協同效益。

---

## 董事會函件

---

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，低於可資比較公司之市盈率範圍下限。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。

鑒於上文所述，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) 賣方及目標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) 本公司須取得買賣協議及據此擬進行交易之一切必要同意、牌照及批准，且仍然具有十足效力及作用；

---

## 董事會函件

---

- (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)已自聯交所取得遵守任何有關規定之相關豁免；
- (5) 根據買賣協議作出之保證在各重要方面仍屬真實及準確；及
- (6) 認購協議成為無條件(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，訂約雙方均毋須根據買賣協議承擔任何義務及責任。

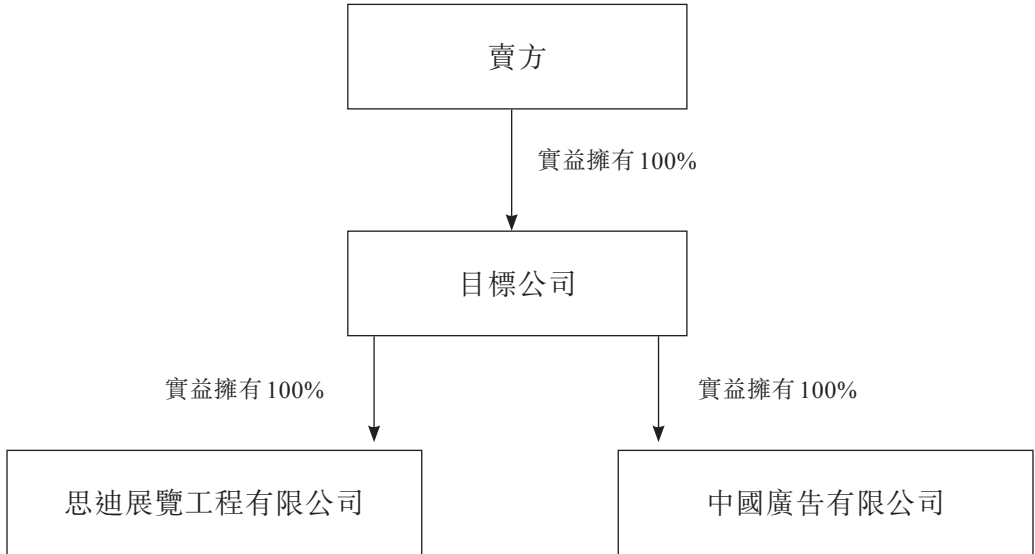
### 完成

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。

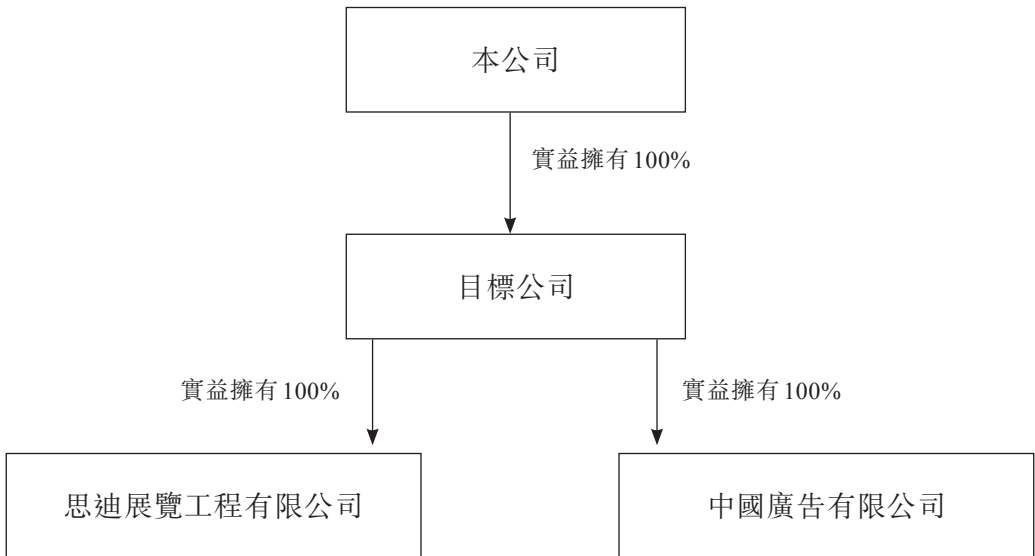
# 董事會函件

## 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，目標集團之各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。目標集團之業務僅由目標公司進行。目標集團已與香港貿易發展局建立逾20年之關係，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，當中大部份展覽由香港貿易發展局主辦。其他主要客戶包括中國國際貿易促進委員會於中國之若干分會。

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。

於二零零九年十二月三十一日及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分別約為47,910,000港元及1,200,000港元。

儘管目標集團之資產淨值由二零零九年之47,910,000港元大幅減少至二零一零年之1,200,000港元，董事會認為綜合資產淨值減少預期不會對目標集團造成重大不利影



---

## 董事會函件

---

響，原因是目標集團(i)具有綜合資產淨值狀況；(ii)可產生穩定經常性收入及溢利；及(iii)具有充足營運資金以內部產生資源應付其到期負債。由於目標集團之業務無需重大資本支出維持若干水平之盈利能力，故有關減少將不會影響其未來盈利能力。

### 進行建議發行事項及收購事項之理由

賣方連同其附屬公司為香港及中國之多元化業務綜合企業，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及其他主要客戶建立長期關係，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。除上述活動外，其於過往年度亦曾舉辦國際環保博覽、香港國際建築裝飾材料及五金展、香港國際美酒展、英國文化協會 — 英國教育展及中國書畫拍賣等。

目標集團於推廣經濟及貿易活動、文化交流以及提升中國文化文明方面扮演重要角色。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。目標公司平均每年舉辦約50場展覽會。

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

## 董事會函件

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。

儘管0.12港元之認購價較股份於最後交易日之市價大幅折讓，惟董事會已考慮(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，董事會因而認為，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(包括認購價)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)於最後實際可行日期；及(ii)假設於完成前本公司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：

	於最後實際可行日期		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	982,260,000	9.61	982,260,000	8.50
認購人(附註3)	—	—	1,333,333,333	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>

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 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、主席兼行政總裁。
2. 廖汝武先生為本公司之執行董事。
3. 認購人為賣方之全資附屬公司。

### 對本集團之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。因此，目標公司及其附屬公司（即目標集團）之賬目將與本公司之賬目綜合入賬。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考經調整綜合資產總值將約為 1,462,000,000 港元，而本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合資產總值則約為 1,239,000,000 港元。此外，經擴大集團之未經審核備考經調整綜合負債總額將約為 307,000,000 港元，而本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合負債總額則約為 239,000,000 港元。

由於收購事項將擴闊本集團之現有收益來源，並為本集團提供穩定之收入來源，故預期於完成後，收購事項將對本集團之盈利帶來正面影響。

### 本集團之財務及貿易前景

目前，本集團主要從事經營酒店業務及酒樓業務、收取特許權費用業務、物業投資及娛樂事業。

#### 酒店業務

中國肇慶之皇朝酒店業務受到中國其他酒店激烈競爭所影響。本財政年度酒店業務為不穩定。

### 酒樓業務

本集團位於尖沙咀星光行之潮州酒樓業務穩定並錄得溢利。誠如二零一一年三月二日之公佈，根據完成，潮州酒樓營業之業權已售出，該酒樓將會暫時停止營業。本集團擬另覓新址，以繼續其營運。於最後實際可行日期，本公司仍在另覓新址，以繼續潮州酒樓之營運。

### 投資物業

因若干投資物業已售出，本集團投資物業之收入及盈利預期將於本財政年度遞減。

### 收取卡拉OK音樂產品特許權費用

於中國收取卡拉OK音樂產品特許權費用之業務錄得龐大虧損，主要由於收購Hua Rong Sheng Shi Holding Limited（「華融」）產生之無形資產攤銷及遞延開支攤銷所致。儘管在中國多個省份之服務延後推出，董事對此業務之未來前景仍感到樂觀，同時相信此業務將逐漸為本集團帶來收入。

### 娛樂業務

本集團之娛樂業務包括在娛樂界提供有關製作及藝人管理服務，以及其他娛樂相關業務。本集團亦擁有多首歌曲歌詞之知識產權。預期該等業務於本財政年度不會對本集團業績帶來重大貢獻。

除目標集團之現有業務外，董事會擬於可見將來繼續進行本集團其餘現有業務及物色合適投資機會。

### 本公司於緊接本公佈日期前過去12個月進行之集資活動

於緊接最後實際可行日期前過去12個月，本公司並無進行集資活動。

### 上市規則之涵義

建議發行事項須待股東在股東特別大會上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之股東批准規定。

### 股東特別大會

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，故並無股東須於股東特別大會上就認購協議、買賣協議及其項下各自擬進行之交易放棄投票。

本通函第83至85頁載列本公司謹訂於二零一一年五月十三日星期五下午四時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501至05室舉行之股東特別大會通告，會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准認購協議及買賣協議。股東特別大會之表決將以點票方式進行。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並在不遲於大會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席大會並於會上投票。

### 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」一節所載之若干條件達成或獲豁免後，方告完成。建議發行事項及收購事項之完成互為條件。

---

## 董事會函件

---

由於建議發行事項及收購事項分別須待本通函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。

### 推薦建議

董事認為認購協議及買賣協議屬公平合理，並符合股東之整體最佳利益。因此，董事會推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 額外資料

閣下亦請垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
文化地標投資有限公司  
主席  
程楊

二零一一年四月二十六日

**(I) 財務資料**

本集團分別截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零一零年九月三十日止六個月之財務資料詳情已分別刊載於本公司截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止財政年度之年報，及本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告，日期為二零零八年六月二十六日、二零零九年七月二十二日、二零一零年七月二十九日及二零一零年十一月二十四日之財務報表。所有財務報表已刊載於聯交所網址 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網址 [www.tricor.com.hk/WebService/000674](http://www.tricor.com.hk/WebService/000674)。

**(I) 管理層討論及分析**

本集團截至二零一零年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一零年九月三十日止六個月之管理層討論及分析如下：

**(i) 截至二零一零年九月三十日止六個月****業務回顧及前景****財務回顧***流動資金及財務資源*

本集團以內部資源提供營運資金。本集團與銀行維持良好業務關係，備用銀行信貸可作未來業務發展之用。

於二零一零年九月三十日，本集團並無銀行借貸。按借貸總額相對股東權益計算，於二零一零年九月三十日本集團之資產負債比率為0%（二零零九年：0%）。

本集團於經營業務獲得足夠現金流量履行其還款責任，及應付期內日常業務之現金所需。本集團並無使用金融工具作對沖用途。本集團並無任何匯率風險或任何相關對沖。

*抵押*

於二零一零年九月三十日，作為本集團53,000,000港元（二零零九年：53,000,000港元）銀行信貸額度之抵押之投資物業、租賃土地及樓宇、於根據經營租約持有之自用租賃土地及土地溢價之權益，賬面值為225,000,000港元（二零零九年：171,000,000港元）。

*薪酬政策*

於二零一零年九月三十日，本集團共有僱員1,010人。本集團按照僱員之表現、經驗及現時行內慣例釐訂彼等之薪酬。



本集團定期檢討薪酬組合，以吸引、獎勵及挽留其僱員，並且按照本集團溢利情況及員工及董事之表現給予彼等酌情花紅。

本公司設有認股權計劃，作為對本集團之僱員及董事對本集團業務及營運作出貢獻之獎勵。本集團亦為其僱員提供公司內部及外間之培訓課程，以改進彼等之技能及服務。

### **綜合業績**

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之營業額約為102,000,000港元。本期間虧損為45,600,000港元，去年同期則為虧損585,700,000港元。虧損主要來自遞延開支攤銷約18,600,000港元，酒店業務虧損約13,900,000港元及收購Hua Rong Sheng Shi Holding Limited (持有全資附屬公司及共同控制實體天合文化集團有限公司及其附屬公司) (統稱「華融集團」) 產生之無形資產攤銷約7,900,000港元。本集團之娛樂事業及婚禮服務亦錄得虧損。有關虧損部分由投資物業及酒樓業務之收入所抵銷。

### **業務回顧**

#### **酒店業務**

位於中華人民共和國(「中國」)肇慶之皇朝酒店業務錄得營業額33,800,000港元及虧損13,900,000港元。虧損主要由於其資產折舊10,000,000港元及根據經營租約持有之自用租賃土地付款攤銷約2,400,000港元所致。該業務於期內受到其他酒店之激烈競爭所影響。

在競爭激烈之環境下，預期皇朝酒店業務於本財政年度餘下期間未能改善。

#### **酒樓業務**

本集團位於星光行之潮州酒樓業務穩定並錄得溢利。該業務為本集團帶來溢利約2,800,000港元。

管理層相信潮州酒樓業務於本財政年度下半年將取得更佳業績。

### **投資物業**

投資物業為本集團帶來穩定之租金收入。位於中國廣州商業區之投資物業經已租出，租期由二零零八年十月九日起計為期十年。該業務為本集團帶來溢利約4,900,000港元。

此業務將於本財政年度下半年繼續為本集團帶來穩定收入。

### **婚禮服務業務**

本集團以「羅浮宮婚紗影城」之商號在香港經營婚禮服務業務。由於本地及台灣婚禮服務公司之競爭激烈，該業務產生虧損約6,400,000港元。於報告期後，本集團決定結束其婚禮服務業務。

### **娛樂業務**

本集團擁有51%權益之附屬公司伯樂製作及藝術發展有限公司錄得虧損約160,000港元。該公司從事在娛樂界提供有關製作及藝人管理服務。

本集團擁有60%權益之附屬公司陳式音樂有限公司（「陳式音樂」）錄得虧損約220,000港元。該公司從事娛樂及相關業務，擁有多首歌曲歌詞之知識產權。本集團已根據於二零零七年十月二十四日訂立之協議終止其向陳式音樂少數股東進一步支付款項之責任，並已根據該協議行使其權利，要求該少數股東以15,000,000港元購回其於陳式音樂之60%權益。

### **收取卡拉OK音樂產品特許權費用**

本集團與音樂產品知識產權擁有人訂立多項有關向中國卡拉OK經營商就授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之協議。本集團有權收取向中國卡拉OK經營商收取之部分費用。

華融集團主要從事於中國提供有關卡拉OK音樂產品及視像之版權特許費結算及收費服務。本集團正透過華融集團擴大其業務，成為一個平台以強化就卡拉OK音樂產品在中國之內容發行及基建收取版權費用之業務。

期內，該業務錄得營業額25,100,000港元及虧損16,300,000港元。虧損主要來自收購華融集團所產生之無形資產攤銷約7,900,000港元。虧損因遞延開支之攤銷約18,600,000港元而進一步增加。

儘管在中國多個省份之服務延後推出，董事對中國娛樂界之未來前景仍感到樂觀。本集團就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之業務正逐步為本集團帶來收入。

## **(ii) 截至二零一零年三月三十一日止年度**

### **業務回顧及前景**

#### **財務回顧**

#### **流動資金及財務資源**

本集團以內部資源提供營運資金。本集團與銀行維持良好業務關係，備用銀行信貸可作未來業務發展之用。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無銀行借貸。按借貸總額相對股東權益計算，於二零一零年三月三十一日本集團之資產負債比率為0%（二零零九年：0%）。

本集團於經營業務獲得足夠現金流量履行其還款責任，及應付年內日常業務之現金所需。本集團並無使用金融工具作對沖用途。本集團並無任何匯率風險或任何相關對沖。

### **抵押**

於二零一零年三月三十一日，作為本集團53,000,000港元(二零零九年：53,000,000港元)銀行信貸額度之抵押之投資物業、租賃土地及樓宇、於根據經營租約持有之自用租賃土地及土地溢價之權益，賬面值為225,000,000港元(二零零九年：171,000,000港元)。

### **薪酬政策**

於二零一零年三月三十一日，本集團共有僱員1,092人。本集團按照僱員之表現、經驗及現時行內慣例釐訂彼等之薪酬。

本集團定期檢討薪酬，以吸引、獎勵及挽留其僱員，並且按照本集團溢利情況及員工及董事之表現給予彼等酌情花紅。

本公司設有上文提及之認股權計劃，作為對本集團之僱員及董事對本集團業務及營運作出貢獻之獎勵。本集團亦為其僱員提供公司內部及外間之培訓，以改進彼等之技能及服務。

### **綜合業績**

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度持續經營業務之營業額約為198,800,000港元，較去年減少約8%。減少主要由於婚禮服務之營業額減少約22,000,000港元、酒店業務減少約8,000,000港元，以及娛樂事業減少約7,900,000港元所致。然而，物業投資之營業額增加約5,200,000港元，酒樓業務增加約5,100,000港元，而特許權費用收取業務則增加約

10,300,000 港元。本集團於本年度產生虧損約 1,159,000,000 港元。虧損主要來自收購 Hua Rong Sheng Shi Holding Limited (持有全資附屬公司及共同控制實體天合文化集團有限公司及其附屬公司) (統稱「華融集團」) 產生之商譽減值虧損約 1,034,800,000 港元。該減值虧損主要由於在完成日期為收購華融集團而發行之代價股份之市價比其發行價增加及延遲推出服務所致。有關虧損有所增加，亦由於收購所產生無形資產之攤銷約 15,900,000 港元所致。本集團之皇朝酒店自用租賃土地付款及物業、廠房及設備亦錄得減值虧損約 85,900,000 港元、娛樂事業之商譽減值虧損約 5,000,000 港元、遞延開支攤銷約 30,800,000 港元，酒店業務及婚禮服務亦錄得虧損。有關虧損部分由投資物業、酒樓業務及娛樂事業之收入所抵銷。

## 業務回顧

### 酒店業務

本集團擁有肇慶星湖俱樂部之 94% 權益，肇慶星湖俱樂部以皇朝酒店之商業名稱在中國肇慶擁有及經營酒店。該業務錄得虧損約 109,200,000 港元，主要由於物業、廠房及設備之減值虧損約 14,600,000 港元、根據經營租約持有之自用租賃土地付款之減值虧損約 71,300,000 港元及折舊約 23,800,000 港元所致。

### 婚禮服務

本集團以「羅浮宮婚紗影城」之商號在香港提供婚禮服務。由於受到本地及台灣婚禮服務公司之激烈競爭及香港經濟放緩之不利影響，該業務錄得虧損約 6,100,000 港元。本集團於年內關閉其「新天地婚紗攝影」店舖。

### 投資物業

投資物業為本集團帶來穩定之租金收入。位於中國廣州商業區之投資物業經已租出，由二零零八年十月九日起，為期十年。營業額於年內增長，乃由於收取廣州投資物業之租金及九龍加拿芬道之投資物業租金增加所致。該業務為本集團帶來溢利約47,200,000港元。溢利增加乃主要由於投資物業公平價值收益增加約41,500,000港元所致。

### 酒樓業務

本集團位於星光行之潮州酒家業務穩定，且有利可圖。該業務為本集團帶來經營溢利約6,200,000港元。

### 娛樂業務

本公司之全資附屬公司朗業集團有限公司於二零零九年九月十二日訂立協議，以出售北京金英馬國際文化交流有限公司之60%股本權益，代價為現金人民幣25,982,472元(約29,083,532港元)。買方為北京金英馬影視文化有限責任公司。現金代價已於二零一零年三月收取。出售產生除稅前收益約4,700,000港元。

朗業集團有限公司亦於二零零九年九月十二日訂立協議，向北京嘉蘭影視文化藝術有限責任公司出售電視連續劇《關中義事》之版權，現金代價為人民幣20,000,000元(約22,696,323港元)。現金代價已於二零零九年九月十八日收取。

本集團擁有51%權益之附屬公司伯樂製作及藝術發展有限公司錄得虧損約800,000港元。該公司從事在娛樂界提供有關製作及藝人管理服務。

本集團擁有60%權益之附屬公司陳式音樂有限公司錄得虧損約200,000港元。該公司從事娛樂及相關業務，擁有多首歌曲歌詞之知識產權。

**收取卡拉OK音樂產品特許權費用**

本集團與音樂產品之知識產權擁有人訂立多項就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之協議。本集團有權收取向中國卡拉OK經營商收取之部分費用。

本集團於二零零九年四月收購華融集團，華融集團主要從事於中國提供有關卡拉OK音樂產品及視像之版權特許費結算及收費服務。收購華融集團預期將可讓本集團迅速擴大，成為一個平台以強化就卡拉OK音樂產品在中國收取版權費用之業務。

年內，該業務錄得營業額20,300,000港元及虧損1,095,900,000港元。虧損主要來自收購華融集團所產生之商譽減值虧損約1,034,800,000港元。該減值虧損主要由於在完成日期為收購華融集團而發行之代價股份之市價比其發行價增加及延遲推出服務，以及收購所產生之無形資產攤銷約15,900,000港元所致。虧損因遞延開支攤銷約30,800,000港元而進一步增加。

本集團就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之業務正逐步為本集團帶來收入。

**前景**

董事對中國娛樂事業之未來前景感到樂觀。本集團就向中國卡拉OK經營商發行內容及授權卡拉OK音樂產品收取特許權費用正逐步為本集團帶來收入。於成立初期後，華融集團之營運已開始取得收入，並預期此等營運之收入有所增長。董事相信，就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之相關業務會擴大本集團之收入來源。

本集團會繼續經營其現有主要業務，包括酒店業務、提供婚禮服務、物業投資、酒樓業務、就卡拉OK音樂產品在中國收取特許費用以及娛樂業務。本集團之財政狀況穩健，資產淨值約為1,037,600,000港元。

管理層將物色合適投資機會，以擴充本集團之業務。

### (iii) 截至二零零九年三月三十一日止年度

#### 業務回顧及前景

##### 財務回顧

##### 流動資金及財務資源

本集團以內部資源提供營運資金。本集團與銀行維持良好業務關係，備用銀行信貸可作未來業務發展之用。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無銀行借貸。按借貸總額相對股東權益計算，於二零零九年三月三十一日本集團之資產負債比率為0%（二零零八年：0%）。

本集團於經營業務獲得足夠現金流量履行其還款責任，及應付年內日常業務之現金所需。本集團並無使用金融工具作對沖用途。本集團並無任何匯率風險或任何相關對沖。

##### 抵押

於二零零九年三月三十一日，作為本集團53,000,000港元（二零零八年：55,000,000港元）銀行信貸額度之抵押之投資物業、租賃土地及樓宇、於根據經營租約持有之自用租賃土地及土地溢價之權益，賬面值為171,000,000港元（二零零八年：186,000,000港元）。



### 薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團共有僱員1,092人。本集團按照僱員之表現、經驗及現時行內慣例釐訂彼等之薪酬。

本集團定期檢討薪酬，以吸引、獎勵及挽留其僱員，並且按照本集團溢利情況及員工及董事之表現給予彼等酌情花紅。

本公司設有上文提及之認股權計劃，作為對本集團之僱員及董事對本集團業務及營運作出貢獻之獎勵。本集團亦為其僱員提供公司內部及外間之培訓，以改進彼等之技能及服務。

### 綜合業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度來自持續經營業務之營業額約為216,500,000港元，較去年增加約35.9%。增加主要來自於二零零七年十一月收購位於中華人民共和國（「中國」）肇慶之皇朝酒店之收益增幅約50,600,000港元、物業投資之增幅約1,200,000港元、娛樂事業之增幅約9,300,000港元及收取特許權費用業務之增幅約6,000,000港元。然而，婚禮服務之營業額減少約6,000,000港元及酒樓業務減少約3,900,000港元。本集團於本年度錄得虧損約196,500,000港元。虧損主要來自根據皇朝酒店之經營租約持有之自用租賃土地付款之減值虧損約109,600,000港元、根據皇朝酒店之經營租約持有之自用租賃土地付款攤銷約7,100,000港元、向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用業務之遞延開支攤銷約54,300,000港元、娛樂事業之物業、廠房及設備之減值虧損約9,300,000港元、娛樂事業之商譽減值虧損約5,600,000港元及應收關連公司款項之減值虧損約21,200,000港元。

## 業務回顧

### 酒店業務

本集團擁有肇慶星湖俱樂部之94%權益，肇慶星湖俱樂部以皇朝酒店之商業名稱在中國肇慶擁有及經營酒店。該業務錄得虧損約123,600,000港元，主要由於根據經營租約持有之自用租賃土地付款之減值虧損約109,600,000港元、根據經營租約持有之自用租賃土地付款之攤銷約7,100,000港元及折舊約20,400,000港元所致。

### 婚禮服務

本集團以「羅浮宮婚紗影城」及「新天地婚紗攝影」之商號在香港提供婚禮服務。由於受到本地及台灣婚禮服務公司之激烈競爭及香港經濟放緩之不利影響，該業務錄得虧損約4,800,000港元。

### 投資物業

投資物業為本集團帶來穩定之租金收入。位於中國廣州商業區之投資物業經已租出，由二零零八年十月九日起，為期十年。營業額於年內增長，乃來自收取廣州投資物業之租金及於九龍加拿芬道之投資物業之租金增加。

### 酒樓業務

本集團位於星光行之潮州酒家業務受經濟放緩之不利影響。該業務為本集團帶來經營溢利約200,000港元。

### 鐘錶零售業務

本集團於二零零八年九月三十日訂立協議，出售其於鐘錶零售業務之權益，總代價為現金9,870,982港元。交易已於二零零八年十一月十日完成，該業務於綜合財務報表呈報為已終止業務。

**酒類零售業務**

酒類零售業務已於澳門零售店於二零零八年十二月前後結業後終止，並於綜合財務報表呈報為已終止業務。

**娛樂業務**

本集團擁有60%權益並於中國北京成立之附屬公司北京金英馬國際文化交流有限公司就電視連續劇製作訂立兩項協議，投資約人民幣22,000,000元。該公司從事電影及電視連續劇製作業務。全資附屬公司朗業集團有限公司就電視連續劇製作訂立一項協議，投資約人民幣15,000,000元。三套電視連續劇已經完成製作，錄得虧損約900,000港元。

本集團擁有51%權益之附屬公司伯樂製作及藝術發展有限公司錄得虧損約1,700,000港元。該公司從事在娛樂界提供有關製作及藝人管理服務。

本集團擁有60%權益之附屬公司陳式音樂有限公司錄得虧損約5,900,000港元，主要由於商譽減值虧損約5,600,000港元所致。該公司從事娛樂及相關業務，擁有多首歌曲歌詞之知識產權。

**收取卡拉OK音樂產品特許權費用**

本集團訂立多項就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用之協議。該業務產生虧損約73,800,000港元，主要來自遞延開支之攤銷約54,300,000港元及應收關連公司款項之減值虧損約21,200,000港元。本集團有權收取向中國卡拉OK經營商收取之部份費用。

### 前景

本集團於二零零九年四月收購 Hua Rong Sheng Shi Holding Limited、其附屬公司及共同控制實體(「HR 集團」)，該等公司主要從事於中國提供有關卡拉OK 音樂產品及視像之版權特許費結算及收費服務。

董事對中國娛樂事業之未來前景感到樂觀。本集團就向中國卡拉OK 經營商發行內容及授權卡拉OK 音樂產品收取特許權費用正逐步為本集團帶來收入。於其成立初期後，HR 集團之營運已開始取得收入。董事認為收購HR 集團將可讓本集團迅速擴大，成為一個平台以強化就卡拉OK 音樂產品在中國之內容發行及基建兩者收取版權費用之業務，並預期此等營運之收入有所增長。董事相信，就向中國卡拉OK 經營商授权使用卡拉OK 音樂產品收取特許權費用之相關業務會擴大本集團之收入來源，並且有助本集團建立中國卡拉OK 經營商之分銷網絡，作其日後之業務發展。

本集團會繼續經營其現有主要業務，包括酒店業務、提供婚禮服務、物業投資、酒樓業務、就卡拉OK 音樂產品在中國之內容發行及基建兩者收取特許費用以及娛樂業務。本集團之財政狀況穩健，資產淨值約為 794,100,000 港元。

管理層將物色合適投資機會，以擴充本集團之業務。

**(iv) 截至二零零八年三月三十一日止年度****業務回顧及前景****財務回顧****流動資金及財務資源**

本集團以內部資源提供營運資金。本集團與銀行維持良好業務關係，備用銀行信貸可作未來業務發展之用。

於二零零八年三月三十一日，本集團並無銀行借貸。按借貸總額相對股東權益計算，於二零零八年三月三十一日本集團之資產負債比率為0%（二零零七年：0%）。

本集團於經營業務獲得足夠現金流量履行其還款責任，及應付年內日常業務之現金所需。本集團並無使用金融工具作對沖用途。

**抵押**

於二零零八年三月三十一日，作為本集團55,000,000港元（二零零七年：52,000,000港元）銀行信貸額度之抵押之投資物業、租賃土地及樓宇、於根據經營租約持有之自用租賃土地及土地溢價之權益，賬面值為186,000,000港元（二零零七年：156,000,000港元）。

**薪酬政策**

於二零零八年三月三十一日，本集團共有僱員1,125人。本集團按照僱員之表現、經驗及現時行內慣例釐訂彼等之薪酬。

本集團定期檢討薪酬，以吸引、獎勵及挽留其僱員，並且按照本集團溢利情況及員工及董事之表現給予彼等酌情花紅。

本公司設有上文提及之認股權計劃，作為對本集團之僱員及董事對本集團業務及營運作出貢獻之獎勵。本集團亦為其僱員提供公司內部及外間之培訓，以改進彼等之技能及服務。

### 綜合業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額約為276,000,000港元，較去年增加約36.5%。增加主要來自鐘錶零售業務約112,500,000港元及於二零零七年十一月收購位於中國肇慶之皇朝酒店之權益所致，該酒店錄得營業額約30,100,000港元。然而，婚禮服務之營業額減少約14,700,000港元。本集團本年錄得溢利約33,000,000港元，較去年減少約35.1%。溢利主要來自收購中華人民共和國（「中國」）酒店業務之本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過成本之部份約59,300,000港元、投資物業之公平價值調整及租金收入分別約27,200,000港元及5,800,000港元，以及潮州酒家業務收入淨額約2,700,000港元。然而，婚禮服務業務錄得虧損約5,400,000港元。就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用業務錄得虧損約56,000,000港元及娛樂業務虧損約6,200,000港元，故溢利進一步減少。

董事議決不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息（二零零七年：無），以保留資源供本集團發展業務。

### 業務回顧

#### 酒店業務

於二零零七年十一月，本集團收購Wellrich Investments Limited，其擁有肇慶星湖俱樂部之94%權益。肇慶星湖俱樂部以皇朝酒店之商業名稱在中國肇慶擁有及經營酒店。該業務錄得虧損約600,000港元。本集團自收購酒店業務錄得其於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過成本之部份約59,300,000港元。

**婚禮服務**

本集團以「羅浮宮婚紗影城」及「新天地婚紗攝影」之商號在香港提供婚禮服務。該業務因本地及台灣婚禮服務公司之激烈競爭而受到不利影響。

此業務錄得虧損約5,400,000港元，較去年錄得商譽減值虧損19,000,000港元減少約84%。

**投資物業**

投資物業為本集團帶來穩定之租金收入。於二零零七年五月，本集團以48,000,000港元收購位於中國廣州商業區之物業。本集團正為該等物業物色合適租戶。

**酒樓業務**

本集團位於星光行之潮州酒家業務穩健，且為本集團帶來經營溢利約2,700,000港元。

**鐘錶零售業務**

鐘錶零售業務錄得盈利，為本集團帶來經營溢利約2,300,000港元。

**酒類產品零售業務**

於二零零六年六月，一家由本公司擁有51%權益之附屬公司在澳門金都酒店開展酒類產品零售業務。此項業務錄得虧損約500,000港元。

**娛樂業務**

於二零零七年七月，本集團在中國北京成立一家擁有60%權益之附屬公司北京金英馬國際文化交流有限公司，從事電影及電視連續劇製作業務。本集團就電視連續劇製作訂立三項協議，總投資約人民幣38,000,000元。兩套電視連續劇已大致完成製作。

於二零零七年九月，本集團收購伯樂製作及藝術發展有限公司之51%權益，該公司在娛樂界提供有關製作及藝人管理之服務，其蒙受約1,000,000港元虧損。

於二零零七年九月，本集團成立一家全資附屬公司金都娛樂有限公司，以在中國深圳發展娛樂及相關業務。

於二零零七年十月，本集團收購陳式音樂有限公司之60%權益，其從事娛樂及相關業務，並擁有多首歌曲歌詞之知識產權。該業務錄得溢利約10,000港元。

### **收取卡拉OK音樂產品特許權費用業務**

本集團訂立多項就向中國卡拉OK營運商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用業務之協議。該業務虧損約56,000,000港元，主要由於攤銷遞延開支約45,300,000港元所致。本集團有權收取向中國卡拉OK營運商收取之部份特許權費用。

### **前景**

本集團會繼續經營其現有主要業務，包括酒店業務、提供婚禮服務、物業投資、酒樓業務、鐘錶及酒類產品零售、在中國收取卡拉OK音樂產品特許權費用以及娛樂業務。本集團之財政狀況穩健，資產淨值約為966,000,000港元。

本集團已透過收購位於中國肇慶之皇朝酒店所在之物業權益增加其中國物業組合，並認為該酒店具有良好發展潛力，可重新發展作商住用途。

本集團已在中國投資製作電影及電視連續劇，務求拓展其中國娛樂業務。



董事相信，就向中國卡拉OK經營商授權使用卡拉OK音樂產品收取特許權費用業務會擴大本集團之收入來源，並且有助本集團建立中國卡拉OK經營商之分銷網絡，作其日後之業務發展。此業務發展處於最後階段，而本集團預期由本財政年度起可收取部份收入。

管理層將物色合適之投資機會，以擴充本集團之業務。

## (II) 債務

於二零一一年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團應付少數股東109,323,169港元。除上述者外及除集團間負債外，於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團中概無任何公司未償還按揭、押記或債權證、借貸資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務或任何融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## (III) 營運資金

經考慮本集團之內部資源及少數股東向本公司有關附屬公司提供之貸款，董事經考慮認購事項及收購事項之財務影響後，認為經擴大集團有充裕營運資金，以應付本通函日期起計至少12個月之目前所需。

## (IV) 重大變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一零年三月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## I. 目標集團之會計師報告

# Deloitte.

## 德勤

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就中國廣告展覽有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，以供載入文化地標投資有限公司(「貴公司」)於二零一一年年四月二十六日就建議收購目標公司全部股權而刊發之通函(「通函」)。

目標公司為一間於香港註冊成立之私人有限公司。目標公司為一間投資控股公司，並從事提供展覽服務。

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 經營地點	所持 股份類別	繳足 已發行股本	目標公司直接持有之 擁有權益比例			目標公司持有之投票權比例			主要業務
					二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
					%	%	%	%	%	%	
思迪展覽工程有限公司	一九八八年七月十二日	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	100	100	100	100	暫無業務
中國廣告有限公司	一九九四年六月二十一日	香港	普通股	2港元	100	100	100	100	100	100	暫無業務

上述所有附屬公司均為於香港註冊成立之有限公司，並採納十二月三十一日為財政年度年結日。

目標公司及思迪展覽工程有限公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表由王陳會計師事務所（於香港註冊之執業會計師）審核。

吾等擔任目標公司及思迪展覽工程有限公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之核數師。並無編製中國廣告有限公司自其註冊成立日期以來之經審核財務報表。就本報告而言，吾等已審閱中國廣告有限公司之相關交易，並進行吾等認為就載入財務資料而言屬必須之有關程序。

目標公司之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」），而吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核程序，並已根據香港會計師公會建議之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表編製。

目標公司之董事須負責編製相關財務報表。貴公司董事須對通函之內容（包括本報告）負責。吾等之責任為自相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之業務狀況及目標集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

## A. 財務資料

## I. 綜合全面收益表

	附註	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
營業額	7	62,064,235	67,455,087	98,812,468
所提供服務之成本		<u>(50,486,522)</u>	<u>(54,904,405)</u>	<u>(81,322,437)</u>
毛利		11,577,713	12,550,682	17,490,031
其他收入		1,275,383	257,498	280,964
經營及行政開支		<u>(5,420,405)</u>	<u>(5,676,255)</u>	<u>(5,440,505)</u>
除稅前溢利	8	7,432,691	7,131,925	12,330,490
稅項開支	10	<u>(1,211,019)</u>	<u>(1,181,512)</u>	<u>(2,040,531)</u>
目標公司擁有人應佔溢利及 本年度全面收益總額		<u>6,221,672</u>	<u>5,950,413</u>	<u>10,289,959</u>
每股盈利 — 基本	11	<u>62.2</u>	<u>59.5</u>	<u>102.9</u>

## II. 綜合財務狀況表

	附註	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	430,442	445,063	419,928
遞延稅項資產	15	163,000	144,660	136,209
		<u>593,442</u>	<u>589,723</u>	<u>556,137</u>
流動資產				
應收貨款	16	407,397	148,663	3,179,546
展覽攤位及場地按金		24,034,507	29,478,978	37,521,858
按金及預付款項		45,089	61,807	45,159
應收直接控股公司款項	17	54,801,267	58,356,196	8,985,087
應收同系附屬公司款項	18	28,900	—	26,100
可收回稅項		343,018	67,685	—
銀行結餘及現金		1,175,214	21,194,865	8,150,241
		<u>80,835,392</u>	<u>109,308,194</u>	<u>57,907,991</u>
流動負債				
應付貨款	19	4,021,772	4,911,532	4,884,308
其他應付款項及應計費用	20	35,445,026	57,073,936	51,504,325
應付稅項		—	—	873,087
		<u>39,466,798</u>	<u>61,985,468</u>	<u>57,261,720</u>
流動資產淨值		<u>41,368,594</u>	<u>47,322,726</u>	<u>646,271</u>
資產總值減流動負債		<u>41,962,036</u>	<u>47,912,449</u>	<u>1,202,408</u>
股本及儲備				
股本	21	100,000	100,000	100,000
累計溢利		41,862,036	47,812,449	1,102,408
股東權益		<u>41,962,036</u>	<u>47,912,449</u>	<u>1,202,408</u>

## III. 財務狀況表

	附註	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	430,442	445,063	419,928
於附屬公司之投資	14	1,000,002	1,000,002	1,000,002
遞延稅項資產	15	163,000	144,660	136,209
		<u>1,593,444</u>	<u>1,589,725</u>	<u>1,556,139</u>
流動資產				
應收貨款	16	407,397	148,663	3,179,546
展覽攤位及場地按金		24,034,507	29,478,978	37,521,858
按金及預付款項		45,089	61,807	45,159
應收直接控股公司款項	17	54,801,267	58,356,196	8,985,087
應收附屬公司款項	18	18,853	21,408	21,963
應收同系附屬公司款項	18	28,900	—	26,100
可收回稅項		343,018	67,685	—
銀行結餘及現金		1,175,214	21,194,865	8,150,241
		<u>80,854,245</u>	<u>109,329,602</u>	<u>57,929,954</u>
流動負債				
應付貨款	19	4,021,772	4,911,532	4,884,308
其他應付款項及應計費用	20	35,429,546	57,067,456	51,497,845
應付附屬公司款項	18	10,869,015	10,853,610	1,050,055
應付稅項		—	—	873,087
		<u>50,320,333</u>	<u>72,832,598</u>	<u>58,305,295</u>
流動資產(負債)淨值		<u>30,533,912</u>	<u>36,497,004</u>	<u>(375,341)</u>
資產總值減流動負債		<u>32,127,356</u>	<u>38,086,729</u>	<u>1,180,798</u>
股本及儲備				
股本	21	100,000	100,000	100,000
累計溢利	22	32,027,356	37,986,729	1,080,798
股東權益		<u>32,127,356</u>	<u>38,086,729</u>	<u>1,180,798</u>

## IV. 綜合權益變動表

	股本 港元	累計溢利 港元	總計 港元
於二零零八年一月一日	100,000	35,640,364	35,740,364
溢利及本年度全面收益總額	—	6,221,672	6,221,672
於二零零八年十二月三十一日	100,000	41,862,036	41,962,036
溢利及本年度全面收益總額	—	5,950,413	5,950,413
於二零零九年十二月三十一日	100,000	47,812,449	47,912,449
溢利及本年度全面收益總額	—	10,289,959	10,289,959
確認為分派之股息(附註12)	—	(57,000,000)	(57,000,000)
於二零一零年十二月三十一日	<u>100,000</u>	<u>1,102,408</u>	<u>1,202,408</u>

## V. 綜合現金流量表

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	7,432,691	7,131,925	12,330,490
以下各項之調整：			
利息收入	(1,275,383)	(179,650)	(1,136)
折舊	193,257	177,024	190,045
出售物業、廠房及設備之虧損	—	941	—
呆賬撥備(撥備撥回)	15,000	(4,643)	—
營運資金變動前之經營現金流量	6,365,565	7,125,597	12,519,399
應收貨款(增加)減少	(104,923)	263,377	(3,030,883)
展覽攤位及場地按金增加	(3,558,461)	(5,444,471)	(8,042,880)
按金及預付款項(增加)減少	(882)	(16,718)	16,648
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(16,203)	28,900	(26,100)
應付貨款增加(減少)	155,584	889,760	(27,224)
其他應付款項及應計費用增加(減少)	4,606,462	21,628,910	(5,569,611)
經營業務產生(所用)之現金	7,447,142	24,475,355	(4,160,651)
已付香港利得稅	(1,982,077)	(887,839)	(1,091,308)
<b>經營業務產生(所用)之現金淨額</b>	<b>5,465,065</b>	<b>23,587,516</b>	<b>(5,251,959)</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備	(80,240)	(192,586)	(164,910)
已收利息	1,275,383	179,650	1,136
向直接控股公司提供之墊款	(6,933,849)	(3,554,929)	(7,628,891)
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(5,738,706)</b>	<b>(3,567,865)</b>	<b>(7,792,665)</b>
<b>現金及現金等值項目淨(減少)增加</b>	<b>(273,641)</b>	<b>20,019,651</b>	<b>(13,044,624)</b>
於一月一日之現金及現金等值項目	1,448,855	1,175,214	21,194,865
於十二月三十一日之現金及現金等值項目，代表銀行結餘及現金	1,175,214	21,194,865	8,150,241



## VI. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為一間於香港註冊成立之私人有限公司，為華潤(集團)有限公司(一間於香港註冊成立之公司)之全資附屬公司。董事認為於有關期間內之最終控股公司為中國華潤總公司(一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司)。

目標公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈42樓4206-4210室。

目標公司為一間投資控股公司，並從事提供展覽服務。

財務資料乃以目標公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團已於編製其整個有關期間之財務資料時採納所有香港會計師公會頒佈於二零一零年一月一日或之後開始之目標集團財政期間生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「新訂香港財務報告準則」)。

目標集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露 — 轉讓財務資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股份類 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款項 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本權益工具清償財務負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司之董事預期應用新訂香港財務報告準則將不會對目標集團及目標公司之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例適用規定須予披露之資料。

財務資料乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據就交換貨品而支付代價之公平價值釐定。

#### 綜合基準

財務資料包括目標公司及其控制實體(其附屬公司)之財務報表。當目標公司有權控制實體之財務及營運政策，以從其業務中取得利益，即達致控制權。

年內購入或出售之附屬公司之業績，由收購生效日起計及計至出售生效日止(視情況而定)而列入綜合全面收益表內。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團其他成員公司採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘及收支於綜合時悉數對銷。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損於目標公司之財務狀況表列賬。

#### 收益確認

展覽收入乃於展覽完成後確認。

倘經濟利益很可能流入目標集團而收益數額能可靠地計量時，則確認財務資產之利息收入。利息收入乃參考未償還本金按時間基準及以適用實際利率累計，有關實際利率為準確貼現財務資產於預期年期內之估計未來現金收入至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃確認，以按下列年率於其估計可使用年期以直線法撇銷扣除其剩餘價值後之成本。

租賃物業裝修	20%
家具及設備	10% — 20%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響乃按前瞻性基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何盈虧乃釐定為銷售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，並會於損益賬確認。

### 租約

當租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓至承租人，則該等租約分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租約。

### 目標集團作為承租人

經營租約租金於租期內以直線法確認為開支。

倘就訂立經營租約而收取租金優惠，則該等租金優惠會確認為負債。優惠總額以直線法確認為租金開支減少。

### 減值

於報告期末，目標集團會檢討其資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回款額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘估計資產之可收回款額低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值須增加至其經修訂之估計可收回款額，惟該增加之賬面值不得超過過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損下而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

### 財務工具

當目標集團成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債會於綜合財務狀況表確認。財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值計入損益賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入或扣除自財務資產或財務負債之公平價值(視情況而定)。收購按公平價值計入損益賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本乃即時於損益賬確認。

### 財務資產

目標集團之財務資產乃分類為貸款及應收款項。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為準確貼現財務資產於預期年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入(包括組成實際利率一部份之所有已付或應收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利息基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價之非衍生財務資產，付款數額固定或可以計算。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收貨款、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司款項及銀行結餘及現金)乃以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文財務資產減值之會計政策)。

#### 財務資產減值

於各報告期末，會評估是否有跡象顯示財務資產存在減值。倘於初步確認財務資產後發生之一項或多項事件導致存在客觀減值證據，而財務資產之估計未來現金流量受到影響，則該財務資產出現減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對手方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 債務人有可能破產或進行財務重組。

就應收貨款等若干財務資產類別而言，被評為不會單獨作出減值之資產會一併評估減值。應收款項組合之客觀減值證據可包括目標集團過往收款紀錄、組合內超過平均信貸期之延期付款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有意之明顯變動。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，倘有客觀證據顯示資產已減值，則會於損益賬確認減值虧損，並按資產賬面值與以原實際利率貼現之估計未來現金流量現值兩者間之差額計量。

所有財務資產之賬面值會因減值虧損而直接扣減，惟應收貨款之賬面值則透過使用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動於損益賬確認。倘應收貨款被認為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之已撇銷數額會計入損益賬。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損之數額於其後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發行之事件有關，則先前確認之減值虧損會於損益賬撥回，惟撥回減值當日之資產賬面值不得超過假設未確認減值時之攤銷成本。

### **財務負債及股本權益**

目標集團發行之財務負債及股本權益工具根據所訂立之合約安排性質及財務負債與股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為任何帶有目標集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之合約。

### **實際利息法**

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為準確貼現財務負債於預期年期或適用之較短期間內之估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利息基準確認。

### **財務負債**

財務負債（包括應付貨款及應付附屬公司款項）乃其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### **股本權益工具**

目標集團發行之股本權益工具按已收之所得款項扣除直接發行成本記錄。

### **取消確認**

倘自資產收取現金流量之權利屆滿，或財務資產經已轉讓而目標集團已轉讓該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，則會取消確認財務資產。

於全面取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認並於股本權益累計之累計盈虧總和兩者間之差額乃於損益賬確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則會取消確認財務負債。已取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價兩者間之差額乃於損益賬確認。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報溢利不同，原因是前者不包括其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括永遠無需課稅或扣減之項目。目標集團之本期稅項負債乃以於報告期末已制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差異確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產一般就所有可能將有應課稅溢利可抵銷該等可扣減暫時差異之可扣減暫時差異確認。倘暫時差異乃因一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之商譽或初步確認其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差異確認，惟倘目標集團能控制暫時差異之撥回，而該暫時差異可能不會於可見將來撥回除外。因與該等投資有關之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產僅會於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差異之利益及預期可扣減暫時差異將於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末檢討及扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已制定或大致上已制定之稅率(及稅法)，按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式將引致之稅務後果。遞延稅項乃於損益賬確認。

### 外幣

編製個別集團實體各自之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其各自功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣計值之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於其產生期間之損益賬確認。

#### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款乃於僱員提供使其可享有供款之服務時列作開支。

#### 4. 估計不確定之主要原因

於報告期末，可能具重大風險導致須就下一個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之估計不確定之主要原因於下文披露。

#### 呆賬撥備

管理層定期檢討應收貨款之可收回性及賬齡。應收貨款之撥備乃根據賬款之估計可收回性及賬齡分析，以及根據董事參考以實際利率貼現估計未來現金流量以計算現值所作出之判斷計提。

評估該等應收貨款之最終變現額(包括目前各客戶之信譽)時，須作出多重判斷。倘目標集團客戶之財政狀況變差，導致其付款能力降低，則可能須作出額外撥備(見附註16)。

#### 5. 資本風險管理

目標集團之資本管理旨在確保目標集團內所有實體均可持續經營，同時為股東爭取最大回報。目標集團之整體策略於有關期間內一直維持不變。

目標集團之資本架構包括現金及現金等值項目，以及目標公司股本權益持有人應佔股本權益，包括股本及儲備。目標集團並無籌借外部債項。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部份，董事會審議資本成本及各類資本之相關風險。目標集團將根據董事之建議，透過支付股息平衡其整體資本架構。

## 6. 財務工具

## 財務工具之類別

	目標集團			目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
財務資產						
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	56,412,778	79,699,724	20,340,974	56,431,631	79,721,132	20,362,937
財務負債						
攤銷成本	4,021,772	4,911,532	4,884,308	14,890,787	15,765,142	5,934,363

## 財務風險管理目標及政策

目標集團及目標公司之主要財務工具包括應收貨款、應收直接控股公司款項、應收(應付)附屬公司款項、應收同系附屬公司款項、銀行結餘及現金，以及應付貨款。該等財務工具之詳情於有關附註披露。該等財務工具之相關風險及減低風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保適時及有效地採取適當措施。

## 信貸風險

目標集團及目標公司因交易對手方未能履行責任而令目標集團及目標公司蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合財務狀況表及財務狀況表所示有關已確認財務資產之賬面值而產生。

目標集團及目標公司有集中信貸風險。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團及目標公司之有集中信貸風險，原因是分別42%、96%及99%之應收貨款乃來自目標集團及目標公司之一位客戶。目標集團之管理層已任命團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監管程序，確保採取跟進措施以收回逾期債項。就此而言，目標公司之董事認為目標集團之信貸風險已大大降低。目標集團及目標公司亦已物色新客戶，以將集中信貸風險減到最低。

由於交易對手方均為獲國際評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。



## 貨幣風險

目標集團主要於香港經營業務，大部份交易均以港元、美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團及目標公司之外幣計值貨幣資產之賬面金額如下：

	目標集團及目標公司					
	資產			負債		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
美元	49,109,170	70,806,503	13,741,776	168,283	1,054,210	—
人民幣	3,758,227	3,786,542	3,909,719	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

目標集團目前並無訂立外幣對沖政策以規避貨幣風險。然而，管理層會密切監察有關外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事認為在掛鈎匯率機制下，港元與美元匯率波動之財務風險極微。目標公司之董事認為目標集團之貨幣風險不大，故並無編製敏感度分析。

## 流動資金風險

管理流動資金風險時，目標集團監察及維持管理層認為充裕之現金及現金等值項目水平，足以為目標集團之業務經營提供資金及減低現金流量波動之影響。

下表詳列目標集團及目標公司財務負債之剩餘合約到期情況。就非衍生財務負債而言，有關列表乃根據於目標集團及目標公司可能被要求付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。列表載有利息及本金現金流量。

## 流動資金及利息風險列表

## 目標集團

	加權平均 實際利率 %	按通知償還 港元	少於一年 港元	未貼現 現金流量 港元	於十二月 三十一日 之賬面值 港元
於二零零八年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	4,000,829	20,943	4,021,772	4,021,772
於二零零九年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	3,909,153	1,002,379	4,911,532	4,911,532
於二零一零年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	4,095,914	788,394	4,884,308	4,884,308

## 目標公司

	加權平均 實際利率 %	按通知償還 港元	少於一年 港元	未貼現 現金流量 港元	於十二月 三十一日 之賬面值 港元
於二零零八年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	4,000,829	20,943	4,021,772	4,021,772
應付附屬公司款項	不適用	10,869,015	—	10,869,015	10,869,015
		14,869,844	20,943	14,890,787	14,890,787
於二零零九年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	3,909,153	1,002,379	4,911,532	4,911,532
應付附屬公司款項	不適用	10,853,610	—	10,853,610	10,853,610
		14,762,763	1,002,379	15,765,142	15,765,142
於二零一零年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付貨款	不適用	4,095,914	788,394	4,884,308	4,884,308
應付附屬公司款項	不適用	1,050,055	—	1,050,055	1,050,055
		5,145,969	788,394	5,934,363	5,934,363

### 財務工具之公平價值

目標公司之董事認為，於有關報告期末，按攤銷成本記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其公平價值相若。

### 7. 營業額及分類資料

目標集團之經營業務為集中於提供展覽服務之單一經營分類。該經營分類乃按根據符合香港財務報告準則之會計政策編製供主要經營決策者(目標公司之董事)定期審閱之內部管理報告識別。董事審閱目標集團之整體業績，以就資源分配作出決策。因此，並無呈列該單一經營分類之分析。

### 分類收益及業績

向董事呈報之財務資料與綜合全面收益表一致。董事認為，目標公司之本年度溢利為分類業績之計量。

### 實體範圍披露

所有非流動資產均位於香港，而所有收益均於香港產生。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，概無客戶之收益佔目標集團收益總額10%以上。截至二零一零年十二月三十一日止年度，一名客戶之收益為10,724,492港元，佔目標集團收益總額10%以上。

營業額指年內就提供展覽服務之已收及應收款項。

## 8. 除稅前溢利

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
除稅前溢利已扣除以下各項：			
董事酬金(附註9)	878,648	1,068,420	902,943
其他員工之退休福利計劃供款	186,746	168,171	174,638
其他員工成本	<u>2,487,624</u>	<u>2,358,878</u>	<u>2,661,315</u>
總員工成本	<u>3,553,018</u>	<u>3,595,469</u>	<u>3,738,896</u>
呆賬撥備	15,000	—	—
核數師酬金	57,000	20,900	60,000
折舊	193,257	177,024	190,045
匯兌虧損	100,542	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	941	—
應付直接控股公司之租賃物業租金	5,925,350	5,781,231	5,225,401
及計入：			
匯兌收益	—	77,848	279,828
銀行存款利息收入	6,391	531	1,136
直接控股公司利息收入	1,268,992	179,119	—
撥回呆賬撥備(計入經營及行政開支)	—	4,643	—
收回壞賬(計入經營及行政開支)	—	—	5,711
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 9. 董事及僱員酬金

目標集團已付或應付目標公司董事之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
關怡松先生			
— 基本薪金及津貼	559,690	810,200	810,200
— 花紅(附註)	300,000	220,000	54,500
— 退休福利計劃供款	18,958	38,220	38,243
	<u>878,648</u>	<u>1,068,420</u>	<u>902,943</u>
Zheng Hong 先生			
— 基本薪金及津貼	—	—	—
— 花紅	—	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Ho Wing Kuen 女士(於二零一零年三月 三十一日獲委任)			
— 基本薪金及津貼	—	—	—
— 花紅	—	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Cheung King Tong 先生(於二零一零年三月 三十一日辭任)			
— 基本薪金及津貼	—	—	—
— 花紅	—	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>878,648</u>	<u>1,068,420</u>	<u>902,943</u>

附註： 花紅乃目標公司董事會根據有關人力資源政策釐定。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士分別包括一名、一名及一名目標公司董事，其酬金詳情載於上文。於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，其餘四名最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
僱員			
— 基本薪金及津貼	994,500	1,128,400	1,170,400
— 花紅(附註)	228,000	180,500	102,000
— 退休福利計劃供款	82,191	96,747	99,858
	<u>1,304,691</u>	<u>1,405,647</u>	<u>1,372,258</u>

於有關期間，彼等之酬金介乎0港元至1,000,000港元之範圍內。

於有關期間，目標集團並無向董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入目標集團或加入目標集團後之獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄任何酬金。

附註： 花紅乃目標公司董事會根據有關人力資源政策釐定。

#### 10. 稅項開支

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
稅項包括：			
香港利得稅			
— 本年度	1,236,147	1,163,172	2,032,080
— 過往年度超額撥備	(25,128)	—	—
	<u>1,211,019</u>	<u>1,163,172</u>	<u>2,032,080</u>
遞延稅項(附註15)	—	18,340	8,451
	<u>1,211,019</u>	<u>1,181,512</u>	<u>2,040,531</u>

香港利得稅乃按有關期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

本年度之稅項開支與綜合全面收益表中之除稅前溢利調算如下：

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
除稅前溢利	7,432,691	7,131,925	12,330,490
按本地所得稅稅率 16.5% 計算之稅項	(1,226,394)	(1,176,768)	(2,034,531)
不可扣稅開支之稅務影響	(2,732)	(1,478)	(678)
毋須課稅收入之稅務影響	1,054	88	1,129
過往年度超額撥備	25,128	—	—
其他	(8,075)	(3,354)	(6,451)
本年度之稅項開支	<u>(1,211,019)</u>	<u>(1,181,512)</u>	<u>(2,040,531)</u>

#### 11. 每股盈利

有關期間之每股基本盈利乃根據目標公司擁有人應佔截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之溢利及該等年度內 100,000 股已發行普通股計算。

由於有關期間內並無潛在攤薄已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

#### 12. 股息

於二零一零年，已宣派中期股息 57,000,000 港元或每股 570 港元，並已用作結算應收直接控股公司華潤(集團)有限公司之款項。於二零零八年及二零零九年概無宣派股息。

## 13. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 港元	家具及設備 港元	總計 港元
<b>目標集團</b>			
<b>成本</b>			
於二零零八年一月一日	3,737,731	2,475,837	6,213,568
增加	<u>24,140</u>	<u>56,100</u>	<u>80,240</u>
於二零零八年十二月三十一日	3,761,871	2,531,937	6,293,808
增加	—	192,586	192,586
出售	—	<u>(311,323)</u>	<u>(311,323)</u>
於二零零九年十二月三十一日	3,761,871	2,413,200	6,175,071
增加	—	<u>164,910</u>	<u>164,910</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,761,871</u>	<u>2,578,110</u>	<u>6,339,981</u>
<b>折舊</b>			
於二零零八年一月一日	3,726,075	1,944,034	5,670,109
本年度撥備	<u>8,888</u>	<u>184,369</u>	<u>193,257</u>
於二零零八年十二月三十一日	3,734,963	2,128,403	5,863,366
本年度撥備	9,837	167,187	177,024
出售時對銷	—	<u>(310,382)</u>	<u>(310,382)</u>
於二零零九年十二月三十一日	3,744,800	1,985,208	5,730,008
本年度撥備	<u>5,001</u>	<u>185,044</u>	<u>190,045</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,749,801</u>	<u>2,170,252</u>	<u>5,920,053</u>
<b>賬面值</b>			
於二零零八年十二月三十一日	<u>26,908</u>	<u>403,534</u>	<u>430,442</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>17,071</u>	<u>427,992</u>	<u>445,063</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>12,070</u>	<u>407,858</u>	<u>419,928</u>



	租賃物業裝修 港元	家具及設備 港元	總計 港元
<b>目標公司</b>			
<b>成本</b>			
於二零零八年一月一日	3,375,601	1,638,794	5,014,395
增加	24,140	56,100	80,240
於二零零八年十二月三十一日	3,399,741	1,694,894	5,094,635
增加	—	192,586	192,586
出售	—	(311,323)	(311,323)
於二零零九年十二月三十一日	3,399,741	1,576,157	4,975,898
增加	—	164,910	164,910
於二零一零年十二月三十一日	3,399,741	1,741,067	5,140,808
<b>折舊</b>			
於二零零八年一月一日	3,363,945	1,106,991	4,470,936
本年度撥備	8,888	184,369	193,257
於二零零八年十二月三十一日	3,372,833	1,291,360	4,664,193
本年度撥備	9,837	167,187	177,024
出售時對銷	—	(310,382)	(310,382)
於二零零九年十二月三十一日	3,382,670	1,148,165	4,530,835
本年度撥備	5,001	185,044	190,045
於二零一零年十二月三十一日	3,387,671	1,333,209	4,720,880
<b>賬面值</b>			
於二零零八年十二月三十一日	26,908	403,534	430,442
於二零零九年十二月三十一日	17,071	427,992	445,063
於二零一零年十二月三十一日	12,070	407,858	419,928

## 14. 於附屬公司之投資

於二零零八年、  
二零零九年及  
二零一零年  
十二月三十一日  
港元

## 目標公司

非上市投資，按成本

1,000,002

## 15. 遞延稅項資產

以下載列於有關期間之已確認遞延稅項資產及其變動：

	目標集團及 目標公司 加速稅項折舊 港元
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	163,000
扣自損益賬	<u>(18,340)</u>
於二零零九年十二月三十一日	144,660
扣自損益賬	<u>(8,451)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>136,209</u></u>

## 16. 應收貨款

	目標集團及目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
應收貨款	643,845	148,663	3,179,546
呆賬撥備	<u>(236,448)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>407,397</u></u>	<u><u>148,663</u></u>	<u><u>3,179,546</u></u>

目標集團及目標公司向其貿易客戶提供30日之平均信貸期。於接納任何新客戶前，目標集團及目標公司將評核潛在客戶之信貸質素及按客戶釐定信貸限額。以下為於各報告期末按發票日期應收貨款扣除呆賬撥備之賬齡分析：

	目標集團及目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
0至30日	375,497	141,638	4,000
31至60日	15,600	7,025	181,171
61至90日	—	—	—
91至180日	<u>16,300</u>	<u>—</u>	<u>2,994,375</u>
	<u><u>407,397</u></u>	<u><u>148,663</u></u>	<u><u>3,179,546</u></u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團及目標公司之應收貨款結餘中總賬面值31,900港元、零港元及3,175,546港元之應收貨款於報告日期已逾期，而目標集團及目標公司並無就其計提減值虧損撥備，原因是債務人之信貸狀況自首次授出信貸當日以來並無不利變動。目標集團及目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品。以下為已逾期但未減值應收貨款之賬齡分析：

	目標集團及目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
31至60日	15,600	—	181,171
91至180日	16,300	—	2,994,375
	<u>31,900</u>	<u>—</u>	<u>3,175,546</u>

#### 呆賬撥備之變動

	目標集團及目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
於一月一日結餘	221,448	236,448	—
已確認撥備	15,000	—	—
年內已收回之金額	—	(4,643)	—
已撤銷為不可收回之金額	—	(231,805)	—
於十二月三十一日之結餘	<u>236,448</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標集團及目標公司已就所有逾期一年以上之應收貨款計提撥備，原因是過往經驗顯示逾期一年以上之應收款項一般不能收回。

#### 17. 應收直接控股公司款項

##### 目標集團及目標公司

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有關款項為無抵押、分別按年利率0.05%至2.88%、0.001%至2.88%計息及免息，以及並無固定還款期，惟須按通知償還。

#### 18. 應收(應付)附屬公司款項／應收同系附屬公司款項

##### 目標集團及目標公司

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

##### 目標公司

應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

## 19. 應付貨款

以下為於報告期末按發票日期呈列之應付貨款之賬齡分析：

	目標集團及目標公司		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
0至90日	167,664	66,485	112,723
91至180日	—	319,654	776,660
181至365日	20,943	682,725	11,734
365日以上	3,833,165	3,842,668	3,983,191
	<u>4,021,772</u>	<u>4,911,532</u>	<u>4,884,308</u>

平均信貸期介乎30至90日。目標集團及目標公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款項乃於信貸期限內。

## 20. 其他應付款項及應計費用

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>目標集團</b>			
應計費用及撥備	2,441,676	1,949,099	2,229,436
應付按金	149,100	144,100	87,200
向客戶收取之暫時款項	<u>32,854,250</u>	<u>54,980,737</u>	<u>49,187,689</u>
	<u>35,445,026</u>	<u>57,073,936</u>	<u>51,504,325</u>
<b>目標公司</b>			
應計費用及撥備	2,426,196	1,942,619	2,222,956
應付按金	149,100	144,100	87,200
向客戶收取之暫時款項	<u>32,854,250</u>	<u>54,980,737</u>	<u>49,187,689</u>
	<u>35,429,546</u>	<u>57,067,456</u>	<u>51,497,845</u>

## 21. 股本

港元

法定、已發行及繳足：

100,000股每股面值1港元之普通股

100,000

於有關期間，目標公司之法定、已發行及繳足股本並無變動。

## 22. 累計溢利

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
<b>目標公司</b>			
於年初之結餘	25,789,124	32,027,356	37,986,729
本年度溢利	6,238,232	5,959,373	20,094,069
已確認為分派之股息(附註12)	—	—	(57,000,000)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於年終之結餘	<u>32,027,356</u>	<u>37,986,729</u>	<u>1,080,798</u>

## 23. 經營租約安排

**目標集團及目標公司作為承租人**

於各報告期末，目標集團及目標公司根據與直接控股公司之不可撤銷經營租約之日後最低租金承擔於下列期間到期：

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
一年內	3,729,450	5,063,000	3,939,737
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,445,000	494,942
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>3,729,450</u>	<u>8,508,000</u>	<u>4,434,679</u>

租金乃固定一至兩年，且並無就或然租金訂立安排。

## 24. 關連人士交易

於有關期間，目標集團及目標公司與關連人士進行以下重大交易：

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
付予直接控股公司之廣告及展覽開支	1,098,128	863,358	582,523
應收同系附屬公司之展覽收入	153,631	69,100	98,718
應收直接控股公司之展覽收入	692,400	502,100	442,150
應收直接控股公司之利息收入	1,268,992	179,119	—
付予直接控股公司之租金開支	5,925,350	5,781,231	5,225,401
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團已付目標公司董事之酬金分別為878,648港元、1,068,420港元及902,943港元，有關董事被視為目標公司之主要管理人員。

**25. 主要非現金交易**

於二零一零年，已宣派中期股息57,000,000港元或每股570港元，並已用作結算應收直接控股公司華潤(集團)有限公司之款項。

**B. 最終控股公司及直接控股公司**

於二零一零年十二月三十一日，目標公司之董事分別視中國華潤總公司(一間於中國成立之公司)及華潤(集團)有限公司(一間於香港註冊成立之公司)為目標公司之最終控股公司及直接控股公司。

**C. 報告期後財務報表**

目標公司或目標集團之任何公司概無於二零一零年十二月三十一日後編製經審核財務報表。

此致

**文化地標投資有限公司**

董事會 台照

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

謹啟

二零一一年四月二十六日

## II. 目標集團之管理層討論及分析

### 目標集團之概述

中國廣告展覽有限公司(賣方之全資附屬公司)於一九六六年成立，為思迪展覽工程有限公司及中國廣告有限公司之控股公司(統稱「目標集團」)。目標集團現時主要於香港策劃及承辦不同展覽、會議及商業活動。自其成立以來，目前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。

### 目標集團之管理層討論及分析

#### 概覽

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，目標集團錄得來自策劃展覽及提供代理服務之收益約62,000,000港元、67,000,000港元及99,000,000港元。儘管行業於二零零九年受到金融危機影響，惟其於二零零七年至二零一零年仍維持10%以上之經營溢利率。與香港貿易發展局(「貿發局」)及其他活動策劃商之長期關係，加上其廣獲認可之服務，使其成為香港有關業務最成功及最具信譽之代理之一。目標集團於推廣香港經濟及貿易活動、文化交流以及提升中國文化文明方面扮演重要角色。近年，其積極參與策劃亞洲主要成衣採購展覽，例如貿發局舉辦之香港時裝節秋冬系列及香港時裝節春夏系列。

#### 流動資金及資本資源

目標集團之主要現金要求乃為其本身經營業務提供資金。目標集團主要以其本身經營業務產生之現金為其經營業務提供資金。

#### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

**資本承擔**

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無重大合約資本開支承擔。

**僱員薪酬**

於二零一零年十二月三十一日，目標集團僱用11名僱員，而於二零零九年十二月三十一日則為10名，以及於二零零八年十二月三十一日則為10名。所有僱員之薪酬乃按照行業慣例及根據現行僱傭法制定。目標集團所有僱員均於香港僱用。

**外幣風險**

管理層認為目標集團並無重大外幣風險，原因是其大部份經營業務及業務均於香港經營，而其大部份外幣風險均以美元計值。



## 1. 緒言

文化地標投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)，連同中國廣告展覽有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(包括未經審核備考綜合財務狀況表)乃本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及按照下文所載附註之基準編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃編製以說明(1)一名認購人按每股0.12港元之認購價認購1,333,333,333股本公司股份(「認購事項」)；及(2)本公司建議收購目標集團之全部股權(「收購事項」)對本集團財務狀況之影響。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表及本通函附錄三會計師報告所載目標集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表而編製，並已作出隨附附註所述之備考調整。(i)直接由交易產生；(ii)預期會對經擴大集團構成持續影響；及(iii)具事實理據支持之收購事項及認購事項備考調整敘述說明載於隨附附註。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃以多項假設、估計及不確定因素以及現有資料為依據。由於此等假設、估計及不確定因素，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料本意並非說明收購事項及認購事項於本文所述日期完成後經擴大集團應達致之實際財務狀況。此外，經擴大集團之未經審核備考財務資料本意並非預測經擴大集團之未來財務狀況。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 港元 附註1	目標集團 港元 附註2	小計 港元	備考調整 港元	附註	經擴大集團 港元
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	207,934,935	419,928	208,354,863			208,354,863
無形資產	103,837,166	—	103,837,166	38,410,000	4	142,247,166
投資物業	203,418,000	—	203,418,000			203,418,000
根據經營租約持有之自用租賃 土地付款	204,949,553	—	204,949,553			204,949,553
遞延開支	2,620,963	—	2,620,963			2,620,963
商譽	121,815,830	—	121,815,830	76,725,242	5	198,541,072
遞延稅項資產	3,464,310	136,209	3,600,519			3,600,519
非流動資產總值	<u>848,040,757</u>	<u>556,137</u>	<u>848,596,894</u>			<u>963,732,136</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	7,668,701	—	7,668,701			7,668,701
應收貨款及其他款項	52,118,013	49,757,750	101,875,763			101,875,763
遞延開支	17,190,402	—	17,190,402			17,190,402
現金及現金等值項目	308,335,491	8,150,241	316,485,732	50,000,000	3	366,485,732
	385,312,607	57,907,991	443,220,598			493,220,598
分類為持作銷售之資產	<u>5,475,270</u>	<u>—</u>	<u>5,475,270</u>			<u>5,475,270</u>
流動資產總值	<u>390,787,877</u>	<u>57,907,991</u>	<u>448,695,868</u>			<u>498,695,868</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,238,828,634</u>	<u>58,464,128</u>	<u>1,297,292,762</u>			<u>1,462,428,004</u>

## 續

	本集團 港元 附註1	目標集團 港元 附註2	小計 港元	備考調整 港元	附註	經擴大集團 港元
<b>負債</b>						
<b>流動負債</b>						
應付貨款及其他款項	55,725,521	56,388,633	112,114,154	5,000,000	6	117,114,154
應付少數股東款項	99,953,984	—	99,953,984			99,953,984
本期稅項負債	2,365,462	873,087	3,238,549			3,238,549
	<u>158,044,967</u>	<u>57,261,720</u>	<u>215,306,687</u>			<u>220,306,687</u>
分類為持作銷售之負債	1,214,437	—	1,214,437			1,214,437
流動負債總額	<u>159,259,404</u>	<u>57,261,720</u>	<u>216,521,124</u>			<u>221,521,124</u>
流動資產淨值	<u>231,528,473</u>	<u>646,271</u>	<u>232,174,744</u>			<u>277,174,744</u>
資產總值減流動負債	<u>1,079,569,230</u>	<u>1,202,408</u>	<u>1,080,771,638</u>			<u>1,240,906,880</u>
<b>非流動負債</b>						
長期服務金撥備	1,774,191	—	1,774,191			1,774,191
遞延稅項負債	77,818,688	—	77,818,688	6,337,650	7	84,156,338
非流動負債總額	<u>79,592,879</u>	<u>—</u>	<u>79,592,879</u>			<u>85,930,529</u>
負債總額	<u>238,852,283</u>	<u>57,261,720</u>	<u>296,114,003</u>			<u>307,451,653</u>
資產淨值	<u>999,976,351</u>	<u>1,202,408</u>	<u>1,001,178,759</u>			<u>1,154,976,351</u>
<b>本公司擁有人應佔之 股本及儲備</b>						
股本	496,091,570	100,000	496,191,570	66,667,000 (100,000)	3 8	562,758,570
儲備	500,499,090	1,102,408	501,601,498	93,333,000 (1,102,408) (5,000,000)	3 8 6	588,832,090
	<u>996,590,660</u>	<u>1,202,408</u>	<u>997,793,068</u>			<u>1,151,590,660</u>
非控制性權益	3,385,691	—	3,385,691			3,385,691
股本權益總額	<u>999,976,351</u>	<u>1,202,408</u>	<u>1,001,178,759</u>			<u>1,154,976,351</u>

未經審核備考財務資料附註：

1. 有關結餘乃摘錄自本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團截至二零一零年九月三十日止期間之未經審核綜合財務報表。
2. 有關結餘乃摘錄自本通函附錄三會計師報告所載目標集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
3. 於二零一一年三月二十一日，本公司與認購人(目標集團賣方之全資附屬公司)訂立認購協議，據此，認購人同意按每股0.12港元之認購價(「發行價」)認購1,333,333,333股本公司普通股(「認購股份」)，總金額為160,000,000港元(「總認購價」)。總認購價將以下列方式支付：
  - a) 50,000,000港元須於收購事項完成時以現金支付；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支付，將導致抵銷收購事項之應付代價(見附註4)。

由於進行認購事項，本公司之股本及股份溢價將分別增加66,667,000港元及93,333,000港元。認購事項直接應佔之估計相關開支並不重大。

4. 根據收購事項，本公司將按總代價110,000,000港元收購目標集團之全部股權。有關調整指對所收購及承擔之可識別資產及負債之公平價值調整。無形資產之公平價值乃本公司董事參考獨立估值專家編製之外部估值報告後釐定，其包括：
  - i) 與客戶訂立之服務合約1,160,000港元。有關公平價值乃以貼現現金流量法計算；及
  - ii) 非合約客戶關係37,250,000港元。有關公平價值乃以貼現現金流量法計算。
5. 商譽乃按所轉讓收購事項之代價為數110,000,000港元(見附註3)超出所收購可識別資產減所承擔負債之公平價值之差額計量。

由於所收購資產及所承擔負債於完成日期之公平價值可能與就本未經審核備考財務資料採納之數額不同，故商譽之數額可能於收購事項完成後改變。

6. 與收購事項有關之累計估計直接成本約 5,000,000 港元乃確認為開支。
7. 遞延稅項負債 6,337,650 港元乃就已確認無形資產之公平價值(見附註 4) 確認，乃按香港利得稅稅率 16.5% 計算。
8. 有關調整指目標集團之股本與收購前儲備之對銷。

敬啟者：

吾等謹對文化地標投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關一名認購人按每股0.12港元之認購價認購1,333,333,333股股份及建議收購中國廣告展覽有限公司及其附屬公司(「目標集團」，連同 貴集團稱為「經擴大集團」)之全部股權可能如何影響所呈報之過往財務資料之資料，以供載入本公司於二零一一年四月二十六日刊發之通函(「通函」)附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四「緒言」一節。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之要求對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。關於吾等過往對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料作出之任何報告，除在該等報告發出日期對獲發該等報告之人士應付之責任外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原本文件；考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料、有關基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明，以 貴公司董事作出之判斷及假設為依據，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件，亦未必能反映經擴大集團於二零一零年九月三十日或於任何未來日期之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈25樓

2501-05室

文化地標投資有限公司

董事會 台照

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**李嘉威**

執業證書編號P04960

謹啟

香港，二零一一年四月二十六日



## 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 權益披露

### 董事權益

於最後實際可行日期，董事於本公司股本中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益（包括彼等根據證券及期貨條例內有關條文被視作或視為擁有之權益），或根據證券及期貨條例第 352 條須登記於該條所述之登記冊中之權益，或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

姓名	股份數目	權益性質	持股百分比
程楊	1,786,980,000	個人及家族(附註1)	17.48
廖汝武	1,048,000	個人	0.01
鄭育淳	35,000,000 (附註2)	個人	0.34

附註：

- 1,786,000,000 股股份由程楊先生個人實益擁有，而 980,000 股股份則由其妻子實益擁有。
- 此乃與鄭育淳先生根據本公司之認股權計劃獲授可(i)由二零一零年十月一日至二零二零年七月二十八日認購 12,000,000 股股份；(ii)由二零一一年七月一日至二零二零年七月二十八日認購 12,000,000 股股份；及(iii)由二零一二年七月一日至二零二零年七月二十八日認購 11,000,000 股股份(全部均按行使價每股 0.262 港元)之認股權有關。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或任何主要行政人員於本公司或任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例內有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊中之權益或淡倉，或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

概無董事或僱員為擁有本公司5%或以上權益之股東。

### 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及行政人員所知，下列人士(除本公司董事或行政人員外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉：

姓名	股份數目	權益性質	持股百分比
華潤(集團)有限公司	1,333,333,333	受控制公司之權益	13.04
華潤股份有限公司	1,333,333,333	受控制公司之權益	13.04
中國華潤總公司	1,333,333,333	受控制公司之權益	13.04
合貿有限公司	1,333,333,333	實際權益	13.04
CRC Bluesky Limited	1,333,333,333	受控制公司之權益	13.04
Elite Forever Limited	982,260,000	實際權益	9.61
李風曉	982,260,000	受控制公司之權益	9.61

上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及行政人員所知，本公司並未得悉於本公司之股份及相關股份中根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之其他權益或淡倉或本集團任何成員公司(除本公司董事或行政人員外)直接或間接擁有任何類別股本中面值10%或以上之權益，並有權於股東週年大會上所有情況下投票。

### 專家於本集團之權益

於最後實際可行日期，本附錄「專家資格」一段所述專家並無持有本集團任何公司之任何股權，亦無權(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何公司之證券。

### 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，董事概無在於本通函刊發日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

### 於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零一零年三月三十一日(即編製本公司最近期刊發經審核賬目日期)起，董事或本附錄「專家資格」一段所述專家概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

### 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何成員公司與任何董事或擬委任之董事訂有或擬訂立服務合約(不包括本集團可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

### 競爭業務

於最後實際可行日期，董事概無直接或間接於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何利益。

## 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，且本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或蒙受威脅之重要訴訟或申索。

## 專家資格

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所	註冊會計師
德勤會計師事務所	註冊會計師

## 同意書

本附錄「專家資格」一段所述專家已就本通函之發行發出同意書，同意以所載形式及涵義於本通函轉載其報告、估值或函件(視情況而定)副本及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於經擴大集團任何成員公司持有任何直接或間接股權，亦無權(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何公司之證券，且自二零一零年三月三十一日(即編製本公司最近期刊發經審核賬目日期)起，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內，已訂立以下屬於或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) (i) 楊智恒先生；與(ii)本公司於二零零九年八月六日訂立之協議，涉及按每股股份0.36港元認購最多679,644,000股股份；
- (b) (i) 本公司之全資附屬公司朗業集團有限公司(作為賣方)；與(ii)北京金英馬影視文化有限責任公司(作為買方)於二零零九年九月十二日訂立之協議，涉及買賣北京金英馬國際文化交流有限公司之60%權益股本，總現金代價為人民幣25,982,472元；
- (c) (i) 隆昌國際有限公司；與(ii)本公司於二零一零年一月十二日訂立之協議，涉及以8,000,000港元認購13.66股每股面值1美元之隆昌國際有限公司股份，由二零一零年一月十二日之股份申請證實；
- (d) (i) 合營公司(作為賣方)；與(ii)梁珍(作為買方)於二零一零年五月十八日訂立之協議，買賣位於中國廣東省肇慶市迎賓大道以北之汽車維修工場之土地部分，代價為人民幣3,300,000元；
- (e) (i) Well Harvest Enterprises Limited；與(ii)本公司於二零一零年七月十九日訂立之補充協議，涉及於二零零七年十月十五日，就買賣Wellrich Investment Limited全部已發行股本及墊付貸款之利益訂立之協議；
- (f) (i) 金島燕窩潮州酒樓(銅鑼灣)有限公司(「金島」)(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)；與(ii)富僑財務有限公司(「富僑」)(作為買方)於二零一零年十二月十日訂立之臨時買賣協議，涉及買賣位於香港干諾道中125及126號、禧利街2、2A-2D號及德輔道中249-251號東寧大廈地下9及10號舖位、1及2樓全層(包括各層之貯物室及洗手間)、安裝於上述9及10號舖位供1及2樓專用之升降機槽及升降

機，包括3樓5A室內之部份升降機槽、連接5室之4樓平台之升降機通風口及水箱，連同由該水箱通往1及2樓之水管及連接1室之4樓平台安裝水箱所在地方及由此通往1及2樓之喉管及管道之物業(「該物業」)，總現金代價為122,000,000港元；

- (g) (i)曾觀年(作為賣方)；與(ii)本公司(作為買方)於二零一零年十二月十七日訂立之協議，涉及買賣廣立控股有限公司之全部已發行股本及墊付貸款之利益，總代價為52,105,263港元，其中34,736,842港元以現金支付，餘額17,368,421港元則透過發行86,842,105股股份支付；
- (h) (i)曾觀明(作為賣方)；與(ii)本公司(作為買方)於二零一零年十二月十七日訂立之協議，涉及買賣凱業企業有限公司之全部已發行股本及墊付貸款之利益，總代價為127,894,737港元，其中85,263,158港元以現金支付，餘額42,631,579港元則透過發行213,157,895股股份支付；
- (i) (i)金島；與(ii)富僑於二零一零年十二月二十二日訂立之正式買賣協議，涉及買賣上文(f)段提及之該物業；
- (j) (i)金島；與(ii)富僑於二零一一年二月十六日訂立之轉讓契據，涉及買賣上文(f)段提及之該物業；
- (k) (i)勝堡集團有限公司(「勝堡」)，本公司之全資附屬公司(作為買方)；與(ii)誠影視製作有限公司(作為賣方)於二零一一年二月八日訂立之收購協議，涉及買賣新亞媒體私人有限公司(「新亞媒體」)之1,053,186股優先A股，現金代價為3,000,000.33美元(相等於約23,310,000港元)；
- (l) (i)金島(作為賣方)，與(ii)萬華太平洋有限公司(「萬華」，作為買方)於二零一一年三月二日訂立之臨時買賣協議，涉及買賣位於九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行2樓A部份之A2部份及B部份之物業，售價為250,000,000港元；

- (m) 認購協議；
- (n) 買賣協議；
- (o) (i) 金島；與(ii) 萬華於二零一一年三月二十八日訂立之正式買賣協議，內容有關買賣上文(l)段提及之該物業；
- (p) (i) 金島；與(ii) 萬華於二零一一年四月一日訂立之轉讓契約，內容有關買賣上文(l)段提及之該物業；及
- (q) (i) 勝堡及(ii) Gobi Fund II, L.P. (均為認購方)；與(iii) 新亞媒體於二零一一年四月十一日訂立之認購協議，內容有關各認購方認購新亞媒體之351,062股新優先A股，現金代價為1,000,000.11美元(相等於約7,769,000港元)。

除上文所披露者外，緊接最後實際可行日期前兩年，經擴大集團之成員公司概無訂立並非日常業務及屬於或可能屬重大之合約。

### 一般資料

- (a) 本公司之秘書為張美霞女士。彼為香港執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

**備查文件**

下列文件副本直至股東特別大會之日(包括該日)之一般辦公時間內，可於香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501-05室本公司之主要辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年三月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 目標集團之會計師報告及有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於附錄三及附錄四；
- (d) 認購協議及買賣協議；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本附錄「同意書」一段所述之同意書。



# 股東特別大會通告



## 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)

### 股東特別大會通告

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月十三日星期五下午四時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501至05室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司(作為發行人)及合貿有限公司(或其代理人)(作為認購人)(「認購人」)於二零一一年三月二十一日訂立之認購協議(「認購協議」)(註有「A」字樣之認購協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，涉及以認購價總數(「認購價」)160,000,000港元認購(「認購」)本公司股本(「認購股份」)中每股0.05港元之1,333,333,333股新股(每股「股份」)，及其項下擬進行之事宜，包括但不限於本公司、認購人及賣方(定義見下文)訂立轉讓及抵銷契據(「轉讓及抵銷契據」)，內容有關賣方將向認購人轉讓其權利及代價(定義見下文)之權益，及以代價抵銷認購價；

## 股東特別大會通告

- (b) 批准認購之條款及條件及授予本公司董事(每一位「董事」)特別授權，以根據認購協議之條款及條件配發及發行認購股份予認購人；及
- (c) 授權任何一名董事作出彼等認為須要或權宜之一切有關行為及事宜，以及簽立所有文件(包括蓋章，如適用)，以令認購及其項下擬進行之交易生效。」

### 2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司(作為買方)及華潤(集團)有限公司(作為賣方) (「賣方」)於二零一一年三月二十一日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(註有「B」字樣之買賣協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，涉及以總代價110,000,000港元(「代價」)買賣中國廣告展覽有限公司之全部已發行股本(「收購事項」)，及其項下擬進行之事宜(包括但不限於訂立之轉讓及抵銷契據)；及
- (b) 授權任何一名董事作出彼等認為須要或權宜之一切有關行為及事宜，以及簽立所有文件(包括蓋章，如適用)，以令收購事項及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命  
文化地標投資有限公司  
主席  
程楊

香港，二零一一年四月二十六日

---

## 股東特別大會通告

---

主要辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

25樓2501-05室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東均有權委任一位(或若股東持有多於兩股股份，則多位代表)代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，方為有效。
3. 決議案之投票將以點票形式進行。