

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。



## 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)

(「本公司」)

(股份代號：674)

#### 須予披露交易

本公司於二零一零年十二月十七日訂立兩份協議，內容有關向該等賣方分別收購廣立及凱業之全部已發行股本及於完成日期墊付予彼等之全部貸款之利益，總代價為180,000,000港元，其中120,000,000港元須以現金支付及餘額透過按每股股份0.20港元之價格發行300,000,000股股份支付。

該等買方與本公司、本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

該等協議根據上市規則共同構成本公司之須予披露交易。

**日期為二零一零年十二月十七日有關廣立控股有限公司之協議(「第一份協議」)**

**訂約方：**

賣方： 曾觀年(「第一賣方」)

買方： 本公司

**將予收購之資產：**

100股廣立控股有限公司(「廣立」)每股面值1美元之股份(相當於其已發行股本之100%)及於完成日期墊付予廣立之全部貸款之利益。

廣立為一間於二零零六年三月二十一日於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股，並持有北京天語同聲信息技術有限公司(「中國公司」)之17.6%股權。其並無編製任何經審核賬目。根據其未經審核管理賬目，其截至二零一零年十一月三十日止十一個月之虧損約為297港元。於二零一零年十一月三十日，第一賣方向廣立墊付之貸款合共25,138,778港元。

將予收購資產於二零一零年十一月三十日之賬面值約為25,171,538港元。

## **日期為二零一零年十二月十七日有關凱業企業有限公司之協議(「第二份協議」)**

### **訂約方：**

賣方： 曾觀明(「第二賣方」)

買方： 本公司

### **收購之資產：**

100股凱業企業有限公司(「凱業」)每股面值1美元之股份(相當於其已發行股本之100%)及於完成日期墊付予凱業之全部貸款之利益。

凱業為一間於二零零六年三月二十一日於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股，並持有中國公司之43.2%股權。其並無編製任何經審核賬目。根據其未經審核管理賬目，其截至二零一零年十一月三十日止十一個月之溢利約為647,253港元。於二零一零年十一月三十日，第二賣方向凱業墊付之貸款合共83,430,778港元。

將予收購資產於二零一零年十一月三十日之賬面值約為84,108,708港元。

## **中國公司**

中國公司為一間於二零零五年八月十七日於中華人民共和國(「中國」)成立之公司，主要從事研究及開發伴唱歌曲精確計次軟件及相關設備。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，其虧損(除稅前及後)分別約為人民幣12,068,279元(約14,148,041港元)及人民幣1,089,516元(約1,277,275港元)。估計預付款約人民幣72,000,000元(約84,408,000港元)將於截至二零一零年十二月三十一日止年度內攤銷(須待審核)。

中國公司已與多名伴唱影音作品版權擁有人訂約，據此，中國公司收購(其中包括)向中國卡拉OK經營商特許授出複製及播放附伴唱影音作品之獨家權利(「該等合約」)。

獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)對中國公司於二零一零年九月三十日之估值為人民幣260,000,000元(約304,807,000港元)。

## 代價及付款條款

第一份協議及第二份協議(「該等協議」)項下分別52,105,263港元及127,894,737港元，合共180,000,000港元，其中120,000,000港元須以兩筆等額現金分期支付如下：

- (a) 第一筆分期款項於完成日期支付；及
- (b) 第二筆分期款項於完成日期後三個月內支付。

餘額60,000,000港元須於完成日期透過發行及配發合共300,000,000股每股面值0.05港元入賬列作繳足之本公司股份(「代價股份」)之方式支付，發行價相等於本公司每股面值0.05港元之股份(「股份」)0.2港元。代價股份之發行價較：

- (a) 股份於二零一零年十二月十六日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報之收市價每股0.218港元折讓約8.26%；及
- (b) 股份於最後五個營業日(包括二零一零年十二月十六日)於聯交所所報之平均收市價每股0.2178港元折讓約8.17%。

代價股份佔本公司之現有已發行股本約3.02%或本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約2.94%。

該等協議項下之購買價乃經公平磋商後達致，並已參考上述估值師對中國公司之估值。

本公司董事認為，該等協議之條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

## 代價股份之地位：

代價股份與現有已發行股份享有同等地位。

## 一般授權：

代價股份將根據本公司股東於二零一零年八月三十日通過之決議案授予董事之一般授權發行。

## **資金：**

購買價之現金部份合共 120,000,000 港元將以內部資源及可動用銀行融資提供資金。

## **該等協議之條件：**

該等協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (b) 本公司完成審閱廣立、凱業及中國公司(「該等公司」)之財務、貿易及法律狀況，而有關審閱並無發現第一賣方及第二賣方(「該等賣方」)有關該等公司之聲明、保證或承諾遭任何違反；
- (c) 本公司接獲其中國法律顧問有關中國公司之法律意見，而本公司滿意其內容；
- (d) 本公司接獲按本公司滿意之形式及條款有關廣立及凱業各自於完成日期之註冊代理人證書；及
- (e) 授出有關該等協議項下擬進行交易之一切必要同意／批准。

**倘該等條件於二零一一年二月二日(或訂約方可能互相協定之有關其他日期)或之前未獲達成，則該等協議將告失效。**

## **完成日期：**

該等協議將同時完成，並預期於該等協議成為無條件後第二個營業日完成。

## **進行該等交易之理由：**

本公司認為，由於該等合約項下中國公司之權利，收購可使本公司擴展其就卡拉 OK 音樂產品在中國之內容發行收取版權費用之業務。

## **訂約方之間之關連：**

本公司確認，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買方均為與本公司、本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

## **提供予股東之資料：**

本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事酒店及酒樓業務、物業投資、娛樂事業及就卡拉OK音樂產品在中國之內容發行及基建收取版權費用。

本集團並無任何與該等賣方進行須根據上市規則第14.22條與收購合併計算之任何交易。

就本公司而言，該等協議根據上市規則共同構成須予披露交易。

承董事會命  
主席  
程楊

香港，二零一零年十二月十七日

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；及獨立非執行董事為佟景國先生、楊如生先生及蘇達強先生。