
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有文化地標投資有限公司（「本公司」）之證券，閣下應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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。



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)

有關出售附屬公司之主要交易

本公司董事會函件載於本通函第5至第11頁。

本公司謹訂於二零一三年六月二十五日（星期二）下午四時三十分假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501-05室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第27至第28頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務須按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會及其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

二零一三年六月六日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	12
附錄二 – 出售集團物業之估值報告	16
附錄三 – 一般資料	20
股東特別大會通告	27

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：

「協議」	指	賣方與買方訂立之日期為二零一三年四月十九日之有條件股份轉讓及股東貸款轉讓協議，據此，賣方同意出售目標公司之全部已發行股本並轉讓股東貸款及買方同意收購上述全部已發行股本及接納轉讓之股東貸款
「經審核完成賬目」	指	於二零一三年一月一日至完成日期期間之完成賬目，乃根據協議條款編製、審核及確定
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	文化地標投資有限公司(股份代號：674)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項按協議之條款及條件完成
「完成日期」	指	二零一三年七月三十一日或之前的任何日期或賣方與買方議定之相關其他日期(出售事項於該日期完成)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣150,000,000元，可按協議規定予以調整
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議之條款及條件向買方出售目標公司全部已發行股本及轉讓股東貸款

釋 義

「出售集團」	指	目標公司及星湖俱樂部
「託管代理」	指	廣州銀行股份有限公司
「託管安排」	指	託管代理與賣方及買方代理訂立之日期為二零一三年一月二十九日之託管協議（經日期為二零一三年四月二日之補充託管協議修訂）下之安排，據此，託管代理將代表買方按託管協議之條件處置寄存於其處之款項人民幣15,000,000元
「除外債務」	指	星湖俱樂部應付及欠付粵西園林之為數人民幣9,281,976元之款項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	當前在地塊上營運之酒店「皇朝酒店」及相關設施
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「地塊」	指	一幅位於中國廣東省肇慶市端州五路9號之地塊，總面積為約26,197.50平方米
「土地使用權」	指	根據肇慶市政府頒發之編號分別為粵房地證字C1099705、151665、151666、151667、151668、151669、151670及151672之土地使用證擁有之土地使用權

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一三年六月五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	佳永（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「遣散費」	指	倘於完成時星湖俱樂部之全體僱員均遭俱樂部遣散，則按規定於完成時支付予星湖俱樂部全體僱員之款項總額，相關金額按協議規定之方式確定
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年六月二十五日（星期二）下午四時三十分舉行以批准出售事項之股東特別大會，大會通告載於本通函第27至第28頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成日期應付及欠付賣方之股東貸款
「星湖俱樂部」	指	肇慶星湖俱樂部，一家於中國註冊成立之有限公司（台、港、澳企業（台港澳與境內合作）有限責任公司）

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Wellrich Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之直接全資附屬公司
「賣方」	指	本公司
「%」	指	百分比

除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.244港元之概約匯率換算為港元，僅供參考。該換算不應解釋為表示有關金額經已、可能已或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

程楊先生 (主席)

鄭育淳先生

李威蓬先生

雷蕾女士

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

佟景國先生

楊如生先生

蘇達強先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

25樓2501-05室

敬啟者：

有關出售附屬公司之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年四月十九日之公佈，其中董事會宣佈，於二零一三年四月十九日，賣方與買方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意以代價收購目標公司之全部已發行股本及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i)協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關出售集團物業之估值報告；及(iv)股東特別大會 (將於會上提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項) 之通告。

協議

日期：二零一三年四月十九日（交易時段後）

訂約方：

賣方：本公司

買方：佳永（香港）有限公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方。

目標公司：Wellrich Investments Limited

將予出售之資產：

於二零一三年四月十九日（交易時段後），賣方及買方訂立協議。根據協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意以代價購買目標公司之全部已發行股本及股東貸款。於出售事項前，目標公司由賣方直接全資擁有。

目標公司於一九九三年六月二十一日在英屬處女群島註冊成立，持有星湖俱樂部94%註冊資本。於完成時，買方將收購(1)目標公司之全部已發行股本；及(2)股東貸款。

代價：

出售事項之代價為人民幣150,000,000元（相等於約186,600,000港元），惟須按協議規定予以調整。根據協議，代價將以下列方式結算：

1. 人民幣45,000,000元將於簽訂協議日期由買方按下列方式支付予賣方：
 - (a) 人民幣30,000,000元將支付予賣方或賣方指定之代理；及
 - (b) 餘下之人民幣15,000,000元將由託管代理收到賣方及買方之書面通知後根據託管安排支付予賣方或賣方指定之代理；
2. 人民幣105,000,000元將於完成日期或之前由買方支付予賣方或賣方指定之代理。

代價將按下列方式調整：

- i. 應由此扣除一筆相當於賣方已同意根據協議條款向買方支付之遣散費之50%款項及倘遣散費可於完成時或之前根據協議條款確定，則該款項將於完成時自應付部份代價中扣除及倘遣散費於完成時或之前無法確定，則將於完成時自應付部份代價項中先行扣除人民幣7,000,000元及當遣散費可根據協議條款確定時，遣散費之50%與人民幣7,000,000元之間之差額應由賣方支付予買方，而人民幣7,000,000元超逾遣散費之50%之部份款項應由買方支付予賣方；
- ii. 倘經審核完成賬目中列示之流動資產超逾流動負債（不包括股東貸款及除外債務），則買方應向賣方支付超逾部份；
- iii. 倘經審核完成賬目中列示之流動負債（不包括股東貸款及除外債務）超逾流動資產，則賣方應向買方支付超逾部份。

董事認為協議乃由賣方與買方經計及(i)星湖俱樂部擁有之類似物業之現行市價；及(ii)目標公司及星湖俱樂部之商業潛力後經公平磋商按一般商業條款訂立。

先決條件：

出售事項須待下列先決條件達成後方告完成：

1. 於簽訂協議日期至完成日期期間賣方並無嚴重違反協議中訂明之保證；
2. 賣方已獲得有關部門授予之所有與出售事項或出售事項相關事宜有關之同意書、批文或其他證書；
3. 買方已完成並信納對目標公司及星湖俱樂部之盡職審查結果（買方應於完成前7天內告知賣方其是否信納盡職審查結果）；及
4. 賣方已就出售事項刊發公佈及通函且本公司已召開股東大會，股東於大會上通過就批准出售事項提呈之決議案。

董事會函件

買方可酌情豁免上文所載之先決條件（買方不可豁免之條件(2)及(4)除外），並可在賣方未能達成條件之情況下要求賣方完成出售事項。買方給予之豁免並不影響其就所遭受之損失向賣方提出索償之權利。

倘賣方未能於完成日期上午十時前達成上述條件，則買方有權：

- (a) 延遲完成日期至較後日期，惟不得超過完成日期後30日，且不得影響買方就有關延遲所造成之損失提出索償之權利；或
- (b) 繼續完成（倘未能達成之條件並非上述條件(2)及(4)），惟不得影響買方對未達成條件之權利；或
- (c) 終止協議及賣方須向買方或買方指定之代理退還買方根據協議向賣方支付之所有款項。

於最後實際可行日期，賣方已達成先決條件(2)。

完成：

完成將於二零一三年七月三十一日或之前或賣方與買方議定之相關其他日期下午五時正之前進行。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故其財務業績將不再併入本集團之財務報表。

有關目標公司之資料

以下為目標公司之財務資料，摘錄自截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務報表及截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間之未經審核財務報表：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止九個月期間 未經審核 (千港元)	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(20,585)	(18,017)	(14,654)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(20,585)	(18,017)	(14,654)
資產淨值	(221,628)	(205,473)	(197,930)

目標公司持有星湖俱樂部94%註冊資本，星湖俱樂部擁有土地使用權及酒店。

酒店建於中國廣東省肇慶市端州五路9號之總面積約26,197.50平方米之一塊土地上。酒店擁有332間客房、零售商店、餐廳、宴會廳、健身會所以及網球場及游泳池等娛樂設施。肇慶市政府授出之土地使用權為商業用途，使用年限為70年，由一九九四年九月十五日至二零六四年九月十四日。

星湖俱樂部主要經營中餐、西餐、日本料理；食品製造，包括點心、休閒食品（糕點）、月餅；旅遊服務（酒店）、娛樂（包括卡拉OK、影院、商場、桌球、保齡球、棋牌室（但不包括麻將室））、室內運動場、健身房、休閒娛樂、美容美髮、桑拿、攝影、打印、洗衣服務、商務中心、商務休息室、公寓租賃、辦公室、物業租賃、汽車租賃、游泳池、購物中心（包括煙、酒及包裝食品產品）、二次供水及機票等。

有關本集團之資料

本集團主要從事物業投資及物業分租、於中國收取卡拉OK音樂產品版權費用、展覽相關業務、酒店業務、酒樓業務及娛樂事業。

有關買方之資料

買方為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

出售事項之理由及裨益

由於來自中國肇慶市其他酒店之激烈競爭，本集團酒店業務於過去幾年錄得虧損。誠如本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團酒店業務錄得虧損34,600,000港元，包括酒店資產減值虧損約15,000,000港元。誠如本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告所述，該業務錄得營業額71,000,000港元及虧損47,000,000港元。虧損主要是由於物業、廠房及設備減值1,700,000港元、資產折舊21,000,000港元及根據經營租約持作自用之租賃土地之付款減值及攤銷約20,000,000港元。

由於調整投資策略，本集團擬投資於其他領域，如在中國提供有關卡拉OK音樂產品及視頻之版權特許費結算及收取服務。除特許費收取業務外，董事會亦將繼續物色其他潛在投資機會，以擴大大公司之業務範圍。董事會認為，出售事項可使本集團

剝離於目標公司之投資並重新分配資源於其他可能產生更佳回報之投資機會，因而符合本集團之業務策略。本集團亦認為出售事項為目前情況下帶來現金流之良機。然而，董事會不排除在可預見將來出現投資機會時進一步投資酒店業務之可能性。

於最後實際可行日期，概無出現及／或正在洽商潛在投資機會。

出售事項之財務影響

根據目標公司於二零一二年十二月三十一日之未經審核財務報表，預期出售事項將為本集團錄得估計溢利約26,309,738港元（須予審核）（即經計及會計調整後之代價及目標公司負債淨值與股東貸款之間之差額）。

資產、負債及盈利

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。目標公司之財務業績將不再併入本集團之賬目。根據本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告，本集團於二零一二年三月三十一日之總資產及總負債分別約為1,531,388,849港元及585,056,303港元。假設出售事項於二零一二年三月三十一日已然完成，則本集團於二零一二年三月三十一日之總資產及總負債將分別約為1,485,517,795港元及544,959,197港元。本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之全面虧損總額約為273,258,074港元。經計及出售事項之估計虧損約5,773,948港元（由於出售集團一直虧損經營，且酒店資產於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間錄得減值虧損，令資產淨值減低，因此倘出售事項已於二零一二年三月三十一日完成，則會錄得出售虧損5,773,948港元，而上文「出售事項之財務影響」一段則為估計溢利26,309,738港元），本集團於完成後之全面虧損總額將約為279,032,022港元。

所得款項用途

出售事項所得款項擬用作商機出現時進行投資及／或用作本集團之一般營運資金。於最後實際可行日期，本集團尚無就進一步投資訂立任何協議或安排。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所指出售事項之相關百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准規定。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准協議之決議案放棄投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之有關出售事項之普通決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
程楊

香港，二零一三年六月六日

1. 債務聲明

借貸

於二零一三年三月三十一日（即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為296,245,000港元，有關詳情載列如下：

	千港元
銀行及其他借貸，已抵押及擔保	102,901
銀行及其他借貸，無抵押及無擔保	12,383
承付票，無抵押（附註）	37,191
應付非控股股東款項，無抵押	105,877
應付關連人士款項，無抵押	37,893

附註：於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，承付票之未償還本金額為37,191,000港元。承付票於二零一三年一月三十日發行，為不計息，並將於二零一四年一月二十九日贖回。於二零一三年三月三十一日之賬面值（包括實際利息開支）為約33,875,000港元。

證券

於二零一三年三月三十一日，楊雷先生（本公司若干附屬公司之董事）及一間公司（由楊先生及其配偶實益擁有）已就本集團之若干銀行貸款分別向銀行提供擔保。楊先生之若干資產亦已予抵押，以擔保上述之本集團銀行貸款。

於二零一三年三月三十一日，本公司已向其一間全資附屬公司金島飲食集團有限公司就公司信用卡額度提供最高2,000,000港元之擔保。

除上文所披露者以及集團內公司間負債、一般應收貨款及其他款項外，於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還債務證券、法定或以其他方式增設但尚未發行之有期貸款、其他借貸或包括承兌負債之債務、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經考慮出售事項之完成及本集團之可用財務資源（包括內部產生資金、銀行及其他借貸、承付票及應付非控股股東及關連人士之款項）後，董事認為本集團有充裕營運資金，以應付本通函日期起計12個月之目前所需。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事物業投資及物業分租、於中國收集卡拉OK音樂產品版權費用、展覽相關業務、酒店業務、酒樓業務及娛樂事業。

特許權費用收集業務

本集團於中國從事提供有關卡拉OK音樂產品及視像之版權特許權費用結算及收集服務。

本集團有權向中國卡拉OK經營商收集授權使用卡拉OK音樂產品之特許權費用，及有權收取部分向中國卡拉OK經營商收集之費用。

為鞏固於中國收集卡拉OK特許權費用業務之控股權益，本集團曾進行以下收購：

- (a) 於二零一二年四月，本集團於二零一二年四月三十日訂立兩份收購協議，向長誠國際有限公司（「長誠」）及昇宏有限公司（「昇宏」）收購隆昌國際有限公司（「隆昌」）之8.47%權益以及隆昌貸款中一半之利益，總代價為現金18,000,000港元。與長誠之收購協議已在二零一二年四月三十日完成。本公司與昇宏及李彬於二零一二年五月九日訂立一份補充協議，以令收購之完成按兩期進行：(i)第一期以4,000,000港元收購4.45股每股面值1美元之隆昌股份及貸款中之2,633,867港元於二零一二年五月十日完成；及(ii)第二期以5,000,000港元收購5.55股每股面值1美元之隆昌股份及其餘貸款於二零一三年四月二十五日完成。有關該分段所述交易之更多詳情乃載於本公司日期為二零一二年四月三十日、二零一二年五月九日及二零一三年四月二十五日之公佈。
- (b) 於二零一二年九月，本集團與柳宏娣女士及曾日來先生訂立有條件收購協議，以代價55,896,400港元收購魅麗聲技術有限公司之全部已發行股本。於二零一二年十一月，本集團與柳宏娣女士訂立承諾契據，以對魅麗聲技術有限公司結欠獨立第三方為數人民幣3,000,000元之債務作出彌償。收購魅麗聲技術有限公司已於二零一三年一月完成。有關該分段所述交易之更多詳情乃載於本公司日期為二零一二年九月二十一日及二零一三年一月三十日之公佈及日期為二零一三年一月十日之通函。

誠如本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報所述，天合文化集團有限公司（「天合」）由深圳市華融盛世投資管理有限公司（「深圳華融」，本公司之全資附屬公司）及北京中文發數字科技有限公司（「中文發」）均等擁有。天合與中文發訂立特許協議，據此，天合獲授予在中國使用中文發之卡拉OK內容管理服務系統（「卡拉OK內容管理系統」）以提供版權交易結算服務之獨家權利，以及開發相關增值服務之權利，自二零零七年七月十五日起計為期十年。該系統連接其資料中心至卡拉OK場所，以監督及記錄於該等場所播放之卡拉OK音樂錄像。由於本集團與中文發就業務之營運及未來發展出現意見分歧，故本集團在中國多個省份延後推出有關卡拉OK音樂產品及視像的版權特許費結算及收集服務。於二零一一年六月二十二日，深圳華融於中國北京就中文發違反於二零零七年七月十五日訂立之股東協議（「股東協議」）及於二零零七年就深圳華融向中文發轉讓天合之20%註冊資本訂立之協議（「股份轉讓協議」）條款，對中文發展開仲裁程序，要求終止股東協議、歸還於天合之20%權益及支付人民幣10,000,000元之賠償。日期為二零一二年七月三十日之仲裁裁決判定，股東協議及股份轉讓協議將告終止，並勒令中文發於仲裁裁決簽發之日起計20天內向深圳華融歸還於天合之20%權益。股份轉讓程序已於二零一二年十月完成。天合仲裁程序完畢後，董事將致力改善版權特許費結算及收集業務的經營情況。董事認為特許權費用收集業務總體上將逐步為本集團創收。

物業分租業務

本公司之全資附屬公司博仁文化發展有限公司於三家在中國南京從事物業及設施分租之附屬公司中擁有60%權益。本集團之分租業務預期將繼續為本集團帶來穩定收入。

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從事在娛樂業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」）從事娛樂及相關業務，擁有多首歌曲之歌詞之知識產權。

本集團持有一間於聯交所創業板上市之公司中國傳媒影視控股有限公司（「中國傳媒」）之45.95%權益。中國傳媒及其附屬公司（「中國傳媒集團」）主要從事藝人管理、電影發行及製作業務。

董事相信，其娛樂業務將會進一步發展，而該等投資則會逐步為本集團創收。

展覽相關業務

中國廣告展覽有限公司及其附屬公司（「中國廣告集團」）主要從事展覽相關業務，以及於香港策劃及承辦各類型展覽活動及會議活動。尤其是，中國廣告集團現正於香港經營一間美術館。預期此業務於可見未來將為本集團帶來穩定收入。

物業投資

於二零一二年十二月，本集團與獨立第三方訂立協議以出售位於中國廣州商業街區之投資物業，代價為人民幣69,300,000元。交易已於二零一三年一月完成。於二零一三年四月，本集團收購兩幅位於韓國濟州島之物業，並積極尋求該物業之合適租戶。

酒店經營

本集團於香港謝斐道經營金島燕窩潮州酒樓。由於經營成本高昂及業內競爭激烈，董事預期該酒店之經營環境依然嚴峻。

於出售事項完成後，本集團將會持續檢討及重組其投資組合及策略以及業務範圍，藉以改善其財務表現並拓寬本公司業務範圍。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中國廣東省肇慶市端州五路9號皇朝酒店（「該物業」）

吾等遵照閣下之指示，對文化地標投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及調查，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等就該物業於二零一三年三月三十一日（「估值日」）之價值意見，以便載入通函。

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，其定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

評估該物業時，吾等假設已按名義土地使用費出讓其特定年期之該物業可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付之必要土地出讓金。吾等亦假設該物業擁有人有權在整個已授出之未屆滿期限內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

吾等已採用直接比較法評估貴集團持有用作自身營運之物業，並參考市場上可獲得之銷售案例。

吾等已獲提供與該物業有關之業權文件摘要副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲提供文件內並無載述之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東正平天成律師事務所提供與該物業業權有關之資料。吾等亦已接納 貴集團就規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、營運賬目、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等之文件及租約內所載資料為基礎，故僅為約數。吾等未曾進行實地量度。吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等之重要估值資料是否真實準確。吾等已向 貴公司尋求確認，所獲提供之資料並無遺漏任何重要內容。

吾等曾視察該物業之外貌，並在可行情況下視察其內部，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、抵押或欠款或於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估價師周志鵬先生已於二零一三年四月二十二日進行實地視察。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版）所載之相關規定。

除另有說明外，吾等之估值所列貨幣均以人民幣（「人民幣」）列出。

隨函附奉吾等之估值證書。

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

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一三年六月六日

附註：劉振權先生為合資格測量師，取得專業資格後於香港及中國物業估值擁有超過20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下之市值
中國廣東省 肇慶市 端州五路9號 皇朝酒店	<p data-bbox="416 434 890 534">該物業包括一幅面積約26,197.50平方米(281,990平方呎)之地盤以及建於其上於一九九四年及二零零一年落成之多幢樓宇。</p> <p data-bbox="416 583 890 761">該物業位於肇慶市中心，該市以七星岩、鼎湖山及慶雲寺等風景名勝而聞名於世。該物業公共交通便利，距離火車站僅十分鐘車程。鄰近之開發項目包括酒店、購物商場及公園。</p> <p data-bbox="416 810 890 946">該物業包括設有332間客房、零售店、酒店、宴會廳、健身俱樂部、員工宿舍、設施中心以及網球場及游泳池等康樂設施之一家酒店。</p> <p data-bbox="416 995 890 1059">該物業之總建築面積約53,843.59平方米(579,572平方呎)。</p> <p data-bbox="416 1108 890 1170">該物業已獲授土地使用權，期限於二零六四年九月十四日屆滿，作商業服務業用途。</p>	<p data-bbox="919 434 1155 495">該物業現作為酒店營運。</p> <p data-bbox="919 544 1155 832">該物業之一部分(總建築面積約4,375.49平方米)及外部廣告牌均以月租總額約人民幣275,000元按月出租，惟其中一項租賃於二零二零年三月到期除外。</p>	人民幣 150,000,000元

附註：

1. 根據由肇慶市人民政府於一九九六年七月一日發出之國有土地使用證肇府國用(1996)字第00231號，該物業(地盤面積約26,197.50平方米)之土地使用權已授予肇慶星湖俱樂部(「星湖俱樂部」)，自一九九四年九月十五日起計為期70年，作商業服務業用途。

2. 根據由肇慶市人民政府發出之8份房地產權證，該物業之房屋所有權歸屬於星湖俱樂部。有關證書之詳情如下：

序號	房屋	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	設施中心	粵房地證字第0151665號	980.1418
(2)	員工宿舍	粵房地證字第0151666號	3,965.8841
(3)	鍋爐房	粵房地證字第0151667號	148.1544
(4)	綜合房屋	粵房地證字第0151668號	11,808.9660
(5)	綜合房屋	粵房地證字第0151669號	16,390.3100
(6)	綜合房屋	粵房地證字第0151670號	7,438.4678
(7)	綜合房屋	粵房地證字第0151672號	9,899.2796
(8)	會議中心	粵房地證字第C1099705號	3,212.3908
總計			53,843.5945

3. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問廣東正平天成律師事務所對該物業業權發出之法律意見，其中包括（但不限於）以下資料：

- (i) 香港偉富投資有限公司（甲方）與肇慶市粵西園林建築工程公司（乙方）於一九九三年十二月八日成立一間合營公司（「合營公司」）星湖俱樂部，經營期直至二零四三年十二月七日為止。肇慶市對外經濟貿易委員會已於一九九四年十月六日批准將投資者由甲方更改至 Wellrich Investments Limited（丙方）。乙方及丙方分別於合營公司之註冊資本擁有6%及94%權益；
- (ii) 合營公司已取得該物業之土地使用證，有權佔用該幅土地，並有權根據相關規例轉讓、租賃及按揭該等土地使用權；
- (iii) 合營公司已取得建於該物業上房屋之房地產權證，有權佔用該等房屋，並有權根據相關規例轉讓、租賃及抵押該等房屋；
- (iv) 該物業並無受限於任何抵押及查封；及
- (v) 合營公司訂立之租賃協議為具約束力、有效及可強制執行。上述租賃協議之效用不受未於相關政府部門登記影響。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，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產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)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及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)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及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	擁有權益或 被視作擁有 權益（好倉） 之股份		佔本公司 已發行股本之 概約百分比
程楊先生	個人權益	89,300,000	14.91%	
	家族權益	49,000	0.01%	
鄭育淳先生	個人權益（附註）	1,750,000	0.29%	

附註：

此乃與鄭育淳先生根據本公司於二零零二年八月三十日採納之購股權計劃獲授可(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600,000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600,000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550,000股股份（全部均按行使價每股股份5.24港元）之購股權有關。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)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（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉），或(ii)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(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現有或擬訂立並非於一年內屆滿或該本集團成員公司不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團概無涉及任何重要訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或威脅提出或蒙受威脅之重要訴訟、仲裁或申索。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或擬任董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事在對本集團業務而言屬重大之任何有效合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事或專家（如下述者）自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日）起於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團成員公司已訂立以下重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) Golden Island Bird's Nest Chiu Chau Restaurant (Causeway Bay) Limited（「金島」）（作為賣方）與2011 One Company Limited（作為買方）於二零一一年六月十日訂立之臨時買賣協議，涉及買賣位於香港之物業，現金價格為108,000,000港元；以及上述各方於二零一一年七月四日訂立以取消上述臨時買賣協議之協議；
- (ii) 在買賣單據證明下Great Prospect Development Limited（作為賣方）與新亞洲媒體發展有限公司（「新亞洲媒體」）（作為買方）於二零一一年七月二十二日訂立之協議，涉及買賣377,794,285股每股面值為0.0002港元之四海國際集團有限公司股份（「四海股份」），總代價為51,002,228港元；
- (iii) 在買賣單據證明下Profit Giant Holdings Limited（作為賣方）與新亞洲媒體（作為買方）於二零一一年七月二十五日訂立之協議，涉及買賣140,000,000股四海股份，總代價為18,900,000港元；
- (iv) 在買賣單據證明下Profit Giant Holdings Limited（作為賣方）與新亞洲媒體（作為買方）於二零一一年八月十七日訂立之協議，涉及買賣148,630,460股四海股份，總代價為14,863,046港元；
- (v) 金島（作為賣方）與祥凡有限公司（作為買方）於二零一一年十一月二十四日訂立之臨時買賣協議，以及上述各方於二零一二年四月三十日訂立之轉讓契據，涉及買賣位於香港之物業，價格為101,000,000港元；
- (vi) 本公司（作為發行人）與永恒策略投資有限公司（「永恒策略」）（作為認購人）於二零一一年十二月二十二日訂立之認購協議，據此，本公司向永恒策略發行文化地標可換股債券，其條款經上述各方於二零一二年五月二十八日訂立之修訂契據修訂；
- (vii) 新亞洲媒體（作為買方）與益勁金融服務有限公司（作為賣方）之代理人T.M. Nominees Limited於二零一一年十二月三十日訂立之買賣單據，涉及買賣119,032,839股嘉匯投資控股有限公司股份（「嘉匯投資股份」），代價為41,661,493.65港元；

- (viii) 新亞洲媒體（作為買方）與華暉有限公司（作為賣方）於二零一一年十二月三十日訂立之買賣單據，涉及買賣112,967,161股嘉匯投資股份，代價為39,538,506.35港元；
- (ix) 新亞洲媒體、本公司（作為擔保人）與瑞東金融市場有限公司（「瑞東」）於二零一一年十二月三十日訂立之融資函件，涉及瑞東提供貸款融資金額最高31,980,397.75港元，以為本集團就嘉匯投資控股有限公司證券而提出之無條件強制性現金要約（「要約」）提供資金（有關詳情載於新亞洲媒體、本公司及嘉匯投資控股有限公司於二零一二年一月十六日刊發之聯合公佈）；
- (x) 新亞洲媒體、本公司與瑞東於二零一一年十二月三十日訂立之配售協議，涉及瑞東按盡力基準配售最多104,103,571股嘉匯投資股份及根據要約收購之可換股借款票據；
- (xi) 榮安投資有限公司（本公司之全資附屬公司）與金佳集團有限公司於二零一二年二月七日訂立之臨時買賣協議，以及上述各方於二零一二年四月二十日訂立之轉讓契據，涉及買賣位於香港之物業，總現金代價為6,800,000港元；
- (xii) 本公司（作為買方）與長誠國際有限公司（作為賣方）及王唯於二零一二年四月三十日訂立之協議，有關本公司收購10股每股面值1美元之Welly Champ International Limited（隆昌國際有限公司）（「隆昌」）股份（相當於已發行股本之4.235%）以及於完成日期所有應收隆昌款項之一半利益，總代價為現金9,000,000港元；
- (xiii) 本公司（作為買方）與昇宏有限公司（作為賣方）及李杉於二零一二年四月三十日訂立之協議（經上述各方於二零一二年五月九日訂立之補充協議所修訂），有關本公司收購10股每股面值1美元之隆昌股份（相當於已發行股本之4.235%）以及於完成日期所有應收隆昌款項之一半利益，總代價為現金9,000,000港元；
- (xiv) Whitty Idea Finance Company Limited（作為放款人）及Parklane International Holdings Limited（作為借款人）於二零一二年五月二十五日訂立之協議備忘錄，有關放款人向借款人墊支本金額為22,500,000港元之墊款，以及上述各方於二零一二年五月二十五日訂立之股份抵押，涉及抵押50,000,000股華南投資控股有限公司（股份代號：159）股份；
- (xv) 本公司（作為賣方）與永恒策略（作為買方）於二零一二年五月二十八日訂立之嘉匯投資股份買賣協議，涉及146,640,000股嘉匯投資股份，總代價為51,324,000港元；

- (xvi) 金利豐財務有限公司（作為放款人）與本公司（作為借款人）於二零一二年九月十九日訂立之貸款協議及備忘錄，有關放款人向借款人提供本金額為30,000,000港元的貸款融資，以供本公司自用；
- (xvii) 本公司（作為買方）與柳宏娣（「柳女士」）及曾日來（作為賣方）於二零一二年九月二十一日訂立之收購協議，有關買賣魅麗聲技術有限公司之2股普通股，總代價為55,896,400港元；
- (xviii) 本公司與柳女士於二零一二年十一月二十一日訂立之承諾契約，有關柳女士承諾向本公司及／或北京潤通融和投資顧問有限公司（「中國公司」）彌償中國公司結欠債權人（並非關連人士，且獨立於本公司及本公司之關連人士及與上述人士概無關係之第三方）之債務，金額為人民幣3,000,000元；
- (xix) Wise Mark Group Limited（威標集團有限公司）（「威標」）（作為賣方）、本公司（作為賣方之擔保人）與霍健文先生（「霍先生」）、Ng Shuk Jing女士（「Ng女士」）及張金寶先生（「張先生」）（作為買方）於二零一二年十二月十二日訂立之股份及股東貸款轉讓協議，有關威標出售深圳房屋置業有限公司全部已發行股本（「目標股份」）之5%及約3,860,000港元股東貸款（「目標貸款」）之5%予霍先生，威標出售目標股份之90%及目標貸款之90%予Ng女士，及威標出售目標股份之5%及目標貸款之5%予張先生，總代價為人民幣69,310,000元；
- (xx) 本公司與Yeung Raymond WC（「楊先生」）及曾日來（「曾先生」）於二零一二年十二月二十一日訂立之承諾契約，內容有關曾先生持有之股份之實益擁有權；
- (xxi) 威標（作為轉讓人）、霍先生、Ng女士、張先生（作為受讓人）與深圳房屋置業有限公司（目標公司）（「深圳房屋置業」）於二零一三年一月二十四日訂立之轉讓契據，內容有關轉讓深圳房屋置業3,860,000港元之貸款予受讓人；
- (xxii) 柳女士、曾先生、楊先生（作為彌償人）與本公司於二零一三年一月三十日訂立之稅項彌償契據，有關彌償人以本公司為受益人作出之稅項彌償；
- (xxiii) Kai Han Asia Pacific (Holdings) Limited（「Kai Han」）與Baek, Young Eh於二零一三年四月十五日訂立之物業買賣協議，有關購買位於Dongso 979, Gamsanri 980 St., Andeokmyun, Seogwipo City, Jeju Special Self-Governing Province之物業，代價為150,000,000韓元；

(xxiv) Kai Han與Baek, Jong Gil於二零一三年四月十五日訂立之物業買賣協議，有關購買位於Gamsanri 980-1 St., Andeokmyun, Seogwipo City, Jeju Special Self-Governing Province之物業，代價為700,000,000韓元；及

(xxv) 本協議。

8. 專家及同意

以下為提供本通函所載或引述意見及建議之專家資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上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及／或函件及／或估值概要及／或意見（視情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）起於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要辦事處則位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501-05室。
- (b) 本公司之公司秘書為陳偉先生，彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員。陳先生擁有逾19年之會計及財務管理經驗。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分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號金鐘匯中心26樓。

- (d) 本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格之中英文本如有任何不一致，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至股東特別大會舉行當日（包括該日）之任何平日（星期六及公眾假期除外）一般辦公時間內，可於本公司法律顧問簡家驄律師行之辦事處（地址為香港港灣道18號中環廣場31樓3104-7室）查閱：

- (a) 本協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 日期為二零一三年六月六日之估值報告，有關目標公司於二零一三年三月三十一日所持有之目標公司物業估值，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本公司就截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個財政年度各年刊發之年度報告；
- (f) 本公司就截至二零一二年九月三十日止六個月刊發之中期報告；
- (g) 本附錄「專家及同意」一節所述之同意書；
- (h) 本公司自二零一二年三月三十一日（即最後刊發經審核賬目之日期）以來根據上市規則第14章及／或14A章所載規定已發出之各通函；及
- (i) 本通函。



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)

茲通告文化地標投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年六月二十五日(星期二)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓2501-05室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司(作為賣方)與佳永(香港)有限公司(「佳永」)(作為買方)於二零一三年四月十九日就本公司向佳永出售 Wellrich Investments Limited 之全部已發行股本並轉讓股東貸款而訂立之有條件股份轉讓及股東貸款轉讓協議(「協議」)(註有「A」字樣之協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及據此及就此擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司按其全權酌情認為對實施或實行協議及據此擬進行之交易或與此有關或所附帶者而言屬必要、適宜或權宜者，簽立所有有關文件及協議以及作出有關行為或事宜，以及同意按其全權認為符合本公司利益之有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命
主席
程楊

香港，二零一三年六月六日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
25樓2501-05室

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東均有權委任一位代表，或若彼為多於一股股份之持有人，則有權委任多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，其中任何一位聯名持有人均可親自或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親自或委派代表出席大會，則上述出席人士中，僅在本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票。
- (iii) 委任代表文據連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (iv) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會或其任何續會並於會上投票。倘股東於送達代表委任表格後出席大會，其代表委任表格將被視作已撤銷論。