

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任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓所有名下橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司之股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Golden Harvest

**ORANGE SKY GOLDEN HARVEST  
ENTERTAINMENT (HOLDINGS) LIMITED**  
**橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1132)

**有關該等租賃協議之  
主要交易  
關連交易  
及  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**



**新百利融資有限公司**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。董事會函件載於本通函第7至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第29至41頁。本公司謹訂於二零一九年九月五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道151號資本中心24樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第77至78頁。

茲隨本通函附奉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股東特別大會，務請將代表委任表格按照其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上表決。

\* 僅供識別

二零一九年八月二十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	29
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	42
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	45
附錄三 — 估值報告 .....	55
附註四 — 一般資料 .....	69
股東特別大會通告 .....	77

## 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	收購綜合大樓及相關土地使用權
「該公佈」	指	本公司就訂立該等租賃協議所刊發日期為二零一九年七月一日之公佈
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「北京橙地」	指	北京橙地影院投資管理有限公司，於中國成立之有限公司，由北京橙天擁有100%權益
「北京橙天」	指	北京橙天影院投資管理有限公司，於中國成立之有限公司。曾慶新(根據伍先生之指示持有北京橙天之股權)及伍女士持有北京橙天分別99%及1%股權
「董事會」	指	董事會
「票房」	指	自影院物業之影院營運產生之收益，票房收益之計算方法由中國國家廣播電影電視總局電影管理局訂立，包括但不限於自第三方網絡、流動應用程式、商戶、預付券及現場門票銷售產生之收益
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放進行一般銀行業務而並非星期六、星期日或香港及中國公眾假期之日子
「影院佣金」	指	視情況而定，有關金額相當於：(i)於影院租期內首年至第五年各租賃年度之年度票房淨額14%；(ii)於影院租期內第六至十年各租賃年度之年度票房淨額15%；或(iii)於影院租期內第十一至十五年各租賃年度之年度票房淨額16%

## 釋 義

「影院交付日期」	指	二零一九年九月三十日，即預計落實向租戶交付影院物業之日期，而於任何情況下，除非業主與租戶另有協定，業主向租戶交付影院物業之實際交付日期不得遲於二零一九年十二月三十一日
「影院租賃協議」	指	業主與租戶就租賃影院物業所訂立日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議
「影院租賃按金」	指	租戶於影院租賃協議生效日期起計10個營業日內向業主支付之租賃按金人民幣4,219,046.22元
「影院租期」	指	自影院交付日期翌日起計為期15年
「影院物業」	指	位於中國江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米
「影院物業交付」	指	業主向租戶交付影院物業，受影院租賃協議所載若干交付條件規限
「影院物業管理費」	指	租戶於影院租期內每三個月，按初步物業管理服務費率或經提高物業管理服務費率(視情況而定)預先支付予業主之款項
「影院免租期」	指	自影院交付日期翌日起計四個月期間
「本公司」	指	橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1132)
「綜合大樓」	指	位於中國江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側之綜合大樓，總建築面積約為93,137.68平方米
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義

## 釋 義

「確定日期」	指	於影院租期內各租賃年度結束後15日，於有關期間內，租戶將就有關租賃年度之年度票房淨額與業主達成協議
「最低款項」	指	根據上市規則第14A.76條，導致訂立影院租賃協議中於影院租期內特定租賃年度租戶向業主支付可變影院租賃款項構成獲全面豁免持續關連交易涉及之有關最高款項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	鉅滿有限公司向美視角有限公司出售橙天嘉禾影城有限公司全部已發行股本
「生效」	指	該等租賃協議於就該等租賃協議及其項下擬進行交易取得董事及獨立股東必要批准時生效
「固定影院租賃款項」	指	租戶於影院租期內每三個月，按初步影院租金費率或其後影院租金費率(視情況而定)預先支付予業主之款項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店交付日期」	指	二零一九年九月三十日，即預計落實向租戶交付酒店物業之日期，而於任何情況下，除非業主與租戶另有協定，業主向租戶交付酒店物業之實際交付日期不得遲於二零一九年十二月三十一日
「酒店租賃協議」	指	業主與租戶就租賃酒店物業所訂立日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議

## 釋 義

「酒店租賃按金」	指	租戶於酒店租賃協議生效日期起計10個營業日內向業主支付之租賃按金人民幣3,625,179.64元
「酒店租期」	指	自酒店交付日期翌日起計為期15年
「酒店物業」	指	中國江陰市橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米
「酒店物業交付」	指	業主向租戶交付酒店物業，受酒店租賃協議所載若干交付條件規限
「酒店租金」	指	租戶於酒店租期內每三個月，按初步酒店租金費率或其後酒店租金費率(視情況而定)預先支付予業主之款項
「酒店免租期」	指	自酒店交付日期翌日起計四個月期間
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事梁民傑先生、黃斯穎女士及馮志文先生組成之董事會轄下獨立委員會
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，負責就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	伍先生及伍女士以外之股東
「業主」	指	江陰橙地影院開發管理有限公司，於中國成立之有限公司，分別由北京橙地及橙天地擁有25%及75%權益
「最後可行日期」	指	二零一九年八月十九日，即將資料載入本通函之最後實際可行日期

## 釋 義

「該等租賃協議」	指	影院租賃協議及酒店租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「伍先生」	指	執行董事兼控股股東伍克波先生，彼間接於本公司全部已發行股本之71.28%中擁有權益
「伍女士」	指	執行董事及伍先生之胞妹伍克燕女士
「票房淨額」	指	不包括增值稅及不包括國家電影專項資金之票房，即票房之5%，可按中國有關部門之有關規例予以變動
「橙天地」	指	橙天地控股有限公司，於中國成立之有限公司，由伍先生間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	影院物業及酒店物業
「物業管理服務費」	指	租戶於影院租期內每三個月，按初步影院物業管理費率或經提高影院物業管理費率(視情況而定)預先支付予業主之款項
「買方」	指	江陰橙天嘉禾六六房產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與業主就收購事項所訂立日期為二零一八年八月二十九日之買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「可變影院租賃款項」	指	相當於就影院租期內特定租賃年度之年度影院佣金與年度固定影院租賃款項之間差額之款項，前提為有關租賃年度之年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項
「%」	指	百分比





Golden Harvest

**ORANGE SKY GOLDEN HARVEST  
ENTERTAINMENT (HOLDINGS) LIMITED**

**橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1132)

主席兼執行董事：

伍克波先生

執行董事：

毛義民先生

李培森先生

伍克燕女士

鄒秀芳女士

獨立非執行董事：

梁民傑先生

黃斯穎女士

馮志文先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道151號

資本中心

24樓

**有關該等租賃協議之  
主要交易  
關連交易  
及  
持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公佈、本公司日期為二零一八年八月二十九日、二零一八年十月十日、二零一八年十月二十四日、二零一八年十一月二十三日及二零一九年三月八日之公佈、本公司日期為二零一八年十月二十三日之通函以及本公司日期為二零一八年十月二十三日之股東特別大會通告，內容有關收購事項。

\* 僅供識別

## 董事會函件

於二零一九年六月二十八日，租戶與業主就租賃影院物業及酒店物業分別訂立影院租賃協議及酒店租賃協議，自影院交付日期及酒店交付日期翌日起計為期15年，以供影院及酒店營運。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等租賃協議之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

### 該等租賃協議

#### A. 影院租賃協議

已訂立之影院租賃協議主要條款概述如下：

日期	二零一九年六月二十八日
訂約方	業主及租戶
物業	位於中國江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米。影院物業鄰近位於同一綜合大樓內之酒店物業。
租期	自影院交付日期翌日起計為期15年。
租金	租戶就影院租期內特定租賃年度應付業主之金額相當於(1)年度固定影院租賃款項，(2)年度固定影院租賃款項及可變影院租賃款項或(3)年度固定影院租賃款項及最低款項(視情況而定)(統稱「影院租金」)。

##### (a) 固定影院租賃款項

自影院物業交付翌日起計首三年(「影院租賃初期」)之費率為每日每平方米人民幣1.35元(「初步影院租金費率」)。於影院租賃初期，年度固定影院租賃款項(1)於影院租期內首個租賃年度將約為人民幣5,625,394.97元(包括稅項)，已計及影院免租期；及(2)於影院租期內第二及三個租賃年度將約為每年人民幣8,438,092.45元(包括稅項)。

## 董事會函件

於影院租期內，初步影院租金費率將自影院租賃初期結束後每三年增加8%（「其後影院租金費率」）。

### (b) 可變租賃款項

倘於影院租期內特定租賃年度之年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項，則租戶須向業主支付相當於年度影院佣金與年度固定影院租賃款項之間差額之款項。

### (c) 最低款項

儘管如此，於影院租期內特定租賃年度，倘(1)年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項及(2)年度可變影院租賃款項超過最低款項，租戶須於相關租賃年度向業主支付相當於(1)年度固定影院租賃款項及(2)最低款項之金額。因此，倘於特定租賃年度的可變租賃款項超過最低款項，則租戶就該特定租賃年度應付的可變租賃款項將不會超過最低款項。租戶毋須向業主支付相當於可變租賃款項與最低款項之間差額的款項，除非本公司重新符合上市規則規定。

### 影院租金付款

固定影院租賃款項將由租戶於影院租期內每三個月預先支付予業主。

於影院免租期內，租戶毋須於影院交付日期翌日起計首四個月租期向業主支付固定影院租賃款項。於影院租期第三個月租期結束前3個營業日內，租戶將就影院租期內第五及六個月租期向業主預先支付固定影院租賃款項，相當於固定影院租賃款項之三分之二，即人民幣1,406,348.74元。

## 董事會函件

於影院租期內第七至九個月租期之固定影院租賃款項人民幣2,109,523.11元將於影院租期第六個月租期結束前3個營業日內，由租戶預先支付予業主。下一個三個月租期之其後固定影院租賃款項將由租戶於前三個月租期結束前3個營業日內預先支付予業主(即租戶須於影院租期第九個月租期結束前3個營業日內，支付第十至十二個月租期之固定影院租賃款項)。租戶須就剩餘影院租期按與上述者相同之付款週期向業主支付其餘固定影院租賃款項。

租戶須每年於確定日期後3個營業日內向業主支付可變租賃款項或最低款項(視情況而定及倘適用)。

### 免租期

租戶獲豁免支付自影院交付日期翌日起計四個月期間之影院租金。

### 物業管理服務費

獲業主委任之物業經理(「影院物業經理」)於影院租賃初期在影院物業提供物業管理服務之費率為每日每平方米人民幣0.5元(「初步影院物業管理費率」)，即(1)於影院租期內首個租賃年度約人民幣2,083,479.62元(包括水費、空調費用及稅項)，已計及影院免租期；及(2)於影院租期內第二及三個租賃年度每年約人民幣3,125,219.43元(包括水費、空調費用及稅項)。

初步影院物業管理費率將於影院租賃初期結束後每三年增加8%(「經提高影院物業管理費率」)。

## 董事會函件

物業管理服務費  
付款

物業管理服務費將由租戶於影院租期內每三個月預先支付予業主。

於影院免租期內，租戶毋須於影院交付日期翌日起計首四個月期間向業主支付物業管理服務費。於影院免租期結束翌日結束前3個營業日內，租戶將就影院租期內第五至六個月租期向業主預先支付物業管理服務費，相當於物業管理服務費之三分之二，即人民幣520,869.90元。

於影院租期內第七至九個月租期之物業管理服務費人民幣781,304.86元將於影院租期第六個月租期結束前3個營業日內，由租戶預先支付予業主。下一個三個月租期之其後物業管理服務費將由租戶於前三個月租期結束前3個營業日內預先支付予業主(即租戶須於影院租期第九個月租期結束前3個營業日內，支付第十至十二個月租期之物業管理服務費)。租戶須就剩餘影院租期按與上述者相同之付款週期向業主支付其餘物業管理服務費。

固定影院租賃  
款項及影院  
物業管理費  
調整

租戶有權於影院租期內，每三年委任獨立估值師評估該特定年度之固定影院租賃款項及／或影院物業管理費。倘市場收費低於該年度之年度固定影院租賃款項及／或年度影院物業管理費，租戶其後須支付之年度固定影院租賃款項及／或年度影院物業管理費應作出相應調整。

## 董事會函件

倘獨立估值師所評估第三個租賃年度之市場收費(「影院第三年市場收費」)低於租戶於首三個租賃年度支付予業主之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費，則租戶於影院租期內第四至六個租賃年度應付之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費將調整為不高於影院第三年市場收費之收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度之市場收費(「影院第六年市場收費」)低於租戶於影院租期內第四至六個租賃年度支付予業主之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費，則租戶於影院租期內第七至九個租賃年度應付之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費將調整為不高於影院第六年市場收費之收費。

- |         |   |
|---------|---|
| 物業用途    | 影院物業將用作影院營運。  |
| 按金      | <p>租戶須於影院租賃協議生效當日起計10個營業日內向業主支付租賃按金人民幣4,219,046.22元。</p> <p>倘根據影院租賃協議，租戶並無結欠業主任何款項，於影院租賃協議基於任何理由終止時，業主須於終止影院租賃協議當日起計10個營業日內向租戶退回影院租賃按金。</p> |
| 分租      | 向業主提交書面通知後，租戶有權向任何人士分租(部分或全部)影院物業。  |
| 轉讓權利及責任 | 向業主提交書面通知後，租戶可向其聯繫人轉讓影院租賃協議項下一切權利及責任。   |
| 重續權利    | 租戶有優先權按租賃影院物業之其他人士所提供相同條款續租。根據影院租賃協議重續租約後，本公司將須重新遵守上市規則之規定。   |

## 董事會函件

優先購買權	倘業主出售影院物業，租戶將擁有優先購買權可按其他人士所提供相同條款及條件向業主收購影院物業。  業主承諾倘業主向第三方出售影院物業，租戶將按影院租賃協議相同條款繼續向有關第三方租賃影院物業（「影院承諾」），及其將就違反影院承諾所產生全部損失向租戶作出彌償。
先決條件	影院租賃協議項下條款將於本公司履行其於上市規則項下責任(包括但不限於取得獨立股東批准)後生效。
終止	倘業主違反影院租賃協議項下若干條款，租戶有權提前終止影院租賃協議，而業主須支付相當於影院租賃按金兩倍之金額、租戶就提前終止影院租賃協議後有關期間預先支付予業主之金額以及租戶因業主違約而蒙受之任何損失。

### B. 酒店租賃協議

已訂立之酒店租賃協議主要條款概述如下：

日期	二零一九年六月二十八日
訂約方	業主及租戶
物業	中國江陰市橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米。酒店物業鄰近位於同一綜合大樓內之影院物業。
租期	自酒店交付日期翌日起計為期15年。

## 董事會函件

租金 酒店物業交付翌日起計首三年(「酒店租賃初期」)之費率為每日每平方米人民幣1.4元(「初步酒店租金費率」)。於酒店租賃初期，年度酒店租金(1)就酒店租期首個租賃年度約為人民幣4,833,572.85元(包括稅項)，已計及酒店免租期；及(2)就酒店租期內第二及三個租賃年度約為每年人民幣7,250,359.27元。

初步酒店租金費率將於酒店租期內酒店租賃初期結束後每三年增加8%(「其後酒店租金費率」)。

酒店租金付款 租戶須於酒店租期內每三個月向業主預先支付酒店租金。

於酒店免租期內，租戶毋須於酒店交付日期翌日首四個月租期向業主支付酒店租金。於酒店租期第三個月租期結束前3個營業日內，租戶將就酒店租期第五至六個月向業主預先支付酒店租金，相當於酒店租金之三分之二，即人民幣1,208,393.21元。

於酒店租期內第七至九個月之酒店租金人民幣1,812,589.82元將於酒店租期第六個月租期結束前3個營業日內，由租戶預先支付予業主。下一個三個月租期之其後酒店租金將由租戶於前三個月租期結束前3個營業日內預先支付予業主(即租戶須於酒店租期第九個月租期結束前3個營業日內，支付第十至十二個月租期之酒店租金)。租戶須就剩餘酒店租期按與上述者相同之付款週期向業主支付其餘酒店租金。

免租期 租戶獲豁免支付自酒店交付日期翌日起計四個月之酒店租金。



## 董事會函件

- 酒店租金調整 租戶有權於酒店租期內，每三年委任獨立估值師評估該特定年度之酒店租金。倘市場收費低於該年度之年度酒店租金，租戶其後應付年度酒店租金須因而作出相應調整。
- 倘獨立估值師所評估第三個租賃年度之市場收費(「酒店第三年市場收費」)低於租戶於首三個租賃年度支付予業主之年度酒店租金，則租戶於酒店租期內第四至六個租賃年度應付之年度酒店租金將調整為不高於酒店第三年市場收費之收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度之市場收費(「酒店第六年市場收費」)低於租戶於酒店租期內第四至六個租賃年度支付予業主之年度酒店租金，則租戶於酒店租期內第七至九個租賃年度應付之年度酒店租金將調整為不高於酒店第六年市場收費之收費。
- 物業用途 酒店物業將用作酒店營運。
- 按金 租戶須於酒店租賃協議生效當日起計10個營業日內向業主支付租賃按金人民幣3,625,179.64元。
- 倘租戶根據酒店租賃協議並無結欠業主任何款項，於酒店租賃協議基於任何理由終止時，業主須於酒店租賃協議終止當日起計10日內向租戶退回酒店租賃按金。
- 分租 向業主提交書面通知後，租戶有權向任何人士分租(部分或全部)酒店物業。
- 轉讓權利及責任 向業主提交書面通知後，租戶可向其聯繫人轉讓酒店租賃協議項下一切權利及責任。
- 重續權利 租戶有優先權按租賃酒店物業之其他人士所提供相同條款續租。根據酒店租賃協議重續租約後，本公司將須重新遵守上市規則之規定。

## 董事會函件

優先購買權 倘業主出售酒店物業，租戶將擁有優先購買權可按其他人士所提供相同條款及條件向業主收購酒店物業。

業主承諾倘業主向第三方出售酒店物業，租戶將按酒店租賃協議相同條款繼續向有關第三方租賃酒店物業（「酒店承諾」）及其將就違反酒店承諾所產生全部損失向租戶作出彌償。

先決條件 酒店租賃協議項下條款將於本公司履行其於上市規則項下責任（包括但不限於取得獨立股東批准）後生效。

終止 倘業主違反酒店租賃協議項下若干條款，租戶有權提前終止酒店租賃協議，而業主須支付相當於酒店租賃按金兩倍之金額、租戶就提前終止酒店租賃協議後有關期間預先向業主支付之金額以及租戶因業主違約而蒙受之任何損失。

除上述先決條件外，該等租賃協議條款生效不受任何其他先決條件規限。於最後可行日期，概無上述先決條件獲達成。

該等租賃協議條款（包括影院租金、酒店租金及影院物業管理費）以及固定影院租賃款項、酒店租金及影院物業管理費於影院租賃初期及酒店租賃初期結束後每三年增加8%之基準，乃由訂約方公平磋商釐定，已考慮過往物業市場趨勢、目前房地產環境以及影院及酒店市場之未來前景。

本公司已就過去五年的物業趨勢及江陰地區內酒店及影院的租金水平進行查詢。特別是，本公司已進行內部研究，以評估江陰地區及中國的物業市場趨勢，以及於該等物業經營電影及酒店的可行性。於進行研究過程中，本公司相關人員已採取以下步驟：(i)向（其中包括）物業管理人員及於江陰地區從事電影及酒店營運業務的市場參與者口頭查詢有關江陰地區內類似影院及酒店物業

## 董事會函件

的租賃條款；及(ii)透過公開資源進行研究，包括審閱從中國政府網站及相關市場研究網站取得的統計數據及資料。

根據上述查詢及內部研究，本公司認為，該等租賃協議項下影院租金及酒店租金及每平方米租金每三年增加8%與江陰地區附近同類物業的酒店及影院租金增長率(即年度增長率約3%)及目前租金費率(酒店物業介乎每平方米人民幣1.1至1.5元，影院物業則介乎每平方米人民幣1.1至2.0元)一致。此外，本公司管理層認為，考慮到上述因素及中國娛樂業的市場需求，酒店及影院行業可望有良好前景。

董事與戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)就中國物業市場趨勢進行討論及取得資料，並參考戴德梁行的內部數據庫，當中包括過去十年有關中國類似用途物業(與該等物業相比)的可資比較租賃交易資料，有關資料乃源自公開資料或戴德梁行的內部資源。

董事獲戴德梁行告知：(i)在選擇可資比較租賃交易時，其已比較及考慮(其中包括)該等物業及可資比較租賃交易項下相關物業的地點、面積及內部裝修；(ii)可資比較租賃交易的市場慣例於十年期間仍然一致，有關租賃交易通常具有相對較長的租期(即介乎10至15年)，且租賃協議設有加租條款，及(iii)其認為該等租賃協議項下應付租金金額介乎業主正常收取的一般範圍內，以及該等租賃協議項下條款及條件(包括應付租金、租金付款、有關保證金規定及免租期)屬公平合理，並與可資比較租賃交易租賃協議的商業條款一致。

基於上文所述，並考慮到該等租賃協議的條款與江陰地區及中國的物業市場趨勢一致，並參考本公司進行的內部研究、董事與戴德梁行的討論，以及從戴德梁行獲得的資料，董事認為，該等租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主於二零一一年四月四日收購綜合大樓之土地使用權，原先收購成本為人民幣61,800,000元，綜合大樓由業主興建及發展。綜合大樓於二零一六年十二月二十日落成。

## 董事會函件

### 年度上限

於影院租期內之影院物業管理費及可變影院租賃款項之建議年度上限載列如下：

年度：	影院物業 管理費 (人民幣元)	可變租賃 款項 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
二零一九年	3,125,219.43	2,631,578.07	5,756,797.50
二零二零年	3,125,219.43	2,631,578.07	5,756,797.50
二零二一年	3,125,219.43	2,631,578.07	5,756,797.50
二零二二年	3,375,236.98	2,631,578.07	6,006,815.05
二零二三年	3,375,236.98	2,631,578.07	6,006,815.05
二零二四年	3,375,236.98	2,631,578.07	6,006,815.05
二零二五年	3,645,255.94	2,631,578.07	6,276,834.01
二零二六年	3,645,255.94	2,631,578.07	6,276,834.01
二零二七年	3,645,255.94	2,631,578.07	6,276,834.01
二零二八年	3,936,876.41	2,631,578.07	6,568,454.48
二零二九年	3,936,876.41	2,631,578.07	6,568,454.48
二零三零年	3,936,876.41	2,631,578.07	6,568,454.48
二零三一年	4,251,826.53	2,631,578.07	6,883,404.60
二零三二年	4,251,826.53	2,631,578.07	6,883,404.60
二零三三年	4,251,826.53	2,631,578.07	6,883,404.60
二零三四年	4,251,826.53	2,631,578.07	6,883,404.60

於達致上述建議年度上限時，董事已計及以下因素：(a)固定初步影院物業管理費，(b)初步影院物業管理費自影院租賃初期起每三年遞增8%之固定增幅及(c)人民幣2,631,578.07元，即少於5%及總代價少於3,000,000港元而根據上市規則第14A.76(1)(c)條構成全面豁免持續關連交易之款項。

### 訂立該等租賃協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要於香港、中國、台灣及新加坡經營影片放映、影院營運、製作及發行電影、影碟及電視節目以及娛樂業務。根據鉅滿有限公司、本公司、美視角有限公司及南海控股有限公司就出售事項所訂立日期為二零一七年一月二十五日之買賣協議，自於二零一七年七月二十八日落實的出售事項完成日期起計24個月內，本公司不得且須促使其附屬公司不得於中國從事影院業務投資及營運，除非美視角有限公司另行書面協定則作別論。由於本集團之不競爭承諾已屆滿，本集團擬於中國發展多功能影院之新業務形

## 董事會函件

式以經營影院，使客戶不單可觀賞影院放映之電影，亦可於影院享用其他設施，包括娛樂室、遊戲中心，以及虛擬實境(VR)及擴增實境(AR)體驗設施。因此，在影院物業營運影院及訂立影院租賃協議有助本集團以新方向發展影院業務。有關本公司不競爭承諾之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一七年二月九日之公佈。

為善用本集團之商譽及品牌權益，借助其資源以及其管理團隊在娛樂行業之創意及經驗並將其知識產權商品化，本公司擬營運一間電影主題酒店，並以多功能影院、虛擬實境及擴增實境體驗設施、遊戲中心及主題餐廳吸引本地居民及遊客。預料營運位於酒店物業之電影主題酒店將有助擴大顧客基礎，並為位於影院物業之影院提供穩定顧客流量。

目前，本集團設有由具備酒店及／或娛樂行業相關經驗之專業人士領導之團隊，有關團隊計劃負責有關計劃多功能影院及電影主題酒店之整體發展規劃、實行策略性計劃及維護。有關團隊亦將負責影院及酒店的日常營運，並將參與推行電影展覽、提供餐飲服務、籌辦活動、銷售及市場營銷，以及員工管理等。根據本公司之最新估計，該等物業之資本承擔總額(包括配置、裝修及設備)約為人民幣57,000,000元，將由本集團之內部資源撥付。

多功能影院及電影主題酒店預期將於二零二零年下半年開始營運，與娛樂綜合大樓其他部分同步開業。雖然綜合大樓(即該等物業之所在地)之建設工程(包括地基及上層建築工程)已於二零一六年十二月二十日完成，惟綜合大樓於最後可行日期仍然空置。

據本公司所了解，業主曾於綜合大樓竣工後物色綜合大樓之潛在買家。其後，業主與買方於二零一八年八月二十九日就收購事項訂立買賣協議。買方擬於業主將綜合大樓交付予買方後展開綜合大樓之裝修工作。然而，由於買賣協議其後於二零一九年三月八日終止，因此未有進行有關交付。

終止買賣協議乃由於中國相關登記機關所要求的初始登記規定有變，故綜合大樓於中國的初始業權登記未能於買賣協議項下指定日期完成(「**初始登記延誤**」)。由於情況有變，董事會認為，買方不應繼續等待收購事項完成，而初始登記完成日期仍未確定將影響綜合大樓的開始營運日期。因此，綜合大樓之

## 董事會函件

裝修時間表進一步延遲。該等物業之內部裝修預期將於影院物業交付日期及酒店物業交付日期展開，在並無發生不可預見情況下，預計為期約8個月。基於上文所述，經考慮本節所述有關業務的利益，以及本公司毋須受如買賣協議尚未終止時因初始登記延誤而無法確定綜合大樓開始營運日期的情況規限後，本公司決定訂立該等租賃協議，使本公司可繼續按照計劃於該等物業經營影院及電影主題酒店。

本公司已研究該等物業所在地江陰市之增長率及消費模式。本公司認為，江陰市為中國百大經濟發展城市中位列前茅的城市之一，現時發展迅速且消費力強，並為國內旅客到訪之熱門地點。該等物業享有地理優勢，原因為該等物業鄰近多個高端住宅，而區內當地居民普遍生活富裕，亦有充足休閒時間到訪。本集團將在該等物業營運之影院及電影主題酒店。考慮到上述因素後，本公司認為，鑑於該等物業地點及面積理想，故在該等物業營運影院及電影主題酒店具有龐大市場潛力。

有鑑於此，董事(不包括獨立非執行董事)認為，該等租賃協議項下擬進行交易乃(i)於本集團一般日常業務過程中訂立，(ii)按一般商業條款訂立，及(iii)該等租賃協議項下條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 有關該等租賃協議訂約方之資料

#### 租戶

租戶為於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為房地產發展、企業管理服務(不包括投資及資產管理)、物業管理、企業營銷規劃、會議服務、展覽服務、日用品、五金產品及電子產品銷售。

#### 業主

業主為於中國成立之公司，為該等物業之發展商，其主要業務為物業發展。

## 該等租賃協議之財務影響

根據香港財務報告準則第16號，租戶根據影院租賃協議就租賃影院物業應付業主之固定影院租賃款項及租戶根據酒店租賃協議就租賃酒店物業應付業主之酒店租金將確認為使用權資產，根據影院租賃協議及酒店租賃協議分別確認影院物業及酒店物業為使用權資產之總值約人民幣96,300,000元及人民幣82,800,000元將參考影院租賃協議及酒店租賃協議整個年期內固定影院租賃款項及酒店租金之總現值計算。本集團將分別確認影院租賃協議及酒店租賃協議項下使用權資產人民幣96,300,000元及人民幣82,800,000元以及租賃負債人民幣95,700,000元及人民幣82,200,000元。下文載列本集團有關使用權資產之會計處理：

使用權資產初步按租賃負債加承租人產生之任何初步直接成本金額計量。租金優惠、租賃期間或開始前之付款以及復原責任或類似責任亦可能須作出調整。租賃開始後，承租人須使用成本模式計量使用權資產，除非：

- (i) 使用權資產為投資物業，而承租人投資物業公允值低於香港會計準則第40號；或
- (ii) 使用權資產涉及承租人應用香港會計準則第16號重估模式之物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）類別，在此情況下，所有涉及該類物業、廠房及設備之使用權資產可予重新評估。

根據成本模式，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值計量。租賃負債初步按租期內應付租金之現值計量，倘可即時釐定租賃隱含之費率，則按該費率貼現。倘無法即時釐定該費率，則承租人須使用其遞增借貸利率。

於首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團（作為承租人）須確認租賃負債尚未償還結餘所產生利息開支，以及使用權資產折舊，而非按過往政策於租期內以直線法確認經營租賃產生之租賃開支。租賃負債按攤銷成本計量，利息開支採用實際利率法計算。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。此外，任何可變租賃款項（上限為影院租賃協議項下由業主及租戶協定的最低款項）將於未來損益中確認。

## 董事會函件

租賃負債其後重新計量，以反映以下變動：

租期(使用經修訂貼現率)；對購買權之評估(使用經修訂貼現率)；剩餘價值擔保項下預期應付款項(使用並無變動之貼現率)；或用於釐定未來租賃款項之指數或利率變動而引致之未來租賃款項(使用並無變動之貼現率)。重新計量被視為對使用權資產作出調整處理。

修訂租約亦可能促使租賃負債之重新計量，除非其被視為獨立租約則另作別論。

根據本通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」，假設訂立該等租賃協議已於二零一八年十二月三十一日落實，本集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核備考綜合負債總額將於完成訂立該等租賃協議後增加約203,000,000港元至約2,048,000,000港元。本集團之租賃開支總額預期因訂立有關營運影院及酒店之該等租賃協議而增加。

因此，於本通函日期，該等物業並無產生任何收入。基於以上所述，該等物業於二零二零年下半年方會開始營運，故該等物業並無截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度就該等物業將收購使用權資產應佔可識別淨收入流。

就本通函附錄三所載該等物業之估值報告而言，董事注意到，獨立估值師戴德梁行於估值時採用收入資本化法。據戴德梁行表示，收入資本化法為租賃物業物業估值之常用估值方法，而根據香港測量師學會估值標準(二零一七年版)，收入資本化法乃基於將該等物業之租賃協議項下應付租金資本化。該等物業之租期租金的資本化價值總和為該等物業連為期15年之該等租賃協議之市值。據戴德梁行表示，概無就該等租賃協議到期日之後的任何估計市場租金賦予任何價值。

董事已審閱估值報告及戴德梁行所採用估值方法，並與戴德梁行討論戴德梁行所採用方法。本公司認為，戴德梁行有限公司所採用估值方法屬適當。經與本公司申報會計師畢馬威會計師事務所及戴德梁行討論後，董事亦了解到，根據香港財務報告準則第16號確認該等物業之使用權資產進行會計處理，有別於上述由戴德梁行根據香港測量師學會估值標準(二零一七年版)所進行該等物業之物業估值，原因是兩組數據乃根據兩個不同專業標準編製。



## 董事會函件

下表概述該等物業的物業估值與該等物業使用權資產的會計處理之間的差異：

	物業估值	會計處理
所採納專業標準	香港測量師學會估值標準(二零一七年版)	香港財務報告準則第16號
影院物業估值金額及會計數字	根據影院租賃協議，租期為15年的市值為人民幣62,000,000元	確認為使用權資產的影院租賃協議項下應付租賃款項為人民幣96,300,000元
酒店物業估值金額及會計數字	根據酒店租賃協議，租期為15年的市值為人民幣54,000,000元	確認為使用權資產的酒店租賃協議項下應付租賃款項為人民幣82,800,000元
有關該等租賃協議的物業估值方法與會計處理之間的差異	收入資本化方法乃基於將該等租賃協議項下應付租金資本化。該等物業租期租金的資本化價值總和為租期為15年的該等物業市值。	租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並以遞增借貸利率貼現。  使用權資產初始按成本計量，成本包括租賃負債的初始金額，另加於生效日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生初始直接成本。  其後使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

市值與會計處理中已確認使用權資產不同。編製市值僅供說明用途。

此外，如上文所述，使用權資產初始按成本計量，成本包括租賃負債的初始金額，另加於生效日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生初始直接成本。因此，此使用權資產的會計計量並不一定代表該等租賃協議於初始確認時的公允價值。

本公司已評估使用權資產的可收回金額，並認為於初始確認後並無使用權資產減值虧損。

## 上市規則之涵義

於最後可行日期，業主分別由橙天地及北京橙地擁有75%及25%權益。橙天地由伍先生間接全資擁有。北京橙地由北京橙天擁有100%權益。曾慶新(根據伍先生之指示持有北京橙天之股權)及伍女士持有北京橙天分別99%及1%股權。伍先生為董事兼控股股東，於本公司合共約71.28%股權中擁有權益。伍女士為董事及伍先生之胞妹。因此，業主(即伍先生之聯繫人)為本公司關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立該等租賃協議將要求本集團就固定影院租賃款項及酒店租金確認該等物業為使用權資產，故訂立涉及固定影院租賃款項及酒店租金之該等租賃協議以及其項下擬進行交易將被視為本集團視作收購資產及關連交易。由於根據上市規則第14及14A章就涉及固定影院租賃款項及酒店租金之該等物業之使用權資產計算之若干適用百分比率超過25%惟低於100%，根據上市規則第14及14A章，影院租賃協議項下固定影院租賃款項、酒店租賃協議項下酒店租金及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易及關連交易，須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立影院租賃協議將要求本集團將與銷售掛鈎之可變影院租賃款項確認為本集團於影院租賃協議年內產生之開支，故訂立涉及可變影院租賃款項之影院租賃協議及其項下擬進行交易將根據上市規則第14A.31條被視為持續關連交易。此外，根據上市規則第14A.31條，業主根據影院租賃協議委任之影院物業經理在影院物業提供物業管理服務亦構成持續關連交易。由於租戶應付業主之影院租賃協議項下影院物業管理費及可變影院租賃款項之年度上限總額涉及之所有相關百分比率超過0.1%惟低於5%，該等租賃協議項下交易及相關年度上限須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於該等租賃協議年期超過3年，本公司已委聘獨立財務顧問解釋該等租賃協議需要較長年期之理由，並確認就此類交易之協議訂立有關年期屬正常商業做法。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東(其中包括)考慮並酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行交易。股東特別大會上有關該等租賃協議及其項下擬進行交易之表決將以按股數投票方式進行。

鑑於上述權益，伍先生及伍女士須於股東特別大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，概無其他股東於該等租賃協議中擁有重大權益，因此亦無其他股東須於股東特別大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

本公司謹訂於二零一九年九月五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道151號資本中心24樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准當中所載普通決議案，召開大會之通告載於本通函第77至78頁。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按照其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(視情況而定)並於會上表決，在此情況下，委任代表文據將被視為撤回論。

## 推薦建議

務請閣下垂注本通函第27至28頁所載獨立董事委員會函件，及本通函第29至41頁所載獨立財務顧問就該等租賃協議及其項下擬進行交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

由全體獨立非執行董事梁民傑先生、黃斯穎女士及馮志文先生組成之獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為(i)該等租賃協議及其項下擬進行交易之條款乃由訂約方公平磋商達致及按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理，及(ii)訂立該等租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中訂立，

## 董事會函件

並符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

董事會(不包括伍先生、伍女士及獨立董事委員會成員)認為，該等租賃協議之條款乃由訂約方公平磋商達致及按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。於該等租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之伍先生及伍女士已就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。因此，董事會(不包括伍先生、伍女士及獨立董事委員會成員)推薦獨立股東於股東特別大會上表決贊成批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司  
主席兼執行董事  
伍克波先生  
謹啟

二零一九年八月二十一日



Golden Harvest

**ORANGE SKY GOLDEN HARVEST  
ENTERTAINMENT (HOLDINGS) LIMITED**  
**橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1132)

敬啟者：

**有關該等租賃協議之  
主要交易  
關連交易  
及  
持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零一九年八月二十一日之致股東通函(「通函」)，本函件亦為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該等租賃協議及其項下擬進行交易對本公司及股東整體而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第29至41頁所載獲委任為獨立財務顧問以就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之新百利發出之意見函件，及本通函第7至26頁所載董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料，以及新百利意見函件所述其曾考慮之因素及理由與其意見及推薦建議後，吾等認為，該等租賃協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為，該等租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東整體利益。

\* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
本公司獨立非執行董事  
黃斯穎女士  
謹啟

梁民傑先生

馮志文先生

二零一九年八月二十一日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問編製之函件全文，當中載列其就該等租賃協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

### 有關該等租賃協議之 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年八月二十一日之通函（「通函」）內之董事會函件，本函件亦為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一九年六月二十八日， 貴公司之間接全資附屬公司江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司（即租戶）與江陰橙地影院開發管理有限公司（即業主）就租賃影院物業及酒店物業分別訂立影院租賃協議及酒店租賃協議，為期15年。

於最後可行日期，業主分別由橙天地及北京橙地擁有75%及25%權益。橙天地由伍先生間接全資擁有。北京橙地由北京橙天擁有100%權益。曾慶新（根據伍先生之指示持有北京橙天之股權）及伍女士分別持有北京橙天99%及1%股權。伍先生為董事兼 貴公司控股股東，彼於最後可行日期擁有 貴公司全部已發行股本約71.3%權益。伍女士為董事及伍先生之胞妹。因此，業主（即伍先生之聯繫人）為 貴公司關連人士。

## 獨立財務顧問函件

根據於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立該等租賃協議將要求 貴集團就固定影院租賃款項及酒店租金確認該等物業為使用權資產，故此舉將被視為 貴集團收購資產及關連交易。由於就涉及固定影院租賃款項及酒店租金之該等物業之使用權資產計算之若干適用百分比率超過25%惟低於100%，影院租賃協議項下固定影院租賃款項、酒店租賃協議項下酒店租金及其項下擬進行交易構成 貴公司之主要交易及關連交易，須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第14A.52條，由於該等租賃協議年期超過3年， 貴公司已委聘吾等解釋該等租賃協議需要較長年期之理由，並確認就此類交易之協議訂立有關年期屬正常商業做法。

貴公司將於股東特別大會上就該等租賃協議及其項下擬進行交易以按股數投票方式徵求獨立股東批准。鑑於上述權益，伍先生及伍女士須於股東特別大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄表決。

由全體三名獨立非執行董事梁民傑先生、黃斯穎女士及馮志文先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等租賃協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理、是否按一般商業條款訂立以及是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，亦就如何表決向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年，吾等曾就收購事項(詳情載於 貴公司日期為二零一八年十月二十三日之通函(「收購事項通函」))擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。於最後可行日期，(a)新百利與(b) 貴集團、業主或彼等各自之主要股東、附屬公司及聯繫人之間概無任何關係或利益，可被合理地視為對吾等擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)構成障礙。除就過往委聘及是次委任應付予吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等將自 貴集團、業主或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。

於編製吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層所提供之資料及事實，以及彼等所表達之意見，並假設上述各項在所有重大方面均屬真實、準確及完整，以及直至股東特別大會舉行時仍屬真實、準確及完整。吾



等已審閱(其中包括)該等租賃協議、貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及通函所載資料。吾等亦與獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)就該等租賃協議所發出公平租金意見函件(「公平租金函件」)之基礎及假設進行討論。吾等亦向董事求證並獲確認吾等已獲提供所有重大相關資料，且向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭遺漏或向吾等隱瞞，或質疑所獲提供資料之真實性、準確性或完整性。吾等依賴有關資料，並認為吾等所獲資料足以令吾等達致知情見解。然而，吾等並無對貴集團、業主及彼等各自之主要股東、附屬公司及聯繫人之業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無就獲提供之資料進行任何獨立核證。

## 所考慮主要因素及理由

於考慮該等租賃協議及其項下擬進行交易時，吾等已計及下文所載主要因素及理由：

### 1. 訂立該等租賃協議之背景、理由及裨益

#### (i) 貴集團

貴集團主要於香港、中國、台灣及新加坡經營影片放映、影院營運、製作及發行電影、影碟及電視節目以及娛樂業務。於二零一八年十二月三十一日，貴集團於香港、新加坡及台灣共營運34家影城共276塊銀幕。貴集團之電影庫亦有超過140部電影可供發行，亦擁有若干可使用品牌之商標(包括可於香港使用的「嘉禾」及「The Sky」，以及於新加坡使用的「Golden Village」品牌)。

於二零一七年出售中國影院業務(即出售事項)後，貴集團之收入來源主要來自香港、台灣及新加坡之影院業務。於二零一八年，貴集團繼續加強新加坡、台灣及香港之影城組合，年內共開設4家影城共32塊銀幕。於二零一七年及二零一八年，貴集團錄得收益分別約10.066億港元及10.510億港元，並錄得股東應佔溢利分別約22.421億港元(主要由於出售事項產生之一次性收益約22.014億港元)及5,250萬港元。於二零一八年十二月三十一日，貴集團錄得資產總值及資產淨值分別約40.262億港元及21.811億港元，並持有淨現金(按現金及銀行存款減借貸總額計算)約1.277億港元，顯示財務狀況穩健。

股份於聯交所上市，而貴公司於最後可行日期之市值約為8.119億港元。

**(ii) 該等物業及江陰市**

影院物業及酒店物業(亦為先前收購事項之目標物業一部分)均位於中國江陰市。誠如通函內董事會函件所載，貴公司已研究江陰市之增長率及消費模式，並認為江陰市為國內旅客到訪之熱門地點，當地居民消費力強，而該等物業鄰近多個高端住宅。貴公司認為，在該等物業營運影院及電影主題酒店具有龐大市場潛力。

吾等已進行獨立研究，並注意到江陰市位於長江三角洲地區中心，可通過多條高速公路便捷地通往江蘇省鄰近城市，包括無錫、蘇州及上海。根據江陰市政府網站所載，於二零一八年，江陰市消費品市場不斷穩步增長，社會消費品零售總額約為人民幣949億元，較二零一七年增加約10%。此外，根據國家統計局網站發佈之資料，於二零一八年，江陰市居民之人均可支配收入約為人民幣54,000元，為二零一八年全國平均值約人民幣28,000元之兩倍。

**(iii) 訂立該等租賃協議之理由及裨益**

於二零一八年八月，貴公司宣佈進行收購事項，並擬在中國江陰市營運休閒娛樂綜合大樓及電影主題酒店。收購事項於二零一八年十一月二十三日舉行之股東特別大會上獲貴公司獨立股東批准。然而，誠如貴公司日期為二零一九年三月八日之公告所載，鑑於中國相關登記機關所要求之初始登記規定出現變動而帶來不明朗因素，加上有關登記之最後截止日期為二零一九年三月，業主與貴公司均同意終止收購事項。

儘管如此，誠如貴公司二零一八年年報所載，貴集團繼續在各地尋找與貴集團現有業務相關之傳媒、娛樂及科技領域的投資機會，從而為股東增值，亦探索利用其資源以及其管理團隊在娛樂行業之創意及經驗之方式，務求將貴集團知識產權商品化。

由於貴集團根據就出售事項所訂立買賣協議在中國從事影院業務投資及營運之不競爭承諾已屆滿，貴集團擬於中國發展多功能影院之新業務形式。另一方面，營運電影主題酒店仍為貴集團其中一項投

## 獨立財務顧問函件

資舉措，以維持 貴集團之可持續增長及為其股東帶來長遠價值。因此，訂立該等租賃協議有助推進上述 貴集團發展計劃。

誠如通函內董事會函件所載， 貴公司擬營運一間電影主題酒店及多功能影院，並以虛擬實境及擴增實境體驗設施、遊戲中心及主題餐廳吸引當地居民及遊客。預期營運位於酒店物業之電影主題酒店將有助擴大顧客基礎，並為位於影院物業之影院提供穩定顧客流量。

此外， 貴集團現有團隊由具備相關酒店及／或娛樂行業經驗之專業人士領導，該團隊負責有關計劃多功能影院及電影主題酒店之整體發展規劃、策略計劃落實、日常營運及保養工作。有關團隊亦將參與(其中包括)推行電影展覽、提供餐飲服務、籌辦活動、銷售及市場營銷，以及員工管理。根據 貴公司最新估計，該等物業之資本承擔總額(包括裝修、翻新及設備)約為人民幣5,700萬元，將以 貴集團之內部資源撥付。配合娛樂綜合大樓餘下部分開業時間，預期多功能影院及電影主題酒店將於二零二零年下半年投入營運。

吾等認為，在該等物業營運多功能影院及電影主題酒店將為 貴集團提供機會善用其財務資源並發揮其管理團隊之創意及經驗，分散其收益及盈利來源以達致可持續增長，此亦符合 貴集團尤其在娛樂行業物色新投資機會之既定策略。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 該等租賃協議

下文載列該等租賃協議主要條款概要。獨立股東務請細閱通函內董事會函件所披露之該等租賃協議進一步詳情。

	影院租賃協議	酒店租賃協議
物業：	位於中國江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米	中國江陰市橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米
物業用途：	影院營運	酒店營運
租期：	自影院交付日期或酒店交付日期(倘適用)翌日起計為期15年	
租金：	固定影院租賃款項	酒店租金
	首三年為每日每平方米人民幣1.35元。有關租金費率將於影院租期內每三年增加8%	首三年為每日每平方米人民幣1.4元。有關租金費率將於酒店租期內每三年增加8%
	<b>可變租賃款項及最低款項</b>	
	倘於影院租期內特定租賃年度之年度影院佣金(按各租賃年度之年度票房淨額14%至16%計算)超過年度固定影院租賃款項，則租戶須向業主支付差額(上限為最低款項)	

## 獨立財務顧問函件

### 影院租賃協議

### 酒店租賃協議

租金付款： 固定影院租賃款項將由租戶按季預先支付予業主 酒店租金將由租戶按季預先支付予業主

租戶須每年於確定日期後3個營業日內向業主支付可變租賃款項或最低款項(視情況而定及倘適用)

免租期： 自影院交付日期或酒店交付日期(倘適用)翌日起計四個月

物業管理服務費： 首三年每日每平方米人民幣0.5元。有關費率將於影院租期內每三年增加8%

物業管理服務費付款： 物業管理服務費將由租戶按季預先支付 不適用

租金及物業管理費調整： 租戶有權於影院租期或酒店租期(倘適用)內，每三年委任獨立估值師評估該特定年度之固定影院租賃款項、影院物業管理費或酒店租金(倘適用)。倘市場收費低於該年度之年度固定影院租賃款項、年度影院物業管理費或年度酒店租金(倘適用)，租戶其後須支付之年度固定影院租賃款項、年度影院物業管理費或年度酒店租金(倘適用)應作出相應調整

舉例而言，倘獨立估值師所評估第三個租賃年度之市場收費低於首三個租賃年度之年度固定影院租賃款項、年度影院物業管理費或年度酒店租金(倘適用)，則第四至六個租賃年度之年度固定影院租賃款項、年度影院物業管理費或年度酒店租金將調整為不高於第三個租賃年度市場收費之收費

## 獨立財務顧問函件

### 影院租賃協議

### 酒店租賃協議

可退還按金：	人民幣4,219,046.22元(相當於約六個月租金)	人民幣3,625,179.64元(相當於約六個月租金)
分租：	向業主提交書面通知後，租戶有權向任何人士分租(部分或全部)該等物業	
重續權利：	租戶有優先權按其他人士所提供相同條款續租  重續租約後，貴公司將須重新遵守上市規則之規定	
優先購買權：	倘業主出售影院物業或酒店物業(倘適用)，租戶將擁有優先購買權可按其他人士所提供相同條款及條件向業主收購影院物業或酒店物業(倘適用)  業主承諾倘業主向第三方出售影院物業或酒店物業(倘適用)，租戶將按影院租賃協議或酒店租賃協議(倘適用)相同條款繼續向有關第三方租賃影院物業或酒店物業(倘適用)，及其將就違反有關承諾所產生全部損失向租戶作出彌償	
先決條件：	各該等租賃協議將於貴公司履行其於上市規則項下責任(包括但不限於取得獨立股東批准)後生效	
終止：	倘業主違反影院租賃協議或酒店租賃協議(倘適用)項下若干條款，租戶有權提前終止影院租賃協議或酒店租賃協議(倘適用)，而業主須支付相當於影院租賃按金或酒店租賃按金(倘適用)兩倍之金額、租戶就提前終止影院租賃協議或酒店租賃協議(倘適用)後有關期間預先支付予業主之金額以及租戶因業主違約而蒙受之任何損失	

## 獨立財務顧問函件

誠如通函內董事會函件所載，該等租賃協議條款(其中包括影院租金、酒店租金以及固定影院租賃款項及酒店租金每三年增加8%之基準)乃由訂約方公平磋商釐定，已考慮過往物業市場趨勢、目前房地產環境以及影院及酒店市場之未來前景。吾等已與 貴集團管理層討論上文所載該等租賃協議之主要條款，董事認為有關主要條款乃按一般商業條款訂立，並符合中國現行市場慣例。此外， 貴公司已委任估值師，以就該等租賃協議是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益達致獨立意見。

估值師於公平租金函件中表示，考慮到市況及該等租賃協議之條款，彼等認為(i)根據該等租賃協議應付之租金處於業主正常收取之一般範圍之內；(ii)該等租賃協議、其條款及條件(包括應付租金、租金付款、有關保證金及免租期之規定)乃按一般商業條款根據公平原則訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

根據公平租金函件，為評估該等租賃協議條款是否公平合理，估值師已分別就影院租賃協議及酒店租賃協議識別可資比較租賃交易，涉及過往十年內由訂約雙方訂立且估值師可存取、知悉或承接之中國同類用途物業，並經參考其自有中國租賃交易數據庫。估值師已就該等物業與可資比較租賃交易項下相關物業間之差異(包括地點、面積、內部裝修及樓齡)作出調整。有關公平租金函件之進一步詳情於通函董事會函件內披露。據估值師表示，彼等認為，影院租金、酒店租金、固定影院租賃款項及酒店租金每三年增加8%之基準、按金規定及免租期與所識別可資比較租賃之條款大致相若。吾等亦與估值師討論其就該等租賃協議所履行工作及達致結論之基準，包括審閱可資比較租賃交易之條款，與估值師討論所作調整，以及根據上市規則第13.80條附註(1)(d)之規定就估值師及其有關該等租賃協議之工作所履行工作。

### **該等租賃協議之年期**

影院租賃協議及酒店租賃協議各自之年期為15年。 貴集團管理層向吾等表示，就該等租賃協議之年期磋商時，彼等已計及(i)在中國發展及營運影院業務及電影主題酒店切合 貴公司長遠策略，亦為 貴集團維持可

持續增長及為其股東帶來長遠價值的其中一個投資舉措，(ii) 貴集團擬於中國影院及酒店業務發展初期在該等物業之裝修、翻新及設備調配若干資本開支，此舉促使 貴集團在商業上適切的情況下取得足夠長期及穩定的年期作營運之用，從而把握所作投資及投放精力所產生之利益，爭取理想投資回報，及(iii)此屬於 貴集團與獨立第三方過往就用作中國影院營運之物業所訂立租賃協議之正常年期範圍。

吾等亦與估值師討論影院租賃協議及酒店租賃協議各自之年期。據估值師表示，影院及酒店營運商就中國此類物業尋覓介乎10至15年之相對較長年期為常見做法。因此，估值師於公平租金函件中表示，該等租賃協議年期各自符合中國此類物業之正常商業慣例。

於評估影院租賃協議及酒店租賃協議各自之年期是否合理時，吾等亦分別研究及識別就用作中國影院及酒店營運之物業所訂立之29宗及33宗租賃交易，其中一方(或其直接或間接控股公司)乃於聯交所上市，並主要於中國從事影院或酒店營運(如適用)，有關租賃交易乃於最後可行日期前十年期間由有關香港上市公司於聯交所網站上披露(「可資比較交易」)。根據吾等所審閱之可資比較交易，租賃用作影院營運物業之年期介乎10至20年，而租賃用作酒店營運物業之年期則介乎7至20年。因此，影院租賃協議及酒店租賃協議各自之年期處於範圍之內。

基於上文所述，吾等認為該等租賃協議各自為期15年乃按同類交易之一般商業條款訂立，而就此類交易之合約訂立有關年期屬正常商業做法。

### **吾等之整體意見**

根據上述基準，特別是估值師對該等租賃協議條款之見解，吾等認為該等租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，有關年期對 貴集團落實上述既定發展策略實屬合理。此外，該等租賃協議賦予 貴集團權利，可於每三年委聘獨立估值師評估之市值租金，以確保應付業主之租金不高於當時市值租金，而吾等認為此舉可保障 貴集團維護 貴公司及獨立股東利益。



倘業主擬出售該等物業，貴公司擁有優先購買權，而倘貴公司選擇不行使此項權利，則貴公司獲業主承諾可繼續使用該等租賃協議項下之該等物業。

### 3. 有關先前影院租賃協議之糾紛

業主牽涉與先前承租人(「**先前承租人**」)就影院物業所訂立若干先前影院租約(「**先前租約**」，包括相關補充協議及諒解備忘錄)引致之持續糾紛(「**影院糾紛**」)。於二零一八年，業主與先前承租人均向對方發出通知終止先前租約。影院糾紛之詳細背景載於收購事項通函內。據貴集團管理層表示，影院糾紛現正由無錫市中級人民法院(二審法院)處理。

吾等已與貴集團管理層及貴公司法律顧問金杜律師事務所(「**金杜**」)就影院糾紛之狀況進行討論。根據金杜於二零一九年八月二十一日發出之法律意見(「**法律意見**」)，江陰市人民法院(一審法院)(「**法院**」)應先前承租人之要求凍結業主若干銀行存款，而法院於二零一九年三月二十二日判定(其中包括)(i)先前租約自二零一八年六月二十四日起終止，及(ii)業主須向先前承租人退還租賃預付款項及按金，連同根據中國人民銀行一年期貸款之人民幣基準利率計算之應計利息作為補償。法律意見進一步指出，訂約方現正就影院糾紛之申索進行其他訴訟，惟對先前租約已終止之判決並無意見分歧。由於法院凍結了業主若干銀行存款，金杜認為影院糾紛應不會導致查封影院物業，亦對影院租賃協議項下擬進行交易並無產生任何實質性及不利的影響。

吾等注意到，倘 貴集團因影院糾紛而無法使用影院物業，影院租賃協議項下若干條款或會保障 貴集團。具體而言，吾等從影院租賃協議注意到，倘基於與業主有關之理由導致租戶於影院租期內持續超過15日或每年累計超過30日無法正常使用影院物業，則租戶有權(i)提前終止影院租賃協議，及(ii)要求業主支付相當於影院租賃按金兩倍之金額、租戶就提前終止後有關期間預先支付之金額以及租戶因業主違約而蒙受之任何損失。影院租賃協議亦特別訂明，倘基於與租戶無關之理由導致(其中包括)影院物業遭法院查封，或倘影院租賃協議基於強制執行抵押權益或其他情況而無法進行，則業主須因而補償租戶蒙受之一切損失。

考慮到(i)法院判定先前租約已終止，(ii)法院凍結了業主若干銀行存款，(iii)金杜認為影院糾紛不會導致查封影院物業，亦對影院租賃協議項下擬進行交易並無產生任何實質性及不利的影響，(iv)上述影院租賃協議訂明之保障條文，吾等同意 貴公司見解，認為 貴集團因影院糾紛而無法使用影院物業之潛在風險已因上述因素而大致上獲得處理。

#### 4. 對 貴集團之財務影響

##### 使用權資產及租賃負債

該等租賃協議屬長期租賃，為期15年。根據新訂香港財務報告準則第16號，於該等租賃協議整個15年年期內之固定影院租賃款項及酒店租金之總現值將確認為使用權資產。 貴集團將同時確認所得租賃負債。在首次確認使用權資產及租賃負債後， 貴集團將確認租賃負債未償還餘額產生的利息開支以及使用權資產折舊，而非按照過往政策確認租期內經營租賃產生的租賃開支。租賃負債按攤銷成本計算，利息開支使用實際利率法計算。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。有關使用權資產及租賃負債會計處理之詳情，請參閱通函內董事會函件。根據通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」(「備考財務資料」)， 貴集團之資產及負債將分別增加約2.042億港元及2.028億港元，以反映確認使用權資產及相應租賃負債。

## 獨立財務顧問函件

據吾等向 貴集團管理層瞭解，任何可變租賃款項(上限為影院租賃協議項下由業主及租戶協定的最低款項)將於未來損益確認為租金開支。

儘管錄得租賃付款，預期影院物業及酒店物業於二零二零年下半年投入營運後將產生收益。管理層認為，該等物業預期將產生之未來回報將為 貴集團整體盈利能力作出正面貢獻。

### 現金流量

貴集團目前擬以 貴集團之內部資源撥付該等物業之估計資本承擔總額約人民幣5,700萬元及該等租賃協議之未來租金付款。預期上述金額不會為 貴集團帶來沉重負擔，原因為其於二零一八年十二月三十一日錄得存款及現金結餘(不包括已抵押銀行存款)約12.901億港元。董事確認，考慮到 貴集團可得財務資源(包括內部產生資金)， 貴集團將備有充足營運資金應付自通函刊發日期起計至少十二個月所需。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該等租賃協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為，該等租賃協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
王思峻  
謹啟

二零一九年八月二十一日

王思峻先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及新百利之負責人員，新百利根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾十年經驗。

## 財務資料概要

本集團截至二零一八年、二零一七年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表於以下文件內披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.osgh.com.hk>)：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第68至136頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn201904251841\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn201904251841_c.pdf)
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第64至154頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltn20180426728\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltn20180426728_c.pdf)
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第62至140頁：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0426/ltn201704261638\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0426/ltn201704261638_c.pdf)

## 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，考慮到本集團可得財務資源(包括內部產生資金)，本集團將備有充足營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月所需。

## 債務聲明

於二零一九年六月三十日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

### 銀行借貸

於二零一九年六月三十日，本集團之尚未償還銀行借貸總額約為1,187,382,000港元，有關詳情載列如下：

	港元
銀行借貸—有抵押及有擔保	1,149,314,000
銀行借貸—無抵押及有擔保	<u>30,000,000</u>
銀行借貸總額	<u><u>1,179,314,000</u></u>

本集團獲授之銀行借貸由已抵押現金、一項辦公室物業、兩項商業物業及本公司四間附屬公司之股權作為抵押。

### 租賃負債

於二零一九年一月一日首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租期內租賃負債尚未償還結餘的應計利息開支。於二零一九年六月三十日，本集團有尚未償還本金額約為989,376,000港元的租賃負債。

除以上所述以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一九年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大按揭、押記、債權證、貸款資本、債務證券、有期貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

### 本集團財務及經營前景

雖然市場對美國加息之憂慮以及世界兩大經濟體進行貿易戰帶來之全面影響尚未明朗，市場氣氛及消費者開支仍然開始受到影響。整體經營環境面對之挑戰將日益嚴峻。本集團將繼續加強核心競爭力，集中把握展覽及發行業務之擴展機會。與此同時，本集團亦將探索娛樂、科技及時尚生活行業之新機遇，藉此為本集團締造協同效應及為股東增值。訂立該等租賃協議將為本集團開拓江陰市及長三角地區之市場潛力，與本集團其中一項投資計劃相輔相成，從而維持本集團之可持續增長及為股東帶來長遠價值。

中國方面，繼訂立該等租賃協議之後，本集團將擴展其於江陰市及長三角地區之業務。作為中國二線城市之江陰市發展迅速，極具消費力及市場潛力。本集團致力在中國二線城市爭取先驅優勢，藉以擴闊收入來源及加強品牌效應。訂立該等租賃協議亦可配合本集團之策略，即物色機會達到每年平均製作及／或共同投資一至兩套大至中規模電影的目標，包括重拍取材自本集團影片庫之電影及／或挑選現有劇本開拍新電影及合作投資中國電影。本集團擬於該等物業舉辦電影相關活動，有關活動將吸引電影及娛樂業務人才於該等物業一同聚首，讓本集團與業內潛在投資者及電影製作人才建立聯繫。

香港方面，本集團將進一步投資影院業務，於二零一九年開設一家新影院。隨著過去數年成功籌辦特備節目，本集團將乘勢與不同業務夥伴攜手合作，在旗下影城現場直播日韓藝人小型演唱會及舉行見面會等綜藝活動。預期對特備節目之需求將持續增長。同時，本集團致力於區內物色投資於優質電影及／或發行項目之機會。

新加坡方面，本集團將繼續積極物色合適影城地點以取得增長。位於福南內設全新7塊銀幕之影城剛於二零一九年六月底開業，入場人次理想。本集團致力為普通及gold class觀眾提供優質服務，並為顧客推出玩具等創新產品。

台灣方面，威秀將於未來數年繼續擴張旗下影院網絡，於具有潛力之地點穩步開設影院。位於台中內設全新8塊銀幕之影城將於二零一九年十一月開業。特備節目及發行業務之業績令人鼓舞，亦為本集團帶來額外收入。此外，本集團成功於台中港推出「雪樂地」及「Ivorish」。雪樂地為室內主題公園，讓訪客可在「體感溫度」20度中體驗戲雪的樂趣。Ivorish為日本知名法式吐司餐廳，顧名思義可為顧客提供美味法式吐司及帶來歡樂。該兩項業務均取得成功，有助多元化發展區內業務。

展望未來，本集團將繼續在各地與本集團現有業務相關的傳媒、娛樂、科技及時尚生活領域中積極尋找投資機會及／或締造協同效應。董事有信心本集團將可達致可持續增長，並為股東帶來長遠價值，同時多元化發展業務，為本集團爭取更高地位。

## 重大變動

董事並不知悉，自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日期)起至最後可行日期(包括當日)，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## A. 本集團之未經審核備考財務資料

### (1) 緒言

本集團之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29及14.67段編製，乃為說明本集團於二零一八年十二月三十一日財務狀況之影響，猶如影院租賃協議及酒店租賃協議(「該等交易」)已分別於二零一八年十二月三十一日訂立。

未經審核備考財務資料乃依據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，並已就(i)直接歸因於該等交易且與其他未來事件或決定無關及(ii)於隨附附註進一步載述之事實根據作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團在該等交易於特定日期或任何其他日期訂立之情況下之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團過往之財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。

## (2) 本集團於二零一八年十二月三十一日有關影院租賃協議之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 訂立影院 租賃協議後 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	50,000		50,000
其他物業、廠房及設備	368,119	109,756	477,875
租賃土地	613,525		613,525
	<u>1,031,644</u>		<u>1,141,400</u>
於合營企業之權益	145,933		145,933
其他應收款項、按金及 預付款項	40,058		40,058
無形資產	523,079		523,079
商譽	656,609		656,609
已抵押銀行存款	137,000		137,000
	<u>2,534,323</u>		<u>2,644,079</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	2,592		2,592
電影版權	34,868		34,868
貿易應收款項	41,473		41,473
其他應收款項、按金及預付款項	122,835		122,835
存款及現金	1,290,095	(703)	1,289,392
	<u>1,491,863</u>		<u>1,491,160</u>



	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 訂立影院 租賃協議後 千港元
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	274,850		274,850
貿易應付款項	121,813		121,813
其他應付款項及應計費用	163,144		163,144
遞延收益	56,591		56,591
租賃負債	—	278	278
應付稅項	30,792		30,792
	<u>647,190</u>		<u>647,468</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>844,673</u>		<u>843,692</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>3,378,996</u>		<u>3,487,771</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	1,024,498		1,024,498
租賃負債	—	108,775	108,775
遞延稅項負債	173,383		173,383
	<u>1,197,881</u>		<u>1,306,656</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>2,181,115</u></u>		<u><u>2,181,115</u></u>

本集團之未經審核備考財務資料之附註：

1. 有關金額乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

概無就本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合資產負債表作出任何調整，以反映首次採納香港財務報告準則第16號之影響。香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。倘採納香港財務報告準則第16號，經計及於二零一九年一月一日之貼現影響後，租賃負債及相關使用權資產之結餘將分別根據經修訂追溯法增加816,756,000港元及796,611,000港元。

2. 有關調整指使用權資產人民幣96,277,000元(相當於109,756,000港元)，包括租賃負債約人民幣95,661,000元(相當於109,053,000港元)及相關費用約703,000港元(即就影院租賃協議已付法律及其他專業費用)，猶如影院租賃協議已於二零一八年十二月三十一日訂立。有關款項於收購事項完成時撥充資本作為部分使用權資產。

租賃負債按二零一八年十二月三十一日之未來租賃付款現值計量，猶如影院租賃協議已於二零一八年十二月三十一日訂立。租賃付款採用增額借款利率貼現。於一年內及一年後結清之租賃付款現值分別為人民幣244,000元(相當於278,000港元)及人民幣95,417,000元(相當於108,775,000港元)。

3. 概無就未經審核備考財務資料作出其他調整以反映(i)本集團於二零一八年十二月三十一日後任何交易結果或所訂立其他交易；及(ii)倘本集團訂立酒店租賃協議，則酒店租賃協議對本集團財務狀況之影響。

## (3) 本集團於二零一八年十二月三十一日有關酒店租賃協議之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 訂立酒店 租賃協議後 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	50,000		50,000
其他物業、廠房及設備	368,119	94,407	462,526
租賃土地	613,525		613,525
	<u>1,031,644</u>		<u>1,126,051</u>
於合營企業之權益	145,933		145,933
其他應收款項、按金及預付款項	40,058		40,058
無形資產	523,079		523,079
商譽	656,609		656,609
已抵押銀行存款	137,000		137,000
	<u>2,534,323</u>		<u>2,628,730</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	2,592		2,592
電影版權	34,868		34,868
貿易應收款項	41,473		41,473
其他應收款項、按金及預付款項	122,835		122,835
存款及現金	1,290,095	(703)	1,289,392
	<u>1,491,863</u>		<u>1,491,160</u>

	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 訂立酒店 租賃協議後 千港元
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	274,850		274,850
貿易應付款項	121,813		121,813
其他應付款項及應計費用	163,144		163,144
遞延收益	56,591		56,591
租賃負債	—	240	240
應付稅項	30,792		30,792
	<u>647,190</u>		<u>647,430</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>844,673</u>		<u>843,730</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>3,378,996</u>		<u>3,472,460</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	1,024,498		1,024,498
租賃負債	—	93,464	93,464
遞延稅項負債	173,383		173,383
	<u>1,197,881</u>		<u>1,291,345</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>2,181,115</u></u>		<u><u>2,181,115</u></u>

本集團之未經審核備考財務資料之附註：

1. 有關金額乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

概無就本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合資產負債表作出任何調整，以反映首次採納香港財務報告準則第16號之影響。香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。倘採納香港財務報告準則第16號，經計及於二零一九年一月一日之貼現影響後，租賃負債及相關使用權資產之結餘將分別根據經修訂追溯法增加816,756,000港元及796,611,000港元。

2. 有關調整指使用權資產人民幣82,813,000元(相當於94,407,000港元)，包括租賃負債約人民幣82,196,000元(相當於93,704,000港元)及相關費用約703,000港元(即就酒店租賃協議已付法律及其他專業費用)，猶如酒店租賃協議已於二零一八年十二月三十一日訂立。有關款項於收購事項完成時撥充資本作為部分使用權資產。

租賃負債按二零一八年十二月三十一日之未來租賃付款現值計量，猶如酒店租賃協議已於二零一八年十二月三十一日訂立。租賃付款採用增額借款利率貼現。於一年內及一年後結清之租賃付款現值分別為人民幣210,000元(相當於240,000港元)及人民幣81,986,000元(相當於93,464,000港元)。

3. 概無就未經審核備考財務資料作出其他調整以反映(i)本集團於二零一八年十二月三十一日後任何交易結果或所訂立其他交易；及(ii)倘本集團訂立影院租賃協議，則影院租賃協議對本集團財務狀況之影響。

**(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

**獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告****致橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司列位董事**

本所已完成受聘進行之核證工作，以就橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅供說明用途所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年八月二十一日之通函(「通函」)附錄二A部分所載於二零一八年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄二A部分載述。

備考財務資料乃由董事編製以說明 貴集團建議訂立影院租賃協議及酒店租賃協議(「該等交易」)對 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況所造成影響，猶如該等交易已於二零一八年十二月三十一日落實。作為此程序其中一環，董事已摘錄有關 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況資料，有關資料乃來自截至該日止年度之 貴公司綜合財務報表(已就此刊發審計報告)。

**董事對備考財務資料所承擔責任**

董事須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4.29段，並參照香港會計師公會(「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]（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

### 本所之獨立身分及質量控制

本所已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則所規定獨立身分及其他道德規範，而該等規範乃以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他核證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

本所之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事是否根據上市規則第4.29段及參照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獲取合理保證。

就是次委聘而言，本所並無責任更新編製備考財務資料所採用任何過往財務資料或就該等資料重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，本所亦無審核或審閱編製備考財務資料所採用之財務資料。

於投資通函載入備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途所選定較早日期已發生或進行。因此，本所無法保證於二零一八年十二月三十一日該事件或交易之實際結果與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適當標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執行情序評估董事編製備考財務資料所採用適用標準有否提供合理基準，以顯示該事件或交易直接造成之重大影響，並就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否令該等標準產生適當效力；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所已獲取充分及適當憑證為本所之意見提供基準。

## 意見

本所認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整均屬適當。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一九年八月二十一日



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司(「租戶」)在中國所持該等物業之15年租賃協議於二零一九年六月二十八日現況下之市值提供意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

有關：該等物業

1. 為期15年之影院物業租賃協議，位於中華人民共和國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米
2. 為期15年之酒店物業租賃協議，位於中華人民共和國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路之橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米

指示、目的及估值日期

吾等遵照橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(「貴公司」)之指示，就 貴公司之間接全資附屬公司江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司(「租戶」)(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)所持該等物業之市值進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等就該等物業於二零一九年六月二十八日(「估值日期」)現況下市值之意見。

## 市值之定義

吾等對該等物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值標準（二零一七年版），市值之定義為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並無考慮因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般之融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可用之任何價值元素。

對租戶在中國所持該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問金杜律師事務所之法律意見，以按象徵式年度土地使用費出讓該等物業於相關年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴貴公司所提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及意見，以及貴公司法律顧問就此所提供日期為二零一九年八月二十一日之中國法律意見。在對該等物業估值時，吾等乃以擁有人對該等物業擁有可強制執行之業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，估值乃基於該等物業並無可影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

對貴集團於中國租賃之該等物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，方式為將該等物業之該等租賃協議項下應付租金資本化。該等物業須遵守相關為期15年之該等租賃協議。吾等已根據應付租金將該等物業連上述為期15年之該等租賃協議進行估值。收入資本化法通過將該等物業就相關未屆滿為期15年之該等租賃協議之現行租金資本化，按市場基準估計該等物業之市值。就租金資本化採用之總收益率乃參照市場收益率得出。此預期回報間接反映投資質素、風險因素以及吾等之專業經驗。該等物業租期租金之資本化價值總和為該等物業連為期15年之該等租賃協議之市值。概無就該等租賃協議到期日之後的任何估計市場租金賦予任何價值。

吾等了解到，貴公司亦已根據香港財務報告準則第16號確認該等物業之使用權資產進行會計處理，結果有別於上述根據香港測量師學會估值標準(二零一七年版)所進行該等物業之市場估值，原因是兩組數據乃根據兩個不同專業標準編製。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值標準(二零一七年版)所載規定。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料及中國法律顧問提供之中國法律意見。吾等亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之證明、租賃資料、佔用詳情、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均依據吾等所獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱有關文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢法律顧問。

### 業權調查

吾等獲 貴公司提供有關文件之副本或摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等上海辦事處之估值師孫可先生(擁有14年中國物業估值經驗)已於二零一九年五月視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有指明外，吾等無法進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，吾等已假設向吾等提交之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值所示所有金額均以中國法定貨幣人民幣計值。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心24樓  
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一九年八月二十一日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

## 估值概要

## 貴集團於中國租賃之物業

物業	於二零一九年 六月二十八日 現況下之市值 (人民幣元)
1. 為期15年之影院物業租賃協議， 位於中華人民共和國 江蘇省 無錫 江陰市 夏港街道五星路之 597及599號大樓5、6及7樓， 總建築面積約為17,124.49平方米	62,000,000  (吾等已就為期 15年之影院 物業租賃協議 進行估值)
2. 為期15年之酒店物業租賃協議， 位於中華人民共和國 江蘇省 無錫 江陰市 夏港街道五星路 橙天地廣場1號， 總建築面積約為14,188.57平方米	54,000,000  (吾等已就為期 15年之酒店 物業租賃協議 進行估值)

## 估值報告

## 貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月二十八日 現況下之市值
1. 為期15年之影院物業租賃協議，位於中華人民共和國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米	<p>綜合大樓為多用途發展項目，包括一幢13層高酒店大樓及一幢9層高商場連影院，乃建於一幅地盤面積23,334平方米之土地上，並於二零一六年落成。</p> <p>根據業主提供之建築項目完成調查報告，該物業包括位於商場5、6及7樓之影院，總建築面積約為17,124.49平方米。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置，其內部現時並無裝修。</p>	<p>人民幣62,000,000元 (人民幣陸仟貳佰萬元) (吾等已就為期15年之影院物業租賃協議進行估值)</p>
	<p>該物業位於無錫江陰市五星路南、夏東路西側，鄰近主要為商業、辦公室及住宅發展項目。根據貴公司表示，該物業作影院用途；並無環境問題及訴訟糾紛；並無計劃翻新或改變該物業用途。</p>		
	<p>綜合大樓已獲授土地使用權，年期自二零一一年三月一日至二零五一年二月二十八日為止，作商業、酒店及影院用途。</p>		

## 附註：

(1) 根據日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議：

業主	江陰橙地影院開發管理有限公司
租戶	江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司
影院物業	中國江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓，總建築面積約為17,124.49平方米
租期	自影院交付日期翌日起計為期15年。

租金	<p>租戶就影院租期內特定租賃年度應付業主之金額相當於(1)年度固定影院租賃款項，(2)年度固定影院租賃款項及可變影院租賃款項或(3)年度固定影院租賃款項及最低款項(視情況而定)(統稱「影院租金」)。</p> <p>(a) 固定影院租賃款項</p> <p>自影院物業交付翌日起計首三年(「影院租賃初期」)之費率為每日每平方米人民幣1.35元(「初步影院租金費率」)。於影院租賃初期，年度固定影院租賃款項(1)於影院租期內首個租賃年度將約為人民幣5,625,394.97元(包括稅項)，已計及影院免租期；及(2)於影院租期內第二及三個租賃年度將約為每年人民幣8,438,092.45元(包括稅項)。</p> <p>於影院租期內，初步影院租金費率將自影院租賃初期結束後每三年增加8%(「其後影院租金費率」)。</p> <p>(b) 可變租賃款項</p> <p>倘於影院租期內特定租賃年度之年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項，則租戶須向業主支付相當於年度影院佣金與年度固定影院租賃款項之間差額之款項。</p> <p>(c) 最低款項</p> <p>儘管如此，於影院租期內特定租賃年度，倘(1)年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項及(2)年度可變影院租賃款項超過最低款項，租戶須於相關租賃年度向業主支付相當於(1)年度固定影院租賃款項及(2)最低款項之金額。</p>
影院租金付款	<p>固定影院租賃款項將由租戶於影院租期內每三個月預先支付予業主。</p>
免租期	<p>租戶獲豁免支付自影院交付日期翌日起計四個月期間之影院租金。</p>

- 物業管理服務費 獲業主委任之物業經理(「影院物業經理」)於影院租賃初期在影院物業提供物業管理服務之費率為每日每平方米人民幣0.5元(「初步影院物業管理費率」)，即(1)於影院租期內首個租賃年度約人民幣2,083,479.62元(包括水費、空調費用及稅項)，已計及影院免租期；及(2)於影院租期內第二及三個租賃年度每年約人民幣3,125,219.43元(包括水費、空調費用及稅項)。
- 初步影院物業管理費將於影院租賃初期結束後每三年增加8%(「經提高影院物業管理服務費率」)。
- 固定影院租賃款項及影院物業管理費調整 租戶有權於影院租期內，每三年委任獨立估值師評估該特定年度之固定影院租賃款項及／或影院物業管理費。倘市場收費低於該年度之年度固定影院租賃款項及／或年度影院物業管理費，租戶其後須支付之年度固定影院租賃款項及／或年度影院物業管理費應作出相應調整。
- 倘獨立估值師所評估第三個租賃年度之市場收費(「影院第三年市場收費」)低於租戶於首三個租賃年度支付予業主之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費，則租戶於影院租期內第四至六個租賃年度應付之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費將調整為不高於影院第三年市場收費之收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度之市場收費(「影院第六年市場收費」)低於租戶於影院租期內第四至六個租賃年度支付予業主之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費，則租戶於影院租期內第七至九個租賃年度應付之年度固定影院租賃款項及／或影院物業管理費將調整為不高於影院第六年市場收費之收費。
- 物業用途 影院物業將用作影院營運。
- 分租 向業主提交書面通知後，租戶有權向任何人士分租(部分或全部)影院物業。
- 重續權利 租戶有優先權按租賃影院物業之其他人士所提供相同條款續租。根據影院租賃協議重續租約後，貴公司將須重新遵守上市規則之規定。
- (2) 根據日期為二零一九年六月二十六日之房地產權證第(2019) 0019423號，綜合大樓(包括總地盤面積約8,355平方米及建築面積約51,480.93平方米)之土地使用權已歸屬予業主，年期至二零五一年二月二十八日屆滿，作其他商業服務用地／非住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一一年四月四日之國有土地使用權證第(2011) 6691號，綜合大樓(包括總地盤面積約23,334平方米)之土地使用權已歸屬予業主，年期自二零一一年三月一日至二零五一年二月二十八日為止，作商業、酒店及影院用途。



- (4) 根據日期為二零一七年六月二十六日之建設工程竣工驗收證書第3202811603020101-JX-001號，總建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓以及26,623.35平方米之地庫已於二零一六年十二月二十日完成發展。
- (5) 根據日期為二零一一年三月四日之土地使用權出讓合同第3202812011CR0069號及日期為二零一四年十月二十八日之補充合同：
- (i) 受讓人 : 業主
  - (ii) 地點 : 五星路南、夏東路西側
  - (iii) 地盤面積 : 23,334平方米
  - (iv) 土地用途 : 商業、影院及酒店
  - (v) 地積比率 : 不多於2.8
  - (vi) 土地出讓金 : 人民幣61,800,000元
  - (vii) 土地使用年期 : 40年
- (6) 根據日期為二零一二年四月五日之建設用地規劃許可證第320281201200046號，總地盤面積為23,334平方米之土地建築地盤符合城市規劃規定之要求。
- (7) 根據日期為二零一五年二月十七日之建設工程規劃許可證第320281201500014號，許可建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓、26,623.35平方米之地庫以及591.52平方米之機房之建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (8) 根據日期為二零一五年六月二十九日之建築工程施工許可證第320281201506290101號，許可建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓、26,623.35平方米之地庫以及591.52平方米之機房之建設工程符合施工規定並已獲准發展。
- (9) 根據營業執照第91320281559348489T號，業主成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期自二零一零年八月五日至二零二六年八月四日為止。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 業主乃根據中國法律合法成立及有效存續，並無發現業主已解散、終止或撤銷營業執照之情況；
  - (ii) 業主已取得土地使用權出讓合同，並已悉數支付土地出讓金及相關契稅；
  - (iii) 業主已取得房地產權證、國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，以開發江陰橙地文化綜合體；
  - (iv) 業主已取得建設工程竣工驗收證書；
  - (v) 影院物業不設任何質押；
  - (vi) 租賃協議根據中國法律屬有效、具約束力及可行，租賃協議之協議不違反適用法律及法規之條文；
  - (vii) 鑑於租賃協議之房屋租賃登記之登記工作並非合同生效之先決條件，不論合同是否進行房屋租賃登記之登記工作，將不會影響簽署合同及合同有效性；及

- (viii) 該影院存在業主與橙天嘉禾影城(中國)有限公司(現稱大地影院(集團)有限公司) (「橙天嘉禾影城」)之間的租賃糾紛情況。據了解，橙天嘉禾影城與業主之租賃關係已經終止。根據橙天嘉禾影城之申請，法院已凍結業主之相關銀行存款，以提供保全措施(並非扣押影院或當中任何部分作為保存措施)。總括而言，橙天嘉禾影城與業主之間的糾紛不會對本交易產生重大不利影響。
- (11) 根據 貴公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權以及主要批文及執照授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同及補充合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有
建設工程竣工驗收證書	有

## 估值報告

## 貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月二十八日現況下之市值
2. 為期15年之酒店物業協議，位於中華人民共和國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米	<p>綜合大樓為多用途發展項目，包括一幢13層高酒店大樓(橙天地廣場1號)及一幢9層高商場連影院，乃建於一幅地盤面積23,334平方米之土地上，並於二零一六年落成。</p> <p>根據 貴公司提供之建築項目完成調查報告，該物業包括位於綜合大樓內之酒店大樓(橙天地廣場1號)(1樓至11樓連天台)，總建築面積為14,188.57平方米。</p> <p>該物業位於無錫江陰市夏港街道五星路南，鄰近主要為商業、辦公室及住宅發展項目。根據 貴公司表示，該物業為酒店大樓；並無環境問題及訴訟糾紛；並無計劃翻新或改變該物業用途。</p> <p>綜合大樓已獲授土地使用權，年期自二零一一年三月一日至二零五一年二月二十八日為止，作商業、酒店及影院用途。</p>	於估值日期，該物業為空置，其內部現時並無裝修。	<p>人民幣54,000,000元</p> <p>(人民幣伍仟肆佰萬元)</p> <p>(吾等已就為期15年之酒店物業租賃協議進行估值)</p>

## 附註：

(1) 根據日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議：

業主	江陰橙地影院開發管理有限公司
租戶	江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司
酒店物業	中國江陰市橙天地廣場1號，總建築面積約為14,188.57平方米
建築面積	總建築面積約為14,188.57平方米

- |        |  |
|--------|--|
| 租期     | 自酒店交付日期翌日起計為期15年。  |
| 租金     | <p>酒店物業交付翌日起計首三年(「酒店租賃初期」)之費率為每日每平方米人民幣1.4元(「初步酒店租金費率」)。於酒店租賃初期，年度酒店租金(1)就酒店租期首個租賃年度約為人民幣4,833,572.85元(包括稅項)，已計及酒店免租期；及(2)就酒店租期內第二及三個租賃年度約為每年人民幣7,250,359.27元。</p> <p>初步酒店租金費率將於酒店租期內酒店租賃初期結束後每三年增加8%(「其後酒店租金費率」)。</p>   |
| 酒店租金付款 | 租戶須於酒店租期內每三個月向業主預先支付酒店租金。  |
| 免租期    | 租戶獲豁免支付自酒店交付日期翌日起計四個月之酒店租金。  |
| 酒店租金調整 | <p>租戶有權於酒店租期內，每三年委任獨立估值師評估該特定年度之酒店租金。倘市場收費低於該年度之年度酒店租金，租戶其後應付年度酒店租金須因而作出相應調整。</p> <p>倘獨立估值師所評估第三個租賃年度之市場收費(「酒店第三年市場收費」)低於租戶於首三個租賃年度支付予業主之年度酒店租金，則租戶於酒店租期內第四至六個租賃年度應付之年度酒店租金將調整為不高於酒店第三年市場收費之收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度之市場收費(「酒店第六年市場收費」)低於租戶於酒店租期內第四至六個租賃年度支付予業主之年度酒店租金，則租戶於酒店租期內第七至九個租賃年度應付之年度酒店租金將調整為不高於酒店第六年市場收費之收費。</p> |
| 分租     | 向業主提交書面通知後，租戶有權向任何人士分租(部分或全部)酒店物業。   |
| 重續權利   | 租戶有優先權按租賃酒店物業之其他人士所提供相同條款續租。根據酒店租賃協議重續租約後，貴公司將須重新遵守上市規則之規定。  |
- (2) 根據日期為二零一九年六月二十六日之房地產權證第(2019) 0019418號，綜合大樓(包括總地盤面積約1,358平方米及建築面積約13,447.48平方米)之土地使用權已歸屬予業主，年期至二零五一年二月二十八日屆滿，作住宿及餐飲用地／非住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一一年四月四日之國有土地使用權證第(2011) 6691號，綜合大樓(包括總地盤面積約23,334平方米)之土地使用權已歸屬予業主，年期自二零一一年三月一日至二零五一年二月二十八日為止，作商業、酒店及影院用途。

- (4) 根據日期為二零一七年六月二十六日之建設工程竣工驗收證書第3202811603020101-JX-001號，總建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓以及26,623.35平方米之地庫已於二零一六年十二月二十日完成發展。
- (5) 根據日期為二零一一年三月四日之土地使用權出讓合同第3202812011CR0069號及日期為二零一四年十月二十八日之補充合同：
- (i) 受讓人 : 業主
  - (ii) 地點 : 五星路南、夏東路西側
  - (iii) 地盤面積 : 23,334平方米
  - (iv) 土地用途 : 商業、影院及酒店
  - (v) 地積比率 : 不多於2.8
  - (vi) 土地出讓金 : 人民幣61,800,000元
  - (vii) 土地使用年期 : 40年
- (6) 根據日期為二零一二年四月五日之建設用地規劃許可證第320281201200046號，總地盤面積為23,334平方米之土地建築地盤符合城市規劃規定之要求。
- (7) 根據日期為二零一五年二月十七日之建設工程規劃許可證第320281201500014號，許可建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓、26,623.35平方米之地庫以及591.52平方米之機房之建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (8) 根據日期為二零一五年六月二十九日之建築工程施工許可證第320281201506290101號，許可建築面積為65,273.74平方米之1#及2#大樓、26,623.35平方米之地庫以及591.52平方米之機房之建設工程符合施工規定並已獲准發展。
- (9) 根據營業執照第91320281559348489T號，業主成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期自二零一零年八月五日至二零二六年八月四日為止。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 業主乃根據中國法律合法成立及有效存續，並無發現業主已解散、終止或撤銷營業執照之情況；
  - (ii) 業主已取得土地使用權出讓合同，並已悉數支付土地出讓金及相關契稅；
  - (iii) 業主已取得房地產權證、國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，以開發江陰橙地文化綜合體；
  - (iv) 業主已取得建設工程竣工驗收證書；
  - (v) 酒店物業不設任何質押；
  - (vi) 租賃協議根據中國法律屬有效、具約束力及可行，租賃協議之協議不違反適用法律及法規之條文；及
  - (vii) 鑑於租賃協議之房屋租賃登記之登記工作並非合同生效之先決條件，不論合同是否進行房屋租賃登記之登記工作，將不會影響簽署合同及合同有效性。

- (11) 根據 貴公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權以及主要批文及執照授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同及補充合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有
建設工程竣工驗收證書	有

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 證券權益披露資料

### 董事及主要行政人員於股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司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、相關股份或債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當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條須登記在該條所述登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市公司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及淡倉如下：

董事／主要 行政人員姓名	身分	所持股份數目	相關股份數目	股份及相關 股份總數	於最後可行 日期股份及 相關股份 於本公司 已發行股本中 所佔概約 百分比 <sup>(1)</sup>
伍克波	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,723,894,068 (L)	—	1,723,894,068 (L)	61.57%
	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	271,824,429 (L)	—	271,824,429 (L)	9.71%
李培森	實益擁有人	200,000 (L)	—	200,000 (L)	0.01%
伍克燕	實益擁有人	2,500,000 (L)	—	2,500,000 (L)	0.09%
梁民傑	實益擁有人	370,000 (L)	—	370,000 (L)	0.01%
黃斯穎	實益擁有人	170,000 (L)	—	170,000 (L)	0.01%

(L) — 股份好倉

附註：

(1) 根據於最後可行日期已發行股份總數2,799,669,050股計算。

- (2) 根據證券及期貨條例，於最後可行日期，伍先生被視為於合共1,995,718,497股股份中擁有權益，當中(i)439,791,463股由伍先生全資擁有之Skyera International Limited持有；(ii)408,715,990股由伍先生全資擁有之Mainway Enterprises Limited持有；(iii)129,666,667股由伍先生全資擁有之Noble Biz International Limited持有；(iv)565,719,948股由伍先生擁有80%股權之橙天娛樂集團(國際)控股有限公司持有；及(v)180,000,000股由伍先生聯繫人擁有之Cyber International Limited持有。此外，於最後可行日期，伍先生亦以本身名義實益持有271,824,429股股份權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司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、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當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條須登記在該條所述登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份之須予公佈權益及淡倉

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部之主要股東披露規定，以下本公司主要股東(定義見上市規則)及其他人士(均並非董事及本公司主要行政人員)於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

股東姓名/名稱	身分	所持股份數目	相關股份數目	股份及 相關股份總數	於最後可行日期
					股份及相關股份 於本公司已發行 股本中所佔 概約百分比 <sup>(1)</sup>
伍克波	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,723,894,068 (L)	—	1,723,894,068 (L)	61.57%
	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	271,824,429 (L)	—	271,824,429 (L)	9.71%
Skyera International Limited (「Skyera」)	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	439,791,463 (L)	—	439,791,463 (L)	15.71%



股東姓名／名稱	身分	所持股份數目	相關股份數目	股份及 相關股份總數	於最後可行日期
					股份及相關股份 於本公司已發行 股本中所佔 概約百分比 <sup>(1)</sup>
Mainway Enterprises Limited (「Mainway」)	實益擁有人 <sup>(4)</sup>	408,715,990 (L)	—	408,715,990 (L)	14.60%
Noble Biz International Limited (「Noble Biz」)	實益擁有人 <sup>(5)</sup>	129,666,667 (L)	—	129,666,667 (L)	4.63%
橙天娛樂集團(國際)控股有限公司 (「橙天娛樂集團」)	實益擁有人 <sup>(6)</sup>	565,719,948 (L)	—	565,719,948 (L)	20.21%
Cyber International Limited (「Cyber」)	實益擁有人 <sup>(7)</sup>	180,000,000 (L)	—	180,000,000 (L)	6.43%

(L) — 股份好倉

附註：

- (1) 根據於最後可行日期已發行股份總數2,799,669,050股計算。
- (2) 根據證券及期貨條例，於最後可行日期，伍先生被視為於合共1,723,894,068股股份中擁有權益，當中(i)439,791,463股由伍先生全資擁有之Skyera International Limited持有；(ii)408,715,990股由伍先生全資擁有之Mainway Enterprises Limited持有；(iii)129,666,667股由伍先生全資擁有之Noble Biz International Limited持有；(iv)565,719,948股由伍先生擁有80%股權之橙天娛樂集團(國際)控股有限公司持有；及(v)180,000,000股由伍先生聯繫人擁有之Cyber International Limited持有。此外，於最後可行日期，伍先生亦以本身名義實益持有271,824,429股股份權益。
- (3) Skyera為伍先生全資擁有之公司，彼亦為Skyera董事。
- (4) Mainway為伍先生全資擁有之公司，彼亦為Mainway董事。
- (5) Noble Biz為伍先生全資擁有之公司，彼亦為Noble Biz董事。
- (6) 由伍先生擁有80%股權之橙天娛樂集團於565,719,948股股份中擁有權益。伍先生為橙天娛樂集團之董事，而李培森先生為橙天娛樂集團之聯合董事長。

(7) Cyber為伍先生聯繫人擁有之公司。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉，本公司任何主要股東(定義見上市規則)或其他人士(均並非董事或本公司主要行政人員)於最後可行日期於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉。

### 董事於合約及資產中之權益

於最後可行日期，

- (i) 概無董事於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發之經審核賬目結算日期以來所收購、出售或租用，或本公司或其任何附屬公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大。

### 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿或本集團不會於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

### 競爭權益

於最後可行日期，除本集團業務外，概無董事及其各自之聯繫人於任何足以或可能直接或間接對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

### 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立之重大或可能重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Golden Screen Limited、Village Cinemas Australia Pty Ltd (「**Village Cinemas**」)、本公司與Village Roadshow Limited所訂立日期為二零一七年九月二十九日之股份買賣協議，內容有關收購Village Cinemas所持嘉年華影業有限公司之50%股權；
- (b) 買賣協議；

- (c) 伍先生向買方授出日期為二零一八年八月二十九日之個人擔保，以就業主妥善履行其於買賣協議項下責任作出擔保；及
- (d) 買方向業主所發出日期為二零一九年三月八日之終止通知，以終止買賣協議。

## 訴訟

於二零一四年五月二十七日，本公司公佈威秀影城股份有限公司（「威秀影城」）之一宗股東糾紛。威秀影城為於台灣註冊成立之公司，由本公司全資附屬公司Golden Sky Entertainment Limited（「GSE」）擁有35.71%權益，該公司其中一項主要業務為於台灣經營及管理影城。GSE與另外兩名威秀影城股東（「威秀影城股東」）向寶座投資股份有限公司、泰建投資股份有限公司及泰聯投資股份有限公司（統稱「寶座公司」）發出書面通知，以（其中包括）根據台灣法例自二零一四年五月二十三日起終止與寶座公司所訂立之股東協議，並要求寶座公司向威秀影城股東強制出售其持有之威秀影城全部已發行股份。

於二零一四年七月二十一日及二零一六年一月二十日，本公司進一步公佈（「威秀影城公佈」）（其中包括）(i)威秀影城股東於二零一四年七月十五日向台灣台北地方法院（「法院」）對寶座公司提出訴訟（「訴訟」）；(ii)於二零一六年一月十五日，法院作出判決並駁回訴訟；及(iii)於二零一四年十一月，寶座公司另行向法院起訴威秀影城股東，要求法院就向寶座公司轉讓威秀影城股東持有之全部已發行股份作出判決（「寶座公司訴訟」）。

於二零一六年十二月三十日，法院作出判決並駁回寶座公司訴訟。威秀股東及寶座公司各自已就法院之判決向台灣高等法院提出上訴。於二零一七年十月十九日及二十五日，台灣高等法院作出判決並分別駁回有關上訴。於二零一七年十一月十五日及三十日，威秀影城股東及寶座公司各自就台灣高等法院之判決向台灣最高法院提出上訴。於二零一九年一月二十一日，台灣最高法院判決廢棄台灣高等法院關於寶座公司訴訟之判決，將案件發回台灣高等法院，現在台灣高等法院審理中。於二零一九年六月二十七日，台灣最高法院裁定駁回威秀影城股東對台灣高等法院關於訴訟判決之上訴，威秀影城股東已於二零一九年八月五日對台灣最高法院裁定聲請再審，並於二零一九年八月十二日對

台灣高等法院關於訴訟之確定判決提起再審之訴。誠如威秀影城公佈所披露，本公司擬積極就寶座公司訴訟或可能由寶座公司提出之任何其他訴訟進行抗辯。

於二零一八年九月四日，本公司公佈其間接全資附屬公司鉅滿有限公司(「鉅滿」)已向美視角有限公司(「美視角」)及Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)(「南海」)展開法律訴訟，索償37,383,975美元(「第三筆保證金額」)，即鉅滿、本公司、美視角與南海所訂立日期為二零一七年一月二十五日之買賣協議(「橙天嘉禾影城買賣協議」)總代價之餘款，該協議內容有關鉅滿向美視角出售橙天嘉禾影城有限公司(「橙天嘉禾影城」)全部已發行股本)及尋求其他濟助，包括利息及訟費。

根據橙天嘉禾影城買賣協議，第三筆保證金額須自交割日期起計六個月當日之下一個營業日，由鉅滿及美視角所指定並由託管代理運作之託管賬戶(「聯合賬戶」)轉賬至賣方所指定離岸銀行賬戶(「離岸銀行賬戶」)。由於美視角並無就將第三筆保證金額轉賬至離岸銀行賬戶向聯合銀行賬戶之託管代理簽發聯合書面指示(「聯合指示」)，託管代理無法向鉅滿支付第三筆保證金額。儘管鉅滿多番要求，美視角仍未簽發聯合指示促使託管代理向鉅滿支付第三筆保證金額。鉅滿其後要求美視角之擔保人南海履行美視角之責任向鉅滿支付第三筆保證金額，惟南海並無履行付款責任。

除上述事項外，於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索賠。

## 專家及同意書

為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
新百利	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，新百利、畢馬威會計師事務所及戴德梁行各自已就刊發本通函出具同意書，同意以目前之形式及涵義轉載其函件及提述其名稱，迄今並未撤回同意書。於最後可行日期，新百利、畢馬威會計師事務所及戴德梁行各自並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。於最後可行日期，新百利、畢馬威會計師事務所及戴德梁行各自並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期之經審核財務報表結算日期)以來所收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司公司秘書為張希銘女士，彼分別為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

### 備查文件

以下文件將於本通函日期起計14日期間之任何平日(香港公眾假期除外)之正常辦公時間(上午九時三十分至下午六時正)內於本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心24樓)可供查閱：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 該等物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述各項重大合約；

- (g) 該等租賃協議；及
- (h) 本通函。



Golden Harvest

**ORANGE SKY GOLDEN HARVEST  
ENTERTAINMENT (HOLDINGS) LIMITED**

**橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1132)

茲通告橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年九月五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道151號資本中心24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列將提呈之決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (i) 批准、確認及追認江陰橙天嘉禾六六企業管理有限公司(「租戶」)與江陰橙地影院開發管理有限公司(「業主」)就租賃位於中國江陰市夏港街道五星路之597及599號大樓5、6及7樓之影院物業所訂立日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議(「影院租賃協議」)，以及其項下擬進行交易；及
- (ii) 授權任何一名本公司董事，在其認為必要、恰當或合宜之情況下就落實影院租賃協議及其項下擬進行交易及／或使其生效而代表本公司作出一切進一步行動及事宜、簽立一切進一步文件以及採取一切步驟，並批准其可能認為屬必要、恰當或合宜之任何有關變動及修訂。」

2. 「動議：

- (i) 批准、確認及追認租戶與業主就租賃位於中國江陰市橙天地廣場1號之酒店物業所訂立日期為二零一九年六月二十八日之租賃協議(「酒店租賃協議」)，以及其項下擬進行交易；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (ii) 授權任何一名本公司董事，在其認為必要、恰當或合宜之情況下就落實酒店租賃協議及其項下擬進行交易及／或使其生效而代表本公司作出一切進一步行動及事宜、簽立一切進一步文件以及採取一切步驟，並批准其可能認為屬必要、恰當或合宜之任何有關變動及修訂。」

承董事會命  
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司  
主席兼執行董事  
伍克波先生

香港，二零一九年八月二十一日

註冊辦事處  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

主要營業地點  
香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心  
24樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東，均有權委任一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會，以代表委任股東。
2. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。倘代表委任文據表示由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，則假設該公司負責人已獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文據，而毋須提供進一步事實證明。
3. 代表委任文據及簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於代表委任文據所述人士擬表決之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席所召開大會並於會上表決，而在該情況下，代表委任文據將視為撤銷論。
5. 倘屬股份之聯名持有人，則於表決時，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人之投票概不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊內就聯名持有股份登記之排名次序而定。