

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。



**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)

**主要及關連交易
收購中國物業
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



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6至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21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22至39頁。股東特別大會將於二零一八年十一月二十三日(星期五)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。召開大會之通告載於本通函第65至66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列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記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22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四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上表決。

* 僅供識別

二零一八年十月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 財務資料	40
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	44
附錄三 — 估值報告	51
附註四 — 一般資料	57
股東特別大會通告	65

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬定買方向賣方收購標的物業；
「該公佈」	指	本公司就收購事項發出日期為二零一八年八月二十九日之公佈；
「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90%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，分別由伍先生及伍女士擁有99%及1%權益；
「董事會」	指	本公司董事會；
「人防地下部分」	指	地下部分人防區域；
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1132)；
「完成」	指	完成收購事項；
「綜合大樓」	指	位於中國江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側的綜合大樓，包括兩幢大樓及地下部分，總建築面積約為93,137.68平方米；
「先決條件」	指	「董事會函件」一節中「買賣協議—E.先決條件」所載標的物業交付之先決條件；
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之代價為人民幣560,000,000元；

釋 義

「交付日期」	指	標的物業交付日期；
「董事」	指	本公司董事；
「解除」	指	解除抵押；
「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	買賣協議於買方開立賬戶時生效；
「備案程序」	指	中國江陰市房地產管理部門所規定有關收購事項之備案程序；
「第一份補充協議」	指	賣方與橙天嘉禾(中國)就租賃協議所訂立日期為二零一四年十二月二日之補充協議；
「擔保」	指	伍先生向買方作出日期為二零一八年八月二十九日之個人擔保，就賣方妥善履行其於買賣協議項下責任作出擔保；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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本公司獨立董事委員會，就收購事項向獨立股東提供意見；
「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，獲委任為獨立財務顧問就買賣協議、擔保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股東；

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一八年十月十八日，即將資料載入本通函之最後實際可行日期；
「租賃物業」	指	橙天嘉禾(中國)根據租賃協議租賃標的物業其中三層樓宇；
「租賃物業交付」	指	賣方根據租賃協議向橙天嘉禾(中國)交付租賃物業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「抵押」	指	將土地使用權(定義見下文「董事會函件」中「買賣協議」一節之第(A)段首分段)按予交通銀行無錫分行作為賣方結欠交通銀行為數人民幣49,000,000元之貸款之抵押；
「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	執行董事兼伍先生之胞妹伍克燕女士；
「非人防地下部分」	指	地下部分(不包括人防地下部分)；
「非人防地下部分登記」	指	非人防地下部分之登記；
「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；
「橙天嘉禾(中國)」	指	橙天嘉禾影城(中國)有限公司，於中國成立之公司，先前為本集團之附屬公司，已於二零一七年七月出售；
「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；

釋 義

「預付款項」	指	金額相等於人民幣46,500,000元之款項，即橙天嘉禾(中國)根據租賃協議向賣方支付的預付租賃款項及按金；
「初始登記」	指	標的物業於中國的產權初始登記；
「物業糾紛」	指	租賃協議產生之任何糾紛；
「物業糾紛解決」	指	就申索(定義見下文「董事會函件」中「買賣協議」一節之第(C)(b)段)作出法院裁決或仲裁裁決或申索各方就申索達成和解協議；
「買方」	指	江陰橙天嘉禾六六房產有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「不動產權證書」	指	標的物業於中國的不動產權證書，證明買方為標的物業的登記擁有人；
「登記」	指	初始登記、備案程序及產權登記之統稱；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	買方與賣方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；
「第二份補充協議」	指	賣方與橙天嘉禾(中國)就租賃協議及第一份補充協議所訂立日期為二零一六年六月二十二日之補充協議；
「扣押令」	指	法院或其他相關機構就扣押標的物業頒佈的命令；
「賣方」	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；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易；
「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；
「標的物業」	指	土地使用權及綜合大樓；
「標的物業交付」	指	賣方向買方交付標的物業；
「租賃協議」	指	賣方(作為業主)與橙天嘉禾(中國)(作為租戶)就租賃物業租賃所訂立日期為二零一二年九月二十五日之租賃協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充)；
「產權登記」	指	以買方名義進行標的物業之產權登記，並取得不動產權證書；
「地下部分」	指	綜合大樓內地下部分，包括人防地下部分及非人防地下部分；
「地下部分登記」	指	地下部分之登記；及
「%」	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

**主要及關連交易
收購中國物業
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一八年八月二十九日，本公司於該公佈中披露，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，在其中所載條款及條件之規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購標的物業。於二零一八年八月二十九日，伍先生(作為擔保人)就買賣協議訂立擔保，就賣方妥善履行其於買賣協議項下責任作出擔保。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

買賣協議

日期：二零一八年八月二十九日

訂約方：(1) 買方；及
(2) 賣方。

於最後可行日期，本公司間接持有買方全部股權，因此，買方為本公司間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，賣方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90%權益，而北京橙天分別由伍先生及伍女士擁有99%及1%權益。伍先生為董事兼控股股東，伍女士為董事及伍先生之胞妹，根據上市規則第14A章，彼為伍先生之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，賣方為伍先生之聯繫人及本公司之關連人士。

A. 將予收購之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購標的物業。標的物業位於中國江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側。標的物業包括(i)由兩幢分別樓高7層及11層的樓宇組成的綜合大樓，地下部分共兩層，用途為商業、酒店及影院，總建築面積約93,137.68平方米及(ii)總地盤面積約23,334平方米的的土地的使用權(「土地使用權」)。



標的物業



娛樂綜合大樓

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方於二零一一年四月四日收購土地使用權，原先收購成本為人民幣61,800,000元，綜合大樓其後由賣方興建及發展。綜合大樓於二零一六年十二月二十日落成。

B. 代價

收購事項之代價為人民幣560,000,000元。代價由賣方與買方考慮到以下各項，根據一般商業條款公平磋商後釐定，其中包括：

- (a) 與標的物業相似的可資比較物業的市值；
- (b) 標的物業日後升值及產生穩定現金流入的潛力；及
- (c) 參考標的物業於二零一八年七月三十一日的物業估值人民幣640,000,000元，有關物業估值由獨立專業估值師作出。

董事已審閱本通函附錄三所載標的物業的物業估值報告及戴德梁行採納的估值方法。董事注意到，賣方於二零一一年就土地使用權支付的原先收購成本為人民幣61,800,000元，而綜合大樓其後由賣方興建及發展。由於收購事項的主要事項為標的物業，誠如本通函附錄三物業估值報告所載，戴德梁行就標的物業的市值進行估值，並已評估土地使用權及綜合大樓整體價值。董事亦與戴德梁行討論戴德梁行採用的可資比較物業。董事認為，戴德梁行採納的估值方法合適，所選定及參照的可資比較物業有所關聯，標的物業的估計市值屬公平合理。

鑑於上文，並考慮到本通函「進行收購事項之原因及好處」一段所載原因以及代價較標的物業於二零一八年七月三十一日的物業估值人民幣640,000,000元折讓約12.5%，董事認為，代價屬公平合理。

代價將以本公司內部資源撥付。

C. 付款

代價須由買方及／或其指定的中國第三方(「指定方」)以下列方式支付：

- (a) 自買賣協議簽訂日期及買賣協議生效起計10日內，
- (i) 倘買方能以外幣資本金結匯人民幣直接結付訂金(定義見下文)，買方須向賣方直接支付代價的10%，即人民幣56,000,000元(「訂金」)；或
 - (ii) 倘買方因未完成備案程序而無法以外幣資本金結匯人民幣直接結付訂金，指定方須代表買方結付訂金；
- (b) 受保留(定義見下文)所限，自(1)產權登記完成及(2)橙天嘉禾(中國)就尋求退回償還款項及支付物業糾紛所產生損害的款項(「申索」)而向賣方或買方提出法律訴訟或物業糾紛解決起計10日內，
- (i) 倘買方根據上文第(C)(a)(i)段直接結付訂金，買方須向賣方支付代價的85%，即人民幣476,000,000元(「第一筆付款」)，而訂金將用作支付部分代價；或
 - (ii) 倘指定方根據上文第(C)(a)(ii)段代表賣方結付訂金，買方須向賣方支付代價的95%，即人民幣532,000,000元(「訂金及第一筆付款」)，而當收訖買方的訂金及第一筆付款時，賣方須向指定方償還金額相等於訂金(即人民幣56,000,000元)的款項(「償還款項」)，且不計任何利息；及
- (c) 所有以下條件完成起計12個月後10日內，買方須向賣方支付代價餘下5%，即人民幣28,000,000元(「第二筆付款」)：
- (i) 產權登記完成；
 - (ii) 標的物業交付完成；及
 - (iii) 根據上文第(C)(a)(ii)段，倘指定方曾代表賣方結付訂金，賣方已不計利息向指定方支付償還款項。

董事會函件

倘買方因中國外匯管制而無法以外幣資本金結匯人民幣結付代價(「結付」)，買方延遲向賣方支付代價(包括訂金)不應視作違反買賣協議項下付款責任。在此等情況下，買方須就到期應付賣方的任何未付代價金額向賣方支付利息(根據相關期間中國人民銀行發佈的銀行貸款利率計算)。

倘買方自產權登記完成日期起計兩年內因中國外匯管制而無法完成結付，買方有權書面通知賣方終止買賣協議，有關行動不應視作違反買賣協議，而買方毋須就違反買賣協議承擔責任。賣方接獲買方發出的終止通知時，賣方須向買方或其指定方(視乎情況而定)退還根據買賣協議收取的所有款項(如有)。

D. 登記及備案

買方及賣方同意：

- (a) 自買賣協議簽訂日期起計7個月內，賣方須完成初始登記及取得房地產權證；
- (b) 自解除及初始登記完成起計30日內，買方及賣方須合作並完成備案程序；
- (c) 自完成備案程序起計30日內，買方及賣方須合作並完成產權登記，惟須待本公司董事會及股東批准有關收購事項(「批准」)後方可作實；及
- (d) 倘地下部分登記因中國政府機關實施若干限制(並非由賣方引起)而未能完成，賣方毋須完成地下部分登記。然而，買方及賣方須於自賣方通知取消有關非人防地下部分登記的政府限制日期起計60日內合作並完成非人防地下部分登記。賣方須於知悉取消有關非人防地下部分登記之政府限制後3日內通知買方。儘管地下部分登記尚未完成，標的物業交付時，買方享有專利權(i)佔用、使用、處置非人防地下部分並從中獲利及(ii)佔用、使用人防地下部分並從中獲利。

E. 先決條件

標的物業交付須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (a) 買賣協議所載若干交付條件及技術規格獲達成，須經買方認可或委聘的第三方組織獨立確定；
- (b) 標的物業並無遭抵押、查封或受限於標的物業項下權利的任何其他限制；
- (c) 除簽訂買賣協議前賣方向買方披露的物業糾紛外，並無有關標的物業的未解決爭議；
- (d) 賣方就標的物業取得的《國有土地使用證》及《建築工程竣工驗收備案表》維持有效；及
- (e) 完成產權登記。

根據買賣協議，上文(a)項所指部分交付條件及技術規格獲達成須於實地檢查標的物業時確認，且於實地檢查時發現有任何瑕疵(任何微不足道之瑕疵除外)情況下，買方有權決定是否接受上述交付條件。除上述者外，賣方及買方均無權豁免上述規限標的物業交付之任何條款。

就上文第(b)項方面，於最後可行日期，土地使用權已按予交通銀行無錫分行作為賣方結欠交通銀行為數人民幣49,000,000元之貸款之抵押。根據買賣協議，賣方須於結付訂金起計90日內解除抵押。

產權登記須待取得批准後，方告完成。倘未取得批准，買賣協議須予終止，賣方須向買方或其指定方(視乎情況而定)退回根據買賣協議收取的所有款項(包括訂金)(如有)。此外，產權登記須待中國法律顧問認為任何標的物業限制(定義見下文)獲解除後，方告完成。

於最後可行日期，上文第(c)及(d)段所載先決條件已獲達成。

F. 標的物業交付

待先決條件獲達成後，標的物業交付須於自第一筆付款或訂金及第一筆付款結付日期(根據上文第(C)(b)段的情況而定)起計20日內落實。

G. 解除抵押

於最後可行日期，土地使用權已抵押予交通銀行股份有限公司無錫分行，作為賣方結欠交通銀行股份有限公司之貸款人民幣49,000,000元之抵押。

根據上文第C(a)段協定，賣方須自買方或指定方(視乎情況而定)結付訂金起計90日內解除抵押。

H. 現有租賃及潛在糾紛

現有租賃之背景

茲提述本公司日期分別為二零一二年九月二十五日、二零一四年六月二十五日、二零一四年十二月二日及二零一六年六月二十二日之公佈。於二零一二年九月二十五日，賣方與橙天嘉禾(中國)訂立租賃協議，以租賃租賃物業，自租賃物業交付日期之後4個月屆滿起計為期240個月。由於綜合大樓仍在興建中，租賃物業交付的初步日期預期於二零一四年十二月三十一日(即簽訂租賃協議時)前後。其後，於二零一四年及二零一六年，橙天嘉禾(中國)訂立第一份補充協議及第二份補充協議，將租賃物業交付日期延至二零一七年六月三十日或之前，以便(i)賣方對室內設計方案進行多項修改及(ii)延長建築完成時間及賣方取得所需許可、批准及牌照。根據第二份補充協議，橙天嘉禾(中國)向賣方支付預付款項人民幣46,500,000元。於二零一七年七月，作為本集團出售於中國之影片放映、影城營運、管理及投資控股業務以透過出售事項重新調配本集團資源之其中一環，本集團出售橙天嘉禾(中國)，而橙天嘉禾(中國)不再為本集團附屬公司。有關出售事項之詳情，請參閱本公司於二零一七年三月十三日刊發之通函。

出售事項後，租賃物業並未根據租賃協議交付予橙天嘉禾(中國)，原因為其不接納賣方之租賃物業交付通知。於二零一八年六月二十日，橙天嘉禾(中國)向賣方交付通知終止租賃協議，而終止租賃協議其後獲賣方接納。於最後可行日期，租賃協議已告終止。

潛在物業糾紛

由於租賃協議已遭終止，賣方須就租賃協議產生之一切義務、責任、風險及糾紛承擔責任。倘買方因租賃協議蒙受任何損失或牽涉任何糾紛、訴訟或申索，即使於完成後，賣方仍須向買方彌償及賠償金額相等於有關損失或申索之款項。據中國法律顧問之意見，由於租賃協議已告終止，故買方將毋須承擔物業糾紛項下責任，原因為買方並非租賃協議訂約方。

完成產權登記前，倘物業糾紛導致出現訴訟、申索或扣押令，賣方須負責(i)物業糾紛產生之一切成本、義務及責任；(ii)按合理商業努力解決物業糾紛；(iii)於接獲扣押令起計30日內或完成產權登記前(以較早者為準)解除有關命令；及(iv)完成產權登記及標的物業交付。賣方須於完成後繼續履行上述義務。

保留安排

倘出現物業糾紛，買方有權於支付第一筆付款時保留金額相等於橙天嘉禾(中國)於法律訴訟期間就物業糾紛提出申索金額或物業糾紛解決金額之款項(「保留款項」)(「保留」)。買方須按下列方式向賣方支付保留款項：

- (a) 由於租賃協議已於完成產權登記前終止，買方將於完成產權登記及物業糾紛解決後10日內向賣方支付保留款項(如有)，買方亦有權自保留款項扣除金額相等於買方因物業糾紛所蒙受任何損失之款項；及
- (b) 儘管上文第(a)段所述，倘橙天嘉禾(中國)或任何其他第三方於物業糾紛中向法院申請扣押標的物業或對標的物業施加任何限制(「標的物業限制」)，買方將有權於法院指定賬戶存入金額相等於全部或部分保留款項之款項(「法院按金」)，作為解除扣押令或標的物業限制之擔保，而買方將在存入法院按金後被視為已向賣方支付全部或部分保留款項。倘法院其後退回法院按金，賣方將有權收取法院退回之法院按金。

終止

倘保留款項超過代價之30%，賣方將有權終止買賣協議，而有關終止不會構成違反買賣協議。在此情況下，賣方須向買方或其指定方(視乎情況而定)退回根據買賣協議收取之所有款項(包括訂金)(如有)。

倘買方之實際損失或基於申索規模合理估計之損失超過代價之85%，獨立董事委員會有權決定買方應否進行收購事項，在此情況下，買方將有權終止買賣協議。

I. 保證

根據買賣協議，賣方已向買方保證及/或承諾：

- (a) 已結付有關土地出讓金及其他相關稅項；
- (b) 已結付截至買賣協議日期止就標的物業到期應付的有關建築及發展成本；及
- (c) 就標的物業進行之有關建築及發展工程均遵守中國規則及法規。

個人擔保

於二零一八年八月二十九日，伍先生(作為擔保人)訂立擔保，以就賣方妥善履行其於買賣協議項下責任提供擔保。

根據擔保，伍先生不可撤回及無條件地：

- (a) 就賣方依時履行其於買賣協議項下全部責任向買方提供擔保；
- (b) 向買方承諾，於任何時候倘賣方不支付任何根據或涉及買賣協議的到期款項，彼必須即時應買方要求支付該筆款項(以到期款項之貨幣)，猶如彼為該筆款項之主債務人；及
- (c) 與買方協定，倘(不論任何原因)買方無法根據擔保向彼收回所申索之任何款項，則彼將承擔主債務人及第一義務人之責任，就買方因賣方未能於應當支付日期支付其根據買賣協議應付之任何所示金額而產生

董事會函件

之任何損失向買方作出彌償。伍先生根據此彌償保證應付款項將不多於在有關款項可根據擔保收回的情況下彼須支付之金額。

董事已評估伍先生的信譽及財務狀況。於最後可行日期，伍先生於合共1,995,718,497股股份(相當於已發行股份總數約71.28%)中擁有權益。根據股份於最後可行日期的收市價0.315港元，伍先生所持1,995,718,497股股份的估計市值約為629,000,000港元。董事亦注意到，伍先生除於本公司的投資外，彼亦有個人投資。鑑於上文所述，董事認為，伍先生能夠符合擔保項下所有付款責任。

進行收購事項之原因及好處

本公司為投資控股公司，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。

誠如本公司二零一八年中報所載，本集團一直在各地與本集團現有業務相關的傳媒、娛樂及科技領域中積極尋找投資機會，並準備就緒，尋找將可提升股東價值的其他新業務，例如現場表演及娛樂中心運營等。為了將本集團的商譽及品牌資產資本化，充份利用其資源及其管理團隊在娛樂行業的創意及經驗並將其知識產權商品化，本公司核心策略的其中一環就是在出售事項後尋找適當時機以我們的品牌在大中華地區推出首個娛樂中心。經考慮本集團於完成出售事項後之雄厚現金狀況，本集團擬經營一座設有多功能影院、虛擬實境及擴增實境體驗設施、兒童天地、遊戲中心、遊樂場、時尚時裝店及主題餐廳之消閒娛樂綜合大樓(「娛樂綜合大樓」)以及一間電影主題酒店(「電影主題酒店」)，吸引本地居民及遊客。預料娛樂綜合大樓之主題節目及表演將為客戶提供嶄新購物體驗，增加客戶忠誠度及愛戴。預期電影主題酒店將有助擴大顧客基礎，並為娛樂綜合大樓提供穩定顧客流量。

本公司已研究標的物業所在地江陰市的增長率及消費模式。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，並為國內旅客到訪的熱門地點。標的物業享有地理優勢，娛樂綜合大樓及電影主題酒店鄰近多個高端住宅，而區內居民普遍生活富裕，亦有充足的休閒時間。考慮到上述因素，本公司認為，(i)在江陰市經營娛樂中心具有龐大市

董事會函件

場潛力，符合當地消費模式及(ii)在標的物業經營娛樂綜合大樓及電影主題酒店可享有地理優勢。對當地居民及遊客而言，預計娛樂綜合大樓較傳統零售商場更具吸引力且富有特色。

董事會將負責娛樂綜合大樓及電影主題酒店的整體策略性規劃及監督經營管理。我們亦成立專業團隊為董事會提供支援。專業團隊由具備豐富酒店及娛樂行業知識及經驗的專業人士組成，現有15名成員，由在酒店及／或娛樂行業平均積逾12年相關經驗的專業人士領導。

本公司亦對其財務狀況進行檢討。預期娛樂綜合大樓及電影主題酒店將於標的物業交付時展開室內裝修，並於二零一九年第四季投入營運，此後將帶來現金流入。考慮到(i)本公司於二零一八年六月三十日之現金及現金等價物約為15億港元；(ii)本集團於二零一八年六月三十日之資產負債比率為34.2%；(iii)本集團於二零一八年六月三十日的淨現金狀況為2.19億港元；及(iv)娛樂綜合大樓及電影主題酒店營運產生現金流入，董事認為，本公司有充足營運資金為有關營運及收購事項提供資金。

為提供一站式娛樂體驗，本公司亦擬(i)將租賃物業租予第三方影城營運商經營影城；或(ii)根據由鉅滿有限公司、本公司、美視角有限公司與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於有關在中國經營影城業務之不競爭承諾於二零一九年七月二十八日屆滿時於租賃物業經營一個影城。

經考慮上述因素後，董事認為，(i)本公司適合於江陰推出其首個娛樂中心，而有關業務將提供為本集團擴大收益來源及帶來長遠穩定現金流的寶貴機會，及(ii)收購事項將有助本公司在標的物業永久經營，而本公司將不會受限於任何租金上漲。收購事項亦將增加本集團之物業管理溢利，提升品牌知名度及實現標的物業之價值，而其價值不可透過租賃標的物業經營娛樂綜合大樓的方式實現。

鑑於上述各項，並考慮到代價較標的物業於二零一八年七月三十一日之物業估值人民幣640,000,000元折讓約12.5%，董事會認為，收購事項之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

收購事項對本集團之財務影響

根據本通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」，假設收購事項已於二零一八年六月三十日落實，本集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考綜合非流動資產將於收購事項完成時增加約666,000,000港元至約32億港元。因此，未經審核備考綜合流動資產將減少約634,000,000港元至約1,009,000,000港元，而未經審核備考綜合流動負債將增加約32,200,000港元至約701,000,000港元。另外，未經審核備考綜合流動資產淨值亦將減少約666,000,000港元至約309,000,000港元。

預期本集團盈利將於電影主題酒店及娛樂綜合大樓開始營業時因進行收購事項而增加。

有關收購事項訂約方之資料

買方

買方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。

賣方

賣方為於中國成立之公司，為標的物業之發展商，其主要業務為物業發展。

上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%惟各自低於100%，根據上市規則第14章，買賣協議、擔保及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，賣方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90%權益，而北京橙天則分別由伍先生及伍女士擁有99%及1%權益。伍先生為董事兼控股股東，於本公司合共已發行股份總數約71.28%中擁有權益。伍女士為董事及伍先生之胞妹。因此，根據上市規則第14A章，賣方(即伍先生之聯繫人)為本公司關連人士，買

董事會函件

賣協議、擔保及其項下擬進行交易構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

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買賣協議、擔保及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，因此亦無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議、擔保及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會供獨立股東(其中包括)考慮及酌情批准買賣協議、擔保及其項下擬進行交易。於股東特別大會就買賣協議、擔保及其項下擬進行交易表決將以按股數投票方式進行。

本公司謹訂於二零一八年十一月二十三日(星期五)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有關普通決議案，召開大會通告載於本通函第65至66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列的指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記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22樓)，無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)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，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決；在此情況下，相關代表委任表格將被視為撤回論。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第21頁所載之獨立董事委員會函件，及本通函第22至39頁所載獨立財務顧問就買賣協議、擔保及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函。

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)買賣協議及擔保之條款乃經

董事會函件

訂約方公平磋商後達致，均建基於一般商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理，及(ii)訂立買賣協議及擔保於本集團日常業務中進行，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於股東特別大會上提呈以批准買賣協議、擔保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)認為買賣協議及擔保之條款乃經訂約方公平磋商後達致，均建基於一般商業條款，屬公平合理，故收購事項符合本公司及股東整體利益。於買賣協議、擔保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買賣協議、擔保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買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

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

二零一八年十月二十三日



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：

主要及關連交易
收購中國物業

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十三日之通函(「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有相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，負責就買賣協議、擔保及其項下擬進行交易對本公司及獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等亦敬請閣下垂注本通函第22至39頁所載獲委任為獨立財務顧問負責就買賣協議、擔保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，及本通函第6至20頁所載之董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料，及新百利在總結意見時曾加以考慮之因素及理由以及其意見及推薦建議(載於意見函)後，吾等認為買賣協議、擔保及其項下擬進行交易均建基於一般商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為訂立買賣協議及擔保在本集團日常業務中進行，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東表決贊成於股東特別大會上提呈以批准買賣協議、擔保及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

梁民傑先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
黃斯穎女士
謹啟

馮志文先生

二零一八年十月二十三日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問所編製就買賣協議、擔保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函件全文，以供載入本通函。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

主要及關連交易 收購中國物業

緒言

茲提述吾等獲 委任就買賣協議、擔保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二零一八年十月二十三日之通函(「通函」)內董事會函件，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於二零一八年八月二十九日，買方(貴公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意向賣方收購標的物業，總代價為人民幣560,000,000元。同日，伍先生以買方為受益人訂立擔保，據此，伍先生就賣方妥善履行買賣協議及其項下責任作出擔保。

於最後可行日期，賣方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90%權益，而北京橙天分別由伍先生及伍女士擁有99%及1%權益。伍先生為董事兼控股股東，於合共約71.3%之已發行股份中擁有權益，而伍女士為董事及伍先生之胞妹。由於賣方為伍先生之聯繫人，屬 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，買賣協議、擔保及其項下擬進行交易構成 貴公司之關連交易。由於一項或多項適用

獨立財務顧問函件

百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，買賣協議、擔保及其項下擬進行交易構成 貴公司之主要交易。因此，買賣協議、擔保及其項下擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

貴公司將就買賣協議、擔保及其項下擬進行交易，於股東特別大會上以按股數投票表決的決議案徵求獨立股東批准。基於上述權益，伍先生及伍女士須於股東特別大會上就批准買賣協議、擔保及其項下擬進行交易之普通決議案放棄表決。

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已告成立，以就買賣協議條款、擔保及其項下擬進行交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等，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，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及／或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、賣方或彼等各自的主要股東、附屬公司及聯繫人之間概無可合理被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)構成障礙之任何關係或利益。除就本次委任應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排使吾等將自 貴集團、賣方或彼等各自的主要股東、附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。

編製吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴獲提供之資料及事實以及 貴集團董事及管理層表達之意見，並假設上述各項於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等已實地視察標的物業及審閱有關 貴公司之已刊發資料(包括但不限於 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)、 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一八年中報」)及通函所載資料(包括通函附錄三所載於二零一八年七月三十一日標的物業之物業估值報告(「估值報告」))。吾等已與獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)就其估值報告的基礎及假設進行討論。吾等亦已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的真實性、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、賣方及彼等各自的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。

所考慮主要因素及原因

就買賣協議、擔保及其項下擬進行交易制定意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及原因：

1. 進行收購事項之背景、原因及好處

(i) 貴集團

業務及近期發展

貴集團現時主要於香港、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、影碟及電視節目業務。於二零一八年六月三十日，貴集團於香港、新加坡及台灣經營31間影院，設有合共250塊銀幕。此外，貴集團於香港、新加坡及台灣擁有若干商標(包括「Golden Harvest」、「Golden Village」、「嘉禾」、「The Sky」及「威秀」)、內容相關知識產權及其他牌照。貴公司股份自一九九四年起於聯交所上市，於最後可行日期之市值約為881,900,000港元。

於過往年度，貴集團的整體盈利能力受其於中國之放映及影院業務負面影響，與其中國競爭對手相比，其業務的規模較小。為了向股東創造價值及加強貴集團之財務狀況，貴集團於二零一七年七月完成出售事項，出售其於橙天嘉禾(中國)約92.6%之權益，橙天嘉禾(中國)持有貴集團之中國影院服務。相對於貴集團於二零一六年底之存款及現金水平約152,000,000港元及資產淨值約16億港元，出售事項之代價約人民幣33億元對貴集團而言乃重大現金流入。

自完成出售事項以來，由於具備重大現金儲備，貴集團一直探索可為貴集團帶來正面現金流之商機。於二零一七年十月，貴集團完成收購其於新加坡之連鎖影院業務(「新加坡影院業務」)餘下50%股權，代價約為175,000,000坡元。

獨立財務顧問函件

財務業績

下文載列 貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之綜合財務業績概要，乃摘自 貴公司年報及二零一八年中中期報告並加以節錄：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一七年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	520,321	618,893	1,006,599	1,291,819	1,277,132
毛利	324,594	375,019	602,109	768,353	728,928
年內溢利/(虧損)	48,307	(110,530)	2,238,313	(65,237)	(181,218)
貴公司權益					
持有人應佔					
溢利/(虧損)	48,442	(108,601)	2,242,136	(59,078)	(180,471)

貴集團收益主要指來自銷售電影版權、影碟版權及電視節目版權、電影及電視劇發行、影院營運、宣傳及廣告服務之收入。誠如上文所示，貴集團於二零一五年及二零一六年的總收益維持穩定，惟於二零一七年七月進行出售事項以致於二零一七年跌至約1,007,000,000港元，因 貴集團新加坡影院業務之收益貢獻增加而被局部抵銷。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約520,000,000港元，較二零一七年同期有所減少，原因如上。

貴集團於二零一五年及二零一六年產生虧損，惟於二零一七年錄得股東應佔溢利約2,242,000,000港元，主要由於出售事項產生收益約2,201,000,000港元。於二零一八年上半年，貴集團錄得股東應佔溢利約48,000,000港元。

獨立財務顧問函件

財務狀況

下文載列 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之綜合財務狀況概要，乃摘自 貴公司年報及二零一八年中期報告並加以節錄：

	於十二月三十一日			
	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
非流動資產	2,521,901	2,530,294	637,587	2,132,899
流動資產	<u>1,642,870</u>	<u>2,146,475</u>	<u>2,518,278</u>	<u>732,294</u>
資產總值	4,164,771	4,676,769	3,155,865	2,865,193
流動負債	668,308	784,169	974,334	885,250
非流動負債	<u>1,319,204</u>	<u>1,049,918</u>	<u>591,496</u>	<u>386,728</u>
負債總額	1,987,512	1,834,087	1,565,830	1,271,978
貴公司權益				
持有人應佔				
權益	2,177,715	2,843,013	1,531,602	1,579,837

於二零一八年六月三十日，貴集團錄得資產總值約4,165,000,000港元，主要包括(i)存款及現金(不包括已抵押存款)約1,505,000,000港元，(ii)商譽及無形資產約1,182,000,000港元，主要來自於二零一七年收購新加坡影院業務額外股權，及(iii)租賃土地及其他物業、廠房及設備約984,000,000港元。

於二零一八年六月三十日，貴集團錄得負債總額約1,988,000,000港元，其中約1,423,000,000港元或71.6%為 貴集團之未償還借款。於二零一八年六月三十日，貴集團之資產負債比率(按借款總額除資產總值計算)約為34.2%，考慮到 貴集團的存款及現金，董事認為屬健康水平。

於二零一八年六月三十日，貴公司權益持有人應佔權益約2,178,000,000港元，較二零一七年十二月三十一日減少，主要由於二零一八年二月派付特別股息約708,000,000港元。

吾等自上述資料注意到 貴集團的手頭現金儲備，現時以存款形式存放賺取低水平之利息收入，並可為現有業務及營運及／或有利可圖商機所涉及潛在收購事項提供資金。

(ii) 標的物業

標的物業乃作混合用途發展，包括(i)由兩幢分別樓高7層及11層的樓宇組成的綜合大樓，地下部分共兩層，用途為商業、酒店及影院，總建築面積約93,137.7平方米及(ii)總地盤面積約23,334平方米的土地的土地使用權。標的物業位於中國江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側。下圖為標的物業：



資料來源： 貴公司

據 貴集團管理層告知，綜合大樓建設(包括地基及上蓋結構工程)於二零一六年十二月二十日完成。 貴集團擬經營(i)消閒娛樂綜合大樓(「娛樂綜合大樓」)及(ii)一間電影主題酒店(「電影主題酒店」)，以多功能影院、虛擬及擴增實境技術體驗設施、兒童天地、遊戲中心、遊樂場、時尚時裝店及主題餐廳吸引本地居民及遊客。

據通函之董事會函件所載，預期娛樂綜合大樓及電影主題酒店將於標的物業交付時展開室內裝修， 貴集團預期於二零一九年第四季投入營

運。貴集團管理層向吾等指出，娛樂綜合大樓及電影主題酒店之估計資本承擔(包括裝修成本)約為人民幣200,000,000元，將以貴集團之內部資源撥付。

(iii) 進行收購事項之原因及好處

據貴集團管理層告知，出售事項所得款項使其財務狀況大幅改善，讓貴集團專注於鞏固及擴大於香港、新加坡及台灣之現有業務及營運。收購貴集團於新加坡影院業務之餘下股權及支付特別股息後，於二零一八年六月三十日，貴集團仍具備有利現金狀況，持有存款及現金約16億港元。

在此背景下，貴集團繼續在各地與貴集團現有業務相關的傳媒、娛樂及科技領域中積極尋找投資機會及將可提升股東價值的其他新業務，例如娛樂中心營運。董事於二零一八年中報中表示，貴集團將繼續加強核心競爭力，同時集中檢討即將展開的影院擴張策略，尋找機會進行新投資項目，例如劇場表演，以擴闊貴集團的現有業務範疇。

吾等進一步了解，貴集團一直探索善用貴集團的資源及借助其管理團隊在娛樂行業的創意及經驗，而在出售事項後貴集團核心策略的其中一環就是尋找適當時機以自家品牌在中國推出首個娛樂中心。誠如上文所述，貴集團擁有多個商標、內容相關知識產權及其他牌照，預期將用於經營娛樂綜合大樓及電影主題酒店。

貴集團於二零一二年透過橙天嘉禾(中國)就標的物業的影院部分訂立20年租賃協議時，董事首次注意到江陰市。誠如董事會函件所述，貴集團已研究江陰市的增長率及消費模式，認為江陰市為國內旅客到訪的熱門地點，當地居民有強大消費力，且標的物業附近亦有多個高端屋苑。經考慮上述因素，貴公司認為，在江陰市經營娛樂中心具有龐大市場潛力。

吾等亦已進行研究，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。最接近之大型機場位於無錫市，距離江陰市約一小時車程。根據江陰市政府網站，截至二零一七年底，江陰市之估計居民人口約為1,700,000人。

根據上述資料來源，於二零一七年度，江陰市之本地生產總值增長約為7.2%，略高於全國平均值6.9%，而消費品之零售銷售總額約為人民幣863億元，較二零一六年度增加約11.3%。此外，於二零一七年，江陰市居民之人均可支配收入約為人民幣50,000元(於江陰市政府網站公佈)，為二零一七年之全國平均值約人民幣26,000元(於國家統計局網站公佈)之兩倍。

據 貴集團管理層指出，貴集團已成立由15人組成的團隊，由在酒店及／或娛樂行業平均積逾12年相關經驗的專業人士領導。有關團隊負責有關娛樂綜合大樓及電影主題酒店的整體發展規劃、租戶篩選、執行策略性計劃及維修工作。

此外，誠如通函內董事會函件所載，為了向顧客提供一站式娛樂體驗， 貴集團目前擬(i)將租賃物業租予第三方影城營運商；或(ii)於 貴集團涉及出售事項之買賣協議所作出相關不競爭承諾於二零一九年七月二十八日屆滿時自行在租賃物業開設影城。

基於 貴集團之穩健現金狀況，吾等認同董事之見解，認為經營娛樂綜合大樓及電影主題酒店將為 貴集團提供機會善用其財務資源及發揮其管理團隊之創意及經驗，且符合 貴集團之擴展策略，尋求更多新投資項目之商機(包括娛樂業界之商機)及多元化發展其盈利來源，從而達致可持續增長。

2. 買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款概要。獨立股東務請細閱通函內董事會函件所載買賣協議之進一步詳情。

(i) 標的事項

根據買賣協議，買方(貴公司間接全資附屬公司)有條件同意收購位於江陰市之標的物業，總建築面積約為93,137.7平方米。

(ii) 代價

誠如董事會函件所載，代價人民幣560,000,000元乃賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商釐定。代價較標的物業於二零一八年七月三十一日之物業估值人民幣640,000,000元折讓12.5%。

獨立財務顧問函件

代價須由買方及／或其指定的中國第三方(「指定方」)以下列方式向賣方支付：

- (a) 代價的10%人民幣56,000,000元(「訂金」)須於自買賣協議簽訂日期及買方就收購事項開設外幣資本金賬戶起計10日內支付，並已於最後可行日期支付；
- (b) 代價的85%人民幣476,000,000元(「第一筆付款」)須於自下列各項起計10日內支付，而訂金將成為代價付款一部分：
 - (1) 產權登記完成，即將標的物業產權登記於買方名下並取得相關不動產權證書。吾等自 貴集團管理層獲悉，上文指將標的物業產權正式轉讓予買方；及
 - (2) 受保留(定義見下文)所限，橙天嘉禾(中國)就尋求退回償還款項及支付物業糾紛所產生損害賠償的款項(「申索」)而向賣方或買方提出法律訴訟或物業糾紛解決。有關物業糾紛之進一步詳情，請參閱下文「租賃協議及物業糾紛」一節；
- (c) 代價其餘5%人民幣28,000,000元(「第二筆付款」)須於所有以下條件完成起計12個月後10日內支付：(i)產權登記完成；(ii)標的物業交付完成；及(iii)倘指定方曾代表賣方結付訂金，賣方已不計利息向指定方支付償還款項(相當於訂金金額)。

誠如 貴集團管理層確認，預期代價將以 貴集團內部資源撥付。

(iii) 登記及備案

儘管標的物業建設已完成，於最後可行日期，賣方尚未完成標的物業產權的相關初始登記，且尚未取得不動產權證書。買賣協議項下已協定：

- (a) 自買賣協議簽訂日期起計7個月內，賣方須完成初始登記及取得房地產權證；

- (b) 自解除及初始登記完成起計30日內，買方及賣方須合作並完成備案程序；及
- (c) 自完成備案程序起計30日內，買方及賣方須合作並完成產權登記，惟須待 貴公司董事會及股東批准有關收購事項後方可作實。

基於吾等與 貴集團管理層之討論，目前預期產權登記將於二零一九年第二季前完成。

(iv) 標的物業交付

標的物業交付須待下列各項達成後方告作實：

- (a) 買賣協議所述若干交付條件及技術規格獲達成，須經買方認可或委聘的第三方組織獨立確定；
- (b) 標的物業並無遭抵押、查封或受限於標的物業項下權利的任何其他限制；
- (c) 除物業糾紛外，並無有關標的物業的未解決爭議；
- (d) 賣方就標的物業取得的《國有土地使用證》及《建築工程竣工驗收備案表》維持有效；及
- (e) 完成產權登記。

根據買賣協議，訂約方須對標的物業進行實地檢查，確定是否符合上文(a)項的若干技術規格，倘於有關實地檢查時發現任何瑕疵(微不足道之瑕疵除外)，買方有權決定是否接納上述交付條件及技術規格。

就上文(b)項方面，於最後可行日期，土地使用權已抵押予交通銀行股份有限公司無錫分行，作為賣方結欠交通銀行股份有限公司之貸款人民幣49,000,000元之抵押。根據買賣協議，賣方須自結付訂金起計90日內解除抵押。

產權登記須待就收購事項取得 貴公司董事會及股東之批准後方告完成。倘未能取得有關批准，買賣協議將告終止，而賣方須向 貴集團退回根據買賣協議收取之所有款項(包括訂金)。

於最後可行日期，上文(c)及(d)段所載先決條件已獲達成。

(v) 賣方作出之其他保證及承諾

根據買賣協議，賣方已向買方保證及／或承諾：

- (a) 已結付有關土地出讓金及其他相關稅項；
- (b) 已結付截至買賣協議日期止就標的物業到期應付的有關建築及發展成本；及
- (c) 就標的物業進行之有關建築及發展工程均遵守中國規則及法規。

(vi) 租賃協議及物業糾紛

於二零一二年，賣方與橙天嘉禾(中國)(當時由 貴集團擁有約92.6%權益)訂立20年租賃協議，據此，橙天嘉禾(中國)就經營影院業務租賃租賃物業，即標的物業之三個樓層。橙天嘉禾(中國)已向賣方支付預付款項人民幣46,500,000元。繼於二零一七年七月完成向一名第三方出售 貴集團於橙天嘉禾(中國)之權益後，租賃協議項下租戶自此由橙天嘉禾(中國)之買方實益擁有。

根據租賃協議，租賃物業預期於二零一四年底或之前交付予橙天嘉禾(中國)。兩份補充協議其後獲訂立，協定租賃物業之預計交付日期為不遲於二零一七年六月三十日。誠如通函內董事會函件所述，租賃物業尚未交付予橙天嘉禾(中國)，原因為其不接納賣方之租賃物業交付通知。另外，賣方接獲橙天嘉禾(中國)日期為二零一八年六月二十日之通知，表示有意終止租賃協議(「終止通知」)。

吾等已與 貴集團管理層討論租賃協議及物業糾紛之狀況，並了解賣方曾於二零一八年九月六日向橙天嘉禾(中國)發出接納終止租賃協議之通知(「接納通知」)。

獨立財務顧問函件

吾等亦與 貴公司之法律顧問金杜律師事務所(「金杜」)討論物業糾紛及審閱金杜就收購事項發出之中國法律意見(「中國法律意見」)。根據中國法律意見，基於所發出終止通知及接納通知，金杜認為，不論橙天嘉禾(中國)或賣方是否有單方面終止權力，亦不論是否存在任何未清償付款責任，租賃協議經已終止。基於上述原因，金杜亦認為橙天嘉禾(中國)無權就終止租賃協議或相關糾紛向買方提出申索，而由於買方並非租賃協議的訂約方，故買方將毋須就物業糾紛承擔責任。

儘管如上文所述，惟由於物業糾紛於最後可行日期尚未解決，故仍存在 貴集團因購買標的物業而牽涉物業糾紛之風險。收購事項中擬盡量減低 貴集團可能承擔任何可能風險之具體條款及特徵如下：

支付代價

買方僅會於(i)產權登記完成；及(ii)物業糾紛解決或橙天嘉禾(中國)就尋求申索而提出向賣方或買方提出法律訴訟起計10日內支付第一筆付款(相當於代價之85%)。因此，於買方支付大部分代價前，物業糾紛應已透過和解協議解決或就申索作出法院裁決或仲裁裁決之方式有所決定，或至少已知悉申索金額。於後述情況，吾等自 貴集團管理層得悉，於收購事項中並無重大權益之董事將評估有關申索是否合理及 貴集團可能蒙受之任何潛在損失。倘買方之實際損失或基於申索規模合理估計之損失超過代價之85%，獨立董事委員會有權決定買方應否進行收購事項，而在此情況下，買方將有權終止買賣協議。

賣方之責任

誠如通函內董事會函件所述，由於租賃協議已終止，賣方將就租賃協議產生之所有義務、責任、風險及糾紛負責。倘買方因租賃協議蒙受任何損失或面臨任何糾紛、訴訟或申索，即使於完成後，賣方仍須向買方彌償及補償金額相等於有關損失或申索之款項。

根據吾等與 貴集團管理層之討論，儘管存在橙天嘉禾(中國)或任何其他第三方可向法院申請扣押令或實施任何標的物業限制之風險，

惟買賣協議規定，(其中包括)完成產權登記前，倘物業糾紛導致出現訴訟、申索或扣押令，賣方須負責(i)物業糾紛產生之一切成本、義務及責任；(ii)按合理商業努力解決物業糾紛；(iii)於完成產權登記前解除扣押令；及(iv)完成產權登記及標的物業交付。此外，根據董事會函件，產權登記須待任何標的物業限制解除後，方告完成，而上述賣方責任於完成後繼續生效。

誠如下文「擔保」一節進一步討論，根據擔保，伍先生不可撤回及無條件地就賣方依時履行其於買賣協議項下全部責任(包括上述有關物業糾紛之賣方責任)向買方提供擔保。

保留代價

為進一步保障 貴集團免受自物業糾紛所產生之任何可能損失，買賣協議規定，於支付第一筆付款時，如出現物業糾紛，買方有權保留保留款項，相等於橙天嘉禾(中國)於法律訴訟期間就物業糾紛提出申索金額或物業糾紛解決金額。

買賣協議進一步規定，由於租賃協議於完成產權登記前已終止，買方須於(i)完成產權登記；及(ii)物業糾紛解決(如有)後10日內向賣方償還保留款項。買方將有權自保留款項扣除金額相等於買方因物業糾紛所蒙受任何損失之款項。

儘管上文所述，倘橙天嘉禾(中國)或任何其他第三方於物業糾紛中向法院申請扣押標的物業或施加任何標的物業限制，買方將有權利用保留款項於法院指定賬戶存入金額相等於橙天嘉禾(中國)申索之款項作為法院按金，用作解除扣押令或標的物業限制之擔保，而買方將在存入法院按金後被視為已向賣方支付全部或部分保留款項。倘法院其後退回法院按金，賣方將有權收取法院退回之法院按金。

吾等對物業糾紛及相關緩解措施之意見

根據吾等與 貴集團管理層之討論及按中國法律意見確認，只要終止通知及接納通知一經送達，租賃協議應被視為已終止，而物業糾紛最終僅為賣方與橙天嘉禾(中國)之間之事宜，與買方無關。然而，獨立股東應注意，建議收購事項理論上可能導致 貴集團因作為標的物業(包括租賃物業)之收購方而牽涉物業糾紛。上述有關支付代價、賣方責任、伍先生所提供擔保(於下文進一步分析)及保留款項之買賣協議條款乃為針對有關潛在風險而訂立。經考慮上述各項，吾等認為上述措施將大幅減低潛在風險(按 貴集團管理層估計潛在風險屬相當低)。

就租賃物業相關範圍之未來意向方面，吾等了解 貴公司擬(i)將租賃物業租予第三方影城營運商經營影城；或(ii)於有關出售事項之不競爭承諾於二零一九年七月二十八日屆滿時於租賃物業經營一個影城。基於吾等與 貴集團管理層之進一步討論， 貴集團很可能選擇於上述不競爭承諾屆滿時自行經營影院。根據 貴集團之最新估計，標的物業交付將於二零一九年第二季完成。因此，預期於不競爭承諾於二零一九年七月屆滿前不會因履行不競爭承諾而產生任何重大延誤。

另外，吾等注意到 貴集團於二零一八年九月四日宣佈，其對美視角有限公司與南海控股有限公司(分別為有關出售事項之買賣協議項下橙天嘉禾(中國)之買方及美視角有限公司之擔保人)提出法律訴訟，申索合共約37,400,000美元及尋求其他濟助。上述訴訟及物業糾紛所牽涉各方目前為同一組公司，惟吾等認為所涉及事宜屬個別性質。

3. 擔保

於二零一八年八月二十九日，伍先生(作為擔保人)以買方為受益人訂立個人擔保，據此，伍先生不可撤回及無條件地：

- (a) 就賣方依時履行其於買賣協議項下全部責任向買方提供擔保；
- (b) 向買方承諾，於任何時候倘賣方不支付任何根據或涉及買賣協議的到期款項，彼必須即時應買方要求支付該筆款項(以到期款項之貨幣)，猶如彼為該筆款項之主債務人；及
- (c) 與買方協定，倘(不論任何原因)買方無法根據擔保向彼收回所申索之任何款項，則彼將承擔主債務人及第一義務人之責任，就買方因賣方未能於應當支付日期支付其根據買賣協議應付之任何所示金額而產生之任何損失向買方作出彌償。伍先生根據此彌償保證應付款項將不多於在有關款項可根據擔保收回的情況下彼須支付之金額。

伍先生向買方作出之擔保旨在於賣方未能履行其於買賣協議項下責任之情況下(尤其是申索於日後落實之情況下)為 貴集團提供額外保證及/或保障。此外，誠如董事會函件所載，評估伍先生的信譽及財務狀況後，董事認為，伍先生有能力履行其於擔保項下的付款責任。吾等認為，有關安排符合 貴公司及其股東利益。根據金杜就擔保發出之意見函件，金杜認為，(其中包括)伍先生於擔保項下的責任具有效力、約束力及作用，而伍先生簽立及交付擔保及履行其項下責任並無亦將不會違反香港法例。

4. 標的物業估值及評估代價

標的物業由估值師進行估值。基於估值報告(全文載於通函附錄三)，標的物業於二零一八年七月三十一日之估值為人民幣640,000,000元(「估值」)。

誠如「進行收購事項之背景、原因及好處」一節所述，標的物業乃作混合用途發展，用途為商業、酒店、停車場及影院。根據吾等與估值師之討論，於達致估值時，採納直接比較法作為評估標的物業市值之主要方法，參考估值師所識

別市場上可取得之可資比較銷售憑證，並考慮調整因素以反映有關可資比較銷售憑證與標的物業之差異，包括地點、尺寸及室內裝飾。估值師亦引用投資法進行二次檢查，將標的物業的潛在租金資本化。

吾等進一步瞭解到估值乃以標的物業不同擬定用途之評估總值為依據，而估值師已於江陰市就各擬定用途收集及分析可資比較銷售憑證，並就差異(包括地點、尺寸及室內裝飾)作出調整。吾等已審閱及與估值師討論估值所採納相關基準及假設，包括估值師所用可資比較銷售憑證及所作出調整。

經考慮上述各項，吾等認為，直接比較法為釐定標的物業公開市值之合理可接受方法。吾等注意到估值師已實地視察標的物業，並就估值背景作出相關查詢及核實。吾等亦已就估值師及其就估值所進行工作進行上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定工作。

誠如上文所述，估值師評估標的物業於二零一八年七月三十一日的估值為人民幣640,000,000元。代價為人民幣560,000,000元，即較估值少人民幣80,000,000元或折讓12.5%。吾等認為，於考慮收購事項的整體評估時，有關折讓對 貴集團屬有利因素。

5. 對 貴集團之財務影響

盈利

誠如「標的物業」一節所載，目前預期娛樂綜合大樓及電影主題酒店將於二零一九年第四季開始營運。基於上文所述，收購事項預期將於二零一九年年底開始營業後為 貴集團收益來源作出貢獻。

資產淨值

據 貴集團管理層之意見，標的物業交付完成後， 貴集團將自行經營電影主題酒店，而娛樂綜合大樓之商業部分(貴集團經營之部分除外)將出租予其他第三方營運商以賺取租金收入。誠如通函附錄二所載 貴集團之未經審核備考綜合資產負債表所載，代價及相關成本總金額約為

665,900,000港元，其中(i)約328,200,000港元將入賬列作為物業、廠房及設備(即貴集團將予經營的電影主題酒店及娛樂綜合大樓其中一部分)並按成本減累計折舊及減值虧損列值；及(ii)約337,700,000港元將列賬為投資物業(即將予出租以取得租金收入的娛樂綜合大樓其餘部分)並按公允價值列值。娛樂綜合大樓之公允價值其後變動反映於貴集團日後之綜合收益表。

資產負債比率及營運資金

貴集團目前擬以其內部資源支付代價及相關成本約665,900,000港元以及發展娛樂綜合大樓及電影主題酒店之估計資本承擔約人民幣200,000,000元。就此，吾等注意到，於二零一八年六月三十日，貴集團有存款及現金約1,505,000,000港元(不包括已抵押銀行存款)、資本承擔約39,000,000港元(主要為收購物業、廠房及設備之資本承擔，不包括其分佔合營企業之資本承擔)及未來最低物業租賃付款約376,000,000港元。根據通函附錄二之貴集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設收購事項已於二零一八年六月三十日完成，貴集團之存款及現金將約871,300,000港元(不包括已抵押銀行存款)。董事確認，貴集團將有充足營運資金維持其自通函日期起計最少12個月之需求。

經考慮(i)上述貴集團於二零一八年六月三十日之財務資料，尤其是支付代價及相關成本約665,900,000港元以及額外翻新成本約人民幣200,000,000元後之重大現金儲備、(ii)貴集團於二零一八年六月三十日之未付資本承擔及未來最低租賃付款約415,000,000港元以及(iii)貴集團於二零一七年及二零一八年上半年經營業務所產生現金淨額分別約128,000,000港元及45,000,000港元，吾等認同董事有關貴集團營運資金充足之意見。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為買賣協議、擔保及其項下擬進行交易均按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等認為，買賣協議及擔保乃於貴集團一般日常業務過程中訂立，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建議及吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准買賣協議、擔保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

二零一八年十月二十三日

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。彼於企業融資行業累積逾10年經驗。

財務資料概要

本集團截至二零一七年、二零一六年及二零一五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>)：

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第64至154頁：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN20180426727.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：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN201704261637.pdf>

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第61至125頁：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN201604271467.pdf>

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表已於以下文件內披露，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六月三十日止六個月之中期報告第11至46頁：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0829/LTN20180829635.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

於二零一八年八月三十一日(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

於二零一八年八月三十一日，本集團之尚未償還銀行借貸合共約為1,394,580,000港元，有關詳情載列如下：

	港元
銀行借貸—有抵押及有擔保	1,364,580,000
銀行借貸—有抵押及無擔保	0
銀行借貸—無抵押及有擔保	<u>30,000,000</u>
銀行借貸總額	<u><u>1,394,580,000</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兩間附屬公司之股權作為抵押。

融資租賃債務

於二零一八年八月三十一日，本集團有尚未償還本金額約為75,000港元之無擔保融資租賃債務。有關融資租賃債務由融資租賃項下資產作抵押。

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，於二零一八年八月三十一日營業時間結束時，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

收購事項乃本集團致力維持可持續增長及為股東帶來長遠價值之其中一項投資部署。本集團將繼續專注於把握寶貴投資機遇，及將資產(有形及無形)資本化，以加強其於香港、中國、新加坡及台灣之影片放映、影城營運、影視節目發行及製作業務。本集團之長遠目標為成為亞太區具領導地位之影片放映商，以及香港及中國市場首屈一指之電影、影碟及電視節目製作及發行商。

香港方面，本集團將透過開設新影城投資於影城業務，亦會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。預期對特備節目的需求上升將不斷為本集團帶來可觀利潤。同時，本集團將選擇性投資於電影及影碟製作及發行業務以及任何高回報項目。

中國方面，繼收購事項之後，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。收購事項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。

新加坡方面，本集團將繼續積極物色能帶來額外穩定現金流量之合適影城地點以作發展。預期將於未來數年在Funan推出一間新影城。本集團亦會於部分新地點推出動感座椅影廳及情侶座位等先進設施以提供非凡觀影體驗，亦將設有傳統影廳以迎合普羅大眾之喜好。本集團預計該等創新設施有助本集團擴闊其盈利來源，從而達致可持續增長。

台灣方面，為維持在區內之市場領導地位及向本集團提供利潤，未來數年本集團將物色可供發展新影城之地點及合作機會。

透過不同地區業務之自然增長以及日後可能進行之收購活動，加上已發展成熟之影城之營運效率將有改善，預料本集團之規模及盈利能力將會改善，為股東帶來更佳回報。

損益表及標的物業估值

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於收購具有可識別收入來源或資產估值之產生收入資產時，本公司須就有關資產之可識別收入來源在本通函內列載三個先前財政年度之損益表及估值(如可取得)，而有關損益表及估值必須由核數師或申報會計師審閱，確保有關資料乃妥為編製並摘錄自相關賬目及記錄。

誠如本通函「H.現有租賃及潛在糾紛」一段所披露，儘管橙天嘉禾(中國)根據租賃協議向賣方支付預付款項，租賃物業並無根據租賃協議交付予橙天嘉禾(中國)，其後租賃協議已告終止。因此，租賃協議項下租期於終止前尚未展開，預付款項並無確認為租賃物業產生之收益。此外，誠如所披露資料，綜合大樓於二零一六年十二月二十日落成，其內部裝修及營運預期分別於標的物業交付時及二零一九年第四季度展開，故於最後可行日期，標的物業並無產生收益。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，標的物業於三個先前財政年度並無可識別收入來源，故並無載入損益表。

標的物業於三個先前財政年度並無估值。標的物業於二零一八年七月三十一日之估值由本公司委任的獨立估值師戴德梁行有限公司獨立編製，其載於本通函附錄三。

重大變動

董事並不知悉，自二零一七年十二月三十一日(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段及14.67段編製，並為說明本集團於二零一八年六月三十日財務狀況之影響而編製，猶如本集團收購位於江陰市之物業(「標的物業」)(「收購事項」)已於二零一八年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃依據本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表編製，並已就(i)直接歸因於收購事項且與其他未來事件或決定無關及(ii)於隨附附註進一步敘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、估計及不確定性編製。由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團在收購事項於特定日期或任何其他日期完成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六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團過往之財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

(2) 本集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零一八年 六月三十日 收購事項前 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 六月三十日 收購事項後 千港元
非流動資產			
投資物業	50,000	337,715	387,715
其他物業、廠房及設備	365,344	328,235	693,579
租賃土地	618,369		618,369
	<u>1,033,713</u>		<u>1,699,663</u>
於合營企業之權益	128,630		128,630
其他應收款項、按金及預付款項	40,374		40,374
無形資產	524,580		524,580
商譽	657,604		657,604
已抵押銀行存款	137,000		137,000
	<u>2,521,901</u>		<u>3,187,851</u>
流動資產			
存貨	2,702		2,702
電影版權	31,150		31,150
貿易應收款項	40,926		40,926
其他應收款項、按金及預付款項	63,065		63,065
存款及現金	1,505,027	(633,750)	871,277
	<u>1,642,870</u>		<u>1,009,120</u>

	本集團 於二零一八年 六月三十日 收購事項前 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 六月三十日 收購事項後 千港元
流動負債			
銀行貸款	275,018		275,018
貿易應付款項	132,487		132,487
其他應付款項及應計費用	158,595	32,200	190,795
遞延收益	65,158		65,158
融資租賃債務	124		124
應付稅項	36,926		36,926
	<u>668,308</u>		<u>700,508</u>
流動資產淨值	<u>974,562</u>		<u>308,612</u>
資產總值減流動負債	<u>3,496,463</u>		<u>3,496,463</u>
非流動負債			
銀行貸款	1,147,519		1,147,519
遞延稅項負債	171,685		171,685
	<u>1,319,204</u>		<u>1,319,204</u>
資產淨值	<u>2,177,259</u>		<u>2,177,259</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六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 有關調整指就收購事項須支付之代價人民幣560,000,000元(相當於644,000,000港元)及相關費用約21,950,000港元(包括契約稅19,320,000港元、印花稅322,000港元以及法律及其他專業費用2,308,000港元)，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日完成。有關款項於收購事項完成時撥充資本作為標的物業之部分成本。本集團將以內部資源撥付購買代價及交易成本。

根據買賣協議，代價其中95%(即611,800,000港元)須於完成收購事項起計10日內支付。代價其餘5%(即32,200,000港元)須由完成收購事項後12個月起計10日內支付。

本集團擬將標的物業用作經營一間電影主題酒店及消閒娛樂綜合大樓。電影主題酒店及消閒娛樂綜合大樓其中由本集團自行營運部分分類為其他物業、廠房及設備。消閒娛樂綜合大樓其餘將出租以賺取租金收入之部分分類為投資物業。

鑒於買賣協議並無規定每個商業單位之購買代價，故在將購買代價分配至其他物業、廠房及設備以及投資物業時，本公司董事須估計每個商業單位之購買代價。本公司董事乃參考戴德梁行有限公司評估每個商業單位於二零一八年七月三十一日之公允價值分配每個商業單位之估計購買代價。

其他物業、廠房及設備初步按成本328,235,000港元計量，當中包括獲分配之購買代價317,416,000港元及交易成本10,819,000港元。投資物業初步按成本337,715,000港元計量，當中包括獲分配之購買代價326,584,000港元及交易成本11,131,000港元。為數21,950,000港元之交易成本乃根據標的物業個別部分之估計購買代價分配至其他物業、廠房及設備以及投資物業。

3. 概無就未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團於二零一八年六月三十日後任何交易結果或所訂立其他交易。

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
遮打道十號
太子大廈
八樓

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二零一八年十月二十三日之通函(「通函」)附錄二A部分所載於二零一八年六月三十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本集團收購位於江陰市之物業(「收購事項」)對 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況所造成影響，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日落實。作為此程序其中一環，董事從截至該日期止期間之 貴公司綜合中期財務報表(已就此刊發審閱報告)摘錄有關 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之資料。

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、其他鑒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（「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情序，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號編製未經審核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六月三十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，本所已獲取充份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

二零一八年十月二十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就江陰橙地影院開發管理有限公司(「賣方」)在中國所持標的物業於二零一八年七月三十一日現況下之市值提供意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側之標的物業—總地盤面積約23,334平方米地段編號006990070254的土地的土地使用權以及由兩幢樓宇組成的綜合大樓及地下部分，總建築面積約93,137.68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，就江陰橙地影院開發管理有限公司(「賣方」)在中華人民共和國(「中國」)所持標的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標的物業於二零一八年七月三十一日(「估值日期」)現況下市值之意見。

市值之定義

吾等對該標的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

吾等對標的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。

對賣方在中國所持標的物業進行估值時，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標的物業於特定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。吾等依賴賣方所提供有關標的物業業權及標的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二零一八年十月二十三日之中國法律意見。在對標的物業估值時，吾等乃以擁有人對標的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、佔用或轉讓標的物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就標的物業之任何押記、質押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，估值乃基於標的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

對賣方在中國持作待售之標的物業進行估值時，吾等主要參考市場可用之可資比較銷售憑證採用直接比較法，或(如適用)透過將標的物業租金潛力資本化採用投資法進行二次檢查。

對標的物業進行估值時，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賣方所提供之資料及中國法律顧問所提供之中國法律意見。吾等亦接納有關標的物業規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、佔用詳情、建築成本、發展計劃、地盤及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜之意見。

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，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑賣方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。吾等亦獲悉，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

吾等獲賣方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施蕾女士(中國房地產估價師)已於二零一八年九月視察標的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，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、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，吾等並無進行實地測量以核實標的物業之地盤及建築面積，吾等乃假設提交予吾等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官方貨幣人民幣計值。

吾等隨函附奉估值報告。

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
董事會 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

二零一八年十月二十三日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值報告

賣方在中國持作待售之標的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一八年 七月三十一日 現況下之市值																				
位於中國江蘇省無錫江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側之標的物業—總地盤面積約23,334平方米地段編號006990070254的土地的使用權以及由兩幢樓宇組成的綜合大樓及地下部分，總建築面積約93,137.68平方米	<p>標的物業為混合用途發展項目，包括酒店大樓及商業綜合大樓兩幢大樓連同由30個影廳組成之大型影院，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>根據賣方所提供之建設項目完成調查報告，標的物業總建築面積為93,137.68平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">1#商業綜合大樓</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td>381.56</td> </tr> <tr> <td>L5至L7影院</td> <td>17,124.49</td> </tr> <tr> <td>L1至L5商業</td> <td>34,195.33</td> </tr> <tr> <td>1#小計</td> <td>51,701.38</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2#酒店</td> </tr> <tr> <td>L1至L11及天台</td> <td>14,188.57</td> </tr> <tr> <td>359個地庫停車位</td> <td>27,247.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>93,137.68</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	1#商業綜合大樓		天台	381.56	L5至L7影院	17,124.49	L1至L5商業	34,195.33	1#小計	51,701.38	2#酒店		L1至L11及天台	14,188.57	359個地庫停車位	27,247.73	總計：	93,137.68	於估值日期，標的物業為空置，其內部現時並無裝修。	人民幣 640,000,000元 (人民幣 陸億肆仟萬元)
部分	建築面積 (平方米)																						
1#商業綜合大樓																							
天台	381.56																						
L5至L7影院	17,124.49																						
L1至L5商業	34,195.33																						
1#小計	51,701.38																						
2#酒店																							
L1至L11及天台	14,188.57																						
359個地庫停車位	27,247.73																						
總計：	93,137.68																						

吾等根據上述設計用途評估標的物業。1#之L5至L7為量身定制的影院；1#之L1至L5為商場；2#為酒店。

標的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。據賣方表示，標的物業為混合用途發展項目，包括酒店大樓及商業綜合大樓連同影院；並無環境問題及訴訟糾紛；亦無更改標的物業用途之計劃。

標的物業已獲授土地使用權，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。

附註：

- (1) 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，該土地(包括總地盤面積約23,334平方米)之土地使用權已歸屬予賣方，年期自二零一一年三月一日至二零一一年二月二十八日為止，作商業、酒店及影院用途。
- (2) 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，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。
- (3) 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 : 賣方
 - (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
 - (viii) 建築規約 : 於二零一六年八月三十日前完成施工
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 根據營業執照第91320281559348489T號，賣方成立為有限公司，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。
- (8) 根據中國法律意見：
 - (i) 賣方乃根據中國法律合法成立及有效存續，具有獨立法人地位及資格；
 - (ii) 賣方已取得國有土地使用權證，具有合法、真正及有效所有權；
 - (iii) 賣方已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，以發展標的物業；
 - (iv) 賣方已取得竣工日期為二零一六年十二月二十日之建設工程竣工驗收證書。賣方已取得土地使用權出讓合同及補充合同，列明竣工日期為二零一六年八月三十日。就竣工日期而言，賣方無法遵守合同條文。然而，政府因考慮到已合法取得建設工程竣工驗

- 收證書而並無發出通知或要求賣方支付算定損害賠償。因此，此情況不會對交易構成重大不利影響；
- (v) 於二零一二年九月二十五日，賣方與橙天嘉禾影城(中國)有限公司(「橙天嘉禾(中國)」)簽訂租賃協議。橙天嘉禾(中國)租用標的物業其中三層(「租賃物業」)，年期為240個月。租賃協議已終止；
- (vi) 賣方擁有土地使用權之真正所有權，並已完成建築程序及取得建設工程竣工驗收證書。從法律角度而言，取得物業權利初步登記並無重大法律障礙；及
- (vii) 土地使用權已質押予交通銀行股份有限公司無錫分行。賣方須解除抵押。
- (9) 根據賣方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 | 無(大樓) |
| 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 |
- (10) 江陰市為長江南岸之縣級市，由江蘇省無錫市管轄。江陰佔地986.87平方公里，於二零一七年總人口約為1,650,000人。二零一七年之房地產固定資產投資約為人民幣197.56億元。商業物業1樓之一般價格範圍約為每平方米人民幣21,000元至人民幣24,000元；辦公室物業之一般價格範圍為每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，而停車場之一般價格範圍則為每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。

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 ⁽¹⁾
伍克波	受控法團權益 ⁽²⁾	1,723,894,068 (L)	—	1,723,894,068 (L)	61.57%
	實益擁有人 ⁽²⁾	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1,723,894,068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。

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 ⁽¹⁾
伍克波	受控法團權益 ⁽²⁾	1,723,894,068 (L)	—	1,723,894,068 (L)	61.57%
	實益擁有人 ⁽²⁾	271,824,429 (L)	—	271,824,429 (L)	9.71%
Skyera International Limited (「Skyera」)	實益擁有人 ⁽³⁾	439,791,463 (L)	—	439,791,463 (L)	15.71%
Mainway Enterprises Limited (「Mainway」)	實益擁有人 ⁽⁴⁾	408,715,990 (L)	—	408,715,990 (L)	14.60%
Noble Biz International Limited (「Noble Biz」)	實益擁有人 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	565,719,948 (L)	—	565,719,948 (L)	20.21%
Cyber International Limited (「Cyber」)	實益擁有人 ⁽⁷⁾	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) 鉅滿有限公司(「鉅滿」)、本公司、美視角有限公司(「美視角」)與南海控股有限公司(「南海」)就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」)，代價為人民幣3,387,000,000元(可予調整)；
- (b) 鉅滿、本公司、美視角與南海就修訂橙天嘉禾影城買賣協議及加入若干條款所訂立日期為二零一七年三月七日之補充協議；
- (c) 橙天嘉禾(中國)、上海橙天嘉影實業有限公司(「嘉影實業」)與南海就償還橙天嘉禾(中國)或其關連方結欠嘉影實業人民幣250,000,000元之貸款所訂立日期為二零一七年一月二十五日之協議；
- (d) 橙天嘉禾影城、本公司與嘉興信業所訂立日期為二零一七年四月十九日之協議，據此，嘉興信業獲授選擇權，可要求本公司或其代名人購買嘉興信業於該日所擁有之橙天嘉禾(中國)7.41%註冊資本；
- (e) 本公司與萬鈦投資有限公司(「萬鈦」)所訂立日期為二零一六年一月二十二日之認購協議之第三份修訂協議(「可換股債券認購協議」)，內容有關認購息率為5%、於二零一九年到期之第一期可換股債券(定義見可換股債券認購協議)，以及本公司與萬鈦所訂立日期為二零一七年六月三十日之第一期可換股債券文據之第二份修訂契據，據此，訂約方同意就出售事項修訂可換股債券認購協議及第一期可換股債券文據之若干條款；
- (f) 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；
- (g) 買賣協議；及

(h) 擔保。

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，而兩宗案件現時有待台灣最高法院審理。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已向美視角及南海展開法律訴訟，索償37,383,975美元(「第三筆保證金額」，即橙天嘉禾影城買賣協議總代價之餘款)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

以下為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資歷：

名稱	資歷
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有限公司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有限公司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行使)。於最後可行日期，新百利、畢馬威會計師事務所及戴德梁行有限公司各自並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(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22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及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
- (c) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 賣方所持標的物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述各項重大合約；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」)謹訂於二零一八年十一月二十三日(星期五)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房產有限公司(「買方」)與江陰橙地影院開發管理有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零一八年八月二十九日之買賣協議(「買賣協議」)，內容有關收購位於中國江陰市夏港街道五星路南、夏東路西側之兩幢分別樓高7層及11層之樓宇以及共兩層之地下部分(總建築面積約93,137.68平方米)以及土地使用權(總地盤面積約23,334平方米)，伍克波先生向買方所作出日期為二零一八年八月二十九日之個人擔保(「擔保」)，就賣方妥善履行其於買賣協議項下責任作出擔保(分別註有「A」及「B」字樣之文件已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)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買賣協議、擔保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，二零一八年十月二十三日

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22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。