

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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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)

**有關建議出售物業之
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司謹訂於二零二五年八月七日(星期四)下午五時正假座香港灣仔軒尼詩道22號金鐘毅風1樓會議室「星」舉行本公司股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.osgh.com.hk>)。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快根據所列印的指示填妥代表委任表格，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥並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。股東特別大會上將不提供任何禮物或紀念品。

董事會函件載於本通函第5至17頁。

* 僅供識別

二零二五年七月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或詞語具有以下涵義：

「額外購買價」	指	買方將向賣方支付之2,000,000新元，作為在於完成日期起計12個月內獲准重新發展Yishun 10之情況下對購買價之調整
「建設局」	指	新加坡建設局
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(股份代號：1132)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「先決條件」	指	買賣協議項下所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「訂金」	指	買方於買賣協議同日支付予賣方律師(作為託管人)之4,800,000新元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業
「有效樓面面積」	指	有效樓面面積
「等值金額」	指	相等於完成日期之償債基金金額(可根據獲得或遵守若干建築證書之規定進一步調整)之金額，將由買方於完成後支付予賣方

釋 義

「銷售總額」	指	就租賃協議而言，僅指來自在該物業放映電影之電影票銷售之票房收入，而有關「銷售總額」的計算不包括(1)退還予供應商、付運商及／或製造商之款項；(2)固定裝置、機器或設備在其用於賣方業務後之銷售；及(3)商品及服務稅或有關當局徵收並要求賣方向其客戶收取及支付予有關當局或其他人士之任何稅收或其他收費，包括(其中包括)就給予賣方員工之折扣、向客戶退還之現金、信用額或訂金以及實際向賣方客戶收取之任何政府附加稅之扣減
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	於新加坡應付的商品及服務稅
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月十八日，即本通函付印前確定若干資料以納入本通函之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	賣方與買方於完成時將就租回安排訂立的租賃協議
「租回安排」	指	買方於完成後向賣方租回該物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年九月二日，即買賣協議日期後三個月當日(或賣方可能要求並經買方同意之較長期限，有關同意不得被無理拒絕、拖延或附加條件)
「可出租淨面積」	指	可出租淨面積

釋 義

「該物業」	指	位於51 Yishun Central 1 # 02-01 Singapore 768794之該物業(包括Yishun 10之第2至第4層，在第1層設有售票處，並有權使用Yishun 10之若干公共區域)，於最後實際可行日期由賣方擁有，不包括位於該物業或其上或與該物業有關之所有廠房、機電設備、固定裝置及配件，以及由賣方擁有或控制或按賣方指示附於該物業或其任何部分之固定裝置
「購買價」	指	買賣協議項下該物業之購買價，即相等於48,000,000新元的金額(不包括商品及服務稅，並可作進一步調整)
「買方」	指	Lion (Singapore) Pte. Limited，為獨立第三方
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零二五年六月二日所訂立的協議，內容有關出售事項
「償債基金金額」	指	賣方於完成前不時向償債基金供款之金額
「分層樓面面積」	指	分層樓面面積
「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	本公司將召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「償債基金」	指	由Yishun 10管理公司管理的儲備資金池，不時收集以撥付該大樓之資本開支
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	萊坊測量師行有限公司
「賣方」	指	Golden Village Multiplex Pte Ltd，於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Yishun 10」	指	該物業所在名為「Yishun 10」的大樓
「新元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「%」	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：

鄒秀芳女士

Go Misaki女士

彭博倫先生

孔敏茹女士

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

駱克道33號

萬通保險大廈2101室

有關建議出售物業之 非常重大出售事項

1. 緒言

於二零二五年六月二日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，購買價為48,000,000新元(不包括商品及服務稅，並可作出進一步調整)。根據買賣協議，該物業乃受賣方向買方租回該物業所規限而出售，其將自完成日期(包括該日)起開始，並按租賃協議所載之條款進行。

* 僅供識別

2. 買賣協議

日期：二零二五年六月二日

賣方：Golden Village Multiplex Pte Ltd

買方：Lion (Singapore) Pte. Limited

主體事項：買賣該物業

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(a) 該物業

於最後實際可行日期，賣方擁有該物業。根據買賣協議，賣方有條件同意按購買價出售而買方有條件同意按購買價購買該物業，惟須受買賣協議所載之條款及條件所規限。

該物業位於新加坡51 Yishun Central 1 # 02-01，現為本集團於新加坡其中一間戲院之所在地。根據買賣協議，於買賣協議完成後，賣方與買方將就賣方向買方租賃該物業訂立租賃協議。有關租賃協議之進一步詳情，請參閱下文「3.租賃協議」一節。

(b) 訂金

根據買賣協議，於買賣協議同日，買方已向賣方律師支付4,800,000新元（相當於購買價之10%）作為訂金。訂金將於完成時發放予賣方，並構成購買價之一部分。倘買賣協議因以下原因而終止：(1)未能就買賣協議項下出售事項的股東決議案取得賣方股東的批准；及／或(2)未能根據上市規則於股東特別大會上以通過所需決議案的方式就訂立買賣協議及其項下擬進行交易取得股東的批准，訂金將退還予買方。倘買賣協議因上述以外原因而終止或由買方撤銷，訂金將由賣方沒收。

(c) 購買價

根據買賣協議，買方就購買該物業向賣方應付的總價格為購買價。

根據買賣協議，賣方及買方已同意，倘買方於完成日期起計12個曆月內取得或獲得重新開發Yishun 10之建築許可，則買方須進一步向賣方支付額外購買價(即2,000,000新元)連同商品及服務稅，即向上調整購買價。

本公司知悉買方須承擔重大成本以評估Yishun 10地盤任何潛在重新開發的可行性，並向新加坡有關主管當局申請多項批准，方可取得有關重新開發所需的建築許可。該等主管當局包括(其中包括)市區重建局、陸路交通管理局、公用事業局、國家公園局及消防安全庇護所部門。此外，買方亦須向土地管理局申請更改相關地塊的土地用途。

除了可行性評估所涉及的龐大成本外，是否批出重新開發的建築許可由新加坡政府全權酌情決定，而最終能否取得該建築許可，以及該建築許可(如獲批)是否會根據該重新開發所需的地積比率及／或其他參數而批出，均屬未知之數。

經考慮上述不明朗因素、重新開發的龐大融資成本，以及因發展／建築週期長而導致的市場不明朗因素，董事會認為購買價屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

購買價及額外購買價乃由訂約方經參考估值師於二零二五年五月二十八日就該物業評估之估值48,000,000新元後公平磋商釐定。有關估值報告的進一步詳情，請參閱下文「5.與物業估值相關之估值方法、假設及輸入數據」一節。

購買價餘額(即不包括訂金之購買價)須於完成時由買方以現金支付予賣方(或賣方可能指示之其他人士)，連同購買價全額之商品及服務稅。

根據買賣協議，買賣協議項下買方應付之所有商品及服務稅(按現行稅率計算)之款項須由買方承擔。

(d) 償債基金

賣方已向償債基金繳納償債基金金額，而根據買賣協議，賣方及買方同意，買方將於Yishun 10管理公司為編製償債基金經審核報表而進行之審核完成後30日內向賣方支付相當於償債基金金額(由賣方供款至完成)之款項(即「等值金額」)，並(倘適用)最終釐定因動用償債基金於該物業內進行工程以取得或符合(其中包括)若干建築證書之規定，而自償債基金中扣除之任何償債基金金額部分。

根據管理公司就該物業編製截至二零二五年四月三十日之管理賬目(未經審核)，賣方向償債基金供款之總額為488,921.59新元。

(e) 建築證書

賣方同意於該物業內進行工程，以確保Yishun 10之消防安全證書之續期申請不會因該物業之任何不合規或違規行為而被延誤或拒絕受理，並應盡合理努力促使Yishun 10管理公司：

- (i) 在不遲於二零二五年六月二十九日取得Yishun 10之消防證書之續期；及
- (ii) 委任合資格人士檢查Yishun 10之外牆，並在不遲於二零二五年六月三十日或合資格人士可能要求並經買方同意之較後日期(有關同意不得被無理拒絕、延遲或附加條件)向新加坡建設局提交檢查報告。

於二零二五年六月二十日，Yishun 10取得更新的消防證書。於二零二五年六月底，一名合資格人士已完成檢查Yishun 10外牆，該合資格人士現正編製檢查報告，預期將於二零二五年九月在建設局提交期限前向建設局提交。

(f) 完成之條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方股東通過決議案批准買賣協議項下之出售事項；
- (ii) 根據上市規則，股東於股東特別大會上通過決議案批准訂立買賣協議及其項下擬進行交易；及
- (iii) 並無接獲聯交所就(1)反對出售及租回該物業；或(2)因出售或租回該物業(於各情況下，均為買賣協議及租賃協議項下擬進行者)之任何原因暫停、取消、撤銷或撤回股份的持續上市地位作出任何表示。

根據買賣協議之條款及條件，倘上述條件未能於最後截止日期前達成，買賣協議將告終止，買方與賣方將不會簽訂租賃協議，而買賣協議及租賃協議項下擬進行交易將不會進行。

倘賣方違反就該物業所有權提供之保證及聲明，買方亦有權撤銷買賣協議。

於完成後，該物業將不再由本集團持有，而根據租賃協議項下的租回安排，賣方將向買方租賃該物業，惟須受租賃協議項下所載條文規限並符合其規定。

(g) 控股股東承諾

於最後實際可行日期伍克波先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，於1,998,578,497股股份(相當於本公司全部已發行股本約71.39%)中擁有權益。就買賣協議而言，伍克波先生已簽立一份以買方為受益人的不可撤回承諾，規定彼將促使Mainway Enterprises Limited及Orange Sky Entertainment Group

(International) Holding Company Limited各自行使彼等於股東特別大會舉行時所持股份附帶的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議的普通決議案。

3. 租賃協議項下的租回安排

租賃協議

日期	:	於完成日期當日或之前，並自完成起生效
承租人	:	Golden Village Multiplex Pte Ltd
出租人	:	Lion (Singapore) Pte. Limited
主體事項	:	買方(作為出租人)向賣方(作為承租人)出租該物業
場所	:	該物業
期限	:	自完成日期起計18個月

根據租賃協議，買方(作為出租人)將向賣方(作為承租人)出租該物業，期限為自完成日期起計18個月。

租金

根據租賃協議應付的每月租金將為賣方於該物業經營業務所得每月銷售總額之10%。租賃協議項下有關租金計算的條文乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事會認為，經考慮其於該物業的業務營運過往的票房收入(扣除商品及服務稅後)，根據租賃協議應付的每月租金對賣方而言較新加坡市場上同類物業的現行市值租金更為優惠，而有關每月租金乃由訂約方協定作為賣方進行出售事項的額外獎勵。

根據租賃協議不時應付的租金擬由本公司的內部資源支付。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度，本集團於該物業的業務營運所產生的每月平均銷售額(不包括商品及服務稅)分別約為450,000新元及454,000新元。

保證金

賣方須於訂立租賃協議時以銀行擔保方式向買方提供200,000新元之保證金，該保證金乃根據租賃協議下估算的約三個月租金款。

4. 有關該物業之資料

截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，該物業由賣方擁有及佔用，以於Yishun 10大樓經營本集團其中一間影城。因此，截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止各年度，並無僅該物業本身應佔收入或純利。

該物業包括一間設有1,477個座位之影城(10個影廳)，位於一幢名為Yishun 10之4層高購物暨娛樂綜合大樓(連3層地庫)之第2至第4層(第1層設有售票處，並有權使用該綜合大樓之若干公共區域)。據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，Frasers Property Limited之一名關聯人士為Yishun 10大樓第1層(本集團所擁有位於第1層之售票處除外)之擁有人。

該物業於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中分類為其他物業、廠房及設備以及使用權資產，賬面值約為45,081,000新元。

5. 與物業估值相關之估值方法、假設及輸入數據

下文載列估值師所發出估值報告之估值方法、假設及輸入數據概要：

估值方法

估值師採用直接比較法及資本化法對該物業進行估值，並在編製估值報告時遵循香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則」、皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則」以及新加坡測量師與估價師協會估值準則及實務指引。

根據準則，市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

估值師已根據該物業於估值日期之現有實際狀況，按建議之18個月租回之條款及條件編製估值，且並無計及任何潛在重建銷售價值。

估值假設

估值師對該物業進行估值時已作出多項假設，包括：

- (i) 業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編製；
- (ii) 該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷；
- (iii) 概無就該物業所作之任何押記、按揭或所欠付之款項；
- (iv) 該物業之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途；
- (v) 該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保；
- (vi) 該物業並無緊急或重大損壞或失修項目，在其興建時亦未曾使用有害物料；
- (vii) 該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；
- (viii) 並無環境問題；及
- (ix) 遵守相關條例及法規。

估值輸入數據

(i) 直接比較法

就以直接比較法進行估值而言，估值師已識別並分析於估值日期前過去12個月內大型零售物業之各項相關銷售交易。估值師已考慮當前市況，並在適當情況下作出調整，以得出該物業的市值為49,200,000新元，相當於按有效樓面面積計算之平均單位價格約每平方米12,763新元。

(ii) 資本化法

就以資本化方法進行估值而言，估值師已採納建議租回總租金為18個月銷售總額之10%、賣方估計為每月60,000新元，而有效樓面面積的估計復歸市場總租金約為每月每平方米64.58新元。淨收入以資本化率4.00%予以資本化。

估價師根據資本化法得出之該物業價值為47,400,000新元，或有效樓面面積之單位價格為每平方米12,296新元。

估值調整

估值師調整直接比較法與資本化法之間的價值。根據直接比較法及資本化法之同等比重，採納價值48,000,000新元(不包括商品及服務稅)。

於二零二四年十二月三十一日，該物業的賬面淨值為約45,081,000新元，且於二零二四年十二月三十一日並無對該物業進行估值。該物業之最後估值42,000,000新元於二零二四年九月三日進行，其乃本集團為取得本集團之若干銀行貸款而獲取。

下表載列於二零二四年十二月三十一日該物業的賬面淨值於二零二五年六月二日該物業的賬面淨值的對帳。

	新元
於二零二四年十二月三十一日的賬面淨值	45,081,000
二零二五年一月一日至二零二五年六月二日的折舊	<u>(515,000)</u>
於二零二五年六月二日的賬面淨值	<u><u>44,566,000</u></u>

6. 進行出售事項及租回安排之理由

鑑於目前新加坡商業物業的市況及本公司的財務狀況，本公司管理層一直考慮在有合適買家時出售商業物業，以產生額外的現金流，從而改善本公司的財務狀況。

經考慮本集團目前的財務及流動資金狀況，董事會認為出售事項將可讓本集團變現其於該物業之投資，並為本集團賺取額外營運資金，而租回安排將可使本集團繼續在該物業經營其電影院業務，從而為該電影院業務提供穩定的經營環境。

基於上文所述，並經考慮估值師所發出之估值報告，連同當中所載之估值方法、假設及輸入數據，董事會認為買賣協議及租賃協議之條款屬公平合理，而賣方訂立買賣協議及租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

7. 出售事項及租回安排之財務影響

該物業於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中分類為其他物業、廠房及設備以及使用權資產，賬面值約為45,081,000新元。

緊隨完成後，基於本集團將收取現金48,000,000新元及經考慮租回安排將於完成同日生效，根據未對購買價格進行潛在調整的情況下，本集團預期(1)其總資產將增加約4,437,000新元(即已收取現金48,000,000新元加使用權資產增加約1,003,000新元減截至二零二五年六月二日該物業的賬面值約44,566,000新元)、(2)其總負債將增加1,080,000新元(即租回安排的租賃負債)及(3)本集團預計將確認出售事項未經審核收益約3,357,000新元。出售事項的實際收益、本集團總資產及總負債的變動有待審核，因此可能與上述金額不同。

8. 所得款項用途

根據(a)購買價(不包括商品及服務稅)48,000,000新元；及(b)假設對購買價作出潛在調整2,000,000新元(即額外購買價)(不包括商品及服務稅)，出售事項產生的所得款項淨額將約為50,000,000新元，預期將按以下用途動用：

(a) 約62.5%用於償還賣方現有銀行貸款；及

(b) 約37.5%用作本集團之一般營運資金。

9. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項相關適用百分比率為75%或以上，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

由於根據香港財務報告準則第16號，就租回安排而言，使用權資產須於訂立租賃協議時在本集團綜合財務狀況表中確認，因此，本集團預期，根據上市規則，租回安排將被視為本集團的資產收購。於最後實際可行日期，本集團預期，就租回安排而言，上市規則第14.07條項下適用百分比率均低於5%，而租回安排不會構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。本集團將於訂立租賃協議時適時遵守上市規則第14章的所有適用規定(如有)。

10. 有關本集團及賣方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於香港及新加坡從事電影放映，以及於香港、中國內地及新加坡製作及發行電影、影碟及電視節目。

賣方為於新加坡註冊成立的公司。賣方主要於新加坡從事電影放映。

於出售事項完成後，本集團將根據租賃協議項下的租回安排向買方租賃該物業，並繼續在位於Yishun 10的該物業經營綜合影院。

11. 有關買方之資料

買方為Fraser's Property Limited (SGX : TQ5) (一間於新加坡證券交易所有限公司主板上市之公司)之全資附屬公司。Fraser's Property集團是一間跨國投資商、開發商及管理商，提供物業價值鏈上的房地產產品及服務，總部位於新加坡。於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及Fraser's Property Limited均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或買方任何可對出售事項施加影響之最終實益擁有人；及(b)本公司或其任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(以該附屬公司／該等附屬公司涉及出售事項(即賣方)為限)之間並無重大貸款安排，於緊接本公佈日期前過去十二個月亦無任何有關貸款安排。

12. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年八月七日(星期四)下午五時正假座香港灣仔軒尼詩道22號金鐘毅風1樓會議室「星」舉行本公司股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快根據所列印的指示填妥代表委任表格，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥並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。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。

據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

13. 暫停辦理股東登記手續及記錄日期

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月四日(星期一)至二零二五年八月七日(星期四)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東過戶及登記手續。於上述期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保股東符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票及過戶表格須於二零二五年八月一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二五年八月七日(星期四)。

14. 推薦建議

經考慮本函件所載之理由後，董事認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款及條件乃賣方與買方經公平磋商後達成，屬正常商業條款、公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

15. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

出售事項須待(其中包括)本函件「完成之條件」一節所述之先決條件(包括股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易)達成後方告完成。因此，出售事項及租回安排不一定會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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

二零二五年七月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四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，連同有關附註，已於下列文件披露，並已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.osgh.com.hk>)：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報，載於第14至23、92至159頁；
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，載於第14至24、94至167頁；及
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報，載於第14至24、95至175頁。

2. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，考慮到出售事項之影響及本集團可得財務資源(包括內部自有資金及其他財務資源)，在概無不可預見之情況下，本集團將擁有充足營運資金應付自本通函刊發日期起計未來至少十二個月所需。

3. 債務聲明

於二零二五年五月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

銀行借款

本集團尚未償還的銀行借款總額約為31,250,000新元，詳情載列如下：

新元

銀行借款 — 有抵押及有擔保	31,250,000
----------------	------------

本集團獲授予的銀行借款由一家位於新加坡的附屬公司的兩處物業作抵押，並由本公司提供公司擔保。

租賃負債

本集團尚未償還的租賃負債本金約為377,808,000港元。

除上述者及集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，於二零二五年五月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何重大按揭、抵押、債權證、借貸資本、債務證券、定期貸款、銀行透支或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易應付賬款除外)或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日期)起至最後實際可行日期(包括當日)，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 餘下集團的財務及買賣前景

自二零二零年以來，疫情為全球經濟帶來了前所未有的挑戰，尤其是電影及戲院產業，更是受創最嚴重的產業之一。串流媒體平台及其他娛樂形式(例如在流動平台上播出的短影片)日益流行，也對我們的行業造成了衝擊。二零二三年底結束的好萊塢演員及編劇罷工導致電影供應中斷，以及今年較早時在二零二五年一月席捲洛杉磯的歷史性山火，對我們的行業造成進一步打擊。多個拍攝地點被大火損壞，導致電影製作暫時停止。好萊塢及周邊社區仍在恢復，這需要時間，同樣地，由於電影供應再次受到影響，我們的電影業務也需要幫助才能度過恢復期。

隨著二零二三年好萊塢編劇及演員罷工，導致缺乏猛片且上映檔期縮短，我們預計票房、入座率及最終收益將急劇下降，情況與其他電影院營運商相近。由於缺乏賣座電影，本集團二零二四年的收益減少7%至7.343億港元(二零二三年：7.928億港元)。本集團相信全球電影產業在疫情後展現出韌性，而不同地區市場的業績好壞參半。新加坡一直是本集團的主要收入來源，二零二四年和二零二三年分別佔本集團總分部收入的80%和77%。二零二四年，嘉華佔據新加坡53%的票房市場份額，並擁有47%的銀幕總數。

亞洲經濟體將不得不應對貿易前景的高度不確定性，其中很大一部分來自美國關稅，連同利率上升、消費者信心下降、地緣政治局勢動盪以及俄烏戰爭、以巴衝突以及貿易緊張局勢導致的市場情緒惡化。貿易壁壘將對整個供應鏈產生連鎖反應，進一步沖擊國際市場，並可能引發經濟衰退的風險。此外，洛杉磯歷史性的山火對電影製作也造成了不利影響，短期內可能進一步削弱拍攝活動。

因此，本集團將對未來的經營和擴張計劃採取謹慎的態度。在串流媒體平台和社交媒體崛起的快速變革的娛樂環境中，儘管電影院仍是電影觀眾獨特的娛樂體驗，但我們必須繼續引入各種獨特的內容和優質服務，將我們的電影院打造成集娛樂、生活方式於一體的綜合性目的地。我們將謹慎地尋求區域內合適的投資機會，以實現與現有業務的協同效應，為股東創造價值。

於出售事項後，本集團將租回該物業，並繼續在該物業經營本集團的戲院，為期18個月。因此，本集團之財務及貿易前景預期於此期間將維持穩定。鑒於自二零二二年以來新加坡市場上的戲院持續整合，本集團預期會有溫和增長。數間戲院營運商已退出或關閉部分場地，導致整體座位供應減少。這為本集團等實力較強的公司提供了機會，以搶佔更大的市場份額及改善場地表現。誠如本公司日期為二零二五年六月二十七日的公佈所披露，於二零二五年六月二十九日終止影城租約後，本公司已停止在香港經營所有影城業務。本集團將專注於發展新加坡市場，其一直為本集團的主要收入來源。

本集團餘下的投資組合繼續受惠於其優越的地理位置及忠實的客戶基礎，加上審慎的成本管理及策略規劃，本集團已準備就緒，以維持穩健的利潤及提高營運效率。總括而言，隨著本地戲院市場持續整合，本集團的財務表現仍然穩健，營運狀況良好，表現穩健及增長前景樂觀。

本集團現有以「GV」為名的戲院網絡(其包括逾100間戲院)按定期維修及更換計劃運作，據此，戲院設備將於使用年限屆滿後更換。租回期間屆滿後，仍能保持良好運作狀況的戲院設備將調配至本集團其他戲院，並更換任何故障設備，以節省本集團的更換成本。

6. 餘下集團的管理層討論及分析

財務表現

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得來自持續經營業務的收益為7.343億港元，較二零二三年的7.928億港元減少約7%。該減少主要是由於總入場人次減少及平均票價下降所致。毛利減少7%至4.842億港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為2.426億港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度則為9,040萬港元），主要由於就戲院相關資產確認減值虧損及綜合毛利減少所致。

茲提述本公司日期為二零二五年六月二十七日的公佈，內容有關（其中包括）本集團終止在香港的影城業務。由於終止經營，根據本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料，本集團預計(1)其分部收入將減少約148,215,000港元；(2)其報告分部虧損將減少約23,810,000港元；(3)其其他物業、廠房及設備及使用權資產將減少約114,501,000港元；及(4)其租賃負債將減少約139,122,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團維持現金及銀行結餘1.336億港元（於二零二三年十二月三十一日則為1.603億港元）。負債淨額大幅減少至3,640萬港元（於二零二三年十二月三十一日則為2.791億港元），反映償還銀行借款及出售資產所得款項。資本負債比率為8.0%，淨資本負債比率為1.7%（於二零二三年十二月三十一日則為12.8%及8.1%）。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團有兩項以位於新加坡的物業作抵押的銀行貸款，亦由餘下集團提供公司擔保。

於二零二四年十二月，本集團的銀行貸款還款期如下：

	千港元
一年內或應要求	13,965
一年後但兩年內	16,825
兩年後但五年內	139,191

本集團定期監察其流動資金需求及其與融資提供者的關係，以確保其維持充足的現金儲備及從主要金融機構獲得充足的已承諾融資額度，從而滿足其短期及較長期的流動資金需求。

本集團借款需求並無明顯季節性。

重大投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何重大投資。本集團並無重大投資或資本資產及其預期資金來源之未來計劃。

資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本公司股本僅包括普通股。

本集團管理資本的主要目標是保障本集團持續經營的能力，使本集團能繼續為股東提供回報，並為其他利益相關者提供利益，方法是根據風險等級為產品及服務釐定相應的價格，並確保以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本負債結構，以在較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢及保障之間保持平衡，並根據經濟狀況的變化調整資本負債結構。

本集團監控以外部借貸(包括銀行貸款及租賃負債)計算的資本負債結構。

外幣風險

餘下集團的資產及負債主要以港元、新加坡元、人民幣及美元計值。於二零二四年十二月三十一日，本集團的貸款以新加坡元計值。

導致外幣風險的貨幣主要是人民幣及新加坡元。本集團管理層持續監控本集團的外幣風險，以確保其處於可管理水平。

下表詳列本集團於二零二四年十二月三十一日因以相關實體功能貨幣以外的貨幣計值的已確認資產或負債所產生的貨幣風險。為方便呈列，風險金額以原始貨幣列示。

	人民幣 千元	新加坡元 千元
存款及現金	1,287	83
其他應付款項及應計費用	(312)	—
公司間結餘	278,085	(27,663)
貨幣風險淨額	279,060	(27,580)

本集團將繼續評估匯兌風險，並考慮可能的對沖措施，以合理成本將風險減至最低。

利率概況

下表詳列本集團於二零二四年十二月三十一日的借款及衍生金融工具的利率概況。

	有效利率 %	港元 千元
定息借款：		
租賃負債	2.38%–4.85%	398,826
浮動利率借款：		
銀行貸款	4.32%–4.38%	169,981
衍生金融工具：		
利率掉期	2.95%	507

本集團透過定期檢討，根據既定政策管理利率風險，著重降低本集團的整體融資成本，並考慮適合其現有業務組合的浮動／固定利率組合。本集團亦於截至二零二四年十二月三十一日止年度訂立利率掉期合約，以管理利率變動風險。該掉期的名義金額為1,500萬新加坡元，並將於未來2年內到期。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本公司已就授予若干附屬公司的銀行信貸向銀行作出擔保，金額為2.002億港元(於二零二三年十二月三十一日則為5.111億港元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款以一間位於新加坡的附屬公司的兩項物業作為抵押，並由本公司提供公司擔保。

除上文所述者外，於二零二四年十二月三十一日並無重大資產抵押。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團僱用244名長期員工(於二零二三年十二月三十一日則為441名)。薪酬待遇經參考市場慣例及個人表現釐定，包括薪金、佣金、酌情花紅及購股權。本集團根據《強制性公積金計劃條例》實施定額供款退休計劃。

重大收購及出售

年內，本集團出售其於威秀的權益及360劇院業務。出售威秀帶來淨收益2.856億港元及變現匯兌儲備870萬港元。出售360劇院業務錄得淨收益35,000港元及變現匯兌儲備460萬港元。

重大投資的未來計劃

本集團將對未來營運及擴張計劃採取保守態度。

在發行業務方面，本集團將採取保守態度，在香港尋找優質電影發行項目之投資機會。本集團亦將探討所有可行方案，以盡量減少本集團在香港地區的經營虧損。

在製作方面，本集團在電影製作的投資決定上繼續保持審慎，但亦積極與外間製片商合作，將本集團的經典華語片庫重新發展為網上動畫及其他電影衍生藝術。本集團仍積極尋求製作及投資機會，與本地及海外製片商合作製作高質素的電影及電視節目。

在香港，由於加息、市場情緒惡化及全球衝突仍為經濟帶來不明朗因素，令消費者謹慎消費，本集團將審慎作出營運決定。

在新加坡，本集團在平衡投資風險的同時，將繼續在回報具有吸引力的情況下尋找擴張機會。本集團將持續逐步將現有戲院轉型為綜合生活中心，並為顧客推出玩具商品等創意產品。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團擬出售物業於二零二五年五月二十八日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關51 YISHUN CENTRAL 1 #02-01 GOLDEN VILLAGE YISHUN TEN SINGAPORE 768794 (「該物業」) 的估值

吾等遵照橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二五年五月二十八日(「估值日期」)在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》以及新加坡測量師與估價師協會(「新加坡測量師與估價師協會」)估值準則及實務指引。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得之最佳售價及買家可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、新加坡測量師與估價師協會《估值準則及實務指引》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第五章所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

吾等之估值乃基於該物業於估值日期處於現有實物狀況而編製，惟受18個月之建議租回條款及條件規限，且未計及任何潛在重建銷售價值。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估值方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時，吾等已考慮市場法及收入法。

市場法

在此方法下，通常使用直接比較法。此方法乃根據整理及分析合適可資比較交易而採用。為確保吾等估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與選定可資比較物業之間的差異。已考慮調整包括年期、位置、樓齡／狀況、面積、發展類型、樓層、用途、銷售日期及其他重大因素。

收入法

在此方法下，採用資本化方法。在資本化方法中，18個月之建議租回總租金及復歸估計市場總租金已作出調整，以反映預期經營開支、持續空置／壞賬撥備及物業稅(如適用)，從而產生淨收入。

基於對可資比較物業類型銷售所反映之收益率分析，該物業之淨收入在租回期限內及租回期限屆滿後之餘下租期內按適合該類型用途、年期及反映投資質素的收益率資本化。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為葉穎思(英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師)，彼擁有約15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已於新加坡土地管理局進行相關土地查冊。惟吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納所獲提供如樓面面積、年期、建議租回條款及條件以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二五年五月十九日視察該物業。視察該物業由Chiam Tok Ling女士(MSISV註冊估值師，擁有超過30年新加坡物業估值經驗)進行。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之樓面面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件所示之樓面面積乃屬正確。除非另有指明，否則估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無緊急或重大損壞或失修項目，或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之已興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須瞭解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場波動以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場、政策、地緣政治或社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以新加坡元(新元)計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.7639平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港

灣仔駱克道33號

萬通保險大廈2101室

橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事

葉穎思

MRICS RICS 註冊估值師

執行董事、大中華區估價及諮詢部主管

方耀明

FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS

註冊估值師

謹啟

二零二五年五月三十日

附註：葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的在香港、亞太地區及加拿大的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

貴集團將出售之物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 五月二十八日 現況下之市值
51 Yishun Central 1 #02-01, Singapore 768794 (「該物業」)	該物業以 Yishun Central/Yishun Central 1 為界，靠近 Yishun Avenue 2，距離市中心約 18.5 公里。其毗鄰北角城(北翼)，步行即可到達義順地鐵站及義順巴士轉換站。 該物業包括一間設有 1,477 個座位的電影院(10 個影廳)，位於一個名為 Golden Village — Yishun Ten 的 4 層高購物兼娛樂綜合大樓(連 3 層地庫)的第 2 至 4 層(第 1 層設有售票處)。 根據 貴公司提供的資料，臨時佔用許可證於一九九二年五月二十五日發出，且該物業於二零一零年以約 500 萬新元的成本進行翻新。 根據新加坡土地管理局附屬分層業權證書的資料，分層樓面面積為 8,449.0 平方米(90,944 平方呎)，包括 30.0 平方米(323 平方呎)的附屬地段。 根據附屬分層業權證書，租期自一九九零年四月一日起為期 99 年。於估值日期，餘下租期約為 63.8 年。根據本公司所提供資料，並無應付年度土地租金。 該物業將按「現狀」出售，惟受 18 個月之建議租回條款及條件規限，且未計及任何潛在重建銷售價值。	於估值日期，該物業由業主經營。	48,000,000 新元 (肆仟捌佰萬 新加坡元整) 受 18 個月之建議 租回條款及 條件規限， 且未計及任何 潛在重建銷售 價值

附註：

- (1) 該估值由本所與Knight Frank Singapore合作進行，其中包括兩名持有新加坡稅務局註冊牌照號碼AD041-2008950C及AD041-2004449G的本地持牌估值師。彼等於新加坡物業估值及諮詢方面擁有20至30年的豐富經驗。
- (2) 根據自新加坡土地管理局獲取的附屬分層業權證書記錄，截至估值日期，該物業的登記業主為橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司之全資附屬公司Golden Village Multiplex Pte. Ltd.。
- (3) 根據二零一九年版總規劃，該物業屬於「商業」分區。
- (4) 該物業受以下產權負擔規限：
 - (i) 日期為二零二四年十一月七日之按揭編號IJ/741293U。
- (5) 私人業權查冊已於二零二五年五月二十一日在新加坡土地管理局的新加坡產權自動登記系統記錄進行。產權的簡要詳情如下：

法律描述：分層地段編號U46662M，附屬地段編號A1W Mukim 19

年期：租期自一九九零年四月一日起為期99年(餘下租期約為63.8年)

分層樓面面積：8,449.0平方米，包括30.0平方米的附屬地段及4,594.0平方米的空地
- (6) 根據貴公司提供的資料，該物業將於出售後租回予Golden Village Multiplex Pte. Ltd.。租回年期自買賣合法完成之日起計為期18個月。於釐定每月租回租金時，茲提述本公司的預測門票銷售收益。預測二零二五年的總門票銷售收益約為7,000,000新元。因此，每月預計門票銷售估計約為600,000新元，每月租回租金為營運商門票銷售額的10%，估計約為每月60,000新元。
- (7) 吾等之估值乃採用適當估值方法及吾等之專業判斷進行。吾等於對該物業進行估值時已考慮多項估值方法。採納之直接比較法及資本化法為該物業之最合適估值方法。
- (8) 就以直接比較法進行估值而言，吾等已識別並分析過去12個月內大型零售物業之各項相關銷售交易。在新加坡，市區重建局通常認定大型零售物業面積超過930平方米或10,000平方英尺。主要選擇標準為物業類型、規模及交易時間。採用的比較對象為二零二四年六月至二零二五年一月期間成交且被視為合適及具有代表性的零售物業。由於缺乏近期大型零售物業的銷售交易，吾等已納入永久業權物業的銷售交易。

銷售交易如下所示：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
項目資料			
地址	400 Orchard Road #04-31/32/33/34/35/36 Orchard Towers	24 Tanah Merah Kechil Link Sceneca Square	380 to 400, 422 to 484 (even nos) Upper Bukit Timah Road The Rail Mall
類型	於第4層的六個分層單位	位於商店兼公寓開發案內的單層商場	單層零售商場
年期	永久業權	租賃產權99年，自二零二一年二月一日起生效	租賃產權99年，自一九四七年三月十八日起生效
有效樓面面積(平方米)	1,792.0	1,881.0	4,634.6
估計落成日期	一九七五年	二零二六年	一九九五年
合約日期	二零二五年一月	二零二四年九月	二零二四年六月
合約價格(新元)	54,500,000元	64,000,000元	78,500,000元
合約價(每平方米新元除以有效樓面面積)	30,413元	34,024元	16,938元
調整因素			
時間	與該物業相近	以市建局物業價格指數(零售)為指引向上調整	以市建局物業價格指數(零售)為指引向上調整
面積	由於主體面積幾乎為可資比較物業面積的兩倍，因此向下調整	由於主體面積幾乎為可資比較物業面積的兩倍，因此向下調整	由於主體面積較小，因此向上調整
層高	由於可資比較物業位於第4層，因此向上調整	由於可資比較物業位於第1層，因此向下調整	由於可資比較物業位於第1層，因此向下調整
年期	由於主體年期較短，因此向下調整	由於主體年期較短，因此向下調整	由於主體年期較長，因此向上調整
樓齡	由於主體較新，因此向上調整	由於主體較舊，因此向下調整	由於主體較舊，因此向下調整
地點	由於主體地點遜於可資比較物業地點，因此向下調整	由於主體地點優於可資比較物業地點，因此向上調整	由於主體地點遜於可資比較物業地點，因此向下調整
用途	由於主體為影城，因此向下調整	由於主體為影城，因此向下調整	由於主體為影城，因此向下調整

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
發展	由於主體發展遜於可資比較物業發展，因此向下調整	與該物業相近	由於主體發展遜於可資比較物業發展，因此向下調整
18個月租回扣除	向下調整	向下調整	向下調整
總調整百分比	-57%	-73%	-7%
最終經調整(每平方米新元／有效樓面面積)	13,206元	9,253元	15,816元

來源：REALIS／如所報告。

吾等已考慮當前市況，並就銷售日期、面積、年期、位置、樓齡／狀況、樓層、用途及發展類型的差異作出適當調整，以得出該物業的市值。

可資比較物業的經調整單位價格介乎每平方米9,253新元至15,816新元(按有效樓面面積計)。吾等對各項可資比較物業採用同等比重，以得出該物業的市值49,200,000新元，相當於平均單位價格約每平方米12,763新元(按有效樓面面積計)。

- (9) 就以資本化法進行估值而言，吾等已採納建議租回總租金約每月60,000新元或有效樓面面積每月每平方米15.56新元，為期18個月。租回租金已計入預測經營開支及物業稅，從而得出淨收入。根據對其他物業類型銷售反映的收益率分析，該物業的淨收入在租回期內按適合該類型用途、年期及反映投資質素的收益率資本化。

租回期屆滿後，復歸淨收入按餘下租期的合適回報率資本化。復歸淨收入為從該物業的估計復歸總租金扣除預測經營開支、物業稅、空置百分比及壞賬撥備後的餘額。

估計復歸總租金已計及估計市場總租金。吾等採用的估計復歸市場總租金約為每月每平方米64.58新元(按有效樓面面積計)，並已得到其他地點的類似物業租金支持。

根據吾等的市場研究及分析，吾等估計該物業的合理資本化利率範圍介乎3.75%至4.25%。該範圍反映當前市況、該物業的位置及其整體表現。就估值而言，由於考慮到該物業的具體特點及其在較廣泛市場中的地位，4.00%的資本化率被視為屬合適，故已採用該資本化率。

根據資本化法得出之該物業價值為47,400,000新元，或單位價格每平方米12,296新元(按有效樓面面積3,855.0平方米計)。

(10) 估值調整

於評估市值時，直接比較法及資本化法的調整被視為合適的評估方法。根據分析，基於直接比較法及資本化法之同等比重，採納價值48,000,000新元(不包括商品及服務稅)。

1. 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。

2. 證券權益披露資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司股份之好倉

董事／ 最高行政人員姓名	身份	附註	股份數目		股份及 相關股份 總數	*股份及 相關股份 於本公司 已發行 股本中 所佔概約 百分比
			所持 股份數目	相關 股份數目		
伍克波	受控 法團權益	1	1,998,578,497(L)	—	1,998,578,497(L)	71.39%
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%

簡寫：「L」指好倉。

附註：

* 有關百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即2,799,669,050股)編製。

- 根據證券及期貨條例，伍克波先生被視為於合共1,998,578,497股股份中擁有權益，當中(i) 565,719,948股由伍克波先生擁有80%股權之橙天娛樂集團(國際)控股有限公司持有；及(ii) 1,432,858,549股由伍克波先生全資擁有之Mainway Enterprises Limited持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之須予公佈權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部之主要股東披露規定，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)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336條條文向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名／ 名稱	身份	附註	所持 股份數目	相關 股份數目	股份及 相關股份總數	*股份及 相關股份 於本公司 已發行 股本中 所佔概約 百分比
伍克波	受控 法團權益	1	1,998,578,497(L)	—	1,998,578,497(L)	71.39%
橙天娛樂集團 (國際)控股 有限公司	實益擁有人	2	565,719,948 (L)	—	565,719,948 (L)	20.21%
Mainway Enterprises Limited	實益擁有人	3	1,432,858,549 (L)	—	1,432,858,549 (L)	51.18%

簡寫：「L」指好倉。

附註：

- * 有關百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即2,799,669,050股)編製。
1. 根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，伍克波先生被視為於合共1,998,578,497股股份中擁有權益，當中(i)565,719,948股由伍克波先生擁有80%股權之橙天娛樂集團(國際)控股有限公司持有；及(ii)1,432,858,549股由伍克波先生全資擁有之Mainway Enterprises Limited持有。
 2. 伍克波先生擁有80%股權之公司橙天娛樂集團(國際)控股有限公司於565,719,948股股份中擁有權益。伍克波先生為橙天娛樂集團(國際)控股有限公司之董事，而李培森先生則為橙天娛樂集團(國際)控股有限公司聯合主席。
 3. Mainway Enterprises Limited由伍克波先生全資，彼亦為Mainway Enterprises Limited之董事。

除上文披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉除董事及本公司最高行政人員以外的任何人士於最後實際可行日期在股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露以及須根據證券及期貨條例第XV部第336條知會本公司之權益或淡倉。

3. 董事其他權益之披露

(a) 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事及彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

(b) 於合約、安排及資產中之權益

於最後實際可行日期，

- (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綜合財務報表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。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司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。

5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際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) 買賣協議

6. 申索及訴訟

於二零一八年九月四日，本公司宣佈本公司的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、美視角及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」)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」)轉賬至鉅滿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。

經審閱未了結之申索並計及所獲取之法律意見後，董事認為即使有關索償得直，亦不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，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其他重大訴訟、仲裁或索賠。

7. 專家資格及同意

以下為於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，估值師並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，估值師已就刊發本通函出具同意書，同意按本通函所載其名稱及／或其意見或陳述之形式及涵義載入本通函，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，估值師概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ii) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈2101室。
- (iii) 本公司的股份過戶登記香港分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 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。

(v) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起為期14日期間內刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.osgh.com.hk>)：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 租賃協議；
- (iii) 本通函附錄二所載萊坊測量師行有限公司於二零二五年五月三十日出具之估值報告；及
- (iv) 本附錄三「7.專家資格及同意」一段所述的萊坊測量師行有限公司的書面同意。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零二五年八月七日(星期四)下午五時正假座香港灣仔軒尼詩道22號金鐘毅風1樓會議室「星」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)下列本公司決議案。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准Golden Village Multiplex Pte Ltd(「賣方」)與Lion(Singapore) Pte. Limited(「買方」)所訂立日期為二零二五年六月二日之買賣協議(「買賣協議」)，據此(其中包括)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買位於51 Yishun Central 1 #02-01 Singapore 768794之物業(「該物業」)及其項下擬進行交易，並授權本公司任何董事(「董事」)作出一切彼等認為必要、適宜或權宜之行為及事宜，以及簽立一切彼等認為必要、適宜或權宜之文件，以執行買賣協議及其項下擬進行交易，並使其生效；及
- (b) 謹此一般及無條件授權任何董事簽立所有其他文件、文據及協議(不論是否加蓋公章)，並作出彼／彼等全權酌情認為就買賣協議擬進行之事宜及其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之附帶、附屬或有關之所有行動或事宜，以使買賣協議生效及執行其項下擬進行之所有交易，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變更、修訂或豁免。」

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

香港，二零二五年七月二十三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈2101室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

附註：

- (1) 凡有權出席本公司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代理人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、代理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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。
- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月四日(星期一)至二零二五年八月七日(星期四)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶及登記手續。於上述期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保股東符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票及過戶表格須於二零二五年八月一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二五年八月七日(星期四)。