

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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**

茲提述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。

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。

於本公佈日期，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。

\* 僅供識別

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期內產生之開支，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。

股東特別大會上有關訂立該等租賃協議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，於本公佈日期，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。

## 一般事項

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、按一般商業條款訂立以及符合本公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見，並對如何就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決議案表決向獨立股東提供意見。獨立財務顧問新百利融資有限公司已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

載有(其中包括)(i)該等租賃協議進一步詳情；(ii)本公司財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等租賃協議向獨立股東提供之意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問意見函件，以就該等租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(v)該等物業之估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年八月三十日或之前寄交股東，原因為本公司需要更多時間編製相關資料(包括但不限於該等物業之最終估值報告)以供載入通函。

股東及有意投資者務請注意，該等租賃協議、影院物業交付及酒店物業交付之條款生效須待(其中包括)該等租賃協議項下若干條件獲達成後，方可作實，因此，該等租賃協議及其項下擬進行交易不一定進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述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。

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(「該等租賃協議」)，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。

## 影院租賃協議

擬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。
- 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的金額相當於(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)於影院租期第二及第三個租賃年度將約為每年人民幣8,438,092.45元(包括稅項)。

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的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兩者間差額的款項。

(c) 最低款項

儘管如此，於影院租期內特定租賃年度，倘(1)年度影院佣金超逾年度固定影院租賃款項及(2)年度可變影院租賃款項超逾最低款項，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)最低款項的金額。

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三個營業日內，租戶將就影院租期第五及第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。

影院租期內第七至九個月租期的固定影院租賃金額人民幣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。下一個三個月租期的其後固定影院租賃款項將由租戶於前三個月租期結束前三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三個營業日內，支付第十至十二個月租期的固定影院租賃款項)。租戶須就剩餘影院租期按與上述者相同的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)於影院租期首個租賃年度將約人民幣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)於影院租期第二及第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服務費率」)。

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三個營業日內，租戶將就影院租期第五至第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。

影院租期內第七至九個月租期的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。下一個三個月租期的其後物業管理服務費將由租戶於前三個月租期結束前三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三個營業日內，支付第十至十二個月租期的物業管理服務費)。租戶須就剩餘影院租期按與上述者相同的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的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，租戶其後須支付的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的市場收費(「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的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第六個租賃年度應付的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的收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度的市場收費(「影院第六年市場收費」)低於租戶於影院租期內第四至第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第九個租賃年度應付的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的收費。

物業用途：影院物業將用作影院營運。

按金：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金按金人民幣4,219,046.22元。

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。

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的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。
- 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，而業主將需支付相等於影院租賃按金兩倍的金額、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的金額以及租戶因業主違約而蒙受的任何損失。

## 酒店租賃協議

擬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： 位於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。

- 租期： 自酒店交付日期翌日起計為期15年。
- 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，年度酒店租賃(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第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，租戶毋於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三個營業日內，租戶將就酒店租期第五至第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。
- 酒店租期內第七至九個月的酒店租金人民幣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。下一個三個月租期的其後酒店租金將由租戶於前三個月租期結束前三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三個營業日內，支付第十至十二個月租期的酒店租金)。租戶須就剩餘酒店租期按與上述者相同的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。

- 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的酒店租金。倘市場收費低於該年度的年度酒店租金，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的市場收費(「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的年度酒店租金，則租戶於酒店租期內第四至第六個租賃年度應付的年度酒店租金將調整為不高於酒店第三年市場收費的收費。倘獨立估值師所評估第六個租賃年度的市場收費(「酒店第六年市場收費」)低於租戶於酒店租期內第四至第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第九個租賃年度應付的年度酒店租金將調整為不高於酒店第六年市場收費的收費。
- 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金按金人民幣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金按金。
- 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的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。

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，而業主須償還相當於酒店租賃按金兩倍的金額、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的金額以及租戶因業主違約而蒙受的任何損失。

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)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的未來前景。

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。

## 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
二零二零年	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%的固定增幅及(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的款項。

## 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。由於本集團根據鉅滿有限公司、本公司、美視角有限公司與Nan Hai Corporation Limited(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在中國從事影院業務營運之不競爭承諾即將屆滿，本集團擬於中國發展多功能影院之新業務形式。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。

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。

### **有關租戶之資料**

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。

### **有關業主之資料**

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。

## 該等物業之財務資料

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95,700,000元及人民幣82,200,000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95,700,000元及人民幣82,200,000元以及租賃負債人民幣95,700,000元及人民幣82,200,000元。

於本公佈日期，該等物業並無產生收益。因此，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。

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，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期內產生之開支，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。

股東特別大會上有關訂立該等租賃協議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，於本公佈日期，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。

## 一般事項

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、按一般商業條款訂立以及符合本公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見，並對如何就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決議案表決向獨立股東提供意見。獨立財務顧問新百利融資有限公司已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

載有(其中包括)(i)該等租賃協議進一步詳情；(ii)本公司財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等租賃協議向獨立股東提供之意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問意見函件，以就該等租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(v)該等物業之估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年八月三十日或之前寄交股東，原因為本公司需要更多時間編製相關資料(包括但不限於該等物業之最終估值報告)以供載入通函。

股東及有意投資者務請注意，該等租賃協議、影院物業交付及酒店物業交付之條款生效須待(其中包括)該等租賃協議項下先決條件獲達成後，方可作實，因此，該等租賃協議及其項下擬進行交易不一定進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，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
「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的日子
「影院佣金」	指	視情況而定，有關金額相當於： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="600 563 1437 638">(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%；</li> <li data-bbox="600 676 1437 751">(ii) 於影院租期內第六至第十年各租賃年度之年度票房淨額15%；或</li> <li data-bbox="600 789 1437 863">(iii) 於影院租期內第十一至第十五年各租賃年度之年度票房淨額16%</li> </ul>
「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的日期，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的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其後物業管理服務費率(視乎情況而定)預先支付予業主的金額
「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
「確定日期」	指	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的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相關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金額
「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(視乎情況而定)預先支付予業主的金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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的日期，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的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
「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(視乎情況而定)預先支付予業主的金額
「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」	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
「獨立股東」	指	於該等租賃協議及其項下擬進行交易中擁有權益之關連人士以外之股東
「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
「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，於香港成立之有限公司，由伍先生間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，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服務費率或經提高影院物業管理服務費率(視乎情況而定)預先支付予業主的金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供批准該等租賃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
「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的差額的金額，前提為有關租賃年度的年度影院佣金超過年度固定影院租賃款項
「%」	指	百分比

承董事會命  
**橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司**  
 公司秘書  
**張希銘**

香港，二零一九年七月一日

於本公佈刊發時，本公司全體董事如下：

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