

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)

### 須予披露交易 收購物業

董事會欣然公佈，於二零一三年九月三日，本公司全資附屬公司橙天嘉禾影城(中國)與賣方(為獨立第三方)訂立框架協議，據此，賣方同意出售而橙天嘉禾影城(中國)同意按代價收購該物業。代價乃經公平協商後按一般商業條款而釐定，並參考獨立專業估值師就該物業所發出之估值報告。

由於相關百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

董事會欣然公佈，於二零一三年九月三日，本公司全資附屬公司橙天嘉禾影城(中國)與賣方(為獨立第三方)訂立框架協議，據此，賣方同意出售而橙天嘉禾影城(中國)同意按代價收購該物業。代價乃經公平協商後按一般商業條款而釐定，並計及獨立專業估值師就該物業所發出之估值報告。

### 框架協議

日期：二零一三年九月三日

賣方：寶升昌(唐山)房地產開發有限公司，為持有及開發房地產之公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

\* 僅供識別

買方： 橙天嘉禾影城(中國)

將予收購物業： 渤海新世界購物中心四樓(戶號為100040001號)、五樓(戶號為100050001號)及六樓(戶號為100060001號及100060003號)部分單位，總樓面面積約5,504.43平方米。

於本公佈日期，渤海新世界購物中心建設工程已經封頂，正待提交竣工驗收。渤海新世界購物中心上層建有一棟住宅樓宇及一棟辦公樓。

本集團已取得中國法律顧問發出之法律意見，指(a)賣方已取得唐山地塊之土地使用權；(b)賣方亦已自中國政府取得所有必需及適用之許可證及批文，以於唐山地塊興建組成該物業之樓宇及渤海新世界購物中心；(c)唐山地塊之土地使用權受限於唐山地塊按揭；(d)除唐山地塊按揭外，中國法律顧問概無注意到有關該物業之留置權、押記、產權負擔及其他權限問題或潛在糾紛之證據；及(e)該物業已獲授商品房預售許可證。

代價： 人民幣44,035,440元(相當於約55,484,654.4港元)，可作出下列代價調整。

該代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並經參考本集團所委聘獨立專業估值師對該物業於二零一三年六月七日之估值人民幣85,830,000元(相當於約108,145,808港元)。

預期代價將以本集團內部資源之現金支付。於完成後，本集團擬安排銀行按揭貸款以支付部分代價。

代價調整：倘該物業之房產證所列該物業實際總樓面面積有別於正式協議所列該物業總樓面面積，將會調整代價。在此情況下，每平方米人民幣8,000元(相當於約10,080港元)之價格將維持不變，而代價將按每平方米相同價格乘以該物業之房產證所列該物業之實際總樓面面積計算。

正式協議：受限於及待於框架協議日期起計三個工作日內以買方之利益簽訂擔保契據後，賣方與買方將訂立正式協議，而賣方有責任於正式協議日期起計五個工作日內向唐山市房地產交易中心就正式協議辦理登記。

倘任何一方未能訂立正式協議，或賣方未能於框架協議所指定時間內登記正式協議，違約方須向非違約方按日支付相當於代價(未經調整)0.02%之罰款。倘有關違約情況持續30日，非違約方有權即時終止框架協議，而違約方須向非違約方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。

付款條款：假設代價並無作出調整，則買方應付賣方之代價如下：

- (a) 於簽訂框架協議後五個工作日內，賣方與買方將與中國法律顧問(作為託管代理)訂立託管協議，據此，中國法律顧問將開立託管賬戶，並根據託管協議條款持有訂金。買方須於簽訂及登記正式協議後三個工作日內將訂金存入託管賬戶；

在接獲唐山地塊按揭承按人發出同意提早償還唐山地塊按揭之貸款之書面通知後三個工作日內，賣方與買方將共同向中國法律顧問發出書面指示，將訂金由託管賬戶轉賬至指定還款賬戶，僅供償還唐山地塊按揭貸款之用途；

- (b) 買方須於二零一三年十一月十八日或之前解除及取消唐山地塊按揭以及取消唐山地塊按揭之登記後五個工作日內向賣方支付人民幣20,131,896元(相當於約25,366,188.96港元)之代價；
- (c) 買方須於賣方及買方就該物業驗收簽署書面確認書後五個工作日內，向賣方支付人民幣2,201,772元(相當於約2,774,232.72港元)，相當於代價之5%；及
- (d) 買方須於登記轉讓該物業之業權予買方及買方就該物業取得房產證後五個工作日內，向賣方支付人民幣2,201,772元(相當於約2,774,232.72港元)，相當於代價之5%。

倘買方於有關到期日起計90日仍未支付代價之分期付款，將就協定付款日期翌日起直至實際付款日期止期間按日徵收相當於到期應付代價分期付款金額0.02%之罰款。

倘買方於有關到期日起計超過90日仍未支付代價之分期付款，賣方有權終止框架協議及正式協議，而買方須向賣方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。賣方終止框架協議及正式協議後五日內，賣方須不計利息向買方退還買方已付代價金額(扣除應付賣方之賠償金)。

進入該物業：

買方須於賣方與買方簽訂框架協議後兩日內視察該物業。倘買方認為該物業不符合框架協議所訂明要求及條件，買方須書面通知賣方有關事項。

賣方將於賣方與買方簽訂框架協議後五日內允許買方及其代表及承包商進入該物業，以便買方於該物業展開裝修及修建工程，而該物業須符合(其中包括)以下條件。

該物業須符合(其中包括)以下條件：

- (a) 該物業之建設工程須按全面符合協定建築及技術要求而完成；
- (b) 供應展開裝修及修建工程所需水電及其他設施；
- (c) 該物業之建設工程須全面遵從及符合適用法律及法規規定；及
- (d) 獲認可檢測機構發出報告確認該物業的室內空氣質素符合適用法律及法規規定。

倘於進入該物業之協定日期起計30日，該物業仍未符合上述條件，或賣方未有允許買方進入符合上述條件之該物業，則賣方須就進入該物業之協定日期之翌日起直至實際進入該物業日期止期間向買方支付相當於已付代價金額0.02%之罰款。

倘於進入該物業之協定日期起計超過30日，該物業仍未符合上述條件，或賣方未有允許買方進入符合上述條件之該物業，則買方有權終止框架協議，而賣方須向買方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。

該物業狀況證明及驗收日期：

於驗收日期或之前，賣方須向買方提供以下文件：

- (a) 有關該物業之工程竣工驗收證書及所有其他相關批文，包括但不限於安全、環境及規劃批文；
- (b) 確認該物業之消防工程及設施符合適用於影城業務之消防規定之證書；及
- (c) 有關該物業之房地產質量保證書。

受限於及待賣方提供上述所有文件後，買方及賣方將就驗收該物業簽署確認書。

中國法律顧問向本集團表示，於驗收後及於買方獲發該物業之房產證前，買方有權使用該物業。

倘賣方自驗收日期起計30日仍未能向買方提供上述文件，將須就驗收日期翌日起直至實際驗收日期止期間徵收相當於已付代價金額0.02%之罰款。

倘賣方自驗收日期起計超過30日仍未能向買方提供上述文件，則買方將有權終止框架協議，而賣方須向買方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。

完成：

收購事項將於二零一四年六月三十日或之前完成。

收購事項須待達成以下條件，方告完成：

- (a) 賣方就轉移該物業業權完成所有法定存檔及登記手續；
- (b) 買方取得該物業之房產證；及
- (c) 取消唐山地塊按揭之登記。

倘賣方於完成日期起計六個月仍未達成上述所有完成條件，則須就完成日期翌日起直至實際完成日期止期間徵收相當於已付代價金額0.02%之罰款。

倘賣方於完成日期起計超過六個月(即二零一四年十二月三十一日)仍未能達成上述所有完成條件，則買方將有權終止框架協議，而賣方須向買方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。

擔保人之擔保：

各擔保人將於框架協議日期起計三個工作日內，各自以買方之利益簽訂擔保契據，以擔保賣方履行及符合其於框架協議項下之責任及義務以及向買方賠償任何損失。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，擔保人均為獨立第三方，而其中一名擔保人寶升昌(唐山)商業管理有限公司之最終實益擁有人亦為獨立第三方。

賣方之聲明及保證：

賣方向買方作出聲明及保證(其中包括)：

- (a) 賣方已取得中國相關政府部門所發出有關使用該物業作為多廳影城之一切所需同意及許可，而買方可取得中國相關政府部門所發出的有關於該物業經營多廳影城之相關牌照及許可證。倘買方於作出相關申請後90日仍無法自中國政府部門取得該等牌照及許可證，買方有權終止框架協議及正式協議，而賣方除須退回已付代價外，亦須承擔對買方構成之所有虧損及損失；及



- (b) 賣方將全權負責申請及取得中國相關政府部門所發出有關該物業之初步消防批文，賣方亦須負責在買方協助下申請及取得有關該物業之二次消防批文。倘賣方於作出相關申請後90日仍無法自中國政府部門取得二次消防批文，買方有權終止框架協議及正式協議，而賣方須承擔對買方構成之所有虧損及損失，包括但不限於退回已付代價及賠償買方產生的翻新成本。

其他條款及條件：

賣方承諾於二零一三年十一月十八日或之前解除及取消唐山地塊按揭。

倘賣方於二零一三年十一月十八日起計30日仍未解除及取消唐山地塊按揭，將須就完成日期翌日起直至實際解除及取消唐山地塊按揭日期止期間徵收相當於已付代價金額0.02%之罰款。

倘賣方於二零一三年十一月十八日起計超過30日仍未能解除及取消唐山地塊按揭，則買方將有權終止框架協議，而賣方須向買方支付相當於代價(未經調整)20%之金額作為賠償。

## 進行收購事項之原因及益處

唐山地塊位於唐山市內一處黃金地段，鄰近公共交通設施、購物中心及百貨公司。本集團擬於收購事項完成後將該物業用作經營本身之影城或將該物業出租予其他實體用作經營影城。

董事會相信，收購事項讓本集團得以於黃金地段以具吸引力之價格購得合適物業。此外，鑑於該物業位處黃金地段及收購事項之價格具吸引力，董事會認為，該物業具重大升值潛力。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

## 有關本公司、買方及賣方之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本集團之主要業務活動為電影製作、出資、發行及經營影城。截至二零一三年九月三日，本集團於中國、香港、台灣及新加坡經營72間影城，合共539塊銀幕，為區內主要電影發行商。

買方為於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，及誠如賣方所示，賣方為於中國註冊成立之公司，其主要業務為持有及開發房地產。

## 上市規則之涵義

由於相關百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

## 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：

「驗收日期」	指	於二零一三年十二月三十一日或之前；
「收購事項」	指	買方收購該物業；
「進入該物業之協定日期」	指	買方及其代表及承包商進入該物業之日期，將於簽訂框架協議後五日內進行；
「董事會」	指	董事會；
「渤海新世界購物中心」	指	建於唐山地塊上名為「渤海新世界購物中心」之零售及商業綜合大樓；
「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；

「完成日期」	指	於二零一四年六月三十日或之前之完成當日；
「關連人士」	指	定義見上市規則；
「代價」	指	人民幣44,035,440元(相當於約55,484,654.4港元)，即收購事項之購買價；
「擔保契據」	指	擔保人各自將以買方之利益簽訂之擔保契據，以擔保賣方履行於框架協議項下之責任；
「訂金」	指	人民幣19,500,000元(相當於約24,570,000港元)之代價；
「董事」	指	本公司董事；
「託管賬戶」	指	以中國法律顧問名義開設並由其管理及操作之託管賬戶；
「正式協議」	指	賣方與買方就買賣該物業將訂立之商品房買賣協議；
「框架協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)就買賣該物業所訂立日期為二零一三年九月三日之框架協議，據此，賣方同意出售而買方同意按代價收購該物業；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	戶健(為賣方之80%股本權益持有人)及寶升昌(唐山)商業管理有限公司(其80%股本權益由賣方持有)；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)以及獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「橙天嘉禾影城 (中國)」	指	橙天嘉禾影城(中國)有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「中國法律顧問」	指	本集團所委聘中國法律顧問，以就收購事項進行法律盡職調查、提供法律意見及編製相關文件；
「該物業」	指	渤海新世界購物中心四樓(戶號為100040001號)、五樓(戶號為100050001號)以及六樓(戶號為100060001號及100060003號)部分單位，總樓面面積約為5,504.43平方米；
「買方」	指	橙天嘉禾影城(中國)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「賣方」	指	寶升昌(唐山)房地產開發有限公司，為獨立第三方；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「唐山地塊」	指	位於中國唐山市新華西道88號之地塊，總建築面積約81,746.01平方米；
「唐山地塊按揭」	指	賣方向承按人按揭唐山地塊之土地使用權，作為承按人向賣方之聯屬公司所墊付貸款之擔保，年期由二零一二年十一月十六日至二零一三年十一月十八日，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承按人為獨立第三方，其最終實益擁有人亦為獨立第三方，而據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方之聯屬公司為獨立第三方，且其最終實益擁有人亦為獨立第三方；

「港元」 指 香港法定貨幣港元；

「%」 指 百分比。

於本公佈內，匯率為人民幣1元兌1.26港元，僅供參考。

承董事會命  
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司  
公司秘書  
黃君麗

香港，二零一三年九月三日

於本公佈刊發時，全體董事如下：

主席兼執行董事：

伍克波先生

執行董事：

李培森先生

毛義民先生

陳文彬先生

伍克燕女士

獨立非執行董事：

梁民傑先生

黃少華先生

黃斯穎女士