

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
ENTERTAINMENT GROUP



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)

有關出售該物業的 主要交易

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4至8頁。

本通函寄發予股東僅供參考之用，並已根據上市規則第14.44條取得書面股東批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考之用。

* 僅供識別

二零二二年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二一年十二月七日的公佈，內容有關出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放進行一般銀行業務而並非星期六、星期日或香港及中國公眾假期之日子
「本公司」	指	橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司*，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，即二零二二年四月二十九日或之前
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的涵義
「代價」	指	金額為225,000,000港元的代價，即出售事項的代價
「Cyber International」	指	Cyber International Limited，一間由伍先生的聯繫人擁有的公司，該公司在最後可行日期於0股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本0.00%
「出售事項」	指	出售該物業，惟須受限於買賣協議的條款及條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二二年三月二十八日，即將資料載入本通函的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mainway Enterprises」	指	Mainway Enterprises Limited，一間由伍先生全資擁有的公司，該公司在最後可行日期於1,158,174,120股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約41.37%
「伍先生」	指	本公司主席兼執行董事伍克波先生，於最後可行日期為274,684,429股股份的實益擁有人，佔本公司全部已發行股本約9.81%
「橙天娛樂」	指	橙天娛樂集團(國際)控股有限公司，一間由伍先生擁有80%權益的公司，該公司在最後可行日期於565,719,948股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約20.21%
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，應不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港告士打道151號資本中心24樓及4樓421號、422號及423號泊車位
「買方」	指	Power Sage Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「Skyera International」	指	Skyera International Limited，一間由伍先生全資擁有的公司，該公司在最後可行日期於0股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本0.00%
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二一年十二月七日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	中誠達資產評值顧問有限公司於二零二二年三月三十一日就該物業發出的估值報告
「賣方」	指	Golden Properties (Pacific) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別

董事會函件

Orange Sky
ENTERTAINMENT GROUP



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：
李培森先生
鄒秀芳女士
Go Misaki 女士
彭博倫先生

獨立非執行董事：
梁民傑先生
黃斯穎女士
馮志文先生

敬啟者：

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

主要營業地點：
香港
灣仔
告士打道151號
資本中心
24樓

**有關出售該物業的
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月七日(交易時段後)的公佈，內容有關出售事項。

董事會函件

董事會宣佈，於二零二一年十二月七日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(本公司的獨立第三方)訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買該物業，代價為225,000,000港元。根據買賣協議，該物業將以交吉形式按「現狀」基準及以現有實際狀態與狀況出售。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)買賣協議的進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期	二零二一年十二月七日(交易時段後)
訂約方	Golden Properties (Pacific) Limited (作為賣方) Power Sage Enterprises Limited (作為買方)
該物業	香港告士打道151號資本中心24樓及4樓421號、422號及423號泊車位

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。賣方僅通過代理人與買方結識，並無直接接觸買方及其最終實益擁有人。因此，董事並不知悉買方最終實益擁有人的身份。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代理人及/或可對交易施加影響的買方任何最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及/或附屬公司層面的任何關連人士(以該等附屬公司參與交易為限)之間現時且在過去十二個月內並無重大貸款安排。

代價

代價225,000,000港元乃由賣方及買方按公平原則磋商及經參考鄰近地點類似物業的當前市價後按一般商業條款釐定。

於買賣協議日期，買方已向賣方的律師(作為利益相關者)支付22,500,000港元作為訂金。買方將於二零二二年四月二十九日或之前完成時以現金向賣方支付202,500,000港元(即代價的餘款)。

董事會函件

董事認為代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

完成

完成將於二零二二年四月二十九日或之前落實。

倘買方未能根據買賣協議的任何條款及條件完成購買(因賣方違約之故除外)，(i)買方以訂金形式支付予賣方的所有款項將被賣方沒收；(ii)賣方可終止買賣協議而毋須完成出售事項；及(iii)於買賣協議終止後，賣方可轉售該物業，而賣方將獲補足有關轉售的任何差價，且有關轉售的一切合理開支將由買方承擔。倘賣方未能根據買賣協議的條款及條件完成出售事項(因買方違約之故除外)，(i)買方將獲退還買方已向賣方支付的所有訂金；(ii)買方有權向賣方追討損害賠償(即買方因賣方未能完成其部分而可能使其蒙受的損害)；及(iii)買方可終止買賣協議而毋須完成出售事項。

其他

倘對賣方或買方的董事施加《預防及控制疾病條例》(第599章)(「《預防及控制疾病條例》」)及其附屬規例或其他類似規例或政府政策下的任何限制(包括任何住院、隔離或檢疫令)，導致無法組成董事會議的法定人數，或其中一方各自的律師根據《預防及控制疾病條例》、《公安條例》(第245章)或其各自的附屬規例或其他類似規例／政府政策而暫停營業，則完成日期將延後至有關限制結束或有關律師恢復營業(視乎情況而定)後第七個工作天。

有關本公司及賣方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本公司及其附屬公司及其合營企業主要於香港、台灣及新加坡經營影片放映、影院營運、製作及發行電影、影碟及電視節目的業務，並於中國經營現場娛樂的業務。賣方為本公司的間接全資附屬公司，並為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。

有關買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股業務。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。賣方僅

董事會函件

通過代理人與買方結識，並無直接接觸買方及其最終實益擁有人。因此，董事並不知悉買方最終實益擁有人的身份。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

根據附錄二所載估值報告，該物業於二零二一年十一月三十日的市值為220,000,000港元。於二零二一年十一月三十日，該物業的未經審核賬面值為161,036,000港元。本集團預期自出售事項錄得收益(經扣除出售事項的相關交易成本約2,940,000港元後)約61,024,000港元(可予調整並有待審核)。該金額根據出售事項的代價淨額(經扣除相關交易成本後)及該物業於二零二一年十一月三十日的賬面值之間的差額計算得出，預期本集團將於完成時獲得。本公司將錄得的實際損益僅於完成時該物業的賬面淨值及隨之產生的交易成本釐定時方可確定，並有待審核。本公司擬將出售事項的所得款項淨額全數用於償還本集團的債務。除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團的盈利以及資產及負債造成任何重大不利影響。

出售事項的理由及裨益

董事會一直評估香港物業市場，以及審議本集團對該物業(由本集團持有)的選擇權。鑑於香港的物業市場前景及經濟情況，以及考慮到本集團現時的財務狀況，董事認為出售事項為本集團變現該物業增長價值及償還本集團債務的機會，以提升本集團的財務狀況。

經考慮上文所述情況後，董事會認為出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

董事會函件

書面股東批准

本公司已根據上市規則第14.44條取得一批有密切聯繫的股東(於二零二一年十二月二日合共持有本公司全部已發行股本約71.39%)就出售事項的書面股東批准，以代替就批准出售事項舉行股東大會。該批有密切聯繫的股東包括(i) 本公司主席兼執行董事伍先生；(ii) Skyera International；(iii) Mainway Enterprises；(iv) 橙天娛樂及(v) Cyber International。

推薦建議

經考慮上文董事會函件所載出售事項的理由及裨益後，董事會認為買賣協議的條款乃由賣方與買方經公平磋商達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，董事會推薦股東於有關股東大會上表決贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司
公司秘書
張希銘
謹啟

二零二二年三月三十一日

財務資料概要

本集團截至二零二零年、二零一九年及二零一八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以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同其相關附註於以下文件內披露，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>)：

- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告第12至48頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0929/2021092900224_c.pdf
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第88至157頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902308_c.pdf
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第76至149頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801972_c.pdf
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第68至200頁：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn201904251841_c.pdf

營運資金

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為424,445,000港元，主要由於將為數1,062,128,000港元的銀行貸款分類為流動負債，原因為本集團並無達成本集團銀行融資項下的若干財務契諾。假設本集團已違反契諾，則待大部分貸款人要求時，已提取的融資將須按要求支付。本集團滿足有關流動資金要求的能力取決於其自日後經營及／或其他來源產生足夠淨現金流入的能力。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物以及已抵押銀行存款合共745,369,000港元，而除非本集團能夠從其業務營運及／或其他來源產生充足現金流入淨額，否則倘貸款人行使要求條款的償還權利，此金額將不足以全數償還該等銀行貸款。

董事一直採取多項行動以改善本集團的流動資金狀況，包括：

- (a) 實施不同策略以改善本集團的放映、發行及製作收入，以產生額外經營現金流入；

- (b) 本集團已自若干現有銀行貸款人取得承諾書，且現正就有期貸款573,000,000港元訂立融資協議，以提早對現有銀行融資進行再融資；及
- (c) 出售本集團的物業，包括就出售事項訂立買賣協議，代價為225,000,000港元，預計於二零二二年四月二十九日或之前完成。

就此，董事認為，假設上述(b)及(c)的措施取得成功並考慮到內部資源、現時及預期可得資金融通後，本集團將有足夠營運資金以供其自本通函日期起計至少未來12個月的目前需要。倘本集團即使已作出上述努力仍未能透過上述(b)或(c)的措施或其他替代措施或資源獲得充足現金資源，則根據目前評估，本集團未必有足夠營運資金以供其自本通函日期起計至少未來12個月的目前需要。

1. 債務聲明

於二零二二年二月二十八日(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

於二零二二年二月二十八日，本集團之尚未償還銀行借貸總額約為1,027,384,000港元，有關詳情載列如下：

港元

銀行借貸—有抵押及有擔保	<u>1,027,384,000</u>
--------------	----------------------

本集團獲授之銀行借貸以已抵押現金、辦公室物業、兩個商用物業及本公司四間附屬公司之股權作抵押。

租賃負債

於二零一九年一月一日首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租期內租賃負債尚未償還結餘的應計利息開支。於二零二二年二月二十八日，本集團有尚未償還本金額約為708,608,000港元的租賃負債。

除以上所述以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二二年二月二十八日營業時間結束時，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

自二零二零年起，COVID-19對全球經濟產生前所未有的挑戰，電影及影城業無疑成為最受衝擊的行業之一。於二零二零年及二零二一年間，本集團已收取政府及業主提供財務支援，然而，為使影城業務恢復可持續營運，更多補貼及租金回贈實屬必要。

二零二一年上半年票房及入場人次改善，本集團因此有信心，只要COVID-19限制措施放寬及猛片回歸，影城仍然是世界各地不可或缺的娛樂模式。本集團將透過增加商品銷售、餐飲種類及舉辦活動，策略性地最大化非電影收入，提升整體盈利能力。

在中國方面，本集團已就在蘇州和西安經營4個舞台與兩地政府簽署合作協議，舞台將演出獨特現場表演，當中結合歐洲先進舞台技術，以中國本地故事為題，並由世界各地的著名藝人出演，致力為當地觀眾提供精彩的戲劇體驗。本集團將負責創作戲劇內容及劇院的營運，而不負責與劇院基礎設施建設相關的資本開支。獨特的業務模式使本集團能夠以相對小額的投資涉足傳統重資產劇院運營業務。

在香港方面，本集團將繼續探索機會，進一步擴大我們的影城網絡。憑藉過去幾年籌辦特備節目(尤其是日韓小型演唱會的現場直播)的佳績，本集團正探索在當地擴展現場娛樂業務的可能性。與此同時，本集團致力於在香港尋找優質電影及／或發行項目的投資機遇。儘管近期爆發Omicron疫情，惟本集團認為香港COVID-19防控措施取得成功，荷里活猛片上映，整體消費者信心改善，將推動影城入場人次於二零二二年迅速增加。

在新加坡方面，本集團將積極尋找合適的影城選址繼續擴張。本集團致力維持普通及Gold Class影廳的優質服務，並向顧客推介玩具商品等創意產品。嘉華將繼續尋求新機遇，進一步加強影城網絡以鞏固其市場領導地位，並自領先的市場份額中獲得進一步協同效應。

在台灣方面，威秀將繼續擴大旗下影城網絡，預期將於未來數年穩步開設更多影城，配以進一步擴展至電影製作及發行以及餐飲業務。

展望未來，本集團將繼續在各地尋找與本集團現有業務相關及／或可締造協同效應的傳媒、娛樂、科技及時尚生活領域中的投資機會。本集團持有的強大手頭流動資金亦使其能夠尋求機會收購其他區域內對手及發展娛樂、科技和時尚生活行業的新業務，此舉將為本集團創造協同效應並為股東增值。

重大變動

董事並不知悉，自二零二零年十二月三十一日(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。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該物業於二零二一年十二月三十一日的估值而出具的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：香港灣仔告士打道151號資本中心24樓全層、4樓421號、422號及423號泊車位的估值

吾等遵照橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(「貴公司」)發出的指示，對標題所述位於香港的物業權益(「該物業」)進行估值。吾等確認已對該物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值，市值的定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債的估計金額」。

業權

吾等已在香港土地註冊處進行該物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在吾等從香港土地註冊處檢索的註冊詳情上出現。所有披露的註冊詳情僅作參考用途。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關註冊詳情的詮釋承擔責任。吾等不會就與本報告所載該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

估值方法

吾等採用比較法對該物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議的利益或任何類似安排，以影響該物業價值。

由於該物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的具繁重性質的產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有採用的文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業最近於二零二一年十二月一日由下述簽署人視察。彼已視察該物業的樓宇及構築物的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該物業的以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業提供的設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用的情況；
- 該物業的維修及保養狀況；及
- 該物業是否顯示有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因異常土壤變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響)進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

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
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零二二年三月三十一日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴公司持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			現況下的 市值 港元
			二零二一年 十二月三十一日
香港灣仔告士打道 151號資本中心24樓 全層、4樓421號、422 號及423號泊車位	該物業包括約於一九八二年落成 之25層高(加上一層地庫)鋼筋混 凝土建築辦公大樓內24樓之辦公 室全層及4樓之3個私人泊車位。	於估值日期,該物 業為業主自用。	220,000,000
內地段第2755號A段 餘段及內地段2755號 餘段之份數2119份之 58份及份數2119份之 132份中之3/113份	該物業辦公室部分之實用面積約 為8,290平方呎。 該物業乃根據一份政府租契持有, 期限自一九二八年四月十四日起 為期99年,可續契99年。標的地塊 之地租為每年234港元。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為Golden Properties (Pacific) Limited, 參閱日期為二零一九年九月四日之註冊摘要編號19092302020037。
- 該物業於二零二一年十一月十五日於土地註冊處登記以下主要產權負擔：
 - 大廈公契及管理協議, 以日期為一九八七年十一月二十日之註冊摘要編號UB3575200登記；及
 - 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之三方法定押記/按揭, 以日期為二零二零年四月二十九日之註冊摘要編號20051400820026登記。
- 根據於二零二一年十一月十九日刊憲之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/29號, 該物業被劃為「商業」地帶。
- 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要為高層商業樓宇與若干高層住宅樓宇或不同年代的住宅/商業綜合樓宇混雜一起。標的發展項目之較低樓層內提供購物設施。周邊公共交通包括巴士及的士, 港鐵灣仔站距離標的發展項目僅數步之遙。
- 就此估值而言, 吾等選擇之辦公室物業為緊鄰標的物業及與標的物業位處同一街道之該等分契業權辦公室發展項目內之辦公室物業。根據土地註冊處所登記之交易記錄, 已予識別及分析(i)涉及實用面積逾1,000平方呎之辦公室；及(ii)於估值日期前十二個月進行之四項可資比較交易。

6. 四項可資比較交易詳情載列如下：

可資比較交易一

土地註冊處之註冊摘要編號：	21110301060320
交易日期：	二零二一年十月二十五日
物業地址：	告士打道200號 新銀集團中心23樓及1樓20號泊車位
代價(港元)：	142,200,000
實用面積(平方呎)：	5,060
單位價格(港元/平方呎實用面積)：	28,103

可資比較交易二

土地註冊處之註冊摘要編號：	2109210830040
交易日期：	二零二一年九月六日
物業地址：	告士打道200號 新銀集團中心29樓
代價(港元)：	140,000,000
實用面積(平方呎)：	4,920
單位價格(港元/平方呎實用面積)：	28,455

可資比較交易三

土地註冊處之註冊摘要編號：	21072000840034
交易日期：	二零二一年六月二十八日
物業地址：	告士打道66號筆克大廈5樓
代價(港元)：	43,100,000
實用面積(平方呎)：	1,965
單位價格(港元/平方呎實用面積)：	21,934

可資比較交易四

土地註冊處之註冊摘要編號：	21022300750247
交易日期：	二零二一年二月九日
物業地址：	告士打道151號資本中心15樓2室
代價(港元)：	39,000,000
實用面積(平方呎)：	1,748
單位價格(港元/平方呎實用面積)：	22,311

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、相關股份或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	身份	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⁾ 實益擁有人 ⁽²⁾	1,723,894,068 (L) 274,684,429 (L)	— —	1,723,894,068 (L) 274,684,429 (L)	61.57% 9.81%
李培森	實益擁有人	200,000 (L)	—	200,000 (L)	0.01%
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) 1,158,174,120股由伍先生全資擁有之Mainway Enterprises持有；及(ii) 565,719,948股由伍先生擁有80%股權之橙天娛樂持有。

此外，於最後可行日期，伍先生亦以本身名義實益持有274,684,429股股份權益。

除上文披露者及下文「購股權」一段之披露事項外，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及相關股份之權益及淡倉

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：

股東姓名/名稱	身份	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⁾	274,684,429 (L)	—	274,684,429 (L)	9.81%
Mainway Enterprises	實益擁有人 ⁽³⁾	1,158,174,120 (L)	—	1,158,174,120 (L)	41.37%
橙天娛樂	實益擁有人 ⁽⁴⁾	565,719,948 (L)	—	565,719,948 (L)	20.21%

(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) 1,158,174,120股由Mainway Enterprises持有；及(ii) 565,719,948股由橙天娛樂持有。

此外，於最後可行日期，伍先生亦以本身名義實益持有274,684,429股股份權益。

- (3) 於最後可行日期，Mainway Enterprises為伍先生全資擁有之公司，彼亦為Mainway Enterprises董事。
- (4) 於最後可行日期，由伍先生擁有80%股權之橙天娛樂於565,719,948股股份中擁有權益。伍先生為橙天娛樂之董事，而李培森先生為橙天娛樂之聯合董事長。

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任何人士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336條知會本公司之權益或淡倉。

董事於合約、安排及資產中之權益

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。

購股權

本公司於二零二零年六月十九日採納現有購股權計劃(「購股權計劃」)，讓本公司向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團發展作出貢獻之鼓勵或獎賞，並讓本集團更具彈性地向合資格參與者提供獎勵、報酬、補償及／或提供福利。

於最後可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出購股權，亦無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

根據購股權計劃授出或將授出之購股權並無賦予持有人享有股息或在股東大會上投票之權利。

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

除買賣協議外，概無其他合約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)。

訴訟

本集團若干附屬公司在其各自日常業務過程中涉及訴訟。經審閱未決索償並考慮收到之法律意見，董事認為，即使索償獲裁定為有效，亦不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

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

專家及同意書

為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資格如下：

名稱	資格
中誠達資產評估 顧問有限公司 (「中誠達資產評估」)	物業估值師

於最後可行日期，中誠達資產評估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，中誠達資產評估並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。於最後可行日期，中誠達資產評估並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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) 本公司之主要營業地點位於香港灣仔告士打道151號資本中心24樓。
- (c) 本公司股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 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。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

備查文件

以下文件將於本通函日期起計14日期間載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.osgh.com.hk>)：

- (a) 估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；及
- (c) 買賣協議。