

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)

### 持續關連交易 租賃物業

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十五日，本公司間接全資附屬公司橙天嘉禾(中國)與江陰橙地訂立租賃協議，內容有關租賃位於江陰橙地文化綜合體之租賃物業，自開始日期起計為期240個月。江陰橙地文化綜合體位於中國江蘇省富裕之江陰市，項目包括一個購物商場及其他配套設施。本公司擬於租賃物業經營一間配備約25個獨立銀幕之影院，作為其於該區域之拓展計劃其中部分。同日，北京橙地向橙天嘉禾(中國)簽訂擔保契據，以保證江陰橙地履行租賃協議項下若干責任。

由於江陰橙地為本公司主席、董事兼控股股東伍先生之聯繫人，故屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.34條，租賃協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

由於限額所涉及上市規則第14.07條項下之相關百分比率超過0.1%但少於5%，故租賃協議須遵守上市規則第14A.34條之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十五日，本公司間接全資附屬公司橙天嘉禾(中國)與江陰橙地訂立租賃協議，內容有關租賃位於江陰橙地文化綜合體之租賃物業。江陰橙地文化綜合體位於中國江蘇省富裕之江陰市，項目

\* 僅供識別

包括一個購物商場及其他配套設施。本公司擬於租賃物業經營一間配備約25個獨立銀幕之影院，作為其於該區域之拓展計劃其中部分。同日，北京橙地向橙天嘉禾(中國)簽訂擔保契據，以保證江陰橙地履行租賃協議項下若干責任。

根據上市規則，租賃協議項下交易構成持續關連交易。租賃協議之主要條款如下：

## 租賃協議

日期： 二零一二年九月二十五日

訂約方： 業主： 江陰橙地，一名關連人士

租戶： 橙天嘉禾(中國)，本公司間接全資附屬公司

租賃物業： 江陰橙地文化綜合體二座第3、4及5層部分，總樓面面積約為17,561平方米。

期限： 自開始日期起計為期240個月。

橙天嘉禾(中國)享有優先權於租期屆滿後進一步續租120個月。續租期之應付租金須根據當時市場租值磋商。

裝修期(免租)： 自向橙天嘉禾(中國)交付租賃物業當日(預期於二零一四年十二月三十一日或之前)起計為期四個月，至緊接開始日期前之日期止(可根據租賃協議延長)。於裝修期，橙天嘉禾(中國)須負責支付政府稅費、管理費及其他費用(包括水費、電費、燃氣費及電話費)。

租金： 於租賃協議期限內，橙天嘉禾(中國)須向江陰橙地支付年租，金額為以下兩者中之較高者：(a)按全年營業額釐定之租金，佔橙天嘉禾(中國)於相關年度在租賃物業經營影院所產生票房收入淨額之若干百分比率，介乎12%至15%之間；及(b)租賃協議項下相關年度之基本租金。

- 基本租金：租賃協議項下全年基本租金，於租賃協議期限首年為人民幣3,000,000元(約相當於3,660,000港元)，租期第二至五年各年每年上調5%，而租期第六年則為人民幣5,000,000元(約相當於6,100,000港元)，租期第七至二十年各年每年上調5%；租賃協議整段期間之基本租金總額須為人民幣124,470,000元(約相當於151,853,400港元)
- 預付款項：為數人民幣100,000,000元，相當於租賃協議期限內之基本租金總額約80%，由橙天嘉禾(中國)以下列方式支付予江陰橙地，作為基本租金預付款項：
- (a) 合共人民幣40,000,000元須於簽訂租賃協議後十個營業日內支付；
  - (b) 合共人民幣40,000,000元須於二零一三年一月三十一日或之前支付；及
  - (c) 合共人民幣20,000,000元須於二零一四年一月三十一日或之前支付。
- 付款期：基本租金須以基本租金預付款項抵銷及於租賃協議期限之每年年初支付人民幣1,223,500元。倘於任何年度內，全年淨票房提成租金高於相關基本租金，則橙天嘉禾(中國)須於訂約雙方在該年度結束之下一個月第十五日前確認差額後十五個營業日內，向江陰橙地支付差額。
- 橙天嘉禾(中國)須支付租賃協議期限內產生之公用事業設施收費及物業管理費。
- 倘租賃協議於租期結束前終止，則江陰橙地須於終止後六個月內向橙天嘉禾(中國)退回基本租金預付款項金額減實際所需租金金額(不計利息)之差額(如因橙天嘉禾(中國)違反租賃協議而終止，則扣除江陰橙地根據中國法例有權收取之損害賠償)。
- 保證金：橙天嘉禾(中國)另須於簽訂租賃協議後十個營業日內向江陰橙地額外支付人民幣1,500,000元(約相當於1,830,000港元)作為保證金。保證金須於橙天嘉禾(中國)將租賃物業以空置狀況交還江陰橙地後十五個營業日內退還予橙天嘉禾(中國)。

## 北京橙地作出之擔保

於二零一二年九月二十五日，北京橙地向橙天嘉禾(中國)簽訂擔保契據，以保證江陰橙地根據租賃協議履行以下責任：(i)於二零一四年十二月三十一日(或根據租賃協議押後之任何較後日期)或之前將租賃物業交付予橙天嘉禾(中國)及(ii)於橙天嘉禾(中國)根據條文提早終止租賃協議時償還尚未產生但已預付之基本租金、履行(及／或促使江陰橙地履行和遵守)江陰橙地在租賃協議下的義務及承擔對橙天嘉禾(中國)的損害賠償。

## 年度限額

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年，租賃協議之年度限額分別定為人民幣41,500,000元(約相當於50,630,000港元)、人民幣42,000,000元(約相當於51,240,000港元)及人民幣30,000,000元(約相當於36,600,000港元)。

限額屆滿時，本公司將重新遵守上市規則項下一切適用規定，包括(如有需要)取得本公司獨立股東之批准。倘租賃協議項下交易於租賃協議年期內任何時間無法持續遵守上市規則之規定，橙天嘉禾(中國)有權發出六個月通知終止租賃協議而毋須向江陰橙地作任何賠償。

## 年度限額之依據

租賃協議之條款乃按公平基準磋商，屬於一般商業條款，並經參考鄰近地點類似物業當時市場租金後釐定。限額指橙天嘉禾(中國)根據租賃協議須於有關期間向江陰橙地支付之款項，截至二零一二年十二月三十一日止年度為基本租金預付款項及保證金之金額，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度則為基本租金預付款項及可能產生租金及費用之金額。

## 天財資本對於租賃協議超過三年之觀點及理由

上市規則第14A.35條規定，除因交易性質而規定合約年期必須超過三年之特殊情況外，不獲豁免持續關連交易期限不得超過三年。

為遵守上市規則之規定，董事會已委任天財資本為獨立財務顧問，以就江陰橙地與橙天嘉禾(中國)將訂立之租賃協議年期向彼等提供意見，當中列明用作影院之租賃物業年期將為二十年。

天財資本曾與本公司代表商討，並得悉訂立有關長期租約之主要理由如下：

- (i) 長期影院租賃協議將讓本集團避免短期內再次產生高昂之初始投資成本，包括初始開辦成本及內部裝修；
- (ii) 影院營運商之業務性質，促使本集團必須取得具戰略價值之黃金地段訂立長期租賃協議，方可於競爭激烈的娛樂業角逐。根據本集團之一般商業慣例，本集團位於中國多個省市之影院物業租賃協議全部為期10至20年。據本集團表示，長期影院物業租賃協議將會提高客戶忠誠度，並使本集團銷售收益維持穩定；及
- (iii) 長期影院物業租賃協議將令本集團免受市場租金波動影響。

在考慮影院業務租賃協議年期超過三年是否符合一般商業慣例時，天財資本已審閱本公司與獨立第三方在中國訂立之租約(「樣本租約」)。天財資本注意到，樣本租約一般為期超過三年，年期介乎10至20年。因此，天財資本認為，根據租賃協議就主要在中國用作影院之物業訂立為期不超過二十年之租約，介乎樣本租約年期範圍內。

基於上文所述，天財資本認為，根據租賃協議就主要在中國用作影院之物業訂立為期不超過二十年之租約，符合此類租賃協議之一般商業慣例。

### 訂立租賃協議之原因及好處

本集團之主要業務為電影製作、出資、發行及放映。本集團現正計劃在中國江蘇省江陰市建立一間影院。經營影院需要適合設立銀幕及地點適中之安全場所。董事認為，訂立租賃協議對本集團而言乃良好之商機，讓本集團得以於適當地點以具吸引力之租金長期租用合適物業。董事相信，江陰市之影院娛樂業務極具發展潛力，並將產生可觀回報及增加本集團收入。

董事(包括獨立非執行董事)相信，租賃協議乃於本集團日常一般業務過程中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。董事(包括獨立非執行董事)亦相信，租賃協議之限額屬公平合理。達致該等意見時，

董事已考慮(其中包括其他因素)橙天嘉禾(中國)須根據租賃協議支付之基本租金預付款項之金額、有關預付款項所需資金成本、與市場租金相比租賃協議項下租金之實際折讓率及獨立財務顧問之意見。獲委任就租賃協議向董事提供意見之獨立財務顧問天財資本認為，租賃協議乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

董事認為，租賃協議之較長期限讓本集團得以避免短期內再次產生高昂之初始投資成本，包括初始開辦成本及內部裝修，並使本集團免受市場租金波動影響。此外，影院營運商之業務性質促使本集團必須取得具戰略價值之黃金地段訂立長期租賃協議，方可於競爭激烈的娛樂業角逐。因此，董事認為就於中國經營影院作出長期租賃安排為一般商業慣例，而二十年租期亦符合本集團最佳利益。

## **有關本公司、橙天嘉禾(中國)及江陰橙地之資料**

### **本公司**

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本集團之主要業務為電影之製作、出資、發行及放映。截至二零一二年九月二十五日，本集團於中國、香港、台灣及新加坡經營61間影城，合共464個銀幕，為區內主要電影發行商。

### **橙天嘉禾(中國)**

橙天嘉禾(中國)為一家於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。

### **江陰橙地**

江陰橙地為一家於中國註冊成立之公司，持有江陰橙地文化綜合體所在之土地，其主要業務活動為開發及建設江陰橙地文化綜合體。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第14A章，租賃協議項下交易構成本公司之持續關連交易。

伍先生間接擁有江陰橙地之84.19%股本權益。伍先生為本公司主席、董事兼控股股東，於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本中合共約60.41%權益。因此，



江陰橙地為本公司之關連人士，而租賃協議及據此擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於限額所涉及上市規則第14.07條項下之相關百分比率超過0.1%但少於5%，故租賃協議須遵守上市規則第14A.34條之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

伍克燕女士為伍先生之胞妹，根據上市規則第14A章屬伍先生之聯繫人。基於彼等上述權益，伍先生及伍克燕女士已就批准租賃協議之相關董事會決議案放棄表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除伍先生及伍克燕女士外，概無董事於租賃協議項下擬進行交易中享有重大權益，彼等毋須就相關董事會決議案放棄表決。

## 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：

「基本租金」	指	本公佈「租賃協議 — 基本租金」一節所載租賃協議項下全年基本租金
「北京橙地」	指	北京橙地影院投資管理有限公司，於中國成立及由伍先生實益擁有84.19%權益之公司，其直接擁有江陰橙地100%股權
「董事會」	指	董事會
「限額」	指	就上市規則第14A章而言，指本公佈「年度限額」一節所載租賃協議項下交易於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之建議年度限額
「開始日期」	指	本公佈「租賃協議 — 裝修期(免租)」一節所載裝修期屆滿後翌日
「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

「擔保契據」	指	北京橙地向橙天嘉禾(中國)所簽立日期為二零一二年九月二十五日之擔保契據，藉以保證江陰橙地履行租賃協議項下若干責任
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「江陰橙地文化綜合體」	指	江陰橙地將於中國江蘇省江陰市夏港發展區一幅地盤面積約為23,334平方米之土地興建及營運之商業及文化綜合項目
「江陰橙地」	指	江陰橙地影院開發管理有限公司，為伍先生透過北京橙地實益擁有84.19%權益之公司
「租賃協議」	指	橙天嘉禾(中國)與江陰橙地就租賃物業所訂立日期為二零一二年九月二十五日之租賃協議
「租賃物業」	指	江陰橙地文化綜合體二座第3、4及5層部分，總樓面面積約為17,561平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「伍先生」	指	伍克波先生，本公司主席、董事兼控股股東，於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約60.41%權益
「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，為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



「天財資本」指 天財資本亞洲有限公司，為可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第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，並獲委任為本公司獨立財務顧問

「%」指 百分比

於本公佈所採用匯率為人民幣1元兌1.22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  
袁國安

香港，二零一二年九月二十五日

於本公佈發佈時，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：

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