

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 出租物業

董事會欣然公佈，於二零一三年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司橙天嘉禾影城(中國)與北京橙天影院訂立租賃協議，內容有關出租租賃物業，自交付日期起計為期12年。租賃物業位於中國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。北京橙天影院擬於租賃物業經營設有約7塊銀幕及1,200個座位之影城。

橙天嘉禾影城(中國)為本公司之間接全資附屬公司。北京橙天影院為本公司主席、董事兼控股股東伍先生之聯繫人士，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

上市規則第14.07條項下有關上限之相關百分比率超過0.1%但少於5%。因此，租賃協議須遵守上市規則第14A.34條項下之申報、公告及年度檢討規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會欣然公佈，於二零一三年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司橙天嘉禾影城(中國)與北京橙天影院訂立租賃協議，內容有關出租租賃物業，自交付日期起計為期12年。租賃物業位於中國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。北京橙天影院擬於租賃物業經營設有約7塊銀幕及1,200個座位之影城。

\* 僅供識別

根據上市規則，租賃協議項下之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：二零一三年十一月六日

訂約方：業主：橙天嘉禾影城(中國)，為本公司之間接全資附屬公司。

租戶：北京橙天影院，為關連人士。

租賃物業：中國河北省唐山市新華西道88號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(統稱第4108號單位)，總樓面面積約5,504.43平方米。

年期：自交付日期起計為期12年。

於到期時，北京橙天影院擁有優先權可按與第三方協商之相同條款及條件重續租約。

裝修期：(免租) 北京橙天影院可享有自交付日期起計六個月免租裝修期。於裝修期內，北京橙天影院須負責支付政府稅項及徵費以及所產生其他開支(例如水電、燃氣及電話費)，惟毋須支付租金及管理費。

免租期：北京橙天影院可享有自裝修期結束後翌日起計為期三個月之額外免租期，期內，北京橙天影院須負責支付管理費，惟毋須支付租金。

租金：於租賃協議期間內，北京橙天影院將向橙天嘉禾影城(中國)支付以下年度租金(以較高者為準)：(a)租賃協議項下相關年度之基本租金；或(b)按北京橙天影院於相關年度內在租賃物業經營影城所產生淨票房收入介乎12%至15%之若干百分比率計算之年度營業額租金。

- 基本租金： 根據租賃協議，租賃協議年期內首年之每月基本租金為人民幣160,000元，年度租金合共為人民幣1,920,000元（相當於約2,438,400港元）；年期內第二年之每月基本租金為人民幣170,000元，年度租金合共為人民幣2,040,000元（相當於約2,590,800港元）；年期內第三年之每月基本租金為人民幣180,000元，年度租金合共為人民幣2,160,000元（相當於約2,743,200港元）；年期內第四至第十二年各年之每月基本租金為人民幣210,000元，年度租金合共為人民幣2,520,000元（相當於約3,200,400港元）。整個租賃協議年期之基本租金總額合共為人民幣28,800,000元（相當於約36,576,000港元）。
- 年度營業額租金： 根據租賃協議，租賃協議年期內首年之年度營業額租金為北京橙天影院在租賃物業經營影城之淨票房收入之12%；年期內第二年為淨票房收入之13%；年期內第三年為淨票房收入之14%；而年期內第四至第十二年各年則為淨票房收入之15%。
- 管理費： 每月每平方米人民幣5元。
- 保證按金： 北京橙天影院將於簽訂租賃協議後十個營業日內向橙天嘉禾影城（中國）支付人民幣200,000元（相當於約254,000港元）作為保證按金。在北京橙天影院並無結欠橙天嘉禾影城（中國）未付款項之情況下，保證按金須於租賃協議屆滿或提早終止後十個營業日內不計利息退回予北京橙天影院。
- 付款條款： 北京橙天影院須於每個曆月第15日或之前向橙天嘉禾影城（中國）提前支付每月之基本租金。倘於任何曆年之年度營業額租金高於該年之基本租金總額，訂約各方須於該曆年結束後翌月第十五日之前協定有關差額，而北京橙天影院須於雙方達成協議後十五個營業日內向橙天嘉禾影城（中國）支付有關差額。
- 北京橙天影院須於租賃協議期間內支付所產生水電煤費及管理費。

品牌授權費： 於租賃協議期間，橙天嘉禾影城(中國)將向北京橙天影院授出品牌授權，以使用「橙天嘉禾」之品牌，而北京橙天影院須支付年度品牌授權費人民幣100,000元(相當於約127,000港元)，有關費用須於各租賃年度開始後15日內支付。

## 年度上限

租賃協議於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限分別為人民幣300,000元(相當於約381,000港元)、人民幣1,500,000元(相當於約1,905,000港元)及人民幣2,400,000元(相當於約3,048,000港元)。

於上限屆滿後，本公司將重新遵守上市規則之一切適用規定，包括(如需要)取得本公司獨立股東批准。

## 年度上限之基準

租賃協議之條款乃經公平磋商後釐定，符合一般商業條款，並已參考鄰近地區同類物業之現行市場租值。上限為北京橙天影院於有關期間根據租賃協議支付予橙天嘉禾影城(中國)之款項，截至二零一三年十二月三十一日止年度，上限相當於保證按金及品牌授權費；而截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，上限則相當於租金金額及品牌授權費。

## 天財資本就租賃協議為期超過三年之意見及理由

上市規則第14A.35條規定，不獲豁免持續關連交易之期間不得超過三年，惟特殊情況除外，有關情況僅限於交易性質規定合約期必須超過三年之個案。

為遵守上市規則規定，董事會已委任天財資本為獨立財務顧問，以就橙天嘉禾影城(中國)與北京橙天影院訂立租賃協議之年期向彼等提供意見，租賃協議規定租賃物業用作影城之年期為十二年。

天財資本已與本公司進行討論，並獲悉訂立該長期租賃之主要理由如下：

- (i) 影城租賃協議年期較長，將令租戶得以避免於短期內重複產生昂貴之初期投資成本，如初期建設開支及內部裝修費用，有助改善北京橙天影院承擔較高租金之能力；
- (ii) 作為影城經營者之業務性質，使北京橙天影院必須訂立長期租賃協議，以在競爭激烈之娛樂行業獲得策略性及黃金地段。根據本集團之一般業務慣例，本集團於中國不同省市之所有影城物業租賃協議之年期均介乎10至20年。據本集團表示，影城物業租賃協議之長期性質，可提升客戶之忠誠度及維持影城之穩定銷售收益。因此，本公司明白北京橙天影院有需要訂立長期租賃協議。此外，成功經營影城將使本集團可透過下列途徑受惠：(a)由於租賃物業之租金收入為按淨票房收入之若干百分比率計算之年度營業額租金及租賃協議項下基本租金之較高者，故可藉此增加租金收入；及(b)由於北京橙天影院以本公司品牌經營影城，故可提升本集團之業務聲譽；
- (iii) 影城物業租賃協議年期較長讓本公司免受市場租金波動所影響；及
- (iv) 可減輕因租賃協議年期較短之現有影城經營者突然斷租而致本公司須另行物色新租戶所產生之成本。

於考慮訂立年期超過三年之影城業務租賃協議是否符合一般業務慣例時，天財資本已審閱本公司與獨立第三方於中國訂立之租約（「租約樣本」）。天財資本注意到，租約樣本一般為期超過三年，介乎10至20年之間。因此，天財資本認為就於中國主要用作影城之物業訂立為期不超過二十年之租賃，符合租約樣本年期之範圍。

基於上文所述，天財資本認為，為期12年之租賃協議符合同類租賃協議之一般業務慣例。

## 訂立租賃協議之理由及好處

租賃物業位於唐山市黃金地段，鄰近設有公共交通設施、購物中心及百貨公司。本公司之業務計劃／策略為(其中包括)專注於在一線及二線城市以及若干主要三線城市經營影城，而租賃物業則位於中國四線城市。因此，本公司決定將租賃物業出租予北京橙天影院，而非自行於租賃物業經營影城。

根據租賃協議向北京橙天影院授出使用「橙天嘉禾」品牌之授權為一項試行運作之業務模式。倘運作成功，本集團或會向第三方授出更多品牌授權，以「橙天嘉禾」品牌經營影城，推廣品牌於區內之知名度及業務規模。

董事認為，訂立租賃協議亦有助本集團長期取得穩定及具吸引力之租金收入。視乎於租賃物業所經營影城之表現而定，本集團亦有機會取得高於基本租金之租金收入。此外，試行授出品牌授權將有利本集團開拓未來業務發展機會。

董事(包括獨立非執行董事)相信，租賃協議乃於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦相信，租賃協議上限屬公平合理。於達致該等意見時，董事已考慮(其中包括)基本租金與市場所收取租金之比較以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，租賃協議乃按正常商業條款訂立且屬公平合理。

董事認為，租賃協議之較長年期有助本集團取得穩定之年度收入，使本集團免受市場租金之波動所影響。本集團亦可節省不時物色新租戶之成本。基於影城經營者之業務性質，北京橙天影院要求本集團訂立長期租賃協議。因此，董事認為，就於中國經營影城訂立長期租賃的安排符合一般商業慣例，而12年之租賃年期符合本集團最佳利益。



## 有關本公司、橙天嘉禾影城(中國)及北京橙天影院之資料

### 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、發行及經營影城。截至二零一三年十一月六日，本集團於中國、香港、台灣及新加坡經營74間影城，合共552塊銀幕，為區內主要電影發行商。

### 橙天嘉禾影城(中國)

橙天嘉禾影城(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。

### 北京橙天影院

北京橙天影院為一家於中國註冊成立之公司，其主要業務為影城營運及物業租賃。

### 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。

伍先生擁有北京橙天影院99%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總額合共約60.41%權益。因此，北京橙天影院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。

由於上市規則第14.07條項下有關上限之相關百分比率超過0.1%但少於5%，租賃協議須遵守上市規則第14A.34條項下之申報、公告及年度檢討規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事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士。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擁有重大權益，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：

「年度營業額租金」	指	本公佈「租賃協議 — 年度營業額租金」一節所載租賃協議項下年度營業額租金。
「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每月基本租金。
「北京橙天影院」	指	北京橙天影院投資管理有限公司，於中國成立之公司，由伍先生擁有99%權益。
「董事會」	指	董事會。
「上限」	指	就上市規則第14A章而言，指本公佈「年度上限」一節所載租賃協議項下交易於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限。
「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。
「交付日期」	指	橙天嘉禾影城(中國)根據租賃協議向北京橙天影院交付租賃物業之日期，不得遲於二零一三年十二月三十一日。
「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。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「租賃協議」	指	橙天嘉禾影城(中國)與北京橙天影院就出租租賃物業所訂立日期為二零一三年十一月六日之租賃協議。



「租賃物業」	指	位於中國河北省唐山市新華西道88號之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(統稱為4108單位),總樓面面積約為5,504.43平方米。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「伍先生」	指	本公司主席、董事兼控股股東伍克波先生,於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本合共約60.41%權益。
「橙天嘉禾影城(中國)」	指	橙天嘉禾影城(中國)有限公司,於中國註冊成立之公司,並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、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,根據香港法例第571章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1.27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，二零一三年十一月六日

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：

毛義民先生

陳文彬先生

李培森先生

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