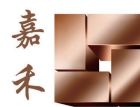


香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

## 有關建議出售物業之 非常重大出售事項

### 出售事項及租回安排

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月二日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，購買價為48,000,000新元(不包括商品及服務稅，並可作出進一步調整)。於買賣協議完成後，賣方與買方將訂立租賃協議，據此，賣方將向買方租回該物業。

### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項相關適用百分比率為75%或以上，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14章，租賃協議項下之租回安排並不構成本公司之須予公佈交易。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

\* 僅供識別

出售事項須待(其中包括)本公佈「完成之條件」一節所述之先決條件(包括股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易)達成後方告完成。因此，出售事項不一定會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 1. 緒言

於二零二五年六月二日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，購買價為48,000,000新元(不包括商品及服務稅，並可作出進一步調整)。根據買賣協議，該物業乃受賣方向買方租回該物業所規限而出售，其將自完成日期(包括該日)起開始，並按租賃協議所載之條款進行。

## 2. 買賣協議

日期：二零二五年六月二日

賣方：Golden Village Multiplex Pte Ltd

買方：Lion (Singapore) Pte. Limited

主體事項：買賣該物業

於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### (a) 該物業

於本公佈日期，賣方擁有該物業。根據買賣協議，賣方有條件同意按購買價出售而買方有條件同意按購買價購買該物業，惟須受買賣協議所載之條款及條件所規限。

該物業位於新加坡51 Yishun Central 1 #02-01，現為本集團於新加坡其中一間戲院之所在地。根據買賣協議，於買賣協議完成後，賣方與買方將就賣方向買方租賃該物業訂立租賃協議。有關租賃協議之進一步詳情，請參閱下文「3.租賃協議」一節。

**(b) 訂金**

根據買賣協議，於買賣協議同日，買方已向賣方律師支付4,800,000新元（相當於購買價之10%）作為訂金。訂金將於完成時發放予賣方，並構成購買價之一部分。倘買賣協議因以下原因而終止：(1)未能就買賣協議項下出售事項的股東決議案取得賣方股東的批准；及／或(2)未能根據上市規則於股東特別大會上以通過所需決議案的方式就訂立買賣協議及其項下擬進行交易取得股東的批准，訂金將退還予買方。倘買賣協議因上述以外原因而終止或由買方撤銷，訂金將由賣方沒收。

**(c) 購買價**

根據買賣協議，買方就購買該物業向賣方應付的總價格為購買價。

根據買賣協議，賣方及買方已同意，倘買方於完成日期起計12個曆月內取得或獲得重新開發Yishun 10之建築許可，則買方須進一步向賣方支付額外購買價（即2,000,000新元）連同商品及服務稅，即向上調整購買價。

購買價及額外購買價乃由訂約方經參考估值師於二零二五年五月二十八日就該物業評估之估值48,000,000新元後公平磋商釐定。有關估值報告的進一步詳情，請參閱下文「5. 與物業估值相關之估值方法、假設及輸入數據」一節。

購買價餘額（即不包括訂金之購買價）須於完成時由買方以現金支付予賣方（或賣方可能指示之其他人士），連同購買價全額之商品及服務稅。

根據買賣協議，買賣協議項下買方應付之所有商品及服務稅（按現行稅率計算）之款項須由買方承擔。

**(d) 償債基金**

賣方已向償債基金繳納償債基金金額，而根據買賣協議，賣方及買方同意，買方將於Yishun 10管理公司為編製償債基金經審核報表而進行之審核完成後30日內向賣方支付相當於償債基金金額(由賣方供款至完成)之款項(即「等值金額」)，並(倘適用)最終釐定因動用償債基金於該物業內進行工程以取得或符合(其中包括)若干建築證書之規定，而自償債基金中扣除之任何償債基金金額部分。

根據管理公司就該物業編製截至二零二五年四月三十日之管理賬目(未經審核)，賣方向償債基金供款之總額為488,921.59新元。

**(e) 建築證書**

賣方同意於該物業內進行工程，以確保Yishun 10之消防安全證書之續期申請不會因該物業之任何不合規或違規行為而被延誤或拒絕受理，並應盡合理努力促使Yishun 10管理公司：

- (i) 在不遲於二零二五年六月二十九日取得Yishun 10之消防證書之續期；及
- (ii) 委任合資格人士檢查Yishun 10之外牆，並在不遲於二零二五年六月三十日或合資格人士可能要求並經買方同意之較後日期(有關同意不得被無理拒絕、延遲或附加條件)向新加坡建設局提交檢查報告。

**(f) 完成之條件**

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方股東通過決議案批准買賣協議項下之出售事項；
- (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，股東於股東特別大會上通過決議案批准訂立買賣協議及其項下擬進行交易；及

(iii) 並無接獲聯交所就(1)反對出售及租回該物業；或(2)因出售或租回該物業(於各情況下，均為買賣協議及租賃協議項下擬進行者)之任何原因暫停、取消、撤銷或撤回股份的持續上市地位作出任何表示。

根據買賣協議之條款及條件，倘上述條件未能於最後截止日期前達成，買賣協議將告終止，買方與賣方將不會簽訂租賃協議，而買賣協議及租賃協議項下擬進行交易將不會進行。

倘賣方違反就該物業所有權提供之保證及聲明，買方亦有權撤銷買賣協議。

於完成後，該物業將不再由本集團持有，而根據租賃協議項下的租回安排，賣方將向買方租賃該物業，惟須受租賃協議項下所載條文規限並符合其規定。

### (g) 控股股東承諾

於本公佈日期，伍克波先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，於1,998,578,497股股份(相當於本公司全部已發行股本約71.39%)中擁有權益。就買賣協議而言，伍克波先生將簽立一份以買方為受益人的不可撤回承諾，規定彼將促使Mainway Enterprises Limited及Orange Sky Entertainment Group (International) Holding Company Limited各自行使彼等於股東特別大會舉行時所持股份附帶的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議的普通決議案。

## 3. 租賃協議項下的租回安排

### 租賃協議

日期：於完成日期當日或之前，並自完成起生效

承租人：Golden Village Multiplex Pte Ltd

出租人：Lion (Singapore) Pte. Limited

**主體事項**：買方(作為出租人)向賣方(作為承租人)出租該物業

**場所**：該物業

**期限**：自完成日期起計18個月

根據租賃協議，買方(作為出租人)將向賣方(作為承租人)出租該物業，期限為自完成日期起計18個月。

### **租金**

根據租賃協議應付的每月租金將為賣方於該物業經營業務所得每月銷售總額之10%。租賃協議項下有關租金計算的條文乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事會認為，經考慮其於該物業的業務營運過往的票房收入(扣除商品及服務稅後)，根據租賃協議應付的每月租金對賣方而言較新加坡市場上同類物業的現行市值租金更為優惠，而有關每月租金乃由訂約方協定作為賣方進行出售事項的額外獎勵。

根據租賃協議不時應付的租金擬由本公司的內部資源支付。

### **保證金**

賣方須於訂立租賃協議時以銀行擔保方式向買方提供200,000新元之保證金，該保證金乃根據租賃協議下估算的約三個月租金款。

## **4. 有關該物業之資料**

截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，該物業由賣方擁有及佔用，以於Yishun 10大樓經營本集團其中一間影城。因此，截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止各年度，該物業本身並無應佔收入或純利。

該物業包括一間設有1,477個座位之影城(10個影廳)，位於一幢名為Yishun 10之4層高購物暨娛樂綜合大樓(連3層地庫)之第2至第4層(第1層設有售票處，並有權使用該綜合大樓之若干公共區域)。據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，Fraser's Property Limited之一名關聯人士為Yishun 10大樓第1層(本集團所擁有位於第1層之售票處除外)之擁有人。

該物業於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，賬面值約為45,081,000新元。

## 5. 與物業估值相關之估值方法、假設及輸入數據

下文載列估值師所發出估值報告之估值方法、假設及輸入數據概要：

### 估值方法

估值師採用直接比較法及資本化法對該物業進行估值，並在編製估值報告時遵循香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則」、皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值—全球準則」以及新加坡測量師與估價師協會估值準則及實務指引。

根據準則，市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

估值師已根據該物業於估值日期之現有實際狀況，按建議之18個月租回之條款及條件編製估值，且並無計及任何潛在重建銷售價值。

### 估值假設

估值師對該物業進行估值時已作出多項假設，包括：

- (i) 業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編製；
- (ii) 該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷；
- (iii) 概無就該物業所作之任何押記、按揭或所欠付之款項；
- (iv) 該物業之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途；
- (v) 該物業在所有方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升）按一般商業可接受保費投保；
- (vi) 該物業並無緊急或重大損壞或失修項目，在其興建時亦未曾使用有害物料；
- (vii) 該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；
- (viii) 並無環境問題；及
- (ix) 遵守相關條例及法規。

## 估值輸入數據

### (i) 直接比較法

就以直接比較法進行估值而言，估值師已識別並分析於估值日期前過去12個月內大型零售物業之各項相關銷售交易。估值師已考慮當前市況，並在適當情況下作出調整，以得出該物業的市值為49,200,000新元，相當於按有效樓面面積計算之平均單位價格約每平方米12,763新元。

### (ii) 資本化法

就以資本化方法進行估值而言，估值師已採納建議租回總租金為18個月銷售總額之10%、賣方估計為每月60,000新元，而有效樓面面積的估計復歸市場總租金約為每月每平方米64.58新元。淨收入以資本化率4.00%予以資本化。

估價師根據資本化法得出之該物業價值為47,400,000新元，或有效樓面面積之單位價格為每平方米12,296新元。

## 估值調整

估值師調整直接比較法與資本化法之間的價值。根據直接比較法及資本化法之同等比重，採納價值48,000,000新元（不包括商品及服務稅）。

## 6. 進行出售事項及租回安排之理由

鑑於目前新加坡商業物業的市況及本公司的財務狀況，本公司管理層一直考慮在有合適買家時出售商業物業，以產生額外的現金流，從而改善本公司的財務狀況。

經考慮本集團目前的財務及流動資金狀況，董事會認為出售事項將可讓本集團變現其於該物業之投資，並為本集團賺取額外營運資金，而租回安排將可使本集團繼續在該物業經營其電影院業務，從而為該電影院業務提供穩定的經營環境。

基於上文所述，並經考慮估值師所發出之估值報告，連同當中所載之估值方法、假設及輸入數據，董事會認為買賣協議及租賃協議之條款屬公平合理，而賣方訂立買賣協議及租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

## 7. 出售事項之財務影響

該物業於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，賬面值約為45,081,000新元。

根據(a)購買價(不包括商品及服務稅)48,000,000新元；及(b)假設對購買價作出潛在調整2,000,000新元(即額外購買價)(不包括商品及服務稅)；及(c)賬面值約45,081,000新元，本集團預期就出售事項錄得收益約4,919,000新元。本集團出售事項的實際收益須經審核，因此可能與上述金額有所不同。

## 8. 所得款項用途

根據(a)購買價(不包括商品及服務稅)48,000,000新元；及(b)假設對購買價作出潛在調整2,000,000新元(即額外購買價)(不包括商品及服務稅)，出售事項產生的所得款項淨額將約為50,000,000新元，預期將按以下用途動用：

(a) 約62.5%用於償還賣方現有銀行貸款；及

(b) 約37.5%用作本集團之一般營運資金。

## 9. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項相關適用百分比率為75%或以上，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14章，租回安排並不構成本公司之須予公佈交易。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

## 10. 有關本集團及賣方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於香港及新加坡從事電影放映，以及於香港、中國內地及新加坡製作及發行電影、影碟及電視節目。

賣方為於新加坡註冊成立的公司。賣方主要於新加坡從事電影放映。

於出售事項完成後，本集團將根據租賃協議項下的租回安排向買方租賃該物業，並繼續在位於Yishun 10的該物業經營綜合影院。

## 11. 有關買方之資料

買方為Fraser's Property Limited (SGX: TQ5) (一間於新加坡證券交易所有限公司主板上市之公司) 之全資附屬公司。Fraser's Property集團是一間跨國投資商、開發商及管理商，提供物業價值鏈上的房地產產品及服務，總部位於新加坡。於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及Fraser's Property Limited均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或買方任何可對出售事項施加影響之最終實益擁有人；及(b)本公司或其任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(以該附屬公司／該等附屬公司涉及出售事項(即賣方)為限)之間並無重大貸款安排，於緊接本公佈日期前過去十二個月亦無任何有關貸款安排。

## 12. 一般事項

一份載有(其中包括)有關出售事項之資料、本集團的財務資料及其他資料以及上市規則所規定其他資料的通函，連同召開股東特別大會的通告，預期將於二零二五年八月十五日或之前寄發予股東，從而使本公司有足夠時間編製相關資料以供載入通函內。

出售事項須待(其中包括)本公佈「完成之條件」一節所述之先決條件(包括股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行交易)達成後方告完成。因此，出售事項及租回安排不一定會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 13. 釋義

|          |   |                                                                                                                                                                                                              |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「額外購買價」  | 指 | 買方將向賣方支付之2,000,000新元，作為在於完成日期起計12個月內獲准重新發展Yishun 10之情況下對購買價之調整                                                                                                                                               |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                                                                                                                                                                          |
| 「本公司」    | 指 | 橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(股份代號：1132)，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」     | 指 | 根據買賣協議的條款及條件完成出售事項                                                                                                                                                                                           |
| 「先決條件」   | 指 | 買賣協議項下所載完成之先決條件                                                                                                                                                                                              |
| 「關連人士」   | 指 | 具上市規則所賦予涵義                                                                                                                                                                                                   |
| 「訂金」     | 指 | 買方於買賣協議同日支付予賣方律師(作為託管人)之4,800,000新元                                                                                                                                                                          |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                                                                                                                                                                                        |
| 「出售事項」   | 指 | 賣方向買方出售該物業                                                                                                                                                                                                   |
| 「有效樓面面積」 | 指 | 有效樓面面積                                                                                                                                                                                                       |
| 「等值金額」   | 指 | 相等於完成日期之償債基金金額(可根據獲得或遵守若干建築證書之規定進一步調整)之金額，將由買方於完成後支付予賣方                                                                                                                                                      |
| 「銷售總額」   | 指 | 就租賃協議而言，僅指來自在該物業放映電影之電影票銷售之票房收入，而有關「銷售總額」的計算不包括(1)退還予供應商、付運商及／或製造商之款項；(2)固定裝置、機器或設備在其用於賣方業務後之銷售；及(3)商品及服務稅或有關當局徵收並要求賣方向其客戶收取及支付予有關當局或其他人士之任何稅收或其他收費，包括(其中包括)就給予賣方員工之折扣、向客戶退還之現金、信用額或訂金以及實際向賣方客戶收取之任何政府附加稅之扣減 |

|          |   |                                                                                                                                                                                         |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                                                                                                               |
| 「商品及服務稅」 | 指 | 於新加坡應付的商品及服務稅                                                                                                                                                                           |
| 「租賃協議」   | 指 | 賣方與買方於完成時將就租回安排訂立的租賃協議                                                                                                                                                                  |
| 「租回安排」   | 指 | 買方於完成後向賣方租回該物業                                                                                                                                                                          |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                                                                                               |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零二五年九月二日，即買賣協議日期後三個月當日（或賣方可能要求並經買方同意之較長期限，有關同意不得被無理拒絕、拖延或附加條件）                                                                                                                         |
| 「可出租淨面積」 | 指 | 可出租淨面積                                                                                                                                                                                  |
| 「該物業」    | 指 | 位於51 Yishun Central 1 #02-01 Singapore 768794之該物業（包括Yishun 10之第2至第4層，在第1層設有售票處，並有權使用Yishun 10之若干公共區域），於本公佈日期由賣方擁有，不包括位於該物業或其上或與該物業有關之所有廠房、機電設備、固定裝置及配件，以及由賣方擁有或控制或按賣方指示附於該物業或其任何部分之固定裝置 |
| 「購買價」    | 指 | 買賣協議項下該物業之購買價，即相等於48,000,000新元的金額（不包括商品及服務稅，並可作進一步調整）                                                                                                                                   |
| 「買方」     | 指 | Lion (Singapore) Pte. Limited，為獨立第三方                                                                                                                                                    |
| 「償債基金金額」 | 指 | 賣方於完成前不時向償債基金供款之金額                                                                                                                                                                      |
| 「分層樓面面積」 | 指 | 分層樓面面積                                                                                                                                                                                  |

|             |   |                                                            |
|-------------|---|------------------------------------------------------------|
| 「股東特別大會」    | 指 | 本公司將召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易之股東特別大會                         |
| 「股份」        | 指 | 本公司股本中每股0.1港元之普通股                                          |
| 「股東」        | 指 | 股份持有人                                                      |
| 「償債基金」      | 指 | 由Yishun 10管理公司管理的儲備資金池，不時收集以撥付該大樓之資本開支                     |
| 「平方米」       | 指 | 平方米                                                        |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                |
| 「估值師」       | 指 | Knight Frank Petty Ltd                                     |
| 「賣方」        | 指 | Golden Village Multiplex Pte Ltd，於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「Yishun 10」 | 指 | 該物業所在名為「Yishun 10」的大樓                                      |
| 「新元」        | 指 | 新加坡法定貨幣新加坡元                                                |
| 「%」         | 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，二零二五年六月二日

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：

鄒秀芳女士

Go Misaki女士

彭博倫先生

孔敏茹女士

獨立非執行董事：

梁民傑先生

黃斯穎女士

馮志文先生