
此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適獨立顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國東方實業集團有限公司股份，應立即把本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED 中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

重大出售事項及關連交易

財務顧問

VINC  域高

大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司之全資附屬公司)

獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會函件載於本通函第14頁及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第15至24頁。

中國東方實業集團有限公司謹訂於二零一零年一月二十九日下午二時三十分假座香港九龍觀塘偉業街131號長輝工業大廈5樓召開股東特別大會，有關通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨本通函附上之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

二零一零年一月十二日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	14
智略資本函件.....	15
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 估值報告.....	II-1
附錄二A – 崔志仁會計師行報告.....	II-12
附錄二B – 大唐域高融資有限公司之報告.....	II-14
附錄三 – 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司日期為二零零九年十二月二十三日之公佈，內容有關出售事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間一般開門營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中國東方實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	29,000,000港元，即買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債之代價，並將由買方以現金支付
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議出售目標出售股份及目標公司間結餘
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全部三名獨立非執行董事蔡思聰先生、徐沛雄先生及陳通德先生組成之本公司獨立董事委員會，乃為就出售事項向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團，作為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	買方及其聯繫人士以外之股東
「公司間結餘1」	指	目標公司1於完成時或之前任何時間所結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期及應付。於買賣協議日期，目標公司1結欠賣方約103,000,000港元
「公司間結餘2」	指	賣方於完成時或之前任何時間所結欠目標公司2或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期及應付。於買賣協議日期，賣方結欠目標公司2約2,000,000港元
「公司間結餘3」	指	賣方於完成時或之前任何時間所結欠目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期及應付。於買賣協議日期，賣方結欠目標公司3約6,000,000港元
「最後可行日期」	指	二零一零年一月八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「許可協議」	指	於買賣協議日期前，由賣方之附屬公司與彼等客戶就該等附屬公司為全部或部分播放仍待上映之若干電影及影片向其客戶授出許可而訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	前任執行董事黃栢鳴先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	天馬電影出品有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由黃先生全資實益擁有
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零零九年十二月十七日就買賣目標出售股份、公司間結餘1及由買方承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之全部負債而訂立之有條件買賣協議
「出售股份1」	指	目標公司1已發行股本中每股面值1.00港元之100股普通股，亦即目標公司1之全部已發行股本
「出售股份2」	指	目標公司2已發行股本中每股面值1.00港元之500,000股普通股，亦即目標公司2之全部已發行股本
「出售股份3」	指	目標公司3已發行股本中每股面值1.00美元之10,000股普通股，亦即目標公司3之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年一月二十九日下午二時三十分舉行及召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司1、目標公司2及目標公司3之統稱
「目標公司1」	指	Elite Films Limited，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有
「目標公司2」	指	Motion Picture Limited，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有
「目標公司3」	指	Pioneer Films Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有
「目標公司間結餘」	指	於完成時或之前任何時間，目標公司1所結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債、賣方所結欠目標公司2及目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債之統稱，不論是否於完成時到期及應付
「目標出售股份」	指	出售股份1、出售股份2及出售股份3之統稱
「賣方」	指	Grimston Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比率



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED
中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

執行董事：

黎碧芝女士(主席)
羅琦女士(行政總裁)
郭子榮先生(副主席)
許偉利先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2, Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

冼國林先生

香港主要營業地點：

香港觀塘
偉業街131號
長輝工業大廈5樓

獨立非執行董事：

蔡思聰先生
徐沛雄先生
陳通德先生

敬啟者：

重大出售事項及關連交易

緒言

於二零零九年十二月二十三日，董事局宣佈於二零零九年十二月十七日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標出售股份、公司間結餘1及承擔買方於公司間結餘2及公司間結餘3之所有負債。

買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之所有負債之代價為29,000,000港元，將由買方以現金支付予賣方。根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易及關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

* 僅供識別

董事局函件

本通函旨在向股東提供(i)出售事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)估值報告；(iv)本公司一般資料；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

日期： 二零零九年十二月十七日

訂約各方： (1) 賣方 ： Grimston Limited；及
 (2) 買方 ： 天馬電影出品有限公司

買方主要從事電影收購、製作及發行。買方由黃先生全資實益擁有。故買方及其聯繫人士均為本公司之關連人士。

將予出售／承擔之資產／負債

(A) 目標出售股份包括

- (i) 出售股份1，即目標公司1已發行股本中每股1港元之100股股份，相當於最後可行日期目標公司1之全部已發行股本；
- (ii) 出售股份2，即目標公司2已發行股本中每股1港元之500,000股股份，相當於最後可行日期目標公司2之全部已發行股本；及
- (iii) 出售股份3，即目標公司3已發行股本中每股1美元之10,000股股份，相當於最後可行日期目標公司3之全部已發行股本。

(B) 目標公司間結餘，即(i)完成當時或之前任何時候，目標公司1結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論此等債務、責任或負債是否於完成時到期及應付；及(ii)完成當時或之前任何時候，賣方分別結欠目標公司2及目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論此等債務、責任或負債是否於完成時到期及應付。

於買賣協議日期，目標公司1結欠賣方之款項為數約103,000,000港元，以及賣方結欠目標公司2及目標公司3之款項分別為數約2,000,000港元及約6,000,000港元。

代價

買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之所有負債之代價為29,000,000港元。代價將會以下列方式以現金支付：

- (a) 20,000,000港元(即按金及部份代價)，已於簽署買賣協議時由買方支付予賣方；及
- (b) 餘額9,000,000港元將於完成時由買方支付予賣方。

代價乃由賣方與買方公平磋商後按商業基準釐定，並已參考：(i)目標公司之淨負債總值，主要為目標公司1錄得之保留虧損且並無為本集團帶來任何價值；(ii)目標公司之虧損總額；(iii)目標公司之業務前景；及(iv)根據獨立估值師中和邦盟評估有限公司所採納貼現現金流量法計算之於二零零九年十一月三十日目標公司持有之電影庫(包括109部電影)之估值約26,000,000港元。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款及條件乃公平合理，亦符合本公司及獨立股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 買方根據買賣協議提供之保證在所有重大方面均維持真實及準確；及
- (3) 賣方根據買賣協議提供之保證在所有重大方面均維持真實及準確。

倘該等條件未能於二零一零年二月十八日下午四時正或之前(或本公司與買方協定之較後日期)達成，則買賣協議將會終止及作廢，而訂約各方此後彼此之間不會再向對方負上任何責任及義務，惟在此之前違反有關條款者除外。

於最後可行日期，以上條件均未獲達成。

完成

完成將於條件達成後第三個營業日之日期下午四時正或本公司與買方協定之較後日期落實。

於完成後，目標公司各自將不再為本公司之附屬公司。

承諾及彌償保證

買方及目標公司各自以賣方為受益人作出之承諾

根據買賣協議，於完成後，買方及目標公司各自須共同訂立一份以賣方為受益人之承諾契據。根據於完成後買方與目標公司將訂立之承諾，目標公司各自須及時履行賣方之附屬公司與彼等客戶就該等附屬公司為全部或部分播放仍待上映之若干電影及影片向其客戶授出許可而訂立之許可協議項下之責任。

有關許可協議項下將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據

根據許可協議，賣方之附屬公司須促使目標公司就播放由目標公司持有之若干電影向許可協議之對手方授出許可。倘目標公司於出售事項後未能授出有關許可，本集團將就違反許可協議負責。經公平磋商後，買方及目標公司各自共同同意訂立以賣方為受益人之彌償保證契據，就目標公司未履行許可協議項下之全部或任何部分責任而產生之所有索償、損失、虧損向賣方提供彌償保證。

有關目標公司3將產生或可能產生之潛在稅項負債之稅項彌償保證契據

自目標公司3於二零零一年註冊成立起至協議日期止，目標公司3乃從事向海外客戶銷售電影及電影許可業務，並錄得保留盈利約6,000,000港元。由於稅務狀況不明確，經公平磋商後，賣方同意向買方及目標公司3作出彌償保證，即完成後兩年期間之潛在稅項負債最高為1,000,000港元。根據買賣協議，於完成後，賣方將以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據，就自完成日期起至兩年後期間目標公司3產生或可能產生之稅項負債向買方及目標

董事局函件

公司3提供彌償保證，惟彌償保證金額不超過1,000,000港元。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

有關目標公司3就「七劍」將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據

根據買賣協議，於完成後，賣方亦將以買方及目標公司3為受益人訂立另一份彌償保證契據，就目標公司3因電影「七劍」產生或可能產生之負債向買方及目標公司3提供彌償保證。本公司與其他五名合夥人合作製作及發行電影「七劍」。於發行「七劍」過程中，本公司與中國合夥人就「七劍」在中國錄得之收益產生爭議，因此本公司保留「七劍」全球(中國除外)發行版權費中為數約1,700,000港元之中國溢利分派(「留置溢利」)。訂立彌償保證契據旨在，於中國合夥人提出任何訴訟並就留置溢利向目標公司3提出有效索償時，就任何潛在負債向買方及目標公司3提供彌償保證。董事局預期中國合夥人之最高索償不會超過留置溢利。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

有關目標公司之資料

目標公司各自均從事電影及影片製作及發行。

目標公司各自於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之財務業績載列如下：

目標公司1

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(26,292)	(32,739)
除稅後溢利／(虧損)	(26,292)	(32,739)

於二零零九年十一月三十日，目標公司1之未經審核淨負債為約103,000,000港元，主要來自目標公司1錄得之保留虧損。

董事局函件

目標公司2

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(394)	61
除稅後溢利／(虧損)	(394)	837

於二零零九年十一月三十日，目標公司2之未經審核淨資產為約2,000,000港元，主要來自目標公司2之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

目標公司3

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利／(虧損)	666	(53)
除稅後溢利／(虧損)	666	(53)

於二零零九年十一月三十日，目標公司3之未經審核淨資產為約6,000,000港元，主要來自目標公司3之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

財務影響

盈利

於完成後，目標公司各自將不再為本集團之附屬公司，而彼等各自之財務業績將不再併入本集團賬目。

估計目標公司之出售事項之總收益為約28,000,000港元，此款項乃按出售事項之代價減(i)(1)目標公司間結餘之費用及(2)目標公司之淨負債總值約51,000港元之差額；及(ii)本公司就出售事項產生之費用及開支約800,000港元之基準計算。

資產淨值

假設已完成，目標公司各自將不再為本集團之附屬公司，而本集團總資產及總負債均將減少。

董事局函件

估計本集團之資產淨值將增加約28,000,000港元(按出售事項之所得款項淨額28,000,000港元加目標公司間結餘之費用與目標公司之淨負債總值約51,000港元之差額之基準計算)。

營運資金

假設已完成，估計本集團之營運資金將增加約28,000,000港元。

董事局擬將出售事項之30%所得款項淨額用於償還債務及餘下之70%所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由

本集團之主要業務為提供電影製作服務、電影發行及投資電影製作及全球電影發行。本集團亦於中國從事物業投資。

經考慮(i)從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影之營商環境日趨惡化，董事認為未來特許收入將減少，因此，現時實為以溢價出售舊電影庫之良機；(ii)目標公司於二零零九年十一月三十日之淨負債總值；及(iii)目標公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之虧損總額，董事認為出售目標公司符合本集團利益。董事局亦認為重新分配管理及現金資源符合本公司及獨立股東整體之最佳利益並可鞏固本集團之營運及財務狀況。於完成後，本公司將於出售事項後繼續從事提供電影製作服務及電影發行業務。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款乃基於一般商業條款，屬公平合理及訂立買賣協議符合本公司及獨立股東整體利益。

本集團之財務及經營前景

二零零八年，香港票房總收入超逾1,000,000,000港元，佔二零零八年中國票房總收入25%。中國市場整體上錄得票房收入約人民幣2,340,000,000元。中國電影市場蘊藏巨大商機，並能吸引投資者。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已出售一間虧損附屬公司及一間虧損共同控制實體。該兩項出售事項均為本集團帶來收益及現金流，從而促進本集團之未來發展。

日後，本集團將以「雙線」政策作為未來策略，在投資於提供高回報及高槓桿效益之電影製作之同時，另一方面亦會投資於為本集團帶來穩定收入來源及現金流之內地物業。

上市規則之規定

根據上市規則，出售事項構成本公司之重大交易。由於黃先生(即買方之最終實益擁有人)乃本公司之關連人士，故出售事項亦構成本公司之關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年一月二十九日下午二時三十分假座香港九龍觀塘偉業街131號長輝工業大廈5樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過買賣協議及其項下擬進行之交易。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨本通函附上之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥及交回本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。鑒於買方及其聯繫人士(於最後可行日期合共持有本公司全部已發行股本約1.70%)於出售事項之權益，彼等將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

董事局函件

推薦意見

董事認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易對本公司而言屬公平合理，符合獨立股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝
謹啟

二零一零年一月十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載有其就出售事項向獨立股東提供之推薦意見。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED 中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

敬啟者：

重大出售事項及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一零年一月十二日之通函(「通函」)，本函件亦為通函一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用詞語與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事局委任，就出售事項之條款是否公平合理向閣下提供建議。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供建議。

經考慮智略資本致閣下及吾等之意見函件(載於通函第15至24頁)所載列智略資本之主要考慮理由及因素以及其建議，吾等認為出售事項符合本公司及獨立股東之整體利益，而出售事項之條款對本公司及獨立股東而言實屬公平合理。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准出售事項。

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

蔡思聰先生

徐沛雄先生

陳通德先生

謹啟

二零一零年一月十二日

* 僅供識別

以下為智略資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL 智略資本

智略資本有限公司
香港
德輔道中20號
德成大廈
13樓1302室

敬啟者：

重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述吾等已獲委聘就出售事項是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關事宜之詳情載於致股東日期為二零一零年一月十二日之通函（「通函」）內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零九年十二月二十三日，董事局宣佈於二零零九年十二月十七日，賣方與買方訂立買賣協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標出售股份、公司間結餘1及承擔買方於公司間結餘2及公司間結餘3之所有負債。

買賣目標出售股份、公司間結餘1及承擔公司間結餘2及公司間結餘3項下之所有負債之代價為29,000,000港元，將由買方以現金支付予賣方。根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易及關連交易，須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

由蔡思聰先生、徐沛雄先生及陳通德先生組成之獨立董事委員會已獲成立，以就出售事項有關(i)出售事項之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)出售事項是否符合本公司及獨立股東整體之利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會應就批准出售事項之有關決議案如何投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委任智略資本。

意見基礎

吾等於達致意見及建議時，已依賴通函所載資料及陳述，以及吾等獲 貴公司、董事及管理層所提供予吾等之資料之準確性。吾等假設通函所載或提述之所有聲明、資料及陳述以及 貴公司、董事及管理層所提供之所有資料及陳述(彼等須個別及共同對此負責)於作出時均為真實，且於股東特別大會日期仍為真實。吾等亦假設董事於通函所發表之所有觀點、意見及意向，均經審慎周詳查詢後始行合理作出，並以中肯意見為基礎。

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並已獲董事確認通函並無遺漏重要事實及陳述，致使通函任何內容(包括此函件)產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團之業務狀況、財政狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無就 貴公司董事及管理層所提供之資料進行任何獨立核證。吾等認為，吾等已審閱充分資料以達致知情觀點，並為吾等依賴通函所載資料及陳述之準確性提供合理依據，以及為吾等就出售事項之推薦建議提供合理基礎。

所考慮之主要因素及理由

吾等就出售事項是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，曾考慮下列因素及理由：

貴集團之背景及財務資料

貴集團之主要業務為提供電影製作服務、電影發行及投資電影製作及全球電影發行。 貴集團亦於中國從事物業投資。

根據 貴集團之二零零八年年報(「二零零八年年報」)，於截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團之營業額為約63,230,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額約76,720,000港元減少約17.58%。誠如 貴公司告知，營業額之減少主要由於該年度僅得一部電影上映，由於電影在北京奧運會檔期上映，以致票房收入未能讓人滿意。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損為約216,320,000港元，與截至二零零

七年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約40,070,000港元相比，股東應佔虧損淨額增加約439.89%。誠如二零零八年年報所載，貴集團之重大虧損主要歸因於(i)重估中國投資物業公平值減少所產生減值虧損；(ii) 貴集團若干電影版權公平值出現減值虧損；(iii)出售香港上市股份之變現虧損；及(iv)與電影發行有關之不可預期市況所引致之收益減少。

根據 貴集團之二零零九年中期報告(「二零零九年中期報告」)，於截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團持續經營業務之營業額為約85,600,000港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月持續經營業務產生之約19,510,000港元之相應數字增長約338.87%。誠如 貴公司告知，持續經營業務營業額之有關增長主要歸因於在聖誕及農曆新年檔期上映之兩部電影錄得相當理想之票房收入。於截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團已錄得股東應佔虧損約23,040,000港元，與截至二零零八年六月三十日止六個月股東應佔虧損約13,940,000港元相比，股東應佔虧損淨額增加約65.33%。誠如 貴公司告知，該虧損主要由於非現金衍生工具虧損導致。

目標出售股份及目標公司間結餘之資料

(A) 目標出售股份

- (i) 出售股份1，即目標公司1已發行股本中每股1港元之100股股份，相當於最後可行日期目標公司1之全部已發行股本；
- (ii) 出售股份2，即目標公司2已發行股本中每股1港元之500,000股股份，相當於最後可行日期目標公司2之全部已發行股本；及
- (iii) 出售股份3，即目標公司3已發行股本中每股1美元之10,000股股份，相當於最後可行日期目標公司3之全部已發行股本。

智略資本函件

誠如董事局函件所載，目標公司各自均從事電影及影片製作及發行。目標公司各自於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之財務業績載列如下：

目標公司1

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(26,292)	(32,739)
除稅後溢利／(虧損)	(26,292)	(32,739)

於二零零九年十一月三十日，目標公司1之未經審核淨負債為約103,000,000港元，主要來自目標公司1錄得之保留虧損。

目標公司2

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(394)	61
除稅後溢利／(虧損)	(394)	837

於二零零九年十一月三十日，目標公司2之未經審核淨資產為約2,000,000港元，主要來自目標公司2之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

目標公司3

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利／(虧損)	666	(53)
除稅後溢利／(虧損)	666	(53)

於二零零九年十一月三十日，目標公司3之未經審核淨資產為約6,000,000港元，主要來自目標公司3之貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金。

(B) 目標公司間結餘

目標公司間結餘，即(i)完成當時或之前任何時候，目標公司1結欠賣方或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論此等債務、責任或負債是否於完成時到期及應付；及(ii)完成當時或之前任何時候，賣方分別結欠目標公司2及目標公司3或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論此等債務、責任或負債是否於完成時到期及應付。

誠如董事局函件所載，於買賣協議日期，目標公司1結欠賣方之款項為數約103,000,000港元，以及賣方結欠目標公司2及目標公司3之款項分別為數約2,000,000港元及約6,000,000港元。

進行出售事項之理由

誠如董事局函件所載，經考慮(i)從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影之營商環境日趨惡化，董事認為未來特許收入將減少，因此，現時實為以溢價出售舊電影庫之良機；(ii)目標公司於二零零九年十一月三十日之淨負債總值；及(iii)目標公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之虧損總額，董事認為出售目標公司符合 貴集團利益。董事局亦認為，重新分配管理及現金資源符合 貴公司及獨立股東整體之最佳利益並可鞏固 貴集團之營運及財務狀況。於完成後， 貴公司將於出售事項後繼續從事提供電影製作服務及電影發行業務。

因此，董事認為買賣協議之條款乃基於一般商業條款，屬公平合理及訂立買賣協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。誠如 貴公司所告知，其擬將出售事項之30%所得款項淨額用於償還債務及餘下之70%所得款項淨額用作 貴集團之一般營運資金。

誠如二零零九年中報所載， 貴集團現正進行轉型。於截至二零零九年六月三十日止六個月， 貴集團已更改其名稱、重組新管理層，並出售前景欠佳的附屬公司。 貴集團已進行重組，藉此反映 貴集團以電影製作、電影發行及物業投資業務為重心的新方向。 貴集團將以「雙線」政策作為未來策略，在投資於提供高回報、高槓桿效益的電影製作的同時，另一方面亦會投資於為 貴集團帶來穩定收入來源及現金流的內地物業。 貴集團將於二零零九年下半年度推行以下計劃：(1)有見《葉問》深受普羅大眾喜愛，《葉問2》現正攝製中，預期於二零一零年暑假上映。(2) 貴集團將致力推廣影片庫，從而拓展 貴集團的發行收入；(3) 貴集團現正尋求機遇以合理價格將虧蝕的投資出售；及(4) 貴集團將展開市場調查，以探究香港及

內地觀眾對電影的喜好，而電影題材將以觀眾喜好為依據，以使所製作的電影迎合香港及內地觀眾所需。吾等亦獲 貴公司告知，目標公司持有之電影庫包括109部電影（「電影庫」），及大部份電影已放映逾三年，由於從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影業務之營商環境困窘，董事將專注於推廣包括已發行短片電影及將予發行電影之電影庫。

經考慮(i)目標公司之虧損總額及淨負債總值狀況；(ii)出售事項將令 貴集團重新分配管理及現金資源，並可鞏固 貴集團之營運及財務狀況；(iii)出售事項與 貴集團出售非盈利投資之業務計劃一致，及預期於完成後為 貴集團變現收益；及(iv)從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影業務之營商環境困窘，吾等贊同董事之觀點，認為出售事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

代價

誠如董事局函件所載及 貴公司所告知，吾等理解，現金代價29,000,000港元乃由賣方與買方經公平磋商後按商業基準釐定，並已參考：(i)目標公司之淨負債總值，主要為目標公司1錄得之保留虧損且並無為本集團帶來任何價值；(ii)目標公司之虧損總額；(iii)目標公司之業務前景；及(iv)於二零零九年十一月三十日根據獨立估值師中和邦盟評估有限公司所採納貼現現金流量法計算之目標公司持有之電影庫之估值約26,000,000港元（「估值」）。

吾等已審閱估值及注意到，估值已按貼現現金流量法以市價基準進行計算。誠如估值所載，收入法為將所有權之預期定期溢利轉換為價值指標。此方法乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有類似風險等級之相同或大致相若業務之預測未來溢利之現值金額為原則。估值內亦載述，就估值而言，及達致估值意見時，估值師已參考 貴公司高級管理層提供之資料，以估計電影庫之價值。估值師亦已向 貴公司尋求及接獲確認，表明所提供資料並無遺漏任何重大事宜。吾等自通函附錄二A崔志仁會計師行之報告注意到， 貴公司之核數師已陳述，鑑於其報告所述之基準，就計算而言，貼現未來估計現金流已根據董事所作出之基準及

假設(載列於本通函附錄二)妥為編製。吾等亦自通函附錄二B大唐域高融資有限公司之報告注意到，鑑於其報告所述之基準，大唐域高融資有限公司對所作出之估值預測表示滿意。鑑於上文所述，吾等認為，估值已獲合理編製及屬正常性質，當中並無任何不尋常之假設，而估值之基準乃屬公平合理。故此，吾等認為估值對獨立股東而言為評估代價是否公平合理之理想參考資料。

鑑於上述因素及吾等認為估值對獨立股東而言為評估代價是否公平合理之理想參考資料，吾等與董事一致認為，出售事項之代價屬公平合理。有關估值之基準及假設詳情，吾等建議獨立股東參考通函附錄二所載之估值報告。

承諾及彌償保證

(A) 買方及目標公司各自以賣方為受益人作出之承諾(「承諾」)

根據買賣協議，於完成後，買方及目標公司各自須共同訂立一份以賣方為受益人之承諾契據。根據於完成後買方與目標公司將訂立之承諾，目標公司各自須及時履行賣方之附屬公司與彼等客戶就該等附屬公司為全部或部分播放仍待上映之若干電影及影片向其客戶授出許可而訂立之許可協議項下之責任。

(B) 有關許可協議項下將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據(「彌償保證一」)

根據許可協議，賣方之附屬公司須促使目標公司就播放由目標公司持有之若干電影向許可協議之對手方授出許可。倘目標公司於出售事項後未能授出有關許可，本集團將就違反許可協議負責。經公平磋商後，買方及目標公司各自共同同意訂立以賣方為受益人之彌償保證契據，就目標公司未履行許可協議項下之全部或任何部分責任而產生之所有索償、損失、虧損向賣方提供彌償保證。

(C) 有關目標公司3將產生或可能產生之潛在稅項負債之稅項彌償保證契據(「彌償保證二」)

自目標公司3於二零零一年註冊成立起至協議日期止，目標公司3乃從事向海外客戶銷售電影及電影許可業務，並錄得保留盈利約6,000,000港元。由於稅務狀況不明確，經公平磋商後，賣方同意向買方及目標公司3作出彌償保證，即完成後兩年期間之潛在稅項負債最高為1,000,000港元。根據買賣協議，於完成後，賣方將以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據，就自完成日期起至兩年後期間目標公司3產生或可能產生之稅項負債向買方及目標公司3提供彌償保證，惟彌償保證金額不超過1,000,000港元(「最大稅項付款」)。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立稅項彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

(D) 有關目標公司3就「七劍」將產生或可能產生之潛在負債之彌償保證契據(「彌償保證三」)

根據買賣協議，於完成後，賣方亦將以買方及目標公司3為受益人訂立另一份彌償保證契據，就目標公司3因電影「七劍」產生或可能產生之負債向買方及目標公司3提供彌償保證。本公司與其他五名合夥人合作製作及發行電影「七劍」。於發行「七劍」過程中，本公司與中國合夥人就「七劍」在中國錄得之收益產生爭議，因此本公司保留「七劍」全球(中國除外)發行版權費中為數約1,700,000港元之中國溢利分派(「留置溢利」)。訂立彌償保證契據旨在，於中國合夥人提出任何訴訟並就留置溢利向目標公司3提出有效索償時，就任何潛在負債向買方及目標公司3提供彌償保證。董事局預期中國合夥人之最高索償不會超過留置溢利。董事認為，以買方及目標公司3為受益人訂立彌償保證契據屬公平合理，並符合獨立股東之利益。

經考慮(i)承諾及彌償保證一乃以 貴公司為受益人簽訂；(ii)誠如 貴公司所告知，承諾、彌償保證一、彌償保證二及彌償保證三乃 貴公司與買方經公平磋商後作出之商業決定；(iii)扣減最大稅項付款及留置溢利後之代價仍相當於估值之溢價；及(iv)誠如董事局函件所載，估計目標公司之出售事項之總收益約為28,000,000港元，基於有關估計，經計及最大稅項付款及留置溢利後，出售事項仍確認為 貴公司之收益，吾等認為，承諾、彌償保證一、彌償保證二及彌償保證三從商業角度來說屬合理，並與董事一致認為，簽訂承諾、彌償保證一、彌償保證二及彌償保證三乃屬公平合理。

出售事項之財務影響

(i) 資產淨值

誠如二零零九年中期報告所述，貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核資產淨值約為158,450,000港元。誠如董事局函件所載，假設完成後，各目標公司將不再為貴集團之附屬公司，而貴集團總資產及總負債均將減少。估計貴集團之資產淨值將增加約28,000,000港元，（按出售事項之所得款項淨額約28,000,000港元減目標公司間結餘之費用與目標公司之淨負債總值約51,000港元之差額之基準計算）。

(ii) 盈利

誠如董事局函件所載，完成後，各目標公司將不再為貴集團之附屬公司，而彼等各自之財務業績將不再併入貴集團賬目。估計目標公司之出售事項之總收益為約28,000,000港元，此款項乃按出售事項之代價減(i)(1)目標公司間結餘之費用及(2)目標公司之淨負債總值約51,000港元之差額；及(ii)貴公司就出售事項產生之費用及開支約800,000港元之基準計算。

(iii) 營運資金

誠如董事局函件所載，假設已完成，估計貴集團之營運資金將增加約28,000,000港元。

鑑於出售事項對貴集團之資產淨值、盈利及營運資金之提高，吾等認為出售事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是經計及：

- (i) 目標公司之虧損總額及淨負債總值狀況；
- (ii) 出售事項將令貴集團重新分配管理及現金資源，並可鞏固貴集團之營運及財務狀況；

智略資本函件

- (iii) 出售事項與 貴集團出售非盈利投資之業務計劃一致，及預期於完成後為 貴集團變現收益；
- (iv) 從網絡非法下載及盜版VCD或DVD發行導致發行舊電影業務之營商環境困窘；
- (v) 代價(即使扣除最大稅項付款及留置溢利後)相當於估值之溢價；及
- (vi) 完成後， 貴集團之資產淨值、盈利及營運資金之增加，

吾等認為，出售事項乃於 貴集團之日常業務過程中按一般商業條款進行，及出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。故此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准出售事項之決議案。

此致

中國東方實業集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

智略資本有限公司

董事總經理

王顯碩

執行董事

方敏

謹啟

二零一零年一月十二日

債務、流動資金及財務資源

於本通函付印前確定債務聲明之最後可行日期二零零九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之尚未償還借款總額約為90,000,000港元，包括(i)定期貸款約2,000,000港元；(ii)租購約100,000港元；(iii)無抵押貸款約200,000港元；(iv)股東章訓先生之貸款約16,700,000港元；(v)股東黃栢鳴先生之貸款約20,600,000港元；及(vi)可換股債券之負債部分約50,400,000港元。

除上文所披露者以及集團間之負債及於一般業務過程中所產生之正常貿易票據外，於二零零九年十一月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還債務、借貸資本、銀行透支及承兌負債(不包括正常貿易票據)或其他類似債務、債券、按揭、質押或借貸或承兌信貸或租購或融資租賃承擔、擔保或或然負債。

營運資金

董事認為，緊隨完成後及經考慮現有內部財務資源，本集團將擁有充足營運資金應付其由本通函日期起計未來十二個月之需求。

重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對中國東方實業集團有限公司所擁有包括109部電影之電影庫之全部權益於二零零九年十一月三十日之市值所作估值而編製之函件全文，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

茲遵照中國東方實業集團有限公司(稱為「貴公司」)向吾等發出之指示，就 貴公司所擁有包括109部電影之電影庫(稱為「電影庫」)之全部權益之市值提供吾等之意見。估值日為二零零九年十一月三十日。

本報告描述 貴公司之背景及電影庫，以及估值基準與假設，亦闡釋所採用之估值方法，並呈報吾等之估值結論。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。市值乃界定為「資產經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

貴公司之背景

貴公司於二零零一年九月於香港聯交所主板上市(代號：00009)，成為香港最大型電影發行及製作公司之一。貴公司主要從事電影及電視電影娛樂業，提供包括演出、製作籌劃、製作、後期製作以及本地及海外發行等一站式服務。

行業概覽

香港為世界最大的電影出口地區之一。鑑於當地市場規模有限，香港電影業整體依賴海外收入。亞洲，尤其是中華人民共和國(「中國」)佔有大部分境外銷售收入。根據新近簽署的「更緊密經貿關係安排」(簡稱「CEPA」)，香港的音像服務業享有眾多市場開放措施。由香港及中國共同製作的電影的粵語版可在中國廣東省發行及放映。此外，香港及中國共同製作的電影及電視劇不受每年進口配額限制。

香港的電視公司之相當一部分收益亦來自海外市場，主要鎖定華語觀眾。目前，中國擁有世界上最大的電視市場。隨著電視及有線頻道的激增，中國對高質量節目內容之需求巨大。由於嚴格的政府監管，容納香港電視內容的中國市場仍偏窄。然而，香港的多家電視台已獲得在廣東省數百萬家庭的落地權，及根據新近簽署之CEPA，更多電視觀眾可收看內地與香港聯合製作之電視節目。預期香港的電視業將極大受惠於中國的更多機會。

電影庫說明

電影庫包括109部電影之版權。電影庫之唯一主要收益來源為透過允許不同媒體渠道如免費電視、有線電視、航空電視等播放由電影庫擁有之電影產生之版稅。下表載列電影庫之詳細作品：

編號	片名	持有權益百分比	類型
1	家有囍事	100%	喜劇
2	富貴黃金屋	100%	喜劇
3	現代應召女郎	100%	劇情片
4	何日金再來	100%	喜劇
5	花田囍事	100%	喜劇

編號	片名	持有權益百分比	類型
6	大迷信 1993	100%	紀錄片
7	觸目驚心	100%	驚悚片
8	黃飛鴻對黃飛鴻	100%	喜劇
9	李麗珍蜜桃成熟時	100%	情色片
10	李洛夫寄案	100%	動作片
11	兩廂情願	100%	喜劇／驚悚片
12	再世追魂	100%	懸疑驚悚片
13	水滸笑傳	100%	喜劇
14	廣東五虎之鐵拳無敵孫 中山	100%	喜劇
15	白髮魔女傳	100%	週期動作片
16	霸海紅英	100%	動作片
17	虎穴屠龍之轟天陷阱	100%	動作片
18	白髮魔女2	100%	週期動作片
19	大富之家	100% (中國除外)	喜劇
20	重金屬	100%	動作片
21	年年有今日	100%	愛情喜劇
22	滅門慘案II借種	50%	性感驚悚片
23	神探磨轆	100% (台灣除外)	喜劇
24	昨夜長風	50%	劇情片
25	不文女學堂	100%	情色喜劇
26	撞板風流	100%	喜劇
27	怪俠一枝梅	50%	喜劇
28	金玉滿堂	50%	喜劇
29	冒牌皇帝	50%	喜劇
30	香江花月夜	100%	音樂劇

編號	片名	持有權益百分比	類型
31	猛鬼屠房	100%	恐怖片
32	橫紋刀劈扭紋柴	66.6%	喜劇
33	慈雲山十三太保	50%	動作劇情片
34	狼吻夜驚魂	100%	驚悚片
35	夜半歌聲	65%	愛情片
36	我要活下去	100% (中國除外)	劇情片
37	我是一個賊	100% (中國除外)	動作片
38	大三元	100%	喜劇
39	蛇蠍夜合花	100%	性感劇
40	驚變	100%	性感劇
41	家有囍事	100%	喜劇
42	抱擁朝陽	100% (中國除外)	愛情片
43	陰陽路	100%	恐怖片
44	最佳拍檔之醉街拍檔	100%	動作喜劇
45	衝上九重天	100%	愛情片
46	半生緣	100% (中國除外)	愛情片
47	九星報喜	100%	喜劇
48	非常警察	50%	動作劇情片
49	陰陽路4與鬼同行	100% (菲律賓除外)	恐怖片
50	愛情夢幻號	100%	愛情喜劇
51	醫神	100%	喜劇

編號	片名	持有權益百分比	類型
52	還我情深	100% (中國除外)	動作劇情片
53	怪談之魔鏡	100% (中國除外)	恐怖片
54	大贏家	100%	喜劇
55	情陷百樂門	100%	動作劇情片
56	跑馬地的月光	100%	愛情片
57	陰陽愛	100%	恐怖／愛情片
58	月滿抱西環	100%	愛情片
59	願望樹	100%	愛情片
60	七號差館	100%	恐怖片
61	殺科	100%	動作片
62	女人那話兒	100%	紀錄片
63	醒獅	50%	喜劇
64	日落卡門	100%	性感劇
65	捉鬼專門店	100%	恐怖／喜劇
66	與鴨共舞	100%	性感劇
67	叛逆情緣	100%	劇情片
68	花幟	37.5% (中國除外)	電視連續劇
69	風雲變	100%	電視連續劇
70	終極格鬥	100%	動作劇情片
71	龍虎門	66.6%	動作片
72	導火綫	100% (中國除外)	動作片
73	大劇院	100%	電視連續劇
74	女人本色	66.6%	劇情片

編號	片名	持有權益百分比	類型
75	家有囍事2009	100%(中國除外)	喜劇
76	風流家族	100%	喜劇
77	乾柴烈火	100%	愛情喜劇
78	賭神之神	50%	劇情片
79	枕邊凶靈	100%	恐怖片
80	手足情深	100%(中國除外)	動作片
81	九個女仔一隻鬼	100%	喜劇
82	百份百感覺2003	100%	愛情片
83	非典人生	100%(中國除外)	劇情片
84	我的大嚟父母	35%	喜劇
85	三十分鐘戀愛	100%(中國除外)	劇情片
86	生死速遞	100%(中國除外)	劇情片
87	墨斗先生	100%	喜劇劇情片
88	失驚無神	100%	驚悚片
89	七劍	100%	動作片
90	飄忽男女	100%	愛情喜劇
91	旺角街頭	100%	劇情片
92	回頭太難	100%	劇情片
93	十五歲半	100%	劇情片
94	借黑錢	100%	劇情片

編號	片名	持有權益百分比	類型
95	古惑夕陽紅	100%	劇情片
96	大靈通	100%	紀錄片
97	愛我別走	100%	劇情片
98	Fing頭K王之王	100%	劇情片
99	不解之謎	100%	驚悚片
100	驚夢魂	100%	恐怖片
101	親情回歸	100%	劇情片
102	破戒	100%	劇情片
103	鬼馬功夫	100%	喜劇劇情片
104	發圍	100%	喜劇劇情片
105	有兒萬事足	100%	喜劇劇情片
106	東星號大劫案	100%	劇情片
107	男人那東西	100%	喜劇劇情片
108	自殺前的十四天	100%	驚悚片
109	我愛法拉利	100%	喜劇劇情片

資料來源

就吾等之估值而言，吾等獲提供與電影庫有關之財務及經營數據，該等數據乃由 貴公司之高級管理人員提供。

對電影庫進行估值時，須考慮影響電影庫之經濟利益及其賺取未來投資回報之能力之所有相關因素。估值中所考慮之因素包括(但不限於)下列各項：

- 電影庫之性質；
- 電影庫之財務及經營資料；
- 電影庫所面臨之市場之特定經濟環境及競爭狀況；
- 從事類似業務實體之市場主導之投資回報；及
- 電影庫之財務及業務風險，包括收入之持續性及預期日後業績。

工作範圍

吾等於進行電影庫之估值工作時，曾進行下列步驟，以評估 貴公司高級管理人員所提供而吾等已採納之基準及假設之合理性：

- 與 貴公司之高級管理人員面談；
- 取得電影庫之一切相關財務及經營資料；
- 進行市場研究及自公開來源獲得統計數字；
- 檢視由 貴公司高級管理人員提供之財務及經營資料之所有相關基準及假設；
- 制訂業務財務模式以得出電影庫之指示價值；及
- 於本報告內呈報 貴公司之背景及電影庫之所有相關資料、估值方法、資料來源、工作範圍、主要假設、意見及吾等之估值結論。

估值假設

鑑於電影庫面臨或將面臨之環境不斷演變，須建立多項假設，以充分支持吾等對電影庫之估值所作之估值結論。吾等之估值所採納之主要假設為：

- 預期電影之未來版權收入與有關電影放映後首三年之實際版權收入成比例；
- 該等電影乃按電影首三年版權收入進行歸類；
- 版權收入出現跌幅，有關幅度與同組電影相同；
- 電影庫現時或將來所處司法權區之現有政治、法律及經濟狀況將不會出現重大變動；
- 電影庫現時或將來所處司法權區之現有稅法將不會出現重大變動、應付稅項之稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 有關電影庫之財務資料已按合理基準予以編製，反映有關估計乃經 貴公司高級管理人員審慎周詳考慮後方才達致；及
- 匯率及利率與現時適用者將不會有重大差異。

估值方法

對電影庫進行估值時，吾等已考慮三種公認之估值方法，分別為市場法、成本法及收入法。

市場法乃透過將被評估之對象與於市場上出售之類似業務、業務所有權利益及證券比較，得出價值指標。

成本法乃藉研究重置估值結論之業務所需之金額，以得出價值指標。此方法尋求透過量化重置業務日後服務能力所需資金數額，計量所有權之經濟利益。

收入法為將所有權預期之定期利益轉換為價值指標。此方法乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有類似風險等級之同一或大致相若業務之預期未來利益之現值金額為原則。

吾等認為市場法不適用於此估值，原因為市場上並無足夠可資比較交易。吾等認為成本法並非估值之完整方法，原因為此方法並無將電影庫收益之未來增長潛力列入考慮範圍之內，惟「大劇院」之價值乃按成本法計量，因該劇還沒有發行及其版權收入未能估計。因此，吾等確定收入法為對電影庫所有其他電影市值進行估值之最合適估值方法。

於估值時，吾等應用收入法，亦稱為現金流量折現法（「現金流量折現法」）。吾等透過於現金流量折現模式應用折現率（資本之成本）釐定市值，從而釐定電影庫未來預期現金流量之淨現值。預期現金流量乃根據除稅後純利加非現金支出（如折舊及攤銷開支）以及除稅後利息開支並減去非現金收益、資本支出及營運資金變動後釐定。

吾等採納加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）作為估值之折現率。加權平均資本成本包括兩項要素：股本成本及負債成本。

股本成本考慮兩種不同類型之風險－系統性風險及非系統性風險。與股票市場回報有關之風險稱為系統風險。針對公司之其他風險稱為非系統風險。吾等根據資本資產定價模式（「資本資產定價模式」）釐定系統風險之回報率。資本資產定價模式訂明投資者需要額外回報以彌補系統風險，惟毋須就非系統風險作出額外回報。

根據資本資產定價模式，合適之回報率為無風險比率加相關收益率乘以市場風險溢價之和。吾等採納十年期香港外匯基金票據於估值日之收益率為無風險比率，即2.083%。根據 貴公司之過往收益率釐定之收益率為0.538。此外，吾等於現金流量折現模式中所採納之市場風險溢價為10.090%。因此，電影庫之股本成本乃按7.511%計算。

債務成本乃根據於估值日香港之最佳貸款利率釐定，為5.00%。因此，加權平均資本成本為7.074%。

由於預期有關電影庫回報率之不確定因素將大於 貴公司股本總額之回報率，吾等已增加4%的特定風險溢價至上述加權平均資本成本。因此，於二零零九年十一月三十日，電影庫之折現率為11.074%。

市場流通性指電影庫之流通程度，即在擁有人選擇將之出售時，其可變現為現金之快速程度及容易程度。缺乏市場流通性之折讓反映出電影庫並無現有市場之事實。於吾等估值中，吾等已採用30%作為缺乏市場流通性之折讓。

估值意見

就本估值而言，於達致吾等之估值意見時，吾等已參照 貴公司高級管理人員所提供之資料，以估計電影庫之價值。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

就吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬真實及準確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就任何由其他人士提供且用作是次分析之數據、意見或估計之準確性作出保證或承擔任何責任。

備註

除另有指明者外，本報告載列之所有貨幣金額均以港元列值，且並無就任何外匯移轉作出撥備。

估值結論

吾等之估值結論乃基於公認之程序及慣例作出，當中頗大程度上依賴並已考慮多項不可輕易確定或量化之假設及不確定因素。

此外，雖然吾等認為該等假設及考慮因素屬合理，惟該等假設及考慮因素本身受重要業務、經濟及競爭不明朗因素及或然因素所規限，當中許多不在 貴公司或吾等之控制範圍內。

根據本報告內所概述吾等之調查及分析，吾等認為，貴公司之電影庫之全部權益於二零零九年十一月三十日之市值為26,000,000港元(貳仟陸佰萬港元整)。

吾等謹此確認，吾等現時並無及預期不會於貴公司、電影庫或所呈報之價值中擁有任何權益。

此致

香港
九龍觀塘
偉業街131號
長輝工業大廈5樓
中國東方實業集團有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA(Finance), MSc(Eng), PhD(Econ),
FCIM, FRSM, SICME, SIFM, MHKIS, MCI Arb,
AFA, MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE,
MASHRAE, MAIC*

董事

施德誌

*B.Eng(Hon), PGD(Eng), MBA(Acct),
CFA, AICPA/ABV, RBV*

謹啟

二零一零年一月十二日

附註：

1. 鄭澤豪博士為中國機械工程學會會長及香港測量師學會(產業測量)會員，彼亦為美國土木工程師協會會員、美國機械工程師協會會員及英國工業工程師學會會員。彼於全球對與電影庫之類似資產或從事類似商業活動之類似公司進行估值方面約有15年經驗。
2. 施德誌先生持有特許財務分析師名銜，亦為美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並獲AICPA頒發商業價值評估資格。此外，彼為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。彼於評估香港、中華人民共和國及亞太地區與電影庫類似資產或從事類似商業活動之類似公司方面擁有逾4年經驗。



香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈2109室

敬啟者：

中國東方實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

貴集團於二零零九年十一月三十日所擁有包括109部電影之電影庫(下稱「電影庫」)之全部權益(誠如 貴公司日期為二零一零年一月十二日之通函(「該通函」)所載)之市值之預測溢利之告慰函

吾等謹此就中和邦盟評估有限公司(「估值師」)對 貴集團於二零零九年十一月三十日所擁有包括109部電影之電影庫之全部權益(誠如 貴集團之該通函附錄二所載)之市值進行估值而編製日期為二零一零年一月十二日之資產估值(「估值」)所依據之貼現未來估計現金流量之計算進行報告。按照貼現現金流量所釐定之估值被視為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條作出之溢利預測。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負責就估值編製貼現未來估計現金流量(視為根據上市規則第14.62條編製之溢利預測)。

吾等之責任乃根據上市規則第14.62(2)條之規定就估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方法作出報告。貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。

貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項基準及假設，該等基準及假設並不能以確定或核證過往業績之相同方式予以確定及核證，且並非所有基準及假設均會於整個期間內持續有效。因此，吾等並無審閱、考慮基準及假設之合適性及有效性，亦無就此進行任何工作，亦不會就貼現未來估計現金流量以至估值所依據之基準及假設之合適性及有效性發表意見。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」，並參考核數指引第3.341條「溢利預測之會計師報告」之程序進行審核工作。吾等審閱估值算術上之準確性。吾等之工作僅為協助 貴公司董事評估貼現未來估計現金流量是否已妥為計算，而並非為其他目的而作出。吾等概不就因吾等之工作所引致或與其有關之事宜而向任何其他人士承擔任何責任。吾等之工作並非對 貴集團之任何估值。

意見

鑑於上述各項，吾等認為貼現未來估計現金流量已根據 貴公司董事所作出之基準及假設妥為計算（誠如該通函附錄二所載）。

此致

香港
觀塘
偉業街131號
長輝工業大廈5樓
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

崔志仁會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零二零年一月十二日



吾等謹此提述中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)對目標公司電影庫之全部權益之市值進行估值而編製之估值(「估值」)所涉及之貼現現金流量預測。根據上市規則附錄1B第29(2)段，估值被視為溢利預測，估值已載於該通函附錄二內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已審閱作出估值所依據之預測，閣下(身為董事)須對該估值負全責，而吾等已與閣下及中和邦盟討論由閣下提供之資料及文件，該等資料及文件構成編製預測時所依據之部分基準及假設。吾等亦已考慮崔志仁會計師行就編製預測所依據之計算方法而發出之函件。吾等注意到由於估值僅與現金流量有關，故於其編製時並未採納貴公司之會計政策。

基於以上所述，吾等已信納作出估值時所依據之預測(閣下(身為貴公司董事)須對此負全責)乃經閣下之審慎周詳查詢後始行作出。

此致

香港觀塘
偉業街131號
長輝工業大廈5樓
中國東方實業集團有限公司
列位董事 台照

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零一零年一月十二日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所規定之細節，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函內彼等之任何聲明有所誤導。

2. 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁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：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，概無任何人士(董事或本公司行政總裁除外，彼等權益於上文(2)段內披露)於股份或本公司相關股份中擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於所有情況下可在本公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉：

姓名	身份	所持已發行股份數目	佔已發行股本之概約百分比
鄭強輝	個人	507,500,000	19.42%
方漢松	個人	269,500,000	10.31%

於最後可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，並無其他人士直接或間接擁有附有權利於所有情況下可在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司在緊接本通函日期前兩年內及截至最後可行日期止並無訂立其他屬重大或可能屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- a. 買賣協議；
- b. 賣方（作為賣方）與Billion Base Investments Limited（作為買方）於二零零九年十二月三日就出售股份（即Film City Enterprises Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由賣方實益擁有）之全部已發行股本）以及公司間結餘訂立之買賣協議，總代價為23,863,636港元；
- c. 於二零零九年十月三十日訂立之配售協議，隨後由本公司與天順證券投資有限公司於二零零九年十一月二日訂立之新配售協議所替代，據此，天順證券投資有限公司同意盡力按每股配售股份0.145港元之價格向獨立承配人配售多達435,580,000股新股份；
- d. 百樂環球有限公司（本公司之全資附屬公司）與鄭家星先生（主要股東鄭強輝先生之子）於二零零九年八月三十一日訂立之服務協議，據此，鄭家星先生須自二零零九年八月十日起至二零零九年十一月九日止期間（包括首尾兩日）作為演員為拍攝電影《葉問2》提供服務，總代價為80,000港元；
- e. 賣方與黃先生於二零零九年五月六日訂立之總協議，據此，賣方將安排本公司指派及安排之任何公司（為本集團成員公司）與黃先生及／或黃子桓先生、黃栢年先生、黃潔珍女士、盧威有限公司、巨明投資有限公司、天馬電影製作有限公司、天馬電影出品有限公司、東影影視出品有限公司、Prime Moon International Ltd及黃先生之任何其他聯繫人士（「黃先生聯繫人士」）訂立服務協議，年期由總協議日期開始直至二零一一年十二月三十一日止。總協議日期起至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度內本集團每次將支付予黃先生及／或黃先生聯繫人士之總年度金額均不得超過5,000,000港元；
- f. 賣方（作為賣方）與林詩濤先生（獨立第三方）（作為買方）於二零零九年三月二十七日就出售銷售股份訂立之買賣協議，銷售股份即Chili Advertising & Promotions Limited（本公司於香港註冊成立之全資附屬公司）之全部已發行股本，代價為500,000港元；

- g. 本公司(作為借方)與黃先生於二零零八年十一月二十日就20,000,000港元貸款訂立之貸款協議，未償還本金之年利率為中國銀行之最優惠利率減2%；
- h. 本公司之全資附屬公司東方電影出品有限公司(「東方電影」)與巨明投資有限公司(「巨明」)於二零零八年十一月二十日訂立之服務協議I，據此，巨明將安排黃先生於電影之拍攝中以監製之身份提供服務，代價為300,000港元。於同日，東方電影與黃先生分別訂立服務協議II及服務協議III。根據服務協議II，黃先生將於另一部電影拍攝中以演員之身份提供服務，直至二零零九年一月十日為止，代價為1,000,000港元。根據服務協議III，黃先生亦會以擔任電影之監製之身份提供服務，代價為500,000港元；
- i. 於二零零八年十一月五日，本公司之全資附屬公司東方電影發行有限公司(作為租戶)與盧威有限公司(作為業主)訂立租賃協議，內容有關續訂一處物業之租賃，月租為51,920港元，租期由二零零九年二月一日至二零零九年八月三十一日。盧威有限公司之99%股權由黃先生實益擁有，而餘下1%股權則由黃先生之胞妹實益擁有；
- j. 成商集團股份有限公司、成都崇德投資有限公司、成都人民商場黃河商業城有限責任公司、成都中發黃河實業有限公司(本公司之非全資附屬公司)(「中國附屬公司」)與四川黃河商業有限責任公司於二零零八年十月三十日訂立之和解協議，據此，中國附屬公司同意向其他各訂約方就和解民事訴訟編號(2007)成民初字第270號、(2007)成民初字第241號、(2007)成民初字第205號、(2007)成民初字第165號、(2006)成民初字第608號、(2006)成民初字第616號、(2005)成民初字第138號及(2007)成民初字第941號支付合共人民幣136,463,900元；
- k. 與四川黃河商業有限責任公司(廣東黃河實業集團有限責任公司之非全資附屬公司)訂立之管理協議，該公司為於中國註冊成立之有限責任公司，由鄭強輝先生擁有89%權益。根據該協議，四川黃河商業有限責任公司同意向民族廣場提供管理服務，而民族廣場乃由成都中發黃河實業有限公司(本公司之非全資附屬公司)合法實益擁有，每月管理費為人民幣70,000元，年期由二零零八年九月一日開始至二零零九年八月三十一日止；

1. 本公司、東方滙財證券有限公司及黃先生於二零零八年七月二日訂立之包銷協議，內容有關按每股發售股份0.1港元公開發售不少於1,426,900,000股發售股份及不多於1,569,400,000股發售股份，基準為於記錄日期每持有十股股份可獲配發十九股發售股份；及
- m. 本公司之全資附屬公司Sino Step Inc. (作為買方)與鄭強輝先生及林雪聰女士(作為賣方)於二零零八年一月二十五日訂立之有條件買賣協議及於二零零八年二月五日訂立之補充協議，內容有關(i)買賣鵬豐國際有限公司股本中兩(2)股每股面值1.00港元之股份(即其於協議日期之全部已發行股本)及鵬豐國際有限公司於協議完成時所結久賣方或所產生之所有債務、責任及負債，總代價為240,000,000港元。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司及任何其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無待決或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

6. 董事之服務合約

黎碧芝女士(執行董事兼董事局主席)，於二零零八年十月十日與本公司訂立一項服務合約，自二零零八年十月十日開始初始為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。於最後可行日期，黎女士有權享有月薪50,000港元。

羅琦女士(執行董事兼本公司行政總裁)，於二零零七年十月十六日與本公司訂立一項服務合約，自二零零七年十月十六日開始初始為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。於最後可行日期，羅女士有權享有月薪40,000港元。

郭子榮先生(執行董事兼董事局副主席)，於二零零九年二月十三日與本公司訂立一項服務合約，自二零零九年二月十三日開始初始為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。於最後可行日期，郭先生有權享有月薪25,000港元。

許偉利先生(執行董事)，於二零零九年四月六日與本公司訂立一項服務合約，自二零零九年四月六日開始初始為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。於最後可行日期，許先生有權享有月薪13,000港元。

冼國林先生於二零零九年七月三十日與本公司簽立委任書，自二零零九年八月一日開始初始為期一年，其後可自動續期一年，及委任書可由訂約一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。於最後可行日期，冼先生有權享有月薪25,000港元。

蔡思聰先生於二零零九年八月二十四日與本公司簽立委任書，自二零零九年九月一日開始初始為期一年，其後可自動續期一年，及委任書可由訂約一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。蔡先生根據其委任書享有月薪10,000港元，該酬金乃經參考彼擔任獨立非執行董事所承擔之職責及責任及現行市況予以釐定。

徐沛雄先生於二零零九年九月七日與本公司簽立委任書，自二零零九年九月十日開始初始為期一年，其後可自動續期一年，及委任書可由訂約一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。徐先生根據其委任書享有月薪10,000港元，該酬金乃經參考彼擔任獨立非執行董事所承擔之職責及責任及現行市況予以釐定。

陳通德先生於二零零九年六月三日與本公司簽立委任書，自二零零九年六月三日開始初始為期一年，其後可自動續期一年，及委任書可由訂約一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。陳先生根據其委任書享有月薪10,000港元，該酬金乃經參考彼擔任獨立非執行董事所承擔之職責及責任及現行市況予以釐定。

於最後可行日期，除上文所披露者外，各董事概無與本集團之任何成員公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須支付法定賠償以外之賠償之服務合約。

7. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後可行日期，各董事自二零零八年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表編製之日期)起於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，各董事自二零零八年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表編製之日期)起於本集團之任何成員公司訂立之對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中概無直接或間接擁有重大權益。

8. 競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

9. 專業人士及同意書

- (a) 以下為本通函內載有其意見及建議之專業人士之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立物業估值師
大唐域高融資有限公司	根據證券及期貨條例，可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
崔志仁會計師行	執業會計師
智略資本	根據證券及期貨條例，可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

- (b) 中和邦盟評估有限公司、大唐域高融資有限公司、崔志仁會計師行及智略資本概無於本集團之任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團之任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)。
- (c) 中和邦盟評估有限公司、大唐域高融資有限公司、崔志仁會計師行及智略資本均已就本通函之刊發發出彼等各自之同意書，同意按照本通函所載之形式及文義，引述彼等之名稱及／或意見或報告，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 自二零零八年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表編製之日期)以來，中和邦盟評估有限公司、大唐域高融資有限公司、崔志仁會計師行及智略資本於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港觀塘偉業街131號長輝工業大廈5樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李智聰先生，為香港執業律師。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件由即日起至股東特別大會舉行日期(包括該日)之一般營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港觀塘偉業街131號長輝工業大廈5樓)可供查閱：

- (a) 本公司之大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之綜合經審核年報及本集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間之綜合未經審核中期報告；
- (c) 中和邦盟評估有限公司編製之目標公司於二零零九年十一月三十日之電影庫之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 崔志仁會計師行及大唐域高融資有限公司各自就中和邦盟評估有限公司所編製之估值相關之溢利預測分別作出之報告，全文分別載於本通函附錄二A及附錄二B；
- (e) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之各重大合約副本；及
- (g) 根據第14及／或14A章所載之規定發行之各通函(已自二零零七年十二月三十一日起發行)之副本。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED
中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

茲通告中國東方實業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年一月二十九日星期五下午二時三十分假座香港九龍觀塘偉業街131號長輝工業大廈5樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司之全資附屬公司Grimston Limited(「賣方」)(作為賣方)與天馬電影出品有限公司(作為買方)以總代價29,000,000港元訂立日期為二零零九年十二月十七日之有條件協議(「買賣協議」)，內容有關：
- (i) 買賣Elite Films Limited(「目標公司1」)股本中每股面值1.00港元之100股股份(即其全部已發行股本)；及於完成(「完成」)買賣協議時或之前任何時間，目標公司1所結欠賣方或所產生之所有債務、責任及負債；
- (ii) 買賣Motion Picture Limited(「目標公司2」)股本中每股面值1.00港元之500,000股股份(即其全部已發行股本)；及於完成買賣協議時或之前任何時間，目標公司2所結欠賣方或所產生之所有債務、責任及負債；及
- (iii) 買賣Pioneer Films Limited(「目標公司3」)股本中每股面值1.00美元之10,000股股份(即其全部已發行股本)；及於完成買賣協議時或之前任何時間，目標公司3所結欠賣方或所產生之所有債務、責任及負債；

(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，及其項下擬進行之交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權董事採取所有彼等認為屬必需、適合、適宜或權宜的行動及事宜以簽署及執行所有進一步文件，及採取彼等認為屬必需、適合、適宜或權宜令買賣協議或協議項下擬進行之任何交易生效或與此有關之相關步驟。」

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝

香港，二零一零年一月十二日

註冊辦事處：

Clarendon House
2, Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港觀塘
偉業街131號
長輝工業大廈5樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之股東均有權委任一名或以上代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 凡委任多於一名受委代表之本公司股東僅可以投票表決之方式投票。
3. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。倘委任人為法團，則代表委任表格須加蓋該法團之公司印鑑或由該法團負責人或其正式授權人士代其親筆簽署。
4. 如股份由聯名登記持有人持有，則任何一位聯名登記持有人均可親身或委派代表就有關股份於上述大會（或其任何續會）投票，猶如其為唯一有權投票者；倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則上述人士當中於本公司股東名冊上排名首位之人士方有權就有關股份投票。
5. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格屆時將被視作已遭撤回論。
6. 代表委任表格及經簽署之授權書（如有）或經公證人核證之授權書副本，最遲須於大會（或其續會）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。