

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券商或證券註冊機構、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名下所有的傳遞娛樂有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



TRANSMIT ENTERTAINMENT

Transmit Entertainment Limited

傳遞娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1326)

有關出售事項之主要及關連交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14.44條，買賣協議已取得控股股東Nice Rich的書面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。

2021年2月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標附屬公司的估值報告	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，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「電影城(柴灣)」	指	電影城(柴灣)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「電影城(香港)」	指	電影城(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「電影城(荃灣)」	指	電影城(荃灣)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	傳遞娛樂有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實的日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「朗豪坊影院」	指	位於香港旺角朗豪坊的電影院
「最後實際可行日期」	指	2021年2月23日，即於載入本通函以確定若干資料為由的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	2021年6月30日或賣方與買方可能協定的有關其他日期
「黃先生」	指	黃栢鳴先生，本公司若干附屬公司之董事
「Nice Rich」	指	Nice Rich Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「買方」	指	Mandarin Film and Culture Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「重組」	指	目標集團的重組，於完成後目標公司將直接持有各目標附屬公司之全部已發行股本
「待售股份」	指	目標公司之一股股份，即目標公司之全部已發行股本
「影娛媒體宣傳」	指	影娛媒體宣傳有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「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	本公司每股面值港幣0.0025元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2021年1月18日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	電影城(永利)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司

釋 義

「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司(於重組完成後)之統稱
「目標附屬公司」	指	電影城(香港)、電影城(柴灣)、電影城(荃灣)及影娛媒體宣傳
「賣方」	指	電影城集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，且於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比



Transmit Entertainment Limited
傳遞娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1326)

執行董事：

張量先生(主席)
趙文竹女士
李憲光先生

獨立非執行董事：

王波先生
向峰先生
張世澤先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈
14樓B室

敬啟者：

有關出售事項之主要及關連交易

(I) 緒言

茲提述本公司日期為2021年1月18日及2021年2月8日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)根據上市規則所要求的其他資料。

(II) 買賣協議

日期

2021年1月18日

訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方

主題事宜

根據買賣協議之修訂，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買待售股份(其為目標公司之全部已發行股本)。

代價

買賣待售股份之總代價將為總額港幣108,200,000元。

買方將以下列方式支付代價：

- (a) 總額港幣22,000,000元(「訂金」)將於簽訂買賣協議後由買方以現金向賣方支付。於完成後，該總額將用作支付部分代價；及
- (b) 總額港幣86,200,000元(為扣減已由賣方收取的訂金後的代價餘額)將於完成後由買方以現金向賣方支付。

本公司已於2021年2月10日收取全額訂金，其中港幣5,000,000元已於2021年1月21日收取，而港幣17,000,000元則於2021年2月10日收取。

釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後得出。於釐定代價時，本公司加回根據買賣協議將獲豁免的目標集團應付本公司的款項淨額港幣208,000,000元，再扣除目標集團金額為港幣433,000,000元的合併使用權資產及加回目標集團金額為港幣489,000,000元的合併租賃負債，將目標集團截至2020年9月30日的合併資產淨值負值調整為港幣182,800,000元。因此，合併資產淨值負值由港幣182,800,000元調整至約港幣81,200,000元的合併資產淨值正值。此外，本公司已計及截至2020年9月30日，由獨立估值師所進行金額為港幣92,000,000元的估值結果以及下文「出售事項的理由及裨益」一段所載的理由及裨益。由於估值結果高於經調整合併資產淨值，故本公司以港幣92,000,000元為基準並加上經賣方與買方協定的港幣16,200,000元的溢價，因此代價為港幣108,200,000元。

目標集團截至2020年9月30日的合併累計虧損為約港幣183,000,000元。截至2020年9月30日，目標集團所產生的合併過往收入及合併過往開支分別為約港幣323,000,000元及港幣506,000,000元。港幣183,000,000元的差額為本公司截至9月30日的開支總額。有關開支指目標集團直至2020年9月30日所產生的合併累計虧損淨額，故過往財務表現未如理想，而代價港幣108,200,000元乃根據上述因素(包括獨立估值結果港幣92,000,000元以及溢價港幣16,200,000元)得出。於完成後，本集團將不需要向目標集團作出進一步的開支淨額。由於目標附屬公司於過往數年的經營處於虧損狀態，且董事預期，倘本公司繼續經營目標附屬公司，其財務表現將不會於不久將來轉虧為盈，加上本集團將能獲得出售事項的現金所得款項淨額，並可將其財務及其他資源重新分配至本集團的其他業務，董事認為，儘管代價將無法涵蓋本公司向目標附屬公司作出的開支總額，惟代價仍屬公平合理。

董事會函件

董事會已審閱估值師進行估值所採用的基準及假設。於進行估值時，估值師已考慮就電影城(柴灣)、電影城(香港)及電影城(荃灣)應用市場法，而就影娛媒體宣傳應用資產法。資產法為釐定目標集團評估資產價值的常見方法，方式為通過自多項資產的公平值扣減負債的公平值以計及目標附屬公司的公平值。市場法項下有兩種常見採納方法，即指標上市公司法及可資比較交易法。可資比較交易法被視為不恰當的方式，原因為與被收購公司規模、股權利益轉讓百分比目標集團相似的近期可資比較交易不足。指標上市公司法獲採納的原因為市場上有足夠與目標集團業務性質相似的可資比較公司。根據此方法，估值師：

- (a) 識別及挑選從事電影院及影院營運業務或擁有重大業務分部從事有關業務的可資比較公司(「可資比較公司」)；選定可資比較公司須於亞太地區擁有主要經營活動及資產；可資比較公司的股份須於市場上進行活躍交易等；及
- (b) 一旦識別可資比較交易(「可資比較交易」)，即可得出估值倍數(經計及可銷售性及及控制權溢價)，然後應用於有關目標附屬公司以估計其股票價值。

根據指標上市公司法，估值師就電影城(柴灣)、電影城(香港)及電影城(荃灣)的估值使用市賬(「市賬」)的倍數。於計算估值時，經參考多間可資比較公司後應用2.8的中位市賬率，並隨後經15.8%的缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)及24.8%的控制權溢價調整。

估值師作出若干主要假設，包括假設目標集團已取得並將繼續保留其電影院及影院營運所需之全部必要許可及牌照，且並無可持續經營問題及重大法律風險；業務營運所在之國家或地區之現時政治、法律、財政或經濟狀況將無任何變動；公司進行其業務之地區的現行稅法將無重大變動；通脹、利率及貨幣匯率與目前現行者並無重大差別；目標附屬公司將挽留其主要管理層及技術人員以維持其持續經營；以及本公司仍將不會涉及針對業務或其客戶等之申索及訴訟等。

董事會認為就目標附屬公司估值所採納的方法及主要假設屬常見，且為公平合理。

董事會函件

目標附屬公司的估值詳情載列於附錄二。

經計及以上所述，董事認為出售事項的代價以及條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下各項獲達成及受其所限，方可作實：

- (a) 賣方已根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有須予取得之所需同意及批准；
- (b) 已完成重組；
- (c) 賣方於買賣協議中作出的保證於所有重大方面仍屬真實準確；
- (d) 買方於買賣協議中作出的保證於所有重大方面仍屬真實準確；及
- (e) 由目標集團應付本公司及其附屬公司的款項淨額已獲豁免。

於買賣協議日期及最後實際可行日期，由目標集團應付本公司及其附屬公司的款項淨額為約港幣208,000,000元。倘買方豁免遵守條件(e)，本公司將收取出售事項的代價港幣108,200,000元以及目標集團應付本公司的款項淨額。目標集團應付本公司款項淨額須按要求償還，且倘買方豁免遵守條件(e)，則將於緊隨完成後要求償還及到期。

買方可隨時以書面豁免任何於(b)、(c)及(e)段所載條件。據董事所知，買方無意豁免任何條件。賣方可隨時以書面豁免於(d)段所載條件。

倘以上所載條件於截止日期或之前未獲達成(或豁免(視乎情況而定))，則訂金將被賣方全數沒收作為違約金，且買賣協議將不再有效並將終止(除若干存續條款外)，而其後賣方及買方均無須向對方履行任何根據買賣協議的義務及責任(任何先前違反買賣協議當中條款者則除外)。

董事會函件

於最後實際可行日期，除上文(a)段載列的已達成條件外，以上載列的條件並未獲達成或豁免。於最後實際可行日期，本公司預計達成所有條件不會出現任何阻礙。

完成

在以上先決條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))下，完成將於(a)及(b)段所載之最後條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後第三個營業日(或經買方與賣方協定之該其他日期)進行。完成須待所有條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後方可作實。倘條件(c)至(e)於(a)及(b)段所載列之最後條件獲達成後第三個營業日仍未獲達成(或豁免(視乎情況而定))，則完成將不會進行。

如上文所述，於最後實際可行日期，上文(a)段載列的條件已獲達成。完成須於(b)段所載列之條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後第三個營業日(或經買方與賣方可能協定之該其他日期)進行，惟條件(c)至(e)亦需於有關日期獲達成(或豁免(視乎情況而定))。

目前預期完成日期將為2021年3月中旬。

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標集團之各成員公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再併入本公司之財務報表內。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。

於重組完成前，各目標附屬公司為賣方之直接全資附屬公司。於重組完成後，目標公司將直接持有各目標附屬公司的全部已發行股本。重組的目的為將目標附屬公司併入目標公司，使買方可透過收購目標公司收購目標附屬公司(而非透過收購持有目標附屬公司以外附屬公司的賣方)。

董事會函件

賣方與買方為促進出售事項而同意進行重組。由於目標附屬公司將需於目標公司售予買方前在目標公司內進行重組，而本公司預期重組成本並不重大，故本公司負責承擔重組成本。重組的主要成本為與本公司向目標公司轉讓目標附屬公司股本相關的印花稅。根據重組，賣方(作為目標附屬公司的直接控股公司)將就各目標附屬公司按代價港幣1元向目標公司轉讓其於目標附屬公司的100%股權。每次轉讓的印花稅按將予轉讓股份價值之0.2%評估，其乃根據各目標附屬公司的資產淨值及待售股份的代價(即就轉讓各目標附屬公司股份支付的港幣1元)以及每份轉讓文書港幣5元(以較高者為準)計算。由於所有目標附屬公司均處於負債淨額狀況，故預期本公司將予承擔的印花稅將少於港幣50元。印花稅的最終金額將視乎香港稅務局印花稅署所進行的評估。

目標附屬公司主要從事四間香港電影院的業務營運、出售商品及訂購電影院會籍，以及提供廣告及電影發行代理服務。

財務資料

(1) 電影城(香港)

電影城(香港)主要從事位於香港銅鑼灣翡翠明珠廣場的電影院之業務營運。

以下載列電影城(香港)的若干財務資料(摘錄自根據香港財務報告準則編製電影城(香港)截至2020年6月30日止兩個財政年度之經審核財務報表)：

	截至6月30日止年度	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	13,115	8,981
除稅後虧損淨額	13,115	8,981

按根據香港財務報告準則編製電影城(香港)截至2020年9月30日之未經審核財務報表，電影城(香港)截至2020年9月30日之未經審核資產淨值負值為約港幣47,500,000元。

董事會函件

(2) 電影城(柴灣)

電影城(柴灣)主要從事位於香港柴灣永利中心及香港銅鑼灣樂聲大廈的電影院之業務營運。

以下載列電影城(柴灣)的若干財務資料(摘錄自根據香港財務報告準則編製電影城(柴灣)截至2020年6月30日止兩個財政年度之經審核財務報表)：

	截至6月30日止年度	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	41,975	7,131
除稅後虧損淨額	41,975	7,131

按根據香港財務報告準則編製電影城(柴灣)截至2020年9月30日之未經審核財務報表，電影城(柴灣)截至2020年9月30日之未經審核資產淨值負值為約港幣108,200,000元。

(3) 電影城(荃灣)

電影城(荃灣)主要從事位於香港荃灣愉景新城的電影院之業務營運。

以下載列電影城(荃灣)的若干財務資料(摘錄自根據香港財務報告準則編製電影城(荃灣)截至2020年6月30日止兩個財政年度之經審核財務報表)：

	截至6月30日止年度	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	9,468	3,640
除稅後虧損淨額	9,468	3,640

按根據香港財務報告準則編製電影城(荃灣)截至2020年9月30日之未經審核財務報表，電影城(荃灣)截至2020年9月30日之未經審核資產淨值負值為約港幣26,800,000元。

董事會函件

(4) 影娛媒體宣傳

影娛媒體宣傳主要從事經營出售商品及訂購電影院會籍，以及提供廣告及電影發行代理服務。

以下載列影娛媒體宣傳的若干財務資料(摘錄自根據香港財務報告準則編製影娛媒體宣傳截至2020年6月30日止兩個財政年度之經審核財務報表)：

	截至6月30日止年度	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	203	19
除稅後虧損淨額	165	16

按根據香港財務報告準則編製影娛媒體宣傳截至2020年9月30日之未經審核財務報表，影娛媒體宣傳截至2020年9月30日之未經審核資產淨值負值為約港幣300,000元。

進一步資料

於豁免應付本公司款項前，各目標附屬公司均處於負債淨額狀況。於2020年9月30日，電影城(香港)、電影城(柴灣)、電影城(荃灣)及影娛媒體宣傳的負債淨值分別為約港幣47,500,000元、港幣108,200,000元、港幣26,800,000元及港幣300,000元。經計及電影城(香港)、電影城(柴灣)及電影城(荃灣)應付本公司款項分別約港幣48,600,000元、港幣130,500,000元及港幣34,500,000元，以及豁免影娛媒體宣傳應收本公司款項約港幣5,500,000元，電影城(香港)、電影城(柴灣)及電影城(荃灣)將分別轉為資產淨值狀況約港幣1,100,000元、港幣22,300,000元及港幣7,700,000元，惟影娛媒體宣傳將仍然處於負債淨額狀況約港幣5,800,000元。

董事會函件

豁免應付本公司款項淨額之前及之後的賬面值對賬列示如下：

	電影城(香港) 港幣千元	電影城(柴灣) 港幣千元	電影城(荃灣) 港幣千元	影娛媒體宣傳 港幣千元
於2020年9月30日				
(負債)淨額	(47,508)	(108,150)	(26,782)	(295)
減：				
豁免應收／(應付)				
本公司款項淨額	(48,581)	(130,452)	(34,487)	5,505
經調整資產淨值／(負債淨額)	1,073	22,302	7,705	(5,800)

估值經計及目標集團豁免應付本公司款項淨額。估值師透過扣減根據買賣協議將予豁免的應付本公司款項淨值合計港幣208,000,000元，調整各目標附屬公司於2020年9月30日的資產淨值或負債淨值狀況。應付本公司款項淨額包括電影城(香港)、電影城(柴灣)及電影城(荃灣)分別應付本公司款項淨額港幣48,581,000元、港幣130,452,000元及港幣34,487,000元，以及影娛媒體宣傳應收本公司款項淨額港幣5,505,000元。估值師使用上表列示的經調整資產淨值或負債淨額作為進行估值的基準。

有關訂約方的資料

賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司。賣方為本公司的一間全資附屬公司，主要從事電影院營運及管理。

買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，黃先生及彼之聯繫人持有買方的全部已發行股本。

出售事項之財務影響

於完成後，本集團將不再擁有目標集團之任何權益，而目標集團各成員公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再併入本公司之財務報表內。

董事會函件

於2020年9月30日就目標集團出售代價超出負賬面淨值的超出金額為約港幣290,000,000元。

於完成後，估計本公司將就出售事項錄得收益淨額約港幣82,000,000元，即(i)待售股份之代價與(ii)目標附屬公司於2020年9月30日之未經審核資產淨值負值、目標集團應付本公司及其附屬公司款項淨額(於2020年9月30日為約港幣208,000,000元)(將於完成時或之前獲豁免)及有關出售事項的估計稅項及開支總額之差額。出售事項收益最終金額須經本公司核數師截至2021年6月30日止年度之審計確認。

資產及負債

根據目標附屬公司於2020年9月30日的未經審核財務報表，合併資產總值及負債總額(包括於完成後應獲豁免的應付本集團款項淨額港幣208,000,000元)分別為約港幣554,000,000元及約港幣736,000,000元。經計及代價港幣108,200,000元、豁免目標集團應付款項淨額港幣208,000,000元以及目標集團之資產總值及負債總額分開入賬後，出售事項導致的估計資產總值及負債總額減少將為港幣445,800,000元及港幣528,000,000元。經計及出售事項的預期收益淨額約港幣82,000,000元，出售事項對本公司資產淨值的估計淨影響將為增加約港幣82,000,000元。

收益及盈利

經計及估計收益淨額約港幣82,000,000元、豁免目標集團應付款項淨額及目標集團的分開入賬後，出售事項導致的估計收益增加(計入其他收益)將為約港幣82,000,000元，而出售事項導致的估計虧損淨額減少或溢利淨額增加將為約港幣82,000,000元。

電影城(柴灣)、電影城(香港)及電影城(荃灣)於過去四個財政年度均產生虧損淨額，而影娛媒體宣傳僅產生微量的溢利淨額。目標附屬公司於過往期間的累計虧損直接導致本公司資產淨值按年減少，以及本公司虧損淨額按年增加。此外，電影放映業務的收益因持續低迷的市場氛圍以及COVID-19的影響而大幅減少。因此，董事相信，出售事項長遠而言將對本公司資產淨值狀況帶來正面的影響。

董事會函件

綜上所述，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟出售事項屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

所得款項擬定用途

經扣除相關交易成本及相關稅項後，出售事項所得款項淨額估計為約港幣107,000,000元。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，包括經營、業務擴張及品牌建設活動，倘出現任何潛力優厚的業務，本公司亦可能會將部分所得款項用作符合本集團策略之業務發展機遇撥資。

於最後實際可行日期，本公司並無識別任何全新的業務發展機遇。

出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)電影、電視劇及綜藝節目製作及發行；(ii)電影放映；(iii)泛娛樂(包括藝人和紅人經紀業務，以及價值鏈上下游之泛娛樂業務)；及(iv)其他業務。

考慮到目標附屬公司的過往表現及COVID-19帶來不利和充滿挑戰的環境而導致電影院暫時關閉以及目標集團溢利急劇下降，本集團擬出售電影院業務，以將其財務及其他資源重新分配至本集團認為具有較高發展潛力的其他業務，從而為股東帶來更多回報。董事相信，出售事項將有利於實現本公司發展其目前於宅經濟的業務之戰略目標。

自COVID-19爆發以前起，電影城(柴灣)、電影城(香港)及電影城(荃灣)於過去四個財政年度均產生虧損淨額，而影娛媒體宣傳僅產生微量的溢利淨額。經計及電影放映界別於2017年至2019年財政年度的歷史表現及虧損狀況、COVID-19疫情於截至2020年止財政年度帶來的負面影響以及未來市場氛圍及經濟狀況的不確定性，董事相信，此為進行出售事項的合適時機，且在2021年的不利及充滿挑戰的環境下，以及考慮到目標集團甚至於COVID-19疫情前已產生虧損淨額，目標集團將不大可能於短期內轉虧為盈。

董事會函件

誠如本公司日期為2021年1月18日的公告所披露，除出售事項外，本公司與目標公司擬訂立管理協議，內容有關由目標公司就於2021年2月1日至2024年1月31日期間管理朗豪坊影院向本公司提供服務。本公司將繼續根據管理協議經營朗豪坊影院。本公司日後將於COVID-19疫情緩和後(或於朗豪坊影院的管理協議屆滿後)重新評估電影放映業務的前景。

除出售事項外，本公司無意亦無計劃，且並無訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式，明示或默示)以於未來12個月內收購任何新業務或處置或縮減其現有業務。本公司擬將資源專注於開發現有業務。

基於上文所述，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，儘管出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟出售事項屬公平合理，其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

(III) 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，並均少於75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，且須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於買賣協議日期，黃先生(為本公司若干附屬公司的董事)及彼之聯繫人持有買方的全部已發行股本。因此，買方在附屬公司層面上為本公司之一名關連人士，而出售事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)買方在附屬公司層面上為一名關連人士，(ii)董事會已批准出售事項，及(iii)各董事(包括獨立非執行董事)亦已確認，出售事項的條款屬公平合理，且出售事項乃按一般商業條款或更佳條款而訂立，符合本公司及股東的整體利益，故出售事項根據上市規則第14A章須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

(IV) 書面股東批准

誠如本公司日期為2021年2月8日的公佈所載列，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的緊密聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，則概無股東將須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得Nice Rich(為於1,836,391,914股股份(約佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本之70.75%)中實益擁有權益的股東的書面股東批准。

根據上市規則第14.44條，Nice Rich的書面批准獲接納，以代替就批准買賣協議以及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

(V) 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬公平合理，符合本公司及本公司股東的整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准買賣協議，惟倘本公司召開股東大會，則董事會將建議股東投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。

(VI) 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
傳遞娛樂有限公司
主席
張量
謹啟

2021年2月25日

1. 本集團財務資料

本公司須於本通函以比較列表形式載列或提述截至2020年6月30日止最近三個財政年度的財務表現、財務記錄及狀況、及本集團最近刊發的經審核綜合資產負債表以及最近財務年度的財務報表所載的附註。本集團的財務資料於下列已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.transmit-ent.com)刊登文件中所披露：

- 本集團截至2020年6月30日止年度的經審核綜合財務報表已於2020年10月27日刊發之2019/20年年報第115頁至第290頁中載列。請亦參閱下列連至該年報之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1027/2020102700319.pdf>

- 本集團截至2019年6月30日止年度的經審核綜合財務報表已於2019年10月23日刊發之2018/19年年報第112頁至第290頁中載列。請亦參閱下列連至該年報之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1023/ltn20191023011.pdf>

- 本集團截至2018年6月30日止年度的經審核綜合財務報表已於2018年10月18日刊發之2017/18年年報第85頁至第194頁中載列。請亦參閱下列連至該年報之連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1018/ltn20181018426.pdf>

上述本集團的財務資料納入本通函的參考部分及構成本通函的一部分。

2. 債項報表

於2020年12月31日(即本通函付印前就本債項報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有下列的債項：

相關公司的貸款

本集團自相關公司借貸的未償還貸款賬面值為約港幣150,039,000元，該金額為無擔保及無抵押。

結欠一名控股股東的金額

本集團結欠一名控股股東的未償還金額賬面值為約港幣29,500,000元，該金額為無擔保及無抵押。

銀行及其他借貸

本集團的未償還銀行及其他借貸賬面值為約港幣85,238,000元，當中約港幣18,998,000元的銀行借貸以本集團已抵押銀行存款作抵押且無擔保、約港幣17,700,000元的銀行借貸為無抵押，並由一名控股股東、本集團附屬公司及保險公司擔保以及約港幣3,540,000元的銀行借貸為無抵押，並由保險公司擔保。餘下的約港幣45,000,000元銀行及其他借貸為無擔保及無抵押。

應付債券

本集團未償還應付債券賬面值為約港幣51,500,000元，該金額為無擔保及無抵押。

租賃負債

本集團未償還租賃負債賬面值為約港幣731,045,000元，當中包括港幣728,335,000元由本集團租金按金抵押且無擔保，而餘下港幣2,710,000元為無抵押及無擔保。

已獲授權或增設但尚未發行之債務證券

本公司有港幣146,500,000元已獲授權或增設但尚未發行之債務證券。

除上文所述或本通函另有披露者外，及除本集團內部負債及正常業務過程中的一般貿易及其他應付款項之外，於2020年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借貸、已發行及尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、債務證券、貸款或其他類似借貸、承兌匯票項下的負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債券、抵押、押金、租賃負債、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

3. 營運資本報表

董事認為，經計及本集團可用之財務資源(包括可用的信貸融資及本集團內部產生的資金)，本集團將具備足夠的營運資本以滿足應付其自本通函刊發日期起計最少十二個月內所需。

4. 重大不利變動

誠如本公司日期為2021年2月10日的公告所披露，根據董事會就本集團截至2020年12月31日止六個月(「中期期間」)的未經審核綜合管理賬目之初步審閱，相比2019年相應中期期間本公司擁有人應佔淨虧損約港幣19,586,000元，本集團預期於中期期間錄得本公司擁有人應佔淨虧損為界乎約港幣75,000,000元至港幣80,000,000元之間。此乃主要由於(i)受到新冠疫情的影響，市場氣氛於中期期間持續疲弱，以致電影放映業務收入大幅下降；及(ii)2019年相應中期期間錄得若干影視版權出售收益，而中期期間沒有錄得這部分收益。

鑒於全球各地的COVID-19現況，預期COVID-19疫情在可見的將來將持續對本公司各項業務造成若干程度的不利影響。本集團將持續致力實現有關「宅經濟」以及品牌多元化的發展策略。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無察覺本集團自2020年6月30日(為本公司最近刊發經審核財務報表的編纂日期)起於財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團財務及交易前景

展望未來，本集團將繼續專注於中國內地開展影視製作業務、藝人和紅人經紀人業務，著力打造泛娛樂生態圈和打通上下游產業鏈，積極拓展產業鏈下游的多途徑變現渠道，實現優勢資源高度融合的戰略佈局。在依託豐富的網台合作資源培育新晉藝人和紅人的同時，本集團將積極探索和打造面向年輕消費者的自有零售品牌以進一步拓寬收益基礎，從網路直播、短視頻、紅人孵化以及流量變現四個方面持續深挖「宅經濟」商機。本集團管理層相信，隨著國內線上娛樂消費需求呈現爆發式增長以及社交電商市場規模快速發展，新業務形態將與現有的影視綜藝資源產生可持續的協同效益，通過與網絡內容結合的精準營銷佈局女性受眾佔比較高的美妝及生活類細分市場，滿足年輕女性群體對生活品質提升的關注和對設計師品牌的消費需求，為本集團在泛娛樂消費領域創造廣闊的發展空間。

電影、電視劇及綜藝節目製作及發行方面，本集團的多個項目目前正在製作當中，包括都市職場勵志電視劇《理想之城》、都市新偶像劇《機智的戀愛生活》、偵探實景節目《萌賊探案》以及《喜歡你，我也是》第三季。其中，都市職場勵志電視劇《理想之城》由著名演員孫儷及趙又廷主演，於2020年12月完成拍攝，預期將於來年在線上影片平台愛奇藝獲估計收益獨家播放。基於第一、第二季良好的表現和網絡熱度，本集團亦考慮開拍《喜歡你，我也是》第三季，以打造延續多個季度的自有綜藝品牌。此外，本集團將對一系列高人氣版權進行開發製作，包括《愛有天意》、《如意蛋》、《半城風月》、《桃花債》、《抱住錦鯉相公》、《洛卡爾定律》等。

自有零售方面，本集團已於2020年下半年推出LION BEAUTY及FADESOUL兩個彩妝品牌。在積極的線上推廣下，本集團致力發展度身定制的美容產品予年輕女性消費者。本集團通過淘寶、微博、抖音及小紅書等社交平台以藝人、紅人代言等方式持續提升品牌認知度及商業價值。依託本集團全方位覆蓋人氣影視綜版權儲備、優秀內容創作團隊和流量明星藝人的全產業鏈頭部資源以及紅人批量孵化的低成本優勢，自有零售品牌的推出有望成為藝人及紅人影響力的載體，實現本集團內部影視版權與外部品牌的跨界合作，在給消費者帶來源源不斷的新鮮感和優質服務體驗的同時，向市場進一步證明本集團在泛娛樂行業的沉澱以及長遠發展的戰略規劃。

截至2020年6月30日止年度期間，本集團獲得主要股東確認並對原有相關債務(獲確認為永續債)進行調整，包括不再設定具體的還款日期以及大幅降低固定利息水平。該債務調整體現了主要股東對於本集團未來發展的極大信心，也為公司未來業績增長提供了強而有力的支援。

作為一家以影視綜內容創製賦能商業價值的多元化發展企業，本集團將集成編劇、導演、藝人資源，通過持續輸出優質內容、培養優秀藝人，孵化、發掘和創制人氣影視版權以打造自有全產業鏈模式，構築獨具特色的軟實力護城河，從而不斷提升盈利能力及增強行業競爭優勢，為本集團股東帶來理想回報。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中243至247號德祐大廈5樓
電話: (852) 2357 0085
傳真: (852) 2951 0799

日期：2021年2月25日

文件編號：P/HK/2020/VAL/0049a

敬啟者：

關於：對傳遞娛樂有限公司以100%股本權益持有的四間公司的公平值進行估值

根據閣下之指示，吾等已代表傳遞娛樂有限公司(下稱「貴公司」)進行估值，以釐定貴公司間接持有之四間公司(「目標公司」)的股本權益(「股權」)於2020年9月30日(「估值日期」)之公平值(「公平值」，定義見下文)。目標公司包括：影娛媒體宣傳有限公司(「影娛媒體」)、電影城(柴灣)有限公司(「電影城柴灣」)、電影城(香港)有限公司(「電影城香港」)及電影城(荃灣)有限公司(「電影城荃灣」)。

四間公司的主要活動如下：

- 影娛媒體為於2013年6月註冊成立的電影發行公司，並從事商品銷售、電影院會籍、提供廣告及電影發行代理服務。根據貴公司管理層，影娛媒體截至估值日期並未活躍從事電影發行業務，且主要作為一間現金控股公司。
- 電影城柴灣為於2016年6月註冊成立的電影院營運公司，並從事位於香港柴灣永利中心及香港銅鑼灣樂聲大廈的電影院之業務營運。
- 電影城香港為於2017年6月註冊成立的電影院營運公司，並從事香港銅鑼灣翡翠明珠廣場的電影院之業務營運。
- 電影城荃灣為於2016年6月註冊成立的電影院營運公司，並從事香港荃灣愉景新城的電影院之業務營運。

估值目的

本估值之目的為根據前瞻性財務資料、相關假設及目標公司及 貴公司(「管理層」)所提供的資料對股權於估值日期的公平值發表獨立意見，以作內部參考及合規用途。估值結果不應被解釋為公平性意見、償付能力意見或投資建議。概無第三方將有權依賴本報告，且任何第三方接收或管有本報告概不會產生任何明確或隱含第三方實益權利。

吾等依賴管理層所提供有關業務之營運、財務資料及業務計劃之完整性、準確性及公平陳述。目標公司股權之公平值受歷史財務資料中採納之多項假設及其目前財務狀況所影響。倘任何該等假設或事實變更，則公平值結論之結果將相應變更。

估值準則、前提及基準

根據國際估值準則，吾等認為公平值之定義為「於計算日期市場參與者之間的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格」。

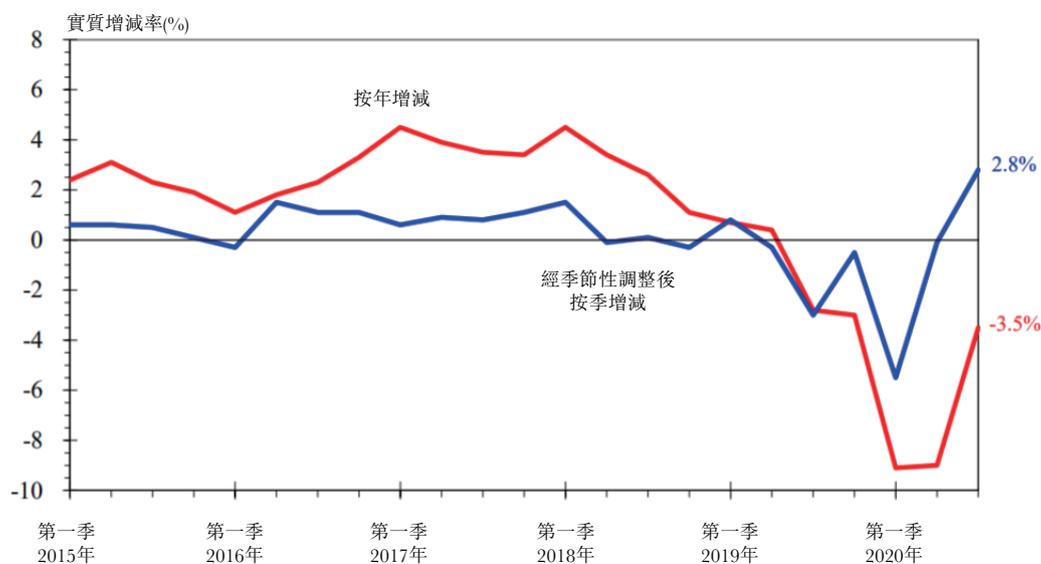
估值之擬定用途乃為 貴公司之內部參考及合規用途提供基準。最終交易(倘發生)及相應收購價將為交易訂約方之磋商結果。釐定目標公司之協定收購價之責任僅由 貴公司承擔。吾等之分析結果不應被詮釋為公平性意見、償付能力意見或投資建議。將本估值報告用於其擬定用途以外之目的或由第三方使用均屬不恰當。該等第三方應自行對財務預測及相關假設進行調查及獨立評估。

經濟概覽

由於目標公司於香港經濟經營，其業務受香港經濟環境及市場波動影響。吾等已審閱香港經濟環境(目標公司將於此環境產生未來收入)。

香港經濟於2020年第三季度有所改善。當季本地生產總值(本地生產總值)按年下跌3.5%，較第二季的9.0%收縮明顯收窄。經季節性調整後按季比較，實質本地生產總值反彈2.8%，扭轉連續五個季度收縮的情況，主要由於在內地經濟加速增長的情況下外部貿易環境得到改善、於季度後期本地疫情情況穩定及金融市場活動暢旺。然而，經濟活動仍明顯低於衰退前的水平。於2020年首三季合計，本地生產總值下跌7.2%。

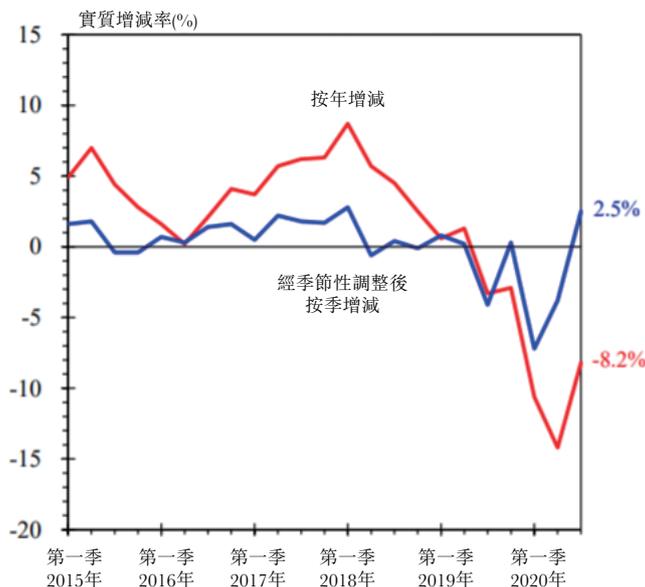
圖－2020年第三季實質本地生產總值的按年收縮明顯收窄



本地需求有所改善惟仍然疲弱。私人消費開支於第三季顯著下跌8.2%，較跌幅較上一季明顯收窄。本地消費情緒因7月及8月的COVID-19第三波以及勞動市場情況嚴峻而受重創，但於9月隨著疫情情況穩定及社交距離措施放寬而有所好轉。在廣泛的旅遊限制下，出境旅遊於當季維持冰封。儘管與上半年的34.9%的跌幅相比有所收窄¹，第三季的零售仍顯著下跌17.2%。

¹ 財政司司長辦公室政府經濟顧問辦公室：香港經濟近況及短期展望

圖一 私人消費開支跌幅收窄，但仍然顯著



行業概覽

根據香港票房有限公司²，在香港營運的電影院由2013年底的45家增加至2019年底的61家，惟在COVID-19疫情帶來的衝擊下，截至2020年9月29日，香港的電影院數目微跌至60家。在香港，電影主要透過聯藝電影公司、百老匯院線、英皇戲院、嘉禾院線、新寶戲院、洲立影藝、AMC及Cinema City院線發行。

為支持本地電影業，香港政府於2007年成立香港電影發展局，為推廣及發展電影業的政策、策略及體制安排提供意見，同時運用公帑支援電影業。政府亦於2009年在商務及經濟發展局下設專責辦公室創意香港(CreateHK)，以帶領、倡導及推動本港創意經濟的發展。

為於電影業界中建立良好生態，香港政府於2019年向電影發展基金注資港幣10億元，為自1999年基金成立至今獲得的最大筆注資，及實行五項嶄新或提升措施，包括薪火相傳計劃、劇本孵化計劃及免費短期進階培訓課程，以於COVID-19大流行之際為行業提供支持。

² 香港貿易發展局：香港影視及娛樂業概況

鑒於COVID-19干預，香港政府推出一系列支援措施以幫助行業擺脫困境。措施包括電影院資助計劃，向每家院線發放最多港幣3百萬元的資助，以及在電影發展基金預留約港幣260百萬元以再起動香港電影業。

估值方法

吾等已根據國際評價準則進行估值。所使用之估值程序包括對目標公司所有者或營運商作出之主要假設、估計及陳述進行評估。吾等認為就妥為了解估值而言屬必要之所有事宜披露於吾等之估值報告。在達致吾等的評估價值時，吾等考慮了三種獲接納的方法，即收益法、成本法和市場法。

收益法：通過將未來的現金流轉換為單一的當前資產價值來表明價值，通常適用於由工商企業所有資產組成的資產總和，包括流動資金和有形和無形資產。價值乃根據資產所有權的經濟利益的現值來計算。

成本法：使用買家不會就一項資產支付較取得具同等效用資產為高之成本(不論購買或建設)之經濟原則，以提供價值指標。價值乃根據再生產或取代資產的成本減去因功能和經濟上的陳舊而產生的折舊或攤銷(如果存在且可衡量的話)。

市場法：通過對象資產與可獲得價格資料的相同或類似資產作比較，並根據可比資產的屬性與被評估對象資產之間的任何差異進行調整來提供表明價值。

根據管理層，吾等留意到影娛媒體於估值日期為現金控股公司、現未從事電影發行業務及業務活動極少。因此，影娛媒體股權的估值採用了資產法。

吾等已考慮各方法適用性及優點，吾等選擇餘下電影院營運公司(即電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣)估值的應用方法之理由如下：

- 成本法被認為並不恰當，原因為其忽略業務擁有權之經濟利益，且此方法一般不適用於持續經營業務，例如電影院營運公司。

- 收益法未獲採納的原因為管理層為電影院營運公司所作的現金流量預測須於收益來源、收益成本、經營開支、行政開支、營運資金預測及預期資本開支之預測作出大量預測。該等假設及估計由於涉及大量仍於申請階段的供熱計劃的營運許可，因此難以確認、支持或可靠地測量。
- 市場法獲採納之原因為此方法為收益法外一般適用於營運公司，且已識別有足夠可比公司可進行有意義的比較，因此允許吾等對價值形成合理意見。

影娛媒體股權估值

根據管理層提供的財務報表，影娛媒體的資產淨值負值為港幣5,800,057元。

資產法

作為分析的一部分，吾等已對影娛媒體的資產及負債的分項及性質進行高級別審查。吾等亦很大程度上倚賴管理層提供的資料以達成對該等資產及負債的評估。

1. 銀行結存及現金

此項指於銀行及定期存款中的現金，為公司可供使用的最流動資產。現金及現金等價物的公平值等同其賬面額。

2. 存貨

根據管理層的資料，吾等注意到此項指先前的資本化拍攝成本，其金額不大及相關電影庫存估計於未來的業務不會使用。因此，我們已將存貨撇銷為零。

由於存貨的賬面值僅為港幣356,000元，其被視為不重大，故 貴公司並無就相關存貨作出任何減值撥備。

3. 遞延稅項資產

此項指影娛媒體於先前財政年度因抵銷將來利潤，而自未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產。該等稅項虧損可能可無限期結轉，惟倘將來的利潤來源為不可預測，則不予以確認。

由於對吾等而言，尚未確定影娛媒體於將來會否仍有遞延稅項資產的權利，為慎重起見，吾等已將遞延稅項資產撇銷為零。

4. 貿易及其他應收款項

根據管理層，此資產包含貿易應收款項、預付款項、其他應收款項。應收款項應按要求或於短時間內結算，及作出適當的減值撥備。自業務營運產生的預付款項，及交易方的任何義務預期於可見將來得到履行。

5. 貿易及其他應付款項：

根據管理層，此項包含其他應付款項、應計款項及已收按金。該等應付款項應在信貸人作出要求時結算，且於任何時間全額償還賬面貸款。應付款項的全部賬面值應獲採用以反映該負債於估值日的公平值。

倘相關協議經雙方同意終止，交易方可以現金取回預收的按金。為慎重起見，其公平值以按金的賬面值標示。

6. 應收同系附屬公司款項(附註)：

於估值日期該賬目的賬面值為正數，即代表應收自關聯公司電影城(荃灣)有限公司的淨額總額。根據與管理層的討論，吾等注意到公司間的交易及由此產生的餘額均按公平原則進行。管理層視該等餘額為可按要求或於短時間內結算，且餘額於估值日期的賬面值須反映其公平值。

7. 應付同系附屬公司款項(附註)：

於估值日期該賬目的賬面值為正數，即代表應付給關聯公司電影城(柴灣)有限公司及電影城(香港)有限公司的淨額總額。根據與管理層的討論，吾等注意到公司間的交易及由此產生的餘額均按公平原則進行。管理層視該等餘額為可按要求或於短時間內結算，且餘額於估值日期的賬面值須反映其公平值。

8. 合約負債：

此項指先前與影娛媒體的關聯公司訂立之服務責任。預期該等負債將按其賬面值於償還日期悉數結算。為慎重起見，其公平值以賬面值標示。假設財務數據並無任何重大記錄錯誤。

附註：應付其他目標附屬公司淨額為港幣8,600,000元，包括應收電影城(荃灣)款項港幣800,000元、應付電影城(柴灣)款項港幣5,900,000元及應付電影城(香港)款項港幣3,500,000元。目標附屬公司之間的經常賬目將於完成日期或之前結付。有關應付目標附屬公司淨額於計算估值時將不會獲豁免，因此，結算將不會由 貴公司承擔。

影娛媒體股權公平值意見

根據上述所列研究及分析及所採納的方法，影娛媒體的經調整資產淨值負債分析釐定為約港幣6,197,000元。由於影娛媒體為有限責任公司且其經調整資產淨值分析結果為負數，因此影娛媒體的股權公平值釐定為零。

電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣股權估值

如上文討論，電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的股權估值以市場法進行。

市場法項下有兩種常見採納方法，即指標上市公司法及可資比較交易法。指標上市方法利用市場資料及上市公司(與目標業務所相似)之財務基礎，以達到其指標價值。可資比較交易法利用資產交易之可資比較公司(與目標業務所相似)之資料以產生價值意見。

可資比較交易法被視為不恰當的方式，原因為與被收購公司規模、股權利益轉讓百分比、及股份及資本結構與電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣相似的近期可資比較交易不足。指標上市公司法獲採納的原因為市場上有足夠與電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣相似業務性質的可資比較公司。

根據此方法，按照目標公司的風險及性質，公平值乃由財務狀況(包括淨收入及一般擁有人股權之賬面淨值)乘以一般估值倍數釐定。該等倍數源自參考目標公司的可資比較公司(「可資比較公司」)的估值倍數。吾等已考慮企業價值與銷售(「企值／銷售」)、市銷(「市銷」)、企業價值與稅前息前折舊攤銷前之獲利(「企值／EBITDA」)、市盈(「市盈」)及市賬(「市賬」)的倍數。

企值／銷售及市銷倍數並未獲採納，原因為該等倍數忽略於已選同行公司及有待評估的目標公司之間成本結構中的任何潛在差別，且可能導致對目標股權價值作出錯誤結論。由於電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的業務，同時亦因各自的EBITDA及盈利現為負數，企值／EBITDA及市盈倍數未獲採納。

市賬為估值擁有淨虧損的營運業務的普遍採納定價倍數。此外，價格／賬面為計量公司的比例，計算公司目前市場價值相對於一般擁有人股權之賬面值(為股東價值的重要指標)。因此，吾等認為市賬倍數為恰當且於估值日期採納於電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的估值。

於估計市賬，吾等已參考可資比較公司之過往經營業績，該等公司被視為與目標公司業務性質類似，且其所有權權益為上市。

就吾等的估值而言，吾等亦已根據現有資料及業務現有及未來經營狀況，並經考慮其他相關因素(基本上包括以下各項)，計算出股權的公平值：

- 電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的市場及業務風險；
- 電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的一般經濟前景以及特定投資環境；
- 電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的性質及目前財務狀態；
- 電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的前景表現；
- 於本報告「假設」一節所列的前提。

作為吾等分析的一部分，吾等收集到自管理層提供的資料(包括未經審核財務報表及有關電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的相關營運資料)。吾等亦與管理層進行討論且在很大程度上依賴該等資料達致吾等之估值。

選取可資比較公司的準則

如上文所述，需要一系列的可資比較公司以估計電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣的市賬基準。吾等已於亞太地區的證券交易所識別相關上市公司。選擇準則包括：

- 獲選公司主要從事業務或擁有關於營運電影院及劇院的重要業務部門；
- 獲選可資比較公司應於亞太地區擁有主要營運活動及資產，地區包括香港、中華人民共和國、日本、韓國、泰國及印尼；
- 可資比較公司之股份應於市場上活躍地進行買賣；及
- 於最近1年內擁有(例如因合併及收購)異常交易活動的可資比較公司應被剔除。

納入吾等計算之可比公司概要及其各自之市賬率如下：

公司名稱	股份代號/ 股票代碼	上市地	市賬率
IMAX China Holding, Inc	1970:HK	香港	2.68
比高集團控股有限公司	8220:HK	香港	2.95
英皇文化產業集團有限公司	491:HK	香港	0.91
橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司	1132:HK	香港	0.24
萬達電影股份有限公司	002739:CH	中國	3.39
廣州金逸影視傳媒股份有限公司	002905:CH	中國	2.70
幸福藍海影視文化集團	300528:CH	中國	2.84
上海電影股份有限公司	601595:CH	中國	2.76
橫店影視股份有限公司	603103:CH	中國	5.98
星聚匯(CJ CGV Co Ltd)	079160:KS	韓國	5.72
Graha Layar Prima Tbk PT	BLTZ:IJ	印尼	2.90
Major Cineplex Group PCL	MAJOR:TB	泰國	2.25
Kin-Ei Corp	9636:JP	日本	3.90
御園座(Misonoza Theatrical Corp)	9664:JP	日本	2.35
中位數			2.80

資料來源：彭博或其他公開數據庫

吾等認為，選定公司符合上述甄選標準。由於可資比較公司數量有限，吾等認為，吾等已盡己所能甄選該等可資比較公司。吾等認為，上述14家公司之樣本恰好反映電影院及影院業規模，且本樣本之隱含參數反映行業慣例。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

與上市公司比較，私人公司股份無法隨時買賣，故於轉換股份為現金時可能面對更多困難。缺乏市場流通性折讓通常用於私人公司估值，以反映目標私人公司與選定可資比較上市公司之間之股份市場流通性差額。

估計缺乏市場流通性折讓15.8%乃參考《釐定缺乏市場流通性折讓之Stout限制性股票研究2018》(2018 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)(載列1980年7月至2017年9月期間744份上市公司發行之不記名普通股(不論有否登記權利)私人配售交易)釐定。所採納之缺乏市場流通性折讓為該等744份私人配售交易較相應上市普通股之隱含平均折讓，就目標公司股權估值而言，屬公平合理。

控制權溢價

由於電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣之100%股權指其全權控制其業務營運。就全權控制之業務考慮控制權溢價屬慣例。為釐定所需折讓金額，吾等已考慮目標股權之擁有權特徵，載列如下：

- 於董事會之代表性；
- 該等協議產生之任何合約限制；
- 組織文件，如股東協議及投票權信託；
- 任何相關行業規例；
- 目標股權就業務控制權之投票權；
- 經估值之一手股份買賣單位；及
- 擁有權集中程度。

根據Factset Mergerstat與BVR發佈之2020年第二季控制權溢價研究(2020 Second Quarter Control Premium Study)，2020年第二季之非美國交易隱含之控制權溢價中位數為24.8%。根據吾等對目標股權之特徵以及目標股權於電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣之影響之了解，就目標股權估值而言，控制權溢價24.8%屬恰當及適用。

使用延伸市賬率之詳盡計算於下表展示：

項目	電影城 柴灣	電影城 香港	電影城 荃灣	單位	方程式
賬面值	22,302,738	1,073,527	7,704,646	港幣	a
來自可比公司之市賬率	2.80	2.80	2.80		b
市場流通性及控制權 調整前100%股權	62,447,666	3,005,876	21,573,009	港幣	c=a*b
缺乏市場流通性折讓	15.8%	15.8%	15.8%		d
控制權溢價	24.8%	24.8%	25.8%		e
100%股權	65,621,007	3,158,623	22,669,263	港幣	f=c*(1-d)*(1+e)
目標公司100%股權之 公平值(約整至百萬)	66,000,000	3,000,000	23,000,000	港幣	

資料來源：管理層資料、亞太計算

估值考慮之其他因素

於估值過程中，吾等已考慮所有影響目標公司業務營運之相關因素。因素主要包括：

- 目標公司之市場及業務風險；
- 整體經濟前景及目標公司之特定投資環境；
- 目標公司之性質及現況；
- 目標公司之過往表現；及
- 本報告假設一節所載假設。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發(世界衛生組織於2020年3月11日界定為「全球大流行」)已影響全球金融市場。多國實施旅遊限制。多個領域之市場活動受影響。因此，估值之不確定性高，且所需警覺性可能一般較高。基於COVID-19未來可能對不同行業之影響尚未可知，務請注意，基於潛在財務預測得出之估值結果可能與實際結果大相徑庭。

可合理認為COVID-19之影響可能以市場法於市價及交易反映。因此，可合理認為估值結果已適當考慮管理層就COVID-19對業務之影響之假設。

吾等獲提供與目標公司有關之相關文件、經審核及未經審核財務資料副本摘錄。吾等依賴上述資料形成目標公司估值意見。然而，吾等並無檢查原始文件以確定是否存在可能並無於向吾等提交之副本展現之任何修訂。吾等並無理由質疑上述對估值而言屬重要之資料之真確性及準確性。吾等亦獲目標公司告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等亦作出就此估值而言認為屬必要之相關查詢並取得進一步資料。

儘管吾等於估值採納假設及其他相關主要因素時運用專業知識及提高警覺，該等因素及假設仍容易受經濟環境、競爭不確定因素之變動或外部因素之任何其他突然變化影響。

假設

於編製此估值時已作出多項假設及警告。吾等基於以下各項達致本報告之估值結論。

- 假設電影城柴灣、電影城香港及電影城荃灣已取得並可能繼續保留其電影院及影院營運所需之全部必要許可及牌照，且並無可持續經營問題及重大法律風險；
- 值得注意的是，影娛媒體為有限責任公司，並假設其擁有人無須就公司之債務或負債承擔個人責任；
- 吾等已假設管理層向吾等提供之財務及營運資料之準確性，並很大程度上依賴有關資料以達致估值意見；
- 假設概無可能對呈報估值造成不利影響之經估值資產相關之隱藏或意料之外的狀況；
- 業務營運所在之處之國家或地區之現有政治、法律、財政或經濟狀況將無重大變動；
- 公司開展業務所在地目前之稅法將無重大變動、應付稅率將維持不變及將遵守所有適用法例及規例；

- 通脹、利率及貨幣匯率將不會與目前現行通脹、利率及貨幣匯率大相徑庭；
- 目標公司將保留其主要管理層及技術人員以維持持續經營；
- 業務將不會因影響現有業務的國際危機、疾病、勞資糾紛、工業事故或惡劣天氣而受到嚴重干擾；
- 公司將不涉及對業務或客戶且對估值有重大影響之申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通知影響，且業務營運不會或將不會導致違反任何法定要求；
- 業務不受任何不尋常或繁重之限制或產權負擔規限；及
- 目標公司之潛在壞賬將不會對嚴重影響其業務營運。

限制條件

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之財務數據及其他相關資料。吾等無法評論業務之合法性。

倘已採納之任何假設或向吾等提供之任何事實出現變動，估值結果可能有所不同。務請注意，向吾等提供之有關目標公司之財務資料由管理層呈列，並假設就本意見編製，而有關資料乃經管理層就資料相關之目標公司之目前經營業績及財務狀況審慎及盡其所能合理編製。

本報告及估值之全部或任何部分，或當中任何提述在未獲吾等書面批准其載入形式及涵義前，不得載入任何文件、通函或陳述。

管理層確認事實

本報告草擬本及計算已傳送 貴公司管理層。彼等已審閱，並向吾等口頭確認，本報告所載事實及計算於各重大方面均為準確。管理層確認，彼等已就所提之資料進行必要之盡職調查，並明白有關資料之任何重大變動或錯誤均可能導致估值結果出現重大變動。於本報告日期，其並不知悉與吾等之委聘相關之任何重大事宜已被排除。

管理層亦應知悉，估值使用理論性估值方法進行，故可能與任何潛在交易價格不同。因此，估值結果應僅用作 貴公司之內部參考及合規用途。務請注意，管理層已審閱全部估值結果，並同意全部相關估值輸入數據及計算。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、附屬公司及聯營公司，或本報告所呈報之估值中並無現有或潛在權益。

除另行訂明者外，全部金額以港幣呈列。

估值結論乃按公認估值程序及慣例作出，並極為依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，並非全部均可輕易量化或確定。此外，吾等考慮之假設及其他相關因素均須合理，有關因素本質上受重大業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件影響，當中許多超出 貴公司及吾等的控制範圍。

本報告乃於上述假設及限制條件規限下刊發。

估值意見

基於上述調查及分析，以及所採用之方法，吾等認為，市場流通性及控制權調整後之目標公司100%股權公平值可合理定為：

估值日期	2020年9月30日
	港幣
影娛媒體	零
電影城柴灣	66,000,000
電影城香港	3,000,000
電影城荃灣	23,000,000

此 致

香港
灣仔告士打道128號
祥豐大廈14樓B室
傳遞娛樂有限公司
董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司

董事
梁燕薇
ICVS、B.B.A.

謹啟

附註：梁燕薇女士為國際認證估值專家。彼於銀行、金融、投資諮詢、財務分析及估值方面擁有逾十年專業經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、中國內地、台灣及其他海外國家之資訊科技、公用事業、零售、製造、貿易、採礦等不同行業。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。據董事經作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及行政總裁之權益

於最後實際可行日期，各董事或本公司行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有(i)須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的權益及淡倉(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的權益及淡倉)；或(ii)須記錄於該條所述本公司根據證券及期貨條例第352所存置登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市發行人之董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事/ 行政總裁姓名	身份	已發行 股份數目	相關股份 數目	股份數目	佔本公司
				(包括已 發行股份及 相關股份) (附註1)	權益之 概約百分比 (附註2)
張量先生	受控制法團權益(附註3)	1,836,391,914 (L)	-	1,836,391,914 (L)	70.75%
	實益擁有人	87,984,000 (L)	-	87,984,000 (L)	3.39%

附註：

- 「L」字母代表該名人士於有關股份持有的好倉。
- 基於最後實際可行日期已發行的2,595,613,733股股份。
- 該等股份均登記於Nice Rich名下，Nice Rich之全部已發行股本由張量先生完全合法及實益擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於登記於Nice Rich名下之所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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)的任何股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有須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的任何權益或淡倉(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的權益及淡倉)；或須記錄於該條所述本公司根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊的任何權益或淡倉；或須根據標準守則知會本公司或聯交所的任何權益或淡倉如下：

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有於本公司根據證券及期貨條例第336條須所存置登記冊的權益及淡倉，惟上述披露的若干董事及本公司行政總裁擁有的權益除外：

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 權益之 概約百分比 (附註2)
中國東方資產管理 股份有限公司 (「中國東方」)	於受控法團權益(附註3)	1,836,391,914 (L)	70.75%
東銀發展(控股) 有限公司(「東銀」)	於受控法團權益(附註3)	1,836,391,914 (L)	70.75%
Wise Leader Assets Ltd. (「Wise Leader」)	於受控法團權益(附註3)	1,836,391,914 (L)	70.75%
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司 (「中國東方國際」)	於受控法團權益(附註3)	1,836,391,914 (L)	70.75%
Charming Treasure Investments Ltd. (「Charming Treasure」)	於股份擁有證券 權益之人士(附註3)	1,836,391,914 (L)	70.75%

附註：

- 「L」字母代表該名人士於有關股份持有的好倉。
- 基於最後實際可行日期已發行的2,595,613,733股股份。
- Nice Rich(作為押記人)於2018年5月30日向Charming Treasure(作為承押記人)收取1,836,391,914股股份作為抵押權益。Charming Treasure由中國東方國際全資擁有。中國東方國際由東銀及Wise Leader分別擁有50%及50%的股份。Wise Leader及東銀均由中國東方全資擁有。根據證券及期貨條例，中國東方、東銀、Wise Leader、中國東方國際各自被視為於Charming Treasure所持全部股份中擁有作為抵押權益之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所深知，本公司並不知悉任何人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部有關條文規定向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人從事直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，或於該等業務中擁有任何權益。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現時擁有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由該等本集團成員公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無未決或面臨任何重大訴訟或索償。

6. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並於最後可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2020年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務中訂立的合約)如下：

- (a) 本公司與銳升證券有限公司訂立日期為2019年5月16日的配售協議，據此，銳升證券有限公司有條件同意按盡最大努力基準促使承配人以現金認購若干定息無抵押及非後償債券，其本金總額最高為港幣150,000,000元；
- (b) 廣州戴德管理諮詢有限公司(「廣州戴德」，為本公司附屬公司)、陳捷(「賣家一」)、壽瑋達(「賣家二」)、上海艾播文化傳播有限公司(「賣家三」)及上海芸喆企業管理中心(有限合夥)(「賣家四」，連同賣家一、賣家二及賣家三，稱為「該等賣家」)與聞瀾(上海)文化傳媒有限公司(「聞瀾(上海)」)訂立日期為2019年9月10日的股權轉讓協議，據此，廣州戴德有條件同意收購，而賣家一及賣家三有條件同意出售其在聞瀾(上海)擁有的60%股權，總代價為人民幣96,000,000元以及賣家二及賣家四同意就購買聞瀾(上海)餘下40%的股權向廣州戴德授出認購期權；
- (c) 廣州戴德、該等賣家與聞瀾(上海)訂立日期為2019年9月10日的溢利保證協議，據此，賣家二及賣家四向廣州戴德承諾，於溢利保證期間，溢利總額將不低於人民幣70,000,000元；
- (d) 本公司與銳升證券有限公司訂立日期為2019年9月16日的配售協議，據此，銳升證券有限公司有條件同意按盡最大努力基準促使承配人以現金認購若干定息無抵押及非後償債券，其本金總額最高為港幣150,000,000元；

- (e) 本公司與銳升證券有限公司訂立日期為2020年2月24日的配售協議，據此，銳升證券有限公司有條件同意按盡最大努力基準促使承配人以現金認購若干定息無抵押及非後償債券，其本金總額最高為港幣150,000,000元。協議於2020年8月21日經延期協議修訂；及
- (f) 該買賣協議。

8. 專家資格及同意書

以下載列本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (b) 並無於自2020年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出其書面同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載本通函的估值報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述專家之函件及建議於截至本通函日期發出以供載入本文。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部及香港主要營業地點為香港灣仔告士打道128號祥豐大廈14樓B室。
- (c) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的公司秘書為劉綺華女士。彼為特許秘書，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (e) 本通函以英文及中文編製。倘有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起計14日(直至及包括該日)內期間任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內於本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道128號祥豐大廈14樓B室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2020年6月30日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 載於本通函附錄二的目標附屬公司估值證書及報告；
- (e) 本附錄「8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (f) 本通函。