

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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所有名下之**Nan Hai Corporation Limited**(南海控股有限公司)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，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。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

**有關轉讓
廣東大地10%股權之
須予披露及關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。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14至34頁。

* 僅供識別

2016年12月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄一 — 天津華夏金信編製之估值報告.....	35
附錄二 — 一般資料.....	67

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「該公告」	指	本公司日期為2016年11月11日之公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣(股份代號：680)
「完成日期」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成股權轉讓當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東集團」	指	執行董事于品海先生透過大地控股有限公司間接全資擁有之公司Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Staverley Assets Limited及First Best Assets Limited，該等公司合共持有36,622,130,679股股份，相當於股權轉讓協議日期本公司已發行股本約53.35%
「大地時代電影文化」或「轉讓人」	指	大地時代電影文化傳播(北京)有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「大地夢工廠」或「承讓人」	指	北京大地夢工廠投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立之有限合夥企業，由本公司執行董事兼廣東大地主席劉榮女士及本公司若干附屬公司之董事兼廣東大地總經理于欣女士分別擁有50%及50%權益

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	大地時代電影文化根據股權轉讓協議將廣東大地10%股權轉讓予大地夢工廠之股權轉讓事項
「股權轉讓協議」	指	大地時代電影文化與大地夢工廠所訂立日期為2016年11月11日之股權轉讓協議，據此，大地時代電影文化同意出售而大地夢工廠同意購買廣東大地10%股權，總代價為人民幣150,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東大地」	指	廣東大地影院建設有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獎勵計劃」	指	廣東大地就獎勵曾對廣東大地作出重大貢獻之僱員所採納之獎勵計劃。獎勵計劃並不構成上市規則第17章項下的購股權計劃
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事何養能先生、劉業良先生及肖遂寧先生組成之獨立董事委員會，負責就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行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)受規管活動之法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就股權轉讓協議及其項下擬進行交易放棄表決之股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2016年12月13日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股，或倘本公司股本進行拆細、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通權益股本之股份
「股東」	指	股份持有人
「中國數碼」	指	中國數碼信息有限公司，於香港註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：250)，並為本公司之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津華夏金信」	指	天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司，為獨立專業估值師
「估值報告」	指	天津華夏金信就廣東大地於2016年8月31日之估值而於2016年11月11日出具之估值報告
「%」	指	百分比



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

執行董事：

于品海先生(主席)

陳丹女士

劉榮女士

龍景昌先生

香港主要營業地點：

香港

新界

荃灣

沙咀道6號

嘉達環球中心12樓

非執行董事：

林秉軍先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事：

何養能先生

劉業良先生

肖遂寧先生

敬啟者：

有關轉讓 廣東大地10%股權之 須予披露及關連交易

I. 緒言

茲提述該公告。於2016年11月11日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司大地時代電影文化與大地夢工廠訂立股權轉讓協議，據此，大地時代電影文化同意出售而大地夢工廠同意購買廣東大地10%股權，總代價為人民幣150,000,000元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關股權轉讓之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；以及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

II. 股權轉讓協議

日期

2016年11月11日(交易時段後)

訂約方

轉讓人： 本公司間接全資附屬公司大地時代電影文化

承讓人： 大地夢工廠

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，大地夢工廠由本公司執行董事兼廣東大地主席劉榮女士及本公司若干附屬公司之董事兼廣東大地總經理于欣女士分別擁有50%及50%權益。劉榮女士為大地夢工廠之普通合夥人，而于欣女士為大地夢工廠之有限合夥人。因此，大地夢工廠為劉榮女士及于欣女士之聯繫人士，故為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

主要事項

根據股權轉讓協議，大地時代電影文化同意出售而大地夢工廠同意購買廣東大地10%股權。

代價及付款

總代價人民幣150,000,000元由大地夢工廠於完成日期後三個月內以現金支付。

代價乃由大地時代電影文化與大地夢工廠公平磋商釐定，並已參考以下因素：(i)天津華夏金信採用資產法評估廣東大地全部股權於2016年8月31日之估值為人民幣1,313,414,000元；及(ii)廣東大地之業務及財務表現，亦已考慮(i)大地夢工廠已由及將由廣東大地之僱員擁有；(ii)股權轉讓旨在獎

勵曾對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員(現包括劉榮女士及于欣女士)；及(iii)下文「大地夢工廠合夥人作出之承諾」一段所載大地夢工廠合夥人須作出之承諾。

股權轉讓協議之先決條件

股權轉讓協議須待根據適用法例及規則之規定就股權轉讓協議及其項下擬進行交易取得必要授權及批准(包括(倘必要)於本公司股東大會取得股東批准)後，方告完成。

完成日期

完成日期為就股權轉讓協議於本公司股東大會取得股東批准(如有規定)當日或轉讓人通知承讓人完成股權轉讓協議當日，惟須受達成股權轉讓協議之先決條件所限。

III. 大地夢工廠合夥人作出之承諾

股權轉讓協議乃為實施獎勵計劃而訂立。根據獎勵計劃，更多曾對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員或會於廣東大地股東大會上獲提名成為大地夢工廠之有限合夥人，而獲提名僱員須參考原訂總代價人民幣150,000,000元按彼所購入之大地夢工廠權益比例支付代價。現有合夥人必須同意向獲提名僱員轉讓股權。所有大地夢工廠合夥人至少須留任廣東大地多五年。倘任何合夥人(i)未有於該額外五年期內留任；或(ii)因嚴重疏忽職守或違反相關法律或廣東大地之組織章程細則等原因而根據法律遭即時解僱，有關合夥人須按彼已支付之原訂代價將彼之股權轉讓予大地夢工廠之普通合夥人。此外，除根據上述獎勵計劃之條款外，獎勵計劃規定，於廣東大地上市前，所有大地夢工廠合夥人不得出售或轉讓彼於大地夢工廠之權益。所有合夥人均須於加入大地夢工廠時簽署承諾，據此，彼等承諾遵守獎勵計劃之所有條款。

IV. 有關訂約方之資料

大地時代電影文化

大地時代電影文化為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。大地時代電影文化主要從事電影發行。

本公司

本公司為投資控股公司，其證券於聯交所主板上市及買賣。於本通函日期，本集團主要從事(i)文化與傳播服務(主要於中國全國進行影院業務，包括電影發行及其他傳播相關業務)；(ii)房地產開發；及(iii)企業IT應用服務(透過其上市附屬公司中國數碼(股份代號：250)，其股份於聯交所主板上市及買賣)。於2015年，本集團亦開始進軍「新媒體」及「創意商業」業務領域，力爭在兩至三年內將其發展成本集團第四及第五業務板塊。

大地夢工廠

大地夢工廠為於中國成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。大地夢工廠乃為曾對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員而設之平台，以供彼等持有根據獎勵計劃購入之廣東大地股權。於最後實際可行日期，大地夢工廠由本公司執行董事兼廣東大地主席劉榮女士及本公司若干附屬公司之董事兼廣東大地總經理于欣女士分別擁有50%及50%權益。劉榮女士為大地夢工廠之普通合夥人，而于欣女士為大地夢工廠之有限合夥人。因此，大地夢工廠為劉榮女士及于欣女士之聯繫人士，故為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

V. 有關廣東大地之資料

廣東大地為於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。廣東大地主要業務為影院建設及營運、相關特許權及衍生品銷售及相關廣告銷售。

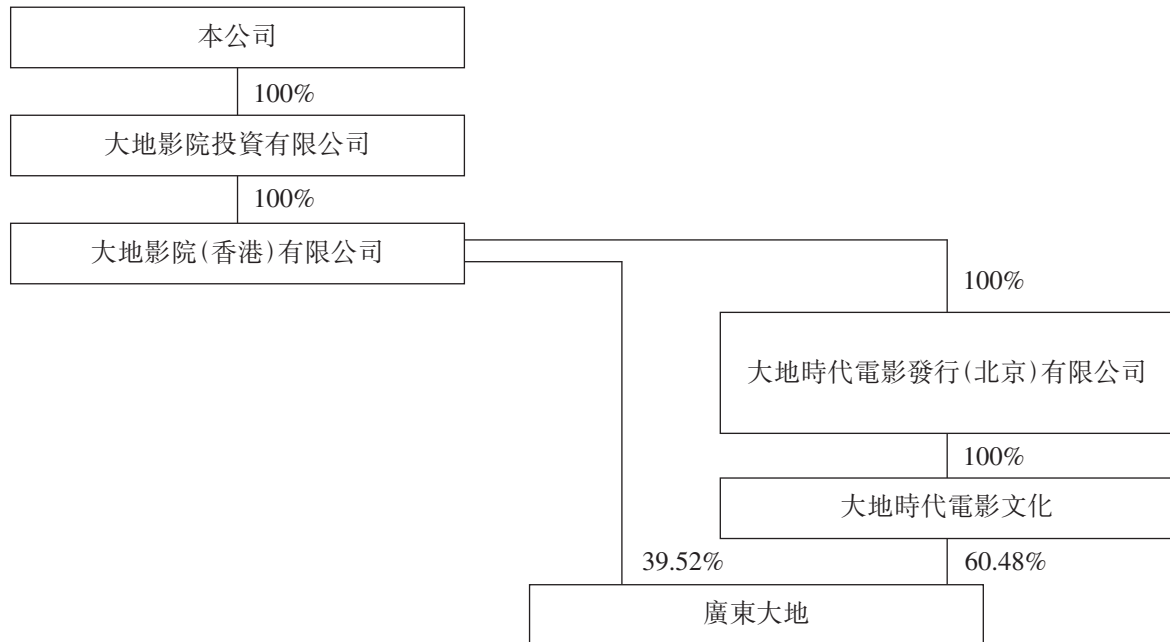
廣東大地及其附屬公司之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 千港元	截至2015年 12月31日 止年度 千港元
除稅前(虧損)/溢利淨額	(265,955)	276,193
除稅後(虧損)/溢利淨額	(288,960)	259,056

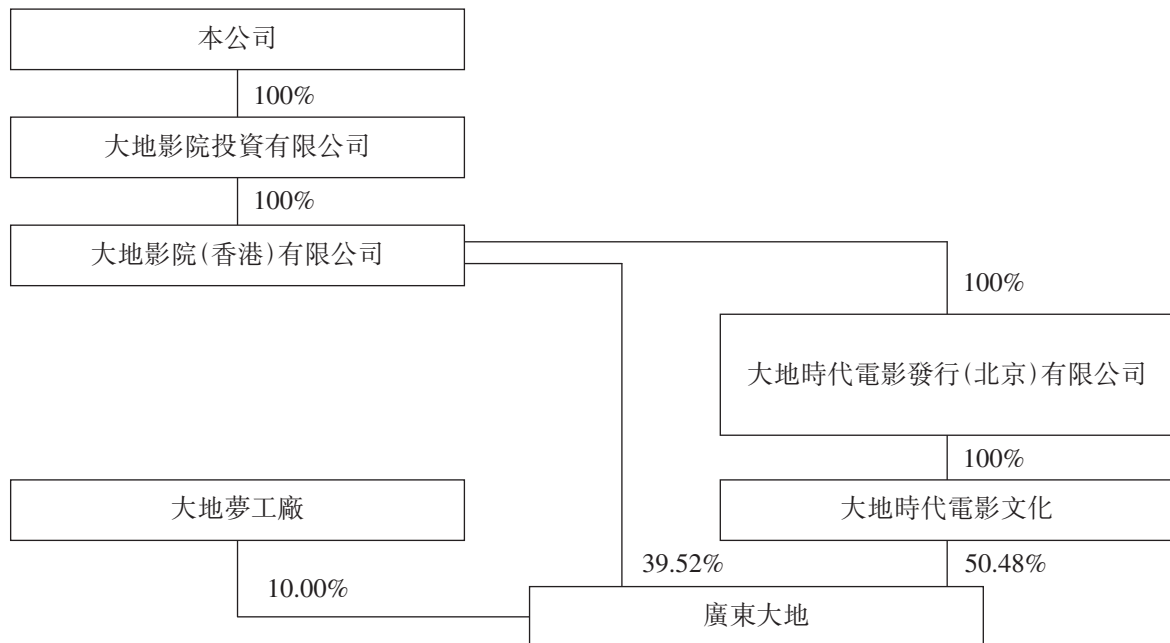
根據廣東大地之未經審核財務報表，廣東大地及其附屬公司於2015年12月31日之綜合資產淨值約為1,265,959,000港元。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，廣東大地之精簡股權架構載列如下：



股權轉讓完成後，廣東大地之精簡股權架構載列如下：



股權轉讓完成後，廣東大地將繼續為本公司附屬公司，其業績將繼續合併計入本集團之財務業績。

VI. 進行股權轉讓之原因

為表揚劉榮女士、于欣女士及日後可能獲提名成為大地夢工廠合夥人之廣東大地其他僱員作出重大貢獻並向彼等提供獎勵，本公司擬透過將廣東大地10%股權轉讓予大地夢工廠實行獎勵計劃。本公司認為，股權轉讓乃增加廣東大地僱員歸屬感及動力並將彼等利益與本公司掛鉤之最佳方法，因此，本公司並無考慮其他方法。

劉榮女士為廣東大地之創辦僱員之一。自2007年至2015年2月，彼為廣東大地總經理，自2015年2月起出任廣東大地主席。本公司認為，在劉榮女士之領導下，廣東大地成功發展成為中國最大型連鎖影院之一。於2016年6月30日，廣東大地(包括其附屬公司)合共擁有315家影院，銀幕總數為1,673塊，影院遍佈全國28省151市。在劉榮女士之領導下，廣東大地維持高度企業管治標準及體制，取得高營運效率，同時堅守其社會責任。

于欣女士於2011年1月加入本公司，於2011年8月調任廣東大地副總經理。于欣女士其後於2013年12月晉升為常務副總經理，並於2015年2月進一步晉升為總經理，負責廣東大地日常經營管理工作。本公司認為，于欣女士成功帶領廣東大地持續拓展及發展。於2015年，廣東大地錄得含稅票房收入約為人民幣22.1億元，較去年增長約46.7%，位列全國影院投資管理公司第二名。于欣女士引進新業務策略—「電影+」跨業態營銷戰略，通過「電影+創意互聯網」、「電影+創意零售」、「電影+創意餐飲」等方式，提供豐富增值服務，優化票房與非票房收入結構。在于欣女士之領導下，廣東大地成功轉型為創意企業，迎合現代影院趨勢。

鑒於上文所述，本公司認為，劉榮女士及于欣女士(於最後實際可行日期均為大地夢工廠之現任合夥人)對廣東大地之成功及進步作出貢獻，並為廣東大地之業務及營運要員。

基於上文所述，董事認為，股權轉讓協議之條款(包括代價)就股東而言屬公平合理，且股權轉讓協議項下擬進行交易符合本公司及股東整體利益。

VII. 股權轉讓之財務影響及所得款項用途

由於本集團於股權轉讓後仍保留對廣東大地之控制權，故本公司預期不會於截至2016年12月31日止現行財政年度之綜合收益表中錄得任何收益或虧損。股權轉讓之所得款項將用作本集團之一般營運資金。

VIII. 上市規則之涵義

由於股權轉讓協議項下擬進行交易涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，大地夢工廠由本公司執行董事兼廣東大地主席劉榮女士及本公司若干附屬公司之董事兼廣東大地總經理于欣女士分別擁有50%及50%權益。劉榮女士為大地夢工廠之普通合夥人，而于欣女士為大地夢工廠之有限合夥人。因此，大地夢工廠為劉榮女士及于欣女士之聯繫人士，故為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。由於股權轉讓協議項下擬進行交易涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故股權轉讓協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

IX. 董事會批准

為避免任何利益衝突，擁有大地夢工廠50%股權之執行董事劉榮女士已就批准股權轉讓協議之董事會決議案放棄表決。

除上文披露者外，概無董事於股權轉讓中擁有重大權益或須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄表決。

X. 股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此倘召開本公司股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易，概無股東須放棄表決。由於倘就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易召開本公司股東大會，概無股東須放棄表決，本公司已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易取得控股股東集團(於股權轉讓協

董事會函件

議日期持有36,622,130,679股股份，相當於本公司已發行股本約53.35%)之書面批准。由於股權轉讓協議及其項下擬進行交易已獲一組緊密聯繫之股東(合共持有股東大會表決權超過50%)書面批准，本公司已根據上市規則第14A.37條向聯交所申請豁免本公司遵守召開股東大會之規定。

聯交所已於2016年11月15日授出豁免，因此，將不會召開股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。本公司須披露豁免詳情，豁免方可生效，並僅適用於此項交易。倘本公司情況有變，聯交所可更改有關豁免。

XI. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見及推薦建議。建泉融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

XII. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
主席兼執行董事
于品海
謹啟

2016年12月19日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有彼等致股東之意見，乃為載入本通函而編製。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

敬啟者：

有關轉讓 廣東大地10%股權之 須予披露及關連交易

吾等提述本公司致股東日期為2016年12月19日之通函(「**通函**」)，本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供吾等之意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至11頁之董事會函件及通函第14至34頁之建泉融資函件。建泉融資獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮主要因素及原因、獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問之意見以及董事會對股權轉讓之見解後，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

此 致

列位股東 台照

代表
Nan Hai Corporation Limited
獨立董事委員會
獨立非執行董事
何養能先生
劉業良先生
肖遂寧先生

2016年12月19日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就股權轉讓致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

有關轉讓廣東大地10%股權之須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓(有關詳情載於 貴公司寄發予股東日期為2016年12月19日之通函(「**通函**」)內所載之董事會函件(「**董事會函件**」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而本意見函件構成通函之一部份。除非文義另有所指，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

貴公司於2016年11月11日宣佈，於同日， 貴公司間接全資附屬公司大地時代電影文化與大地夢工廠訂立股權轉讓協議，據此，大地時代電影文化同意出售而大地夢工廠同意購買廣東大地10%股權，總現金代價為人民幣150,000,000元(「**代價**」)。股權轉讓協議乃為實施廣東大地所採納獎勵計劃而訂立，以獎勵對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員。

參照董事會函件，股權轉讓構成 貴公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此倘召開 貴公司股東大會以批准股權轉讓協議，概無股東須放棄表決。在此情況下， 貴公司已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易取得控

獨立財務顧問函件

股股東集團之書面批准，並已根據上市規則第14A.37條向聯交所申請豁免 貴公司遵守召開股東大會之規定。聯交所已於2016年11月15日授出豁免，因此 貴公司毋須舉行股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

由全體獨立非執行董事何養能先生、劉業良先生及肖遂寧先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議之條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)股權轉讓是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)倘 貴公司就此召開股東大會，獨立股東如何就有關批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案表決，向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

吾等就股權轉讓達致意見時，依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、發表之意見及作出之陳述(包括但不限於該公告及通函所載或所述者)。吾等假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、發表之意見及作出之陳述於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且直至通函日期仍為真實、準確及完整。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內作出一切有關想法、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供意見之合理性。

董事就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，就彼等所深知及所信，通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，以致通函所載任何陳述或通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部份之內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情見解，並就吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、大地時代電影文化、大地夢工廠、廣東大地或彼等各自之股東、附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮股權轉讓對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等

獨立財務顧問函件

之意見必然基於最後實際可行日期之市場、金融、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料作出。股東務請注意隨後之發展(包括市場及經濟狀況之重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新有關意見，以計及於最後實際可行日期後發生之事件，亦無責任更新、修訂或重申吾等之意見。本意見函件所載任何內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

除獨立專業估值師天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司(「估值師」)就廣東大地編製之估值報告(載於通函附錄一)外，吾等並無對廣東大地進行任何獨立評估或估值，亦無獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非資產、土地及物業估值專家，吾等僅依賴上述有關廣東大地於2016年8月31日之市值之估值報告(「估值」)。

本意見函件之資料凡摘錄自己刊發或其他公開來源，吾等已確保有關資料乃正確公平地摘錄、轉載或轉述自相關來源，而吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等就股權轉讓達致意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行股權轉讓之背景及理由

貴集團之財務及業務概況

下文載列 貴集團截至2016年6月30日止六個月以及截至2015年及2014年12月31日止兩個年度之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告（「**2016年中期報告**」）及截至2015年12月31日止年度之年報（「**2015年年報**」）：

	截至 2016年 6月30日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 2015年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2014年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元
收益	2,143,176	4,200,117	3,153,015
— 文化與傳播服務	1,708,891	3,152,970	2,200,039
— 企業IT應用服務	403,459	808,287	784,763
— 房地產開發	570	192,051	127,806
— 新媒體	4,440	—	—
— 其他分部	25,816	46,809	40,407
期／年內溢利／(虧損)	9,595	255,430	(746,979)

參照2015年年報，得益於文化與傳播業務板塊，特別是影院業務快速增長的拉動， 貴集團截至2015年12月31日止年度收益由約3,153,000,000港元增長約33.2%至4,200,100,000港元。於2015年， 貴公司溢利淨額約為255,400,000港元，而2014年則錄得虧損淨額約747,000,000港元。轉虧為盈的主要原因是收入增加對利潤的拉動、處置 貴集團持有之聯營公司20%股權產生的投資收益約165,600,000港元，以及投資性物業公允價值變動產生的收益約153,100,000港元的共同影響。

誠如上表所示，貴集團截至2015年及2014年12月31日止兩個年度之收益來自三個主要業務分部，即文化與傳播服務、企業IT應用服務及房地產開發。截至2016年6月30日止六個月，貴集團進一步拓展至新媒體分部。

以下為貴集團各主要業務分部之簡單描述：

文化與傳播服務

誠如董事告知，於2015年，貴集團文化與傳播業務分部繼續取得了令人振奮的業績，收益增長約43.3%，而除所得稅前分部溢利約為230,500,000港元。根據2015年年報，分部溢利主要由於廣東大地及其附屬公司（「廣東大地集團」）票房增長，導致毛利大幅增長。有關廣東大地集團之進一步資料將於本意見函件「有關廣東大地之資料」分節內披露。

除經營影院外，貴集團亦從事電影發行及發展電影相關技術及產品。截至2015年12月31日止年度，貴公司透過其中一家聯營公司總計發行影片14部，票房總額約人民幣67.6億元，佔據國產片票房總額約25%，穩居民營發行公司第一名。

此外，吾等自董事了解到，放映質量成為每一個影院投資公司所必須具備的核心能力，電影市場的技術服務需求呈現高速增長。為應付需求，於2015年，貴集團研發了數字電影放映服務器、票務系統、影院放映一體化管理系統等產品，並在國際上率先推出的雲放映服務器與影院放映一體化管理系統整合。

企業IT應用服務

根據2015年年報，貴集團透過其上市附屬公司中國數碼信息有限公司（「中國數碼」，股份代號：250）經營企業IT應用服務分部，於2015年錄得收益約808,300,000港元，並成功將其除所得稅前分部虧損由2014年約177,000,000港元減少至2015年約14,900,000港元。分部虧損大幅減少主要由於調整產品結構，增大毛利較高的自有產品的銷售佔比。

誠如董事告知，在為中小企業提供網站建設、通訊等傳統業務的同時，貴集團繼續進行商業模式的創新探索，加大新產品的研發力度。例如，貴集團成功搭建運營級企業電子商務和信息化產品體系，建立龐大商務和服務網絡。貴集團亦通過在線直銷與遍佈全國的代理商渠道，面向中國中小企業開展域名註冊、雲計算、協同通訊等業務，並積極拓展各類應用及增值產品。

房地產開發

吾等從2015年年報注意到，於2015年，貴集團房地產開發分部收益約192,100,000港元，較截至2014年12月31日止年度增長約50.3%。貴集團此分部於2014年錄得虧損，而於2015年則錄得溢利，主要由於貴集團年內將部分物業調整至投資性物業，投資性物業公允價值變動產生收益約153,100,000港元。於2016年6月30日，貴集團連同其聯營公司於中國持有兩個房地產發展項目，即深圳「半島·城邦」和廣州「自由人花園」項目。

新媒體

貴集團新媒體業務正處於起步階段，尚處於市場投入和培育期。此分部有兩個業務部份，即「香港01」及「多維傳媒」。「香港01」立足於香港，致力提供網上平台、周報及實體空間三位一體的多媒體平台，全方位服務讀者。其網上平台於2016年1月上綫；周報於2016年3月創刊。「多維傳媒」包括多維月刊和多維網站兩個主要媒體，多維月刊已於2015年下半年出版，目前在香港、新加坡和馬來西亞均有發售。

有關廣東大地之資料

誠如董事會函件所摘錄，廣東大地為於中國註冊成立之有限責任公司，主要業務為影院建設及營運、相關特許權及衍生品銷售及相關廣告銷售。

獨立財務顧問函件

以下所載為摘錄自董事會函件廣東大地截至2015及2014年12月31日止兩個年度之未經審核綜合溢利／虧損淨額(除稅前及後)：

	截至2015年 12月31日 止年度 千港元	截至2014年 12月31日 止年度 千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	276,193	(265,955) (附註)
除稅後溢利／(虧損)淨額	259,056	(288,960) (附註)

附註：包括於廣東大地進行全面營運評估後關閉該等表現欠佳影院產生之一次性虧損約304,700,000港元。

根據廣東大地之未經審核財務報表，廣東大地於2015年12月31日之綜合資產淨值約為1,265,959,000港元。

誠如上述，於2015年，貴集團文化與傳播業務分部繼續取得了令人振奮的業績，收益增長約43.3%，而除所得稅前分部溢利約為230,500,000港元。謹此提述2015年年報，於同一回顧年度，廣東大地集團觀影人次達到7,158萬，再創歷史新高，含稅票房收入約為人民幣22.1億元，較去年增長約46.7%，全國佔比約為5.0%，位列全中國影院投資管理公司第二名。廣東大地集團近五年的票房複合年增長率約44.6%。

謹此進一步提述2016年中期報告，截至2016年6月30日止六個月，廣東大地集團觀影人次達到約3,895萬。含稅票房收入達到約人民幣12.27億元，同比增長約22.7%，全國佔比約為5.0%，位列全國影院投資公司第二名。

於2016年6月30日，廣東大地集團已在全國擁有影院315家，銀幕總數達到1,673塊，影院遍佈全國28省151市，除此之外，已簽約未開業影院數量超過310間。廣東大地集團多年來一直為全國觀眾提供高質量放映服務，開始於其影院安裝激光巨幕「星幕STAR MAX」。預計2018年，廣東大地集團將在全國佈局100個「星幕STAR MAX」影廳。

誠如董事確認，展望未來，廣東大地集團將繼續通過實施影院多品牌策略，做好充分數據研究，針對不同細分市場提供差異化產品與服務，鞏固並不斷擴大市場份額。同時，其將繼續實施「電影+」跨業態營銷戰略，通過「電影+創意互聯網」、「電影+創意零售」、「電影+創意餐飲」等方式，提供豐富增值服務，優化票房與非票房收入結構。

有關大地夢工廠、劉榮女士及于欣女士之資料

誠如董事會函件所摘錄，大地夢工廠為於中國成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。大地夢工廠乃為曾對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員而設之平台，以供彼等持有根據獎勵計劃購入之廣東大地股權。於最後實際可行日期，大地夢工廠由劉榮女士（「劉女士」）及于欣女士（「于女士」）分別擁有50%及50%權益。劉女士為大地夢工廠之普通合夥人，而于女士為大地夢工廠之有限合夥人。

鑒於最後實際可行日期，劉女士及于女士為大地夢工廠之合夥人，將於股權轉讓完成後持有廣東大地10%股權，吾等要求 貴公司向吾等提供劉女士及于女士之背景資料及工作經驗，以及彼等各自於 貴集團之受聘記錄，有關資料概述如下：

劉女士

劉女士持有安徽大學法學學士學位、中國社會科學院法學碩士學位。彼亦持有中國律師資格。此外，劉女士於2013年畢業於北京大學國家發展研究院國際MBA學院。加入 貴集團前，劉女士曾在中國政府部門及律師事務所工作。

劉女士於2002年4月加入 貴集團，於2009年3月出任 貴公司執行董事及執行委員會成員。於2007年至2015年2月，劉女士為廣東大地之總經理。自2015年2月起，劉女士晉升為廣東大地主席。

劉女士同時為中國數碼之執行董事，以及為 貴公司若干附屬公司之董事。劉女士負責 貴集團之文化與傳播服務業務。

于女士

于女士從事財務管理逾十年，並在文化與傳播領域積累豐富經驗和專業。加入 貴集團前，于女士曾擔任Emile Woolf International Limited中國區總監。于女士於2011年1月加入 貴公司，出任資金管理部總監，2011年8月調任廣東大地副總經理，於2013年12月晉升為常務副總經理，並於2015年2月晉升為總經理，負責廣東大地日常經營管理工作。

于女士亦為 貴公司執行委員會成員及 貴公司若干附屬公司之董事。

就吾等之盡職審查工作而言，吾等亦與劉女士及于女士訪談。根據劉女士之個人履歷及吾等就教育背景、過往工作經驗(特別是與其現時工作職責相關之經驗)及彼於 貴集團之職責與劉女士訪談，吾等注意到劉女士(i)持有安徽大學法學學士學位、中國社會科學院法學碩士學位，並持有中國律師資格；(ii)自2002年4月起加入 貴集團；(iii)自2009年3月起出任 貴公司執行董事及執行委員會成員，負責 貴集團之文化與傳播業務；及(iv)自2015年2月起成為廣東大地主席。同樣地，根據于女士之個人履歷及吾等就教育背景、過往工作經驗(特別是與其現時工作職責相關之經驗)及彼於 貴集團之職責與于女士訪談，吾等注意到于女士(i)從事財務管理逾十年，並在文化與傳播領域積累豐富經驗和專業；(ii)於2011年1月加入 貴集團；(iii)自2015年2月成為廣東大地總經理，負責廣東大地日常經營管理工作；及(iv)為 貴公司執行委員會成員。

經考慮上述背景資料及工作經驗，吾等認同 貴公司之意見，認為劉女士及于女士均對廣東大地之成功及進步作出貢獻，並為廣東大地及 貴集團之業務及營運要員。

大地夢工廠合夥人之承諾

誠如董事確認，股權轉讓協議乃為實施獎勵計劃而訂立。根據獎勵計劃，除劉女士及于女士外，更多曾對廣東大地作出重大貢獻之廣東大地僱員或會於廣東大地股東大會上獲提名成為大地夢工廠之有限合夥人，而獲提名僱員須參考原訂總代價人民幣150,000,000元按彼所購入之大地夢工廠權益比例支付代價。現有合夥人必須同意向獲提名僱員轉讓股權。

所有大地夢工廠合夥人至少須留任廣東大地多五年。倘任何合夥人(i)未有於該額外五年內留任；或(ii)因嚴重疏忽職守或違反相關法律或廣東大地之組織章程細則等原因而根據法律遭即時解僱，有關合夥人須按彼已支付之原訂代價將彼之股權轉讓予大地夢工廠之普通合夥人。此外，除根據上述獎勵計劃之條款外，獎勵計劃規定，於廣東大地上市前，所有大地夢工廠合夥人不得出售或轉讓彼於大地夢工廠之權益。所有合夥人均須於加入大地夢工廠時簽署承諾，據此，彼等承諾遵守獎勵計劃之所有條款。

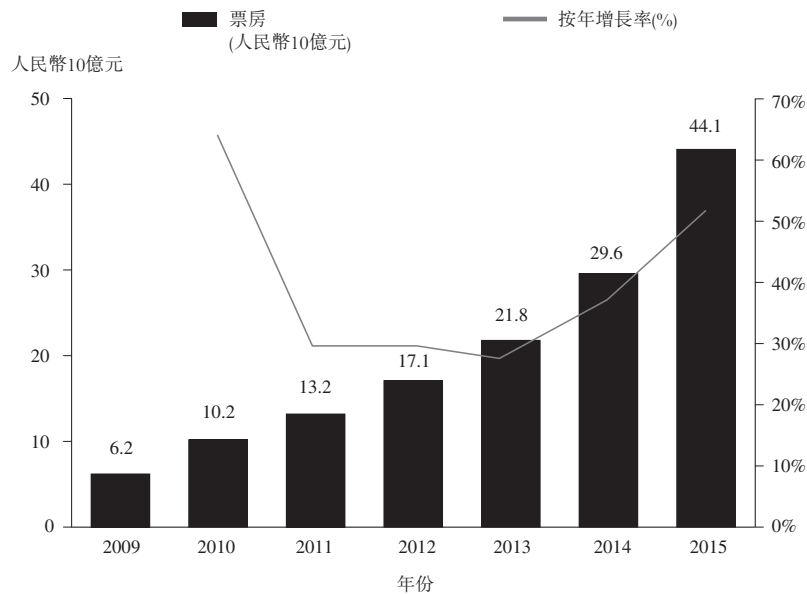
鑒於大地夢工廠所有合夥人根據獎勵計劃至少須留任廣東大地多五年，吾等認為股權轉讓旨在實施獎勵計劃，藉由將大地夢工廠合夥人利益與廣東大地掛鉤，獎勵彼等參與廣東大地長遠發展。

中國電影業概況

吾等於互聯網上進行獨立調查以了解中國電影業前景，並找到一份由Chyxx.com(由北京智研科信諮詢有限公司於中國北京開發之網上平台，為各行各業提供專業行業顧問報告)於2016年5月發表之相關研究報告。根據上述研究報告，中國票房於2015年達約人民幣441億元，繼美國後穩佔全球第二大電影市場。自2010年起，票房以複合年增長率約34%增長，超過人民幣1億元。根據中國廣電總局，於2016年第一季，

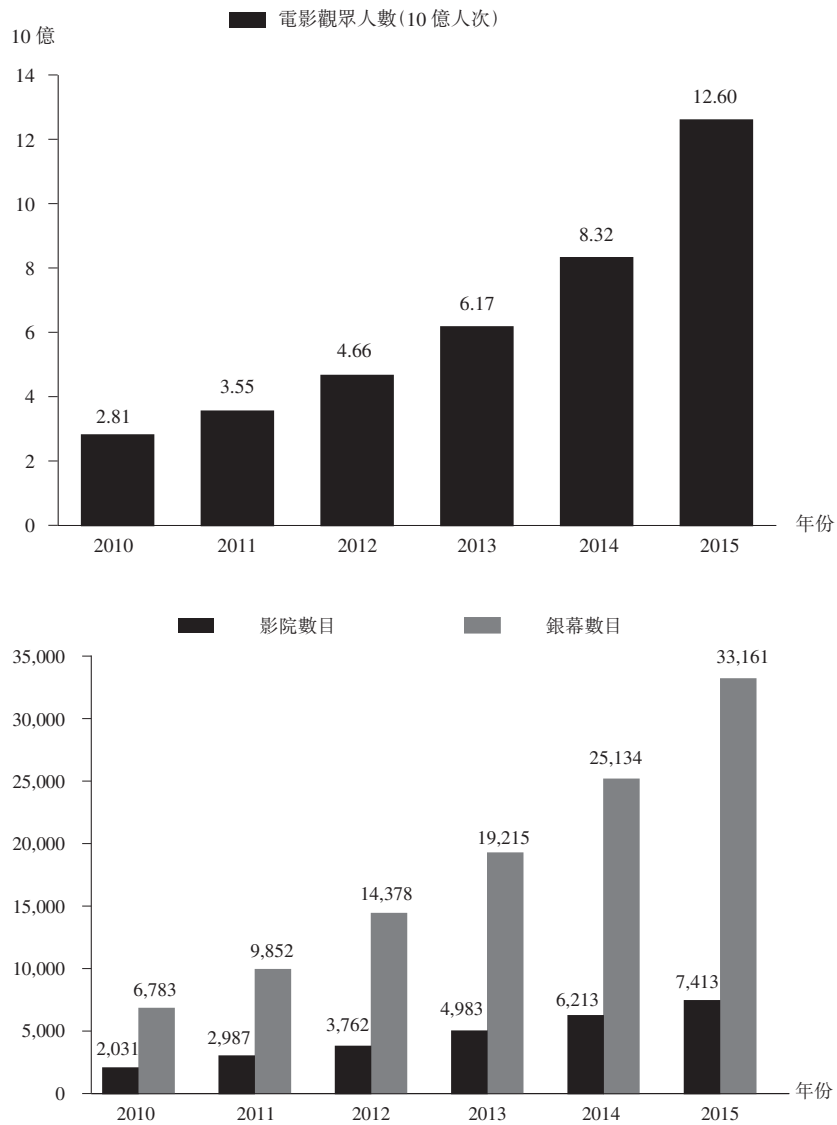
中國票房約為人民幣144億元，較去年同期增加約48.5%。倘有關趨勢持續，預期中國總票房將於2016年末達到人民幣600億元。

下圖說明於2009年至2015年中國總票房及相應年度之年增長率：



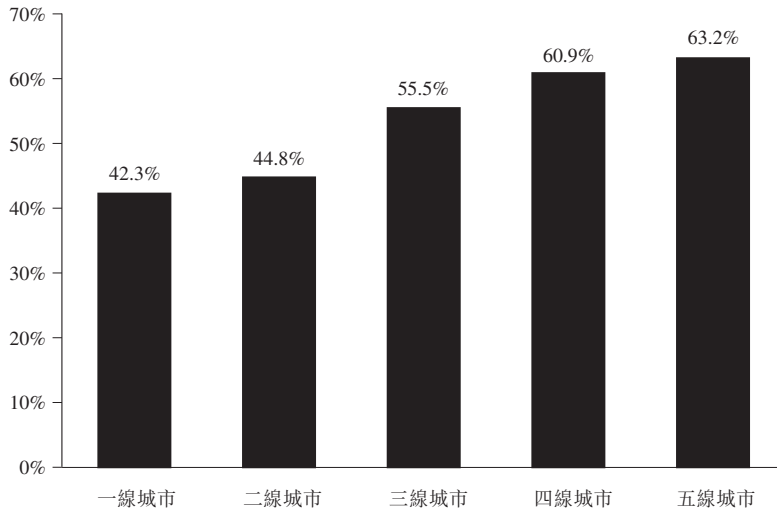
由於中國電影觀眾需求不斷增加，2015年電影觀眾人數較2014年增加約42.8億。此外，於2015年新建成1,200間影院及8,027塊新銀幕。

下圖說明(i)於2010年至2015年中國電影觀眾總人數；及(ii)於2010年至2015年中國影院及銀幕總數：



另外，於2015年，為中國票房帶來增長之眾多城市當中，三線或以下城市貢獻較多票房收入，增長率較一、二線城市高出超過10%。相信中國未來票房增長將依賴三線或以下城市。

下圖說明2015年中國按城市級數劃分之票房增長率：



進行股權轉讓之理由

經參考董事會函件，為表揚劉女士、于女士及日後可能獲提名成為大地夢工廠合夥人之廣東大地其他僱員作出重大貢獻並向彼等提供獎勵，貴公司擬透過將廣東大地10%股權轉讓予大地夢工廠實行獎勵計劃。經作出進一步查詢後，吾等自董事了解到，貴公司並無選擇根據於2012年5月28日採納之現有購股權計劃就上述目的授出購股權（「購股權」），主要由於(i)股份於香港上市，中國居民於公開市場上購買及／或出售股份時可能受到限制，繼而削弱購股權作為對身為中國居民之廣東大地僱員之獎勵之影響；及(ii)貴集團營運不同業務分部，而廣東大地僅營運貴集團多個業務分部之一，因此倘使用購股權，貴集團將難以分辨向廣東大地僱員提供獎勵之相關價值。

據本意見函件「貴集團之財務及業務概況」及「有關廣東大地之資料」分節所詳述，特別是憑藉廣東大地集團之出眾表現，近年貴集團文化與傳播服務業務之財務業績令人滿意，並急速擴展。就此，吾等獲董事

告知，廣東大地集團之成功建基於其眾多僱員(包括但不限於劉女士及于女士)之貢獻。就劉女士及于女士而言，根據彼等之個人履歷及吾等與彼等訪談，吾等注意到，兩者均對廣東大地集團之成功及進步曾作出貢獻，亦為廣東大地及 貴集團之業務及營運要員。

據本意見函件「中國電影業概況」分節進一步詳述，中國電影業前景大致樂觀，發展潛力巨大。因此，處於前景樂觀且充滿挑戰之行業環境當中，吾等認為，為表揚劉女士、于女士及日後可能獲提名成為大地夢工廠合夥人之廣東大地其他僱員之貢獻，並提供獎勵吸引及促使彼等參與廣東大地集團之長遠發展，進行股權轉讓以實行獎勵計劃乃屬合理。

另一方面，鑑於在股權轉讓完成時， 貴集團將保留對廣東大地之控制權，廣東大地將仍然為 貴公司之附屬公司，其業績將繼續合併計入 貴集團之財務業績，故 貴集團仍能享有廣東大地集團之可能未來盈利能力。

基於以上所述，儘管股權轉讓並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟吾等同意董事見解，認為股權轉讓符合 貴公司及股東整體利益。

2. 股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議主要條款之概要載列如下：

日期： 2016年11月11日

訂約方： 大地時代電影文化(作為轉讓人)；及大地夢工廠
(作為承讓人)

主要事項： 大地時代電影文化同意出售而大地夢工廠同意購買
廣東大地10 %股權。

代價： 人民幣150,000,000元，由大地夢工廠於完成日期後
三個月內以現金支付。

代價

轉讓廣東大地10 %股權之代價為人民幣150,000,000元。為評估其公平性及合理性，吾等已審閱估值及進行價格倍數分析：

估值

根據估值師編製之估值報告，廣東大地於2016年8月31日之市值約為人民幣1,313,414,000元。因此，代價較「估值之10%」有溢價約14.21%。

吾等已審閱估值(包括基準及假設之公平性及合理性)、寄出資料要求清單，並與估值師就得出估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行電話討論。在與估值師討論之過程中，吾等瞭解到共有三種普遍採納之估值方法進行資產估值，即市場法、收入法及資產法。市場法指透過將資產與市場上曾進行交易之可資比較資產進行比較以釐定該等資產價格之估值方法，當中該等可資比較資產交易已透過集中考慮影響其各自價值之因素就價格差異獨立調整。鑒於估值師未能在市場上識別足夠之可資比較資產交易(就營運範圍及規模而言)，其認為就估值而言，市場法並不合適。

收入法指將資產之預期未來收益按特定折現率折現至現值以釐定其價值之評估方法。收入法以資產之內在價值(即其未來盈利能力)為基礎。然而，誠如估值師所闡釋，由於其認為收入法涉及眾多主觀假設及不確定因素，故並無選擇收入法。

最後，資產法指基於對資產價值及負債之合理評估，採用經調整資產淨值法釐定資產價值之評估方法。估值師認為，考慮到估值範圍及目的以及可獲取有關廣東大地之全面資料及財務資料，就估值而言，資產法為最合適之方法。估值師亦確認，資產法為資產估值之公認估值方法，符合一般市場慣例及中國相關估值標準。為進行估值，估值師獲廣東大地提供其截至2016年8月31日之綜合管理賬目副本。根據經調整資產淨值法及受限於估值定義，估值師個別分析、調整及評估廣東大地的資產。一般而言，估值師將首先深入研究以了解於廣東大地綜合管理賬目中記錄每項資產賬面成本之基準。其後估值師將獨立研究及／或要求廣東大地提供最新資料及影響該等資產最新價值之因素。於評估該等最新資料及相關因

素後，估值師將達致廣東大地資產之最新估值。估值師如何調整及評估廣東大地主要資產價值(包括(i)銀行及現金結餘、應收賬款及預付款項等貨幣資產；及(ii)存貨、長期投資、物業、廠房及設備等有形資產)之詳盡解釋載於估值報告。廣東大地個別評估資產(有形及貨幣)的價值總和指廣東大地的經調整資產總值。

就廣東大地負債(包括但不限於借貸及應付賬款)而言，估值師已核實總賬及細賬並基於現行環境轉變分析其各自最新價值。採用「資產減負債」程序(即自廣東大地經調整資產總值扣除經調整負債總額)，可計算得出廣東大地之市值。

誠如估值師進一步告知及摘錄自估值報告，以下為估值之主要假設：

- (i) 交易假設：估值報告假設所有待估資產已處在交易過程中，估值師根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- (ii) 公開市場假設：估值報告假設所有待估資產擬進入的市場為充分發達與完善的市場。
- (iii) 持續使用假設：估值報告假設所有待估資產正處於使用狀態並將繼續使用下去。
- (iv) 真實性假設：估值報告假設所有提供的資料具有真實性、合法性、完整性。
- (v) 評估程序的假設：
 - (a) 對於估值報告中被評估資產的法律描述或法律事項，估值師按估值準則要求進行一般性的調查。除在估值報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易。

- (b) 對於估值報告中全部或部份價值評估結論所依據而由委託方及被評估單位提供的信息資料，估值師假定其為可信，但對這些信息資料的真實性不做任何保證。
- (c) 除在估值報告中已有揭示以外，假定廣東大地已完全遵守現行國家及地方性有關土地規劃、使用、佔有、環境及其他相關法律、法規。
- (d) 假定廣東大地負責任的履行資產所有者的義務並稱職地對有關資產實行有效管理。
- (e) 假設廣東大地對所有有關資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定。
- (f) 本次評估假設有關於貴公司的公開信息是準確、可靠、完整。
- (g) 中國現行有關法律、法規及方針政策無重大變化及中國宏觀經濟形勢不會出現惡化。
- (h) 並無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- (i) 估值報告假設估算涉及的現行稅法將不發生重大變化，應付稅款的稅率將保持不變，所有適用的法規、條例都將得到遵循。
- (j) 本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
- (k) 本次評估假設被評估單位有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

就吾等之盡職審查工作而言，吾等亦已審閱及查證(i)估值師與貴公司達成之委聘條款；(ii)估值師有關編製估值之資歷及經驗；及(iii)估值師就進行估值採取之步驟及盡職審查措施。根據估值師提供之委聘函及其他相關資料(如公司小冊子)以及基於吾等與估值師之面談，吾等了解到估值師是經天津市財政局財企一(2008)第39號文件批准、具有財政部、中國證監會授予證券業務特種資格的專營資產評估機構。估值師的客戶包括多家中國上市公司及於中國擁有不同業務範圍之公司，而估值師在資產評估、股票評估及投資評估等方面具有豐富經驗。吾等信納估值師之委聘條款及其有關編製估值之資歷及經驗。估值師亦確認，其獨立於貴集團、大地夢工廠、劉女士、于女士及彼等各自之聯繫人士。

於吾等與估值師就估值之基準及假設(包括廣東大地各項主要資產之調整)討論之過程中，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等對估值所採納之主要基準及假設或所用之資料是否公平合理存疑。儘管如此，股東務請注意，資產估值一般涉及假設，故估值不一定準確地反映廣東大地之真正市值。

交易倍數分析

除審閱估值外，為評估代價之公平性及合理性，吾等已進行交易倍數分析，當中包括市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)。於股權轉讓協議日期，貴公司市值約為18,000,000,000港元。為進行交易倍數分析，吾等已搜尋從事與廣東大地類似業務(即經營影院)並從有關主要業務賺取大部份(最少50%)收益(「**準則**」)之聯交所上市公司，有關公司於股權轉讓協議日期之市值少於20,000,000,000港元。據吾等所盡悉及盡最大努力後，吾等覓得4間符合準則之公司(「**可資比較公司**」)。務請注意，廣東大地之業務營運及前景與可資比較公司不盡相同，且吾等並無對可資比較公司之業務營運及前景作出深入調查。吾等之相關調查結果載列如下：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
星美控股集團 有限公司 (198)	電影院營運、證券買賣、 影片製作及發行投資、 電影院專櫃銷售及 網上購物。	2015年 12月31日	23.86	1.89
漢傳媒集團 有限公司 (491)	電影及電視節目製作、 表演項目製作、藝人及 模特兒管理、音樂製作、 收費電視營運及證券投資。	2016年 6月30日	不適用 (附註3)	0.62
橙天嘉禾娛樂 (集團)有限 公司(1132)	在香港、中國、台灣及 新加坡發行全球電影及 影碟、經營影城、提供 廣告及諮詢服務；於香港 及中國製作電影及 電視節目。	2015年 12月31日	不適用 (附註3)	0.96

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
比高集團控股有限公司 (8220)	電影製作、影院投資及管理、特許權及衍生作品權、跨界市場推廣及提供互動內容。	2016年 3月31日	不適用 (附註3)	4.06
		最高		4.06
		最低		0.62
		平均		1.88
		中位數		1.42

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 市盈率乃基於可資比較公司於2016年11月11日(即股權轉讓協議日期)各自之股份收市價及其最近期完整財政年度各自之每股盈利計算。
- (2) 市賬率乃基於可資比較公司於2016年11月11日(即股權轉讓協議日期)各自之股份收市價及於其最近期財政期間結算日各自之每股資產淨值計算。
- (3) 相關可資比較公司於其最近期完整財政年度錄得虧損。

根據代價人民幣150,000,000元(按匯率人民幣1元兌1.14港元計算，相當於約171,000,000港元)及(a)廣東大地截至2015年12月31日止年度之未經審核除稅後純利之10%約25,905,600港元，或(b)廣東大地於2015年12月31日之未經審核資產淨值之10%約126,595,900港元(視情況而定)，股權轉讓之隱含市盈率及市賬率分別約為6.60倍及1.35倍。因此，吾等注意到，股權轉讓之隱含市賬率介乎可資比較公司之市賬率範圍內。就市盈率而言，由於只有一間可資比較公司於其最近期完整財政年度錄得溢利，故吾等認為，就比較目的而言，有關結果或不具代表性。

考慮到(i)代價較「估值之10%」有溢價約14.21%，其中估值由估值師公平及合理地估計；及(ii)股權轉讓之隱含市賬率介乎可資比較公司之市賬率範圍內，吾等認為，代價按正常商業條款釐定，對獨立股東而言屬公平合理。

3. 股權轉讓之可能財務影響

據董事確認，於股權轉讓完成時，廣東大地將仍然為 貴公司之附屬公司，其業績將繼續合併計入 貴集團之財務業績。

據董事進一步確認， 貴公司並無預期於其截至2016年12月31日止年度之綜合收益表中錄得任何收益或虧損。此外，股權轉讓之所得款項將用作 貴集團一般營運資金。

務請注意，上述分析僅作說明用途，不應視作股權轉讓完成後 貴集團之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)股權轉讓協議之條款按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)股權轉讓符合 貴公司及股東整體利益。因此，倘 貴公司就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易召開股東大會，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

Nan Hai Corporation Limited

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事
忻若琪
謹啟

2016年12月19日

以下為天津華夏金信編製之估值報告。估值報告以中文編製。倘有任何歧異，概以中文版為準。

**廣東大地影院建設有限公司擬進行股權
轉讓事宜所涉及的股東全部權益價值
資產評估報告**

華夏金信深分評報字[2016]11103號

評 估 機 構：天 津 華 夏 金 信 資 產 評 估 有 限 公 司 深 圳 分 公 司

提 出 報 告 日 期：二 零 一 六 年 十 一 月 十 一 日

目錄

內容頁碼

註冊資產評估師聲明	38
資產評估報告摘要	39
資產評估報告	
一、委託方、被評估單位和約定書約定的其他評估報告使用者概況	42
二、評估目的	44
三、評估對象和評估範圍	44
四、價值類型及其定義	46
五、評估基準日	46
六、評估依據	46
七、評估方法	49
八、評估程序實施過程和情況	50
九、評估假設	60
十、評估結論	61
十一、特別事項說明	62
十二、評估報告使用限制說明	65
十三、評估報告日	66
附件	66

註冊資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則的規定，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，本評估報告中陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產、負債清單由委託方、被評估單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見；本公司及參加評估工作的全體人員與被評估單位及有關當事人無任何利害關係。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求；但不對評估對象的法律權屬作任何形式的保證。
- 五、我們出具的評估報告是在恪守獨立、客觀和公正原則及資產評估準則基礎上形成的，僅在評估假設和限定條件下成立；評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響，我們提醒評估報告使用者關注評估報告特別事項說明和使用限制。
- 六、我們執行本項資產評估業務的目的是對被評估企業相關資產價值進行估算並發表自己的專業意見，我們不會為當事人的決策承擔責任。我們提請委託方和相關報告使用者注意，評估結論不應該被認為是被評估資產在市場上可實現價格的保證。恰當使用評估結論是相關報告使用者的責任。
- 七、評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，評估報告使用者應完整使用評估報告，因使用不當造成的後果與簽字註冊資產評估師及其所在評估機構無關。

**廣東大地影院建設有限公司擬進行股權轉讓
事宜所涉及的股東全部權益價值
資產評估報告**

摘要

華夏金信深分評報字[2016]11103號

天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司接受廣東大地影院建設有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用公允的資產評估方法，按照必要的評估程序，對廣東大地影院建設有限公司擬進行股權轉讓事宜所涉及的股東全部權益價值進行評估。評估人員依據國家有關資產評估的各項規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，對委託評估的全部資產和負債實施了實地查勘、市場調查與詢證，計算評估值等項工作。對委託評估的股東全部權益價值在2016年8月31日所表現的市場價值做出了公允反映。

本次評估方法主要採用資產基礎法進行評估。

截止2016年8月31日，廣東大地影院建設有限公司評估前賬面資產總額計人民幣381,866.40萬元，負債總額計人民幣249,132.24萬元，淨資產總額計人民幣132,734.16萬元；評估後資產總額計人民幣380,473.68萬元，評估值比原賬面值減值1,392.72萬元，減值率為0.36%；負債總額計人民幣249,132.24萬元，評估未增值；淨資產計人民幣131,341.44萬元，淨資產評估值與原賬面值比較減值計人民幣1,392.72萬元，減值率為1.05%（評估結論詳細情況見評估明細表）。

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D= C/A × 100%
1	流動資產	159,100.67	159,098.24	-2.42	0.00
2	非流動資產	222,765.73	221,375.44	-1,390.30	-0.62
3	持有至到期投資	10,000.00	10,000.00	-	-
4	長期應收款	20,273.06	20,273.06	-	-
5	長期股權投資	20,322.12	17,862.25	-2,459.88	-12.1
6	固定資產	52,356.76	53,571.76	1,215.00	2.32
7	在建工程	23,534.84	23,534.84	-	-
8	固定資產清理	144.7	-	-144.7	-100
9	無形資產	189.09	188.36	-0.73	-0.38
10	長期待攤費用	2,875.59	2,875.59	-	-
11	其他非流動資產	93,069.58	93,069.58	-	-
12	資產總計	381,866.40	380,473.68	-1,392.72	-0.36
13	流動負債	125,488.09	125,488.09	-	-
14	非流動負債	123,644.15	123,644.15	-	-
15	負債合計	249,132.24	249,132.24	-	-
16	淨資產(所有者權益)	132,734.16	131,341.44	-1,392.72	-1.05

影響評估結論事項

納入評估範圍內短期借款與長期借款情況披露如下：

- 1、2015年9月11日，廣東大地影院建設有限公司與中國民生銀行股份有限公司總行營業部簽訂了流動資金貸款借款合同，借款金額為3,800萬元，借款期限為一年，自2015年9月11日至2016年9月11日。大地建設以其在民生西長安街支行的4,000萬單位定期存單作質押。
- 2、2016年5月6日，廣東大地影院建設有限公司與中國光大銀行有限公司深圳支行簽訂流動資金貸款合同，借款金額為1億元，借款期限為一年，

自2016年5月6日至2017年5月5日。2016年6月1日，廣東大地影院建設有限公司與中國光大銀行有限公司深圳支行簽訂流動資金貸款合同，借款金額為5,000萬元，借款期限為一年，自2016年6月1日至2017年5月31日。南海控股有限公司、深圳半島城邦房地產開發有限公司分別與該銀行簽訂了最高額保證合同，為大地建設提供擔保。

- 3、2012年2月-12月，廣東大地影院建設有限公司與中國工商銀行深圳市蛇口支行簽訂了9筆固定資產借款合同，至評估基準日借款餘額為1,240.325萬元。南海控股有限公司、深圳半島城邦房地產開發有限公司(原名：深圳南海益田置業有限公司)分別與該銀行簽訂了最高額保證合同，為大地建設提供擔保。
- 4、2015年12月10日，廣東大地影院建設有限公司、大地影院發展有限公司與華寶信託有限責任公司簽訂信託貸款合同，借款總金額為11.3億元，其中大地建設借款8.62億元，借款期限自2015年12月16日至2018年11月7日。至評估基準日借款金額為81,934.46萬元，大地建設以其集合資金信託計劃保證金及借款人所經營80家電影院之未來部份票房收入作為質押。

本次評估對上述事項進行披露，未考慮上述事項對評估結論的影響。

本評估報告評估結論使用有效期限為一年，自2016年8月31日至2017年8月30日止。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理理解評估結論，應閱讀評估報告正文。

**廣東大地影院建設有限公司擬進行股權轉讓
事宜所涉及的股東全部權益價值
資產評估報告**

華夏金信深分評報字[2016]11103號

廣東大地影院建設有限公司：

天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用公允的資產評估方法，按照必要的評估程序，對你們擬進行股權轉讓事宜所涉及的廣東大地影院建設有限公司股東全部權益價值進行評估。評估人員依據國家有關資產評估的各項規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，對委託評估的全部資產和負債實施了實地查勘、市場調查與詢證，計算評估值等項工作。對委託評估的股東全部權益價值在2016年8月31日所表現的市場價值做出了公允反映。現將評估情況及評估結果報告如下：

一、委託方、被評估單位和約定書約定的其他評估報告使用者概況

(一)委託方及被評估單位概況

1、公司登記概況

本次評估的委託方及被評估單位均為廣東大地影院建設有限公司。

企業名稱：廣東大地影院建設有限公司(以下簡稱「大地影院」或「公司」)

住所：深圳市福田區沙頭街道車公廟天安創新科技廣場B412-16

社會統一代碼：9144030079464312XY

法定代表人：劉榮

註冊資本：人民幣114,642.7999萬元

公司類型：有限責任公司(台港澳與境內合資)

成立日期：2006年10月31日

經營期限：自2006年10月31日起至2038年11月13日止

經營範圍：新建、改建電影院以及電影院的經營管理(涉及許可證管理的按國家有關規定辦理)；設計、製作、發布、代理國內外各類廣告業務；會議服務；技術開發、技術轉讓、技術諮詢、技術服務；信息諮詢、影視諮詢、文化諮詢、投資諮詢、商務諮詢、企業營銷策劃及管理諮詢；以下僅限影院內經營：電影放映(憑許可經營)；零售百貨、零售預包裝食品，食品製售(包括冷飲、熱飲、爆米花及其他小食)；小吃店(現場製售)、飲品店(由分支機構經營)；零售氣泡酒、預調酒、果酒、佐餐雞尾酒、瓶裝低度酒精飲料；餐飲服務；保健食品零售(不設店鋪)；熱食類食品製售；冷食類食品製售；糕點類食品製售；自製飲品製售；影院配套產品零售(不設店鋪)。(法律法規禁止除外，不涉及國營貿易管理商品，涉及配額許可證管理、專項規定管理及行業許可管理的按國家有關規定辦理)。

2、股權結構

在評估時點公司的股權結構如下：

股東名稱	註冊資本 (萬元)	實際出資額 (萬元)	持股比例 %
大地影院(香港)有限公司	45,305.28	45,305.28	39.52
大地時代電影文化傳播 (北京)有限公司	69,337.5199	69,337.5199	60.48
合計	114,642.7999	114,642.7999	100.00

3、稅項

(1) 公司主要稅種和稅率

稅種	計稅依據	稅率(%)
增值稅	產品銷售、勞務收入、服務收入	3.00、6.00、17.00
城市維護建設稅	增值稅、營業稅額	7.00
教育費附加	增值稅、營業稅額	3.00
地方教育費附加	增值稅、營業稅額	2.00
企業所得稅	應納稅所得額	25.00

(2) 稅收優惠政策及依據

無。

(二) 約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告僅供廣東大地影院建設有限公司為實現評估目的時使用，除法律法規另有規定外，不存在與評估目的無關的其他報告使用者。

二、評估目的

本次資產評估目的為廣東大地影院建設有限公司擬進行股權轉讓事宜所涉及的股東全部權益價值提供參考依據。

本次評估行為依據為廣東大地影院建設有限公司與本公司簽訂的《資產評估業務約定書》。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為廣東大地影院建設有限公司股東全部權益價值。

本次評估資產的範圍為廣東大地影院建設有限公司截止2016年8月31日資產負債表中列示的全部資產及負債，具體範圍見下表：

單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、流動資產合計	1,591,006,667.86
2	貨幣資金	524,316,343.25
3	應收票據	—
4	應收賬款	166,631,959.83
5	預付款項	170,280,124.23
6	應收利息	4,148,989.50
7	其他應收款	685,664,378.17
8	存貨	21,423,525.29
9	其他流動資產	18,541,347.59
10	二、非流動資產合計	2,227,657,313.89
11	持有至到期投資	100,000,000.00
12	長期應收款	202,730,565.94
13	長期股權投資	203,221,217.27
14	固定資產	523,567,597.22
15	在建工程	235,348,403.10
16	固定資產清理	1,446,952.32
17	無形資產	1,890,881.90
18	長期待攤費用	28,755,883.07
19	遞延所得稅資產	—
20	其他非流動資產	930,695,813.07
21	三、資產總計	3,818,663,981.75
22	四、流動負債合計	1,254,880,867.69
23	短期借款	188,000,000.00
24	應付票據	—
25	應付賬款	73,891,771.55
26	預收款項	127,890,725.92
27	應付職工薪酬	699,275.70
28	應交稅費	15,010,102.77
29	應付利息	29,931,763.64
30	其他應付款	791,224,037.91
31	一年內到期的非流動負債	—
32	其他流動負債	28,233,190.20

序號	科目名稱	賬面價值
33	五、非流動負債合計	1,236,441,527.54
34	長期借款	831,747,849.93
35	長期應付款	404,693,677.61
36	六、負債總計	2,491,322,395.23
37	七、淨資產(所有者權益)	1,327,341,586.52

上述財務數據未經審計。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

根據委託方和被評估單位申報提供其擁有的所有有形資產、無形資產以及應承擔的負債，我公司評估人員對被評估單位申報評估範圍的完整性進行了必要的復核。若存在應予申報而未申報，本公司又無能力發現的資產和負債，本評估結論將不能直接使用。

四、價值類型及其定義

考慮本次業務的評估目的、市場條件和評估對象等，對市場條件和評估對象的使用並無特別限制和要求，本次評估選用市場價值作為評估價值類型，具體定義如下：

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日為2016年8月31日。該評估基準日系委託方根據經濟行為的性質確定的。主要從三個方面考慮：一是選擇與經濟行為實現日較接近的時點；二是能夠取得較完整的會計核算資料；三是取得相關資料比較容易，便於評估操作。

六、評估依據

(一)評估行為依據：

廣東大地影院建設有限公司與本公司簽訂的《資產評估業務約定書》。

(二) 法律、法規依據：

- 1、《中華人民共和國公司法》；
- 2、《中華人民共和國合同法》；
- 3、《中華人民共和國物權法》；
- 4、財政部2006年2月15日頒布的《企業會計準則》；
- 5、《中華人民共和國證券法》；
- 6、其他法律、法規依據。

(三) 評估準則依據：

- 1、財政部財企(2004)20號《資產評估準則——基本準則》和《資產評估職業道德準則——基本準則》；
- 2、《資產評估職業道德準則——獨立性》中評協[2012]248號；
- 3、《評估機構內部治理指引》中評協[2010]121號；
- 4、中國註冊會計師協會會協[2003]18號《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》；
- 5、中國資產評估協會中評協[2007]189號；
 - (1)《資產評估準則——評估報告》；
 - (2)《資產評估準則——評估程序》；
 - (3)《資產評估準則——業務約定書》；
 - (4)《資產評估準則——工作底稿》；
 - (5)《資產評估準則——機器設備》；
 - (6)《資產評估價值類型指導意見》。
- 6、中國資產評估協會中評協[2010]214號《評估機構業務質量控制指南》；
- 7、中國資產評估協會中評協[2011]227號《資產評估準則——企業價值》；

8、財政部關於印發《資產評估準則——無形資產》的通知，財會[2001]1051號；

9、《資產評估準則——利用專家工作》中評協[2012]244號。

(四)權屬依據：

1、委託方及被評估單位企業法人營業執照；

2、《中華人民共和國機動車行駛證》；

3、重大資產購置發票、交易合同；

4、其他有關資產產權歸屬的說明。

(五)取價依據：

1、評估人員現場勘察、記錄等；

2、《資產評估常用數據與參數手冊》(第二版)；

3、被評估單位提供的2016年8月31日財務報表；

4、中國機械工業信息研究院2016年《機電產品報價手冊》；

5、《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；

6、《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》(國務院令[2000]294號)；

7、最新《中國人民銀行貸款利率表》；

8、其他有關詢價資料和參數資料以及評估人員了解和搜集的其他有關資料。

(六)其他資料：

1、被評估單位提供的各項資產清查評估明細表；

2、資產評估業務約定書；

3、被評估單位提供的與資產評估有關的其他資料。

七、評估方法

依據現行資產評估制度的有關規定，註冊資產評估師執行企業價值評估業務可採用收益法、市場法和資產基礎法三種方法。

(一)收益法簡介

企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。

收益法計算公式：

$$V = \sum_{i=1}^5 Ri(1+r)^{-i} \pm (R6/r)(1+r)^{-5}$$

V — 企業的經營性資產收益現值

Ri (i=1-5) — 企業第i年預期年收益

R6 — 企業第六年開始到未來永續的年收益

r — 折現率

(二)市場法簡介

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。

(三)資產基礎法簡介

企業價值評估中的資產基礎法是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。其基本計算公式為：

評估值 = 各單項資產評估值之和 - 負債評估值之和

(四)評估方法的選擇

由於在市場上不能找到與被評估企業處於同一或類似行業的公司的買賣、收購及合併案例，故本次評估不宜採用市場法。收益法評估不確定性和主觀性較大，考慮本次資產評估的範圍、評估目的和評估人員所收集的資料，本項目只採用資產基礎法計算評估值。

八、評估程序實施過程和情況

本公司接受資產評估委託後，選派資產評估人員，組成專門的資產評估項目小組，於2016年9月26日正式進駐企業，開始評估工作，2016年11月11日出具評估報告。具體過程如下：

(一)明確評估業務基本事項

了解委託方、被評估單位和委託方以外的其他評估報告使用者的基本情況，明確評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日等重要事項。根據評估業務具體情況，對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由評估機構決定承接評估業務。

(二)簽訂業務約定書

接受項目委託，與委託方簽署資產評估業務約定書。

(三)編製評估計劃

選派項目負責人，組成評估項目組，確定評估的具體步驟、時間進度、人員安排和技術方案等評估重點工作，編製評估計劃。

(四)現場調查

根據評估業務具體情況對評估資產進行適當的現場調查，指導被評估單位清查申報資產，驗證評估申報資料，檢查核實資產、了解資產的法律權屬狀況、經濟狀況，資產的技術狀況、使用情況、質量和損耗程度，形成勘查記錄。

(五)收集評估資料

註冊資產評估師要求委託方或者被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料，並對委託方或者被評估單位所提供的資料進行審核驗證；通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行調查，獲取評估業務需要的基礎資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；查閱相關資料，開展市場調研和價格諮詢，收集市場信息，包括直接從市場等渠道

獨立獲取的資料，從委託方、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料等。

(六) 評定估算

根據評估業務具體情況對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和資產基礎法等資產評估方法的適用性，恰當選擇評估方法；根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成初步評估結論；對形成的初步評估結論進行綜合分析，形成最終評估結論。

資產基礎法評估過程

(1) 貨幣資金的評估

本次評估的貨幣資金包括銀行存款及其他貨幣資金。對銀行存款的評估：評估人員首先將銀行存款日記賬餘額與總賬、對賬單核對，復核企業編製的銀行存款餘額調節表，並對銀行存款進行函證，以核實無誤後的賬面值作為評估值；對其他貨幣資金的評估：評估人員核實了相關合同協議，對其進行了函證，回函無疑議，在對上述資料核對無誤的基礎上，以核實後的賬面值確認評估值。

(2) 應收賬款

應收賬款的評估，評估人員首先查詢了企業的歷史資料，調查了應收賬款形成的具體情況，重點分析了欠款數額、欠款時間、欠款原因、欠款清理情況以及欠款單位資信狀況等情況。應收賬款賬目的核實以發放詢證函、核對公司間的往來款項及相關的合同、協議方式為主。在應收賬款賬目核實了解基礎上，根據了解和搜集到的欠款單位近期還款情況、企業資信、是否具備還款能力，按照財會上計算壞賬準備的方法，估計每筆應收賬款的評估風險損失，從每筆應收賬款中扣除評估風險損失後確定評估值。

(3) 預付賬款的評估

預付賬款的評估，評估人員首先對申報的預付款項與有關總賬、明細賬進行核實，具體了解和分析每筆業務發生的時間、業務內容、款項數額、業務往來，並對餘額較大的債務單位進行函證。對於能夠收回相應貨物和獲取相應勞務的，按核實後的賬面值作為評估值。

(4) 應收利息

應收利息的評估，評估人員根據被評估單位提供的清查評估申報表進行核實，並將清查評估申報表與賬面記錄核對，收集並審核了資金拆借協議及憑證等相關資料，了解其發生日期、到期日、利率等，以約定的利息及計息天數計算利息評估價值。

(5) 其他應收款

對其他應收款的評估，首先核對各項應收款項的內容和產生原因，評估人員重點分析了債務人的欠款金額、欠款時間、款項以往收付情況、債務人的還款信譽等情況，並對大額其他應收款進行了函證。在核實了解的基礎上，按財會上計算壞賬準備的方法，估計每筆其他應收款的評估風險損失，從每筆其他應收款中扣除評估風險損失後確定評估值。

(6) 存貨的評估

本次評估的存貨包括在庫周轉材料和產成品。評估人員按照評估規範的要求核實各項資產的賬面值，採用抽查盤點的方法確定其實際數量。存貨抽查的數量佔總數量的70%以上，抽查的價值佔賬面總價值的60%以上。

- (1) 在庫周轉材料主要是用周轉材料主要包括放映機及配件、充值卡、影廳座椅等。評估人員依據企業提供的存貨清單，核實了有關的會計憑證，並進行現場監盤。同時評估人員察看倉儲情況，了解存貨保管、內部控制制度，並對存貨進行了適當的鑒別和歸類。經核查及向企業存貨管理人員了解，未發現存貨中

存在呆滯和報廢的情況。評估人員向有關經營管理人員、材料採購人員了解了近期的採購情況和市場價格水平，經了解，被評估單位存貨中的在庫周轉材料周轉較快，庫齡較短，賬面價值與現行市場價格相比相差不大，故以經核實的賬面值作為評估值。

- (2) 產成品包括企業各影院的自製食品、外購的飲品及禮品等。評估人員根據被評估單位提供的清查評估申報表，核實各項產成品的賬面值，對產成品進行抽盤，同時現場勘察產成品的倉儲情況、質量狀況。

評估人員了解到產成品的周轉較快，評估範圍內的大部份產成品購入日期距評估基準日較接近，且其賬面單價與其評估基準日市場價格基本一致，評估人員在確認賬賬、賬表相符的基礎上，以實際購入成本確定評估值。

(7) 其他流動資產

其他流動資產主要為房租物業費、水電費、服務費及待處理財產損溢等。

評估人員查閱了相關合同和支付憑證等資料，通過查閱相關合同、款項支付憑據等資料進行核實。了解其他流動資產的入賬和期末計價方法及期限等財務資料確認其價值合理、準確。對費用類資產，評估人員在確定其他流動資產賬、表相符的基礎上，按尚存的權利或資產採用成本法確定剩餘受益期限的評估值。對於盤盈、盤虧庫存商品的待處理財產損溢，本次按企業財務處理方法進行成本沖減，評估值為零。

(8) 持有至到期投資

本次評估的持有至到期投資賬面價值100,000,000.00元，未計提減值準備，系購買的債權，到期日為2018年11月21日。評估人員對其進行了實地盤點(或其他程序)，賬實相符。按財務會計制度核實，未發現不符情況，故以核實後的賬面餘額為評估值。

(9) 長期應收款

本次評估的長期應收款主要為各影院租賃房屋的押金。

評估人員首先對申報的長期應收款與有關總賬、明細賬進行核實，並進一步了解欠款內容、時間、金額、未能及時收回的原因等情況並逐戶進行調查、分析、評價，對大額款項已發函確認，對是否能夠收回的可能性作出判斷，按財會上計算壞賬準備的方法，估計每筆長期應收款的評估風險損失，從每筆長期應收款中扣除評估風險損失後確定評估值。

(10) 長期股權投資的評估

本次評估長期股權投資共3項，分別為公司2010年9月對大地影院發展有限公司的投資款、2013年7月對時代廣告(北京)有限公司投資款和2014年12月對廣東自由人影城管理有限公司投資款，投資比例均為100%。評估人員收集並審核了被投資單位的營業執照、章程、驗資報告、審計報告、財務報表等資料，對其進行延伸整體資產評估，按照該長期股權投資單位評估後的淨資產乘以持股比例確定長期股權投資價值。

(11) 固定資產的評估

本次評估固定資產為機器設備、電子設備、車輛和在建工程等。

固定資產主要為公司擁有的設備類資產。

評估人員根據企業提供的「固定資產—設備評估明細表」(含機器設備、車輛、電子設備)和「在建工程評估明細表」，進行現場勘察，重點抽查，核對賬物相符情況，查閱車輛行駛證、設備採購、設備竣工驗收、設備運行和工程合同等資料，向有關人員收集評估資料，檢查核實被評估的機器設備、車輛和電子設備的基礎資料，並對主要設備的技術狀況進行了評定。

(1) 設備類資產的評估

對設備的評估採用成本法。成本法是指評估資產時按被評估資產的現時重置成本扣除各項損耗價值後確定被評估資產價值的方法。成本法的具體計算公式為：

$$\text{委估資產評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

① 設備重置全價確定

此次評估採用的是更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，並根據現代標準、設計及格式，以現時價格生產或建造具有同等功能的全新資產所需的成本。

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例(修訂草案)》，自2009年1月1日起，允許企業抵扣新購入設備所含的增值稅，同時，取消進口設備免徵增值稅和外商投資企業採購國產設備增值稅退稅政策。由於被評估企業為增值稅一般納稅人，所以在重置成本中均不考慮增值稅。對2009年1月1日以後購買的設備而言，由於其進項稅額已經抵扣產品的銷項稅，其價值已不在設備成本中；對於2009年1月1日以前購買的設備而言，由於投資者可以選擇在市面上購買具有相同功能的、其進項稅額可以用於抵扣的新設備，根據評估的替代性原則，對2009年1月1日以前購買的設備評估時，亦應按不含稅金額作為其重置成本。

對能詢到評估基準日市場價格的國產設備，以購置價格加運雜費、安裝調試費、資金成本(安裝周期長的大型設備考慮安裝期間的合理資金成本)等來確定設備的重置成本；對於詢不到價格的國產設備，用類比方法尋找類似設備的價格加以修正，加運雜費、安裝調試費來確定設備重置成本。

通常的計算公式為：

$$\text{重置成本} = \text{設備購置價格} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{資金成本}$$

如詢價所參考或依據的訂貨合同中規定由供貨商負責運輸和安裝時(在購置價格中已含此部份價格)，則不另加運輸及安裝費。

a. 運雜費

運雜費包括設備從生產廠或發貨地到安裝現場所發生的裝卸、運輸、採購、保管等費用。具體計算公式為：

$$\text{設備運雜費} = \text{設備購置費} \times \text{運雜費率}$$

b. 安裝調試費

$$\text{設備安裝費} = \text{設備購置費} \times \text{設備安裝費率}$$

設備安裝調試費率是根據《最新資產評估常用數據與參數手冊》中有關標準數據，並根據設備的特點選取確定。

不需要安裝的設備不計安裝費。

c. 資金成本

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置費} + \text{安裝費} + \text{調試費} + \text{其他費用}) \times \text{資金成本率}$$

納入本次評估範圍的設備安裝時間較短，故在本次評估中未考慮資金成本。

對於電子設備重置成本包括：設備款、運雜費、安裝調試費。

對車輛評估的重置成本主要考慮下述因素：

- 車價=現行不含稅市場報價；
- 車輛購置稅=車價×稅率；
- 其它費用：包括上牌費等雜費。

重置成本=車價+車輛購置稅+其它費用

其中，車價為現行不含稅市場報價的依據為《財政部、國家稅務總局關於在全國開展交通運輸業和部份現代服務業營業稅改徵增值稅試點稅收政策的通知》(財稅[2013]37號)：原增值稅一般納稅人自用的應徵消費稅的摩托車、汽車、遊艇，其進項稅額准予從銷項稅額中抵扣。下列進項稅額准予從銷項稅額中抵扣：從銷售方或者提供方取得的增值稅專用發票(含貨物運輸業增值稅專用發票、稅控機動車銷售統一發票)上注明的增值稅額。因此，自2013年8月1日起，增值稅一般納稅人若新購買摩托車、汽車、遊艇，取得的增值稅專用發票的進項稅額，可不再區分是否自用，均可抵扣進項稅額。

② 成新率的確定

設備的成新率，這裡所指的是綜合成新率。

綜合成新率由年限成新率和觀察成新率加權平均而得。

即：綜合成新率=年限成新率×40%+觀察成新率×60%

年限成新率公式為：

年限成新率=設備尚可使用年限／(設備尚可使用年限+設備已使用年限)×100%

或：年限成新率=設備尚可使用年限／(設備總使用年限)×100%

其中：設備尚可使用年限=總使用年限—設備已經使用的年限

成新率由觀察法(又稱打分法)確定：即由具有專業知識和豐富經驗的評估人員與現場的專業技術人員對委估資產的實體各主要部位進行技術鑒定，考察和分析資產的實體損耗情況，

同時結合設備的維修、保養、使用狀況情況，綜合考慮後確定被評估資產的觀察成新率。

原則上，對於基本上能正常使用的資產，成新率不低於15%。

對運輸車輛，按經濟壽命年限和報廢行駛公里數計算車輛的成新率，根據年限成新率和裡程成新率孰低法原則確定理論法成新率；然後結合現場勘察情況進行調整來確定綜合成新率。如果現場勘察情況與孰低法確定成新率差異不大的，則不調整。

其中：

車輛年限成新率 = (尚可使用年限 / 規定使用年限) × 100%

尚可使用年限 = 規定使用年限 — 已經使用的年限

車輛行駛裡程成新率 = (尚可行駛公里數 / 規定行駛公里數) × 100%

尚可行駛公里數 = 國家規定汽車行駛的總公里數 — 已經行駛的公里數。

③ 評估值的確定

計算公式為：

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(2) 在建工程 — 土建工程的評估

在建工程 — 土建工程共計122項，主要包括各分公司影院裝修工程。本次評估收集了這部份土建工程的施工合同、施工款項支付發票及記賬憑證，核實其合理性、準確性，通過現場勘查核實了其真實性。考慮到該部份土建工程尚未完工，本次以核實無誤後的賬面值確認評估值。

(12) 固定資產清理的評估

固定資產清理賬面價值1,446,952.32元，評估人員查閱了賬簿記錄、會計憑證，發現無不符情況；經評估人員盤點清查，固定資產清理資產均為報廢資產，無使用價值，評估值為零。

(13) 無形資產 — 其他無形資產的評估

無形資產 — 其他無形資產主要包括數字影院廣告管理系統軟件、辦公軟件、殺毒軟件、大地影院報障系統軟件及財務軟件等的攤餘價值。評估人員通過查閱有關購買合同、協議等資料，核實業務內容、結算方式、期限、發生日期和金額等內容，以核實後的賬面值確定評估值。登記費不符合無形資產確認條件，評估值為零。

(14) 長期待攤費用的評估

長期待攤費用主要包括財務顧問費和軟件許可維護費等項目的攤銷費用。評估人員通過查閱有關合同、協議等資料，核實業務內容、結算方式、期限、發生日期、攤銷方式和金額等內容。以核實後的賬面價值作為評估價值。

(15) 其他非流動資產

其他非流動資產主要為各影院租賃固定資產改良等項目的攤銷費用。評估人員通過查閱有關合同、協議等資料，核實業務內容、結算方式、期限、發生日期、攤銷方式和金額等內容，以核實後的賬面價值作為評估價值。

(16) 負債的評估

本次評估的流動負債包括流動負債和非流動負債。流動負債包括短期借款、應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、應付利息、其他應付款和其他流動負債等，非流動負債包括長期借款及長期應付款。評估人員首先對申報的各項負債與有關總賬、明細賬進行核實，此次評估以核實後的賬面值，根據評估目的實現後的被評估單位實際需要承擔的負債項目金額確定評估值。

(七) 編製和提交評估報告

註冊資產評估師根據法律、法規和資產評估準則的要求編製評估報告，評估機構依據法律、法規和資產評估準則及內部質量控制制度對評估報告及評估程序執行情況進行必要的內部審核。

提交正式評估報告前，在不影響對最終評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託方或者委託方許可的相關當事方就評估報告有關內容進行必要溝通。

完成上述評估程序後，由註冊資產評估師所在評估機構出具評估報告並按業務約定書的要求向委託方提交評估報告。

九、評估假設

- (一)交易假設：本評估報告假設所有待估資產已處在交易過程中，評估師根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- (二)公開市場假設：本評估報告假設所有待估資產擬進入的市場為充分發達與完善的市場。
- (三)持續使用假設：本評估報告假設所有待估資產正處於使用狀態並將繼續使用下去。
- (四)真實性假設：本評估報告假設所有委託方提供的資料具有真實性、合法性、完整性。
- (五)評估程序的假設：本評估報告為履行詳細的現場調查或無法履行現場勘查、採用了未經調查確認或無法調查確認的資料，對其狀態、資料真實性的假設如下：
 - 1、對於本評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的。
 - 2、對於本評估報告中全部或部份價值評估結論所依據而由委託方及被評估單位提供的信息資料，本公司假定其為可信的，但本公司對這些信息資料的真實性不做任何保證。
 - 3、除在評估報告中已有揭示以外，假定廣東大地影院建設有限公司已完全遵守現行的國家及地方性有關土地規劃、使用、佔有、環境及其它相關的法律、法規。

- 4、假定廣東大地影院建設有限公司負責任的履行資產所有者的義務並稱職地對有關資產實行了有效的管理。
- 5、假設廣東大地影院建設有限公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
- 6、本次評估假設有關公司的公開信息是準確、可靠、完整。
- 7、國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；國家的宏觀經濟形勢不會出現惡化。
- 8、無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- 9、本評估報告中估算涉及的現行稅法將不發生重大變化，應付稅款的稅率將保持不變，所有適用的法規、條例都將得到遵循。
- 10、本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
- 11、本次評估假設被評估單位有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

十、評估結論

截止2016年8月31日，廣東大地影院建設有限公司評估前賬面資產總額計人民幣381,866.40萬元，負債總額計人民幣249,132.24萬元，淨資產總額計人民幣132,734.16萬元；評估後資產總額計人民幣380,473.68萬元，評估值比原賬面值減值1,392.72萬元，減值率為0.36%；負債總額計人民幣249,132.24萬元，評估未增值；淨資產計人民幣131,341.44萬元，淨資產評估值與原賬面值比較減值計人民幣1,392.72萬元，減值率為1.05%。（評估結論詳細情況見評估明細表）

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D= C/A × 100%
1	流動資產	159,100.67	159,098.24	-2.42	0
2	非流動資產	222,765.73	221,375.44	-1,390.30	-0.62
3	持有至到期投資	10,000.00	10,000.00	-	-
4	長期應收款	20,273.06	20,273.06	-	-
5	長期股權投資	20,322.12	17,862.25	-2,459.88	-12.1
6	固定資產	52,356.76	53,571.76	1,215.00	2.32
7	在建工程	23,534.84	23,534.84	-	-
8	固定資產清理	144.7	-	-144.7	-100
9	無形資產	189.09	188.36	-0.73	-0.38
10	長期待攤費用	2,875.59	2,875.59	-	-
11	其他非流動資產	93,069.58	93,069.58	-	-
12	資產總計	381,866.40	380,473.68	-1,392.72	-0.36
13	流動負債	125,488.09	125,488.09	-	-
14	非流動負債	123,644.15	123,644.15	-	-
15	負債合計	249,132.24	249,132.24	-	-
16	淨資產(所有者權益)	132,734.16	131,341.44	-1,392.72	-1.05

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

- 1、本報告所稱「評估值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本評估報告所列明的目的而提出的公允估值意見。
- 2、本報告是在委託方及被評估單位提供的有關會計信息資料的基礎上做出的，這些相關信息的真實性、可靠性和全面性由委託方及被評估單位負責；本報告中使用的有關數據在很大程度上依賴於這些信息資料，本評估結論是在假定上述信息資料真實、完整的基礎上做出的，若這些信息資料的誤差或虛假導致評估結論偏差，本公司將不承擔任何責任；

本報告評估結論是對2016年8月31日這一基準日所評估企業資產價值的客觀公允反映，本公司對這一基準日以後該資產價值發生的重大變化不承擔責任。

- 3、本項評估是在獨立、客觀、公正、科學的原則下做出的，評估結論由本公司出具，受具體參加本次項目的評估人員的執業水平和能力的影響。本公司及參加評估工作的全體人員與被評估資產及有關當事人無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。
- 4、本次核查中，我們已對主要設備、各系統的關鍵設備、現場允許進行核查的即可分離的所有設備進行了核查，但受條件限制不能進行核查的以企業提供的清單、圖紙和專業技術人員所介紹的情況確定。設備在本次檢查中沒能採用儀器進行檢測，僅依據設備的現場勘查情況和企業提供的運行記錄、設備檢修報告等對設備狀態提出判斷意見。
- 5、評估基準日後，當被評估資產因不可抗力而發生毀損、滅失等影響資產價值的期後事項時，不能直接使用評估結論。
- 6、評估基準日後有效期以內，資產數量發生的變化，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。若資產價格標準發生變化、並對資產評估價格已產生了明顯影響時，委託方應及時聘請評估機構重新進行評估。
- 7、本評估報告僅為本項目評估目的提供參考價值，僅供業務約定書中明確的報告使用人使用，不得被任何第三方使用或依賴。本公司對任何個人或單位違反此條款的不當使用不承擔任何責任。
- 8、納入評估範圍內短期借款與長期借款情況披露如下：
 - (1) 2015年9月11日，廣東大地影院建設有限公司與中國民生銀行股份有限公司總行營業部簽訂了流動資金貸款借款合同，借款金額為

3,800萬元，借款期限為一年，自2015年9月11日至2016年9月11日。大地建設以其在民生西長安街支行的4,000萬單位定期存單作質押。

- (2) 2016年5月6日，廣東大地影院建設有限公司與中國光大銀行有限公司深圳支行簽訂流動資金貸款合同，借款金額為1億元，借款期限為一年，自2016年5月6日至2017年5月5日。2016年6月1日，廣東大地影院建設有限公司與中國光大銀行有限公司深圳支行簽訂流動資金貸款合同，借款金額為5,000萬元，借款期限為一年，自2016年6月1日至2017年5月31日。南海控股有限公司、深圳半島城邦房地產開發有限公司分別與該銀行簽訂了最高額保證合同，為大地建設提供擔保。
- (3) 2012年2月-12月，廣東大地影院建設有限公司與中國工商銀行深圳市蛇口支行簽訂了9筆固定資產借款合同，至評估基準日借款餘額為1,240.325萬元。南海控股有限公司、深圳半島城邦房地產開發有限公司(原名：深圳南海益田置業有限公司)分別與該銀行簽訂了最高額保證合同，為大地建設提供擔保。
- (4) 2015年12月10日，廣東大地影院建設有限公司、大地影院發展有限公司與華寶信托有限責任公司簽訂信托貸款合同，借款總金額為11.3億元，其中大地建設借款8.62億元，借款期限自2015年12月16日至2018年11月7日。至評估基準日借款金額為81,934.46萬元，大地建設以其集合資金信托計劃保證金及借款人所經營80家電影院之未來部份票房收入作為質押。

本次評估對上述事項進行披露，未考慮上述事項對評估結論的影響。

- 9、本報告是在被評估單位提供的資產權屬證明文件真實、合法、有效的基礎上做出的，資產權屬證明文件的真實性、合法性和有效性由被評估單位負責。本項目評估機構及註冊資產評估師對評估對象的法律權

屬狀況給予了必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，但不對評估對象的法律權屬作任何形式的保證。

- 10、本次評估對評估目的實現後由於評估資產發生增減值變化可能導致企業產生的相關稅賦未作考慮。
- 11、本次評估的廣東大地影院建設有限公司設備類資產評估原值中均不包含增值稅。
- 12、本評估報告中對價值的估算是依據廣東大地影院建設有限公司於2016年8月31日已有的財務結構做出的。
- 13、除非在此之前委託方與本公司已達成有關協議，被評估單位、任何簽署本工作報告的人員或與此次評估報告有關人員均不得被要求因本評估報告而提供進一步的諮詢、提供證詞、或出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊。
- 14、本評估報告反映的評估結論是依據本次評估目的、以報告中揭示的假設前提而確定的股東全部權益的現時市場價值，沒有考慮流動性對評估價值的影響，沒有考慮由於控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價，以及特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對評估價值的影響。

以上事項提請報告使用者注意。

十二、評估報告使用限制說明

- 1、評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。由於評估報告使用者使用不當造成的後果，與本項目評估師及其所在的評估機構無關。
- 2、評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。
- 3、評估報告的全部或部份內容被摘抄、引用或披露於公開媒體，需經評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
- 4、本報告評估結論使用有效期限為一年，自2016年8月31日至2017年8月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

十三、評估報告日

本評估報告提出日期為2016年11月11日。

天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司

評估機構負責人

中國註冊資產評估師

中國註冊資產評估師

中國深圳

附件：

- 1、 廣東大地影院建設有限公司委託評估機構的決議複印件；
- 2、 委託方企業法人營業執照及身份證複印件；
- 3、 被評估單位營業執照複印件；
- 4、 被評估單位評估基準日會計報表複印件；
- 5、 長期股權投資—被投資單位營業執照複印件及評估明細匯總表；
- 6、 中華人民共和國機動車行駛證複印件；
- 7、 委託方及被評估單位承諾函復印件；
- 8、 簽字註冊資產評估師承諾函復印件；
- 9、 天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司資產評估資格證書；
- 10、 天津華夏金信資產評估有限公司深圳分公司營業執照副本；
- 11、 簽字中國註冊資產評估師資格證書；
- 12、 資產評估業務約定書。

I. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

II. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員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、相關股份及債券中，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之權益及淡倉(包括按證券及期貨條例有關條文本公司董事或最高行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述登記冊中之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之權益

於已發行股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之股份數目				持股概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	
于品海 (「于先生」)	—	36,622,130,679 ⁽¹⁾	—	36,622,130,679	53.35%
陳丹	32,000,000	—	—	32,000,000	0.05%

附註：

- 該等36,622,130,679股股份分別由于先生透過其全資擁有的公司大地控股有限公司間接全資擁有的 Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Staverley Assets Limited 及 First Best Assets Limited 合共持有。

於相聯法團之權益－中國數碼

如上文所披露，于先生擁有於本公司股東大會上可控制行使超過三分之一之投票權。因此，于先生被視為於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中佔有權益。中國數碼股份於聯交所上市，根據證券及期貨條例第XV部，亦被視為本公司之相聯法團。於最後實際可行日期，董事於中國數碼之股份及相關股份擁有之權益如下：

於中國數碼已發行股份之好倉

董事姓名	股份數目				持股概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	
于先生	—	12,829,015,316 ⁽¹⁾	—	12,829,015,316	64.42%
龍景昌	150,000	—	—	150,000	0%

附註：

- 該等12,829,015,316股股份分別由本公司之全資附屬公司Goalrise Investments Limited、View Power Investments Limited及Wise Advance Investments Limited合共持有。于先生因於本公司持有控股權益而被視為於該等股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無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、相關股份或債券中，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之權益或淡倉(包括按證券及期貨條例條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述登記冊中之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定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可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於本公司之權益

持有根據證券及期貨條例
第XV部第2及3分部已向

本公司披露股份權益 之人士姓名／名稱	身分／ 權益性質	所持股份數目 (好倉)	持股 概約百分比
大地控股有限公司	公司權益	36,622,130,679 ⁽¹⁾	53.35%
Rosewood Assets Ltd.	實益權益	7,680,000,210 ⁽¹⁾	11.19%
Pippen Limited	實益權益	14,830,245,497 ⁽¹⁾	21.60%
Staverley Assets Limited	實益權益	4,893,197,974 ⁽¹⁾	7.12%
First Best Assets Limited	實益權益	9,218,686,998 ⁽¹⁾	13.43%
龔愛明	公司權益	4,119,216,898 ⁽²⁾	6.00%
于本熙	公司權益	4,049,893,498 ⁽²⁾	5.90%
Macro Resources Ltd.	實益權益	4,049,893,498 ⁽²⁾	5.90%
林小春	公司權益	8,819,673,777 ⁽³⁾	12.85%
Empire Gate Industrial Limited	實益權益	5,514,986,997 ⁽³⁾	8.03%
李達民	抵押權益	7,700,000,000	11.22%
李達民	實益權益	28,200,000	0.04%

附註：

1. Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Staverley Assets Limited及First Best Assets Limited為于先生間接全資擁有之公司，透過彼全資擁有之大地控股有限公司持控，該等公司之股份權益於上文披露納入為于先生之公司權益。
2. 龔愛明女士及于先生之兒子于本熙先生各自持有Macro Resources Ltd. 50%權益。該公司擁有之4,049,893,498股股份權益納入為龔愛明女士所持有之權益。龔愛明女士透過其全資公司Redmap Resources Limited擁有69,326,400股股份權益。
3. Empire Gate Industrial Limited為林小春先生之全資擁有公司。該公司擁有之股份權益納入為林小春先生所持有之權益。

於本集團其他成員公司之權益

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東姓名／名稱 (不包括本集團成員公司)		直接持有本公司 附屬公司之 股份數目或 權益範圍	佔本公司 附屬公司 已發行註冊股本 或註冊資本 之概約百分比
	持有權益或淡倉 之公司名稱		
西部電影集團有限公司	陝西西影大地影院 建設有限公司	人民幣9,000,000元	30%
內蒙古新華發行集團 股份有限公司	內蒙古大地新華影院 建設有限公司	人民幣2,000,000元	20%
李楓	深圳市翠籙科技綠化 工程有限公司	人民幣1,000,000元	25%
中信地產(香港)發展 有限公司	Listar Properties Limited	5,400,000股	27%
Orange Blossom Limited	CE Holdings Limited	34,274,848股	30%

除通函披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之直接或間接權益。

III. 待決訴訟

- (a) 就菲律賓銀行Banco de Oro Unibank Inc. (前稱Equitable PCI Bank Inc.) (「**Banco Unibank**」) 於2003年2月向菲律賓公司Waterfront Philippines Inc. (「**Waterfront**」) 聲稱出售由Acesite Limited (「**Acesite**」) 抵押之Acesite (Philippines) Hotel Corporation Inc. 74,889,892股股份(「**菲律賓股份**」)，本公

司之上市附屬公司中國數碼前附屬公司Acesite、中國數碼全資附屬公司積德投資有限公司、身兼本公司及中國數碼主席兼執行董事之于先生以及中國數碼前全資附屬公司South Port Development Limited，分別作為第一、第二、第三及第四原告於2006年2月就最高法院訴訟編號HCCL 5-2006項下損失、額外或其他補償、利息及費用等，向Banco Unibank及Waterfront提出索償，理據為聲稱出售菲律賓股份屬違法，此乃由於該出售違反抵押條款；違反於2003年1月達成之妥協協議；及其他違反(「案件」)。案件仍在進行中，尚未確定審訊日期。

- (b) 中國數碼全資附屬公司大地傳播有限公司(「大地傳播」)作為原告，就最高法院訴訟編號HCA1130-2004項下為數27,750,498港元之金額，連同應計利息及費用，於2004年5月向中國數碼附屬公司數碼慧谷置業管理股份有限公司(前稱中企動力科技集團股份有限公司)兩名少數股東索償。該兩名被告於2004年6月提出抗辯及反訴，其後於2004年9月提出經修訂抗辯及反訴。該反訴隨後進一步修訂及再修訂。2004年12月，該兩名被告就最高法院訴訟編號HCA2892-2004項下(1) 806,250港元；(2)就僱傭條例第32P條項下補償；(3) 13,000港元；及(4)利息及費用，向大地傳播全資附屬公司中國企業網控股有限公司(「中國企業網」)提出索償。中國企業網於2005年3月提出抗辯。該兩宗案件至今仍在進行中，且尚未確定審訊日期。

本集團在與法律顧問商討後，認為上述訴訟不會導致重大資源流出。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或構成威脅之重要訴訟或索償。

IV. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由相關僱主在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約除外。

V. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可構成競爭之業務中擁有任何須根據上市規則予以披露之權益。

VI. 董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，除本通函披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

VII. 董事於重大合約或安排之權益

於2014年1月1日，數碼辰星科技發展(北京)有限公司(「數碼辰星」)與廣東大地電影院線股份有限公司(前稱廣東大地電影院線有限公司)(「大地電影院線」)訂立數碼辰星合作協議，據此，數碼辰星須合理地盡力根據大地電影院線的若干要求向其提供放映設備(放映裝置及SMS投影服務器系統)(或其任何部份)(包括安裝及培訓)，從而確保配合其業務發展，固定期限為六(6)年，自2014年1月1日起至2019年12月31日止。

於2015年1月1日，廣東大地與大地電影院線訂立大地影院合作協議，據此大地電影院線須(1)供應各類影片並許可廣東大地在其中國的數字影院放映該影片；及(2)向廣東大地提供(i)有關其各數字影院的室內設計及營運的顧問服務及(ii)各類分析，固定期限為五(5)年，於固定期限結束時可自動延期一(1)年，即合共為期六(6)年，自2015年1月1日起至2020年12月31日止。在大地電影院線提供的條款及條件至少與廣東大地其他客戶所提供者相同的情況下，廣東大地優先與大地電影院線於廣東大地之影院進行廣告合作(即其將為廣東大地之收入)。

於2015年1月1日，大地影院發展有限公司(「大地影院發展」)與大地電影院線訂立大地影院發展合作協議，據此大地電影院線須(1)供應各類影片及許可大地影院發展在其中國的數字影院放映該影片；及(2)向大地影院發展提供(i)有關其各數字影院的室內設計及營運的顧問服務及(ii)各類分析，固定期限為五(5)年，於固定期限結束時可自動延期一(1)年，即合共為期六(6)年，自2015年1月1日起至2020年12月31日止。在大地電影院線提供的條款及條件至少與大地影院發展其他客戶所提供者相同的情況下，大地影院發展優先與大地電影院線於大地影院發展之影院進行廣告合作(即其將為大地影院發展之收入)。

於2015年8月19日，執行董事劉榮女士(1)收購大地時代文化傳播(北京)有限公司(「大地時代北京」)80%權益，大地時代北京直接持有大地電影院線85%股權；及(2)透過合夥企業(其為劉榮女士之聯繫人士)有效控制大地電影院線之15%股權。鑒於前述情況，劉榮女士獲得大地電影院線的控制權，而大地時代北京及大地電影院線各自根據上市規則已成為劉榮女士的聯繫人士。因此，劉榮女士於數碼辰星合作協議、大地影院合作協議及大地影院發展合作協議中擁有權益。

進一步詳情請參閱本公司2015年年報董事會報告「持續關連交易」一節。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無存續任何董事擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

VIII. 專家

以下為於本通函發表意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
天津華夏金信	中國註冊資產估值師，具有財政部、中國證監會授予證券業務特種資格之專營資產評估機構
建泉融資	獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行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)受規管活動之法團

於最後實際可行日期，天津華夏金信及建泉融資各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其意見、函件、報告及／或報告摘要(視情況而定)及引述其名稱及標誌，且至今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，天津華夏金信及建泉融資各自並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)或於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)以來已收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

IX. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或交易狀況自2015年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來出現任何重大不利變動。

X. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而香港主要營業地點位於香港新界荃灣沙咀道6號嘉達環球中心12樓。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為趙明璟先生，彼現時為Vistra Corporate Services (HK) Limited公司服務主管。趙先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (d) 本通函中英文版如有歧義，概以英文版為準，除了估值報告以外。

XI. 備查文件

股權轉讓協議、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、天津華夏金信編製之估值報告及本通函之副本自本通函日期起計14日期間（不包括星期六及公眾假期）之正常辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點，地址為香港新界荃灣沙咀道6號嘉達環球中心12樓，可供查閱。