

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



China 3D Digital Entertainment Limited

中國3D數碼娛樂有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8078)

涉及經營租約之主要交易

本公司之財務顧問



租約

於二零一二年三月二十七日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司影聯(作為租戶)與鵬潤(作為業主)訂立意向書，內容有關可能長期租賃該物業，以發展及用作電影院。該物業位於中國重慶市國泰廣場。

於二零一三年六月二十五日(交易時段後)，影聯(作為租戶)與鵬潤(作為業主)訂立租賃協議，據此，影聯有條件同意出租，而鵬潤有條件租賃該物業，以發展及用作電影院，租期為二十年。

創業板上市規則之含義

由於有關租約之適用百分比(定義見創業板上市規則)超過25%，故根據創業板上市規則第19章，租約構成本公司之主要交易，因此，須遵守創業板上市規則之申報、公告、刊發通函及獲得股東批准之規定。本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准租賃協議及據此擬進行之交易。

一般事項

本公司將遵照創業板上市規則於二零一三年七月十七日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)租約之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告。

租約

茲提述本公司於二零一二年三月二十七日發表之公告。

於二零一二年三月二十七日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司影聯(作為租戶)與鵬潤(作為業主)訂立意向書，內容有關可能長期租賃該物業，以發展及用作電影院。該物業位於中國重慶市國泰廣場。

於二零一三年六月二十五日(交易時段後)，影聯(作為租戶)與鵬潤(作為業主)訂立租賃協議，據此，影聯有條件同意出租，而鵬潤有條件租賃該物業，以發展及用作電影院，租期為二十年。

租賃協議之主要條款載列如下：

日期

二零一三年六月二十五日

參與之訂約方

- (i) 鵬潤(作為業主)；及
- (ii) 影聯(本公司一間間接全資附屬公司)

根據本公司所獲得之資料，鵬潤主要從事物業發展、物業管理及物業零售業務。鵬潤現時為國泰廣場之發展商，而國泰廣場為中國重慶市政府為提升重慶市之形象及改善重慶市之投資環境而進行之主要項目之一。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鵬潤及其最終股東均為獨立第三方。根據鵬潤所提供之資料，該物業乃由鵬潤以業主身份實益擁有100%權益。

該物業

該物業位於中國重慶市國泰廣場B1層13號舖。根據本公司所獲得之資料，該物業之總樓面面積約為3,242平方米，包括九間小劇場，合共約有1,241個座位(「電影院」)。

除該物業外，影聯亦同意於國泰廣場租賃一間總樓面面積為10平方米之售票廳(「售票廳」)，以出售入場票。

租期

租約之租期為二十年(「租期」)，自二零一三年十月二日後第180日(即該物業之議定交付日期)有效(惟受下文所述之提前／延遲所規限)。

鵬潤同意於二零一三年十月二日或之前向影聯交付該物業以進行裝修，並向影聯授予自該物業交付日期起計為期180日之免租裝修期(「裝修期」)。倘影聯於裝修期結束前完成裝修，則租期將於裝修完成後自電影院業務營運開始之日生效。儘管如此，倘影聯未能於裝修期內完成裝修，則租期將仍自二零一三年十月二日後第180日起生效。

倘鵬潤未能於二零一三年十月二日或之前向影聯交付該物業，則租約之租期之生效日期將推遲至實際交付該物業之日期後第180日。

租金及相關費用

該物業之租金將參考所協定電影院之年度標準營業額(「標準營業額」)釐定。倘電影院之實際營業額(「實際營業額」)(將經中國審計師審核)少於標準營業額，則影聯應支付預定之基本租金(「基本租金」)。影聯須按月支付基本租金。倘實際營業額超過標準營業額，則影聯應支付營業額租金(「營業額租金」)，即實際營業額之預定百分比。基本租金須按月支付。營業額租金超出基本租金之金額應由影聯於支付下月基本租金(須扣除每年審核之實際營業額)時支付。

影聯亦同意按月支付租賃售票廳之固定租金。

潤鵬將分別按月收取該物業及售票廳之固定物業管理費。

此外，影聯應就鵬潤為國泰廣場舉行之宣傳事項按基本租金之2%支付年度宣傳費。

租金及相關費用詳情載列於下表：

期間	每年 基準營業額 (人民幣)	該物業每年 之基本租金 (人民幣)	該物業每年之 營業額租金 (按實際 營業額之 某一百分比)	該物業 每年之 物業管理費 (人民幣)	售票廳之 固定租金 (人民幣)	售票廳 每年之 物業管理費 (人民幣)	年度宣傳費 (按基本租金之 某一百分比)
			某一百百分比)				
二零一四年四月一日至 二零一七年三月三十一日	45,128,640	6,769,296	15%	389,040	96,000	5,400	2%
二零一七年四月一日至 二零二零年三月三十一日	44,982,750	7,197,240	16%	389,040	105,600	5,400	2%
二零二零年四月一日至 二零二四年三月三十一日	45,082,871	7,664,088	17%	389,040	116,160	5,400	2%
二零二四年四月一日至 二零二九年三月三十一日	44,955,733	8,092,032	18%	389,040	127,800	5,400	2%
二零二九年四月一日至 二零三四年三月三十一日	45,046,737	8,558,880	19%	389,040	140,640	5,400	2%

租金及相關費用乃由影聯與鵬潤經考慮(i)該物業之位置；(ii)重慶市票房營業額；及(iii)通脹按公平原則磋商後釐定。董事會認為，租金及相關費用屬公平合理。

本公司之意向為以本集團之內部資源撥付租金及相關費用。

保證按金

影聯應支付相當於該物業18個月之基本租金及物業管理費總和之保證按金(「保證按金」)。保證按金可用作影聯違反租賃協議之條款之補償。

先決條件

租賃協議須待租賃協議及據此擬進行之交易獲股東批准後，方生效。

裝修

於該物業裝修前，影聯應向鵬潤提交設計圖及相關文件以作批准。裝修所產生之所有費用應由影聯承擔。倘影聯自該物業交付日期起一個星期內未開始裝修該物業，則鵬潤有權收回該物業，並終止租賃協議。影聯應彌償鵬潤因此而產生之任何損失。

營運

該物業之業務營運限於(i)電影放映及配套服務；(ii)食品及飲料；(iii)電影相關之銷售；(iv)廣告；及(v)展覽及配套服務，此應遵守租賃協議之特定規定。倘鵬潤認為該物業之業務營運未遵守上述規定，則鵬潤有權要求影聯糾正。倘影聯拒絕作出所要求之糾正或未在特定時間內作出所要求之糾正，則鵬潤有權收回該物業，並終止租賃協議。影聯應彌償鵬潤因此而產生之任何損失。

產品之售價應由影聯參考重慶類似產品之價格水準釐定。售價之任何調整或折讓須取得鵬潤批准後，方可作實。

影聯應申請經營電影院之所有所需許可證及牌照。倘電影院未能於二零一四年四月一日開始營運，則影聯須向鵬潤支付罰金。倘電影院未能於二零一四年四月一日後第150日之前開始營運，則影聯須向鵬潤支付罰金，及放棄保證按金。此外，鵬潤將有權即時終止租賃協議。

保險

影聯與第三方於該物業內之物業損壞及傷亡所導致之所有補償及訴訟應由影聯承擔。影聯應安排向中國政府就此認可之機構投保。

終止

租賃協議之任一訂約方可向另一訂約方發出書面要求並取得其同意後終止租賃協議。

倘該物業之實際租賃期少於96個月，則影聯將放棄保證按金，而鵬潤有權參考終止租賃協議日期起至96個月期間結束止應產生之該物業基本租金及售票廳之固定租金，要求影聯支付補償。

倘鵬潤未能於二零一三年十二月三十一日或之前按預定標準向影聯交付該物業，則影聯有權在未取得鵬潤之事先同意情況下終止租賃協議，而鵬潤應向影聯返還保證按金及相關開支。

租賃協議之其他主要條款

鵬潤應負責規劃、管理及經營國泰廣場及透過市場推廣及廣告提高國泰廣場之名譽。

影聯同意舉行各種促銷活動，並每年(i)於重慶市投入金額不少於人民幣2,000,000元之廣告；及(ii)於電影院投入不少於人民幣1,000,000元之廣告。

倘影聯租賃國泰藝術中心之電影院，則影聯應向鵬潤支付該等電影院票房營業額之15%。

由於該物業位處黃金地段，鵬潤先前曾就向有關其他人士出租該物業一事，與其他人士簽立諒解備忘錄。作為鵬潤與影聯訂立租賃協議之代價，影聯將會向鵬潤支付因與影聯訂立租賃協議而須承擔之虧損，惟最多為人民幣2,500,000元。

訂立租約之理由

本集團主要從事娛樂事業，專營電視節目及電影製作、發行、發行權、香港及中國電影院經營及管理、藝人管理、放貸業務及收購企業債券、優先股及投資證券。董事相信，國內對娛樂的需求日漸上升，本公司正處於有利陣地，受惠於地方政府為鼓勵發展地方文藝事業而制定的優惠政策。本公司之目標是成為領先3D數碼娛樂公司，為香港及中國之觀眾帶來高品質娛樂體驗。

根據國家廣播電影電視總局的數據所示，重慶市之票房記錄在二零一二年內增長29%。董事相信，訂立租賃協議將為本公司提供涉足重慶電影院營運之機會。

鑒於上述理由，董事會認為租賃協議之條款屬公平合理，而租約符合本公司及股東之整體利益。

創業板上市規則之含義

由於有關租約之適用百分比(定義見創業板上市規則)超過25%，故根據創業板上市規則第19章，租約構成本公司之主要交易，因此，須遵守創業板上市規則之申報、公告、刊發通函及獲得股東批准之規定。本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准租賃協議及據此擬進行之交易。

一般事項

本公司將遵照創業板上市規則於二零一三年七月十七日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)租約之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告。

詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，以下詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「影聯」	指	影聯院線有限公司，於香港註冊成立之公司，為租賃協議項下之租戶，並為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	中國3D數碼娛樂有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞須據此解釋

「董事」	指	本公司之董事
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰廣場」	指	位於中國重慶渝中區臨江路之國泰廣場
「國泰藝術中心」	指	位於中國重慶渝中區五四路之國泰藝術中心
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士及彼等各自之聯繫人士之第三方及其最終實益擁有人
「租約」	指	該物業之長期租約
「意向書」	指	影聯與鵬潤於二零一二年三月二十七日就租約訂立之意向書，有關詳情載於本公司於二零一二年三月二十七日發表之公告
「鵬潤」	指	重慶鵬潤房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為租賃協議項下之業主
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國重慶國泰廣場B1層13號舖之物業，以發展及用作電影院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東特別大會」	指	本公司擬舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准租賃協議及據此擬進行交易之普通決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	影聯與鵬潤於二零一三年六月二十五日就租約訂立之租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
中國3D數碼娛樂有限公司
 主席
蕭定一

香港，二零一三年六月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

蕭定一先生 (主席)
 孫立基先生
 李永豪先生

獨立非執行董事：

陳志豪先生
 金迪倫先生
 譚國明先生

本公告之資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自刊登日期起計至少一連七日可在創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁及本公司網站www.china3d8078.com內供瀏覽。

* 僅供識別