

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HAICHANG HOLDINGS LTD.

海昌控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2255)

持續關連交易 物業租賃協議

董事會謹此宣佈，於2014年10月14日，本集團與各關連對手方訂立五份物業租賃協議，據此，本集團將於中國大連、天津、武漢及煙台擁有的若干閒置配套商用物業出租予關連對手方，自2014年9月19日起，為期三年。

本公司非執行董事兼控股股東曲先生分別持有海昌企業發展及海昌集團公司約62.27%及60%權益。由於世博房地產、天津房地產及武漢房地產為海昌企業發展的間接全資附屬公司，而煙台旅遊發展為海昌集團公司的全資附屬公司，各關連對手方為曲先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，物業租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於現有租約與該等物業租賃協議性質類似，根據上市規則第14A.81條，為進行關連交易分類，現有租約與該等物業租賃協議須合併計算。由於現有租約與該等物業租賃協議項下之交易之年度最高適用百分比率（定義見上市規則）合共超過0.1%但低於5%，故該等物業租賃協議均須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審閱的規定，惟可獲豁免獨立股東批准的規定。

物業租賃協議詳情

董事會謹此宣佈，於2014年10月14日，本集團與各關連對手方訂立五份物業租賃協議，據此，本集團將於中國大連、天津、武漢及煙台擁有的若干閒置配套商用物業出租予關連對手方，自2014年9月19日起，為期三年。有關該等五份物業租賃協議詳情載列如下：

1. 第一份協議

日期： 2014年10月14日

訂約方： (1) 海昌中國，作為出租人；及
(2) 世博房地產，作為承租人。

租賃標的物： 大連老虎灘漁人碼頭701號商舖，建築面積約1,717.25平方米。

租賃期限： 商舖租賃期限為三年，自2014年9月19日起至2017年9月18日。

世博房地產可在協議租賃期限屆滿的六個月前向海昌中國發出書面通知，要求續期有關租約，而海昌中國可全權拒絕該要求。倘同意續期，則海昌中國及世博房地產應在發出書面通知日期起一個月內訂立新物業租賃協議進行續期。

用途： 辦公。租賃物業不得轉租或分租予任何其他第三方。

租金： 人民幣4元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣208,932元、人民幣219,379元及人民幣230,348元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第十五日支付。

免租期： 無。

物業管理費： 應支付予海昌中國將指定的本集團外部物業管理公司。

保證金： 人民幣210,000元且須於協議租賃期限屆滿後三個月內退還世博房地產（不計息）。

2. 第二份協議

日期： 2014年10月14日

訂約方： (1) 天津極地，作為出租人；及
(2) 天津房地產，作為承租人。

租賃標的物： 天津極地海洋世界商業街項目25號樓25-2、25-3、25-4及25-5號商舖，總建築面積約為1,830.61平方米。

租賃期限： 租賃期限為三年，自2014年9月19日起至2017年9月18日。

天津房地產可在協議租賃期限屆滿的六個月前向天津極地發出書面通知，要求續期有關租約，而天津極地可全權拒絕該要求。倘同意續期，則天津極地及天津房地產應在發出書面通知日期起一個月內訂立新物業租賃協議進行續期。

用途： 辦公。租賃物業不得轉租或分租予任何其他第三方。

租金： 人民幣3元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣167,043元、人民幣175,395元及人民幣184,165元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第十五日支付。

免租期： 無。

物業管理費： 應支付予天津極地將指定的本集團外部物業管理公司。

保證金： 人民幣170,000元且須於協議租賃期限屆滿後三個月內退還天津房地產（不計息）。

3. 第三份協議

日期： 2014年10月14日

訂約方： (1) 武漢極地，作為出租人；及
(2) 武漢房地產，作為承租人。

租賃標的物： 武漢極地海洋世界一期商業街的301號商舖，建築面積約為4,920.00平方米。

租賃期限： 租賃期限為三年，自2014年9月19日起至2017年9月18日。

武漢房地產可在協議租賃期限屆滿的六個月前向武漢極地發出書面通知，要求續期有關租約，而武漢極地可全權拒絕該要求。倘同意續期，則武漢極地及武漢房地產應在發出書面通知日期起一個月內訂立新物業租賃協議進行續期。

用途： 辦公。租賃物業不得轉租或分租予任何其他第三方。

租金： 人民幣1.8元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣269,370元、人民幣282,839元及人民幣296,981元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第十五日支付。

免租期： 無。

物業管理費： 應支付予武漢極地將指定的本集團外部物業管理公司。

保證金： 人民幣280,000元且須於協議租賃期限屆滿後三個月內退還武漢房地產（不計息）。

4. 第四份協議

日期： 2014年10月14日

訂約方： (1) 武漢極地，作為出租人；及
(2) 武漢房地產，作為承租人。

租賃標的物： 武漢極地海洋世界一期商業街的409號物業01及02號商舖，總建築面積約為470.40平方米。

租賃期限： 租賃期限為三年，自2014年9月19日起至2017年9月18日。

武漢房地產可在協議租賃期限屆滿的六個月前向武漢極地發出書面通知，要求續期有關租約，而武漢極地可全權拒絕該要求。倘同意續期，則武漢極地及武漢房地產應在發出書面通知日期起一個月內訂立新物業租賃協議進行續期。

用途： 辦公或武漢極地與武漢房地產雙方擬協定的其他用途。租賃物業不得轉租或分租予任何其他第三方。

租金： 人民幣1.8元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣25,754元、人民幣27,042元及人民幣28,394元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第十五日支付。

免租期： 無。

物業管理費： 應支付予武漢極地指定的本集團外部物業管理公司。

保證金： 人民幣25,000元且須於協議租賃期限屆滿後三個月內退還武漢房地產（不計息）。

5. 第五份協議

日期： 2014年10月14日

訂約方： (1) 煙台漁人，作為出租人；及
(2) 煙台旅遊發展，作為承租人。

租賃標的物： 煙台市煙台漁人碼頭14號商舖東側部份，建築面積約為1,373.58平方米。

租賃期限： 租賃期限為三年，自2014年9月19日起至2017年9月18日。

煙台旅遊發展可在協議租賃期限屆滿的六個月前向煙台漁人發出書面通知，要求續期有關租約，而煙台漁人可全權拒絕該要求。倘同意續期，則煙台漁人及煙台旅遊發展應在發出書面通知日期起一個月內訂立新物業租賃協議進行續期。

用途： 辦公。租賃物業不得轉租或分租予任何其他第三方。

租金： 人民幣2.5元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣104,449元、人民幣109,672元及人民幣115,155元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第十五日支付。

免租期： 無。

物業管理費： 應支付予煙台漁人將指定的本集團外部物業管理公司。

保證金： 人民幣100,000元且須於協議租賃期限屆滿後三個月內退還煙台旅遊發展（不計息）。

年度上限總額及釐定基準

茲提述有關（其中包括）現有租約之招股章程。誠如招股章程所披露，海昌中國（作為出租人）與海昌企業發展（作為承租人）於2014年1月24日訂立現有租約，自2014年1月1日起至2015年12月31日，為期兩年，有關詳情載列如下：

協議日期	訂約方	位置	建築面積 (平方米)	付款安排	月租金
2014年1月24日	海昌中國 (作為出租人)	大連市 中山區	6,365.07	按季度支付	人民幣 400,000元
	海昌企業發展 (作為承租人)				

由於現有租約與該等物業租賃協議性質類似，且各關連對手方為曲先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.81條，現有租約及該等物業租賃協議項下擬進行之交易須合併計算。現有租約及該等物業租賃協議之年度上限總額載列如下：

	截至2014年12月31日 止年度	截至2015年12月31日 止年度	截至2016年12月31日 止年度	截至2017年12月31日 止年度
物業租賃協議	人民幣3,102,200元 (相當於約 3,908,772港元)	人民幣9,461,700元 (相當於約 11,921,742港元)	人民幣9,934,790元 (相當於約 12,517,835港元)	人民幣7,695,390元 (相當於約 9,696,191港元)
現有租約	人民幣4,800,000元 (相當於約 6,048,000港元)	人民幣4,800,000元 (相當於約 6,048,000港元)	-	-
合計	人民幣7,902,200元 (相當於約 9,956,772港元)	人民幣14,261,700元 (相當於約 17,969,742港元)	人民幣9,934,790元 (相當於約 12,517,835港元)	人民幣7,695,390元 (相當於約 9,696,191港元)

年度上限由董事經參考本集團根據物業租賃協議及現有租約收取之租金予以釐定。物業租賃協議項下的租金乃經參考截至協議日期中國可資比較物業之現行市場租金率釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，有關年度上限乃屬公平合理且符合本集團及其股東整體利益。

訂立物業租賃協議的理由及裨益

除於中國經營主題公園外，本集團亦透過出租其若干配套商用物業（作為其業務一部份）獲取收益。為更好地利用本集團的資產並為本集團賺取收益，本集團將其配套商用物業投入市場出租。董事認為，物業租賃協議將令本集團利用其閒置配套商用物業獲得額外收入來源，以此將增加其收益並提高其盈利能力。基於以上所述，董事認為訂立物業租賃協議有益於本集團業務發展，因而，符合本集團利益。

物業租賃協議條款由本公司之相關附屬公司及關連對手方按公平原則磋商釐定。物業租賃協議之租金乃經參考截至協議日期中國可資比較物業之現行市場租金率釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為物業租賃協議於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且物業租賃協議之條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團及關連對手方的資料

本集團主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。海昌中國、天津極地、武漢極地及煙台漁人均為本公司的間接全資附屬公司，該等公司亦主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。

世博房地產、天津房地產及武漢房地產主要在中國開發及持有房地產，且均為海昌企業發展的間接全資附屬公司。

煙台旅遊發展主要在中國開發及持有房地產，且為海昌集團公司的全資附屬公司。

上市規則的涵義

本公司非執行董事兼控股股東曲先生分別持有海昌企業發展及海昌集團公司約62.27%及60%權益。由於世博房地產、天津房地產及武漢房地產為海昌企業發展的間接全資附屬公司，而煙台旅遊發展為海昌集團公司的全資附屬公司，各關連對手方為曲先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，物業租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於現有租約與該等物業租賃協議性質類似，根據上市規則第14A.81條，為進行關連交易分類，現有租約與該等物業租賃協議須合併計算。由於現有租約與該等物業租賃協議項下之交易之年度最高適用百分比率（定義見上市規則）合共超過0.1%但低於5%，故該等物業租賃協議均須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審閱的規定，惟可獲豁免獨立股東批准的規定。

本公司的非執行董事兼控股股東曲先生於物業租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，已於批准物業租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。此外，執行董事王旭光先生亦已就上述決議案放棄投票，因其為海昌集團公司的非執行董事以及海昌企業發展的非執行董事及總經理。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「第五份協議」	指	煙台漁人（作為出租人）與煙台旅遊發展（作為承租人）就位於煙台市煙台漁人碼頭14號商舖東側部份於2014年10月14日訂立的物業租賃協議
「第四份協議」	指	武漢極地（作為出租人）與武漢房地產（作為承租人）就臨近武漢極地海洋世界一期商業街的409號物業01及02號商舖於2014年10月14日訂立的物業租賃協議
「第一份協議」	指	海昌中國（作為出租人）與世博房地產（作為承租人）就位於大連的大連老虎灘漁人碼頭701號商舖於2014年10月14日訂立的物業租賃協議
「第三份協議」	指	武漢極地（作為出租人）與武漢房地產（作為承租人）就臨近武漢極地海洋世界一期商業街的301號商舖於2014年10月14日訂立的物業租賃協議
「第二份協議」	指	天津極地（作為出租人）與天津房地產（作為承租人）就臨近天津極地海洋世界商業街25號樓25-2、25-3、25-4及25-5號商舖於2014年10月14日訂立的物業租賃協議

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海昌控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連對手方」	指	世博房地產、天津房地產、武漢房地產及煙台旅遊發展的統稱
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	海昌中國（作為出租人）與海昌企業發展（作為承租人）於2014年1月24日訂立的租約，內容有關租賃位於大連市中山區物業，作辦公用途，租期為兩年，於2015年12月31日屆滿
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海昌中國」	指	海昌（中國）有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海昌企業發展」	指	大連海昌企業發展有限公司，一家在中國成立的公司
「海昌集團公司」	指	大連海昌集團有限公司，一家在中國成立的公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曲先生」	指	曲乃杰先生，本公司的非執行董事兼控股股東

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「物業租賃協議」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議、第四份協議及第五份協議之統稱
「招股章程」	指	本公司日期為2014年2月28日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「世博房地產」	指	大連世博房地產開發有限公司，一家在中國成立的公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津極地」	指	天津極地旅遊有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津極地 海洋世界」	指	一家由天津極地經營的天津海洋主題公園
「天津房地產」	指	天津海昌房地產開發有限公司，一家在中國成立的公司
「武漢極地」	指	武漢極地海洋世界投資有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「武漢極地 海洋世界」	指	一家由武漢極地經營的武漢海洋主題公園
「武漢房地產」	指	武漢創富房地產開發有限公司，一家在中國成立的公司
「煙台漁人」	指	煙台漁人碼頭投資有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司

「煙台旅遊發展」 指 煙台海昌旅遊發展有限公司，一家在中國成立的公司

「%」 指 百分比

代表董事會
海昌控股有限公司
執行董事兼行政總裁
王旭光

中國大連，2014年10月14日

於本公佈日期，本公司之執行董事為王旭光先生、趙文敬先生及曲乃強先生；本公司之非執行董事為曲乃杰先生、井上亮先生及袁兵先生；而本公司之獨立非執行董事為方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。

於本公佈內，人民幣已按人民幣1元兌1.26港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額經已、應已或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或甚至不作任何換算。