

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，概不對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之任何損失承擔任何責任。



英皇集團（國際）有限公司*
Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：163)



漢傳媒集團有限公司*
SEE CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：491)

持續關連交易

英皇國際及漢傳媒之董事會宣佈，於 2017 年 5 月 5 日，英皇（北京）（作為業主）與名將市場（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

英皇（北京）為英皇國際之間接全資附屬公司。名將市場為漢傳媒之間接全資附屬公司。由於英皇國際及漢傳媒均由 AY Trust 間接控制，故根據上市規則第 14A 章，英皇國際及漢傳媒為彼此之關連人士。因此，租賃協議均構成英皇國際及漢傳媒之持續關連交易。

由於參考英皇國際及漢傳媒之年度上限總額計算之年度適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟獲豁免取得英皇國際及漢傳媒各自股東之批准。

由於租賃協議之年期超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及漢傳媒已共同委聘北京證券為獨立財務顧問，以出具獨立意見，確認訂立年期超過 3 年之租賃協議屬英皇國際及漢傳媒之一般業務活動。

英皇國際及漢傳媒之董事會宣佈，於 2017 年 5 月 5 日，英皇（北京）（作為業主）與名將市場（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

* 僅供識別

於 2017 年 5 月 5 日訂立之租賃協議

訂約方

業主： 英皇（北京）

租戶： 名將市場

該物業

該物業位於中國北京市朝陽區建國門外大街丁 12 號英皇集團中心第 B1、B2M、B2 各部分樓層，可使用面積約為 6,476 平方米。根據租賃協議，該租戶有權擁有一個戶外 LED 屏幕廣告位及一個戶外店招廣告位。

經營及用途

該物業將用於影院營運及相關業務，包括銷售餐飲及相關產品（如書籍、音樂、工藝品、紀念品及印刷品）。

租期

租賃協議自該物業實際交付日期起計為期 10 年（即自 2017 年 5 月 5 日起至 2027 年 5 月 4 日止（包括首尾兩日））。英皇（北京）已授予該租戶續租該物業之續租權（「續租權」）。該租戶行使續租權後，英皇（北京）須向該租戶續租該物業 5 年。於此情況下，英皇（北京）與該租戶就租賃協議的承諾期間將延續至 2032 年 5 月 4 日為止。英皇國際及/或漢傳媒（如需要）將於續租權獲行使時進一步刊發公告。

租金

根據租賃協議，該租戶須向該業主支付以下款項：

(a) 每月基本租金或提成租金之較高者（均不含流轉稅）：

每月基本租金

租賃期限：

月租
(概約人民幣/港元)

2017 年 5 月 5 日至 2020 年 5 月 4 日	242,526 / 276,480
2020 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 4 日	349,232 / 398,124
2023 年 5 月 5 日至 2026 年 5 月 4 日	377,173 / 429,977
2026 年 5 月 5 日至 2027 年 5 月 4 日	407,397 / 464,433

	實際月租 (概約人民幣/港元)
2017年5月5日至2027年5月4日	331,419 / 377,818

假設續租權獲行使

	月租 (概約人民幣/港元)
續租權期間	
2027年5月5日至2029年5月4日	407,397 / 464,433
2029年5月5日至2032年5月4日	439,964 / 501,559

	實際月租 (概約人民幣/港元)
2027年5月5日至2032年5月4日	426,937 / 486,708

提成租金

相等於影院票房收入（不含流轉稅及徵費）之 7.5% 至 18%，視乎影院票房所達之目標範圍及租約期的相應年份；及

(b) 小賣部收入提成租金：小賣部營業額（不含流轉稅）之 7.5%

((a)及(b) 統稱為「租金」)

保證金

於租賃協議日期後 10 個工作天內，該租戶須向該業主支付可退還之保證金（日後可予調整）約人民幣 1,905,033 元（相等於約 2,171,738 港元），相等於 3 個月的最高基本租金及 3 個月的物業管理費，可用作該租戶違反任何租賃協議條款的賠償，包括但不限於租金及物業管理費之滯納金。

年度上限

經考慮(i)租期自 2017 年 5 月 5 日起至 2027 年 5 月 4 日止（包括首尾兩日）為期 10 年及另可續期額外 5 年至 2032 年 5 月 4 日（假設續租權獲行使）；(ii)影院於 2017 年 11 月 1 日開始營業；(iii)參考市場得出之估計入座率及影院規模；及(iv)中國電影門票之市場價格，租賃協議項下之英皇國際年度上限及漢傳媒年度上限（包括根據租賃協議於租賃協議年期內該業主應收及該租戶應付之租金）如下：

英皇國際年度上限

截至2018年3月31日至2033年3月31日止各年度，租賃協議項下之英皇國際年度上限如下：

截至 3 月 31 日止年度	年度上限 (人民幣千元)
2018 年 (自 2017 年 5 月 5 日起)	3,730
2019 年	4,210
2020 年	4,250
2021 年	4,280
2022 年	4,350
2023 年	4,590
2024 年	4,940
2025 年	5,330
2026 年	5,750
2027 年	5,980
2028 年 (至 2027 年 5 月 4 日)	500

假設續租權獲行使

2028 年 (自 2027 年 5 月 5 日起)	6,590
2029 年	7,290
2030 年	7,220
2031 年	7,300
2032 年	7,310
2033 年 (至 2032 年 5 月 4 日)	580

漢傳媒年度上限

截至2017年6月30日至2027年6月30日止各年度，租賃協議項下之漢傳媒年度上限如下：

截至 6 月 30 日止年度	年度上限 (人民幣千元)
2017 年 (自 2017 年 5 月 5 日起)	670
2018 年	4,110
2019 年	4,220
2020 年	4,260
2021 年	4,280
2022 年	4,400
2023 年	4,670
2024 年	5,030
2025 年	5,450
2026 年	5,820
2027 年 (至 2027 年 5 月 4 日)	5,000

訂立租賃協議之理由及裨益

英皇國際為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。英皇集團中心乃英皇（北京）於北京持有之投資物業，以賺取租金收入。

漢傳媒為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其業務包括(i)影院發展及運營；(ii)電影、電視節目及其他媒體相關項目之投資及製作；(iii)各類文化活動之投資；及(iv)證券投資。

租賃協議之條款乃經公平磋商後達成且符合一般商業條款。租金乃經參考及考慮到(i)中國北京臨近地段類似物業及業務性質的當前市場租金；(ii)當前市場收入分成安排；(iii)該物業位置；(iv)該影院為英皇集團中心主要錨定租戶之一；及(v)預期未來通脹率而釐定。

英皇國際與漢傳媒之董事（包括彼等各自之獨立非執行董事）認為租賃協議之條款屬公平合理且該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合英皇國際與漢傳媒以及彼等各自股東整體之利益。

獨立財務顧問之意見

由於租賃協議之年期超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及漢傳媒已共同委聘北京證券為獨立財務顧問，以出具下列獨立意見。

北京證券在根據上市規則第 14A.52 條達致其獨立意見時已考慮以下因素：

- (a) 英皇集團中心定位於甲級辦公綜合大樓，配備高端零售、餐飲及娛樂設施。影院發展及營運為漢傳媒所從事的主要業務之一。漢傳媒之間接全資附屬公司名將市場將成為在英皇集團中心經營影院及相關業務之主要錨定租戶，藉此令該綜合大樓能夠提供獨特的辦公、商務、零售購物、娛樂休閒環境。為吸引漢傳媒於英皇集團中心經營影院及相關業務（預期此舉將提升綜合大樓的形象），因此英皇（北京）向名將市場提供較長期租賃乃屬公平合理；
- (b) 名將市場將投放大量前期投資及籌備成本於該物業開設影院及其他附設服務，因此訂立較長期租賃對其較有利。租賃協議項下的較長期租賃將令該租戶投資及開設的影院具備有利於吸引顧客的環境，此將為英皇集團中心及影院整體帶來裨益；

- (c) 影院是一種獨特的娛樂設施，顧客樂意從遠處來到影院從而能形成穩定的客流量。長遠而言，客流量增加有利於各租戶及英皇集團中心的業務。此外，租賃協議項下的較長租期使該租戶能夠建立客戶忠誠度並產生穩定的銷售收入，從而提升漢傳媒的業務，並能為應付予英皇國際帶來提成租金的收入；及
- (d) 倘該租戶訂立較短期租賃（例如，不超過 3 年），而該租戶決定不再續租，則英皇（北京）可能無法物色新租戶租用如此大的面積。由於英皇集團中心將仍處於其運營的初期階段，如此大的空置面積可能會損害英皇集團中心的形象並影響英皇（北京）留住或吸引其他租戶的能力。此外，物色另一影院租戶或變更該物業的用途對英皇（北京）而言代價亦十分昂貴。

除上述因素外，在考慮年期超過 3 年的影院業務營運租賃是否符合一般商業慣例時，北京證券亦已對有影院業務的聯交所上市公司進行調查。特別是，北京證券從橙天嘉禾娛樂（集團）有限公司（股份代號：1132，一間從事電影製作、融資、發行及放映及截至 2016 年 12 月 31 日止在中國、香港、台灣及新加坡各地經營 107 間影院之公司）的公告中得悉，該公司在中國擁有多項年期超過 3 年的影院業務營運租約，租期介乎 10 年至 20 年。此外，北京證券已審閱漢傳媒在中國與獨立第三方就影院營運訂立的租約（「**樣本租約**」）及注意到樣本租約的年期通常超過 3 年，租期介乎 10 年至 15 年。

鑒於上文所述，北京證券認為，由於較長期租賃對英皇國際及漢傳媒均有利，且在中國影院業務營運租期超過 10 年屬行業慣例，因此英皇國際及漢傳媒訂立年期超過 3 年的租賃協議乃屬合理。

經考慮上文所述的主要因素，北京證券認為英皇國際及漢傳媒訂立年期超過 3 年的租賃協議屬於一般商業慣例。

一般資料

英皇（北京）為英皇國際之間接全資附屬公司。名將市場為漢傳媒之間接全資附屬公司。由於英皇國際及漢傳媒均由 AY Trust 間接控制，故根據上市規則第 14A 章，英皇國際及漢傳媒為彼此之關連人士。因此租賃協議均構成英皇國際及漢傳媒之持續關連交易。

英皇國際主席陸小曼女士為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人，故彼視作於該交易中擁有權益，並已就英皇國際之有關董事會決議案放棄投票。

漢傳媒執行董事楊政龍先生為 AY Trust 合資格受益人之一，故彼視作於該交易中擁有權益，並已就漢傳媒之有關董事會決議案放棄投票。

由於參考英皇國際及漢傳媒之年度上限總額計算之年度適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟獲豁免取得英皇國際及漢傳媒各自股東之批准。

本公告採用之詞彙

「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，由楊受成博士創立之酌情信託
「北京證券」	指	北京證券有限公司，為證券及期貨條例（香港法例第 571 章）項下的持牌法團，可從事第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動，其獲委任為就上市規則第 14A.52 條而言的獨立財務顧問
「英皇（北京） 或「該業主」	指	英皇（北京）房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為英皇國際的間接全資附屬公司
「英皇集團中 心」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街丁 12 號之大廈
「英皇國際」		英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「英皇國際年度 上限」	指	於截至 2018 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 31 日止各年度及於截至 2028 年 3 月 31 日至 2033 年 3 月 31 日止各年度(假設續租權已獲行使)，英皇（北京）根據租賃協議應收租金之最高金額
「港元」	指	港元

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「名將市場」或 「該租戶」	指	名將市場傳訊有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為漢傳媒之間接全資附屬公司。名將市場有權將租賃協議轉讓予其指定附屬公司（作為租賃協議之租戶）
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	英皇集團中心第 B1、B2M、B2 各部分樓層
「漢傳媒」	指	漢傳媒集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「漢傳媒年度上限」	指	於截至 2017 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 30 日止各年度，該租戶根據租賃協議應付租金之最高金額
「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	英皇（北京）（作為業主）與名將市場（作為租戶）於 2017 年 5 月 5 日就該物業租賃而訂立之租賃協議
「%」	指	百分比

註釋：僅供本公告說明用途，人民幣按人民幣 1 元兌 1.14 港元換算為港元。

承董事會命
英皇集團（國際）有限公司
主席
陸小曼

承董事會命
漢傳媒集團有限公司
主席
范敏嫦

香港，2017 年 5 月 5 日

於本公告日期，英皇國際之董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士
黃德明先生
陳漢標先生

於本公告日期，漢傳媒之董事會成員為：

執行董事： 范敏嫦女士
黃志輝先生
楊政龍先生
許佩斯女士
利雅博先生

獨立非執行董事： 伍海于先生
陳嬋玲女士
何達權先生