

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 OCEAN PARK HOLDINGS LTD.

### 海昌海洋公園控股有限公司

(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，於二零一九年九月九日及二零一九年十一月二十一日，本集團與各關連對手方訂立兩份物業租賃協議，據此，本集團將於中國大連擁有的若干配套商用物業出租予關連對手方，租賃期限分別自二零一九年九月十九日起至二零二零年九月十八日止及自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。

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。由於東方水城為海昌企業發展的間接全資附屬公司，而海昌企業發展為海昌集團公司的全資附屬公司，故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%，且最高年度上限超過3,000,000港元，故該等物業租賃協議均須遵守上市規則第14A章項下有關於申報、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，於二零一九年九月九日及二零一九年十一月二十一日，本集團與各關連對手方訂立兩份物業租賃協議，據此，本集團已並將於中國大連擁有的若干配套商用物業出租予關連對手方，租賃期限分別自二零一九年九月十九日起至二零二零年九月十八日止及自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。有關該等物業租賃協議詳情載列如下：

### 1. 第一份協議

**日期：** 二零一九年九月九日

**訂約方：** (1) 海昌中國，作為出租人；及  
(2) 東方水城，作為承租人。

**租賃標的物：** 大連市中山區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：** 商舖租賃期限為一年，自二零一九年九月十九日起至二零二零年九月十八日止。

東方水城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。倘同意續期，則海昌中國及東方水城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4.41元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費）。因此應付月租金約為人民幣230,347.58元。

租金須按年提前支付，且須於到期日前第四十五日支付。

**免租期：** 無。

**物業管理費：** 應支付予海昌中國或其將指定的本集團外部物業管理公司，惟須訂立物業管理協議。

**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東方水城（不計息）。

## 2. 第二份協議

日期： 二零一九年十一月二十一日

訂約方： (1) 海昌中國，作為出租人；及  
(2) 海昌企業發展，作為承租人。

租賃標的物： 大連市中山區華樂街137號之物業，建築面積約為6,365.07平方米。

租賃期限： 租賃期限為一年，自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。

用途： 辦公。租賃物業不得擅自用作其他用途或轉租予任何其他第三方。

租金： 月租金為人民幣400,000元(不包括物業管理費及水電費)。

免租期： 無。

## 年度上限總額及釐定基準

茲提述該等公佈。誠如該等公佈所披露，海昌中國(作為出租人)與海昌企業發展(作為承租人)於二零一八年十二月十五日訂立現有租約A，租賃期限自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止；煙台漁人(作為出租人)與煙台旅遊發展(作為承租人)於二零一七年九月二十二日訂立現有租約B，租賃期限自二零一七年九月十九日起至二零二零年九月十八日止；以及海昌中國(作為出租人)與東方水城(作為承租人)訂立現有租約C，租賃期限自二零一八年九月十九日起至二零一九年九月十八日止。有關詳情載列如下：

協議日期	訂約方	位置	建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣/元)
現有租約A 二零一八年 十二月十五日	海昌中國 (作為出租人) 海昌企業發展 (作為承租人)	大連市	約6,365.07	400,000
現有租約B 二零一七年 九月二十二日	煙台漁人 (作為出租人) 煙台旅遊發展 (作為承租人)	煙台市	約1,373.58	約120,743 (第一年) 約127,010 (第二年) 約133,277 (第三年)
現有租約C 二零一八年 十二月二十一日	海昌中國 (作為出租人) 東方水城 (作為承租人)	大連市	約1,717.25	約230,347.6

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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度
物業租賃協議	人民幣800,000元 (相當於約 892,000港元)	人民幣6,900,000元 (相當於約 7,693,500港元)
現有租約	人民幣8,500,000元 (相當於約 9,477,500港元)	人民幣1,200,000元 (相當於約 1,338,000港元)
合計	人民幣9,300,000元 (相當於約 10,369,500港元)	人民幣8,100,000元 (相當於約 9,031,500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接近相關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海昌中國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接近物業租賃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或更佳條款訂立，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。海昌中國為本公司的間接全資附屬公司，該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。

東方水城主要在中國開發及持有房地產，且為海昌企業發展的間接全資附屬公司。

海昌企業發展主要在中國從事房地產開發。

## 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。由於東方水城為海昌企業發展的間接全資附屬公司，而海昌企業發展為海昌集團公司的全資附屬公司，故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%，且最高年度上限超過3,000,000港元，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：

「第一份協議」	指	海昌中國(作為出租人)與東方水城(作為承租人)就續訂現有租約C下的租約於二零一九年九月九日訂立的物業租賃協議
「第二份協議」	指	海昌中國(作為出租人)與海昌企業發展(作為承租人)就續訂現有租約A下的租約於二零一九年十一月二十一日訂立的物業租賃協議
「該等公佈」	指	本公司日期為二零一八年十二月二十一日之公佈，內容有關現有租約A及現有租約C；及本公司日期為二零一七年十一月二十八日之公佈，內容有關現有租約B
「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	海昌海洋公園控股有限公司，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	東方水城及海昌企業發展的統稱
「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
「東方水城」	指	大連東方水城發展有限公司，一家在中國成立的公司
「現有租約A」	指	海昌中國(作為出租人)與海昌企業發展(作為承租人)於二零一八年十二月十五日訂立的租約，內容有關租賃位於大連市中山區華樂街137號之物業，作辦公用途，租賃期限自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止

「現有租約B」	指	煙台漁人(作為出租人)與煙台旅遊發展(作為承租人)於二零一七年九月二十二日訂立的租約，內容有關租賃位於煙台市物業，作辦公用途，租賃期限自二零一七年九月十九日起至二零二零年九月十八日止
「現有租約C」	指	海昌中國(作為出租人)與東方水城(作為承租人)於二零一八年十二月二十一日訂立的租約，內容有關租賃位於大連市中山區大連老虎灘漁人碼頭701號商舖的物業，作辦公用途，租賃期限自二零一八年九月十九日起至二零一九年九月十八日止
「現有租約」	指	現有租約A及現有租約B及現有租約C的統稱
「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，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業租賃協議」	指	第一份協議及第二份協議之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，為曲先生的聯繫人，因此為本公司的關聯人士
「%」	指	百分比

承董事會命  
海昌海洋公園控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
王旭光

中國上海，二零一九年十二月六日

於本公佈日期，執行董事為王旭光先生、曲程先生及高杰先生；非執行董事為曲乃杰先生、李浩先生及袁兵先生；而獨立非執行董事為陳國輝先生及張夢女士。

於本公佈內，人民幣已按人民幣1元兌1.1150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。