

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，概不對因本公告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。



## 重續有關2020年至2022年之持續關連交易

### 重續有關2020年至2022年之持續關連交易

茲提述招股說明書及本公司日期為2016年10月17日之公告，內容有關(其中包括)本公司與保利集團訂立的若干非豁免持續關連交易及其建議年度上限金額。

誠如招股說明書及上述日期之公告所披露，本公司與保利集團訂立綜合服務框架協議、商品買賣框架協議、電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議，且就2017年、2018年及2019年相關非豁免持續關連交易設立建議年度上限。綜合服務框架協議、商品買賣框架協議及電影票房收入分賬框架協議將於2019年12月31日到期，物業租賃框架協議將於2034年3月5日到期，其相應年度上限將於2019年12月31日屆滿。由於本公司將於2019年12月31日後繼續進行持續關連交易，故本公司須遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的規定。因此，本公司與保利集團訂立新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議及新電影票房收入分賬框架協議，並建議新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年之建議年度上限，以重續相關持續關連交易。

### 上市規則的涵義

截至本公告日期，由於保利集團直接持有本公司43.3%的股權並通過其附屬公司保利國際間接持有本公司20.4%的股權，保利集團為本公司在上市規則第14A章項下的關連

人士。因此，本公司與保利集團訂立的新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議項下的交易構成上市規則項下本公司持續關連交易。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新綜合服務框架協議及新商品買賣框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此新綜合服務框架協議及新商品買賣框架協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，因此新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議項下之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及尋求獨立股東批准的規定。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新電影票房收入分賬框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率超過25%且低於75%，因此新電影票房收入分賬框架協議項下的交易亦構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及尋求股東批准的規定。

經考慮定價政策、釐定建議年度上限的基準、原因及裨益及內部控制程序，董事(包括獨立非執行董事)認為，新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議擬進行之交易的條款及其項下之建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司全體股東的利益。於董事會通過有關新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其建議年度上限的決議案

時，於新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議具有重大權益的董事均已放棄投票。

## 臨時股東大會

本公司擬於將舉行的臨時股東大會上提呈相關議案以尋求獨立股東批准新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限。保利集團及其聯繫人將在臨時股東大會上就有關新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限的議案，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限的議案放棄投票。將予提呈的議案將以普通決議方式通過，並遵照上市規則的規定以投票方式表決。於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，除本公告所披露者外，概無其他股東須就有關的決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事李伯謙先生、李曉慧女士及葉偉明先生組成)已經成立，將就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任嘉林資本為獨立財務顧問，將就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會收到嘉林資本的意見後，將於預期不遲於本公告日期後15個工作日內派發的通函中提供其推薦意見。

一份載有(其中包括)(1)新電影票房收入分賬框架協議和物業租賃框架協議及其各自建議年度上限詳情；(2)獨立董事委員會就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限致獨立股東的推薦意見；(3)嘉林資本就同等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(4)連同召開臨時股東大會通告的通函將在不遲於本公告日期後15個工作日內派發予股東。

## 一、重續有關2020年至2022年之持續關連交易

### 1、新綜合服務框架協議

#### (1) 背景

茲提述本公司日期為2016年10月17日的公告，內容有關(其中包括)本公司與保利集團訂立的綜合服務框架協議項下的非豁免持續關連交易及其年度上限金額。誠如上述日期之公告所披露，依據綜合服務框架協議，本公司不時向保利集團及／或其聯繫人提供若干類型的服務，主要包括展覽服務、劇院管理服務、藝術鑒賞活動服務及一般服務。

由於綜合服務框架協議及相應年度上限將於2019年12月31日屆滿，且本公司將於2019年12月31日後繼續進行上述綜合服務框架協議項下交易，故此，本公司於2019年10月21日(交易時段後)與保利集團訂立新綜合服務框架協議。根據該協議，本公司將不時向保利集團及／或其聯繫人提供若干類型的服務，主要包括展覽服務、劇院管理服務、藝術鑒賞活動服務及一般服務。新綜合服務框架協議為期三年，自2020年1月1日起生效，至2022年12月31日屆滿。本公司將就未來三年(即自2020年1月1日起至2022年12月31日止)的持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定。

#### (2) 新綜合服務框架協議

**日期：** 2019年10月21日

**訂約方：** 保利集團，作為服務接收方

本公司，作為服務提供方

## **主要條款：**

新綜合服務框架協議的主要條款如下：

- 新綜合服務框架協議的有效期自2020年1月1日起計為期三年，並可以於到期時續期三年；
- 協議雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立相關協議，並將根據新綜合服務框架協議規定的原則列明具體條款及條件；及
- 根據新綜合服務框架協議提供的服務的價格將參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定。

## **定價政策：**

本公司根據新綜合服務框架協議向保利集團及／或其聯繫人提供的所有服務，將依據服務內容，包括但不限於將展覽、劇院或活動之性質及規模、服務所涉及的時間、人力資源、物料及運輸成本、以及準備工作之複雜程度計算成本價格，並參考市場中同類型服務的定價，在成本價格基礎上上浮約30%-50%後，確定各項服務的價格。該價格為公司統一定價，該定價會不時根據市場情況(包括其他競爭者的服務價格、人力資源成本、技術進步等)作出調整並通知各客戶，該價格乃按正常商業條款制定，公司對保利集團及／或其聯繫人以及其他獨立第三方均按該價格提供服務。

### (3) 過往金額

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本公司向保利集團及／或其聯繫人提供服務產生的收入金額和截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度上限載列如下：

單位：人民幣百萬元(另有說明除外)

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2017年	2018年	2019年
費用總額	0.93	5.71	1.82

  

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
年度上限 <sup>(註1)</sup>	31.18	32.35	34.02

\* 註：

1. 2019年的實際交易金額並未亦不預期超過2019年度上限。

### (4) 年度上限及釐定基準

**年度上限：**截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

單位：人民幣百萬元

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
費用總額	22.45	22.30	22.30

**釐定基準：**

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)歷史數據，即截至2019年6月30日止，本公司向保利集團及／或其聯繫人提供之綜合服務所產生的收入情況；(ii)本公司與保利集團現有綜合服務框架協議項下的估計應收金額；(iii)保利集團與其聯繫人未來對該等服務的需求水平；(iv)本公司劇院院線

網絡建設的擴張計劃；(v)勞工、物料及運輸成本等成本的增加造成未來市場價格的變動；及(vi)預期本公司2020-2022年向保利集團及／或其聯繫人提供更多展覽服務、劇院管理服務、藝術鑒賞活動服務、文化地產諮詢設計服務及一般服務在內的綜合服務。

#### **(5) 訂立新綜合服務框架協議的原因及裨益**

- (1) 保利集團從事房地產開發業務，其不時通過舉辦藝術欣賞活動來開展高端房地產項目的推廣。本公司的全資附屬公司北京保利藝術中心有限公司從事承接展覽及組織藝術交流活動。保利集團及其附屬公司在全國加強其銷售及市場推廣活動時，需北京保利藝術中心有限公司提供舉辦展覽及提供精選展品等服務。此舉有助提升保利集團的市場影響力，北京保利藝術中心有限公司亦由此賺取利潤。保利集團亦致力於通過引入若干文化因素(如保利劇院)的方式將房地產與文化融為一體，旨在提升文化內容及商業價值，並與保利文化互補收益。因此，本公司全資附屬公司北京保利劇院管理有限公司亦為保利集團提供相關劇院管理服務。同時，保利集團亦致力於推動文化與地產業務的融合，因此，本公司將向保利集團提供文化地產設計及諮詢服務。
- (2) 以上所述的本公司向保利集團提供的綜合服務一直並將繼續依照市場慣例進行，從而可發揮本公司及保利集團的實力及優勢。

#### **(6) 上市規則的涵義**

截至本公告日期，由於保利集團直接持有本公司43.3%的股權並通過其附屬公司保利國際間接持有本公司20.4%的股權，保利集團為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。因此，本公司與保利集團訂立的新綜合服務框架協議項下的交易構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新綜合服務框架協議之年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此新綜合服務框架協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 2、新商品買賣框架協議

### (1) 背景

茲提述本公司日期為2016年10月17日的公告，內容有關(其中包括)本公司與保利集團訂立的商品買賣框架協議項下的非豁免持續關連交易及其年度上限金額。誠如上述日期之公告所披露，依據商品買賣框架協議，本公司不時向保利集團及／或其聯繫人出售商品，主要為藝術產品及劇院演出票。

由於商品買賣框架協議及相應年度上限將於2019年12月31日屆滿，且本公司將於2019年12月31日後繼續進行上述商品買賣框架協議項下交易，故此，本公司於2019年10月21日(交易時段後)與保利集團訂立新商品買賣框架協議。根據該協議，本公司將不時向保利集團及／或其聯繫人出售商品，主要為藝術產品及劇院演出票及影城電影票。新商品買賣框架協議為期三年，自2020年1月1日起生效，至2022年12月31日屆滿。本公司將就未來三年(即自2020年1月1日起至2022年12月31日止)的持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定。

### (2) 新商品買賣框架協議

日期： 2019年10月21日

訂約方： 保利集團，作為買方

本公司，作為賣方



## **主要條款：**

新商品買賣框架協議的主要條款如下：

- 新商品買賣框架協議的有效期自2020年1月1日起計為期三年，並可以於到期時續期三年；
- 協議雙方的相關附屬公司將另行訂立相關協議，並將根據新商品買賣框架協議規定的原則列明具體條款及條件；及
- 根據新商品買賣框架協議出售的商品價格將由協議雙方參照市價經公平協商釐定。

## **定價政策：**

本公司根據新商品買賣框架協議向保利集團出售的商品價格將由雙方參考以下各項後經公平協商釐定：(1)有關商品或有關可比較商品在不同地區之整體市場狀況及公開售價；(2)作為獨立第三方的劇院演出方對有關商品或有關可比較商品的定價；及(3)本公司向至少兩名獨立第三方銷售可比數量的商品時的價格及條款。

### **(3) 過往金額**

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本公司向保利集團及／或其聯繫人銷售藝術產品的收入金額，以及銷售劇院演出票及影城電影票的收入金額和截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度上限載列如下：



#### (4) 年度上限及釐定基準

**年度上限：**截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度銷售藝術產品及劇院演出票及影城電影票的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

單位：人民幣百萬元

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
<b>根據下列協議進行之交易</b>			
新商品買賣框架協議			
—銷售藝術品費用總額	5.00	6.50	8.00
新商品買賣框架協議			
—銷售票款費用總額	<u>19.00</u>	<u>20.00</u>	<u>21.00</u>
<b>合計</b>	<b><u>24.00</u></b>	<b><u>26.50</u></b>	<b><u>29.00</u></b>

#### **釐定基準：**

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)歷史數據，即截至2019年6月30日止，本公司向保利集團及／或其聯繫人提供之劇院演出門票所產生的收入情況，以及本公司歷史數據的增長趨勢；(ii)本公司與保利集團現有商品買賣框架協議項下劇院演出門票的估計應收金額；(iii)保利集團與其聯繫人未來對劇院演出門票及電影票的需求水平；(iv)因勞工、物料及運輸成本等成本的增加造成未來市場價格的變動；及(v)未來本公司劇院院線網絡和影城的擴張計劃。

## **(5) 訂立新商品買賣框架協議的原因及裨益**

- (1) 出售藝術品及劇院演出門票及影城電影票乃為本公司的日常及一般業務。保利集團及／或其聯繫人需要不時購買劇院演出票用於市場推廣，及／或不時購買藝術品用作禮品、辦公室建築的內部裝潢或其他合法用途。
- (2) 隨著保利集團各項業務規模的持續擴大，保利集團對於藝術品、劇院演出門票、影城電影票的需求超過原本預期。
- (3) 以上所述的本公司向保利集團提供的商品買賣服務一直並將繼續依照市場慣例進行，從而可發揮本公司及保利集團的實力及優勢。

## **(6) 上市規則的涵義**

截至本公告日期，由於保利集團直接持有本公司43.3%的股權並通過其附屬公司保利國際間接持有本公司20.4%的股權，保利集團為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。因此，本公司與保利集團訂立的新商品買賣框架協議項下的交易構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新商品買賣框架協議之年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此新商品買賣框架協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 3、新電影票房收入分賬框架協議

#### (1) 背景

茲提述本公司日期為2016年10月17日之公告，內容有關(其中包括)本公司與保利集團訂立的電影票房收入分賬框架協議項下的非豁免持續關連交易及其年度上限金額。誠如該公告所披露，依據電影票房收入分賬框架協議，保利集團及／或其聯繫人可向本集團提供新影片拷貝和密鑰，然後由本集團在旗下的影院安排影片放映。協議雙方同意按事先協定的分賬百分比分配影片放映產生的電影票房收入淨額(即扣除國家電影發展專項基金和增值稅及附加稅金後之票房收入)。保利集團及／或其聯繫人屆時可根據與電影發行商和製片商的單獨協議進一步與其分享該分賬收入。該電影票房收入淨額分賬安排符合當前中國電影產業的慣例。

由於電影票房收入分賬框架協議及相應年度上限將於2019年12月31日屆滿，且本公司將於2019年12月31日後繼續進行上述電影票房收入分賬框架協議項下交易，故此，本公司於2019年10月21日(交易時段後)與保利集團訂立新電影票房收入分賬框架協議。據此，保利集團及／或其聯繫人將向本集團提供新影片拷貝和密鑰，然後由本集團在旗下的影院安排影片放映。協議雙方同意按事先協定的分賬百分比分配影片放映產生的電影票房收入淨額(即扣除國家電影發展專項基金和增值稅及附加稅金後之票房收入)。保利集團及／或其聯繫人屆時可根據與電影發行商和製片商的單獨協議進一步與其分享該分賬收入。新電影票房收入分賬框架協議為期三年，自2020年1月1日起生效，直至2022年12月31日屆滿。本公司將就未來三年(即自2020年1月1日起至2022年12月31日止)的持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及尋求獨立股東批准的規定。

## (2) 新電影票房收入分賬框架協議

日期： 2019年10月21日

訂約方： 保利集團

本公司

### 主要條款：

新電影票房收入分賬框架協議的主要條款如下：

- 新電影票房收入分賬框架協議的有效期自2020年1月1日起計為期三年，於到期時，根據上市規則經獨立股東另行批准後可以續期三年；
- 根據影院數目，協議雙方的相關附屬公司保利萬和電影院線將與保利影業投資有限公司(代表其本身及其旗下現有的70多家影院)訂立新具體合約以重續現有具體合約，而保利萬和電影院線將與新成立影院在成立時訂立新具體合約。有關具體合約將根據新電影票房收入分賬框架協議規定的定價政策、主要條款及條件(包括但不限於分賬比例(本集團將分享不少於50%至55%的電影票房收入淨額)、服務內容及期限等)訂立。每項具體協議期限為三年，且具體條款及條件與新電影票房收入分賬框架協議相同；及
- 保利集團及／或其聯繫人將為本集團提供新影片拷貝和密鑰，而本集團屆時將安排在其旗下的影院放映該等影片。本集團將首先收取影片放映業務產生的電影票房收入淨額(即扣除國家電影發展專項基金和增值稅及附加稅金後之票房收入)，然後與保利集團及／或其聯繫人根據雙方經公平協商訂立的具體協議及定價政策所載的分賬百分比(本集團將分享不少於50%至55%的電影票房收入淨額)分享部分收入；本集團將每月以現金向保利集團支付電影票房收入淨額。

## 定價政策：

基於公平合理原則，本集團與保利集團經公平商業磋商，電影票房收入分賬根據以下因素釐定：(i)國家新聞出版廣電總局電影局頒佈的《關於調整國產影片分賬比例的指導性意見》((2008)影字866號)及《關於促進電影製片發行放映協調發展的指導意見》((2011)影字992號)規定影院對於影片放映的分賬比例原則上不應超過50%（「**廣電總局指導意見**」），其構成了中國電影院線制下電影票房收入淨額在電影院線及影院之間分賬之原則；(ii)參考同期行業分賬水平，而目前市場可比較平均電影票房收入淨額分賬比例均為40%至45%。相關交易將按正常商業條款，以及不遜於向獨立第三方所提供條款及代價進行。

本集團在新電影票房收入分賬框架協議履行期間，有權參考中國電影票房收入淨額分賬的市場變化，以及國家有關電影票房收入淨額分賬政策的變化情況，根據新電影票房收入分賬框架協議與保利集團磋商；同時本集團將每半年一次向至少兩家具備相似規模之獨立院線按照保利集團提供之類似服務了解其分賬政策並及時向董事匯報情況。倘本集團發現保利集團在相似條款及條件下提供的分賬比例遜於任何其他獨立第三方，本集團有權與保利集團按公平原則磋商，而保利集團亦同意調整有關本集團及／或其附屬公司的電影票房收入淨額分賬比例，以保證本集團按市場不遜於任何其他獨立第三方的分賬比例執行新電影票房收入分賬框架協議。

### (3) 過往金額

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，保利集團提供予本集團放映的電影數目、本集團根據現有框架協議產生的過往電影票房收入，以及電影票房收入分賬框架協議項下本集團與保利萬

和電影院線之間的實際交易金額和截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度上限載列如下：

	單位：人民幣百萬元(另有說明除外)		
	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2017年	2018年	2019年
保利集團提供予本集團放映的電影數目	552部	535部	283部
本集團根據現有框架協議產生的電影票房收入 <sup>(註1)</sup>	561.93	626.51	319.76
本公司的平均電影票房收入分賬比例	60.23%	59.01%	60.05%
保利集團的電影票房收入分賬比例	39.77%	40.99%	39.95%
實際交易金額 <sup>(註2)</sup>	223.47	256.82	127.74
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
年度上限 <sup>(註3)</sup>	405.95	516.50	619.47

\* 註：

1. 該等電影票房收入包含國家電影發展專項基金及稅費。
2. 實際交易金額指保利集團分佔的電影票房收入。
3. 2019年的實際交易金額並未亦不預期超過2019年度上限。

保利萬和電影院線在收到本公司的分賬收入後，將按其與電影發行商及電影製片商訂立的單獨協議進一步分享此收入。

根據提供及放映的新影片(如好萊塢電影及國產電影)類型及受歡迎程度，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團一般保留不少於50%至55%的電影票房收入淨額，並根據與保利萬和電影院線訂立的相關協議分享其餘收入。



#### (4) 建議年度上限及釐定基準

**建議年度上限：**本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度分佔的電影票房收入淨額的最高年度總額不得超過以下所載建議上限：

	單位：人民幣百萬元		
	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
建議年度上限	346.04	388.96	417.45

#### **釐定基準：**

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮：(i) 根據廣電總局指導意見及中國電影院線制的特點形成的電影票房收入淨額在電影院線及影院之間分賬的行業水平(目前，市場可比較影院平均分賬比例約為40%至45%)；(ii)自2017年至2019年6月30日止，本集團與保利萬和電影院線之間收入分賬的歷史數據及增長趨勢；(iii)本集團新增投資建設影院數量及規模持續增長。於本公告日期，本集團旗下經營有70多家影院。本集團2019年預計新增開業影城5家(截至目前已開業1家)，而依據擬定的戰略規劃，預計將於2020年至2022年分別新增影城5家、4家及5家，與之相對應的電影票房收入淨額將持續增長；(iv)保利萬和電影院線與保利影業投資有限公司訂立的現有協議；及(v)中國電影業的快速發展，觀影人次及影片數量將保持持續增長，且隨著更多3D影片的投放，市場電影票價未來將維持上升趨勢，因此預期本集團的電影票房收入淨額亦將在未來有所增長。

#### (5) 訂立新電影票房收入分賬框架協議的原因及裨益

目前，中國電影放映行業可比較平均電影票房收入淨額分賬比例約為40%至45%。基於本集團與保利集團的長久合作關係，本集團一般保留約50%至55%的電影票房收入淨額。隨著未來製片方議價能力的逐步提升，院線的分賬比例有可能下降。本集團在新電影票房收入分賬框架協議履行期間，有權參考中國電影票房收入淨額分賬的市場變化，以及國家有關電影票房收入淨額分賬政策的變化情況，根據新電影票房收入分賬框架協議與保利集團磋商；同時本集團將每半年一次向至少兩家具備相似規模之獨立院線按照保利集團提供之類似服務了解其分賬政策並及時向董事匯報情

況。倘本集團發現保利集團在相似條款及條件下提供的分賬比例遜於任何其他獨立第三方，本集團有權與保利集團按公平原則磋商，而保利集團亦同意調整有關本集團及／或其附屬公司的電影票房收入淨額分賬比例，以保證本集團按市場不遜於任何其他獨立第三方的分賬比例執行新電影票房收入分賬框架協議。根據該等協議，保利萬和電影院線向本集團提供新電影拷貝和秘鑰，然後由本集團旗下的影院安排影片放映。新電影票房收入分賬框架協議簽訂後，董事預期，鑒於保利萬和電影院線與本集團旗下的影院自正式營業之日起就保持著長期良好的業務合作關係，且保利萬和電影院線提供分賬比例較市場平均分賬比例更為優惠，本公司與保利萬和電影院線繼續保持合作關係符合本公司的長遠利益。終止此等合作將導致本集團旗下影院電影放映業務的不必要中斷，並為本公司帶來巨大的商業損失。

## **(6) 上市規則的涵義**

截至本公告日期，由於保利集團直接持有本公司43.3%的股權並通過其附屬公司保利國際間接持有本公司20.4%的股權，保利集團為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。因此，本公司與保利集團訂立的新電影票房收入分賬框架協議項下的交易構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立的新電影票房收入分賬框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，因此新電影票房收入分賬框架協議項下之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及尋求獨立股東批准的規定。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立之新電影票房收入分賬框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率超過25%且低於75%，因此新電影票房收入分賬框架協議項下的交易亦構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下通知、公告及尋求股東批准的規定。

#### **4、物業租賃框架協議**

##### **(1) 背景**

茲提述招股說明書及本公司日期為2016年10月17日之公告，內容有關(其中包括)本公司與保利集團訂立的物業租賃框架協議項下的非豁免持續關連交易及其年度上限金額。誠如招股說明書及該公告所披露，依據物業租賃框架協議，本公司可向保利集團及／或其聯繫人租賃物業，作辦公室、影院、劇院、拍賣業務營運及輔助服務用途。

由於物業租賃框架協議項下的相應年度上限將於2019年12月31日屆滿，且本公司將於2019年12月31日後繼續進行上述物業租賃框架協議項下交易，故此，根據物業租賃框架協議，本公司將向保利集團及／或其聯繫人租賃物業，作辦公室、影院、劇院、拍賣業務營運及輔助服務用途。本公司將就未來三年(即自2020年1月1日起至2022年12月31日止)的持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及尋求獨立股東批准的規定。

##### **(2) 物業租賃框架協議**

**日期：** 2014年2月14日

**訂約方：** 保利集團，作為出租人

本公司，作為承租人

## **主要條款：**

物業租賃框架協議的主要條款如下：

- 物業租賃框架協議的有效期自上市日期(即2014年3月6日)起計為期20年；
- 協議雙方的相關附屬公司或聯繫人將另行訂立租賃協議，並將根據物業租賃框架協議規定的原則列明具體條款及條件；
- 租金的釐定基準：租金將參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；
- 物業管理費應參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；
- 能源費及其他設施費應依照政府定價，倘無適用政府定價，則應參照當時市價或由協議雙方經公平協商後釐定；及
- 根據物業租賃框架協議另行訂立的相關租約，最長期限為20年。本公司可於租約屆滿前提前至少一個月向保利集團的相關成員公司發出書面通知，要求續簽租約。保利集團的相關成員公司接獲上述通知後，將同意續約要求並於租約屆滿前與本集團成員公司續約。

## **定價政策：**

本集團根據物業租賃框架協議項下之應付租金由協議雙方經參考於同期保利集團向獨立第三方出租位於類似物業地點之物業租金後，基於公平合理原則進行公平商業磋商釐定。相關交易將按正常商業條款，以及不遜於向獨立第三方所提供條款及代價進行。

### (3) 現有租約

根據本集團與保利集團訂立的物業租賃框架協議，截至2019年6月30日止，本集團向保利集團及／或其聯繫人租賃總建築面積約為52,907.58平方米的若干物業。該等物業位於北京、廣州、深圳及佛山，主要作辦公室、影院、劇院、藝術品經營業務營運及輔助服務用途。

### (4) 過往金額

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月物業租賃框架協議項下產生的實際租金開支和截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度上限載列如下：

單位：人民幣百萬元(另有說明除外)

	截至12月31日止年度		截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年
實際交易金額	37.96	36.64	23.34
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
年度上限 <sup>(註1)</sup>	58.91	78.37	86.71

\* 註：

1. 2019年的實際交易金額並未亦不預期超過2019年度上限。

**(5) 建議年度上限及釐定基準**

**建議年度上限：**截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的最高年度費用總額不得超過以下所載上限：

單位：人民幣百萬元

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
租金總額	84.28	84.28	84.28

**釐定基準：**

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)現有物業租約的租金(截至2019年6月30日止六個月，根據本公司截至2019年6月30日止六個月之未經審計的中期報告，所產生的租金開支約為人民幣23.34百萬元)；(ii)相關物業鄰近物業的租金穩定持續上漲及中國物業市場的整體未來發展；(iii)截至2019年6月30日止，本集團向保利集團及／或其聯繫人租賃了17項物業；(iv)本集團計劃擴大辦公場所和藝術品經營與拍賣業務場地；及(v)本集團未來計劃於2020年至2022年期間在中國拓展影院及劇院管理業務可能需要向保利集團及／或其聯繫人租賃物業。

**(6) 進行物業租賃框架協議項下交易的原因及裨益**

本集團長期租賃及使用上述物業經營業務，搬遷將導致不必要的業務營運中斷，並產生不必要的成本。

董事認為，保持長期和穩定性物業租賃對於本集團影院投資及劇院管理業務運營非常重要，對藝術品經營與拍賣業務的穩定及藝術品存管安全非常重要，物業租賃協議的長期性質可令本集團有能力確保以公平的市價租賃其業務營運的地點，避免因短期租約搬遷引起的不必要成本、耗時及業務中斷。因此，董事認為，物業租賃框架協議的租期為20年乃屬適當，且符合該類租賃協議年期的一般商業慣例。

## **(7) 上市規則的涵義**

截至本公告日期，由於保利集團直接持有本公司43.3%的股權並通過其附屬公司保利國際間接持有本公司20.4%的股權，保利集團為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。因此，本公司與保利集團訂立的物業租賃框架協議項下的交易構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則計算，由於本公司與保利集團訂立的物業租賃框架協議之建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，因此物業租賃框架協議項下之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及尋求獨立股東批准的規定。

### **內部控制程序及企業管治措施**

本公司將致力就本公司與保利集團訂立之新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議的交易金額對相應年度上限進行足夠監察，確保能夠及時採取必要措施及合適行動以遵守上市規則的適用要求。本公司已制定了一系列措施和政策，包括合同政策、項目管理政策、關連交易管理辦法等，以保證持續關連交易分別按照新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其相應定價政策執行。新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其項下之交易將由董事會審計委員會、董事會及本公司多個內部部門審批(包括但不限於本公司財務部門及審計監察部門)確保該等協議條款將遵守有關監管指引(如適用)及市場慣例，並將不會偏離本公告內所披露新綜合服務框架協

議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議的條款。本公司董事會審計委員會、總會計師及多個內部部門亦會定期監督該等協議的履行情況及交易進度。

此外，本公司管理層會定期檢討其定價政策；本公司獨立非執行董事會每年審閱該等持續關連交易(包括相關定價機制)的實施及執行情況；本公司核數師將每年對本公司內部控制措施進行評估及審閱，並根據上市規則的要求每年對新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議項下的持續關連交易進行審閱，以確認(其中包括)該等交易乃根據本公司的定價政策及規管交易的相關協定(倘已訂立)進行。

經考慮上述定價政策、釐定建議年度上限的基準、原因及裨益及內部控制程序，董事(包括獨立非執行董事)認為，新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議擬進行之交易的條款及其項下之建議年度上限乃於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司全體股東的利益。同時，本公司認為其已具備充足的機制、內部監控程序及外部監管措施，確保持續關連交易遵守及嚴格依循有關監管指引及新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議的條款。

## **董事會意見**

由於本公司董事長徐念沙先生(保利集團董事長)、副董事長張曦先生(保利集團副總經理)、董事黃戈明先生(保利集團總經理助理)及董事王珂靈先生(中國輕工集團有限公司黨委副書記)均在保利集團任職，從而被視為與新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議，以及其項下的交易存在關連關係，因此他們已就批准新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其建議年度上限的董事會決議案放棄表決。除以上披露者外，概無其他董事於新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議中涉及任何重大



利益，且無其他董事須就考慮及批准新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

經考慮上述定價政策、釐定建議年度上限的基準、原因及裨益及內部控制程序，董事(包括獨立非執行董事)認為，新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議擬進行之交易的條款及其項下之建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司全體股東的利益。於董事會通過有關新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議及其建議年度上限的決議案時，於新綜合服務框架協議、新商品買賣框架協議、新電影票房收入分賬框架協議及物業租賃框架協議具有重大權益的上述董事均已放棄投票。

## **有關交易方的資料**

### **(1) 有關本公司的資料**

本公司為一家於2010年12月14日在中國註冊成立的股份有限公司，為中國領先的多元化文化藝術企業。本公司的主要業務包括藝術品經營與拍賣、演出與劇院管理和影院投資管理。

### **(2) 有關保利集團的資料**

保利集團成立於1992年，是一家由國務院國有資產管理委員會直接監管的大型國有企業。保利集團除通過本公司從事文化藝術業務之外，主要從事國際貿易、房地產開發、輕工領域研發和工程服務、工藝原材料及產品經營服務、民用爆炸物品產銷及服務及金融業務。

## 二、臨時股東大會

本公司擬於將舉行的臨時股東大會上提呈相關議案以尋求獨立股東批准新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限。保利集團及其聯繫人將在臨時股東大會上就有關新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限的議案，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限的議案放棄投票。將予提呈的議案將以普通決議方式通過，並遵照上市規則的規定以投票方式表決。於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，除本公告所披露者外，概無其他股東須就有關的決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事李伯謙先生、李曉慧女士及葉偉明先生組成)已經成立，將就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任嘉林資本為獨立財務顧問，將就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會收到嘉林資本的意見後，將於預期不遲於本公告日期後15個工作日內派發的通函中提供其推薦意見。

一份載有(其中包括)(1)新電影票房收入分賬框架協議和物業租賃框架協議及其各自建議年度上限詳情；(2)獨立董事委員會就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限致獨立股東的推薦意見；(3)嘉林資本就同等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(4)連同召開臨時股東大會通告的通函將在不遲於本公告日期後15個工作日內派發予股東。

## 三、釋義

除非文義另有界定，否則下列用語在本公告內將具有以下含義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事會」	指	本公司董事會
「電影票房收入分賬 框架協議」	指	本公司於2016年10月17日與保利集團訂立的電影 票房收入分賬框架協議
「商品買賣框架協議」	指	本公司於2016年10月17日與保利集團訂立的商品 買賣框架協議
「本公司」	指	保利文化集團股份有限公司，於2010年12月14日 在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交 所上市，股份代號為03636
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將於2019年12月20日(星期五)下午二時三 十分舉行之2019年第一次臨時股東大會
「綜合服務框架協議」	指	本公司於2016年10月17日與保利集團訂立的綜合 服務框架協議
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，為可從事證券及期貨條例項 下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌 法團，已獲委任為就新電影票房收入分賬框架協 議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上 限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021 年及2022年的建議年度上限向獨立董事委員會及 獨立股東提供意見之獨立財務顧問

「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 董事會的獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事李伯謙先生、李曉慧女士及葉偉明先生。成立該委員會旨在就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指 毋須就新電影票房收入分賬框架協議及其2020年、2021年及2022年的建議年度上限，以及物業租賃框架協議項下之2020年、2021年及2022年的建議年度上限放棄投票的股東
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新電影票房收入分賬框架協議」	指 本公司於2019年10月21日與保利集團訂立的新電影票房收入分賬框架協議
「新商品買賣框架協議」	指 本公司於2019年10月21日與保利集團訂立的新商品買賣框架協議
「新綜合服務框架協議」	指 本公司於2019年10月21日與保利集團訂立的新綜合服務框架協議
「保利集團」	指 中國保利集團有限公司，一家於中國註冊成立的國有企業及本公司的控股股東，(視文義而定)亦包括其附屬公司
「保利國際」	指 保利國際控股有限公司，一家於中國註冊成立的國有企業，為保利集團的全資附屬公司及本公司的主要股東

「保利萬和電影院線」	指	重慶保利萬和電影院線有限公司，一家於2005年7月26日在中國註冊成立的公司，在2013年被出售予保利集團前為本公司當時的附屬公司，保利集團及獨立第三方重慶萬和影業有限責任公司現分別持有其51%及49%的股權，其現為保利集團的附屬公司，故其構成本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃框架協議」	指	本公司於2014年2月14日與保利集團訂立的物業租賃框架協議
「招股說明書」	指	本公司日期為2014年2月24日的招股說明書
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**保利文化集團股份有限公司**  
 董事長  
**徐念沙**

中國，北京  
 2019年10月21日

於本公告日期，本公司執行董事為徐念沙先生、張曦先生、蔣迎春先生及李衛強先生；非執行董事為黃戈明先生及王珂靈先生；獨立非執行董事為李伯謙先生、李曉慧女士及葉偉明先生。