

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。



新華文軒出版傳媒股份有限公司

XINHUA WINSHARE PUBLISHING AND MEDIA CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：811)

持續關連交易： 租賃框架(續訂)協議

租賃框架(續訂)協議

茲提述本公司日期為二零一六年十月二十七日之公告，其內容有關(其中包括)本公司與四川出版集團所訂立的現有租賃框架協議。本公司與四川出版集團已根據現有租賃框架協議進行持續關連交易。

根據現有租賃框架協議，四川出版集團同意向本集團出租若干樓宇及倉庫，並向本集團提供配套物業管理服務。由於現有租賃框架協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿，因此本公司(代表本集團)與四川出版集團(代表四川出版集團及其附屬公司)於二零一九年十月二十九日訂立租賃框架(續訂)協議。

於本公告日期，四川出版集團為四川發展(通過四川新華發行集團間接控制本公司)之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，四川出版集團為本公司之一名關連人士，故租賃框架(續訂)協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

上市規則之涵義

由於按年度計算租賃框架(續訂)協議的各項適用百分比率(除盈利比率外)超過0.1%但低於5%，故租賃框架(續訂)協議須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76條有關獨立股東批准的規定。

租賃框架(續訂)協議

茲提述本公司日期為二零一六年十月二十七日之公告，其內容有關(其中包括)本公司與四川出版集團所訂立的現有租賃框架協議。本公司與四川出版集團已根據現有租賃框架協議進行持續關連交易。

根據現有租賃框架協議，四川出版集團同意向本集團出租若干樓宇及倉庫，總出租面積約22,000平方米，並向本集團提供配套物業管理服務。

由於現有租賃框架協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿，因此本公司(代表本集團)與四川出版集團於二零一九年十月二十九日訂立租賃框架(續訂)協議。

租賃框架(續訂)協議之條款及條件與現有租賃框架協議之條款及條件基本相同，並無實質變化。

租賃框架(續訂)協議之主要條款

- 日期：二零一九年十月二十九日
- 有效期：二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 訂約方：四川出版集團(代表四川出版集團及其附屬公司，作為出租方)；及
本公司(代表本集團，作為承租方)
- 交易性質：四川出版集團及／或其附屬公司向本集團出租該等房屋並提供相應的配套物業管理服務。
- 該等房屋：指由四川出版集團及／或其附屬公司合法擁有的若干物業(包括但不限於四川出版集團及／或其附屬公司合法擁有的各類房屋、相應配套設施、場地等)，總出租面積約22,000平方米。出租面積視本集團經營管理需要將可能有所增減。

租金及物業管理服務費： 本公司向四川出版集團租賃該等房屋之租金，參考日期為二零一九年八月二十六日由合資格獨立評估機構四川中砒資產評估有限責任公司出具的有關租賃房屋的評估結果確定。如租賃期內，本公司向四川出版集團租賃的房屋面積有所調整，訂約方可對租金按下述定價政策協商並進行調整，並由訂約方另行簽署補充協議予以確認。

配套的物業管理服務費根據該等房屋所在物業的適用統一管理服務費收費基準及按本集團租賃的物業及服務類型而定。

支付條款： 除非本集團與四川出版集團另有約定外，有關租金及物業管理服務費須每半年以銀行轉賬或匯票的方式由實際承租方向四川出版集團或其附屬公司支付。

優先權： 根據租賃框架（續訂）協議，在同等條款及條件下，(i) 本集團在租賃期內對該等房屋及與之有關的土地使用權擁有優先購買權；及(ii) 本集團在協議期屆滿時對該等房屋擁有優先續租權。

定價政策

每年的租金總額將由訂約方通過公平磋商以公平合理的方式，按照一般商業條款，並參考獨立合資格物業估值機構四川中砒資產評估有限責任公司於二零一九年八月二十六日出具的有關該等房屋於二零一九年七月三十一日的當前市場租金的評估結果及根據可資比較物業之市場租金釐定。

歷史上限及交易金額

下表概述截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，本公司就現有租賃框架協議支付的總款項的歷史上限金額及其相關的歷史交易金額：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一九年 九月三十日 止九個月 (人民幣千元)
歷史年度上限	20,000	20,000	20,000
歷史交易金額	<u>16,360</u>	<u>16,297</u>	<u>15,486</u>

年度上限及年度上限釐定基準

在考慮租賃框架(續訂)協議之年度上限時，董事已考慮多個因素，包括：

- (i) 本集團根據現有租賃框架協議每年向四川出版集團及其附屬公司支付的總租金及配套物業管理服務費；
- (ii) 可資比較物業及物業管理服務之現行市場租賃價格及獨立合資格物業估值機構就租賃物業編制的租賃估值報告；
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度預計本集團將租賃之物業面積；及
- (iv) 租賃面積因經營需要可能增長。

經考慮以上因素，董事建議租賃框架(續訂)協議於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	<u>19,000</u>	<u>19,000</u>	<u>19,000</u>

訂立租賃框架(續訂)協議的理由及裨益

目前，本公司及部分附屬公司租用四川出版集團房屋，於租賃期內，該等房屋將主要用作本集團的辦公室及倉庫，以滿足本集團的經營管理、貨物儲存及周轉需求。本集團認為，該等房屋之位置及面積對於上述功能而言均十分有利及合適。續訂現有租賃框架協議下的租賃安排，可確保本集團可持續使用該等房屋並持續獲得配套的物業管理服務，以滿足其需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃框架(續訂)協議乃根據一般商業條款於日常及一般業務過程中訂立，且租賃框架(續訂)協議所載之條款乃經雙方公平磋商後達成之一般商業條款，於本公告所載之年度上限及租賃框架(續訂)協議之條款乃公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

內部監控措施

為確保本集團遵守有關若干持續關連交易之定價政策，保障本公司與股東之整體利益，本公司已採納以下措施：

租金之價格釐定，由本公司的基建與資產管理中心委任合資格物業估值機構對該等房屋進行評估，收集可資比較物業之市場租金，經參考評估結果及可資比較物業之市場租金後提出定價建議，並將結果提交本公司管理層審批和確認。本公司基建與資產管理中心將定期於有關財政年度末檢討該等房屋租賃交易是否按照定價政策執行。

本公司制定有關連交易管理制度，明確相關管理部門按月對相關關連交易協定下的支付安排、交易金額進行跟蹤、監控及評估，確保關連交易不超出年度上限。

本集團將委聘本公司核數師根據上市規則第14A.56條的規定每年對持續關連交易進行年度審閱，包括但不限於相關的定價政策及年度上限等。

本集團將在年報及賬目內，披露於每個財政期間，該關連交易協議下的交易，連同獨立非執行董事就有關交易是否按一般商業條款進行，是否公平合理和符合本公司股東的整體利益所作出的結論。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述本公司就該項關連交易協議所採納的內部監控措施屬合適，該等措施可確保交易將根據關連交易協議訂立的定價原則執行，並保證將會得到本公司適當監察。

訂約方之間的關連關係

於本公告日期，四川出版集團為四川發展(通過四川新華發行集團間接控制本公司)之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，四川出版集團為本公司之一名關連人士，故租賃框架(續訂)協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團及交易方之資料

本集團主要從事出版物及電子出版物之批發及零售、影音產品之批發、電子出版物及影音產品之製作及發行及出版物出版等業務。

四川出版集團為在中國成立之有限公司，主要從事出版業務的投資及資產管理、教材出版、儲存服務、物業管理及租賃等業務。

上市規則之涵義

由於租賃框架(續訂)協議按年計算之每項適用百分比率(除盈利比率外)超過0.1%但低於5%，因此，租賃框架(續訂)協議僅須遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審閱之規定，而獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.68條及本公司章程，董事何志勇先生、陳雲華先生、羅軍先生及張鵬先生可能會被視為於租賃框架(續訂)協議擁有重大利益。因此，彼等已放棄就有關批准租賃框架(續訂)協議及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限金額的董事會決議案投票。除上文所述的董事外，概無董事於租賃框架(續訂)協議擁有任何重大利益而需放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	新華文軒出版傳媒股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其A股及H股分別在上海證券交易所及聯交所上市
「關連人士」	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
「現有租賃框架協議」	指	指本公司與四川出版集團訂立的日期為二零一六年十月二十七日的協議，內容有關四川出版集團及其附屬公司自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日期間向本集團出租該等房屋及提供配套的物業管理服務，其詳情載列於本公司日期為二零一六年十月二十七日的公告
「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
「獨立股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「獨立第三方」	指	獨立於本集團之董事、監事、主要股東及行政總裁(定義見上市規則)的人士或公司
「租賃框架(續訂)協議」	指	指本公司與四川出版集團訂立的日期為二零一九年十月二十九日的協議，內容有關四川出版集團及其附屬公司自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日期間向本集團出租該等房屋及提供配套的物業管理服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該等房屋」	指	指位於中國四川省總出租面積約為22,000平方米，由四川出版集團或其附屬公司合法擁有之若干物業
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「四川發展」	指	指四川發展(控股)有限責任公司，在中國成立的國有實體，通過四川新華發行集團間接控制本公司
「四川出版集團」	指	指四川出版集團有限責任公司，在中國成立的有限責任公司，為四川發展之全資附屬公司
「四川新華發行集團」	指	四川新華發行集團有限公司，於中國成立的國有實體，為本公司的控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命
新華文軒出版傳媒股份有限公司
 董事長
何志勇

中國 • 四川，二零一九年十月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括(a)執行董事何志勇先生、陳雲華先生及楊杪先生；(b)非執行董事羅軍先生、張鵬先生及韓小明先生；以及(c)獨立非執行董事陳育棠先生、肖莉萍女士及方炳希先生。

* 僅供識別