

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分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。



有線寬頻通訊有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1097)

須予披露交易 有關租賃協議及補充租賃協議

本公司財務顧問



租賃協議

於二零二六年八月十四日，有線寬頻香港有限公司（本公司的直接全資附屬公司，作為租戶）與佰耀有限公司（作為業主）就租賃KOHO的5樓、7樓、8樓及10樓訂立租賃協議，初始為期介乎約兩年六個月至兩年九個月，各於二零二九年五月十四日屆滿及有兩個連續的續租選擇權，各為期三年。

補充租賃協議

於二零二六年八月十四日，租戶與業主訂立補充租賃協議，以補充有關租賃KOHO 6樓及12樓的現有租賃協議。KOHO 6樓及12樓的現有租賃協議租期為三年，於二零二九年五月十四日屆滿。根據補充租賃協議，於相關現有租賃協議項下的租期屆滿後，租戶獲授兩次連續的續租選擇權，可將KOHO 6樓及12樓各續租兩次，每次為期3年。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須就租賃協議、補充租賃協議及其項下擬進行的各自交易確認使用權資產的價值，就上市規則第14章而言，該等使用權資產將被視為本集團收購的資產。

由於本集團就租賃協議及補充租賃協議確認的使用權資產價值(與現有租賃協議及許可協議確認的使用權資產價值合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，租賃協議及補充租賃協議項下擬進行的各自交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告規定。

背景資料

自一九九零年代初起，本公司總部一直位於荃灣有線電視大樓。於二零二六年年初，經考慮本集團不斷轉變的營運需求，董事決定將本集團的企業總部、媒體製作、廣播及支援職能搬遷至觀塘KOHO(一幢活化甲級商業大樓，配備現代化基礎設施及設備，能夠支持本集團的長期營運及技術需求)，以支持本集團的數碼轉型及全媒體擴展。KOHO共有13層(包括地下)。

為促使搬遷過程並有效管理過渡，本集團與業主已就KOHO的6樓、8樓及12樓訂立現有租賃協議，並就屋頂許可區的獨家使用權訂立許可協議。根據現有租賃協議，(i) KOHO 6樓及12樓的租賃以及許可區的許可各為期三年，自二零二六年五月十五日起至二零二九年五月十四日屆滿；及(ii) KOHO 8樓的租賃為期三個月，自二零二六年五月十五日起至二零二六年八月十四日屆滿。就現有租賃協議及許可協議而言，本集團所確認使用權資產價值的相關百分比率合併計算時均低於5%，因此其項下擬進行的各自交易並不構成本公司的須予公佈交易。

由於搬遷計劃詳情已最終確定，本公司認為連續長期租用物業符合本集團的營運需求，並可作為未來多年的總部。於最終確定本集團新總部的空間規劃及營運需求後，董事認為需要在KOHO內增加額外樓層空間，以便以綜合方式容納本集團的企業、媒體製作、廣播及支援職能。就此而言，本集團已訂立(i) KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓的租賃協議；及(ii) KOHO 6樓及12樓的補充租賃協議，有關詳情載於本公告下文。

租賃協議

於二零二六年八月十四日，有線寬頻香港有限公司（本公司的直接全資附屬公司，作為租戶）與佰耀有限公司（作為業主）就租賃KOHO的5樓、7樓、8樓及10樓訂立租賃協議，初始為期介乎約兩年六個月至兩年九個月，各於二零二九年五月十四日屆滿及有兩個連續的續租選擇權，各為期三年。

主要條款

租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：二零二六年八月十四日

訂約方：(i) 有線寬頻香港有限公司，作為租戶；及
(ii) 佰耀有限公司，作為業主。

物業：香港九龍觀塘鴻圖道73至75號KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓，每層建築面積約為16,151平方呎。

租期：就KOHO 5樓而言

自二零二六年十一月十五日起至二零二九年五月十四日（包括首尾兩天）屆滿，為期兩年六個月。

就KOHO 7樓而言

自二零二六年十一月一日起至二零二九年五月十四日（包括首尾兩天）屆滿，為期兩年六個月十四天。

就KOHO 8樓而言

自二零二六年八月十五日起至二零二九年五月十四日（包括首尾兩天）屆滿，為期兩年九個月。

就KOHO 10樓而言

自二零二六年九月一日起至二零二九年五月十四日（包括首尾兩天）屆滿，為期兩年八個月十四天。

續租期：租戶就各物業享有兩次連續的續租選擇權，每次為期三年。租戶可根據相關租賃協議的條款，事先向業主發出書面通知以行使續租選擇權。

首個續租期

自相關租賃協議的租期屆滿後即時開始，為期三年，即二零二九年五月十五日至二零三二年五月十四日。

第二個續租期

自首個續租期屆滿後即時開始，為期三年，即二零三二年五月十五日至二零三五年五月十四日。

租金：自各租賃協議租期內的各自開始日期起至二零二八年五月十四日(包括該日)(「**首段期間**」)

KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓各層的每月租金約為270,000港元(合共每月約1,080,000港元)，租戶須於首段期間內每個曆月的第一天預付予業主。

自租期二零二八年五月十五日起至二零二九年五月十四日(包括該日)(「**第二段期間**」)及首個續租期

KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓各層的每月租金約為283,000港元(合共每月約1,130,000港元)，租戶須於第二段期間及首個續租期內每個曆月的第一天預付予業主。

第二個續租期

KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓各層的每月租金最多約為304,000港元(合共每月約1,220,000港元)，租戶須於第二個續租期內每個曆月的第一天預付予業主。

租賃協議項下於租期、首個續租期及第二個續租期內物業應付的每月租金總額(經計及免租期)約為107,090,000港元。

租金將以本集團內部資源撥付。

免租期：業主已授出免租期，作為搬遷及裝修物業的激勵措施。

就KOHO 5樓而言

於租期內，免租期為六個月，包括(i)二零二六年十一月十五日至二零二七年一月十四日；(ii)二零二八年一月一日至二零二八年二月二十九日；及(iii)二零二九年三月十五日至二零二九年五月十四日期間。

於首個續租期內，免租期為八個月七天，其具體期間將由訂約方於租戶行使續租期的權利時以書面方式釐定。

就KOHO 7樓而言

於租期內，免租期為六個月，包括(i)二零二六年十一月一日至二零二六年十二月三十一日；(ii)二零二八年一月一日至二零二八年二月二十九日；及(iii)二零二九年三月十五日至二零二九年五月十四日期間。

於首個續租期內，免租期為八個月七天，其具體期間將由訂約方於租戶行使續租期的權利時以書面方式釐定。

就KOHO 8樓而言

於租期內，免租期為六個月十七天，包括(i)二零二六年八月十五日至二零二六年十月三十一日；(ii)二零二八年一月一日至二零二八年二月二十九日；及(iii)二零二九年三月十五日至二零二九年五月十四日期間。

於首個續租期內，免租期為八個月七天，其具體期間將由訂約方於租戶行使續租期的權利時以書面方式釐定。

就KOHO 10樓而言

於租期內，免租期為六個月十五天，包括(i)二零二六年九月一日至二零二六年十一月十五日；(ii)二零二八年一月一日至二零二八年二月二十九日；及(iii)二零二九年三月十五日至二零二九年五月十四日期間。

於首個續租期內，免租期為八個月七天，其具體期間將由訂約方於租戶行使續租期的權利時以書面方式釐定。

按金：就KOHO 5樓而言

金額包括(i)租賃按金約903,000港元；及(ii)裝修按金40,000港元。

就KOHO 7樓、8樓及10樓而言

金額包括(i)租賃按金約906,000港元；及(ii)裝修按金40,000港元。

補充租賃協議

於二零二六年八月十四日，租戶與業主訂立補充租賃協議，以補充有關租賃KOHO 6樓及12樓的現有租賃協議。KOHO 6樓及12樓的現有租賃協議租期為三年，於二零二九年五月十四日屆滿。根據補充租賃協議，於相關現有租賃協議項下的租期屆滿後，租戶獲授兩次連續的續租選擇權，可將KOHO 6樓及12樓各續租兩次，每次為期3年。

主要條款

補充租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：二零二六年八月十四日

訂約方：(i) 有線寬頻香港有限公司，作為租戶；及
(ii) 佰耀有限公司，作為業主。

物業：香港九龍觀塘鴻圖道73至75號KOHO 6樓及12樓，每層建築面積約為16,151平方呎。

續租期：租戶就各物業享有兩次連續的續租選擇權，每次為期三年。租戶可根據相關補充租賃協議的條款，事先向業主發出書面通知以行使續租選擇權。

首個續租期

自相關現有租賃協議的租期屆滿後即時開始，為期三年，即二零二九年五月十五日至二零三二年五月十四日。

第二個續租期

自首個續租期屆滿後即時開始，為期三年，即二零三二年五月十五日至二零三五年五月十四日。

租金： 首個續租期

KOHO 6樓及12樓各層的每月租金約為283,000港元(合共每月約566,000港元)，租戶須於首個續租期內每個曆月的第一天預付予業主。

第二個續租期

KOHO 6樓及12樓各層的每月租金最多約為304,000港元(合共每月約608,000港元)，租戶須於第二個續租期內每個曆月的第一天預付予業主。

補充租賃協議項下於首個續租期及第二個續租期內物業應付的每月租金總額(經計及免租期)約為38,760,000港元。

租金將以本集團內部資源撥付。

免租期： 於首個續租期內，業主將授予租戶八個月七天的免租期，其具體期間將由訂約方於租戶行使續租期的權利時以書面方式釐定。

訂立租賃協議及補充租賃協議的理由及裨益

自一九九零年代初起，本公司一直將其企業總部設於香港荃灣有線電視大樓。於二零二六年年初，經考慮本集團不斷轉變的營運需求，並為提升其技術基礎設施及製作能力，董事決定將本公司的企業總部、媒體製作、廣播及支援職能搬遷至配備現代化基礎設施的較新物業。經市場搜尋並考慮多項因素(包括其位置、樓層面積、技術規格、可用基礎設施、對廣播及媒體製作營運的適用性、擴展能力及可資比較物業的現行市場租金水平)後，本公司選定香港觀塘KOHO作為本集團的新營運基地。該物業原為一九八零年代的工業大廈，其後成功活化為現代化甲級商業大樓，配備高規格技術裝置所需的完善基礎設施，並於二零一四年更名為KOHO。KOHO共有13層(包括地下)。

董事認為，搬遷為本集團提供適時機會以升級其廣播工作室、數碼媒體數據中心及行政設施。預期搬遷亦可透過將主要企業、製作、廣播及支援職能整合於同一物業內以提升營運效率，從而加強本集團內部的協作及工作流程協調。新總部將支持本集團持續的業務轉型及數碼全媒體擴展，從而促進高品質多媒體內容的製作。

為確保搬遷過程順暢有序，租戶與業主就KOHO的6樓、8樓及12樓訂立現有租賃協議，並就許可區（即頂層的一部分）的獨家使用權訂立許可協議，以支持本集團的營運基礎設施。為讓管理層有充足時間最終確定新總部的內部佈局、空間規劃、營運需求及樓層配置，本集團選擇6樓、12樓及許可區的租期為三年（二零二六年五月十五日至二零二九年五月十四日（包括首尾兩天），而8樓的過渡期為期三個月（二零二六年五月十五日至二零二六年八月十四日（包括首尾兩天）。由於現有租賃協議及許可協議項下物業使用權總值的最高適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，現有租賃協議及許可協議項下的租賃交易於相關時間並不構成本公司的須予公佈交易。

於本公告日期，本公司已開始將其企業總部及核心媒體營運分階段搬遷至KOHO的新物業。若干企業及行政職能已於8樓及12樓運作，而6樓的翻新工程正在進行中。同時，本集團的電訊營運計劃保留在現有地點。就此而言，本公司將繼續租賃有線電視大樓的物業。

根據新總部的最終佈局及營運計劃，本集團決定需要在KOHO內增加額外樓層空間，並認為連續長期租用的空間有利於以綜合方式容納其企業總部、媒體製作、廣播及支援職能。經考慮(i)本集團的長期營運需求；(ii) 8樓租賃將於二零二六年八月十四日屆滿；(iii)搬遷、翻新及裝修工程所需的投資；及(iv)維持綜合總部的營運效益，董事認為訂立租賃協議以獲取新企業總部所需的空間符合本公司的最佳利益，從而確保搬遷過程有序進行，並盡量減少對業務營運的干擾。連同本集團目前租賃的6樓及12樓（本集團已就延長其各自租期的選擇權訂立補充租賃協議），該等額外樓層將在同一幢大樓內提供約六層的物業空間，預期可提供充足的容量，以在統一、現代化的企業園區內容納本集團的企業總部、媒體製作、廣播及支援職能。董事認為，該安排將支持本集團的長期營運需求，並為未來的業

務發展提供更大的靈活性。就許可區的獨家使用許可而言，經考慮本集團長期租賃KOHO 13樓的近一半樓層（該大廈全部由業主擁有），本集團有信心於許可協議於二零二九年五月十四日屆滿時續期。

經考慮本集團的總部搬遷策略、預期將產生的翻新、裝修及技術裝置投資、維持KOHO綜合總部及媒體製作園區的營運效益，以及本集團當前的業務計劃，董事相信KOHO能夠長期作為本集團的主要營運基地。因此，除不可預見的情況外，並視乎本集團於相關時間的營運需求，董事目前預期租賃協議及補充租賃協議項下的續租選擇權很可能會獲行使。

租賃協議及補充租賃協議的條款（包括每月租金）乃由租戶與業主經考慮鄰近地區可資比較物業的現行市場租金，以及物業的位置、樓面面積及規格後，按公平原則磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議及補充租賃協議乃按正常商業條款及在本集團的一般及日常業務過程中訂立。董事亦認為，租賃協議及補充租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

租戶及本集團

租戶為一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，主要從事向本集團提供辦公室行政及業務支援。

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1097）。本集團從事本地免費電視節目服務、廣告、電視轉播服務、節目特許權、戲院放映、其他媒體相關業務、寬頻上網服務、網站訂購、電話服務、網絡租賃、網絡建設、流動通訊服務及流動電話代理服務以及其他電訊相關業務。

業主

業主為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。於本公告日期，業主為KOHO的唯一擁有人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須就租賃協議、補充租賃協議及其項下擬進行的各自交易確認使用權資產的價值，就上市規則第14章而言，該等使用權資產將被視為本集團收購的資產。

本集團預期就(i)租賃協議確認的使用權資產(包括資本化的復原成本)合共約為63,480,000港元；及(ii)補充租賃協議確認的使用權資產(包括資本化的復原成本)合共約為19,350,000港元。本集團就現有租賃協議及許可協議確認的使用權資產(包括資本化的復原成本)合共約為13,530,000港元。

由於本集團就租賃協議及補充租賃協議確認的使用權資產價值(與現有租賃協議及許可協議確認的使用權資產價值合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，租賃協議及補充租賃協議項下擬進行的各自交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	不時組成的董事會
「本公司」	指	有線寬頻通訊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1097)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	租戶與業主就租賃KOHO 6樓、8樓及12樓所訂立日期為二零二六年六月二十五日的租賃協議
「首個續租期」	指	租賃協議及／或現有租賃協議(視情況而定)的租期屆滿後即時開始的額外三年期限
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及綜合結構性實體

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「KOHO」	指	位於香港九龍觀塘鴻圖道73至75號的商業發展項目
「業主」	指	佰耀有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「許可協議」	指	租戶與業主就許可區的獨家使用許可所訂立日期為二零二六年六月二十五日的許可協議
「許可區」	指	許可協議所訂明的KOHO頂層的一部分
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「每月租金」	指	租戶於租期、首個續租期及第二個續租期(視情況而定)內應付的每月基本租金及服務費(可予調整)
「續租期」	指	首個續租期及第二個續租期的統稱
「第二個續租期」	指	租賃協議及／或現有租賃協議(視情況而定)的首個續租期屆滿後即時開始的額外三年期限
「股東」	指	本公司普通股股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充租賃協議」	指	租戶與業主就KOHO 6樓及12樓的現有租賃協議所訂立日期為二零二六年八月十四日的補充租賃協議
「租賃協議」	指	租戶與業主就租賃KOHO 5樓、7樓、8樓及10樓所訂立日期為二零二六年八月十四日的租賃協議

「租戶」	指	有線寬頻香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「租期」	指	租賃協議及現有租賃協議(視情況而定)所訂明的期限
「%」	指	百分比

承董事會命
有線寬頻通訊有限公司
公司秘書
李龍標

香港，二零二六年八月十四日

於本公告日期，董事會現由十名董事組成，即非執行董事鄭家純博士(主席)；執行董事曾安業先生(副主席)、黃雅芬女士(行政總裁)、陸偉棋博士、邵在純先生及鄭達祖先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、胡曉明教授、陸觀豪先生及湯聖明先生。