

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。



英皇文化產業集團有限公司
Emperor Culture Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：491)

重續持續關連交易
2024 年總租賃協議

茲提述本公司日期為 2020 年 12 月 3 日有關 2020 年總租賃協議之公告。

由於本集團擬繼續向英皇國際集團租賃物業（包括辦公室、戲院及廣告空間），且隨著 2020 年總租賃協議即將屆滿，本公司與英皇國際訂立 2024 年總租賃協議，以規管訂約方之間有關租賃交易的安排，自 2024 年 4 月 1 日起延續期限三年。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於 25% 及總代價少於 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，租賃年度上限總額須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

茲提述本公司日期為 2020 年 12 月 3 日有關 2020 年總租賃協議之公告。

由於本集團擬繼續向英皇國際集團租賃物業（包括辦公室、戲院及廣告空間），且隨著 2020 年總租賃協議即將屆滿，本公司與英皇國際訂立 2024 年總租賃協議，以規管訂約方之間有關租賃交易的安排，自 2024 年 4 月 1 日起延續期限三年。

日期為 2023 年 3 月 23 日之 2024 年總租賃協議

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 英皇國際

期限

2024 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日

於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守該等規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據 2024 年總租賃協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2024 年總租賃協議將自動重續往後三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件

本集團相關成員公司以及英皇國際集團相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟須遵守 2024 年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行，前提為：

- (a) 所有租賃交易均已及應於本集團及英皇國際集團的一般及日常業務過程中進行，並符合彼等各自股東之整體利益；
- (b) 各正式租賃協議之條款已及應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予本集團之條款訂立；
- (c) 租賃交易之條款已及應經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2024 年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 本集團有／應有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業之地方。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團於 2020 年總租賃協議期間租賃交易項下已確認使用權資產以及已付可變租金及其他短期租金的過往金額：

	截至6月30日 止三個月 2021年 千港元	截至6月30日止年度 2022年 千港元	截至6月30日止年度 2023年 千港元	由7月1日至 10月31日 2023年 千港元
使用權資產	3,752	-	-	-
可變租金及其他短期租金	405	1,941	2,371	843

根據 2020 年總租賃協議，截至 2021 年 6 月 30 日止三個月、截至 2022 年及 2023 年 6 月 30 日年止年度以及截至 2024 年 3 月 31 日止九個月的現有使用權資產年度上限總額分別為 7,250,000 港元、6,000,000 港元、6,000,000 港元及 9,000,000 港元。

根據 2020 年總租賃協議，截至 2021 年 6 月 30 日止三個月、截至 2022 年及 2023 年 6 月 30 日止年度以及截至 2024 年 3 月 31 日止九個月的現有租金開支年度上限總額分別為 750,000 港元、3,000,000 港元、3,000,000 港元及 2,250,000 港元。

租賃年度上限總額

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，此乃按租金餘額之現值計量，並在本集團作為承租人的情況下，以承租人於訂立租賃年度的增量借貸率折現。相應地，本集團須按 2024 年總租賃協議規定，就本集團作為承租人預期將予訂立的租賃於各期間／年度相關的使用權資產總值設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，租賃交易項下之可變租金將確認為本集團之開支。可變租金及其他短期租金的年度上限會記賬為開支，此乃參考本集團就 2024 年總租賃協議項下各期間／年度的租賃交易應付可變租金及其他短期租金的全年最高金額而釐定。

2024 年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至6月30日 止三個月 2024年 千港元	截至6月30日止年度 2025年 千港元	截至6月30日止年度 2026年 千港元	截至3月31日 止九個月 2027年 千港元
使用權資產年度上限總額	8,000	4,000	4,000	4,000
租金開支年度上限總額	1,000	4,000	4,400	5,000

租賃年度上限總額，代表 (i) 本集團於2024年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立租賃相關的使用權資產總值；及 (ii) 本集團於2024年總租賃協議期限內各期間就租賃交易應付之可變租金及其他短期租金各自之估計最高金額。

租賃年度上限總額乃經考慮以下因素而釐定：

(i) 本集團在所有租賃交易項下向英皇國際集團支付的租金、管理費（如有）及支出的過往交易金額；

(ii) 現有租賃交易數目：

於本公告日期，本集團成員公司向英皇國際集團租賃下列位於香港及中國內地地點之物業：

地點

(1) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心；

(2) 香港新界屯門屯利街2號新都商場；及

(3) 中國北京市朝陽區建外大街丁12號英皇集團中心（北京）

本集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司現時就以上租賃物業已訂立五份租賃／租約／特許協議。該等租賃最早的屆滿日期為2024年5月，最遲的屆滿日期為2029年8月。月租（不包括管理費及開支）介乎9,000港元至510,000港元，而物業面積由戶外廣告空間至總建築面積為6,476.40平方米之電影場館不等。租期一般為三至六年，但如電影場館則需要更長可達十年的期限，並可選擇再續約五年；

(iii) 假設上述所有租賃均會在限期後續約，並經考慮租金於不久的將來可能會出現調整；

(iv) 本集團之潛在業務發展及擴展，以及於未來數年根據2024年總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性；

(v) 英皇國際集團現有物業組合中物業的位置及用途及英皇國際集團未來可能收購及可供出租予本集團成員公司的物業；及

(vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

基於上文，董事會認為建議租賃年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

評估租賃交易之內部監控程序

本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃的租金及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或開設新戲院需要新物業，本集團的營運團隊將進行實地考察及於已選地點尋找可用物業。其後，倘選定地點存在足夠數目之可用物業，本集團將從不同業主收集不少於三處初選物業之租金報價。此外，本集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。如選定地點的初選物業數目少於三處，本公司將經參考鄰近的同類物業之可比較資料（如每平方米租金及位置）後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括不符合本集團甄選標準或本集團無法獲取者。倘無法取得可比較資料，本公司將委聘獨立物業估值師編製估值報告。本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研究以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。於營運團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

通過上述監控程序，董事認為租賃交易按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

此外，為確保正式租賃協議按照2024年總租賃協議之一般條款及上市規則第14A章的規定訂立，(i) 本集團管理層將通過上述程序評估各項正式租賃協議；(ii) 本集團相關部門將記錄交易金額以確保不超過租賃年度上限總額；(iii) 本集團將委聘外部核數師對租賃交易進行年度審閱，以對是否超過租賃年度上限總額發表意見；及(iv) 獨立非執行董事將每年審閱2024年總租賃協議項下擬進行之租賃交易。

因此，董事會認為 (i) 租賃交易將按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益；及 (ii) 上述內部監控程序足以保障租賃交易項下本公司及股東之利益。

2024 年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事娛樂、媒體及文化發展業務，其中主要包括戲院營運。

本集團目前按 2020 年總租賃協議向英皇國際集團租賃物業，並且未來將繼續租賃其物業。隨著 2020 年總租賃協議即將屆滿，訂立 2024 年總租賃協議將能繼續有效地規管本集團與英皇國際集團之間之租賃交易，同時能減省本集團與英皇國際集團訂立新租約或續訂租賃

交易時的申報、公告及股東批准（如需要）之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額將有助於減省本公司在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。正式租賃協議將按公平原則及一般商業條款或不遜於獨立第三方作為業主給予本集團的條款協定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，2024年總租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，本公司及英皇國際均由楊博士（彼被視為本公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際被視為本公司之關連人士，因此，2024年總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於執行董事楊政龍先生為上述酌情信託的合資格受益人之一，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於執行董事范敏嫦女士及黃志輝先生均於英皇國際擔任管理職務，故彼等已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或存在角色衝突而已放棄投票。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）少於25%及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A章，租賃年度上限總額須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

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：

「2020年總租賃協議」 指 本公司與英皇國際訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議

「2024年總租賃協議」 指 本公司與英皇國際訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議

「租金開支年度 上限總額」	指 就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為本集團確認為開支之可變租金及其他短期租金年度上限，此乃參考本集團就於 2024 年總租賃協議之期限內各有關財政期間之租賃交易將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「使用權資產年度 上限總額」	指 就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為固定租金之年度上限，此乃參考於 2024 年總租賃協議之期限內各有關財政期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
「租賃年度上限 總額」	指 租金開支年度上限總額及使用權資產年度上限總額
「董事會」或 「董事」	指 本公司董事
「本公司」	指 英皇文化產業集團有限公司，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
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「正式租賃協議」	指 本集團任何成員公司與英皇國際集團任何成員公司就於本公告日期及於 2020 年總租賃協議及 2024 年總租賃協議（視情況而定）各期限內任何時間仍存續之任何租賃交易而不時已訂立及可能訂立之正式協議（載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細描述、用途、期限、租金及特定條款如免租期、提早終止、按金、費用及收費等）
「楊博士」	指 楊受成博士
「英皇國際」	指 英皇國際集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）
「英皇國際集團」	指 英皇國際及其不時之附屬公司

「現有租金開支 年度上限總額」	指 就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為本集團確認為開支之已取得可變租金及其他短期租金年度上限，此乃參考本集團就於 2020 年總租賃協議之期限內各有關財政期間之租賃交易將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「現有使用權資產 年度上限總額」	指 就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為已取得固定租金之年度上限，此乃參考於 2020 年總租賃協議之期限內各有關財政期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
「固定租金」	指 本集團按正式租賃協議已付或應付予英皇國際集團定期租金／特許費的固定金額
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告 準則」	指 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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
「中國」	指 中華人民共和國
「股東」	指 本公司之股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予之涵義

「租賃交易」	指 本集團成員公司（作為租戶）與英皇國際集團相關成員公司（作為業主）就 2020 年總租賃協議或 2024 年總租賃協議（視乎情況而定）及正式租賃協議項下擬進行之租賃物業訂立之所有現有及未來租賃／特許交易
「可變租金」	指 本集團根據正式租賃協議，已付或應付予英皇國際集團與租賃物業所產生的收益相關可變付款額
「%」	指 百分比

承董事會命
英皇文化產業集團有限公司
主席
范敏嫦

香港，2023 年 12 月 15 日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 范敏嫦女士
楊政龍先生
黃志輝先生

獨立非執行董事： 陳嬋玲女士
何達權先生
譚修英女士