

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)

持續關連交易
2020 年總租賃協議

茲提述日期為 2018 年 5 月 24 日有關 2018 年總租賃協議之公告。隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，本公司與英皇國際於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以規管雙方之間租賃交易的安排，期限自 2021 年 4 月 1 日起延續三年。

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）超過 0.1%但少於 5%，根據上市規則第 14A 章，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免徵求股東批准。

2020 年總租賃協議

茲提述日期為 2018 年 5 月 24 日之公告，內容有關本公司與英皇國際訂立 2018 年總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇國際集團訂立之租賃交易之框架條款。

本集團將繼續向英皇國際集團租賃其物業（包括辦公室、戲院或廣告板）。因應(1)上市規則項下對本集團年度上限之修訂；及(2)設定自 2021 年 4 月 1 日起延續之三年期限，董事會宣佈，隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，本公司與英皇國際於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以協定有關事宜。

日期

2020 年 12 月 3 日

期限

2021年4月1日至2024年3月31日。於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據2020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，2020年總租賃協議將自動延續三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件

2020年總租賃協議主要根據上市規則變動而修訂若干特定條款，以及設定2021年4月1日起計三年的新期限。

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2020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，並符合其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) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，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、2020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／將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租賃交易所支付之過往租金/授權費金額：

	截至 6 月 30 日止 年度		自 7 月 1 日至 9 月 30 日
	2019 年	2020 年	2020
	千港元	千港元	千港元
過往租賃交易金額	14,897	11,235	2,912

根據 2018 年總租賃協議，截至 2019 年及 2020 年 6 月 30 日止年度之現有租賃年度上限為 28,000,000 港元及 28,000,000 港元，而截至 2021 年 3 月 31 日止九個月則為 21,000,000 港元。

租賃年度上限總額

根據本集團自 2019 年 7 月 1 日起採納之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，此乃按固定租金之現值計量，並在本集團相關成員公司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，本公司須按 2020 年總租賃協議規定，就本集團相關成員公司作為承租人將予或預期將予訂立的租賃於每年各期間相關的使用權資產總值之最高金額設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第 16 號，租賃交易項下之可變租金確認為本集團之開支。本公司會為記賬為開支的可變租金及其他短期租金釐定年度上限，此乃參考本集團就 2020 年總租賃協議項下每年各期間所預計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。

2020 年總租賃協議項下的各期間租賃年度上限總額^(附註)列載如下：

	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	截至 3 月 31 日止 九個月 2024 年 千港元
使用權年度上限總額	7,250	6,000	6,000	9,000
租金開支年度上限總額	750	3,000	3,000	2,250

租賃年度上限總額，即(i)本集團根據 2020 年總租賃協議期限內各期間就將予或預期將予訂立租賃的使用權資產總值；及(ii)本集團根據 2020 年總租賃協議於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預計之最高總值。

使用權年度上限總額 (即與英皇國際集團進行或預期進行之所有租賃交易及將予確認之使用權資產(不論其地點及用途)之總計)及租金開支年度上限總額(即與英皇國際集團進行／將予進行或預期進行之所有短期租賃交易及本集團將支付之可變租金(不論其地點及用途)之總計)乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 本集團根據所有租賃交易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區的物業：

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 號新都大廈
- (3) 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號北京英皇集團中心

本集團成員公司與英皇國際集團成員公司已訂立 7 份現有租賃／授權協議。該等租賃協議的最早的屆滿日期為 2021 年 2 月，最遲的屆滿日期為 2027 年 6 月。月租^(附註) (不包括管理費及開支)介乎 18,000 港元至 600,000 港元，而面積由戶外招牌空間至面積為 6,476.40 平方米之綜合戲院不等。租期一般為期 2.5 至 5 年，惟綜合戲院之租期最長可達 10 年，並有另外 5 年之續租權。

- (iii) 假設上述所有租約均會在限期後續約，經考慮租金未來可能會有調整；
- (iv) 本集團之業務發展及擴展，以及於未來數年根據 2020 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。

附註：僅供本公告說明之用途，(i) 2020 年租賃年度上限總額的若干金額及(ii)若干現有租賃交易的月租，均以人民幣 1.00 元 換算為 1.15 港元。

2020 年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其中包括 (i) 戲院營運；及(ii) 投資電影及各類文化活動。

本集團目前向英皇國際集團按 2018 年總租賃協議租賃其物業，並且未來將繼續租賃其物業。隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，訂立 2020 年總租賃協議將能繼續有效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租租賃交易時的匯報、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，2020 年總租賃協議乃本集團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，並符合本集團及股東整體之利益，而總租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則的含義

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，2020 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。

由於本公司執行董事楊政龍先生為上述私人酌情信託合資格受益人，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。

由於黃志輝先生及范敏嫦女士亦在英皇國際擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

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）超過0.1%但少於5%，根據上市規則第 14A 章，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免徵求股東批准之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「2018 總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之總租賃協議
「2020 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
「使用權年度上限總額」	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 2020 總租賃協議之期限內各有關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，乃參考於 2020 總租賃協議之期限內各有關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
「租賃年度上限總額」	指	使用權年度上限總額及租金開支年度上限總額
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事
「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	上市規則所賦予之涵義
「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於 2018 年總租賃協議及 2020 年總租賃協議各期限內任何時間就已訂立及仍存續之任何租賃交易而不時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	英皇集團(國際)有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要於大中華及海外從事物業投資、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
「現有租賃年度上限」	指	就 2018 年總租賃協議項下擬進行交易，已取得於截至 2019 年及 2020 年 6 月 30 日止兩個財政年度各年及截至 2021 年 3 月 31 日止九個月之年度上限
「固定租金」	指	本集團按正式租賃協議已付或應付給英皇國際集團的定期租金 / 授權費的固定金額
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	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	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第 622 章)賦予之涵義
「平方米」	指	平方米
「租賃交易」	指	本集團成員公司(作為租戶)與英皇國際集團成員公司(作為業主)根據 2018 年總租賃協議或 2020 年總租賃協議(視乎情況而定)及正式租賃協議就租賃物業之所有現有及未來租賃/授權交易

「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，2020年12月3日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 范敏嫦女士
黃志輝先生
楊政龍先生
許佩斯女士

獨立非執行董事： 陳嬋玲女士
何達權先生
譚修英女士