

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。



英皇資本集團有限公司 Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：717)

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（包括招牌），且隨著2020年總租賃協議將屆滿，本公司與英皇國際訂立2024年總租賃協議，以規管與訂約各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。

董事會將在股東週年大會上尋求獨立股東對租賃年度上限總額的批准。

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5%並超過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、申報及年度審閱規定以及獨立股東批准之規定。

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（包括招牌），且隨著2020年總租賃協議將屆滿，本公司與英皇國際訂立2024年總租賃協議，以規管與訂約各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有關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、面積及許可使用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／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9月30日	截至9月30日止年度	
	止六個月	2022年	2023年
	2021年	2022年	2023年
	千港元	千港元	千港元
使用權資產	2,730	–	25,330
可變租金及其他短期租金	–	–	15

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有使用權資產年度上限總額分別為10,525,000港元、5,000,000港元、33,945,000港元及5,000,000港元。

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有租金開支年度上限總額全部均為5,000,000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9月30日	截至9月30日止年度		截至3月31日
	止六個月	2025年	2026年	止六個月
	2024年	2025年	2026年	2027年
	千港元	千港元	千港元	千港元
使用權資產年度上限總額	5,000	16,000	35,000	5,000
租金開支年度上限總額	5,000	5,000	5,000	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) 香港銅鑼灣堅拿道東5號
- (3) 香港九龍上海街525號東海閣
- (4) 中國北京朝陽區建外大街丁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2025年3月，最遲的屆滿日期為2026年6月。月租（不包括管理費及開支）介乎2,500港元至373,000港元，而面積由招牌至總建築面積為9,323平方呎之辦公室不等。租期一般為2至3年；

- (iii) 假設上述所有租約均會在限期後續約，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分店需要新物業，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（如每平方呎租金及位置）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，而其附屬公司主要提供金融服務，包括(i)商業及個人貸款以及孖展及首次公開發售融資；(ii)經紀服務、財富管理及資產管理；(iii)為上市發行人提供配售與包銷服務；及(iv)企業融資顧問服務。

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（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見）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。

董事會主席兼執行董事楊玳詩女士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。

由於執行董事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）超過5%並超過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、申報及年度審閱規定以及獨立股東批准之規定。

一般資料

獨立董事委員會已告成立，以就(i) 2024年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否屬公平合理；(ii) 2024年總租賃協議項下擬進行之交易是否按一般或更優之商業條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立；(iii) 有關交易是否符合本公司及股東之整體利益；及(iv) 如何就建議決議案投票，向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

一份載有（其中包括）(i) 2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv) 股東週年大會通告之通函預計於2024年1月19日或之前寄發予股東。本公司將在股東週年大會上尋求獨立股東對租賃年度上限總額的批准，該股東週年大會暫定於2024年2月舉行。一份載有將於股東週年大會上提呈之所有決議案（包括批准租賃年度上限總額之決議案）的股東週年大會通告將於2024年1月19日或之前寄發予股東。

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：

「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
「股東週年大會」	指	本公司應屆股東週年大會（包括任何續會），暫定於2024年2月舉行以考慮及酌情批准（其中包括）租賃年度上限總額
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	英皇資本集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，以就租賃年度上限總額及2024年總租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立

「獨立股東」	指	2024年總租賃協議項下擬進行之交易中並無重大權益之股東
「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
「平方呎」	指	平方呎
「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
英皇資本集團有限公司
主席
楊玳詩

香港，2023年12月8日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：
楊玳詩女士
黃志輝先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事：
溫彩霞女士
黃德明先生
余擎天先生