

## 關 連 交 易

### 概覽

於往績記錄期，本集團於一般及日常業務過程中已與英皇集團訂立若干交易。部份該等交易已終止而另外部份該等交易預期將繼續進行，相關詳情載列於下文。

### 與英皇集團之間的交易概要

下表載列於往績記錄期與英皇集團之間的交易概要：

| 交易                | 相關實體        | 截至十二月三十一日止年度<br>過往數額 |              |              |
|-------------------|-------------|----------------------|--------------|--------------|
|                   |             | 二零一九年<br>千港元         | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
| <b>A 非經常性關連交易</b> |             |                      |              |              |
| 1 有關[編纂]的[編纂]     | 英皇融資        | —                    | —            | 932          |
|                   | 有關[編纂]的[編纂] | —                    | —            | —            |
| 2 印刷發行的印刷服務       | 新誠豐         | 1,504                | —            | —            |

| 交易                 | 相關實體         | 截至十二月三十一日止年度<br>過往數額 |              |              |
|--------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|
|                    |              | 二零一九年<br>千港元         | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
| <b>B 獲豁免持續關連交易</b> |              |                      |              |              |
| 3 償付行政費用           | EIML         | 2,805                | 770          | 1,793        |
| 4 企業融資顧問服務         | 英皇融資         | —                    | —            | —            |
| 5 提供廣告服務           | 英皇集團各成員公司    | 1,156                | 380          | 248          |
| 6 使用模特兒服務          | 英皇娛樂(香港)有限公司 | 10                   | 126          | —            |

## 關 連 交 易

| 交易                       | 英皇集團<br>旗下實體 | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                          |              | 過往數額         |              |              |
|                          |              | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
| <b>C 已終止關連交易</b>         |              |              |              |              |
| 1 觀塘辦事處租賃協議              | 裕勝           | 9,682        | 6,330        | 2,596        |
| 2 有關新傳媒集團中心若干<br>區域的許可協議 | 裕勝           | 812          | 707          | 222          |

以下載列該等交易的詳情。

### A. 非經常性關連交易

#### 1. 有關[編纂]的保薦費及[編纂]

根據日期為二零二一年二月二十三日的委任函件(經日期為二零二二年五月十一日的補充委任函件所補充)，英皇融資已獲委任為[編纂]的其中一名聯席保薦人。英皇融資根據委任函件收取總費用[編纂]百萬港元且英皇融資根據委任函件就履行服務所產生的所有費用應由本公司彌償。直至最後實際可行日期，已付英皇融資的費用為[編纂]百萬港元，根據委任函件條款應付的保薦費餘額為[編纂]百萬港元。

於二零二二年●月●日，本公司與(其中包括)英皇證券訂立[編纂]。根據[編纂]的條款，[編纂](包括英皇證券)將收取相當於就[編纂]應付總[編纂]的[編纂]%的佣金。按[編纂]每股[編纂][編纂](即[編纂]範圍每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元之最高者)及根據[編纂]承諾[編纂]不超過[編纂]股股份計算，英皇證券將收取的[編纂]費估計約為[編纂]百萬港元。

英皇融資及英皇證券為英皇證券集團(由楊受成產業控股控制)的間接全資附屬公司，而英皇證券集團由楊受成證券控股有限公司(「楊受成證券控股」)的全資附屬公司英皇證券集團控股有限公司間接擁有約42.72%。於最後實際可行日期，楊受成證券控股由CDM Trust & Board Services AG(「CDM Trust」)以信託形式代一項私人全權信託(由楊博士創立)持有。

本集團已就提供有關[編纂]的服務自其他持牌法團取得報價。董事會認為，與其他類似服務供應商的收費相比，英皇融資及英皇證券收取的保薦費及[編纂]佣金屬正常商業條款或更佳條款。董事(包括獨立非執行董事)認為，應付英皇融資的

## 關 連 交 易

保薦費及應付英皇證券的[編纂]佣金及該等協議條款屬公平合理，並按一般商業條款或更佳條款訂立。

上述委任英皇融資及與英皇證券訂立的[編纂]為有關[編纂]的一次性交易，其後不會再次進行。

### 2. 印刷發行的印刷服務

於往績記錄期，新誠豐不時向本集團提供印刷服務，主要為印刷本公司出版的旅遊指南。

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，本集團就該等服務已付新誠豐款項分別約為1.5百萬港元、零及零。由於新誠豐已於二零一九年終止經營，於二零二零年及二零二一年，本集團與新誠豐不再進行交易。

新誠豐主要從事提供印刷服務。新誠豐為楊受成投資控股有限公司的間接全資附屬公司，而楊受成投資控股有限公司由First Trust Management AG以信託形式代一項私人全權信託(由楊博士創立)持有。新誠豐已於二零二一年十二月十日撤銷註冊。

該等印刷服務的價格乃參考公開市場上有關印刷服務的市價經公平磋商按每項出版物釐定。我們已付新誠豐的價格不遜於獨立第三方印刷廠向本集團提供的價格且董事認為，價格屬公平合理及按正常商業條款訂立。

## B. 獲豁免持續關連交易

### 3. 償付行政費用

背景：

EIML一直向本集團提供行政及後勤支援服務，包括人力資源、資訊科技支援、法律諮詢服務及其他行政服務。EIML提供該等服務的成本由英皇集團其他經營業務分擔。於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團所支付EIML的行政及後勤支援服務費分別約為2.8百萬港元、0.8百萬港元及1.8百萬港元。

## 關連交易

EIML為英皇國際的全資附屬公司，英皇國際由楊受成產業控股控制。因此，根據上市規則，EIML為本公司的關連人士。

進行交易的理由：

董事認為，EIML向本集團提供行政及後勤支援服務令本集團可節省行政費用並以符合成本效益的方式經營。本集團將繼續採用EIML所提供的行政及後勤支援服務，包括人力資源、資訊科技支援、專業顧問及法律諮詢服務及其他行政服務，而於[編纂]後，有關服務將構成上市規則第14A.31條項下之持續關連交易。

定價：

由本集團及英皇集團的經營其他業務共同分擔的行政及後勤支援服務，將以個別經營業務(包括本集團)所產生實際成本、實際服務使用量及員工付出時間為基準按百分比計算我們所須分擔的成本部分。因此，該等行政及後勤支援服務費用的價格按成本收取。將予分擔的成本主要為薪金、花紅、強積金及與員工提供服務有關的其他開支以及提供該等服務的附帶開支，包括電訊費用及維修保養開支。鑒於行政及後勤支援服務的成本將按成本及實際使用量為基準由本集團分攤，董事(包括獨立非執行董事)認為，行政及後勤支援服務的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。根據上市規則第14A.73(8)條，按成本基準分擔行政及後勤支援服務獲豁免遵守有關規定。

#### 4. 企業融資顧問服務

背景：

本公司已委聘英皇融資作為[編纂]的聯席保薦人之一。待[編纂]後，本公司將按年及以項目為基準繼續委聘英皇融資不時提供企業融資顧問服務。於往績記錄期，並無類似成本產生。

## 關連交易

英皇融資為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團。該公司為英皇證券集團的間接全資附屬公司。楊受成證券控股為英皇證券集團的控股股東。楊受成證券控股由CDM Trust以信託方式代一項私人全權信託(由楊博士創立)持有。根據上市規則第14A.31條，英皇融資於[編纂]後持續提供財務顧問服務將構成持續關連交易。

定價：

該等財務顧問服務的價格將參考有關企業融資顧問服務於公開市場的市價後經公平磋商釐定。本集團應付英皇融資的年度委聘費用為每月20,000港元，而就項目應付的費用須根據有關交易的複雜程度及委聘服務所需的時間按個別基準經公平磋商釐定。就該等服務支付的費用將不遜於作為獨立第三方的其他財務顧問向本集團提供的費用。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等委聘服務乃於[編纂]後在本集團日常業務過程中按公平合理的一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度應付英皇融資之年度費用金額(不包括[編纂]的保薦費)之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(溢利比率除外)預期將少於5%，且總代價少於3,000,000港元，是項委聘應獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

### 5. 提供廣告服務

若干關連人士(包括英皇集團的成員公司)已成為本集團多元化廣告產品及服務的客戶。於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，本公司就該等服務已收款項總額(包括服務費及佣金收入)分別約為1.2百萬港元、0.4百萬港元及0.2百萬港元。

該等廣告服務的價格已由本集團與該等關連人士不時參考市價經公平磋商及按不優於適用於獨立第三方客戶的條款而釐定。

## 關 連 交 易

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供該等廣告服務乃於本集團的日常業務過程中進行及按公平合理的正常商業條款及符合本公司及股東的整體利益。

董事認為，該等服務日後可能再次出現。然而，無法確定關連人士是否及何時將會獲得本集團的任何廣告服務，因此，難以確定[編纂]後來未來財政年度的上限。本公司於[編纂]後將適時遵守適用上市規則的相關規定。

### 6. 使用模特兒服務

於往績記錄期，英皇娛樂(香港)有限公司提供模特兒服務予本集團組織的盛事及活動。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，英皇娛樂(香港)有限公司提供模特兒服務的開支分別約為10,000港元、126,000港元及零。

英皇娛樂(香港)有限公司主要從事影音製品買賣及製作、音樂作品的特許經營、為藝人提供管理服務，以及音樂會的管理及組織。其由相關的私人全權信託(由楊博士創立)控制。

本集團就該等服務已付英皇娛樂(香港)有限公司的服務費經公平磋商及參考市價及按不遜於獨立第三方向本集團提供的條款而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，英皇娛樂(香港)有限公司向本集團提供模特兒服務的開支乃按正常商業條款，及屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

預期本集團於[編纂]後繼續英皇娛樂(香港)有限公司提供的模特兒服務。然而，於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度，預期本集團就該等服務應付年度費用的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)不足5%且總額不足3,000,000港元，彼等將全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下報告、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

## 關連交易

### C. 已終止關連交易

#### 1. 物業租賃協議

背景：

於往績記錄期，本集團已就本集團香港辦公室與裕勝(於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及直至二零二一年四月二十一日為英皇國際的全資附屬公司)訂立以下租賃協議：

| 協議日期              | 租戶(本公司<br>附屬公司) | 地點                                             | 租期                                | 月租金                                                                      | 應付業主<br>其他費用                  |
|-------------------|-----------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| (a) 二零一七年<br>四月十日 | 新傳媒出版           | 新傳媒集團中心1樓、2樓、6樓、7樓、8樓及9樓的所有部分(實用面積：約46,294平方呎) | 自二零一七年四月一日至二零二零年三月三十一日，可選擇進一步續期三年 | 第一年一750,000港元<br>第二年一920,000港元<br>第三年一1,080,000港元<br>(均不包括差餉、管理費及所有其他支出) | 管理費及空調費每月<br>173,037.20<br>港元 |

附註： 訂約方訂立日期為二零一九年十二月三十一日的退租協議，自二零一九年八月三十一日起終止上述租賃並訂立下文(b)項所述日期為二零一九年十二月三十一日的租賃協議。

| 協議日期                 | 租戶(本公司<br>附屬公司) | 地點                                               | 租期                     | 月租金                                               | 應付業主<br>其他費用                  |
|----------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
| (b) 二零一九年<br>十二月三十一日 | 媒體出版            | 新傳媒集團中心1樓部分、2樓、6樓、7樓、8樓及9樓的整個樓層(實用面積：約46,294平方呎) | 自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日 | 823,000港元<br>(不包括管理費及空調費、差餉及所有其他支出)，於上述期限內有六個月免租期 | 管理費及空調費每月<br>156,072.20<br>港元 |

附註： 訂約方訂立日期為二零二零年十一月二十七日的退租協議，自二零二零年五月三十一日起終止該項租賃並訂立下文(c)項所述的租賃協議。

## 關 連 交 易

| 協議日期                | 租戶(本公司<br>附屬公司) | 地點                                          | 租期                     | 月租金                                            | 應付業主<br>其他費用          |
|---------------------|-----------------|---------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| (c) 二零二零年<br>十二月十一日 | 媒體出版            | 新傳媒集團中心1樓、6樓、7樓、8樓及9樓的所有部分(實用面積：約37,336平方呎) | 自二零二零年六月一日至二零二二年八月三十一日 | 649,000港元(不包括管理費及空調費、差餉及所有其他支出)，於上述期限內有四個月的免租期 | 管理費及空調費每月123,070.20港元 |

附註：裕勝發出日期為二零二一年四月二十一日的提前終止通知，租約自二零二二年一月三十一日起終止。

## 2. 有關新傳媒集團中心若干區域的許可協議

背景：

於往績記錄期，本集團已就新傳媒集團中心若干區域與裕勝訂立如下許可協議：

| 協議日期                          | 獲許可人<br>(本公司附屬<br>公司) | 地點               | 租期               | 月租                        |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| (a) 二零一七年<br>四月二十日的<br>九份許可協議 | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心地下1至9號停車位 | 自二零一七年四月一日起按每月基準 | 每個停車位3,200港元(包括管理費、地租及差餉) |

附註：1號、4至5號及8至9號停車位的許可均由下文(b)項所述日期為二零二零年六月四日的許可協議所替代，而2及3號停車位的許可則由下文(c)項所述日期為二零二零年六月五日的許可協議所替代。

|                              |      |                          |                        |                           |
|------------------------------|------|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| (b) 二零二零年<br>六月四日的五<br>份許可協議 | 媒體出版 | 新傳媒集團中心地下1號、4至5號及8至9號停車位 | 自二零二零年四月一日至二零二二年八月三十一日 | 每個停車位3,200港元(包括管理費、地租及差餉) |
|------------------------------|------|--------------------------|------------------------|---------------------------|

附註：許可已自二零二一年五月三十一日起終止。

## 關 連 交 易

| 協議日期                                             | 獲許可人<br>(本公司附屬<br>公司) | 地點                         | 租期                         | 月租                                                                                    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| (c) 二零二零年<br>六月五日的兩<br>份許可協議                     | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>地下2及3號停車<br>位   | 自二零二零年四月一日至<br>二零二零年八月三十一日 | 每個停車位3,200港<br>元(包括管理費、地<br>租及差餉)                                                     |
| 附註： 許可已自二零二一年五月三十一日起終止。                          |                       |                            |                            |                                                                                       |
| (d) 二零一七年<br>四月六日                                | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>頂層機房空調區<br>域    | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日 | 5,000港元(包括管理<br>費、差餉及地租但不<br>包括其他支出)                                                  |
| (e) 二零二零年<br>十一月三十日                              | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>頂層機房空調區<br>域    | 自二零二零年四月一日至<br>二零二零年八月三十一日 | 5,000港元(包括管理<br>費、差餉及地租但不<br>包括其他支出)                                                  |
| 附註： 裕勝發出日期為二零二一年四月二十一日的提前終止通知，許可自二零二二年一月三十一日起終止。 |                       |                            |                            |                                                                                       |
| (f) 二零一七年<br>四月六日                                | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>頂層應急發電機<br>區域   | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日 | 1,000港元(包括管理<br>費、差餉及地租但不<br>包括其他支出)                                                  |
| (g) 二零二零年<br>十一月三十日                              | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>頂層應急發電機<br>區域   | 自二零二零年四月一日至<br>二零二零年八月三十一日 | 1,000港元(包括管理<br>費、差餉及地租但不<br>包括其他支出)                                                  |
| 附註： 許可已自二零二一年四月二十一日起終止。                          |                       |                            |                            |                                                                                       |
| (h) 二零一七年<br>四月十日                                | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>地下帶儲藏室的<br>購貨中心 | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日 | 第一年—8,049.72港<br>元<br>第二年—9,996港元<br>第三年—11,760港元<br>(均包括地租、差餉<br>及管理費但不包括所<br>有其他支出) |

## 關 連 交 易

| 協議日期                   | 獲許可人<br>(本公司附屬<br>公司) | 地點                         | 租期                         | 月租                                         |
|------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| (i) 二零二零年<br>十一月三十日    | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>地下帶儲藏室的<br>購貨中心 | 自二零二零年四月一日至<br>二零二二年八月三十一日 | 8,991港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括其他支出)       |
| 附註： 許可已自二零二一年四月三十日起終止。 |                       |                            |                            |                                            |
| (j) 二零一七年<br>四月六日      | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>地下1號廣告牌         | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日 | 2,000港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括所有其他支<br>出) |
| (k) 二零二零年<br>十一月三十日    | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>地下1號廣告牌         | 自二零二零年四月一日至<br>二零二二年八月三十一日 | 2,000港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括所有其他支<br>出) |
| 附註： 許可已自二零二一年五月四日起終止。  |                       |                            |                            |                                            |
| (l) 二零一七年<br>四月十日      | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>頂層2號廣告牌         | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日 | 1,000港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括所有其他支<br>出) |
| (m) 二零二零年<br>十一月三十日    | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>頂層2號廣告牌         | 自二零二零年四月一日至<br>二零二二年八月三十一日 | 1,000港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括所有其他支<br>出) |
| 附註： 許可已自二零二一年五月四日起終止。  |                       |                            |                            |                                            |

## 關 連 交 易

| 協議日期                | 獲許可人<br>(本公司附屬<br>公司) | 地點                 | 租期                              | 月租                                                                                          |
|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| (n) 二零一七年<br>四月六日   | 新傳媒出版                 | 新傳媒集團中心<br>地下1號儲藏室 | 自二零一七年四月一日至<br>二零二零年三月三十一日<br>日 | 第一年—10,924.62<br>港元<br>第二年— 13,566港<br>元<br>第三年—15,960港元<br>(包括地租、差餉及<br>管理費但不包括所有<br>其他支出) |
| (o) 二零二零年<br>十一月三十日 | 媒體出版                  | 新傳媒集團中心<br>地下1號儲藏室 | 自二零二零年四月一日至<br>二零二二年八月三十一日      | 12,201港元(包括地<br>租、差餉及管理費但<br>不包括所有其他支<br>出)                                                 |

附註： 許可已自二零二一年四月三十日起終止。

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團向英皇國際支付的租金、管理費及空調費總額分別約為10.5百萬港元、7.0百萬港元及2.8百萬港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據上述租賃協議及許可協議應付之租金及許可費乃按市場租值且上述協議的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立且符合本集團利益。

獨立第三方專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司已審閱上述租賃協議及許可協議，並確定租賃協議及許可協議項下應付租金及許可費乃按相關租賃及許可開始日期時的市場租金及協議內的商業條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。

---

## 關連交易

---

### 關連人士

於訂立該等租賃協議及許可協議時以及於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度直至二零二一年四月二十一日，裕勝為英皇國際的間接全資附屬公司，其主營業務為持有及租賃位於香港九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心。

由於楊受成產業控股於關鍵時間為英皇國際的控股股東，故根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的關連交易。

由於英皇國際於二零二一年四月二十一日出售其於裕勝的全部股權，裕勝自此不再為本公司關連人士。裕勝已向我們發出終止通知，以終止日期為二零二零年十二月十一日的租賃協議及日期為二零二零年十一月三十日的許可協議，均自二零二二年一月三十一日起生效及我們已於該日期前搬離物業。