

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



New Sparkle Roll International Group Limited
新耀萊國際集團有限公司

(前稱 *Sparkle Roll Group Limited* 耀萊集團有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：970)

**有關補充租賃協議之
須予披露交易**

補充租賃協議

按照日期為二零一零年八月二十三日之租賃協議（經日期為二零一一年一月十九日、二零一一年六月二十一日及二零一九年一月十七日之三份補充協議補充），洋浦權天（本公司之間接全資附屬公司）以原租金向出租人租賃該等物業。

出租人要求增加原租金，由二零二一年六月五日起生效，而訂約各方已訂立補充租賃協議。

上市規則之涵義

由於補充租賃協議所涉之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故補充租賃協議構成本公司之須予披露交易，因而須根據上市規則第十四章遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

* 僅供識別

背景資料

按照日期為二零一零年八月二十三日之租賃協議（經日期為二零一一年一月十九日、二零一一年六月二十一日及二零一九年一月十七日之三份補充協議補充），洋浦權天以原租金向出租人租賃該等物業。

出租人要求增加原租金，由二零二一年六月五日起生效，而訂約各方已訂立補充租賃協議。

補充租賃協議之主要條款

日期 ： 二零二一年十月二十六日

訂約方 ： (i) 中國北京市朝陽區東風鄉人民政府，為一名獨立第三方，作為出租人之一；

(ii) 北京市朝陽區東風鄉農工商公司，為一名獨立第三方，作為出租人之一；及

(iii) 洋浦權天商業品牌網絡服務股份有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，作為租戶

該等物業 ： 中國北京市朝陽區星火西路17號樓、19號樓

新租金 : 新租金如下 :

- (i) 於二零二一年六月五日至二零二四年六月四日期間每年人民幣31,016,481.19元；
- (ii) 於二零二四年六月五日至二零二七年六月四日期間每年人民幣32,567,305.25元；
- (iii) 於二零二七年六月五日至二零三零年六月四日期間每年人民幣34,195,670.51元；及
- (iv) 於二零三零年六月五日至二零三零年九月五日期間合共人民幣8,976,363.51元。

新租金須於每季度結束前第15天預付。根據補充租賃協議應付之代價總值約為人民幣302,315,000元。

新租金將透過本集團正常經營業務之內部資金來源支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，該等物業之租賃增加將確認為使用權資產租賃修改約人民幣99,142,000元，乃參照根據補充租賃協議將作出之總租賃付款現值計算。

訂立補充租賃協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事奢侈品及汽車分銷業務以及提供售後服務、物業管理服務、物業租賃服務、電影相關業務（包括製作及投資電影及電視節目）及放貸業務。

該等物業現時及自二零一一年六月起一直由洋浦權天佔用作分租用途，而續租將會維持其主要物業租賃服務業務。本公司亦明白，接受出租人要求加租所產生之成本低於終止租賃協議所產生之成本。

董事認為，補充租賃協議乃於本集團之日常業務中按經訂約各方公平磋商後之正常商務條款訂立，而根據補充租賃協議擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約各方之資料

洋浦權天

洋浦權天商業品牌網絡服務股份有限公司為於二零零三年十一月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，自二零一八年六月二十五日（本公司透過收購信智國際有限公司全部已發行股本收購洋浦權天當日）起為本公司之間接全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零一八年六月二十五日所發表題為「有關收購目標公司全部已發行股本之須予披露交易」之公佈。洋浦權天之主要業務為於中國提供物業管理以及租賃及分租服務。

北京東風鄉企

北京市朝陽區東風鄉農工商公司為根據中國法律成立之集體所有制企業，並為補充租賃協議出租人之一。最終實益擁有人為北京東風鄉政府。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京東風鄉企及其最終實益擁有人北京東風鄉政府均為獨立第三方。北京東風鄉企主要從事農工生產安排、提供服務管理及其他商業服務。

北京東風鄉政府

中國北京市朝陽區東風鄉人民政府為補充租賃協議出租人之一。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京東風鄉政府為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於補充租賃協議所涉之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故補充租賃協議構成本公司之須予披露交易，因而須根據上市規則第十四章遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有如下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「北京東風鄉企」 | 指 | 北京市朝陽區東風鄉農工商公司，根據中國法律成立之集體所有制企業，為一名獨立第三方，根據補充租賃協議為出租人之一 |
| 「北京東風鄉政府」 | 指 | 中國北京市朝陽區東風鄉人民政府，為一名獨立第三方，根據補充租賃協議為出租人之一 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|----------------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 新耀萊國際集團有限公司（前稱Sparkle Roll Group Limited 耀萊集團有限公司*），於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：970） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則第16號」 | 指 | 香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之獨立第三方 |
| 「出租人」 | 指 | 北京東風鄉政府及北京東風鄉企 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則（經不時修訂） |
| 「新租金」 | 指 | 洋浦權天根據補充租賃協議應付之新租金 |

| | |
|--------|--|
| 「原租金」 | 指 洋浦權天根據日期為二零一零年八月二十三日之租賃協議（經日期為二零一一年一月十九日、二零一一年六月二十一日及二零一九年一月十七日之三份補充協議所補充）就租賃該等物業應付之原租金，即(i)於二零一零年九月六日至二零一四年九月五日期間之每年人民幣16,000,000元；(ii)於二零一四年九月六日至二零一八年九月五日期間之每年人民幣16,800,000元；(iii)於二零一八年九月六日至二零二二年九月五日期間之每年人民幣17,640,000元；(iv)於二零二二年九月六日至二零二六年九月五日期間之每年人民幣18,520,000元；及(v)於二零二六年九月六日至二零三零年九月五日期間之每年人民幣19,450,000元 |
| 「訂約各方」 | 指 出租人及洋浦權天，為補充租賃協議之訂約方 |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 中國北京市朝陽區星火西路17號樓、19號樓 |
| 「人民幣」 | 指 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股份」 | 指 本公司股本中每股面值0.002港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司 |

- 「補充租賃協議」 指 洋浦權天（作為租戶）與出租人（作為出租人）所訂立日期為二零二一年十月二十六日之補充租賃協議
- 「洋浦權天」 指 洋浦權天商業品牌網絡服務股份有限公司，於二零零三年十一月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

承董事會命
新耀萊國際集團有限公司
聯席主席
鄭浩江

香港，二零二一年十一月二十六日

於本公佈日期，本公司有四名執行董事及五名獨立非執行董事。執行董事為鄭浩江先生、馬超先生、趙小東先生及朱雷先生。獨立非執行董事為蔡思聰先生、林國昌先生、高煜先生、劉宏強先生及劉曉義先生。