

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



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)

有關一家新戲院之租賃協議之 主要交易

於 2024 年 1 月 30 日，英皇電影城北京（作為租戶）與業主就一家位於中國北京之新戲院之租賃訂立租賃協議。

由於租賃協議項下該物業之使用權資產總價值之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但少於 100%，根據上市規則第 14 章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，且須遵守報告、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，本公司已就租賃協議項下之租賃交易及其項下擬進行之交易取得其持有超過 50%投票權之控股股東書面批准，以代替本公司舉行股東大會。

董事會宣佈訂立租賃協議，詳情如下：

租賃協議

日期： 2024 年 1 月 30 日

業主： 北京三里屯

租戶： 英皇電影城北京

該物業： 位於中國北京市朝陽區三里屯路 19 號 SLG18 及 SB2-01 號鋪之一家戲院

用途:	戲院營運及相關業務
租賃期限:	自租賃開始日起計 10 年
租金:	應付每月租金將包括基本租金及營業額租金 租賃協議項下涵蓋整個租賃期之基本租金總額（不包括增值稅）為約人民幣 69,600,000 元（相等於約港幣 75,500,000 元）。營業額租金指每月營業額的固定百分比超出基本租金之金額。基本租金須按月預繳，而營業額租金（如有）須按月後付
免租期:	自租賃開始日起計首 6 個月
按金:	約人民幣 2,200,000 元（相等於約港幣 2,400,000 元）將於簽署租賃協議時支付，以及根據租賃協議之條款及條件於租賃期後退回
使用權資產價值:	涵蓋整個租賃期合共約人民幣 52,800,000 元（相等於約港幣 57,300,000 元）

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之總價值（未經審核）約為人民幣 52,800,000 元（相等於約港幣 57,300,000 元），此乃根據香港財務報告準則第 16 號，按租賃協議於整個租賃期限內租賃付款金額之現值（按增額借款利率折現），並就可退回租賃按金於初始確認時之公平值以及恢復原狀成本之撥備作調整。租賃負債之增額借款利率乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

有關業主之資料

業主為一間於中國註冊成立的有限公司，並主要從事物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主以及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立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。英皇電影城北京為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事戲院相關業務。

董事會視訂立租賃協議為本集團在中國進一步擴展**英皇電影城**戲院網絡的契機，符合本集團的整體業務發展方向。

租賃協議之條款及條件（包括基本租金及營業額租金比率百分比）乃按公平原則經磋商後始行訂立，並參考(i)本集團其他戲院現時已訂立之租賃；及(ii)該物業之特點，如地理位置、租賃年期、放映院坐位數目以及該物業之預計入場率。董事認為租賃協議之條款及條件屬公平合理，而其項下擬進行之交易乃屬於日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團就該物業之租賃將於其綜合財務報表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團資產收購。

由於租賃協議項下該物業使用權總價值之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但少於 100%，根據上市規則第 14 章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，且須遵守報告、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，倘本公司須召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，本公司已就租賃協議及其項下擬進行之交易取得持有本公司 2,371,313,094 股股份（約佔本公司於本公告日期之已發行股份之 73.80%）之控股股東英皇文化產業集團控股有限公司之書面批准，以代替本公司舉行股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

一份載有（其中包括）租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料之通函將於 2024 年 2 月 22 日或之前寄發予股東。

於本公告採用之詞彙

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：-

「北京三里屯」或「業主」	指	北京三里屯南區物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為太古地產有限公司(股份代號：1972)之間接全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「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
「英皇電影城北京」或「租戶」	指	英皇電影城(北京)有限公司，一間按中國法例註冊成立之公司及為本公司一家間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司和其關連人士(定義見上市規則)無關連的第三方
「租賃開始日」	指	根據租賃協議的條款及條件釐定業主向租戶實際交付該物業日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國北京市朝陽區三里屯路 19 號 SLG18 及 SB2-01 號鋪之一家戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	租戶與業主就租賃該物業訂立之日期為 2024 年 1 月 30 日之租賃協議
「%」	指	百分比

備註：人民幣換算港幣乃按人民幣 1.00 元兌港幣 1.0850 元，僅供本公告說明用途。

承董事會命
英皇文化產業集團有限公司
主席
范敏嫦

香港，2024 年 1 月 30 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