

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下英皇文化產業集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

**有關一家新戲院之租賃協議之  
主要交易**

---

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3頁至第7頁。

交易(即本通函之主體事項)已獲控股股東以書面形式批准，以代替根據上市規則舉行股東大會，向股東寄發本通函僅供參考。

2024年3月28日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，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之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
「最後實際可行日期」	指	2024年3月25日(星期一)，即本通函刊發前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「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，僅供本通函說明用途。



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)

執行董事：  
范敏嫦女士  
楊政龍先生  
黃志輝先生

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：  
陳嬋玲女士  
何達權先生  
譚修英女士

香港總辦事處及主要營業地點：  
香港灣仔  
軒尼詩道288號  
英皇集團中心  
28樓

敬啟者：

有關一家新戲院之租賃協議之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2024年1月30日之公告，據此，董事會宣佈，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。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)租賃協議及其項下擬進行交易有關之進一步資料以及上市規則項下規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 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
- 每月基本租金於整個租賃期內介乎約人民幣573,000元(相當於約港幣622,000元)至約人民幣664,000元(相當於約港幣720,000元)。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(整個租賃期範圍介乎15%至18%)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)

---

## 董事會函件

---

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6.9%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。

### 收購使用權資產之財務影響

預期於完成租賃協議項下擬進行之交易後,總資產將增加約港幣56,100,000元,包括使用權資產增加約港幣57,300,000元,按金增加約港幣1,200,000元,並抵銷銀行結餘及現金減少約港幣2,400,000元。總負債將增加約港幣56,100,000元,包括租賃負債增加約港幣53,000,000元及修復撥備約港幣3,100,000元。

本集團預期租賃協議項下擬進行之交易於租賃協議之首個年度將增加使用權資產之年度折舊費用約港幣5,700,000元以及財務成本約港幣3,700,000元。

### 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。

---

## 董事會函件

---

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。考慮到上述情況，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。

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2,371,313,094股股份(約佔於最後實際可行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。



---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
英皇文化產業集團有限公司  
主席  
范敏嫦

2024年3月28日

## A. 本集團之財務資料

本集團截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止年度以及截至2023年12月31日止6個月之財務資料於下列刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmpCulture.com>)的文件中披露：

本公司截至2021年6月30日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1018/2021101800552\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1018/2021101800552_c.pdf)

本公司截至2022年6月30日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1017/2022101700424\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1017/2022101700424_c.pdf)

本公司截至2023年6月30日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1019/2023101900226\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1019/2023101900226_c.pdf)

本公司截至2023年12月31日止6個月之中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0307/2024030700578\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0307/2024030700578_c.pdf)

## B. 債項

於2024年2月29日(即確定有關本債務聲明之資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團共有尚未償還之債務總額約港幣1,927,700,000元，其中包括：

### 銀行及其他借貸

本集團擁有無抵押、無擔保及計息其他貸款及銀行借貸分別約港幣826,700,000元及港幣18,500,000元。其他貸款之貸方(本集團之關連人士)同意直至2026年1月20日前不要求償還其他貸款連同所有應計利息及所有尚未償還金額，根據融資函件，銀行借貸之條款含有按要求還款條款。

本集團擁有應付非控股權益款項約港幣70,300,000元，該款項為無抵押、無擔保、免息及須於自2024年2月29日營業時間結束日期起計一年後償還。

### 租賃負債

本集團按本集團增量借款利率折現餘下的租賃付款現值計量租賃負債。於2024年2月29日營業時間結束時，本集團之租賃負債總額約為港幣1,012,200,000元。

## 免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2024年2月29日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使之債務證券或任何其他借貸或債務（包括銀行透支及承兌負債（正常貿易應付款項除外））或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

## C. 營運資金

經考慮根據租賃協議擬作交易之財務影響及本集團現有可供使用之內部財務資源（包括現金及銀行結餘以及可供使用之貸款及銀行融資）後董事認為，本集團擁有充裕營運資金以供其於最後實際可行日期起計至少12個月之需要。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

## D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2023年6月30日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來可能導致本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動之任何情況或事件。

## E. 本集團之財務及貿易前景

儘管大多數國家已從疫情中復甦，並已恢復正常商業活動，但加息、持續通脹、政治緊張等不利因素仍給宏觀經濟帶來不確定性，令消費者對支出持謹慎態度。因此，本集團將繼續審慎地擴大其網絡。近期，**Emperor Cinemas Plus+**已於圍方開業，其為一個位於大圍新的大型商場，為香港新界另一個具代表性的社區地標，以及**英皇電影城**已於中國內地的重慶市開業。於2024年，**英皇電影城**預計將在中國內地開業以及**Emperor Cinemas Plus+**預計將在香港開業。

隨著中國內地可支配收入及生活水平的不斷提高，休閒消費還有進一步發展的空間；加上國家電影局制定的五年計劃，本集團對電影放映市場的前景保持樂觀。憑藉其歷史悠久的英皇品牌，本集團將繼續加強其核心競爭力，以把握機遇並為其股東帶來可持續的回報。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉如下：

### (a) 於本公司權益之好倉

#### 股份

董事姓名	身份／權益性質	持有權益之 已發行股份數目	佔已發行 有投票權 股份概約%
楊政龍先生 (「楊先生」)	私人酌情信託之 合資格受益人	2,371,313,094 (附註)	73.80

附註：該等股份由英皇文化產業集團控股有限公司持有，其為楊受成娛樂控股有限公司(「楊受成娛樂控股」)之全資附屬公司。楊受成娛樂控股由Alto Trust Limited以信託形式代一項私人酌情信託(楊先生為該信託之合資格受益人之一)持有。

## (b) 於相聯法團之好倉權益

## 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	持有權益之 已發行股份數目	佔已發行 有投票權 股份概約%
范敏嫦女士 (「范女士」)	英皇國際集團 有限公司 (「英皇國際」)	實益擁有人	10,500,000	0.29
楊先生	英皇國際	私人酌情信託 之合資格受 益人	2,747,611,223 (附註)	74.71
	英皇娛樂酒店 有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	-同上-	851,353,645 (附註)	71.63
	英皇鐘錶珠寶 有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	-同上-	4,298,630,000 (附註)	63.41
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	-同上-	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	-同上-	315,000,000 (附註)	52.50

附註：英皇國際、英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶、歐化及新傳企劃均為股份於聯交所上市之公司。該等股份由各自的私人酌情信託最終擁有。楊先生為該等私人酌情信託之合資格受益人之一，故被視為擁有該等相同股份之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立之不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則須予披露董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

- i. 楊先生作為一項私人酌情信託（楊受成博士作為創立人及財產授予人）之合資格受益人之一，被視為擁有該信託旗下多家亦從事電影投資的公司的權益。鑒於彼無法控制本公司及該信託旗下公司之董事會，董事認為本集團之利益已獲充分保障；及
- ii. 范女士及黃志輝先生擁有從事電影投資的私人公司的董事權益。鑒於本集團投資組合之規模及覆蓋範圍，上述該等視同競爭業務被視為無關緊要。

除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

## 5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除下文所列之協議（楊先生被視為擁有權益）外，概無存在任何董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的其他合約或安排。

- (a) 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，內容有關其項下之租賃交易。
- (b) 本公司與楊受成娛樂控股訂立日期為2022年7月15日之總框架協議，內容有關其項下之租賃及許可交易。
- (c) 本公司與歐化訂立日期為2023年3月3日之總協議，內容有關就其戲院營運下繼續購買傢俬產品及獲取傢俬採購諮詢服務。
- (d) 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，內容有關其項下之租賃交易。
- (e) 本公司與英皇電影有限公司訂立日期為2023年5月18日之框架協議，內容有關其項下之電影租賃許可交易及電影宣傳交易。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對本集團任何成員公司的待決或威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期（包括該日），本集團並無訂立屬或可能屬重大之合約（並非本集團於日常業務過程中訂立之合約）。

## 9. 展示文件

根據上市規則，租賃協議之副本由本通函日期起直至其後14日，將刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmpCulture.com>)。

## 10. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為廖雪盈女士，彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會會士。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (c) 本通函之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。