

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)

**有關新戲院之租賃協議之
須予披露交易**

於 2023 年 8 月 15 日，英皇電影城北京（作為租戶）與成都業主就一家位於中國成都之戲院租賃訂立成都租賃協議。

於截至成都租賃協議日期及緊接其前 12 個月內，英皇電影城重慶（作為租戶）與重慶業主就一家位於中國重慶之戲院租賃已訂立重慶租賃協議。由於該等業主相互關聯，且該等租賃協議的條款乃同時磋商，故根據上市規則第 14.22 條，該等租賃協議項下擬進行之該等交易須合併計算。

由於該等租賃協議項下該等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 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章，該等租賃協議項下擬進行之該等交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規定，惟可獲豁免取得股東之批准。

董事會宣佈訂立該等租賃協議，詳情如下：

成都租賃協議

日期：2023 年 8 月 15 日

成都業主：龍錦綜合開發（成都）

租戶：英皇電影城北京

成都物業： 位於中國成都市錦江區紅星路叁段 1 號成都國際金融中心商場第六層 L614 號商鋪之一家戲院

用途： 戲院營運及相關業務

租賃期： 自租賃開始日起計 10 年

租金： 應付年度租金將包括 (i) 基本租金或票房營業額租金 (以較高者為準)；及 (ii) 銷售營業額租金

成都租賃協議項下涵蓋整個租賃期之基本租金總額 (包括增值稅) 為約人民幣 30,300,000 元 (相等於約港幣 32,800,000 元)。票房營業額租金按租賃開始日起第 1 至第 36 個月票房營業額的 15%、租賃開始日起第 37 至第 72 個月票房營業額的 16%、租賃開始日起第 73 至第 108 個月票房營業額的 17% 以及租賃開始日期起第 109 至第 120 個月票房營業額的 18% 計算。銷售營業額租金則按銷售營業額之 13% 計算

基本租金須按月於每個曆月第一個營業日或之前預繳，而票房營業額租金 (倘須根據成都租賃協議之條款及條件支付) 和銷售營業額租金須按月後付

免租期： 自租賃開始日起計首 6 個月

按金： 約人民幣 868,000 元 (相等於約港幣 938,000 元) 將於簽署成都租賃協議之日或之前支付，以及根據成都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 22,000,000 元 (相等於約港幣 23,800,000 元)

重慶租賃協議

日期： 2023 年 8 月 7 日

重慶業主： 重慶嘉益商業管理

租戶： 英皇電影城重慶

重慶物業：	位於中國重慶市江北區江北城北大街 38 號重慶國金中心商場第二層 L231 號、L231a 號，第二 M 層 L2MP01 號至 L2MP06 號商鋪及第一層 L180 號商鋪之一家戲院
用途：	戲院營運及相關業務
租賃期：	自租賃開始日起計 7 年 6 個月
租金：	應付年度租金將包括 (i) 約人民幣 500,000 元 (相等於約港幣 500,000 元)，倘年度票房少於人民幣 10,000,000 元；或(ii)約人民幣 1,000,000 元 (相等於約港幣 1,100,000 元)，倘年度票房等於或多於人民幣 10,000,000 元。租金須按月於每個曆月第一個營業日或之前預繳
免租期：	自租賃開始日起計首 3 個月
按金：	約人民幣 1,000,000 元 (相等於約港幣 1,100,000 元) 將於簽署重慶租賃協議之日或之前支付，以及根據重慶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 4,900,000 元 (相等於約港幣 5,300,000 元)

本集團根據該等租賃協議將予確認之使用權資產總價值 (未經審核) 約為人民幣 26,900,000 元 (相等於約港幣 29,100,000 元)，此乃根據香港財務報告準則第 16 號，按該等租賃協議於租賃期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

成都業主為一家根據中國法律註冊的有限責任公司，並主要從事物業相關業務。

重慶業主為一家根據中國法律註冊的有限責任公司 (合資企業)，並主要從事物業相關業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，成都業主和重慶業主以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務，其中包括戲院營運及電影投資。英皇電影城北京及英皇電影城重慶均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。

董事會視訂立該等租賃協議為本集團在中國擴展**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。

該等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（如適用））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）該等物業之特點，如地理位置、租賃年期、放映院坐位數目以及預計該等物業之入場率。董事認為該等租賃協議之條款及條件屬公平合理，而該等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」，本集團就該等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，該等租賃協議項下之該等租賃交易將被視為本集團資產收購。

於截至成都租賃協議日期及緊接其前 12 個月內，英皇電影城重慶（作為租戶）與重慶業主就一家位於中國重慶之戲院租賃已訂立重慶租賃協議。由於該等業主相互關聯，且該等租賃協議的條款乃同時磋商，故根據上市規則第 14.22 條，該等租賃協議項下擬進行之該等交易須合併計算。

由於該等租賃協議項下該等物業的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 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章，該等租賃協議項下擬進行之該等交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規定，惟可獲豁免取得股東之批准。

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：-

「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「票房營業額」	指	自成都物業直接或間接從票房收取之所有款項之淨額（經扣除所有應付予政府之電影相關稅項及電影資金後）
「成都物業」	指	位於中國成都市錦江區紅星路叁段 1 號成都國際金融中心商場第六層 L614 號商鋪之一家戲院
「成都租賃協議」	指	英皇電影城北京與成都業主就成都物業之租賃訂立日期為 2023 年 8 月 15 日之租賃協議
「重慶嘉益商業管理」或「重慶業主」	指	重慶嘉益商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊的有限責任公司（合資企業），由九龍倉集團有限公司（股份代號：004）間接持有 50% 及中國海外發展有限公司（股份代號：688）間接持有 50%，並為獨立第三方
「重慶物業」	指	位於中國重慶市江北區江北城北大街 38 號重慶國金中心商場第二層 L231 號、L231a 號，第二 M 層 L2MP01 號至 L2MP06 號商鋪及第一層 L180 號商鋪之一家戲院
「重慶租賃協議」	指	英皇電影城重慶與重慶業主就重慶物業之租賃訂立日期為 2023 年 8 月 7 日之租賃協議
「本公司」	指	英皇文化產業集團有限公司，一家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」	指	英皇電影城（北京）有限公司，一家按中國法律註冊成立之公司並為本公司之一家間接全資附屬公司
「英皇電影城重慶」	指	英皇電影城（重慶）有限公司，一家按中國法律註冊成立之公司並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
「該等業主」	指	成都業主及重慶業主
「租賃開始日」	指	根據相應該等租賃協議之條款及條件，業主向租戶實際交付相應該等物業的日子
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍錦綜合開發（成都）」 或「成都業主」	指	龍錦綜合開發（成都）有限公司，一家根據中國法律註冊的有限責任公司，是九龍倉集團有限公司（股份代號：004）的全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	成都物業及重慶物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售營業額」	指	除票房營業額外，租戶於成都物業經營業務的過程中所有已收取或將會收取的款項總額
「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
「該等租賃協議」	指	成都租賃協議及重慶租賃協議

「%」

指 百分比

備註：人民幣換算港幣乃按人民幣1.0元兌港幣1.0810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，2023年8月15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
許佩斯女士

獨立非執行董事： 陳嬋玲女士
何達權先生
譚修英女士