

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)

**有關於馬來西亞租賃之接納函之
須予披露交易**

於 2019 年 8 月 30 日，英皇電影城(馬來西亞) (作為租戶) 分別接納 K Two Realty 及 MTrustee Berhad (作為業主) 就該等物業之租賃而發出之該等接納函。

根據於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度生效之香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表內確認根據該等接納函所租賃該等物業之使用權資產價值。因此，就上市規則而言，該等接納函項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

由於有關該等接納函項下之該等物業使用權總價值的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 章之規定，其項下之該等交易構成本公司須予披露交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守上市規則有關股東批准之規定。

於 2019 年 8 月 30 日，英皇電影城(馬來西亞) (作為租戶) 分別接納 K Two Realty 及 MTrustee Berhad (作為業主) 就該等物業之租賃而發出之該等接納函。

租戶於 2019 年 8 月 30 日接納之第一份接納函

業主： K Two Realty

租戶： 英皇電影城(馬來西亞)

第一項物業： Unit no. CIMA F1, F2 & F3, 1st Floor, Sungei Wang Plaza, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur, Malaysia
(中文譯名：馬來西亞 50250 吉隆坡蘇丹伊斯萬路金河廣場 1 樓 CIMA F1, F2 及 F3 室)

用途： 戲院營運及相關業務

租期： 自業務開始日期起計三年

根據第一份接納函之條款，在新租賃協議項下，租戶有權以修訂後的租金（與上一租期相比增加不超過 8%）續租四（4）期，每三（3）年

使用權資產價值 21,000,000 馬幣（相當於約 39,700,000 港元）（不包括差餉及基礎設施
（包括續租期）： 費用但包括管理費、宣傳費及其他支出）

租戶於 2019 年 8 月 30 日接納之第二份接納函

業主： MTrustee Berhad

租戶： 英皇電影城(馬來西亞)

第二項物業： JUMPA Level 2 – MUS-01, MUS-03, MUS-03A, MUS-04 & MUS-05, Sungei Wang Plaza, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur, Malaysia
(中文譯名：馬來西亞 50250 吉隆坡蘇丹伊斯萬路金河廣場 2 樓 JUMPA Level 2 – MUS-01, MUS-03, MUS-03A, MUS-04 & MUS-05 室)

用途： 戲院營運及相關業務

租期： 自業務開始日期起計三年

根據第二份接納函之條款，在新租賃協議項下，租戶有權以修訂後的租金（與上一租期相比增加不超過 8%）續租四（4）期，每三（3）年

使用權資產價值 4,400,000 馬幣（相當於約 8,300,000 港元）（不包括差餉及基礎設施費
（包括續租期）： 用但包括管理費、宣傳費及其他支出）

條件： 業主須於 2019 年 9 月 30 日之前就簽署與第二項物業有關的文件提供適當和有效的授權

第一份接納函和第二份接納函為互為條件。

訂立該等接納函之理由及裨益

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（尤其在大中華地區），其中包括 (i) 戲院發展及營運；及(ii) 投資電影及各類文化活動。英皇電影城（馬來西亞）主要於馬來西亞從事戲院營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，K Two Realty 為一家於馬來西亞註冊成立之投資控股有限公司，而 MTrustee Berhad 為 Capitaland Malaysia Mall Trust 之受託人，兩名業主均為獨立第三方。

該等接納函之條款及條件乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市場租金而釐定。董事相信該等接納函之條款及條件乃公平合理，而該等交易乃屬於本公司日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度所生效之香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表內確認根據該等接納函所租賃該等物業之使用權資產價值。因此，就上市規則第 14.04(1)(a)條所載的交易定義，該等接納函項下之租賃交易將被視為租戶收購資產。

由於有關該等接納函項下之該等物業使用權總價值的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 章之規定，其項下之該等交易構成本公司的須予披露交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守上市規則有關股東批准之規定。

於本公告採用之詞彙

「董事」	指	本公司之董事
「業務開始日期」	指	租戶將會提供實際日期，暫定不遲於 2020 年 5 月 14 日
「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(馬來西亞)」或「租戶」	指	Emperor Cinemas (Malaysia) Sdn. Bhd. (中文譯名: 英皇電影城(馬來西亞)有限公司), 一間於馬來西亞註冊成立之有限公司, 並為本公司之間接全資附屬公司
「第一份接納函」	指	英皇電影城(馬來西亞) (作為租戶) 於 2019 年 8 月 30 日接納 K Two Realty (作為業主) 就第一項物業之租賃而發出之接納函
「第一項物業」	指	Unit no. CIMA F1, F2 & F3, 1st Floor, Sungei Wang Plaza, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur, Malaysia (中文譯名: 馬來西亞 50250 吉隆坡蘇丹伊斯萬路金河廣場 1 樓 CIMA F1, F2 及 F3 室)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元, 香港的法定貨幣
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「K Two Realty」	指	K Two Realty Holding Sdn. Bhd., 一間於馬來西亞註冊成立之有限公司
「該等接納函」	指	第一份接納函及第二份接納函
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「MTrustee Berhad」	指	一間於馬來西亞註冊成立之有限公司, 為 Capitaland Malaysia Mall Trust 之受託人
「該等物業」	指	第一項物業及第二項物業
「馬幣」	指	馬來西亞令吉, 馬來西亞的法定貨幣
「第二份接納函」	指	英皇電影城(馬來西亞) (作為租戶) 於 2019 年 8 月 30 日接納 MTrustee Berhad (作為業主)就第二項物業之租賃而發出之接納函

「第二項物業」	指	JUMPA Level 2 – MUS-01, MUS-03, MUS-03A, MUS-04 & MUS-05, Sungei Wang Plaza, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur, Malaysia (中文譯名：馬來西亞 50250 吉隆坡蘇丹伊斯萬路金河廣場 2 樓 JUMPA Level 2 – MUS-01, MUS-03, MUS-03A, MUS-04 & MUS-05 室)
「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
「%」	指	百分比

註釋：馬幣按 1 馬幣兌 1.891 港元換算為港元，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，2019 年 8 月 30 日

於本公告日期，本公司董事會成員為：

執行董事：
范敏嫦女士
黃志輝先生
楊政龍先生
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