

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。



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)

有關要約函之主要交易

於 2021 年 5 月 27 日，佳信（作為租戶）收到由租賃代理代表業主接納之要約函，內容有關本集團戲院營運之租賃交易。

就上市規則而言，要約函項下之租賃交易將被視為租戶一項收購資產。由於有關要約函項下之該物業之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，要約函項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，且須遵守匯報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，本公司已就要約函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。

一份載有（其中包括）要約函及其項下擬進行之進一步資料之通函將於 2021 年 6 月 18 日或之前寄發予股東。

董事會宣佈，於 2021 年 5 月 27 日，佳信（作為租戶）收到由租賃代理代表業主接納之要約函，內容有關本集團戲院營運之租賃交易。

租戶於 2021 年 5 月 27 日收到由租賃代理代表業主接納之要約函

業主：	時代廣場有限公司
租戶：	佳信
租賃代理：	Harriman
該物業：	香港銅鑼灣時代廣場 12 至 14 樓所有戲院範圍以及部份 3 樓至 11 樓
用途：	戲院營運及相關業務
期限：	自開始日期起計八年
按金：	於發出要約函時，租戶已向租賃代理支付相等於三個月租金、差餉、冷氣費、服務費及推廣費之金額作為按金。(於開始日期前業主將／或會增加冷氣及／或推廣及／或服務費用)。 倘要約函獲接納後租戶隨後退出，在不損害業主可能獲取之其他任何補救措施或索償之前提下，按金將被沒收。 於簽訂租賃協議後，據要約函而已支付之按金將作為根據租賃協議應付之按金。
租賃協議：	要約函屬不可撤銷。根據要約函之條款及條件並經訂約方共同協定，訂約方將訂立租賃協議。
使用權資產價值：	約 92,500,000 港元

本集團根據要約函將予確認之使用權資產之價值（未經審核）約為 92,500,000 港元，此乃根據香港財務報告準則第 16 號，按要約函於整個租賃期限內租賃付款金額之現值（按增量借款率折現），並就可退回租賃按金於初始確認時之公平值以及修復成本撥備調整。租賃負債之增量借款率乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

有關業主及租賃代理之資料

業主為一間於香港註冊成立之有限公司。業主主要從事作為購物及商業大樓之時代廣場的營運及管理。

租賃代理為一間於香港註冊成立之有限公司。租賃代理主要從事租賃服務。

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

訂立要約函之理由及裨益

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，其中包括 (i) 戲院營運；及 (ii) 投資電影及各類文化活動。佳信為本公司之間接全資附屬公司，主要從事戲院相關業務。自開始日期起，透過策略性地擴展其據點至另一位於黃金地段的大型購物商場，本集團將能夠擴大其在香港的電影放映網絡。

要約函之條款及條件乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參照現行市場租金而釐定。董事認為要約函之條款及條件屬公平合理，而該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 日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 16 號「租賃」，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第 16 號於本公司綜合財務報表內確認使用權資產。因此，就上市規則第 14.04(1)(a)條所載之交易定義而言，要約函項下之租賃交易將被視為租戶一項收購資產。

由於有關要約函項下之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，要約函項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，須遵守匯報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，倘本公司需要召開股東大會以批准要約函及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准要約函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，本公司已就要約函之租賃交易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要約函及其項下擬進行之交易。

一般資料

一份載有（其中包括）要約函及其項下擬進行交易之進一步資料之通函將於 2021 年 6 月 18 日或之前寄發予股東。

於本公告採用之詞彙

「董事會」或「董事」	指	本公司之董事
「開始日期」	指	向租戶發出業主書面通知之日起計第 14 天，載明該物業管有權，惟租賃協議期限應不早於 2021 年 7 月 19 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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「Harriman」或「租賃代理」	指	Harriman Leasing Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為代表業主擔任租賃代理及為九龍倉置業地產投資有限公司（股份代號：1997）之間接全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「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
「業主」	指	時代廣場有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為九龍倉置業地產投資有限公司（股份代號：1997）之間接全資附屬公司，即一名獨立第三方
「租賃協議」	指	租賃代理代表業主將與租戶就該物業訂立之租賃協議

「要約函」	指	租賃代理代表業主就該物業之租賃交易接納租戶所發出之要約函
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港銅鑼灣時代廣場 12 至 14 樓所有戲院範圍以及部份 3 樓至 11 樓
「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
「佳信」或「租戶」	指	佳信有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
英皇文化產業集團有限公司
主席
范敏嫦

香港，2021 年 5 月 27 日

於本公告日期，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