

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)

**有關一家戲院之租賃意向書之
主要交易**

於 2023 年 1 月 9 日，英皇電影城北京（作為租戶）與租賃代理（代表業主）就一家位於中國成都之戲院租賃訂立意向書。

由於意向書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，意向書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，本公司已就意向書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。

董事會宣佈訂立意向書，詳情如下：

意向書

日期： 2023 年 1 月 9 日

業主： 成都臻天怡

租賃代理： 廣州君兆

租戶： 英皇電影城北京

該物業：	位於中國成都市高新區成都悠方購物中心五樓及六樓 515 及 606 號舖之一家戲院
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 意向書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 37,400,000 元 (相等於約港幣 40,700,000 元)。票房營業額租金按票房營業額之若干百分比計算。銷售營業額租金按銷售營業額之若干百分比計算。基本租金須按月預繳。倘年度票房營業額租金多於已繳付基本租金，租戶應根據意向書之條款及條件向租賃代理支付差額
使用權資產價值：	涵蓋整個租賃期合共約人民幣 27,500,000 元 (相等於約港幣 29,900,000 元)

本集團根據意向書將予確認之使用權資產之價值 (未經審核) 約為人民幣 27,500,000 元 (相等於約港幣 29,900,000 元)，此乃根據香港財務報告準則第 16 號，按意向書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。

在意向書的條款及條件規限下且經訂約方相互同意，訂約雙方將訂立租賃協議。

有關業主及租賃代理之資料

業主為一間根據中國法律註冊的有限公司，並主要從事物業開發。

租賃代理為一間根據中國法律註冊為中外合資企業的有限公司轄下之分公司，其主要從事物業投資。

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

訂立意向書之理由及裨益

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。

董事會視訂立意向書為本集團在中國進一步擴大**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。

意向書之條款及條件（包括租金）乃按公平原則經磋商後始行訂立。董事認為意向書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，意向書項下之租賃交易將被視為本集團資產收購。

由於意向書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，意向書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意向書及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准意向書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，本公司已就意向書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意向書及其項下擬進行之交易。

一般事項

一份載有（其中包括）意向書及其項下擬進行之交易之進一步資料之通函將於 2023 年 2 月 2 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：-

「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「票房營業額」	指	自該物業從票房收取之所有款項之淨額(經扣除折扣、退款、應付予政府之電影相關稅項及電影發展基金)
「成都臻天怡」或 「業主」	指	成都市臻天怡商務服務有限公司，一間根據中國法律註冊的有限公司，且為合景泰富集團控股有限公司（股份代號：1813）之間接全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「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
「廣州君兆」或 「租賃代理」	指	廣州市君兆物業經營有限公司成都分公司，一間根據中國法律註冊為中外合資企業之有限公司轄下之分公司，且為合景泰富集團控股有限公司（股份代號：1813）之間接全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「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	根據意向書之條款及條件緊隨首次裝修期完成後之日子，首次裝修期為緊隨租賃代理實際向租戶交付該物業日子後不超過 60 天

「意向書」	指	租戶與租賃代理(代表業主)就租賃該物業訂立日期為 2023 年 1 月 9 日之意向書
「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	位於中國成都市高新區成都悠方購物中心五樓及六樓 515 及 606 號鋪之一間戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售營業額」	指	來自銷售糖果食品及飲品所收取之所有款項淨額(經扣除折扣、退款及稅項)
「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

備註：人民幣換算港幣乃按人民幣 1.00 元兌港幣 1.0874 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 1 月 9 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