

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
須予披露交易**

於 2023 年 2 月 28 日，英皇電影城北京（作為租戶）與業主就一家位於中國深圳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 5% 但少於 25%，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。

董事會宣佈訂立意向書，詳情如下：

意向書

日期： 2023 年 2 月 28 日

業主： 深圳市科之谷投資

租戶： 英皇電影城北京

該物業： 位於中國深圳市福田區皇崗路 5001 號深業上城（南區）一期商業 M 層 M09 號商鋪與 L1 層 109 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 71 個月

租金： 應付年度租金（包括管理費）將包括下列較高者：（i）票房營業額租金；或（ii）基本租金及管理費總額

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 11,200,000 元（相等於約港幣 12,900,000 元）。票房營業額租金於租賃開始日起計第 1 至第 36 個月按票房營業額之 15% 計算，而租賃開始日起計第 37 至第 71 個月按票房營業額之 16% 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及管理費，租戶須根據意向書之條款及條件向業主支付差額

按金： 約人民幣 975,000 元（相等於約港幣 1,100,000 元）將不遲於租賃開始日支付。於簽署正式租賃協議時，按金將作為正式租賃協議項下之按金，差額部分（如有）將作為租金之預付款

使用權資產價值： 涵蓋整個租賃期合共約人民幣 10,100,000 元（相等於約港幣 11,600,000 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 10,100,000 元（相等於約港幣 11,600,000 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。

受意向書的條款及條件規限下且經訂約雙方相互同意，訂約雙方於簽署意向書後將訂立租賃協議。

有關業主之資料

業主為一間根據中國法律註冊的有限責任企業，並主要從事物業開發及物業投資。

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(包括基本租金及營業額租金百分比)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協議；及(ii)該物業之特點，如地理位置、租賃條款、放映院坐位數目以及預計該物業之入場率。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 5% 但少於 25%，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、應付予政府之任何其他相關稅項及費用)
「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」或「租戶」	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
「租賃開始日」	指	根據意向書之條款及條件，業主實際向租戶交付該物業的日子
「意向書」	指	租戶與業主就租賃該物業訂立日期為 2023 年 2 月 28 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	位於中國深圳市福田區皇崗路 5001 號深業上城（南區）一期商業 M 層 M09 號商鋪與 L1 層 109 號商鋪之一家戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「深圳市科之谷投資」 或「業主」	指	深圳市科之谷投資有限公司，一家根據中國法律註冊的有限責任企業，是深圳控股有限公司（股份代號：604）的全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「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 1.0 元兌港幣 1.148 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 2 月 28 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