

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)

**有關一家新戲院之租賃協議之  
主要交易**

於 2022 年 12 月 20 日，英皇電影城北京（作為租戶）與業主就一家位於中國長沙市之新戲院之租賃訂立租賃協議。

由於有關租賃協議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，租賃協議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，本公司已就租賃協議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。

董事會宣佈訂立租賃協議，詳情如下：-

**租賃協議**

日期：	2022 年 12 月 20 日
業主：	九龍倉（長沙）置業有限公司
租戶：	英皇電影城北京
該物業：	位於中國湖南省長沙市芙蓉區長沙國金中心 5 樓及 6 樓 L501 及 L601 號鋪之一家新戲院

用途: 戲院營運及相關業務

租期: 自租賃開始日起計 6 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

租賃協議項下涵蓋整個租期之基本租金總額 (包含增值稅) 約為人民幣 27,600,000 元 (相等於約港幣 30,000,000 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。租金須按月支付, 如出現於該曆年向業主已繳付的租金多於應付年度租金之情況, 業主須根據租賃協議將相關差額退回租戶, 反之亦然

免租期: 租賃開始日起計首 4 個月內或緊接該物業裝修後開始營業前一日 (以較早者為準)

使用權資產  
價值: 涵蓋整個租期合計約人民幣 22,600,000 元 (相等於約港幣 24,600,000 元)

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產價值 (未經審核) 約為人民幣 22,600,000 元 (相等於約港幣 24,600,000 元), 此乃根據香港財務報告準則第 16 號, 按租賃協議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。

### 有關業主之資料

業主為一家按中國法例註冊為外商獨資企業之有限公司。業主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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 訂立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。

透過開設新戲院，董事會視訂立租賃協議為本集團進一步擴大其在中國戲院網絡的契機，符合本集團的整體業務發展方向。

租賃協議之條款及條件（包括租金）乃按公平原則經磋商後始行訂立。董事認為租賃協議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本公司之綜合財務報表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於有關租賃協議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，租賃協議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。

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租賃協議及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准租賃協議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，本公司已就租賃協議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租賃協議及其項下擬進行之交易。

## 一般資料

一份載有（其中包括）租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料之通函將於2023年1月13日或之前寄發予股東。

## 本公告採用之詞彙

於本公告，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	本公司董事會
「票房營業額」	指	自該物業直接或間接通過票房收取之所有款項淨額（經扣除應付予政府之所有電影相關稅項及電影專項資金）
「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
「港幣」	指	港幣，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	九龍倉（長沙）置業有限公司，為一家按中國法例註冊為外商獨資企業之有限公司，為九龍倉集團有限公司（股份代號：0004）之間接全資附屬公司，並為獨立第三方
「租賃開始日」	指	業主向租戶實際交付該物業之日期
「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	位於中國湖南省長沙市芙蓉區長沙國金中心 5 樓及 6 樓 L501 及 L601 號鋪之一家新戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售營業額」	指	租戶於該物業經營業務過程中已收取或將收取之所有款項總額（票房營業額除外）
「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
「租賃協議」	指	租戶與業主就租賃該物業訂立日期為 2022 年 12 月 20 日之租賃協議
「%」	指	百分比

註釋：人民幣換算為港幣乃按人民幣 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，2022 年 12 月 20 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