

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下英皇文化產業集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

### 有關一家新戲院之租賃協議之主要交易

---

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3頁至第7頁。

交易(即本通函之主體事項)已獲控股股東以書面形式批准，以代替根據上市規則舉行股東大會，向股東寄發本通函僅供參考。

2023年1月13日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，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
「最後實際可行日期」	指	2023年1月9日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「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號舖之一家新戲院
「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)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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，僅供本通函說明用途。



**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)

執行董事：  
范敏嫦女士  
楊政龍先生  
黃志輝先生  
許佩斯女士

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：  
陳嬋玲女士  
何達權先生  
譚修英女士

香港總辦事處及主要營業地點：  
香港灣仔  
軒尼詩道288號  
英皇集團中心  
28樓

敬啟者：

**有關一家新戲院之租賃協議之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年12月20日之公告，據此，董事會宣佈，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。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)租賃協議及其項下擬進行交易之進一步資料以及上市規則項下規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 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

自租賃開始日起第1個月至第36個月每月基本租金為約人民幣373,000元(相等於約港幣406,000元)，以及自租賃開始日起第37個月至第72個月每月基本租金為約人民幣393,000元(相等於約港幣427,000元)。租賃協議項下涵蓋整個租賃期之基本租金總額(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18%計算。銷售營業額租金按銷售營業額之12%計算

每月基本租金須於每個曆月之第一個營業日或之前按月預先支付，以及每月票房營業額租金(倘根據租賃協議之條款及條件應予支付)及每月銷售營業額租金應於每月延後支付。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。任何逾期付款須按逾期金額之0.03%按日支付罰金

---

## 董事會函件

---

基本租金及營業額租金乃經參考(i)本集團已訂立之其他戲院之現有租約；及(ii)該物業之特性(如該物業之地點、租賃期、房間及座位數量以及估計出席率)後經公平磋商釐定。經計及上述該物業之特性，考慮到租賃協議項下該物業之租金與本集團與第三方業主已訂立之其他戲院之現有租約之租金相若，甚至更為理想，董事會認為租金屬公平合理

- 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)
- 按金：根據租賃協議之條款及條件，於簽立租賃協議時應支付約人民幣1,200,000元(相等於約港幣1,300,000元)及將於租期之後可退還
- 終止：倘發生任何下列事項，租賃協議將予終止以及業主及租戶將免於承擔任何責任：
- (a) 根據法律及規例，政府提早收回土地使用權；
  - (b) 根據法律及規例，政府征用該物業；
  - (c) 該物業符合房屋拆遷相關之法律及規例項下所載標準；及
  - (d) 發生不可抗力事件，導致該物業成為危險或毀損的物業。
- 此外，在租賃協議明確規定之若干情況(包括(尤其是)租戶拖欠支付租金及／或任何其他應付費用超過租賃協議項下規定之天數，並且即使業主要求租戶仍未糾正該等拖欠行為)下，業主有權終止租賃協議
- 使用權資產價值：涵蓋整個租賃期合計約人民幣22,600,000元(相等於約港幣24,600,000元)

---

## 董事會函件

---

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6.0%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。

### 收購使用權資產之財務影響

預期於完成租賃協議項下擬進行之交易後,總資產將增加約港幣24,200,000元,包括使用權資產增加約港幣24,600,000元,按金增加約港幣900,000元,並抵銷銀行結餘及現金減少約港幣1,300,000元。總負債將增加約港幣24,200,000元,包括租賃負債增加約港幣23,400,000元及修復撥備約港幣800,000元。

本集團預期租賃協議項下擬進行之交易於租賃協議之首個年度將增加使用權資產之年度折舊費用約港幣3,900,000元以及財務成本約港幣1,400,000元。

### 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在中國進一步擴大其戲院網絡的契機,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（約佔於最後實際可行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。

## 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
英皇文化產業集團有限公司  
主席  
范敏嫦

2023年1月13日

## A. 本集團之財務資料

本集團截至2020年6月30日、2021年6月30日及2022年6月30日止年度之財務資料於下列刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmpCulture.com>)的文件中披露：

本公司截至2020年6月30日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1019/2020101900398.pdf>

本公司截至2021年6月30日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1018/2021101800551.pdf>

本公司截至2022年6月30日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1017/2022101700423.pdf>

## B. 債項

於2022年11月30日(即確定有關本債務聲明之資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團共有尚未償還之債務總額約港幣1,769,600,000元,其中包括：

### 銀行及其他借貸

本集團擁有無抵押、無擔保及計息其他貸款及銀行借貸分別約港幣478,700,000元及港幣20,000,000元。其他貸款之貸方(本集團之關連人士)同意直至2024年1月20日前不要求償還其他貸款連同所有應計利息及所有尚未償還金額,根據融資函件,銀行借貸之條款含有按要求還款條款。

本集團擁有應付非控股權益款項約港幣70,200,000元,該款項為無抵押、無擔保、免息及須於自2022年11月30日營業時間結束日期起計一年後償還。

### 租賃負債

本集團按本集團增量借款利率折現餘下的租賃付款現值計量租賃負債。於2022年11月30日營業時間結束時,本集團之租賃負債總額約為港幣1,200,700,000元。

## 免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2022年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使之債務證券或任何其他借貸或債務（包括銀行透支及承兌負債（正常貿易應付款項除外））或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

## C. 營運資金

董事於考慮本集團現有可供使用之內部財務資源（包括現金及銀行結餘以及可供使用之貸款及銀行融資）後認為，本集團擁有充裕營運資金以供其於最後實際可行日期起計至少12個月之需要。

## D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2022年6月30日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來可能導致本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動之任何情況或事件。

## E. 本集團之財務及貿易前景

近年來，本集團透過其「**英皇戲院**」品牌一直致力於擴展其戲院網絡。本集團旗下之「**英皇戲院**」（尤其是集中於香港及中國內地市場）戲院網絡，從於2018年12月31日的5間戲院提供共逾6,200個座位增加至於2022年12月31日的17間戲院提供共約17,600個座位。展望未來，除繼續擴闊其戲院網絡外，本集團將透過提供周到細緻的服務致力提升顧客的娛樂體驗。本集團亦將密切監察市況，並適時迅速作出反應。

香港、澳門及中國內地之間的邊境重新開放將增強消費氣氛。預計於不久將來，社交及休閒活動將全面恢復，這將推動電影製作及電影放映市場。加上中國可支配收入的提升及生活水平的不斷改善，以及國家電影局制定的五年計劃，本集團預期市場發展穩健且前景正面。隨著其歷史悠久的**英皇**品牌，以及憑藉其戰略網絡，本集團將致力加強其核心競爭力，以把握行業從疫情復甦帶來的機遇。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉如下：

### (a) 於本公司權益之好倉

#### 普通股

董事姓名	身份／權益性質	持有權益之 已發行 股份數目	佔已發行 有投票權 股份百分比
楊政龍先生（「楊先生」）	私人酌情信託之 合資格受益人	2,371,313,094 (附註)	73.80

附註：該等股份由英皇文化產業集團控股有限公司持有，其為楊受成娛樂控股有限公司（「楊受成娛樂控股」）之全資附屬公司。楊受成娛樂控股由Alto Trust Limited以信託形式代一項私人酌情信託（楊先生為該信託之合資格受益人之一）持有。

## (b) 於相聯法團之好倉權益

## (i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有權益之 已發行 股份數目	佔已發行 有投票權 股份百分比
范敏嫦女士 (「范女士」)	英皇國際集團有限公司 (「英皇國際」)	實益擁有人	10,500,000	0.29
楊先生	英皇國際	私人酌情信託之 合資格受益人	2,747,611,223 (附註)	74.71
	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	-同上-	851,353,645 (附註)	71.63
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	-同上-	4,298,630,000 (附註)	63.41
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	-同上-	600,000,000 (附註)	75.00

附註：英皇國際、英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及歐化均為股份於聯交所上市之公司。該等股份由各自的私人酌情信託最終擁有。楊先生為該等私人酌情信託之合資格受益人之一，故被視為擁有該等相同股份之權益。

## (ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持債權證金額
黃志輝先生(「黃先生」)	英皇國際	於受控制法團之權益	港幣2,000,000元

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立之不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則須予披露董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務(「競爭業務」)中擁有之權益如下：

- i. 楊先生作為一項私人酌情信託(楊受成博士作為創立人及財產授予人)之合資格受益人之一，被視為擁有該信託旗下多家亦從事電影投資的公司的權益。鑒於彼無法控制本公司及該信託旗下公司之董事會，董事認為本集團之利益已獲充分保障；及
- ii. 黃先生及范女士擁有從事電影投資的私人公司的董事權益。鑒於本集團投資組合之規模及覆蓋範圍，上述該等視同競爭業務被視為無關緊要。

除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

## 5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除下文所列之協議（楊先生被視為擁有權益）外，概無存在任何董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的其他合約或安排。

- (a) 本公司與歐化訂立日期為2020年6月29日之總協議，內容有關其項下之本公司就其戲院營運持續購買傢俬產品及獲取相關傢俬採購諮詢服務。
- (b) 本公司與英皇國際訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議，內容有關其項下之租賃交易。
- (c) 本公司與楊受成娛樂控股訂立日期為2022年7月15日之總框架協議，內容有關其項下之租賃及許可交易。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對本集團任何成員公司的待決或威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日),本集團並無訂立屬或可能屬重大之合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)。

## 9. 展示文件

根據上市規則,租賃協議之副本由本通函日期起直至其後14日,將刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmpCulture.com>)。

## 10. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為廖雪盈女士,彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會會士。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本通函之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。