
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)

有關一家戲院之 租賃意向書之主要交易

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8頁。

交易(即本通函之主體事項)已獲本公司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2月2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，一家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 |
| 「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，一家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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年1月27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 |
| 「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號鋪之一家戲院 |
| 「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) |
| 「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 |
| 「%」 | 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

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

敬啟者：

有關一家戲院之租賃意向書之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2023年1月9日之公告，據此，董事會宣佈，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。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）意向書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

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號鋪之一家戲院 |
| 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8%計算

自租賃開始日起第1年至第3年，年度基本租金為約人民幣3,400,000元(相等於約港幣3,700,000元)以及年度票房營業額租金為票房營業額之15%。自租賃開始日起第4年至第6年，年度基本租金為約人民幣3,700,000元(相等於約港幣4,000,000元)以及年度票房營業額租金為票房營業額之16%。自租賃開始日起第7年至第9年，年度基本租金為約人民幣4,000,000元(相等於約港幣4,300,000元)以及年度票房營業額租金為票房營業額之17%。自租賃開始日起第10年，年度基本租金為約人民幣4,300,000元(相等於約港幣4,700,000元)以及年度票房營業額租金為票房營業額之18%

董事會函件

基本租金須於每個曆月之第25日或之前按月預先支付，以及每月銷售營業額租金應於每月延後支付。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

基本租金及營業額租金(包括營業額租金費率百分比)乃經參考(i)本集團已訂立之其他戲院之現有租約；(ii)該物業之特性(如該物業之地點、租賃期、影廳及座位數量以及估計上座率)；及(iii)業主與先前租戶已訂立之租賃協議項下該物業之租金後經公平磋商釐定。經計及上述該物業之特性，考慮到(i)意向書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；及(ii)意向書項下該物業之租金較業主與先前租戶已訂立之租賃協議項下之租金更加優惠，董事會認為租金屬公平合理

誠意金：

人民幣850,000元(相等於約港幣924,000元)應於簽署意向書後15個營業日內支付，並將在簽署正式租賃協議後被視作正式租賃協議項下之按金。倘租戶其後撤銷意向書或根據意向書之條款及條件未能訂立正式租賃協議，則誠意金將被沒收

終止：

根據意向書項下明確規定之若干情況，包括(尤其是)租戶未能根據意向書之條款及條件支付誠意金或由於租戶自身之過錯自意向書日期起90日內未能與租賃代理訂立正式租賃協議，則租賃代理有權終止意向書

董事會函件

先決條件： 意向書將於支付誠意金後生效。於最後實際可行日期，該先決條件已獲達成

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。於最後實際可行日期，預期正式租賃協議將於2023年4月9日(即意向書日期起90日)或之前訂立。

有關業主及租賃代理之資料

業主為一家根據中國法律註冊的有限公司，並主要從事物業開發。

租賃代理為一家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，業主以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

預期於完成意向書項下擬進行之交易後，總資產將增加約港幣29,500,000元，包括使用權資產增加約港幣29,900,000元，按金增加約港幣500,000元，並抵銷銀行結餘及現金減少約港幣900,000元。總負債將增加約港幣29,500,000元，包括租賃負債增加約港幣28,500,000元及修復撥備約港幣1,000,000元。

本集團預期意向書項下擬進行之交易於意向書之首個年度將增加使用權資產之年度折舊費用約港幣2,900,000元以及財務成本約港幣1,700,000元。

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意向書及其項下擬進行之交易。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為意向書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2月2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12月23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1,726,000,000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487,800,000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12月23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12月23日營業時間結束時，本集團之租賃負債總額約為港幣1,148,000,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2022年12月23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

誠如本公司日期為2023年1月20日之公告所披露，本集團預計於截至2022年12月31日止六個月錄得不多於港幣150,000,000元之淨虧損，主要由於截至2022年12月31日止六個月期間中國內地之疫情導致戲院間歇性暫停營業而無可避免地影響本集團整體表現。

除上文所披露者外，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間戲院共逾6,200個座位增加至於2022年12月31日的17間戲院共約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，本集團預見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. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司最高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

股份

| 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，概無董事及本公司最高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，據董事或本公司最高行政人員所知，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，內容有關本公司就其戲院營運繼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,意向書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其英文版本為準。