

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)

有關租賃協議之須予披露交易

於 2021 年 12 月 29 日，英皇電影城北京（作為租戶）與深圳市萬暢（作為業主）就該物業之租賃訂立租賃協議。

就上市規則而言，由於租賃協議項下該物業之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，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規限，惟可獲豁免取得股東之批准。

董事會宣佈訂立之租賃協議詳情如下：

租賃協議

日期：	2021 年 12 月 29 日
業主：	深圳市萬暢
租戶：	英皇電影城北京
該物業：	萬科廣場 5 至 7 樓所有經營戲院部分
用途：	戲院營運及相關業務
租賃期限：	自起租日起計 15 年
使用權資產價值：	租賃期限內共約人民幣 32,500,000 元（相等於約 39,800,000 港元）

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之價值（未經審核）約為人民幣 32,500,000 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。

有關業主之資料

業主為一間按中國法例註冊成立之有限公司。業主主要於中國從事房地產發展及營運、企業管理及樓宇建築。

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（i）戲院營運；及（ii）投資電影及各類文化活動。英皇電影城北京為本公司之一家間接全資附屬公司，主要於中國從事戲院相關業務。透過新開電影城，董事會視訂立租賃協議為本集團進一步擴大其在中國的電影放映網絡的契機，符合本集團的整體業務發展方向。

租賃協議之條款及條件乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參照現行市場租金而釐定。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」，本公司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，租賃協議項下之租賃交易將被視為租戶一項資產收購。

就上市規則而言，由於租賃協議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，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守公告之規限，惟可獲豁免取得股東之批准。

於本公告採用之詞彙

「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「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有限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
「港元」	指	港元，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
「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	萬科廣場 5 至 7 樓所有經營戲院部分
「起租日」	指	免租期期滿次日或萬科廣場正式開業日期（以較晚者為準）
「免租期」	指	自業主向租戶實際交付該物業次日開始計 6 個月（如當中包括農曆新年假期，則該期自動延長 30 日）
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「深圳市萬暢」或 「業主」	指	深圳市萬暢房地產開發有限公司，為一間按中國法例註冊成立之有限公司，並為萬科企業股份有限公司（其股份於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)上市)之全資附屬公司
「租賃協議」	指	租戶與業主就該物業之租賃於2021年12月29日訂立之租賃協議
「萬科廣場」	指	位於中國深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道與布龍路交匯處之購物中心
「%」	指	百分比

註釋：人民幣按人民幣1元兌1.2245港元換算為港元，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，2021年12月29日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：
范敏嫦女士
黃志輝先生
楊政龍先生
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