

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分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)

須予披露交易
有關一家新戲院之租賃協議

於2025年12月15日，英皇電影城北京（作為租戶）與相關該等業主就位於中國北京之一家新戲院之租賃訂立該等租賃協議。

由於該等租賃協議項下該等物業位於同一發展項目，而該等業主相互關聯，且該等租賃協議的條款乃同時協商，故根據上市規則第14.22條，該等租賃協議項下擬進行之該等交易須合併計算。

由於該等租賃協議項下該等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，該等租賃協議項下擬進行之該等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。

董事會宣佈訂立該等租賃協議，詳情如下：

該等租賃協議

日期：2025年12月15日

租戶：英皇電影城北京

業主：	第一份租賃協議：北京麟聯 第二份租賃協議：北京星泰通港
該等物業：	位於中國北京市朝陽區將台地區北京太古坊（頤堤港商場構成其之一部分）之一家戲院，包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 根據第一份租賃協議之第一物業位於為頤堤港商場第4層及第5層L4及L5號商鋪；及 (ii) 根據第二份租賃協議之第二物業位於為北京太古坊第2層至第4層WL301號商鋪
用途：	戲院營運及相關業務
租賃期：	自租賃開始日起計涵蓋10年6個月
租金：	租賃期內應付每月租金將包括基本租金及營業額租金 <p>就第一份租賃協議而言，整個租賃期之每月基本租金介乎約人民幣75,000元（相等於約81,000港元）至約人民幣174,000元（相等於約188,000港元）。涵蓋整個租賃期之基本租金總額（不含稅）約為人民幣18,600,000元（相等於約20,100,000港元）</p> <p>就第二份租賃協議而言，整個租賃期之每月基本租金介乎約人民幣20,000元（相等於約22,000港元）至約人民幣46,000元（相等於約50,000港元）。涵蓋整個租賃期之基本租金總額（不含稅）約為人民幣4,900,000元（相等於約5,300,000港元）</p> <p>就該等租賃協議而言，各自之每月營業額租金，乃參考第一物業及第二物業各自之面積，按比例分攤該等物業每月營業額租金總額。該等物業之每月營業額租金總額，為兩項物業每月淨營業額總額之固定百分比（於整個租賃期內介乎14%至17%）超出營業額租金門檻之金額</p>
按金：	就第一份租賃協議而言，約人民幣791,000元（相等於約855,000港元）將於簽署第一份租賃協議時支付，並將根據第一份租賃協議之條款及條件於租賃期後退回

就第二份租賃協議而言，約人民幣209,000元（相等於約226,000港元）將於簽署第二份租賃協議時支付，以及根據第二份租賃協議之條款及條件於租賃期後退回

使用權資產價值： 涵蓋整個租賃期合共約人民幣18,200,000 元（相等於約19,700,000港元）

本集團根據該等租賃協議將予確認之使用權資產總價值（未經審核）約為人民幣 18,200,000 元（相等於約19,700,000港元），此乃根據香港財務報告準則第16號，按該等租賃協議於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。

有關該等業主之資料

第一業主為一家於中國註冊成立的有限公司，並主要從事物業投資。

第二業主為一家於中國註冊成立的有限公司，並主要從事物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，該等業主以及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事娛樂、媒體及文化發展業務，其中主要包括戲院營運。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。

董事會視訂立該等租賃協議為本集團在中國擴展**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。

該等租賃協議之條款及條件（包括基本租金及營業額租金比率百分比（如適用））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；及(ii)該等物業之特點，如地理位置、租賃年期、放映院及坐位數目以及該等物業之預計入場率。董事認為該等租賃協議之條款及條件屬公平合理，而該等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」，本集團就該等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，該等租賃協議項下之該等租賃交易將被視為本集團資產收購。

由於該等物業位於同一發展項目，而該等業主相互關聯，且該等租賃協議的條款乃同時協商，故根據上市規則第14.22條，該等租賃協議項下擬進行之該等交易須合併計算。

由於該等租賃協議項下該等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，該等租賃協議項下擬進行之該等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
「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並為本公司之一家間接全資附屬公司
「第一業主」或 「北京麟聯」	指	北京麟聯置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由太古地產有限公司（股份代號：1972）間接擁有50%及遠洋集團控股有限公司（股份代號：3377）間接擁有 50%，並為獨立第三方
「第一物業」	指	中國北京市朝陽區頤堤港商場第4層及第5層L4及L5號商鋪
「第一份租賃協議」	指	英皇電影城北京與第一業主就第一物業之租賃訂立日期為2025年12月15日之租賃協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，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
「該等業主」	指	第一業主及第二業主
「租賃開始日」	指	根據相應該等租賃協議之條款及條件，相關該等業主向租戶實際交付相應該等物業的日子
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國北京市朝陽區將台地區北京太古坊（頤堤港商場構成其之一部分）之一家戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二業主」或「北京星泰通港」	指	北京星泰通港置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，以及由(i)太古地產有限公司（股份代號：1972）間接擁有49.895%；(ii)一間有限合夥企業間接擁有49.895%，該企業之有限合夥權益由中國人壽保險股份有限公司（股份代號：2628）及其同系附屬公司持有，以及(iii)中國北京市朝陽區將台鄉政府間接擁有0.21%，並為獨立第三方
「第二物業」	指	中國北京市朝陽區北京太古坊第2層至第4層WL301號商鋪
「第二份物業租賃協議」	指	英皇電影城北京與第二業主就第二物業之租賃訂立日期為2025年12月15日之租賃協議
「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
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議及第二份租賃協議

「營業額租金門檻」 指 就自租賃開始日起首12個月，為(i)該等物業之每月基本租金總額的兩倍，及(ii)該等物業之管理費總額之總和；及就租賃期之餘下期間，為該等物業之每月基本租金總額與管理費之總和

「%」 指 百分比

備註：人民幣換算港元乃按人民幣 1.000 元兌1.081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
楊政龍

香港，2025 年12月15日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 楊政龍先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事： 何達權先生
譚修英女士
溫彩霞女士