
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，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買方或承讓人，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)

有關要約函之主要交易

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4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。

2021年6月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 一般資料	12

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：

「該公告」	指	本公司日期為2021年5月27日之公告，內容有關要約函(構成上市規則項下本公司之一項主要交易)
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門營業的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期(或於工作日上午9時正至下午5時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「開始日期」	指	向租戶發出業主書面通知之日起計第14天，載明該物業管有權，惟租賃協議期限應不早於2021年7月19日
「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
「楊博士」	指	楊受成博士
「該等貨品及服務」	指	於該物業內或透過該物業銷售(無論以賒銷或其他方式)或提供或交付的任何類別及描述的所有貨品及服務，包括但不限於銷售糖果食品、飲料、促銷品、商品及廣告收入
「總收入」	指	包括所有於該物業內或透過該物業銷售(無論以賒銷或其他方式)或提供或交付的票房及門票所得款項總額(包括團體票、批量購買門票及室內活動收入)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「Harriman」或「租賃代理」	指	Harriman Leasing Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為代表業主擔任租賃代理及為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)之間接全資附屬公司，並為一名獨立第三方
「港元」	指	港元
「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	時代廣場有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)之間接全資附屬公司，即一名獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2021年6月15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
「租賃協議」	指	租賃代理代表業主將與租戶就該物業訂立之租賃協議
「要約函」	指	租賃代理代表業主就該物業之租賃交易接納租戶所發出之要約函
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港銅鑼灣時代廣場12至14樓所有戲院範圍以及部份3樓至11樓

釋 義

「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0.01港元之普通股
「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
「佳信」或「租戶」	指	佳信有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比



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
黃志輝先生
楊政龍先生
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：

有關要約函之主要交易

緒言

茲提述該公告，據此，董事會宣佈，佳信(作為租戶)收到由租賃代理代表業主接納之要約函，內容有關本集團戲院營運之租賃交易。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)要約函及其項下擬進行交易詳情有關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

租戶於2021年5月27日收到由租賃代理代表業主接納之要約函

- 業主： 時代廣場有限公司
- 租戶： 佳信
- 租賃代理： Harriman
- 該物業： 香港銅鑼灣時代廣場12至14樓所有戲院範圍以及部份3樓至11樓
- 用途： 戲院營運及相關業務
- 應付代價總值： 應付代價總值包括(i)基本租金及費用，包括冷氣費、服務費、推廣費及政府差餉(統稱「該等費用」)約166,400,000港元；及(ii)根據要約函之條款及條件之營業額租金，經參考(a)總收入的某一百分比超出任何曆月的基本租金(如有)；及(b)該等貨品及服務的每月總進賬佔所得款項總額的某一百分比，但不包括總收入。
- 期限： 自開始日期起計八年
- 免租期： 租金及推廣費將於開始日期後122日開始支付。服務費、水電費及差餉於該期間內應支付。
- 按金： 於發出要約函時，租戶已向租賃代理支付相等於三個月租金、差餉、冷氣費、服務費及推廣費之金額作為按金。(於開始日期前業主將／或會增加冷氣及／或推廣及／或服務費用)。
- 倘要約函獲接納後租戶隨後退出，在不損害業主可能獲取之其他任何補救措施或索償之前提下，按金將被沒收。
- 於簽訂租賃協議後，據要約函而已支付之按金將作為根據租賃協議應付之按金。

董事會函件

租賃協議： 要約函屬不可撤銷。根據要約函之條款及條件並經訂約方共同協定，訂約方將訂立租賃協議。

使用權資產價值： 約92,500,000港元

本集團根據要約函將予確認之使用權資產之價值(未經審核)約為92,500,000港元，此乃根據香港財務報告準則第16號，按要約函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3.0%乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

有關業主及租賃代理之資料

業主為一間於香港註冊成立之有限公司。業主主要從事作為購物及商業大樓之時代廣場的營運及管理。

租賃代理為一間於香港註冊成立之有限公司。租賃代理主要從事租賃服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，租賃代理、業主及其各自之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91,800,000港元，包括使用權資產增加約92,500,000港元，按金增加約4,800,000港元，並抵銷銀行結餘及現金減少約5,500,000港元。總負債將增加約91,800,000港元，包括租賃負債增加約85,900,000港元及修復撥備約5,900,000港元。

本集團預期租賃協議項下擬進行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約11,600,000港元以及增加財務成本約2,500,000港元。就租賃協議而言，本集團亦將承擔若干該等費用。該等費用現時預期為每月約700,000港元。因此，本集團之盈利亦將受到該等費用之影響。

收購使用權資產之理由及裨益

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。佳信為本公司之間接全資附屬公司，主要從事戲院相關業務。自開始日期起，透過策略性地擴展其據點至另一位於黃金地段的大型購物商場，本集團將能夠擴大其在香港的電影放映網絡。

要約函之條款及條件乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參考位於類似購物商場內可資比較物業之現行市場租金以及香港戲院業務之業務發展機遇及未來前景而釐定。

下文載列已參考可資比較物業之詳情：

	日期	位置	年期	單價 (概約) (每個座位)
可資比較對象A	2021年1月	尖沙咀彌敦道100號	10年	1,211港元
可資比較對象B	2021年1月	尖沙咀梳士巴利道18號	約10年	1,210港元
可資比較對象C	2018年2月	銅鑼灣百德新街22及32號	6年	2,992港元
平均值			8.6年	1,804港元

經計及(i)要約函之單價較可資比較物業更加優惠；及(ii)要約函之營業額租金與本集團營運之其他戲院相似，即低於總票房收入的最高約40%以及商品及服務收入0%至10%的範圍，董事認為要約函之條款及條件(包括租金及期限)屬公平合理，且該交易乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第16號「租賃」，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第16號於本集團綜合財務報表內確認使用權資產。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條所載之交易定義而言，要約函項下之租賃交易將被視為租戶一項收購資產。

董事會函件

由於有關要約函項下之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，要約函項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，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要約函及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准要約函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，本公司已就要約函之租賃交易及其項下擬進行之交易取得持有本公司2,371,313,094股股份(約佔本公司於該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要約函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)認為要約函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

2021年6月18日

A. 本集團之財務資料

本集團截至2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止年度以及截至2020年12月31日止6個月的財務資料已於刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)以及本公司的網站(<https://www.empculture.com/en/>)之下列文件中披露：

本公司截至2018年6月30日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1011/ltn20181011800.pdf>

本公司截至2019年6月30日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1017/ltn20191017047.pdf>

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2020年12月31日止6個月之中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0310/2021031000365.pdf>

B. 債項

於2021年4月30日(即就確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團合計尚未償還之債務約1,511,300,000港元,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241,400,000港元及7,000,000港元。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,而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43,600,000港元,該款項為無抵押、無擔保、免息及無須於自2021年4月30日營業時間結束日期起計一年內償還。

租賃負債

本集團按使用本集團增量借款利率折現的餘下租賃付款現值計量租賃負債。於2021年4月30日營業時間結束時，本集團擁有租賃負債總額約1,219,300,000港元。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2021年4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十二個月之需要。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2020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，中國電影行業發展迅速。隨著中國有效遏制新冠病毒疫情以及影迷被抑制的需求，根據貓眼娛樂及微博共同發佈的2020年電影市場資料洞察，自2020年7月戲院重新開放以來，中國的票房已出現顯著復甦，並於2020年超越北美成為全球最大的電影市場。進入2021年，市場繼續保持強勁增長，根據貓眼票務平台的數據，中國的票房收益於元旦日達到約人民幣6億元，並於2021年的首10天超過人民幣20億元。該為市場復甦的正面訊號。

新冠病毒疫情仍在全球許多地方肆虐，包括本集團戲院經營所在地。儘管各國政府一直在推行疫苗接種計劃，但實現普及接種仍需要時間。因此，預計遏制措施可能於短期內繼續執行。戲院可能會間歇性地關閉，坐席數量在戲院獲允許重新開放時或會受到限制，而主要的電影公司可能會進一步推遲電影上映。因此，電影業的經營環境最低限度於2021年上半年仍將充滿挑戰。有鑒於此，本集團將堅持其審慎策略，持續檢討其成本結構，以提高整體運營效率。本集團亦將利用社交媒體宣傳其品牌形象，推動戲票銷售並增加客流量，提升客戶忠誠度。

本集團已於該地區建立一個具策略性的戲院網絡。憑藉其歷史悠久的「英皇」品牌以及與英皇娛樂集團旗下藝人的協同效應，加上中國電影業的長遠樂觀前景，本集團將努力加強其在電影業的地位並保持穩定的業務增長。

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 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	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（由楊博士創立）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 股份數目	佔已發行 有投票權 股份百分比
范敏嫦女士	英皇集團(國際) 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	2,747,610,489 (附註)	74.71%
	英皇娛樂酒店 有限公司	私人酌情信託之 合資格受益人	851,352,845 (附註)	71.11%
	英皇鐘錶珠寶 有限公司	私人酌情信託之 合資格受益人	4,298,610,000 (附註)	63.41%
	歐化國際有限公司 (「歐化國際」)	私人酌情信託之 合資格受益人	600,000,000 (附註)	75.00%

附註：該等股份由各自的私人酌情信託(由楊博士創立)最終擁有。

(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	英皇國際	於受控制法團之權益	2,000,000港元

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。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行人投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

姓名／名稱	身份／權益性質	持有權益之 股份數目	佔已發行 有投票權 股份百分比
楊受成娛樂控股	於受控制法團之權益	2,371,313,094 (L) (附註)	73.80%
Alto Trust Limited	私人酌情信託之受託人	2,371,313,094 (L) (附註)	73.80%
楊博士	私人酌情信託之創立人	2,371,313,094 (L) (附註)	73.80%
陸小曼女士(「陸女士」)	配偶權益	2,371,313,094 (L) (附註)	73.80%

(L) = 好倉

附註：該等股份乃上文「董事及主要行政人員之權益披露」第2(a)節所載楊先生被視為擁有權益之相同股份。陸女士為楊博士之配偶。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團(董事及本公司主要行政人員除外)於任何股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行人投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 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。

5. 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：

競爭業務之性質：

- (1) 戲院營運
- (2) 電影及文化活動投資

董事姓名	競爭公司名稱	權益性質	競爭業務之性質
楊先生	由一項私人酌情信託 (楊博士為該信託之 創立人及財產授予人) 控制／擁有之若干公司	私人酌情信託之 合資格受益人	(1) & (2)
范敏嫦女士	同上	董事	(1) & (2)
黃志輝先生	同上	董事	(1) & (2)
許佩斯女士	同上	董事	(2)

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。

6. 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) 本公司與歐化國際訂立日期為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) 本公司就相關租賃交易與英皇國際所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議。

7. 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2020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。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉針對本集團任何成員公司之任何待決或存在威脅的重大訴訟或索償。

9. 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）。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起14日期間之任何周日(星期六及公眾假期除外)上午九時正至下午五時正,於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓可供查閱:

- (a) 要約函;
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (c) 本公司截至2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止年度之年報及本公司截至2020年12月31日止6個月之中期報告;及
- (d) 本通函。

11. 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(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。