

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
有關一間戲院之補充租賃協議

於2025年5月8日，英皇電影城成都（作為租戶）與業主就位於中國成都一間戲院之租賃訂立補充租賃協議。

由於補充租賃協議項下該物業之額外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，補充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，且須遵守公告之規定，惟可獲豁免取得股東之批准。

背景

於2017年11月2日，租戶與業主就租賃該物業訂立原租賃協議，自租賃開始日起計15年及根據原租賃協議，租戶可酌情將租賃開始日延後至新光天地之佔用率達到70%之日期。

經業主通知，新光天地之佔用率於2024年5月15日已達到70%。根據原租賃協議，租戶行使其酌情權以更改租賃開始日，因此，於2025年5月8日，租戶與業主訂立補充租賃協議，據此訂約雙方同意及確認租賃期應自2024年5月15日起計15年。

除租賃開始日變更及其他雜項修訂外，原租賃協議的所有條款和條件將維持不變，並繼續有效及具有約束力。

租賃協議

- 日期：2017年11月2日（經日期為2025年5月8日之補充租賃協議補充）
- 業主：新越百貨成都
- 租戶：英皇電影城成都
- 該物業：位於新光天地6樓至7樓以及7樓夾層之一間戲院
- 用途：戲院營運及相關業務
- 租賃期：自租賃開始日（即根據補充租賃協議訂約雙方同意為2024年5月15日）起計 15年
- 試營業期：自於該物業開展戲院營運及相關業務之開始日期直至但不包括租賃開始日（即2024年5月15日）
- 租金：應付每月租金將包括租賃期（為免生疑問，不包括試營業期）內基本租金及營業額租金
- 整個租賃期內每月基本租金介乎約人民幣206,000元（相等於約218,000港元）至約人民幣425,000元（相等於約450,000港元）。涵蓋整個租賃期之基本租金總額（含稅）為約人民幣56,800,000元（相等於約60,200,000港元）。營業額租金指年度營業額的固定百分比（整個租賃期內介乎12%至15%）超出年度基本租金之金額。每月基本租金須按月預繳，而營業額租金（如有）須按年後付
- 試營業期應付之每月租金將僅包括基本租金，介乎人民幣40,000元（相等於約42,000港元）至人民幣120,000元（相等於約127,000港元）
- 使用權資產價值：由於原租賃協議於香港財務報告準則第16號生效日期之前訂立，根據當時生效的會計準則，並未確認該租賃的使用權資產，直至本集團採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年7月1日首次應用。於2025年3月31日，有關原租賃協議之使用權資產之賬面值為約人民幣18,900,000元（相等於約20,000,000港元）

因根據補充租賃協議更改租賃開始日，額外使用權資產價值約人民幣11,500,000元（相等於約12,200,000港元）將由本集團確認

根據香港財務報告準則第16號，補充租賃協議項下之租賃開始日之變更將構成一項租賃修訂。本集團根據補充租賃協議將予確認之額外使用權資產之總價值（未經審核）約為人民幣11,500,000元（相等於約12,200,000港元），即為(a)按租賃協議於自租賃開始日起整個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；與(b)根據香港財務報告準則第16號與原租賃協議相關之使用權資產之賬面值之差額。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

業主為一間於中國註冊成立的有限公司，並主要從事商業房產開發、租賃及管理。

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。

訂立補充租賃協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。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。英皇電影城成都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。

訂立補充租賃協議主要就更改租賃期之租賃開始日對原租賃協議作出補充。董事會視訂立補充租賃協議為本集團透過**英皇電影城**戲院網絡保持其於中國之市場地位的契機，符合本集團的整體業務發展方向。

補充租賃協議之條款及條件乃按公平原則經磋商後始行訂立，並參考(i)原租賃協議；(ii)本集團其他戲院現時已訂立之租賃；及(iii)該物業之特點，如地理位置、租賃年期、放映院坐位數目以及該物業之預計入座率。董事認為補充租賃協議之條款及條件屬公平合理，而其項下擬進行之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，補充租賃協議項下之租賃開始日之變更將構成一項租賃修訂。本集團就該物業之租賃將於其綜合財務報表內確認為額外使用權資產。因此，就上市規則而言，補充租賃協議項下之租賃修訂將被視為本集團資產收購。

由於補充租賃協議項下該物業之額外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，補充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
「英皇電影城成都」 或「租戶」	指	英皇電影城（成都）有限公司，一間按中國法例註冊成立之公司及為本公司一間間接全資附屬公司
「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

「租賃開始日」	指	緊隨裝修期屆滿後之日期，或按租戶酌情決定，當新光天地之佔用率達到70%之相關較後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原租賃協議」	指	租戶與業主就該物業訂立日期為2017年11月2日之租賃協議（連同於補充租賃協議日期之前作出之其所有後續修訂及補充）
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於新光天地6樓至7樓以及7樓夾層之一間戲院
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「新光三越」	指	新光三越百貨股份有限公司，一間於台灣註冊成立的有限公司及根據公開資料顯示，由Isetan Mitsukoshi Holdings Limited最終擁有（其股份於東京證券交易所上市（股份代號：3099））約 43.4%，為獨立第三方
「新光天地」	指	位於中國四川省成都市溫江區光華大道三段1599號之一個商場
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指	租戶與業主訂立日期為 2025 年5月8日之補充租賃協議，主要就更改租賃期之租賃開始日對原租賃協議作出補充
「租賃協議」	指	原租賃協議（經補充租賃協議補充）
「新越百貨成都」或「業主」	指	新越百貨（成都）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並由新光三越間接全資擁有，為獨立第三方

「%」 指 百分比

備註：人民幣換算港元乃按人民幣1.000元兌1.059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5月8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： 陳嬋玲女士
何達權先生
譚修英女士