
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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。

閣下如已將名下之英皇集團（國際）有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主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，以便轉交予買主或承讓人。

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。



英皇集團（國際）有限公司*

Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

(I) 持續關連交易 總租賃協議 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



百利勤金融有限公司

董事會函件載於本通函第7頁至第19頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第20頁。獨立財務顧問百利勤函件載於本通函第21頁至第39頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就總租賃協議及總租賃年度上限提供之意見。本公司謹訂於2018年8月9日（星期四）上午11時30分（或緊隨本公司將於同日舉行的股東週年大會結束或續會後）假座香港灣仔皇后大道東373號英皇駿景酒店2樓舉行之股東特別大會通告已列載在本通函第SGM-1頁至第SGM-4頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2018年7月17日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件.....	21
附錄 一 一般資料.....	40
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「總租賃年度上限」	指	本公司按總租賃協議所計算截至2019年、2020年及2021年3月31日止3個財政年度各年已收及應收之最高租金／授權費金額
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由STC International Limited作為AY Trust之受託人持有
「楊受成產業控股總租賃協議」	指	本公司與楊受成產業控股就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，為楊博士成立之全權信託
「AY Trust成員公司」	指	AY Trust不時控制之非上市公司，包括英皇金融集團、英皇電影、英皇娛樂、新傳媒及新誠豐；及楊博士及其聯繫人
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	英皇集團（國際）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
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「正式租賃協議」	指	由本集團任何成員公司與任何英皇集團成員公司就於本通函日期及於總租賃協議期間內任何時間存續之任何租賃交易而已訂立及可能訂立之正式協議

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇證券集團」	指	英皇證券集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於最後實際可行日期由AY Trust間接擁有約42.61%股權，其附屬公司主要從事提供廣泛的金融服務，包括(i)商業及個人貸款以及孖展及首次公開招股融資；(ii)經紀、財富管理及資產管理；(iii)為上市發行人提供配售與包銷服務；及(iv)企業融資顧問服務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：717）
「英皇證券集團 總租賃協議」	指	本公司與英皇證券集團就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議
「英皇文化產業集團」	指	英皇文化產業集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於最後實際可行日期由AY Trust間接擁有約33.12%股權，其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其中包括(i)戲院發展及營運；(ii)投資及製作電影、電視節目及其他傳播相關項目；(iii)音樂會、現場演出及劇場表演等各類文化活動之投資；及(iv)證券投資，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：491）
「英皇文化產業集團 總租賃協議」	指	本公司與英皇文化產業集團就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議

釋 義

「英皇娛樂酒店」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於最後實際可行日期本公司間接擁有約65.46%股權，其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：296）
「英皇娛樂酒店集團」	指	英皇娛樂酒店及其不時之附屬公司
「英皇娛樂」	指	英皇娛樂（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由AY Trust間接全資擁有。其集團公司主要從事音樂出版之製作及發行、藝人管理及演唱會製作
「英皇金融集團」	指	英皇金融集團有限公司，一間於安圭拉註冊成立之有限公司並由AY Trust間接全資擁有。其集團公司主要從事提供外匯及黃金交易服務
「英皇集團」	指	AY Trust擁有本集團以外之公司（包括但不限於英皇證券集團、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業集團、歐化國際以及彼等各自之附屬公司及聯營公司）；及AY Trust之聯繫人，包括楊博士及其聯繫人，及泛指為英皇集團成員公司
「英皇電影」	指	英皇電影（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由AY Trust間接全資擁有。其集團公司主要從事優質電影製作、銷售及發行

釋 義

「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由AY Trust間接擁有約53.38%股權，其附屬公司主要於香港、澳門、中國及新加坡從事銷售享譽國際之歐洲製腕錶及自家設計的高級珠寶首飾，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：887）
「英皇鐘錶珠寶集團」	指	英皇鐘錶珠寶及其不時之附屬公司
「英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議」	指	英皇娛樂酒店與英皇鐘錶珠寶就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議
「英皇鐘錶珠寶（國際）總租賃協議」	指	本公司與英皇鐘錶珠寶就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司（包括英皇娛樂酒店集團）
「新誠豐」	指	新誠豐柯式印刷有限公司，一間於香港註冊成立之公司並由AY Trust全資擁有，其主要從事提供印刷服務
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會下轄獨立委員會，乃為總租賃協議及總租賃年度上限向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立財務顧問」或「百利勤」	指	百利勤金融有限公司(可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團),為就總租賃協議及總租賃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於總租賃協議有重大權益之楊受成產業控股及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	2018年7月12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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議、英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、英皇證券集團總租賃協議、英皇文化產業集團總租賃協議、歐化國際總租賃協議及楊受成產業控股總租賃協議,而「總租賃協議」亦可指其中任何一份協議
「新傳媒」	指	新傳媒出版有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司並由AY Trust間接控制,隸屬於一個主營書籍及雜誌出版、數碼業務、版權持有及授權業務之公司集團
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年8月9日11時30分（或緊隨本公司將於同日舉行的股東週年大會結束或續會後）假座香港灣仔皇后大道東373號英皇駿景酒店2樓舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮並酌情批准總租賃協議及總租賃年度上限
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）賦予之涵義
「平方呎」	指	平方呎
「租賃年度上限」	指	本集團於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各財政年度根據英皇鐘錶珠寶（國際）總租賃協議、英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議、英皇證券集團總租賃協議、英皇文化產業集團總租賃協議、歐化國際總租賃協議及楊受成產業控股總租賃協議已收及應收租金／授權費的相關最高金額
「租賃交易」	指	本集團成員公司（作為業主）與英皇集團相關成員公司（作為租戶）就租賃本集團之辦公室物業或其他物業所訂立總租賃協議及正式租賃協議之所有現有及未來租賃／授權交易
「歐化國際」	指	歐化國際有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由AY Trust間接擁有75.0%股權，其附屬公司主要於香港以商標名「歐化傢俬」從事傢俬零售業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1711）
「歐化國際總租賃協議」	指	本公司與歐化國際就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之協議
「%」	指	百分比



英皇集團（國際）有限公司*
Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

非執行董事：

陸小曼女士 (主席)

執行董事：

黃志輝先生 (董事總經理)

范敏嫦女士 (董事總經理)

張炳強先生

楊政龍先生

獨立非執行董事：

鄭嘉裕女士

黃德明先生

陳漢標先生

註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

28樓

敬啟者：

持續關連交易
總租賃協議

緒言

茲提述本公司日期為2018年5月24日之公告，董事會宣佈本公司與英皇集團成員公司訂立總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇集團成員公司間租賃交易的條款框架。此外，英皇娛樂酒店（本集團的一間上市成員公司）與英皇鐘錶珠寶已訂立英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議，當中載列規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團租賃交易的框架條款。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之資料(i)總租賃協議及總租賃年度上限之進一步資料；(ii)獨立董事委員會之函件；(iii)獨立財務顧問之函件；及(iv)按上市規則規定之其他資料；及(v)為考慮及酌情批准（按股數投票方式表決）總租賃協議及總租賃年度上限而召開及舉行之股東特別大會的通告。

總租賃協議

背景

本集團成員公司不時就租賃本集團之辦公室物業或其他物業（包括零售商舖、倉庫、停車位、廣告牌或招牌）予英皇集團成員公司進行租賃交易。藉訂立以下總租賃協議，本集團將繼續租賃彼等之物業予英皇集團成員公司，惟須遵守總租賃協議之條款及將不時訂立的個別正式租賃協議所訂明的條款及租金。

日期

2018年5月24日

訂約方

本公司已與英皇集團的相關成員公司訂立以下總租賃協議：

協議	對應方	範疇
(1) 英皇鐘錶珠寶（國際） 總租賃協議	英皇鐘錶珠寶	規管本集團（不包括英皇娛樂酒店集團）與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易
(2) 英皇證券集團 總租賃協議	英皇證券集團	規管本集團與英皇證券集團及其附屬公司之間的租賃交易
(3) 英皇文化產業集團 總租賃協議	英皇文化產業 集團	規管本集團與英皇文化產業集團及其附屬公司之間的租賃交易
(4) 歐化國際總租賃協議	歐化國際	規管本集團與歐化國際及其附屬公司之間的租賃交易
(5) 楊受成產業控股 總租賃協議	楊受成產業 控股	規管本集團與AY Trust成員公司之間的租賃交易

董事會函件

本公司之附屬公司英皇娛樂酒店已與英皇鐘錶珠寶訂立以下總租賃協議：

協議	對應方	範疇
(6) 英皇鐘錶珠寶(酒店) 總租賃協議	英皇鐘錶珠寶	規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易

期限

在總租賃協議所載條件的規限下，總租賃協議於2018年5月24日生效並將於2021年3月31日或本公司與相關對應方協定之其他日期（惟年期最長不超過3年）屆滿。

總租賃協議之一般條款

本集團相關成員公司及英皇集團相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議條款及條件並在其規限下進行。各正式租賃協議應載列租賃條款，包括訂約方、該等物業的詳細描述、用途、年期、租金及特定條款（如免租期、提早終止、按金、費用及開支）。

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於本集團及英皇集團相關成員公司的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 各正式租賃協議之條款應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予之條款訂立；
- (c) 條款及租金應經公平磋商協定，並應根據該等物業狀況及參考具有相若位置、面積及許可使用之物業當時市場租金釐定；
- (d) 租賃交易應遵守上市規則、適用法律、總租賃協議及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 英皇集團成員公司有選擇權考慮第三方業主及非本集團物業的地方。

董事會函件

條件

各總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上批准相關總租賃年度上限；及
- (2) 各總租賃協議對應方的獨立股東（倘上市規則規定）及／或董事會批准個別總租賃協議及相關租賃年度上限。

各總租賃協議並不互為條件。

倘若任何上述總租賃協議之條件未能於總租賃協議日期之6個月內獲達成，總租賃協議將不會生效及相關租賃年度上限將會失效。

過往交易金額

以下載列英皇集團與本集團若干成員公司之間的租賃交易過往交易金額：

	截至3月31日止年度		
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
英皇鐘錶珠寶集團 <small>(附註)</small>	233,135	161,371	162,381
英皇證券集團及其附屬公司	5,186	5,421	6,419
英皇文化產業集團及其附屬公司	—	—	8,334
歐化國際及其附屬公司	15,269	15,427	12,482
AY Trust成員公司	26,997	24,822	39,516
總計	<u>280,587</u>	<u>207,041</u>	<u>229,132</u>

附註：本集團（包括英皇娛樂酒店集團）及英皇鐘錶珠寶集團的租賃交易總額。

董事會函件

建議總租賃年度上限

總租賃協議項下的建議總年度上限列載如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
英皇鐘錶珠寶（國際） 總租賃協議及 英皇鐘錶珠寶（酒店） 總租賃協議	222,000	222,000	222,000
英皇證券集團總租賃協議	18,000	18,000	18,000
英皇文化產業集團 總租賃協議	28,000	28,000	28,000
歐化國際總租賃協議	9,800	9,800	9,800
楊受成產業控股 總租賃協議	57,000	57,000	57,000
總計	<u>334,800</u>	<u>334,800</u>	<u>334,800</u>

相關租賃年度上限涵蓋與英皇集團相關成員公司（不論該等物業之位置及用途）訂立／將訂立的所有租賃交易，並經考慮以下各項後釐定：

- (i) 本集團向英皇集團相關成員公司收取的租金、管理費（如有）及支出的過往交易金額以及年化過往交易金額（倘租賃交易已於截至2018年3月31日止財政年度訂立）；

董事會函件

- (ii) 於最後實際可行日期本集團與英皇集團相關成員公司已訂立的現有租賃交易的數目：

	於最後實際 可行日期
英皇鐘錶珠寶集團	21
英皇證券集團及其附屬公司	7
英皇文化產業集團及其附屬公司	5
歐化國際及其附屬公司	4
AY Trust成員公司	25
	<hr/>
總計	62
	<hr/> <hr/>

於最後實際可行日期，英皇集團成員公司租賃本集團位於香港、中國、澳門多個區域的物業，主要包括以下各項：

香港島

地址

- (1) 灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心
- (3) 銅鑼灣羅素街50-56號
- (4) 北角英皇道560號健威坊
- (5) 銅鑼灣堅拿道東5號
- (6) 中環德輔道中39-41號英皇集團中心

九龍及新界

地址

- (1) 九龍彌敦道81號喜利大廈
- (2) 九龍尖沙咀廣東道4-8號
- (3) 新界元朗青山公路155號

董事會函件

- (4) 新界屯門屯利街2號新都商場影院區域
- (5) 九龍上海街525號東海閣
- (6) 九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心
- (7) 九龍旺角花園街107-123號利興大樓
- (8) 九龍油塘高輝道7號高輝工業大廈
- (9) 新界元朗康景街25-31號嘉好大廈
- (10) 九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓

中國及澳門

地址

- (1) 澳門殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-540號英皇南灣中心
- (2) 澳門商業大馬路288號英皇娛樂酒店
- (3) 澳門殷皇子大馬路65-A號
- (4) 中國北京朝陽區建外大街丁12號北京英皇集團中心

該等租賃協議的最早到期日為2019年3月，最遲到期日為2027年5月。每月租金（不包括管理費及支出）介乎2,000港元至4,362,000港元不等，租賃規模由一個停車位至樓面面積約60,000平方呎的整棟樓宇不等。租賃協議一般為期2至3年，例外情況如戲院（一般需要較長租賃期（為期最長9年及包括給予租戶續租多6年之續租權））。

董事會函件

- (iii) 有關英皇證券集團之租賃年度上限，董事已考慮(a)於2018年財政年度中期訂立之若干租賃交易；(b)若干租賃協議將於近期到期並將參考當前市場趨勢續期並增加租金及(c)截至2019年3月31日止年度預計租賃交易總額估計約14,200,000港元；
- (iv) 有關英皇文化產業集團之租賃年度上限，董事已考慮(a)於2018年財政年度中期訂立之若干租賃協議；(b)參考英皇文化產業集團現有影院綜合大樓之年租後得出之新影院綜合大樓估計年租；(c)為應付本公司之營業額租金（相等於英皇文化產業集團影院綜合大樓之總票房銷售額之20%）提供充足緩衝及(d)截至2019年3月31日止年度預計租賃交易總額估計約13,900,000港元；
- (v) 有關歐化國際之租賃年度上限，董事已考慮(a)有關紅磡物業之租賃協議於2019年財政年度簽訂及(b)截至2019年3月31日止年度預計將收取的年租收入約7,100,000港元；
- (vi) 有關AY Trust成員公司之租賃年度上限，董事已考慮(a)於2018年4月及5月訂立之若干新租賃交易；及(b)截至2019年3月31日止年度之預計租賃交易總額估計約43,000,000港元
- (vii) 假設所有現有租賃協議將於到期後重續，租金增加乃與鄰近類似物業相比較後進行評估；
- (viii) 本集團根據總租賃協議預計將進行的租賃交易數目符合未來數年英皇集團各營運單位的業務發展（包括業務擴展計劃）；及
- (ix) 本集團未來可能收購若干物業，而可供出租予英皇集團的成員公司，

註釋：僅供本通函說明用途，(i)租賃年度上限某些金額及(ii)某些現有租賃交易之每月租金以人民幣1元換算為1.24港元。

現有年度上限之終止

總租賃協議的條件獲達成後，租賃年度上限將取代就英皇集團相關成員公司與本集團之間的租賃交易而由本公司於總租賃協議項下之條件獲達成日期前所取得的現有年度上限。

評估租賃交易之監控程序

本集團將遵循一系列程序以物色物業及釐定租賃租金及條款。當本集團管理層計劃出租空置物業或續訂現有租賃時，本集團之營運團隊或與潛在租戶及／或現有租戶接洽，向彼等提供租金報價或徵詢彼等之建議開價。本集團提供之租金報價乃根據標的物業（視情況而定）之估值、周邊地區類似物業之市場租金、標的物業之狀況及本集團認為適用的任何其他因素釐定。至於徵詢建議開價，本集團將參考類似物業之市場租金及／或標的物業（視情況而定）之估值並比較潛在租戶之開價進行評估。本集團亦或應潛在租戶要求安排實地考察。當租賃交易之條款經公平磋商後基本協定時，本集團管理層將檢討租賃交易之條款（包括租金）及於進行租賃交易前授出批准。

就上述之監控程序而言，董事認為該等租賃交易乃按照一般商業條款進行及符合本集團及股東之整體利益。

倘日後有租賃期限超過3年或倘行使續租權而引致租賃期可能超過3年及根據適用百分比率（定義見上市規則）須遵守公告／通函及／或股東批准規定之任何未來正式租賃協議，本公司於訂立相關正式租賃協議時，將a)遵守上市規則第14A.52條，委聘一名獨立財務顧問解釋相關協議需要更長租賃期限之理由及確認該期限的協議是否合乎一般商業慣例；及b)根據上市規則刊發公告以披露獨立財務顧問之意見。

總租賃協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。該等租賃物業乃由本公司間接全資附屬公司持有作為投資物業，以取得租金／授權費收入。

隨著本集團物業數目日益增加，總租賃協議項下擬進行的交易預期將於本集團一般及日常業務過程中經常及頻繁發生。於過去數年，本集團積極收購及開發物業用作投資及租賃用途。總租賃協議規定了適用於本集團與英皇集團成員公司租賃交易的框架條款，及能減省本集團與英皇集團成員公司訂立新租約或重續租賃交易時的匯報、公告及（如需要）股東批准之程序。取得總租賃年度上限有助於減省本公司在不時遵守上市規則規定方面的行政負擔及費用。

考慮到a)訂立總租賃協議將有助於長遠地為本集團維持相對穩定的承租對象及相對穩定的租金收入來源；b)正式租賃協議之條款乃按公平基準協定；及c)正式租賃協議之租金乃根據物業狀況並參考在位置、區域及許可用途各方面可資比較之物業之當時現行市場租金而釐定；及d)各正式租賃協議之條款按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予本集團之條款訂立屬可接受，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後提供意見）認為總租賃協議之條款乃經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本集團及股東整體之利益，而總租賃年度上限屬公平合理且符合本集團及股東整體之利益。

董事會函件

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，本公司、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際各自為本公司之關連人士，故總租賃協議構成本公司之持續關連交易。

鑒於主席兼非執行董事陸小曼女士及執行董事楊政龍先生分別為AY Trust合資格受益人之聯繫人及為AY Trust合資格受益人之一，故彼等視作於交易中擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。黃志輝先生及范敏嫦女士參與總租賃協議對手方之管理，為審慎起見，彼等均亦就同一董事會決議案放棄投票。

由於參考本公司總租賃年度上限計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%並超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，總租賃協議及總租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱以及取得股東批准之規限。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由鄭嘉裕女士、黃德明先生及陳漢標先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就(i)總租賃協議之條款及總租賃年度上限是否屬公平合理；(ii)交易是否在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行；(iii)交易是否符合本公司及股東的整體利益；及(iv)如何對交易進行表決而向獨立股東提供意見。百利勤已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2018年8月9日（星期四）上午11時30分（或緊隨本公司將於同日舉行的股東週年大會結束或續會後）假座香港灣仔皇后大道東373號英皇駿景酒店2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案（「該決議案」），以供獨立股東批准總租賃協議及總租賃年度上限。於最後實際可行日期，楊受成產業控股由AY Trust直接全資擁有，而AY Trust於2,747,610,489股股份（賦予其權利可對該等股份之表決權行使控制權）中擁有實益權益，佔已發行股份約74.71%。楊受成產業控股及其聯繫人將就該決議案放棄表決。根據上市規則，該決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

為符合出席上述會議並在會上投票之權利資格，所有相關股票及填妥之過戶表格，必須於2018年8月3日（星期五）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會函件

推薦建議

董事會認為總租賃協議之條款乃按一般商業條款公平磋商訂立、誠屬公平合理且符合本集團及股東之整體利益及總租賃年度上限屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀上述本通函第20頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第21至39頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就總租賃協議及總租賃年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及彼在達致該意見時所考慮之主要因素和理由。

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
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

2018年7月17日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就總租賃協議及總租賃年度上限致獨立股東的推薦意見函件全文，以供載入本通函。



英皇集團（國際）有限公司*

Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

敬啟者：

持續關連交易 總租賃協議

吾等謹此提述本公司於2018年7月17日向股東發出之通函（「通函」），而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就總租賃協議及總租賃年度上限之條款向閣下提供意見。百利勤已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第21至第39頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮百利勤提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)總租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；(ii)總租賃協議乃按一般商業條款而訂定，對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)總租賃年度上限乃合理釐定，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准總租賃協議及總租賃年度上限之有關普通決議案。

此 致

英皇集團（國際）有限公司列位獨立股東 台照

為及代表

英皇集團（國際）有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭嘉裕

黃德明

陳漢標

謹啟

2018年7月17日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為百利勤就總租賃協議及總租賃年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

持續關連交易－ 總租賃協議

緒言

吾等提述吾等就總租賃協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。總租賃協議之詳情載於 貴公司日期為2018年7月17日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成其一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2018年5月24日， 貴公司與英皇集團成員公司訂立總租賃協議，當中載列規管 貴集團與英皇集團成員公司間租賃交易的條款框架。此外，英皇娛樂酒店（ 貴集團的一間上市成員公司）與英皇鐘錶珠寶已訂立英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議，當中載列規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團租賃交易的框架條款。該等協議於2018年5月24日生效並將於2021年3月31日屆滿。

獨立財務顧問函件

貴公司及英皇集團成員公司（包括楊受成產業控股、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際）均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，楊受成產業控股、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際各自為 貴公司之關連人士。據此，總租賃協議構成 貴公司之持續關連交易。此外，由於參考總租賃年度上限計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%並超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，總租賃協議及總租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱規定以及取得股東批准之規限。

董事會現時由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立，目前由全體獨立非執行董事鄭嘉裕女士、黃德明先生及陳漢標先生組成，以就總租賃協議之條款及總租賃年度上限向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，與 貴公司或任何其他各方之間亦無任何可能合理被視作為影響吾等作為獨立財務顧問之獨立性之關係或權益，因此吾等適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等曾一次獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為2018年5月24日之通函內，委聘限於根據上市規則擔任 貴公司之獨立財務顧問。鑒於吾等之獨立角色及就此過往委聘向 貴公司收取之正常專業費用，吾等認為，此不會影響吾等達致本函件所載意見之獨立性。

獨立財務顧問函件

吾等之職責為就(i)總租賃協議及據此擬進行之交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行；(ii)總租賃協議及總租賃年度上限之條款就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)股東特別大會上獨立董事委員會應如何就以批准總租賃協議及其項下擬進行之交易以及總租賃年度上限投票表決相關決議案向獨立股東提供意見。

意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，曾執行相關程序以及吾等認為於達致意見而言屬必要之步驟。吾等之程序包括（其中包括）審閱及核實相關協議、文件及 貴公司提供之資料，並在一定合理程度上對相關公開資料或第三方資料、市場統計數據及／或向吾等提供之資料、事實及聲明，及 貴公司、 貴集團董事及／或管理層發表之意見。所審閱之文件包括（其中包括）總租賃協議、 貴公司截至2018年3月31日止財政年度之年度報告（「年度報告」）、過往三年 貴集團與英皇集團成員公司訂立的租賃協議及通函。吾等已假設董事於通函所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素

吾等就總租賃協議之條款及總租賃年度上限達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立總租賃協議的背景及理由

1.1 總租賃協議的背景

貴集團成員公司不時就租賃 貴集團之辦公室物業或其他物業（包括零售商舖、倉庫、停車位、廣告牌或招牌）予英皇集團成員公司訂立租賃交易。藉訂立總租賃協議， 貴集團將繼續租賃彼等之物業予英皇集團成員公司，惟須遵守總租賃協議之條款及將不時訂立的個別正式租賃協議所訂明的條款及租金。

1.2 貴集團之背景資料

貴公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

下文分別概述 貴集團截至2017年及2018年3月31日止年度的經審核財務業績（摘錄自年度報告）。

綜合損益表概要

	截至3月31日止年度	
	2018年	2017年
	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)
收入	3,148,894	4,068,467
貴公司擁有人應佔年度溢利	3,371,517	3,483,150

獨立財務顧問函件

截至2018年3月31日止年度，貴集團的收益由截至2017年3月31日止年度的約4,068,500,000港元減少約22.6%至截至2018年3月31日止年度的約3,148,900,000港元。截至2018年3月31日止年度，貴公司擁有人應佔貴集團溢利由截至2017年3月31日止年度的約3,483,200,000港元減少3.2%至截至2018年3月31日止年度的約3,371,500,000港元。營運額及貴公司擁有人應佔貴集團溢利減少乃主要由於物業發展銷售所得收入減少。然而，貴集團投資物業組合所得之租金收入由截至2017年3月31日止年度的約857,400,000港元增加34.7%至截至2018年3月31日止年度的約1,154,600,000港元。租金收入的增長主要由物業組合的擴張（如北京英皇集團中心）所推動。

如年度報告所載，貴集團將繼續於香港、大中華區其他地區及全球其他主要城市尋找優質及高檔之投資物業以加強其投資物業組合及擴展其週期性租金收入。近年來，貴集團通過發展及收購擴展其物業組合及發展其於香港、北京及倫敦之業務。例如，於2017年，貴集團完成收購香港半山區輝煌臺的零售商舖。此外，貴集團預期，位於北京的英皇集團中心、澳門的英皇南灣中心及倫敦的Ampersand大廈等新置投資物業將於未來數年產生額外租金收入。

1.3 總租賃協議對手方

總租賃協議項下之對手方為英皇集團成員公司（包括楊受成產業控股、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際）。鑒於彼等均由AY Trust間接控制，彼等均為貴公司之關聯人士。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，英皇集團成員公司租賃 貴集團位於香港、中國及澳門多個區域的物業，如下：

香港島

地址

- (1) 灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心
- (3) 銅鑼灣羅素街50-56號
- (4) 北角英皇道560號健威坊
- (5) 銅鑼灣堅拿道東5號
- (6) 中環德輔道中39-41號英皇集團中心

九龍及新界

地址

- (1) 九龍彌敦道81號喜利大廈
- (2) 九龍尖沙咀廣東道4-8號
- (3) 新界元朗青山公路155號
- (4) 新界屯門屯利街2號新都商場影院區域
- (5) 九龍上海街525號東海閣
- (6) 九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心
- (7) 九龍旺角花園街107-123號利興大樓
- (8) 九龍油塘高輝道7號高輝工業大廈
- (9) 新界元朗康景街25-31號嘉好大廈
- (10) 九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓

中國及澳門

地址

- (1) 澳門殷皇子大馬路71-75號及南灣大馬路514-540號英皇南灣中心
- (2) 澳門商業大馬路288號英皇娛樂酒店
- (3) 澳門殷皇子大馬路65-A號
- (4) 中國北京朝陽區建外大街丁12號英皇集團中心

1.4 訂立總租賃協議的理由

誠如董事會函件所載，總租賃協議規定了規管 貴集團與英皇集團成員公司之間的租賃交易的框架條款，及能減省 貴集團與英皇集團成員公司訂立新租約或重續租賃交易時的匯報、公告及（如需要）股東批准之程序。取得總租賃年度上限有助於減省 貴公司在不時遵守上市規則規定方面的行政負擔及費用。各正式租賃協議將按公平原則及一般商業條款或不遜於獨立第三方給予的條款協定。

吾等從吾等對 貴公司於總租賃協議日期前的12個月期間所刊發的公告的審閱中注意到， 貴公司就訂立租賃交易已刊發20則公告。此外，誠如上文本函件「貴集團之背景資料」分節所載， 貴集團已擴展其投資物業組合（即北京的英皇集團中心、澳門的英皇南灣中心及倫敦的Ampersand大廈等新置物業）。鑒於就訂立租賃交易而刊發公告的頻次及 貴集團現正添置新投資物業，吾等與 貴公司一致認為總租賃協議可減省 貴集團與英皇集團成員公司日後訂立租賃交易之程序並減少相關行政負擔及成本。此外，鑒於 貴集團主要從事物業投資及發展業務，訂立總租賃協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。

鑒於上文所述，尤其是(i)因 貴集團的業務性質使然，總租賃協議項下擬進行之交易乃於其一般及日常業務過程中進行；(ii) 貴集團現正擴展其投資物業組合；及(iii)總租賃協議規定了規管 貴集團與英皇集團成員公司之間的租賃交易的框架條款，其將有助於減省 貴公

獨立財務顧問函件

司之行政負擔及成本，故吾等認為訂立總租賃協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 總租賃協議之主要條款

貴公司已與英皇集團的相關成員公司訂立以下總租賃協議：

協議	對應方	範疇
(1) 英皇鐘錶珠寶 (國際)總租賃協議	英皇鐘錶珠寶	規管 貴集團(不包括英皇娛樂酒店集團)與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易
(2) 英皇證券集團 總租賃協議	英皇證券集團	規管 貴集團與英皇證券集團及其附屬公司之間的租賃交易
(3) 英皇文化產業集團 總租賃協議	英皇文化產業集團	規管 貴集團與英皇文化產業集團及其附屬公司之間的租賃交易
(4) 歐化國際總租賃 協議	歐化國際	規管 貴集團與歐化國際及其附屬公司之間的租賃交易
(5) 楊受成產業控股 總租賃協議	楊受成產業控股	規管 貴集團與AY Trust成員公司之間的租賃交易

獨立財務顧問函件

貴公司之附屬公司英皇娛樂酒店已與英皇鐘錶珠寶訂立以下總租賃協議：

- | | | | |
|-----|---------------------|--------|----------------------------|
| (6) | 英皇鐘錶珠寶
(酒店)總租賃協議 | 英皇鐘錶珠寶 | 規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易 |
|-----|---------------------|--------|----------------------------|

期限

在總租賃協議所載條件的規限下，總租賃協議於2018年5月24日生效並將於2021年3月31日或 貴公司與各相關對應方協定之其他日期（惟年期最長不超過3年）屆滿。

總租賃協議之一般條款

貴集團相關成員公司及英皇集團相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議條款及條件並在其規限下進行。各正式租賃協議應載列租賃條款，包括訂約方、該等物業的詳細描述、用途、年期、租金及特定條款（如免租期、提早終止、按金、費用及開支）。

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於 貴集團與英皇集團相關成員公司的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 各正式租賃協議之條款應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方所給予之條款訂立；
- (c) 條款及租金應經公平磋商協定，並應根據該等物業狀況及參考具有相若位置、面積及許可使用用途之物業當時市場租金釐定；
- (d) 租賃交易應遵守上市規則、適用法律、總租賃協議及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 英皇集團成員公司有選擇權考慮第三方業主及非 貴集團物業的地方。

獨立財務顧問函件

於評估總租賃協議之定價機制時，吾等已審閱總租賃協議及注意到當中規定 貴集團及英皇集團相關成員公司應就彼等之間的租賃交易訂立正式租賃協議。各正式租賃協議項下之條款及租金應經公平磋商協定，並應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予 貴集團之條款訂立。此外， 貴集團應收之租金費率應參考具有相若位置、面積及用途之物業當時市場租金後得出。

如上述所載， 貴集團應收租金乃參考位置、區域及用途可資比較之現行市場租金後釐定。就此而言，吾等已獲取並審閱 貴集團與英皇集團成員公司過去三年訂立的租賃協議，以及比較 貴集團就該等物業已收取租金與可資比較租賃交易及／或現行市場租金，相關資料乃由獨立估值師提供及／或參考有關物業鄰近地區之租賃交易作出。基於吾等對相關資料之審閱，吾等注意到 貴集團已收租金處於可資比較租賃交易及／或現行市場租金範圍內或不遜於有關金額。

此外，吾等亦注意到， 貴集團除以固定租金付款形式收取租金外，亦參考租賃物業相關租戶之銷售收益釐定 貴集團其他物業的若干租金。吾等已就此與 貴公司進行討論，了解到參考租戶產生的銷售收益釐定作零售用途的物業的租金實屬物業租賃市場的一般慣例，該定價機制可使出租人把握租戶業務的增長（如有），提高出租人的租金收益。

考慮到上文所述，吾等認為，總租賃協議乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 評估租賃交易之監控程序

貴集團於物色物業及釐定租賃租金及條款時將遵循一系列程序。當貴集團管理層計劃出租空置物業或續訂現有租賃時，貴集團之營運團隊或與潛在租戶及／或現有租戶接洽，向彼等提供租金報價或徵詢彼等之建議開價。貴集團提供之租金報價乃根據標的物業之估值（倘適合）、周邊地區類似物業之市場租金、標的物業之狀況及貴集團認為適用的任何其他因素釐定。至於徵詢建議開價，貴集團將參考類似物業之市場租金及／或標的物業之估值（倘適合）對潛在租戶的開價進行評估並對該等報價進行比較。貴集團亦可能應潛在租戶要求安排看房。當租賃交易之條款經公平磋商後基本協定時，貴集團管理層將檢討租賃交易之條款（包括租金）及於進行租賃交易前授出批准。

倘行使續期選擇權，就有關期限超過三年或可能超過三年及根據適用百分比率（定義見上市規則）須遵守公告／通函及／或股東批准規定之任何未來正式租賃協議而言，本公司於訂立相關正式租賃協議時，將a)遵守上市規則第14A.52條，委聘一名獨立財務顧問解釋相關協議需要更長租賃期限之理由及確認該期限的協議合乎一般商業慣例；及b)根據上市規則刊發公告以披露獨立財務顧問之意見。

於評估上文所載貴集團將予採納之監控程序是否充足及有效時，吾等已與貴公司討論及對監控程序進行了解。吾等注意到貴集團於過往與英皇集團成員公司訂立租賃交易時，其已採納上述所載之類似監控程序。就此而言，吾等已了解於2017年訂立的三份租賃協議之監控程序並獲取相關證明文件，包括（其中包括）標的物業公平市場租金之估值及載有標的物業周邊地區類似物業之租金的時間表。基於吾等對該等資料的審閱及對監控程序的審查，吾等信納貴集團已妥為維護該監控程序及租賃交易乃按一般商業條款進行，其租金率與市場費率相當或並不遜於市場費率。

鑒於以上所述，吾等信納貴集團將予採納之監控程序屬有效及充足，可確保總租賃協議項下之租賃交易將按照一般商業條款訂立，同時租金率與市場費率相當或並不遜於市場費率。

獨立財務顧問函件

4. 過往金額及總租賃年度上限

過往金額

以下載列英皇集團若干成員公司與 貴集團的租賃交易過往金額：

	截至3月31日止年度		
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
英皇鐘錶珠寶集團 (附註)	233,135	161,371	162,381
英皇證券集團及其附屬公司	5,186	5,421	6,419
英皇文化產業集團及其附屬公司	-	-	8,334
歐化國際及其附屬公司	15,269	15,427	12,482
AY Trust成員公司	26,997	24,822	39,516
總計	280,587	207,041	229,132

附註：貴集團（包括英皇娛樂酒店集團）及英皇鐘錶珠寶集團的租賃交易總額

總租賃年度上限

英皇集團相關成員公司之租賃年度上限及總租賃協議之總租賃年度上限列載如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
英皇鐘錶珠寶（國際） 總租賃協議及 英皇鐘錶珠寶（酒店） 總租賃協議	222,000	222,000	222,000
英皇證券集團 總租賃協議	18,000	18,000	18,000
英皇文化產業集團 總租賃協議	28,000	28,000	28,000
歐化國際總租賃協議	9,800	9,800	9,800
楊受成產業控股 總租賃協議	57,000	57,000	57,000
總租賃年度上限	334,800	334,800	334,800

獨立財務顧問函件

於評估總租賃年度上限之公平性及合理性時，吾等已與 貴公司就釐定該等年度上限進行討論並獲悉釐定總租賃年度上限主要基於英皇集團成員公司於最後實際可行日期之現有租賃交易項下所得之租金收入以及考慮當重續租賃時的租金上調及 貴集團可能向英皇集團成員公司出租另外新物業的情況。

貴集團及英皇集團相關成員公司的租賃年度上限

於評估建議總租賃年度上限的基準及釐定時，吾等注意到，該等基準及釐定乃參考 貴集團與英皇集團相關成員公司於最後實際可行日期訂立現有租賃交易的數目後作出。吾等亦留意到 貴集團向英皇集團相關成員公司出租位於香港、中國及澳門等多個地方的62個物業及 貴集團與英皇集團相關成員公司於最後實際可行日期訂立現有租賃交易的數目如下：

	於最後實際 可行日期
英皇鐘錶珠寶集團	21
英皇證券集團及其附屬公司	7
英皇文化產業集團及其附屬公司	5
歐化國際及其附屬公司	4
AY Trust成員公司	25
	<hr/>
總計	<u>62</u>

獨立財務顧問函件

英皇鐘錶珠寶集團

吾等已獲取並審閱 貴集團與英皇鐘錶珠寶集團於最後實際可行日期已訂立21項租賃交易之明細表(當中載有各項物業及相關租金費率之信息)以及相關租賃協議及/或相關租賃交易之公告。根據吾等對相關明細表及信息的審閱,吾等注意到該21項租賃交易之當前應收年租金估計將為約175,000,000港元。鑒於若干份租賃協議將於截至2021年3月31日止三個年度內屆滿及預期將在租金上調的條件下重續,以及 貴集團有其他可租賃予英皇鐘錶珠寶集團之潛在物業(參見本函件下文「預期導致英皇集團成員公司與 貴集團租賃交易之歷史金額增加之因素」),可合理預期與英皇鐘錶珠寶集團之租賃年度上限將為222,000,000港元,較當前應收年租金有介乎約25%至30%的增長。鑒於上文所述,吾等認為與英皇鐘錶珠寶集團之租賃年度上限之基準、假設及釐定屬公平合理,及相關租賃年度上限已獲妥當估計。

英皇證券集團及其附屬公司

吾等已獲取並審閱 貴集團與英皇證券集團於最後實際可行日期已訂立7項租賃交易之明細表(當中載有各項物業及相關租金費率之信息)以及相關租賃協議及/或相關租賃交易之公告。根據與 貴公司進行之討論並經審閱相關明細表及信息,吾等注意到截至2019年3月31日止年度與英皇證券集團之預測年度租金收入估計將為約14,200,000港元,而基於吾等之審閱,該金額與當前應收租金一致。此外,鑒於若干份租賃協議即將屆滿且預期將在租金上調的條件下重續,以及 貴集團有其他可租賃予英皇證券集團之潛在物業,可合理預期與英皇證券集團之租賃年度上限將為18,000,000港元,較截至2019年3月31日止年度之預測年度租金收入有介乎約25%至30%的增長。鑒於上文所述,吾等認為與英皇證券集團之租賃年度上限之基準、假設及釐定屬公平合理,及相關租賃年度上限已獲妥當估計。

獨立財務顧問函件

英皇文化產業集團及其附屬公司

吾等已獲取並審閱 貴集團與英皇文化產業集團於最後實際可行日期已訂立5項租賃交易之明細表(當中載有各項物業及相關租金費率之信息)以及相關租賃協議及/或相關租賃交易之公告。根據與 貴公司進行之討論並經審閱相關明細表及信息,吾等注意到截至2019年3月31日止年度與英皇文化產業集團之預測年度租金收入估計將為約13,900,000港元,而基於吾等之審閱,該金額與當前應收租金一致。另外,吾等注意到於釐定與英皇文化產業集團之租賃年度上限時, 貴集團預期將出租一幢新的影院綜合大樓,而應收該新影院綜合大樓之租金將與目前租予英皇文化產業集團之其他現有影院綜合大樓類似。此外,鑒於 貴集團有其他可租賃予英皇文化產業集團之潛在物業,亦考慮到 貴集團將要求英皇文化產業集團就目前/預期將出租予其之影院綜合大樓支付營業額租金(因此與英皇文化產業集團之租賃年度上限需要有緩衝涵蓋該等營業額租金),可合理預期與英皇文化產業集團之租賃年度上限將為28,000,000港元。鑒於上文所述,吾等認為與英皇文化產業集團之租賃年度上限之基準、假設及釐定屬公平合理,及相關租賃年度上限已獲妥當估計。

歐化國際及其附屬公司

吾等已獲取並審閱 貴集團與歐化國際於最後實際可行日期已訂立4項租賃交易之明細表(當中載有各項物業及相關租金費率之信息)以及相關租賃協議及/或相關租賃交易之公告。根據與 貴公司進行之討論並經審閱相關明細表及信息,吾等注意到截至2019年3月31日止年度與歐化國際之預測年度租金收入估計將為約7,100,000港元,而基於吾等之審閱,該金額與當前應收租金一致。此外,鑒於若干份租賃協議將於屆滿時在租金上調的條件下重續,以及 貴集團有其他可租賃予歐化國際之潛在物業(包括若干於紅磡之物業),可合理預期與歐化國際之租賃年度上限將為9,800,000港元。鑒於上文所述,吾等認為與歐化國際之租賃年度上限之基準、假設及釐定屬公平合理,及相關租賃年度上限已獲妥當估計。

獨立財務顧問函件

AY Trust成員公司

吾等已獲取並審閱 貴集團與AY Trust成員公司於最後實際可行日期已訂立25項租賃交易之明細表(當中載有各項物業及相關租金費率之信息)以及相關租賃協議及/或相關租賃交易之公告。根據與 貴公司進行之討論並經審閱相關明細表,吾等注意到截至2019年3月31日止年度與AY Trust成員公司之預測年度租金收入估計將為約43,000,000港元,而基於吾等之審閱,該金額與當前應收租金一致。此外,鑒於若干份租賃協議將於截至2021年3月31日止三個年度內屆滿及預期將在租金上調的條件下重續,以及 貴集團有其他可租賃予AY Trust成員公司之潛在物業,可合理預期與AY Trust成員公司之租賃年度上限將為57,000,000港元,較截至2019年3月31日止年度之預測年度租金收入有約30%的增長。鑒於上文所述,吾等認為與AY Trust成員公司之租賃年度上限之基準、假設及釐定屬公平合理,及相關租賃年度上限已獲妥當估計。

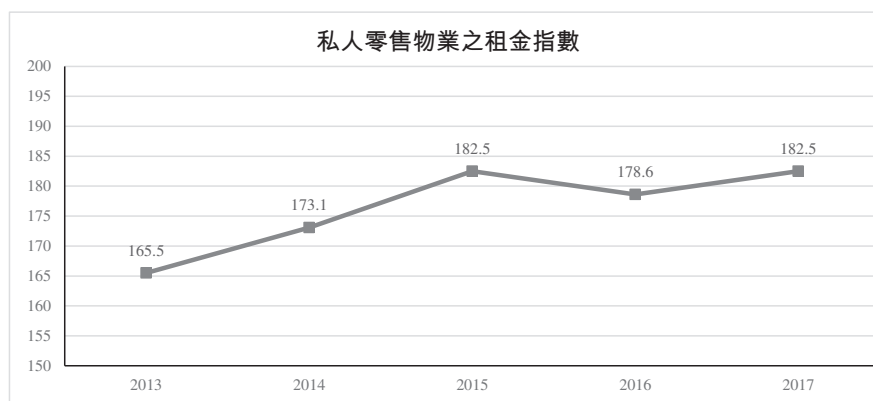
重續現有租賃物業及租金

誠如與 貴公司之討論,預期 貴集團與英皇集團成員公司的絕大部分現有租賃交易將持續進行。誠如上文所述,於最後實際可行日期 貴集團與英皇集團成員公司共有62項租賃交易。該等租賃月租金亦介乎2,000港元至4,362,000港元。此外,於審閱本函件上文「總租賃協議之主要條款」一節所載之過往三個年度之租賃交易時,吾等注意到 貴集團已收租金處於可資比較租賃交易及/或現行市場租金範圍內或不遜於有關金額。此外,經審閱出租物業之性質、英皇集團成員公司之業務、由 貴集團向英皇集團成員公司出租物業之擬定用途以及吾等對英皇集團成員公司過往及時支付租金情況的了解,吾等認為 貴集團與英皇集團成員公司的絕大部分現有租賃交易將持續進行的預期屬合理。

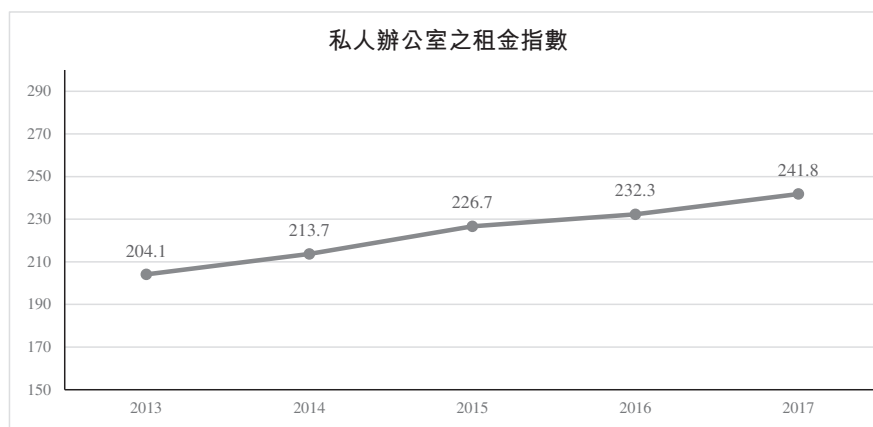
預期導致英皇集團成員公司與 貴集團租賃交易之過往金額增加之因素

租金上調

於達致截至2021年3月31日止3個年度的總租賃年度上限時，貴公司預期當重續現有租賃時會出現租金上調情況。由於向英皇集團成員公司出租之大部分物業為位於香港的零售及辦公物業，吾等已審閱香港私人零售物業及私人辦公室之租金指數。下表為香港差餉物業估價署發佈之2013年至2017年香港私人零售物業及私人辦公室之租金指數：



資料來源：香港差餉物業估價署



資料來源：香港差餉物業估價署

獨立財務顧問函件

如上圖闡述，香港私人零售物業及私人辦公室之租金指數於2013年至2017年期間總體呈上升趨勢。香港私人零售物業之租金指數由2013年的約165.5升高至2017年的182.5，增幅10.3%。其中，租金指數於2016年下跌後回升至早期於2015年的記錄水平。香港私人辦公室之租金指數亦由2013年的約204.1升高至2017年的241.8，增幅18.5%。其中，香港私人辦公室租金指數於2017年錄得最高記錄。鑒於香港私人零售物業及私人辦公室租金指數之上升趨勢，吾等同意 貴公司意見，認為現有租賃到期並重續時會有租金上調。

貴集團將向英皇集團成員公司出租之新物業

貴公司亦預計， 貴集團於截至2021年3月31日止3個年度將有新物業可供出租予英皇集團成員公司。就此而言，如「貴集團之背景資料」分節所討論， 貴集團已透過開發及收購（如收購香港半山區輝煌臺的零售商舖）擴充其物業組合及發展於香港、北京及倫敦的物業足跡。此外，將有多項新投資物業（如北京英皇集團中心、澳門的英皇南灣中心等）可供出租。鑒於 貴集團投資物業的持續擴充及 貴集團因此在未來年度可供出租的物業的增加，可合理預期 貴集團將可能向英皇集團成員公司出租其他物業。

此外，於釐定總租賃年度上限時， 貴公司亦預期該等年度上限將考慮任何租金增加及英皇集團成員公司按現行市場費率租賃 貴集團其他物業之需求。由於與英皇集團成員公司之租賃交易為 貴集團之收益來源，因此更高年度上限將為 貴集團提供靈活性以產生更高的經常性租金收入。吾等認為總租賃年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

經評估釐定總租賃年度上限的基準及假設後，吾等認為彼等屬公平合理及已於釐定總租賃年度上限時完成。鑒於上文所述，吾等認為總租賃年度上限已經過合理估計及就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上文所載的各項主要因素及理由，吾等認為，(i)總租賃協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團之日常業務過程中乃按一般商業條款訂立；及(ii)總租賃協議及總租賃年度上限之條款對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會，推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成決議案以批准總租賃協議、其項下擬進行之交易及總租賃年度上限。

此 致

英皇集團(國際)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事
李德光[^]
謹啟

2018年7月17日

[^] 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過25年之機構融資經驗。彼自證券及期貨條例於2003年生效時已獲取牌照從事第6類受規管活動。

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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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

本公司每股面值0.01港元之普通股（「股份」）

董事姓名	身份／權益性質	已發行 股份數目	概約持股 百分比
陸小曼女士 （「陸女士」）	配偶權益	2,747,610,489 <i>（附註）</i>	74.71%
楊政龍先生 （「楊先生」）	AY Trust之 合資格受益人	2,747,610,489 <i>（附註）</i>	74.71%
范敏嫦女士 （「范女士」）	實益擁有人	10,500,000	0.29%

附註： 該等股份乃由楊受成產業控股之全資附屬公司英皇集團（國際）有限公司（「英皇集團國際控股」）控股持有。楊受成產業控股由AY Trust之受託人STC International Limited（「STC International」）持有，AY Trust為由楊受成博士設立之酌情信託。由於陸女士為AY Trust之創辦人楊受成博士之配偶，故彼被視為於該等股份中擁有權益，而楊先生為AY Trust之合資格受益人之一，故彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團普通股權益之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	已發行 普通股 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店	配偶權益	851,352,845	65.46%
	英皇鐘錶珠寶	配偶權益	3,630,950,000	53.38%
	歐化國際	配偶權益	600,000,000	75.00%
楊先生	英皇娛樂酒店	AY Trust之 合資格受益人	851,352,845	65.46%
	英皇鐘錶珠寶	AY Trust之 合資格受益人	3,630,950,000	53.38%
	歐化國際	AY Trust之 合資格受益人	600,000,000	75.00%

附註：英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及歐化國際均為股份於聯交所上市之公司。各有關股份乃由楊博士創辦之AY Trust最終擁有。由於陸女士為楊博士之配偶，故彼被視為於該等股份中擁有權益，而楊先生為AY Trust之合資格受益人之一，故彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

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. 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或擬訂立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中擁有之權益如下：

董事姓名	競爭公司名稱	權益性質	競爭業務之性質
陸女士及其緊密聯繫人	AY Trust所擁有之楊受成產業控股之若干附屬公司	主要股東	物業發展／投資
楊先生	AY Trust所擁有之楊受成產業控股之若干附屬公司	AY Trust之董事及／或合資格受益人	物業投資
范敏嫦女士	Bacchus International Limited及其附屬公司	董事及股東	物業投資
黃志輝先生及其緊密聯繫人	威達服務有限公司	主要股東及董事	物業投資

上述董事並無作出不競爭承諾。本集團持有之物業主要作商業用途，而上述董事及／或其緊密聯繫人持有者則主要作住宅用途。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。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除下列協議，概無存在任何董事（被視為擁有權益之陸女士及楊先生除外）擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排。

1. Very Sound Investments Limited（「**Very Sound**」）與麗盟有限公司（「**麗盟**」）所訂立日期為2016年3月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2016年4月1日之公告；
2. 英皇娛樂酒店（澳門）有限公司與EWJ澳門有限公司（「**EWJ澳門**」）所訂立日期均為2016年3月31日之租賃協議及補充租賃協議，其詳情均載於英皇娛樂酒店日期為2016年4月1日之公告；
3. Very Sound與英皇娛樂所訂立日期為2016年3月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2016年4月1日之公告；
4. 伊個網系統有限公司與英皇代理有限公司（「**英皇代理**」）所訂立日期為2016年5月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2016年5月31日之公告；
5. 智揚投資有限公司（「**智揚**」）與英皇代理所訂立日期為2017年3月30日之兩份租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年3月30日之公告；
6. 恆毅香港有限公司與麗盟所訂立日期為2017年3月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年3月30日之公告；
7. 英皇（北京）房地產開發有限公司（「**英皇北京**」）與名將市場傳訊有限公司（現稱英皇電影城（中國）有限公司）所訂立日期為2017年5月5日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年5月5日之公告；
8. 怡瑞有限公司與EWJ澳門所訂立日期為2017年6月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月29日之公告；
9. 智揚與麗盟所訂立日期為2017年6月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月29日之公告；

10. Richorse Limited與麗盟所訂立日期均為2017年6月30日之三份租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月30日之公告；
11. 境榮有限公司與麗盟所訂立日期為2017年6月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月30日之公告；
12. 樂德投資有限公司（「樂德」）與麗盟所訂立日期為2017年7月27日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年7月27日之公告；
13. 泰美有限公司與冠頌有限公司所訂立日期為2017年8月24日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年8月24日之公告；
14. 英皇北京與英皇電影城（北京）有限公司（「英皇電影城北京」）所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
15. 英皇北京與英皇（北京）文化發展有限公司所訂立日期均為2017年10月31日之兩份租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
16. 英皇北京與英皇電影發行（北京）有限公司（「英皇電影發行北京」）所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
17. 英皇北京與英皇（北京）影視文化傳媒有限公司所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
18. 智揚與嘉奇發展有限公司（「嘉奇」）所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
19. 英皇北京與英皇鐘錶珠寶（北京）有限公司所訂立日期均為2017年10月31日之三份租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；
20. 英皇北京與北京富嘉佳美鐘錶貿易有限公司所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告；

21. 輝益有限公司與EWJ澳門所訂立日期為2017年11月15日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年11月15日之公告；
22. Very Sound與麗盟所訂立日期為2017年11月16日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年11月16日之公告；
23. 裕勝有限公司（「裕勝」）與新傳媒出版有限公司（「新傳媒出版」）所訂立日期均為2017年4月6日之四份授權協議，其詳情載於本公司日期為2017年11月17日之公告；
24. 裕勝與新傳媒出版所訂立日期均為2017年4月10日之兩份授權協議及一份租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年11月17日之公告；
25. 裕勝與新傳媒出版所訂立日期為2017年11月17日之補充授權協議，其詳情載於本公司日期為2017年11月17日之公告；
26. 樂德與麗盟所訂立日期為2018年2月27日之授權協議，其詳情載於本公司日期為2018年2月27日之公告；
27. 英皇北京與英皇電影城北京所訂立日期為2018年2月28日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年2月28日之公告；
28. 英皇北京與英皇電影發行北京所訂立日期為2018年2月28日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年2月28日之公告；
29. 智揚與嘉奇所訂立日期為2018年3月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告；
30. Active Pace Investment Limited與嘉奇所訂立日期為2018年3月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告；
31. Very Sound與嘉奇所訂立日期為2018年3月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告；

32. Very Sound與英皇代理所訂立日期為2018年3月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告；
33. 智揚與英皇代理所訂立日期為2018年3月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告；
34. 智揚與英皇代理所訂立日期為2018年4月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年4月30日之公告；
35. 裕勝與英皇電影所訂立日期為2018年4月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年4月30日之公告；
36. 智揚與英皇電影所訂立日期為2018年4月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年4月30日之公告；
37. 金飛馬置業有限公司與鵬隆有限公司所訂立日期為2018年6月27日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年6月27日之公告；

6. 董事於資產之權益

於2018年3月29日，英皇企業管理有限公司（「賣方」，本公司一間間接全資附屬公司）與Future Blossom Limited（「買方」，由AY Trust間接全資擁有）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購(a) Prestige Gold Investment Limited（「Prestige Gold」，本公司一間間接全資附屬公司）之全部股權，而該公司持有位於香港麗景道2號之物業，及(b)Prestige Gold於出售完成時結欠及應付賣方之貸款總額，代價為828,000,000港元，受限於買賣協議所載之條款及條件（「出售事項」）。有關出售事項之詳情載於本公司日期為2018年5月24日之通函。出售事項已獲獨立股東於2018年6月12日舉行之股東特別大會上批准，並已於2018年6月13日完成。由於陸女士（主席兼非執行董事）為AY Trust之合資格受益人之聯繫人及楊先生（執行董事）為AY Trust之合資格受益人，故被視為於該等已出售資產中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2018年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、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. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
百利勤	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

百利勤已就本通函的刊發及其所示形式及內容載入彼等的函件和報告（視乎情況而定）並提述彼等的名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，百利勤：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期（即2018年3月31日）以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何情況或事件可能導致本集團之財務或貿易狀況自2018年3月31日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來發生重大不利變動。

9. 備查文件

總租賃協議之副本由通函日期起直至及包括股東特別大會日期之任何周日（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。

10. 雜項

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。

股東特別大會通告



英皇集團（國際）有限公司*

Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

股東特別大會通告

茲通告英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）謹訂於2018年8月9日（星期四）上午11時30分（或緊隨本公司將於同日舉行的股東週年大會結束或續會後）假座香港灣仔皇后大道東373號英皇駿景酒店2樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案作為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) (i) 追認、確認及批准英皇鐘錶珠寶（國際）總租賃協議及英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議（定義見本公司日期為2018年7月17日通函（「通函」）（分別註有「A」及「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同英皇鐘錶珠寶（國際）總租賃協議及英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議之租賃年度上限（定義見通函及如通函所載）；及(ii) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (2) (i)追認、確認及批准英皇證券集團總租賃協議（定義見通函）（註有「**C**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同英皇證券集團總租賃協議之租賃年度上限（定義見通函及如通函所載）；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））；
- (3) (i)追認、確認及批准英皇文化產業集團總租賃協議（定義見通函）（註有「**D**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同英皇文化產業集團總租賃協議之租賃年度上限（定義見通函及如通函所載）；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））；
- (4) (i)追認、確認及批准歐化國際總租賃協議（定義見通函）（註有「**E**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同歐化國際總租賃協議之租賃年度上限（定義見通函及如通函所載）；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））；及
- (5) (i)追認、確認及批准楊受成產業控股總租賃協議（定義見通函）（註有「**F**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同楊受成產業控股總租賃協議之租賃年度上限（定義見通函及如通函所載）；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））。」

股東特別大會通告

有關普通決議案(1)的附註：

英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議及英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議及各自的年度上限納入一項決議案內，此乃由於英皇娛樂酒店(定義見通函)為本公司一間附屬公司，故在該等協議項下進行之租賃交易(定義見通函)被視為本集團(包括英皇娛樂酒店集團(定義見通函))及英皇鐘錶珠寶集團(定義見通函)之間的交易。

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
公司秘書
廖翠英

香港，2018年7月17日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或(倘彼持有超過一股股票)多名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (iii) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名較先者方有權就此投票(無論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票則不予受理。
- (iv) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

股東特別大會通告

- (v) 為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2018年8月3日（星期五）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (vi) 決議案將由獨立股東（定義見通函）投票表決。根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於上述大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (vii) 若於上述大會當日上午8時正後至大會開始時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋、或「黑色」暴雨警告信號，則大會將延期舉行。本公司將於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

此通函（中英文版本）可供任何股東以印刷本形式或於聯交所網站(<http://www.hknews.hk>)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東因任何理由難以透過瀏覽本公司網站收取任何公司通訊，則可向本公司提出書面要求，免費獲取此通函之印刷版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵 (is-enquiries@hk.tricorglobal.com) 向本公司或本公司香港股份過戶分處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。