
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文化產業集團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)

(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

VINC  域高

域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司之全資附屬公司)

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第13頁。獨立財務顧問域高融資函件載於本通函第14頁至第33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租賃年度上限提供之意見。

本公司謹訂於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28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-3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於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件.....	14
附錄 一 一般資料.....	34
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：

「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，為本公司之最終控股股東
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，為楊博士成立之全權信託
「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	英皇文化產業集團有限公司，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英皇國際集團任何成員公司於最後實際可行日期已簽訂及仍存續及於總租賃協議期間內任何時間不時就任何租賃交易可能訂立之正式協議
「董事」	指	本公司董事
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇集團（國際）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74.71%股權，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）

釋 義

「英皇國際集團」	指	英皇國際及其不時之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，乃就總租賃協議及租賃年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「域高融資」	指	域高融資有限公司（可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第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	本公司與英皇國際就租賃交易所訂立日期為2018年5月24日之協議
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年8月2日下午4時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮並酌情批准（其中包括）總租賃協議及租賃年度上限
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	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
「平方米」	指	平方米
「租賃年度上限」	指	本集團根據總租賃協議及正式租賃協議於截至2019年及2020年6月30日止各財政年度及截至2021年3月31日止9個月，已付／應付的最高租金／授權費金額
「租賃交易」	指	本集團成員公司（作為租戶）與英皇國際集團相關成員公司（作為業主）就租賃物業根據總租賃交易協議及正式租賃協議之所有現有及未來租賃／授權交易
「%」	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：

伍海于先生
陳嬋玲女士
何達權先生

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：

(I) 持續關連交易
總租賃協議
及
(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2018年5月24日之公告，董事會謹此宣佈本公司與英皇國際訂立總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇集團間租賃交易的條款框架。

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)總租賃協議及租賃年度上限之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(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）總租賃協議及租賃年度上限而召開之股東特別大會的通告。

總租賃協議

背景

本集團不時就向英皇國際集團租賃若干辦公室物業或其他物業（包括戲院或廣告牌）而訂立租賃交易。藉訂立總租賃協議，本集團將繼續從英皇國際集團租賃物業，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

- (1) 本公司；及
- (2) 英皇國際

期限

在總租賃協議所載條件的規限下，總租賃協議已於2018年5月24日生效並將於2021年3月31日或本公司與英皇國際協定之其他日期（惟最長年期不超過3年）屆滿。

總租賃協議之一般條款

本集團與英皇國際集團之相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議之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）。

董事會函件

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於本集團及英皇國際集團之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) 本集團有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業的地方。

條件

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通過有關總租賃協議及租賃年度上限的決議案；及
- (2) 英皇國際獨立股東批准總租賃協議及其相關年度上限。

倘若上段所述總租賃協議之先決條件於總租賃協議日期後6個月內未獲達成，總租賃協議將不會生效及租賃年度上限將會失效。

董事會函件

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團間的租賃交易之過往交易金額：

	截至6月30日止年度		
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
過往租賃交易金額	16	726	11,016

建議租賃年度上限

總租賃協議項下的建議租賃年度上限列載如下：

	截至6月30日止年度		截至3月31日止 9個月
	2019年 港元	2020年 港元	2021年 港元
租賃年度上限 (附註)	28,000,000	28,000,000	21,000,000

建議租賃年度上限根據一系列因素計算，其中包括(i)過往租賃交易金額；(ii)假設所有現有租賃協議將按市場租金重續；及(iii)就本集團業務發展及擴展將可能訂立新租賃協議。建議租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團已訂立／將訂立的所有租賃交易（不論其位置及用途），並經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團根據所有租賃交易向英皇國際集團支付的租金、管理費（如有）及支出的過往交易金額；
- (ii) 現有租賃交易的數目：

於最後實際可行日期，本集團向英皇國際集團租賃位於香港及中國以下地區的物業：

位置

- (1) 香港新界屯門屯利街2號新都大廈影院區域；

董事會函件

- (2) 北京朝陽區建外大街丁12號北京英皇集團中心影院區域及若干辦公室物業；及
- (3) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心辦公室物業。

本集團與英皇國際集團之成員公司就上述所租用之物業訂立五份現有租賃／授權協議。有關租賃的最早到期日為2021年2月，最遲到期日為2027年5月。每月實際基本租金^(附註)介乎40,283港元至550,000港元，租賃面積介乎63.82平方米的辦公室物業至6,476.40平方米的影院綜合大樓。租賃年期一般為3至5年，除例如影院綜合大樓需要較長租賃期至10年並有另外最多6年之續租權在外。根據五份現有租賃／授權協議及假設並無提早終止該等協議，截至2019年6月30日止年度總實際基本租金^(附註)（不包括影院綜合大樓之營業額租金）預計為約13,900,000港元；

- (iii) 假設所有上述租賃協議將於到期後重續，且比較鄰近類似物業進行評估後租金可能增加；
- (iv) 本集團之業務發展及擴展以及於未來數年根據總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性，乃經考慮(a)參考本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；(b)包括建議租賃年度上限的預計租金11,000,000港元（包括營業額租金），足以滿足於香港或中國新建一或兩棟影院綜合大樓；(c)本集團就位於北京的影院綜合大樓的營業額租金（相等於戲院票房收入（不含流轉稅及徵費）之7.5%至18%（視乎戲院票房所達之目標範圍及租約期的相應年份應付英皇國際集團的租金），以及小賣部營業額（不含流轉稅）之7.5%）提供充足的緩衝，有關進一步詳情可查閱本公司及英皇國際於2017年5月5日刊發之相關公告；及(d)本集團就位於屯門的影院綜合大樓之營業額租金（相等於應付英皇國際集團之總票房銷售額的20%）提供充足的緩衝，有關進一步詳情可查閱本公司及英皇國際於2017年8月24日刊發之相關公告。

董事會函件

- (v) 英皇國際集團現有物業組合的位置及用途，以及英皇國際集團未來可能收購若干可供出租予本集團成員公司的物業，特別是位於香港及中國可用作戲院營運的新場地。

附註：僅供本通函作說明用途，(i)租賃年度上限的若干金額及(ii)若干現有租賃交易的每月實際基本租金乃按人民幣1.00元兌1.24港元計算。

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總租賃協議之條件獲達成日期前，本公司就本集團與英皇國際集團之間之租賃交易而取得的全部現有年度上限。

評估租賃交易之監控程序

本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃價格及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或開拓需要新物業之新業務單位，本集團的經營團隊將進行實地考察及於已選地理位置尋找可用物業。其後，本集團將從不同業主收集初選物業之租金報價。此外，本集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研查以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行評估。於經營團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

董事認為本集團已制定充足的程序以確保正式租賃協議將按一般商業條款訂立，且不會損害本公司及其少數股東之利益。

倘若日後有任何租賃期限超過3年及須根據適用百分比率（定義見上市規則）遵守公告／通函及／或股東批准的規定之未來正式租賃協議，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。

董事會函件

訂立總租賃協議的理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，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），其業務包括(i)戲院發展及運營；(ii)投資及製作電影、電視節目及其他媒體相關項目；(iii)投資音樂會、現場演出及劇場表演等各類文化活動；及(iv)證券投資。

總租賃協議奠定了本集團與英皇國際集團租賃交易的框架條款，該等條款旨在減省本集團與英皇國際集團訂立新租約或重續租賃交易時的匯報、公告及股東批准之程序（如需要）。取得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。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本集團的條款協定。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見）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。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，本公司及英皇國際均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際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。

本公司執行董事楊政龍先生為AY Trust合資格受益人之一，故彼視作於交易均中擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。范敏嫦女士及黃志輝先生均有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。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由伍海于先生、陳嬋玲女士及何達權先生（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租賃年度上限是否屬公平合理；(ii)交易是否在本集團的日常業務中按一般商業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。域高融資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。

股東特別大會

本公司謹訂於2018年8月2日（星期四）下午4時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3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租賃年度上限。於最後實際可行日期，直接全資擁有楊受成產業控股的AY Trust於1,064,200,000股股份中擁有實益權益，及與楊受成產業控股一致行動人士Win World Profits Limited（「**Win World**」）持有97,000,000股股份（該等股份均分別賦予彼等權利可對該等股份之表決權行使控制權），合共佔已發行股份約36.14%。楊受成產業控股、Win World及彼等各自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登捷時有限公司，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其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7月27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登捷時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訂立、誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東於股東特別大會上就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(i)本通函第13頁的獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第14頁至33頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就總租賃協議及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其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。

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

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租賃年度上限致獨立股東的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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)

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本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租賃年度上限之條款向閣下提供意見。域高融資已獲委任，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14頁至第33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。

經考慮域高融資提供之意見後，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)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租賃年度上限之有關普通決議案。

此 致

英皇文化產業集團有限公司列位獨立股東 台照

為及代表

英皇文化產業集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

伍海于

陳嬋玲

何達權

謹啟

2018年7月17日

獨立財務顧問函件

以下為域高融資就總租賃協議及租賃年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃為供載入本通函而編製：

VINC  域高

域高融資有限公司

香港皇后大道中99號

中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

持續關連交易

A. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就總租賃協議及租賃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2018年7月17日董事會致股東的通函（「**通函**」，本函件為其中部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2018年5月24日之公告（「**該公告**」）。誠如該公告所述，於2018年5月24日， 貴公司與英皇國際訂立總租賃協議，當中載列規管 貴集團與英皇國際集團間租賃交易的框架條款。總租賃協議於2018年5月24日生效並將於2021年3月31日或 貴公司與英皇國際協定之其他日期（惟年期最長不超過3年）屆滿。

於最後實際可行日期， 貴公司及英皇國際均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際為 貴公司之關連人士。據此，總租賃協議構成 貴公司之一項持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於 貴公司執行董事楊政龍先生為AY Trust合資格受益人之一，故彼視作於交易中擁有權益，並已就 貴公司之有關董事會決議案放棄投票。范敏嫦女士及黃志輝先生均有參與總租賃協議對應方之管理，為審慎起見，彼等亦就同一董事會決議案放棄投票。

由於參考 貴公司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。

由全體獨立非執行董事（即伍海于先生、陳嬋玲女士及何達權先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就總租賃協議及租賃年度上限是否屬公平合理，是否按一般商業條款或更佳條款訂立，是否於 貴集團一般正常業務過程訂立，及是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等（域高融資）已獲獨立董事委員會委任及批准為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期並無直接或間接持有彼等任何各自附屬公司或彼等各自聯繫人之任何股權，且於最後實際可行日期並無直接或間接持有 貴集團任何成員公司之任何股權，亦無持有任何認購或委派他人認購 貴集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。就吾等所知，吾等與 貴公司或任何其他人士之間概不存在任何關係或利益（可合理被視為足以妨礙吾等就總租賃協議及租賃年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問所需之獨立性（定義見上市規則第13.84條））。

獨立財務顧問函件

於過去兩年期間，吾等就兩項持續關連交易已獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2017年10月13日及2017年10月31日之公告中。除就獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應支付予吾等之正常專業費用外，概無任何安排令吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。同時，吾等亦不知悉存在任何情況或因任何情況有變而影響吾等之獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就總租賃協議及租賃年度上限提供獨立意見。

B. 吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料、事實及陳述，以及董事及 貴公司及其附屬公司管理層所提供之資料、事實及陳述以及所發表之意見。吾等假設通函所載或提述之所有資料、事實、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍維持真實、準確及完整，而董事及 貴公司及其附屬公司管理層之所有期望及意向均能達成或付諸實行（視乎情況而定）。吾等無理由質疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供之資料、事實、意見及陳述是否真實、準確及完整。董事已向吾等確認，所提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由質疑通函所提供及提述之資料隱瞞或遺漏任何相關之重大事實，或質疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供之意見及陳述是否合理。

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。吾等亦已尋求並獲董事確認，所提供的資料及所發表的意見概無遺漏重大事實。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立核實所提供資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得資料及文件，尤其是向吾等提供(i) 貴公司截至2017年6月30日止年度的年報（「2017年年報」）、截至2017年12月31日止年度的中期報告（「2017年中期報告」）；(ii) 貴集團與英皇國際集團間的現行租賃協議；(iii) 貴集團截至2020年6月30日止兩個年度及截至2021年3月31日止9個月的租金支付時間表；(iv) 貴集團考慮的計算基準及假設；(v) 貴集團的業務擴展計劃；(vi) 貴集團與其他獨立第三方訂立的有關類似物業的過往租賃協議；及(vii)持續關連交易之內部監控措施，讓吾等得以達致知情意見，並信賴所獲提供資料足以作為吾等達致意見之合理基礎。基於上文所述，吾等確認已按上市規則第13.80條（包括其附註）所述就總租賃協議及據此擬進行交易（包括租賃年度上限）採取一切合理措施。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮總租賃協議及租賃年度上限時作參考而刊發，故除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本通函作任何其他用途。

C. 主要考慮因素及理由

於達致吾等就總租賃協議及租賃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列所載之主要因素及理由。

I. 訂約方之資料

貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，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)投資音樂會、現場演出及劇場表演等各類文化活動；及(iv)證券投資。

獨立財務顧問函件

下表表1載列摘自2017年年報及2017年中期報告之 貴集團財務資料摘要：

表1： 貴集團綜合財務表現概要

	截至6月30日止年度		截至12月31日止6個月	
	2016年 (經審核) 千港元	2017年 (經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
收入				
戲院營運	12,887	31,829	15,039	18,335
電影及電視節目投資與 製作及其他	14,529	26,251	19,167	2,185
表演項目投資及其他	650	902	-	862
證券投資	(3,815)	(14,057)	(464)	-
總收入	<u>24,251</u>	<u>44,925</u>	<u>33,742</u>	<u>21,382</u>
毛利	<u>8,195</u>	<u>7,465</u>	<u>10,028</u>	<u>10,144</u>
年／期內虧損	<u>(77,427)</u>	<u>(69,078)</u>	<u>(17,618)</u>	<u>(69,946)</u>

獨立財務顧問函件

截至2017年6月30日止年度

誠如表1所示，貴集團之總收入由截至2016年6月30日止年度約24,300,000港元增加約85.3%至截至2017年6月30日止年度約44,900,000港元。儘管證券投資之虧損由截至2016年6月30日止年度約3,800,000港元增加約268.5%至截至2017年6月30日止年度約14,100,000港元，總收入增加主要由於來自戲院營運業務以及電影及電視節目投資與製作及其他的收入增加所致。來自戲院營運之收入由截至2016年6月30日止年度約12,900,000港元增加約147.0%至截至2017年6月30日止年度約31,800,000港元，而來自電影及電視節目投資與製作及其他之收入由截至2016年6月30日止年度約14,500,000港元增加約80.7%至截至2017年6月30日止年度約26,300,000港元。然而，由於銷售成本增加，毛利由截至2016年6月30日止年度約8,200,000港元減少約8.9%至截至2017年6月30日止年度約7,500,000港元。截至2017年6月30日止年度，本集團錄得虧損69,100,000港元。根據2017年年報，該虧損主要因年內電影版權減值虧損及電影製作之投資65,300,000港元所致。

截至2017年12月31日止6個月

誠如表1所示，貴集團之總收入由截至2016年12月31日止6個月約33,700,000港元減少約36.6%至截至2017年12月31日止6個月約21,400,000港元。期內來自戲院營運的收入佔總收入約85.7%。總收入減少主要由於來自電影及電視節目投資與製作及其他的收入下滑，由截至2016年12月31日止6個月約19,200,000港元減少約88.6%至截至2017年12月31日止6個月約2,200,000港元。儘管貴集團的收入減少，由於銷售成本減少52.6%，截至2017年12月31日止6個月的毛利與截至2016年12月31日止6個月的毛利維持相同水平。截至2017年12月31日止6個月的虧損由截至2016年12月31日止6個月約17,600,000港元增加約297.0%至約69,900,000港元。根據2017年中期報告，該虧損增加主要由於(i)電影及電視節目投資與製作業務產生之收入減少；(ii)來自證券投資分類之金融資產之公允價值虧損；及(iii)於截至2016年12月31日止6個月期間因出售聯營公司錄得非經常性收益。

獨立財務顧問函件

於截至2017年6月30日止年度及截至2017年12月31日止6個月，戲院營運產生的收入有所增加。根據董事會函件，貴集團於2017年及2018年與英皇國際集團訂立五項現有租賃協議。五個物業中有兩個用作位於香港屯門及中國北京的戲院。根據2017年中期報告，位於香港屯門的戲院已於2018年農曆新年前揭幕並於該黃金週假期錄得近乎全部滿座。經董事確認，位於北京的戲院已於近期揭幕，貴集團相信該戲院將不僅會成為貴集團的新收入來源並提供穩定的回報，且將為貴集團大中華區之電影放映業務奠定堅實的基礎。

有關英皇集團(國際)有限公司之資料

英皇集團(國際)有限公司是一間位於香港的投資控股公司，主要從事物業業務。貴公司經營三個分部。物業租賃分部從事物業租賃。物業發展分部從事物業發展、重建及銷售。酒店及酒店相關業務分部於香港及澳門從事酒店及酒店相關業務，包括經營大眾市場，貴賓(VIP)房及角子機業務，以及於澳門的英皇娛樂酒店提供與博彩有關的營銷及公共關係服務。貴集團主要於香港、中國、澳門及英國經營業務。

訂立總租賃協議的理由及裨益

總租賃協議載列規限貴集團與英皇國際集團間租賃交易之條款的框架，亦有助於在貴集團與英皇國際集團訂立新租賃或重續租賃交易時精簡申報、公告及股東批准的程序(如需要)。

根據「董事會函件」，制定租賃年度上限有助於減輕貴公司為遵守上市規則之規定而不時產生的行政負擔及成本。貴公司認為，租賃年度上限減少行政負擔及成本的理由包括但不限於下列各項：(i)減少起草及審閱有關租賃之個別公告及／或通函之人力及時間；(ii)節省該等公告及／或通函的排版、翻譯及／或印刷費用；及(iii)減少應付獨立財務顧問就該等交易提供意見的費用(如需要)。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團之總收入主要來自戲院營運業務；(ii) 貴集團需租賃戲院及後勤辦公室物業以支援業務營運；(iii) 貴集團擬於2019年財政年度開設一至兩間戲院；及(iv) 貴集團過往每次與英皇國際集團訂立持續關連租賃協議時，均須制定年度上限，從而產生額外的行政負擔及成本，吾等認為總租賃協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 總租賃協議

貴集團不時就向英皇國際集團租賃若干辦公室物業或其他物業（包括戲院或廣告位）訂立租賃交易。透過訂立總租賃協議， 貴集團將繼續按照總租賃協議的條款及不時訂立的各正式租賃協議所規定的條款及租金向英皇國際集團租賃物業。

a. 一般條款

貴集團與英皇國際集團之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）。吾等已審閱 貴集團與英皇國際集團訂立的五份正式租賃協議的副本，該等協議均有載明上述所有細節。

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於 貴集團及英皇國際集團的一般及日常業務過程中進行；

獨立財務顧問函件

- (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) 貴集團有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業的地方。

於最後實際可行日期，貴集團已與英皇國際集團訂立五項租賃協議，並向英皇國際集團租賃位於香港及中國以下地區的物業。

位置

- (1) 香港新界屯門屯利街2號新都大廈影院區域；
- (2) 北京朝陽區建外大街丁12號北京英皇集團中心（「北京英皇集團中心」）影院區域及若干辦公室物業；及
- (3) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心辦公室物業。

獨立財務顧問函件

下文表2載列五份現有租賃協議的詳情概要：

表2： 貴集團與英皇國際集團之五份現有租賃協議詳情

物業	租賃期間	期限	面積	每月基本租金 (附註)	每月實際基本租金 (附註) (自2018年7月1日至 2021年3月31日)
1. 北京英皇集團中心各B1、B2M、B2樓部分樓層	自2017年5月5日至2017年5月4日(可選擇重續5年直至2032年5月4日)	10年	6,476.40平方米	第1至第10個租賃年度： 第1至第3個租賃年度： 315,768.54港元 第4至第6個租賃年度： 454,700.27港元 第7至第9個租賃年度： 491,079.51港元 第10個租賃年度： 530,430.11港元 第11至第15個租賃年度(適用於倘業主與租戶協定以重續租賃協議5年)： 第11至第12個租賃年度： 530,430.11港元 第13至第15個租賃年度： 572,832.40港元	410,960港元
2. 北京英皇集團中心2703室	自2017年11月1日至2022年10月31日	5年	77.59平方米	第1至第3個月： 11,314.48港元 第4至第60個月： 53,493.65港元	48,938港元
3. 北京英皇集團中心2708室	自2018年3月1日至2021年2月28日	3年	63.82平方米	第1至第1.8個月： 9,306.49港元 第1.9至第36個月： 44,000.06港元	40,283港元
4. 屯門屯利街2號新都大廈2樓(第3層)301及302號舖(即影院區域)以及305B及305C號舖	自2017年9月1日至2023年8月31日(可選擇重續6年直至2029年8月31日)	6年	17,069平方呎	第1至第6個租賃年度： 600,000.00港元 第7至第12個租賃年度(適用於倘業主與租戶協定以重續現租賃協議6年)： 每月不超過660,000港元 貴集團將有權享有於下列期間的6個月租期免租金： (a) 2017年9月1日至2017年12月31日； (b) 2018年9月1日至2018年9月30日；及 (c) 2019年9月1日至2019年9月30日(包括首尾兩日)	550,000港元
5. 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心20樓2003-2005室	自2018年6月1日至2021年5月31日	3年	3,215平方呎	第1至第3個租賃年度： 126,992.50港元 貴集團將有權享有自2018年6月1日至2018年6月30日的30日租期免租金	123,465港元

獨立財務顧問函件

誠如以上所述，貴集團的總收益主要來源於戲院營運。物業1及4乃供戲院使用以及物業2、3及5則用作後勤辦公室以支援業務營運。吾等已審閱五份現有物業的租賃協議，吾等注意到有關租賃的最早到期日為2021年2月，最遲到期日為2027年5月。該等物業的每月實際基本租金^(附註)介乎40,283港元至550,000港元，租賃面積由63.82平方米的辦公室物業至6,476.40平方米的影院區域。辦公室物業的租賃年期一般為3至5年，除例如戲院需要較長租賃期至10年並有另外6年之續租權外。貴集團根據租賃協議所述之條款必須支付物業1及物業4的營業額租金。吾等亦注意到於3個月及1.8個月後，物業2及3的每月基本租金分別出現大幅增長。經董事確認，同期的初始租金率較低乃由於英皇國際集團提供的折讓。由於英皇國際集團認為倘租戶為貴集團較容易進行管理且折讓可使裝修期間的費用較低，故提供相關折讓吸引貴集團租賃該等物業。此外，物業4的租賃協議規定貴集團按一般市場慣例享有6年內6個月免租期。有關提供免租期的原因亦與上文所述一致。

附註： 僅供本通函作說明用途，若干現有租賃交易的每月實際基本租金乃按人民幣1.00元兌1.24港元計算。

為評估現有租賃協議所述條款的公平性及合理性，吾等已審閱(i) 貴集團及獨立第三方之過往租賃協議；(ii) 貴集團提供的現有租賃的租金分析；及(iii) 貴集團持續關連交易之定價政策及內部監控政策，並已自行展開案頭研究。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱英皇國際集團與獨立第三方訂立之3份過往租賃協議樣品，吾等發現有關租賃的協定期限介乎3至5.25年：

下文表3載列 貴集團提供的租金分析概要：

表3： 貴集團提供的租金分析

物業	每月協定租金	可比較物業	可比較月租金
1. 北京英皇集團中心各B1、B2M、B2樓部分樓層	每平方米 人民幣53.73元	無一市場中概無近期類似租賃案例	不適用
2. 北京英皇集團中心2703室	每平方米 人民幣556.00元	北京英皇集團中心2201、02、03室	每平方米 人民幣543.27元
3. 北京英皇集團中心2708室		北京英皇集團中心1501、02、03、05、06、07室	每平方米 人民幣528.23元
		北京英皇集團中心1601、02、03、05、06、08室	每平方米 人民幣528.23元
4. 屯門屯利街2號新都大廈二樓（第3層）301及302號舖（即影院區域）以及305B及305C號舖	每平方呎 50.29港元	新都大廈312號舖	每平方呎 49.58港元
		新都大廈313號舖	每平方呎 53.20港元
		新都大廈306號舖A及B室	每平方呎 201.21港元
		新都大廈111號舖	每平方呎 87.05港元
5. 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心20樓2003-2005室	每平方呎 55.22港元	協成行灣仔中心中層 英皇集團中心23樓 英皇集團中心24樓	每平方呎57.16港元 每平方呎57.16港元 每平方呎51.33港元

租金分析對比了類似物業的租金以釐定英皇國際集團的協定租金。誠如表3所示，由於近期市場中並無類似租賃案例，故並無提供物業1的租金分析。根據吾等對北京朝陽區的商業地庫物業的市場租金率開展的案頭研究，吾等發現較低的租金市價為約每平方米人民幣60.00元。吾等認為物業1的每月協定租金（即每月租金成本每平方米人民幣53.73元）較接近於較低的市場租金率及於2017年及2018年的租金上漲，因此吾等認為物業1的每月協定租金乃屬公平及合理。

獨立財務顧問函件

就物業2及3而言，貴集團比較北京英皇集團中心第22層3間辦公室、北京英皇集團中心第15層6間辦公室及北京英皇集團中心第16樓6間辦公室之租金。同類物業每月租金介乎每平方米人民幣528.30元至每平方米人民幣543.27元。吾等注意到物業2及3之協定租金高於該範圍之最高值約2.3%。按董事表示，根據Debenham Thouard Zadelhoffased Beijing之租金趨勢估計，每月租金將持續上升且於2022年屆滿重續該租賃協議時將達致每平方米約人民幣600.48元。根據吾等之案頭研究，北京英皇集團中心於2017年之平均辦公室租金為每平方米人民幣550.00元，而仲量聯行數據顯示北京英皇集團中心現時辦公室每月租金為每平方米人民幣600.00元。儘管已協定每月租金略高於同類物業每月租金範圍，該已協定每月租金於介乎每平方米人民幣550.00元至每平方米人民幣600.00元之範圍內。因此，吾等認為物業2及3之已協定每月租金屬公平合理。

就物業4而言，貴集團比較新都大廈第2層3間商舖單位，包括商舖第312號、第313號及第306號，以及該大廈第111號之一間地舖單位。同類物業每月租金介乎每平方呎49.58港元至每平方呎201.21港元。經董事確認，由於第111號商舖位處地面，故其租金相對較高。此外，第306號商舖租金價值最高乃由於其位於商場主要幹道上且擁有高客流量。吾等對位於屯利街之類似物業市場租金進行了案頭研究，吾等發現類似物業每月市場租金價介乎每平方呎40.70港元至每平方呎218.80港元。由於物業4的協定每月租金處於可比較物業每月租金範圍內，吾等認為物業4的協定每月租金符合一般商業條款且屬公平合理。

就物業5而言，貴集團比較位於軒尼詩道的3間辦公室租金，該3間辦公室包括協成行灣仔中心中層、英皇集團中心23樓及英皇集團中心24樓的辦公室。可比較物業每月租金介乎每平方呎51.33港元至每平方呎57.16港元。根據吾等就灣仔軒尼詩道商用辦公室的市場租金率進行的案頭研究，吾等發現市場每月租金介乎每平方呎25.00港元至每平方呎90.00港元。由於每平方呎55.22港元的物業5的協定每月租金處於可比較物業每月租金範圍內，吾等認為物業5的協定每月租金符合一般商業條款且屬公平合理。

獨立財務顧問函件

經董事確認，貴集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃價格及條款。倘貴集團管理層將重續現有租賃或開拓需要新物業之新業務單位，貴集團的經營團隊將進行實地考察及於已選地理位置尋找可用物業。其後，貴集團將從不同業主收集初選物業之租金報價。此外，貴集團亦進一步評估租金及可能獲取可比較資料以釐定租賃條款。貴集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部調查以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行評估。於經營團隊收集及分析上述建議租賃資料後，管理層將審閱及批准租賃。吾等已評估貴集團持續關連交易之內部監控政策。吾等認為該內部審批遵循內部監控框架，可有效確保現有及未來可能訂立之租賃協議按／將按一般商業條款與任何關連方訂立／將訂立，且不會損害本公司及其少數股東之利益。

基於以上所述，吾等認為總租賃協議條款與貴集團業務策略一致且乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

b. 建議租賃年度上限

為評估建議租賃年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱(i) 貴集團與英皇國際集團間的過往租賃交易；(ii) 貴集團與英皇國際集團之成員公司間的現有租賃協議；(iii)於重續現有租賃及日後可能進行的租賃時，估計租金增加的基準及假設；(iv) 貴集團提供現有租賃的租金分析；及(v)建議租賃年度上限的計算及明細。

獨立財務顧問函件

過往交易金額

表4載列 貴集團與英皇國際集團截至2018年6月30日止3個年度之過往租賃交易金額詳情：

表4：與英皇國際集團之過往租賃交易

公司名稱 (業主)	位置	截至6月30日止年度		
		2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
MORI MORI Serviced Apartments Limited	灣仔摩理臣山道46-48號 2樓A座	16	13	-
英皇(北京)房地產開發有限公司	北京英皇集團中心 各B1、B2M、B2樓 部分樓層	-	713	4,840
英皇(北京)房地產開發有限公司	北京英皇集團中心 第2703號	-	-	392
	北京英皇集團中心 第2708號	-	-	161
泰美有限公司	屯門新都大廈2樓(第3層) 301及302號商舖(即影院 區域)以及305B及305C號 商舖	-	-	5,500
智揚投資有限公司	灣仔軒尼詩道288號英皇集 團中心20樓2003-2005室	-	-	123
	總過往租賃交易金額 (附註)	16	726	11,016

附註：僅供本通函作說明用途，若干現有租賃交易的租金乃按人民幣1.00元兌1.24港元計算。

誠如表4所示， 貴集團與英皇國際集團總過往租賃交易金額於3年期間明顯增加。

獨立財務顧問函件

建議租賃年度上限

表5載列總租賃協議項下的建議租賃年度上限如下：

表5：租賃年度上限

	截至6月30日止年度		截至
	2019年	2020年	2021年
	港元	港元	3月31日止 9個月 港元
租賃年度上限 (附註)	28,000,000	28,000,000	21,000,000

附註：僅供本通函說明用途，租賃年度上限的若干金額乃按人民幣1.00元兌1.24港元計算。

租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團（不論彼等之位置及用途）訂立／將訂立的所有租賃交易，並經考慮以下各項後釐定：

- (a) 貴集團根據所有租賃交易向英皇國際集團支付的租金、管理費（如有）及支出的過往交易金額；

獨立財務顧問函件

誠如表4所述，吾等注意到於香港及中國由英皇國際集團向 貴集團租賃之物業數目增加。於截至2017年6月30日止年度， 貴集團與英皇國際集團訂立一份新租賃協議以租賃中國北京英皇集團中心各B1、B2M、B2樓部分樓層。於截至2018年6月30日止年度， 貴集團再向英皇國際集團租賃多四個物業，包括中國北京英皇集團中心第2703及2708號、香港屯門新都大廈影院區域及第305B及305C號商舖以及香港灣仔英皇集團中心20樓2003-2005室。吾等亦注意到由於 貴集團訂立租賃協議數目增加，導致租賃交易總金額逐年急劇上升。 貴集團與英國國際集團間之過往租賃交易金額由截至2016年6月30日止年度約16,000港元增加約44.38倍至截至2017年6月30日止年度約726,000港元。過往租賃交易金額由截至2017年6月30日止年度約726,000港元增加約14.17倍至截至2018年6月30日止年度約11,016,000港元。基於以上所述，吾等認為由於可能訂立之租賃協議將會增加， 貴集團與英皇國際集團間之租賃交易於可預見未來將有所增加。

(b) 現有租賃交易的數目：

於最後實際可行日期， 貴集團向英皇國際集團租賃位於香港及中國以下地區的物業。

位置

- (1) 香港新界屯門屯利街2號新都大廈影院區域；
- (2) 北京朝陽區建外大街丁12號北京英皇集團中心影院區域及若干辦公室物業；及
- (3) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心辦公室物業。

貴集團與英皇國際集團之成員公司就上述租賃物業訂立五項現有租賃協議。吾等已審閱五項現有協議的約定。詳情請參閱本函件的表2。

獨立財務顧問函件

- (c) 假設所有上述租賃可於到期獲重續，且租金可按市場租金率而增加。經董事確認，彼等假設租賃重續後租金會增加10%。10%的增長率乃由業主（即英皇國際集團）建議，並獲 貴集團的同意。業主假設2019年至2021年期間的租金通脹率每年約為3.5%，2019年至2021年的租金總通脹率將為10%左右。根據吾等的案頭研究，香港商業零售物業2018年的租金較2017年增長約2%，香港的商用辦公室2018年的租金較2017年增加約4.7%。吾等亦發現，北京的商業物業2017年的租金較2016年上升2.2%，而2018年第一季度的租金較2018年增加2.5%。基於上文所述，吾等認為10%的估計租金增幅屬公平合理。
- (d) 貴集團的業務發展及擴張，以及於未來數年內根據總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性。
- (e) 英皇國際集團現有物業組合的位置及用途，以及英皇國際集團收購未來可向 貴集團成員公司出租之物業（尤其是香港及中國戲院營運的新場地）的可能性；

據董事告知，2019財政年度估計將開設一至兩間戲院。因此， 貴集團可能會與英皇國際集團簽訂新租賃協議。吾等已審閱建議租賃年度上限的明細，並注意到計算租賃年度上限時已考慮五項現有租賃的未來租金開支及假設將於香港及中國開設一至兩間戲院， 貴集團可能會與英皇國際集團訂立新的租賃協議。根據 貴集團提供的現有租賃協議，截至2019年6月30日、2020年6月30日止年度及截至2021年3月31日止9個月的租金開支總額將分別約為15,723,000港元、16,843,000港元及12,285,000港元。 貴集團就戲院營運可能租賃之物業的年租預算為

獨立財務顧問函件

約11,000,000港元，而剩餘金額乃為 貴集團現有戲院綜合大樓之未來營業額租金及未來可能會擴充後勤辦公室提供儲備。經董事確認，11,000,000港元的預算將用於在香港或中國建設一或兩棟影院綜合大樓。預算的釐定乃基於過往經驗及 貴集團過往訂立的租賃協議之條款。11,000,000港元預算包括預計之實際基本租金及 貴集團應付英皇國際集團新戲院之營業額租金。吾等已評估 貴集團現有兩間戲院之租賃協議。 貴集團於預計建議年度上限時亦已考慮 貴集團影院綜合大樓總票房介乎7.5%至20%之營業額租金。綜合可能訂立之新租賃協議及現有五項租賃協議產生的租賃交易，截至2019年6月30日止年度、2020年6月30日止年度及截至2021年3月31日止9個月的估計租賃交易總額將分別約為26,923,000港元、28,043,000港元及20,685,000港元，與建議租賃年度上限相近。因此，吾等認為建議租賃年度上限屬公平合理。

- (f) 該等物業的當時市場租金（對比附近的相似物業）。吾等已審閱五項現有租賃的租金分析，並已進行案頭研究。吾等認為就五項現有租賃協定的租金屬公平合理。詳情請參閱本函件第二節總租賃協議。

總而言之，租賃年度上限根據一系列因素計算，其中包括(i)過往交易金額；(ii)假設所有現有租賃協議將按市場租金重續；及(iii)根據 貴集團之業務發展及擴展而可能訂立之新租賃協議。誠如上文所提及，吾等已評估(i)過往租賃協議之條款；(ii)有關現有租賃重續後租金預計增加之假設；(iii)有關2019財政年度可能訂立新租賃協議之假設，因此，吾等認為建議租賃年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

基於上文所述並經考慮(i) 貴集團與英皇國際集團間的五項現有租賃協議；(ii) 貴集團擬於2019年財政年度新開設一至兩間戲院，表明 貴集團可能會與英皇國際集團訂立新租賃協議；(iii) 貴集團與英皇國際集團租賃協議之條款乃／將於一般及日常業務過程中釐定，並與市面上的條款相若；及(iv) 貴集團持續關連交易之定價政策及內部監控框架，吾等認為總租賃協議的建議租賃年度上限對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

D. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，總租賃協議及租賃年度上限乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款釐定，符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，總租賃協議的條款及租賃年度上限屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以供批准的有關總租賃協議及租賃年度上限之普通決議案。

此 致

英皇文化產業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

2018年7月17日

附註：鍾浩仁先生為在香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為域高融資有限公司之負責人，可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並曾就多項涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務超過10年。

1. 責任聲明

本通函乃遵照《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)根據本公司採納之上市規則附錄十所載上市發行人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：

於本公司權益之好倉

每股面值0.01港元的普通股

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約持股 百分比
楊政龍先生	AY Trust之 合資格受益人	1,064,200,000	33.12%

附註：

該等股份乃由楊受成產業控股之全資附屬公司英皇文化產業集團有限公司持有。楊受成產業控股由AY Trust持有，而楊政龍先生為AY Trust之合資格受益人之一。

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條將登記於該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；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任何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. 競爭業務

於最後實際可行日期，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任何須根據上市規則予以披露之權益如下：

董事姓名	競爭公司名稱	權益性質	競爭業務性質
范敏嫦女士	由AY Trust控制／ 擁有之若干附屬公司	董事	— 戲院營運 — 電影及電視 節目投資 — 音樂表演投資
黃志輝先生	由AY Trust控制／ 擁有之若干附屬公司	董事	— 戲院營運 — 電影及電視 節目投資 — 音樂表演投資
楊政龍先生	由AY Trust控制／ 擁有之若干附屬公司	董事及／或 AY Trust之 合資格受益人	— 戲院營運 — 電影及電視 節目投資 — 音樂表演投資
許佩斯女士	由AY Trust控制／ 擁有之若干附屬公司	董事	— 電影及電視 節目投資 — 音樂表演投資

除上文所披露者外，就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或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除本公司最新之2016／2017年年報中董事會報告「董事於交易、安排或合約之權益及關連交易」一段及本公司其後有關持續關連交易（楊政龍先生被視為於該等交易中擁有權益）日期為2017年8月24日、2017年10月13日、2017年10月31日、2018年2月28日、2018年3月16日及2018年5月24日之公告所述合約外，概無董事於最後實際可行日期存續就本集團業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2017年6月30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，彼之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
域高融資	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

域高融資已就本通函的刊發及其所示形式及內容載入彼等的函件並提述彼等的名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，域高融資：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份之權利（不論是否可依法強制執行）；或
- (b) 並無直接或間接於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期（即2017年6月30日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

8. 重大不利變動

本公司於2018年1月26日刊發盈利預告公告，當中公佈根據本集團截至2017年12月31日止6個月（「該期間」）之未經審核綜合管理賬目之初步評估及本公司可取得之資料，本公司擁有人於該期間應佔虧損預計相對2016年同期有顯著增加。其後，根據本公司該期間之中期報告所披露，本集團錄得本公司擁有人於該期間應佔虧損約67,200,000港元（2016年：14,800,000港元）。該增加主要由於1) 電影及電視節目投資及製作業務收入減少；2)來自證券投資分類之金融資產公允值錄得虧損；及3)2016年同期因出售聯營公司錄得非經常性收益。

除上述之虧損外，於最後實際可行日期，董事確認，自2017年6月30日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務表之編製日期）起，彼等並無察覺本集團的財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

9. 備查文件

總租賃協議之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期之任何工作日（星期六及公眾假期除外）上午9時正至下午5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

本通函及隨附之委任代表表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告英皇文化產業集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議(i)追認、確認及批准總租賃協議(定義見本公司日期為2018年7月17日之通函(「通函」)及註有「A」字樣之協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易連同租賃年度上限(定義見通函)；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行總租賃協議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(以及對該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))。」

承董事會命
英皇文化產業集團有限公司
公司秘書
廖翠英

香港，2018年7月17日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
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登捷時有限公司，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於大會上投票，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，其他聯名持有人之投票則不予受理。
- (iv) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。
- (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7月27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登捷時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2018年7月17日之通函）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) 若於上述大會當日下午2時正後至大會開始時間期間任何時間，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站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.empculture.com)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

股東特別大會通告

此通函(中、英文版本)可供任何股東以付印形式或於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.empculture.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。已選擇收取本通函之電子版本之股東,如因任何理由未能收取電子版本或於瀏覽本公司網站以獲取任何公司通訊時出現困難,則可向本公司提出書面通知,免費獲取本通函之印刷版本。股東仍有權隨時向本公司發出合理書面通知,或透過郵寄或電郵(is-ecom@hk.tricorglobal.com)向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(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公司通訊之方式。