

---

## 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。

閣下如已將名下之英皇資本集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、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。

---



# 英皇資本集團有限公司 Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：717)

## (I) 重續持續關連交易 2024年總租賃協議 及 (II) 股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



---

本封面頁所用詞彙與本通函「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6至15頁，獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問溢博資本函件載於本通函第18至31頁，當中載有其就2024年總租賃協議及租賃年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2024年2月27日(星期二)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東週年大會，召開股東週年大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。

無論閣下是否有意親身出席股東週年大會，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聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東週年大會舉行時間48小時前(即於2024年2月25日(星期日)上午10時30分前)或其任何續會舉行時間48小時前(視情況而定)交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

2024年1月31日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
宏博資本函件 .....	18
附錄 – 一般資料 .....	I-1
股東週年大會通告 .....	AGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「2020年總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
「2024年總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議
「租金開支年度 上限總額」	指	就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為本集團確認為開支之可變租金及其他短期租金年度上限，此乃參考本集團就於2024年總租賃協議之期限內各有關財政期間之租賃交易將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「使用權資產年度 上限總額」	指	就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為固定租金之年度上限，此乃參考與於2024年總租賃協議之期限內各有關財政期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
「租賃年度上限總額」	指	租金開支年度上限總額及使用權資產年度上限總額
「股東週年大會」	指	本公司將於2024年2月27日（星期二）上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東週年大會（或其任何續會），藉以審議及酌情批准（其中包括）2024年總租賃協議及租賃年度上限總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會

---

## 釋 義

---

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「本公司」	指	英皇資本集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「正式租賃協議」	指	於最後實際可行日期及於2020年總租賃協議及2024年總租賃協議（視情況而定）各期限內任何時間存續之本集團任何成員公司與英皇國際集團任何成員公司就任何租賃交易已訂立及可能不時訂立之正式協議（載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細描述、用途、期限、租金以及免租期、提早終止、按金、費用及收費等具體條款）
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要於大中華及海外從事物業投資、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）
「英皇國際集團」	指	英皇國際及其不時之附屬公司

---

## 釋 義

---

「現有租金開支年度 上限總額」	指	就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為先前已取得本集團確認為開支之可變租金及其他短期租金年度上限，此乃參考本集團就於2020年總租賃協議之期限內各有關財政期間之租賃交易將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「現有使用權資產年度 上限總額」	指	就上市規則第14A章而言及根據香港財務報告準則第16號，為先前已取得固定租金之年度上限，此乃參考與於2020年總租賃協議之期限內各有關財政期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
「固定租金」	指	本集團按正式租賃協議已付或應付予英皇國際集團定期租金／特許費的固定金額
「金融服務協議通函」	指	本公司致股東之與本通函日期相同之通函，內容有關(I)持續關連交易－提供金融服務；及(II)股東週年大會通告，當中載有(其中包括)股東週年大會第6項決議案之詳情
「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之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，以就租賃年度上限總額及2024年總租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見為目的而成立
「獨立財務顧問」或「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就2024年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	2024年總租賃協議項下擬進行之交易中並無重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2024年1月25日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「英皇集團上市公司成員」	指	英皇國際集團有限公司、英皇娛樂酒店有限公司、英皇鐘錶珠寶有限公司、英皇文化產業集團有限公司、新傳企劃有限公司及歐化國際有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「授權通函」	指	本公司致股東之與本通函日期相同之通函，內容有關(1)股東週年大會通告；及(2)建議(A)重選及選舉董事；及(B)發行新股份及回購股份之一般授權
「中國」	指	中華人民共和國
「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

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之相同涵義
「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2020年總租賃協議或2024年總租賃協議（視情況而定）及正式租賃協議項下擬進行之租賃物業訂立之所有現有及未來租賃／特許交易
「可變租金」	指	本集團根據正式租賃協議已付或應付予英皇國際集團與租賃物業所產生的收益相關之可變付款金額
「%」	指	百分比



英皇資本集團有限公司  
Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：717)

執行董事：

楊玳詩女士  
黃志輝先生  
范敏嫦女士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

溫彩霞女士  
黃德明先生  
余擎天先生

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  
24樓

敬啟者：

**重續持續關連交易  
2024年總租賃協議**

**緒言**

茲提述本公司日期為2023年12月8日之公告，董事會據此宣佈本公司與英皇國際訂立2024年總租賃協議，當中載列規管訂約各方之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(其中包括)(i) 2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之詳情;(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件,內容有關2024年總租賃協議及租賃年度上限總額;(iii) 法博資本意見函件,當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見,內容有關2024年總租賃協議及租賃年度上限總額;(iv) 上市規則規定之其他資料;及(v) 為審議及酌情批准(其中包括)2024年總租賃協議及租賃年度上限總額而召開之股東週年大會的通告。

### 日期為2023年3月23日之2024年總租賃協議

#### 訂約方

- (1) 本公司;及
- (2) 英皇國際

#### 期限

2024年4月1日至2027年3月31日

於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下,除非根據2024年總租賃協議提早終止,否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後,2024年總租賃協議將自動重續往後三年(或按上市規則所允許的其他期間)。

#### 主要條款及條件

本集團相關成員公司以及英皇國際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,惟須遵守2024年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行,前提為:

- (a) 所有租賃交易均已及應於本集團及英皇國際集團的一般及日常業務過程中進行,並符合彼等各自股東之整體利益;
- (b) 各正式租賃協議之條款已及應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;

---

## 董事會函件

---

- (c) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2024年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 本集團有／將有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業之地方。

### 過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團於2020年總租賃協議期間租賃交易項下已確認使用權資產以及已付可變租金及其他短期租金的經審核過往金額：

	截至9月30日		
	止六個月	截至9月30日止年度	
	2021年	2022年	2023年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
使用權資產	2,730	—	25,240
可變租金及其他短期租金	—	—	15

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有使用權資產年度上限總額分別為10,525,000港元、5,000,000港元、33,945,000港元及5,000,000港元。

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有租金開支年度上限總額全部均為5,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

### 租賃年度上限總額

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，此乃按租金餘額之現值計量，並在本集團作為承租人的情況下，以承租人於訂立租賃年度的增量借貸利率折現。相應地，本集團須按2024年總租賃協議規定，就本集團作為承租人預期將予訂立的租賃於各期間／年度相關的使用權資產總值設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租賃交易項下之可變租金將確認為本集團之開支。可變租金及其他短期租金的年度上限會記賬為開支，此乃參考本集團就2024年總租賃協議項下各期間／年度的租賃交易應付可變租金及其他短期租金的全年最高金額而釐定。

2024年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至9月30日		截至3月31日	
	止六個月	截至9月30日止年度	止六個月	止六個月
	2024年	2025年	2026年	2027年
	千港元	千港元	千港元	千港元
使用權資產年度上限總額	5,000	16,000	35,000	5,000
租金開支年度上限總額	5,000	5,000	5,000	5,000

使用權資產年度上限總額及租賃年度上限總額代表(i)本集團於2024年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立租賃相關的使用權資產總值；及(ii)本集團就於2024年總租賃協議期限內各期間的租賃交易應付之可變租金及其他短期租金各自之估計最高金額。

租賃年度上限總額乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 本集團在所有租賃交易項下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；

---

## 董事會函件

---

(ii) 現有租賃交易數目：

於最後實際可行日期，本集團成員公司向英皇國際集團租賃下列位於香港及中國內地地點之物業：

### 地點

- (1) 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心
- (2) 香港銅鑼灣堅拿道東5號
- (3) 香港九龍上海街525號東海閣
- (4) 中國北京朝陽區建外大街丁12號英皇集團中心（北京）

本集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司現時就以上租賃物業已訂立五份租賃／租約／特許協議。該等租賃最早的屆滿日期為2025年3月，最遲的屆滿日期為2026年6月。根據當前租金及假設重續後漲幅為10%，預計本集團將確認截至2026年9月30日止年度之使用權資產約26,600,000港元，佔截至2026年9月30日止年度之使用權資產年度上限總額約75.9%。月租金（不包括管理費及開支）介乎2,500港元至373,000港元，應按月提前支付。面積由招牌至總建築面積為9,323平方呎之辦公室不等。租期一般為2至3年；

(iii) 假設上述所有租約均會在到期後續約，且預計大部分將導致於截至2026年9月30日止財政年度確認使用權資產，並經考慮租金於不久的將來可能會出現調整，同時於上述租約到期前維持定期與英皇國際集團磋商之靈活性，以尋求更佳條款，該等租約通常為持續時間較短之性質及將導致於截至2025年9月30日止財政年度確認規模較小之使用權資產；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 鑒於本集團業務之近期擴展及新推出之交易系統eGOi應用程式，連同通過於YouTube的自營金融頻道「Sun Channel」與客戶溝通互動，本集團之潛在業務發展及擴展，以及於未來數年根據2024年總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性。此外，作為推廣證券經紀服務業務之策略的一部分，可能需要訂立商業物業或零售空間之短期租約以開展推廣活動，例如開設快閃店及在招牌上投放廣告；
- (v) 英皇國際集團現有物業組合中物業的位置及用途及英皇國際集團未來可能收購及可供出租予本集團成員公司的物業；及
- (vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

基於上文，董事會認為建議租賃年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 評估租賃交易之內部監控程序

本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃的租金及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或開設新分店需要新物業，本集團的營運團隊將進行實地考察及於已選地點尋找可用物業。其後，倘選定地點存在足夠數目之可用物業，本集團將從不同業主收集不少於三處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。如選定地點的初選物業數目少於三處，本公司將經參考鄰近的同類物業之可比較資料（如每平方呎租金及位置）後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括不符合本集團甄選標準或本集團無法獲取者。倘無法取得可比較資料，本公司將委聘獨立物業估值師編製估值報告。本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研究以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。於營運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。

---

## 董事會函件

---

通過上述監控程序，董事認為租賃交易按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

此外，為確保正式租賃協議按照2024年總租賃協議之一般條款及上市規則第14A章的規定訂立，(i) 本集團管理層將通過上述程序評估各項正式租賃協議；(ii) 本集團相關部門將記錄交易金額以確保不超過租賃年度上限總額；(iii) 本集團將委聘外部核數師對租賃交易進行年度審閱，以對是否超過租賃年度上限總額發表意見；及(iv) 獨立非執行董事將每年審閱2024年總租賃協議項下擬進行之租賃交易。

因此，董事會認為(i) 租賃交易將按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii) 上述內部監控程序足以保障租賃交易項下本公司及股東之利益。

### 訂立2024年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要提供金融服務，包括(i) 商業及個人貸款以及孖展及首次公開發售融資；(ii) 經紀服務、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。

本集團目前按2020年總租賃協議向英皇國際集團租賃物業，並且未來可能繼續租賃其物業。隨著2020年總租賃協議即將屆滿，訂立2024年總租賃協議將能繼續有效規管本集團與英皇國際集團之間之租賃交易，同時能減省本集團與英皇國際集團訂立新租約或續訂租賃交易時的申報、公告及股東批准（如需要）之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額將有助於減省本公司在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。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作為業主給予本集團的條款協定。

董事（包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問之意見後於本通函所載獨立董事委員會函件內單獨提供其意見）認為，2024年總租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本

---

## 董事會函件

---

公司及股東之整體利益，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 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楊博士（彼被視為本公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際被視為本公司之關連人士，因此，2024年總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會主席兼執行董事楊玳詩女士為上述私人酌情信託合資格受益人之一，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦在英皇國際擔任管理職務，彼等已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或存在角色衝突而須要放棄投票。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（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，租賃年度上限總額須遵守公告、申報、年度審閱及獨立股東批准之規定。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由溫彩霞女士、黃德明先生及余擎天先生（彼等均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就(i) 2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之條款是否屬公平合理；(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) 如何對有關2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之提呈決議案進行表決而向獨立股東提供意見。滋博資本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。

---

## 董事會函件

---

### 股東週年大會

本公司謹訂於2024年2月27日（星期二）上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。將於股東週年大會上提呈之普通決議案批准（其中包括）：(1) 重選及選舉董事；(2) 發行新股份及回購股份之一般授權；(3) 2024年金融服務協議及年度上限（定義見金融服務協議通函）；及(4) 2024年總租賃協議及租賃年度上限總額。

於最後實際可行日期，楊玳詩女士及其聯繫人一同有權控制2,897,521,438股股份的投票權，佔本公司已發行股本約42.98%。楊玳詩女士及其各聯繫人（包括英皇資本集團控股有限公司）將於股東週年大會上就有關2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之第7項決議案放棄投票。請參閱第2項至第5項決議案（內容有關上文(1)至(2)項，有關事宜載於授權通函）及第6項決議案（內容有關上文(3)項，有關事宜載於金融服務協議通函）之詳情。

根據上市規則，所有將於股東週年大會提呈的決議案將以股數投票方式進行表決，而股東週年大會之結果將於股東週年大會後公佈。

本通函隨附股東週年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週年大會及於會上投票，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聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

為符合出席股東週年大會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2024年2月21日（星期三）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

**恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。**

本公司在此鼓勵股東藉於內文指定時間交回其委任代表表格以委任股東週年大會主席為其代表，代其行使其於股東週年大會之投票權利。股東無須親身出席股東週年大會行使其投票權。



---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

閣下務請垂注(1)本通函第16至17頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議；及(2)本通函第18至31頁所載滋博資本意見函件，當中載有滋博資本向獨立董事委員會及獨立股東提供有關2024年總租賃協議、租賃年度上限總額之意見以及其達致推薦意見時顧及之主要因素及理由。經考慮本函件所載理由，董事會認為2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事會建議獨立股東投票贊成所有將於股東週年大會上提呈之相關決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注本通函之附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
英皇資本集團有限公司  
主席  
楊玳詩

2024年1月31日



英皇資本集團有限公司  
Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：717)

敬啟者：

**重續持續關連交易  
2024年總租賃協議**

吾等謹此提述本公司於2024年1月31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，否則本函件所用詞彙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2024年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額向閣下提供意見。滋博資本已獲委任，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18至31頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「滋博資本函件」以及其附錄所載之其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮宏博資本提供之意見後，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) 2024年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；及(ii) 2024年總租賃協議之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，且租賃年度上限總額對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東週年大會上投票贊成將予提呈以批准2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之有關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事

溫彩霞

黃德明  
謹啟

余擎天

2024年1月31日

---

## 宏博資本函件

---

以下為宏博資本就2024年總租賃協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



英皇資本集團有限公司  
香港灣仔  
軒尼詩道288號  
英皇集團中心  
24樓

敬啟者：

### 重續持續關連交易 2024年總租賃協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2024年總租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關協議之詳情載於 貴公司日期為2024年1月31日之通函（「通函」）所載「董事會函件」（「董事會函件」）內，而本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

2020年總租賃協議將於2024年3月31日屆滿。由於 貴集團擬繼續向英皇國際集團租賃物業（包括招牌）， 貴公司與英皇國際訂立2024年總租賃協議，以規管雙方之間租賃交易的安排，期限自2024年4月1日起延續三年。

於最後實際可行日期， 貴公司及英皇國際均由楊博士（彼被視為 貴公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，英皇國際被視為 貴公司之關連人士，因此，2024年總租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。

---

## 宏博資本函件

---

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）高於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，租賃年度上限總額須遵守公告、申報、年度審閱及獨立股東批准之規定。楊玳詩女士及其各聯繫人（包括英皇資本集團控股有限公司）將就將於股東週年大會上提呈之批准2024年總租賃協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以審議2024年總租賃協議之條款（包括租賃年度上限總額）是否屬一般商業條款或更佳條款及公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益，以及就上述事項向獨立股東提供意見。吾等（宏博資本）已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或英皇國際之間並無任何可能合理被視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。吾等已就出售福銀有限公司之全部股權擔任英皇國際獨立董事委員會之獨立財務顧問，有關詳情載於英皇國際日期為2022年1月26日之通函內。除此之外，過去兩年， 貴集團或英皇國際與吾等之間並無任何委聘或關聯關係。除因是次委任獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排致令吾等已據此向 貴集團或英皇國際收取任何費用或利益。因此，根據第13.84條規定，吾等獨立於 貴公司，故符合資格就2024年總租賃協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對有關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明以及於通函作出或提述之陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團之管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成分，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之充足資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、英皇國際或其任何相關主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

## 所考慮主要因素及理由

於吾等達至有關2024年總租賃協議之條款（包括租賃年度上限總額）之意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由：

### 1. 訂約方之資料

#### (i) 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供金融服務，包括(i) 商業及個人貸款以及孖展及首次公開發售融資；(ii) 經紀服務、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。

#### 財務表現

下文載列 貴集團分別摘錄自 貴公司於2022財年之年度報告及於2023財年之年度業績公告之截至2023年9月30日止三個年度（分別為「2021財年」、「2022財年」及「2023財年」）之綜合財務資料概要：

	2023財年	2022財年	2021財年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	441,046	512,824	676,812
金融資產之減值撥備，扣除撥回	(403,638)	(590,095)	(939,302)
員工成本	(71,982)	(72,912)	(77,883)
佣金及手續費支出	(30,848)	(36,488)	(49,364)
除稅前虧損	(160,795)	(290,581)	(541,560)
貴公司擁有人應佔年度虧損	(160,638)	(299,234)	(576,094)

---

## 宏博資本函件

---

### 2022財年與2021財年之比較

貴集團之收入由2021財年的約676,800,000港元減少約24.2%至2022財年的約512,800,000港元。有關減少乃主要由於香港資本市場呈下降趨勢，以及貴集團繼續保持審慎態度，以加強整體信貸風險管控機制。

於2022財年，貴集團繼續錄得虧損，貴公司擁有人應佔虧損約為299,200,000港元，乃主要由於(i)上文所述收入減少；及(ii)就若干商業、按揭及個人貸款的孖展客戶及借款人計提之金融資產之減值撥備淨額，乃基於按個別基準對預期可從借款人收回的未來現金流量及各孖展借款人的相關抵押品的評估釐定。

### 2023財年與2022財年之比較

貴集團之收入由2022財年的約512,800,000港元進一步減少約14.0%至2023財年的約441,000,000港元。有關減少乃主要由於緊縮的貨幣政策、通脹壓力、市場利率高企、持續的地緣政治緊張局勢及中國房地產開發商的債務問題等一系列全球事件，導致宏觀經濟動蕩及籠罩全球市場的脆弱投資情緒。於2023財年，貴集團繼續保持審慎態度，採取嚴格的信貸風險管控機制，以盡量降低違約風險。

於2023財年，貴集團繼續錄得虧損，貴公司擁有人應佔虧損約為160,600,000港元，乃主要由於(i)上文所述收入減少；及(ii)就若干商業、按揭及個人貸款的孖展客戶及借款人計提之金融資產之減值撥備淨額約403,600,000港元。

### **(ii) 英皇國際之資料**

英皇國際為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其大部分投資物業組合位於大中華及英國，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）。



## 2. 訂立2024年總租賃協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團目前按2020年總租賃協議向英皇國際集團租賃物業，並且未來可能繼續租賃其物業。隨著2020年總租賃協議即將屆滿，訂立2024年總租賃協議將能繼續有效規管貴集團與英皇國際集團之間之租賃交易，同時能減省貴集團與英皇國際集團訂立新租約或續訂租賃交易時的申報、公告及股東批准（如需要）之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額將有助於減省貴公司在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。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作為業主給予貴集團的條款協定。

經參考貴公司日期為2018年5月24日及2020年12月3日之公告，貴集團自2018年起與英皇國際集團訂立總租賃協議，並不時向英皇國際集團租賃物業。於最後實際可行日期，貴集團根據五份現有租賃／租約／特許協議向英皇國際集團租賃物業，包括對貴集團營運至關重要的位於香港及中國內地之辦公室及分店。該等租約最早將於2025年3月屆滿，最遲將於2026年6月屆滿。因此，為減少尋找合適物業所需費用及產生的搬遷費用，從而使貴集團能夠穩定運營，並減省貴集團與英皇國際集團之間不時之續訂或新租賃交易所需行政程序，吾等同意董事之意見，即訂立2024年總租賃協議乃於貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合貴集團及股東之整體利益。

## 3. 2024年總租賃協議之主要條款

2024年總租賃協議之條款詳情載於董事會函件。下文載列2024年總租賃協議之主要條款：

日期：2023年3月23日

訂約方：(1) 貴公司；及  
(2) 英皇國際

---

## 宏博資本函件

---

期限 : 2024年4月1日至2027年3月31日

於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據2024年總租賃協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2024年總租賃協議將自動重續往後三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件 : 貴集團相關成員公司以及英皇國際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，惟須遵守2024年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行，前提為：

- (a) 所有租賃交易均已及應於 貴集團及英皇國際集團的一般及日常業務過程中進行，並符合彼等各自股東之整體利益；
- (b) 各正式租賃協議之條款已及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；
- (c) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2024年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 貴集團有／將有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團物業之地方。

---

## 宏博資本函件

---

於評估2024年總租賃協議之條款是否公平合理時，吾等已取得並審閱(i) 貴集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司訂立目前生效的所有五份租賃／租約／特許協議；(ii) 貴集團與獨立第三方訂立目前生效的所有四份租賃／租約／特許協議。根據吾等之審閱，吾等注意到(a)英皇國際集團及獨立第三方出租人均按租賃面積、用途及市場租金收取相若的費用。就此，吾等亦在中原地产（一個香港領先物業代理品牌）及鏈家（一間中國領先物業代理）之網站對相同物業或附屬物業之租賃交易記錄進行獨立搜尋，吾等注意到英皇國際集團收取的租金全部介於類似地理位置、面積及用途之物業於訂立相關租賃／租約／特許協議期間之市場租金範圍，故英皇國際集團向 貴集團所收租金不低於獨立第三方所收租金；(b)英皇國際集團與獨立第三方出租人授予的支付條款相同，均為按月結算；及(c)英皇國際集團及獨立第三方出租人均要求支付按金，且英皇國際集團所要求支付按金的月數與獨立第三方出租人所要求者處於相同範圍，即介乎2至6個月。

基於上述情況及尤其是吾等已審閱 貴集團訂立所有目前生效而吾等認為屬公平且具代表性的租賃／租約／特許協議，吾等認為，與 貴集團與獨立第三方之間就類似交易訂立的條款相比，2024年總租賃協議項下擬進行交易之條款（包括定價基準、支付條款及按金）具有同等效果或就 貴集團而言同等有利。經計及除協議條款外，2020年總租賃協議及2024年總租賃協議的其他主要條款保持不變，吾等認為2024年總租賃協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理。

#### 4. 貴集團的內部監控措施

為確保2024年總租賃協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行且不損害 貴公司及股東的整體利益， 貴集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃的租金及條款。

倘 貴集團管理層將重續現有租賃或開設新分店需要新物業， 貴集團的營運團隊將進行實地考察及於已選地點尋找可用物業。其後，倘選定地點存在足夠數目之可用物業， 貴集團將從不同業主收集不少於三處初選物業之租金報價。此外， 貴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。如選定地點的初選物業數目少於三處， 貴公司將經參考鄰近的同類物業之可比較資料（如每平方呎租金及位置）

---

## 宏博資本函件

---

後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括不符合 貴集團甄選標準或 貴集團無法獲取者。倘無法取得可比較資料， 貴公司將委聘獨立物業估值師編製估值報告。 貴集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研究以評估估值；及／或參考有關重續案例的過往租賃協議進行估值評估。於營運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。

此外，為確保正式租賃協議按照2024年總租賃協議之一般條款及上市規則第14A章的規定訂立，(i) 貴集團管理層將通過上述程序評估各項正式租賃協議；(ii) 貴集團相關部門將記錄交易金額以確保不超過租賃年度上限總額；(iii) 貴集團將委聘外部核數師對租賃交易進行年度審閱，以對是否超過租賃年度上限總額發表意見；及(iv) 獨立非執行董事將每年審閱2024年總租賃協議項下擬進行之租賃交易。

於評估上述內部監控措施是否落實及有效實施時，吾等已取得及審閱 貴集團已訂立租賃交易的內部批准備忘錄。吾等注意到已對交易金額實施監控以確保不會超過年度上限及符合上市規則。

此外，如上述「3. 2024年總租賃協議之主要條款」一節所討論，根據吾等對協議樣本的審閱及吾等的獨立研究，英皇國際集團向 貴集團收取的租金不遜於獨立第三方出租人向 貴集團收取的租金，且符合市價。另一方面，吾等自 貴集團管理層處得知，儘管於 貴集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司訂立的五份現有租賃／租約／特許協議經重續時 貴公司未收集不同業主之租金報價，但 貴集團經考慮以下情況後擬重續現有物業租賃而非搬遷：(i) 重續現有租賃將節省搬遷、翻新、傢俬及資訊技術基礎設施相關成本；(ii) 過往期間之租金增幅較低；及(iii) 貴集團客戶熟悉現有營運場所地址。吾等已獲告知 貴公司已取得鄰近地區之相若物業之市場租金資料以作比較及評估經重續租賃是否屬公平合理。就此而言，吾等已取得及審閱 貴集團所獲取之可資比較資料，且吾等注意到，除招牌外， 貴集團就各租賃已取得不少於六份可資比較資料，且重續租金不遜於可資比較租金。

---

## 宏博資本函件

---

經考慮上文所述及經審閱文件，吾等認為監控租賃交易的內部監控措施已有效實施，吾等同意董事之觀點，認為已制定適當及充足程序以確保2024年總租賃協議項下擬進行的租賃交易獲適當監控及將按公平合理的商業條款訂立並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 5. 評估租賃年度上限總額

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有使用權資產年度上限總額分別為10,525,000港元、5,000,000港元、33,945,000港元及5,000,000港元。

根據2020年總租賃協議，截至2021年9月30日止六個月、截至2022年及2023年9月30日止年度以及截至2024年3月31日止六個月之現有租金開支年度上限總額全部均為5,000,000港元。

下表載列 貴集團與英皇國際集團於2020年總租賃協議期間租賃交易項下已確認使用權資產以及已付可變租金及其他短期租金的經審核過往金額：

	截至2021年 9月30日 止六個月 千港元	截至2022年 9月30日 止年度 千港元	截至2023年 9月30日 止年度 千港元
<b>使用權資產</b>			
實際交易金額	2,730	—	25,240
過往年度上限	10,525	5,000	33,945
動用率	25.9%	0%	74.4%
<b>可變租金及其他短期租金</b>			
實際交易金額	—	—	15
過往年度上限	5,000	5,000	5,000
動用率	0%	0%	0.3%

---

## 宏博資本函件

---

如上表所示，租賃交易項下的使用權資產的交易金額由截至2021年9月30日止六個月的2,700,000港元減至截至2022年9月30日止年度的零，主要由於並無就新租賃及重續現有租賃與英皇國際集團訂立租賃協議。截至2023年9月30日止年度，貴集團就位於香港及北京的辦公室訂立租約／租賃協議，兩間辦公室均確認為貴集團的使用權資產。就可變租賃及其他短期租賃而言，吾等獲告知有關租賃主要包括快閃店及招牌。鑒於過往年度香港的市場情緒低迷，貴集團於截至2023年9月30日止年度僅訂立一份有關招牌的特許協議。因此，於截至2021年9月30日止六個月及截至2022年9月30日止年度概無確認任何交易金額。

2024年總租賃協議項下各有關期間的建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至2024年 9月30日 止六個月 千港元	截至2025年 9月30日 止年度 千港元	截至2026年 9月30日 止年度 千港元	截至2027年 3月31日 止六個月 千港元
使用權資產年度上限				
總額	5,000	16,000	35,000	5,000
租金開支年度上限總額	5,000	5,000	5,000	5,000

使用權資產年度上限總額及租賃年度上限總額代表(i) 貴集團於2024年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立租賃相關的使用權資產總值；及(ii) 貴集團就於2024年總租賃協議期限內各期間的租賃交易應付之可變租金及其他短期租金各自之估計最高金額。

租賃年度上限總額乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 貴集團在所有租賃交易項下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) 現有租賃交易數目，包括位於香港及中國內地之四項租賃物業，即(a)位於灣仔的英皇集團中心（用作辦公室）；(b)銅鑼灣堅拿道東5號（用作招牌）；(c)位於九龍的東海閣（用作分店）；及(d)位於北京的英皇集團中心（北京）

---

## 宏博資本函件

---

(用作聯絡辦公室)。貴集團成員公司與英皇國際集團相關成員公司現時就以上租賃物業已訂立五份租賃／租約／特許協議。該等租賃最早的屆滿日期為2025年3月，最遲的屆滿日期為2026年6月。根據當前租金及假設重續後漲幅為10%，預計貴集團將確認截至2026年9月30日止年度之使用權資產約26,600,000港元，佔截至2026年9月30日止年度之使用權資產年度上限總額約75.9%。月租(不包括管理費及開支)介乎2,500港元至373,000港元，應按月提前支付。面積由招牌至總建築面積為9,323平方呎之辦公室不等。租期一般為2至3年；

- (iii) 假設上述所有租約均會在到期後續約，且預計大部分將導致於截至2026年9月30日止財政年度確認使用權資產，並經考慮租金於不久的將來可能會出現調整，同時於上述租約到期前維持定期與英皇國際集團磋商之靈活性，以尋求更佳條款，該等租約通常為持續時間較短之性質及將導致於截至2025年9月30日止財政年度確認規模較小之使用權資產；
- (iv) 鑒於貴集團業務之近期擴展及新推出之交易系統eGOi應用程式，連同通過於YouTube的自營金融頻道「Sun Channel」與客戶溝通互動，貴集團之潛在業務發展及擴展，以及於未來數年根據2024年總租賃協議與英皇國際集團訂立新租賃交易的可能性。此外，作為推廣證券經紀服務業務之策略的一部分，可能需要訂立商業物業或零售空間之短期租約以開展推廣活動，例如開設快閃店及在招牌上投放廣告；
- (v) 英皇國際集團現有物業組合中物業的位置及用途及英皇國際集團未來可能收購及可供出租予貴集團成員公司的物業；及
- (vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

吾等已與貴集團管理層討論上述因素並審閱估計交易金額的計算方式。吾等了解貴集團通常於租期屆滿前6至9個月時開始就重續租約與英皇國際集團磋商及

---

## 宏博資本函件

---

訂立重續協議。鑒於位於九龍的分店的租賃將於2025年3月屆滿，貴集團擬於屆滿後重續該租賃，磋商可能於2024年年底開始。根據當前租金漲幅為10%及租期為兩年的現有租賃，預計貴集團將就截至2025年9月30日止年度確認使用權資產約1,700,000港元。就位於灣仔的辦公室的租賃而言，貴集團亦擬於2026年3月屆滿前重續該租賃。誠如貴集團管理層所告知，磋商可能於截至2025年9月30日止年度開始，貴集團可能訂立租金漲幅較小的短期租賃。倘有關交易落實，貴集團將就重續該辦公室租賃為期一年確認截至2025年9月30日止年度的使用權資產約8,400,000港元。預計將就重續分店及辦公室租賃確認使用權資產合共約10,100,000港元，佔截至2025年9月30日止年度使用權資產年度上限總額約63.0%。

此後，截至2026年9月30日止年度，貴集團預計將就重續該辦公室租賃為期三年的更長期限進一步與英皇國際集團磋商。根據當前租金（漲幅10%），預計貴集團將於重續後確認截至2026年9月30日止年度的使用權資產約25,700,000港元。就位於北京的聯絡辦公室而言，預計租賃將於2025年10月屆滿，而重續預計將於截至2026年9月30日止年度進行。根據當前租金（漲幅10%），預計貴集團將於重續後確認截至2026年9月30日止年度的使用權資產約900,000港元。預計將就重續該辦公室及北京聯絡辦公室租賃確認使用權資產合共約26,600,000港元，佔該年度使用權資產年度上限總額約75.9%。

除現有租賃外，吾等獲貴集團管理層告知，貴集團已就租賃額外物業預留緩衝資金5,000,000港元、5,900,000港元、8,400,000港元及5,000,000港元。具體而言，貴公司預期由於美聯儲表示將停止加息並於2024年將聯邦基金利率降低0.75個百分點至介乎4.5%至4.75%之間，2024年的經濟形勢可能改善。由於經濟形勢及市場情緒改善，貴集團可能考慮通過於香港開設分店或於中國開設聯絡辦公室來擴展業務。

鑒於(i)租賃年度上限總額主要根據現有租約／租賃協議估計；(ii)倘貴集團於市場情緒改善時擴展業務，為滿足貴集團租賃額外物業的需求而預留更多資金屬合理，吾等認為使用權資產年度上限總額屬公平合理。

就租金開支年度上限總額而言，吾等獲貴集團管理層告知，有關租賃主要包括快閃店、促銷攤位及招牌。由於近年來市場情緒低迷，貴集團於截至2022年9月30日



---

## 宏博資本函件

---

止三個年度並無積極宣傳及推廣其服務。儘管如此，貴集團預期市場情緒於未來幾年可能改善。倘貴集團決定擴展業務，貴集團可能進行推廣活動，包括舉辦快閃店及促銷攤位及在招牌上投放廣告，以推廣貴集團的品牌及提升曝光度。鑒於上文所述，吾等與貴集團管理層一致認為，由於貴集團將擴展其業務，為滿足其推廣活動的需求，每年就租金開支年度上限總額預留緩衝資金5,000,000港元屬合理。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)訂立2024年總租賃協議及其項下擬進行之交易乃於貴集團一般及日常業務過程中進行；及(ii)2024年總租賃協議的條款(包括租賃年度上限總額)按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理及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，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成就批准2024年總租賃協議(包括租賃年度上限總額)及其項下擬進行之交易擬於股東週年大會上提呈之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
梁浩銘  
謹啟

2024年1月31日

梁浩銘先生為宏博資本有限公司(已向證券及期貨事務監察委員會註冊可進行證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的持牌人士及負責人員。彼於企業融資行業擁有逾10年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及深信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，不含誤導及欺騙成份，且本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司最高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權益及淡倉；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權益及淡倉；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權益及淡倉如下：

於本公司之權益（好倉）

### 股份

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之 已發行股份數目	佔已發行 有投票權 股份概約 %
楊玳詩女士	私人酌情信託之 合資格受益人	2,879,521,438 (附註)	42.72
	實益擁有人	18,000,000	0.26

附註：該等股份乃由楊受成資本控股有限公司（「楊受成資本控股」）之全資附屬公司英皇資本集團控股有限公司持有。楊受成資本控股由CDM Trust & Board Services AG以信託形式代一項私人酌情信託持有，楊玳詩女士為該信託之合資格受益人之一。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之最高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

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權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中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披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 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，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

### 5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除2020年總租賃協議及2024年總租賃協議及下述協議（楊玳詩女士被視為於其中擁有權益），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任何其他合約或安排：

- (i) 本公司與楊玳詩女士於2021年6月22日訂立的金融服務協議，內容有關本集團與楊玳詩女士及其聯繫人（但不包括英皇集團上市公司成員及彼等各自的附屬公司）之間提供金融服務；
- (ii) 本公司與英皇集團上市公司成員於2021年6月22日訂立的金融服務協議，內容有關本集團向英皇集團上市公司成員及彼等各自的附屬公司提供金融服務；
- (iii) 本公司與楊玳詩女士於2023年12月1日訂立的金融服務協議，內容有關本集團與楊玳詩女士及其聯繫人（但不包括英皇集團上市公司成員及彼等各自的附屬公司）之間提供金融服務；及

- (iv) 本公司與英皇集團上市公司成員於2023年12月1日訂立的金融服務協議，內容有關本集團向英皇集團上市公司成員及彼等各自的附屬公司提供金融服務。

上述協議詳情可分別於刊發在聯交所網站之日期為2020年12月3日及2023年12月1日之公告以及日期為2024年1月31日之通函中查閱。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自2023年9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，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 專家及同意書

以下為專家之資格，其意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	資格
浚博資本	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，浚博資本已就本通函的刊發及以其所示形式及內容載入其函件並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，浚博資本：

- (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之證券；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2023年9月30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2023年9月30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. 展示文件

下列文件將按照上市規則於通函日期起直至股東週年大會日期（包括該日）登載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorCapital.com>)：

- (a) 2024年總租賃協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (c) 本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件；及
- (d) 本通函第18至31頁所載之獨立財務顧問滋博資本函件。

## 10. 其他

倘本通函及隨附之委任代表表格中文本與英文本存在歧義，概以英文本為準。

---

## 股東週年大會通告

---



# 英皇資本集團有限公司 Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：717)

茲通告英皇資本集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年2月27日(星期二)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

### 普通決議案

1. 省覽並採納截至2023年9月30日止年度之經審核綜合財務報表以及董事會報告及獨立核數師報告。
2. (A) 重選黃德明先生為董事。  
(B) 選舉陳嬋玲女士為董事。
3. 授權本公司董事(「董事」)會(「董事會」)釐定董事酬金。
4. 重新委任德勤•關黃陳方會計師行為獨立核數師及授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

5. (A) 「動議：
  - (i) 在本決議案(ii)分段之限制下，全面及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案(iii)分段)內行使本公司之一切權力以配發及發行本公司之額外股份，並訂立或授予可能需要於有關期間內或屆滿後行使該等權力之售股要約、協議及購股權；

---

## 股東週年大會通告

---

(ii) 董事依據本決議案(i)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數(不論是否依據購股權或以其他方式配發者),不得超過本公司於本決議案日期已發行股份總數之20%,惟依據供股(定義見本決議案(iii)分段)或按本公司之任何認股權證或按任何可兌換成本公司股份之證券或任何購股權計劃所賦予之認購權或換股權獲行使而配發者除外,而上述批准亦受此限制;及

(iii) 就本決議案而言:

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期(以最早發生者為準)止期間:

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日;
- (b) 本公司之公司細則(「公司細則」)或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日;及
- (c) 在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予授權之日。

「供股」指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人,按其當時之持股比例配售股份(惟董事可就零碎股份或經考慮任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規則所訂明之任何限制或責任,按彼等認為必要或適宜者取消若干股東在此方面之權利或另作安排)。

---

## 股東週年大會通告

---

(B) 「動議：

- (i) 在本決議案下文(ii)分段之規限下，全面及無條件批准董事於有關期間（定義見本決議案(iii)分段）內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或其他任何證券交易所不時修訂之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何其他證券交易所掛牌之已發行股份；
- (ii) 依據上文(i)分段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期（以最早發生者為準）止期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予授權之日。」

- (C) 「動議於上文第5(A)及5(B)項決議案獲通過之條件下，將本公司根據上文第5(B)項決議案所述授予董事之權力所回購本公司股份總數，加入董事依據上文第5(A)項決議案可配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數內，惟有關本公司經擴大股份數目不得超過通過第5(B)項決議案當日本公司已發行股份總數之10%。」



---

## 股東週年大會通告

---

6. (A) 「動議：

- (i) 追認、確認及批准由本公司與楊玳詩女士所訂立日期為2023年12月1日內容有關本公司及其附屬公司（「**本集團**」）作為其中一方與楊玳詩女士及其聯繫人作為另一方之間提供金融服務之協議（註有「A」字樣的副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行之交易以及有關執行事宜；
- (ii) 批准楊氏建議年度上限（定義見本公司日期為2024年1月31日內容有關持續關連交易－提供金融服務之通函（「**金融服務協議通函**」））；及
- (iii) 授權任何董事就彼認為就上文(i)及(ii)項及其項下擬進行之交易而言可能屬必要或權宜代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付一切有關文件及契據及辦理一切有關行動、事宜及事情。」

(B) 「動議：

- (i) 追認、確認及批准由本公司、英皇國際集團有限公司、英皇娛樂酒店有限公司、英皇鐘錶珠寶有限公司、英皇文化產業集團有限公司、新傳企劃有限公司及歐化國際有限公司所訂立日期為2023年12月1日內容有關本集團向楊受成博士成立之私人酌情信託項下之上市公司成員提供金融服務之協議（註有「B」字樣的副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行之交易以及有關執行事宜；
- (ii) 批准英皇集團建議年度上限（定義見金融服務協議通函）；及
- (iii) 授權任何董事就彼認為就上文(i)及(ii)項及其項下擬進行之交易而言可能屬必要或權宜代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付一切有關文件及契據及辦理一切有關行動、事宜及事情。」

---

## 股東週年大會通告

---

7. 「動議：

- (i) 追認、確認及批准由本公司與英皇國際集團有限公司所訂立日期為2023年3月23日內容有關本集團成員公司（作為租戶）與英皇國際集團相關成員公司（作為業主）之所有現有及未來租賃／特許交易之總租賃協議（註有「C」字樣的副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行之交易以及有關執行事宜；
- (ii) 批准租賃年度上限總額（定義見本公司日期為2024年1月31日內容有關重續持續關連交易－2024年總租賃協議之通函（「總租賃協議通函」））；及
- (iii) 授權任何董事就彼認為就上文(i)及(ii)項及其項下擬進行之交易而言可能屬必要或權宜代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付一切有關文件及契據及辦理一切有關行動、事宜及事情。」

承董事會命  
英皇資本集團有限公司  
主席  
楊玳詩

香港，2024年1月31日

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  
24樓

---

## 股東週年大會通告

---

附註：

- (i) 有關第2項及第5項決議案之詳情，請參閱日期為2024年1月31日內容有關（其中包括）重選及選舉董事及發行新股份及回購股份之通函。有關第6項決議案之詳情，請參閱金融服務協議通函。有關第7項決議案之詳情，請參閱總租賃協議通函。除非另有所指，各決議案所用詞彙應與各通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。
- (iii) 根據聯交所證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於股東週年大會（「股東週年大會」）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。
- (iv) 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或（如彼持有一股以上股份）多位代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司強烈鼓勵股東委任股東週年大會主席作為其代表，以行使其於股東週年大會上投票之權利。股東無須親身出席股東週年大會行使投票權。
- (v) 委任代表表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權文件核證副本，最遲須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，股東仍可親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前已提交之委任代表表格將被視作已撤銷論。
- (vi) 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股東週年大會上投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟排名首位之持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人之投票將屬無效。就此而言，排名先後將以股東名冊內就有關聯名持股之排名次序為準。
- (vii) 為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格必須於2024年2月21日（星期三）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處之上述地址，以辦理登記。
- (viii) 倘股東週年大會當日上午8時30分後至股東週年大會舉行時間前任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號，或香港特區政府公佈之「超強颱風後的極端情況」生效，股東週年大會將會延期。本公司將於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.EmperorCapital.com>) 刊發公告，以通知股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。
- (ix) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。