

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之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)



**英皇鐘錶珠寶有限公司**  
**EMPEROR WATCH & JEWELLERY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：887)

### 持續關連交易

英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事會宣佈，於二零一零年八月三十一日，樂德與麗盟訂立第一份租賃協議及第二份租賃協議，內容有關第一項物業及第二項物業之租約。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事會亦宣佈，於二零一零年八月三十一日完成收購事項後，樂德將成為第三項物業及第四項物業之新業主，該等物業現時分別根據第三份租賃協議及第四份租賃協議出租予賢毅。

樂德為英皇國際之間接全資附屬公司。麗盟及賢毅為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司。英皇國際及英皇鐘錶珠寶為AY Trust (楊博士所創立之全權信託) 分別間接擁有71.62%及66.85%之公司，而楊博士則為被視作英皇國際及英皇鐘錶珠寶之主要股東。因此，根據上市規則第14A章之規定，麗盟及賢毅為英皇國際之關連人士，而樂德為英皇鐘錶珠寶之關連人士。據此，第一份租賃協議及第二份租賃協議構成為英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易，而第三份租賃協議及第四份租賃協議於收購事項完成後將構成英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%，故第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議以及英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額將須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關匯報及公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。



**日期為二零一零年八月三十一日之第二份租賃協議**

業主：樂德

租戶：麗盟

物業：香港九龍廣東道4號1樓A部份，總樓面面積為358平方呎

用途：辦公室

租期：自二零一零年九月一日起至二零一三年六月十五日止（包括首尾兩日）

租金：每月20,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他支出），須每月預先繳付

免租期：一個月

實際租金：每月19,403港元

按金：60,000港元，相等於三個月之租金

**日期為二零零七年六月十五日之第三份租賃協議**

新業主：樂德（於收購事項完成後成為新業主）

租戶：賢毅

物業：香港九龍廣東道4號1樓部份全層，總樓面面積為1,806平方呎

用途：辦公室

根據續租權  
之續租期：自二零一零年六月十六日起至二零一三年六月十五日止（包括首尾兩日）

租金：每月240,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他支出），須每月預先繳付

免租期：無

實際租金：每月240,000港元

按金：720,000港元，相等於三個月之租金

#### 日期為二零零八年五月十三日之第四份租賃協議

新業主：	樂德(於收購事項完成後成為新業主)
租戶：	賢毅
物業：	香港九龍廣東道4號地下儲物室，總樓面面積為90平方呎
用途：	儲物
根據續租權 之續租期：	自二零一零年六月十六日起至二零一三年六月十五日止 (包括首尾兩日)
租金：	每月9,600港元(不包括差餉、管理費及所有其他支出)， 須每月預先繳付
免租期：	無
實際租金：	每月9,600港元
按金：	9,600港元，相等於一個月之租金

#### 該等租賃協議之年度上限總額

該等租賃協議之英皇國際年度上限總額(根據上市規則第14A.25條合併計算)乃根據該等協議於截至二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年經免租期調整之應收年度租金總額計算，將會如下：

	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
第一份租賃協議	168,000	288,000	120,000	—
第二份租賃協議	136,000	233,000	233,000	49,000
第三份租賃協議	1,680,000	2,880,000	2,880,000	600,000
第四份租賃協議	67,200	115,200	115,200	24,000
第一份先前租賃協議	7,600,000	7,600,000	640,000	—
第二份先前租賃協議	17,040,000	17,160,000	5,720,000	—
總計	<u>26,691,200</u>	<u>28,276,200</u>	<u>9,708,200</u>	<u>673,000</u>

該等租賃協議之英皇鐘錶珠寶年度上限總額(根據上市規則第14A.25條合併計算)乃根據該等協議於截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年經免租期調整之應收年度租金總額計算，將會如下：

	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
第一份租賃協議	96,000	288,000	192,000	–
第二份租賃協議	78,000	233,000	233,000	110,000
第三份租賃協議	960,000	2,880,000	2,880,000	1,320,000
第四份租賃協議	38,400	115,200	115,200	52,800
第一份先前租賃協議	7,600,000	7,600,000	2,600,000	–
第二份先前租賃協議	12,750,000	17,160,000	10,010,000	–
總計	<u>21,522,400</u>	<u>28,276,200</u>	<u>16,030,200</u>	<u>1,482,800</u>

#### 訂立該等租賃協議之理由及裨益

英皇國際為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業發展及投資以及酒店之經營。該物業乃英皇國際持作租金收入之投資物業。

英皇鐘錶珠寶為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於香港、澳門及中國從事銷售名貴腕錶及自行設計之高級珠寶首飾。

第一份租賃協議及第二份租賃協議之條款乃經按公平原則磋商後始行訂立，並屬一般商業條款。第一份租賃協議及第二份租賃協議之租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市值租金釐定。英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事(包括各自之獨立非執行董事，但不包括英皇國際非執行董事兼主席陸小曼女士及英皇鐘錶珠寶執行董事楊諾思女士，彼等分別為楊博士之配偶及AY Trust其中一名合資格受益人，故彼等於有關交易中有重大利益關係，因此，在各自均於二零一零年八月三十日舉行之董事會會議上，彼等須放棄及已放棄表決)均認為，第一份租賃協議及第二份租賃協議乃屬一般商業條款及於日常業務過程中訂立，並為公平合理及符合英皇國際及英皇鐘錶珠寶及彼等各自股東之整體利益。

## 一般事項

樂德為英皇國際之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。麗盟及賢毅為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司，主要向英皇鐘錶珠寶及其附屬公司提供代名人及集團代理服務。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶為AY Trust (楊博士所創立之全權信託) 分別間接擁有71.62%及66.85%之公司，而楊博士則被視作英皇國際及英皇鐘錶珠寶之主要股東。因此，根據上市規則第14A章之規定，麗盟及賢毅為英皇國際之關連人士，而樂德為英皇鐘錶珠寶之關連人士。據此，第一份租賃協議及第二份租賃協議構成英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易，而第三份租賃協議及第四份租賃協議於收購事項完成後將構成英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%，故第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議以及英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額將須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關匯報及公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 於本公告內所採用之詞語

「收購事項」	指	樂德根據於二零一零年二月二十四日與英皇國際之獨立第三者訂立之協議而作出對第三項物業及第四項物業之收購
「英皇國際年度上限總額」	指	根據該等租賃協議於截至二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度實際應收租金之最高金額，此乃按照該等租賃協議項下經免租期調整之應收年度租金總額計算
「英皇鐘錶珠寶年度上限總額」	指	根據該等租賃協議於截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度實際應付租金之最高金額，此乃按照該等租賃協議項下經免租期調整之應付年度租金總額計算

「AY Trust」	指	楊博士創立之全權信託The Albert Yeung Discretionary Trust
「麗盟」	指	麗盟有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司，主要向英皇鐘錶珠寶及其附屬公司提供租賃協議簽訂服務
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「第一份先前租賃協議」	指	樂德與麗盟於二零零九年三月三十一日訂立之租賃協議，內容有關香港九龍廣東道4號地下之租約，總樓面面積為828平方呎，詳情請參閱英皇國際與英皇鐘錶珠寶於二零零九年四月三日發表之聯合公告
「第一項物業」	指	香港九龍廣東道4號4樓套房A外牆廣告牌位置
「第一份租賃協議」	指	樂德與麗盟於二零一零年八月三十一日訂立之租賃協議，內容有關第一項物業之租約
「第四項物業」	指	香港九龍廣東道4號地下儲物室，總樓面面積為90平方呎
「第四份租賃協議」	指	賢毅於二零零八年五月十三日訂立之租賃協議，內容有關第四項物業之租約，而樂德於收購事項完成後成為新業主

「樂德」	指	樂德投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「賢毅」	指	賢毅有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司，主要向英皇鐘錶珠寶及其附屬公司提供集團代理服務
「冠頌」	指	冠頌有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司，主要向英皇鐘錶珠寶及其附屬公司提供集團代理服務
「中國」	指	中華人民共和國
「第二份先前租賃協議」	指	雪倫有限公司與冠頌於二零零八年八月八日訂立之租賃協議及於二零零九年五月二十七日訂立之補充文件，內容有關香港九龍廣東道6及8號地下之租約（樂德於二零一零年三月三十日完成收購第二項物業後成為新業主），總樓面面積約為1,336平方呎，詳情請參閱日期為二零零九年十二月二十二日之聯合公佈
「第二項物業」	指	香港九龍廣東道4號1樓A部份，總樓面面積為358平方呎
「第二份租賃協議」	指	樂德與麗盟於二零一零年八月三十一日訂立之租賃協議，內容有關第二項物業之租約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議、第四份租賃協議、第一份先前租賃協議及第二份先前租賃協議

「第三項物業」	指	香港九龍廣東道4號1樓部份全層，總樓面面積為1,806平方呎
「第三份租賃協議」	指	賢毅於二零零七年六月十五日訂立之租賃協議，內容有關第三項物業之租約，而樂德於收購事項完成後成為新業主
「港元」	指	港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

承董事會命  
英皇鐘錶珠寶有限公司  
執行董事  
楊諾思

香港，二零一零年八月三十一日

於本公告日期，英皇國際董事會成員為：

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  
莫鳳蓮女士

獨立非執行董事：陳文漢先生  
廖慶雄先生  
羅家明先生

於本公告日期，英皇鐘錶珠寶之董事會成員為：

執行董事： 楊諾思女士  
陳鴻明先生  
黃志輝先生  
范敏嫦女士

非執行董事： 黃晗躋先生

獨立非執行董事： 葉錦雯女士  
陳漢標先生  
黎家鳳女士

\* 僅供識別