

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依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)

**持續關連交易**

董事會宣佈，於二零一一年五月二十五日Richorse與麗盟就租賃第一項物業、第二項物業及第三項物業訂立第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議，而境榮就租賃第四項物業與麗盟訂立第四份租賃協議。

Richorse及境榮為本公司之間接全資附屬公司。麗盟為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司。本公司及英皇鐘錶珠寶由AY Trust (楊博士所創立之全權信託) 分別間接擁有70.39%及52.26%，而楊博士則被視為本公司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，麗盟為本公司之關連人士。據此，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

**第一項年度上限總額**

經參考第一項年度上限總額計算之適用百分比率超過5%，而代價超過10,000,000港元，第一份租賃協議、第二份租賃協議，第三份租賃協議以及第一項年度上限總額須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及徵求獨立股東批准之規定。

根據第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議，Richorse同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年（惟不得超過第三年租金之120%）。由Richorse授出之該等續租權須遵守上市規則第14A.69(1)條之規定。由於本公司有關該等續租權之適用百分比率超過5%，因此，由Richorse授出之該等續租權亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及徵求獨立股東批准之規定。

倘麗盟行使該等續租權，Richorse須繼續向麗盟出租第一項物業、第二項物業及第三項物業。而在此情況下，第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議之承租期將超過三年。根據上市規則第14A.35(1)條，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **第二項年度上限總額**

經參考第二項年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.34條規定，第四份租賃協議及第二項年度上限總額須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可豁免取得獨立股東批准之規定。

根據第四份租賃協議，境榮同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年（惟不得超過第三年租金之120%）。由境榮授出之該等續租權須遵守上市規則第14A.69(1)條之規定。由於本公司有關該等續租權之適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此，由境榮授出之該等續租權亦須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報、公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可豁免徵求獨立股東批准之規定。

倘麗盟行使該等續租權，境榮須繼續向麗盟出租第四項物業。而在此情況下，第四份租賃協議之承租期將超過三年。根據上市規則第14A.35(1)條，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向股東提供意見。

### 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議以及第一項年度上限總額向獨立股東提供推薦建議。

載有(其中包括)第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議連同第一項年度上限總額詳情之進一步資料、獨立董事委員會函件(內有其致獨立股東之推薦建議)、獨立財務顧問函件(內有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)以及股東特別大會通告之通函將於二零一一年六月十五日或之前寄發予股東。

董事會宣佈，於二零一一年五月二十五日Richorse與麗盟就租賃第一項物業、第二項物業及第三項物業訂立第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議，而境榮就租賃第四項物業與麗盟訂立第四份租賃協議。

### 於二零一一年五月二十五日訂立之第一份租賃協議

|      |  |
|------|--|
| 業主：  | Richorse   |
| 租戶：  | 麗盟   |
| 物業：  | 香港銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈地下(B舖連後院)及1樓B室(連露台)以及2樓B室(連露台)，總樓面面積為2,623平方呎    |
| 用途：  | 經營零售店  |
| 租期：  | 自二零一一年十月二十三日起至二零一四年十月二十二日止(包括首尾兩日)                                 |
| 租金：  | 第一年每月1,400,000港元、第二年每月1,550,000港元，及第三年每月1,650,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支 |
| 續租權： | 租戶可選擇按當時公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)                                |

免租期： 上文提述租期中之三個月，指定為第一個月、第十三個月及第二十五個月

實際租金： 每月1,405,556港元

按金： 5,063,523港元 (相當於三個月之最高租金、管理費及差餉)

條件： 開始支付租金之條件為獲獨立股東之批准。如此條件未能達成，則第一份租賃協議將自動終止。

#### 於二零一一年五月二十五日訂立之第二份租賃協議

業主： Richorse

租戶： 麗盟

物業： 香港銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈地下 (A舖連後院) 及1樓A室 (羅素街50號)，總樓面面積為1,807平方呎

用途： 經營零售店

租期： 自二零一一年七月一日起至二零一四年六月三十日止 (包括首尾兩日)

租金： 第一年每月1,300,000港元、第二年每月1,450,000港元及第三年每月1,550,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支

續租權： 租戶可選擇按當時公開市場租金續租三年 (惟不得超過第三年租金之120%)

免租期： 上文提述租期中之三個月，指定為第一個月、第十三個月及第二十五個月

實際租金： 每月1,313,889港元

按金： 4,747,185港元 (相當於三個月之最高租金、管理費及差餉)

條件： 開始支付租金之條件為獲獨立股東之批准。如此條件未能達成，則第二份租賃協議將自動終止。

### 於二零一一年五月二十五日訂立之第三份租賃協議

業主： Richorse

租戶： 麗盟

物業： 香港銅鑼灣羅素街54及56號地下、閣樓及1樓A室(連平台)及B室(連平台)連同使用面向羅素街1-5樓外牆LED展示屏及面向羅素街及登龍街之廣告牌之權利，總樓面面積為5,138平方呎

用途： 經營零售店

租期： 自二零一一年十月二十三日起至二零一四年十月二十二日止(包括首尾兩日)

租金： 第一年每月4,000,000港元、第二年每月4,400,000港元及第三年每月5,000,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支

續租權： 租戶可選擇按當時公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)

免租期： 上文提述租期中之三個月，指定為第一個月、第十三個月及第二十五個月

實際租金： 每月4,094,444港元

按金： 15,185,520港元(相當於三個月之最高租金、管理費及差餉)

條件： 開始支付租金之條件為獲獨立股東之批准。如此條件未能達成，則第三份租賃協議將自動終止。

## 於二零一一年五月二十五日訂立之第四份租賃協議

|       |   |
|-------|---|
| 業主：   | 境榮  |
| 租戶：   | 麗盟  |
| 物業：   | 香港銅鑼灣羅素街8號地下第3及5號舖、總樓面面積為3,068平方呎                                 |
| 用途：   | 經營零售店   |
| 租期：   | 自二零一一年十一月三十日起至二零一四年十一月二十九日止(包括首尾兩日)                               |
| 租金：   | 第一年每月2,100,000港元、第二年每月2,200,000港元及第三年每月2,300,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支 |
| 續租權：  | 租戶可選擇按當時公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)                               |
| 免租期：  | 上文提述租期中之三個月，指定為第一個月、第十三個月及第二十五個月                                  |
| 實際租金： | 每月2,016,667港元   |
| 按金：   | 7,085,556港元(相當於三個月之最高租金、管理費及差餉)                                   |

### 第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議之第一項年度上限總額

根據第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議，Richorse同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)。倘麗盟行使該等續租權，Richorse須繼續向麗盟出租第一項物業、第二項物業及第三項物業(視情況而定)。而在此情況下，第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議之承租期將續期三年。

假設麗盟將行使第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議項下之續租權以重續各租約，則第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議之第一項年度上限總額（根據上市規則第14A.25條合併計算）乃根據截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議項下應收之年度租金總額（已就免租期作出調整）計算，將會如下：

|         | 二零一二年<br>港元         | 二零一三年<br>港元       | 二零一四年<br>港元       | 二零一五年<br>港元         | 二零一六年<br>港元<br>(附註7) | 二零一七年<br>港元<br>(附註7) | 二零一八年<br>港元<br>(附註7) |
|---------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 第一份租賃協議 | 11,686,000<br>(附註1) | 16,867,000        | 16,867,000        | 19,906,000<br>(附註4) | 23,760,000           | 23,760,000           | 13,286,000           |
| 第二份租賃協議 | 13,825,000<br>(附註2) | 15,767,000        | 15,767,000        | 20,682,000<br>(附註5) | 22,320,000           | 22,320,000           | 5,580,000            |
| 第三份租賃協議 | 37,661,000<br>(附註3) | 49,134,000        | 49,134,000        | 59,215,000<br>(附註6) | 72,000,000           | 72,000,000           | 40,260,000           |
| 總計      | <u>63,172,000</u>   | <u>81,768,000</u> | <u>81,768,000</u> | <u>99,803,000</u>   | <u>118,080,000</u>   | <u>118,080,000</u>   | <u>59,126,000</u>    |

附註：

1. 該金額包括相同訂約方就第一項物業而於二零一零年一月二十七日訂立之現行租賃協議自二零一零年四月一日起至二零一一年十月二十二日止期間及第一份租賃協議項下自二零一一年十月二十三日起至二零一二年三月三十一日止期間已收／應收之租金。
2. 該金額包括相同訂約方就第二項物業而於二零零八年五月十六日訂立之現行租賃協議自二零一零年四月一日起至二零一一年六月三十日止期間及第二份租賃協議項下自二零一一年七月一日起至二零一二年三月三十一日止期間已收／應收之租金。
3. 該金額包括相同訂約方就第三項物業而於二零零八年十月二十三日訂立之現行租賃協議自二零一零年四月一日起至二零一一年十月二十二日止期間及第三項租賃協議項下自二零一一年十月二十三日起至二零一二年三月三十一日止期間已收／應收之租金。
4. 假設麗盟將行使第一份租賃協議項下之續租權以重續相關租約，則該金額包括第一份租賃協議項下自二零一四年四月一日起至二零一四年十月二十二日止期間及第一項物業續租協議項下自二零一四年十月二十三日起至二零一五年三月三十一日止期間按第三年每月租金之120%應收之租金。

5. 假設麗盟將行使第二份租賃協議項下之續租權以重續相關租約，則該金額包括第二份租賃協議項下自二零一四年四月一日起至二零一四年六月三十日止期間及第二項物業續租協議項下自二零一四年七月一日起至二零一五年三月三十一日止期間按第三年每月租金之120%應收之租金。
6. 假設麗盟將行使第三份租賃協議項下之續租權以重續相關租約，則該金額包括第三份租賃協議項下自二零一四年四月一日起至二零一四年十月二十二日止期間及第三項物業續租協議項下自二零一四年十月二十三日起至二零一五年三月三十一日止期間按第三年每月租金之120%應收之租金。
7. 假設麗盟將行使第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議項下之續租權以按第三年每月租金之120%重續各租約。

#### 第四份租賃協議及前租賃協議之第二項年度上限總額

根據第四份租賃協議，境榮亦同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年（惟不得超過第三年租金之120%）。倘麗盟行使該等續租權，境榮須繼續向麗盟出租第四項物業。而在此情況下，第四份租賃協議之承租期將續期超過三年。

假設麗盟將行使第四份租賃協議項下之續租權以重續租賃，則第四份租賃協議及前租賃協議之本公司第二項年度上限總額（根據上市規則第14A.25條合併計算）乃根據截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年第四份租賃協議項下應收之年度租金總額（已就免租期作出調整）計算，將會如下：

|         | 二零一二年<br>港元       | 二零一三年<br>港元       | 二零一四年<br>港元       | 二零一五年<br>港元         | 二零一六年<br>港元         | 二零一七年<br>港元         | 二零一八年<br>港元         |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 第四份租賃協議 | 8,134,000         | 24,200,000        | 24,200,000        | 27,199,000<br>(附註1) | 33,120,000<br>(附註2) | 33,120,000<br>(附註2) | 21,988,000<br>(附註2) |
| 前租賃協議   | 16,200,000        | 16,200,000        | 6,750,000         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 總計      | <u>24,334,000</u> | <u>40,400,000</u> | <u>30,950,000</u> | <u>27,199,000</u>   | <u>33,120,000</u>   | <u>33,120,000</u>   | <u>21,988,000</u>   |

附註：

1. 假設麗盟將行使第四份租賃協議項下之續租權以重續租約，則該金額包括第四份租賃協議項下自二零一四年四月一日起至二零一四年十一月二十九日止期間及第四項物業續租協議項下自二零一四年十一月三十日起至二零一五年三月三十一日止期間按第三年每月租金之120%應收之租金。
2. 假設麗盟將行使第四份租賃協議項下之續租權以按第三年每月租金之120%重續租約。

### 訂立租賃協議之理由及裨益

本公司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經營酒店。該物業乃本集團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，主要於香港、澳門及中國從事銷售名貴品牌手錶及設計與銷售珠寶產品。

租賃協議之條款乃經公平磋商始行訂立，並屬一般商業條款。租賃協議之租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市場租金釐定。董事（不包括將於通函所載之獨立董事委員會函件內發表意見之獨立非執行董事）認為該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本公司及其股東之整體利益。

### 一般事項

Richorse及境榮為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。麗盟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理人及集團代理服務。

本公司及英皇鐘錶珠寶由AY Trust（楊博士所創立之全權信託）分別間接擁有70.39%及52.26%，而楊博士則為被視作本公司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，麗盟為本公司之關連人士。據此，租賃協議構成為本公司之持續關連交易。

### 第一項年度上限總額

經參考第一項年度上限總額計算之適用百分比率超過5%，而代價超過10,000,000港元，第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議以第一項年度上限總額須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

根據第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議，Richorse同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)。由Richorse授出之該等續租權須遵守上市規則第14A.69(1)條之規定。由於本公司有關該等續租權之適用百分比率超過5%，因此，由Richorse授出之該等續租權亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

倘麗盟行使該等續租權，Richorse須繼續向麗盟出租第一項物業、第二項物業及第三項物業。而在此情況下，第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議之承租期將超過三年。根據上市規則第14A35(1)條，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 第二項年度上限總額

經參考第二項年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.34條規定，第四份租賃協議及第二項年度上限總額須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可豁免取得獨立股東批准之規定。

根據第四份租賃協議，境榮同意向麗盟授出續租權，以按當時之公開市場租金續租三年(惟不得超過第三年租金之120%)。由境榮授出之該等續租權須遵守上市規則第14A.69(1)條之規定。由於本公司有關該等續租權之適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此，由境榮授出之該等續租權亦須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公告之規定，惟按照上市規則第14A.34條之規定可豁免取得獨立股東批准之規定。

倘麗盟行使該等續租權，境榮須繼續向麗盟出租第四項物業。而在此情況下，第四份租賃協議之承租期超過三年。根據上市規則第14A35(1)條，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向股東提供意見。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議以及第一項年度上限總額向獨立股東提供推薦建議。

載有(其中包括)第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議連同第一項年度上限總額詳情之進一步資料、獨立董事委員會函件(內有其致獨立股東之推薦建議)、獨立財務顧問函件(內有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)以及股東特別大會通告之通函將於二零一一年六月十五日或之前寄發予股東。

#### 於本公佈採用之詞彙

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「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，一間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  |
| 「Charron」   | 指 | Charron Holdings Limited，持有本公司70.39%已發行股本之控股股東，並由AY Trust全資擁有  |
| 「本公司」       | 指 | 英皇集團(國際)有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市  |
| 「董事」        | 指 | 本公司之董事   |
| 「楊博士」       | 指 | 楊受成博士  |
| 「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，其股份於聯交所上市  |
| 「第一項年度上限總額」 | 指 | 根據第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止各年度之最高實際應收租金，此乃按照第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議下之年度實際應收租金總額計算 |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「第一項物業」   | 指 | 香港銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈地下(B舖連後院)及1樓B室(連露台)以及2樓B室(連露台)，總樓面面積為2,623平方呎   |
| 「第一份租賃協議」 | 指 | Richorse與麗盟於二零一一年五月二十五日就續租第一項物業訂立之租賃協議  |
| 「第四項物業」   | 指 | 香港銅鑼灣羅素街8號地下第3及5號舖，總樓面面積為3,068平方呎   |
| 「第四份租賃協議」 | 指 | 境榮與麗盟於二零一一年五月二十五日就租賃第四項物業訂立之租賃協議  |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」      | 指 | 港元  |
| 「獨立董事委員會」 |   | 由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，旨在就第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議以及第一年度上限總額向獨立股東提供意見  |
| 「獨立股東」    | 指 | Charron及其聯繫人士以外之股東  |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「境榮」      | 指 | 境榮有限公司，於香港註冊成立之公司，本公司間接全資附屬公司，主要從事本公司之物業投資  |
| 「前租賃協議」   | 指 | 境榮與麗盟於二零一零年六月二十五日訂立之租賃協議，內容有關租賃香港銅鑼灣羅素街8號地下第1及2號商舖，總樓面面積為3,367平方呎，連同使用三個戶外廣告牌之權利，有關詳情載於本公司與英皇鐘錶珠寶日期為二零一零年六月二十五日之聯合公佈內 |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「Richorse」  | 指 | Richorse Limited，於香港註冊成立之公司，本公司間接全資附屬公司，主要從事本公司之物業投資   |
| 「第二項年度上限總額」 | 指 | 根據第四份租賃協議及前租賃協議於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止各年度之最高實際應收租金，此乃按照第四份租賃協議及前租賃協議下之年度實際應收租金總額計算 |
| 「第二項物業」     | 指 | 香港銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈地下（A舖連後院）及1樓A室（羅素街50號），總樓面面積為1,807平方呎  |
| 「第二份租賃協議」   | 指 | Richorse與麗盟於二零一一年五月二十五日就續租第二項物業訂立之租賃協議   |
| 「股東特別大會」    | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以批准第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議以及第一年度上限總額   |
| 「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  |
| 「租賃協議」      | 指 | 第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議  |
| 「第三項物業」     | 指 | 香港銅鑼灣羅素街54及56號地下、閣樓及1樓單位A及B連平台，連同面向羅素街之1-5樓外牆LED展示屏使用權及面向羅素街及登龍街之廣告牌之使用權，總樓面面積為5,138平方呎                        |

「第三份租賃協議」 指 Richorse與麗盟於二零一一年五月二十五日就續租第三項物業訂立之租賃協議

「平方呎」 指 平方呎

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零一一年五月二十五日

於本公告日期，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

\* 僅供識別之用