

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，並明確表示概不就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)

### 持續關連交易

本公司董事會宣佈，於二零一二年四月二日：

- (i) 智揚與英皇代理就第一項物業之租賃訂立第一份租賃協議。
- (ii) Very Sound與英皇代理就第二項物業之租賃訂立第二份租賃協議。
- (iii) 智揚與歐化就第三項物業之租賃訂立第三份租賃協議。
- (iv) 金飛馬與權望就第四項物業之租賃訂立第四份租賃協議。
- (v) 金飛馬與寶屋就第五項物業之租賃訂立第五份租賃協議。
- (vi) 智揚與陸濠就第六項物業之租賃訂立第六份租賃協議。

智揚、Very Sound及金飛馬均為本公司之間接全資附屬公司。本公司為AY Trust  
間接擁有74.93%之公司，而AY Trust則為被視作本公司主要股東楊博士所創立之  
全權信託。

\* 謹供識別

根據上市規則第14A章之規定，英皇代理、歐化、權望、寶屋及陞濠均為本公司之關連人士。據此，該等租賃協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇金融集團年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%。第一份租賃協議及第二份租賃協議連同根據英皇金融集團年度上限總額項下之其他現有之租賃協議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徵求獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇集團中心年度上限總額、歐化中心年度上限總額及紅磡年度上限計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%。第三份租賃協議、第四份租賃協議、第五份租賃協議、第六份租賃協議以及英皇年度上限總額、歐化中心年度上限總額及紅磡年度上限之其他現有租約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徵求獨立股東批准之規定。

根據第五份租賃協議，金飛馬授予寶屋一項選擇權，寶屋據此可按當時之市場租值（惟不可超過每月531,300.00港元，亦不可低於每月462,000.00港元）續約三年。根據上市規則第14A.35(1)條，域高融資已獲委聘就此向本公司之股東提供意見，解釋為何須就租期授出選擇權，確認此舉符合一般慣例，對本公司及股東整體而言屬公平合理。有關意見已載於本公佈。

本公司董事會宣佈，於二零一二年四月二日：

- (i) 智揚與英皇代理就第一項物業之租賃訂立第一份租賃協議。
- (ii) Very Sound與英皇代理就第二項物業之租賃訂立第二份租賃協議。
- (iii) 智揚與歐化就第三項物業之租賃訂立第三份租賃協議。
- (iv) 金飛馬與權望就第四項物業之租賃訂立第四份租賃協議。

(v) 金飛馬與寶屋就第五項物業之租賃訂立第五份租賃協議。

(vi) 智揚與陞濠就第六項物業之租賃訂立第六份租賃協議。

#### 於二零一二年四月二日訂立之第一份租賃協議

業主： 智揚

租戶： 英皇代理

第一項物業： 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室，總樓面面積為2,324平方呎

用途： 辦公室

租期： 二零一二年四月一日起至二零一四年三月三十一日止兩年(包括首尾兩日)

租金／實際租金： 每月58,500.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開支，須每月預先繳付

按金： 211,874.10港元(相當於三個月之租金、管理費及差餉)

#### 於二零一二年四月二日訂立之第二份租賃協議

業主： Very Sound

租戶： 英皇代理

第二項物業： 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23樓全層及28樓A室，總樓面面積為13,454平方呎

用途： 辦公室

租期： 二零一二年四月一日起至二零一四年三月三十一日止兩年(包括首尾兩日)

租金／實際租金： 每月445,000.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開支，須每月預先繳付

按金： 1,544,585.94港元(相當於三個月之租金、管理費及差餉)

#### 於二零一二年四月二日訂立之第三份租賃協議

- 業主： 智揚
- 租戶： 歐化
- 第三項物業： 香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心12樓1206-1207室，  
總樓面面積為2,941平方呎
- 用途： 辦公室
- 租期： 二零一二年四月一日起至二零一四年三月三十一日止兩  
年(包括首尾兩日)
- 租金／實際租金： 每月76,500.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開  
支，須每月預先繳付
- 按金： 275,630.10港元(相當於三個月之租金、管理費及差餉)

#### 於二零一二年四月二日訂立之第四份租賃協議

- 業主： 金飛馬
- 租戶： 權望
- 第四項物業： 香港新界屯門建發里4號歐化傢俬中心閣樓全層、1至9  
樓全層、12樓部份和地下泊車位(不包括9號及10號泊車  
位)，總樓面面積為135,008平方呎
- 用途： 倉存及泊車位
- 租期： 二零一二年四月一日起至二零一五年三月三十一日止三  
年(包括首尾兩日)
- 續租權： 租戶有權按當時的公開市場租值續租三年(附註)
- 租金／實際租金： 每月700,900.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開  
支，須每月預先繳付
- 管理費： 每月92,232.00港元(向本集團支付)
- 按金： 2,102,700.00港元(相當於三個月租金)

附註：本公司在租戶行使續租權之時將會遵照有關的上市規則規定行事。

## 於二零一二年四月二日訂立之第五份租賃協議

- 業主： 金飛馬
- 租戶： 寶屋
- 第五項物業： 香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓地下7至11號舖、1樓全層及2樓全層（包括地下至1樓及2樓之入口大堂）、3樓至5樓全層（泊車位），總樓面面積為13,585平方呎（不包括有上蓋的泊車位及汽車升降機）
- 用途： 營運零售店及泊車位
- 租期： 二零一二年四月一日起至二零一五年三月三十一日止三年（包括首尾兩日）（「原來租期」）
- 免租期： 二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日止三個月
- 續租權： 首項選擇權：按當時的市場租值續租三年，由二零一五年四月一日起至二零一八年三月三十一日（「首次續租期」）惟租金不能超過每月531,300.00港元，亦不能低於每月462,000.00港元（「原來租金」）
- 第二項選擇權（如寶屋行使首項選擇權）：按當時的市場租值再續租三年，由二零一八年四月一日起至二零二一年三月三十一日（「第二次續租期」）
- 租金： 每月462,000.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開支，須每月預先繳付
- 實際租金： 每月423,500.00港元
- 按金： 1,450,860.00港元（相當於三個月租金、管理費及差餉）
- 特別條件： 1) 就第五項物業的3樓至5樓全層（「樓上各層」）而言，在第五份租賃協議（或續租期）自然屆滿或終止之時，寶屋可將樓上各層交回金飛馬，而無須對有關



第六物業：	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓802室及9樓901-902室，總樓面面積為4,278平方呎
用途：	辦公室
租期：	二零一二年四月一日起至二零一三年一月三十一日(包括首尾兩日)
租金／實際租金：	每月94,500.00港元，不包括差餉、管理費及所有其他開支，須每月預先繳付
按金：	367,378.80港元(相當於三個月租金、管理費及差餉)

#### 有關第一份租賃協議、第二份租賃協議及前租賃協議之英皇金融集團年度上限總額

有關第一份租賃協議、第二份租賃協議、第一份前租賃協議、第二份前租賃協議及第三份前租賃協議之英皇金融集團年度上限總額(根據上市規則第14A.25條合併計算)乃根據截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之應收年度實際租金總額計算，該上限總額將會如下：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元
第一份租賃協議	702,000	702,000
第二份租賃協議	5,340,000	5,340,000
第一份前租賃協議	504,000	—
第二份前租賃協議	292,000	195,000
第三份前租賃協議	1,841,000	1,227,000
	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	<b>8,679,000</b>	<b>7,464,000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 有關第三份租賃協議、第六份租賃協議及前租賃協議之英皇集團中心年度上限總額

有關第三份租賃協議、第六份租賃協議、第四份前租賃協議及第五份前租賃協議之英皇集團中心年度上限總額(根據上市規則第14A.25條合併計算)乃根據截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之應收年度租金總額計算,該上限總額將會如下:

	二零一三年 港元	二零一四年 港元
第三份租賃協議	918,000	918,000
第六份租賃協議	945,000	—
第四份前租賃協議	2,796,000	—
第五份前租賃協議	464,400	38,700
<b>總計</b>	<b>5,123,400</b>	<b>956,700</b>

### 有關第四份租賃協議及前租賃協議之歐化中心年度上限總額

有關第四份租賃協議、第六份前租賃協議及第七份前租賃協議之歐化中心年度上限總額(根據上市規則第14A.25條合併計算)乃根據截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年之應收年度租金總額計算,該上限總額將會如下:

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
第四份租賃協議(附註1)	9,520,000	9,520,000	9,520,000
第六份前租賃協議(附註2)	206,000	206,000	—
第七份前租賃協議(附註2)	21,000	21,000	—
<b>總計</b>	<b>9,747,000</b>	<b>9,747,000</b>	<b>9,520,000</b>

附註1: 第四份租賃協議之年度上限包括本集團就第四項物業應收取之租金及管理費。

附註2: 根據上市規則第14A.34條,經參考第六份前租賃協議及第七份前租賃協議之年度租金總額計算之適用百分比率少於0.1%,故該等據此進行之交易於本公告日期前所有關鍵時刻獲豁免遵守有關匯報、公告及徵求獨立股東批准之規定。



## 有關第五份租賃協議之紅磡年度上限

有關第五份租賃協議之紅磡年度上限乃根據截至二零一三年、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之應收年度實際租金總額計算，該上限總額將會如下：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元
第五份租賃協議 (附註3)	9,882,000 (附註1)	9,882,000 (附註1)	9,882,000 (附註1)	11,876,000 (附註2)	11,876,000 (附註2)	11,876,000 (附註2)

附註：

1. 此款額包括寶屋在原來租期內或在其屆滿時因把第五項物業(地下至5樓全層)恢復原狀而須支付之4,800,000.00港元。
2. 假設寶屋行使首項選擇權，則此款額包括寶屋在首次續租期內或在其屆滿時因把第五項物業(地下至五樓全層)恢復原狀而須支付之5,500,000.00港元。
3. 實際租金並無計入倘若寶屋決定就第五項物業進行翻新工程，則會在第五份租賃協議的原來租期內獲得45日的額外免租期。

## 獨立財務顧問對第五份租賃協議之意見

根據上市規則第14A.35(1)條的規定，就非豁免持續關連交易而言，在特別情況下(泛指交易性質需要訂立年期長達三年以上者)，本公司獨立財務顧問必須就有關協議之較長年期作出解釋，並確認就該類協議訂定較長年期乃一般業內慣例。

根據第五份租賃協議，金飛馬授予寶屋首項選擇權，據此可按當時之市場租值(惟不可超過每月531,300.00港元，亦不可低於原來租金)重續租約三年。倘若寶屋根據第五份租賃協議行使首項選擇權，則寶屋亦將有權行使第二項選擇權，據此可按當時之市場租值進一步把有關租約再續三年。金飛馬乃根據上市規則第14A.69(1)條之規定而授出首項選擇權。在此情況下，第五份租賃協議之訂約租期將會較上市規則第14A.35條所載之三年期更長。域高融資已就此獲委聘負責解釋為何須就第五份租賃協議之租期授出選擇權，並確認就該類協議訂定較長年期乃一般業內慣例。

域高融資在構思其見解時乃依據本公告所載之資料，並審閱第五份租賃協議及本公司與獨立第三方訂立(而現時仍然有效)的類似租賃協議。域高融資亦曾就第五份租賃協議與本公司管理層進行討論。

金飛馬之主要業務為物業投資。三年以上的租期(視乎寶屋是否行使首項選擇權)乃符合本公司與其股東之整體利益，因為第五項物業將會就此向本公司提供相較穩定的盈利收入來源。域高融資亦認同本公司董事之見解，認為有關的租期符合與第五份租賃協議的性質類似的其他協議所依據的一般市場慣例，亦認為根據第五份租賃協議訂立長達三年以上的租期對本公司及其股東而言屬公平合理。域高融資亦認為從本公司之利益角度看來，適宜訂立較長的租期，因為：(i)金飛馬將會較為容易維持及控制此租務關係；(ii)可以鎖定根據第五份租賃協議出租有關物業所得之未來租金收入，從而排除第五項物業之空置風險；及(iii)較長租期可吸引客戶在翻新上花費大量金錢。經考慮上述之主要因素後，域高融資認為，類似第五份租賃協議的租約訂定上述租期屬一般業內慣例，而金飛馬授予寶屋之選擇權乃根據一般商業條款，按本集團日常業務程序授出。

#### **訂立該等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。第一項物業、第二項物業、第三項物業、第四項物業、第五項物業及第六項物業乃本公司持作收租用途之投資物業。

該等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。該等租賃協議之租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市場租值而釐定。本公司董事(包括獨立非執行董事)均認為該等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。陸小曼女士(本公司之主席)因身為楊博士之配偶，在有關交易內被視作擁有重大權益，故此已放棄就此在本公司之董事會會議上投票。

## 一般事項

智揚、Very Sound及金飛馬均為本公司之間接全資附屬公司。本公司為AY Trust間接擁有74.93%之公司，而AY Trust則為被視作本公司主要股東楊博士所創立之全權信託。

英皇代理乃楊博士之聯繫人士。歐化、權望、寶屋及陞濠亦由AY Trust間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章之規定，英皇代理、歐化、權望、寶屋及陞濠均為本公司之關連人士。據此，該等租賃協議構成為本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇金融集團年度上限總額計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%。第一份租賃協議、第二份租賃協議及英皇金融集團年度上限總額之其他現有租約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徵求獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.34條，經參考英皇集團中心年度上限總額、歐化中心年度上限總額及紅磡年度上限計算之適用百分比率超過0.1%但少於5%。第三份租賃協議、第四份租賃協議、第五份租賃協議、第六份租賃協議以及英皇集團中心年度上限總額、歐化中心年度上限總額及紅磡年度上限之現有租約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徵求獨立股東批准之規定。

## 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
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	英皇集團(國際)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇代理」	指	英皇代理有限公司(前稱強泰投資有限公司)，於香港註冊成立之有限公司
「英皇金業」	指	英皇金業投資(亞洲)有限公司，於香港註冊成立之公司，為楊博士之聯繫人士
「英皇星藝」	指	英皇星藝有限公司，於香港註冊成立之公司，為AY Trust之間接全資附屬公司
「英皇金融集團年度上限總額」	指	根據第一份租賃協議、第二份租賃協議、第一份前租賃協議、第二份前租賃協議及第三份前租賃協議項下之最高實際應收租金，乃按照截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之上述有關租賃協議項下之年度實際應收租金總額計算
「英皇集團中心年度上限總額」	指	根據第三份租賃協議、第六份租賃協議、第四份前租賃協議及第五份前租賃協議項下之最高實際應收租金，乃按照截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之上述各有關租賃協議項下之年度實際應收租金總額計算
「第五項前物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心20樓2007室，總樓面面積為1,510平方呎
「第五份前租賃協議」	指	智揚與環球飲食就租賃第五項前物業而於二零一一年四月二十九日訂立之租賃協議，詳情載於本公司日期為二零一一年四月二十九日之公告
「第五項物業」	指	香港九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓地下7至11號舖、1樓全層及2樓全層(包括地下至1樓及2樓之入口大堂)、3樓至5樓全層(泊車位)，總樓面面積為13,585平方呎(不包括有上蓋的泊車位及汽車升降機)

「第五份租賃協議」	指	金飛馬與寶屋就租賃第五項物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「第一項前物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心6樓601室，總樓面面積為2,324平方呎
「第一份前租賃協議」	指	智揚與英皇金業就租賃第一項前物業而於二零一零年三月三十一日訂立之租賃協議，詳情載於本公司日期為二零一零年三月三十一日之公告
「第一項物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室，總樓面面積為2,324平方呎
「第一份租賃協議」	指	智揚與英皇代理就租賃第一項物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「第四項前物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心27樓全層，總樓面面積為9,323平方呎
「第四份前租賃協議」	指	Very Sound與英皇星藝就租賃第四項前物業而於二零一零年三月三十一日訂立之租賃協議，詳情載於本公司日期為二零一零年三月三十一日之公告
「第四項物業」	指	香港新界屯門建發里4號歐化傢俬中心閣樓全層、1至9樓全層、12樓部份及地下泊車位（不包括第9號及10號泊車位），總樓面面積為135,008平方呎
「第四份租賃協議」	指	金飛馬與權望就租賃第四項物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「環球飲食」	指	環球飲食貿易有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由AY Trust間接全資擁有

「金飛馬」	指	金飛馬置業有限公司，於香港註冊成立之公司，本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「智揚」	指	智揚投資有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「紅磡年度上限」	指	根據第五份租賃協議項下之最高實際應收租金，乃按照截至二零一三年、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之上述有關租賃協議項下之年度實際應收租金總額計算
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「權望」	指	權望有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為AY Trust之間接全資附屬公司
「前租賃協議」	指	第一份前租賃協議、第二份前租賃協議、第三份前租賃協議、第四份前租賃協議、第五份前租賃協議、第六份前租賃協議及第七份前租賃協議
「Prime Axis」	指	Prime Axis Limited，於香港註冊成立之有限公司，並為AY Trust之間接全資附屬公司
「第二項前物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心17樓1702室，總樓面面積為989平方呎
「第二份前租賃協議」	指	智揚與強泰就租賃第二項前物業而於二零一一年九月三十日訂立之租賃協議，詳情載於本公司日期為二零一一年九月三十日之公告

「第二項物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23樓全層及28樓A室，總樓面面積為13,454平方呎
「第二份租賃協議」	指	Very Sound與英皇代理就重續第二項物業之租約而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「第七項前物業」	指	香港新界屯門建發里4號歐化傢俬中心12樓部份，總樓面面積為380平方呎
「第七份前租賃協議」	指	金飛馬與Prime Axis就租賃第七項前物業而於二零一一年十月十二日訂立之租賃協議
「第六項物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓802室及9樓901-902室，總樓面面積為4,278平方呎
「第六項前物業」	指	香港新界屯門建發里4號歐化傢俬中心12樓部份，總樓面面積為3,812平方呎
「第六份前租賃協議」	指	金飛馬與陞濠就租賃第六項前物業而於二零一一年九月二十七日訂立之租賃協議
「第六份租賃協議」	指	智揚與陞濠就租賃第六項物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「強泰」	指	強泰投資有限公司(已重新命名為英皇代理有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，為楊博士之聯繫人士

「陞濠」	指	陞濠有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為AY Trust之間接全資附屬公司
「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、第五份租賃協議及第六份租賃協議
「第三項前物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心17樓1703-1707室，總樓面面積為6,156平方呎
「第三份前租賃協議」	指	智揚與強泰就租賃第三項前物業而於二零一一年九月三十日訂立之租賃協議，詳情載於本公司日期為二零一一年九月三十日之公告
「第三項物業」	指	香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心12樓1206-1207室，總樓面面積為2,941平方呎
「第三份租賃協議」	指	智揚與歐化就租賃第三項物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「歐化」	指	瑞典歐化(遠東)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由AY Trust間接全資擁有
「歐化中心年度 上限總額」	指	根據第四份租賃協議、第六份前租賃協議及第七份前租賃協議項下之最高實際應收租金，乃按照截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年之上述有關租賃協議項下之年度實際應收租金總額計算
「Very Sound」	指	Very Sound Investments Limited，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司



「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司，其為域高金融集團有限公司(股票編號：8340)之全資附屬公司，亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(提供企業融資意見)受規管活動之持牌法團，擔任獨立財務顧問，就第五份租賃協議首項選擇權之重續條款提供意見
「寶屋」	指	寶屋有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由AY Trust間接全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零一二年四月二日

於本公告日期，本公司董事會成員為：

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
獨立非執行董事：	陳文漢先生 廖慶雄先生 羅家明先生