

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)

持續關連交易年度上限之修訂

現有租賃協議之部分解除

董事會宣佈，金飛馬（本公司之間接全資附屬公司）與寶屋於二零一二年十二月五日就於二零一二年十二月三十一日或之前交回退租物業而訂立部份退租協議，現有租賃協議下本公司之年度上限將根據部份退租協議而作出修訂。

本公司由 AY Trust 間接擁有 74.93%，而 AY Trust 由被視為本公司主要股東楊博士所創立之全權信託。

寶屋由 AY Trust 間接全資擁有。根據上市規則第 14A 章之規定，寶屋為本公司之關連人士。因此，經部份退租協議修訂之現有租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

根據上市規則第 14A.34 條規定，由於參考新年度上限按年度基準計算之適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故經部份退租協議修訂之現有租賃協議須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條有關匯報及公告之規定，惟按照上市規則第 14A.34 條之規定可獲豁免徵求獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二零一二年四月二日之公告，內容有關業主（本公司之間接全資附屬公司）與租戶就出租該等物業而訂立之現有租賃協議，租期由二零一二年四月一日起至二零一五年三月三十一日止（包括首尾兩日）為期三年，每月租金為 462,000 港元。

* 僅供識別

董事會宣佈，金飛馬與寶屋於二零一二年十二月五日訂立部份退租協議，主要條款之詳情概述如下：

部份退租協議

日期： 二零一二年十二月五日

業主： 金飛馬，本公司之間接全資附屬公司

租戶： 寶屋

退租物業： 香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 3 樓至 5 樓全層，連同
進出專用之電梯位，總樓面面積約為 23,205 平方呎

終止日期： 二零一三年一月一日

根據部份退租協議，租戶應於二零一二年十二月三十一日或之前向業主交回退租物業。於終止日期二零一三年一月一日之後，現有租賃協議所涉及退租物業之租賃將完全停止及終止，而雙方將各自解除於現有租賃協議項下有關退租物業之所有責任及義務。

於終止日期，業主須向租戶退回退租物業應佔之部份按金 360,000 港元，而租戶須就退租物業向業主支付 3,000,000 港元，以代替恢復原狀。此後，租戶不再負有就退租物業內或依附於其中之裝修及裝置所產生之責任。

此外，根據部份退租協議，現有租賃協議將作出以下修訂：

- 1) 自終止日期起，現有租賃協議之月租將按餘下層數之數目按比例下調。由於租賃面積由約 36,790 平方呎減少至約 13,585 平方呎，故餘下物業之每月租金將由 462,000 港元調整至 342,000 港元。根據部份退租協議，租戶有權選擇於在租賃期間及行使該選擇權時交回餘下物業之 1 樓及 2 樓，而每月租金將由 342,000 港元調整至 118,500 港元。
- 2) 根據現有租賃協議，租戶將可行使選擇權（「首項選擇權」）於原來租期屆滿後按當時的市場租值續約三年，由二零一五年四月一日起至二零一八年三月三十一日，惟租金不能超過每月 531,300 港元，亦不能低於每月 462,000 港元。簽訂部份退租協議後，首項選擇權仍然生效，惟首次續租期之每月租金將調整為不能超過每月 393,000 港元，亦不能低於每月 342,000 港元。
- 3) 在現有租賃協議（或續租期）自然屆滿之時，租戶可將物業按「現狀基準」（即按交還日期之狀態而無須恢復原狀）交回業主，並支付一筆款項，以代替恢復原狀。經部份退租協議修訂，租戶有權選擇於在租賃期間隨時按無裝修狀況交回餘下物業之 1 樓及 2 樓或全部餘下物業予業主而不需支付款項以代替恢復原狀，或按「現狀基準」將餘下物業交還業主並支付下列款項以代替恢復原狀：

- i) 如在原來租期內或在其屆滿時交回該物業地下，需支付 224,321 港元，如交回該等物業之 1 樓及 2 樓，則支付 1,575,679 港元；
- ii) 如在首次續租期內或在其屆滿時交回該等物業地下，需支付 249,245 港元，如交回該等物業之 1 樓及 2 樓，則支付 1,750,755 港元；及
- iii) 如在第二次續租期內或在其屆滿時交回該等物業地下，需支付 274,170 港元，如交回該等物業之 1 樓及 2 樓，則支付 1,925,830 港元。

除上文所披露藉部份退租協議改動之條款外，現有租賃協議之條款並無其他變動。

新年度上限

根據部份退租協議，於終止日期時，紅磡年度上限（定義見本公司日期為二零一二年四月二日之公告）將由下列新年度上限取代，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年度實際應收租金總額計算：

	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
新年度上限	9,282,000 (附註 1、2)	5,562,000 (附註 2)	5,562,000 (附註 2)	6,719,600 (附註 3)	6,719,600 (附註 3)	6,719,600 (附註 3)

附註：

1. 此款項包括租戶根據部份退租協議於終止日期須支付以代替將退租物業恢復原狀之 3,000,000 港元。
2. 此款項包括租戶在原來租期內或在其屆滿時因交還餘下物業之全部樓層而可能須支付以代替恢復原狀之款項共 1,800,000 港元。
3. 假設租戶行使首項選擇權，則此款項包括租戶在首次續租期內或在其屆滿時因交還餘下物業之全部樓層而可能須支付以代替恢復原狀之款項共 2,000,000 港元。

訂立部份退租協議之原因

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。該等物業乃本公司持作收租用途之投資物業。

租戶為提早終止租賃退租物業曾聯絡業主。基於該等物業已投入營運超過三十年，董事會認為該等物業之現狀需要進行大型維護及裝修工程，以提升該等物業之競爭力。因此，業主同意租戶將退租物業退租。

部份退租協議經公平磋商始行訂立，而現有租賃協議之經調整租金乃參照附近同類物業之現行市場租金釐定。經考慮上述理由及裨益後，本公司董事（包括獨立非執行董事）均認為，部份退租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（本公司之非執行董事及主席）因作為楊博士（被視作為本公司及寶屋之控股股東）之配偶，被視作為於有關交易內擁有重大權益，故此已就有關決議案於本公司之董事會會議上放棄投票。

一般事項

金飛馬為本公司之間接全資附屬公司。本公司由 AY Trust 間接擁有 74.93%，而 AY Trust 為由視作為本公司主要股東楊博士所創立之全權信託。

寶屋由 AY Trust 間接全資擁有並附屬於一主要從事傢俬零售之集團。根據上市規則第 14A 章之規定，寶屋為本公司之關連人士。因此，經部份退租協議修訂之現有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 條規定，由於參考新年度上限按年度基準計算之適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故經部份退租協議修訂之現有租賃協議須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條有關匯報及公告之規定，惟按照上市規則第 14A.34 條之規定可獲豁免徵求獨立股東批准之規定。

於本公告採用之詞彙

「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「楊博士」	指	楊受成博士
「現有租賃協議」	指	金飛馬與寶屋就租賃該等物業而於二零一二年四月二日訂立之租賃協議
「首次續租期」	指	於原來租期獲重續時，二零一五年四月一日至二零一八年三月三十一日止三年

「金飛馬」或「業主」	指	金飛馬置業有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新年度上限」	指	根據現有租賃協議及部份退租協議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
「原來租期」	指	現有租賃協議之原來租期，即二零一二年四月一日至二零一五年三月三十一日止三年（包括首尾兩日）
「該等物業」	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，總樓面面積約為 36,790 平方呎
「部份退租協議」	指	金飛馬與寶屋就退租物業而於二零一二年十二月五日訂立之退租協議
「餘下物業」	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）
「第二次續租期」	指	於首次續租期獲重續時，二零一八年四月一日至二零二一年三月三十一日止三年
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退租物業」	指	香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 3 樓至 5 樓全層，連同進出專用之電梯位，總樓面面積約為 23,205 平方呎
「終止日期」	指	二零一三年一月一日

「寶屋」或「租戶」 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，二零一二年十二月五日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生

獨立非執行董事： 陳文漢先生
廖慶雄先生
鄭嘉裕女士