

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2014年5月29日，角點（作為業主）與麗盟（作為承租方）就該物業之租賃訂立租賃協議。

角點乃英皇國際之間接全資附屬公司。麗盟乃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分別由AY Trust間接擁有74.83%及52.57%權益。因此，根據上市規則第14A章，麗盟乃英皇國際之關連人士，而角點乃英皇鐘錶珠寶之關連人士。故此，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。

由於參考英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額按年度基準計算之適用百分比率均超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章之規定，租賃協議須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免徵求英皇國際及英皇鐘錶珠寶各自獨立股東批准之規定。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事會宣佈，於2014年5月29日，角點（作為業主）與麗盟（作為承租方）就該物業之租賃訂立租賃協議。

於2014年5月29日訂立之租賃協議

業主：	角點
租戶：	麗盟
物業：	香港銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈4樓B室（連平台），總樓面面積為434平方呎
租期：	自2014年6月1日起至2016年5月31日止（包括首尾2日），為期2年

* 僅供識別

租金：	每月 10,000.00 港元，不包括差餉、管理費及一切其他開支
免租期：	1 個月（2014 年 6 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日）
實際租金：	每月 9,583.33 港元
按金：	35,300.00 港元，相當於 3 個月之租金、管理費及差餉

有關租賃協議及該等前租賃協議之年度上限總額

根據第一前租賃協議及第三前租賃協議，Richorse 向麗盟授出續租權，讓麗盟可選擇按當時公開市場租金（惟不得超過第 3 年租金之 120%）續租第一前物業及第三前物業之租賃，為期 3 年，由 2014 年 10 月 23 日起。倘若麗盟行使該等續租權以按協訂租金繼續該等租賃，Richorse 須繼續將第一前物業及第三前物業（按情況而定）租予麗盟。根據此情況，就 Richorse 而言，第一前租賃協議及第三前租賃協議之租期將直至 2017 年 10 月 22 日。英皇國際及英皇鐘錶珠寶將於麗盟行使該續租權時進一步刊發公告。

英皇國際年度上限總額

假設第一前租賃協議及第三前租賃協議項下之第一前物業及第三前物業所分別續租之每月租金（由 2014 年 10 月 23 日起）為第 3 年租金之 120%，有關租賃協議及該等前租賃協議（根據上市規則第 14A.25 條合併計算）之英皇國際年度上限總額乃根據截至 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 3 月 31 日止各年度按上述協議之已收／應收年度租金總額計算，該上限總額將會如下：

	2015 年 港元	2016 年 港元	2017 年 港元	2018 年 港元
租賃協議	96,000	115,000	19,200	-
第一前租賃協議 (附註 1)	19,906,000	23,760,000	23,760,000	13,286,000
第二前租賃協議（截至 2014 年 6 月 30 日）／續租第二前租賃協議 (附註 2)	20,682,000	22,320,000	22,320,000	5,580,000
第三前租賃協議 (附註 3)	59,215,000	72,000,000	72,000,000	40,259,000
總計	<u>99,899,000</u>	<u>118,195,000</u>	<u>118,099,200</u>	<u>59,125,000</u>

附註：

1. 該金額代表由 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 10 月 22 日期間按第一前租賃協議之已收／應收租金，以及由 2014 年 10 月 23 日至 2015 年 3 月 31 日期間按第一前物業之更新租賃協議之已收／應收租金（假設每月租金設訂為第 3 年租金之 120%，即每月 1,980,000 港元）。

- 該金額代表由 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日期間按第二前租賃協議之已收／應收租金港元 3,942,000 港元及由 2014 年 7 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日期間按續租第二前租賃協議之已收／應收租金 16,740,000 港元。
- 該金額代表由 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 10 月 22 日期間按第三前租賃協議之已收／應收租金，以及由 2014 年 10 月 23 日至 2015 年 3 月 31 日期間按第三前物業之更新租賃協議之已收／應收租金（假設每月租金設訂為第 3 年租金之 120%，即每月 6,000,000 港元）。

英皇鐘錶珠寶年度上限總額

有關租賃協議及該等前租賃協議（根據上市規則第 14A.25 條合併計算）之英皇鐘錶珠寶年度上限總額乃根據截至 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止各年度按該協議已付／應付之年度租金總額計算，該上限總額將會如下：

	2014 年 港元	2015 年 港元	2016 年 港元	2017 年 港元
租賃協議	67,100	115,000	48,000	-
第一前租賃協議 (附註 1)	13,648,000	-	-	-
第二前租賃協議（截至 2014 年 6 月 30 日）／ 續租第二前租賃協議 (附註 2)	19,044,000	22,320,000	22,320,000	11,160,000
第三前租賃協議 (附註 1)	39,756,000	-	-	-
總計	<u>72,515,100</u>	<u>22,435,000</u>	<u>22,368,000</u>	<u>11,160,000</u>

附註：

- 由於行使續租權續租第一前租賃協議及第三前租賃協議乃由英皇鐘錶珠寶自行決定，英皇鐘錶珠寶年度上限總額只根據 2011 年 10 月 23 日至 2014 年 10 月 22 日已付／應付之年度租金總額計算。
- 該金額代表由 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日期間按第二前租賃協議之已付／應付租金 7,884,000 港元及由 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期間按續租第二前租賃協議之已付／應付租金 11,160,000 港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

英皇國際為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在香港、澳門及中國從事物業投資、物業發展及酒店業務。該物業乃由角點持有作投資物業以賺取租金收入。

英皇鐘錶珠寶為一家投資控股公司，而其附屬公司主要於香港、澳門、中國及新加坡從事銷售名貴品牌腕錶以及設計及銷售珠寶產品。該物業將由麗盟用作住宅用途。

租賃協議之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，並屬一般商業條款。租賃協議之租金參照鄰近地區類似物業之現行市場租金釐定。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）均認為，該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行，

並屬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。英皇國際主席陸小曼女士及英皇鐘錶珠寶主席楊諾思女士，分別為楊受成博士（為 AY Trust 之創立人）之配偶及 AY Trust 其中一名合資格受益人，故彼等視作於該交易中擁有權益，並已分別於英皇國際及英皇鐘錶珠寶之董事會決議案放棄投票。黃志輝先生及范敏嫦女士均為英皇國際及英皇鐘錶珠寶之董事，亦已於有關之董事會決議案放棄投票。

一般資料

角點乃英皇國際之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。麗盟乃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租賃代理服務。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶由AY Trust間接擁有74.83%及52.57%權益。因此，根據上市規則第14A章，麗盟乃英皇國際之關連人士，而角點乃英皇鐘錶珠寶之關連人士。故此，租賃協議構成英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易。

由於參考英皇國際及英皇鐘錶珠寶之年度上限總額按年度基準計算之適用百分比率均超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章之規定，租賃協議須遵守公告、滙報及年度審閱之規定，惟可獲豁免徵求英皇國際及英皇鐘錶珠寶各自獨立股東批准之規定。

於本公告採用之詞彙

「英皇國際年度上限總額」	指	英皇國際按租賃協議及該等前租賃協議於截至 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 3 月 31 日止各年度之年度實際已收／應收租金所計算之最高實際已收／應收租金
「英皇鐘錶珠寶年度上限總額」	指	英皇鐘錶珠寶按租賃協議及該等前租賃協議於截至 2014 年、2015 年、2016 年、2017 年 12 月 31 日止各年度之年度實際已付／應付租金所計算之最高實際已付／應付租金
「AY Trust」	指	被視為英皇國際及英皇鐘錶珠寶之主要股東楊受成博士所創立之酌情信託 The Albert Yeung Discretionary Trust

「麗盟」	指	麗盟有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司
「角點」	指	角點有限公司，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
「英皇國際」	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
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「第一前物業」	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
「第一前租賃協議」	指	Richorse 及麗盟於 2011 年 5 月 25 日訂立之租賃協議，內容有關租賃第一前物業，租期由 2011 年 10 月 23 日起至 2014 年 10 月 22 日止（包括首尾兩日），詳情均載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 5 月 25 日之公告
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等前租賃協議」	指	第一前租賃協議、第二前租賃協議、續租第二前租賃協議及第三前租賃協議
「該物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 50-52 號德發大廈 4 樓 B 室（連平台），總樓面面積為 434 平方呎
「續租第二前租賃協議」	指	Richorse 及麗盟於 2014 年 5 月 28 日根據麗盟於 2014 年 3 月 31 日接受之邀約書訂立之租賃協議，內容有關續租第二前物業之租賃，租期由 2014 年 7 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止（包括首尾兩日），邀約書詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 5 月 25 日之公告

「Richorse」	指	Richorse Limited，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
「第二前物業」	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
「第二前租賃協議」	指	Richorse 及麗盟於 2011 年 5 月 25 日訂立之租賃協議，內容有關租賃第二前物業，租期由 2011 年 7 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止（包括首尾兩日），詳情均載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 5 月 25 日之公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三前物業」		香港銅鑼灣羅素街 54 及 56 號地下、閣樓及 1 樓單位 A 及 B 室（連平台）連同使用 1-5 樓面向羅素街之外牆 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
「第三前租賃協議」	指	Richorse 及麗盟於 2011 年 5 月 25 日訂立之租賃協議，內容有關租賃第三前物業，租期由二 2011 年 10 月 23 日起至 2014 年 10 月 22 日止（包括首尾兩日），詳情均載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 5 月 25 日之公告
「租賃協議」	指	角點與麗盟於 2014 年 5 月 29 日就租賃該物業而訂立之租賃協議
「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
主席
楊諾思

香港，2014 年 5 月 29 日

於本公告日期，英皇國際之董事會成員為：

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： 廖慶雄先生
鄭嘉裕女士
黃德明先生

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

獨立非執行董事： 葉錦雯女士
陳漢標先生
黎家鳳女士