

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份內容而產生或因倚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2015年12月2日，英皇北京（作為業主）與英皇電影（作為租戶）就該等物業之租賃訂立租賃協議。租賃協議為期10年，自交付日期（預期為2016年7月1日）起計。

英皇北京為本公司間接全資附屬公司，而本公司由AY Trust間接控制。英皇電影由AY Trust間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，英皇電影為本公司之關連人士，而租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

由於參考年度上限總額按年度基準計算之適用百分比率（定義見上市規則）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，惟可獲豁免徵求本公司股東批准。

由於租賃協議之期限超過3年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任北京證券為獨立財務顧問，以出具獨立意見確認訂立期限超過3年之租賃協議對本公司而言屬正常商業慣例。

董事會宣佈，於2015年12月2日，英皇北京（作為業主）與英皇電影（作為租戶）就該等物業之租賃訂立租賃協議。

\* 僅供識別

## 於2015年12月2日訂立之租賃協議

### 訂約方

業主：英皇北京

租戶：英皇電影

### 該等物業

該等物業位於中國北京朝陽區建國門外大街之北京英皇集團中心第B1、B2M、B2樓各層之部份，總實用面積約為6,476平方米。根據租賃協議，租戶有權享有一個戶外LED屏幕廣告位及一個戶外招牌廣告位。

### 營運及用途

該等物業將被用作影院營運及相關業務，包括銷售食品飲料及相關產品，如書籍、音樂、藝術品、紀念品及出版物。

### 租期

租賃協議為期10年，自交付日期起計（預期為2016年7月1日至2026年6月30日（包括首尾兩日））。英皇北京已授予租戶續租該等物業之續租權（「續租權」）。於租戶行使續租權時，英皇北京將繼續出租該等物業予租戶，為期5年。於此情況下並假設該等物業於2016年7月1日交付，則英皇北京及租戶就租賃協議之履約期將截至2031年6月30日止。本公司將於續租權獲行使時刊發進一步公告。

根據租賃協議，該等物業將於交付日期交付予租戶，以供翻新及裝修。租戶享有9個月之免租期，自交付日期起計。雙方議定電影院之業務營運預計於2017年1月1日開始。

若交付日期自2016年7月1日起延遲超過365日，租戶有權書面要求提前終止租賃協議，英皇北京應當無息向租戶返還租戶已經繳納的全部保證金，且向租戶支付相當于租賃物業6個月基本租金（按照租賃期限的最高基本租金標準計算）和6個月物業管理費作為補償金。租戶同意，當租賃協議終止時，租戶不得再就該等延遲交付向英皇北京要求履行進一步的責任或索取賠償（在終止租賃協議之前已經發生其他英皇北京因違約應負的賠償責任除外）。

## 租金及收費

根據租賃協議，租戶有責任向英皇北京支付如下：

- a. 每月基本租金或營業額租金之較高者：

### 每月基本租金

#### 租賃期間：

(假設交付日期為2016年7月1日)

每月租金  
(概約人民幣／港元)

2016年7月1日至2019年6月30日	339,558 / 414,261
2019年7月1日至2022年6月30日	366,694 / 447,367
2022年7月1日至2025年6月30日	396,032 / 483,159
2025年7月1日至2026年6月30日	427,767 / 521,875

每月實際租金  
(概約人民幣／港元)

2016年7月1日至2026年6月30日	347,995 / 424,554
----------------------	-------------------

假設續租權獲行使及交付日期為2016年7月1日

#### 租賃期間：

每月租金  
(概約人民幣／港元)

2026年7月1日至2028年6月30日	427,767 / 521,875
2028年7月1日至2031年6月30日	461,962 / 563,593

### 營業額租金

相等於電影院票房營業額租金之10%至18%，視乎電影院票房所達之收入範圍及租約年期。

- b. 小賣部租金：小賣部銷售額之7.5%；及
- c. 其他收費：包括北京英皇集團中心廣告活動及市場推廣活動之推廣費用及作為客戶推廣活動之停車費。

(統稱「租金及收費」)

## 履約保證金

於租賃協議日期後10個營業日內，英皇電影需向英皇北京支付相等於最高的3個月基本租金及3個月物業管理費約人民幣1,905,033元(相當於約2,324,140港元)作為可退還履約保證金(可於日後作調整)，用作租戶倘違反任何租賃協議條款時之賠償，包括但不限於遲繳租金及收費以及物業管理費。

## 年度上限

租賃協議之年度上限(包括英皇北京於租賃協議之期限內根據租賃協議應收之租金及收費)將為如下，經計及(i)該等物業於2016年7月1日交付，且租期涵蓋自2016年7月1日起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)為期10年，及截至2031年6月30日止額外5年(假設續租權獲行使)；(ii)電影院於2017年1月1日開始營業；(iii)參考市場慣例及影院規模而估計之入座率；及(iv)中國戲票之市場價：

截至3月31日止年度	年度上限 (千港元)
------------	---------------

2017年	5,000
2018年	8,800
2019年	9,000
2020年	11,900
2021年	12,500
2022年	13,600
2023年	14,600
2024年	14,900
2025年	15,400
2026年	16,000

### 假設續租權獲行使

2027年	17,100
2028年	17,900
2029年	18,500
2030年	18,900
2031年	19,400
2032年	5,300

### 訂立租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。北京英皇集團中心由英皇北京持有作投資物業賺取租金收入。

英皇電影由AY Trust間接全資擁有，為將於中國成立之一家新附屬公司之控股公司，該公司從事影院／劇院營運及相關業務，包括銷售食品飲料及相關產品，如書籍、音樂、藝術品、紀念品及出版物。該等物業將租作此等業務。英皇電影為主要從事電影制作及發行和提供藝人管理服務及影院營運業務之集團公司之成員。

租賃協議之條款乃經公平原則磋商後始行訂立，並屬一般商業條款。租金及收費乃參照並考慮下列而釐定：(i)中國北京鄰近地區類似物業及業務性質之現行市場租金；(ii)現行市場收入提成安排；(iii)該等物業之位置；(iv)電影院為北京英皇集團中心之主力租戶之一；及(v)預期日後通貨膨脹率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃屬一般商業條款及於日常業務過程中訂立，並屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。鑒於本公司主席陸小曼女士為楊受成博士(彼為AY Trust之創立人)之配偶，彼視作於該交易中擁有權益，故已於本公司有關董事會決議案放棄投票。

### 獨立財務顧問之意見

由於租賃協議之期限超過3年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任北京證券為獨立財務顧問，以出具下列獨立意見：

北京證券於根據上市規則第14A.52條達成其獨立意見時已考慮下列因素：

- (a) 北京英皇集團中心被定位為甲級綜合寫字樓，並配合高檔零售、餐飲及娛樂設施。英皇電影將作為一個主力租戶在北京英皇集團中心經營電影院及相關業務，使該綜合大樓提供一個集辦公、商業、零售及購物、娛樂及休閒的獨特環境，並吸引租賃客戶。為吸引英皇電影在北京英皇集團中心經營電影院及相關業務(其有望提升該綜合大樓的形象)，本公司為英皇電影提供較長期租約乃屬公平合理。
- (b) 就電影院營運業務訂立較長期租約乃屬合理，乃因其初始投資及設立成本較高。租賃協議項下之較長期租約為英皇電影提供信心及保證，以使其能致力建立大型影院環境以吸引顧客，這對北京英皇集團中心及電影院而言乃屬互利。此外，尋找另一名電影院租戶、更改該等物業之用途及/或招租不同業務性質之租戶將涉及昂貴的代價。
- (c) 電影院為獨特之娛樂設施，客戶均願意遠道而來，此可建立穩定之顧客流。長期而言，顧客流量對租戶及北京英皇集團中心之業務均有利。租賃協議之較長租期令英皇電影可建立顧客忠誠度並產生穩定之銷售收入，從而提高應付本公司之營業額租金。

- (d) 倘英皇電影在較短租期下突然退租，本公司可能無法找到另一個佔據如此大面積的新租戶，且北京英皇集團中心的形象可能會受到影響。

除上述因素外，在考慮影院業務租賃租期超過3年是否屬正常商業慣例時，北京證券亦已就具有影院業務之聯交所上市公司作為調查。尤其是，北京證券從橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(股份代碼：1132)(一家主要從事電影製作、融資、發行及影院營運之公司，於2015年9月25日在中國、香港、台灣及新加坡經營94家影院)之公告獲悉，該公司於中國經營電影院之租約租期通常超過3年，一般期限介乎10年至20年。因此，租賃協議之10年期限在典型的中國電影院經營租約的期限範圍內。因此，北京證券認為，本公司訂立期限超過3年之租賃協議乃屬合理，乃因提供此等較長期租約對本公司有所裨益，而於中國電影院經營擁有10至20年租約亦屬業內標準。

經考慮上述討論之主要因素，北京證券認為，本公司訂立期限超過3年之租賃協議乃屬正常商業慣例。

### 一般資料

英皇北京為本公司間接全資附屬公司，而本公司由AY Trust間接控制。英皇電影由AY Trust間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，英皇電影為本公司之關連人士，而租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

由於參考年度上限總額按年度基準計算之適用百分比率(定義見上市規則)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，惟可獲豁免徵求本公司股東批准。

### 於本公告採用之詞彙

「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust (陸小曼女士之配偶楊受成博士所創立之酌情信託)
「年度上限」	指	英皇北京根據租賃協議於截至2017年至2026年3月31日止各年度(假設交付日期為2016年7月1日)以及截至2027年至2032年3月31日止各年度(假設續租權獲行使)應收之最高租金及收費

「北京英皇集團中心」	指	位於中國北京朝陽區建國門外大街永安西里D地段之大廈(擬更名為英皇集團中心)，東至寶鋼大廈、西至現狀建華南路、南至現狀永安里中街、北至建國門外大街
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「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
「英皇電影」或「租戶」	指	英皇電影企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由AY Trust間接全資擁有。英皇電影企業有限公司有權將租賃協議轉讓予其指定附屬公司作為租戶
「交付日期」	指	預期為2016年7月1日或由英皇北京延遲之其他日期
「英皇北京」	指	英皇(北京)房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「該等物業」	指	北京英皇集團中心第B1、B2M、B2樓各層之部份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	英皇北京與英皇電影就租賃該等物業而於2015年12月2日訂立之租賃協議

「北京證券」 指 北京證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就上市規則第14A.52條而委任之獨立財務顧問

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

附註： 僅就本公告說明用途，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.22港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2015年12月2日

於本公告發表日期，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： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生