

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 2017 年 6 月 30 日，Richorse 及境榮(作為業主)與麗盟(作為租戶)就該等物業之續租訂立該等租賃協議。

根據上市規則第 14A 章，Richorse 及境榮為英皇鐘錶珠寶之關連人士，而麗盟為英皇國際之關連人士；因此，該等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，該等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股東批准之規定。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事會宣佈，於 2017 年 6 月 30 日，Richorse 及境榮(作為業主)與麗盟(作為租戶)就該等物業之續租訂立該等租賃協議。

第一份租賃協議

業主： Richorse

租戶： 麗盟

第一項物業： 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 3,421 平方呎

* 僅供識別

用途： 經營零售店

租期： 自 2017 年 10 月 23 日起至 2020 年 10 月 22 日止(包括首尾兩日)，為期 3 年

租金： 每月 1,100,000.00 港元，不包括差餉、管理費及一切其他開支

按金： 3,622,929.00 港元

第二份租賃協議

業主： Richorse

租戶： 麗盟

第二項物業： 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，總樓面面積為 3,315 平方呎

用途： 經營零售店

租期： 自 2017 年 7 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日止(包括首尾兩日)，為期 3 年

租金： 每月 1,100,000.00 港元，不包括差餉、管理費及一切其他開支

按金： 3,538,740.00 港元

第三份租賃協議

業主： Richorse

租戶： 麗盟

第三項物業： 香港銅鑼灣羅素街 54 至 56 號(總樓面面積為 4,224 平方呎)連同使用 1-5 樓外牆 LED 展示屏及 9 個廣告牌之權利

用途： 經營零售店

租期： 自 2017 年 10 月 23 日起至 2020 年 10 月 22 日止(包括首尾兩日)，為期 3 年

租金： 每月 2,900,000.00 港元，不包括差餉、管理費及一切其他
開支

按金： 9,456,570.00 港元

第四份租賃協議

業主： 境榮

租戶： 麗盟

第四項物業： 香港銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶中心地下第 1 及第 2 號舖
(總樓面面積為 3,367 平方呎)連同(i) 1 樓外牆廣告位 1
號；(ii) 6 至 29 樓及天台外牆廣告位 2 號；(iii) 5 樓外牆
液晶顯示屏；(iv) 1 至 3 樓 2 個外牆廣告牌；(v) 5 樓 2 個
外牆廣告牌；及(vi) 1 樓外牆廣告位 A 之使用權

用途： 經營零售店

租期： 自 2017 年 9 月 12 日起至 2020 年 9 月 11 日止(包括首尾
兩日)，為期 3 年

租金： 每月 1,900,000.00 港元，不包括差餉、管理費及一切其他
開支

按金： 6,099,750.00 港元

有關該等租賃協議及該等前補充租賃協議之年度上限總額

年度上限總額 (50-56 羅素街) - 根據上市規則第 14A.81 條就第一份租賃協議、第二
份租賃協議、第三份租賃協議及該等前補充租賃協議合併計算：

A. 英皇國際於截至 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止各年度按該等協議已收／應收之年度實際租金總額計算如下：

	2018 年 港元	2019 年 港元	2020 年 港元	2021 年 港元
第一份租賃協議	5,820,000	13,200,000	13,200,000	7,381,000
第二份租賃協議	9,900,000	13,200,000	13,200,000	3,300,000
第三份租賃協議	15,342,000	34,800,000	34,800,000	19,459,000
第一份前補充租賃協議	8,187,000	-	-	-
第二份前補充租賃協議	3,306,000	-	-	-
第三份前補充租賃協議	22,493,000	-	-	-
總計	<u>65,048,000</u>	<u>61,200,000</u>	<u>61,200,000</u>	<u>30,140,000</u>

B. 英皇鐘錶珠寶於截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度按該等協議已付／應付之實際租金總額計算如下：

	2017 年 港元	2018 年 港元	2019 年 港元	2020 年 港元
第一份租賃協議	2,520,000	13,200,000	13,200,000	10,681,000
第二份租賃協議	6,600,000	13,200,000	13,200,000	6,600,000
第三份租賃協議	6,642,000	34,800,000	34,800,000	28,159,000
第一份前補充租賃協議	11,847,000	-	-	-
第二份前補充租賃協議	6,611,000	-	-	-
第三份前補充租賃協議	32,549,000	-	-	-
總計	<u>66,769,000</u>	<u>61,200,000</u>	<u>61,200,000</u>	<u>45,440,000</u>

年度上限總額(羅素街8號) - 根據上市規則第 14A.81 條就第四份租賃協議及第四份前補充租賃協議合併計算：

A. 英皇國際於截至 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止各年度按該等協議已收／應收之年度實際租金總額計算如下：

	2018 年 港元	2019 年 港元	2020 年 港元	2021 年 港元
第四份租賃協議	12,604,000	22,800,000	22,800,000	10,197,000
第四份前補充租賃協議	10,085,000	-	-	-
總計	<u>22,689,000</u>	<u>22,800,000</u>	<u>22,800,000</u>	<u>10,197,000</u>

B. 英皇鐘錶珠寶於截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度按該等協議已付／應付之年度實際租金總額計算如下：

	2017 年 港元	2018 年 港元	2019 年 港元	2020 年 港元
第四份租賃協議	6,904,000	22,800,000	22,800,000	15,897,000
第四份前補充租賃協議	15,722,000	-	-	-
總計	<u>22,626,000</u>	<u>22,800,000</u>	<u>22,800,000</u>	<u>15,897,000</u>

訂立該等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大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。Richorse 及境榮乃主要從事物業投資。該等物業乃由 Richorse 及境榮持有以賺取租金收入。

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享譽國際之歐洲製腕錶以及自家設計的高級珠寶產品。麗盟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。

該等租賃協議之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而相關租金乃參照附近地點類似物業之現行市場租金而釐定。英皇國際及英皇鐘錶珠寶之董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)均認為，該等租賃協議之條款乃公平合理，而該等交易乃屬於公司日常業務過程中按一般商業條款進行，並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。

一般資料

Richorse 及境榮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均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，麗盟為英皇國際之關連人士，而 Richorse 及境榮各自為英皇鐘錶珠寶之關連人士。因此，該等租賃協議構成英皇國際及英皇鐘錶珠寶之持續關連交易。

英皇國際主席陸小曼女士為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人，故彼視作於該等交易中擁有權益，並已就英皇國際之有關董事會決議案放棄投票。英皇鐘錶珠寶主席楊諾思女士為 AY Trust 合資格受益人之一，故彼視作於該等交易中擁有權益，並已就英皇鐘錶珠寶之有關董事會決議案放棄投票。

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(定義見上市規則)均超過 0.1% 但少於 5%，根據上市規則第 14A 章之規定，該等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股東批准之規定。

於本公告採用之詞彙

「年度上限總額 (羅素街 50-56 號)」	指	英皇國際／英皇鐘錶珠寶於各自財政年度根據第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議及該等前補充租賃協議分別已收／應收或已付／應付(視情況而定)之年度實際租金所計算之最高金額
「年度上限總額 (羅素街 8 號)」	指	英皇國際／英皇鐘錶珠寶於各自財政年度根據第四份租賃協議及第四份前補充租賃協議分別已收／應收或已付／應付(視情況而定)之年度實際租金所計算之最高金額

「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust (楊受成博士所創立之酌情信託)
「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
「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
「第一項物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 50-52 號德發大廈地下(B 鋪連後院)及 1 樓 B 室(連露台)以及 2 樓 B 室(連露台)，總樓面面積為 3,421 平方呎
「第一份前補充租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶)於 2016 年 5 月 27 日就租賃第一項物業而訂立之補充租賃協議，租期由 2014 年 10 月 23 日起至 2017 年 10 月 22 日止，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶日期為 2016 年 5 月 27 日之聯合公告
「第一份租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第一項物業於 2017 年 6 月 30 日訂立之租賃協議，租期由 2017 年 10 月 23 日起至 2020 年 10 月 22 日止
「第四項物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶中心地下第 1 及第 2 號舖(總樓面面積為 3,367 平方呎)連同(i) 1 樓外牆廣告位 1 號；(ii) 6 至 29 樓及天台外牆廣告位 2 號；(iii) 5 樓外牆液晶顯示屏；(iv) 1 至 3 樓 2 個外牆廣告牌；(v) 5 樓 2 個外牆廣告牌；及(vi) 1 樓外牆廣告位 A 之使用權

「第四份租賃協議」	指	境榮(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第四項物業於 2017 年 6 月 30 日訂立之租賃協議，租期由 2017 年 9 月 12 日起至 2020 年 9 月 11 日止
「第四份前補充租賃協議」	指	境榮(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第四項物業於 2016 年 5 月 27 日訂立之補充租賃協議，租期由 2014 年 9 月 12 日起至 2017 年 9 月 11 日止，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶日期為 2016 年 5 月 27 日之聯合公告
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「境榮」	指	境榮有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「該等前補充租賃協議」	指	第一份前補充租賃協議、第二份前補充租賃協議及第三份前補充租賃協議
「該等物業」	指	第一項物業、第二項物業、第三項物業及第四項物業
「中國」	指	中華人民共和國
「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，總樓面面積為 3,315 平方呎
「第二份前補充租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第二項物業於 2016 年 5 月 27 日訂立之補充租賃協議，租期由 2014 年 7 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2016 年 5 月 27 日之聯合公告

「第二份租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶) 就租賃第二項物業於 2017 年 6 月 30 日訂立之租賃協議，租期由 2017 年 7 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日止
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議
「第三項物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 54 至 56 號(總樓面面積為 4,224 平方呎)連同使用 1-5 樓外牆 LED 展示屏及 9 個廣告牌之權利
「第三份前補充租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第三項物業於 2016 年 5 月 27 日訂立之補充租賃協議，租期由 2014 年 10 月 23 日起至 2017 年 10 月 22 日止，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶日期為 2016 年 5 月 27 日之聯合公告
「第三份租賃協議」	指	Richorse(作為業主)及麗盟(作為租戶)就租賃第三項物業於 2017 年 6 月 30 日訂立之租賃協議，租期由 2017 年 10 月 23 日起至 2020 年 10 月 22 日止
「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，2017 年 6 月 30 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： 鄭嘉裕女士
黃德明先生
陳漢標先生

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： 陳嬋玲女士
廖慶雄先生
陳慧玲女士