

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份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)

**持續關連交易**  
**總租賃協議**

董事會宣佈，於 2018 年 5 月 24 日，本公司與英皇集團成員公司訂立該等總租賃協議，當中載列規管本集團成員公司與英皇集團成員公司間租賃交易的框架條款。此外，英皇娛樂酒店（本集團的一間上市成員公司）與英皇鐘錶珠寶已訂立英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議，當中載列規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團租賃交易的框架條款。該等協議將於 2018 年 5 月 24 日生效並於 2021 年 3 月 31 日屆滿。

於本公告日期，本公司及英皇集團成員公司（包括楊受成產業控股、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際）均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，楊受成產業控股、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際各自為本公司之關連人士。據此，該等總租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於參考本公司租賃年度上限總額計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 並超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，該等總租賃協議及租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及取得股東批准之規限。

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准該等總租賃協議及租賃年度上限總額。獨立董事委員會已告成立，以就該等總租賃協議之條款及租賃年度上限總額向獨立股東提供意見。本公司亦將委任一位獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司需要額外時間編製通函，當中載有（其中包括）(i) 該等總租賃協議及租賃年度上限總額之進一步資料；(ii) 一份獨立董事委員會函件；(iii) 一份獨立財務顧問函件；及(iv) 一份股東特別大會通告。該通函預期於 2018 年 7 月 10 日或之前寄發予股東。

董事會宣佈，於 2018 年 5 月 24 日，本公司與英皇集團成員公司訂立該等總租賃協議，當中載列規管本集團成員公司與英皇集團成員公司間租賃交易的框架條款。此外，英皇娛樂酒店（本集團的一間上市成員公司）與英皇鐘錶珠寶已訂立英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議，當中載列規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團租賃交易的框架條款。

該等總租賃協議之主要條款載列如下：

## 該等總租賃協議

### 背景

本集團成員公司不時就租賃本集團之辦公室物業或其他物業（包括零售商舖、倉庫、停車位、廣告牌或招牌）予英皇集團成員公司進行租賃交易。藉訂立以下該等總租賃協議，本集團將繼續租賃彼等之物業予英皇集團成員公司，惟須遵守該等總租賃協議之條款及將不時訂立的個別正式租賃協議所訂明的條款及租金。

### 日期

2018 年 5 月 24 日

### 訂約方

本公司已與英皇集團的相關成員公司訂立以下該等總租賃協議：

協議	對應方	範疇
(1) 英皇鐘錶珠寶（（國際）總租賃協議	英皇鐘錶珠寶	規管本集團與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易
(2) 英皇證券集團總租賃協議	英皇證券集團	規管本集團與英皇證券集團及其附屬公司之間的租賃交易
(3) 英皇文化產業集團總租賃協議	英皇文化產業集團	規管本集團與英皇文化產業集團及其附屬公司之間的租賃交易

協議	對應方	範疇
(4) 歐化國際總租賃協議	歐化國際	規管本集團與歐化國際及其附屬公司之間的租賃交易
(5) 楊受成產業控股總租賃協議	楊受成產業控股	規管本集團不時與 AY Trust 成員公司之間的租賃交易

本公司之附屬公司英皇娛樂酒店已與英皇鐘錶珠寶訂立以下總租賃協議：

協議	對應方	範疇
(6) 英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議	英皇鐘錶珠寶	規管英皇娛樂酒店集團與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易

## 期限

在該等總租賃協議所載條件的規限下，該等總租賃協議將於 2018 年 5 月 24 日生效並於 2021 年 3 月 31 日或本公司與相關對應方協定之其他日期（惟最長不超過 3 年）屆滿。

## 該等總租賃協議之一般條款

本集團相關成員公司及英皇集團相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議條款及條件並在其規限下進行。各正式租賃協議應載列租賃條款，包括訂約方、該等物業的詳細描述、用途、年期、租金及特定條款（如免租期、提早終止、按金、費用及開支）。

該等總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於本集團及英皇集團相關成員公司的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 各正式租賃協議之條款應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予本集團之條款訂立；
- (c) 條款及租金應經公平磋商協定，並應根據該等物業狀況及參考具有相若位置、面積及許可用途之物業當時市場租金釐定；
- (d) 租賃交易應遵守上市規則、適用法律、該等總租賃協議及相關正式租賃協議的所有適用條文；及

(e) 英皇集團成員公司有選擇權考慮第三方業主及非本集團物業的地方。

## 條件

該等總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上批准全部該等總租賃協議及租賃年度上限總額；及
- (2) 各總租賃協議對應方的獨立股東（倘上市規則規定）及／或董事會批准個別總租賃協議及相關租賃年度上限。

各總租賃協議並不互為有條件性。

倘若任何上述該等總租賃協議之條件未能於總租賃協議日期之 6 個月內獲達成，該總租賃協議將不會生效及相關租賃年度上限將會失效。

## 過往交易金額

以下載列英皇集團成員公司與本集團的租賃交易過往交易金額：

	截至 3 月 31 日止年度		
	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2018 年 千港元
英皇鐘錶珠寶集團 <sup>(附註)</sup>	233,135	161,371	161,381
英皇證券集團及其附屬公司	5,186	5,421	6,419
英皇文化產業集團及其附屬公司	-	-	8,334
歐化國際及其附屬公司	15,269	15,427	12,482
AY Trust 成員公司	26,997	24,822	39,516
總計	<u>280,587</u>	<u>207,041</u>	<u>229,132</u>

附註：本集團（包括英皇娛樂酒店集團）及英皇鐘錶珠寶集團的租賃交易總額

## 建議租賃年度上限總額

該等總租賃協議項下的建議年度上限總額列載如下：

	截至 3 月 31 日止年度		
	2019 年 千港元	2020 年 千港元	2021 年 千港元
英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議 及英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃 協議	222,000	222,000	222,000
英皇證券集團總租賃協議	18,000	18,000	18,000
英皇文化產業集團總租賃協議	28,000	28,000	28,000
歐化國際總租賃協議	9,800	9,800	9,800
楊受成產業控股總租賃協議	57,000	57,000	57,000
總計	<u>334,800</u>	<u>334,800</u>	<u>334,800</u>

相關租賃年度上限涵蓋與英皇集團相關成員公司（不論該等物業之位置及用途）訂立／將訂立的所有租賃交易，並經考慮以下各項後釐定：

- (i) 本集團向英皇集團所有相關成員公司收取的租金、管理費(如有)及支出的過往交易金額；
- (ii) 於 2018 年 5 月 24 日，本集團與英皇集團各相關成員公司訂立現有的租賃交易的數目： -

於 2018 年 5 月 24 日

英皇鐘錶珠寶集團	21
英皇證券集團及其附屬公司	7
英皇文化產業集團及其附屬公司	4
歐化國際及其附屬公司	2
AY Trust 成員公司	28
總計	<u>62</u>

於本公告日期，英皇集團成員公司租賃本集團位於香港、中國、澳門多個區域的物業，主要包括以下各項：

## 香港島

### 地址

- (1) 灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶珠寶中心
- (3) 銅鑼灣羅素街 50-56 號
- (4) 北角英皇道 560 號健威坊
- (5) 銅鑼灣堅拿道東 5 號
- (6) 中環德輔道中 39-41 號英皇集團中心

## 九龍及新界

### 地址

- (1) 九龍彌敦道 81 號喜利大廈
- (2) 九龍尖沙咀廣東道 4-8 號
- (3) 新界元朗青山公路 155 號
- (4) 新界屯門屯利街 2 號新都商場影院區域
- (5) 九龍上海街 525 號東海閣
- (6) 九龍觀塘鴻圖道 82 號新傳媒集團中心
- (7) 九龍旺角花園街 107-123 號利興大樓
- (8) 九龍油塘高輝道 7 號高輝工業大廈
- (9) 新界元朗康景街 25-31 號嘉好大廈

## 中國及澳門

### 地址

- (1) 澳門殷皇子大馬路 71-75 號及南灣大馬路 514-540 號英皇南灣中心
- (2) 澳門商業大馬路 288 號英皇娛樂酒店
- (3) 澳門殷皇子大馬路 67-69 號底層 B
- (4) 澳門殷皇子大馬路 65-A 號
- (5) 北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心

該等租賃協議的最早到期日為 2019 年 3 月，最遲到期日為 2027 年 5 月。每月租金（不包括管理費及支出）介乎 2,000 港元至 2,900,000 港元不等，租賃規模由一個停車位至樓面面積約 60,000 平方呎的整棟樓宇不等。租賃協議一般為期 2 至 3 年，例外情況如戲院（一般需要較長租賃期（為期最長 9 年及包括給予租戶續租多 6 年之續租權））。

- (iii) 假設所有現有租賃將於到期獲重續，且租金將按市場租金率而增加；
- (iv) 本集團根據該等總租賃協議預計將進行的租賃交易數目符合未來數年英皇集團各營運單位的業務發展；
- (v) 本集團未來可能收購若干物業，而可供出租予英皇集團的成員公司，及
- (vi) 該等物業的當時市場租金（對比附近的相似物業）。

註釋：僅供本公告說明用途，(i)租賃年度上限某些金額及(ii) 某些現有租賃交易之每月租金以人民幣1元換算為1.25港元。

### 現有年度上限之終止

該等總租賃協議的條件獲達成後，租賃年度上限將取代就英皇集團相關成員公司與本集團之間的租賃交易而由本公司於該等總租賃協議項下之條件獲達成日期前所取得的現有年度上限。

### 該等總租賃協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司，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。該等物業乃由本公司間接全資附屬公司持有作為投資物業，以取得租金／授權費收入。

隨著本集團物業數目日益增加，該等總租賃協議項下擬進行的交易預期將於本集團一般及日常業務過程中經常及頻繁發生。於過去數年，本集團積極收購及開發物業用作投資及租賃用途。該等總租賃協議規定了適用於本集團與英皇集團成員公司租賃交易的框架條款，及能減省本集團與英皇集團成員公司訂立新租約或重續租賃交易時的匯報、公告及（如需要）股東批准之程序。取得租賃年度上限總額有助於減省本公司在遵守不時的上市規則規定方面的行政負擔及費用。正式租賃協議將按公平原則及一般商業條款或不遜於獨立第三方給予本集團的條款協定。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見）認為該等總租賃協議的條款乃經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本集團及股東整體之利益，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本集團及股東整體之利益。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，本公司、英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇鐘錶珠寶、英皇證券集團、英皇文化產業集團及歐化國際各自為本公司之關連人士，故該等總租賃協議構成本公司之持續關連交易。

鑒於本公司主席兼非執行董事陸小曼女士及本公司執行董事楊政龍先生分別為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人及為 AY Trust 合資格受益人，故彼等視作於交易中擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。

由於參考本公司租賃年度上限總額計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 並超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，該等總租賃協議及租賃年度上限總額須受遵守公告、滙報及年度審閱以及取得股東批准之規限。

## 一般資料

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准該等總租賃協議及租賃年度上限總額。獨立董事委員會已告成立，就(i)該等總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否公平合理；(ii)該等交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常業務中訂立；(iii)該等交易是否符合本公司及股東之整體利益；及(iv)該等交易如何表決向獨立股東提供意見。本公司亦將委任一位獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司需要額外時間編製通函，當中載有（其中包括）(i) 該等總租賃協議及租賃年度上限總額之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。該通函預期於 2018 年 7 月 10 日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「租賃年度上限總額」	指	本公司按該等總租賃協議所計算截至 2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止 3 個財政年度各年已收及應收之最高租金／授權費金額
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由 STC International Limited 作為 AY Trust 之受託人持有
「楊受成產業控股總租賃協議」	指	本公司與楊受成產業控股就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
「AY Trust」	指	Albert Yeung Discretionary Trust，為楊博士成立之全權信託
「AY Trust 成員公司」	指	AY Trust 不時控制之非上市公司，包括英皇金融集團、英皇電影、英皇娛樂、新傳媒及新誠豐；及楊博士及其聯繫人

「董事會」	指	本公司董事會
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	英皇集團（國際）有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「正式租賃協議」	指	由本集團任何成員公司與任何英皇集團成員公司於本公告日期已訂立及仍存續及於該等總租賃協議期間內任何時間不時就任何租賃交易而可能訂立之正式協議
「董事」	指	本公司董事
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇證券集團」	指	英皇證券集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於本公告日期由 <b>AY Trust</b> 間接擁有約 42.61 % 股權，其附屬公司主要從事提供廣泛的金融服務，包括(i)商業及個人貸款以及孖展及首次公開招股融資；(ii)經紀、財富管理及資產管理；(iii)為上市發行人提供配售與包銷服務；及(iv)企業融資顧問服務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：717）
「英皇證券集團 總租賃協議」	指	本公司與英皇證券集團就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
「英皇文化產業集團」	指	英皇文化產業集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於本公告日期由 <b>AY Trust</b> 間接擁有約 33.12% 股權，其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其中包括(i)戲院發展及營運；(ii)投資及製作電影、電視節目及其他傳播相關項目；(iii)音樂會、現場演出及劇場表演等各類文化活動之投資；及(iv)證券投資，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：491）
「英皇文化產業集團 總租賃協議」	指	本公司與英皇文化產業集團就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議

「英皇娛樂酒店」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於本公告日期本公司間接擁有約 65.46% 股權，其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：296）
「英皇娛樂酒店集團」	指	英皇娛樂酒店及其不時之附屬公司
「英皇娛樂」	指	英皇娛樂（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由 <b>AY Trust</b> 間接全資擁有。其集團公司主要從事音樂出版之製作及發行、藝人管理及演唱會製作
「英皇金融集團」	指	英皇金融集團有限公司，一間於安圭拉註冊成立之有限公司並由 <b>AY Trust</b> 間接全資擁有。其集團公司主要從事提供外匯及黃金交易服務
「英皇集團」	指	<b>AY Trust</b> 擁有本集團以外之公司（包括但不限於英皇證券集團、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業集團、歐化國際以及彼等各自之附屬公司及聯營公司），及 <b>AY Trust</b> 之聯繫人，包括楊博士及其聯繫人，及泛指為英皇集團成員公司
「英皇電影」	指	英皇電影（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由 <b>AY Trust</b> 間接全資擁有。其集團公司主要從事優質電影製作、銷售及發行
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由 <b>AY Trust</b> 間接擁有約 52.83% 股權，其附屬公司主要於香港、澳門及中國及新加坡從事銷售享譽國際之歐洲製腕錶及自家設計的高級珠寶首飾，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：887）
「英皇鐘錶珠寶集團」	指	英皇鐘錶珠寶及其不時之附屬公司
「英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議」	指	英皇娛樂酒店與英皇鐘錶珠寶就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議

「英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議」	指	本公司與英皇鐘錶珠寶就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司（包括英皇娛樂酒店集團）
「新誠豐」	指	新誠豐柯式印刷有限公司，一間於香港註冊成立之公司並由 AY Trust 全資擁有，其主要從事提供印刷服務
「港元」	指	港元
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為該等總租賃協議及租賃年度上限總額向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	於該等總租賃協議有重大權益之 AY Trust 及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等總租賃協議」	指	英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議、英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、英皇證券集團總租賃協議、英皇文化產業集團總租賃協議、歐化國際總租賃協議及楊受成產業控股總租賃協議，而「總租賃協議」亦可指其中任何一份協議
「新傳媒」	指	新傳媒出版有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由 AY Trust 間接控制，隸屬於主營書籍及雜誌出版、數碼業務、版權持有及授權業務之公司集團
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予之涵義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會（或任何續會），以考慮並酌情批准該等總租賃協議及租賃年度上限總額
「平方呎」	指	平方呎
「租賃年度上限」	指	本集團於 2019 年、2020 年及 2021 年 3 月 31 日止各財政年度根據英皇鐘錶珠寶(國際)總租賃協議、英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、英皇證券集團總租賃協議、英皇文化產業集團總租賃協議、歐化國際總租賃協議及楊受成產業控股總租賃協議相關已收及應收的最高租金／授權金額
「租賃交易」	指	本集團成員公司（作為業主）與英皇集團相關成員公司（作為租戶）就租賃本集團之辦公室物業或其他物業所訂立該等總租賃協議及正式租賃協議之所有現有及未來租賃／授權交易
「歐化國際總租賃協議」	指	本公司與歐化國際就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
「歐化國際」	指	歐化國際有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由 AY Trust 間接擁有 75.0% 股權，其附屬公司主要於香港以商標名「歐化傢俬」從事傢俬零售業務，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1711）
「%」	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，2018 年 5 月 24 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  
楊政龍先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生