

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9月12日，境榮（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。

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分別由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，麗盟乃英皇國際之關連人士，而境榮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、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9月12日，境榮（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9月12日訂立之租賃協議

業主： 境榮

租戶： 麗盟

物業： 香港銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心（前稱羅素街8號）
地下第1及第2號店舖，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

* 僅供識別

用途：	店鋪 - 經營零售店 其餘 - 廣告用途
租期：	自 2014 年 9 月 12 日起至 2017 年 9 月 11 日止（包括首尾 2 日），為期 3 年
租金：	每月 3,500,000.00 港元，不包括差餉、管理費、空調費及一切其他開支
免租期：	128 日（2014 年 9 月 12 日至 2014 年 10 月 31 日、2015 年 9 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日、2016 年 9 月 1 日至 2016 年 10 月 18 日）
實際租金：	每月 3,090,308.00 港元
按金：	11,006,850.00 港元，相當於 3 個月之租金、管理費、空調費及差餉

有關租賃協議、前授權協議及該等前租賃協議之年度上限總額

英皇國際年度上限總額

有關租賃協議、前授權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／應收年度實際授權費／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	20,500,000	37,084,000	37,084,000	16,585,000
前授權協議	1,992,000	-	-	-
第一份前租賃協議 (附註 1)	10,660,000	-	-	-
第二份前租賃協議／ 續租第二份前租賃 協議	27,199,000 (附註 2)	33,120,000 (附註 3)	33,120,000 (附註 3)	21,988,000 (附註 3)
總計	<u>60,351,000</u>	<u>70,204,000</u>	<u>70,204,000</u>	<u>38,573,000</u>

附註：

1. 該金額代表由 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 9 月 11 日（為雙方同意提前終止之日期）期間按第一份前租賃協議之已收實際租金。
2. 該金額代表由 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 11 月 29 日期間按第二份前租賃協議之已收／應收實際租金及由 2014 年 11 月 30 日至 2015 年 3 月 31 日期間之應收租金（假設麗盟將按第二份前租賃協議行使續租權，以第 3 年每月租金之 120% 續租該物業）。
3. 假設麗盟按第二份前租賃協議行使續租權，以第 3 年每月租金之 120% 續租該物業。

英皇鐘錶珠寶年度上限總額

有關租賃協議、前授權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 日止各年度按該等協議已付／應付之年度實際授權費／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	11,228,000	37,084,000	37,084,000	25,856,000
前授權協議	2,742,000	-	-	-
第一份前租賃協議 (附註 1)	16,619,000	-	-	-
第二份前租賃協議 (附註 2)	22,117,000	-	-	-
總計	<u>52,706,000</u>	<u>37,084,000</u>	<u>37,084,000</u>	<u>25,856,000</u>

附註：

1. 該金額代表由 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 11 日（為雙方同意提前終止之日期）期間之已付實際租金。
2. 由於行使第二份前租賃協議之續租權乃由英皇鐘錶珠寶自行決定，英皇鐘錶珠寶根據該租賃協議之餘下年度上限總額只根據 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 11 月 29 日期間已付／應付之年度實際租金總額計算截至 2014 年 12 月 31 日止之上限。

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、物業發展及酒店及酒店相關業務。該物業乃由境榮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與銷售珠寶產品。

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為楊受成博士（為 AY Trust 之創立人）之配偶，故彼視作於該交易中擁有權益，並已於英皇國際之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 其中一名合資格受益人，故彼視作於該交易中擁有權益，並已於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

境榮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，而境榮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、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、前授權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／應收授權費／租金總額所計算之最高實際已收／應收授權費／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、前授權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／應付授權費／租金總額所計算之最高實際已付／應付授權費／租金
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust(楊受成博士所創立之酌情信託)，被視為英皇國際及英皇鐘錶珠寶之主要股東
「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
「第一項前物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶珠寶中心（前稱羅素街 8 號）地下第 1 及第 2 號店鋪，總樓面面積為 3,367 平方呎，連同 3 個戶外廣告牌及 1 樓外牆廣告位 A 之使用權
「第一份前租賃協議」	指	境榮及麗盟於 2011 年 11 月 29 日訂立之租賃協議，內容有關租賃第一項前物業，租期由 2011 年 12 月 1 日起至 2014 年 11 月 30 日止（包括首尾兩日），詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 11 月 29 日之聯合公告。彼等同意於 2014 年 9 月 11 日終止該協議
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「前授權協議」	指	境榮及麗盟於 2011 年 11 月 29 日訂立之授權協議，內容有關授權香港銅鑼灣羅素街 8 號 1 樓外牆廣告位 B，租期由 2011 年 11 月 30 日起至 2014 年 11 月 29 日止（包括首尾兩日），詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期為 2011 年 11 月 29 日之聯合公告
「該等前租賃協議」	指	第一份前租賃協議及第二份前租賃協議

「該物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶珠寶中心 (前稱羅素街 8 號) 地下第 1 及第 2 號店鋪，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
「第二項前物業」	指	香港銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶珠寶中心 (前稱羅素街 8 號) 地下第 3 及第 5 號店鋪，總樓面面積為 3,068 平方呎
「第二份前租賃協議」	指	境榮及麗盟於 2011 年 5 月 25 日訂立之租賃協議，內容有關租賃第二項前物業，租期由 2011 年 11 月 30 日起至 2014 年 11 月 29 日止 (包括首尾兩日)，可以每月租金不超過 2,300,000.00 港元之 120% 續租三年，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶所刊發日期均為 2011 年 5 月 25 日之公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	境榮與麗盟於 2014 年 9 月 12 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 9 月 12 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