

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之董事會宣佈，於 2017 年 11 月 15 日，(1) 輝益(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)就南灣物業之租賃訂立租賃協議；及(2) 怡瑞(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)訂立該等退租協議，以終止殷皇子租賃協議項下有關殷皇子物業之租賃。

根據上市規則第 14A 章，輝益乃英皇鐘錶珠寶之關連人士，而 EWJ 澳門乃英皇國際之關連人士；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計算之適用百分比率(定義見上市規則)均超過 0.1%但低於 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股東之批准。

由於租賃協議的租期可因租戶行使續租權而超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際已委聘北京證券為獨立財務顧問出具獨立意見，以確認英皇國際訂立年期可能超過 3 年(假設續租權獲行使)之租賃協議乃屬一般商業慣例。

此外，根據上市規則第 14A.35 條，英皇國際及英皇鐘錶珠寶均須就按該等退租協議予以終止殷皇子租賃協議而遵守公告之規定。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶之董事會宣佈，於 2017 年 11 月 15 日，(1) 輝益(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)就南灣物業之租賃訂立租賃協議；及(2) 怡瑞(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)訂立該等退租協議，以終止殷皇子租賃協議項下有關殷皇子物業之租賃。

於 2017 年 11 月 15 日訂立之租賃協議

業主： 輝益

租戶： EWJ 澳門

南灣物業： 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
地面 2 號鋪，總樓面面積為 2,828 平方呎

用途： 零售店舖

租期： 3 年(2017 年 11 月 15 日起至 2020 年 11 月 14 日止)

續租權： 租戶有權以市場租金重續租期多 3 年，惟租金將不會超過現有基本
租金之 20%。倘續租權獲行使，英皇鐘錶珠寶及/或英皇國際(如有
需要)將隨後作進一步公告

租金： 以下列較高者為準：

(a) 每月基本租金：

每月1,000,000港元，不包括管理費及其他開支

或

(b) 營業額租金：

相當於相關曆月內租戶於南灣物業所產生銷售總額之 3%

免租期： 4 個月(2017 年 11 月 15 日起至 2018 年 3 月 14 日止)

實際租金： 每月 888,888.89 港元，按每月基本租金計算

按金： 3,000,000 港元，相當於 3 個月之基本租金

有關租賃協議之年度上限

英皇國際年度上限

有關租賃協議之英皇國際年度上限乃根據截至 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 3 月 31 日止各年度按租賃協議應收之年度實際租金總額計算，該上限總額將會如下(假設續租權獲行使)：

截至 3 月 31 日止年度	年度上限 (千港元)
2018 年(自 2017 年 11 月 15 日起)	4,032
2019 年	10,672
2020 年	10,672
2021 年(至 2020 年 11 月 14 日)	6,641

假設續租權獲行使：

2021 年(自 2020 年 11 月 15 日起)	5,440
2022 年	14,400
2023 年	14,400
2024 年(至 2023 年 11 月 14 日)	8,960

英皇鐘錶珠寶年度上限

有關租賃協議之英皇鐘錶珠寶年度上限乃根據截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度按租賃協議應付之年度實際租金總額計算，該上限總額將會如下：

截至 12 月 31 日止年度	年度上限 (千港元)
2017 年(自 2017 年 11 月 15 日起)	1,364
2018 年	10,672
2019 年	10,672
2020 年(至 2020 年 11 月 14 日)	9,309

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大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。輝益主要從事物業投資。南灣物業乃由輝益持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享譽國際之歐洲製腕錶及自家設計之高級珠寶首飾。EWJ 澳門主要從事銷售腕錶及珠寶產品。

租賃協議之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租賃協議之租金乃參照鄰近地區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，租賃協議之條款乃公平合理，而該交易乃屬於日常業務

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。

獨立財務顧問之意見

由於租賃協議的租期可因租戶行使續租權而超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際已委聘北京證券為獨立財務顧問，其出具之獨立意見如下：

北京證券在根據上市規則第 14A.52 條達致其獨立意見時已考慮以下因素：

- (a) 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區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。輝益(英皇國際之間接全資附屬公司)主要從事物業投資。南灣物業乃由輝益持作投資物業，以賺取租金收入。
- (b) 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。EWJ 澳門(英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司)主要從事銷售腕錶及珠寶產品。南灣物業由 EWJ 澳門用作零售店舖。
- (c) 南灣物業位於澳門殷皇子大馬路 71-75 號及南灣大馬路 514-540 號，且鄰近英皇娛樂酒店及永利澳門酒店等酒店。
- (d) 超過 3 年租期 (假設續租權獲行使) 之租賃協議將會為業主於租賃期內帶來穩定之市值租金收入，因此符合英皇國際及其股東的整體利益。
- (e) 鑑於南灣物業位於優越地理位置及租戶租用該物業作銷售英皇鐘錶珠寶之高級腕錶以及珠寶產品，北京證券認為，業主提供較長的租賃期乃屬一般商業慣例以吸引高質素的零售商租賃優質零售物業，並確保零售商／租戶能夠鎖定較長租賃期的零售租金，及避免因業主提供較短租賃期而不續租之情況下令租戶的業務受到影響。
- (f) 北京證券已審閱英皇國際之附屬公司與獨立第三方就租賃澳門零售物業之租賃協議，並得悉該等租賃協議的租賃期亦超過 3 年或附有續租權以延長租賃之租期超過 3 年。

經考慮上文所述的主要因素，北京證券認為英皇國際訂立年期超過 3 年(假設續租權獲行使)的租賃協議乃屬一般商業慣例。

終止殷皇子租賃協議

該等退租協議

根據該等退租協議，EWJ 澳門將於 2018 年 8 月 31 日或之前發出不少於 1 個月通知以退還殷皇子租賃協議項下之殷皇子物業，屆時殷皇子租賃協議將會完全結束及終止，而雙方將彼此解除於該租賃協議下應履行之所有責任和義務。

訂立該等退租協議之理由

EWJ 澳門已要求怡瑞提前終止殷皇子物業之租賃，好讓英皇鐘錶珠寶能租賃一間面積較大的南灣物業店舖，以取替位於殷皇子物業之兩間獨立店舖。相比殷皇子租賃協議，英皇國際根據租賃協議可收取較高月租及享有較長租賃期，因此怡瑞同意 EWJ 澳門終止殷皇子物業之租賃。上述終止事項對英皇國際及英皇鐘錶珠寶的業務和經營不會產生重大不利影響。

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，該等退租協議之條款乃公平合理，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

輝益乃英皇國際之間接全資附屬公司。EWJ 澳門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，輝益乃英皇鐘錶珠寶之關連人士，而 EWJ 澳門乃英皇國際之關連人士；因此，租賃協議均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，故彼視作於該交易中擁有權益，並已於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，故彼視作於該交易中擁有權益，並已於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，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。

此外，根據上市規則第 14A.35 條，英皇國際及英皇鐘錶珠寶均須就按該等退租協議予以終止殷皇子租賃協議而遵守公告之規定。

於本公告採用之詞彙

「英皇國際年度上限」	指	英皇國際於截至 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 3 月 31 日止各年度按租賃協議應收之年度實際租金總額所計算應收之最高實際租金
「英皇鐘錶珠寶年度上限」	指	英皇鐘錶珠寶於截至 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度按租賃協議應付年度實際租金總額所計算應付之最高實際租金
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust (楊受成博士所創立之酌情信託)
「北京證券」	指	北京證券有限公司，為證券及期貨條例(香港法例第 571 章)項下的持牌法團，可從事第 1 類 (證券交易)、第 4 類 (就證券提供意見)及第 6 類 (就機構融資提供意見)受規管活動，其就上市規則第 14A.52 條就有關租賃協議獲英皇國際委聘為獨立財務顧問
「殷皇子物業」	指	(1)澳門殷皇子大馬路 67-69 號地下 B 座及羅保博士街 5 號立興大廈地下 C2 座，總樓面面積為 1,600 平方呎；及(2)澳門殷皇子大馬路 65-A 號一樓 B 座，總樓面面積為 1,575 平方呎
「殷皇子租賃協議」	指	怡瑞(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)就有關租賃澳門殷皇子大馬路物業於 2017 年 6 月 29 日訂立之兩份租賃協議，租期由 2017 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日(包括首尾兩天)，詳情載於英皇國際及英皇鐘錶珠寶日期為 2017 年 6 月 29 日之聯合公告
「英皇國際」	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，其股份於聯交所上市
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

「EWJ 澳門」或 「租戶」	指	EWJ 澳門有限公司，於澳門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
「輝益」或「業主」	指	輝益有限公司，於澳門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
「港元」	指	港元
「怡瑞」	指	怡瑞有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南灣物業」	指	澳門殷皇子大馬路 71-75 號及南灣大馬路 514-540 號英皇南灣中心地面 2 號鋪，總樓面面積為 2,828 平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等退租協議」	指	怡瑞(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)於 2017 年 11 月 15 日訂立之兩份退租協議，內容有關終止殷皇子租賃協議
「租賃協議」	指	輝益(作為業主)與 EWJ 澳門(作為租戶)於 2017 年 11 月 15 日就南灣物業之租賃而訂立之租賃協議
「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，2017 年 11 月 15 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