

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10月31日，英皇北京房地產(作為業主)分別與(i)英皇鐘錶珠寶(北京)(作為租戶)就第一項物業、第三項物業及第四項物業之租賃各自訂立第一份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議；及(ii)北京富嘉佳美(作為租戶)就第二項物業之租賃訂立第二份租賃協議。

根據上市規則第 14A 章，英皇北京房地產為英皇鐘錶珠寶之關連人士，而英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美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，該等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。

由於第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃協議之年期超過三年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及英皇鐘錶珠寶已分別委聘北京證券及域高融資為獨立財務顧問，以出具獨立意見，確認英皇國際與英皇鐘錶珠寶訂立年期超過 3 年之第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃協議乃屬一般商業慣例。

英皇國際及英皇鐘錶珠寶董事會宣佈，於 2017 年 10 月 31 日，英皇北京房地產(作為業主)分別與(i)英皇鐘錶珠寶(北京)(作為租戶)就第一項物業、第三項物業及第四項物業之租賃各自訂立第一份租賃協議、第三份租賃協議及第四份租賃協議；及(ii)北京富嘉佳美(作為租戶)就第二項物業之租賃訂立第二份租賃協議。

* 僅供識別

於 2017 年 10 月 31 日訂立之第一份租賃協議

業主： 英皇北京房地產

租戶： 英皇鐘錶珠寶(北京)

第一項物業： 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 28 層 02 室

用途： 辦公室用途

面積： 657.41平方米 (總樓面)

租期： 自2017年11月1日起至2022年10月31日止(包括首尾兩日)，為期5年

租金： 每月人民幣348,114元 (相等於約410,775港元)

免租期： 3個月(由2017年11月1日起至2018年1月31日止)，惟租戶需向業主支付服務費每月人民幣73,630元 (相等於約86,883港元)

實際租金： 每月人民幣334,390元 (相等於約394,580港元)

按金： 人民幣1,169,533元 (相等於約1,380,049港元)，相當於3個月的租金和管理費

於 2017 年 10 月 31 日訂立之第二份租賃協議

業主： 英皇北京房地產

租戶： 北京富嘉佳美

第二項物業： 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 28 層 03 室

用途： 辦公室用途

面積： 73.05平方米(總樓面)

租期： 自2017年11月1日起至2022年10月31日止(包括首尾兩日)，為期5年

租金： 每月人民幣38,682元 (相等於約45,645港元)

免租期： 3個月(由2017年11月1日起至2018年1月31日止)，惟租戶需向業主支付服務費每月人民幣8,182元(相等於約港幣9,655港元)

實際租金： 每月人民幣37,157元 (相等於約43,845港元)

按金： 人民幣129,956元 (相等於約153,348港元)，相當於3個月的租金和管理費

於 2017 年10月31日訂立之第三份租賃協議

- 業主： 英皇北京房地產
- 租戶： 英皇鐘錶珠寶(北京)
- 第三項物業： 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 1 層 101 室
- 用途： 零售店舖用途
- 面積： 195.26平方米 (總樓面)
- 租期： 自2017年11月1日起至2020年10月31日止(包括首尾兩日)，為期3年
- 租金： 每月之基本租金或營業額租金，以較高者支付：
- (a) 每月基本租金：
- 每月人民幣148,770元 (相等於約175,549港元)；或
- (b) 營業額租金：
- 相當於珠寶銷售額的 9%至 11%以及手錶銷售額的 5%至 7%，不包括流轉稅(視乎租期之年度)。
- 免租期： 3個月(由2017年11月1日起至2018年1月31日止)
- 實際租金： 每月人民幣136,372元 (相等於約160,919港元)
- 按金： 人民幣511,386元 (相等於約603,435港元)，相當於3個月的租金及管理費

於 2017 年10月31日訂立之第四份租賃協議

- 業主： 英皇北京房地產
- 租戶： 英皇鐘錶珠寶(北京)
- 第四項物業： 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 P1 層車位
- 用途： 泊車用途
- 租期： 自2018年2月1日起至2022年10月31日止(包括首尾兩日)，為期4年9個月
- 租金： 每月人民幣1,619元 (相等於約1,911港元)，不包括流轉稅

實際租金： 每月人民幣1,619元 (相等於約1,911港元)，不包括流轉稅

* 第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議項下之租金及實際租金包括服務費，但不包括流轉稅、管理費及按實際用量收取之一切其他開支)。

有關該等租賃協議之年度上限總額

英皇國際年度上限總額

有關該等租賃協議(根據上市規則第14A.81條合併計算)之英皇國際年度上限總額乃根據截至2018年、2019年、2020年、2021年、2022年及2023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，該上限總額將會如下：

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
第一份租賃協議	1,680,000	4,020,000	4,020,000	4,020,000	4,020,000	2,350,000
第二份租賃協議	186,000	446,000	446,000	446,000	446,000	261,000
第三份租賃協議	690,000	1,850,000	2,350,000	1,550,000	-	-
第四份租賃協議	4,000	20,000	20,000	20,000	20,000	12,000
總計	2,560,000	6,336,000	6,836,000	6,036,000	4,486,000	2,623,000

英皇鐘錶珠寶年度上限總額

有關該等租賃協議(根據上市規則第 14A.81 條合併計算)之英皇鐘錶珠寶年度上限總額乃根據截至 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年、2021 年及 2022 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，該上限總額將會如下：

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
第一份租賃協議	670,000	4,020,000	4,020,000	4,020,000	4,020,000	3,360,000
第二份租賃協議	75,000	446,000	446,000	446,000	446,000	372,000
第三份租賃協議	280,000	1,690,000	2,150,000	2,320,000	-	-
第四份租賃協議	-	19,000	20,000	20,000	20,000	17,000
總計	1,025,000	6,175,000	6,636,000	6,806,000	4,486,000	3,749,000

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區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。英皇集團中心乃由英皇北京房地產於北京持有之投資物業，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。英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美主要從事手錶及珠寶的銷售。

該等租賃協議之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而該等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，該等租賃協議之條款乃公平合理，且該等交易乃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整體之利益。

獨立財務顧問之意見

由於第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃協議之年期超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及英皇鐘錶珠寶已分別委聘北京證券及域高融資為獨立財務顧問，以出具下列獨立意見：

北京證券之獨立意見

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。英皇集團中心乃由英皇北京房地產(英皇國際之間接全資附屬公司)於北京持有之投資物業，以賺取租金收入；
- (b) 英皇集團中心位於中國北京市朝陽區建外大街丁 12 號之一座新落成大廈，已被定位為甲級綜合寫字樓，配備高級零售商店、餐飲及娛樂設施；
- (c) 訂立第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃協議將會為業主帶來穩定之市值租金收入；
- (d) 北京證券認為租賃英皇集團中心寫字樓或於北京與英皇集團中心同等級之寫字樓之租賃期超過 3 年乃屬一般商業慣例。訂立較長租賃年期，業主將更能夠吸引高質素之租戶，有助提升英皇集團中心作為甲級綜合寫字樓之形象；因此能夠增加保留或吸引其他高質素租戶之能力及維持更好的租金率；

- (e) 由於第四份租賃協議是為租客提供泊車位，以支援其在英皇集團中心租賃辦公室，因此第四份租賃協議的租期應與第一份租賃協議和第二份租賃協議相約；及
- (f) 此外，北京證券已審閱業主與獨立第三方就英皇集團中心其他辦公室之租賃而簽訂的租賃協議，而得悉該等租賃協議的租賃期亦超過 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 年的第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃協議乃屬一般商業慣例。

域高融資之獨立意見

域高融資在根據上市規則第 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。
- (b) 第一項物業及第二項物業將被英皇鐘錶珠寶(北京)和北京富嘉佳美用作辦公室，而第四項物業將被英皇鐘錶珠寶(北京)用作泊車用途。
- (c) 經參考英皇鐘錶珠寶截至 2016 年 12 月 31 日止之年報，英皇鐘錶珠寶的策略之一為優化業務營運以覆蓋至中國內地，於一線及二線城市開設或經營店鋪，以盡展市場增長潛力。

域高融資已審閱英皇國際與獨立第三方於 2017 年就有關租賃英皇集團中心其他辦公室所訂立之租賃協議範本。域高融資得悉，所有此等租賃協議的租期均超逾 3 年。

域高融資認為，第一項物業、第二項物業及第四項物業之租賃協議的租賃期超過三年的乃屬一般商業慣例，由於(i)就上述域高融資已審閱之英皇集團中心辦公室的租賃協議範本，租期均超逾 3 年；(ii) 第一份租賃協議及第二份租賃協議乃乎合英皇鐘錶珠寶的策略，著重優化業務營運以覆蓋至中國內地，於一線及二線城市開設或經營店鋪；(iii) 第四份租賃協議將提供必要的車位，以支援英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美之零售店及辦公室；(iv) 第一項物業及第二項物業的租金支出可以在未來五年內鎖定，租金上漲的風險將被消除，特別是英皇集團中心是位於北京中心商業區附近的甲級寫字樓；及(v) 從長遠來看，會降低辦公室搬遷成本，翻新成本和對英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美營運的干擾，同時確保英皇鐘錶珠寶(北京)有車位使用。

一般資料

英皇北京房地產為英皇國際之間接全資附屬公司。英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司。由於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，英皇北京房地產為英皇鐘錶珠寶之關連人士，而英皇鐘錶珠寶(北京)及北京富嘉佳美為英皇國際之關連人士；因此，該等租賃協議均構成為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，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之批准。

於本公告採用之詞彙

「英皇國際年度上限總額」	指	英皇國際於截至 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 3 月 31 日止各年度按該等前租賃協議已收／應收之年度實際租金總額所計算已收／應收之最高實際租金
「英皇鐘錶珠寶年度上限總額」	指	英皇鐘錶珠寶於截至 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 12 月 31 日止各年度按租賃協議及該等前租賃協議之已付／應付年度實際租金總額所計算已付／應付之最高實際租金
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，由楊受成博士創立之酌情信託

「北京富嘉佳美」	指	北京富嘉佳美鐘錶貿易有限公司，一間於中國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
「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 條獲委任為獨立財務顧問
「英皇北京房地產」或 「業主」	指	英皇(北京)房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「英皇集團中心」	指	位於中國北京朝陽區建外大街丁 12 號之建築物
「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
「英皇鐘錶珠寶 (北京)」	指	英皇鐘錶珠寶(北京)有限公司，一間於中國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
「第一項物業」	指	中國北京朝陽區建外大街丁 12 號 28 層 02 室
「第一份租賃協議」	指	業主與英皇鐘錶珠寶(北京) (作為租戶)於 2017 年 10 月 31 日就第一項物業之租賃而訂立之租賃協議
「第四項物業」	指	中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 P1 層車位

「第四份租賃協議」	指	業主與英皇鐘錶珠寶(北京) (作為租戶)於 2017 年 10 月 31 日就第四項物業之租賃而訂立之租賃協議
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二項物業」	指	中國北京朝陽區建國門外大街丁 12 號 28 樓 03 室
「第二份租賃協議」	指	業主與北京富嘉佳美(作為租戶)於 2017 年 10 月 31 日就第二項物業之租賃而訂立之租賃協議
「平方米」	指	平方米
「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	中國北京朝陽區建外大街丁 12 號 1 層 101 室
「第三份租賃協議」	指	業主與英皇鐘錶珠寶(北京) (作為租戶)於 2017 年 10 月 31 日就第三項物業之租賃而訂立之租賃協議
「域高融資」	指	域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司 (股份代號：8340)之全資附屬公司，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)及第 6 類 (就機構融資提供意見)受規管活動，其根據市規則第 14A.52 條就第一份租賃協議、第二份租賃協議及第四份租賃上獲英皇鐘錶珠寶委任為獨立財務顧問

「%」 指 百分比

註釋：僅作為本公告說明用途，人民幣按人民幣1元兌1.18港元1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

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
主席
楊諾思

香港，2017年10月31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