

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的內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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
2020年總租賃協議

茲提述日期為2018年5月24日有關2018年總租賃協議(I)及2018年總租賃協議(II)之公告。隨著2018年總租賃協議(I)將屆滿，本公司與英皇集團上市成員公司於2020年12月3日訂立2020年總租賃協議(I)，以規管各方之間之租賃交易安排，期限自2021年4月1日起延續三年。

同日，本公司亦與非上市集團訂立2020年總租賃協議(II)，以繼續規管本集團與非上市集團成員公司之間的租賃交易安排，自2021年4月1日起為期三年。

董事會將徵求獨立股東批准租賃年度上限總額。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（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，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及獨立股東批准之規定。

2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)

茲提述日期為2018年5月24日之公告，內容有關本公司與英皇集團各成員公司訂立2018年總租賃協議(I)及2018年總租賃協議(II)，當中載列規管本集團與該等成員公司訂立之租賃交易之框架條款。

本集團將繼續將其物業（包括辦公室、零售店鋪、倉庫、停車位、廣告牌或招牌）租賃予英皇集團相關成員公司。因應（1）上市規則對租賃方計算年度上限之修訂；及（2）設定自2021年4月1日起三年新期限，董事會宣佈：

*僅供識別

英皇集團上市成員公司

隨著2018年總租賃協議(I)將屆滿後，本公司與以下各對應方於2020年12月3日訂立2020年總租賃協議(I)，以協定有關事宜。

	總租賃協議	訂約方	範疇
(1)	2020年英皇鐘錶珠寶總租賃協議	本公司與英皇鐘錶珠寶	規管本集團與英皇鐘錶珠寶集團之間的租賃交易
(2)	2020年英皇證券總租賃協議	本公司與英皇證券	規管本集團與英皇證券集團之間的租賃交易
(3)	2020年英皇文化產業總租賃協議	本公司與英皇文化產業	規管本集團與英皇文化產業集團之間的租賃交易
(4)	2020年歐化總租賃協議	本公司與歐化國際	規管本集團與歐化國際集團之間的租賃交易
(5)	2020年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議	英皇娛樂酒店與英皇鐘錶珠寶	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

非上市集團成員公司

本公司與非上市集團於2020年12月3日訂立2020年總租賃協議(II)，規管本集團與非上市集團成員公司之間的租賃交易，自2021年4月1日起為期三年。

期限

2021年4月1日至2024年3月31日。於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據各份協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)將自動延續三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件

2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)主要根據上市規則變動而修訂若干特定條款，以及設定自2021年4月1日起計三年的新期限。

本集團相關成員公司以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，惟須遵守2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)各自之條款及條件並在其規限下進行，前提為：

- (a) 所有租賃交易均已及應於本集團以及英皇集團相關成員公司的一般及日常業務過程中進行，並符合其各自股東之整體利益；
- (b) 各正式租賃協議之條款已及應按一般商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三方作為租客之條款訂立；
- (c) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2020年總租賃協議(I)、2020年總租賃協議(II)以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 英皇集團相關成員公司應有／將有選擇權考慮第三方業主及非本集團物業的地方。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇集團之成員公司於租賃交易過往所收取之租金／授權費金額：

	截至3月31日止年度		自2020年4月1日至
	2019年	2020年	9月30日
	千港元	千港元	千港元
英皇鐘錶珠寶集團 ^(附註)	150,247	118,967	26,149
英皇證券集團	11,177	11,128	5,028
英皇文化產業集團	14,243	15,113	6,782
歐化國際集團	7,079	8,327	3,778
非上市集團	37,556	34,141	15,224
總額	<u>220,302</u>	<u>187,676</u>	<u>56,961</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

根據2018年總租賃協議(I)及2018年總租賃協議(II)，截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度各年之2018年租賃年度上限總額為334,800,000港元。

租賃年度上限總額

以下載列董事會建議2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度各年之租賃年度上限總額^(註釋)：

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
2020年英皇鐘錶珠寶總租賃協議及 2020年英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議	110,000	130,000	150,000
2020年英皇證券總租賃協議	15,000	15,000	15,000
2020年英皇文化產業總租賃協議	27,000	27,000	27,000
2020年歐化總租賃協議	11,000	11,000	11,000
2020年總租賃協議(II)	57,000	57,000	57,000
總額	<u>220,000</u>	<u>240,000</u>	<u>260,000</u>

相關租賃年度上限總額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，乃經考慮以下因素而釐定：

- (i) 本集團根據所有租賃交易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2020年9月30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：-

英皇鐘錶珠寶集團	20
英皇證券集團	6
英皇文化產業集團	7
歐化國際集團	3
非上市集團	34
總計	<u>70</u>

於本公告日期，英皇集團成員公司租賃本集團下列位於香港、中國內地及澳門多個區域的物業，主要為：

香港島

地點

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

九龍及新界

地點

- (1) 九龍彌敦道81號喜利大廈
- (2) 新界屯門屯利街2號新都商場影院區域
- (3) 九龍上海街525號東海閣
- (4) 九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心
- (5) 九龍紅磡漆咸道北275號蔚景樓

中國內地及澳門

地點

- (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) 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2020年12月31日，最遲到期日為2027年5月。每月授權費／租金^(註釋)（不包括管理費及支出）介乎1,000港元至2,900,000港元不等，租賃規模由LED顯示屏至樓面面積約54,000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10年及包括給予租戶續租多5年之續租權））。

- (iii) 假設所有現有租約均會在限期後續約，及經考慮租金未來可能會有調整；
- (iv) 本集團根據2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)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) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

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1.15港元。

租賃年度上限總額須經獨立股東於股東特別大會上批准後方生效。

2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，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。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。

本集團目前將其部份物業按2018年總租賃協議(I)及2018年總租賃協議(II)租賃予英皇集團相關成員公司，並且未來將繼續將其物業租賃予相關對應方。訂立2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)將能繼續有效規管本集團與相關對應方之租賃交易，同時減省本集團與相關對應方訂立新租約或重續租賃交易時的匯報、公告及股東批准(如需要)之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額有助於減省本公司在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。正式租賃協議將按公平原則及一般商業條款或不遜於本集團給予作為租客的獨立第三方的條款協定。

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，2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)乃本集團日常業務過程中進行，並經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，本公司及2020年總租賃協議(I)之對應方（即英皇鐘錶珠寶、英皇證券、英皇文化產業及歐化國際）及2020年總租賃協議(II)之對應方均由楊博士（彼被視為本公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，各該等對應方均被視為本公司之關連人士，因此，2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下擬進行之交易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執行董事楊政龍先生分別為上述私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及為該等信託之合資格受益人，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。

由於執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦在2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)之對應方擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（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，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及獨立股東批准之規限。

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就2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下交易所訂之租賃年度上限總額。獨立董事委員會已告成立，就（i）租賃年度上限總額是否公平合理；（ii）2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下之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）如何就提呈的決議案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）2020年總租賃協議(I)、2020年總租賃協議(II)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。預期該通函將於2020年12月24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：

- 「2018年租賃年度上限總額」 指 截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個財政年度各年就2018年總租賃協議(I)及2018年總租賃協議(II)項下擬進行交易之先前已取得之年度上限
- 「2018年英皇證券總租賃協議」 指 本公司與英皇證券訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2018年英皇文化產業總租賃協議」 指 本公司與英皇文化產業訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2018年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議」 指 英皇娛樂酒店與英皇鐘錶珠寶訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2018年英皇鐘錶珠寶總租賃協議」 指 本公司與英皇鐘錶珠寶訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2018年總租賃協議(I)」 指 2018年英皇鐘錶珠寶總租賃協議、2018年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、2018年英皇證券總租賃協議、2018年英皇文化產業總租賃協議及2018年歐化總租賃協議，而「2018年總租賃協議(I)」可指任何其中之一
- 「2018年總租賃協議(II)」 指 本公司與楊受成產業控股有限公司訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2018年歐化總租賃協議」 指 本公司與歐化國際就租賃交易訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議
- 「2020年英皇證券總租賃協議」 指 本公司與英皇證券訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
- 「2020年英皇文化產業總租賃協議」 指 本公司與英皇文化產業訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
- 「2020年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議」 指 英皇娛樂酒店與英皇鐘錶珠寶訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
- 「2020年英皇鐘錶珠寶總租賃協議」 指 本公司與英皇鐘錶珠寶訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
- 「2020年總租賃協議(I)」 指 2020年英皇鐘錶珠寶總租賃協議、2020年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、2020年英皇證券總租賃協議、2020年英皇文化產業總租賃協議及2020年歐化總租賃協議，而「2020年總租賃協議(I)」可指任何其中之一
- 「2020年總租賃協議(II)」 指 本公司與非上市集團訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議

「2020年歐化總租賃協議」	指	本公司與歐化國際訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
「租賃年度上限總額」	指	本公司按2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)於截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個財政年度各年將收及應收之最高租金／授權費金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「正式租賃協議」	指	由本集團任何成員公司與英皇集團任何成員公司在本公告日期於2018年總租賃協議(I)、2018年總租賃協議(II)、2020年租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)（視乎情況而定）各期限內任何時間已訂立及仍存續之就任何租賃交易而不時及可能訂立之正式協議（載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細說明、用途、期限、租金及特定條款如免租期、提早終止、按金、費用及收費等）
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇證券」	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，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發售融資；(ii)經紀服務、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」	指	英皇證券及其不時之附屬公司
「英皇文化產業」	指	英皇文化產業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，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)戲院營運；及(ii)投資電影及各種文化活動，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」	指	英皇文化產業及其不時之附屬公司
「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，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
「英皇集團」	指	所有由楊博士設立之私人酌情信託直接或間接控制之公司（包括但不限於英皇集團上市成員公司及非上市集團成員公司）（本集團除外），及泛指為英皇集團成員公司
「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，其附屬公司主要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
「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）
「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，乃為租賃年度上限總額以及2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	於2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II)項下交易中概無擁有重大權益之股東
「英皇集團上市成員公司」	指	英皇鐘錶珠寶集團、英皇文化產業集團、英皇證券集團及歐化國際集團
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「非上市集團」	指 (1) 新媒體集團投資有限公司 (2) 楊受成娛樂控股有限公司 (3) 楊受成金融控股有限公司 (4) 楊受成投資控股有限公司 (該等公司 (1) 至 (4) 及彼等各自之附屬公司 (不包括英皇文化產業、歐化國際及彼等各自之附屬公司) 主要從事書籍及雜誌出版、數碼業務、音樂出版的製作及發行、藝人管理及演唱會製作、電影的製作、銷售及發行、版權持有及許可業務；提供外匯及貴金屬買賣服務；及物業及雜項投資) 及 (5) 楊受成產業管理有限公司代表楊博士及其聯繫人
「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)，以考慮並酌情批准租賃年度上限總額
「平方呎」	指 平方呎
「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 2018年總租賃協議(I)、2018年總租賃協議(II)、2020年總租賃協議(I)及2020年總租賃協議(II) (視乎情況而定) 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」	指 歐化國際有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，其附屬公司主要從事主要從歐洲進口優質傢俬零售業務，其已發行股份於聯交所主板上市 (股份代號：1711)
「歐化國際集團」	指 歐化國際及其不時之附屬公司
「%」	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，2020年12月3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