

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。



## 英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 163)

### 重續持續關連交易 2024 年總租賃協議

茲提述本公司之公告日期為 2020 年 12 月 3 日有關 2020 年總租賃協議。

隨著 2020 年總租賃協議將屆滿，而本集團欲繼續出租物業（包括但不限於辦公室及零售店舖）予英皇集團成員公司，本公司與英皇集團成員公司於 2023 年 3 月 23 日訂立 2024 年總租賃協議，自 2024 年 4 月 1 日起再續三年，以規管各方之間租賃交易的安排。

董事會須於股東週年大會上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、滙報及年度審閱以及獨立股東批准之規定。

茲提述本公司之公告日期為 2020 年 12 月 3 日有關 2020 年總租賃協議。

隨著 2020 年總租賃協議將屆滿，而本集團欲繼續出租物業（包括但不限於辦公室及零售店舖）予英皇集團成員公司，本公司與英皇集團成員公司於 2023 年 3 月 23 日訂立 2024 年總租賃協議，自 2024 年 4 月 1 日起再續三年，以規管各方之間租賃交易的安排。

## 日期為 2023 年 3 月 23 日之 2024 年總租賃協議

2024 年總租賃協議	訂約方	範疇
(1) 2024 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) 2024 年英皇資本總租賃協議	本公司與英皇資本	規管本集團與英皇資本集團之間的租賃交易
(3) 2024 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) 2024 年歐化總租賃協議	本公司與歐化	規管本集團與歐化集團之間的租賃交易
(5) 2024 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
(6) 2024 年楊受成產業控股總租賃協議	本公司與楊受成產業控股	規管本集團與 AY 集團之間的租賃交易

### 期限

2024 年 4 月 1 日至 2027 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 2024 年總租賃協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2024 年總租賃協議將自動再續三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

### 主要條款及條件

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 2024 年總租賃協議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及英皇集團各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獨立第三方給予之條款訂立；

- (c) 租賃交易之條款已及應經公平磋商後達成，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的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2024 年總租賃協議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有／將有選擇權考慮第三方業主及非本集團物業之地方。

### 過往交易金額

以下載列本集團與英皇集團相關成員公司於 2020 年總租賃協議期間之租賃交易項下過往所收取之租金／授權費金額：

	截至 3 月 31 日止十二個月		
	2021 年 千港元	2022 年 千港元	2023 年 千港元
英皇鐘錶珠寶集團 <sup>(附註)</sup>	59,496	68,920	61,267
英皇資本集團	10,074	9,812	9,774
英皇文化產業集團	12,898	12,267	10,694
歐化集團	7,199	6,943	7,088
非上市集團	28,623	21,906	21,805
<b>總額</b>	<b>118,290</b>	<b>119,848</b>	<b>110,628</b>

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 2020 年總租賃協議，截至 2022 年、2023 年及 2024 年 3 月 31 日止十二個月之現有租賃年度上限總額分別為 220,000,000 港元、240,000,000 港元及 260,000,000 港元。

## 租賃年度上限總額

以下載列董事會建議 2024 年總租賃協議項下截至 2025 年、2026 年及 2027 年 3 月 31 日止三個年度各年之租賃年度上限總額：

	截至 3 月 31 日止十二個月		
	2025 年	2026 年	2027 年
	千港元	千港元	千港元
2024 年英皇鐘錶珠寶總租賃協議及 2024 年英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議	100,000	110,000	120,000
2024 年英皇資本總租賃協議	15,000	15,000	15,000
2024 年英皇文化產業總租賃協議	30,000	30,000	30,000
2024 年歐化總租賃協議	12,000	12,000	12,000
2024 年楊受成產業控股總租賃協議	43,000	43,000	43,000
<b>總額</b>	<b>200,000</b>	<b>210,000</b>	<b>220,000</b>

各自之租賃年度上限總額乃為與英皇集團相關成員公司（不論該等物業之位置及用途）已訂立／將訂立的所有租賃交易之總計，並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 2023 年 5 月 31 日，本集團與英皇集團相關成員公司訂立現有租賃交易的數目：

英皇鐘錶珠寶集團	19
英皇資本集團	9
英皇文化產業集團	6
歐化集團	3
AY 集團	21
<b>總計</b>	<b>58</b>

於本公告日期，英皇集團成員公司現正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

#### 地點

- (1) 灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街 50-52、54-56 號
- (3) 中環德輔道中 39-41 號英皇商業中心
- (4) 九龍彌敦道 81 號喜利大廈
- (5) 新界屯門屯利街 2 號新都商場影院區域
- (6) 九龍上海街 525 號東海閣

## 澳門及中國內地

### 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) 中國北京朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心（北京）

該等租賃協議的最早到期日為 2023 年 8 月，最遲到期日為 2027 年 5 月。每月授權費／租金<sup>(附註)</sup>（不包括管理費及支出）介乎 1,000 港元至約 1,100,000 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) 假設上述所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 2024 年總租賃協議預計將訂立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) 假設租金將在 2024 年總租賃協議期限內逐步恢復至疫情前的水平；
- (vi) 本集團未來可能收購若干物業，其可供出租予英皇集團成員公司；及
- (vii) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

*附註： (i) 租賃年度上限總額某些金額及 (ii) 某些現有租賃交易之每月租金乃按人民幣 1.00 元兌 1.09 港元作為人民幣換算港元，僅供本公告說明用途。*

基於以上所述，董事會認為建議的租賃年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 評估租賃交易之內部監控程序

本集團將遵循一系列程序以挑選物業及釐定租賃的租金及條款。當本集團管理層計劃出租空置物業或重續現有租賃時，本集團之營運團隊或與潛在租戶及／或現有租戶接洽，向彼等提供租金報價或徵求彼等之建議價格。本集團提供之租金報價乃根據目標物業（視情況而定）之估值、周邊地區類似物業之市場租金、目標物業之狀況及本集團認為適用的任何其他因素釐定。至於徵求建議價格，本集團將參考類似物業之市場租金及／或目標物業（視情況而定）之估值，並比較潛在租戶之建議價格進行評估。本集團亦可能應潛在租戶要求安排實地考察。當租賃交易之條款經公平磋商後基本協定時，本集團管理層將檢討租賃交易之條款（包括租金）及於進行租賃交易前授出批准。

就上述之監控程序而言，董事認為該等租賃交易乃按照一般商業條款進行及符合本公司及股東之整體利益。

此外，為確保正式租賃協議將根據 2024 年總租賃協議之一般條款及上市規則第 14A 章之規定訂立，(i) 本公司管理層將按照上述程序評估每份正式租賃協議；(ii) 本集團相關部門將記錄交易金額以確保其不會超過租賃年度上限總額；(iii) 本集團將委任外聘核數師對租賃交易進行年度審閱，以就是否超過租賃年度上限總額發表意見；及 (iv) 獨立非執行董事將每年審閱 2024 年總租賃協議項下擬進行的租賃交易。

倘日後有租賃期限超過三年或倘行使續租權而引致租賃期可能超過 3 年而須根據適用百分比率（定義見上市規則）遵守公告／通函及／或股東批准規定之任何未來正式租賃協議，本公司於訂立該等正式租賃協議時，將 (a) 遵守上市規則第 14A.52 條，委聘一名獨立財務顧問解釋相關協議需要更長租賃期限之理由及確認該期限的協議是否合乎一般商業慣例；及 (b) 根據上市規則刊發通函以披露獨立財務顧問之意見。

因此，董事會認為 (i) 租賃交易將按公平基礎訂立的一般商業條款進行，及不會損害本公司及股東之利益；及 (ii) 上述內部監控程序足以保障本公司及股東在租賃交易中的利益。

## 2024 年總租賃協議之理由及裨益

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。

本集團目前按 2020 年總租賃協議出租物業予英皇集團相關成員公司，並且未來將繼續出租物業。隨著 2020 年總租賃協議將屆滿，訂立 2024 年總租賃協議將能繼續規管本集團與英皇集團相關成員公司之間之租賃交易，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獨立第三方給予的該等條款協定。

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，2024 年總租賃協議乃於本集團的一般及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，並符合本集團及股東之整體利益，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，本公司及 2024 年總租賃協議之對應方，即英皇鐘錶珠寶、英皇資本、英皇文化產業、歐化以及楊受成產業控股均由楊博士（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，2024 年總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於董事會主席兼非執行董事陸小曼女士及董事會副主席兼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之一，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、范敏嫦女士及張炳強先生亦在 2024 年總租賃協議之相關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。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

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、滙報及年度審閱以及獨立股東批准之規限。

## 一般資料

獨立董事委員會已告成立，就 (i) 2024 年總租賃協議條款及租賃年度上限總額是否公平合理；(ii) 2024 年總租賃協議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。獨立財務顧問將被委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

當中載有（其中包括）(i) 2024 年總租賃協議及租賃年度上限總額之詳情；(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) 股東週年大會通告之通函預期將於 2023 年 8 月 23 日或之前寄發予股東。本公司暫定於 2023 年 9 月舉行之股東週年大會上就租賃年度上限總額尋求獨立股東批准。載有將於股東週年大會提呈之所有決議案（包括批准租賃年度上限總額之決議案）之股東週年大會通告將於 2023 年 8 月 23 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：

「2020 年英皇資本總租賃協議」	指	本公司與英皇資本訂立日期為 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」	指	2020 年英皇資本總租賃協議、2020 年英皇文化產業總租賃協議、2020 年英皇鐘錶珠寶（酒店）總租賃協議、2020 年英皇鐘錶珠寶總租賃協議、2020 年非上市集團總租賃協議及 2020 年歐化總租賃協議
「2020 年非上市集團總租賃協議」	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	本公司與歐化就租賃交易訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議
「2024年楊受成產業控股總租賃協議」	指	本公司與楊受成產業控股訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議
「2024年英皇資本總租賃協議」	指	本公司與英皇資本訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議
「2024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2023年3月23日之總租賃協議
「2024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2023年3月23日之總租賃協議
「2024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2023年3月23日之總租賃協議
「2024年總租賃協議」	指	2024年英皇資本總租賃協議、2024年英皇文化產業總租賃協議、2024年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議、2024年英皇鐘錶珠寶總租賃協議、2024年楊受成產業控股總租賃協議及2024年歐化總租賃協議,2024年總租賃協議指其中任何之一
「2024年歐化總租賃協議」	指	本公司與歐化訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議
「租賃年度上限總額」	指	本集團按各2024年總租賃協議於截至2025年、2026年及2027年3月31日止三個財政年度各年將應收之最高租金/授權費金額
「股東週年大會」	指	本公司暫定於2023年9月舉行應屆股東週年大會(包括任何續會),以批准(其中包括)租賃年度上限總額
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立之公司,為英皇集團相關成員公司(本集團、英皇資本集團、英皇文化產業集團、英皇鐘錶珠寶集團及歐化集團除外,統稱「AY集團」)之代理人
「董事會」或「董事」	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	英皇國際集團有限公司,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英皇集團任何成員公司在本公告日期及於 2020 年總租賃協議及 2024 年總租賃協議（視乎情況而定）各期限內任何時間已/可能會訂立及仍存續之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、物業詳細描述、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
「英皇資本」	指	英皇資本集團有限公司，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）
「英皇資本集團」	指	英皇資本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，包括戲院營運及投資電影，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，其附屬公司主要在香港及澳門從事提供酒店及娛樂服務，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（包括但不限於英皇資本集團、英皇文化產業集團、英皇鐘錶珠寶集團及歐化集團以及非上市集團）（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旗下「英皇珠寶」品牌之高級珠寶首飾，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
「現有租賃年度上限總額」	指	本集團按各項 2020 年總租賃協議於 2020 年總租賃協議期限內就各相關期間將收取／應收之最高租金／授權費金額
「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，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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會委員會，乃為租賃年度上限總額以及 2024 年總租賃協議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 2024 年總租賃協議項下交易中概無擁有重大權益之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「非上市集團」	指	(1) 新傳媒集團投資有限公司（已解散）；(2) 楊受成娛樂控股有限公司；(3) 楊受成金融控股有限公司；及 (4) 楊受成投資控股有限公司（上述公司 (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
「平方呎」	指	平方呎
「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
「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）根據 2020 年總租賃協議或 2024 年總租賃協議（視乎情況而定）及正式租賃協議就租賃物業之所有現有及未來租賃／授權交易
「歐化」	指	歐化國際有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，其附屬公司大部分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）
「歐化集團」	指	歐化及其不時之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇國際集團有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2023 年 7 月 14 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： 楊政龍先生  
黃志輝先生  
范敏嫦女士  
張炳強先生

獨立非執行董事： 陳漢標先生  
朱嘉榮先生  
潘仁偉先生