

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)

持續關連交易

董事會宣佈，於 2018 年 6 月 27 日，金飛馬（作為業主）與鵬隆（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

根據上市規則第 14A 章，鵬隆為本公司之關連人士；故此，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於參考本公司年度上限計算之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但少於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議須受遵守公告、匯報及年度審閱之規限，惟可獲豁免取得本公司股東批准之規定。

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，本公司已委聘百利勤為獨立財務顧問出具獨立意見，以確認本公司訂立年期可能超過 3 年（假設該等續租權獲行使）之租賃協議乃屬一般商業慣例。

董事會宣佈，於 2018 年 6 月 27 日，金飛馬（作為業主）與鵬隆（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

日期為 2018 年 6 月 27 日之租賃協議

業主： 金飛馬

租戶： 鵬隆

* 僅供識別

該物業： 香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層(作零售用)(包括通往前述 1 樓及 2 樓之地下入口處)、3 樓、4 樓及 5 樓全層(作泊車用)

用途： 零售及泊車

面積： 總樓面面積為 21,720 平方呎(除停車場外)

租期： 自 2018 年 7 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止(包括首尾兩日)，共三年

續租權： 業主已向租戶授出該等續租權以續租該物業。租戶於行使第一續租權時，業主須續租該物業多三年予租戶，自 2021 年 7 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止，第四年之租金為當時基本租金、第五年及第六年之租金為市值租金，惟不多於每月 645,120 港元；租戶亦可進一步行使第二續租權，以繼續租賃該物業多三年，自 2024 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止，第七年之租金與第六年之租金相同、第八年及第九年之租金為市值租金。假設第一續租權及第二續租權均獲行使，則租賃協議中之租期將延續至 2027 年 6 月 30 日

免租期： 三個月(自 2018 年 7 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日止)

租金： 每月 576,000 港元，不包括差餉、管理費及一切其他開支

實際租金： 每月 528,000 港元

按金： 1,819,155 港元，相當於三個月之租金、差餉及管理費

租賃協議之年度上限

有關租賃協議之本公司年度上限乃根據截至 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 3 月 31 日止各年度按該協議已收 / 應收之年度實際租金總額計算，該上限總額將會如下(假設該等續租權獲行使)：

截至 3 月 31 日止年度	年度上限 (港元)
2019 年 (由 2018 年 7 月 1 日)	4,760,000
2020 年	6,340,000
2021 年	6,340,000
2022 年 (至 2021 年 6 月 30 日)	1,590,000

假設第一續租權獲行使:

2022年 (由2021年7月1日)	5,190,000
2023年	7,540,000
2024年	7,750,000
2025年 (至2024年6月30日)	1,940,000

假設第二續租權獲行使:

2025年 (由2024年7月1日)	5,810,000
--------------------	-----------

附註: 由於第二續租權期間之第八及第九年 (即2025年7月1日至2027年6月30日) 之租金將按市值釐訂, 本公司現時未能估計該租金金額以計算截至2026年、2027年及2028年3月31日止財政年度之上限。

茲提述總租賃協議公告, 載列 (當中包括) 建議之歐化國際年度上限總額。當歐化國際總租賃協議之條件獲達成, 租賃協議將會成為歐化國際總租賃協議項下正式租賃協議之一, 而歐化國際年度上限總額將取代上述截至2019年、2020年、2021年3月31日止之年度上限。上述2021年4月1日至2025年3月31日期間之年度上限將會被本公司於歐化國際總租賃協議重續時設定之年度上限總額取代。當歐化國際年度上限總額到期時, 本公司會參考行使第一續租權及/ 或第二續租權而釐定與歐化國際之租賃交易之年度上限總額。倘歐化國際總租賃協議之條件未獲達成, 上述年度上限將繼續有效。歐化國際總租賃協議之條件能否達成, 本公司會進一步刊發公告。

訂立租賃協議及該等授權協議之理由及裨益

本公司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。金飛馬主要從事物業投資。該物業由金飛馬持作投資物業, 以賺取租金收入。

歐化國際為一間投資控股公司, 而其附屬公司主要從事進口傢俬零售。此外, 歐化集團亦參與工程項目業務, 為企業客戶提供規劃、設計、採購訂制傢俬以至最終安裝服務及提供與傢俬製造商作出之諮詢聯絡服務。鵬隆主要向歐化國際及其附屬公司提供集團租賃代理服務。該物業現時租予該集團用以零售。

租賃協議之條款乃經公平磋商後達成；該租賃協議之租金乃參照 (i) 鄰近地區類似物業之現行市值租金 (ii) 該物業之位置；及 (ii) 將來之預期通脹率而釐定。本公司之董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議之條款屬公平合理且該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

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，本公司已委聘百利勤為獨立財務顧問，其出具之獨立意見如下：

百利勤在根據上市規則第 14A.52 條達致其獨立意見時已考慮以下因素：

- (a) 本公司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。該物業由金飛馬持作投資物業，以賺取租金收入；
- (b) 該物業位於香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓。業主出租地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層（作零售用）（包括通往前述 1 樓及 2 樓之地下入口處）、3 樓、4 樓及 5 樓全層（作泊車用），總樓面面積約為 21,720 平方呎（除停車場外）；
- (c) 歐化國際為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事進口傢俬零售。鵬隆為歐化國際之間接全資附屬公司，主要向歐化國際及其附屬公司提供集團租賃代理服務。鵬隆租賃該物業主要用作零售歐化國際之進口傢俬以及提供泊車空間以支持其業務所需；
- (d) 超過 3 年租期（假設該等續租權獲行使）之租賃協議將會為業主於租賃期內帶來穩定之租金收入，因此符合本公司及其股東的整體利益；
- (e) 由於零售物業的面積大，租戶要求續租權以延長租賃務求減低對其業務之影響為一般商業慣例。鑑於租戶租用該物業之面積及租戶使用該物業以營運其業務，業主提供較長的租賃期乃屬正常商業慣例以將可減低租戶因該物業以較短租賃期而須要搬遷至其他面積相約之物業的風險；及

- (f) 百利勤知悉本公司之附屬公司就租賃零售物業已與其他獨立第三方訂立租賃協議，當中附有續租權，使租賃期延長超過 3 年。因此，本公司訂立附有續租權（經行使後租賃期延長超過 3 年）之租賃協議乃屬正常商業慣例。

經考慮上文所述的主要因素，百利勤認為本公司訂立年期超過 3 年(假設該等續租權獲行使)的租賃協議乃屬一般商業慣例。

一般資料

金飛馬為本公司之間接全資附屬公司。鵬隆為歐化國際之間接全資附屬公司。英皇國際及歐化國際均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，鵬隆乃英皇國際之關連人士，故此，該租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本公司主席及非執行董事陸小曼女士及本公司執行董事楊政龍先生分別為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人及為 AY Trust 合資格受益人之一，故彼等視作於該交易中擁有權益，並已就本公司之有關董事會決議案放棄投票。

由於參考本公司之年度上限計算之年度一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1%但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，本公司需就租賃協議遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟獲豁免取得本公司股東之批准。

本公告採用之詞彙

「本公司年度上限」	指	本公司於截至 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 3 月 31 日止各年度按租賃協議已收 / 應收之年度實際租金總額所計算之已收 / 應收最高實際租金
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，由楊受成博士創立之酌情信託
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「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（股份代號：163）
「英皇集團」	指	AY Trust 擁有本集團以外之公司（包括但不限於歐化國際以及其附屬公司及聯營公司）
「第一續租權」	指	金飛馬向鵬隆按租賃協議授出第一續租權以續租該物業，租期由 2021 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
「金飛馬」或 「業主」	指	金飛馬置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「鵬隆」或 「租戶」	指	鵬隆有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為歐化國際之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議公告」	指	本公司日期為 2018 年 5 月 24 日之公告，內容（當中包括）有關根據歐化國際總租賃協議本公司與歐化國際就租賃交易之年度上限總額
「該等續租權」	指	第一續租權及第二續租權
「百利勤」	指	百利勤金融有限公司（可從事證券及期貨條例項下第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），為本公司根據上市條例第 14A.52 條委任之獨立財務顧問
「該物業」	指	香港九龍紅磡漆咸道北 275 號蔚景樓地下 7-11 號舖、1 樓及 2 樓全層（作零售用）（包括通往前述 1 樓及 2 樓之地下入口處）、3 樓、4 樓及 5 樓全層（作泊車用）

「第二續租權」	指	金飛馬向鵬隆按租賃協議授出第二續租權以續租該物業，租期由 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	金飛馬(作為業主)與鵬隆(作為租戶)於 2018 年 6 月 27 日訂立之租賃協議，內容有關該物業之租賃
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1711）
「歐化國際年度上限總額」	指	於截至 2019 年、2020 年、2021 年 3 月 31 日止各年度按本公司與歐化國際已進行 / 將進行之租賃交易之年度上限總額，金額為每年 9,800,000 港元。詳情載於總租賃協議公告
「歐化國際總租賃協議」	指	本公司與歐化國際就租賃交易訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議，詳情載於本公司於 2018 年 5 月 24 日之公告
「%」	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，2018 年 6 月 27 日

於本公告日期，本公司之董事會成員為：

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
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