香港交易及结算所有限公司及香港联合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不会就因本公布全部或任何部分内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。

Sparkle Roll Group Limited
耀莱集团有限公司*
（于百慕达注册成立之有限公司）
（股份代号：970）

有关租赁协议之持续关连交易

本公司之财务顾问
AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

于二零一一年六月三十日（交易时段后），本集团（透过本公司之六间间接全资附属公司）（作为承租人）与綦先生（作为出租人）就租用北京物业、天津物业及展厅分别订立(i)北京租赁协议（自二零一一年七月一日起计为期十年）；(ii)天津租赁协议（自二零一一年七月一日起计为期十年）；及(iii)补充协议（将展厅租赁协议之租期延长至十年），以便本集团扩展其于中国北京及天津之奢侈品分销商业务。该等协议之进一步详情载于本公布下文。

SRHL为持有本公司835,000,000股股份权益（占本公司已发行股本约28.05%）之主要股东，而綦先生为SRHL之唯一股东。因此，綦先生为本公司之关连人士，而根据上市规则第14A章，该等协议项下拟进行之交易构成本公司之持续关连交易。

根据北京租赁协议及天津租赁协议应付之租金乃经参考现行市况及与北京物业及天津物业毗邻之类似物业之租金水平而厘定，并由独立估值师编制之估值报告所支持。根据(i)根据该等协议应付之年度租金；及(ii)根据办公室租赁管理协议应付綦先生之一名联系人士之年度金额之总额，本集团已于该等协议之年期内设定本公司于各财政年度之年度上限。

根据上市规则第14A.35(1)条，除交易性质需要较长年期之合约之特殊情况外，该等协议之年期不得超过三年。由于北京租赁协议、天津租赁协议及补充协议各自之租赁期间均超过三年，本公司已委任域高融资以解释为何需要较长期间并确认与该等协议同类之合约具有如此年期乃属一般商业惯例。

域高融资认为，订立较长期间（即超过三年）之该等协议符合本公司之利益，而与该等协议同类之合约具有如此年期乃属一般商业惯例。

根据年度上限之最高数额，上市规则第14.07条所载之最高适用比率（溢利比率除外）将超过0.1%但低于5%。因此，该等协议项下拟进行之交易构成本公司之非豁免持续关连交易，并因此须遵守上市规则第14A.45至14A.47条项下之申报及公布规定，惟可获豁免上市规则第14A.48条项下之独立股东批准规定。本公司亦将遵守上市规则第14A.37至14A.40条所述之年度审阅规定。

绪言

于二零一一年六月三十日(交易时段后),本集团(透过本公司之六间间接全资附属公司)(作为承租人)与綦先生(作为出租人)就租赁北京物业、天津物业及展厅分别订立该等协议,以便本集团扩展其于中国北京及天津之奢侈品分销商业务。

本集团先前已与綦先生之联系人士订立类似持续关连交易。于二零一零年十二月三十一日,本公司之间接全资附属公司BJDT与綦先生之妻子订立办公室租赁管理协议,自二零一一年一月一日起计及于二零一三年十二月三十一日届满,为期三年,月费为人民币155,000元(相等于约186,388港元)。办公室租赁管理协议之进一步详情载于本公司日期为二零一零年十二月三十一日之公布。董事拟于二零一二年九月三十日终止办公室租赁管理协议,原因为预期于此时本集团所有于北京之奢侈品业务行政及管理层人员均已搬迁至北京物业。

该等协议

北京租赁协议、天津租赁协议及补充协议之主要条款概要载列如下。

(A) 北京租赁协议

(1) 北京租赁协议(I)

日期:	二零一一年六月三十日
承租人:	SRXTD,本公司之间接全资附属公司
出租人:	綦先生,本公司之关连人士
物业:	北京物业A座及B座地下一层部分面积
租赁面积:	2,150平方米
准许用途:	作展览用途之保税仓库
月租:	人民币570,000元(相等于约685,425港元),须按季度预付

(2) 北京租赁协议(II)

日期: 二零一一年六月三十日

承租人: BJMH，本公司之间接全资附属公司

出租人: 綦先生

物业: 北京物业A座第一层部分面积

租赁面积: 1,135平方米

准许用途: 豪华轿车等之展厅

月租: 人民币920,000元（相等于约1,106,300港元），须按季度预付

(3) 北京租赁协议(III)

日期: 二零一一年六月三十日

承租人: SROBJ，本公司之间接全资附属公司

出租人: 綦先生

物业: 北京物业A座第一层及第二层部分面积

租赁面积: 2,148平方米

准许用途: 名酒、腕表及珠宝等之展厅

月租: 人民币1,130,000元（相等于约1,358,825港元），须按季度预付

(4) 北京租赁协议(IV)

日期:	二零一一年六月三十日
承租人:	BJDT，本公司之间接全资附属公司
出租人:	綦先生
物业:	北京物业A座第三层及B座第七层部分面积
租赁面积:	1,280平方米
准许用途:	办公室等
月租:	人民币380,000元（相等于约456,950港元），须按季度预付

除上述者外，各份及每份北京租赁协议具有下列共同主要条款:

期限:	自二零一一年七月一日起计及于二零二一年六月三十日届满，为期十年
租金按金:	三个月租金
其他:	承租人可透过发出三个月之事先通知而终止租赁且毋须支付任何赔偿。

(B) 天津租赁协议

(1) 天津租赁协议(I)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	TJHY，本公司之间接全资附属公司
出租人：	綦先生
物业：	天津物业之增2号及增3号
租赁面积：	366.13平方米
准许用途：	豪华轿车之展厅
月租：	人民币250,000元（相等于约300,625港元），须按季度预付

(2) 天津租赁协议(II)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	TJXC，本公司之间接全资附属公司
出租人：	綦先生
物业：	天津物业之2-201号及2-202号商业单位
租赁面积：	949.80平方米
准许用途：	名酒、腕表及珠宝等之展厅
月租：	人民币320,000元（相等于约384,800港元），须按季度预付

除上述者外，各份及每份天津租赁协议具有下列共同主要条款：

年期：	自二零一一年七月一日起计及于二零二一年六月三十日届满，为期十年
租金按金：	三个月租金
其他：	承租人可透过发出三个月之事先通知而终止租赁且毋须支付任何赔偿。

(C) 补充协议

于二零一零年十二月三十一日，TJXC与綦先生就有关本集团因将于天津成立新豪华轿车分销商业务而租赁展厅订立展厅租赁协议。于磋商天津租赁协议之条款之过程中，綦先生亦建议延长毗邻天津物业之展厅之租赁期，惟须修订本集团提前终止之通知期至三个月。由于本集团管理层预期天津之商业租金正处于上升趋势，从而认为该建议有利于本集团，且整体而言，延长后之展厅租赁期将与天津租赁协议之期间一致。

因此，补充协议乃予以订立以将展厅租赁协议之年期延长至十年，由原先开始日期二零一一年一月一日起计及于二零二零年十二月三十一日届满。由本集团提前终止租赁且毋须支付任何赔偿之通知期亦已由一个月修订为三个月。此外，TJXC有权就补充协议寻求股东批准，而倘有关权利获行使，则补充协议将仅于取得有关批准后，方予生效。月租维持为人民币220,000元（相等于约264,550港元）。除上述修订及其他一些为与天津租赁协议之条款保持一致而做出之修订外，展厅租赁协议之所有其他主要条款维持不变。

根据北京租赁协议及天津租赁协议应付之租金乃经参考现行市况及分别与北京物业及天津物业毗邻之类似物业之租金水平而厘定，并由独立估值师编制之估值报告所支持。任何该等协议中概无条款规定对于租赁期间内之月租进行调整，即租金于各份该等协议之整个年期内保持不变。

应付予綦先生及其联系人士之合计年度费用

根据该等协议及办公室租赁管理协议，应付予綦先生及其联系人士之合计年度费用金额概述如下：

根据以下协议应付之金额	截至一二年三月三十一日止年度 *（人民币千元）*	截至一三年三月三十一日止年度 *（人民币千元）*	截至一四年三月三十一日止年度 *（人民币千元）*	截至二零年三月三十一日止六个年度各年 *（人民币千元）*	截至二一年三月三十一日止年度 *（人民币千元）*	截至二二年三月三十一日止年度 *（人民币千元）*
北京租赁协议	27,000	36,000	36,000	36,000	36,000	9,000
天津租赁协议	5,130	6,840	6,840	6,840	6,840	1,710
补充协议	2,640	2,640	2,640	2,640	1,980	0
办公室租赁管理协议	1,860	1,860#	1,395#	0	0	0
合计	36,630	47,340	46,875	45,480	44,820	10,710
相等于千港元	44,048	56,926	56,367	54,690	53,896	12,879

此计算内并无计及于二零一二年九月三十日终止办公室租赁管理协议之意向。

除本公布所披露者外，概无与綦先生及／或其联系人士订立与该等协议项下拟进行之交易类似之其他持续关连交易。

有关本集团之资料

本集团主要从事于中国(不包括香港及澳门)买卖轿车、品牌腕表及品牌珠宝以及于中国买卖名酒业务。

订立该等协议之理由及裨益

世界奢侈品协会(一间国际性非牟利组织)近期已预测,中国将于二零一二年前成为世界头号奢侈品消费国,而中国商务部已于二零一一年六月十五日披露进一步削减奢侈品关税之方针。有鉴于此并鉴于本集团截至二零一一年三月三十一日止年度之收益较二零一零年之数字增加204%,本公司对其于中国之奢侈品分销商业务之良佳前景充满信心。诚如本公司于二零一一年六月二十八日刊发之业绩公布所载,订立该等协议将有助于本集团于中国北京及天津之扩展计划。

根据本集团于北京之现有北京耀莱新天地(华贸店)旗舰购物商场发展之成功模式,并配合本集团拓展至非必需消费品市场之公司策略,董事计划将北京物业及天津物业(以较小规模)发展为向本集团之尊贵客户提供跨界销售本集团产品之平台之购物商场中心。总括而言,本集团就以下项目有以下计划:

(A) 北京物业

位置	用途
地库:	作展览用途之保税仓库
第1层:	作为二零一零年全球第一之宾利汽车销售分销商,本集团将建立全球最大之宾利展厅,面积约为1,135平方米,以配合潜在需求增长。
	约635平方米作为酒窖。

第2层：	于北京建立另一个腕表及珠宝之北京耀莱新天地（中国总店）奢侈品中心，面积约为1,513平方米。
第3层及第7层：	作为于北京之奢侈品业务之所有行政及管理人员之办公室，以提升行政效率、加强效率管理控制及促进良好沟通。

(B) 天津物业

位置	**用途**
增2号及增3号	约366平方米之豪华轿车展厅。
第2-201及2-202号商业单位	于天津建立一个面积约为949平方米之新腕表、珠宝及名酒之天津耀莱新天地奢侈品中心。

诚如本公司于二零一一年六月二十八日刊发之业绩公布所载，本集团拟于北京物业及天津物业项目投资约人民币70,000,000元（相等于约84,175,000港元），董事相信十年之租赁年期对于本集团收回其重大投资成本，尤其是于一段更实际可行之期间内分配折旧及摊销开支而言，乃属合理期间。

此外，于各份该等协议之整个租赁年期内支付固定月租将有利于本集团免除由于年期少于十年之租约频密届满后租金大幅增加之风险。

展厅（增4号）与天津物业毗邻，且整体而言，根据补充协议将租赁年期延长至十年将与天津租赁协议之年期一致。

由于各份该等协议项下之十年租赁年期类似本公司之间接全资附属公司分别与北京及天津之独立第三方订立之其他三份租赁协议，故该等协议乃于本公司之日常及正常业务过程中订立。

该等协议根据上市规则之涵义

SRHL为持有本公司835,000,000股股份权益(占本公司已发行股本约28.05%)之主要股东,而綦先生为SRHL之唯一股东。因此,綦先生为本公司之关连人士。

根据年度上限之最大金额计算,上市规则第14.07条所载之最高适用比率(溢利比率除外)将超过0.1%但低于5%。因此,该等协议项下拟进行之交易构成本公司之非豁免持续关连交易,并因此须遵守上市规则第14A.45至14A.47条项下之申报及公布规定,惟可获豁免上市规则第14A.48条项下之独立股东批准规定。本公司亦将遵守上市规则第14A.37至14A.40条所述之年度审阅规定。

根据上市规则第14A.35(1)条,除交易性质需要较长年期之合约之特殊情况外,该等协议之年期不得超过三年。由于北京租赁协议、天津租赁协议及补充协议各自之租赁期间均超过三年,本公司已委任域高融资以解释为何需要较长期间并确认与该等协议同类之合约具有如此期间乃属一般商业惯例。

域高融资之意见

于达致其意见时，域高融资依赖本公布及该等协议所载之资料。于考虑与该等协议性质类似之合约具有十年期间是否乃属一般商业惯例时，域高融资已与本公司讨论订立为期十年之该等协议之理由，且获本公司告知其将作出巨额投资以设立高档汽车展厅、奢侈品中心、保税仓库及办公室。

此外，域高融资已审阅多个涉及租赁汽车展厅之公开可得之可资比较交易。从调查结果中得出，域高融资获悉，已有一间主要从事汽车经销商业务之公司与独立第三方就中国高档汽车展厅及办公室订立多项租赁协议，年期介乎10至30年。

鉴于缺乏有关仅从事高档腕表、名酒及品牌珠宝之独家分销商业务之展厅、办公室及保税仓库之租赁协议年期之公开可得资料，因此，域高融资已代之以审阅大型零售商店（其业务性质于一定程度上类似本公司之该等业务，并亦须作出巨额初步投资（即高档百货店））及彼等于中国之相关仓库及办公室之租赁协议之年期。域高融资获悉，已有其他公司订立年期与该等协议相若或甚至持续20年之租赁协议。故此，租赁协议之期间介乎可资比较交易之年期范围内。

根据上文所述者及经计及(i)较长租赁对本公司收回其性质上属不可转移╱不可移动的巨额投资成本而言实属必要；(ii)倘各份该等协议有相同年期，则本公司可更佳及更易维持及控制租赁关系；(iii)可避免任何本公司业务营运之不必要中断及搬迁成本；(iv)可对品牌拥有人显示本公司与其发展长期分销关系之承诺，并因而有助本公司于未来取得分销权；(v)倘出现任何不利情况，本公司可于任何时间发出不少于三个月通知单方面终止该等协议；及(vi)该等协议项下之未来租金开支亦可予固定，因而消除未来租金开支之任何不可预期上升之风险等因素后，域高融资认为，与该等协议同类之合约具有如此年期乃属一般商业惯例，且亦认为较长期间对本公司及股东整体而言属更佳及有利。

年度上限

根据上市规则，本公司须为根据该等协议及办公室租赁管理协议（两者为类似之持续关连交易）向綦先生及其联系人士之年度付款之价值设定上限。根据本公布「应付予綦先生及其联系人士之合计年度费用」一节所载之根据该等协议及办公室租赁管理协议向綦先生及其联系人士应付之合计费用计算，年度上限将如下：

	截至二一二年三月三十一日止年度	截至二一三年三月三十一日止年度	截至二一四年三月三十一日止年度	截至二零年三月三十一日止六个年度各年	截至二一一年三月三十一日止年度	截至二二年三月三十一日止年度
	（人民币千元）	*（人民币千元）*	*（人民币千元）*	*（人民币千元）*	*（人民币千元）*	*（人民币千元）*
年度上限	36,630	47,340#	46,875#	45,480	44,820	10,710
相等于千港元	44,048	56,926#	56,367#	54,690	53,896	12,879

此计算内并无计及于二零一二年九月三十日终止办公室租赁管理协议之意向。

董事意见

该等协议之条款乃经订约方公平磋商后达致。董事(包括独立非执行董事,但不包括綦先生之胞兄綦建伟先生)认为,该等协议属收益性质,并于本集团正常及一般商业过程中订立。

除此之外,经考虑域高融资之意见后,董事(包括独立非执行董事,但不包括綦先生之胞兄綦建伟先生)认为,该等协议乃按一般商业条款订立,其条款(包括该等协议拟定之年度上限及各租赁期间)属公平合理,且订立该等协议符合本公司及股东之整体利益。除綦建伟先生外,概无董事须就批准该等协议之董事会决议案放弃投票。

释义

除文义另有所指外,本公布内所用之词汇具有以下所载之涵义:

「该等协议」	指	北京租赁协议、天津租赁协议及补充协议
「年度上限」	指	于该等协议之年期内,该等协议及办公室租赁管理协议项下之持续关连交易于本公司财政年度各年之最高年度总价值,而其详情载于本公布「年度上限」一节
「联系人士」	指	具有上市规则所赋予之涵义

「北京租赁协议」	指	北京租赁协议(I)、北京租赁协议(II)、北京租赁协议(III)及北京租赁协议(IV)，而其详情载于本公布「该等协议」一节
「北京物业」	指	中国北京市朝阳区幸福二村40号楼A座地下一层部分面积和B座地下一层部分面积、A座地上第一层、A座地上第二层部分面积、A座地上第三层及B座地上第七层部分面积
「BJDT」	指	北京德特汽车贸易有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司
「BJMH」	指	北京美合振永汽车贸易有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司
「董事会」	指	董事会
「本公司」	指	耀莱集团有限公司，一间于百慕达注册成立之有限公司，其股份在联交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

「本集团」	指	本公司及其附属公司
「上市规则」	指	联交所证券上市规则
「綦先生」	指	綦建虹先生，透过其于SRHL之权益为主要股东
「中国」	指	中华人民共和国
「办公室租赁管理协议」	指	BJDT与朱爽女士（綦先生之妻子）于二零一零年十二月三十一日订立之协议，以租赁中国北京东城区建国门内大街18号恒基中心约600平方米之空间，其详情载于本公司日期为二零一零年十二月三十一日之公布
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元之普通股
「股东」	指	股份持有人
「展厅」	指	中国天津市和平区张自忠路162号增4号
「展厅租赁协议」	指	TJXC与綦先生于二零一零年十二月三十一日就自二零一一年一月一日起租赁展厅为期三年而订立之租赁协议，有关详情载于本公司日期为二零一零年十二月三十一日之公布

「SRHL」	指	Sparkle Roll Holdings Limited，一间由綦先生全资拥有之公司
「SROBJ」	指	耀莱东方（北京）贸易发展有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司
「SRXTD」	指	北京耀莱新天地商业发展有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司
「联交所」	指	香港联合交易所有限公司
「补充协议」	指	TJXC与綦先生于二零一一年六月三十日就租赁展厅而订立之补充协议，有关详情载于本公布「该等协议」一节
「天津租赁协议」	指	天津租赁协议(I)及天津租赁协议(II)，有关详情载于本公布「该等协议」一节
「天津物业」	指	中国天津市和平区张自忠路162号增2号、增3号、2-201及2-202
「TJHY」	指	天津恒盈泰富贸易发展有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司

「TJXC」	指	天津信昌泰富贸易发展有限公司，一间于中国成立之有限责任公司，并为本公司之间接全资附属公司
「域高融资」	指	大唐域高融资有限公司（域高金融集团有限公司（股份代号：8340）之全资附属公司），根据香港法例第571章证券及期货条例可进行第1类（证券买卖）及第6类（就企业融资提供意见）受规管活动之持牌法团，并获本公司委任为独立财务顾问以就该等协议之期间提供意见
「港元」	指	港元，香港法定货币
「人民币」	指	人民币，中国法定货币
「百分比」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事会命
耀莱集团有限公司
主席
唐启立

香港，二零一一年六月三十日

于本公布刊发日期，本公司有三名执行董事、三名非执行董事及三名独立非执行董事。执行董事为唐启立先生、郑浩江先生及赵小东先生。非执行董事为张思坚先生、高煜先生及綦建伟先生。独立非执行董事为蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生。

就本公布而言，除另有指明者外，人民币乃按人民币1元兑1.2025港元之概约汇率兑换为港元。概无作出任何陈述表示任何港元及人民币已按、原可按或可按上述汇率或任何其他汇率换算。

* *仅供识别*