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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。

Sparkle Roll Group Limited
耀萊集團有限公司*
（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：970）

有關租賃協議之持續關連交易

本公司之財務顧問
AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

於二零一一年六月三十日（交易時段後），本集團（透過本公司之六間間接全資附屬公司）（作為承租人）與綦先生（作為出租人）就租用北京物業、天津物業及展廳分別訂立(i)北京租賃協議（自二零一一年七月一日起計為期十年）；(ii)天津租賃協議（自二零一一年七月一日起計為期十年）；及(iii)補充協議（將展廳租賃協議之租期延長至十年），以便本集團擴展其於中國北京及天津之奢侈品分銷商業務。該等協議之進一步詳情載於本公佈下文。

SRHL為持有本公司835,000,000股股份權益(佔本公司已發行股本約28.05%)之主要股東,而綦先生為SRHL之唯一股東。因此,綦先生為本公司之關連人士,而根據上市規則第14A章,該等協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據北京租賃協議及天津租賃協議應付之租金乃經參考現行市況及與北京物業及天津物業毗鄰之類似物業之租金水平而釐定,並由獨立估值師編製之估值報告所支持。根據(i)根據該等協議應付之年度租金;及(ii)根據辦公室租賃管理協議應付綦先生之一名聯繫人士之年度金額之總額,本集團已於該等協議之年期內設定本公司於各財政年度之年度上限。

根據上市規則第14A.35(1)條,除交易性質需要較長年期之合約之特殊情況外,該等協議之年期不得超過三年。由於北京租賃協議、天津租賃協議及補充協議各自之租賃期間均超過三年,本公司已委任域高融資以解釋為何需要較長期間並確認與該等協議同類之合約具有如此年期乃屬一般商業慣例。

域高融資認為,訂立較長期間(即超過三年)之該等協議符合本公司之利益,而與該等協議同類之合約具有如此年期乃屬一般商業慣例。

根據年度上限之最高數額,上市規則第14.07條所載之最高適用比率(溢利比率除外)將超過0.1%但低於5%。因此,該等協議項下擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易,並因此須遵守上市規則第14A.45至14A.47條項下之申報及公佈規定,惟可獲豁免上市規則第14A.48條項下之獨立股東批准規定。本公司亦將遵守上市規則第14A.37至14A.40條所述之年度審閱規定。

緒言

於二零一一年六月三十日(交易時段後),本集團(透過本公司之六間間接全資附屬公司)(作為承租人)與綦先生(作為出租人)就租賃北京物業、天津物業及展廳分別訂立該等協議,以便本集團擴展其於中國北京及天津之奢侈品分銷商業務。

本集團先前已與綦先生之聯繫人士訂立類似持續關連交易。於二零一零年十二月三十一日,本公司之間接全資附屬公司BJDT與綦先生之妻子訂立辦公室租賃管理協議,自二零一一年一月一日起計及於二零一三年十二月三十一日屆滿,為期三年,月費為人民幣155,000元(相等於約186,388港元)。辦公室租賃管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十二月三十一日之公佈。董事擬於二零一二年九月三十日終止辦公室租賃管理協議,原因為預期於此時本集團所有於北京之奢侈品業務行政及管理層人員均已搬遷至北京物業。

該等協議

北京租賃協議、天津租賃協議及補充協議之主要條款概要載列如下。

(A) 北京租賃協議

(1) 北京租賃協議(I)

日期:	二零一一年六月三十日
承租人:	SRXTD,本公司之間接全資附屬公司
出租人:	綦先生,本公司之關連人士
物業:	北京物業A座及B座地下一層部分面積
租賃面積:	2,150平方米
准許用途:	作展覽用途之保稅倉庫
月租:	人民幣570,000元(相等於約685,425港元),須按季度預付

(2) 北京租賃協議(II)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	BJMH，本公司之間接全資附屬公司
出租人：	綦先生
物業：	北京物業A座第一層部分面積
租賃面積：	1,135平方米
准許用途：	豪華轎車等之展廳
月租：	人民幣920,000元（相等於約1,106,300港元），須按季度預付

(3) 北京租賃協議(III)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	SROBJ，本公司之間接全資附屬公司
出租人：	綦先生
物業：	北京物業A座第一層及第二層部分面積
租賃面積：	2,148平方米
准許用途：	名酒、腕錶及珠寶等之展廳
月租：	人民幣1,130,000元（相等於約1,358,825港元），須按季度預付

(4) 北京租賃協議(IV)

日期:	二零一一年六月三十日
承租人:	BJDT，本公司之間接全資附屬公司
出租人:	綦先生
物業:	北京物業A座第三層及B座第七層部分面積
租賃面積:	1,280平方米
准許用途:	辦公室等
月租:	人民幣380,000元（相等於約456,950港元），須按季度預付

除上述者外，各份及每份北京租賃協議具有下列共同主要條款:

期限:	自二零一一年七月一日起計及於二零二一年六月三十日屆滿，為期十年
租金按金:	三個月租金
其他:	承租人可透過發出三個月之事先通知而終止租賃且毋須支付任何賠償。

(B) 天津租賃協議

(1) 天津租賃協議(I)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	TJHY，本公司之間接全資附屬公司
出租人：	綦先生
物業：	天津物業之增2號及增3號
租賃面積：	366.13平方米
准許用途：	豪華轎車之展廳
月租：	人民幣250,000元（相等於約300,625港元），須按季度預付

(2) 天津租賃協議(II)

日期：	二零一一年六月三十日
承租人：	TJXC，本公司之間接全資附屬公司
出租人：	綦先生
物業：	天津物業之2-201號及2-202號商業單位
租賃面積：	949.80平方米
准許用途：	名酒、腕錶及珠寶等之展廳
月租：	人民幣320,000元（相等於約384,800港元），須按季度預付

除上述者外，各份及每份天津租賃協議具有下列共同主要條款：

年期：	自二零一一年七月一日起計及於二零二一年六月三十日屆滿，為期十年
租金按金：	三個月租金
其他：	承租人可透過發出三個月之事先通知而終止租賃且毋須支付任何賠償。

(C) 補充協議

於二零一零年十二月三十一日，TJXC與綦先生就有關本集團因將於天津成立新豪華轎車分銷商業務而租賃展廳訂立展廳租賃協議。於磋商天津租賃協議之條款之過程中，綦先生亦建議延長毗鄰天津物業之展廳之租賃期，惟須修訂本集團提前終止之通知期至三個月。由於本集團管理層預期天津之商業租金正處於上升趨勢，從而認為該建議有利於本集團，且整體而言，延長後之展廳租賃期將與天津租賃協議之期間一致。

因此，補充協議乃予以訂立以將展廳租賃協議之年期延長至十年，由原先開始日期二零一一年一月一日起計及於二零二零年十二月三十一日屆滿。由本集團提前終止租賃且毋須支付任何賠償之通知期亦已由一個月修訂為三個月。此外，TJXC有權就補充協議尋求股東批准，而倘有關權利獲行使，則補充協議將僅於取得有關批准後，方予生效。月租維持為人民幣220,000元（相等於約264,550港元）。除上述修訂及其他一些為與天津租賃協議之條款保持一致而做出之修訂外，展廳租賃協議之所有其他主要條款維持不變。

根據北京租賃協議及天津租賃協議應付之租金乃經參考現行市況及分別與北京物業及天津物業毗鄰之類似物業之租金水平而釐定，並由獨立估值師編製之估值報告所支持。任何該等協議中概無條款規定對於租賃期間內之月租進行調整，即租金於各份該等協議之整個年期內保持不變。

應付予綦先生及其聯繫人士之合計年度費用

根據該等協議及辦公室租賃管理協議，應付予綦先生及其聯繫人士之合計年度費用金額概述如下：

根據以下協議應付之金額	截至一二年三月三十一日止年度 *(人民幣千元)*	截至一三年三月三十一日止年度 *(人民幣千元)*	截至一四年三月三十一日止年度 *(人民幣千元)*	截至二零年三月三十一日止六個年度各年 *(人民幣千元)*	截至二一年三月三十一日止年度 *(人民幣千元)*	截至二二年三月三十一日止年度 *(人民幣千元)*
北京租賃協議	27,000	36,000	36,000	36,000	36,000	9,000
天津租賃協議	5,130	6,840	6,840	6,840	6,840	1,710
補充協議	2,640	2,640	2,640	2,640	1,980	0
辦公室租賃管理協議	1,860	1,860#	1,395#	0	0	0
合計	36,630	47,340	46,875	45,480	44,820	10,710
相等於千港元	44,048	56,926	56,367	54,690	53,896	12,879

此計算內並無計及於二零一二年九月三十日終止辦公室租賃管理協議之意向。

除本公佈所披露者外，概無與綦先生及／或其聯繫人士訂立與該等協議項下擬進行之交易類似之其他持續關連交易。

有關本集團之資料

本集團主要從事於中國(不包括香港及澳門)買賣轎車、品牌腕錶及品牌珠寶以及於中國買賣名酒業務。

訂立該等協議之理由及裨益

世界奢侈品協會(一間國際性非牟利組織)近期已預測,中國將於二零一二年前成為世界頭號奢侈品消費國,而中國商務部已於二零一一年六月十五日披露進一步削減奢侈品關稅之方針。有鑑於此並鑑於本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之收益較二零一零年之數字增加204%,本公司對其於中國之奢侈品分銷商業務之良佳前景充滿信心。誠如本公司於二零一一年六月二十八日刊發之業績公佈所載,訂立該等協議將有助於本集團於中國北京及天津之擴展計劃。

根據本集團於北京之現有北京耀萊新天地(華貿店)旗艦購物商場發展之成功模式,並配合本集團拓展至非必需消費品市場之公司策略,董事計劃將北京物業及天津物業(以較小規模)發展為向本集團之尊貴客戶提供跨界銷售本集團產品之平台之購物商場中心。總括而言,本集團就以下項目有以下計劃:

(A) 北京物業

位置	用途
地庫:	作展覽用途之保稅倉庫
第1層:	作為二零一零年全球第一之賓利汽車銷售分銷商,本集團將建立全球最大之賓利展廳,面積約為1,135平方米,以配合潛在需求增長。
	約635平方米作為酒窖。

第2層：	於北京建立另一個腕錶及珠寶之北京耀萊新天地（中國總店）奢侈品中心，面積約為1,513平方米。
第3層及第7層：	作為於北京之奢侈品業務之所有行政及管理人員之辦公室，以提升行政效率、加強效率管理控制及促進良好溝通。

(B) 天津物業

位置	**用途**
增2號及增3號	約366平方米之豪華轎車展廳。
第2-201及2-202號商業單位	於天津建立一個面積約為949平方米之新腕錶、珠寶及名酒之天津耀萊新天地奢侈品中心。

誠如本公司於二零一一年六月二十八日刊發之業績公佈所載，本集團擬於北京物業及天津物業項目投資約人民幣70,000,000元（相等於約84,175,000港元），董事相信十年之租賃年期對於本集團收回其重大投資成本，尤其是於一段更實際可行之期間內分配折舊及攤銷開支而言，乃屬合理期間。

此外，於各份該等協議之整個租賃年期內支付固定月租將有利於本集團免除由於年期少於十年之租約頻密屆滿後租金大幅增加之風險。

展廳（增4號）與天津物業毗鄰，且整體而言，根據補充協議將租賃年期延長至十年將與天津租賃協議之年期一致。

由於各份該等協議項下之十年租賃年期類似本公司之間接全資附屬公司分別與北京及天津之獨立第三方訂立之其他三份租賃協議，故該等協議乃於本公司之日常及正常業務過程中訂立。

該等協議根據上市規則之涵義

SRHL為持有本公司835,000,000股股份權益(佔本公司已發行股本約28.05%)之主要股東,而綦先生為SRHL之唯一股東。因此,綦先生為本公司之關連人士。

根據年度上限之最大金額計算,上市規則第14.07條所載之最高適用比率(溢利比率除外)將超過0.1%但低於5%。因此,該等協議項下擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易,並因此須遵守上市規則第14A.45至14A.47條項下之申報及公佈規定,惟可獲豁免上市規則第14A.48條項下之獨立股東批准規定。本公司亦將遵守上市規則第14A.37至14A.40條所述之年度審閱規定。

根據上市規則第14A.35(1)條,除交易性質需要較長年期之合約之特殊情況外,該等協議之年期不得超過三年。由於北京租賃協議、天津租賃協議及補充協議各自之租賃期間均超過三年,本公司已委任域高融資以解釋為何需要較長期間並確認與該等協議同類之合約具有如此期間乃屬一般商業慣例。

域高融資之意見

於達致其意見時，域高融資依賴本公佈及該等協議所載之資料。於考慮與該等協議性質類似之合約具有十年期間是否乃屬一般商業慣例時，域高融資已與本公司討論訂立為期十年之該等協議之理由，且獲本公司告知其將作出巨額投資以設立高檔汽車展廳、奢侈品中心、保稅倉庫及辦公室。

此外，域高融資已審閱多個涉及租賃汽車展廳之公開可得之可資比較交易。從調查結果中得出，域高融資獲悉，已有一間主要從事汽車經銷商業務之公司與獨立第三方就中國高檔汽車展廳及辦公室訂立多項租賃協議，年期介乎10至30年。

鑑於缺乏有關僅從事高檔腕錶、名酒及品牌珠寶之獨家分銷商業務之展廳、辦公室及保稅倉庫之租賃協議年期之公開可得資料，因此，域高融資已代之以審閱大型零售商店（其業務性質於一定程度上類似本公司之該等業務，並亦須作出巨額初步投資（即高檔百貨店））及彼等於中國之相關倉庫及辦公室之租賃協議之年期。域高融資獲悉，已有其他公司訂立年期與該等協議相若或甚至持續20年之租賃協議。故此，租賃協議之期間介乎可資比較交易之年期範圍內。

根據上文所述者及經計及(i)較長租賃對本公司收回其性質上屬不可轉移╱不可移動的巨額投資成本而言實屬必要；(ii)倘各份該等協議有相同年期，則本公司可更佳及更易維持及控制租賃關係；(iii)可避免任何本公司業務營運之不必要中斷及搬遷成本；(iv)可對品牌擁有人顯示本公司與其發展長期分銷關係之承諾，並因而有助本公司於未來取得分銷權；(v)倘出現任何不利情況，本公司可於任何時間發出不少於三個月通知單方面終止該等協議；及(vi)該等協議項下之未來租金開支亦可予固定，因而消除未來租金開支之任何不可預期上升之風險等因素後，域高融資認為，與該等協議同類之合約具有如此年期乃屬一般商業慣例，且亦認為較長期間對本公司及股東整體而言屬更佳及有利。

年度上限

根據上市規則，本公司須為根據該等協議及辦公室租賃管理協議（兩者為類似之持續關連交易）向綦先生及其聯繫人士之年度付款之價值設定上限。根據本公佈「應付予綦先生及其聯繫人士之合計年度費用」一節所載之根據該等協議及辦公室租賃管理協議向綦先生及其聯繫人士應付之合計費用計算，年度上限將如下：

	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個年度各年	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
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
年度上限	36,630	47,340#	46,875#	45,480	44,820	10,710
相等於千港元	44,048	56,926#	56,367#	54,690	53,896	12,879

此計算內並無計及於二零一二年九月三十日終止辦公室租賃管理協議之意向。

董事意見

該等協議之條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事,但不包括綦先生之胞兄綦建偉先生)認為,該等協議屬收益性質,並於本集團正常及一般商業過程中訂立。

除此之外,經考慮域高融資之意見後,董事(包括獨立非執行董事,但不包括綦先生之胞兄綦建偉先生)認為,該等協議乃按一般商業條款訂立,其條款(包括該等協議擬定之年度上限及各租賃期間)屬公平合理,且訂立該等協議符合本公司及股東之整體利益。除綦建偉先生外,概無董事須就批准該等協議之董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外,本公佈內所用之詞彙具有以下所載之涵義:

「該等協議」	指	北京租賃協議、天津租賃協議及補充協議
「年度上限」	指	於該等協議之年期內,該等協議及辦公室租賃管理協議項下之持續關連交易於本公司財政年度各年之最高年度總價值,而其詳情載於本公佈「年度上限」一節
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「北京租賃協議」	指	北京租賃協議(I)、北京租賃協議(II)、北京租賃協議(III)及北京租賃協議(IV)，而其詳情載於本公佈「該等協議」一節
「北京物業」	指	中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座地下一層部分面積和B座地下一層部分面積、A座地上第一層、A座地上第二層部分面積、A座地上第三層及B座地上第七層部分面積
「BJDT」	指	北京德特汽車貿易有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「BJMH」	指	北京美合振永汽車貿易有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	耀萊集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綦先生」	指	綦建虹先生，透過其於SRHL之權益為主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「辦公室租賃管理協議」	指	BJDT與朱爽女士（綦先生之妻子）於二零一零年十二月三十一日訂立之協議，以租賃中國北京東城區建國門內大街18號恒基中心約600平方米之空間，其詳情載於本公司日期為二零一零年十二月三十一日之公佈
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「展廳」	指	中國天津市和平區張自忠路162號增4號
「展廳租賃協議」	指	TJXC與綦先生於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賃展廳為期三年而訂立之租賃協議，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十二月三十一日之公佈

「SRHL」	指	Sparkle Roll Holdings Limited，一間由綦先生全資擁有之公司
「SROBJ」	指	耀萊東方（北京）貿易發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「SRXTD」	指	北京耀萊新天地商業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	TJXC與綦先生於二零一一年六月三十日就租賃展廳而訂立之補充協議，有關詳情載於本公佈「該等協議」一節
「天津租賃協議」	指	天津租賃協議(I)及天津租賃協議(II)，有關詳情載於本公佈「該等協議」一節
「天津物業」	指	中國天津市和平區張自忠路162號增2號、增3號、2-201及2-202
「TJHY」	指	天津恒盈泰富貿易發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「TJXC」	指	天津信昌泰富貿易發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司（域高金融集團有限公司（股份代號：8340）之全資附屬公司），根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問以就該等協議之期間提供意見
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「百分比」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
耀萊集團有限公司
主席
唐啟立

香港，二零一一年六月三十日

於本公佈刊發日期，本公司有三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。執行董事為唐啟立先生、鄭浩江先生及趙小東先生。非執行董事為張思堅先生、高煜先生及蓽建偉先生。獨立非執行董事為蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生。

就本公佈而言，除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1元兑1.2025港元之概約匯率兑換為港元。概無作出任何陳述表示任何港元及人民幣已按、原可按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

* *僅供識別*