

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，概不就因本公告全部或任何部份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。



英皇鐘錶珠寶有限公司
EMPEROR WATCH & JEWELLERY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 887)

持續關連交易
總租賃協議

董事會宣佈，於 2018 年 5 月 24 日，本公司與英皇國際及英皇娛樂酒店訂立總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇國際集團間租賃交易的框架條款。總租賃協議將於 2018 年 5 月 24 日生效並於 2021 年 3 月 31 日屆滿。

於本公告日期，本公司、英皇國際及英皇娛樂酒店均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際及英皇娛樂酒店各自為本公司之關連人士，故總租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於參考本公司總租賃年度上限計算之最高適用百分比率(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，總租賃協議及總租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱以及取得本公司股東批准之規限。

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准總租賃協議及總租賃年度上限。獨立董事委員會已告成立，以就總租賃協議及總租賃年度上限向獨立股東提供意見。本公司亦將委任為一位獨立財務顧問，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)總租賃協議及總租賃年度上限之進一步資料；(ii) 一份獨立董事委員會函件；(iii) 一份獨立財務顧問函件；及(iv) 一份股東特別大會通告。該通函預期於 2018 年 7 月 10 日或之前寄發予股東。

董事會宣佈，於 2018 年 5 月 24 日，本公司與英皇國際及英皇娛樂酒店訂立總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇國際集團租賃交易的框架條款。

總租賃協議之主要條款載列如下：

總租賃協議

背景

本集團不時向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃若干辦公室物業或其他物業(包括零售商舖、廣告牌或招牌)而進行租賃交易。藉訂立以下總租賃協議，本集團將繼續從英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃彼等之物業，惟須遵守總租賃協議之條款及將不時訂立的個別正式租賃協議所訂明的條款及租金。

日期

2018 年 5 月 24 日

訂約方

協議	訂約方	範疇
(1) 英皇國際總租賃協議	本公司與英皇國際	規管本集團成員公司 (作為租戶)及英皇國際成員公司(作為業主) 之間之租賃交易
(2) 英皇娛樂酒店總租賃協議	本公司與英皇娛樂酒店	規管本集團成員公司 (作為租戶)及英皇娛樂酒店成員公司 (作為業主) 之間之租賃交易

期限

在總租賃協議所載條件的規限下，總租賃協議將於 2018 年 5 月 24 日生效並於 2021 年 3 月 31 日或本公司與英皇國際或英皇娛樂酒店(如適用)協定之其他日期(惟最長不超過 3 年)屆滿。

總租賃協議之一般條款

本集團成員公司與英皇國際集團或英皇娛樂酒店集團相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立正式租賃協議，惟需遵守租賃協議條款及條件並在其規限下進行。各正式租賃協議應載列租賃條款，包括訂約方、該等物業的詳細描述、用途、年期、租金及特定條款(如免租期、提早終止、按金、費用及開支)。

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於本集團及英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)之一般及日常業務過程中進行；
- (b) 各正式租賃協議之條款應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給與本集團之條款訂立；
- (c) 條款及租金應經公平磋商協定，並應根據該等物業狀況及參考具有相若位置、面積及許可用途之物業當時市場租金釐定；
- (d) 租賃交易應遵守上市規則、適用法律、總租賃協議及相關正式租賃協議的所有適用條文；及
- (e) 本集團有選擇權考慮第三方業主及非英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)物業之地方。

條件

總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 英皇國際獨立股東批准總租賃協議及其相關年度上限；

- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過就有關總租賃協議及總租賃年度上限的決議；及
- (3) 英皇娛樂酒店的董事會批准英皇娛樂酒店總租賃協議。

倘若上述總租賃協議之條件未能於總租賃協議日期之 6 個月內獲達成，總租賃協議將不會生效及總租賃年度上限將會失效。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團的租賃交易之過往交易金額：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2015	2016	2017
	港元	港元	港元
英皇國際集團	250,243,000	162,085,000	152,282,000
英皇娛樂酒店集團	6,202,000	4,642,000	4,141,000
總額	<u>256,445,000</u>	<u>166,727,000</u>	<u>156,423,000</u>

建議總租賃年度上限

總租賃協議項下的建議總租賃年度上限列載如下：

	截至 12 月 31 日止 年度		截至 3 月 31 日止 3 個月	
	2018	2019	2020	2021
	港元	港元	港元	港元
總租賃年度上限 ^(附註)	222,000,000	222,000,000	222,000,000	55,500,000

附註：包括英皇娛樂酒店及本公司之間的交易

總租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)訂立／將訂立的所有租賃交易(不論其位置及用途)，並經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團根據所有租賃交易向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)支付的租金、管理費(如有)及支出的過往交易金額；
- (ii) 現有的租賃交易數目：

於本公告日期，本集團向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃位於香港、中國、澳門以下地區的物業，主要為：

香港島

地址

- (1) 灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街 8 號英皇鐘錶珠寶中心
- (3) 銅鑼灣羅素街 50-56 號
- (4) 銅鑼灣堅拿道東 5 號

九龍及新界

地址

- (1) 九龍尖沙咀彌敦道 81 號喜利大廈
- (2) 九龍尖沙咀廣東道 4-8 號
- (3) 新界元朗青山公路 155 號

中國及澳門

地址

- (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) 澳門殷皇子大馬路 67-69 號底層 B
- (4) 澳門殷皇子大馬路 65-A 號
- (5) 北京朝陽區建外大街丁 12 號北京英皇集團中心

本集團成員公司與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團各成員公司訂立 21 份現有租賃／授權協議。租賃協議的最早到期日為 2019 年 3 月，最遲到期日為 2022 年 10 月。每月租金介乎 44,600 港元至 3,635,000 港元，規模從停車場至總建築面積為 6,564 平方呎之零售店。租賃協議年期一般為期 2 至 3 年，惟位於北京英皇集團中心綜合寫字樓之市場慣例租期為 5 年。

- (iii) 假設所有上述租賃協議將於到期後重續，且租金將按市場租金率而增加；
- (iv) 本集團之業務發展及擴展及於未來數年根據總租賃協議與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團訂立新租賃交易的可能性；
- (v) 英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)現有物業組合的位置及用途及英皇國際集團未來可能收購若干物業而可供出租予本集團的成員公司；及
- (vi) 該等物業的當時市場租金(對比臨近的相似物業)。

現有年度上限之終止

總租賃協議的條件獲達成後，總租賃年度上限將取代就本集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團) 之間之租賃交易而由本公司於總租賃協議項下之條件獲達成日期前所取得的現有年度上限。

總租賃協議的理由及裨益

英皇鐘錶珠寶為一家投資控股公司，而其附屬公司主要於香港、澳門、中國及新加坡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。

總租賃協議規定了本集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃交易的框架條款，該等條款旨在減省本集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)訂立新租約或重續租賃交易時的滙報、公告及(如需要)股東批准之程序。取得總租賃年度上限有助於減省本公司在遵守不時的上市規則規定方面的行政負擔及費用。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本集團的條款協定。

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)認為總租賃協議乃經公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本集團及股東整體之利益，而總租賃年度上限屬公平合理且符合本集團及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，本公司、英皇國際及英皇娛樂酒店均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際及英皇娛樂酒店各自為本公司之關連人士，故總租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本公司主席楊諾思女士為 AY Trust 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。

由於參考本公司總租賃年度上限計算之最高適用百分比率(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，總租賃協議及總租賃年度上限須受遵守公告、滙報及年度審閱以及取得本公司股東批准之規限。

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總租賃協議及總租賃年度上限。獨立董事委員會已告成立，以就(i)考慮總租賃協議之條款及總租賃年度上限是否公平合理；(ii) 交易是否在本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行；(iii) 交易是否符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)如何對交易進行表決而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) 總租賃協議及總租賃年度上限之進一步資料；(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。該通函預期於 2018 年 7 月 10 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：

- 「總租賃年度上限」 指 本集團根據總租賃協議於截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止各財政年度及截至 2021 年 3 月 31 日止 3 個月的年度已付／應付的最高租金／授權費金額
- 「AY Trust」 指 Albert Yeung Discretionary Trust，為楊受成博士成立之全權信託
- 「董事會」 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 英皇鐘錶珠寶有限公司，於香港註冊成立之有限公司，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任何英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團成員公司於本公告日期已簽訂及仍存續及於總租賃協議期間內任何時間不時就任何租賃交易可能訂立之正式協議
- 「董事」 指 本公司董事

- 「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，由本公司間接擁有約 65.46%股權，其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店業務，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
- 「英皇娛樂酒店總租賃協議」 指 本公司與英皇娛樂酒店就租賃交易而訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
- 「英皇國際」 指 英皇集團(國際)有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於本公告日由 AY Trust 間接擁有約 74.71%股權，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)
- 「英皇國際集團」 指 英皇國際及其不時之附屬公司
- 「英皇國際總租賃協議」 指 本公司與英皇國際就租賃交易而訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之協議
- 「股東特別大會」 指 本公司將舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准該等總租賃協議及租賃年度上限總額

「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之獨立委員會，以就總租賃協議及租賃年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指 於該等總租賃協議有重大權益之 AY Trust 及其聯繫人以外之股東
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指 英皇國際總租賃協議及英皇娛樂酒店總租賃協議，而「總租賃協議」亦可指代其中任何一份協議
「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
「平方呎」	指 平方呎
「租賃交易」	指 本集團成員公司(作為租戶)與英皇國際集團成員公司(包括英皇娛樂酒店集團)(作為業主)就租賃物業根據總租賃協議及正式租賃協議之所有現有及未來租賃/授權交易

「%」

指 百分比

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
主席
楊諾思

香港，2018 年 5 月 24 日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 楊諾思女士
黃志輝先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事： 陳嬋玲女士
廖慶雄先生
陳慧玲女士