
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之英皇鐘錶珠寶有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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)

(I) 持續關連交易 總租賃協議 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

董事會函件載於本通函第5頁至第14頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第15頁。獨立財務顧問大有融資函件載於本通函第16頁至第31頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就總租賃協議及租賃年度上限提供之意見。

本公司謹訂於2018年8月2日(星期四)下午3時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會通告已列載在本通函第37頁至第39頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其續會並於會上投票。

2018年7月17日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	15
大有融資函件.....	16
附錄 一 一般資料.....	32
股東特別大會通告.....	37

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「總租賃年度上限」	指	租賃年度上限總金額
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，為本公司之最終控股股東
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，為楊博士成立之全權信託
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「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
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「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（視乎情況）就於本通函日期存續及於總租賃協議期間內任何時間之任何租賃交易已簽訂及可能訂立之正式協議
「董事」	指	本公司董事
「楊博士」	指	楊受成博士

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年8月2日下午3時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮並酌情批准（其中包括）總租賃協議及租賃年度上限
「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，於最後可行日期由英皇國際間接擁有約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，於最後可行日期由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（就本通函而言，除非另有所指，否則不包括英皇娛樂酒店集團）
「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
「英皇鐘錶珠寶控股」	指	英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司，一間於最後可行日期由楊受成產業控股直接全資擁有之公司，且擁有已發行股份約53.38%股權

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「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董事會下轄獨立委員會，乃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
「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司（可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），為就總租賃協議及租賃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於總租賃協議有重大權益之楊受成產業控股及其聯繫人以外之股東
「最後可行日期」	指	2018年7月12日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後可行日期
「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」亦可指其中任何一份協議
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	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個月的已付／應付英皇國際集團或英皇娛樂酒店集團租金／授權費的最高金額（視情況而定）
「租賃交易」	指	本集團成員公司（作為租戶）與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）（作為業主）就總租賃協議及正式租賃協議項下擬進行之所有現有及未來物業租賃／授權交易
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

楊諾思女士 (主席)

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

註冊辦事處及主要營業地址：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

敬啟者：

(I) 持續關連交易
總租賃協議
及
(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2018年5月24日之公告，董事會宣佈本公司、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條款框架。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)總租賃協議及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；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之建議；(iv)按上市規則規定之其他資料；及(v)為考慮及酌情批准(按股數投票方式表決)總租賃協議及租賃年度上限而召開之股東特別大會的通告。

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)而訂立租賃交易。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 國際集團成員公司 (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 娛樂酒店集團成員公 司(作為業主)之間 之租賃交易

董事會函件

期限

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

總租賃協議之一般條款

本集團相關成員公司與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立正式租賃協議，惟需遵守總租賃協議之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) 租賃交易應於本公司及英皇國際集團（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予之條款訂立；
- (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、面積及許可使用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。

董事會函件

條件

- (1) 英皇國際總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：
- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過英皇國際總租賃協議及租賃年度上限的決議案；及
 - (b) 英皇國際獨立股東批准英皇國際總租賃協議及相關年度上限。
- (2) 英皇娛樂酒店總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：
- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過英皇娛樂酒店總租賃協議及租賃年度上限的決議案；及
 - (b) 英皇娛樂酒店的董事會批准英皇娛樂酒店總租賃協議及相關年度上限。

倘若上段所述任何總租賃協議之先決條件於總租賃協議日期後6個月內未獲達成，總租賃協議將不會生效及相關租賃年度上限將會失效。

過往交易金額

以下載列本集團、英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團的租賃交易之過往金額：

	截至12月31日止年度		
	2015年 港元	2016年 港元	2017年 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	<u>6,202,000</u>	<u>4,642,000</u>	<u>4,141,000</u>
總額	<u><u>256,445,000</u></u>	<u><u>166,727,000</u></u>	<u><u>156,423,000</u></u>

董事會函件

建議租賃年度上限

總租賃協議項下的建議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
	2018年	2019年	2020年	三個月
	千港元	千港元	千港元	2021年
英皇國際	216,000,000	216,000,000	216,000,000	54,000,000
英皇娛樂酒店	<u>6,000,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
總租賃年度上限	<u>222,000,000</u>	<u>222,000,000</u>	<u>222,000,000</u>	<u>55,500,000</u>

建議租賃年度上限根據一系列因素計算，其中包括(i)過往交易金額；(ii)假設所有現有租賃協議將按市場租金重續；及(iii)就本集團業務發展及擴展將可能訂立之可能新租賃交易。建議租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團分別訂立／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；

董事會函件

(ii) 現有的租賃交易數目：

於最後可行日期，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、澳門及中國以下地區的物業，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65-A號
- (4) 中國北京朝陽區建外大街丁12號北京英皇集團中心

董事會函件

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。有關租賃的最早到期日為2019年3月，最遲到期日為2022年10月。每月租金介乎2,000港元至3,635,000港元，規模從停車位至建築面積為6,564平方呎之零售店。有關租賃之年期一般為期2至3年，惟位於北京的英皇集團中心綜合寫字樓按市場慣例約定為租期5年除外。

- (iii) 假設所有上述租賃將於到期後重續，且經與鄰近類似物業比較後評估租金有可能增加；
- (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訂立新租賃交易的可能性；及
- (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。

現有租賃年度上限之終止

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

評估租賃交易之監控程序

本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃價格及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或因開拓新銷售店而需要新地點時，本集團的經營團隊將進行實地考察及於已選地區置尋找可用物業。其後，本集團將從不同業主收集初選物業之租金報價。此外，本集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研查以評估估值；及／或就參考有關重續案例的過往租賃協議進行評估。於經營團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

董事會函件

董事認為，本集團已制定充足的程序以確保正式租賃協議將按一般商業條款訂立，且不會損害本公司及其少數股東之利益。

倘若日後有租賃期限超過三年及須根據適用百分比率（定義見上市規則）遵守公告／通函及／或股東批准的規定之任何未來正式租賃協議，本公司於訂立相關正式租賃協議時，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)根據上市規則刊發公告以披露獨立財務顧問之意見。

總租賃協議的理由及裨益

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。

總租賃協議奠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匯報、公告及（如需要）股東批准之程序。取得租賃年度上限有助於減省本公司在不時遵守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，按一般商業條款訂立及屬公平合理，並符合本集團及股東整體之利益，而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

於最後可行日期，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。

董事會函件

本公司主席楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一，故彼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。黃志輝先生及范敏嫦女士參與總租賃協議對手方之管理，為審慎起見，彼等均亦就同一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，總租賃協議及租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱規定以及取得股東批准之規限。

獨立董事委員會

本公司已成立由陳嬋玲女士、廖慶雄先生及陳慧玲女士（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就(i)總租賃協議及租賃年度上限之條款是否屬公平合理；(ii)交易是否在本集團的一般及日常業務過程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。大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於2018年8月2日（星期四）下午3時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第37至39頁。股東特別大會上將提呈普通決議案（「該等決議案」），以供獨立股東批准英皇國際總租賃協議、英皇娛樂酒店總租賃協議及租賃年度上限。於最後可行日期，楊受成產業控股由AY Trust直接全資擁有，而AY Trust於3,630,950,000股股份（賦予其權利可對該等股份之表決權行使控制權）中擁有實益權益，佔已發行股份約53.38%。楊受成產業控股及其聯繫人將就該等決議案放棄表決。根據上市規則，該等決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上所作的表決須以股數投票方式進行。為符合出席上述會議並在會上投票之權利資格，所有相關股票及填妥之過戶表格，必須於2018年7月27日（星期五）下午4時30分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

推薦建議

董事會認為總租賃協議之條款乃按正常商業條款訂立、誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東於股東特別大會上就提呈之該等決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該等決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第15頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第16至31頁之大有融資函件，當中載有其就總租賃協議及租賃年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及彼在達致該意見時所考慮之主要因素和理由。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
主席
楊諾思
謹啟

2018年7月17日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就總租賃協議及租賃年度上限致獨立股東的推薦建議函件，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

持續關連交易 總租賃協議

吾等謹此提述本公司於2018年7月17日向股東發出之通函（「通函」），而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就總租賃協議之條款及租賃年度上限向閣下提供意見。大有融資已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。有關彼等意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於本通函第16至第31頁。閣下務請垂注通函「董事會函件」及「大有融資函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮大有融資提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)總租賃協議乃於本集團日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；(ii)總租賃協議之條款乃按一般商業條款而訂定，對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)租賃年度上限乃合理釐定，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成批准總租賃協議及租賃年度上限之有關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
英皇鐘錶珠寶有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
廖慶雄

陳嬋玲

陳慧玲

謹啟

2018年7月17日

大有融資函件

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司就總租賃協議及租賃年度上限之條款致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

持續關連交易 總租賃協議

緒言

吾等提述吾等就總租賃協議及租賃年度上限之條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。總租賃協議及租賃年度上限之詳情載於 貴公司日期為2018年7月17日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成其一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2018年5月24日， 貴公司、英皇國際及英皇娛樂酒店訂立總租賃協議，當中載列規管 貴集團與英皇國際集團間租賃交易的條款框架。

於最後可行日期， 貴公司、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 貴公司之關連人士，故總租賃協議構成 貴公司之持續關連交易。

大有融資函件

貴公司主席楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一，故彼視作於交易中擁有權益，並已就 貴公司之有關董事會決議案放棄投票。黃志輝先生及范敏嫦女士參與總租賃協議對手方之管理，為審慎起見，彼等均亦就同一董事會決議案放棄投票。

由於參考 貴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，總租賃協議及租賃年度上限須受遵守公告、匯報及年度審閱規定以及取得股東批准之規限。

貴公司已根據上市規則第14A章成立由全體獨立非執行董事（即陳嬋玲女士、廖慶雄先生及陳慧玲女士）組成的獨立董事委員會，以就總租賃協議及其項下擬進行交易之條款向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後可行日期，吾等並無與 貴公司及任何其他人士有任何關係或擁有任何權益（可合理視為與吾等的獨立性有關）。於過去兩年，吾等並無就 貴公司任何其他交易擔任獨立財務顧問。除就本次委任獨立財務顧問相關應付吾等的正常專業費用外，概無任何安排可令吾等據以向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益（可合理視為與吾等的獨立性有關），及吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等乃倚賴通函所載聲明、資料及陳述，以及 貴公司、其管理層及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述全部資料、陳述及意見以及由 貴公司、其管理層及董事所提供且彼等全權負責的全部資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，且於最後可行日期仍將屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

大有融資函件

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以致使文件或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，且吾等亦未發現任何重大事實或情況導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述變得不真實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需行動，使吾等達致知情意見及證明吾等依賴所提供的資料屬合理，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、其管理層及董事提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及任何人士有關總租賃協議及租賃年度上限的業務及事務進行獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東就考慮總租賃協議及租賃年度上限的條款提供參考而刊發。除載入通函外，在未經吾等事先書面同意情況下，本函件概不得全部或部分供引用或提述，且本函件亦不得用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴公司之背景資料

貴公司為一間投資控股公司。 貴公司連同其附屬公司主要銷售享譽國際之歐洲製腕錶及旗下「英皇珠寶」品牌之自家設計的高級珠寶首飾，為零售商之翹楚。

大有融資函件

貴集團於香港、澳門、中國內地及新加坡地區擁有廣泛零售網絡，亦設有線上購物平台，員工人數超過900人。貴公司擁有逾70載之歷史，代理均衡而全面的鐘錶品牌。目標顧客群為遍及全球各地的中至高收入人士。貴集團的核心策略為保持其於大中華地區作為領先腕錶及珠寶零售集團的地位，同時放眼大中華以外地區以擴展業務。

下文載列 貴集團截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各年的財務資料概要，摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止年度的年報（「**2017年年報**」）。

綜合損益表

	截至12月31日止年度	
	2017年 (經審核) 千港元	2016年 (經審核) 千港元
收入	4,075,124	3,641,845
毛利	1,089,244	908,973
年度溢利／(虧損)	159,691	(64,821)

根據2017年年報，受消費氣氛回升所帶動，貴集團之總收入增加11.9%至4,075,100,000港元（2016年：3,641,800,000港元）。誠如2017年年報所載，於截至2017年12月31日止年度，大中華地區的奢侈品消費市場呈現強勁復甦跡象。利好的經濟環境使市場氣氛正面，加上股市上揚及樓價上漲帶來的資本收益帶動消費者信心增強，均推動消費回升。此外，隨著消費氣氛復甦，於2017年中國內地訪港旅客人數開始回升。美元／港元走弱使香港在主要旅遊國家中增強了價格優勢，以及政府為慶祝回歸20週年而開展的旅遊推廣活動，亦推動旅客人數上升。受入境旅遊復甦及本地消費需求改善所帶動，於2017年香港零售銷售有所反彈。鐘錶分部之收入增加13.4%至3,238,600,000港元（2016年：2,856,700,000港元），而珠寶分部之收入增加6.5%至836,500,000港元（2016年：785,100,000港元）。貴集團總收入之74.8%（2016年：76.8%）來自香港市場。

大有融資函件

毛利增加19.8%至1,089,200,000港元（2016年：909,000,000港元）。毛利率提升1.7個百分點至26.7%（2016年：25.0%），乃主要由於高級腕錶市場需求增加。

截至2017年12月31日止年度，貴集團錄得有關租賃物業（包括最低租賃付款及或然租金）之經營租賃付款總額約431,700,000港元，而截至2016年12月31日止年度為477,900,000港元。相關減少乃主要由於2016年隨著零售市場處於下行週期，若干零售店舖之租金獲下調。

由於銷售情況改善、毛利率提升及租金開支獲減省，貴集團之財務表現好轉及貴集團於截至2017年12月31日止年度錄得純利159,700,000港元（2016年：淨虧損64,800,000港元）。

3. 英皇國際之背景資料

英皇國際為一間投資控股公司，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，擁有物業總面積超過5,000,000平方呎。英皇國際已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）。英皇國際之投資物業組合主要集中為位於優越地段的優質零售地舖及商業大廈。近年來，英皇國際致力提升整棟零售及商業大廈佔現有物業投資組合的比例，旨在使租金收入來源更多元化。

誠如英皇國際截至2018年3月31日止年度之年度業績公告所載，英皇國際集團於香港所持有之主要投資物業包括位於銅鑼灣、尖沙咀、淺水灣、北角、屯門、淺水灣及半山之零售商舖及商場。其亦擁有位於灣仔、中環、葵涌、觀塘、屯門及沙田之辦公、商業及工業大樓。

4. 英皇娛樂酒店之背景資料

英皇娛樂酒店為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務。英皇娛樂酒店已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：296）。英皇娛樂酒店現時經營兩間位於澳門之酒店，即英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店。

英皇娛樂酒店集團之旗艦項目－英皇娛樂酒店座落於澳門半島，樓高26層，總樓面面積約655,000平方呎，設有307間客房，乃屢獲殊榮的娛樂酒店。該酒店設有六個博彩樓層，佔地超過130,000平方呎。澳門盛世酒店座落於澳門氹仔島中心，為一座樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎，設有287間客房。

5. 總租賃協議之理由及裨益

貴集團主要銷售享譽國際之歐洲製腕錶及旗下「英皇珠寶」品牌之自家設計的高級珠寶首飾，為零售商之翹楚。於2017年12月31日，貴集團擁有80間零售店舖，其中24間位於香港、6間位於澳門、44間位於中國內地及6間位於新加坡。該等店舖包括獨立珠寶店、特定品牌之鐘錶專賣店及多品牌鐘錶店（附設或不設珠寶櫃檯），以締造一站式購物體驗。貴集團位於香港的零售店舖策略性地開設於主要黃金購物地段，包括銅鑼灣羅素街、尖沙咀廣東道及中環皇后大道中。貴集團相信，雄踞於這些黃金地段，有助貴集團受惠人流增加及提升品牌知名度，對領先的鐘錶零售商而言最為重要。

董事認為，貴集團憑藉與英皇國際集團旗下其他公司（包括英皇娛樂酒店集團）所產生的協同效應而享有獨特優勢。英皇國際集團擁有多項位於著名購物區之優質零售物業。英皇娛樂酒店擁有英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店以及對應零售區域。貴集團以「公平磋商」原則向其租賃該等黃金零售地點，以保證客流量。

大有融資函件

於最後可行日期，貴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有21份現有租賃／授權協議。租賃的最早到期日將為2019年3月，最遲到期日將為2022年10月。每月租金介乎2,000港元至3,635,000港元，規模從停車位至建築面積為6,564平方呎之零售店。租賃年期一般為期2至3年，惟位於北京的英皇集團中心綜合寫字樓之市場慣例租期為5年。誠如貴公司所告知，其擬於租賃屆滿後重續相關協議。

誠如董事會函件所載，總租賃協議規定了貴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，該等條款旨在減省貴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匯報、公告及（如需要）股東批准之程序。取得租賃年度上限有助於減省貴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貴集團的條款協定。

經計及(i)租賃其零售經營物業乃於貴集團之日常業務中進行；(ii) 貴集團現時使用英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團多個物業，因此，總租賃協議項下擬進行之交易預期為經常性，且將於貴集團之日常業務過程中按定期及持續基準發生；及(iii) 貴集團將透過自英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團租賃物業獲益，我們同意董事認為訂立總租賃協議乃於一般及日常業務過程中進行，並符合貴集團及股東之整體利益。

6. 總租賃協議之主要條款

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	貴公司與 英皇國際	規管 貴集團成員公司 (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	貴公司與 英皇娛樂酒店	規管 貴集團成員公司 (作為租戶)及英皇娛 樂酒店集團成員公司 (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 貴公司與英皇國際或英皇娛樂酒店(視乎情況)協定之其他日期(惟年期最長不超過3年)屆滿。

總租賃協議之一般條款

貴集團成員公司與英皇國際集團及英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立正式租賃協議，惟需遵守總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)。

大有融資函件

總租賃協議規定：

- (a) 租賃交易應於 貴公司及英皇國際集團（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予之條款訂立；
- (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) 貴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

- (1) 英皇國際總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：
 - (a) 獨立股東於股東特別大會上通過英皇國際總租賃協議及租賃年度上限的決議案；及
 - (b) 英皇國際獨立股東批准英皇國際總租賃協議及相關年度上限。
- (2) 英皇娛樂酒店總租賃協議須待以下條件獲達成後，方告作實：
 - (a) 獨立股東於股東特別大會上通過英皇娛樂酒店總租賃協議及租賃年度上限的決議案；及
 - (b) 英皇娛樂酒店的董事會批准英皇娛樂酒店總租賃協議及相關年度上限。

大有融資函件

倘若任何總租賃協議之上述先決條件未能於總租賃協議日期起計6個月內獲達成，該總租賃協議將不會生效及相關租賃年度上限將會失效。

貴集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃價格及條款。倘 貴集團管理層將重續現有租賃或開拓新零售店而需要新地點時， 貴集團的經營團隊可進行實地考察及於已選地區尋找可用物業。其後， 貴集團將從不同業主收集初選物業之租金報價（「可比較資料」）。此外， 貴集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。 貴集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研查以評估估值；及／或就經參考有關重續案例的過往租賃協議進行評估。於經營團隊收集及分析上述建議租賃資料後，管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立正式租賃協議。董事認為， 貴集團已制定充足的程序以確保正式租賃協議將按一般商業條款訂立，且不會損害 貴公司及其少數股東之利益。

我們取得並審閱當前使用中物業租賃的程序樣本（包括可比較資料及估值報告），並注意到 貴集團已取得可比較資料以釐定租賃交易的條款。我們亦注意到租賃交易（尤其是租金）的相關條款與當時市場價格相近。

經考慮以上所述，尤其是已制定相關程序確保正式租賃協議按正常商業條款或對 貴集團而言不遜於獨立第三方給予的條款訂立，我們認為總租賃協議的條款屬正常商業條款且就獨立股東而言屬公平合理。

大有融資函件

7. 建議租賃年度上限

總租賃協議項下的建議租賃年度上限列載如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	3月31日止
	港元	港元	港元	3個月
英皇國際	216,000,000	216,000,000	216,000,000	54,000,000
英皇娛樂酒店	6,000,000	6,000,000	6,000,000	1,500,000
總租賃年度上限	<u>220,000,000</u>	<u>220,000,000</u>	<u>220,000,000</u>	<u>55,500,000</u>

據董事告知，建議租賃年度上限根據一系列因素計算，其中包括(i)過往交易金額；(ii)假設所有現有租賃協議將按市場租金重續；及(iii)根據 貴集團之業務發展及擴展而將予訂立之可能新租賃交易。建議租賃年度上限涵蓋與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團分別訂立／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) 貴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；
- (iii) 假設所有現有租約將於到期後重續，且經與鄰近類似物業比較後評估租金有可能增加；
- (iv) 貴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 貴集團的成員公司。

大有融資函件

在評估建議租賃年度上限的釐定基準是否屬公平合理時，我們已考慮以下因素：

(a) 過往交易金額

以下載列 貴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年 港元	2016年 港元	2017年 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	<u>6,202,000</u>	<u>4,642,000</u>	<u>4,141,000</u>
總額	<u>256,445,000</u>	<u>166,727,000</u>	<u>156,423,000</u>

貴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由截至2015年12月31日止年度的約256,400,000港元減少至截至2016年12月31日止年度的約166,700,000港元，並進一步減少至截至2017年12月31日止年度的約156,400,000港元。該減少乃主要由於受2016年資本市場波動及中國國內產值增長放緩影響，奢侈品零售氛圍寡淡，因而 貴集團自英皇國際集團獲得若干租賃空間的租金削減。於最後可行日期， 貴集團成員公司與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團成員公司訂有21項現有租賃／授權協議，主要涵蓋分別位於香港、澳門及中國的7項、3項及1項物業。該等租約擬於到期後重續。此外，據董事告知，隨著近期奢侈品消費及旅遊市場的復甦， 貴集團將考慮擴大其零售網絡，並可能會在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。因此，與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團的相關交易金額預計將增長。

(b) 貴集團的業務發展及潛在擴張

如上文「1. 貴公司之背景資料」一段所述，由於(i)有利經濟狀況帶來消費及市場氛圍回升；(ii)遊客數量增長；及(iii)美元／港元貶值增強香港的價格競爭力；於截至2017年12月31日止年度，貴集團的財務表現有所提升，並於截至2017年12月31日止年度錄得淨溢利159,700,000港元，而截至2016年12月31日止年度錄得淨虧損64,800,000港元。

於2018年第一季度，香港及澳門之旅遊市場及奢侈品消費市場仍持續復甦，可見於(i)根據香港旅遊發展局發表之「訪港遊客統計數字－2018年3月」，與2017年同期相比，2018年第一季度中國訪港遊客人數增長12.6%；(ii)根據香港政府統計處發表之「零售業銷貨額按月統計調查報告－2018年4月」，與2017年同期相比，2018年首4個月香港珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品銷售價值增長22.5%；(iii)根據澳門特別行政區政府統計暨普查局（「統計暨普查局」）發表之數據，與2017年同期相比，2018年第一季度中國訪澳遊客人數增長13.4%；及(iv)根據統計暨普查局發表之「旅客消費調查」，與2017年同期相比，澳門鐘錶及珠寶首飾之銷售增長17.8%。

鑒於(i) 貴集團2017年財務表現改善；及(ii)香港及澳門近期市況及消費情緒向好，擴展零售網絡將為 貴集團業務策略之一，預期英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團之相關交易額將增加。

大有融資函件

(c) 英皇國際集團之業務發展及潛在組合擴張

誠如「1.英皇國際之背景資料」一段所討論，英皇國際於大中華區及海外擁有總面積超過5,000,000平方呎的物業。其投資物業組合主要為位於優越地段的優質零售地舖及商業大廈。近年來，英皇國際大力擴充其物業組合，透過開發及收購擴展於香港、北京及倫敦的據點。

誠如英皇國際截至2018年3月31日止年度之年度業績公告所披露，英皇國際已透過重建及收購擴充其物業組合：(i)英皇國際已完成收購香港半山區輝煌臺的零售商舖，該物業周邊均為半山區高檔住宅，而當地的零售市場亦受高收入群組支持；(ii)在駱克道75-85號之重建項目中，兩座相鄰大廈已拆除並將發展為日本銀座風格之商業及餐飲綜合樓宇，總樓面面積約為96,000平方呎，該項目計劃於2020年完工；(iii)傢俬中心現時為一幢作工業用途之工業樓宇，總樓面面積超過178,000平方呎，貴集團已呈交申請，建議將其整幢改裝為具有餐飲、零售商舖及辦公室等多用途之商業樓宇，預期將於2020年完成；(iv)英皇國際已完成收購位於倫敦牛津街(Oxford Street)之Ampersand大廈，整幢集合零售商舖、辦公室及租賃式公寓之綜合性大樓；(v)位於牛津街25-27號的用地將重建為總樓面面積約20,000平方呎的零售／辦公綜合大樓，該重建項目預期於2019年完工；(vi)毗鄰上海M10號地鐵線之黃金地段，位於上海英皇明星城將發展成為一幢購物商場及酒店或服務式公寓綜合大樓，貴集團已完成該發展項目之地基打樁及地庫挖掘工程；及(vii)位於澳門半島的英皇南灣中心為一幢多層高級零售購物中心，其建築工程已完成，總樓面面積約30,000平方呎。

英皇國際集團採取積極措施以建立投資物業組合。其將在大中華及全球主要城市繼續搜尋具有良好潛力的優質及高檔投資物業。

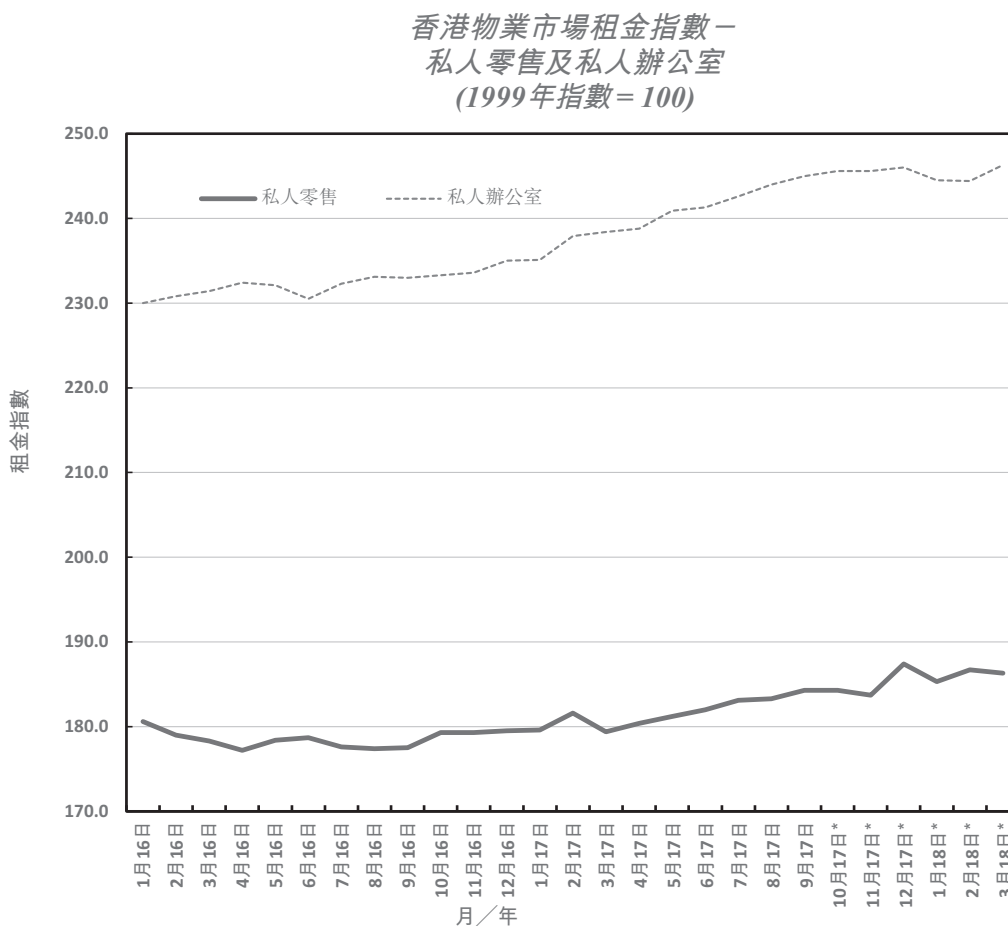
經考慮(i)近期英皇國際集團採取積極措施以擴充其零售及辦公室物業組合；及(ii)上述若干零售物業及辦公室的收購事項、建築工程及重建項

大有融資函件

目已經／將完成，再加上 貴集團零售網絡之潛在擴展，英皇國際集團及英皇娛樂酒店之相關交易將會增加。

(d) 近期香港租賃市場

2016年1月至2018年3月香港私人零售及私人辦公室物業市場的租金指數如下圖所示：



資料來源：香港差餉物業估價署

附註：*暫時數字

吾等注意到，自2016年4月起私人零售物業的租金指數呈普遍上升趨勢，租金指數最低值為177.2。於2018年3月，私人零售物業的租金指數為186.3。私人辦公室租金近期亦呈上升趨勢。私人辦公室租金指數由2016年1月的230.0增至2018年3月的246.3。

大有融資函件

經考慮(i)近期香港私人零售物業及私人辦公室租金均呈增長趨勢；(ii) 貴集團計劃於現有租賃屆滿後重續；及(iii) 貴集團可能與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團訂立新租賃以擴展其零售網絡，預期與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團之相關交易額將增加。

經考慮(i) 貴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現已訂立21份現有租賃／授權協議；(ii)相關現有租賃／授權協議預期於屆滿後重續；(iii)如上文租金指數所示，私人辦公室及零售物業之市場租金均呈增長趨勢；(iv)考慮到 貴集團財務表現改善及消費情緒向好， 貴集團有可能擴展其零售網絡的計劃；及(v)英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）現有組合及英皇國際集團可能收購若干物業以供日後出租予 貴集團的成員公司，吾等認為建議租賃年度上限之釐定基準就獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)總租賃協議乃於 貴集團日常業務過程中訂立並符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)總租賃協議之條款乃按一般商業條款而訂定，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)租賃年度上限乃合理釐定，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關普通決議案，以批准總租賃協議及租賃年度上限。

此 致

英皇鐘錶珠寶有限公司（「貴公司」）
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理
張浩剛
謹啟

2018年7月17日

張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並為大有融資有限公司之負責人，從事證券及期貨條例下之第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業積逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉如下：

(i) 於本公司權益之好倉

普通股

董事姓名	身份／權益性質	已發行 股份數目	概約持股 百分比
楊諾思女士	AY Trust受益人	3,630,950,000	53.38%

附註：該等股份乃由楊受成產業控股之全資附屬公司英皇鐘錶珠寶控股持有，而楊受成產業控股由AY Trust全資擁有，楊諾思女士則為AY Trust合資格受益人之一。

(ii) 於本公司相聯法團權益之好倉

普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	已發行 股份數目	概約持股 百分比
楊諾思女士	英皇國際	AY Trust受益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
楊諾思女士	英皇娛樂酒店	AY Trust受益人	851,352,845 (附註)	65.46%
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	10,500,000	0.29%

附註：英皇國際及英皇娛樂酒店均為股份於香港上市之公司。各有關股份乃由AY Trust最終擁有。楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一，被視為於相同股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部；或(b)根據證券及期貨條例第352條將登記於該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為目前與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有任何權益而須根據上市規則予以披露。

5. 董事於合約及安排之利益

於最後可行日期，本集團成員公司與(i)由AY Trust控制之訂約方（項目1至14），其中楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一及(2)楊諾思女士之聯繫人（項目15）之間存續下列協議：

1. Very Sound Investments Limited（「**Very Sound**」）與麗盟有限公司（「**麗盟**」）所訂立日期為2016年3月31日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2016年4月1日之公告；
2. 英皇娛樂酒店（澳門）有限公司與EWJ澳門有限公司（「**EWJ澳門**」）所訂立日期均為2016年3月31日之租賃協議及補充租賃協議，其詳情均載於英皇娛樂酒店日期為2016年4月1日之公告；
3. 恆毅香港有限公司與麗盟所訂立日期為2017年3月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年3月30日之公告；
4. 智揚投資有限公司與麗盟所訂立日期為2017年6月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月29日之公告；
5. 怡瑞有限公司與EWJ澳門所訂立日期為2017年6月29日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月29日之公告；
6. Richorse Limited與麗盟所訂立日期均為2017年6月30日之三份租賃協議，其詳情均載於本公司日期為2017年6月30日之公告；
7. 境榮有限公司與麗盟所訂立日期為2017年6月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月30日之公告；
8. 金御廷有限公司與麗盟所訂立日期為2017年6月30日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年6月30日之公告；
9. 樂德投資有限公司（「**樂德**」）與麗盟所訂立日期為2017年7月27日之租賃協議，其詳情載於本公司日期為2017年7月27日之公告；

10. 英皇(北京)房地產開發有限公司(「英皇北京」)與英皇鐘錶珠寶(北京)有限公司所訂立日期均為2017年10月31日之三份租賃協議,其詳情載均於本公司日期為2017年10月31日之公告;
11. 英皇北京與北京富嘉佳美鐘錶貿易有限公司所訂立日期為2017年10月31日之租賃協議,其詳情載於本公司日期為2017年10月31日之公告;
12. 輝益有限公司與EWJ澳門所訂立日期為2017年11月15日之租賃協議,其詳情載於本公司日期為2017年11月15日之公告;
13. Very Sound 與麗盟所訂立日期為2017年11月16日之租賃協議,其詳情載於本公司日期為2017年11月16日之公告;
14. 樂德與麗盟所訂立日期為2018年2月27日之授權協議,其詳情載於本公司日期為2018年2月27日之公告;及
15. 本公司與楊博士所訂立日期為2016年11月4日之寄售協議,其詳情載於本公司日期為2016年11月4日之公告。

彼等各自協議之補充協議的詳情載於本公司日期為2016年4月1日、2016年11月4日、2017年3月30日、2017年6月29日、2017年6月30日、2017年7月27日、2017年10月31日、2017年11月15日、2017年11月16日及2018年2月27日之公告(視情況而定)。

除上文披露者外,概無董事於最後可行日期存續就本集團業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事於資產之權益

於最後可行日期,董事概無於本集團任何成員公司自2017年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
大有融資	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

大有融資已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件及報告（視情況而定），以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，大有融資：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期（即2017年12月31日）以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉有任何情況或事件可能導致本集團之財務或貿易狀況自2017年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來發生重大不利變動。

9. 備查文件

總租賃協議之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期之任何工作日（星期六及公眾假期除外）上午九時正至下午五時正，於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓可供查閱。

10. 雜項

本通函及隨附之委任代表表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告英皇鐘錶珠寶有限公司（「本公司」）謹訂於2018年8月2日（星期四）下午3時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列作為本公司普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) (i) 追認、確認及批准英皇國際總租賃協議（定義見於本公司日期為2018年7月17日之通函（「通函」））及註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同其租賃年度上限（定義見通函）；及(ii) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就該協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對該協議的條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））；及

股東特別大會通告

- (2) (i)追認、確認及批准英皇娛樂酒店總租賃協議（定義見通函及註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易連同其租賃年度上限（定義見通函）；及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就該協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對該協議的條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂（與有關協議之目的並無任何分歧））。

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
公司秘書
鍾好英

香港，2018年7月17日

註冊辦事處及主要營業地址：

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
25樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或（倘彼持有超過一股股票）多名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。

股東特別大會通告

- (iii) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名較先者方有權就此投票，其他聯名持有人之投票則不予受理。
- (iv) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。
- (v) 為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2018年7月27日（星期五）下午4時30分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (vi) 決議案將由獨立股東（定義見通函）投票表決。根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用原則決定，允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (vii) 若於上述大會當日下午1時正後至大會開始時間期間任何時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋、或「黑色」暴雨警告信號，則大會將延期舉行。本公司將於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.emperorwatchjewellery.com>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

此通函（中、英文版本）可供任何股東以付印形式或於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.emperorwatchjewellery.com>)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。股東仍有權隨時向本公司發出合理書面通知，或透過郵寄或電郵 (is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），更改所選擇日後收取所有公司通訊之方式。