

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
2020 年總租賃協議

茲提述日期為 2018 年 5 月 24 日有關 2018 年總租賃協議之公告。隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，本公司分別與英皇國際及英皇娛樂酒店於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以規管各方之間租賃交易的安排，期限自 2021 年 4 月 1 日起延續三年。

董事會將徵求獨立股東批准租賃年度上限總額。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率(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，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及徵求獨立股東批准之規限。

2020 年總租賃協議

茲提述日期為 2018 年 5 月 24 日之公告，內容有關本公司分別與英皇國際及英皇娛樂酒店訂立 2018 年總租賃協議，當中載列規管本集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)之租賃交易之框架條款。

本集團將繼續向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃其物業(包括辦公室、零售店鋪、倉庫、停車位、廣告牌或招牌)。因應(1)上市規則項下對本集團年度上限之修訂；及(2)設定自 2021 年 4 月 1 日起延續之三年期限，董事會宣佈，隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，本公司與以下各對應方於 2020 年 12 月 3 日訂立 2020 年總租賃協議，以協定有關事宜。

總租賃協議	訂約方	範疇
(1) 2020 年英皇國際總租賃協議	本公司與英皇國際	規管本集團與英皇國際集團之間的租賃交易
(2) 2020 年英皇娛樂酒店總租賃協議	本公司與英皇娛樂酒店	規管本集團與英皇娛樂酒店集團之間的租賃交易

期限

2021 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日。於遵守上市規則當時相關規定或就嚴格遵守有關規定而獲得任何豁免的前提下，除非根據 2020 年總租賃協議提早終止，否則於初始期限或隨後續期期限屆滿後，2020 年總租賃協議將自動延續三年(或按上市規則所允許的其他期間)。

主要條款及條件

2020 年總租賃協議主要根據上市規則變動而修訂若干特定條款，以及設定自 2021 年 4 月 1 日起計三年的新期限。

本集團相關成員公司以及英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)相關成員公司可不時訂立有關任何租賃交易之正式租賃協議，惟須遵守 2020 年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行，前提為:

- (a) 所有租賃交易均已及應於本集團及英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)的一般及日常業務過程中進行，並符合其各自股東之整體利益；
- (b) 各正式租賃協議之條款已及應按一般商業條款或按不遜於獨立第三方給予本集團之條款訂立；
- (c) 租賃交易之條款已經及將經公平磋商後達成，而各正式租賃協議項下之租金金額將按物業狀況並參考於位置、面積及許可用途方面可比較之物業的當時市場租金釐定；
- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2020 年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及

(e) 本集團有／將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。

過往交易金額

以下載列本集團與英皇國際集團／英皇娛樂酒店集團於租賃交易所支付之過往租金/授權費金額：

	截至 12 月 31 日止年度		自 1 月 1 日至 9 月 30 日
	2018 年 千港元	2019 年 千港元	2020 年 千港元
英皇國際集團	171,567	116,021	56,159
英皇娛樂酒店集團	4,141	4,713	2,125
總額	<u>175,708</u>	<u>120,734</u>	<u>58,284</u>

根據 2018 年總租賃協議，截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止三個年度各年之現有租賃年度上限均為 222,000,000 港元，而截至 2021 年 3 月 31 日止三個月之現有租賃年度上限則為 55,500,000 港元。

租賃年度上限總額

根據本集團自 2019 年 1 月 1 日起採納之香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，此乃按固定租金之現值計量，並在本集團相關成員公司作為承租人的情況下，以承租人於訂立租賃年度的增量借貸率折現。相應地，本公司須按 2020 年總租賃協議規定，就本集團相關成員公司作為承租人將予或預期將予訂立的租賃於每年各期間相關的使用權資產總值之最高金額設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第 16 號，租賃交易項下之可變租金將確認為本集團之開支。本公司會為記賬為開支的可變租金及其他短期租金釐定年度上限，此乃參考本集團就 2020 年總租賃協議項下每年各期間所預計租賃交易應付可變租金及其他短期租金的全年最高金額而釐定。

2020 年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額列載如下：

	截至 12 月 31 日止 九個月	截至 12 月 31 日止 年度		截至 3 月 31 日止 三個月
	2021 年 千港元	2022 年 千港元	2023 年 千港元	2024 年 千港元
使用權年度上限總額 (附註)	100,000	350,000	350,000	75,000
租金開支年度上限總額 (附註)	4,000	4,500	5,000	1,250

附註：包括英皇娛樂酒店與本公司之間的租賃交易

租賃年度上限總額，即(i)本集團根據 2020 年總租賃協議期限內各期間就將予或預期將予訂立租賃的使用權資產總值；及(ii)本集團根據 2020 年總租賃協議於期限內各期間就租賃交易應付之可變租金及其他短期租金各自預計之最高總值。

使用權年度上限總額 (即與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)進行或預期進行之所有租賃交易及將予確認之使用權資產(不論其地點及用途)之總計)及租金開支年度上限總額 (即與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)進行/將予進行或預期進行之所有短期租賃交易及本集團將支付之可變租金(不論其地點及用途)之總計) 乃經考慮以下因素而釐定：

- (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) 現有租賃交易數目：

於本公告日期，本集團成員公司向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃下列位於香港、澳門及中國內地地區的物業：

香港

地點

- (1) 灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心
- (2) 銅鑼灣羅素街 50-56 號
- (3) 銅鑼灣堅拿道東 5 號
- (4) 九龍尖沙咀彌敦道 81 號喜利大廈
- (5) 九龍尖沙咀廣東道 4-8 號

澳門及中國內地

地點

- (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) 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現時已訂立 20 份租賃／租約／特許協議。該等租賃協議最早的屆滿日期為 2020 年 12 月，最遲的屆滿日期為 2023 年 1 月。月租介乎 2,000 港元至 2,900,000 港元，而面積由廣告牌至總建築面積為 5,762 平方呎之零售店不等。租期一般為 2 至 3 年，惟位於北京英皇集團中心綜合寫字樓除外，其市場慣例為 5 年租期。

- (iii) 假設上述所有租約均會在限期後續約，經考慮租金未來可能有調整；
- (iv) 本集團之業務發展及擴展，以及於未來數年根據 2020 年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)現有物業組合中的位置及用途及英皇國際集團未來可能收購及可供出租予本集團成員公司的物業；及
- (vi) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

2020 年總租賃協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事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。

本集團目前向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)按 2018 年總租賃協議租賃其物業，並且未來將繼續租賃其物業。隨著 2018 年總租賃協議將屆滿，訂立 2020 年總租賃協議將能繼續有效規管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，同時能減省本集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)訂立新租約或續租租賃交易時的滙報、公告及股東批准(如需要)之相關程序。此外，取得租賃年度上限總額有助於減省本公司在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用。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作為業主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，2020 年總租賃協議乃本集團日常業務過程中進行，並經公平原則磋商，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，而租賃年度上限總額屬公平合理且符合本公司及股東整體之利益。

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楊博士(彼被視為本公司之主要股東)成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際及英皇娛樂酒店均被視為本公司之關連人士，因此，2020 年總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

本公司主席楊諾思女士為上述私人酌情信託合資格受益人，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦在英皇國際及英皇娛樂酒店擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於參考租賃年度上限總額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，租賃年度上限總額須受遵守公告、滙報及年度審閱以及徵求獨立股東批准之規限。

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就 2020 年總租賃協議項下交易所訂之租賃年度上限總額。獨立董事委員會已告成立，就(i)租賃年度上限總額是否公平合理；(ii)2020 年總租賃協議項下之交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常業務中訂立；(iii)該等交易是否符合本公司及股東之整體利益；及(iv)如何就提呈的決議案表決向獨立股東提供意見。本公司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。獨立財務顧問將被委任，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)2020 年總租賃協議及租賃年度上限總額之進一步資料；(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，預期通函將於 2020 年 12 月 24 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：

「2018 年英皇國際總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之總租賃協議
「2018 年英皇娛樂酒店總租賃協議」	指	本公司與英皇娛樂酒店訂立日期為 2018 年 5 月 24 日之總租賃協議
「2018 年總租賃協議」	指	2018 年英皇國際總租賃協議及 2018 年英皇娛樂酒店總租賃協議
「2020 年英皇國際總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為 2020 年 12 月 3 日之總租賃協議
「2020 年英皇娛樂酒店總租賃協議」	指	本公司與英皇娛樂酒店訂立日期為 2020 年 12 月 3 日之總租賃協議
「2020 年總租賃協議」	指	2020 年英皇國際總租賃協議及 2020 年英皇娛樂酒店總租賃協議，而「2020 年總租賃協議」可指任何其中之一

「使用權年度上限總額」	指	就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為固定租金之年度上限，此乃參考於 2020 年總租賃協議之期限內各有關期間將予訂立或預期將予訂立之租賃交易有關之使用權資產總值之年度最高金額釐定
「租金開支年度上限總額」	指	就上市規則第 14A 章而言及根據香港財務報告準則第 16 號，為本集團確認為開支之可變租金及其他短期租金年度上限，乃參考於 2020 年總租賃協議之期限內各有關期間之租賃交易將會或預期應付之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「租賃年度上限總額」	指	使用權年度上限總額及租金開支年度上限總額
「董事」或「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	本集團任何成員公司與英皇國際集團任何成員公司(包括英皇娛樂酒店)在本公告日期於 2018 年總租賃協議及 2020 年總租賃協議各期限內任何時間就已訂立及仍存續之任何租賃交易而不時及可能訂立之正式協議(載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細描述、用途、期限、租金及特定條款如免租期、提早終止、按金、費用及收費等)
「楊博士」	指	楊受成博士
「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，其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務，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，其附屬公司主要於大中華及海外從事物業投資、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(包括英皇娛樂酒店集團)
「現有租賃年度上限」	指	就 2018 年總租賃協議項下擬進行交易，已取得於截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止三個財政年度各年及截至 2021 年 3 月 31 日止三個月之年度上限
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會(或任何續會)，以考慮並酌情批准租賃年度上限總額
「固定租金」	指	本集團按正式租賃協議已付或應付給英皇國際集團的定期租金／授權費的固定金額
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為租賃年度上限總額以及 2020 年總租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	於 2020 年總租賃協議項下交易中概無擁有重大權益之股東
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「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)根據 2018 年總租賃協議或 2020 年總租賃協議(視乎情況而定)及正式租賃協議就租賃物業之所有現有及未來租賃/授權交易
「可變租金」	指	本集團根據正式租賃協議，已付或應付予英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)與租賃物業所產生的收益相關可變付款額
「%」	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，2020 年 12 月 3 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