

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 - 2020年總租賃協議 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

VINC 域高

域高融資有限公司

董事會函件載於本通函第8頁至第16頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問域高融資函件載於本通函第18頁至第32頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額提供之意見。

本公司謹訂於2021年2月2日(星期二)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3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54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)舉行時間48小時前(於2021年1月31日(星期日)上午11時45分前)交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下隨後仍可依願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。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全以及預防2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)蔓延，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制體溫篩檢/檢查；
- (2) 強制個人健康申報；
- (3) 強制佩戴外科口罩—股東特別大會會場概不提供口罩；
- (4) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物；及
- (5) 將於股東特別大會會場分配指定座位。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於內文指定時間交回其委任代表表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能於短期內實施進一步程序及預防措施，以及可能適時刊發進一步公告。股東應留意本公司網站以更新股東特別大會的最新安排。

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	3
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	17
域高融資函件	18
附錄—一般資料	33
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於2019冠狀病毒病的形勢，本公司建議股東以下股東特別大會之預防措施：—

(A) 股東特別大會前

- (1) 於股東特別大會前預先委任代表投票：本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能接觸2019冠狀病毒病之風險。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。股東毋須親身出席亦可行使股東權利。填妥及交回委任代表表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

遞交已填妥委任代表表格之截止日期為**2021年1月31日(星期日)上午11時45分**。已填妥委任代表表格須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54樓。委任代表表格可於本公司網站(<https://www.emperorwatchjewellery.com>)或聯交所網站下載。

- (2) 非登記股東委任代表：透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份之非登記股東，請直接向其銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助其委任代表。
- (3) 限制親身出席股東特別大會會場：本公司將限制親身出席股東特別大會會場之人數，以確保於股東特別大會會場在任何時候均嚴格遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》。董事會保留隨時變更該最高與會人數之權利，視乎召開股東特別大會時之公共衛生狀況及香港特別行政區政府指引而定。

股東特別大會預防措施

有意親身或透過受委代表出席股東特別大會之股東(無論相關委任代表表格是否已填妥並提交),須於2021年1月29日(星期五)至2021年1月31日(星期日)上午11時45分期間登記其意願及透過電郵至cosec@emperorgroup.com或親身前往香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓提供以下詳情:

1. 全名(按香港身份證或護照上所示);及
2. 聯絡電話號碼;及
3. 電郵地址。

親身進入股東特別大會會場之申請將按先到先得基準分配。重複登記將不予受理。若已登記之股東獲分配進入會場的權利,本公司將於2021年2月1日(星期一)透過電郵及電話通知(如可聯繫)。本公司概不會向未成功獲得親身進入股東特別大會會場權利之股東發送任何通知。

謹此提醒股東,毋須親身出席亦可行使股東權利。本公司強烈鼓勵股東通過於上述截止日期前盡快提交上述委任代表表格委任股東特別大會主席作為其代表。在股東有意親身出席或由其選擇之代表出席股東特別大會之情況下,如有關股東成功登記出席,彼等或其選擇之代表仍可親身出席股東特別大會。

- (4) 於股東特別大會或之前的提問:本公司將以專注股東特別大會通告所載之建議決議案為目的,進行股東特別大會議程。倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通之任何事項有疑問,務請股東儘早於股東特別大會日期前透過電郵(ir@emperorgroup.com)與本公司聯絡。本公司將致力在切實可行的情況下盡快回覆。

(B) 於股東特別大會時

- (1) 本公司將對每位與會者進行強制體溫篩檢/檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍,或出現類似流感症狀或任何香港特別行政區政府規定須予隔離,可能被拒絕進入股東特別大會會場。

股東特別大會預防措施

- (2) 每位與會者須於獲准進入股東特別大會會場前提交已填妥及簽署之健康申報表(「表格」)。務請攜帶已填妥表格至股東特別大會會場，以確保順利進行登記及核證程序。任何對表格所提之任何問題作出肯定確認之人士均不得進入股東特別大會會場。表格可於本公司網站(<https://www.emperorwatchjewellery.com>)下載。
- (3) 每位與會者須於股東特別大會上全程(包括排隊登記)佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。
- (4) 本公司將為每位與會者分配座位，以確保適當社交距離及便於密切接觸者追蹤。
- (5) 股東特別大會會場上將不會向與會者提供茶點或飲品或分派企業禮物。
- (6) 董事親身出席股東特別大會會場亦將受限。非親身出席股東特別大會之董事將通過電子方式參加。

此外，與會者須於股東特別大會會場全程保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者之健康安全。

由於2019冠狀病毒病在香港的狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站(<https://www.emperorwatchjewellery.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

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：

「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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義

釋 義

「楊受成鐘錶珠寶控股」	指	楊受成鐘錶珠寶控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及由楊博士設立之私人酌情信託持有
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「緊密聯繫人」	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，一間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	具有上市規則賦予之涵義
「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(包括英皇娛樂酒店集團)就於最後實際可行日期及於2018年總租賃協議及2020年總租賃協議(視乎情況而定)各期限內任何時間存續之任何租賃交易而已訂立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，視作為本公司之主要股東
「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)，由英皇國際間接擁有70.07%股權
「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)

釋 義

「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)
「股東特別大會」	指	本公司將於2021年2月2日(星期二)上午11時45分在香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東特別大會(或其任何續會),以考慮及酌情批准租賃年度上限總額
「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
「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
「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
「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2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「域高融資」	指	域高融資有限公司,根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,以及就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額及其投票行動獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年12月18日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「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



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：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

敬啟者：

持續關連交易
2020年總租賃協議

緒言

茲提述本公司日期為2020年12月3日之公告，據此，董事會宣佈本公司分別與英皇國際及英皇娛樂酒店集團訂立2020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。

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之資料：(i)2020年總租賃協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就2020年總租賃協議發出之函件；(iii)獨立財務顧問就2020年總租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)為考慮及酌情批准租賃年度上限總額而召開之股東特別大會的通告。

董事會函件

2020年總租賃協議

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；

董事會函件

- (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
	2018年	2019年	9月30日
	千港元	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。

董事會函件

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		截至3月31日	
	日止九個月	截至12月31日止年度	止三個月	
	2021年	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元	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： 包括英皇娛樂酒店集團與本集團之間的租賃交易

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。

董事會函件

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) 現有的租賃交易數目：

於最後實際可行日期，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會有調整；
- (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。

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的租金及條款。倘本集團管理層將重續現有租賃或開設需要新物業之新零售店鋪，本集團的經營團隊將進行實地考察及於已選地理位置尋找可用物業。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。

倘若日後有任何租賃期限超過3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。

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年總租賃協議之條款及其項下擬進行之交易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

於最後實際可行日期，本公司及2020年總租賃協議對應方，即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，故此，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。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。

有見及主席楊諾思女士為上述私人酌情信託合資格受益人之一，故彼被視為於交易中擁有權益，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2020年總租賃協議相關對應方擔任管理職務，故彼等亦已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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)2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否屬公平合理；(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)如何對提呈決議案進行表決而向獨立股東提供意見。域高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2021年2月2日(星期二)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。股東特別大會上將提呈有關2020年總租賃協議之普通決議案(「該決議案」)，以供獨立股東批准相關交易。

於最後實際可行日期，2020年總租賃協議之對應方由楊博士(視作本公司之主要股東)設立之私人酌情信託間接全資擁有。因此，楊受成博士及其聯繫人將就該決議案放棄表決。根據上市規則，該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54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，閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

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資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2021年1月27日(星期三)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分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54樓。

推薦建議

董事會認為2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額乃按一般商業條款公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第18頁至第32頁所載之域高融資函件，當中載有其就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其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

2020年12月24日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就2020年總租賃協議及租賃年度上限總額致獨立股東的推薦意見函件全文，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 2020年總租賃協議

吾等謹此提述本公司於2020年12月24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，否則本函件所用詞彙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2020年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額向閣下提供意見。域高融資已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第18頁至第32頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「域高融資函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮域高融資提供之意見後，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)2020年總租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)2020年總租賃協議之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，而租賃年度上限總額對本公司及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將予提呈以批准租賃年度上限總額之有關普通決議案。

此 致

英皇鐘錶珠寶有限公司之獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
英皇鐘錶珠寶有限公司

陳嬋玲

廖慶雄
獨立非執行董事

陳慧玲

2020年12月24日

以下為獨立財務顧問就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易以及租賃年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見全文，乃為供載入本通函而編製。



域高融資有限公司

香港皇后大道中99號中環中心26樓2610室

敬啟者：

持續關連交易
2020年總租賃協議

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2020年12月24日致獨立股東之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件乃其中的一部分。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。

茲提述 貴公司刊發日期為2020年12月3日之公告，內容有關 貴公司分別與英皇國際及英皇娛樂酒店集團訂立2020年總租賃協議，當中載列規管 貴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。

域高融資函件

貴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 貴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，貴公司與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)於2020年12月3日訂立2020年總租賃協議，以協定有關事宜。

於最後實際可行日期，貴公司與2020年總租賃協議對應方，即英皇國際及英皇娛樂酒店均由楊博士(彼被視為 貴公司之主要股東)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 貴公司之關連人士，故此，2020年總租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於參考 貴公司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。

有見及主席楊諾思女士為上述私人酌情信託合資格受益人之一，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就 貴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2020年總租賃協議相關對應方擔任管理職務，故彼等亦已就 貴公司之相關董事會決議案放棄投票。

除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

獨立董事委員會

董事會現由執行董事楊諾思女士、黃志輝先生及范敏嫦女士；及獨立非執行董事陳嬋玲女士、廖慶雄先生及陳慧玲女士組成。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額是否屬公平合理並符合 貴公司及其股東之利益向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

根據上市規則吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(其中包括) 2020年總租賃協議是否於 貴集團日常業務過程中進行，屬一般商業條款及公平合理，及是否符合 貴集團及股東整體之利益，而租賃年度上限總額屬是否公平合理且符合 貴公司及股東整體之利益等方面提供獨立意見。域高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。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司之董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自之附屬公司或彼等各自之聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期，並無於彼等各自之任何附屬公司或彼等各自之聯繫人中擁有任何直接或間接股權，以及於最後實際可行日期，並無於 貴集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益而可能被合理視為妨礙吾等就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排而使吾等將據此自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等並不知悉存在任何情況或任何情況之變動會影響吾等之獨立性。

吾等於過往兩年並未擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。因此，吾等認為吾等符合資格就(其中包括) 2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額提供獨立意見。

吾等意見基準及推薦建議

就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提出意見及建議時，吾等依賴通函所載或引用的資料、事實及陳述、董事、貴公司管理層及其附屬公司提供的資料、事實及陳述以及意見。

域高融資函件

吾等假設通函所載或引述之所有資料、事實、意見及陳述於通函日期均屬真實、準確及完備，且董事與 貴公司及其附屬公司之管理層之所有預期及意向將得以達成或履行(按情況而定)。吾等並無理由懷疑董事與管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。吾等亦已尋求並獲得董事確認，於所提供資料及所表達意見中並無遺漏任何重大事實。

吾等作為獨立財務顧問，除本函件外，吾等對通函任何部分之內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司所提供或代表 貴公司作出之資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦無就 貴公司、彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)或任何其他參與交易之人士之業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮 貴集團或股東因交易而產生之稅務影響。 貴公司已獲其專業顧問就交易及編製通函(本函件除外)個別提供意見。

吾等已假設有關於交易將根據通知所載條款及條件完成，而毋須豁免、修訂、增加或延遲任何條款或條件。吾等假設，於接收交易所需之所有必要政府、監管或其他批准及同意後，概不會施加任何延遲、限制、條件或規限而對預期自交易產生之預期利益造成重大不利影響。此外，吾等之意見須基於現有金融、市場、經濟、行業及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可用的資料及文件，其中包括：(i)貴公司截至2019年12月31日止年度之年報，(ii)貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告；(iii)貴公司日期為2020年12月3日有關2020年總租賃協議之公告；(iv)貴集團與英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)有關成員公司之間有關過往交易之文件；及(v)已提供予吾等之2020年總租賃協議項下擬進行之交易之基準及假設，致使吾等能夠在知情狀況下提出意見，並為吾等之建議提供合理依據。基於上述內容，吾等確認吾等已採取所有上市規則第13.80條(包括該條的附註)所述2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額適用的合理及必要步驟。

域高融資函件

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額時作參考之用。除供收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部份內容，或將本函件作任何其他用途。

本函件之英文原文與中文譯文如有歧義，概以英文為準。

主要考慮因素及原因

在達致吾等就2020年總租賃協議之條款、其項下擬進行之交易及租賃年度上限總額之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 訂約方之背景資料

1.1 貴公司之資料

貴公司為一間投資控股公司。貴公司連同其附屬公司為主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之領先零售商。

貴集團已於香港、澳門、中國內地、新加坡及馬來西亞設立約100間店舖以及數個網上購物平台之零售網絡。貴公司擁有逾75年歷史，並擁有均衡及全面之鐘錶經銷名單。其目標客戶為遍佈全球的中等到高收入人士。貴集團之核心策略為維持其於大中華區領先的鐘錶及珠寶零售集團地位，並致力於拓展至該地區以外。

1.2. 英皇國際之資料

英皇國際為一間投資控股公司，其附屬公司主要在大中華及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務，擁有總面積超過600萬平方尺之物業。英皇國際之已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)。英皇國際集團擁有三線發展之業務模式—擁有及管理於黃金地段的投資物業，以產生穩定收入；開發住宅項目，以推動盈利能力；及營運酒店服務帶動穩定經常性現金流。英皇國際集團因其可持續發展努力及在開發優質創新物業方面取得之成績，獲BCI Asia評為「2019年香港十大地產發展商」之一。

誠如英皇國際於截至2020年9月30日止六個月之中期業績公告所載，英皇國際集團於香港擁有之主要投資物業包括位於銅鑼灣、尖沙嘴、淺水灣、半山、北角及屯門之零售商舖及購物中心。其亦於灣仔、中環、上環、葵涌、觀塘、屯門及沙田擁有辦公室、商業及工業大樓。

1.3 英皇娛樂酒店之資料

英皇娛樂酒店為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門從事娛樂及酒店服務。英皇娛樂酒店之已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：296)。英皇娛樂酒店目前在澳門經營兩家酒店，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店。

英皇娛樂酒店為英皇娛樂酒店集團於澳門半島的旗艦項目。該酒店為一間屢獲殊榮、樓高26層的博彩酒店，其總樓面面積約655,000平方呎，設有311間客房。該酒店設有六個博彩樓層，佔地130,000平方呎。澳門盛世酒店為一間樓高17層的酒店，位於澳門氹仔島中心，總樓面面積約209,000平方呎，設有287間客房。

2. 訂立2020年總租賃協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴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貴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貴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貴集團的條款協定。

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年總租賃協議之條款及其項下擬進行之交易乃貴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，並符合貴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貴公司及股東整體之利益。

域高融資函件

誠如與 貴集團管理層之討論，吾等明白 貴集團日後將繼續向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃物業，因此， 貴集團取得租賃年度上限總額乃屬合理，以減低 貴公司遵守上市規則規定之相關行政負擔及成本。經考慮上述因素後，吾等認為，訂立2020年總租賃協議連同採納租賃年度上限總額乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 2020年總租賃協議

3.1 2020年總租賃協議之主要條款

總租賃協議	訂約方	範疇
(1) 2020年英皇國際總租賃協議	貴公司及英皇國際	規管 貴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	貴公司及英皇娛樂酒店	規管 貴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。

域高融資函件

貴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 貴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 貴集團之條款訂立；
- (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) 貴集團有／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。

誠如與管理層之討論， 貴集團將按一系列程序選擇物業及釐定租約之租金及條款。當 貴集團管理層將重續現有租賃或因開設新零售商舖而需要新物業時， 貴集團營運團隊將進行實地考察及於選定地點物色可用物業。 貴集團隨後將自不同業主搜集已篩選物業之租金報價。

此外， 貴集團將進一步評估租金及取得可比較資料以釐定租賃條款。 貴集團可於有需要時委聘獨立物業評估師編製估值報告；進行內部研究以評估估值；及／或參考先前租賃協議以就續租方案作出評估。經營運團隊收集及分析上述建議租賃之資料後，管理層將審閱及批准建議租賃。董事認為， 貴公司已制定足夠程序確保租賃合約按一般商業條款訂立，且不會損害 貴公司及其少數股東股東之利益。

域高融資函件

吾等已取得及審閱英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)於不同地區租賃物業之程序樣本，並注意到 貴集團已取得可資比較資料，借助獨立物業估值師編製之估值報告，及／或進行內部研究以評估估值，及／或參考先前租賃協議，以就續租方案釐定租賃交易之條款。吾等亦注意到租賃交易之相關條款(尤其是租金)與當時市場相若。基於上述因素，吾等認為，倘該等程序可相應實施，且 貴公司將於訂立任何租賃交易前遵守有關程序，則2020年總租賃協議項下租賃交易的條款將不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款。

經考慮上述各項後，尤其是已制定程序確保租賃交易按一般商業條款或不遜於獨立第三方向 貴集團提供之條款訂立，吾等認為2020年總租賃協議之條款及其項下擬進行之交易屬一般商業條款，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

3.2 建議租賃年度上限總額

摘錄自董事會函件，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2021年 12月31日止		截至2024年 3月31日止	
	九個月	截至12月31日止年度	三個月	
	千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	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：包括英皇娛樂酒店集團及 貴集團之間的租賃交易

域高融資函件

根據董事建議，建議之租賃年度上限總額乃根據一系列因素計算，其中包括(i)過往交易金額，(ii)董事會函件所載現有租賃協議將按市場租金續約之假設，及(iii)根據 貴集團業務發展及擴充而可能訂立之新租賃協議。

根據董事會函件，租賃年度上限總額，即(i) 貴集團根據2020年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立之租賃有關的使用權資產；及(ii) 貴集團根據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)已進行/將予進行或預期進行之所有短期租賃交易及 貴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) 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) 假設所有現有租約均會在限期後續約，經考慮租金未來可能會有調整；
- (iv) 貴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 貴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。

域高融資函件

於評估釐定建議租賃年度上限總額之基準之公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

(a) 過往交易金額

以下載列 貴集團與英皇國際集團／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		自2020年 1月1日至 9月30日
	2018年 千港元	2019年 千港元	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>
利用率	<u>79%</u>	<u>54%</u>	<u>26%</u>

貴集團與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團之間的租賃交易的過往金額由截至2018年12月31日止年度約175,700,000港元減少至截至2019年12月31日止年度約120,700,000港元，並進一步減少至截至2020年9月30日止九個月之約58,300,000港元。該減少主要由於2019年中美貿易糾紛、本地社會事件及2020年之2019冠狀病毒病大流行使市場消費氣氛疲弱，導致推遲開設新店，以及英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團提供租金優惠。根據英皇國際日期為2018年11月12日有關出售於湛揚控股有限公司股本權益之通函，位於九龍廣東道之物業(包括店舖及外牆廣告位)原本由英皇國際集團成員公司出租予 貴集團成員公司，其租賃已計入現有租賃年度上限，直至由 貴集團購入為止。因此，現有租賃年度上限的使用率自2019年起已下降。

根據 貴公司管理層的意見， 貴集團認為上述為預測未來數年租賃交易之租金下跌因素。吾等亦已自 貴公司取得租賃交易於2021年4月1日至2024年3月31日期間之預測，並注意到已參考過往交易金額及租金減少趨勢以估計使用權資產之價值及2020年總租賃協議項下之租金開支。除辦公室、倉庫、停車位、廣告牌或招牌等與租賃有關的地點外，吾等發現， 貴集團根據相關物業之區域及面積，按估計交易金額與過往交易金額相比，採用約20%至45%的折現率。根據過去兩年若干房地產中介機構所提供之參考資料，吾等認為 貴集團採納之貼現率屬合理，因為該貼現率屬於市場利率範圍。此外，如董事告知， 貴集團將考慮擴大其零售網絡，而根據2020年總租賃協議，很有可能於來年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，當消費力在2019冠狀病毒病大流行回落時復甦，與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團之相關交易金額預期將自2022年起增加。吾等自 貴公司了解到，由於明年租金水平的不確定性， 貴集團成員公司很可能以審慎方式於2021年與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團成員公司訂立為期一年的租賃合約。2022年及2023年之使用權年度上限總額的增加乃基於當租金回復至2019冠狀病毒病大流行前的水平並重續現有租約之假設，自2022年起為期三年。就租金開支年度上限總額而言，大部分過往租金按營業額支付，因此，由於2019冠狀病毒病大流行的影響，預期2021年之估計租金開支與2020年相若，直至2022年奢侈品銷售表現預期開始改善。因此計及就租金開支年度上限總額之假設， 貴公司預測自2022年起估計租金開支將增加約10%。

(b) 現有的租賃交易數目

根據從 貴公司取得之現有租賃清單， 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已訂立20份現有租賃／租約／特許協議，主要涵蓋香港10項物業、澳門4項物業及中國內地6項物業。該等租賃擬於到期後重續。該等現有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平方呎之零售店鋪不等。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。

(c) 現有租賃重續之假設

如 貴公司所告知，其擬於相關協議屆滿後重續，而部份已就未來數年進行磋商。吾等認為，於其業務經營租賃合約屆滿後，貴集團重續現有租約並不罕見。

(d) 貴集團之業務發展及潛在擴展

根據 貴公司日期為2020年8月27日之中期報告，貴集團將堅持其審慎方針，迅速應對市場變動，並採取適當措施改善其整體營運效率，以應對2019冠狀病毒病大流行帶來之挑戰。預期香港仍為區內最熱門的購物目的地之一，並為受惠於中等收入群體的擴張及更全面的交通聯繫，為消費意欲復甦之最佳地點之一。因此，吾等明白需要繼續向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租用物業，尤其是當日後放寬旅行限制及衛生檢疫措施之時。吾等亦已與 貴公司管理層討論，可能訂立新租賃協議，作為 貴集團擴展其業務策略之一部分。

(e) 英皇國際集團之潛在物業收購事項

根據英皇國際於2020年11月25日之中期報告，英皇國際對行業長遠前景持審慎樂觀態度，並將繼續物色具重建價值之商業樓宇及於合適地區進行城市更新項目，以維持更均衡之投資物業組合。此外，誠如英皇國際於截至2020年3月31日止年度之年報所披露，英皇國際持續於多個地點進行多項重建及活化計劃，包括 貴集團目前位於(包括但不限於)香港及中國內地之零售商舖及商業辦公室，如灣仔駱克道75-85號將於2021年改造為甲級寫字樓，以及位於屯門建發里4號之工業大樓，將於2020年改造為商業大樓。經考慮英皇國際集團目前的物業組合及日後可出租予 貴集團成員的物業相關項目的潛在發展，有可能於未來數年內根據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。

(f) 香港近期租賃市場

下文載列自2000年1月至2020年10月期間香港私人零售商舖及私人辦公室物業市場租金指數圖表，當中參考香港特別行政區政府差餉物業估價署發出之香港物業報告：



吾等注意到，於2019冠狀病毒病大流行爆發前，私人零售物業的租賃指數普遍呈上升趨勢，但私人辦公室及私人零售商舖之租賃指數分別在2020年10月降至最低240.3及164.8。儘管近期因2019冠狀病毒病大流行導致租金指數下降，但2020年10月香港各區平均零售租金較2020年5月高，而2020年10月九龍各區平均零售租金較2020年8月高，象徵零售租金初步企穩跡象。此可能意味 貴集團未來數年將有租賃交易的地區之零售租金有反彈及回升的趨勢。此外，根據全球領先房地產服務公司高緯環球於2020年9月發佈之全球辦公室影響研究及恢復時機研究報告，正當美國的政治緊張局面有所緩和，而社交距離措施解除後，香港動盪時局有所減輕，中國內地及香港實際國內生產總值(GDP)將分別在2020年第二季度及2021年第一季度回到2019冠狀病毒病大流行爆發前水平。此外，高緯環球預計，在包括香港及中國內地在大中華區，租金將從2021年的負增長率5.2%反彈至2022年的0.1%。在此情況下，吾等認為，雖然2019冠狀病毒病大流行對租金產生重大影響，但情況將隨著明年向公眾提供疫苗時復甦而有所改變。

域高融資函件

基於上述因素及原因，吾等認為，貴公司已審慎周詳地設定2020年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易之各項租賃年度上限總額，且就獨立股東而言屬合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

規管2020年總租賃協議之內部監控措施

經董事確認，貴公司將按照有關2018年總租賃協議之通函所述進行內部監控程序，以規管貴公司根據2020年總租賃協議之持續關連交易。吾等亦已取得內部監控檔案之樣本，例如訂立租賃交易前之批准表格及租金比較表，以確保建議租金與市價相符。由於交易之一系列內部監控措施及風險管理安排維持不變，吾等相信，貴集團將採納相同程序監管持續關連交易充足及足以確保該等交易將按一般商業條款進行，且不會損害貴公司及其少數股東之利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)2020年總租賃協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立並符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)2020年總租賃協議之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，而租賃年度上限總額對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會應推薦獨立股東於股東特別大會上就提呈之批准由2021年4月1日起為期三年之2020年總租賃協議項下之租賃年度上限總額之普通決議案投贊成票。

此 致

英皇鐘錶珠寶有限公司
獨立董事會委員會及列位獨立股東 台照

代表
域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

2020年12月24日

附註：鍾浩仁先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為域高融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並就多項涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務逾10年。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；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

於最後實際可行日期，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：

(a) 於本公司權益之好倉

(i) 本公司之普通股(「股份」)

董事姓名	身份／權益性質	所持有權益	
		之已發行 股份數目	概約持股 百分比
楊諾思女士	私人酌情信託之 合資格受益人	4,290,850,000	63.29%

附註：該等股份乃由英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司持有，其為楊受成鐘錶珠寶控股之全資附屬公司。楊受成鐘錶珠寶控股由First Family Advisors Trust reg.以私人酌情信託形式持有，而楊諾思女士作為合資格受益人之一被視為擁有權益。

(b) 於相聯法團之好倉權益

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持有權益 之已發行 股份數目 (附註)	概約持股 百分比
楊諾思女士	英皇國際	私人酌情信託 之合資格受 益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
	英皇娛樂酒店	私人酌情信託 之合資格受 益人	851,352,845 (附註)	70.07%
	英皇文化產業 集團有限公司 (「英皇文化 產業」)	私人酌情信託 之合資格受 益人	2,371,313,094 (附註)	73.80%
	歐化國際有限 公司(「歐化」)	私人酌情信託 之合資格受 益人	600,000,000 (附註)	75.00%
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、英皇娛樂酒店、英皇文化產業及歐化均為股份於聯交所上市之公司。該等有關股份乃由各私人酌情信託最終擁有。鑑於楊諾思女士為該等信託合資格受益人之一，故彼被視為於上述股份中擁有權益。

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持債權證金額
黃志輝先生	英皇國際	於受控制法團之權益	2,000,000港元

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；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

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與本集團業務競爭或可能競爭(不論直接或間接)的業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除2018年總租賃協議及2020年總租賃協議以及下列協議，概無存在任何董事(被視為擁有權益之楊諾思女士除外)擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排：

本公司與楊博士訂立之日期為2019年11月15日之寄售協議，有關詳情載列於本公司日期為2019年11月15日之公告。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019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，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
域高融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，域高融資已就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入其函件和報告(視乎情況而定)並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，域高融資：

- (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2019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

於最後實際可行日期，除本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告所披露者外，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2019年12月31日(即本集團最近期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

下列文件由通函日期起直至及包括股東特別大會日期之任何周日(星期六及公眾假期除外)上午9時正至下午5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：

- (a) 2020年總租賃協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (c) 本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函第18頁至第32頁所載之獨立財務顧問域高融資函件；及
- (e) 本通函。

10. 雜項

本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

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2021年2月2日(星期二)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司之決議案：—

普通決議案

「動議：(i)追認、確認及批准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之租賃年度上限總額，及(ii)授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行根據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(以及對有關協議之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))。』

附註：—

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之租賃年度上限總額納入一項決議案內，此乃由於英皇娛樂酒店為英皇國際的一間附屬公司，故在該等協議項下進行之租賃交易被視為本集團及英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)之間的交易。

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
鍾好英
公司秘書

香港，2020年12月24日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

附註：

(i) 除另有指明者外，本通告所用詞彙具有本公司日期為2020年12月24日之通函內界定之相同涵義。

(ii) 經考慮2019冠狀病毒病的爆發，若干措施將於股東特別大會(「股東特別大會」)實施，旨在減低出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；(b)強制遞交個人健康申報表；及(c)進入股東特別大會會場前及在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩(股東特別大會會場概不提供口罩)；(ii)恕無企業禮物派發；(iii)恕無茶點或飲品招待；及(iv)本公司將於股東特別大會會場為全體出席人士分配指定座位，以確保適當社交距離及便於接觸者追蹤。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會變更措施(如適合)。股東應查閱本公司網站(<https://www.emperorwatchjewellery.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

(iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於股東特別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。

(iv) 凡有權出席上述通告所召開股東特別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。

(v) 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，最遲須於股東特別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54樓(「過戶登記處」)，方為有效。

(vi) 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(無論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票則不予受理。

股東特別大會通告

- (vii) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。
- (viii) 為符合出席股東特別大會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2021年1月27日(星期三)下午4時30分前交回過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」的上述地址以辦理登記。
- (ix) 不管香港當日任何時間是否有黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會皆將如期於2021年2月2日(星期二)舉行。然而，若於股東特別大會當日上午9時30分後至大會開始時間，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。本公司將於本公司網站(<https://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。
- (x) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧異，概以英文文本為準。

此通函(中、英文版本)可供任何股東以印刷本形式或於聯交所網站(<https://www.hknews.hk>)及本公司網站(<https://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。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或本公司過戶登記處「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54樓，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。