
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) 主要及關連交易 — 收購湛揚控股有限公司之全部股權 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



董事會函件載於本通函第5頁至第21頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第22頁。獨立財務顧問大有融資函件載於本通函第23頁至第47頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項提供之意見。

本公司謹訂於2018年12月5日(星期三)下午3時30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，召開大會之通告已載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2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11月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	22
大有融資函件	23
附錄一 — 本集團之財務資料	48
附錄二 — 目標集團之會計師報告	50
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表	85
附錄四 — 該物業之估值報告	92
附錄五 — 市場顧問報告	99
附錄六 — 一般資料	113
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標公司全部股權及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由STC International(該公司以AY Trust之受託人行事)持有
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，為楊博士成立之全權信託
「麗盟」	指	麗盟有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門營業的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期(或於工作日上午九時正至下午五時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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(股份代號：887)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團之賬目(按綜合入賬基準)，包括自2018年4月1日至完成日期止期間之收益表及於完成日期之資產負債表
「完成日期」	指	根據買賣協議所有完成之先決條件獲達成(或由買方豁免(如適用))後5個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義

釋 義

「楊博士」	指	楊受成博士
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年12月5日(星期三)下午3時30分假座香港灣仔軒尼詩道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(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：163)
「英皇國際集團」	指	英皇國際及其附屬公司
「英皇物業」或「賣方」	指	英皇物業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由英皇國際直接全資擁有
「英皇鐘錶珠寶(港澳)」或「買方」	指	英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司直接全資擁有
「英皇鐘錶珠寶控股」	指	英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司，一間由楊受成產業控股直接全資擁有之公司，於最後實際可行日期擁有53.56%已發行股份之權益
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「樂德」	指	樂德投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，乃為就收購事項向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「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)，為就收購事項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	於收購事項擁有重大權益之楊受成產業控股及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	2018年11月8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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港九龍廣東道4-8號地下之商店、1樓之商店(包括由房產的地下通往1樓之樓梯)，總實用面積為2,776平方呎，連同樓宇1樓外牆廣告位之使用權
「買賣協議」	指	賣方及買方訂立日期為2018年8月27日有關收購事項之買賣協議
「待售貸款」	指	湛揚於完成時結欠及應付賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委聘之獨立合資格估值公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「英皇國際股東特別大會」	指	英皇國際就考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易而將予召開之股東特別大會(或其任何續會)
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方呎」	指	平方呎

釋 義

「STC International」	指	STC International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為AY Trust之受託人
「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
「目標公司」或「湛揚」	指	湛揚控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由英皇國際間接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「租賃」	指	根據日期2017年7月27日(並於2018年8月9日經修訂)之租賃協議，租期由2017年8月1日至2020年7月31日，樂德(作為業主)及麗盟(作為租戶)就該物業所訂立之租賃。該交易詳情載列於本公司及英皇國際於2017年7月27日聯合刊發的公告
「%」	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

註冊辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心25樓

獨立非執行董事：

陳嬋玲女士

廖慶雄先生

陳慧玲女士

敬啟者：

主要及關連交易 —
收購湛揚控股有限公司之全部股權

緒言

茲提述本公司日期為2018年8月27日之公告，當中董事會宣佈，英皇物業(作為賣方)已與英皇鐘錶珠寶(港澳)(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買(a)目標公司之全部股權(1股普通股)；及(b)目標公司結欠及應付賣方之待售貸款。收購事項之代價將為1,800,000,000港元，須受買賣協議之條款及條件所規限。

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之資料：(i)收購事項之進一步資料；(ii)有關收購事項之獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東

董事會函件

之函件；(iv)該物業之估值報告；及(v)為考慮及酌情批准(按股數投票方式表決)買賣協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會的通告。

日期為2018年8月27日之買賣協議

賣方： 英皇物業，英皇國際之直接全資附屬公司

買方： 英皇鐘錶珠寶(港澳)，本公司之直接全資附屬公司

將收購之資產

(A)目標公司之全部股權(1股普通股)；及(B)目標公司結欠及應付賣方之待售貸款。

目標公司為樂德之間接控股公司，而樂德直接持有該物業。該物業現時按租賃租予本公司之一間全資附屬公司。

代價及付款條款

買方就收購事項應付予賣方之代價為1,800,000,000港元，其乃由本公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款，並參考(i)獨立專業估值師於2018年8月10日作出之該物業估值1,800,000,000港元；(ii)於2018年8月10日，賣方應收目標公司之貸款金額約564,500,000港元；及(iii)根據本通函附錄四所載之估值報告，該物業之賬面值由1,194,300,000港元調整為1,800,000,000港元後，目標集團於2018年8月10日之未經審核綜合資產淨值約為593,400,000港元而釐定。

代價須按以下方式支付：

- 360,000,000港元之訂金已由買方於簽署買賣協議日期起計15個營業日內支付予賣方；
- 1,440,000,000港元之餘額，將視乎下文所載的調整由買方於完成時支付予賣方。

代價將由買方以現金存入賣方之銀行賬戶或賣方與買方可能另行協定之有關其他方式支付。

代價乃參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 按完成賬目所示目標集團之任何及所有負債金額(包括但不限於所有應付銀行按揭餘額、應計開支及遞延稅項，不包括待售貸款)作出扣減；及
- (b) 按完成賬目所示目標集團之以下資產(為避免疑問，不包括該物業、裝置及設備)(「該完成資產」)總額(如有)作出增加：
 - (i) 涵蓋自完成日期(不包括該日)後期間有關該物業之預付管理費、差餉、地租(如有)、保險費(如有)及其他支出；
 - (ii) 可退還及存續管理費按金以及就有關機構或供應商向該物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金；及
 - (iii) 目標集團於完成日期之其他應收款項(不包括租金優惠)、可退回稅項、任何銀行及現金餘額。

根據第一太平戴維斯所編製之該物業估值報告，該物業於2018年9月10日之市值為1,800,000,000港元。請參閱本通函附錄四以獲得更多有關該物業估值報告之詳情。經考慮該物業估值報告所指之假設及市場狀況並無重大變動，本公司認為由2018年8月10日起直至最後實際可行日期該物業之價值概無重大變動。

為作說明之用，假設完成後的財務數字並無任何差異，基於目標集團於2018年8月31日的會計師報告及根據上文所披露買賣協議所載的代價調整機制，收購事項的經調整代價約為1,140,300,000港元，可按以下各項作出調整：(i)目標集團的流動資產價值約4,500,000港元(不包括租金優惠約16,400,000港元)；及(ii)目標集團的總負債約664,200,000港元(目標集團於2018年8月31日的會計師報告所記錄的待售貸款除外)。

董事會函件

於2018年8月31日之經調整代價計算如下：

	約港元(百萬)
代價	1,800.0
目標集團之任何及所有負債金額(包括但不限於所有應付銀行按揭餘額、應計開支及遞延稅項，不包括待售貸款)作出扣減	(664.2)
目標集團之該完成資產總額(如有)作出增加	<u>4.5</u>
經調整代價	<u><u>1,140.3</u></u>

股東務請注意，實際代價須按完成後之完成賬目調整。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面(不包括該物業之業權)之盡職審查，並信納其結果；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13條證明對該物業具良好之所有權及根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13A條向買方交付業權契據及文件；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 英皇國際之獨立股東於英皇國際股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已獲達成。倘任何條件未能於2019年5月27日前達成，買方其後將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以終止買賣協議，賣方應隨即將買方據此向賣方支付的任何按金退回予買方，惟不計費用、彌償及利息，而任何訂約方概不得據此向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

完成

待上述所有先決條件獲達成後，完成將於上述最後一項未達成之先決條件獲達成後五個營業日內落實。

緊接完成後，目標公司及其附屬公司將成為本公司之全資附屬公司。

本公司及買方之資料

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、中國內地及新加坡從事銷售享譽國際之歐洲製腕錶及自家設計之高級珠寶首飾。

買方為本公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

英皇國際及賣方之資料

英皇國際為一家投資控股公司，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。

賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

目標集團及該物業之資料

目標集團之財務資料

目標公司為一家於2018年6月8日在英屬處女群島註冊成立的公司，由英皇國際間接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並透過其附屬公司為該物業的間接實益擁有人。

Dynamic Bliss Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並擁有樂德已發行股份總數的99.9%。

Skill Vantage Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並擁有樂德已發行股份總數的0.1%。

樂德為一家於香港註冊成立的有限公司，由目標公司透過Dynamic Bliss Limited及Skill Vantage Limited間接全資擁有。樂德從事物業投資業務而其直接持有該物業。

董事會函件

獨立估值師於2018年3月31日及第一太平戴維斯於2018年9月10日對該物業進行估值時，均採納及採用收入資本化法及交吉基準。

考慮到該物業之賬面值於重新估值後為1,800,000,000港元，目標集團於2018年8月31日的經審核綜合資產淨值約為586,900,000港元。

下表列載目標集團的財務資料：

	截至3月31日止年度			截至2018年 8月31日 止五個月
	2016年	2017年	2018年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	55,794	40,476	36,939	17,887
租賃投資物業之直接 營運開支	<u>(5,222)</u>	<u>(5,364)</u>	<u>(2,516)</u>	<u>(193)</u>
毛利	50,572	35,112	34,423	17,694
投資物業之公允價值變動	(592,240)	(236,000)	(110,058)	621,242
行政開支	(7,246)	(354)	(228)	(35)
融資成本	<u>(31,103)</u>	<u>(34,444)</u>	<u>(42,510)</u>	<u>(21,182)</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(580,017)</u>	<u>(235,686)</u>	<u>(118,373)</u>	<u>617,719</u>
除稅後(虧損)/溢利	<u><u>(582,029)</u></u>	<u><u>(235,704)</u></u>	<u><u>(117,943)</u></u>	<u><u>617,719</u></u>

截至2016年、2017年、2018年3月31日止三個年度及截至2018年8月31日止五個月，目標集團分別錄得經審核收益約為55,800,000港元、40,500,000港元、36,900,000港元及17,900,000港元，主要來自該物業及樂德當時持有的其他物業的租金收入。截至2016年、2017年、2018年3月31日止三個年度的除稅前虧損，主要源自投資物業之公允價值變動及融資成本。投資物業之公允價值變動虧損反映該物業及樂德持有的其他物業的市值於香港零售市場的下跌週期呈現下跌趨勢。

於2018年3月31日，目標集團的經審核綜合負債淨值約為30,800,000港元。於2018年8月31日，目標集團的經審核資產淨值約為586,900,000港元。

董事會函件

有關目標集團截至2018年3月31日止三個年度及截至2018年8月31日止五個月財務資料的其他詳情載於本通函附錄三。

於2016年至2018年，目標集團的整體表現持續下滑並錄得虧損，而截至2018年8月31日止五個月的除稅後溢利僅源於投資物業之公允價值變動。董事會謹此強調，收購事項乃透過目標集團收購該物業，目標集團之過往收益主要包括麗盟向樂德支付的租金收入。董事會認為，目標集團之過往財務表現與經擴大集團無關，因本集團將收購該物業作自用用途。董事會了解資產評估反映微觀及宏觀因素，該等因素隨著環境而不斷改變，資產評估旨在對資訊進行量化，並運用專業判斷形成計量結果的過程。董事會認為第一太平戴維斯所採取的基準及方法可公平反映現實情況。估值報告所歸納的結果乃由業內專家總結，董事信納獲委任的專業估值師的主要人員所俱備的專業及經驗，因彼等於香港物業估值領域擁有逾33年經驗。董事認為附錄四 — 該物業之估值報告所述之基準及假設乃按公平及客觀基準作出。

有關該物業之資料

該物業包括香港九龍廣東道4-8號地下之商店及1樓之商店(包括由地下通往1樓之樓梯，總實用面積為2,776平方呎)連同樓宇1樓外牆廣告位之使用權。該物業由樂德全資擁有，作為投資物業以收取租金收入。該物業目前根據租賃出租予麗盟(本公司之一間間接全資附屬公司)。建築事務監督已撤除第一項取代命令，並有待撤除第二項取代命令，內容有關該物業的拆卸、移去或改動建築物、建築工程(根據簡化規定展開的小型工程除外)或街道工程。

有關該物業之租賃安排

自完成日期起，有關該物業之租賃將不再為本公司之持續關連交易(定義見上市規則)，因樂德(業主)將成為本集團旗下麗盟(租戶)之同系附屬公司。

以下載列樂德(作為業主)與麗盟(作為租戶)就租賃該物業訂立租賃條款之概要：

日期：2017年7月27日(並於2018年8月9日經修訂)

業主：樂德

租戶：麗盟

董事會函件

該物業：	香港九龍廣東道4-8號地下、1樓(總實用面積為2,776平方呎)連同外牆之掛牆式廣告招牌使用權
用途：	用作零售商舖
年期：	為期三年，由2017年8月1日起至2020年7月31日(包括首尾兩日)
免租期：	6個月(2017年8月1日至2018年1月31日)
租金：	每月4,272,000.00港元，不包括差餉及所有其他支出

該物業之原收購成本

基於土地註冊處的資料，該物業包括四個獨立的單位：1) 廣東道4號地下(「4G」)；2) 廣東道6號地下(「6G」)；3) 廣東道8號地下(「8G」)；及4) 廣東道4-8號一樓全層(「一樓」)。

樂德：1) 於2007年9月7日收購4G，代價為170,000,000港元；2) 於2010年3月30日同時收購6G及8G，代價為843,000,000港元；及3) 於2010年8月31日收購一樓，代價為145,000,000港元。整體而言，由2007年9月7日至2010年8月31日期間，該物業由樂德以總成本1,158,000,000港元(不包括稅項、代理費及任何其他成本)收購。

該物業之估值

本集團根據租賃佔用該物業。於完成時，該租賃的業主及租戶同屬本集團，於本集團層面將中止繳付每月租金。因此，第一太平戴維斯已不計及租賃，而以交吉基準為該物業進行估值。本公司認為第一太平戴維斯以交吉基準進行估值屬謹慎，乃基於以下原因：(i) 於該物業經營之零售店(「該店舖」)的價值在很大程度上獨立於該物業的價值；及(ii) 收購事項源於該物業，故應獨立考慮該物業的價值。此外，於完成時，本集團將自用該物業以經營該店舖，本公司認為估值按交吉基準進行誠屬合理。

租賃的每月原本租金面值為4,362,000港元。考慮到由2017年8月1日至2018年1月31日止六個月為免租期，該期間的實際每月租金為3,635,000港元。授予6個月的免租期乃主要由於以下原因：(i) 先前租賃協議的免租期因英皇國際集團要求提前終止而被沒收。有關已沒收的免租期其後轉移至租賃；及(ii) 英皇國際集團就該物業展開若干改動及加建工程直至2018

年1月，有關工程對佔用該物業造成不利影響。6個月的免租期已經過去，且該物業的改動及加建工程亦已竣工。該租賃於餘下期間的每月租金已調整為4,272,000港元（於2018年8月9日經修訂）。

採納收入資本化法時，第一太平戴維斯已於估值日期將該物業之每月市場租金（即4,050,000港元）予以資本化，並無計及任何附帶免租期及未完成的改建及加建工程。本公司認同第一太平戴維斯估值，於進行估值時不應計及任何附帶免租期及未完成的改建及加建工程。

該物業之資本化率

釐定資本化率為2.7%時，第一太平戴維斯已收集及分析了多個近期銷售的收益率及／或相似物業之可比較的租值。

該物業之市場租金

釐定市場租金時，第一太平戴維斯已收集及分析了多個該物業附近的租金可比較數據。誠如第一太平戴維斯所確認，位於廣東道地面層物業於近年來並無交易，本公司認為，第一太平戴維斯對該物業附近的多個可比較租金作出分析誠屬合理。

本公司認為第一太平戴維斯以交吉基準進行估值頗為謹慎，乃基於以下原因：(i)該店舖的價值在很大程度上獨立於該物業的價值；及(ii)收購事項源於該物業，故應獨立考慮該物業的價值。

收購事項之財務影響

於完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，及目標集團之財務業績、資產及負債將綜合入賬至本集團。編製經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為展示倘若收購事項於2018年6月30日已進行之影響，詳情載於本通函附錄三。股東應注意，收購事項之實際財務影響將可能因年終審計而有所變更。

對資產淨值之影響及對盈利之影響

根據本公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告，本集團於2018年6月30日之未經審核資產淨值約為4,440,400,000港元。根據目標集團於2018年8月31日的會計師報告所示，本公司擬用內部資源撥付全部現金代價1,140,300,000港元。完成後，物業、廠房及設備增加（為該物業價值1,800,000,000港元）與流動資產淨值增加4,500,000港元將因銀行貸款增加約

664,200,000港元而作部份抵銷。因此，完成後收購事項不會對本集團的資產淨值造成任何不利影響。

完成後，每年折舊開支將會增加約90,000,000港元，並將因每年租金減少約43,700,000港元而部份抵銷。年度的融資成本按當前利率將約為25,000,000港元。對本公司的盈利的影響將於在現金流出所節省的部分補償，因折舊開支屬非現金流項目。

對資產負債比率及營運資金之影響

完成後，本集團之資產負債比率(以總借貸除以資產淨值計算)將會增加。營運資金將減少1,800,000,000港元(可按上述作出調整)，即收購事項之代價總額。收購事項後，儘管本集團之流動資產總值將因支付代價餘額而減少，董事認為本集團仍有充足資金結付其現有債務。

進行收購事項之理由及裨益

本集團認為收購事項為在黃金地段取得該重要零售舖位的永久擁有權之良機。收購事項預期將帶來下文概述之特定裨益：

(1) 確保重大財務貢獻者的持續性及消除租金大幅上升或租賃終止的風險

本集團於過去十年在該物業經營該店舖。該物業位於一棟分拆為多個單元的多層大廈。自本集團於2011年開始租賃該物業起，於租約列明的月租介乎約3,200,000港元至約6,200,000港元。於截至2016年12月31日及2017年12月31日止財政年度以及截至2018年6月30日止六個月，按每平方呎銷售額計算，該店舖於本集團香港營運的所有店舖中表現最佳，而該店舖產生的收入佔本集團的香港銷售總額分別為14.2%、10.4%及19.4%。

該店舖的過往財務表現

(四捨五入至千位數)	截至以下財政年度止				截至 2018年 6月30日 止六個月 (千港元)
	2012年 (千港元)	2014年 (千港元)	2016年 (千港元)	2017年 (5月15日 至8月31日 為裝修期間) (千港元)	
本公司年報所呈列分部溢利	626,715	298,184	106,171	237,750	215,691
該店舖的店舖貢獻佔香港分部溢利%	29.4%	27.5%	32.3%	11.5%	26.3%

店舖營運產生的分部溢利是評估個別店舖重要性的關鍵參數。截至2016年12月31日及2017年12月31日止財政年度以及截至2018年6月30日止六個月，該店舖之貢獻佔本集團的香港分部溢利分別為32.3%、11.5%及26.3%。即使該店舖於2017年5月15日至2017年8月31日因大規模裝修而暫停營業，於2017年其仍然在所有香港店舖中產生最高收益及溢利。於2016年，雖然本集團錄得淨虧損，惟該店舖仍錄得可觀溢利，反映其抵禦下行週期的抗跌能力。

鑑於該店舖的財務影響重大，策略性地長遠持有該物業將確保主要收益及溢利貢獻者長久存在。擁有該物業亦將消除於零售市場高峰週期承受租金大幅上升的風險，或該物業租賃甚或出售予其他方時租賃合約被終止的風險，其可能嚴重影響本集團整體業務。根據該店舖過往財務表現，本集團認為該店舖對本集團的持續營運不可或缺。

根據該店舖之良好往績，本集團預期其將繼續產生重大及正面貢獻，因此擬長期保留該物業作為自用物業，並於完成後將繼續使用該物業作旗艦店。

本集團一直致力發展其零售業務及相對地忠於租賃零售舖位，直至收購該物業之機遇出現。該店舖在財務貢獻方面之亮麗往績，連同廣深港高鐵啟動後廣東道之客流量預期增加所帶來之潛在業務增長，毋庸置疑地為收購事項的好處奠下保證。至於本

集團不曾經營過的其他零售店舖，本集團認為收購有關物業風險頗大，因評估實際店舖表現並不可行。

(2) 節省租金及善用可供使用的財務資源

參照最新租賃協議，該物業的每月實際租金約3,600,000港元，即每年約為43,600,000港元。收購事項讓本集團得以節省該物業的租金。

本集團一直維持雄厚的現金儲備以應付其營運資金及營運需求。根據本集團2017年年報，於2016年12月31日及2017年12月31日，現金結餘分別錄得約1,300,000,000港元及1,600,000,000港元；而截至2017年12月31日止財政年度的現金存款所得利息收入僅為5,900,000港元。本集團認為收購事項將使本集團能夠善用其盈餘現金狀況，尤其是當現金以最低利率存置時。再者，擁有位於黃金地段的店舖可享有維持高人流量及提升品牌吸引力的獨特優勢，而毋須承擔該店舖終止經營的風險，真正發揮業務潛力。本集團認為營運該店舖的總持有收入貢獻及有關提升品牌吸引力的非現金利益超出從現金存款賺取的銀行利息收入。

於2018年6月30日，本集團持有約1,400,000,000港元現金。本集團預期收購事項將動用略少於1,200,000,000港元的現金。本集團認為於完成後其將擁有足夠營運資本應付其營運及未來發展計劃。

根據過往財務表現，本集團認為於完成後該店舖產生之分部溢利將足以支付擁有該物業所產生的折舊。

此外，經考慮預期完成、可用內部資源，包括經擴大集團之銀行結餘、現有可得融資，在並無任何不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金應付本通函刊發日期起最少十二個月之目前需求。再者，於最後實際可行日期，董事並無就日常業務以外之任何計劃制定具體的集資及貸款計劃。

(3) 提升品牌國際地位

品牌價值為奢侈品零售商持續發展之關鍵要素。該物業之經營使本集團享有更高品牌知名度及品牌形象，因其位於廣東道，而廣東道匯聚國際旗艦店，例如Hermès、

Chanel、Louis Vuitton、Fendi、Dior、Gucci、Salvatore Ferragamo、Bulgari及Burberry，滿佈高級名牌店、服飾店及珠寶商。

領先奢侈品牌於黃金地段搶佔風頭，符合其卓越市場定位。有見於此，在黃金地段建立穩固據點對於授權鐘錶零售商鞏固其於香港之地位尤為重要。目前，本集團在香港若干個黃金購物地點保持穩固據點，如廣東道、羅素街及皇后大道中。在該等地段中，廣東道一直擁有龐大人流，可吸引顧客進入該店舖。根據本通函附錄五所載之市場顧問報告，座落於廣東道的海港城於2017年的平均客流量按年增加10%至220,000人。該物業之擁有權將鞏固本集團長期經營零售鐘錶之決心，繼而進一步提升與鐘錶品牌之關係。

(4) 借助交通便捷所帶來的潛在客流量增長之優勢

廣東道為全球購物旺區之一，擁有大量中國顧客。作為香港最繁榮購物街之一，廣東道毗鄰港鐵、巴士、渡輪等綜合本地公共交通網絡。廣東道中國客運碼頭亦有利往來珠江三角洲主要城市與九龍。

此外，廣深港高速鐵路香港段已於今年九月底通車。由廣州南站至香港西九龍站只需47分鐘車程，而由深圳福田站開出更只需14分鐘。此鐵路大大縮減往來珠江三角洲地區甚至更遠地區主要城市的時間，因而促進中國旅客的流入。由於廣東道距離此高鐵站很近，該物業的業務預期將受惠於訪港旅客的預期增長。

人流潛在增長亦將加強零售舖位的長遠需求，從而進一步推高租金水平。收購事項將因此有助緩減該物業未來潛在加租風險。

(5) 維繫具策略性的銷售網絡

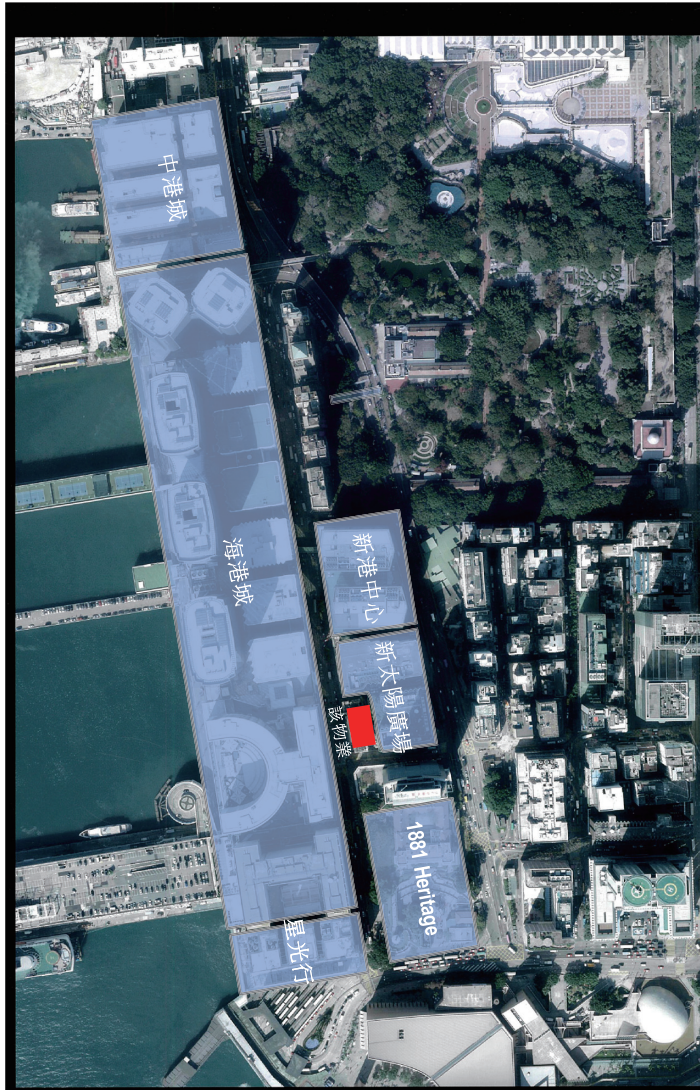
本集團策略性地在廣東道沿路之街面設立穩固的據點。作為本集團在廣東道的首個銷售點，該店舖享有熟客頻密光顧之優勢。

其後，本集團進一步擴大覆蓋至位於廣東道兩端的1881 Heritage及中港城之地面店舖。該店舖坐落於廣東道中段，構成綜合銷售網絡的核心部分，是取得成功的最關鍵因素。本集團認為，倘位於廣東道中段的該店舖遭移除，廣東道兩端的銷售點可能會受到不利影響。此外，廣東道的現有據點讓集團受惠於擁有不同品牌及產品組合銷售點

之間交叉銷售的機遇。該店舖在帶動本集團其他店的銷售方面起重要的作用，可提升整體銷售能力並加強品牌知名度。

除上述裨益外，該物業的收購事項實屬難能可貴的機會，讓本集團能夠：

(6) 獲得稀有及廣受追捧的物業



由發展商營運之商場

摘錄自地政總署測繪處於2017年12月27日在6,000呎飛行高度拍攝之鳥瞰照片，編號為E030751C。

航空照片版權屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號113/2018。

星光行與中港城之間的距離全長約800米，意味著廣東道核心購物區的兩旁步行道總長度為約1,600米。根據對上文地圖的粗略估計，目前逾80%之兩旁步行道由海港城、中港城、新港中心、新太陽廣場及1881 Heritage等商場佔用，該等商場由大型發展商營運。放售商場零售地舖是不太可能會發生，而其他個別零售舖位業主傾向保留其物業以賺取長期回報。此亦解釋了為何過去五年間並無可比較之交易。由於廣東道可供出售零售舖位十分罕見，本集團視是次收購事項為一次寶貴機遇。

物業市場補充資料

為了加強股東對宏觀數據及該物業相關資料和其周邊物業市場的了解，董事會另委聘專業人士就這一方面提供範圍更廣及更審慎周詳的資料。市場顧問報告載有(包括但不限於)整體市場價格及租金趨勢、廣東道物業的特定市場數據及分析，連同有關宏觀商業環境的分析，有關分析乃由獨立專業人士就宏觀商業環境作出，載於本通函附錄五。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，而買方為本公司之直接全資附屬公司。本公司與英皇國際均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，故買賣協議構成本公司之關連交易。由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但全部均低於100%，而總代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易，須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

本公司主席兼執行董事楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一，彼被視作於該交易中擁有權益，並已於本公司之相關董事會決議案放棄投票。黃志輝先生及范敏嫦女士均有參與買賣協議對應方的管理，兩人亦已放棄就批准收購事項及買賣協議項下擬進行交易之董事會決議案投票。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)買賣協議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12月5日(星期三)下午3時30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至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案(「決議案」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，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53.56%。楊受成產業控股及其聯繫人將就決議案放棄表決。根據上市規則，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。

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任何續會(視乎情況而定)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11月29日(星期四)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

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立、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決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第22頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第23至47頁所載之大有融資函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易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

2018年11月12日

以下為獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易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：

主要及關連交易 —
收購湛揚控股有限公司之全部股權

吾等謹此提述本公司於2018年11月12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成員，以(其中包括)就買賣協議及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。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23至第47頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮(其中包括)大有融資對買賣協議及其項下擬進行之交易考慮之因素及原因以及所提供的意見，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈的相關普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位英皇鐘錶珠寶有限公司獨立股東 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
謹啟

陳嬋玲

陳慧玲

2018年11月12日

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易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：

**主要及關連交易
收購湛揚控股有限公司之
全部股權**

緒言

吾等提述吾等就買賣協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。買賣協議及其項下擬進行之交易詳情載於 貴公司致股東日期為2018年11月12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，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

於2018年8月27日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買(a)目標公司之全部股權(1股普通股)；及(b)目標公司結欠及應付賣方之待售貸款，代價為1,800,000,000港元。目標公司為樂德之間接控股公司，直接持有該物業。該物業現時由 貴公司一間間接全資附屬公司用作 貴集團的零售店。

賣方為英皇國際之直接全資附屬公司。買方為 貴公司之直接全資附屬公司。 貴公司與英皇國際均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司之關連人士，故買賣協議構成 貴公司之關連交易。由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但全部低於100%，而總代價超過10,000,000港元，根據上市規則

第14章及第14A章，收購事項構成 貴公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、獨立股東批准及匯報規定。

貴公司主席兼執行董事楊諾思女士為AY Trust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買賣協議對手方之管理，彼等亦已就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或存在角色衝突，並須放棄投票。

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，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等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，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，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，吾等曾有一次獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為2018年7月17日之通函。儘管上文所述，先前受聘於 貴公司不會影響吾等對 貴公司之獨立性。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、董事及 貴公司管理層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、董事及 貴公司管理層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，且於最後實際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。

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、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及與收購事項有關的任何人士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收購事項及買賣協議項下擬進行之交易提供參考而刊發。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. 貴公司及買方之資料

貴公司之資料

貴公司為一家投資控股公司。 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。

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75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。

大有融資函件

下文載列 貴集團截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年6月30日止六個月的財務資料概要，摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止年度的年報（「**2017年年報**」）及 貴公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告（「**2018年中期報告**」）。

綜合損益表

	截至12月31日止年度		截至6月30日止6個月	
	2017年	2016年	2018年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	4,075,124	3,641,845	2,453,978	1,827,220
毛利	1,089,244	908,973	677,270	487,265
年度溢利／(虧損)	159,691	(64,821)	157,184	39,117
		於2018年	於12月31日	
		6月30日	2017年	2016年
		千港元	千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)	(經審核)
銀行結餘及現金		1,430,189	1,613,080	1,324,419
流動資產		4,480,404	4,450,339	4,176,818
非流動資產		261,183	223,145	231,214
資產總值		4,741,587	4,673,484	4,408,032
流動負債		300,189	305,749	233,879
非流動負債		1,034	1,050	43
負債總額		301,223	306,799	233,922
資產淨值		4,440,364	4,366,685	4,174,110

根據2017年年報，受消費氣氛回暖帶動， 貴集團截至2017年12月31日止年度之總收入增加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，於2017年，隨著消費氣氛復甦，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)，而珠寶分部之收入則增加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。

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

由於銷售情況逐步改善，毛利率有所增加及租金開支獲減省，貴集團財務表現好轉，並於截至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)。

根據2018年中期報告，截至2018年6月30日止六個月，貴集團之總收入增加34.3%至2,454,000,000港元(2017年上半年：1,827,200,000港元)。在訪港旅業復蘇及零售銷售大幅回升帶動下，香港市場之收入增加42.8%至1,908,400,000港元(2017年上半年：1,335,700,000港元)，佔貴集團總收入77.8%(2017年上半年：73.1%)。消費意欲上揚支持了強勁的鐘錶需求。因此，貴集團最大收入來源—鐘錶分部，收入上升32.1%至1,941,500,000港元(2017年上半年：1,470,300,000港元)，佔總收入79.1%(2017年上半年：80.5%)。珠寶分部之收入增加43.6%至512,500,000港元(2017年上半年：356,900,000港元)。

毛利增加39.0%至677,300,000港元(2017年上半年：487,300,000港元)。由於高級腕錶市場需求強勁，毛利率進一步上升至27.6%(2017年上半年：26.7%)。

這些因素加上營運效率提升，使貴集團截至2018年6月30日止六個月之純利大幅增長至157,200,000港元(2017年上半年：39,100,000港元)，較去年同期翻超過4倍。

於2018年6月30日，貴集團之銀行結餘及手頭現金為1,430,200,000港元(2017年12月31日：1,613,100,000港元)，主要以港元及人民幣計值。於2018年6月30日，貴集團並無銀行借貸(2017年12月31日：無)。貴集團亦有可供動用之未動用銀行融資約848,500,000港元。貴集團擁有充裕的流動資金、零負債以及大筆未動用銀行融資，在未來發展上得以保持較高的靈活性。

於2018年6月30日，貴集團之流動資產及流動負債分別約為4,480,400,000港元(2017年12月31日：4,450,300,000港元)及300,200,000港元(2017年12月31日：305,700,000港元)。鑒於貴集團於2018年6月30日的財務狀況，董事會認為貴集團擁有充裕之營運資金以應付其營運及未來發展計劃。

買方之資料

買方為貴公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

2. 英皇國際及賣方之資料

英皇國際之資料

英皇國際為一家投資控股公司，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5百萬平方呎。英皇國際的已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)。英皇國際的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日止年度之年報所述，英皇國際集團於香港擁有的主要投資物業包括位於銅鑼灣、尖沙咀、北角、屯門、淺水灣及半山區的零售商舖及購物中心。該集團亦擁有位於灣仔、中環、葵涌、觀塘、屯門及沙田的辦公、商業及工業大樓。

賣方之資料

賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

3. 目標集團及該物業之資料

目標集團之資料

目標公司為一家於2018年6月在英屬處女群島註冊成立的公司，由英皇國際間接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並透過其附屬公司為該物業的間接實益擁有人。

Dynamic Bliss Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並擁有樂德已發行股份總數的99.9%。

Skill Vantage Limited為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有。該公司主要業務為投資控股，並擁有樂德已發行股份總數的0.1%。

樂德為一家於香港註冊成立的有限公司，由目標公司透過Dynamic Bliss Limited及Skill Vantage Limited間接全資擁有。樂德從事物業投資業務，而其直接持有該物業。

考慮到該物業之賬面值於重新估值後為1,800,000,000港元，目標集團於2018年8月31日的未經審核綜合資產淨額約為586,900,000港元。

下表列載目標集團的財務資料：

	截至3月31日止年度			截至2018年
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	55,794	40,476	36,939	17,887
租賃投資物業之直接營運開支	(5,222)	(5,364)	(2,516)	(193)
毛利	50,572	35,112	34,423	17,694
投資物業之公允價值變動	(592,240)	(236,000)	(110,058)	621,242
行政開支	(7,246)	(354)	(228)	(35)
融資成本	(31,103)	(34,444)	(42,510)	(21,182)
除稅前(虧損)/溢利	(580,017)	(235,686)	(118,373)	617,719
除稅後(虧損)/溢利	(582,029)	(235,704)	(117,943)	617,719

大有融資函件

截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度及截至2018年8月31日止五個月目標集團，分別錄得收益約55,800,000港元、40,800,000港元、36,900,000港元及17,900,000港元，主要源自該物業及樂德當時持有的其他物業的租金收入。目標集團於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度分別錄得虧損約582,000,000港元、235,700,000港元及117,900,000港元並於截至2018年8月31日止五個月錄得溢利約617,700,000港元。於2016年至2018年，目標集團的整體表現持續下滑並錄得虧損，而截至2018年8月31日止五個月的除稅後溢利僅源於投資物業之公允價值變動。誠如董事會函件所述，收購事項乃透過目標集團收購該物業，過往收益主要包括麗盟向樂德支付的租金收入。有見於此，目標集團的歷史財務表現被視為與經擴大集團無關，因為 貴集團將收購該物業作自用。此外，吾等已審閱估值報告，並與第一太平戴維斯商討，有關詳情載於下文「代價的公平性及合理性」一段，並且信納第一太平戴維斯所採納的基礎、假設和方法，以及負責估值的人士之資歷與經驗，吾等並無理由懷疑估值的公平性及合理性。

於2018年3月31日，目標集團的經審核綜合負債淨值為約30,800,000港元。於2018年8月31日，目標集團的經審核資產淨值為約586,900,000港元。

有關目標集團截至2018年3月31日止三個年度及截至2018年8月31日止五個月財務資料的其他詳情載於本通函附錄二。

有關該物業之資料

該物業包括香港九龍廣東道4-8號地下之商店、1樓之商店(包括由地下通往1樓之樓梯，總實用面積為2,776平方呎)連同香港九龍廣東道4-8號的大廈1樓外牆廣告位之使用權。該物業由樂德全資擁有，作為投資物業以收取租金收入。該物業目前根據租賃出租予麗盟，為 貴公司之間接全資附屬公司。建築事務監督已撤除第一項取代命令，並有待撤除第二項取代命令，內容有關該物業的拆卸、移去或改動建築物、建築工程(根據簡化規定展開的小型工程除外)或街道工程。

有關該物業之租賃安排

自完成日期起，有關該物業之租賃將不再為 貴公司之持續關連交易（定義見上市規則），因樂德（業主）將成為 貴集團旗下麗盟（租戶）之同系附屬公司。

下文載列樂德（作為業主）與麗盟（作為租戶）就租賃該物業之租賃條款概要：

日期：	2017年7月27日（於2018年8月9日經修訂）
業主：	樂德
租戶：	麗盟
該物業：	香港九龍廣東道4-8號地下、1樓（總實用面積為2,776平方呎），連同外牆之掛牆式廣告招牌之使用權
用途：	用作零售商舖
年期：	為期三年，由2017年8月1日起至2020年7月31日（包括首尾兩日）
免租期：	6個月（2017年8月1日至2018年1月31日）
租金：	每月4,272,000.00港元，不包括差餉及所有其他支出。

該物業之原收購成本

基於土地註冊處的資料，該物業包括四個獨立的單位：1) 廣東道4號地下（「4G」）；2) 廣東道6號地下（「6G」）；3) 廣東道8號地下（「8G」）；及4) 廣東道4-8號一樓全層（「一樓」）。

樂德：1) 於2007年9月7日收購4G，代價為170,000,000港元；2) 於2010年3月30日同時收購6G及8G，代價為843,000,000港元；及3) 於2010年8月31日收購一樓，代價為145,000,000港元。整體而言，由2007年9月7日至2010年8月31日期間，該物業由樂德以總成本1,158,000,000港元（不包括稅項、代理費及任何其他成本）收購。

4. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所載，進行收購事項之理由及裨益如下：

(i) 確保重大財務貢獻者的持續性及消除租金大幅上升或租賃終止的風險

貴集團於過去十年在該物業經營該店舖。該物業位於一棟分拆為多個單元的多層大廈。自 貴集團於2011年開始租賃該物業起，於租約列明的月租介乎約3,200,000港元至約6,200,000港元。就店舖貢獻水平而言，該店舖一直為最重要的店舖之一。截至2016年12月31日、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，該店舖產生的收入佔 貴集團的香港銷售總額分別為14.2%、10.4%及19.4%。截至2016年12月31日、2017年12月31日止財政年度及截至2018年6月30日止六個月，該店舖佔 貴集團的香港分部溢利分別為32.3%、11.5%及26.3%。再者，於截至2016年12月31日及2017年12月31日止財政年度及截至2018年6月30日止六個月，該店舖的按每平方呎銷售額依然在 貴集團在香港經營的所有其他店舖中名列前茅。該店舖已在過去一段時間展現出穩定及正面的貢獻。即使該店舖於2017年5月15日至2017年8月31日因大規模裝修而暫停營業，其於截至2017年12月31日止財政年度仍然在所有香港店舖中產生最高收益及溢利。於2016年，雖然 貴集團錄得淨虧損，惟該店舖仍錄得可觀溢利，反映其抵禦下行週期的抗跌能力。根據該店舖的良好往績， 貴集團預期其將繼續產生重大及正面貢獻，因此擬長期保留該物業作為自用物業，並於完成後將繼續使用該物業作旗艦店。

貴集團一直致力發展其零售業務及相對地忠於租賃零售舖位，直至收購該物業之機遇出現。在香港現有店舖當中，該店舖在財務貢獻方面之亮麗往績，連同廣深港高鐵啟動後廣東道之客流量預期增加所帶來之潛在業務增長，毋庸置疑地為收購事項的好處奠下保證。至於 貴集團不曾經營過其他零售店舖， 貴集團認為收購有關物業風險頗大，因評估實際店舖表現並不可行。

鑒於(i)賣方意圖出售該物業；(ii)該店舖的重要性及其對 貴集團的歷史貢獻；及(iii)現時租賃將於兩年內(即於2020年7月)屆滿，吾等與董事意見一致，認為收購事項乃擁有該物業的機會，以(i)確保衍生自該店舖的重大收益及溢利；(ii)

倘其現有據點無法重續租賃協議或找出與該物業同樣理想及具策略性的新店舖位置，則對現有據點的長遠潛在干擾減至最低；及(iii)消除於零售市道高峰週期承受租金上升的風險。

(ii) 節省租金及善用可供使用的財務資源

誠如董事會函件所載，參照最新租賃協議，該物業的每月實際租金約3,600,000港元(經計及2017年8月1日至2018年1月31日為期六個月的免租期)，即每年約為43,600,000港元。收購事項讓 貴集團得以節省該物業的租金。吾等考慮以下第一太平戴維斯所提供之2017年第一季度至2018年第二季度期間香港黃金街舖租金指數之數字。

黃金街舖 — 租金指數(2003年第一季度=100)

	2017年 第一季度	2017年 第二季度	2017年 第三季度	2017年 第四季度	2018年 第一季度	2018年 第二季度
整體	200.6	200.0	200.0	198.8	198.2	204.8
中環	169.9	167.8	167.8	167.8	167.8	174.0
銅鑼灣	191.9	191.9	191.9	191.9	191.9	196.6
尖沙咀	255.5	255.5	255.5	250.4	248.0	255.9
旺角	167.1	167.1	167.1	167.1	167.1	173.8

資料來源：第一太平戴維斯

根據上述數據，吾等注意到，於尖沙咀的租金指數表現較香港其他黃金地段的租金指數優勝。收購事項令 貴集團可於租金最高的地段節省租金。根據載列於本通函附錄五的市場顧問報告，預期高端街道整體租金於2018年及2019年的同比增幅分別為1%至3%及3%至5%。董事因而認為，收購事項將有助消除該物業未來潛在的加租風險。

貴集團一直維持雄厚的現金儲備以應付其營運資金及營運需求。根據2017年年報，於2016年12月31日及2017年12月31日，現金結餘分別錄得約1,300,000,000港元及1,600,000,000港元；而截至2017年12月31日止財政年度的現金存款所得利息收入僅錄得5,900,000港元。2017年年報披露，於2017年12月31日，銀行結餘包括按每年1.0000%至1.7550%的現行利率計息屆滿期超過三個月的定期存款81,000,000港元，而剩餘銀行結餘包括按每年0.0098%至1.7550%的市場利率計息屆滿期不超過三個月的定期存款。吾等認為 貴集團應善用其現有現金資源，以

以更務實的方式促進業務規模。再者，擁有位於黃金地段的店舖可享有高人流量及提升品牌吸引力的獨特優勢，且無須與競爭者就該物業或位於黃金地段尚存的其他物業競投租價，真正發揮業務潛力。吾等與董事意見一致，認為營運該店舖的總金錢貢獻及有關提升品牌吸引力的金錢以外利益超出從現金存款賺取的銀行利息收入。

誠如董事會件函件所載，經考慮預期完成、可用內部資源，包括經擴大集團之銀行結餘、現有可得融資，在並無任何不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金應付本通函刊發日期起最少十二個月之目前需求。吾等已經審閱十間在聯交所主板上市的奢華珠寶及／或鐘錶零售行業的公司的資產負債比率及流動比率（其中一間公司因數值極端而從分析中刪除），資產負債比率介乎零至68.3%，平均為18.9%，而流動比率介乎0.5至13.7，平均為4.81。誠如「收購事項之潛在財務影響」一段所討論，考慮到經擴大集團資產負債比率（約14.5%）及流動比率（約5.7）處於市場可資比較公司的範圍，吾等贊同董事意見，經擴大集團於完成後在資產負債比率及流動資金上維持穩健財務狀況。

(iii) 透過與國際品牌的聯繫提升品牌價值

品牌價值為奢侈品零售商持續發展之關鍵要素。該物業之經營使 貴集團享有更高品牌知名度及品牌形象，因其位於廣東道，而廣東道匯聚國際旗艦店，例如Hermès、Chanel、Louis Vuitton、Fendi、Dior、Gucci、Salvatore Ferragamo、Bulgari及Burberry，滿佈高級名牌店、服飾店及珠寶商。

領先奢侈品牌於黃金地段搶佔風頭，符合其卓越市場定位。有見於此，在黃金地段建立穩固據點對於授權鐘錶零售商鞏固其於香港之地位尤為重要。目前， 貴集團在香港若干個黃金購物地點保持穩固據點，如廣東道、羅素街及皇后大道中。在該等地段中，廣東道一直擁有龐大人流，可吸引顧客進入該店舖。根

據本通函附錄五所載之市場顧問報告，座落於廣東道的海港城於2017年的平均客流量按年增加10%至220,000人。該物業之擁有權將鞏固 貴集團長期經營零售鐘錶之決心，繼而進一步提升與鐘錶品牌之關係。

(iv) 享有交通便捷所帶來的潛在客流量增長之優勢

該物業位於尖沙咀廣東道，為全球購物旺區之一及香港最繁榮購物街之一，擁有最高中國顧客流量。根據香港旅遊發展局所刊發的《2017年香港旅遊業統計》，尖沙咀為2016年及2017年最受過夜旅客歡迎的購物區。廣東道毗鄰港鐵、巴士、渡輪等綜合本地公共交通網絡。廣東道中國客運碼頭亦有利往來珠江三角洲主要城市與香港九龍半島。

此外，廣深港高速鐵路香港段已於今年九月底通車。由廣州南站至香港西九龍站只需47分鐘車程，而由深圳福田站開出更只需14分鐘。此鐵路大大縮減往來珠江三角洲地區甚至更遠地區主要城市的時間，因而促進中國旅客的流入。由於廣東道距離此高鐵站很近，該物業的業務預期將受惠於旅客人數進一步增長。

董事認為，該物業的戰略性選址有利於該物業上所經營的旗艦店之業務前景。吾等認為以下各項可證明香港旅遊業及奢侈品消費市場的前景樂觀：(i)根據香港旅遊發展局公佈的《訪港旅客統計 — 2018年8月》，2018年首八個月的訪港旅客數目較2017年同期增加10.4% (尤其是中國旅客數目增加13.8%)；(ii)根據香港政府統計處公佈的《零售業銷貨額按月統計調查報告 — 2018年8月》2018年首八個月的香港珠寶、手錶及鐘錶及貴重禮品類別零售銷售價值指數較2017年同期增加22.4%；及(iii)根據本通函附錄五所載的市場顧問報告，吾等注意到大型旅遊及基建項目竣工，包括西九龍文化區開幕、港珠澳大橋興建完成並將於2018年下半年

開始營運，加上廣深港高速鐵路通車，將特別令尖沙咀受惠。上述種種將有助旅客到訪量增長，尤其是大陸旅客訪港。香港旅遊發展局預期2018年將有超過60百萬(約全港人口約九倍)訪客湧入香港，較2017年增加約3.6%。

另一方面，前述人流增長預期加強零售舖位的長遠需求，從而進一步推高租金水平。董事認為收購事項將因此緩減該物業未來潛在加租風險。

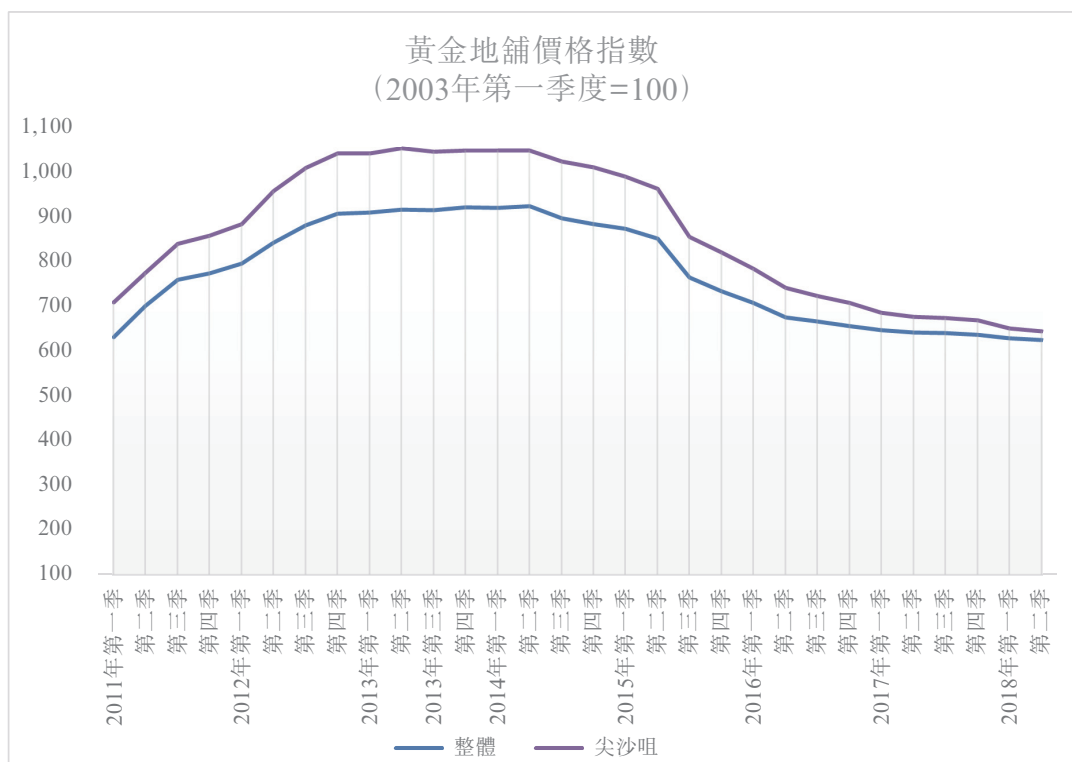
(v) 維繫具策略性的銷售網絡

貴集團策略性地在廣東道沿路之街面設立穩固的據點。作為 貴集團在廣東道的首個銷售點，該店舖常有熟客光顧。其後， 貴集團進一步擴大覆蓋至位於廣東道兩端的1881 Heritage及中港城之地下店舖。該店舖坐落於廣東道中段，構成綜合銷售網絡的核心部分，是取得成功的最關鍵因素。 貴集團認為，倘位於廣東道中段的該店舖遭移除，廣東道兩端的銷售點可能會受到不利影響。此外，廣東道的現有據點讓 貴集團受惠於擁有不同品牌及產品組合銷售點之間交叉銷售的機遇。該店舖在帶動 貴集團其他店的銷售方面起重要的作用，可提升整體銷售能力並加強品牌知名度。

(vi) 獲得稀有及廣受追捧的物業

誠如董事會函件所述，目前逾80%沿著廣東道核心購物區的兩旁步行道由星光行、海港城、中港城、新港中心、新太陽廣場及1881等商場佔用，該等商場由大型發展商營運。放售商場地下零售舖是不太可能會發生，而其他個別零售舖位業主傾向保留其物業以賺取長期回報。據第一太平戴維斯所告知，於過去五年附近並無可比較交易記錄，反映類似的該物業的零售物業乃十分罕見。

吾等已考慮以下由第一太平戴維斯所提供香港黃金地舖價格指數之數據。



資料來源：第一太平戴維斯

根據上圖，過去五年，尖沙咀黃金地舖之價格指數於2013年第四季度達到1,047.1的高峰並開始其下跌趨勢及於2018年第二季度低至644.6。上圖亦顯示，黃金地舖之價格自2017年第一季度起變得穩定。根據以上資料，現時黃金地舖之價格處於相對偏低的水平。根據 貴公司提供之資料，該物業之價值於2014年達約23.6億港元。

大有融資函件

根據本通函附錄五所載的市場顧問報告，下表載列尖沙咀具規模購物商場自2017年至2025年的市場前景：

	2017年	2019年	2021年	2023年	2025年
淨單位租金 (港元／平方呎 (淨額))	259.4	272.5	301.0	335.4	376.1
同比增長	—	2.0%	5.2%	5.7%	6.0%
收益率	3.1%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%
淨資本價值 (港元／平方呎 (淨額))	100,413	112,769	124,565	141,210	158,364
同比增長	—	2.0%	5.2%	5.7%	6.0%

資料來源：Colliers Research

吾等從上表注意到淨單位租金及淨資本價值預期於2017年至2025年錄得2.0%至6.0%相同幅度的同比增長，這反映尖沙咀具規模購物商場的物業價值預期於未來幾年持續增長。

獨立股東可參閱附錄五所載之市場顧問報告，以了解有關廣東道及鄰近設施及地標以及尖沙咀零售物業市場的市場前景之進一步詳情。

總結

經計及(i)此旗艦店的重要性；(ii)倘該物業出租或甚至出售予其他方，則租金增加或租賃關係終止可能產生干擾；(iii)節省租金及善用可供使用的財務資源；(iv)透過與國際品牌的聯繫提升品牌價值；(v)店舖之優越位置及預期客流量進一步增長；及(vi)店舖之戰略位置及廣東道類似零售舖位十分稀有，吾等認同董事意見，收購事項符合 貴公司與股東之整體利益。

5. 日期為2018年8月27日之買賣協議主要條款

賣方：英皇國際之直接全資附屬公司英皇物業

買方：貴公司之直接全資附屬公司英皇鐘錶珠寶(港澳)

將予收購之資產

(A)目標公司之全部股權(1股普通股)；及(B)目標公司結欠及應付賣方之待售貸款。

目標公司為樂德之間接控股公司，樂德直接持有該物業。根據租約，該物業目前出租予 貴公司一間全資附屬公司。

代價及付款條款

買方就收購事項應付予賣方之代價為1,800,000,000港元，其乃由 貴公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已根據本通函附錄四所載之估值報告，參考(i)獨立專業估值師於2018年8月10日作出之該物業估值1,800,000,000港元；(ii)於2018年8月10日，賣方應收目標公司之貸款金額約564,500,000港元；及(iii)該物業之賬面值由1,194,300,000港元調整為1,800,000,000港元後，目標集團於2018年8月10日之未經審核綜合資產淨額約593,400,000港元。

代價須按以下方式支付：

- 360,000,000港元之訂金已由買方於簽署買賣協議日期起計15個營業日內支付予賣方；
- 1,440,000,000港元之餘額，將視乎下文所載的調整由買方於完成時支付予賣方。

代價將由買方以現金存入賣方之銀行賬戶或賣方與買方可能另行協定之有關其他方式支付。

代價乃參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 按完成賬目所示目標集團之任何及所有負債金額(包括但不限於所有應付銀行按揭餘額、應計開支及遞延稅項，不包括待售貸款)作出扣減；及

- (b) 按完成賬目所示目標集團之以下資產(為避免疑問,不包括該物業、裝置及設備)(如有)總額作出增加:
- (i) 涵蓋自完成日期(不包括該日)後期間有關該物業之預付管理費、差餉、地租(如有)、保險費及其他支出;
 - (ii) 可退還及存續管理費按金以及就有關機構或供應商向該物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金;及
 - (iii) 目標集團於完成日期之其他應收款項(不包括租金優惠)、可退回稅項、任何銀行及現金餘額。

根據估值報告,該物業於2018年9月10日之市值為1,800,000,000港元。請參閱本通函附錄四以獲得更多有關估值報告之詳情。考慮到估值報告所述的假設及市況並無重大變動,貴公司認為自2018年8月10日起直至最後實際可行日期該物業之價值概無重大變動。

為作說明之用,假設完成後的財務數字並無任何差異,基於目標集團於2018年8月31日的會計師報告及根據上述買賣協議所提供代價的調整機制,收購事項經調整代價為約1,140,300,000港元,可按以下各項作出調整:(i)目標集團的流動資產價值約4,500,000港元(不包括租金優惠約16,400,000港元);及(ii)目標集團的總負債(目標集團於2018年8月31日的會計師報告所記錄的待售貸款除外)約664,200,000港元。

大有融資函件

截至2018年8月31日之經調整代價計算如下：

約港元(百萬)

代價	1,800.00
目標集團之任何及所有負債金額 (包括但不限於所有應付銀行按揭餘額、應計開支及 遞延稅項，不包括待售貸款)作出扣減	(664.24)
目標集團之該完成資產總額(如有)作出增加	<u>4.50</u>
經調整代價	<u><u>1,140.26</u></u>

股東務請注意，實際代價須按完成後之完成賬目調整。

代價的公平性及合理性

誠如董事會報告所述，代價乃由 貴公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已根據估值報告，參考(i)獨立專業估值師於2018年8月10日作出之該物業估值1,800,000,000港元；(ii)於2018年8月10日，賣方應收目標公司之貸款金額約564,500,000港元；及(iii)該物業之賬面值由1,194,300,000港元調整為1,800,000,000港元後，目標集團於2018年8月10日之未經審核綜合資產淨額值約593,400,000港元。

吾等注意到，第一太平戴維斯已獲委任於2018年9月10日評估該物業價值，有關詳情載於通函附錄四。根據估值報告，該物業於2018年9月10日的價值為1,800,000,000港元。因此，於評估代價的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與第一太平戴維斯就(其中包括)其所採納的基準、假設及方法進行討論。

根據吾等與第一太平戴維斯的討論，於達致該物業1,800,000,000港元的估值時，第一太平戴維斯已採納收入資本化法，該方法計及該物業自其現時市場可得的潛在租金所得的租金收入，當中參考其他性質及類別相若以及毗鄰該物業的物業目前租金比率，並於其後資本化，以達致該物業按資本化率計的現時市值。資本化率乃參考同類物業近期銷售釐定。吾等從第一太平戴維斯得悉估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」（2017年版）編製，該準則包括國際估值準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料，並且已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章的規定編製。

據吾等與第一太平戴維斯的討論，於採納收入資本化法時，第一太平戴維斯已資本化現時市場租金收入，而並無計入與該物業有關的任何成本及開支，這被視為正常的市場慣例。吾等亦注意到，第一太平戴維斯所採用的收入資本化法獲其他上市公司使用。經考慮上文所討論的因素，吾等認同第一太平戴維斯的意見，第一太平戴維斯所採用的收入資本化法屬公平合理，並反映該物業的價值及符合市場慣例。

貴集團根據租賃佔用該物業。於完成時，該租賃的業主及租戶將同屬 貴集團旗下，於 貴集團層面將中止繳付每月租金。因此，第一太平戴維斯已不計及租賃，而以交吉基準為該物業進行估值。吾等認為第一太平戴維斯以交吉基準進行估值屬謹慎，乃基於以下原因：(i)於該物業經營之該零售店（「該店舖」）的價值在很大程度上獨立於該物業的價值；及(ii)收購事項源於該物業，故應獨立考慮該物業的價值。此外，於完成時， 貴集團將用該物業以經營該店舖，吾等認同 貴公司的觀點，認為估值按交吉基準進行誠屬合理。

租賃的每月原本租金面值為4,362,000港元。考慮到由2017年8月1日至2018年1月31日止六個月為免租期，該期間的實際每月租金為3,635,000港元。吾等自 貴公司得知，授予6個月的免租期乃主要由於以下原因：(i)先前租賃協議的免租期因英皇國際集團要求提前終止而被沒收。有關已沒收的免租期其後轉移至租賃；及(ii)英皇國際集團就該物業展開若干改動及加建工程直至2018年1月，有關工程

對佔用該物業造成嚴重影響。6個月的免租期已經過去，且該物業的改動及加建工程亦已竣工。餘下租賃期的月租已於2018年8月9日調整至4,272,000港元。

採納收入資本化法時，第一太平戴維斯已於估值日期將該物業之每月市場租金(即4,050,000港元)予以資本化，並無計及任何附帶免租期及未完成的改建及加建工程。經考慮上文所述，尤其是：(i)免租期已經過去，且於商業磋商中屬單次性質；及(ii)餘下租賃期的月租已於2018年8月9日調整至4,272,000港元，吾等認為，在估值時並無計入附帶免租期及未完成的改建及加建工程實屬合理。

根據收入資本化法，第一太平戴維斯採用的主要假設為(i)於估值日期現有市場可達致的租金；及(ii)資本化率。根據該方法，該物業的價值來自資本化一項物業的市場租金。就計算該等市場可比較租金水平介乎每月每平方呎1,409港元至2,278港元(即調整後的已分析地下單位租金)而言，於相關市場有相若的可供比較租金。第一太平戴維斯釐定的地下單位部份的租金為每月每平方呎1,900港元。吾等亦已審閱第一太平戴維斯所選擇的該等市場可比較租金，並由於該等市場可比較租金來自位於該物業的鄰近及／或相若地區的近期租盤及上市盤，吾等認為，第一太平戴維斯所選擇的該等市場可比較租金屬公平合理。就資本化率而言，第一太平戴維斯已收集及分析多項相若物業的近期銷售，而吾等注意到，該等交易所隱含的收益率一般介乎約2.5%至3.0%。第一太平戴維斯所釐定的資本化率為2.7%，吾等注意到該資本化率介乎隱含收益率範圍內，並由第一太平戴維斯於考慮地點、物業質素、商業環境等因素後釐定。考慮上文所述的因素，吾等認為，第一太平戴維斯所採用的主要假設屬公平合理。

吾等亦獲第一太平戴維斯知會，除收入資本化法外，物業估值亦通常採用直接比較法，該方法參考鄰近同類物業的可比較市場交易。然而，據第一太平戴維斯所告知，第一太平戴維斯識別出於過去五年毗鄰該物業的市場可比較同類物業有限，因此，該物業的估值並不適用直接比較法。另一方面，第一太平戴維斯認為貼現現金流量法考慮公司未來現金流的預測及估計，需要作出多項假設及判斷，以釐定公司的未來現金流，被認為是較不保守的估值方法。

此外，吾等已就進行該物業的估值獲提供有關第一太平戴維斯的資歷及經驗，並得悉其於物業估值方面具備經驗。估值報告的負責人員為專業測量師，分別於香港物業估值方面擁有34及33年經驗。根據吾等對估值報告的審閱及上述與第一太平戴維斯的討論(包括但不限於編製估值報告的估值方法及假設以及進行估值的第一太平戴維斯的資歷及經驗)，吾等並無發現任何事宜導致吾等質疑估值報告於編製時並非公平合理。吾等亦已審閱 貴公司委聘第一太平戴維斯的條款(包括其工作範圍)，在吾等與第一太平戴維斯討論及進行審閱工作期間，吾等並無得悉任何不合規情況。鑒於上文所述，吾等認為第一太平戴維斯的估值程序以及估值報告所採納的基準、假設及方法屬恰當。第一太平戴維斯亦確認其為獨立於 貴集團、英皇國際、目標集團及彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連。估值報告所載該物業的價值因而視作為該物業的代價提供參考。因此，吾等認為估值為代價的適當參考。

因此，吾等認為按估值報告所載該物業估值釐定的收購事項代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

5. 收購事項之潛在財務影響

於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，及目標集團之財務業績、資產及負債將綜合入賬至 貴集團。下述分析僅供說明，無意表述 貴集團於完成後的財務狀況。

對資產淨值之影響

根據2018年之中期報告， 貴集團於2018年6月30日之未經審核資產淨值約為4,440,400,000港元。誠如董事所告知， 貴公司擬利用內部資源以現金方式撥付全數代價。完成後， 貴集團之非流動資產(即該物業之資產價值)之增幅將被流動資產(即銀行結餘及現金)之減幅及銀行借貸之增幅所抵銷。因此，於完成後，收購事項將不會對 貴集團之資產淨值造成重大不利影響。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考資產及負債表(其乃為闡述倘若收購事項於2018年6月30日完成之影響而編製)，經擴大集團之未經審核綜合備考資產及負債將分別由約4,741,600,000港元及301,200,000港元增加至分別約5,391,400,000港元及935,500,000港元。收購事項對財務狀況之財務影響詳情連同於編製未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明之用。

對資產負債水平及營運資金之影響

誠如董事告知，營運資金將會減少，主要由於支付收購事項之代價(可予作出上述調整)。經計及經擴大集團可得之財務資源(包括經擴大集團之內部籌集資金及可得銀行融資)後，董事認為略低於12億港元之現金將應用於是次收購事項且貴集團將有充足資金撥付收購事項及結清其現有債務。此外，經深思熟慮後，董事認為，考慮到收購事項預期完成及可得內部資源，包括銀行結餘、銷售經擴大集團之上市股份或變現其已抵押之有價證券及經擴大集團之現有可得融資，如無不可預見的情況出現，經擴大集團將具備充足營運資金應對其自本通函刊發日期起最少十二個月之現時需求。

根據附錄三所載之經擴大集團未經審核備考資產負債表，貴集團之資產負債水平(按總借貸除以資產淨值計算)於完成後將有所增加，此乃主要由於經擴大集團之銀行借貸增加約646,800,000港元。經擴大集團之資產負債比率預期將由零增至2018年6月30日之14.5%。經擴大集團之流動比率預期將由14.9減至2018年6月30日之5.7。吾等已審閱於十間聯交所主板上市的奢華珠寶及／或鐘錶零售行業的公司之資產負債比率及流動比率(其中一間公司因數值極端而從分析中刪除)，其中資產負債比率介乎零至68.3%，平均為18.9%，而流動比率介乎0.5至13.7，平均為4.81。經考慮經擴大集團之資產負債比率及流動比率處於市場可資比較數字之範圍內，吾等認同董事之意見，經擴大集團於完成後在資產負債及流動資金上將維持穩健財務狀況。

對盈利之影響

誠如董事告知，貴集團於完成後將繼續使用該物業為其零售門市。預期貴集團將能就利用該物業實現日後租金開支節餘。然而，根據香港財務報告準則，貴集團將錄得該物業所涉銀行借貸所產生的折舊開支及融資成本。基於貴集團所提供資料，該物業之實際租金約為每年43,600,000港元。誠如董事告知，根據貴集團之會計政策，預期該物業之價值1,800,000,000港元將於20年內按直線基準折舊。此外，有關該物業之銀行借貸將產生融資成本646,800,000港元。雖然折舊開支及融資成本總額很可能超過收購事項後租金開支節餘，收購事項將為營運現金流量帶來長遠的有利影響。吾等同意，折舊開支為每年產生的非現金開支，根據法定賬目之純利將無法展示貴集團的實際盈利能力。

誠如董事告知，經計及「進行收購事項之理由及裨益」一段所載之進行收購事項之理由及裨益，尤其是(i)確保重大財務貢獻項目之持續性及消除租金增加或租賃終止的風險；(ii)實現節省租金及善用可供使用的財務資源；(iii)加強品牌價值的國際地位；(iv)利用交通便捷所帶來的潛在客流量增長之優勢；(v)維持戰略銷售網絡；及(vi)獲得稀有及廣受追捧的物業，董事認為，收購事項完成後對貴集團之潛在財務影響仍屬合理。

推薦建議

經計及上述主要因素，尤其是(i)確保重大財務貢獻項目之持續性及消除租金增加或租賃終止的風險；(ii)實現節省租金及善用可供使用的財務資源；(iii)加強品牌價值的國際地位；(iv)利用交通便捷所帶來的潛在客流量增長之優勢；(v)維持戰略銷售網絡；及(vi)獲得稀有及廣受追捧的物業，儘管貴集團可能受到「收購事項之潛在財務影響」一段所載之財務影響，吾等認為(i)收購事項乃於貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)收購事項符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)買賣協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂

大有融資函件

立，就獨立股東而言實屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東，就將於股東特別大會提呈之決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

英皇鐘錶珠寶有限公司

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11月12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. 本集團之財務資料概要

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止過去三個年度連同截至2018年6月30日止六個月之財務資料已於下列文件披露，有關資料已分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.emperorwatchjewellery.com>)：

- (a) 載於本公司於截至2015年12月31日止年度之年報之經審核財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0415/LTN20160415352_C.pdf

- (b) 載於本公司於截至2016年12月31日止年度之年報之經審核財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405996_C.pdf

- (c) 載於本公司於截至2017年12月31日止年度之年報之經審核財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0406/LTN201804061165_C.pdf

- (d) 載於本公司於截至2018年6月30日止6個月之中期報告之未經審核財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0910/LTN20180910711_C.pdf

2. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及收購事項之預期完成、可供動用內部資源(包括銀行結餘、經擴大集團已上市股份銷售或透過變現彼等已抵押的有價證券及經擴大集團現有可供動用融資)，在並無不可預見情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金滿足其自刊發本通函日期起計至少十二個月之現時所需。

3. 債務聲明

於2018年9月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有無抵押進口及信託收據貸款的未償還銀行借款合共約55,800,000港元。

除上文所述或於本通函另有披露者外，並撇除集團內之負債，本集團於2018年9月30日營業時間結束時並無任何未償還的已發行及發行在外或已同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

除本通函披露者外，截至最後實際可行日期(包括該日)，自2018年6月30日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起，董事並不知悉本集團財務或交易狀況之任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

面對近日中美貿易磨擦升級，引發香港股票市場下跌及人民幣轉弱所導致的市場波動，本集團將密切監察市況。排除這些不明朗因素，在中國中產階層擴張及收入水平增長的因素支持下，本集團相信長遠而言奢侈品市場將呈健康增長。憑藉基建提升使交通便捷、品類齊全的奢侈品產品、顧客對產品信譽之關注度增加以及優質客戶服務，香港仍為中國人的首選購物熱點。作為香港領先的鐘錶及珠寶零售商，本集團將繼續致力積極回應市場變化，並充分發揮其核心競爭力。

就湛揚控股有限公司及其附屬公司之歷史財務資料 致英皇鐘錶珠寶有限公司董事的會計師報告

緒言

本核數師行就第53至84頁所載之湛揚控股有限公司(「湛揚」)及其附屬公司(統稱「湛揚集團」)之歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括湛揚集團於2016年、2017年、2018年3月31日及2018年8月31日之綜合財務狀況報表及湛揚集團截至2018年3月31日止三個年度各年及截至2018年8月31日止五個月(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第53至84頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入英皇鐘錶珠寶有限公司(「貴公司」)日期為2018年11月12日之通函(「通函」)內而編製，內容有關建議由英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司(該公司於英屬處女群島註冊成立，為貴公司直接全資附屬公司)收購湛揚全部已發行股權及湛揚到期應付一間同系附屬公司的待售貸款(「建議收購事項」)。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

湛揚董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及真實而公平地列報該等歷史財務資料，以及湛揚董事認為必需的內部控制，以使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事負責本通函的內容，其中包括湛揚集團的歷史財務資料，而此等資料乃根據與貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」執行吾等之工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及執行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作真實公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估湛揚董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

就會計師報告而言，吾等認為歷史財務資料乃按照歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製，真實而公允地反映湛揚集團於2016年、2017年、2018年3月31日及2018年8月31日之財務狀況，以及湛揚集團於相關期間之表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱湛揚集團於追加期間的比較財務資料，包括截至2017年8月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。湛揚董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，編製及列報追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，就追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則（「香港審計準則」）進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例事項下出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無就第53頁定義的湛揚集團相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註10，當中載有湛揚集團旗下實體就相關期間已支付之股息資料及聲明自註冊成立日期以來湛揚概無宣派或支付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年11月12日

湛揚之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於相關期間的綜合財務報表乃根據遵從香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策基於歷史財務資料編製，並由本核數師行根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
		2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
收益	6	55,794	40,476	36,939	11,362	17,887
租賃投資物業之直接營運開支		<u>(5,222)</u>	<u>(5,364)</u>	<u>(2,516)</u>	<u>(2,100)</u>	<u>(193)</u>
毛利		50,572	35,112	34,423	9,262	17,694
投資物業之公允價值變動		(592,240)	(236,000)	(110,058)	(42,058)	621,242
行政開支		(7,246)	(354)	(228)	(178)	(35)
融資成本	7	<u>(31,103)</u>	<u>(34,444)</u>	<u>(42,510)</u>	<u>(16,367)</u>	<u>(21,182)</u>
除稅前(虧損)溢利	8	(580,017)	(235,686)	(118,373)	(49,341)	617,719
稅項(扣除)抵免	9	<u>(2,012)</u>	<u>(18)</u>	<u>430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額		<u><u>(582,029)</u></u>	<u><u>(235,704)</u></u>	<u><u>(117,943)</u></u>	<u><u>(49,341)</u></u>	<u><u>617,719</u></u>

綜合財務狀況報表

		於3月31日		於2018年	
	附註	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	8月31日 千港元
非流動資產					
投資物業	11	1,531,000	1,295,000	1,301,000	1,800,000
就投資物業翻新工程所支付按金		—	—	13,338	—
		<u>1,531,000</u>	<u>1,295,000</u>	<u>1,314,338</u>	<u>1,800,000</u>
流動資產					
應收款項、按金及預付款項	12	6,447	1,269	20,817	16,828
可收回稅項		—	1,253	1,253	1,253
銀行結餘及現金	13	<u>7,706</u>	<u>3,026</u>	<u>2,146</u>	<u>2,792</u>
		<u>14,153</u>	<u>5,548</u>	<u>24,216</u>	<u>20,873</u>
流動負債					
已收按金及應計費用	15	380	22,232	438	3,882
應付一間同系附屬公司款項	16	459,445	488,591	691,579	569,696
抵押銀行借貸 — 一年內到期	17	39,076	39,076	39,076	316,338
應付稅項		<u>315</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>499,216</u>	<u>549,899</u>	<u>731,093</u>	<u>889,916</u>
流動負債淨值		<u>(485,063)</u>	<u>(544,351)</u>	<u>(706,877)</u>	<u>(869,043)</u>
非流動負債					
已收按金	15	20,560	—	14,261	13,581
抵押銀行借貸 — 一年後到期	17	702,132	663,056	623,980	330,437
遞延稅項	18	<u>378</u>	<u>430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>723,070</u>	<u>663,486</u>	<u>638,241</u>	<u>344,018</u>
資產(負債)淨值		<u>322,867</u>	<u>87,163</u>	<u>(30,780)</u>	<u>586,939</u>
資本及儲備					
股本	19	—	—	—	—
保留溢利(累計虧損)		<u>322,867</u>	<u>87,163</u>	<u>(30,780)</u>	<u>586,939</u>
總權益		<u>322,867</u>	<u>87,163</u>	<u>(30,780)</u>	<u>586,939</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元 (附註19)	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於2015年4月1日	—	971,736	971,736
年內虧損及全面開支總額	—	(582,029)	(582,029)
確認為分派之股息 (附註10)	—	(66,840)	(66,840)
於2016年3月31日	—	322,867	322,867
年內虧損及全面開支總額	—	(235,704)	(235,704)
於2017年3月31日	—	87,163	87,163
年內虧損及全面開支總額	—	(117,943)	(117,943)
於2018年3月31日	—	(30,780)	(30,780)
期內溢利及全面收入總額	—	617,719	617,719
於2018年8月31日	—	586,939	586,939
於2017年4月1日	—	87,163	87,163
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	—	(49,341)	(49,341)
於2017年8月31日(未經審核)	—	37,822	37,822

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年	2017年	2018年	2017年	2018年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(580,017)	(235,686)	(118,373)	(49,341)	617,719
調整：					
利息開支	30,242	34,090	42,510	16,367	21,182
投資物業之公允價值變動	592,240	236,000	110,058	42,058	(621,242)
未計營運資金變動前之經營現金流量	42,465	34,404	34,195	9,084	17,659
按金及預付款項減少(增加)	10,020	5,178	(19,548)	109	3,989
已收按金及應計費用(減少)增加	(900)	1,296	(7,626)	(7,831)	2,798
經營所得現金	51,585	40,878	7,021	1,362	24,446
已付所得稅	(648)	(1,534)	—	—	—
經營活動所得現金淨額	50,937	39,344	7,021	1,362	24,446
投資活動					
添置投資物業	(240)	—	—	—	(3,420)
就投資物業翻新工程所支付按金	—	—	(13,338)	(13,338)	—
投資活動所用現金	(240)	—	(13,338)	(13,338)	(3,420)
融資活動					
已付利息	(13,097)	(13,147)	(14,252)	(5,443)	(7,911)
所籌集新銀行借貸	64,000	—	—	—	—
償還銀行借貸	(38,703)	(39,076)	(39,076)	(16,281)	(16,281)
還款予一間同系附屬公司	(63,400)	—	—	—	—
墊款自一間同系附屬公司	—	8,199	58,765	31,979	3,812
融資活動(所用)所得現金淨額	(51,200)	(44,024)	5,437	10,255	(20,380)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(503)	(4,680)	(880)	(1,721)	646
年／期初現金及現金等價物	8,209	7,706	3,026	3,026	2,146
年／期末現金及現金等價物					
以銀行結餘及現金列示	7,706	3,026	2,146	1,305	2,792

湛揚集團之歷史財務資料附註

1. 一般資料

湛揚為2018年6月8日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之私營有限公司。其直接控股公司為英皇物業投資有限公司(「EPIL」)，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，其間接控股公司為英皇集團(國際)有限公司，該公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。湛揚的最終控股公司為楊受成產業控股有限公司，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，繼而由STC International(即The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)之受託人)持有，其財產授予人及創立人為楊受成博士。湛揚的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI。

湛揚為一間投資控股公司。湛揚集團主要於香港從事物業投資。湛揚附屬公司的主要業務詳情載於附註14。

湛揚的功能貨幣為港元(「港元」)，亦為湛揚的呈列貨幣。

2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已按符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策(載於附註4)及適用於集團重組的慣例編製(於下文詳述)。

關於建議收購事項，EPIL進行了集團重組以組建湛揚集團，包括Dynamic Bliss Limited(「Dynamic Bliss」)、Skill Vantage Limited(「Skill Vantage」)及樂德投資有限公司(「樂德」)。作為集團重組的一部分，投資控股公司湛揚、Dynamic Bliss及Skill Vantage置於EPIL及樂德之間。

集團重組的主要步驟為：

- 1) 湛揚乃於2018年6月8日在英屬處女群島註冊成立，湛揚的唯一股份配發及發行予EPIL，代價為1美元(「美元」)(約8港元)；
- 2) Dynamic Bliss乃於2018年6月12日在英屬處女群島註冊成立，Dynamic Bliss的唯一股份配發及發行予湛揚，代價為1美元(約8港元)；
- 3) Bansmith Investments Limited(湛揚的同系附屬公司及EPIL的間接全資附屬公司)於2018年7月27日將Skill Vantage的唯一股份轉讓予湛揚，代價為1美元(約8港元)；及
- 4) 樂德的9,998股新普通股已於2018年7月27日發行及配發予Dynamic Bliss(佔樂德股權的99.9%)，代價為9,998港元，而樂德的2股股份(佔樂德股權的0.1%)已由EPIL於2018年8月10日轉讓予Skill Vantage，代價為2港元。

於2018年8月10日完成集團重組後，湛揚成為湛揚集團現時旗下實體的控股公司。湛揚集團於集團重組前後受EPIL共同控制。因集團重組產生、由湛揚及其附屬公司組成的湛揚集團視作一個存續實體。已編製綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括湛揚集團旗下實體的業績、權益變動及現金流量，猶如湛揚一直為湛揚集團的控股公司及完成重組後的現時集團架構於整個相關期間或自彼等各個註冊成立日期(以較短期間為準)一直存在。已編製湛揚集團於2016年、2017年及2018年3月31日的綜合財務狀況報表，藉此呈列湛揚集團現時旗下實體的資產及負債，猶如完成集團重組後的現時集團架構於該等日期一直存在，當中已計及相關註冊成立日期。

編製歷史財務資料時，鑑於2018年8月31日的流動負債較其流動資產超逾869,043,000港元，湛揚董事已仔細考慮湛揚集團的未來流動資金。湛揚董事信納湛揚集團將有充足資金全數支付將於可預見將來到期的財務責任，當中計及英皇集團(國際)有限公司已同意向湛揚集團提供足夠資金以全數支付截至建議收購的完成日期的財務責任。此外，完成建議收購事項後，貴公司將向湛揚集團提供財務支援，以全數支付將於可預見將來到期的財務責任。湛揚董事認為按持續經營基準編製歷史財務資料屬合適。

歷史財務資料乃供載入 貴公司有關建議收購事項之通函而編製。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間的歷史財務資料而言，湛揚集團於整個相關期間已貫徹採納符合自2018年4月1日或之後開始的年度期間起生效之香港財務報告準則之會計政策，惟湛揚集團分別於2018年4月1日及截至2018年3月31日止三個年度採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量則除外。

香港財務報告準則第9號金融工具

截至2018年8月31日止五個月，湛揚已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1)金融資產及金融負債分類及計量；2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計處理的新規定。

湛揚集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文，對於2018年4月1日(初始應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用香港財務報告準則第9號(即應用分類及計量規定(包括減值))，惟並無對於2018年4月1日已終止確認之工具應用有關規定。

分類及計量

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產及金融負債將繼續按照香港會計準則第39號項下之相同基準計量。

減值

湛揚董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用毋須耗費成本或精力可得的合理及可靠資料就減值審核及評估湛揚集團之金融資產。湛揚董事認為，於2018年4月1日的減值撥備為微不足道。

湛揚集團並無提早採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則以及已頒佈但尚未生效之詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間出售或注入資產 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則第16號外，湛揚董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於未來對湛揚集團的綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租賃與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。自應用香港財務報告準則第16號，湛揚集團將有關租賃負債之租賃付款分配為本金及利息部分，呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

湛揚董事認為應用香港財務報告準則第16號在可見將來將不會對湛揚集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據附註4所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文會計政策所述，歷史財務資料乃於各報告期末按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之投資物業除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公允價值計算。

公允價值乃於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特徵，則湛揚集團於估計資產或負債之公允價值時會考慮該資產或負債之特徵。此歷史財務資料中作計量及／或披露用途之公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公允價值部份相似但並非公允價值之計量（如香港會計準則第2號存貨內之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

就按公允價值交易的投資物業以及於其後期間計量公允價值時使用不可觀測得到的參數之估值方法而言，估值方法會予以校準以使估值方法結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度及公允價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為一級、二級及三級，詳情如下：

- 一級輸入數據是實體於計量日期可以取得之可識別資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（包括在一級內之報價除外）；及
- 三級輸入數據是資產或負債的不可觀察之輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

綜合賬目基準

湛揚集團之歷史財務資料載有湛揚及湛揚所控制實體之財務報表。湛揚在以下情況可取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，湛揚集團會重新評估其是否控制投資對象。

湛揚集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去實體或業務控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度／期間內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自湛揚集團獲得控制權當日起至湛揚集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與湛揚集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與湛揚集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

涉及受共同控制實體的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

就控制方的角度而言，綜合入賬實體的資產淨值採用現有賬面值進行綜合。不會就商譽或共同控制合併之時之議價購買收益確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各綜合入賬實體自最早呈列日期起或自綜合入賬實體首次受共同控制當日起（以期間較短者為準）的業績。

租約

凡租約條款規定擁有權之一切風險及回報大部分轉往承租人，即歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

溢揚作為出租人

經營租賃所得租金收入乃於相關租賃期內按直線基準於損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本將添加至租賃資產之賬面值。

借貸成本

並非直接產生自收購、建造或生產合資格資產的借貸成本於其產生期間在損益中確認。

稅項

所得稅指本期應繳稅項及遞延稅項之總和。

本期應繳稅項按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收入報表呈報之「除稅前(虧損)溢利」，因其不包括其他年度需要課稅或可扣稅之收入或支出且其亦不包括毋須課稅或從不獲扣稅之項目。溢揚集團之本期稅項負債按匯報期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額進行確認。遞延稅項資產一般於預期應課稅溢利可用作抵銷可予扣稅暫時差額時，確認所有可扣稅暫時差額。如因交易中之資產及負債而出現暫時差異，但並未對應課稅溢利或會計溢利造成影響，該資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司投資所產生的應課稅暫時差額確認，惟若溢揚集團可控制該暫時差額之撥回，而該暫時差額又可能不會在可預見將來撥回則不在此限。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資有關)可確認，惟僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於各匯報期間結束時進行檢討，並調低至不再可能有充裕的應課稅溢利以收回所有或部份資產。

倘負債可結算或資產可變現，遞延稅項資產及負債按預期於有關期間應用之稅率計量，以匯報期末已施行或實質施行之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由溢揚集團於匯報期間結束時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

就計量使用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值被假設將透過出售全部收回，惟該假設遭駁回則除外。倘投資物業可進行折舊並以目標為將投資物業所包含的絕大部分經濟利益隨時間逐步消耗而非透過出售消耗的商業模式持有，則有關假設將遭駁回。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關為限，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

外幣

於編製各個集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)結算之交易按交易日期當時之匯率確認。於各匯報期間結算日，以外幣結算之貨幣項目均按該日當時之匯率重新換算。按歷史成本法按外幣計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間於損益確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值的物業。

投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)初步計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。湛揚於經營租賃下持作賺取租金或作資本增值的全部物業權益乃分類及列賬為投資物業且使用公允價值模式計量。投資物業的公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停止使用後及預計日後不會從出售中獲得經濟利益時予以終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於該物業被終止確認的期間內計入損益。

有形資產減值虧損

湛揚集團會於各匯報期間結算日審閱其資產之賬面值，確定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

可收回金額為公允價值減銷售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前折現率折現至其現值，以反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產之特定風險之評估。

倘一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若於過往年度未有就該項資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時於損益確認。

撥備

當湛揚集團因過往事件而承擔現有責任(不論屬法律或推定責任)，而湛揚集團可能須償付該責任時及就承擔責任之金額可作出可靠估計時，則確認撥備。

計及有關責任的風險及不明朗因素後，確認為撥備的金額為清償於各匯報期末的現時責任所需代價的最佳估計。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計算撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值(倘金錢時間值的影響屬重大)。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的一方時，金融資產及金融負債會予以確認。

金融資產及金融負債按公允價值初步計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允價值或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(視適用情況而定)。收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益確認。

金融資產

所有日常金融資產買賣於交易日確認及終止確認。日常買賣指須在市場規則或慣例訂定之時間內交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率是將金融工具於預計年期或(如適當)較短期間之估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及支出、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認賬面淨值之利率。

根據香港會計準則第39號(2018年4月1日前)

湛揚集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定款項，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)均採用實際利率法減減值虧損。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收賬款因其利息微不足道，故不予確認。

金融資產減值

金融資產會於各匯報期末評定是否有減值跡象且有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，被視為出現減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或對方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現減值之客觀證據包括湛揚集團過往收款經驗、組合內超過平均信貸期之逾期付款數目上升以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致未能收回應收款項。

已確認之減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量現值間之差額，按金融資產之原有實際利率貼現。

金融資產之賬面值直接按所有金融資產減值虧損予以減少。

倘於隨後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後之某一事件發生聯繫，則先前確認之減值虧損於損益中撥回，惟以撥回減值當日之投資賬面值不得超過假設未確認減值時之已攤銷成本為限。

根據香港財務報告準則第9號(於2018年4月1日或之後)

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值全面計量。

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 金融資產合同條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金利息。

湛揚集團所有已確認金融資產(包括銀行結餘及現金)其後按攤銷成本計量。

預期信貸虧損模型項下的金融資產減值

湛揚集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括銀行結餘及現金)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自各項金融工具首次確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損(「十二個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據湛揚集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

就所有金融工具而言，湛揚集團計量與十二個月預期信貸虧損相等的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認起持續大幅增加，則湛揚集團確認生命週期的預期信貸虧損。評估是否應確認生命週期的預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

在評估的信貸風險是否自初步確認起大幅增加時，湛揚集團比較該金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，湛揚集團考慮合理及支持性定量及定性資料，包括歷史經驗及無需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否自初步確認起大幅增加時已考慮以下資料：

- 業務、財務或經濟狀況現時或預測出現不利變動，預期導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯變差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估的結果，當合約付款逾期超過30日時，湛揚集團假定金融資產的信貸風險自初步確認起已大幅增加，惟湛揚集團有合理及可支持之資料證明則除外。

儘管如此，倘金融工具被釐定於報告日期的信貸風險較低，湛揚集團假定金融工具的信貸風險自初步確認起尚未大幅增加。債務工具被釐定為信貸風險較低，惟倘i)該項工具違約風險較低(即無違約歷史)；ii)借方有強大的實力可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii)長遠而言，經濟及業務狀況的不利變動可能(但並非必要)降低借方履行其合約現金流量責任的能力。

違約的定義

湛揚集團亦認為，當工具逾期超過90日則為違約，除非湛揚集團有合理且可支持之資料證明更為滯後的違約標準更為適當。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量是一項違約機率、違約損失率(即違約時的損失大小)與違約時所承擔風險之函數。評估違約機率及違約損失率乃基於按前瞻性資料作出調整的歷史數據進行。

一般而言，預期信貸虧損乃按根據合約應付湛揚集團的所有合約現金流量與湛揚集團預期將收取的所有現金流量的差額估計，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產賬面總值計算得出，除非金融資產在信用上已減值，則利息收入按金融資產已攤銷成本計算得出。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容與金融負債及權益工具之定義作為金融負債或權益工具分類。

權益工具

權益工具為證明湛揚於扣減所有負債後在資產中有剩餘權益之任何合同。湛揚發行之權益工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項確認。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本以及分配利息開支之方法。實際利率是可將金融負債預計年期或(如適用)較短期間之估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值之利率。

利息開支按債務工具之實際利率基準確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應付一間同系附屬公司款項及已抵押銀行借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

湛揚集團僅在資產所得現金流之合約權利已屆滿，或當其將金融資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一方之時終止確認金融資產。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益內確認。

當相關合約中訂明之責任獲解除、取消或到期時，會終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

5. 批判性會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所載之湛揚集團會計政策時，湛揚董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關之其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時的批判性判斷

下文為湛揚董事於應用湛揚集團會計政策之過程中作出及對於歷史財務資料中確認的金額有着最重要影響的批判性判斷(包括計量者除外)(見下文)。

投資物業之遞延稅項

為計量源自以公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項，董事已審閱湛揚集團的投資物業組合，並總結出，湛揚集團的投資物業並非以目標為將投資物業所包含的絕大部分經濟利益隨時間逐步消耗的業務模式下持有。因此，於釐定湛揚集團投資物業之遞延稅項時，董事已釐定透過銷售全部收回的以公允價值模式計量的投資物業賬面值並無被駁回之前設。湛揚集團並未確認投資物業公允價值變動之任何遞延稅項，因湛揚集團無須受於出售時投資物業公允價值變動之任何所得稅所規限。

估計不確定因素之主要來源

下文為有關未來的主要假設，及其他估計於各匯報期末不確定因素之主要來源，其於未來十二個月或有對資產之賬面值作出重大調整的重大風險。

公允價值計量及投資物業之估值程序

於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年8月31日的1,531,000,000港元、1,295,000,000港元、1,301,000,000港元及1,800,000,000港元投資物業分別以公允價值計量。有關金額乃基於屬合資格專業物業估值師的獨立公司就該等物業進行的估值而得出，估值使用的物業估值技術涉及對現時市況的若干假設。

估值基準於附錄11披露。該等假設及輸入數據之變動將導致湛揚集團投資物業公允價值變動及損益所呈報的損益金額相應調整。

在計量湛揚集團投資物業的公允價值時，湛揚集團在可用程度下使用市場可觀察數據。倘一級輸入數據為不可使用，湛揚僱用屬合資格專業物業估值師的獨立公司為湛揚集團投資物業進行估值。於各匯報期末，指定團隊與合資格專業物業估值師的獨立公司緊密合作，以建立及釐定合適的估值技術以及二級及三級公允價值計量的輸入數據。湛揚集團將先考慮及採用二級輸入數據(輸入數據可於活躍市場的可觀察報價中獲取)。倘二級輸入數據為不可使用，湛揚集團將採用包含了三級輸入數據的估值技術。當資產公允價值出現重大變動時，將向湛揚董事報告該等波動的成因。

6. 收益及分部資料

收益指租賃投資物業及分租廣告牌已收及應收租金收入。

湛揚集團之經營活動源自集中於物業投資的單一經營及報告分部。該經營分部已以內部管理報告基準識別，該等報告由主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即湛揚的董事)定期審閱，目的為分配資源及評估其表現。主要營運決策者審閱湛揚集團年／期內虧損(溢利)以作為整體表現評估。概無呈列分部業績、資產或負債之分析，因主要營運決策者並無獲定期提供該等資料。

地區資料

概無編製地區分部分析，因所有湛揚集團之收益均來自於香港的活動及租戶，且湛揚集團之非流動資產位於香港。

關於主要租戶之資料

一名單一租戶分別貢獻湛揚集團於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度各年及截至2017年及2018年8月31日止五個月總收益的97%、98%、100%、100%(未經審核)及100%。

7. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
借貸利息	13,120	13,143	14,345	5,470	7,877
應付一間同系附屬公司之金額利息	<u>17,122</u>	<u>20,947</u>	<u>28,165</u>	<u>10,897</u>	<u>13,305</u>
	30,242	34,090	42,510	16,367	21,182
銀行費用	<u>861</u>	<u>354</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>31,103</u>	<u>34,444</u>	<u>42,510</u>	<u>16,367</u>	<u>21,182</u>

8. 除稅前(虧損)溢利

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列項目：					
核數師酬金	65	60	60	25	25
董事薪酬	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於相關期間，員工成本由直接控股公司承擔，並無再向 貴集團支銷。

9. 稅項支出(抵免)

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
稅項支出(抵免)包括：					
按估計應課稅溢利16.5%計算的					
香港利得稅					
— 本年度	1,965	—	—	—	—
— 過往年度超額撥備	(20)	(34)	—	—	—
	1,945	(34)	—	—	—
遞延稅項(附註18)	67	52	(430)	—	—
	2,012	18	(430)	—	—

相關期間的稅項支出(抵免)與綜合損益及其他全面收入報表所示之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(580,017)	(235,686)	(118,373)	(49,341)	617,719
按16.5%之香港利得稅稅率計算之					
稅項(抵免)支出	(95,703)	(38,888)	(19,532)	(8,141)	101,924
不可扣稅開支之稅務影響	97,735	38,940	18,160	6,940	—
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	—	1,201	(102,505)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	—	—	942	—	581
過往年度超額撥備	(20)	(34)	—	—	—
本年度稅項支出(抵免)	2,012	18	(430)	—	—

10. 股息

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
確認為分派的股息	66,840	—	—	—	—

截至2016年3月31日止年度，樂德就截至2016年3月31日止年度向EPIL宣派及支付中期股息每股33,420,000港元，總額達66,840,000港元。經EPIL指示，金額計入同系附屬公司的流動賬目列作繳足。自湛揚註冊成立日期起，湛揚或湛揚集團旗下的其他公司概無就相關期間宣派或支付其他股息。

11. 投資物業

	2016年	於3月31日 2017年	2018年	於2018年 8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於4月1日	2,123,000	1,531,000	1,295,000	1,301,000
添置	240	—	116,058	16,758
出售	—	—	—	(139,000)
年／期內公允價值變動				
— 未變現	(592,240)	(236,000)	(110,058)	601,942
— 已變現	—	—	—	19,300
於3月31日	<u>1,531,000</u>	<u>1,295,000</u>	<u>1,301,000</u>	<u>1,800,000</u>

投資物業位於香港。

為賺取租金或資本增值而於經營租賃項下持有之投資物業乃使用公允價值模式計量。

估值程序及方法

投資物業於2016年、2017年及2018年3月31日之公允價值乃基於與湛揚集團概無關連之獨立合資格專業估值師黃開基測計師行有限公司根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則進行之估值釐定。黃開基測計師行有限公司之地址為香港九龍尖沙咀漢口道4-6號騏生商業中心15樓。

投資物業於2018年8月31日之公允價值乃基於與湛揚集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則於2018年9月10日進行及確認之估值釐定。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之地址為香港中環交易廣場第二座23樓。

投資物業採用收入資本化方法估值，按物業適當資本化率將現有租約之淨收入予以資本化，並就潛在復歸收入作出適當撥備。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所在地點、位置及租客職業類型而有所不同，並參考分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率及概括投資者未來預期收入、資本增值以及預期風險。

估計該等物業的公允價值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

估值技術於相關期間概無變動。下表載列有關根據公允價值計量之關鍵輸入數據之可觀察程度如何釐定該等投資物業之公允價值(特別是所使用的估值技術及關鍵輸入數據)，及公允價值計量所劃分之公允價值級別水平(第一至三級)之資料。

湛揚集團持有之 投資物業	公允價值				公允價值 等級	估值技術及關鍵輸入 數據	重要不可觀察輸入 數據	不可觀察輸入數據 對公允價值的 敏感度／關係
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2018年 8月31日 千港元				
零售店舖／ 綜合大樓	1,531,000	1,295,000	1,301,000	1,800,000	第三級	直接資本化法，以市場 單位租金及資本化率作 為主要輸入數據	每月租金，根據市場直接 可比較物業之淨樓面 面積，並經計及該等物 業之樓齡、位置、臨街 面及大小，其於2016 年、2017年及2018年3 月31日及2018年8月31 日分別為每平方呎 1,700港元、1,400港 元、1,300港元及1,900 港元。 資本化率，經計及潛在 租金收入之資本化、該 等物業之性質、現行市 場狀況，其於2016年、 2017年及2018年3月31 日及2018年8月31日分 別為2.9%、3.0%、 3.0%及2.7%。	所採用市場單位租金大 幅增加將引致投資物業 之公允價值大幅增加， 反之亦然。 資本化率越高，公允價 值越低，反之亦然。

於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年8月31日，1,514,000,000港元、1,280,500,000港元、1,181,300,000港元及1,800,000,000港元之投資物業已分別抵押予銀行，以就授予湛揚集團之一般銀行融資提供擔保。

12. 應收款項、按金及預付款項

	於3月31日			於2018年
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收租金 (附註(i))	5,266	—	20,356	16,376
公用事業按金	<u>1,181</u>	<u>1,269</u>	<u>461</u>	<u>452</u>
	<u>6,447</u>	<u>1,269</u>	<u>20,817</u>	<u>16,828</u>

附註：

- (i) 應收租金指租期內按直線法確認為收入的經營租賃付款與根據租賃協議向一名關連方收取的租金收入之差額。

13. 銀行結餘及現金

於2016年、2017年及2018年3月31日及於2018年8月31日，銀行結餘及現金包括現金及短期銀行存款，原屆滿日期少於三個月。

湛揚集團只與國際信用評級機構指定的信用評級較高的知名銀行進行交易。該等銀行近期並無違約記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

14. 附屬公司詳情

於本報告日期，湛揚於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	湛揚於以下日期持有之應佔權益				主要業務 報告 日期	法律形式	附註
			2016年	2017年	2018年	2018年			
				3月31日	8月31日	8月31日			
直接									
Dynamic Bliss	英屬處女群島 2018年6月12日	1美元	不適用	不適用	不適用	100%	100% 投資控股	有限責任公司	(i)
Skill Vantage	英屬處女群島 2016年11月22日	1美元	不適用	100%	100%	100%	100% 投資控股	有限責任公司	(i)
間接									
樂德	香港 1993年4月20日	2港元(由2018年 7月27日起 10,000港元)	100%	100%	100%	100%	100% 投資物業控股	有限責任公司	(ii)

附註：

- (i) 該等公司自註冊成立日期起概無刊發經審核財務報表，因為其於並無法定審計要求的司法權區註冊成立。
- (ii) 樂德於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度各年之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製並由吾等審核。

15. 提前收取之租金、已收按金及應計費用

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
提前收取之租金 (附註(i))	—	1,342	—	—
已收租賃按金 (附註(ii))	20,560	20,440	14,261	13,581
應計開支	<u>380</u>	<u>450</u>	<u>438</u>	<u>3,882</u>
	<u>20,940</u>	<u>22,232</u>	<u>14,699</u>	<u>17,463</u>
減非流動負債下已收租賃按金 (附註(ii))	<u>(20,560)</u>	<u>—</u>	<u>(14,261)</u>	<u>(13,581)</u>
	<u>380</u>	<u>22,232</u>	<u>438</u>	<u>3,882</u>

附註：

- (i) 該款項指根據與一名關連方訂立之租賃協議收取的租金收入與租期內按直線法確認為收入的經營租賃付款之差額。
- (ii) 租賃按金乃分別於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年8月31日自一名關連方收取。

16. 應付一間同系附屬公司款項

該款項為非貿易性質、無抵押、按要求償還及於截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度以及2018年8月31日分別按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加3.52%、3.71%、3.34%及2.55%至HIBOR加5.53%、5.49%、4.44%及3.75%的年利率計息。

17. 有抵押銀行借貸

銀行借貸由湛揚集團的投資物業及英皇集團(國際)有限公司(湛揚之中介控股公司)所提供的公司擔保作抵押，於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年8月31日分別按HIBOR加0.9%至HIBOR加1.9%的年利率計息，並應於以下期間償還：

	於3月31日			於2018年
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	39,076	39,076	39,076	39,076
一年至兩年	39,076	39,076	39,076	39,076
兩年至五年	154,721	150,241	145,761	143,894
五年以上	<u>508,335</u>	<u>473,739</u>	<u>439,143</u>	<u>424,729</u>
	741,208	702,132	663,056	646,775
減：於流動負債項下列示之一年內到期款項	<u>(39,076)</u>	<u>(39,076)</u>	<u>(39,076)</u>	<u>316,338</u>
	<u>702,132</u>	<u>663,056</u>	<u>623,980</u>	<u>330,437</u>

於2018年8月31日，湛揚集團之有抵押銀行借貸316,338,000港元包含按要求還款條款，因此呈列為流動。

18. 遞延稅項

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於2015年4月1日	311	—	311
於損益扣除 (附註9)	<u>67</u>	<u>—</u>	<u>67</u>
於2016年3月31日	378	—	378
於損益扣除 (計入) (附註9)	<u>67</u>	<u>(15)</u>	<u>52</u>
於2017年3月31日	445	(15)	430
於損益扣除 (計入) (附註9)	<u>74</u>	<u>(504)</u>	<u>(430)</u>
於2018年3月31日及2018年8月31日	<u>519</u>	<u>(519)</u>	<u>—</u>

於2016年3月31日，湛揚集團並無未使用稅項虧損。

於2017年、2018年3月31日及2018年8月31日，湛揚集團有未使用稅項虧損約90,000港元、5,700,000港元及9,220,000港元，可抵銷日後溢利。於2017年3月31日，及2018年3月31日及2018年8月31日，已就有關稅項虧損確認遞延稅項資產分別約90,000港元及3,145,000港元。由於無法預測未來溢利來源，概無就稅務虧損確認進一步遞延稅項資產。未使用稅項虧損可無限期結轉。

19. 股本

湛揚集團於2016年、2017年及2018年3月31日的股本指完成重組前湛揚集團旗下實體的已發行及繳足股本之總額。湛揚集團於2018年8月31日之股本代表湛揚之股本。

法定

	2016年 美元	於3月31日 2017年 美元	2018年 美元	於2018年 8月31日 美元
湛揚 50,000股每股面值1美元之普通股	不適用	不適用	不適用	50,000

已發行及繳足

公司名稱	2016年 港元	於3月31日 2017年 港元	2018年 港元	於2018年 8月31日 港元
湛揚	不適用	不適用	不適用	8
Dynamic Bliss	不適用	不適用	不適用	不適用
Skill Vantage	不適用	8	8	不適用
樂德	2	2	2	不適用
	千港元	千港元	千港元	千港元
於綜合財務狀況報表呈列	—	—	—	—

20. 融資活動所得之負債對賬

下表詳述融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債為該等現金流量已於或未來現金流量將於湛揚集團之綜合現金流量表分類為融資活動所得之現金流量之負債。

	應付利息 (計入累計 開支) 千港元	有抵押 銀行借貸 千港元	應付一間同系 附屬公司款項 千港元	總計 千港元
於2015年4月1日	33	715,911	438,883	1,154,827
融資現金流量	(13,097)	25,297	(63,400)	(51,200)
融資成本	13,120	—	17,122	30,242
非現金交易 (附註26)	—	—	66,840	66,840
於2016年3月31日	56	741,208	459,445	1,200,709
融資現金流量	(13,147)	(39,076)	8,199	(44,024)
融資成本	13,143	—	20,947	34,090
於2017年3月31日	52	702,132	488,591	1,190,775
融資現金流量	(14,252)	(39,076)	58,765	5,437
融資成本	14,345	—	28,165	42,510
非現金交易 (附註26)	—	—	116,058	116,058
於2018年3月31日	145	663,056	691,579	1,354,780
融資現金流量	(7,911)	(16,281)	3,812	(20,380)
融資成本	7,877	—	13,305	21,182
非現金交易 (附註26)	—	—	(139,000)	(139,000)
於2018年8月31日	111	646,775	569,696	1,216,582
於2017年4月1日	52	702,132	488,591	1,190,775
融資現金流量	(5,443)	(16,281)	31,979	10,255
融資成本	5,470	—	10,897	16,367
非現金交易 (附註26)	—	—	116,058	116,058
於2017年8月31日 (未經審核)	79	685,851	647,525	1,333,455

21. 關連方交易

除於附註12、15、16、17及歷史財務資料其他部分所披露者外，湛揚集團於相關期間有下列關連方交易：

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
(a) 一間同系附屬公司收取之管理費開支	7,019	245	—	—	—
(b) 來自一間關連公司之租金收入 (附註a)	54,294	39,558	36,939	11,362	17,887
(c) 同系附屬公司收取之牌照費開支	1,920	1,920	1,440	480	—
(d) 一間中介控股公司就湛揚獲授的銀行 融資提供予銀行之公司擔保	916,000	916,000	916,000	916,000	916,000
(e) 一間同系附屬公司收取之利息開支	17,122	20,947	28,165	10,897	13,305
(f) 收購同系附屬公司投資物業	240	—	116,058	116,058	—
(g) 向一間同系附屬公司出售投資物業	—	—	—	—	139,000

附註a：關聯公司由AY Trust控制，而STC International為其受託人。

董事及主要管理人員其他成員之薪酬於相關期間由直接控股公司承擔，並無再向貴集團支銷。

22. 資本風險管理

湛揚集團管理其資本以確保湛揚集團內各實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為持份者謀求最大回報。湛揚集團之整體策略於相關期間並無改變。

湛揚集團之資本結構包括債務，涉及應付一間同系附屬公司款項及有抵押銀行貸款(分別於附註16及17披露，已扣除現金及現金等價物)，以及湛揚擁有人應佔權益，包括已發行股本及保留溢利(累計虧損)。

湛揚董事定期檢討資本結構。檢討時，董事考慮資本成本及資本相關風險，並將採取適當行動平衡其整體資本結構。

23. 金融工具

金融工具之類別

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
攤銷成本				
— 銀行結餘及現金	<u>7,706</u>	<u>3,026</u>	<u>2,146</u>	<u>2,792</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>1,200,653</u>	<u>1,190,723</u>	<u>1,354,635</u>	<u>1,216,471</u>

財務風險管理目標及政策

湛揚集團之金融工具包括銀行結餘及現金、應付一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

湛揚之資本結構由湛揚擁有人應佔權益組成，包括已發行股本。湛揚並無外部債務。

市場風險

現金流量利率風險

湛揚集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘、應付一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸有關。湛揚集團目前並無利率風險之現金流量對沖政策。管理層監察利率風險及將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

湛揚集團之現金流量利率風險之敏感度，乃根據以下各項釐定：浮息銀行結餘、應付一間同系附屬公司款項及於各報告期末之有抵押銀行借貸之利率風險，以及各年度／期間初的合理可能發生的變動及於各自的整個年度／期間維持不變。

除截至2018年3月31日止三個年度及截至2018年8月31日止五個月使用10個基點之銀行結餘外，倘利率於截至2018年3月31日止三個年度各年及截至2018年8月31日止五個月上升100個基點，且所有其他變數保持不變，則該年度虧損／溢利之潛在影響如下：

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	8月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期內虧損減少(增加)				
年／期內溢利增加(減少)				
— 銀行結餘	7	3	2	3
— 應付一間同系附屬公司款項	(3,836)	(4,080)	(5,775)	(4,757)
— 有抵押銀行借貸	(6,189)	(5,863)	(5,537)	(5,401)
	<u>(10,018)</u>	<u>(9,940)</u>	<u>(11,310)</u>	<u>(10,155)</u>

倘利率下降10%或100%個基點，且所有其他變數保持不變，則將對業績產生同等而相反之潛在影響。

信貸風險

高流通資金的信貸風險有限，因為對手方為國際評級機構指定具有高信貸評級的銀行。

除於數間具有高信貸評級的銀行存放的高流通資金出現信貸風險集中情況外，湛揚集團並無重大的信貸風險集中情況。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，湛揚集團監察及維持現金及現金等價物至管理層認為足以為湛揚集團之營運提供資金的水平，並減少現金流量突發波動之影響，當中參考可得銀行融資及英皇集團(國際)有限公司(其同意向湛揚集團提供充足資金以全面履行其直至建議收購事項完成日期之財務責任)及英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司及於建議收購事項完成後由 貴公司直接全資擁有)之財務支援，令湛揚集團能夠於可預見未來財務責任到期時全面履行責任。

下表詳列其非衍生金融負債之剩餘合約年期。該表乃根據滙揚集團可被要求還款之最早日期按照金融負債之未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債之到期日乃基於協定還款日期。

該表包括利息及本金現金流。就浮動利率計息的利息流，未折現金額來自報告期末的利率。

	加權平均 實際利率 %	一年以內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於2016年3月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付一間同系附屬公司款項	4.10	459,445	—	—	459,445	459,445
有抵押銀行借貸	1.74	<u>52,076</u>	<u>212,168</u>	<u>543,335</u>	<u>807,579</u>	<u>741,208</u>
		<u>511,521</u>	<u>212,168</u>	<u>543,335</u>	<u>1,267,024</u>	<u>1,200,653</u>
於2017年3月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付一間同系附屬公司款項	4.58	488,591	—	—	488,591	488,591
有抵押銀行借貸	2.10	<u>52,076</u>	<u>206,080</u>	<u>508,739</u>	<u>766,895</u>	<u>702,132</u>
		<u>540,667</u>	<u>206,080</u>	<u>508,739</u>	<u>1,255,486</u>	<u>1,190,723</u>
於2018年3月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付一間同系附屬公司款項	4.47	691,579	—	—	691,579	691,579
有抵押銀行借貸	1.82	<u>52,076</u>	<u>206,047</u>	<u>474,143</u>	<u>732,266</u>	<u>663,056</u>
		<u>743,655</u>	<u>206,047</u>	<u>474,143</u>	<u>1,423,845</u>	<u>1,354,635</u>
於2018年8月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付一間同系附屬公司款項	4.30	569,696	—	—	569,696	569,696
有抵押銀行借貸	1.95	<u>316,338</u>	<u>160,380</u>	<u>221,060</u>	<u>697,778</u>	<u>646,775</u>
		<u>886,034</u>	<u>160,380</u>	<u>221,060</u>	<u>1,267,474</u>	<u>1,216,471</u>

於2018年8月31日，湛揚集團附帶按要求償還條款的有抵押銀行借貸分類至到期分析「一年以內或按要求」之時間組別內。考慮到湛揚之狀況，湛揚董事認為，銀行很有可能將行使其酌情權要求即時還款，且有關定期貸款將根據貸款協議所載預訂還款日期償還。按此基準，銀行貸款之利息及本金現金流量如下：

	加權平均 實際利率 %	一年以內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於2018年8月31日						
非衍生金融負債						
有抵押銀行借貸	1.95	<u>52,076</u>	<u>206,032</u>	<u>459,729</u>	<u>717,837</u>	<u>646,775</u>

金融工具之公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃根據基於貼現現金流量分析的公認定價模式釐定。

湛揚董事認為，按攤銷成本於湛揚集團歷史財務資料所記錄之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公允價值相若。

24. 資本承擔

	2016年 千港元	於3月31日 2017年 千港元	2018年 千港元	於2018年 8月31日 千港元
就投資物業於歷史財務資料已訂約 但未撥備(扣除已付按金)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,618</u>	<u>—</u>

25. 經營租賃承擔

湛揚集團作為出租人

於匯報期末，湛揚集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	2016年 千港元	於3月31日 2017年 千港元	2018年 千港元	於2018年 8月31日 千港元
一年內	51,770	26,594	52,916	52,718
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>26,234</u>	<u>—</u>	<u>69,792</u>	<u>47,982</u>
	<u>78,004</u>	<u>26,594</u>	<u>122,708</u>	<u>100,700</u>

經磋商釐定之租賃年期平均為兩年且租金於租期內固定。

26. 重大非現金交易

截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度及截至2017年及2018年8月31日止五個月，湛揚集團支付一間同系附屬公司收取之利息開支分別為17,122,000港元、20,947,000港元、28,165,000港元、10,897,000港元(未經審核)及13,305,000港元，乃透過與該同系附屬公司之即期賬目結清。

截至2016年3月31日止年度，樂德就截至2016年3月31日止年度宣派及派付中期股息每股33,420,000港元，合共66,840,000港元。該筆款項列賬為透過與EPIL指定的一間同系附屬公司的即期賬目支付。

截至2017年8月31日止五個月(未經審核)及截至2018年3月31日止年度，樂德收購116,058,000港元投資物業，透過與一間同系附屬公司之即期賬目結清。

截至2018年8月31日止五個月，樂德出售139,000,000港元投資物業，透過與一間同系附屬公司之即期賬目結清。

27. 湛揚之財務狀況及儲備報表

於2018年8月31日，湛揚於附屬公司投資為16港元、應付中介控股公司款項為8港元及股本為8港元(披露於附註19)。湛揚自註冊成立以來並無錄得溢利或虧損。

28. 期後財務報表

湛揚集團並無就2018年8月31日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成招股章程附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製湛揚控股有限公司截至2018年3月31日止三個年度各年及截至2018年8月31日止五個月財務資料之會計師報告(「湛揚集團會計師報告」)的一部分，惟僅供參考。

下文所載未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及「附錄一 — 本集團會計師報告」各節一併閱讀。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)載於本節下文，內容由董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，以闡述建議收購事項對經擴大集團於2018年6月30日之財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於2018年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項編製：(i)本集團於2018年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表，內容摘錄自本集團截至2018年6月30日止六個月之已刊發中期報告；及(ii)湛揚集團於2018年8月31日之經審核綜合財務狀況表，內容摘錄自有關會計師報告，文本載於本通函附錄二，已作出若干屬以下性質之備考調整：(i)直接與收購事項有關；及(ii)有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質，未必可真實反映假如建議收購事項於2018年6月30日達成，經擴大集團之實際財務情況。再者，未經審核備考財務資料並不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(以提述方式載入本通函附錄一)及湛揚集團之財務資料(載於本通函附錄二)，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

附錄三

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

未經審核備考財務資料

	本集團於 2018年 6月30日 千港元 (附註1)	目標集團 於2018年 3月31日 千港元 (附註2)	備考調整			未經審核 備考經擴 大集團 千港元
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	104,264	—	—	1,800,000	—	1,904,264
投資物業	—	1,800,000	—	(1,800,000)	—	—
遞延稅項資產	6,189	—	—	—	—	6,189
租金按金	138,168	—	—	(13,581)	—	124,587
購置物業、廠房及設備之已付按金	12,562	—	—	—	—	12,562
	<u>261,183</u>	<u>1,800,000</u>	<u>—</u>	<u>(13,581)</u>	<u>—</u>	<u>2,047,602</u>
流動資產						
存貨	2,874,594	—	—	—	—	2,874,594
應收款項、按金及預付款項	175,621	16,828	—	(16,376)	—	176,073
應收一間附屬公司款項	—	—	569,696	(569,696)	—	—
可收回稅項	—	1,253	—	—	—	1,253
銀行結餘及現金	1,430,189	2,792	(1,140,259)	—	(850)	291,872
	<u>4,480,404</u>	<u>20,873</u>	<u>(570,563)</u>	<u>(586,072)</u>	<u>(850)</u>	<u>3,343,792</u>
流動負債						
應付款項、已收訂金及應計費用	254,806	3,882	—	(29,957)	—	228,731
應付關連公司款項	4,126	—	—	—	—	4,126
應付一間同系附屬公司款項	—	569,696	(569,696)	—	—	—
銀行借款	—	316,338	—	—	—	316,338
應付稅項	41,257	—	—	—	—	41,257
	<u>300,189</u>	<u>889,916</u>	<u>(569,696)</u>	<u>(29,957)</u>	<u>—</u>	<u>590,452</u>
流動資產(負債)淨值	<u>4,180,215</u>	<u>(869,043)</u>	<u>(867)</u>	<u>(556,115)</u>	<u>(850)</u>	<u>2,753,340</u>
總資產減流動負債	<u>4,441,398</u>	<u>930,957</u>	<u>(867)</u>	<u>(569,696)</u>	<u>(850)</u>	<u>4,800,942</u>
非流動負債						
已收按金	—	13,581	—	—	—	13,581
銀行借款	—	330,437	—	—	—	330,437
遞延稅項負債	1,034	—	—	—	—	1,034
	<u>1,034</u>	<u>344,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>345,052</u>
資產淨值	<u>4,440,364</u>	<u>586,939</u>	<u>(867)</u>	<u>(569,696)</u>	<u>(850)</u>	<u>4,455,890</u>

未經審核備考財務資料附註

1. 該等數字乃摘錄自本公司截至2018年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 該等數字乃摘錄自綜合財務狀況表及本通函附錄二所載之湛揚集團之會計師報告。
3. 於2018年8月27日，本集團與賣方訂立買賣協議，內容關於建議收購事項，以現金代價收購湛揚之全部股權及湛揚集團結欠及應付一間同系附屬公司的待售貸款。

根據買賣協議，買方已支付360,000,000港元之按金予賣方，付款期為買賣協議日期起計15個營業日內，而餘額1,440,000,000港元可作若干調整，將由買方於完成後支付予賣方。

就未經審核備考財務資料而言，總代價1,800,000,000港元減去約659,741,000港元的調整，其導致現金付款淨額1,140,259,000港元。參考湛揚控股有限公司於2018年8月31日之資產及負債作出的659,741,000港元的調整的詳情載列如下：

- (i) 扣減任何及所有負債金額，包括但不限於所有未償還銀行借款及應計開支；及
- (ii) 增加資產(為避免疑問，不包括物業、廠房及設備)總額(如有)，包括關於投資物業之已預付管理費、差餉、地租(如有)、保險費(如有)及其他支出；已支付予有關部門或供應商，使投資物業可獲任何公共設施或服務之可退還及存續管理費按金以及公共設施按金；及其他應收款項(不包括租金優惠)、可收回稅項、湛揚集團之任何銀行或現金結餘。

就未經審核備考財務資料而言，總代價亦包括收購湛揚結欠及應付一間同系附屬公司的待售貸款約569,696,000港元。

上述調整乃根據2018年8月31日之會計師報告數字，該等數字可根據完成賬目予以修改。

4. 就未經審核備考財務資料而言，董事認為該交易屬於藉收購附屬公司而收購資產及負債，因此，本集團分配總代價1,800,000,000港元予個別可識別資產及負債，基準為其於收購日期之相關公允價值。1,800,000,000港元之調整代表投資物業自本集團收購以作自用後重新分類至物業、廠房及設備，而29,957,000港元之調整代表完成交易後對銷於2018年6月30日之租賃按金13,581,000港元及應收／應付租金16,376,000港元。

569,696,000港元的調整指於完成交易後剔除湛揚集團於2018年6月30日結欠本集團的貸款。

5. 該調整代表估計收購相關成本約850,000港元，包括有關建議收購事項之會計、法律、估值及其他專業服務，將於損益確認。
6. 概無作出調整，以反映於2018年6月30日後之任何交易結果或本集團訂立之其他交易。

B. 獨立申報會計師就經擴大集團之未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本通函附錄三A節所載經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的報告全文，以供載入通函。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告****致英皇鐘錶珠寶有限公司董事**

我們已完成受聘進行的鑒證工作，以就英皇鐘錶珠寶有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括在貴公司於2018年11月12日所刊發的通函(「通函」)第85至88頁所載於2018年6月30日的未經審核備考資產及負債表及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函第85至88頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購湛揚控股有限公司之全部股權及湛揚結欠及應付一間同系附屬公司的待售貸款(「收購事項」)對貴集團於2018年6月30日之財務狀況的影響，猶如該交易已於2018年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團的綜合財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至2018年6月30日止六個月的綜合財務報表(其審閱報告已刊發)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。我們對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則規定申報會計師須規劃並實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並經參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是項工作而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，我們亦無於進行鑒證的過程中就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們概不保證於2018年6月30日該事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

香港，2018年11月12日

以下為自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對物業於2018年9月10日估值所編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓
英皇集團(國際)有限公司
董事會

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
25樓
英皇鐘錶珠寶有限公司
董事會

第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於： 九龍尖沙咀廣東道4號地下之商店、廣東道6號地下之商店、廣東道8號地下之商店、1樓之商店(包括由廣東道4/8號的地下通往1樓之樓梯)及廣東道4/8號1樓廣告位B(「該物業」)

吾等按英皇集團(國際)有限公司及其附屬公司(「英皇國際集團」)和英皇鐘錶珠寶有限公司及其附屬公司(「英皇鐘錶珠寶集團」)的共同指示於2018年9月10日(「估值日期」)評估該物業之市場價值，以供載入英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團分別就買賣該物業刊發之公開通函。

該物業於估值日期由英皇國際集團持作投資用途，並將由英皇鐘錶珠寶集團收購供擁有人作佔用用途。

吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等於估值日期對有關估值之評估。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，指「資產或負債經適當市場推廣後，由有意買方與有意賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(2017年版)編製，該準則包括國際估值準則以及(倘適用)相關香港測量師學會或司法管轄區的補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章的規定編製。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及凌國維先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為香港測量師學會資深會員，具備逾34年香港物業估值經驗。凌國維先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾33年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員。彼等對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯未曾於過往十二個月參與該物業之估值。

吾等獨立於英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或凌國維先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

根據閣下之具體指示，吾等已按交吉基準對該物業進行估值。

由於過去數年市場欠缺相關可比較銷售交易，吾等認為要達致該物業的市場價值客觀的見解，不可採納直接比較法。在編製該物業之估值時，吾等已採用收入資本化方法，將該物業之市場租金予以資本化。

業權調查

吾等並未獲提供有關該物業之業權文件副本，但吾等已就該物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團告知及就其所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值過程中，吾等已假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃、平面圖、改建及加建工程圖則、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀。吾等的視察乃由李冠昇先生(MHKIS, MRICS)於2018年8月進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，亦無對該物業進行環境研究。於進行估值時，吾等假設該物業之內部均已落成及保持符合其樓齡及用途的合理狀況，且該物業保持原有／經核准佈局，並無任何未經授權的結構物、加建及改建。吾等在估值中亦假設於估值日期該物業已配備正常及令人信納的樓宇設備作現時用途。

據英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團告知及就其所深知，於估值日期並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該物業的用途。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除就買賣該物業於英皇國際集團及英皇鐘錶珠寶集團將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值報告。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

2018年11月12日

附註： 陳超國先生為專業測量師，擁有逾34年香港物業估值經驗。

凌國維先生為專業測量師，擁有逾33年香港物業估值經驗。

估值報告

該物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年9月10日 現況下之市場價值
九龍尖沙咀廣東道4號地下之商店、廣東道6號地下之商店、廣東道8號地下之商店、1樓之商店(包括由廣東道4/8號的地下通往1樓之樓梯)及廣東道4/8號1樓廣告位B。	廣東道4、6及8號為於1969年落成的一幢五層唐樓。該樓宇位於尖沙咀區廣東道的東北部，該區為黃金商業、購物及遊客區。 根據建築事務監督於2018年2月27日批准之一組改建及加建工程圖則及日期為2018年8月9日之公契及管理協議，該物業包括該樓宇地下及1樓之複式商舖單位及該樓宇1樓外牆面向廣東道之廣告空間。	誠如委託方所述，英皇國際集團目前根據2017年8月1日至2020年7月31日為期3年之租約，將該物業出租予英皇鐘錶珠寶集團，月租為4,272,000港元，不包括管理費、差餉及其他開支費用，免租期為六個月，由2017年8月1日至2018年1月31日。	1,800,000,000港元 (港幣拾捌億元)
九龍內地段第9547號15個部份或權利中的7個部份。			

該物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年9月10日 現況下之市場價值
-----	-------	------	-------------------------

根據委託方提供之資料，該物業實用面積載列如下：

實用面積		
	平方呎	平方米
地下之商店	2,094	194.52
1樓之商店	<u>682</u>	<u>63.35</u>
總計	<u>2,776</u>	<u>257.87</u>

九龍內地段第9547號根據換地條件第9322號從政府持有，由1888年6月25日起，為期150年。

九龍內地段第9547號之每年應付地租為248港元。

附註：

- (1) 根據近期之土地查冊記錄，該物業目前之註冊擁有人為樂德投資有限公司，其為英皇集團(國際)有限公司間接全資擁有之公司。
- (2) 該物業(其中包括)於估值日期受以下產權負擔規限：
- i) 日期均為2010年3月30日由香港上海滙豐銀行有限公司承按之按揭及租金轉讓契約，註冊摘要編號分別為10042200260051及10042200260063(僅為廣東道6號及8號地下)；
 - ii) 日期均為2010年8月31日由恒生銀行有限公司承按之按揭及租金和銷售所得款項轉讓契約，註冊摘要編號分別為10091700250129及10091700250138(僅為1樓)；
 - iii) 日期均為2010年11月2日由恒生銀行有限公司承按之按揭及租金和銷售所得款項轉讓契約，註冊摘要編號分別為10113001250078及10113001250081(僅為廣東道4號地下)；
 - iv) 日期為2013年4月30日由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出的取代命令編號C/TF/001549/13/K，註冊摘要編號為13051601110595(僅為廣東道4號、6號及8號地下)；及
 - v) 日期為2018年8月9日有關廣東道4號、6號及8號之公共契約及管理協議，註冊摘要編號為18090301820038。
- (3) 據委託方所告知，英皇國際集團已就上述取代命令進行所需修正工程。就此，吾等假設於估值日期已遵守上述取代命令以令建築事務監督滿意及並無於估值中撥備補救費用。
- (4) 根據日期為2013年12月3日之尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/28，該物業位於「商業」區。
- (5) 吾等估值之主要參數載列如下：

資本化率

約2.7%

該物業之市場租值

每月4,050,000港元

下文轉載自市場顧問高力國際物業顧問(香港)有限公司的函件文本，以供載入本通函。

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價及顧問服務

公司牌照號碼：C-006052



香港

灣仔港灣道18號

中環廣場5701室

敬啟者：

香港尖沙咀廣東道零售物業市場研究

我們為英皇鐘錶珠寶有限公司編製檢視尖沙咀廣東道零售物業市場之報告，以作公開文件之用。

1. 緒言

香港於2017年錄得強勁經濟增長，本地生產總值(「GDP」)達紀錄最高的26,620億港元，同比實際增長率為六年來最高，達3.8%。¹私營界別經濟持續擴張，香港採購經理指數重拾動力，於2017年下半年保持於50以上。根據牛津經濟之預測，在現今全球強勁經濟的支持下，2018年香港實際GDP增長率將達2.8%。

經濟持續鞏固及訪港旅客人數不斷增加，使優質商場零售銷售得以復甦，經過連續三年下跌後於2017年展現增長。商場以各色各樣的創新方式吸引客戶，轉型為生活時尚中心，提供獨特購物體驗。於2018年第二季，零售銷售同比增長為12.4%，整體零售銷售額達1,177.7億港元。²該增長之動力來自珠寶鐘錶及化妝品與時裝銷售。預料2018年零售銷售將有所改善，同比增長達8%至10%³，2020年將有高單位數年增長，2022年亦有更進一步的正

¹ 資料來源：政府統計處，<https://www.censtatd.gov.hk/home.html>

² 資料來源：高力研究

³ 資料來源：高力研究

面前景。優質位置需求強勁及零售銷售持續改善，應有助大街的整體租金於本年強勁復甦。

2. 供應

據差餉物業估價署所指，香港私人商業樓宇儲量過去五年僅見輕微增加。2007年至2011年間的儲量增加為3%，惟過去五年的儲量增加百分比僅為2%。2017年年底儲量為11,274,200平方米，總樓面空間之29%位於香港島，41%位於九龍，30%位於新界。然而，與2016年1.32百萬平方呎的新落成量相比，2017年的新落成量減至1.13百萬平方呎。於2017年年底，於油尖旺的商業樓宇總儲量為22.8百萬平方呎，佔九龍總儲量之46%及佔香港總儲量之19%。據差餉物業估價署預測，2018年及2019年落成量分別為1.82百萬平方呎及1.1百萬平方呎。

就私營零售界別而言，2007年至2011年期間，香港年均落成量為619,576平方呎，相比之下，2012年至2017年年均則為約864,697平方呎。2017年落成量下跌15%至113,021平方呎，其中40%落成量來自九龍。預期2018年至2022年的五年私營零售供應將上升至每年約1.1百萬平方呎。2018年的供應將集中於荃灣(27%)、油尖旺(21%)及西貢(15%)。該等主要地區將佔預期落成量之63%。2019年的供應將集中於油尖旺(22%)、荃灣(21%)及灣仔(18%)。⁴

未來兩年落成的顯著私人零售項目包括中環的H Code、新世界中心重建及尖沙咀中間道15號發展項目。該等項目將合共提供1百萬平方呎樓面。然而，廣東道黃金地段可供出售零售店舖的供應將會有限。

3. 吸納量及空置率

過去十年(2008年至2017年)吸納量大致正面，平均每年541,600平方呎。同期空置率平均佔儲量約8%。⁵

在零售需求穩定的處境下，過去十年(2008年至2017年)的平均空置率大致維持穩定。空置率從2008年至2011年期間的8.3%，下降至2012年至2017年期間的7.9%。鑒於零售市場氣氛疲軟，空置率從2015年的7.7%被輕微推升至2016年的9%。吸納量於2017年轉為正面，達824,515平方呎，而空置率則維持於總儲量的9%，即10.9百萬平方呎。⁶

⁴ 資料來源：差餉物業估價署「香港物業報告(2018)」

⁵ 資料來源：差餉物業估價署「香港物業報告(2018)」

⁶ 資料來源：差餉物業估價署「香港物業報告(2018)」

位於優質地段而面積少於3,000平方呎至5,000平方呎(279平方米至465平方米)的較小型舖位依然受歡迎。珠寶鐘錶品牌正致力向客流量活躍的精選地區尋求擴展機會，以捕捉新冒起購物人士正在上升的潛力。

國際時裝品牌亦繼續擴展其覆蓋面。Foot Locker(一個全球運動服裝零售商)於香港的首間店舖剛剛開業，該店舖位於尖沙咀，總樓面面積26,836平方呎。此領先運動服零售商的旗艦店佔地三層，融入體驗式零售特色及具吸引力的貨品陳列。Fila亦於銅鑼灣香港大廈開設了另一間店舖。

4. 租金趨勢

受大陸市場強勁復甦推動，2017年整體遊客抵達量於連續兩年下跌後反彈3.2%至58.5百萬。⁷在本地經濟表現持續改善及接近全民就業的處境下，不斷增長的收入狀況激發本地需求。本年私人消費開支持續上升。據差餉物業估價處所指，私人零售業樓宇租金指數於2016年第一季至2017年第四季期間上升3.2%，而至2018年上半年仍持續上升。市場收益率輕微下跌。於2018年，位於優質街道的舖位租金持續收復失地，優質商場租金則維持正面上升，走勢勝於整體市場。根據高力之調查，預期高端街道整體租金於2018年及2019年的同比增幅分別為1%至3%及3%至5%。

2018年第一季租賃市場展現正面信號，例如各個零售部門之銷售數字均見反彈。此情況很可能是由消費者信心改善及遊客抵達量前景正面所推動。

5. 價格趨勢

於全球金融危機後，香港平均零售物業價格有賴零售市場正面氣氛及大陸遊客大量流入所支持而飆升。於2012年至2013年，零售物業價格平均升幅達21%，拋離私營零售物業租金升幅。自從2014年至2015年見7.3%升幅後，2016年私營零售物業價格升幅下跌至5.8%。於2017年，租賃市場與銷售市場表現略同，第四季租金與售價分別比2016年同期上升3.1%及10.8%。⁸零售市場自2016年1月起持續反彈，根據差餉物業估價署的零售物價指數，增長率為11.7%。自2017年4月起一直錄得正向的按月增長，惟亦出現波動。零售物價指數繼續回升，升勢仍未見頂，而未來數年價格將持續增長。

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

⁸ 資料來源：差餉物業估價署「私人零售業樓宇 — 租金及售價指數(自1978年起)」

6. 旅遊業市場概況

旅遊業向來是帶動香港經濟增長的引擎。入境訪客抵達量飆升(尤其是2003年個人遊計劃(「個人遊」)啟動之後)，導致香港旅遊蓬勃發展。引入個人遊後，中國各城市的居民便可自行到訪香港。該等旅客瞬間超越所有來源市場，成為香港的最大客源市場，於2017年佔總訪客抵達量76%。⁹於2018年第二季，香港錄得旅客抵達量5.46百萬¹⁰，即同比增長5.7%，是經2015年及2016年連續兩年下跌後隨中國大陸訪客量復甦而來的強勁反彈。

尖沙咀位置優越，有著名旅遊景點，故為訪港旅客主要目的地之一。該區四通八達，連接尖沙咀及尖東港鐵站、公共汽車總站、中港客運碼頭及新近開通的高速鐵路。優質零售街道(彌敦道、廣東道、金馬倫道、海防道、加連威老道及北京道)上有三百家以上的商店及餐廳，特別照顧到大陸旅客集中於購物及品嚐美食的旅遊習慣。於2017年，在最受過夜旅客歡迎的購物區中，尖沙咀排名第一，47%過夜旅客曾到訪該區。¹¹

就旅遊開支而言，2017年總購物消費額達145,327百萬港元，比2016年的150,888百萬港元下跌3.7%¹²。於2017年，過夜旅客與入境不過夜旅客比較，前者總消費額為後者兩倍，分別為91,251百萬港元及54,076百萬港元。¹³2017年，來自中國大陸的旅客在購物方面的消費額最高，為78,201百萬港元。2017年中國大陸旅客的總人數為18,526,210人次，故去年每名旅客的平均消費額達4,221港元。¹⁴根據全球領先資訊及計量公司尼爾森公司的研究，於2018年，大陸旅客購買的主要貨品類別包括奢華品牌時裝、珠寶、化妝品和電子產品。因有大量著名品牌進駐而廣受大陸旅客歡迎的地區(如尖沙咀)，進一步吸引更多旅客到訪香港，尤其是來自二、三線城市的訪客。該等訪客越來越富裕，亦更頻密到訪香港。

⁹ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

¹⁰ 資料來源：香港旅遊發展局，<http://www.discoverhongkong.com/>

¹¹ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

¹² 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

¹³ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

¹⁴ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

總的來說，珠寶鐘錶、美食時裝、化妝及護膚品，均為過夜旅客的主要購買項目。作為香港最大客源市場，大陸旅客佔2017年購物開支總額超過60%。¹⁵珠寶鐘錶及化妝品一向是最主要購買項目。

圖1：2017年過夜旅客消費情況圖表(百萬港元)

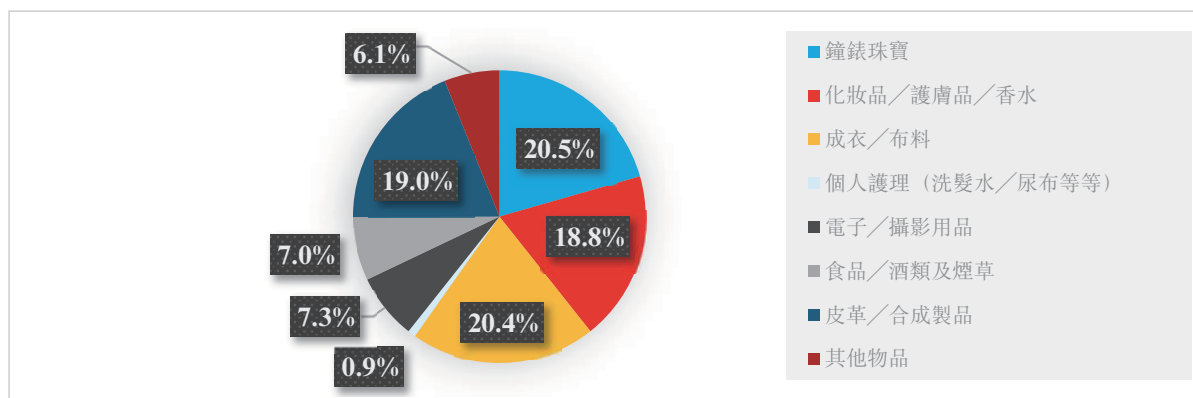
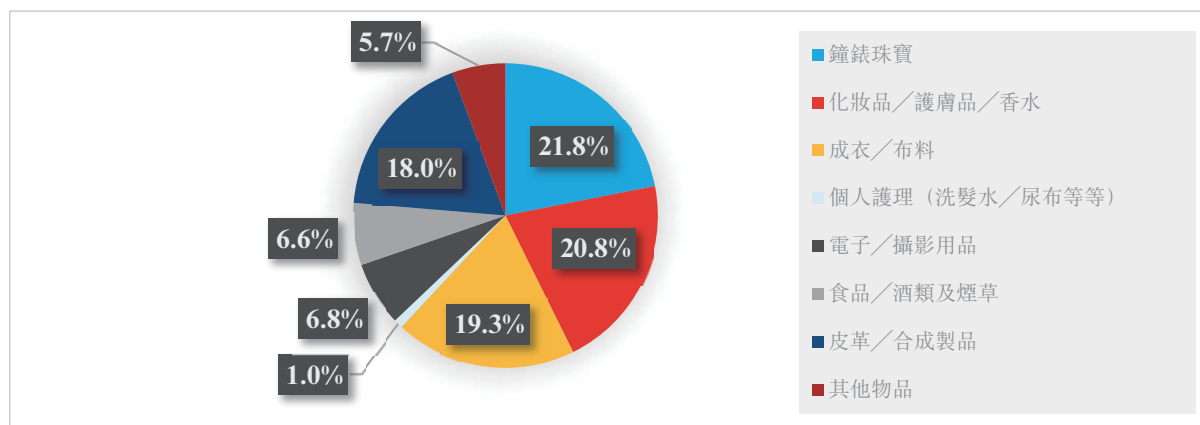


圖2：2017年大陸過夜旅客消費情況圖表(百萬港元)



2018年標誌香港優質商場轉勢。主要零售區域的優質商場營運者最近發表其年度財務業績，可見2018年零售銷售發展正面。據明報財經網(2018)一篇文章指出，九龍倉置業地產投資有限公司的旗艦商場(包括尖沙咀海港城及銅鑼灣時代廣場等)，於2018年上半年均錄得同比增長36%。2018年上半年銷售額為186億港元，故單單是海港城已佔香港同期總零售銷售額7.5%。

¹⁵ 資料來源：香港旅遊發展局「2017年香港旅遊業統計」

前瞻未來，有利的就業及收入狀況預料進一步增強消費者信心，因此2018年零售銷售前景將維持正面按年增長4%至5%。大型旅遊及基建項目竣工，包括西九龍文化區開幕、香港 — 珠海 — 澳門大橋（「港珠澳大橋」）興建完成並將於2018年下半年開通，以及已於2018年9月23日開通的高速鐵路（「高鐵」），將特別惠及尖沙咀。上述種種將有助旅客到訪量增長，尤其是大陸旅客訪港。香港旅遊發展局預期2018年將有超過60百萬（約全港人口九倍）訪客湧入香港，比2017年增加3.6%。

7. 廣東道

7.1 背景

廣東道由南端的梳士巴利道交界為起點，延伸至北端的荔枝角道交界，全長3.5公里。廣東道連接尖沙咀、佐敦、油麻地、旺角及太子，屬香港主要幹道。由梳士巴利道交界至九龍公園徑一段乃香港最繁忙零售街道之一，為世上最知名的全球品牌吸引龐大大陸客戶市場。廣東道南段有大量高端臨街零售店舖、商業機構及購物中心，攜手創造出香港其中一處至具活力的零售市場。

7.2 廣東道高端零售地段

被視為高端零售地段的廣東道路段起始於梳士巴利道交界，有星光行及1881座落兩旁，終點為九龍公園徑交界，就近中港城。廣東道該高端零售路段有奢華設計師品牌進駐，如愛馬仕、路易威登、香奈兒、華倫天奴等等，亦有高端電子產品旗艦店，如蘋果店。此外，香港最大商場海港城及活化歷史建築1881亦座落於廣東道，並為購物人士提供多元化的購物體驗。

香港地標之一1881位於廣東道2號A，保留了前水警總部之美，並設有多家奢侈品店，如寶珀、伯爵、英皇珠寶、百達翡麗及蕭邦錶等（最後兩個品牌均由英皇鐘錶珠寶有限公司經營）。海港城橫跨廣東道3至27號，內有無數世界知名品牌，如阿瑪尼、杜嘉班納和葆蝶家。廣東道100號彩星集團大廈設有數間高級餐廳，前臨廣東道的地面層則為蘋果旗艦店。中港城位於廣東道33號，勞力士及帝舵（均由英皇鐘錶珠寶有限公司經營）以及英皇鐘錶珠寶等不少知名珠寶鐘錶品牌位於其地面層，位置優越，引人注目。

7.3 貫通性

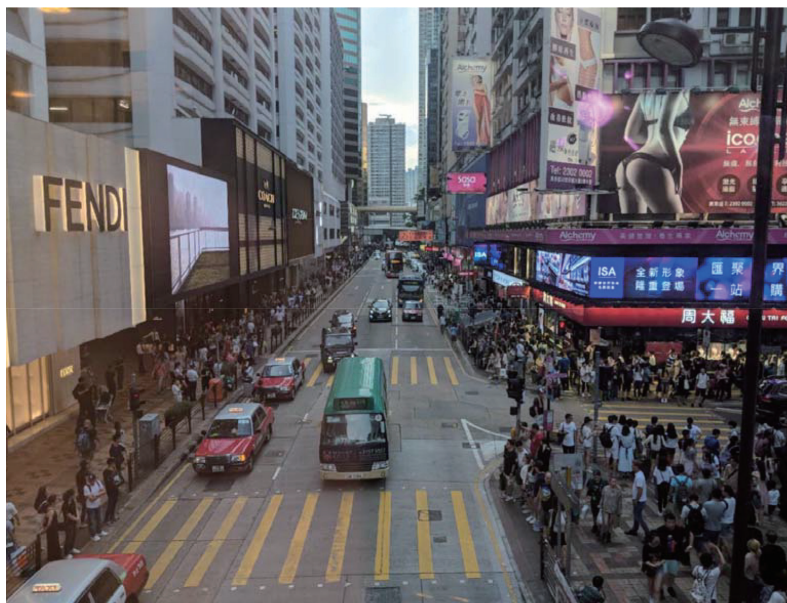
廣東道位於香港一處主要交通樞紐，可經各種交通設施輕易抵達，南端設有公共巴士總站及尖沙咀天星碼頭，其高端零售路段以西則有中港客運碼頭，使之成為香港最繁忙的街道之一。此外，廣東道亦經地下行人道系統便捷地通往尖沙咀及尖東港鐵站。該地下行人道系統連接廣東道及尖沙咀主要商業街道，如彌敦道及北京道，亦連接該區二線主要街道，如金馬倫道及加拿芬道，該處備有更多購物及消閒場所可供選擇。

7.4 人流

尖沙咀是香港最多訪客的地區之一。廣東道及彌敦道是該區主要行人道，並連接海防道和北京道。根據運輸署調查，上述道路繁忙時段人流為每小時10,000人。根據明報財經網(2018)，於2017年，廣東道旁的海港城平均訪客人流同比上升10%，至220,000人，於2018年年初，海港城於農曆新年假期期間錄得訪客210,000名，同比增長9%。

據港鐵公司日期為2018年9月26日的新聞稿所載，自從高鐵西九龍總站於2018年9月23日啟用以來，香港西九龍站於三日內已接待乘客超過160,000名。現今高鐵已開通，預計西九龍將成為最便利的商業交匯點及進入大陸的門戶。得益於就近高鐵西九龍站，預期廣東道鄰近英皇鐘錶珠寶門店的人流未來將繼續穩定增長。

圖3：沿廣東道高端零售地段步行的路人



7.5 租戶組合

廣東道高端零售地段的租戶主要為奢華時裝及鐘錶珠寶品牌。廣東道沿途37個品牌中，奢華時裝及鐘錶珠寶分別佔22及12個品牌。儘管早幾年零售市況低迷，世界知名奢華時裝品牌如路易威登、菲拉格慕和愛馬仕依舊駐足於此。我們看到海港城過去十年重新分配租戶組合，以吸納千禧世代消費者。

圖4：按行業劃分廣東道高端零售地段沿線租戶組合

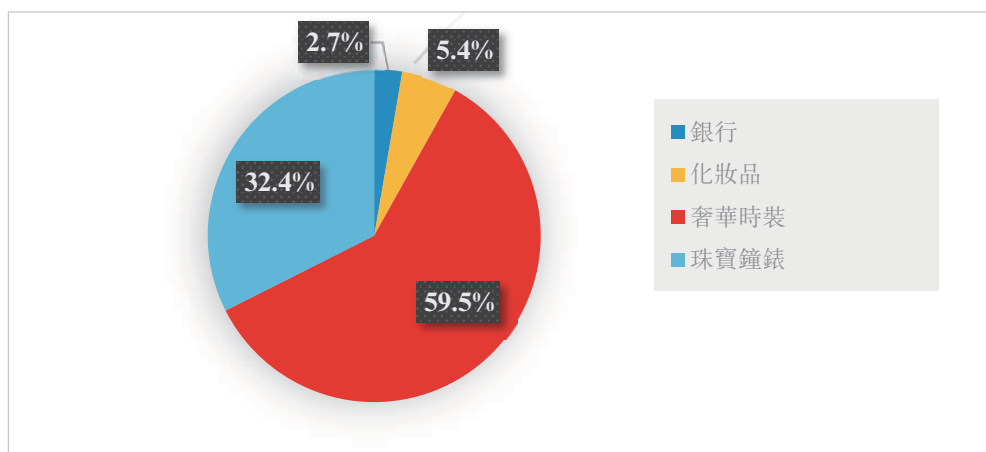


圖5：廣東道優質零售地段沿線的優質奢華品牌

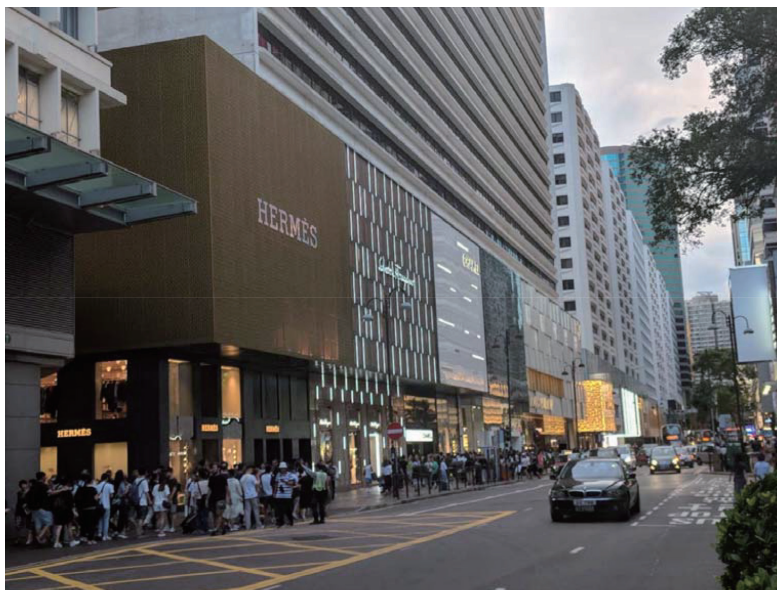


圖6：廣東道優質零售地段的珠寶鐘錶品牌



7.6 臨街零售店舖

臨街舖面的計量包括廣東道兩旁，惟剔除中庭及停車場入口。廣東道總臨街零售舖面的86%屬單一業權發展項目，包括海港城、1881、新港中心(零售範圍)、彩星集團大廈及力寶太陽廣場(零售範圍)。海港城於廣東道優質零售地段兩旁擁有最長的臨街零售舖面，臨街舖面長達462米，佔總臨街舖面約50%。其後為1881(擁有120米臨街舖面)及新港中心(擁有92米臨街舖面)，分別佔總臨街舖面13%及10%。其他廣東道一帶的單一業權零售店舖合共佔總臨街舖面13%。

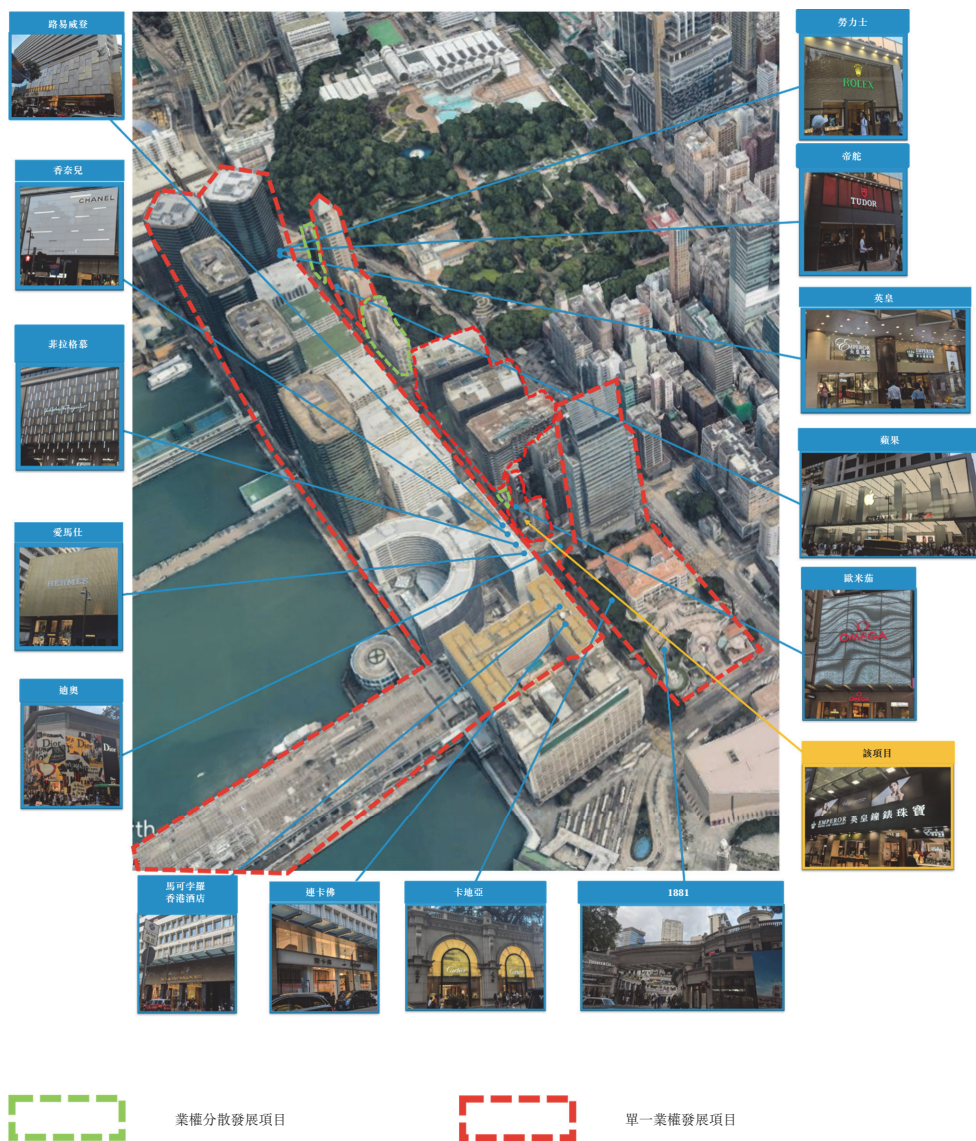
廣東道一帶的總臨街零售舖面14%為業權分散的發展項目，包括帝國大廈、恆利商業大廈、文利大廈、海威商業中心及中港中心，帝國大廈、恆利商業大廈及文利大廈每項發展項目物業的平均臨街零售舖面約32米，而餘下業權分散發展項目每項的臨街零售舖面則少於14米。

表1：廣東道優質零售地段臨街舖面概要

發展項目	臨街舖面 (約米)
海港城	462
1881	120
新港中心(僅限零售範圍)	92
力寶太陽廣場(僅限零售範圍)	30
廣東道其他單一業權發展項目	95
廣東道其他分散業權發展項目	<u>131</u>
廣東道總臨街舖面	<u><u>930</u></u>

由於廣東道一帶的大廈僅有14%屬業權分散發展項目，這意味著位於廣東道的可供出售零售物業供應稀少。

圖7：廣東道優質零售地段地圖



* 由英皇鐘錶珠寶有限公司經營

7.7 租金及價格

於2008年至2017年間，受尖沙咀單位租金錄得複合年增長率12.8%所推動，整體具規模商場的主要次租賃市場淨單位租金錄得複合年增長率7.5%。於2017年，整體具規模商場的淨單位租金同比增長為4.3%，達每月每平方呎224港元，與2017年零售銷售的溫和復甦吻合。海港城取得最高淨單位租金，約達每平方呎430港元，即高於國金中心約22.9%或每平方呎80港元。於2017年，第二高的淨單位租金為每平方呎350港元。¹⁶

考慮到全球經濟環境所給予的支持及近期零售銷售額回升，預料2018年主要次租賃市場的具規模商場淨單位租金將上升約3.2%。¹⁷尤其是尖沙咀，因本地及中國大陸人士需求蓬勃，加上港珠澳大橋及高鐵竣工增強了貫通性，預料尖沙咀於2018年至2025年間將呈列最高複合年增長率約5%。以下數字和列表概述尖沙咀具規模商場的預測租金。

表2.尖沙咀具規模商場的市場前景¹⁸

	2017年	2019年	2021年	2023年	2025年
淨單位租金					
(港元／平方呎(淨額))	259.4	272.5	301.0	335.4	376.1
同比增長	—	2.0%	5.2%	5.7%	6.0%
收益率	3.1%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%
淨資本價值					
(港元／平方呎(淨額))	100,413	112,769	124,565	141,210	158,364
同比增長	—	2.0%	5.2%	5.7%	6.0%

尖沙咀有著名旅遊景點且四通八達，該區高端街道的零售業績因而得到支持。隨著高鐵新近開始營運，預料本地及中國大陸零售需求將穩步增長。這將為資本價值增長和零售物業租金帶來支持。在資本價值和租金的相類增長動力影響下，預計收益率將保持穩定直至2025年。

¹⁶ 資料來源：高力研究

¹⁷ 資料來源：高力研究

¹⁸ 資料來源：高力研究

表3.各條高端街道的銷售交易

	1	2	3
地址	海防道46號地下	彌敦道27至33號 良士大廈，地下E1號舖	亞皆老街71號地下
地區	尖沙咀	尖沙咀	旺角
落成年份	1958	1964	1959
實用面積 (平方呎)	653	555	730
交易日期	2017年 4月28日	2016年 12月23日	2016年 12月6日
成交價 (百萬港元)	416	176	215
按實用面積計單位 售價 (港元／ 平方呎)	637,060	317,117	294,521

8. 前景

受2017年上半年以來市場環境改善所支持，優質商場的零售額在2018年持續增長。香港零售市場似乎已脫離過去幾年的負面氛圍，2018年第二季的零售銷售額及零售物業整體價格及租金均穩步上升。由於遊客到訪人數持續恢復，就短期而言，預計整體零售環境的挑戰將減緩，此亦將支撐零售物業的租金和價格。零售市場表現與香港的商業及經濟發展息息相關。按財經事務及庫務局預期，於2019年至2021年間，香港經濟將平均增長3.5%。

鑒於超大型基建項目港珠澳大橋於2018年下半年竣工，以及與中國大陸主要城市連接更為便利，預料商貿需求將於短至中期維持上升勢頭。尤其是西九龍及尖沙咀的高端街道，預計該等地段將受惠於中港旅客帶來的上升需求。

此致

英皇鐘錶珠寶有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

列位董事 台照

2018年11月12日

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價及顧問服務

董事

何巧殷

BSc(Hons) MSc MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA

中國註冊房地產估價師

附註：

何巧殷為註冊專業測量師，於房地產行業及資產估值界累積逾18年經驗。彼於香港、澳門、中國內地及亞太地區擁有豐富估值經驗。彼為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。

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

普通股

董事姓名	身份／權益性質	已發行股份之數目	概約持股 百分比
楊諾思女士	AY Trust受益人	3,630,950,000	53.56%

附註：該等股份乃由英皇鐘錶珠寶控股持有，其為楊受成產業控股之全資附屬公司。楊受成產業控股由STC International以信託形式為AY Trust持有，AY Trust為全權信託，而楊諾思女士為合資格受益人之一。

(b) 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之受益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
楊諾思女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	AY Trust之受益人	851,352,845 (附註)	66.26%
楊諾思女士	歐化國際有限公司 (「歐化國際」)	AY Trust之受益人	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、英皇娛樂酒店及歐化國際均為股份於聯交所上市之公司。各有關股份乃由AY Trust最終擁有。鑑於楊諾思女士為AY Trust合資格受益人之一，故彼被視為於相同股份中擁有權益。

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；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. 披露主要股東權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益或 被視為擁有權益 之股份數目	概約持股 百分比
英皇鐘錶珠寶控股	實益擁有人	3,630,950,000 (L) (附註)	53.56
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	3,630,950,000 (L) (附註)	53.56
STC International	AY Trust之受託人	3,630,950,000 (L) (附註)	53.56
楊博士	AY Trust之創立人	3,630,950,000 (L) (附註)	53.56
陸小曼女士	配偶權益	3,630,950,000 (L) (附註)	53.56
Citigroup Inc.	於受控制法團中之權益	401,254,991 (L) 202,454,991 (P)	5.91% 2.98%

(L) = 好倉

(P) = 可供借出的股份

附註：此等股份乃上文「董事及主要行政人員之權益披露」之第(a)節所載該等由楊諾思女士擁有視作權益之相同股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，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。

5. 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。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及重大訴訟或仲裁程序，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚待了結或威脅採取或受其威脅之重大訴訟或申索。

7. 物業估值

估值報告顯示該物業於2018年9月10日的市值(詳情載於本通函附錄四)為1,800,000,000港元。

8. 董事於合約或安排之利益

於最後實際可行日期，除下列協議，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：

- (1) 本公司與英皇國際就租賃交易及其項下正式租賃協議所訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議；及
- (2) 本公司與英皇娛樂酒店就租賃交易及其項下正式租賃協議所訂立日期為2018年5月24日之總租賃協議。

9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司沒有訂立並非於一般業務過程中訂立的合約。

10. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，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。

11. 重大不利變動

董事確認，彼等概不知悉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賬目之編製日期)以來發生任何重大不利變動。

12. 專家資格及同意書

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
高力國際物業顧問(香港)有限公司 (「高力」)	市場顧問
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (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2018年6月30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。

高力、德勤、大有融資及第一太平戴維斯各自己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／或報告（視情況而定），以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

13. 備查文件

於本通函日期起計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）上午九時正至下午五時正，以下文件之副本於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度之年報以及本公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告；
- (c) 大有融資意見函件，全文載於本通函第23至47頁；
- (d) 德勤就目標集團財務資料編製之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤就經擴大集團的未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本通函附錄四所載第一太平戴維斯之估值報告；
- (g) 本通函附錄五所載高力之市場顧問報告；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約之副本；

- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (j) 買賣協議；及
- (k) 本通函。

14. 雜 項

- (a) 本公司之公司秘書為鍾好英女士，彼為英國特許秘書及行政人員協會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心25樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為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。
- (d) 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。



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12月5日(星期三)下午3時30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)下列決議案作為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 追認、確認及批准日期為2018年8月27日由(1)英皇物業投資有限公司(作為賣方)與(2)英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司(作為買方)所訂立之買賣協議(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)，其有關買賣(a)湛揚控股有限公司之全部股權及(b)於上述協議完成時湛揚控股有限公司結欠英皇物業投資有限公司之所有貸款、利息及全部其他金額，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出彼認為就執行其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))。」

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11月12日

股東特別大會通告

註冊辦事處及主要營業地點：

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，均可委派一名或多名代表（倘彼持有超過一股股票）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（「股份過戶登記處」），地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (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。
- (iv) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可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11月29日（星期四）下午4時30分前交回本公司之股份過戶登記處以辦理登記。
- (vi) 決議案將由獨立股東（定義見日期為2018年11月12日之通函）投票表決。根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於上述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30分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頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<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。

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(<http://www.hkexnews.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)至股份過戶登記處，更改所選擇日後收取公司通訊之方式。