
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)重續持續關連交易 2024年總租賃協議 及 (II)股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至第15頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問浩德融資函件載於本通函第17頁至第31頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就2024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2023年5月25日(星期四)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-5頁。無論閣下是否有意親身出席股東週年大會，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前(於2023年5月23日(星期二)上午11時30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週年大會或其任何續會(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。

2023年4月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	16
浩德融資函件	17
附錄 一 一般資料.....	32
股東週年大會通告	AGM-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：

「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
「2024年英皇國際總租賃協議」	指	本公司與英皇國際訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議
「2024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2023年3月23日之總租賃協議
「2024年總租賃協議」	指	2024年英皇國際總租賃協議及2024年英皇娛樂酒店總租賃協議，而「2024年總租賃協議」可指任何其中之一
「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賃付款及其他短期租金年度上限，乃參考本集團就2024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賃付款及其他短期租金之年度最高金額釐定
「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2024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

釋 義

「股東週年大會」	指	本公司將於2023年5月25日(星期四)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東週年大會(或其續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)租賃年度上限總額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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)在最後實際可行日期及於2020年總租賃協議及2024年總租賃協議各期限內任何時間不時就仍存續之任何租賃交易而已經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，視為主要股東

釋 義

「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及香港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約71.63%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	英皇國際集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要從事物業投資、物業發展及酒店業務，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)
「英皇國際集團」	指	英皇國際及其不時之附屬公司(包括英皇娛樂酒店集團)
「現有租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，先前獲得之本集團確認為開支之可變租賃付款及其他短期租金年度上限，此乃參考2020年總租賃協議之期限內各有關期間應付、將會或預期應付之租賃交易有關之可變租金及其他短期租金之年度最高金額釐定
「現有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，先前獲得之固定租金年度上限，此乃參考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
「現有租賃年度上限總額」	指	現有使用權年度上限總額及現有租金開支年度上限總額

釋 義

「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（包括英皇娛樂酒店集團）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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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，乃為租賃年度上限總額以及2024年總租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，為就2024年總租賃協議、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財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於2024年總租賃協議項下交易中概無擁有重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2023年4月17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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之普通股持有人
「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2020年總租賃協議或2024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
「可變租賃付款」	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的可變付款額
「%」	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)

吳冠強先生(行政總裁)

黃志輝先生

范敏嫦女士

註冊辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

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：

重續持續關連交易
2024年總租賃協議

緒言

茲提述本公司日期為2023年3月23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訂立2024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(其中包括)：(i)2024年總租賃協議之資料及租賃年度上限總額；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(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將予召開之股東週年大會的通告。

董事會函件

日期為2023年3月23日之2024年總租賃協議

	2024年總租賃協議	訂約方	範疇
(1)	2024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)	2024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

2024年4月1日至2027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2024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，2024年總租賃協議將自動再續三年（或按上市規則所允許的其他期間）。

主要條款及條件

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2024年總租賃協議之條款及條件並在其規限下進行，前提為：

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

董事會函件

- (d) 所有租賃交易均已及應遵守上市規則、適用法律、2024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2020年總租賃協議期間之租賃交易項下已確認之使用權資產及可變租賃付款及其他短期租金之過往金額：

	截至 12月31日 止九個月 2021年 千港元 (約)	截至 12月31日 止十二個月 2022年 千港元 (約)	截至 2月28日 止兩個月 2023年 千港元 (約)
使用權資產	31,037	106,862	3,631
可變租賃付款及其他短期租金	1,705	1,352	411

根據2020年總租賃協議，截至2021年12月31日止九個月、截至2022年及2023年12月31日止十二個月及截至2024年3月31日止三個月之現有使用權年度上限總額分別為100,000,000港元、350,000,000港元、350,000,000港元及75,000,000港元。

根據2020年總租賃協議，截至2021年12月31日止九個月、截至2022年及2023年12月31日止十二個月及截至2024年3月31日止三個月之現有租金開支年度上限總額分別為4,000,000港元、4,500,000港元、5,000,000港元及1,250,000港元。

董事會函件

租賃年度上限總額

根據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，此乃按剩餘租金之現值計算，並在本集團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，本集團須按2024年總租賃協議規定，就本集團作為承租人預期將予訂立的租賃於各期間／年度相關的使用權資產總值設定年度上限。

此外，根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租賃交易項下之可變租賃付款將確認為本集團之開支。可變租賃付款及其他短期租金的年度上限將記賬為開支，此乃參考本集團就2024年總租賃協議項下各期間／年度之租賃交易應付可變租賃付款及其他短期租金的年度最高金額而釐定。

2024年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至 12月31日 止九個月 2024年 千港元	截至12月31日止十二個月		截至 3月31日 止三個月 2027年 千港元
		2025年 千港元	2026年 千港元	
使用權年度上限總額 (附註)	200,000	280,000	280,000	80,000
租金開支年度上限總額 (附註)	2,500	3,500	4,000	1,000

附註：就英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)與本集團之間的租賃交易

租賃年度上限總額代表(i)本集團根據2024年總租賃協議期限內各期間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2024年總租賃協議於期限內各期間就租賃交易應付之可變租賃付款及其他短期租金之各自預計最高總值。

租賃年度上限總額乃考慮以下因素釐定：

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

董事會函件

(ii) 現有租賃交易數目：

於最後實際可行日期，本集團向英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）租賃位於香港、澳門及中國內地的物業之主要地點如下：

香港

地點

- (1) 灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心1806-07室及25樓
- (2) 灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心地下G01-G05號舖
- (3) 銅鑼灣羅素街50-52、54-56號
- (4) 九龍彌敦道81號喜利大廈地下A、B、D2及E2號舖

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號英皇南灣中心地下2號舖
- (2) 澳門商業大馬路288號英皇娛樂酒店地下1及2A-2B及2-4號舖
- (3) 中國北京市朝陽區建外大街丁12號英皇集團中心(北京) 2802-2804室
- (4) 中國北京市朝陽區建外大街丁12號英皇集團中心(北京) 101號舖

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19份租約／租賃／授權協議。該等租賃最早的屆滿日期於2023年12月，最遲的屆滿日期於2025年10月。月租介乎1,700港元之廣告牌至1,750,000港元之總建築面積為5,762平方呎之零售店。租期一般為1至3年。

董事會函件

- (iii) 假設於2024年總租賃協議期間上述所有租賃均會在屆滿日期後續約不超過三年，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2024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。

於2020年總租賃協議期間，鑒於新冠病毒疫情的經濟影響，本集團採取更高的靈活性，並將每筆租賃交易僅重續一年。然而，本集團一般與英皇國際集團訂立為期三年的租賃協議。於2024年總租賃協議期間，視乎與英皇國際集團的協商，本集團預期能夠就現有租賃交易的每次重續訂立更長的租期（最高上限為三年）。就此而言，本集團於釐定租賃年度上限時已作出相應假設。

隨著新冠病毒疫情的消退以及相關預防措施及旅行限制的取消，本公司見證旅客人數穩步上升，推動奢侈品消費增長。本公司已於香港及中國內地的黃金地段建立強大的零售網絡。誠如本公司日期為2023年3月23日的截至2022年12月31日止年度之全年業績公告所披露，本集團已策略性地擴大業務，於香港開設了三間珠寶店，並於中國內地開設了四間珠寶店及一間勞力士店。乘著復甦之勢，本集團亦已制定2023年店舖開展計劃，穩步擴大我們在香港住宅區及中國內地主要城市的珠寶及鐘錶店數量。鑒於上述情況，本集團可能會視乎英皇國際集團的物業供應情況，於2024年總租賃協議期限內與英皇國際集團訂立若干新租賃協議，以於香港及／或中國內地開設新店。

基於以上所述，董事會認為建議的租賃年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

評估租賃交易之內部監控程序

本集團將遵循一系列程序以選擇物業及考慮租金和租賃條款。當本集團管理層將重續現有租賃或需要新物業以開設新零售店舖，本集團之營運團隊將進行實地考察並在選定地點物色可用物業。倘選定地點有數個出租物業可供選擇，本集團隨後將向不同業主收集不少於三個候選物業的租金報價。此外，本集團將進一步評估租金並取得可比資料以釐定租期。倘選定地點的候選物業數目少於三個，本公司將參考鄰近類似物業的可比資料，例如每平方呎之租金及位置，以評估租金是否屬公平合理，當中可能包括非本集團選擇標準或未能向本集團提供之物業。倘未能取得可比資料，本公司將委聘獨立物業評估師編製估值報告。本集團可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／或就重續個案參考先前之租賃協議以評估估值。營運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。經相關內部審批後，相關訂約方將訂立正式租賃協議。

此外，為確保正式租賃協議將根據2024年總協議之一般條款及上市規則第14A章之規定訂立，(i)本公司之管理層將按照上述措施評估每份正式租賃協議；(ii)本集團相關部門將記錄交易金額以確保其不會超過租賃年度上限總額；(iii)本集團將委任外聘核數師對租賃交易進行年度審閱，以就是否超過租賃年度上限總額發表意見；及(iv)獨立非執行董事將每年審閱2024年總租賃協議項下擬進行的租賃交易。

因此，董事會認為(i)租賃交易將按公平基礎訂立的一般商業條款進行，及不會損害本公司及股東之利益；及(ii)上述內部監控程序足以保障本公司及股東在租賃交易中的利益。

董事會函件

2024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2020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2020年總租賃協議將屆滿，訂立2024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）當有新租約或續租租賃交易時的匯報、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，2024年總租賃協議乃本集團一般及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集團及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，本公司、英皇國際及英皇娛樂酒店均由楊博士（彼被視為主要股東）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為本公司之關連人士，因此，2024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、匯報及年度審閱以及獨立股東批准之規限。

本公司主席楊諾思女士為上述私人酌情信託合資格受益人之一，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

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

董事會函件

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)2024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)如何對提呈有關2024年總租賃協議之決議案（「該決議案」）進行表決而向獨立股東提供意見。浩德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。

股東週年大會

本公司謹訂於2023年5月25日（星期四）上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-5頁。股東週年大會上將提呈該決議案，以供獨立股東批准相關交易。

於最後實際可行日期，本公司、英皇國際及英皇娛樂酒店均由楊博士（彼被視為主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，楊博士及其聯繫人，於4,298,630,000股股份擁有間接權益，佔本公司已發行股份約63.41%，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，而股東週年大會之結果將於股東週年大會後公佈。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東週年大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

本通函隨附股東週年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週年大會及於會上投票，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東週年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週年大會或任何續會（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。

董事會函件

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2023年5月19日（星期五）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物。

本公司在此鼓勵股東藉於內文指定時間交回其委任代表表格委任股東週年大會主席為其代表，以代表其行使彼等於股東週年大會之投票權利。就行使投票權而言，股東毋須親身出席股東週年大會。

推薦建議

董事會認為2024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及日常業務過程進行，並經公平原則磋商訂立，屬一般商業條款及公平合理，符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東週年大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東週年大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第16頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第17頁至第31頁所載之浩德融資函件，當中載有其就2024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

2023年4月25日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就2024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：

重續持續關連交易 2024年總租賃協議

吾等謹此提述本公司於2023年4月25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2024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。浩德融資已獲委任，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17頁至第31頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「浩德融資函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮浩德融資提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及建議，吾等認為(i)2024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)2024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週年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

代表
獨立董事委員會

陳嬋玲
獨立非執行董事

廖慶雄
獨立非執行董事

陳慧玲
獨立非執行董事

2023年4月25日

浩德融資函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就2024年總租賃協議及其項下擬進行之交易(包括租賃年度上限總額)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文,乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

重續持續關連交易 2024年總租賃協議

緒言

吾等提述吾等獲委任獨立財務顧問,以就2024年總租賃協議及其項下擬進行之交易(包括租賃年度上限總額)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為2023年4月25日的通函(「**通函**」)所載「董事會函件」中。除非文義另有規定,否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於 貴集團擬繼續向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃其物業(包括但不限於辦公室及零售店舖),以及隨著2020年總租賃協議將屆滿, 貴公司分別與英皇國際及英皇娛樂酒店於2023年3月23日訂立2024年總租賃協議,以規管各方之間自2024年4月1日起再續三年之租賃交易的安排。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，貴公司、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為貴公司之關連人士，故2024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，2024年總租賃協議及租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及徵求股東批准之規限。

獨立董事委員會

由全體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的獨立董事委員會已告成立，以審議(i)2024年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否公平合理；(ii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易是否按一般商業條款及於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東如何就提呈股東週年大會的相關決議案表決，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

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(i)2024年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額是否公平合理；(ii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易是否按一般商業條款及於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東如何就提呈股東週年大會的相關決議案表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

浩德融資函件

吾等於通函日期前最近兩年並無就 貴公司其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑑於吾等獲委聘以就2024年總租賃協議及租賃年度上限總額提供意見的酬金按市場水平釐定，並非以成功通過提呈股東週年大會的相關決議案為條件，且吾等的委聘按一般商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司且與其並無關聯。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)2024年總租賃協議；(ii)2020年總租賃協議；(iii) 貴公司截至2022年12月31日止年度之全年業績公告(「**2022年度之全年業績公告**」)；(iv) 貴公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(「**2021年年報**」)；(v)英皇國際截至2022年9月30日止六個月之中期報告(「**英皇國際2022年中期報告**」)；(vi)英皇娛樂酒店截至2022年9月30日止六個月之中期報告(「**英皇娛樂酒店2022年中期報告**」)；及(vii)通函載列的其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供的有關 貴集團事宜之一切陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東週年大會日期繼續為真實、準確及完整。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明於作出時為失實、不準確或具有誤導成分，或於股東週年大會日期將為失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。吾等已假設通函所載或引述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並未對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

1. 背景

1.1 貴集團的資料

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要銷售享譽國際之歐洲製鐘錶及旗下「**英皇珠寶**」品牌之高級珠寶首飾，為零售商之翹楚。於2022年12月31日，貴集團之零售網絡設有約93間店舖，遍及香港、澳門、中國內地、新加坡及馬來西亞，亦設有數個線上購物平台。

1.2 英皇國際的資料

英皇國際為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。根據英皇國際2022年中期報告，英皇國際於香港、中國內地及英國的物業組合的總面積逾5,400,000平方呎。英皇國際集團的投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖。英皇國際的已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：163)。

1.3 英皇娛樂酒店的資料

英皇娛樂酒店為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供酒店服務。根據英皇娛樂酒店2022年中期報告，英皇娛樂酒店組合涵蓋位於香港及澳門合共六間酒店及服務式公寓，即(i)位於香港的英皇駿景酒店、The Unit Morrison Hill、The Unit Happy Valley及The Unit Davis；及(ii)位於澳門的英皇娛樂酒店及盛世酒店。英皇娛樂酒店的已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：296)。

2. 訂立2024年總租賃協議之理由

誠如通函「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2020年總租賃協議租賃其物業，用於其業務營運。於最後實際可行日期，貴集團成員公司與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團各成員公司現時已訂立19份租約／租賃／授權協議，租賃面積從廣告牌到總建築面積為5,762平方呎之零售店各不相同。吾等從管理層了解到，貴集團有意在未來繼續租賃該等物業。隨著2020年總租賃協議將屆滿，訂立2024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）當有新租約或續租租賃交易時的匯報、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。根據下文詳述的2024年總租賃協議，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。

經考慮(i) 貴集團於30多年間一直向英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）租賃物業，且從未遇到任何重大租賃問題；(ii)向英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）租賃的物業位置優越，佈局合理，符合貴集團的要求，對貴集團的業務營運而言至關重要且不可或缺；及(iii)2024年總租賃協議及租賃年度上限總額能減省貴集團程序及減省在遵守上市規則規定方面有關的行政負擔及費用，吾等同意管理層的意見，即訂立2024年總租賃協議及採納租賃年度上限總額於貴集團日常及一般業務過程中進行，符合貴公司及全體股東的整體利益。

浩德融資函件

3. 2024年總租賃協議之主要條款

下文概述2024年總租賃協議之主要條款，其詳情載於通函的「董事會函件」。

	2024年總租賃協議	訂約方	範疇
(1)	2024年英皇國際總租賃協議	貴公司；與英皇國際	規管 貴集團與英皇國際集團之間的租賃交易
(2)	2024年英皇娛樂酒店總租賃協議	貴公司；與英皇娛樂酒店	規管 貴集團與英皇娛樂酒店集團之間的租賃交易

3.1 期限

2024年4月1日至2027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2024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，2024年總租賃協議將自動再續三年(或按上市規則所允許的其他期間)。

3.2 主要條款及條件

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2024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、2024年總租賃協議以及相關正式租賃協議的所有適用條文；及

浩德融資函件

- (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。

吾等注意到，貴集團已制定內部監控措施，規管租賃交易之正式租賃協議的條款及條件，以確保正式租賃協議按公平原則及一般商業條款或不遜於獨立第三方業主給予貴集團的條款協定。吾等獲管理層告知，貴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。倘管理層將重續現有租賃或開設需要新物業之新零售店舖，貴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，倘已選地理位置有相關數量之可用物業，貴集團將從不同業主收集不少於三處初選物業之租金報價。此外，貴集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。

倘已選地理位置初選物業的數量少於三處，貴公司將參考並非嚴格符合貴集團選擇標準或貴集團無法獲得但仍可作為合理參考的鄰近同類物業，評估租金及條款的公平性及合理性。倘並無可比較資料，貴公司將聘用獨立物業估值師編製估值報告。貴集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；進行內部研查以評估估值；及／或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。

吾等認為，經計及(i)獨立第三方業主給予的條款；或(ii)鄰近同類物業的可比較資料；及／或(iii)獨立物業估值師所編製估值報告的資料，上述釐定租賃協議之條款及條件的措施屬公平合理且符合貴公司及股東整體之利益。

為評估租賃交易是否已遵守上述措施，吾等已獲取及審閱五份有關英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)根據2020年總租賃協議租賃物業之內部批准文件樣本(「租賃樣本」)。租賃樣本為隨機抽取，涵蓋貴集團於2020年總租賃協議期間向英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)租賃物業的三個地理位置(香港、澳門及中國內地)。租賃樣本亦涵蓋每個地理位置所租賃的不同類型物業(零售店及／或辦公室)。經考慮到上述範圍，吾等認為租賃樣本的規模充分且足夠。

浩德融資函件

根據吾等之審閱，吾等注意到，貴集團已獲取鄰近同類物業的可比較資料，如租金及位置，以釐定租賃交易的條款。吾等注意到，租賃交易的相關條款（尤其是租金）與當時市場相類似。鑒於上文所述，吾等認為，貴集團之內部監控措施已遵守並符合上述規管貴集團與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團成員公司訂立之租賃交易的措施。吾等亦認為，有足夠程序確保租賃交易將繼續按一般商業條款並參考上述措施進行，因此，租賃交易將屬公平合理。

4. 建議租賃年度上限總額

4.1 過往交易金額及動用情況

下表概述(i)現有年度上限；及(ii) 貴集團與英皇國際集團／英皇娛樂酒店集團於2020年總租賃協議期間之租賃交易項下(a)已確認之使用權資產；及(b)已付可變租賃付款及其他短期租金之過往交易金額：

	截至2021年 12月31日 止九個月 千港元 (約)	截至2022年 12月31日 止十二個月 千港元 (約)	截至2023年 2月28日 止兩個月 千港元 (約)
使用權資產			
現有年度上限	100,000	350,000	350,000 (截至2023年 12月31日止年度)
過往交易金額	31,037	106,862	3,631
利用率	31.0%	30.5%	6.2% (附註)
可變租賃付款及其他短期租金			
現有年度上限	4,000	4,500	5,000 (截至2023年 12月31日止年度)
過往交易金額	1,705	1,352	411
利用率	42.6%	30.0%	49.3% (附註)

附註：截至2023年2月28日止兩個月之利用率乃基於(i)截至2023年2月28日止兩個月之過往交易金額除以(ii)截至2023年2月28日止兩個月之現有年度上限按比例計算得出。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，貴集團（作為承租人）須確認使用權資產，即估計租金之現值，其乃根據預期(i)租金；(ii)租期；及(iii)貼現率計算得出。相應地，貴集團須就貴集團作為承租人預期將予訂立的租賃的使用權資產總值設定年度上限。

於2020年總租賃協議期間，就使用權資產設定的年度上限的利用率相對較低，於截至2021年12月31日止九個月、截至2022年12月31日止年度及截至2023年2月28日止兩個月分別為約31.0%、30.5%及6.2%。吾等已就此與管理層討論並得知利用率相對較低乃主要由於(i)受COVID-19疫情影響，零售業存在不確定性，貴集團採取審慎方針，於2020年總租賃協議期間貴集團與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）訂立短於預期的租期（即一年）；(ii)由於香港及中國零售消費情緒疲軟及疫情相關的旅行限制，貴集團的發展及擴張計劃推遲，導致貴集團的新零售店舖開業較原計劃推遲；及(iii)在COVID-19疫情曠日持久及經濟低迷的情況下，英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團經與相關訂約方磋商後提供租金寬減。

可變租賃付款及其他短期租金

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租賃交易項下之可變租賃付款將確認為貴集團產生之開支。吾等自管理層得知，可變租賃付款主要指與相關零售店舖營業額掛鈎的可變租賃付款。

浩德融資函件

於2020年總租賃協議期間，就可變租賃付款及其他短期租金設定的年度上限的利用率相對較低，於截至2021年12月31日止九個月、截至2022年12月31日止年度及截至2023年2月28日止兩個月分別為約42.6%、30.0%及49.3%。吾等已就此與管理層討論並得知利用率相對較低乃主要由於(i)受COVID-19疫情影響，消費情緒疲軟及實施旅行限制政策，相關零售店舖確認的營業額低於預期；(ii)由於香港及中國內地零售消費情緒疲軟及疫情相關旅行限制，貴集團的發展及擴張計劃推遲，導致貴集團的新零售店舖開業較原計劃推遲；及(iii)在COVID-19疫情曠日持久及經濟低迷的情況下，英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團經與相關訂約方磋商後提供租金寬減。

4.2 建議租賃年度上限總額

2024年總租賃協議項下各期間的建議租賃年度上限總額載列如下：

	截至12月31日	截至12月31日止十二個月		截至3月31日
	止九個月 2024年 千港元	2025年 千港元	2026年 千港元	止三個月 2027年 千港元
使用權年度上限總額	200,000	280,000	280,000	80,000
租金開支年度上限總額	2,500	3,500	4,000	1,000

租賃年度上限總額代表(i) 貴集團根據2024年總租賃協議期限內各期間將予或預期將予訂立租賃的使用權資產；及(ii) 貴集團根據2024年總租賃協議於期限內各期間就租賃交易應付之可變租賃付款及其他短期租金之各自預計最高總值。

浩德融資函件

吾等自管理層得悉，貴集團於釐定租賃年度上限總額時已考慮以下因素：(i)過往交易金額；(ii)現有租賃交易數目；(iii)假設於2024年總租賃協議期間上述所有租賃均會在屆滿日期後不超過三年續約，並考慮租金未來可能會調整；(iv) 貴集團之業務發展及擴展；(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。

為評估租賃年度上限總額是否屬公平合理，吾等已獲取及審閱建議租賃年度上限總額的相關計算文件，並考慮以下因素：

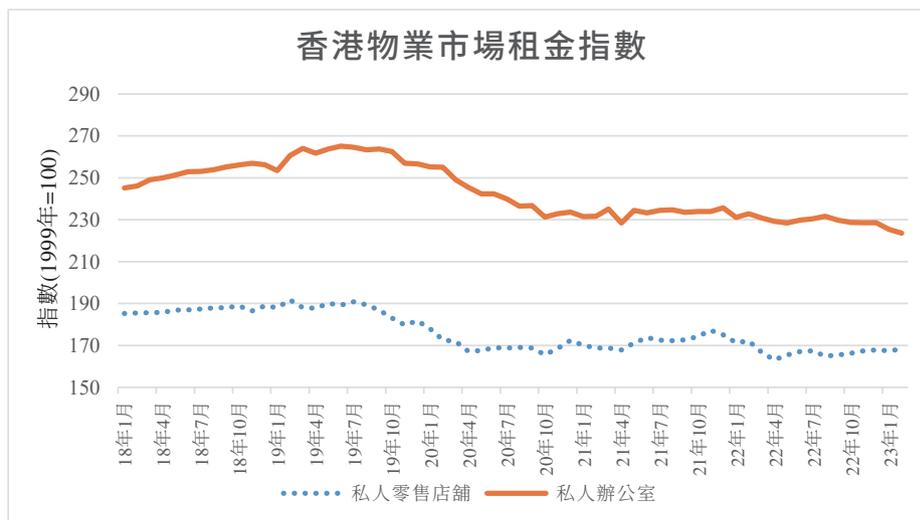
(a) 現有租約續約及潛在租金調整

根據自管理層獲取的現有租賃清單，吾等注意到，於最後實際可行日期，貴集團成員公司與英皇國際集團及英皇娛樂酒店集團各成員公司現時已訂立19份租約／租賃／授權協議(主要包括辦公室及零售店舖)。該等租賃最早的屆滿日期於2023年12月，最遲的屆滿日期於2025年10月。月租介乎1,700港元之廣告牌至1,750,000港元之總建築面積為5,762平方呎之零售店舖。租期一般為1至3年。

就此而言，吾等已與管理層討論並了解到，由於現有租賃物業對貴集團之業務運營至關重要且不可或缺，故貴集團擬於所有現有租賃協議屆滿時續約。考慮到香港、澳門及中國內地近期放鬆的旅行限制及有關新冠病毒疫情的預防措施，管理層預計消費及零售市場將重獲動力，經濟將於不久的未來復甦，從而可能會導致未來租金水平上漲。為此，吾等自管理層獲悉，貴集團擬於現有租賃協議屆滿後訂立更長期限(即三年)的租賃，惟須待訂約方協商後方可作實。此外，吾等亦注意到，貴集團於計算建議租賃年度上限總額時已考慮租金費率普遍上漲10%的情況。

浩德融資函件

為評估租賃交易項下物業租賃的預期租金費率是否屬公平合理，吾等已就香港物業市場私人零售及辦公室行業的租金指數進行研究。下圖載列香港特別行政區政府差餉物業估價署發出之香港物業市場於2018年2月至2023年2月過去五年內的私人零售店舖及辦公室租金指數圖表：



誠如上圖所示，吾等注意到在新冠病毒疫情前私人零售店舖及辦公室的租金指數普遍呈上升趨勢，分別達到191.7及265.1的高位。於2019年至2022年期間，私人零售店舖及辦公室租金指數大幅回落，跌幅超過10%至2022年年中或前後的低位163.1及228.4。此後，私人辦公室租金指數保持相對穩定，而私人零售店舖租金指數略有回升跡象，並於2023年2月錄得168.2。鑒於有關趨勢以及如上文所述的近期放鬆的旅行限制及有關新冠病毒疫情的預防措施，於2024年總租賃協議期間內，市場租金指數可能會隨著經濟活動逐漸恢復動力實屬合理預測。

綜上所述，吾等認為假設於2024年總租賃協議項期間內租金普遍上漲10%實屬公平合理。

(b) 貴集團之業務發展及潛在擴展

根據2022年年度業績及吾等與管理層之討論，吾等了解到 貴集團有意繼續擴大零售網絡，並預期於香港大圍及觀塘以及中國內地成都及河北開設珠寶店。預計隨著香港、澳門及中國內地旅行限制以及全球COVID-19疫情相關預防措施解除，旅遊業及零售業將重拾升軌。吾等自管理層獲悉，於2022年， 貴集團已於香港開設三間珠寶店，並於中國內地開設四間珠寶店及一間勞力士店。此外， 貴集團已制定2023年店舖開展計劃，集中在香港住宅區及中國內地的主要城市。於此背景下，吾等已與管理層討論，並注意到 貴集團可能會於2024年總租賃協議期限內與英皇國際集團訂立若干新租賃協議，以於香港及／或中國內地開設新店舖。

鑒於上文所述，吾等認為於2024年總租賃協議期限內與英皇國際集團訂立新租賃協議之假設屬公平合理。

(c) 英皇國際集團(包括英皇娛樂酒店集團)之物業組合

根據英皇國際2022年中期報告以及吾等與管理層之討論，吾等注意到英皇國際集團之投資物業組合主要包括位於顯要位置之商業樓宇及優質臨街零售空間，總建築面積逾2,700,000平方呎，包括但不限於多個位於不同地點的優質辦公、商業及工業綜合體。此外，英皇國際集團表示，其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。吾等注意到，英皇國際集團通過於香港不同地區的不同地點進行多項商業及住宅物業重建及活化計劃以不斷落實上述計劃，提供零售場所出租。

浩德融資函件

經計及英皇國際集團目前之物業組合及未來可租予 貴集團成員公司之物業相關項目潛在發展，吾等認為，假設 貴集團將於未來數年根據2024年總租賃協議與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）訂立若干新租賃交易屬合理。

總體而言，吾等了解到，與過往交易金額相比，建議租賃年度上限總額顯著增加，主要原因是(i)現有年度上限的使用率低於預期，鑒於新冠病毒疫情期間的不確定性， 貴集團對租賃期限採取審慎態度，與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）訂立的租期比預期短，誠如上文「4.1 過往交易金額及動用情況」一節進一步所述；(ii)隨著新冠病毒疫情的消退以及相關的預防措施及旅行限制的解除，近期經濟出現復甦跡象， 貴集團預計將訂立更長的租期；(iii) 貴集團即將推出的零售網絡擴張計劃，可能會與英皇國際集團（包括英皇娛樂酒店集團）訂立新租賃協議；及(iv)可能上調租金，誠如上文進一步所述。

鑒於上文所述，吾等認為建議之租賃年度上限總額屬公平合理。

5. 內部監控措施

吾等已獲得及審閱 貴集團就2024年總租賃協議之租賃交易採取的內部控制程序。有關 貴集團內部監控程序之詳情，請參閱上文「3.2主要條款及條件」一節。

此外，為確保正式租賃協議將根據2024年總租賃協議之一般條款及上市規則第14A章之規定訂立，(i)管理層將按照上述措施評估每份正式租賃協議；(ii) 貴集團相關部門將記錄交易金額以確保其不會超過租賃年度上限總額；(iii) 貴集團將委任外聘核數師對租賃交易進行年度審閱，以就是否超過租賃年度上限總額發表意見；及(iv)獨立非執行董事將每年審閱2024年總租賃協議項下擬進行的租賃交易。

浩德融資函件

誠如上文「3.2主要條款及條件」一節所述，吾等已取得租賃樣本並注意到該等樣本遵守保障租賃交易的內部控制措施。吾等注意到，獨立非執行董事及核數師已於2021年年報中對 貴公司之持續關連交易（包括2020年總租賃協議項下之租賃交易）進行年度審閱，並無不利發現。

鑒於上述情況，吾等同意管理層的意見，即 貴集團就2024年總租賃協議之租賃交易採取的內部控制措施屬有效及充足。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)2024年總租賃協議之條款及租賃年度上限總額屬公平合理；(ii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易按一般商業條款訂立及於 貴集團一般及日常業務中訂立；及(iii)2024年總租賃協議項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東週年大會上就提呈之批准2024年總租賃協議及租賃年度上限總額之有關決議案投贊成票。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

2023年4月25日

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

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	持有權益之 股份數目	佔已發行 有投票權 股份%
楊諾思女士	私人酌情信託之 合資格受益人	4,298,630,000	63.41

附註：此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楊博士設立的First Family Advisors Trust reg. 以私人酌情信託形式持有，而作為該信託合資格受益人之一的楊諾思女士被視為於上述股份中擁有權益。

(b) 於本公司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	持有權益之 股份數目	佔已發行 有投票權 股份%
楊諾思女士	英皇國際	私人酌情信託之 合資格受益人	2,747,611,223 (附註)	74.71
	英皇娛樂酒店	— 同上 —	851,353,645 (附註)	71.63
	英皇文化產業集團 有限公司 (「英皇文化產業」)	— 同上 —	2,371,313,094 (附註)	73.80
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	— 同上 —	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。該等股份乃由各自的私人酌情信託最終擁有。楊諾思女士為該等信託合資格受益人之一，故彼被視為於相同股份中擁有權益。

(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。

於最後實際可行日期，概無董事在一間公司擔任董事或僱員，而該公司於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉。

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2020年總租賃協議及2024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2022年12月1日之寄售協議，有關詳情載列於本公司日期為2022年12月1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2022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
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，浩德融資已就本通函的刊發發出其書面同意書，同意按照本通函所呈列之形式及內容載入其函件引用並提述其名稱，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，浩德融資：

- (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證券；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2022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，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2022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

根據上市規則，下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東週年大會日期，將刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorWatchJewellery.com>)：

- (a) 2024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16頁所載之獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函第17頁至第31頁所載之獨立財務顧問浩德融資函件；及
- (e) 本通函。

10. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為鍾好英女士，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

股東週年大會通告



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)

茲通告英皇鐘錶珠寶有限公司(「本公司」)謹訂於2023年5月25日(星期四)上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

普通決議案

1. 省覽及採納截至2022年12月31日止年度之本公司經審核綜合財務報表連同董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣派截至2022年12月31日止年度之末期股息。
3. (A) 重選楊諾思女士為本公司董事(「董事」)。
(B) 重選陳嬋玲女士為董事。
(C) 重選陳慧玲女士為董事。
4. 授權本公司董事會(「董事會」或「董事」)釐定董事酬金。
5. 重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為獨立核數師並授權董事會釐定其酬金。
6. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為普通決議案：
 - (A) 「動議
 - (i) 在本決議案(ii)分段之限制下，全面及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案(iii)分段)內行使本公司之一切權力以配發及發行本公司額外股份，並訂立或授予可能需要於有關期間內或屆滿後行使該等權力之要約、協議及購股權；

股東週年大會通告

(ii) 董事依據本決議案(i)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數(不論是否依據購股權或以其他方式配發者),不得超過本公司於本決議案獲通過之日已發行股份總數之20%,惟依據供股(定義見本決議案(iii)分段)或按本公司發行之任何認股權證或按任何可兌換成本公司股份之證券或任何購股權計劃所賦予之認購權或換股權獲行使而配發者除外,而上述批准亦受此限制;及

(iii) 就本決議案而言:

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期(以較早日期為準)之期間:

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日;
- (b) 本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日;及
- (c) 在股東大會上以通過的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。

「供股」指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人,按其當時之持股比例配售股份(惟董事可就零碎股份或經考慮任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規則所訂明之任何限制或責任,按彼等認為必要或適宜者取消若干股東在此方面之權利或另作安排)。」

股東週年大會通告

(B) 「動議

- (i) 在本決議案下列(ii)分段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案(iii)分段)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或其他任何證券交易所不時修訂之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (ii) 依據上文(i)分段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期(以較早日期為準)之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
 - (b) 組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
 - (c) 在股東大會上以通過的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。」
- (C) 「動議於上文第6(A)項及第6(B)項決議案獲通過之條件下，將本公司根據上文第6(B)項決議案所述授予董事之權力所回購本公司股份總數，加入董事依據上文第6(A)項決議案可配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數內，惟該等已擴大本公司股份數目不得超過第6(B)項決議案獲通過當日本公司已發行股份總數之10%。」

股東週年大會通告

7. 「動議

(i)批准2024年總租賃協議項下之租賃年度上限總額；及(ii)授權本公司任何執行董事作出彼可能認為就執行2024年總租賃協議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))。]

特別決議案

8. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為特別決議案：

「**動議**批准及採納新組織章程細則(註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別)為組織章程細則，並取代及摒除現有組織章程細則，且授權任何董事採取一切所需行動及事宜，以便落實採納新組織章程細則。」

承董事會命
英皇鐘錶珠寶有限公司
公司秘書
鍾好英

香港，2023年4月25日

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) 有關第3、6及第8項決議案之詳情，請參閱本公司日期為2023年4月25日的通函，內容有關「(1)股東週年大會通告；(2)建議(A)重選董事；(B)發行新股份及回購股份之一般授權及(C)採納新組織章程細則」。有關第7項決議案之詳情，請參閱本公司日期為2023年4月25日有關「(I)持續關連交易—2024年總租賃協議及(II)股東週年大會通告」之通函。除文義另有指明外，相關決議案所用詞彙與相關通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物。

股東週年大會通告

- (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週年大會（「股東週年大會」）上以股數投票方式表決。若主席以誠實信用的原則決定允許純粹有關程序或行政事宜的決議案進行投票，則該決議案將可以舉手方式表決。
- (iv) 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或多位（如彼持有一股以上股份）受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司鼓勵股東委任股東週年大會主席作為其受委代表，以行使其於股東週年大會投票之權利。就行使投票權而言，股東毋須親身出席股東週年大會。
- (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」），地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，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股東週年大會之聯名持有人超過一位，則排名首位之持有人之投票方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內就該等聯名持有股份之排名次序為準。
- (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週年大會或其續會並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將視作撤銷論。
- (viii) 為符合出席股東週年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2023年5月19日（星期五）下午4時30分前交回股份過戶登記處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，股東週年大會皆將如期於2023年5月25日（星期四）舉行。然而，倘若於上述大會當日上午9時30分後至大會開始時間前之任何時間懸掛八號或以上颱風信號，或「黑色」暴雨警告信號，又或香港特別行政區政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」生效，則股東週年大會將會延期舉行。本公司會於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 和本公司網站 (<https://www.EmperorWatchJewellery.com>) 登載公告，通知各股東有關延會日期、時間及地點。
- (x) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧義，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形式或於聯交所網站 (<https://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選擇收取此通函之電子版本。股東有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵 (is-ecom@hk.tricorglobal.com) 向本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，更改所選擇日後收取所發出之公司通訊之方式。