

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**英皇鐘錶珠寶有限公司**  
**EMPEROR WATCH & JEWELLERY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 887)

**重續持續關連交易**  
**2024 年總租賃協議**

茲提述日期為 2020 年 12 月 3 日本公司有關 2020 年總租賃協議之公告。

由於本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，本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 年總租賃協議自 2024 年 4 月 1 日起再續三年，以規管各方之間租賃交易的安排。

董事會將於股東週年大會上徵求獨立股東批准租賃年度上限總額。

由於參考租賃年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 並超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，租賃年度上限總額須受遵守公告、匯報及年度審閱以及徵求獨立股東批准之規限。

茲提述日期為 2020 年 12 月 3 日本公司有關 2020 年總租賃協議之公告。

由於本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，本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 年總租賃協議自 2024 年 4 月 1 日起再續三年，以規管各方之間租賃交易的安排。

## 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
- (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	截至 12月31日止 十二個月	截至 2月28日止 兩個月
	2021年 千港元 (約)	2022年 千港元 (約)	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資產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。

## 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	截至 12月31日止 十二個月	截至 3月31日止 三個月
	2024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
租金開支年度上限總額 (附註)	2,500	3,500	4,000
			2027年 千港元
			80,000
			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；
- (ii) 現有租賃交易數目：

於本公告日期，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。

- (i) 假設上述所有租賃均會在屆滿日期後續約，經考慮租金未來可能會有調整；
- (ii) 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；
- (iii) 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
- (iv) 該等物業與鄰近的同類物業的當時市場租金對比。

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制估值報告。本集團可委聘獨立物業評估師編制估值報告；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。

## 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

於本公告日期，本公司、英皇國際及英皇娛樂酒店均由楊博士（彼被視為本公司之主要股東）成立之各私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，英皇國際及英皇娛樂酒店均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。

本公司主席楊諾思女士為私人酌情信託（由楊博士設立）之合資格受益人，故彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

由於執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士均在本公司、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。

由於參考本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。

## 一般資料

獨立董事委員會已告成立，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 年總租賃協議項下之交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常業務中訂立；(iii) 該等交易是否符合本公司及股東之整體利益；及 (iv) 如何就提呈的決議案表決向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將被委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

當中載有（其中包括）(i) 2024 年總租賃協議及租賃年度上限總額之資料；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及 (iv) 股東週年大會通告之通函預期將於 2023 年 4 月 24 日或之前寄發予股東。本公司將暫定於 2023 年 5 月舉行之股東週年大會上就 2024 年總租賃協議及租賃年度上限總額徵求獨立股東批准。股東週年大會通告，其中包含將於股東週年大會上提呈之決議案（包括批准租賃年度上限總額之決議案）將於 2023 年 4 月 24 日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「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 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
「股東週年大會」	指	本公司暫定於 2023 年 5 月即將舉行之股東週年大會（包括任何續會），以批准，其中包括，租賃年度上限總額
「董事」或「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	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）在本公告日期於 2020 年總租賃協議及 2024 年總租賃協議各期限內任何時間就已訂立及仍存續之任何租賃交易而不時及可能訂立之正式協議（載列租賃條款，包括訂約各方、物業詳細描述、用途、期限、租金及特定條款如免租期、提早終止、按金、費用及收費等）
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇娛樂酒店」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其附屬公司主要在澳門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）



「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
「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
「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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予之涵義
「平方呎」	指	平方呎
「租賃交易」	指	本集團成員公司（作為租戶）與英皇國際集團成員公司（包括英皇娛樂酒店集團）（作為業主）根據 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可變付款額
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇鐘錶珠寶有限公司  
主席  
楊諾思

香港，2023 年 3 月 23 日

於本公告日期，董事會成員為：

**執行董事：**  
楊諾思女士  
吳冠強先生  
黃志輝先生  
范敏嫦女士

**獨立非執行董事：**  
陳嬋玲女士  
廖慶雄先生  
陳慧玲女士