

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，概不對因本公告全部或任何部分的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)

須予披露及關連交易
收購目標公司之全部股權

收購事項

於2025年2月28日，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約79,800,000港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的待售貸款。代價乃包括(1)目標集團之資產淨值（經參考該物業之公允市場估值）；及(2)待售貸款。有關詳情，請參閱本公告「代價及付款條款」一節。

根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

收購事項

董事會宣佈，於2025年2月28日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，內容有關買賣(a)待售股份；及(b)待售貸款。

日期為2025年2月28日之買賣協議

賣方 ： 英皇物業投資

買方 ： 英皇鐘錶珠寶（港澳）

主要事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)待售股份；及(b)待售貸款。

代價及付款條款

買方應支付予賣方之代價（可予調整）乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後達致，並須按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」 指 80,300,000港元，即該物業之協定價值；

「B」 指 據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值，惟不包括該物業以及其配套及設備（如有）；及

「C」 指 據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

按照上述公式，經參考管理賬目，估計代價約為79,800,000港元，當中主要包括(i)經參考一位獨立專業估值師於2025年2月13日對該物業作出之初步公允市場估值80,300,000港元而協定之該物業價值；(ii)目標集團有形資產（但不包括該物業以及其配套及設備（如有））於2025年1月31日之賬面價值／賬面餘值約100,000港元；及(iii)目標集團於2025年1月31日之所有負債金額（但不包括待售貸款）約600,000港元。

代價（可予調整）須由買方以下列方式支付及結清：

- (a) 初始按金7,980,000港元由買方於買賣協議日期後7日內支付予賣方（或其指定方）；及
- (b) 受限於買賣協議之條款及條件作出的調整，代價餘額須於完成時支付予賣方（或其指定方）。

代價（或其任何部分）須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方以書面形式共同商定之其他方式支付予賣方。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議，賣方須向買方(i)於完成前至少5個營業日交付備考完成賬目；及(ii)於完成日期後10個營業日內交付完成賬目，連同參考完成賬目釐定之最終代價（「**最終代價**」）之計算。

於協定或釐定完成賬目及最終代價後，根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。

代價將按以下方式調整：

- (a) 倘最終代價低於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額下調；
或
- (b) 倘最終代價高於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額上調。

有關差額須由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬目後5個營業日內結算。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成（或獲買方豁免，惟下述不可豁免之條件(c)及(d)除外）後，方可作實：

- (a) 買方已完成就目標集團之業務、財務、法律及其他方面進行之盡職審查，並合理信納審查結果；
- (b) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》第13條證明對該物業擁有妥善業權；
- (c) 英皇國際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；及
- (d) 獨立股東於本公司股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於完成日期或之前達成（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)除外），賣方或買方將有權向另一方送達書面通知以終止買賣協議，屆時賣方應隨即按買賣協議的條款將買方根據買賣協議向賣方支付的所有款項（如有）退回予買方，不計費用、賠償及利息，且任何一方均不得向另一方提出任何索償，惟對任何先前違約的索償除外。

完成

待上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)除外），完成將於完成日中午12時正或之前，或賣方及買方根據買賣協議經書面約定之其他時間作實。

緊隨完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司。

賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方為英皇國際的直接全資附屬公司。

目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由英皇國際間接全資擁有。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之未經審核財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
收入	1,183	1,074
除稅前虧損	2,766	6,937
除稅後虧損	2,743	6,989

於2025年1月31日，目標集團之未經審核合併資產總值及負債淨額分別為約80,300,000港元及約58,600,000港元。於2025年1月31日，待售貸款約為138,400,000港元。

該物業之資料

該物業包括位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓的空間及廣告位。該物業以現況基準出售。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港、澳門、中國內地、新加坡及馬來西亞從事銷售享譽國際之歐洲製鐘錶及珠寶首飾產品。買方為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

該物業位於尖沙咀廣東道（為香港及全球知名購物區之一）一幢五層高大廈的二至四樓。本集團現時擁有同一大廈之地下及一樓的商舖。

疫情過後，香港旅遊業持續改善。根據香港旅遊發展局的統計數據，訪港旅客總數由2023年的3,400萬人次增加30.9%至2024年的4,450萬人次，其中內地訪港旅客由2,680萬人次增加26.9%至3,400萬人次。此外，高速鐵路（「高鐵」）西九龍站至廣東道的便捷交通亦無疑令尖沙咀的訪客人數不斷上升。根據香港鐵路有限公司的統計數據，高鐵乘客量由2023年的2,010萬人次增加32.8%至2024年2,670萬人次。於2024年上半年，尖沙咀是訪港過夜旅客逗留期間最常遊覽的地方，而按人均消費計算，珠寶手錶在購物類別中排名第二。作為人流暢旺的旅遊熱點，廣東道一直是全球及內地知名品牌開設多層旗艦店的熱門選址。

董事會認為此乃本集團收購該大廈餘下樓層的寶貴機會，可統一整幢大廈的所有權，並在此黃金地段建立永久據點，從而讓本集團的奢華鐘錶品牌合作夥伴開設其巨型旗艦店。收購事項亦可讓本集團使用該大廈的外牆及廣告板作品牌推廣。更重要的是，本集團已識別到一個具潛力的頂尖奢華鐘錶品牌，於這幢五層高的零售綜合大樓開設巨型旗艦店，從而提升顧客體驗及顧客參與度。

根據戴德梁行的2024年主要商業街報告，以租金計算，尖沙咀繼續蟬聯亞太區最昂貴零售街道之榜首，並於全球排名第四。收購該物業亦意味著本集團日後毋須承擔租金波動的風險，尤其是在經濟高峰週期。香港地產市場目前處於下行週期，董事會經參考估值後認為代價屬公平合理。

總括而言，董事會認為收購事項是本集團鞏固其於此行業的市場地位及提升業務表現的寶貴良機，符合本集團的長遠業務發展策略。董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後於通函內提供其意見）認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易。

於本公告日期，英皇國際及本公司均分別由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，賣方（英皇國際之直接全資附屬公司）被視為本公司之關連人士，收購事項構成本公司之一項關連交易。收購事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

執行董事兼董事會主席楊諾思女士為控制賣方及買方之私人酌情信託合資格受益人之一，彼被視作於收購事項中擁有權益，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。執行董事范敏嫦女士及黃志輝先生亦擔任買賣協議對應方的管理角色，為謹慎起見，已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放棄投票。除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

一般資料

本公司將向股東寄發一份通函，其中包括(i)收購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出之函件；(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之函件；(iv)該物業之估值報告；及(v)本公司召開股東特別大會之通告。為了讓本公司有足夠時間準備必要的資料載入通函內，董事預期通函將於2025年3月31日或之前寄發。

本公告採用之詞彙

除非文義另有所指，本公告所使用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於工作日上午9時正至下午5時正期間任何時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
「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（按合併基準），包括自2024年4月1日至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表
「完成日期」	指	2025年8月29日或之前或完成之所有先決條件按買賣協議獲達成（或獲買方豁免（如適用），惟本公告「先決條件」一節所載條件(c)及(d)不可豁免除外）後7個營業日內（以較遲者為準）或賣方與買方共同商定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「楊博士」	指	楊受成博士

「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，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）
「英皇物業投資」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並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，其主要業務為投資控股並由本公司直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，為就收購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易並無重大權益之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核管理賬目（按合併基準），包括目標集團自2024年4月1日直至2025年1月31日止期間之損益表及目標集團於2025年1月31日之財務狀況表
「備考完成賬目」	指	根據香港公認會計原則及常規以及遵照公司條例（香港法例第622章）編製之目標集團於完成日期之未經審核備考合併財務狀況表以及目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核備考合併損益及其他全面收益表，將於完成前至少5個營業日交付予買方
「該物業」	指	本公告「該物業之資料」一節所示的物業，及根據賣方提供的資料，物業的原始收購成本約為235,100,000港元

「物業公司」	指	目標公司之直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司並持有該物業之法定及實益擁有權
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立之日期為2025年2月28日之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「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）所賦予之涵義
「目標公司」	指	帝豪投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（即物業公司）
「%」	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，2025年2月28日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：
楊諾思女士
范敏嫦女士
黃志輝先生

獨立非執行董事：
陳嬋玲女士
廖慶雄先生
羅家明先生