
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) 須予披露及關連交易 收購目標公司之全部股權 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



本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問百利勤金融有限公司函件載於本通函第16至37頁，當中載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2025年4月16日（星期三）上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28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。

務請將隨附之委任代表表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，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特別大會舉行時間48小時前（即2025年4月14日（星期一）上午11時30分前）或其任何續會舉行時間48小時前（視情況而定）交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

2025年3月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
百利勤函件	16
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
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
「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），惟本通函「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

釋 義

「楊博士」	指	楊受成博士
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年4月16日（星期三）上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮並酌情通過（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
「獨立財務顧問」或 「百利勤」	指	百利勤金融有限公司（可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2025年3月25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
「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	本通函「該物業之資料」一節所示的物業
「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

釋 義

「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於其全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「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



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

范敏嫦女士

黃志輝先生

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

羅家明先生

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易
收購目標公司之全部股權
及
(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年2月28日之公告，當中董事會宣佈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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)百利勤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；(v)上市規則項下規定之其他資料；及(vi)為考慮及以按股數投票表決方式酌情批准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

董事會函件

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港元已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。

董事會函件

有關差額須由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬日後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。於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已達成。

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），完成將於完成日期中午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。

董事會函件

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。英皇國際為一間投資控股公司，其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資及物業發展。

買方之資料

買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。買方為本公司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 千港元 (概約)	2023年 千港元 (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。根據賣方提供的資料，該物業的原始收購成本約為235,100,000港元。

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，於完成後，本集團將擁有該大廈的所有單位。

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，從而讓本集團為其奢華鐘錶品牌合作夥伴開設巨型旗艦店。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，於最後實際可行日期，本集團已識別到一個具潛力的頂尖奢華鐘錶品牌，並計劃於這幢五層高的零售綜合大樓開設及運營巨型旗艦店，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。

董事會函件

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（包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的意見已載於本通函）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。

有關收購事項之上市規則之涵義

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。

於最後實際可行日期，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。百利勤已獲本公司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。

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。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2025年4月16日（星期三）上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案（「該決議案」），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，本公司及英皇國際均分別由楊博士（根據證券及期貨條例，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，楊博士及其聯繫人（於最後實際可行日期實益持有4,298,630,000股股份，相當於本公司已發行股份約59.24%）將就該決議案放棄投票。根據上市規則，該決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下其後有此意願及在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。

為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2025年4月10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證券登記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。

於股東特別大會上恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。

本公司在此鼓勵股東藉於內文指定時間前交回其委任代表表格以委任股東特別大會主席為其受委代表，以行使其於股東特別大會之投票權利。股東無須親身出席股東特別大會行使投票權。

董事會函件

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款經公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該項決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第14至15頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第16至37頁所載之百利勤函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

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

2025年3月31日

獨立董事委員會函件

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建議函件全文，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：

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部股權

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為2025年3月31日之通函（「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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。百利勤已獲委任，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16至第37頁。閣下亦務請垂注通函內之「董事會函件」及「百利勤函件」以及其附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮百利勤提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之交易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)買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款而訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下就將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

陳嬋玲

廖慶雄
獨立非執行董事
謹啟

羅家明

2025年3月31日

百利勤函件

以下為百利勤金融有限公司就買賣協議項下擬進行之交易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。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部股權

緒言

吾等提述吾等就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關收購事項之詳情載於 貴公司日期為2025年3月31日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2025年2月28日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，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，代價為79,800,000港元（可予調整）。

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 貴公司之一項須予披露交易。

於最後實際可行日期，英皇國際及 貴公司均分別由楊博士（彼被視為 貴公司主要股東）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 貴公司之關連人士，收購事項構成 貴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。

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 貴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。

獨立董事委員會

貴公司已成立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。吾等已獲獨立董事委員會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。

吾等之獨立性

百利勤金融有限公司（「百利勤」）與董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、賣方或彼等各自之主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人之間概無任何關係或利益可能被合理視為妨礙吾等作為獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）。

百利勤函件

於過去兩年，吾等並未獲 貴公司委聘提供其他會影響吾等獨立性之服務。除就本次委任吾等為獨立財務顧問而應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排可使百利勤據以向 貴公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或任何利益。

吾等之職責為就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

吾等意見之基準

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟，包括（其中包括）審閱 貴公司所提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將上述資料與相關公開資料、統計資料及市場數據、相關行業指引以及規則及規例，以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層所提供之資料、事實及聲明以及所表達意見進行核證。所審閱的文件包括但不限於買賣協議、該物業之估值報告、 貴公司截至2023年12月31日止財政年度之年報（「**2023年年報**」）及截至2024年12月31日止年度之全年業績公告（「**2024年度業績**」）以及通函。吾等假設董事提供之所有資料及聲明（董事須對有關資料及聲明承擔全部責任）於作出時乃屬真實、準確，且及於最後實際可行日期仍屬真實、準確。吾等亦假設董事於通函陳述之所有觀點、意見、預期及意向乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，亦無理由懷疑由 貴公司、其管理層及／或董事所陳述並提供予吾等之意見之合理性。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據彼等所知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函中並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述具誤導性。

百利勤函件

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無就通函所載及由董事及貴集團管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團的業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素

在就收購事項達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 收購事項之背景

1.1. 貴集團之資料

貴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。買方為貴公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

下文載列貴集團截至2024年12月31日止兩個年度的財務資料概要（摘錄自2024年度業績）。

百利勤函件

表1： 貴集團收入明細及其他財務資料

	截至2023年12月31日止年度	
	2024年	2023年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
收入		
外界銷售	5,212,142	4,808,336
佣金收入	18,189	14,887
總計	5,230,331	4,823,223
銷售成本	(3,749,388)	(3,372,942)
毛利	1,480,943	1,450,281
其他收入	25,657	14,802
銷售及分銷開支	(992,131)	(932,960)
行政開支	(148,161)	(137,802)
其他收益及虧損	(25,151)	(16,361)
融資成本	(24,119)	(10,228)
除稅前溢利	317,038	367,732
稅項	(60,301)	(68,513)
年度溢利	256,737	299,219

貴集團銷售享譽國際之歐洲製鐘錶及旗下「英皇珠寶」品牌之珠寶首飾，為零售商之翹楚。 貴集團擁有逾80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鐘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。

百利勤函件

根據2024年度業績，儘管市場存在不明朗因素及消費意慾疲弱，貴集團於本年度的總收入仍增加8.4%至5,230,300,000港元（2023年：4,823,200,000港元）。來自香港的收入增加16.5%至2,923,200,000港元（2023年：2,510,000,000港元），佔總收入55.9%（2023年：52.0%），而來自中國內地的收入為1,350,800,000港元（2023年：1,372,900,000港元），佔總收入25.8%（2023年：28.5%）。按產品分部劃分的收入而言，鐘錶分部的收入為3,337,300,000港元（2023年：3,480,400,000港元），佔總收入63.8%（2023年：72.2%），而珠寶分部的收入大幅增加41.0%至1,893,000,000港元（2023年：1,342,800,000港元），佔總收入36.2%（2023年：27.8%），此乃主要由於黃金產品的收入增加。

貴集團的毛利為1,480,900,000港元（2023年：1,450,300,000港元），淨利潤為256,700,000港元（2023年：299,200,000港元）。

根據2023年年報，在旅遊全面恢復及消費氣氛復甦的帶動下，貴集團於截至2023年12月31日止年度的總收入增加約30.9%至4,823,200,000港元（2022年：3,684,300,000港元）。來自香港及中國內地的收入分別為約2,510,000,000港元（2022年：1,652,500,000港元）及1,372,900,000港元（2022年：1,186,300,000港元），分別佔總收入的52.0%（2022年：44.9%）及28.5%（2022年：32.2%）。按產品分部劃分的收入而言，鐘錶及珠寶分部的銷售收入分別為3,480,400,000港元（2022年：3,017,600,000港元）及1,342,800,000港元（2022年：666,700,000港元），分別佔總收入的72.2%（2022年：81.9%）及27.8%（2022年：18.1%）。

毛利增加23.2%至1,450,300,000港元（2022年：1,177,300,000港元）。由於總收入增加，貴集團於該年度的淨利潤增加約34.7%至299,200,000港元（2022年：222,100,000港元）。

百利勤函件

貴集團於2024年12月31日之綜合資產及負債概要（摘錄自2024年度業績）如下：

表2： 貴集團之財務狀況

	於2024年 12月31日 (經審核) 千港元	於2023年 12月31日 (經審核) 千港元
現金及現金等價物	916,360	458,750
原到期日為三個月以上的定期存款	33,459	160,898
總資產		
— 非流動資產	1,870,537	1,849,216
— 流動資產	4,071,818	3,859,148
總負債		
— 非流動負債	197,077	130,582
— 流動負債	531,188	531,094
流動資產淨值	3,540,630	3,328,054
資產淨值	5,214,090	5,046,688

於2024年12月31日，貴集團的現金及銀行結餘（包括原到期日為三個月以上的定期存款）約為949,800,000港元，與2023年12月31日的現金及銀行結餘約為619,600,000港元相較增加約330,200,000港元或53.3%。

於2024年12月31日及2023年12月31日，貴集團的總資產分別約為5,942,400,000港元及5,708,400,000港元。於2024年12月31日，貴集團的非流動資產約為1,870,500,000港元，主要包括物業、廠房及設備1,383,400,000港元。非流動資產由2023年12月31日的約1,849,200,000港元增加21,300,000港元或1.2%，主要由於使用權資產增加98,600,000港元。於2024年12月31日，貴集團的流動資產約為4,071,800,000港元，主要包括(i)存貨約3,003,400,000港元；及(ii)現金及現金等價物約916,400,000港元。流動資產由2023年12月31日的約3,859,100,000港元增加約212,700,000港元或5.5%，主要由於現金及現金等價物（包括原到期日為三個月以上的定期存款）增加約330,200,000港元。

於2024年12月31日及2023年12月31日，貴集團的總負債分別約為728,300,000港元及661,700,000港元。於2024年12月31日，貴集團的非流動負債約為197,100,000港元，主要包括租賃負債195,900,000港元。非流動負債由2023年12月31日的約130,600,000港元增加66,500,000港元或50.9%，主要由於租賃負債增加68,700,000港元。於2024年12月31日，貴集團的流動負債約為531,200,000港元，主要包括(i)租賃負債約216,500,000港元及(ii)應付款項及應計費用約202,400,000港元。於2024年12月31日，流動負債與上年相比保持穩定。

1.2. 買方之資料

買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。買方為貴公司的直接全資附屬公司。

1.3. 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。英皇國際為一間投資控股公司，其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資及物業發展。

1.4. 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。

百利勤函件

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 千港元 (概約)	2023年 千港元 (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。

1.5. 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。根據賣方提供的資料，該物業的原收購成本約為235,100,000港元。

2. 進行收購事項之理由及裨益

吾等於評估 貴公司訂立買賣協議及其項下擬進行交易之合理性時，已考慮下列因素：

(a) 統一整幢大廈的所有權

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。 貴集團現時擁有同一大廈之地下及一樓的商舖，而於完成後， 貴集團將擁有該大廈的所有單位。董事會認為此乃 貴集團為奢華鐘錶品牌合作夥伴開設其巨型旗艦店的寶貴機會。收購事項亦可讓 貴集團使用該大廈的外牆及廣告板作品牌推广。

透過統一整幢大廈的所有權，可提升「控制權溢價」價值（擁有及控制整幢大廈較部分所有權而言所產生的額外價值），並為業務發展提供策略彈性，從而鞏固 貴集團於業內的市場地位。就此而言，於最後實際可行日期， 貴集團已識別到一個具潛力的頂尖奢華鐘錶品牌，並計劃於這幢五層高的零售綜合大樓開設及運營巨型旗艦店，從而提升顧客體驗及顧客參與度。

根據吾等最近與 貴集團管理層的會談，顧客在購買奢侈品時，親臨店舖獲得的個人真實感受尤為重要，而在此零售綜合大樓開設旗艦店可讓鐘錶品牌實現此目標。據 貴集團管理層表示，於收購事項完成後，一名奢華鐘錶品牌合作夥伴極有可能於這幢五層高的零售綜合大樓開設一間巨型旗艦店／目前正就一名奢華鐘錶品牌合作夥伴於收購事項完成後於這幢五層高的零售綜合大樓開設一間巨型旗艦店進行磋商。

(b) 該物業的優越位置及租金波動的風險

高速鐵路（「高鐵」）西九龍站至廣東道的便捷交通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。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。

收購該物業意味著 貴集團日後毋須再承擔租金波動的風險，尤其是在經濟高峰週期。因此，如上文所述，統一所有權預計可產生超過單個樓層價值總和的價值，長遠而言可節省租金成本。

(c) 香港旅遊市場展望

香港作為一個國際性都市及旅遊樞紐，擁有多元化的文化，一直是全球最受歡迎的旅遊目的地之一。在國家的大力支持下，香港的旅遊業在疫情過後顯示出強大的競爭力及復原能力。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，文化體育及旅遊局於2024年12月發表「香港旅遊業發展藍圖2.0」，闡述了一個涵蓋基本原則及發展策略的願景框架。這一藍圖旨在促進旅遊相關行業的健康及可持續發展，並透過旅遊業推動長遠的經濟發展。貴集團將受惠於政府發展香港旅遊業的舉措。

(d) 擁有與租賃之對比

經吾等與貴公司討論後，關於貴公司為何在租約於2033年12月31日才屆滿的情況下，決定現在收購該物業而非繼續租用的原因如下：

- (i) 大廈權益：雖然未來幾年有租金現金流出，但貴公司未來仍不會擁有任何權益。考慮到上述因素，收購似乎是一個合理的決定。收購該物業可減輕貴集團根據相關租賃協議持續支付租金的責任，並提高長期盈利能力。
- (ii) 靈活性：統一該物業的所有權使貴公司能更高效地擴展其業務，並可以更靈活地翻新及升級設施，以保持長期競爭力。雖然租約至2033年為止，但終究會到期。

- (iii) 利息收入與租金成本之對比： 貴集團於過去五年持續錄得（ 貴公司擁有人應佔）溢利，由2019財政年度約90,000,000港元增至2024財政年度約256,700,000港元，銀行結餘及現金（包括原到期日為三個月以上的定期存款）由約239,900,000港元增至約949,800,000港元。考慮到 貴公司現金及現金等價物於2024財政年度的利率介乎0.01%至4.28%（現金流入），而按 貴公司每年支付的租金計，該物業的市場收益率為1.2%（現金流出）， 貴公司於該物業經歷了過去幾年的價格下滑後進行收購並非不合理，此舉可省卻持續的租金支出，同時提供長期資本升值潛力。
- (iv) 該物業位於尖沙咀黃金地段，毗鄰大型商業廣場及住宅區，被視為具有長期投資價值的優質資產。相信該物業的潛在資本增值（部分抵銷通脹）可令 貴集團於未來取得投資回報。

總括而言，香港地產市場目前處於下行週期，吾等同意董事會之觀點，認為收購事項為 貴集團提供寶貴機會，藉此鞏固其於業內之市場地位，並利用不斷增長之客流量提升其業務表現，符合 貴集團之長遠業務發展策略。

3. 買賣協議之主要條款

下文概述買賣協議的主要條款：

日期	2025年2月28日
賣方	英皇物業投資
買方	英皇鐘錶珠寶（港澳）
主要事項	(i) 待售股份：及 (ii) 待售貸款

3.1. 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港元已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) 受限於根據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。

3.2 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。

3.3 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 貴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。於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已達成。

3.4 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 貴公司之間接全資附屬公司。

4. 評估買賣協議之主要條款

於評估代價是否公平合理時，吾等已特別考慮通函附錄一所載之物業估值報告（「估值報告」）。就此而言，吾等獲悉泓亮諮詢及評估有限公司（「估值師」）已獲委聘出具估值報告。根據估值報告，該物業於2025年2月13日之公允市值為80,300,000港元。

4.1. 吾等對估值師之盡職調查

吾等已與估值師會談，並就其經驗及資格進行查詢。根據吾等之會談及估值師提供之資料，吾等注意到簽署估值報告之人士（即估值師之董事）為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼在香港固定及無形資產評估方面擁有超過27年經驗。吾等信納獨立估值師在編製估值報告方面的實力。

吾等亦獲估值師確認，其並非 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之附屬公司，並非其任何合夥人、董事或高級人員，亦非 貴公司或 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之附屬公司或任何聯營公司之高級人員或僱員或擬任董事。估值師亦確認彼等獨立於 貴集團及賣方。

吾等亦已取得及審閱估值師之委聘條款，並與估值師討論其就本次估值所進行之工作。根據估值師提供的委任書及其他相關資料，以及吾等與估值師進行之會談，吾等認為估值師之委聘條款屬適當。

就估值師進行估值所採取的步驟及盡職審查措施而言，吾等注意到估值師主要透過（其中包括）以下方式進行盡職審查：(i) 估值師對該物業進行現場視察；(ii) 內部背景調查；及(iii) 就估值所採納的主要參數自行進行研究。吾等注意到估值師所進行工作的範疇與市場慣例一致，及適合提供意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現工作範疇方面之任何限制可能對估值師在估值報告中所作保證之程度產生負面影響。

4.2 吾等對代價釐定基準之分析

誠如董事會函件所述及根據吾等與 貴集團管理層之討論，代價乃由賣方與買方參考管理賬目經公平磋商後釐定，主要包括(i)經參考估值師於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)目標集團於2025年1月31日有形資產（但不包括該物業以及其配套及設備（如有））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（但不包括待售貸款）約600,000港元。

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱估值師編製的估值報告。吾等獲悉，該報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2024年），並參考國際評估準則委員會（「國際評估準則委員會」）所頒佈並於2025年1月31日生效之國際估值準則以及上市規則第五章所載規定而編製。根據估值報告，估值師認為該物業於2025年2月13日的估計價值約為80,300,000港元。於進行該物業估值時，估值師亦已採納以下假設：(i)賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出；(ii)概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；(iii)擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

吾等從估值報告中注意到，估值師已按市值基準提供估值，市值指在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額。估值師採用市場法對該物業進行估值，方法是比較附近地區可比物業實際交易的價格及／或報價。根據吾等與估值師的會談，吾等獲悉(i)於可取得類似性質物業的可靠、可核實及相關市場資料的公開市場中；及(ii)在豪宅市場中，估值師在估值報告中所採納的市場法為首選的估值方法，亦為物業估值普遍採納的方法。

吾等已向估值師取得有關該物業估值之可比較物業資料，並與估值師進行面談。估值師就該物業估值之可比較物業進行了全面的市場調查，並選定5項近期交易的物業（「可比物業」）。吾等注意到，可比物業的選擇標準已考慮（其中包括）(i) 地點，應位於該物業附近；(ii) 物業性質相若；及(iii) 時間，應於估值日期起計的合理期間內進行交易，以確保有足夠符合目標特徵之可比物業。吾等從估值師獲悉，符合選擇標準的4至5項相關交易已足以作為根據市場法對該物業進行估值的憑據。由於有足夠符合目標特徵的可比物業，並考慮到較接近估值日期的可比物業交易一般更為相關及可靠，加之估值師在該物業估值中加入時間因素作為其中一項調整因素，以反映各可比物業的交易日期與估值日期之間香港豪華商用物業市場的價格趨勢，吾等認為所選期間在一年以內屬公平合理。吾等從估值師獲悉，該等選擇標準於估值實務中普遍採用。鑑於上文所述，吾等認為就該物業之估值而言，可比物業之選擇標準屬公平合理。

吾等已就可比物業之資料進行獨立研究，並注意到可比物業(i) 全部位於該物業附近；(ii) 物業性質相似；及(iii) 於2024年4月至2024年12月期間（即自估值日期起一年內）成交。由於可比物業之資料符合選擇標準，吾等認為，可比物業對該物業之估值而言屬詳盡無遺及具代表性。

根據吾等與估值師的會談，吾等亦注意到估值師在比較該物業與可比物業時已考慮多項因素，包括但不限於交易時間、面積、提供的配套區域及設施以及樓宇質素。可比物業的有效實用單位價介乎每平方呎約21,495港元至39,452港元。由於市場法乃根據替代原則，透過比較同類物業於估值基準日的近期成交價釐定物業價值，吾等注意到估值師已就上述因素作出適當調整，以反映該物業與相關可比物業之間的差異。該等調整因素包括(i) 位置；(ii) 樓齡；(iii) 樓層；(iv) 面積；(v) 交易時間；及(vi) 其他重要因素，如樓宇質素及提供的配套區域。該等調整導致可比物業的總調整

百利勤函件

百分比範圍介乎約4.4%至17.0%。經計及上述調整後，估值師採用每平方呎約27,884港元的有效實用單位價對該物業進行估值（該價格指該物業2樓的單位價）。

由於該物業包括其他樓層（2樓除外）、廣告位及公用區域及設施，估值師進一步將有效實用面積單位價格由每平方呎27,661港元調整至每平方呎30,115港元，相當於按有效實用面積計算的平均單位價為每平方呎28,528港元。鑑於該物業的總有效實用面積約為2,814.75平方呎，如估值報告所載，該物業於2025年2月13日的估值估計約為80,300,000港元。

根據與估值師的會談，吾等獲悉上述估值調整（包括進一步調整）為估值實務中常用的調整。由於估值師已作出相關及適當調整以反映各可比物業與該物業之差異，吾等認為該等調整對該物業之估值而言屬公平合理。

就可比物業之選擇標準而言，經考慮可比物業的單位價跨範圍較廣（由每平方呎21,495港元至39,452港元），吾等認為此等差異反映香港商業物業市場的正常價格差異。單位價跨度廣乃由於特定地段、樓層、樓宇狀況及物業特徵等方面的差異所導致，所有差異因素均已於估值師的調整過程中適當計入。由於選取的所有可比物業均符合上述基本選擇標準，且估值師乃採用適當方法得出所採納的單位價每平方呎28,528港元，吾等認為，就對該物業進行估值而言，可比物業的選取及可比性均屬公平合理。

百利勤函件

吾等已就2024年11月1日起至該公告日期止在聯交所上市之公司近期刊發的有關收購或出售大部分資產由物業權益或物業組成且涉及關連人士之公司（「上市可比交易」）之通函進行市場調查。共已識別出九宗上市可比交易，該等交易構成詳盡清單且具代表性及全面性，詳情如下：

上市可比交易

通函日期	公司名 (股份代號)	擬收購/出售 的資產	物業描述	標的物業的 估值方法	調整因素
2025年2月25日	未來世界控股有限公司 (572)	收購物業	住宅物業	市場法	交易日期、樓齡、樓層、面積、 景觀及樓宇狀況
2025年2月26日	茂盛控股有限公司 (22)	出售物業	位於香港的酒店及其內設傢俱	市場法	交易日期、位置、面積、樓齡和 景觀
2025年1月24日	中國農產品交易有限公司 (149)	收購一間公司的100% 股權	位於深圳的農產品市場	收入資本化法	交易日期、位置、交通便利性、 樓齡、樓宇質素、行業組合及 面積
2025年1月13日	卓越商企服務集團有限公司 (6989)	收購一間公司的物業 及50%股權	位於上海及廣東的商用物業	市場法	位置及交通便利性、樓宇質素、 景觀、佈局
2025年1月6日	東原仁知城市運營服務集團 股份有限公司(2352)	收購一間公司的100% 股權	位於成都市的養老院	投資法	交易日期、位置、佈局、樓層 及規模
2024年12月19日	力量發展集團有限公司 (1277)	收購兩間公司 100%股權	位於中國的物業項目， 包括商用及住宅樓宇	市場法	位置、面積、交易日期、地積 比率及基礎設施的完善程度
2024年12月3日	北青傳媒股份有限公司 (1000)	出售物業	位於中國北京的六個辦公單位	市場法	交易日期、樓齡、樓層、面積、 景觀及產權狀況
2024年11月29日	金科智慧服務集團股份 有限公司(9666)	收購物業	位於中國多個城市的商業物業及 停車位	市場法	交易日期、市場狀況、面積、 位置、樓齡、樓宇質素

百利勤函件

通函日期	公司名 (股份代號)	擬收購/出售		標的物業的	
		的資產	物業描述	估值方法	調整因素
2024年11月7日	中國萬天控股有限公司 (1854)	出售一間附屬公司 的100%股權	位於香港的工業單位	市場法	交易日期、佈局、樓層、面積及 位置

根據上表所呈列的資料，可觀察到(i)9宗上市可比交易中，有7宗均採用市場法進行物業估值；及(ii)在採用市場法的7項交易中，上市可比交易的獨立估值師所採用的調整因素與估值師在評估該物業時的做法大致相同。

如上文所述，鑑於估值報告中的市場法為大多數公司所採用，而就市場法作出的主要假設乃屬合理，吾等認同估值師的意見，即採用市場法對該物業進行估值乃屬合適，且對該物業估值時所用可比物業的選擇及所作調整的基準均屬公平合理。

經考慮上述各項後，吾等認為，該物業之估值方法連同相關基準及假設乃屬公平合理，而估值報告是釐定該物業估值之恰當參考。鑑於代價約79,800,000港元相當於(i)該物業於2025年2月13日之協定價值約80,300,000港元（如估值報告所述），加上(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，再減去(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，吾等認為代價乃按一般商業條款釐定，對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

經考慮上述各項以及收購事項及其項下交易之理由後，吾等認為收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 收購事項之財務影響

於完成後，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，彼等各自之財務業績將併入 貴集團之綜合財務報表。

百利勤函件

由於代價79,800,000港元將以 貴集團之內部資源撥付，預期 貴集團之現金及銀行結餘將減少相同金額，佔 貴集團於2024年12月31日之現金及現金等價物結餘約916,400,000港元的約8.7%。此外， 貴集團於2024年12月31日之現金淨額（即現金及銀行結餘減計息借貸總額）約為916,400,000港元，因此淨資本負債比率（即債務淨額除以權益總額）為零。因此，預期收購事項於完成後不會對 貴集團之營運資金及資本負債比率造成任何重大不利影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且乃於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立。吾等亦認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成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
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

2025年3月31日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中 308 號
16 樓 1602-4 室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估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」）將收購位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2025年2月13日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2024年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將收購之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價將予調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

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 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISCMI MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2025年3月31日

附註：張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

估值證書

貴集團於香港將予收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月13日
			現況下之市值
位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2樓之所有套房連平台、3樓之所有套房、4樓之所有套房、廣告位A以及公用區域及設施	<p>該物業包括位於尖沙咀一幢5層高綜合大廈2、3及4樓全層、一個廣告位連同公用區域及設施。</p> <p>據經批核建築圖則顯示，該物業之總建築面積（「建築面積」）約為4,213.00平方呎（「平方呎」）。根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據已批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積約為2,733.00平方呎，另加平台面積約654.00平方呎。根據佔用許可證第K22/69號，該物業約於1969年落成。</p> <p>標的地段，即九龍內地段第9547號，乃根據換地文書第UB9322號持有，年期為自1888年6月25日起計150年。</p>	據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業受一項租約規限，租期自2024年1月1日起至2033年12月31日止為期10年，月租為80,000港元（不包括差餉及管理費，但包括地租）。	80,300,000港元 (八千零三十萬港元)

附註：

- 該物業由陳穎加（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2025年2月28日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人）、張杰雄（*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師）及陳德偉（*BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。

3. 該物業日期為2025年2月27日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	<p>2樓之所有套房及平台、3樓之所有套房及平台、4樓之所有套房及平台以及廣告位A 彩毅有限公司 根據日期為2018年8月9日之附圖則轉讓書，註冊摘要編號為18090301820026</p> <p>公用區域及設施 英皇物業管理(香港)有限公司 根據日期為2018年8月9日之公用區域及設施重新註冊轉讓書，註冊摘要編號為19053102060026</p>
地段份額：	15等份之8份
地租	每年248港元(九龍內地段第9547號)
主要產權負擔：	<p>所有單位</p> <ul style="list-style-type: none"> • 日期為2018年8月9日以英皇物業管理(香港)有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議連圖則，註冊摘要編號為18090301820038； <p>二樓之套房及平台</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條於2007年11月22日發出之第WCBZ/S202273/01/K-W01W號通知書，註冊摘要編號：08071101290072(備註：關於2樓C套房之1/15份)。

4. 該物業位於九龍內地段第9547號，根據換地文書第UB9322號持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第9547號
租期：	自1888年6月25日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> • 該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造廠房。 • 在該地段上興建的任何構築物，其任何部分的高度均不得超過香港主水平基準以上200英尺。

5. 根據於2025年1月17日展示的九龍規劃區第1區一尖沙咀分區計劃大綱圖草圖編號S/K1/29，該物業所處區域被劃為「商業(6)」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號。
- 交通 : 香港國際機場及尖沙咀東港鐵站分別距離該物業約32.8公里及355米。
- 周邊區域性質 : 該區域主要為尖沙咀之商業區。
7. 根據 貴集團提供之資料，彩毅有限公司及英皇物業管理(香港)有限公司為英皇國際集團有限公司之間接全資附屬公司。
8. 在對該物業進行估值過程中，吾等已考慮及分析可比商業銷售項目。

吾等已詳盡收集可比商業銷售項目，該等項目在物業類型、地點、樓齡、樓層、面積及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於油尖旺區黃金地段的五個可比商業銷售項目，該等項目為實用面積在60平方呎以上的上層商業單位，樓齡與該物業相差不超過10年且於估值日期或之前1年內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比商業銷售項目之單位價介乎每平方呎21,495港元至39,452港元。下表列示經調整後的可比商業銷售項目詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4	可比項目5
發展項目	先達廣場	現時點	信和中心	聯合廣場	現時點
地址	亞皆老街83號	彌敦道530-538號	彌敦道582-592號	彌敦道760號	彌敦道530-538號
地區	旺角	油麻地	旺角	太子	油麻地
落成年份	1963年	1969年	1979年	1973年	1969年
物業類型	商業	商業	商業	商業	商業
樓層	1樓	2樓	2樓	1樓	1樓
單位	F9	278A	229	56	101
有效實用面積(平方呎)	62.00	72.00	73.00	107.00	144.00
垂直通道	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議備忘錄	買賣協議
文據日期	2024年12月30日	2024年10月5日	2024年9月24日	2024年4月10日	2024年4月5日
代價(港元)	2,000,000	2,600,000	2,880,000	2,300,000	3,500,000
有效實用單位價	32,258	36,111	39,452	21,495	24,306
(港元/平方呎)					

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4	可比項目5
調整					
時間	無	(3.2%)	(-5.1%)	(14.5%)	(14.5%)
地點	+3.0%	+5.0%	+3.0%	+10.0%	+5.0%
樓齡	+0.6%	無	(1.0%)	(0.4%)	無
樓層	(1.0%)	無	無	(1.0%)	(1.0%)
面積	(1.9%)	(1.8%)	(1.8%)	(1.8%)	(1.7%)
垂直通道	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
總計	(4.4%)	(5.3%)	(9.8%)	(13.5%)	(17.0%)
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	30,851	34,214	35,595	18,595	20,167

對於所採用之可比項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層、面積及垂直通道等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比商業銷售項目之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎18,595港元至35,595港元。五個可比商業銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準單位按有效實用面積計算之加權平均單位價為每平方呎27,884港元。

該物業各單位所採納單位價已根據每平方呎27,884港元之基準單位價就樓層、面積及附屬設施作出進一步調整。經就上述方面進行適當調整後，該物業各單位之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎27,661港元至30,115港元，即平均單位價（按有效實用面積計算）為每平方呎28,528港元。因此，該物業（總有效實用面積為2,814.75平方呎）之市值約為80,300,000港元。

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，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司最高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）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為或被當作擁有(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) 股份

董事姓名	身份／權益性質	所持有權益 之已發行 股份數目	佔已發行具 投票權股份 概約%
楊諾思女士	私人酌情信託之 合資格受益人	4,298,630,000 (附註)	59.24

附註：此等股份乃由英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司（「英皇鐘錶珠寶控股」）持有，其為楊受成鐘錶珠寶控股有限公司（「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則由First Family Advisors Trust reg.（「First Family Trust」）以楊博士成立之私人酌情信託形式持有。楊諾思女士為該信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有權益。

(b) 於本公司相聯法團普通股權益之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持有權益 之股份數目	佔已發行具 投票權股份 概約%
楊諾思女士	英皇國際	私人酌情信託之 合資格受益人	4,121,416,834 (附註)	74.71
	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	一同上-	636,075,041 (附註)	53.52
	英皇文化產業集團有限公司 (「英皇文化產業」)	一同上-	2,371,313,094 (附註)	73.80
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	一同上-	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	一同上-	315,000,000 (附註)	52.50
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	15,750,000	0.29
	英皇娛樂酒店	一同上-	2,430,750	0.20

附註：英皇國際、英皇娛樂酒店、英皇文化產業、歐化及新傳企劃均為其股份於聯交所上市之公司。該等股份由楊博士成立之相關私人酌情信託最終擁有。楊諾思女士為該等信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高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，概無董事為於股份及相關股份中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披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 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或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有之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，除買賣協議及楊諾思女士被視為擁有權益之下列協議外，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排：

- (a) 本公司就相關腕錶、珠寶及配飾交易與楊博士所訂立日期為2022年12月1日之寄售協議；
- (b) 本公司就相關租賃交易與英皇國際所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議；
- (c) 本公司就相關租賃交易與英皇娛樂酒店所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議；及
- (d) 本公司與楊諾思女士及與英皇國際、英皇娛樂酒店、英皇資本集團有限公司、英皇文化產業、新傳企劃及歐化就提供轉介費所訂立日期為2024年5月3日之總轉介協議。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除收購事項外，概無董事於本集團任何成員公司自2024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）以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對本集團任何成員公司的待決或存在威脅的重大訴訟或索償。

8. 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
百利勤金融有限公司	從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意，同意按本通函所示形式及涵義轉載其函件及報告（視乎情況而定）以及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。於最後實際可行日期，上述各專家：

- (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之任何證券；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2024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。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2024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）以來發生任何情況或事件可能導致本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動。

10. 展示文件

下列文件副本將根據上市規則於通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorWatchJewellery.com>)刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函第14至15頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第16至37頁所載之獨立財務顧問百利勤函件；
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書。

11. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為馮佩玲女士，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。彼於企業管治工作範疇擁有逾25年經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以其各自英文版本為準。

股東特別大會通告



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：887)

茲通告英皇鐘錶珠寶有限公司（「本公司」）謹訂於2025年4月16日（星期三）上午11時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議(i)追認、確認及批准買賣協議（定義見本公司日期為2025年3月31日有關須予披露及關連交易－收購目標公司（定義見通函）之全部股權之通函（「通函」）及註有「A」字樣之該協議副本獲提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以供識別）及其項下擬進行之交易；及(ii)授權本公司任何董事（楊諾思女士除外）作出彼認為就執行買賣協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜（以及對該協議之條款作出符合有關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
馮佩玲

香港，2025年3月31日

註冊辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

25樓

股東特別大會通告

附註：

- (i) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年3月31日之通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 於股東特別大會上恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。
- (iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於股東特別大會上以股數投票方式表決。倘大會主席以誠實信用原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (iv) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名受委代表（倘彼持有超過一股股份）出席並代其投票。受委代表無須為股東。本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，以行使其於股東特別大會上投票之權利。股東無須親身出席股東特別大會行使投票權。
- (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）或該授權書核實副本，最遲須於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（「股份過戶登記處」），地址為香港夏愨道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於股東特別大會上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；倘超過一位有關聯名持有人出席股東特別大會，惟排名首位之持有人之投票（不論親身或委派代表）方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名次序為準。
- (vii) 填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前交回之委任代表表格將被視為已撤銷論。
- (viii) 為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2025年4月10日（星期四）下午4時30分前交回股份過戶登記處辦理登記，地址如上。
- (ix) 若於股東特別大會日期上午9時30分至上午11時30分期間任何時間，八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」生效，則將推遲舉行股東特別大會。本公司將於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorWatchJewellery.com>)刊發公告，以知會股東重新安排會議的日期、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。