

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的內容概不負責，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)

### 有關新旗艦店之租賃意向書之 須予披露交易

於2024年9月24日，租戶與業主就物業之租賃訂立意向書。

由於有關意向書項下物業使用權總價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，意向書項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易及須遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會宣佈已簽立意向書之詳情如下：

#### 租賃意向書

日期	:	2024年9月24日
業主	:	業主
租戶	:	租戶
物業	:	香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈地下A號舖、一樓整層及地下儲物室
用途	:	經營零售店
租期	:	自2025年3月3日起至2030年3月2日止（包括首尾兩天），為期五年

- 租金 : 涵蓋意向書項下整個租期之租金總額約為91,200,000港元，  
不包括管理費、差餉、地租及水電費
- 按金 : 約5,500,000港元
- 使用權資產 : 涵蓋整個租期合計約80,430,000港元

本集團根據意向書將予確認之使用權資產價值(未經審核)約為80,430,000港元，此乃根據香港財務報告準則第16號，按意向書項下整個租期內租賃付款之現值(按增量借款率折現)。租賃負債之增量借款率乃經參考本集團外部借款之現行利率釐定。

### **業主之資料**

業主為一間於香港註冊成立之金融機構，主要從事銀行服務。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **訂立意向書之理由及裨益**

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高級珠寶首飾產品。租戶為本公司之間接全資附屬公司及主要從事鐘錶及珠寶首飾業務。

董事會認為簽立租賃意向書為本集團擴展零售網絡的契機，符合本集團的整體業務發展方向。

意向書之條款乃按公平原則經磋商後始行訂立，而租金乃參照鄰近地區類似物業之現行市場租金而釐定。董事認為意向書之條款屬公平合理，而該交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團就物業之租賃將於其資產負債表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，意向書項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於有關意向書項下物業使用權總價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，意向書項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易及須遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

### 於本公告採用之詞彙

「董事會」或「董事」	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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方
「業主」	指	上海商業銀行有限公司，於香港註冊成立之金融機構，並由上海商業儲蓄銀行股份有限公司（於臺灣註冊成立之有限公司，其已發行股份於臺灣證券交易所股份有限公司上市）擁有57.6%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	業主與租戶於2024年9月24日就物業之租賃而訂立之意向書，該意向書為具有法律約束力的文件
「物業」	指	香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈地下A號舖、一樓整層及地下儲物室
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」 指 英皇鐘錶珠寶(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「%」 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，2024年9月24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