

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份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。

# PRADA S.p.A.

註冊辦事處位於 Via A. Fogazzaro n. 28, Milan, Italy  
意大利米蘭蒙扎布里亞納洛迪公司註冊處：編號 10115350158  
(根據意大利法律註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：1913)

## 關連交易

### 租賃協議

於二零二五年三月十八日(紐約時間)，本公司全資附屬公司 PRADA USA (作為承租人) 與 720 Fifth USA (作為出租人) 就該物業訂立租賃協議，租期包括 (a) 自「租金開始日期」(即 (i) 位於該物業內的零售空間之開業日期，與 (ii) 二零二五年六月一日兩者的較早日期) 起計三(3)年，附帶兩(2)年續租選擇權，惟需提前6個月發出書面通知；及 (b) 自簽署日期起至緊接租金開始日期前一日止(包括首尾兩日)的免租期。該物業將用作美國紐約 Prada 品牌旗艦店的額外零售空間。

由於 720 Fifth USA 為 Prada Holding S.p.A. (本公司主要股東，持有本公司已發行股本總額約 80%) 的間接全資附屬公司，故 720 Fifth USA 為本公司的關連人士。因此，租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四 A 章下本公司的關連交易。

由於有關該交易按使用權資產價值計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故訂立租賃協議須遵守上市規則第十四 A 章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

於二零二五年三月十八日(紐約時間)，本公司全資附屬公司PRADA USA(作為承租人)與720 Fifth USA(作為出租人)就該物業訂立租賃協議，租期包括(a)自「租金開始日期」(即(i)位於該物業內的零售空間之開業日期，與(ii)二零二五年六月一日兩者的較早日期)起計三(3)年，附帶兩(2)年續租選擇權，惟需提前6個月發出書面通知；及(b)自簽署日期起至緊接租金開始日期前一日止(包括首尾兩日)的免租期。該物業將用作美國紐約Prada品牌旗艦店的額外零售空間。

## 租賃協議的主要條款

- 簽署日期：** 二零二五年三月十八日。
- 租金開始日期：** (i)位於該物業內的零售空間之開業日期，與(ii)二零二五年六月一日兩者的較早日期。
- 訂約方：** (i) 720 Fifth USA(作為出租人)及(ii)本公司全資附屬公司PRADA USA(作為承租人)。
- 租期：** 自租金開始日期起計三(3)年，附帶兩(2)年續租選擇權，惟需提前6個月發出書面通知。
- 免租期：** 自簽署日期起至緊接租金開始日期前一日止(包括首尾兩日)期間。於該期間內，根據租賃協議，PRADA USA將不會向720 Fifth USA支付租金。
- 租金：** 每年20百萬美元，每年增加3%。
- 租金須於每個曆月首日按月提前支付。倘租金開始日期並非一個曆月首日，則第一筆及最後一筆租金應分別於租金開始日期及最後一個曆月按比例提前支付。
- 租金金額乃由訂約方經參考(其中包括)(i)該物業的地點及戰略價值；及(ii)紐約物業市場當前的黃金地段氛圍，公平磋商後按一般商業條款釐定。此外，獨立的一級房地產經紀人經參考同一地區具相若面積的同類物業現行市價而釐定的估值範圍介乎19.1百萬美元至32.5百萬美元，年租金處於該範圍內。
- 房地產稅：** 承租人負責支付其比例份額(40.7%)，該份額是指出租人根據紐約市規定須支付的超出二零二四年／二零二五年基準納稅年度的房地產稅增長部分。

- 該物業：** 美國紐約第五大道 720 號底層及二樓。
- 總建築面積：** 底層 — 7,653 平方呎  
二樓 — 7,502 平方呎
- 擴租權：** 承租人有權擴租美國紐約第五大道 720 號地庫或三樓的任何或全部面積，視乎其選擇的面積大小，訂約方將協定其租金價值(如有)。倘 PRADA USA 行使擴租權，本公司將遵守上市規則第十四 A 章的規定(如適用)。
- 許可用途：** 零售銷售及配套用途，包括用作營運管理辦公室以及倉儲。

### 會計涵義及上市規則下的處理方法

根據國際財務報告準則第 16 號，本集團將確認根據租賃協議應付的租金(即固定付款額)為收購使用權資產(資本性質)，當中已計及租期首三年該使用權資產的初始賬面值 57,415,110 美元(相當於約 446,115,405 港元)，而該賬面值乃按本集團根據租賃協議應付的固定租金的經貼現現值進行初始計量。此項收購使用權資產構成上市規則第十四 A 章下本公司的一次性關連交易。

### 有關訂約方的資料

本集團擁有 Prada、Miu Miu、Church's、Car Shoe 以及歷史悠久的 Pasticceria Marchesi 及 Luna Rossa 多個全世界最負盛名的奢華品牌。本集團設計、製造和分銷成衣系列、皮具用品及鞋履乃透過 593 間店舖(於二零二四年六月三十日)在超過 70 個國家以及電商渠道、精選電子零售商及百貨店組成的網絡於全球進行。本集團亦根據許可協議經營眼鏡及美容領域。

PRADA USA 為本公司的全資附屬公司，其主營業務為在美國管理本集團所有品牌的零售業務。

720 Fifth USA 為一家投資控股公司，並為本公司主要股東 Prada Holding S.p.A. 的間接全資附屬公司。

### 訂立租賃協議的理由及裨益

董事認為，該物業毗鄰現有旗艦店，其提供獨特機會擴大及增強 Prada 品牌於紐約的知名度及影響力。擴充後，旗艦店將成為坐落於優越地段核心位置的地標性零售空間，而該地段近期迎來大規模零售、住宅及酒店場所投資熱潮。此外，董事認為，訂立租賃協議並將該物業用於擴充現有 Prada 旗艦店符合本集團的最佳利益，因為此舉符合本集團追求卓越零售、提升顧客店內體驗的戰略目標。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團一般業務過程中訂立，且租賃協議乃經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於720 Fifth USA為Prada Holding S.p.A.(本公司主要股東，持有本公司已發行股本總額約80%)的間接全資附屬公司，故720 Fifth USA為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章下本公司的關連交易。

由於有關該交易按使用權資產價值計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立租賃協議須遵守上市規則第十四A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

Patrizio Bertelli先生(本公司董事會主席兼執行董事)為Prada Holding S.p.A.的間接主要股東。Miuccia Prada Bianchi女士(本公司執行董事)為Prada Holding S.p.A.的間接主要股東及董事。Paolo Zannoni先生(本公司執行副主席兼執行董事)為Prada Holding S.p.A.的董事會主席。Lorenzo Bertelli先生(本公司執行董事)為Prada Holding S.p.A.的董事。因此，Patrizio Bertelli先生、Miuccia Prada Bianchi女士、Paolo Zannoni先生及Lorenzo Bertelli先生均於上述交易中擁有重大權益。Miuccia Prada Bianchi女士、Paolo Zannoni先生及Lorenzo Bertelli先生於本公司董事會會議上放棄投票批准本公告以及確認租賃協議及其項下擬進行的交易。Patrizio Bertelli先生並無出席批准有關交易的董事會會議，故並無就相關決議案進行投票。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「720 Fifth USA」	指	720 Fifth USA, LLC，一家根據特拉華州法律註冊成立的有限公司，為本公司主要股東Prada Holding S.p.A.的間接全資附屬公司
「本公司」	指	PRADA S.p.A.，一家根據意大利法律註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「簽署日期」	指	二零二五年三月十八日

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「租賃協議」	指	PRADA USA 與 720 Fifth USA 於二零二五年三月十八日就該物業訂立的租賃協議，其主要條款載於本公告「租賃協議的主要條款」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.07 條賦予該詞的涵義
「PRADA USA」	指	PRADA USA Corp.，一家根據特拉華州法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「該物業」	指	美國紐約第五大道 720 號底層及二樓
「租金開始日期」	指	(i) 位於該物業內的零售空間之開業日期，與 (ii) 二零二五年六月一日兩者的較早日期
「使用權資產」	指	93,978,429 美元(相當於約 730,212,393 港元)，即根據租賃協議於最長租期(包括行使任何續租選擇權)內使用權資產的估計總價值
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該交易」	指	本公告「租賃協議的主要條款－租期」一節所披露的租賃協議項下擬進行的交易，包括本集團行使任何續租選擇權續租兩年
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除另有指明外，本公告所提述的港元僅供參考，乃按照於二零二五年三月十八日 1 美元兌 7.77 港元的概約匯率換算為港元。

承董事會命  
**PRADA S.p.A.**  
執行副主席  
**Paolo Zannoni** 先生

意大利米蘭，二零二五年三月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為 *Patrizio BERTELLI* 先生、*Paolo ZANNONI* 先生、*Miuccia PRADA BIANCHI* 女士、*Andrea GUERRA* 先生、*Andrea BONINI* 先生及 *Lorenzo BERTELLI* 先生；及本公司獨立非執行董事為 *Yoël ZAOUI* 先生、*Marina Sylvia CAPROTTI* 女士、*Cristiana RUELLA* 女士、*Pamela Yvonne CULPEPPER* 女士及 *Anna Maria RUGARLI* 女士。