

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。

## CHOW TAI FOOK JEWELLERY GROUP LIMITED

### 周大福珠寶集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1929

#### 持續關連交易

#### 總租賃及特許協議 更新年度上限

##### 總租賃及特許協議

茲提述本公司日期為2020年4月28日及2023年3月30日的公告，內容有關總租賃及特許協議。根據總租賃及特許協議，新世界發展集團成員公司與本集團成員公司已經並將不時就任何房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)訂立租約或租賃協議、特許協議、專櫃協議、其他類似合作協議或任何其他協議。

本公司與新世界發展訂立的總租賃及特許協議將於其現有年期屆滿(該年期的最後日期為2026年6月30日)後再續期三年，由重續日期起至2029年6月30日止(包括首尾兩日)，惟須遵守上市規則的相關規定及任何一方均有權根據其條文於期限內終止總租賃及特許協議。按該基準，截至2027年3月31日、2028年3月31日及2029年3月31日止三個財政年度的新年度上限已於本公告載列。

##### 上市規則的涵義

於本公告日期，周大福企業為本公司主要股東。新世界發展為周大福企業持有30%權益的受控公司(定義見上市規則)，為周大福企業的聯繫人，故新世界發展及其附屬公司均屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年度基準計算超過0.1%但低於5%，故重續總租賃及特許協議以及新年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准及通函規定。

## 總租賃及特許協議

茲提述本公司日期為2020年4月28日及2023年3月30日的公告，內容有關總租賃及特許協議。根據總租賃及特許協議，新世界發展集團成員公司與本集團成員公司已經並將不時就任何房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)訂立租約或租賃協議、特許協議、專櫃協議、其他類似合作協議或任何其他協議。

本公司與新世界發展訂立的總租賃及特許協議將於其現有期限(該期限的最後日期為2026年6月30日)屆滿後再續期三年，由重續日期起至2029年6月30日止(包括首尾兩日)，惟須遵守上市規則的相關規定及任何一方均有權根據其條文於期限內終止總租賃及特許協議。總租賃及特許協議的條款自2020年4月28日訂立以來並無任何變更。

## 歷史數據及年度上限

截至2024年3月31日及2025年3月31日止兩個財政年度各年以及截至2026年1月31日止十個月，本集團就總租賃及特許協議下交易向新世界發展集團支付的實際交易金額分別約為119百萬港元、11百萬港元及36百萬港元。

現時預期於總租賃及特許協議續期期間，所有租賃、承租、授權、特許及其他類似服務將由新世界發展集團向本集團提供。該等交易分別於截至2027年3月31日、2028年3月31日及2029年3月31日止三個財政年度的新年度上限載列如下：

	截至3月31日止財政年度		
	2027年 百萬港元	2028年 百萬港元	2029年 百萬港元
收購使用權資產的新年度上限	233 <sup>(附註)</sup>	156	172
確認為開支的付款的新年度上限	58 <sup>(附註)</sup>	55	55

附註：該金額包括自2026年4月1日起至緊接重續日期前當日止期間總租賃及特許協議項下的交易及自重續日期起至2027年3月31日止期間的交易。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為承租人須於本集團綜合財務報表中確認收購使用租賃物業的權利的租賃付款現值為使用權資產，並將短期租賃付款或與租賃物業產生的銷售掛鈎的可變租賃付款確認為開支。因此，新年度上限反映以下兩項的各自最高金額：(i)本集團根據總租賃及特許協議每年將予訂立的明確協議而獲取的使用權資產總值；及(ii)本集團根據明確協議將予支付並根據總租賃及特許協議於每年確認為開支的可變租賃付款及短期租賃付款總額。

新年度上限乃參考總租賃及特許協議項下的過往交易金額、相關租約的條款、重續現有租約時的預期市場租金、未來新租約的估計租金、現行市價及總租賃及特許協議項下交易金額的預期增長而估計。

## 定價政策

各明確協議的代價將按以下方式釐定：

- (a) 就出租人而言，出租人將於其竭盡所能就狀況(包括但不限於地點、可用面積、可提供設施、品質及租賃年期)相若的類似物業取得至少一項市場可比較報價及／或審閱至少一宗與獨立第三方所訂立的可比較交易後，向承租人提供報價；及
- (b) 就承租人而言，承租人將於決定是否接受出租人所提供報價並進行租賃前，竭盡所能就狀況(包括但不限於地點、可用面積、可提供設施、品質及租賃年期)相若的類似物業取得至少一項市場可比較報價及／或審閱至少一宗與獨立第三方所訂立的可比較交易。

## 內部控制措施

為確保各明確協議的條款對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者，本公司已採取以下措施：

1. 各明確協議的代價將按公平原則磋商，並參考獨立估值師就有關房地產物業的租金發出的估值證書；
2. 本公司將定期監察行業慣例及市場趨勢，以確保各明確協議的條款等同於或優於現行市價；

3. 獨立非執行董事將對總租賃及特許協議項下持續關連交易的實施及執行進行年度審閱；
4. 本公司的外聘核數師將對總租賃及特許協議項下持續關連交易的年度上限進行年度審閱；及
5. 本公司的審核委員會將至少每年一次審閱由本公司管理層根據本公司實施持續關連交易的情況所編製的分析報告及改進措施。

### **重續總租賃及特許協議的理由及裨益**

本集團成員公司及新世界發展集團成員公司可維持現有租賃或租賃安排，亦可不時考慮就新租賃或租賃安排以外的房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)訂立新特許、專櫃或其他類似合作安排。為了有系統地管理本集團與新世界發展集團之間的所有有關安排，本公司及新世界發展決定訂立總租賃及特許協議，以符合上市規則第14A章規定。

董事相信，重續總租賃及特許協議符合本公司的利益，因此舉令本集團可根據共同框架協議規管與新世界發展集團訂立的現有及未來租約、租賃、許可、專櫃及其他類似合作協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，重續總租賃及特許協議(其條款乃按公平原則磋商)屬公平合理，按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本集團及本公司股東的整體利益，而新年度上限亦公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體利益。

### **有關本集團及新世界發展集團的資料**

本集團主要從事生產和銷售名貴珠寶、主流珠寶和年青珠寶產品，以及分銷不同品牌的鐘錶。本集團構建了龐大的全渠道零售生態系統，門店網絡遍布中國和全球多個地區，同時擁有日益增長的電子商務業務。

據董事所深知，新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，周大福企業為本公司主要股東。新世界發展為周大福企業持有30%權益的受控公司(定義見上市規則)，為周大福企業的聯繫人，故新世界發展及其附屬公司均屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年度基準計算超過0.1%但低於5%，故重續總租賃及特許協議以及新年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准及通函規定。

## 董事會批准

概無董事於重續總租賃及特許協議以及其項下擬進行該等交易中擁有重大利益。鄭家純博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士為本公司及新世界發展的共同董事。上述董事及彼等的聯繫人鄭錦標先生已自願就批准重續總租賃及特許協議及新年度上限的董事會決議案放棄投票。所有其他董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准重續總租賃及特許協議以及新年度上限。

## 釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	周大福珠寶集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東

「明確協議」	指	新世界發展集團任何成員公司與本集團任何成員公司於總租賃及特許協議年期內任何時間就總租賃及特許協議項下擬進行的任何該等交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號，當中載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃及特許協議」	指	新世界發展與本公司於2020年4月28日就該等交易訂立的協議
「新年度上限」	指	本集團於截至2027年3月31日、2028年3月31日及2029年3月31日止三個財政年度就該等交易應付新世界發展集團的年度上限金額
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「重續日期」	指	2026年7月1日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「該等交易」 指 新世界發展集團成員公司與本集團成員公司之間就任何房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)的租約或租賃協議、特許協議、專櫃協議、其他類似合作協議或任何其他協議進行總租賃及特許協議項下的所有現有及日後交易

「%」 指 百分比

承董事會命  
周大福珠寶集團有限公司  
主席  
鄭家純博士

香港，2026年3月30日

於本公告日期，執行董事為鄭家純博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、黃紹基先生、鄭錦標先生、鄭炳熙先生及孫志強先生；及獨立非執行董事為鄺志強先生、林健鋒先生、柯清輝博士、鄭嘉麗女士、車品覺先生、馮詠儀女士、鄧迎章先生及王靜瑛女士。