

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。

T S L | 謝瑞麟

TSE SUI LUEN JEWELLERY (INTERNATIONAL) LIMITED
謝瑞麟珠寶(國際)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 417)

有關澳門重續租賃的須予披露交易

重續租賃

於 2025 年 10 月 20 日，TSL 珠寶零售（澳門）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）作為租戶與業主已就該物業重續澳門租賃合同，租期自 2026 年 2 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日（包括首尾兩天）為期三年。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認澳門租賃合同項下與租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，就上市規則而言，澳門租賃合同項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關澳門租賃合同項下該物業的使用權價值的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，故其項下擬進行的租賃交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的公告規定。

澳門租賃合同

於 2025 年 10 月 20 日，TSL 珠寶零售（澳門）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）作為租戶與業主已就該物業重續澳門租賃合同，租期自 2026 年 2 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日（包括首尾兩天）為期三年。租戶於 2025 年 12 月 22 日收到一份經簽署之該澳門租賃合同。

* 僅供識別

澳門租賃合同的主要條款

日期	： 2025 年 10 月 20 日
訂約方	： (i) TSL 珠寶零售(澳門)有限公司(本公司之間接全資附屬公司) 作為租戶；及 (ii) 業主
物業	： 澳門威尼斯人購物中心 3 樓 2015&2017 號舖
租期	： 2026 年 2 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日（包括首尾兩天）為期三年
應付條款	： 於澳門租賃合同項下的租賃期間，TSL 珠寶零售(澳門)有限公司須於每月一號或之前繳付該月租金 704,450 港元予業主（不包括管理費、差餉及其他費用）。
按金	： TSL 珠寶零售(澳門)有限公司已繳付予業主的租賃按金為最高六個月租金。

本公司根據澳門租賃合同確認的未經審核使用權資產價值約為 23,500,000 港元，其為根據香港財務報告準則第 16 號於澳門租賃合同項下的租期開始時應付總代價的現值，加上初始直接成本及估計復原成本。

訂立澳門租賃合同的理由及裨益

該物業位於澳門黃金地段，用作本集團的珠寶店舖。董事認為續租同一位置有利本集團澳門零售業務穩定持續發展。澳門租賃合同的條款乃經公平磋商後達致，而就租賃該物業的每月租金乃參考附近地區類似可比較物業的現行市場租金釐定。

董事認為澳門租賃合同乃按正常商業條款訂立，並屬本集團的日常及一般業務。董事亦認為澳門租賃合同的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的一般資料

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司從事珠寶商品的製造、設計、貿易及零售業務。TSL 珠寶零售（澳門）有限公司為本公司之間接全資附屬公司，亦為於澳門成立之有限公司，其主要業務為珠寶零售。

業主為於澳門註冊成立之公司，並為金沙中國有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1928）之全資附屬公司。業主主要從事酒店、餐廳、購物中心及會議展覽業務之營運。

就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於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認澳門租賃合同項下與租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，就上市規則而言，澳門租賃合同項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關澳門租賃合同項下該物業的使用權價值的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但低於 25%，故其項下擬進行的租賃交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Tse Sui Luen Jewellery (International) Limited 謝瑞麟珠寶（國際）有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「業主」	指	威尼斯路氹股份有限公司；

* 僅供識別

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「澳門租賃合同」	指 租戶與業主訂立的租賃合同；
「該物業」	指 位於澳門威尼斯人購物中心 3 樓 2015&2017 號舖；
「股東」	指 本公司股東；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「TSL 珠寶零售（澳門）有限公司」或「租戶」	指 TSL 珠寶零售（澳門）有限公司為於澳門成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
Tse Sui Luen Jewellery (International) Limited
 謝瑞麟珠寶(國際)有限公司*
 主席
 謝邱安儀

香港，2026年1月9日

於本公告日期，董事會名單如下：

執行董事：

謝邱安儀女士 (太平紳士)

獨立非執行董事：

陳裕光先生

周治偉先生

陳偉康先生

* 僅供識別