

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# king fook holdings limited 景福集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：280)

## 有關租約及使用權協議之持續關連交易 以及可能構成非常重大出售事項 之出售事項之建議

本集團建議續租第一項物業，就第二項物業訂立新租約，並就兩幅廣告招牌訂立新使用權協議。預期根據租約建議、使用權協議建議及第三項物業租約按上市規則第 14A.27 條合計應付業主之每年代價將超過 10,000,000 元。根據上市規則，租約建議及使用權協議建議構成持續關連交易，須獲獨立股東批准。

本集團並建議取得股東授權，進一步向獨立第三者沽售景福證券所持有之港交所股份。根據上市規則，有關建議連同出售事項可能構成本公司之非常重大出售事項。

載有該等建議之詳情及股東特別大會通告之通函將於短期內寄發予股東。

### 租約建議及使用權協議建議

#### 第一項物業

本公司之全資附屬公司景福珠寶與業主於二零零四年四月二十八日就第一項物業訂立租約。第一項物業為本集團銷售黃金首飾、珠寶、鐘錶及禮品之主要零售店。現有第一項物業租約由二零零三年七月十六日起至二零零六年七月十五日止為期三年，月租為 897,290 元（不包括差餉、管理費、空調費及宣傳推廣費）。

目前，每月應付業主之管理費、空調費及宣傳推廣費如下：

	金額(元)
管理費及空調費(可予調整)	61,867
宣傳推廣費	8,972.90

景福珠寶擬續租第一項物業，以繼續使用該物業為其主要零售店。建議之續租期由二零零六年七月十六日起計為期三年，租金將不超過獨立估值師評估之現時市值租金，惟應付業主之每年最高代價為 16,200,000 元。此上限乃參考估值師所提供有關第一項物業於二零零六年四月二十一日之

每月公開市值租金 1,260,000 元，連同宣傳推廣費（根據本集團經驗為租金之 1%）及現時之管理費及空調費，並為該等費用於租約期內作出調整預留約 20% 之緩衝額而釐定。本集團已開始與業主進行磋商，但尚未達成協議。

## 第二項物業

本公司之全資附屬公司英圖建議與業主就第二項物業訂立租約。第二項物業將用作銷售名貴商品（例如鐘錶及珠寶）及時尚貨品之店舖，以擴展本集團之業務。與業主之磋商已進入後期階段，但尚未達成協議。建議租約之主要條款如下：

面積 (平方呎)	月租	免租期	租期
18,121	362,420 元	最初兩個月	由業主將第二項物業交吉予英圖（交吉日期將不遲於二零零六年十二月三十一日）起至第三項物業租約之期滿日止（英圖可選擇按市值租金續租兩年）

建議之月租將不包括差餉、管理費、空調費及宣傳推廣費。應付業主之其他費用將包括：

	金額(元)
裝修圖則批閱費	18,121
每月管理費及空調費(可予調整)	100,752.76
每月宣傳推廣費(可予調整)	3,624.20

根據第二項物業之建議租約，按上述收費應付業主每年租金、管理費、空調費及宣傳推廣費之總額將約為 5,601,563.52 元。宣傳推廣費、管理費及空調費可不時由業主調整。裝修圖則批閱費預期為一次性支付之費用。

根據估值師之評估，第二項物業於二零零六年四月二十一日之公開市值租金為每月 370,000 元。估值師及其最終實益擁有人為獨立人士，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（按上市規則所界定）概無關連。現建議將根據第二項物業之建議租約應付業主之每年代價總額上限訂為 5,950,000 元，此乃參考估值師評估第二項物業之公開市值租金，連同上述之宣傳推廣費、管理費及空調費，並為該等費用於租約期內作出調整預留約 20% 之緩衝額而釐定。

## 廣告招牌

英圖亦建議與業主訂立使用權協議，使用廣告招牌展示廣告。與業主之磋商（按公平原則進行）已進入後期階段，但尚未達成協議。建議使用權協議之主要條款如下：

面積	每月使用權費	使用期
每幅招牌 50 呎 × 25 呎	40,000 元	由業主將廣告招牌交吉予英圖起計三年

建議之每月使用權費不包括差餉及電費。現建議基於上述條款將根據廣告招牌之建議使用權協議應付業主之每年使用權費總額上限訂為 480,000 元。本集團與業主磋商建議之使用權協議之條款時已參考其其他地方 / 媒體登廣告之條款。

### 訂約各方之關係

業主主要從事物業投資，為美麗華（其為本公司主要股東之一，持有本公司已發行股本約 13.66%；其股份於聯交所主板上市）之全資附屬公司。

### 上市規則之規定

於二零零六年三月三十日，本公司宣佈英圖與業主同意根據於二零零六年三月二十七日發出並由業主之代理於二零零六年三月三十日接納之提議書，按以下條款就第三項物業訂立租約：

#### 面積

（平方呎）	月租	免租期	租期
15,781	473,430 元	最初兩個月	由業主將第三項物業交吉予英圖起計為期三年（英圖可選擇按市值租金續租兩年）

英圖應付業主之其他費用包括：

	金額（元）
裝修圖則批閱費	15,781
每月管理費及空調費（可予調整）	87,742.36
每月宣傳推廣費	4,734.30

本集團在磋商有關提議書之條款時已參考獨立估值師所提供有關第三項物業之每月市值租金。

截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年應付業主之每年代價總額分別為 5,859,800.92 元（包括裝修圖則批閱費及最初兩個月之免租期）及 6,790,879.92 元（無須支付裝修圖則批閱費）。

就本公司而言，根據上市規則，根據租約建議及使用權協議建議進行之建議交易（將按一般商業條款進行）將為持續關連交易。預期根據第三項物業租約及現有第一項物業租約，就該等物業之建議租約及廣告招牌之建議使用權協議按上市規則第 14A.27 條合計應付業主之每年代價總額（將為現金）於截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年將分別約為 21,911,693.91 元及 28,886,047.44 元（假設第二項物業之租約及有關廣告招牌之使用權協議將於二零零六年十二月一日開始生效，並且未有計入根據上述之現有及擬訂立之租約而可能增加之宣傳推廣費、管理費及空調費）。由於根據上述之現有及擬訂立之交易每年應付業主之合計代價將超過 10,000,000 元，租約建議及使用權協議建議根據上市規則須獲獨立股東批准。

如租約建議及使用權協議建議落實，本集團與業主將就此等建議訂立提議書，隨後再訂立正式租約及使用權協議。本公司將於有關提議書訂立後就其各自之最終條款另行作出公佈。

本公司擬於訂立分別有關該等物業及廣告招牌之建議租約及使用權協議之前先行尋求獨立股東批准之理由是 (i) 一旦物業市道下跌，本集團將更具靈活性參考當時之物業市道而磋商對本集團更加有利之條款；(ii) 本集團認為要求業主訂立須待本公司取得獨立股東批准方可作實而符合該條件或會需時約兩個月之有條件租約 / 使用權協議在商業上並不可行。

## 出售建議

### 將出售之資產

於二零零六年三月七日及二零零六年四月十日，本公司宣佈賣方分別於二零零六年二月十日至二零零六年三月三日期間及二零零六年三月九日至二零零六年四月七日期間，透過聯交所在場內沽售合共 980,000 股港交所股份，每股價格介乎 38 元至 53.5 元之間（合共 43,350,229 元）。港交所於香港註冊成立，擁有及管理香港唯一的證券交易所及期貨交易所以及其相關之結算所。截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，其除稅前純利分別約為 1,250,525,000 元及 1,567,008,000 元。截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，其除稅後純利分別約為 1,056,884,000 元及 1,399,548,000 元。

於本公佈日期，景福證券持有 1,874,000 股港交所股份。此等股份乃由港交所於二零零零年派發予景福證券（其為聯交所之會員），作為根據港交所上市前之一項協議安排而註銷景福證券持有之聯交所股份之代價。

景福證券擬透過聯交所在場內按當時市價向獨立第三者沽售其所持之港交所股份，並以現金交易。其變現所得溢利將相當於沽售該等港交所股份之所得款項淨額（已扣除開支）。

景福證券可能會亦可能不會在短期內沽售全部 1,874,000 股港交所股份。沽售該等股份乃商業決定，要視乎若干因素（包括市場狀況）。由於景福證券在該等股份之進一步沽售上需具備靈活性，本公司尋求股東批准沽售全部由景福證券持有之港交所股份。所尋求之批准將由股東批准日期起計為期一年。

### 提出出售建議之理由

港交所股份之市價自去年起大幅上升。董事認為取得股東之授權沽售景福證券所持有之全部港交所股份，使景福證券更具靈活性在場內有效率地沽售該等股份以套取其持股之溢利乃符合本公司及股東之利益。

### 所得款項用途

出售建議之所得款項擬用作本集團之額外營運資金及減低本集團之負債。

### 上市規則之規定

根據港交所股份於本公佈日期在聯交所之收市價每股 57.45 元計算，全數沽售景福證券所持有之 1,874,000 股港交所股份之總代價將約為 107,661,300 元。根據上市規則，此等進一步沽售連同出售事項可能構成本公司非常重大之出售事項，須獲股東批准。

本公司將於全部 1,874,000 股港交所股份獲沽售後就沽售港交所股份事項另行作出公佈。

### 股東參考資料

本集團主要於香港從事黃金首飾、珠寶、鐘錶及禮品零售，金條買賣，鑽石批發及證券經紀業務。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括鄭季衍先生、劉道頤先生、鄭家成先生及陳則杖先生（全部均為獨立非執行董事），向獨立股東提供有關租約建議及使用權協議建議之意見。本公司將就此委聘獨立財務顧問向獨立董事委員會提供意見。

載有該等建議之詳情，並包含獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問就租約建議及使用權協議建議提供之意見以及股東特別大會通告之通函，將於短期內寄發予股東。由於出售建議根據上市規則可能構成非常重大之出售事項，該通函將根據上市規則有關非常重大之出售事項之有關規定編製。

## 本公佈所用之詞彙

「廣告招牌」	指	美麗華酒店外牆之 C1 及 C2 廣告招牌
「本公司」	指	景福集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	分別於二零零六年三月七日及二零零六年四月十日宣佈，賣方分別於二零零六年二月十日至二零零六年三月三日期間及二零零六年三月九日至二零零六年四月七日期間沽售合共 980,000 股港交所股份之事項
「出售建議」	指	有關沽售最多達景福證券所持有之 1,874,000 股港交所股份之建議
「現有第一項物業租約」	指	景福珠寶與業主於二零零四年四月二十八日就第一項物業所訂立之租約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港交所」	指	香港交易及結算所有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「港交所股份」	指	港交所股本中每股面值 1 元之股份
「美麗華酒店商場」	指	九龍尖沙咀彌敦道 118-130 號美麗華酒店之商場
「獨立股東」	指	美麗華及其聯繫人士（按上市規則所界定）以外之股東
「景福珠寶」	指	景福珠寶集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「景福證券」	指	景福證券有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「業主」	指	Contender Limited，為美麗華之全資附屬公司
「使用權協議建議」	指	有關廣告招牌使用權協議之建議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美麗華」	指	美麗華酒店企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「該等物業」	指	第一項物業及第二項物業
「第一項物業」	指	美麗華酒店商場地下 G1-2 及 G1A 店舖單位以及 1 樓 AR201-02 及 AR217 店舖單位
「第二項物業」	指	美麗華酒店商場地庫 2 層 2B1 及 2B2 店舖
「第三項物業」	指	美麗華酒店商場地庫 1 層 1B1 及 1B2 店舖
「第三項物業租約」	指	英圖與業主就第三項物業將訂立之租約
「該等建議」	指	租約建議、使用權協議建議及出售建議
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租約建議」	指	有關該等物業租約之建議
「英圖」	指	英圖有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司
「賣方」	指	景福金銀珠寶鐘錶有限公司（於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司）及景福證券
「元」及「仙」	指	港元及港仙

承董事會命  
主席  
楊秉樑

香港，二零零六年五月三日

於本公佈日期，執行董事為楊秉樑先生、鄧日燊先生、鄭家安先生、楊秉剛先生及馮頌怡女士，非執行董事為冼為堅博士、王渭濱先生及何厚浣先生，獨立非執行董事為鄭季衍先生、劉道頤先生、鄭家成先生及陳則杖先生。