

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 之出售事項建議

於二零零七年五月四日，本集團與業主（其為本公司主要股東楊志誠之全資附屬公司）就香港景福大廈物業訂立6份租約。該等租約乃本公司根據上市規則所界定的持續關連交易，根據上市規則第14A.34條毋須股東批准。

本集團建議更新股東授權，向獨立第三者出售景福證券所持有之銷售股份。根據上市規則，有關建議可能構成本公司之非常重大出售事項。

載有出售建議之詳情及召開股東特別大會通告之通函將於短期內寄發予股東。

日期全為二零零七年五月四日之六份租約

訂約雙方

業主：丹威置業有限公司

租客：本公司及景福珠寶（本公司之全資附屬公司）

交易

訂約雙方同意訂立有關香港德輔道中30-32號景福大廈地庫、地下、閣樓及三、五、八、九及十樓之該等租約。每份該等租約為期兩年，由二零零七年八月十六日起至二零零九年八月十五日止。該等租約之總月租為585,385元，當中不包括每月合計為49,140元之管理費及冷氣費，以及差餉。

該等物業的可出租總面積約為10,920平方呎。該等租約之有關租金、可出租面積及管理費與冷氣費如下：

物業	可出租面積 (平方呎)	每月租金 (元)	每月管理費 與冷氣費 (元)
地庫	970	20,370	4,365.00
地下	1,835	403,700	8,257.50
閣樓	1,255	26,355	5,647.50
三樓 (包括平台)	1,820	29,120	8,190.00
五樓	1,260	26,460	5,670.00
八樓	1,260	26,460	5,670.00
九樓	1,260	26,460	5,670.00
十樓	1,260	26,460	5,670.00
	<u>10,920</u>	<u>585,385</u>	<u>49,140.00</u>

管理費與冷氣費乃支付與業主，並可隨時由業主予以調整。據業主向本公司表示，(a) 所有其他景福大廈之租客均按同一收費率支付管理費與冷氣費；及 (b) 管理費與冷氣費的收費率乃不時參照類近級別大廈之現行市面收費率而制定。

該等租約之條款由租客及業主按照公平基準磋商，除租金外，其條款大致與現有租約的條款相同，而該等物業之總月租將由按現有租約之519,700元增加至按該等租約之585,385元，此乃參照估值師估值該等物業於二零零七年四月二十七日之每月市值租金639,900元而釐定。

估值師為專業物業估值師，彼本身及其最終實益擁有人均獨立於且與 (i) 本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士；(ii) 業主或其聯繫人士概無關連。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等租約之條款乃屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

交易之原因

根據現有租約，該等物業由本集團用作主要零售店舖及總辦事處，而現有租約將於二零零七年八月十五日日期滿。租客訂立該等租約，以便本集團可繼續在該等物業營運。

訂約雙方之間的關係

業主為楊志誠（其為持有本公司已發行股本約44.39%之主要股東）的全資附屬公司。本公司董事楊秉樑先生及楊秉剛先生連同彼等之其他家族成員控制楊志誠之管理權。董事概無持有楊志誠股份之控制性實益權益。

除現有租約及該等租約外，本集團已訂立支付代價予業主或其聯繫人士的持續關連交易（「其他交易」）如下：

- (a) Fabrico (Mfg) Limited（其為楊志誠的全資附屬公司）將位於九龍彌敦道88號安樂大廈四樓F座出租予景福珠寶之租約，該租約為期兩年，由二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日止，月租15,000元，當中不包括差餉；及
- (b) 使用景福大廈三樓（作本集團會議室用途）的傢俬及裝置，月租為25,480元，為期兩年，由二零零七年八月十六日至二零零九年八月十五日止。

上市規則規定

該等租約乃本公司根據上市規則所界定的持續關連交易。根據該等租約及其他交易，應向業主及其聯繫人士支付的每年代價總額為8,100,060元，因此而計算的每個比率（溢利比率除外）（該等比率的定義見上市規則第14.07條）均高於2.5%但低於25%，而每年代價總額又少於一千萬元，故該等租約根據上市規則第14A.34條毋須股東批准。

出售建議

將出售之資產

於二零零六年六月十六日，本公司獲股東授權，由該日起計之一年內，可透過聯交所在場內按當時市價，向獨立買方出售本公司全資附屬公司景福證券所持有最多達1,874,000股港交所股份。截至本公佈日期，景福證券仍持有銷售股份。本公司建議徵求股東更新授權，由二零零七年六月十六日起計之一年內，可透過聯交所在場內按當時市價，向獨立買方出售銷售股份（「出售建議」）。

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。截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，其除稅前純利分別約為1,567,018,000元及2,963,467,000元。截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，其除稅後純利分別約為1,339,558,000元及2,518,569,000元。景福證券於該兩個年度就銷售股份獲派發股息分別合共2,117,620元及3,991,620元。

景福證券於二零零七年五月四日所持有之銷售股份的賬面值為144,204,300元。

景福證券將變現的溢利相當於出售任何銷售股份扣除費用後所得款項淨額。

提出出售建議之理由

有關出售銷售股份之現有授權將於二零零七年六月十五日屆滿。董事認為出售建議乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因景福證券可更具靈活性在市場有效率地出售銷售股份，以套取其持股之溢利。

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79.05元計算，出售景福證券所持有之銷售股份之總代價將為148,139,700元。根據上市規則，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。

本公司將於銷售股份全數出售後就出售銷售股份事宜另行作出公佈。

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。

業主主要從事物業投資業務。

載有出售建議之詳情及召開股東特別大會通告之通函將於短期內寄發予股東。

本公佈所用之詞彙

「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
「銷售股份」	指	景福證券所持有之 1,874,000 股港交所股份
「現有租約」	指	租客與業主於二零零五年八月十三日就該等物業所訂立之 6 份租約
「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
「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	丹威置業有限公司，為楊志誠之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	位於香港德輔道中 30-32 號景福大廈地庫、地下、閣樓、三、五、八、九及十樓之物業
「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
「該等租約」	指	租客與業主於二零零七年五月四日就該等物業所訂立之 6 份租約
「租客」	指	本公司及景福珠寶
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司

「楊志誠」 指 楊志誠置業有限公司

「元」 指 港元

承董事會命
楊秉樑
主席

香港，二零零七年五月七日

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，非執行董事為王渭濱先生、何厚浚先生及冼雅恩先生，獨立非執行董事為劉道頤先生、鄭家成先生及陳則杖先生。