

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，概不會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)

有關租約及使用權之 持續關連交易

於二零一九年八月七日，本集團與業主（其為本公司之控股股東楊志誠之全資附屬公司）訂立有關(i)香港景福大廈物業的七份租約；及(ii)景福大廈三樓的傢俬及裝置的使用權協議。該等協議構成本公司根據上市規則第 14A.76(2)(a)條毋須股東批准的持續關連交易。

七份於二零一九年八月七日訂立之租約

訂約方

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、閣樓及三樓（包括平台）、五樓、七樓、八樓、九樓及十樓之租約。每份租約為期兩年，由二零一九年八月十六日起至二零二一年八月十五日止。該等租約之總月租為 999,580 元，不包括管理費及冷氣費，以及差餉。

該等物業的可出租總面積約為 11,620 平方呎及大約 560 平方呎之平台。該等租約之有關租金、可出租面積及現時管理費與冷氣費如下：

物業	可出租面積 (平方呎)	每月租金 (元)	現時每月管理費 與冷氣費 (元)
地庫	970	33,780	7,275.00
地下	1,835	587,200	13,762.50
閣樓	1,255	52,100	9,412.50
三樓	1,260	55,800	13,650.00
五樓	1,260	53,400	9,450.00
七樓	1,260	53,900	9,450.00
八樓	1,260	54,200	9,450.00
九樓	1,260	54,500	9,450.00
十樓	1,260	54,700	9,450.00
	<u>11,620</u>	<u>999,580</u>	<u>91,350.00</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，(i) 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(ii)管理費與冷氣費的收費率乃不時參照現行成本及可與相比大廈之市場收費率而制定。

估值師（其為專業物業估值師）估值該等物業於二零一九年六月二十八日之每月市值租金為 1,000,300 元。估值師及其最終實益擁有人均獨立於及與(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；或(ii)業主或其聯繫人士概無關連。

該等租約之條款由租客及業主按照公平基準磋商並參照上述由估值師估值該等物業之市值租金而釐定。

於二零一九年八月七日訂立之使用權協議

訂約方

使用權授出方：丹威置業有限公司

使用權接受方：本公司

交易

訂約雙方同意訂立有關景福大廈三樓（由本集團用作會議室）之傢俬及裝置的使用權協議，月費為 25,480 元，為期兩年，由二零一九年八月十六日起至二零二一年八月十五日止。

使用權協議之條款由本公司及業主按照公平基準磋商而釐定，大致與現有使用權協議的條款相同（包括月費）。

訂立該等協議之原因

該等物業現時由本集團用作主要零售店舖及總辦事處，而現有租約全部將於二零一九年八月十五日期滿。本集團訂立該等協議，俾能繼續使用該等物業及在景福大廈三樓之傢俬及裝置以作營運。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議之條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

訂約各方之間之關係

業主為楊志誠（其為持有本公司已發行股本約 60.70%之控股股東）的全資附屬公司。楊嘉成先生（其為執行董事）為楊秉剛先生（彼連同他的其他家族成員控制楊志誠）之兒子。楊嘉成先生已在批准該等協議之董事會決議放棄表決權利。除上述以外，概無董事於楊志誠股份擁有任何權益。

最高限額

本公司根據上市規則第 14A.53 條之規定，就該等協議設定截至二零二二年三月三十一日止三個年度之每年最高限額分別如下：

	截至三月三十一日止年度		
	2020 (元)	2021 (元)	2022 (元)
該等租約	12,843,740	13,200,780	4,977,606
使用權協議	305,760	305,760	114,249
合共	<u>13,149,500</u>	<u>13,506,540</u>	<u>5,091,855</u>

上述最高限額乃參照該等物業在該等協議條款下之租金、管理費與冷氣費及使用權月費（及由二零一九年四月一日起至二零一九年八月十五日止之現有協議之條款），並計及該等物業之管理費與冷氣費於截至二零二二年三月三十一日止兩個年度內分別估計可能按年上調一成。

董事（包括獨立非執行董事）認為上述最高限額公平合理。

上市規則之要求

該等協議構成本公司根據上市規則第 14A.76(2)(a)條毋須股東批准的持續關連交易，因根據該等協議應向業主支付的每年代價最高總額 13,506,540 元而計算的百分比率(溢利比率除外)(該等比率的定義見上市規則第 14.07 條)均低於 5%。

提供予股東之資料

本集團主要從事黃金首飾、珠寶、鐘錶及禮品零售，金條買賣及鑽石批發。

業主之主要業務為物業投資。

本公告所用之詞彙

「該等協議」	指	該等租約及使用權協議
「本公司」	指	景福集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有協議」	指	現有使用權協議及現有租約
「現有使用權協議」	指	本公司與業主於二零一七年八月十五日就使用景福大廈三樓的傢俬及裝置所訂立的使用權協議
「現有租約」	指	租客與業主於二零一七年八月十五日就該等物業分別訂立之七份租約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「業主」	指	丹威置業有限公司，為楊志誠之全資附屬公司
「使用權協議」	指	本公司與業主於二零一九年八月七日就使用景福大廈三樓的傢俬及裝置所訂立的使用權協議

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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、三樓（包括平台）、五樓、七樓、八樓、九樓及十樓之物業
「股東」	指	本公司股份持有人
「該等租約」	指	租客與業主於二零一九年八月七日就該等物業分別訂立之七份租約
「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
鄧日燊
主席

香港，二零一九年八月七日

於本公告日期，本公司執行董事為鄧日燊先生、馮鈺斌博士及楊嘉成先生；非執行董事為王渭濱先生；及獨立非執行董事為鄭家成先生、何厚浣先生、冼雅恩先生及鄭國成先生。