

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 關連交易

於二零二一年八月十一日，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）訂立兩份有關香港景福大廈物業租賃以及使用電話機，及景福大廈三樓的配件、傢俬及用具使用權之協議。該等協議構成本公司根據上市規則第 14A.76(2)(a)條毋須股東批准的關連交易。

兩份日期均為二零二一年八月十一日之協議

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

訂約雙方就有關香港德輔道中 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、九樓及十樓之租賃以及使用電話機，及在其三樓的配件、傢俬及用具的使用權訂立該等協議。每份協議為期兩年，由二零二一年八月十六日起至二零二三年八月十五日止（包括首尾兩天）。該等物業之總月租為 844,400 元，不包括管理費及冷氣費，以及政府差餉，而景福大廈三樓（由本集團用作會議室）之配件、傢俬及用具使用權之月費為 25,480 元。

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。在該等協議下之租金、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	33,400	7,275
地下	1,835	440,000	13,763
閣樓	1,255	47,600	9,412
三樓	1,260	55,200	13,650
五樓	1,260	52,900	9,450
七樓	1,260	53,400	9,450
八樓	1,260	53,700	9,450
九樓	1,260	54,000	9,450
十樓	1,260	54,200	9,450
	<u>11,620</u>	<u>844,400</u>	<u>91,350</u>

管理費與冷氣費乃支付予業主，並可隨時由業主予以調整。每月應付業主的電話機費為港幣 27,200 元（80 套，每月 340 元），及額外電話機/插座將按每部每月港幣 340 元收費。據業主向本公司表示，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）估值該等物業於二零二一年五月五日之每月市值租金為 852,000 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。

該等協議之條款由租客及業主按照公平基準磋商後達成。該等物業的租金參照上述由估值師估值該等物業之市值租金而釐定，而使用權之費用與現有使用權協議中相同。

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二零二一年八月十五日期滿。現有使用權協議亦將於二零二一年八月十五日期滿。本集團訂立該等協議，俾能繼續使用該等物業、電話機及在景福大廈三樓之配件、傢俬及用具以作營運。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議在本集團的日常業務中按一般商務條款進行，及協議條款公平合理，並且符合股東的整體利益。概無董事須就批准該等協議的董事會決議放棄投票。

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 60.84%之控股股東）的全資附屬公司。概無董事於楊志誠股份擁有任何權益。

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)條毋須股東批准的關連交易，因根據香港財務報告準則第 16 號該等協議下的使用權資產價值計算，所有適用的百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)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	租戶與業主於二零二一年八月十一日就有關該等物業的租賃以及使用電話機，及使用景福大廈三樓的配件、傢俬及用具而訂立之兩份協議
「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
「現有租約」	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
「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
「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
「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
主席
鄧日燊

香港，二零二一年八月十一日

於本公告日期，本公司執行董事為鄧日燊先生、馮鈺斌博士及王涇濱先生；非執行董事為吳明華先生；及獨立非執行董事為鄭家成先生、何厚浚先生、冼雅恩先生及鄭國成先生。