

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。

## CHOW TAI FOOK JEWELLERY GROUP LIMITED

### 周大福珠寶集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1929

#### 持續關連交易 總租賃及特許協議

於2020年4月28日，本公司與新世界發展就該等交易訂立總租賃及特許協議。總租賃及特許協議將於生效日期生效，而前總租賃協議將告終止。

於本公告日期，CTF Capital為本公司的主要股東。新世界發展(即CTF Capital透過周大福控股間接持有的30%受控公司(定義見上市規則))為CTF Capital的聯繫人，故新世界發展及其附屬公司均屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限涉及的所有最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但少於5%，故訂立總租賃及特許協議以及年度上限須遵守上市規則項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

#### 總租賃及特許協議

##### 背景

謹此提述內容有關前總租賃協議的2014年聯合公告及2017年公告。

於2014年4月11日，本公司與新世界發展就本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司之間的租約或租賃協議所產生的該等交易訂立前總租賃協議。前總租賃協議的最初年期於2017年6月30日屆滿。本公司與新世界發展同意於2017年6月30日最初年期屆滿時再重續前總租賃協議三年，直至2020年6月30日(包括該日)為止。

於2020年4月28日，本公司與新世界發展就該等交易訂立總租賃及特許協議。總租賃及特許協議將於生效日期生效，而前總租賃協議將告終止。

總租賃及特許協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2020年4月28日

#### 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 新世界發展

#### 該等交易的一般條款

本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可不時就任何該等交易，按本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能協定符合總租賃及特許協議的條款及條件，訂立明確協議。本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司就該等交易訂立的所有現有協議(以生效日期及之後涵蓋該等交易者為限)將被視為自生效日期起根據總租賃及特許協議作出的明確協議。

自生效日期起，該等交易將在以下情況下進行：

- (a) 於本集團及新世界發展集團的一般日常業務過程中進行；
- (b) 按一般商務條款或對本集團及新世界發展集團各自而言更佳條款及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括但不限於年度上限)、適用法例、總租賃及特許協議以及相關明確協議。

各明確協議的代價將按以下方式釐定：

- (a) 就出租人而言，出租人將於其竭盡所能就狀況(包括但不限於地點、可用面積、可提供設施、品質及租賃年期)相若的類似物業取得至少一項市場可比較報價及/或審閱至少一宗與獨立第三方所訂立的可比較交易後，向承租人提供報價；及

- (b) 就承租人而言，承租人將於決定是否接受出租人所提供報價並進行租賃前，竭盡所能就狀況(包括但不限於地點、可用面積、可提供設施、品質及租賃年期)相若的類似物業取得至少一項市場可比較報價及／或審閱至少一宗與獨立第三方所訂立的可比較交易。

## 期限

總租賃及特許協議將自生效日期起生效，直至2023年6月30日(包括該日)為止，惟倘根據總租賃及特許協議提前終止則另作別論。在符合總租賃及特許協議訂約雙方須遵守的任何交易所規則的當時相關規定(包括但不限於上市規則)或另行獲豁免嚴格遵守該等規定的前提下，於最初年期屆滿時，總租賃及特許協議將自動重續連續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據總租賃及特許協議提前終止則另作別論。

## 終止前總租賃協議

總租賃及特許協議規定，前總租賃協議將於緊隨總租賃及特許協議生效後或於生效日期終止。訂約各方毋須就終止前總租賃協議向另一方支付任何罰款及／或補償。

## 過往數據

截至2018年及2019年3月31日止兩個年度各年以及截至2019年12月31日止九個月，本集團根據前總租賃協議已付新世界發展集團的交易總額分別約為103.0百萬港元、92.0百萬港元及69.0百萬港元。董事確認，自2020年4月1日起直至本公告日期止前總租賃協議項下交易構成上市規則第14A.76條的最低豁免水平交易。

## 年度上限

根據國際財務報告準則第16號，本集團(作為承租人)將分別確認固定租賃付款及可變租賃付款為使用權資產及開支。

由於經考慮所有相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)後預期截至2023年3月31日止三個年度各年的可變租賃付款符合「最低豁免水平」，年度上限設定為與本集團(作為承租人)將於截至2023年3月31日止三個年度各年訂立的租賃有關的使用權資產估計總值。

截至2023年3月31日止三個年度各年的年度上限分別為146.0百萬港元、174.0百萬港元及203.0百萬港元。截至2021年3月31日止年度的年度上限包括自2020年4月1日至緊接生效日期前一日止期間前總租賃協議項下交易，及自生效日期至2021年3月31日止期間總租賃及特許協議項下交易。

年度上限乃截至2023年3月31日止三個年度各年本集團將訂立的租賃的歷史交易金額、數目及相關條款、現行市價以及總租賃及特許協議項下交易金額的預期增幅釐定。

經計及前總租賃協議項下所有租約及租賃服務均由新世界發展集團向本集團提供，加上本集團並無向新世界發展集團提供租約、租賃、特許、專櫃或其他類似服務的即時計劃，年度上限乃根據截至2023年3月31日止三個財政年度各年新世界發展集團擬向本集團提供的租約、租賃、特許、專櫃或其他類似服務釐定。

倘本集團於截至2023年3月31日止三個財政年度根據總租賃及特許協議向新世界發展集團提供任何租約、租賃、特許、專櫃或其他類似服務，則本公司將密切監察其項下交易總額，以確保遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及通函規定(如適用)。

#### **訂立總租賃及特許協議的原因及裨益**

本集團成員公司與新世界發展集團成員公司可維持當前租約或租賃安排。此外，除新租約或租賃安排外，本集團與新世界發展集團可不時考慮就房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)訂立新特許、專櫃或其他類似合作安排。為了有系統地管理本集團與新世界發展集團之間的所有有關安排，本公司及新世界發展決定訂立總租賃及特許協議，以符合上市規則第14A章規定。

董事相信，訂立最初年期為三年的總租賃及特許協議符合本公司的利益，因此舉令本集團得以在共同框架協議下規管與新世界發展集團訂立的現有及未來租約、租賃、特許、專櫃及其他類似合作協議。

## 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立總租賃及特許協議以及其條款均公平合理，按一般商務條款於本集團的一般日常業務中訂立，且符合本集團及本公司股東的整體利益，而年度上限亦公平合理，且符合本集團及本公司股東的整體利益。

## 有關本集團及新世界發展集團的資料

本集團為全球最大珠寶商之一，擁有龐大的零售網絡，遍及大中華、日本、韓國、東南亞和美國，並經營電子商務業務。本集團的主要業務為生產和銷售名貴珠寶、主流珠寶和年青珠寶產品(包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品、鉑金/K金產品)以及分銷名錶。

據董事所深知，新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資以及投資於及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，CTF Capital為本公司的主要股東。新世界發展(即CTF Capital透過周大福控股間接持有的30%受控公司(定義見上市規則))為CTF Capital的聯繫人，故新世界發展及其附屬公司均屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限涉及的所有最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但少於5%，故訂立總租賃及特許協議以及年度上限須遵守上市規則項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 董事會批准

概無董事於訂立總租賃及特許協議以及其項下擬進行該等交易中擁有重大利益。鄭家純博士、鄭志剛博士及鄭志雯女士為本公司及新世界發展的共同董事。因此，彼等及其聯繫人鄭錦標先生已自願於本公司的董事會會議上就批准訂立總租賃及特許協議以及年度上限的決議案放棄投票。所有其他董事(包括獨立非執行董事)已審閱及批准訂立總租賃及特許協議以及年度上限。

## 釋義

於本公告，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「2014年聯合公告」	指	本公司與新世界發展就前總租賃協議所發出日期為2014年4月11日的聯合公告
「2017年公告」	指	本公司就重續前總租賃協議所發出日期為2017年3月31日的公告
「年度上限」	指	就該等交易而言，本集團於截至2023年3月31日止三個財政年度各年應付新世界發展集團的年度上限金額
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	周大福珠寶集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「CTF Capital」	指	Chow Tai Fook Capital Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為周大福控股的控股公司及本公司的主要股東
「周大福控股」	指	周大福(控股)有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為CTF Capital的附屬公司
「明確協議」	指	本集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司於總租賃及特許協議期限內不時就任何該等交易可能訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2020年7月1日
「固定租賃付款」	指	有關明確協議定期租金費用的固定金額

「前總租賃協議」	指	本公司與新世界發展就本集團成員公司與新世界發展集團成員公司之間的租約或租賃協議所產生的該等交易於2014年4月11日訂立並於2017年7月1日重續的總租賃協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號，當中載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「中國內地」	指	中華人民共和國內地
「總租賃及特許協議」	指	本公司與新世界發展於2020年4月28日就該等交易訂立的總租賃及特許協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具香港法例第622章公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義

「該等交易」	指 本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司與新世界發展集團成員公司之間有關任何房地產物業(包括但不限於零售店、店中店及專櫃)的租約或租賃協議、特許協議、專櫃協議、其他類似合作協議或任何其他協議進行總租賃及特許協議項下所有擬進行的現有及日後交易
「可變租賃付款」	指 有關明確協議與租賃物業所得銷售掛鈎的可變付款金額
「%」	指 百分比

承董事會命  
周大福珠寶集團有限公司  
主席  
鄭家純博士

香港，2020年4月28日

於本公告日期，執行董事為鄭家純博士、黃紹基先生、鄭志剛博士、鄭志恒先生、陳世昌先生、孫志強先生、陳曉生先生、鄭炳熙先生、廖振為先生及鄭錦標先生；非執行董事為鄭志雯女士；及獨立非執行董事為鄭明訓先生、馮國經博士、鄺志強先生、林健鋒先生、柯清輝博士及鄭嘉麗女士。