

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，並明確表示概不就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)

有關租賃及使用權之 關連交易

於 2026 年 7 月 31 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與使用於該處的電話機，及景福大廈 3 樓的配件、傢俬及用具使用權之租賃協議。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 2026 年 7 月 31 日之租賃協議

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 3 樓（包括平台）、5 樓、7 樓、8 樓、9 樓及 10 樓之租賃與使用於該處合共 86 套電話機／插座，及在其 3 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 2 年，由 2026 年 8 月 16 日起至 2028 年 8 月 15 日止（包括首尾兩天）。該等物業之總月租為 805,900 元，於每月 16 日以現金預付，不包括管理費及冷氣費，以及政府差餉，而景福大廈 3 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。每月應付予業主的電話機費為 29,240 元（86 套，每套每月 340 元）。

該等物業的可出租總面積約為 11,620 平方呎及約為 560 平方呎之平台。現時總管理費與冷氣費為每月 91,350 元。

管理費及冷氣費應付予業主，並可隨時由業主予以調整。據業主向本公司表示，管理費及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 2026 年 4 月 30 日之每月市值租金為 813,300 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，而使用權之費用及電話機費與現有協議相同。

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，而現有協議均將於 2026 年 8 月 15 日期滿。租客訂立該等協議，俾能繼續使用該等物業與在該處的電話機，以及在景福大廈 3 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 64.47%之本公司控股股東）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

本集團根據該等協議確認的未經審核使用權資產價值總額約為 19,439,163 元，其為根據香港財務報告準則第 16 號於該等協議項下應付總代價的現值。

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，因根據上述該等協議下的使用權資產價值總額計算，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	租客與業主於 2026 年 7 月 31 日就有關該等物業的租賃與使用於該處的電話機，及在景福大廈 3 樓的配件、傢俬及用具之使用權而訂立之兩份租賃協議
「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	租客與業主於 2025 年 7 月 30 日就有關該等物業的租賃與使用於該處的電話機，及在景福大廈 3 樓的配件、傢俬及用具之使用權而訂立之兩份協議
「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、3 樓（包括平台）、5 樓、7 樓、8 樓、9 樓及 10 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
鄧日桑

香港，2026年7月31日

於本公告日期，本公司執行董事為鄧日桑先生及馮鈺斌博士；非執行董事為何厚浹先生、何維珊女士、孔令成先生及冼雅恩博士；及獨立非執行董事為鄭國成先生、侯旦丹女士及林志偉先生。