

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之有限公司)
股份代號：1929



(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0017)

持續關連交易

總租賃協議

於2014年4月11日，周大福珠寶與新世界發展就該等交易訂立總租賃協議。

周大福控股為周大福珠寶之主要股東。新世界發展為周大福控股之聯繫人，故亦屬周大福珠寶之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成周大福珠寶之持續關連交易。

周大福企業為新世界發展之主要股東兼關連人士。周大福珠寶為周大福企業之同系附屬公司，因而成為新世界發展關連人士(即周大福企業)之聯繫人。鑒於上述關係，周大福珠寶為新世界發展之關連人士，根據上市規則第14A章，該等交易構成新世界發展之持續關連交易。

由於該等交易之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%，且就周大福珠寶及新世界發展各方而言，所有相關百分比率少於5%，而周大福珠寶年度上限及新世界發展年度上限均超出1,000,000港元，就周大福珠寶及新世界發展各方而言，總租賃協議須遵守上市規則項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

於2014年4月11日，周大福珠寶與新世界發展就該等交易訂立總租賃協議。

總租賃協議之主要條款載列如下。

總租賃協議

背景

周大福珠寶集團成員公司及新世界發展集團成員公司過往曾就周大福珠寶集團成員公司根據前總租賃協議自新世界發展集團成員公司租用物業訂立若干租賃協議，而於生效日期若干該等租賃協議尚未屆滿。周大福珠寶集團及新世界發展集團有意延續該等租賃協議，並且可能不時就周大福珠寶集團自新世界發展集團租用物業(反之亦然)訂立新租賃協議。因此，周大福珠寶及新世界發展同意終止前總租賃協議，並訂立總租賃協議。

日期

於2014年4月11日

訂約方

- (1) 周大福珠寶；及
- (2) 新世界發展

該等交易之一般條款

周大福珠寶集團及新世界發展集團之成員公司可能不時按周大福珠寶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且符合總租賃協議之條款及條件就任何該等交易訂立明確協議。周大福珠寶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之所有現存協議(以於生效日期後涵蓋該等交易者為限)將自生效日期起被視為根據總租賃協議作出之明確協議。前總租賃協議將於總租賃協議在生效日期生效後即時終止。

自生效日期起，該等交易將按以下條件進行：

- (a) 於周大福珠寶及新世界發展之一般日常業務過程中進行；
- (b) 按一般商業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(包括周大福珠寶年度上限及新世界發展年度上限)、適用法例、總租賃協議及相關明確協議。

各明確協議之代價將按以下方式釐定：出租人將應承租人之要求提出參考市場可比較者或獨立第三方提供就類似物業(就類似狀況(包括但不限於)地點、可用面積、可提供設施、品質及租賃年期)計算之報價，承租人可接受該報價並進行租賃或拒絕該報價並拒絕進行租賃。

期限

總租賃協議將自生效日期起開始生效，直至2017年6月30日(包括該日)為止，惟倘根據總租賃協議提前終止則另作別論。在符合總租賃協議訂約雙方須遵守之任何交易所規則之當時相關規定(包括但不限於上市規則)或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前題下，於最初年期或後續年期屆滿時，總租賃協議將自動重續連續三年(或上市規則允許之其他期限)，惟倘根據總租賃協議提前終止則另作別論。

歷史數據、周大福珠寶年度上限及新世界發展年度上限

周大福珠寶

截至2012年及2013年3月31日止兩個財政年度各年及截至2013年9月30日止六個月，周大福珠寶前總租賃協議項下之交易總額分別約為58.5百萬港元、75.0百萬港元及42.7百萬港元。前總租賃協議項下之前年度上限於2014年3月31日屆滿。周大福珠寶董事確認，自2014年4月1日起至本公告日期之交易金額符合上市規則第14A.33條項下之「最低豁免水平」。

截至2017年3月31日止三個財政年度各年之周大福珠寶年度上限載列如下：

	截至3月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
周大福珠寶集團向新世界發展集團及新世界發展集團向周大福珠寶集團提供租賃服務	141.0 ^(附註)	178.0	199.0

附註：其包括自2014年4月1日起至緊接生效日期前期間前總租賃協議項下以及自生效日期起至2015年3月31日止期間總租賃協議項下之交易。

周大福珠寶年度上限乃根據前總租賃協議項下之歷史交易金額、租賃條款、現行市價及總租賃協議項下交易金額之預期增幅釐定。

新世界發展

截至2012年及2013年6月30日止兩個財政年度各年及截至2013年12月31日止六個月，新世界發展前總租賃協議項下之交易總額分別約為58.3百萬港元、81.6百萬港元及46.3百萬港元。

截至2017年6月30日止三個財政年度各年之新世界發展年度上限載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
周大福珠寶集團向新世界發展集團及新世界發展集團向周大福珠寶集團提供租賃服務	152.3	197.9	225.4

新世界發展年度上限乃根據前總租賃協議項下之歷史交易金額、租賃條款、現行市價及總租賃協議項下交易金額之預期增幅釐定。

訂立總租賃協議之原因及裨益

鑒於周大福珠寶集團成員公司與新世界發展集團成員公司擬可能維持當前租約／租賃安排並可能不時考慮訂立新租約／租賃安排，為根據上市規則第14A章有系統地管理周大福珠寶集團與新世界發展集團之間的所有租約／租賃安排，周大福珠寶及新世界發展決定訂立總租賃協議。

周大福珠寶

周大福珠寶董事相信，訂立總租賃協議符合周大福珠寶之利益，有助周大福珠寶集團根據一般框架協議規管與新世界發展集團之現有及日後租賃協議。

周大福珠寶董事(包括周大福珠寶獨立非執行董事)認為，總租賃協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，符合周大福珠寶集團及周大福珠寶股東之整體利益，且周大福珠寶年度上限屬公平合理，符合周大福珠寶集團及周大福珠寶股東之整體利益。

新世界發展

新世界發展董事相信，訂立總租賃協議符合新世界發展之利益，有助新世界發展集團根據一般框架協議規管與周大福珠寶集團之現有及日後租賃協議。

新世界發展董事(包括新世界發展獨立非執行董事)認為，總租賃協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，符合新世界發展集團及新世界發展股東之整體利益，且新世界發展年度上限屬公平合理，符合新世界發展集團及新世界發展股東之整體利益。

有關周大福珠寶集團及新世界發展集團之資料

周大福珠寶集團是中國內地及港澳的領先珠寶商，擁有龐大的零售網絡，於大中華地區、新加坡與馬來西亞的零售點共逾2,000個，遍佈400多個城市。其專注於主流珠寶及名貴珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品與鉑金和K金產品，以及手錶。

新世界發展集團主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨經營、服務以及電訊及科技等領域。

上市規則之涵義

周大福控股為周大福珠寶之主要股東。新世界發展為周大福控股之聯繫人，故亦屬周大福珠寶之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成周大福珠寶之持續關連交易。

周大福企業為新世界發展之主要股東兼關連人士。周大福珠寶為周大福企業之同系附屬公司，因而成為新世界發展關連人士(即周大福企業)之聯繫人。鑒於上述關係，周大福珠寶為新世界發展之關連人士，根據上市規則第14A章，該等交易構成新世界發展之持續關連交易。

由於該等交易之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%，且就周大福珠寶及新世界發展各方而言，所有相關百分比率少於5%，而周大福珠寶年度上限及新世界發展年度上限均超出1,000,000港元，就周大福珠寶及新世界發展各方而言，總租賃協議須遵守上市規則項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

周大福珠寶董事會之批准

概無周大福珠寶董事於總租賃協議中擁有重大利益。鄭家純博士、鄭志剛先生及鄭志恒先生為周大福珠寶及新世界發展之共同董事。出席周大福珠寶董事會會議之鄭家純博士、鄭志剛先生、鄭志恒先生及鄭錦標先生已自願就相關董事會決議案放棄投票。

新世界發展董事會之批准

概無新世界發展董事於總租賃協議中擁有重大利益。鄭家純博士、鄭志剛先生及鄭志恒先生為周大福珠寶及新世界發展之共同董事。出席新世界發展董事會會議之鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭志剛先生及鄭家成先生已自願就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙之涵義如下：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之定義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之定義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為新世界發展之主要股東及周大福珠寶之同系附屬公司
「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之有限公司，為周大福企業之控股公司及周大福珠寶之主要股東
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「周大福珠寶年度上限」	指	就前總租賃協議項下之交易(緊接生效日期前存續之交易)及截至2017年3月31日止三個財政年度各年之該等交易而言，周大福珠寶集團應付新世界發展集團(反之亦然)之年度上限金額
「周大福珠寶董事」	指	周大福珠寶之董事
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時之附屬公司
「明確協議」	指	周大福珠寶集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司不時於總租賃協議期限內不時就任何該等交易可能訂立之明確協議

「生效日期」	指	2014年7月1日
「前總租賃協議」	指	周大福珠寶與新世界發展為租賃關連交易所訂立日期為2011年11月28日之租賃框架協議，有關詳情於周大福珠寶日期為2011年12月5日之招股章程以及新世界發展日期為2011年11月28日及2012年6月15日之公告披露
「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
「總租賃協議」	指	周大福珠寶與新世界發展於2014年4月11日就該等交易訂立之總租賃協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展年度上限」	指	就截至2017年6月30日止三個財政年度各年之該等交易而言，周大福珠寶集團應付新世界發展集團(反之亦然)之年度上限金額
「新世界發展董事」	指	新世界發展之董事
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時之附屬公司
「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章公司條例所賦予之定義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之定義

「該等交易」 指 周大福珠寶集團成員公司及新世界發展集團成員公司就周大福珠寶集團成員公司與新世界發展集團成員公司之間之租約或租賃協議訂立之所有於總租賃協議項下擬進行之現有及日後交易

「%」 指 百分比

承董事會命
周大福珠寶集團有限公司
公司秘書
鄭炳熙

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
王文海

香港，2014年4月11日

於本公告日期，周大福珠寶執行董事為鄭家純博士、黃紹基先生、鄭志剛先生、鄭志恒先生、陳世昌先生、陳曉生先生、鄭炳熙先生及孫志強先生；周大福珠寶非執行董事為鄭錦標先生及古堂發先生；及周大福珠寶獨立非執行董事為鄭明訓先生、馮國經博士、鄺志強先生、林健鋒先生及柯清輝先生。

於本公告日期，新世界發展執行董事為鄭家純博士、鄭志剛先生、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；新世界發展非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及新世界發展獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生(查懋聲先生之替任董事：查懋成先生)、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。