

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之有限公司)

股份代號：1929

關連交易 收購及重建物業

於2014年11月26日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，按代價66.0百萬港元收購該物業。

繼於2014年11月26日完成後，買方隨即於同日訂立建築合約，以委聘承建商重建該物業及本集團相鄰的自置物業，以擴充本集團的零售店及提供員工住宿設施，合約總金額為127.2百萬港元。

於本公告日期，賣方為周大福企業(本公司主要股東周大福控股的附屬公司)的附屬公司，而承建商為周大福控股的聯繫人。因此，賣方及承建商為本公司的關連人士，而買賣協議及建築合約根據上市規則第14A章構成關連交易。

由於(i)買賣協議及(ii)建築合約各自的最高適用百分比率高於0.1%但少於5%，有關交易須遵守上市規則項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

買賣協議

日期

2014年11月26日

訂約方

- (1) 福泰置業有限公司(本公司的關連人士)作為賣方；及
- (2) 惠城投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為買方

該物業

該物業位於香港九龍九龍城太子道西422號，為一幢四層高的綜合用途樓宇，包括一個地舖及上層的住宅。該物業的總實用面積約為4,753平方呎。

完成前，該物業的地面樓層由賣方租賃予本集團，用作經營本集團的零售店，而該物業樓上各層已空置。

根據賣方記錄，賣方最初於1993年購入該物業的購買成本為14.3百萬港元，而該物業於2014年9月30日的賬面值為13.7百萬港元。

代價

代價為66.0百萬港元。代價乃經參考一家獨立估值師於2014年6月就該物業所作的估值66.0百萬港元及於2014年11月作出的跟進評估後釐定。

完成

該交易於2014年11月26日完成。完成後，該物業由買方收購，並由本集團擁有。代價已於完成時由本集團從內部資源以現金撥付。

建築合約

	合約A	合約B
日期	2014年11月26日	2014年11月26日
承建商名稱	新世界建築管理有限公司	新世界建築有限公司
工程範圍	下層結構工程	上蓋建築工程
期間	2014年12月至2016年6月	2016年6月至2018年4月
合約金額	34.8百萬港元	92.4百萬港元

於2014年11月26日，買方與承建商訂立建築合約，據此，承建商獲買方委聘重建該物業連同本集團位於太子道西420號的相鄰自置物業，以擴充本集團的零售店及提供員工住宿設施，合約總金額為127.2百萬港元。建築合約的工程範圍包括於香港九龍九龍城太子道西420-422號的下層結構及上蓋建築工程。

合約金額乃參考一家獨立工料測量師於2014年9月作出之成本估算而釐定。有關付款將按建築合約所協定的建築工程進度每月支付。本集團預期將以本集團的內部資源及銀行借款支付合約金額。

承建商為新創建全資擁有的建築公司，並為本公司的關連人士。

收購及重建物業的原因及裨益

本集團為中國內地及港澳的領先珠寶商，擁有龐大的零售網絡，於大中華區、新加坡、馬來西亞與南韓的零售點共逾2,100個，遍佈480多個城市。本集團的核心業務為製造及銷售主流珠寶及名貴珠寶，包括珠寶鑲嵌、黃金、K金與鉑金產品，並代理多個品牌名錶。

為配合未來發展，本集團擬將該物業連同其位於太子道西420號的自置物業一併重建，以便在本集團長線擁有的自置物業擴充其零售店的樓面空間及提供員工住宿設施。

買方為投資控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及建築合約條款乃按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

有關賣方、承建商、新世界發展及新創建的資料

賣方為投資控股公司，並為周大福企業的全資附屬公司。據董事所深知，周大福企業主要從事投資控股。

承建商從事建築業務。承建商由新世界發展的附屬公司新創建全資擁有，而新世界發展為周大福企業的30%受控公司。據董事所深知，新創建主要從事投資及／或經營設施、建築、交通及策略投資；及發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路以及港口及物流設施。據董事所深知，新世界發展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。

上市規則涵義

於本公告日期，賣方由本公司主要股東周大福控股的附屬公司周大福企業全資擁有。因此，賣方為本公司的關連人士，而買賣協議根據上市規則第14A章構成一項關連交易。

於本公告日期，承建商由新世界發展的附屬公司新創建全資擁有。新世界發展為周大福企業(本公司主要股東周大福控股的附屬公司)的30%受控公司，故承建商為周大福控股的聯繫人。因此，承建商為本公司的關連人士，而建築合約根據上市規則第14A章構成關連交易。

由於(i)買賣協議及(ii)建築合約各自的最高適用百分比率高於0.1%但少於5%，有關交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事會批准

據董事所深知、全悉及確信，彼等並無於買賣協議及建築合約中擁有重大權益，但董事鄭家純博士、鄭志剛先生、鄭志恒先生及鄭錦標先生自願就相關董事會決議案放棄投票。全體其他董事(包括獨立非執行董事)已審視並批准買賣協議及建築合約。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「30%受控公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)，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
「完成」	指	買賣協議完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買賣協議項下收購該物業的代價
「建築合約」	指	買方與承建商於2014年11月26日就重建該物業連同本集團的相鄰自置物業分別訂立的(i)下層結構工程合約及(ii)上蓋建築工程合約
「承建商」	指	新世界建築管理有限公司及新世界建築有限公司，均為新創建的全資附屬公司
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司的同系附屬公司

「周大福控股」	指	周大福(控股)有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為周大福企業的控股公司及本公司主要股東
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司(股份代號：017)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建」	指	新創建集團有限公司(股份代號：659)，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「該物業」	指	位於香港九龍九龍城太子道西422號的4層高綜合用途樓宇
「買方」	指	惠城投資有限公司，於香港註冊成立的公司，由本公司全資擁有的投資控股公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業於2014年11月26日訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「賣方」	指	福泰置業有限公司，於香港註冊成立的公司，由周大福企業全資擁有的投資控股公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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，2014年11月26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；非執行董事為鄭錦標先生及古堂發先生；及獨立非執行董事為鄭明訓先生、馮國經博士、鄺志強先生、林健鋒先生及柯清輝先生。