

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，概不對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。



KFM KINGDOM HOLDINGS LIMITED

KFM金德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3816)

有關租賃協議之主要交易

董事會宣佈，於2020年10月27日，Reliance Technology (為本公司之間接全資附屬公司) (作為租戶) 與該業主(作為業主) 就租賃該工廠訂立租賃協議，自租賃開始日期起計為期六年，暫定為2021年3月1日至2027年2月28日。於本公告日期，該業主正在興建該工廠。租賃協議項下的租賃開始日期視乎該工廠的竣工日期而定。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，Reliance Technology 訂立租賃協議將需要本集團在其綜合財務狀況表中將該工廠確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被本集團視為收購資產。本公司根據租賃協議確認使用權資產的價值約為人民幣47.6百萬元。

由於有關本集團根據香港財務報告準則第16號基於租賃協議項下之代價確認之收購使用權資產之適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議構成本公司之一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東須在本公司為批准上述事宜而召開之股東大會(倘召開)上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東之書面批准可代替召開股東大會以批准租賃協議。由於本公司將獲得書面批准，倘本公司獲得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。本公司將在獲得書面批准後作出進一步公告。

一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行交易之進一步詳情之通函將於2020年11月17日或之前寄發予股東。

緒言

董事會宣佈，於2020年10月27日，Reliance Technology(為本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)與該業主(作為業主)就租賃該工廠訂立租賃協議，自租賃開始日期起計為期六年，暫定為2021年3月1日至2027年2月28日。於本公告日期，該業主正在興建該工廠。租賃協議項下的租賃開始日期視乎該工廠的竣工日期而定。

租賃協議

租賃協議之主要條款如下：

日期： 2020年10月27日

訂約方： (1) Reliance Technology(作為租戶)；及
(2) 該業主(作為業主)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該業主及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

該物業： 中國廣東省惠州市惠陽區秋長街道辦將軍路茶園工業園，總建築面積約為48,500平方米。

用途： 工業用途、員工宿舍及其他商業用途。本集團計劃將該工廠用作其中一個生產基地。

按金： 於簽訂租賃協議前，本集團與該業主已訂立一份框架協議，據此，本集團已向該業主支付可退還按金人民幣3.5百萬元。該款項將用作以下用途：

- (a) 人民幣1.75百萬元(相當於約1.98百萬港元)將用作Reliance Technology根據租賃協議向該業主支付的租賃按金；及
- (b) 餘下人民幣1.75百萬元(相當於約1.98百萬港元)將用作Reliance Technology向該業主支付的前兩個月的租金。

預期該工廠將於2021年1月31日或之前竣工，相關政府將於2021年3月1日或之前完成竣工驗收。

倘該業主無法於2021年3月1日起計一個月內交付該工廠以供出租，則租賃協議之訂約方不得終止租賃協議，且該業主須於1.5個月內向Reliance Technology退還按金人民幣3.5百萬元，連同按照框架協議簽訂當日中國工商銀行貸款利率計算的兩年利息費用(統稱為「**首筆罰款**」)。

倘該業主無法於2021年3月1日起計一個月內交付該工廠以供出租，但可於2021年3月1日起計三個月後交付該工廠，則租賃協議之訂約方不得終止租賃協議，且該業主須向Reliance Technology支付首筆罰款及進一步罰款人民幣3.5百萬元(「**進一步罰款**」)。

此外，若該業主只能於2021年3月1日起五個月後交付該工廠以供出租，則該業主須向Reliance Technology支付首筆罰款及進一步罰款。此外，雙方可進一步磋商是否終止該租賃協議。

租賃期：租賃開始之日起計六年，暫定為2021年3月1日至2027年2月28日。於本公告日期，該工廠由該業主正在建設中。租賃協議項下的租賃開始之日乃視乎該工廠的竣工之日而定。

租金：Reliance Technology享有自租賃開始之日起為期六個月的免租裝修期。於該免租期內，Reliance Technology無須支付任何租金，但須負責支付所有水電等公用設施費用。

租賃期的前三年租金應按每平方米人民幣18元計算，餘下租賃期租金按每平方米增加12%至人民幣20.16元計算。年租金約為：

(1) 租賃的前三年之內(即暫定自2021年3月1日至2024年2月29日)：

每年人民幣10,476,000元(相當於約11,837,880港元)；
及

(2) 租賃的前三年之後(即暫定自2024年3月1日至2027年2月28日)：

每年人民幣11,733,120元(相當於約13,258,426港元)。

此外，Reliance Technology將負責支付該工廠所產生之其他開支，如保安費及清潔費。

租賃協議項下之租金乃經訂約雙方參考該工廠鄰近地區可資比較物業之現行市場租金後，按公平原則磋商後釐定。

付款期：須於每個曆月第十日或之前預付下月租金。任何逾期付款須按逾期金額的0.3%繳付每日罰金。

先決條件： 租賃協議須待下列先決條件達成後方可生效：

- (1) 本公司已向聯交所或任何政府及監管機關取得有關租賃協議及其項下擬進行之交易之所有必要同意及批准；
- (2) 本公司已就租賃協議及其項下擬進行之交易發佈公告及通函；及
- (3) 已獲得股東批准租賃協議及其項下擬進行之交易的決議案。

上述所有先決條件不得由租賃協議任何訂約方豁免。倘上述先決條件未能於2020年12月31日或之前或訂約方可能書面協定之較後日期達成，則租賃協議將告終止及終結。業主有權沒收按金人民幣3.5百萬元，且Reliance Technology須支付予業主人民幣3.5百萬元額外罰款。

續約條款： 有意續約的一方應於租賃協議期滿前六個月向另一方提出建議。雙方將進一步協商並簽訂新租賃協議。在相同的租賃協議條款下，Reliance Technology擁有租賃廠房的優先權。

租賃終止： 倘Reliance Technology於租賃協議期滿前終止租賃協議，則業主有權沒收根據租賃協議所支付的租賃按金，且：

- (a) 倘Reliance Technology自租賃開始之日起三年內終止租賃協議，則Reliance Technology須支付予業主相當於三個月租金的罰款；

- (b) 倘Reliance Technology自租賃開始之日起三年後五年內終止租賃協議，則Reliance Technology須支付予業主相當於一個月租金的罰款；及
- (c) 倘Reliance Technology自租賃開始之日起五年後終止租賃協議，則Reliance Technology無須支付任何罰款。

使用權資產

本公司按照香港財務報告準則第16號根據租賃協議確認之使用權資產之價值(未經審核)約為人民幣47.6百萬元(相當於約53.8百萬港元)，為根據租賃協議於整個租賃期內應付總代價之現值及就可退回租賃按金於初始確認時之公平值調整。於計算租賃協議項下應付總代價之現值時已應用8.32%之增量借貸利率。

有關訂約方的資料

Reliance Technology為根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。Reliance Technology主要從事製造及銷售精密金屬產品。本公司旗下附屬公司包括製造及銷售精密金屬產品並提供精密金屬沖壓及金屬車床加工服務。

業主為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事包裝產品的製造及銷售、廠房租賃以及物業管理服務。於本公告日期，根據公開搜索記錄，業主由耿紅平、曾永紅、麥目光、林佑鴻持有，各自為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主、代理及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士。

租賃協議之理由及裨益

誠如本公司日期為2012年9月28日的招股章程及本公司2020年年報所披露，本集團四大生產基地之一，即本集團現時位於深圳市南山區西麗鎮的廠房樓宇及員工宿舍(「西麗租賃物業」)，因可能被視為歷史遺留違法建築而面臨被拆遷及徵用的潛在風險。本集團目前有關西麗租賃物業的租賃協議乃於2016年11月1日開始，為期五年。

此外，誠如本公司2020年年報所披露，董事計劃遷出西麗租賃物業，以降低與西麗租賃物業合法性及擁有權有關的潛在風險。因此，於截至2019年3月31日止年度，本集團與一名獨立第三方(即業主)就租用在建廠房訂立一項框架協議。由於廠房建設已大致竣工，本集團及業主訂立正式及具約束力租賃協議，以釐定廠房租賃的條款。

由於西麗租賃物業面臨被拆遷及徵用的潛在風險，因此為降低與西麗租賃物業合法性及擁有權有關的潛在風險，董事認為將西麗租賃物業的生產基地搬遷至其他物業符合本集團及股東的最佳利益。由於西麗租賃物業的現有租賃協議將於2021年10月到期，為將本集團的任何營運中斷可能性降至最小，董事認為訂立租賃協議實屬合理，以便擁有充足時間裝修廠房，以及順利搬遷和投產。

此外，董事認為廠房為新建物業，將使本集團能夠更新及搬入適合本集團生產之設施，其產能較西麗租賃物業更高，透過達到規模經濟降低本集團在中國之經營成本，並且滿足客戶對大額訂單之要求，從而提高本集團之競爭力。因此，董事認為廠房為適合用作本集團生產基地之物業。此外，租賃協議項下之租金已由訂約方經參考廠房附近可資比較物業之現行市場租金於公平磋商後釐定。

鑒於上述原因，董事認為租賃協議及其項下擬進行交易之條款乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，及屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，Reliance Technology訂立租賃協議將需要本集團在其綜合財務狀況表中將該工廠確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被本集團視為收購資產。本公司根據租賃協議確認使用權資產的價值約為人民幣47.6百萬元。

由於有關本集團根據香港財務報告準則第16號基於租賃協議項下之代價確認之收購使用權資產之適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議構成本公司之一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東須在本公司為批准上述事宜而召開之股東大會(倘召開)上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東之書面批准可代替召開股東大會以批准租賃協議。由於本公司將獲得書面批准，倘本公司獲得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。本公司將在獲得書面批准後作出進一步公告。

一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行之進一步詳情之通函將於2020年11月17日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	KFM金德控股有限公司，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(股份代號：3816)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該工廠」	指	中國廣東省惠州市惠陽區秋長街道辦將軍路茶園工業園，總建築面積約為48,500平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「該業主」	指	惠州市偉迪包裝材料有限公司，一間於中國成立之有限公司及獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「Reliance Technology」	指	Reliance Technology (Huizhou) Company Limited*，一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Reliance Technology(作為租戶)與該業主(作為業主)於2020年10月27日就租賃工廠簽訂的租賃協議
「書面批准」	指	持有本公司449,999,012股已發行普通股(佔本公司於本公告日期全部已發行股本的75%)的Massive Force Limited就租賃協議及其項下擬進行交易之書面批准
「%」	指	百分比

承董事會命
KFM金德控股有限公司
 主席兼非執行董事
 張海峰先生

香港，2020年10月27日

就本公告而言，除非另有指明，否則人民幣兌港元乃根據概約匯率人民幣1.00元兌1.13港元兌換。

於本公告日期，董事會成員包括(1)非執行董事張海峰先生；(2)執行董事孫國華先生及黃志國先生；及(3)獨立非執行董事尹錦滔先生、趙悅女士及沈哲清先生。

* 僅供識別