

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佈之內容概不負責，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佈全部或其任何部分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。



## Future Bright Holdings Limited

### 佳景集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

#### 有關出售佳勝物業代理有限公司 全部股權 及股東貸款之 非常重大出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月二十八日，該等賣方(即佳進及添勝，均為本公司之全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、佳勝與橫琴公司(作為目標公司)訂立出售協議，據此，買方同意，待獲得股東批准後，以現金代價人民幣300,000,000元(約329,300,000港元)購買佳勝(橫琴公司現有唯一股東)之全部股權連同相關股東貸款。

佳勝持有於中國大陸註冊成立之全資附屬公司橫琴公司，其唯一資產為該物業。

於本公佈日期，陳先生及其聯繫人士合共於本公司持有約41.31%股權，並已表明倘及於出售事項在股東特別大會上獲提呈以供股東批准，則彼等將投票贊成出售事項。

由於出售事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，故出售事項構成本集團之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料以及召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一九年十一月二十九日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製載入通函之必要資料。

\* 僅供識別

出售事項須待本公佈「出售協議之條件」一節所載之條件達成後，方告完成。因此，股東及本公司有意投資者務請注意，出售事項未必會落實。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月二十八日，佳進及添勝(均為本公司之全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、佳勝與橫琴公司(作為目標公司)訂立出售協議，據此，買方同意，待獲得股東批准後，以現金代價人民幣300,000,000元(約329,300,000港元)購買佳勝(橫琴公司現有唯一股東)之全部股權連同相關股東貸款。

出售協議之主要條款概要載列如下：

## 2. 出售協議

### 日期

二零一九年十月二十八日

### 訂約方

- a) 賣方：佳進及添勝
- b) 賣方擔保人：本公司
- c) 買方：周羅洪
- d) 目標公司1：佳勝
- e) 目標公司2：橫琴公司

本公司訂立出售協議，以就該等賣方履行於出售協議項下之責任作出擔保。

### 佳勝

佳勝於中國大陸擁有一家全資附屬公司橫琴公司，其唯一資產為該物業，其位於橫琴新區粵澳合作產業園。該物業由東面之環島東路橫跨至西面之子期南道，並由南面之香江路橫跨至北面之濠江路。該物業之佔地面積約為19,939.94平方米及可建築樓面面積合共約為49,849.85平方米。

## 物業開發最新進展概要

該物業設計成國際美食廣場，旨在於開發工程完成後出租大部分單位，並保留小部分單位自用。該物業已完成打樁工程及約80%地基工程，餘下20%之地基工程須配合樓宇上層結構之若干早期建造工程方可完成，並因下文所載理由中斷。

如先前所公佈，自二零一五年一月收購以來，該物業之開發因多項不可控制理由而嚴重延遲，該等理由包括突如其來之軟土問題處理、獲取該物業樓宇開發及設計規劃費時(長達10個月)及因毗鄰工地施工不當導致地基處理工程中斷。建造工程於二零一七年一月方能恢復，其後於二零一七年三月再次中斷、於二零一八年二月恢復及於二零一八年五月再次中斷40日，同時於二零一七年五月橫琴新區管理委員會規劃國土局進行閑置土地調查後，於二零一七年十一月獲授延長達致土地合約項下多項發展里程碑之時間。於該期間，澳門經濟自二零一五年以來大幅下滑，於二零一六年逐漸改善，而橫琴島經濟發展遠遜預期。本集團業務自此不斷出現虧損，並自二零一六年五月以來開始檢視其資源以及開發該物業之短期及長期利益、資本承擔、計劃及施工時間表，考慮所有選擇及替代方案。自此，本集團開始物色合營企業夥伴，並與有意買方進行磋商，但未獲成功，當中許多有意合營企業夥伴及有意買方指出，倘該物業部分可用作商用服務式公寓，將會有較高可銷售性。有見及此，橫琴公司尋求申請變更該物業之用途以納入商用服務式公寓，並暫停其建造工程，同時繼續與有意合營企業夥伴及買方進行磋商。

如先前於本公司日期為二零一九年六月五日之公佈、本公司於二零一九年八月二十六日之二零一九年中期報告及於本公司日期為二零一九年九月四日之公佈所披露，橫琴新區管理委員會規劃國土局當時向橫琴公司發出函件，提醒橫琴公司須按時進行其於該物業之建造工程，以於二零一九年七月三十一日前達致完成地基及地庫工程(建設標高±0.00)之下一個發展里程碑，否則橫琴公司可能會面臨約人民幣628,000元之每日罰款。該物業之建造工程已因多項理由而延遲，當中包括：(i)誠如先前所公佈，按橫琴新區管理委員會規劃國土局要求就加強工地安全而自二零一八年五月至六月中斷施工超過40天，(ii)為該開發項目之上層結構準備招標之時間較長，(iii)就出售該開發項目予有意買家而持續進行磋商，(iv)建設該開發項目上層結構所涉及之重大資本承諾，及在當前嚴峻之資本環境下，難以

獲得建設貸款以撥付建設該開發項目之上層結構，及(v)橫琴島商舖當前及預期未來數年之需求疲弱，可能導致該開發項目完成後產生經營虧損。估計達致完成地基及地庫工程(建設標高±0.00)之下一個發展里程碑之剩餘建築工程會需時約六至九個月。

為提高該物業之可銷售性，橫琴公司已於二零一九年六月中旬向橫琴新區管理委員會規劃國土局提交申請，以尋求批准(i)將土地合約項下之餘下發展里程碑進一步延伸，及(ii)變更該開發項目中若干部分作為服務式公寓及/或住宅用途。管理層於二零一九年八月與橫琴新區管理委員會規劃國土局代表會面以就有關申請進行討論，管理層於該討論中理解到，變更該物業之部分土地用途以納入商用服務式公寓屬商業用途之獲准土地使用權範圍，惟不得納入住宅用途。於二零一九年九月，橫琴公司接獲橫琴新區管理委員會規劃國土局之回覆函件，告知橫琴公司(i)其不支持於二零一九年六月十八日之有關申請；(ii)橫琴公司疑似停止其建造工程且可能違反土地合約；及(iii)橫琴公司或須就任何並無合理原因而延遲達致發展里程碑繳付約人民幣628,000元之每日罰款，而根據土地合約，如因不可抗力及政府原因所致延誤被視為具合理原因。管理層自此一直向橫琴新區管理委員會規劃國土局修改該申請，以尋求獲得其支持，申請部分變更該物業之土地使用權以涵蓋並非作任何住宅用途之商用服務式公寓以及根據土地合約延伸其相關樓宇里程碑。直至出售協議簽訂前，本集團亦一直與有意合營企業夥伴及買方進行磋商。

## 主要條款

根據出售協議所協定：

- A) 該等賣方將以現金總代價人民幣300,000,000元(約329,300,000港元)向買方出售佳勝之全部股權連同相關股東貸款；
- B) 買方已於簽訂出售協議後向該等賣方支付按金人民幣150,000,000元(約164,650,000港元)；及
- C) 代價結餘將由買方於完成時償付，即出售協議於根據上市規則第14章之規定將予舉行之股東特別大會上獲股東批准後6個營業日內。

代價經該等賣方及買方公平磋商及參考該物業於二零一九年六月三十日之當前物業市值後釐定。根據非居民所得稅規則，該等賣方及本公司須承擔其各自10%之非居民所得稅，而買方將承擔出售事項所產生或與其有關之所有印花稅及其他稅項。

本集團委聘之獨立物業估值師仲量聯行於二零一九年六月三十日對該物業(於其現時狀態)作出之估值為450,200,000港元(相當於約人民幣396,000,000元)。評估該物業時，仲量聯行假設該物業將根據本集團向其提供之最近期發展計劃發展及落成。仲量聯行在達致估值意見時採納市場法，參考於相關市場可得之可比較土地銷售交易，並已計及於估值日期有關建設階段之應計建築成本及專業費用。仲量聯行依據本集團於估值日期根據該物業不同建築階段所提供之應計建築成本及專業費用資料，且仲量聯行並無發現與其他類似發展項目之任何重大差異。該物業之最新估值資料將予編製，並載入寄發予股東之通函。

買方確認，如上所述，該物業之建造工程嚴重延誤，並同意於簽訂出售協議後承擔有關當局可能就有關建造工程之延誤及中斷所施加之任何責任及罰款(包括任何延誤罰款及閒置土地罰款)。該等賣方須承擔於簽訂出售協議前佳勝及橫琴公司所產生之其他負債。銀行貸款須由該等賣方於出售事項完成前三個工作天內清償。

為達致土地合約規定之當前發展里程碑，及避免因延遲達致有關當前發展里程碑而可能產生任何進一步負債，該等賣方及買方於簽訂出售協議後將共同控制及繼續進行該物業之建造工程(包括但不限於餘下20%之地基工程及(如有需要)申請變更該物業之用途以納入服務式公寓用途)，而該等賣方須令有關該物業之文件及印章就此而言可供使用。買方同意承擔於簽訂出售協議後在該物業進行之建造工程之所有成本。然而，倘出售協議並無完成，該等賣方將須承擔於簽訂出售協議後產生之所有建造成本。該等賣方須在簽訂出售協議時向買方律師送交與該物業有關土地權之文件的正本，以供保管，而倘出售協議終止，則該等文件須全部退還予該等賣方。



## 出售協議之條件

出售協議將待出售事項根據上市規則第14章之規定在將予舉行之股東特別大會上獲股東批准後，方告完成。倘未能於簽訂出售協議90日內獲取股東批准，出售協議將予終止，而任何訂約各方均毋須承擔任進一步責任，且除非訂約方同意延長該90日期限，否則按金將連同相關利息退還買方。該等賣方或買方均不可豁免上述條件。

## 完成

出售事項之完成將於出售事項按上述方式獲股東批准後6個營業日內落實。倘本公司未能於出售協議日期起90日內獲得其股東批准出售事項，則該等賣方須向買方退還按金及支付相關利息，並就買方因開發該物業之已付開支向買方作出彌償(如有)，而訂約方彼此之間概無任何其他責任。倘該等賣方於簽訂出售協議後任何時間違反或未能履行其於出售協議項下的責任，則該等賣方須向買方退還按金連同相關利息以及支付罰款人民幣150,000,000元，惟該等賣方出於下列理由未能履行其於出售協議項下責任之情況除外：(i)本公司未能獲得股東批准；(ii)發生不可抗力事件；(iii)買方違反出售協議；或(iv)政府行動或任何政府機關之規定。倘按金須予退還，相關應付利息將由買方已支付按金當日起計直至退還當日為止按年利率24%計算。上述人民幣150,000,000元之罰款亦自其到期及應付當日起按年利率24%計息。

倘因買方過失或違約而導致延遲完成出售事項，則買方須就出售協議項下應付該等賣方之金額按年利率24%向該等賣方支付賠償金，且倘該延誤持續超過20日，則該等賣方可終止出售協議，而買方所支付之按金將由該等賣方沒收而毋須承擔進一步責任。

### 3. 進行出售事項之理由及裨益

如上文所述，自二零一四年中以來，澳門經濟經歷大幅下調後自二零一六年起兩年逐漸回升。本集團自二零一五年起錄得虧損，並一直處於艱鉅及充滿挑戰之營商環境。中美貿易糾紛及香港當前動亂亦對本集團業務表現造成重大不利影響。自二零一五年一月收購以來，開發該物業因上述理由而嚴重延遲及中斷。本集團自二零一六年五月以來一直物色合營企業夥伴，並就開發該物業與有意買方進行磋商，同時於二零一九年六月尋求申請變更該物業之用途，以納入商用服務式公寓，並中斷其建造工程。

由於進行餘下20%之地基工程須配合樓宇上層結構之若干早期建造工程進度，為繼續開發該物業，本集團需投入大量資本承擔(不少於人民幣600,000,000元)以完成該物業之開發，惟由於中國大陸嚴格控制物業開發信貸，故本集團為繼續開發該物業提供資金而向銀行獲得建造貸款方面面臨困難。另如上文所述，橫琴公司或許會就未達致土地合約項下當前發展里程碑之延遲而面臨約人民幣628,000元之每日罰款。鑒於該等情況，由於本集團資本資源有限，加上無法自銀行獲取任何工程貸款或於短期內物色到合營企業夥伴，本集團將就繼續開發該物業面臨財務困難，並須尋找替代方案。因此，儘管出售事項代價人民幣300,000,000元較以上仲量聯行之估值人民幣396,000,000元折讓約20%，惟出售該物業更為有利。董事認為，出售事項讓本集團可即時出售該物業，無需等待更佳要約。董事亦認為，儘管出售事項出現相當大的虧損，出售事項在完成後將為本集團產生大量現金流入，並減輕本集團開發該物業之進一步資本承擔。隨著出售事項完成後帶來大量現金流入，本集團可減少銀行借款，並可運用有關現金流入撥付其食物及餐飲業務，而由於橫琴島之經濟發展遠遜預期，故此其食物及餐飲業務將繼續注重於其現有市場，且目前並無任何進軍橫琴島食物及餐飲市場之計劃。由於買方已同意承擔有關當局可能就有關出售協議項下該物業開發之延遲及中斷所施加之任何責任及罰款，因此董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議之條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

#### 4. 進行出售事項之財務影響

出售事項完成後，佳勝及橫琴公司將不再為本公司之附屬公司，而佳勝及橫琴公司之損益以及資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

出售事項完成後，預期本集團將錄得未經審核估計總虧損約98,200,000港元，該金額乃按代價淨額約318,800,000港元(經扣除相關估計開支約10,500,000港元)減以下各項後計算得出：

- (i) 該等賣方於二零一九年九月三十日出售之股東貸款約388,500,000港元；
- (ii) 於二零一九年九月三十日之銀行貸款約36,800,000港元；及
- (iii) 佳勝及橫琴公司於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債淨額約8,300,000港元(包括自收購該物業起直至二零一九年九月三十日，該物業除遞延稅項後之累計公允價值收益約43,300,000港元以及佳勝及橫琴公司於二零一九年九月三十日將轉撥至損益之外匯儲備約47,600,000港元)。

然而，由於出售事項所得收益／虧損總額之實際金額僅可根據佳勝及橫琴公司於出售項完成日期之綜合財務狀況釐定，故上述估計虧損總額可於出售事項完成後予以調整。

出售事項完成後，本公司擬動用出售事項之銷售所得款項淨額約318,800,000港元，其中150,000,000港元用作償還其銀行借貸(包括銀行貸款)及80,000,000港元用作為食物及餐飲業務開設新餐廳／店舖提供資金，而餘額88,800,000港元則用作營運資金。

#### 5. 本公司、該等賣方及買方之資料

##### 本公司及該等賣方之資料

本公司主要從事食物及餐飲業務、銷售食品手信及物業投資業務。該等賣方主要從事投資控股，其主要資產為該物業。

佳勝之唯一資產為其於橫琴公司之股權。佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產總值約為471,710,000港元(相當於約485,860,000澳門元)，而佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合負債總額約為465,800,000港元(相當於約479,770,000澳門元)。佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為5,910,000港元(相當於約6,090,000澳門元)。



截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，佳勝之除稅前及除稅後經審核綜合(虧損)/溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
除所得稅前(虧損)/溢利(附註)	(8,287)	45,548
除所得稅後(虧損)/溢利	(6,627)	34,137

附註：截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，佳勝之絕大部分除所得稅前(虧損)/溢利來自該物業之公允值(虧損)/收益。

佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產總值約為471,520,000港元(相當於約485,660,000澳門元)，而佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債總值約為479,780,000港元(相當於約494,170,000澳門元)。佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債淨值約為8,260,000港元(相當於約8,510,000澳門元)。

#### 買方之資料

買方為55歲之澳門本地居民。彼積逾20年澳門及中國大陸眾多城市之物業投資及投資控股經驗。彼為江蘇省常州市金壇區翔峰房地產開發有限公司之控股股東兼董事，該公司自二零零三年以來從事中國大陸之物業開發。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 6. 上市規則之涵義

由於出售事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，故出售事項構成本集團之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料以及召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一九年十一月二十九日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製載入通函之必要資料。

## 7. 一般資料

於本公佈日期，陳先生及其聯繫人士合共於本公司持有約41.31%股權，並已表明倘及於出售事項在股東特別大會上獲提呈以供股東批准，則彼等將投票贊成出售事項。

## 8. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「銀行貸款」	指	佳勝於出售事項完成當日結欠中國銀行股份有限公司澳門分行之所有款項(包括本金及利息)。於二零一九年九月三十日，銀行貸款約為36,800,000港元
「董事會」	指	董事會
「佳進」	指	佳進有限公司，本公司之全資附屬公司，為該等賣方之一
「佳勝」	指	佳勝物業代理有限公司，本公司之全資附屬公司，為橫琴公司之現有唯一股東
「本公司」	指	佳景集團有限公司(股份編號：703)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「代價」	指	人民幣300,000,000元(約329,300,000港元)，為買方就購買佳勝全部股權連同相關股東貸款應付本集團之總代價
「按金」	指	買方於簽訂出售協議時向該等賣方支付之按金人民幣150,000,000元(約164,650,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議擬出售佳勝之全部股權連同相關股東貸款

「出售協議」	指	由佳進及添勝(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、佳勝與橫琴公司(作為目標公司)所訂立日期為二零一九年十月二十八日之買賣協議，內容有關銷售佳勝全部股權連同相關股東貸款
「添勝」	指	添勝有限公司，本公司之全資附屬公司，為該等賣方之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「橫琴公司」	指	珠海橫琴佳景美食廣場項目發展有限公司，由佳勝全資擁有之公司，並於中國大陸註冊成立
「仲量聯行」	指	本集團委聘之獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「土地合約」	指	橫琴公司於二零一五年一月十二日就收購該物業訂立之土地收購合約
「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
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「陳先生」	指	本公司董事總經理兼控股股東陳澤武先生
「非居民所得稅規則」	指	《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)
「該物業」	指	一幅由橫琴公司擁有及位於中國大陸珠海市橫琴新區子期南道及香江路交界處之土地

「買方」	指	周羅洪，澳門本地居民
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「股東」	指	已發行股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等賣方」	指	佳進及添勝之統稱

出售事項須待本公佈「出售協議之條件」一節所載條件達成後，方告完成。因此，股東及本公司有意投資者務請注意，出售事項未必會落實。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零一九年十月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)董事總經理兼執行董事陳澤武先生；(ii)主席兼執行董事陳思杰先生；(iii)副主席兼執行董事黎經洪先生；(iv)執行董事梁衍茵女士；及(v)獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生。

為僅供說明及除另有訂明者外，於本公佈人民幣及港元乃分別按人民幣1.00元兌1.0977港元及1.00港元兌1.03澳門元之匯率分別換算為港元及澳門元。有關兌換不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。