

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)

#### 須予披露交易－訂立使用權協議

董事會宣佈，於二零一九年十一月二十八日，本公司全資擁有之附屬公司佳寶利(作為零售商)訂立使用權協議，而倘該協議由葡京人澳門(作為綜合渡假村管理人)副簽，將賦予佳寶利使用該物業作為美食廣場之權利，租期自葡京人澳門(該物業所在地)旗下酒店開業起計為期5年，費用為(i)基本費用每月607,400港元(就第1至3年而言)及680,288港元(就第4至5年而言)，另加(ii)自於該物業所進行之所有業務中收取之年營業額14%(就第1至3年而言)及14.5%(就第4至5年而言)超過該年度所付基本費用之任何金額。

據董事所深知，葡京人澳門、其最終實益擁有人及其各自聯繫人士為本集團及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該物業之使用權確認為資產收購，且由於有關使用權協議項下應付費用之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，訂立使用權協議構成本公司之須予披露交易。因此，其須遵守上市規則第14章通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

\* 僅供識別

董事會宣佈，於二零一九年十一月二十八日，本公司全資擁有之附屬公司佳寶利(作為零售商)訂立使用權協議，而倘該協議由綜合渡假村管理人副簽，將賦予佳寶利使用該物業作為美食廣場之權利，更多詳情載列如下。

## 使用權協議

訂約方： (1) 葡京人澳門，獨立第三方(作為綜合渡假村管理人)；及  
(2) 佳寶利，本公司全資擁有之澳門附屬公司(作為零售商)。

物業： 葡京人澳門K01-K08。

租期： 為期5年，自綜合渡假村管理人通知之開始日期(即該物業所在之葡京人澳門旗下之酒店開業時)起生效。

建築面積： 約3,037平方呎。

費用： 零售商須向綜合渡假村管理人支付(i)基本費用每月607,400港元(就第1至3年而言)及680,288港元(就第4至5年而言)，於每月第一日支付，另加(ii)自於該物業所進行之所有業務中收取之年營業額14%(就第1至3年而言)及14.5%(就第4至5年而言)超過該年度所付基本費用之任何金額，於下一個曆月14日內支付。

按金： 零售商須向綜合渡假村管理人存置1,214,800港元之保證金，以銀行擔保支付。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，綜合渡假村管理人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該物業之使用權確認為資產收購如下：

金額  
千港元

使用權協議	32,508
-------	--------

上述金額經參考使用權付款總額(包括印花稅及估計復原費用)之現值及基於本集團就其所有其他使用權資產現時使用之貼現率5.89%計算得出。

### 訂立使用權協議之理由及裨益

本集團多年來於澳門營運美食廣場。本公司計劃於該物業營運一個新的美食廣場，為期5年，以為本集團帶來穩定之營業額。該物業位於澳門一個新的酒店、賭場及購物中心，必定會吸引大量遊客。

使用權協議項下之合約條款由訂約方經公平磋商，參考附近區域類似物業現行市場租金後釐定。董事認為使用權協議項下擬進行之交易乃於本集團一般日常業務中進行，使用權協議之條款符合一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 有關本公司、零售商及綜合渡假村管理人之資料

#### 本公司及零售商之資料

本公司主要從事食品銷售及餐飲、食品手信銷售以及物業投資之業務。佳寶利為於澳門註冊成立之有限公司，並為本公司全資擁有之附屬公司。佳寶利主要從事運營餐廳及美食廣場櫃位業務。

#### 葡京人澳門(作為綜合渡假村管理人)之資料

葡京人澳門為根據澳門法例註冊成立之股份有限公司。據董事所深知，葡京人澳門、其最終實益擁有人及其各自聯繫人士為本集團及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該物業之使用權確認為資產收購，且由於有關使用權協議項下應付費用之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，訂立使用權協議構成本公司之須予披露交易。因此，其須遵守上市規則第14章通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「佳寶利」或「零售商」	指	佳寶利有限公司，於澳門註冊成立之公司，為本公司全資擁有之附屬公司並作為使用權協議項下之零售商
「本公司」	指	佳景集團有限公司(股份編號：703)，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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(定義見上市規則)之第三方
「葡京人澳門」或「綜合渡假村管理人」	指	Macau Parque Temático e Resort II, S.A.，於澳門註冊成立之公司，作為使用權協議項下之綜合渡假村管理人
「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
「該物業」	指	葡京人澳門K01-K08

「使用權協議」	指 於二零一九年十一月二十八日由零售商簽署並交付予綜合渡假村管理人供其簽署之使用權協議
「股東」	指 本公司已發行股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
**佳景集團有限公司**  
 董事總經理  
**陳澤武**

香港，二零一九年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(i)董事總經理陳澤武先生；(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。