

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)

須予披露交易之最新資料 使用權協議之第二份修訂協議

本公佈乃根據上市規則第14.36條就第二份修訂協議作出，該協議構成本公司於二零一九年十月二十一日及二零二一年六月三十日公佈之須予披露交易之重大更改。

茲提述本公司於二零一九年十月二十一日及二零二一年六月三十日刊發之公佈，內容有關本公司之全資附屬公司美盈與Venetian Orient之原協議，據此，(a)美盈收購使用該物業作為日式餐廳之權利，為期三年，每月基本費用為396,880港元，而倘年度營業額超過年度基本費用，則另加按該金額12%計算之營業額費用；及(b) Venetian Orient豁免支付二零二一年三月一日起至二零二一年六月三十日之每月基本費用，總額為1,587,520港元，而美盈僅須支付二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間之營業額費用(按營業額之12%計算)。

董事會宣佈，美盈接獲Venetian Orient發出之第二份修訂協議，並已於二零二二年三月二十二日簽訂接納並將其交回Venetian Orient，其中訂約雙方協定修訂原協議若干條款，包括(其中包括)(i)將使用該物業權利之期限延長六個月至二零二二年十月三十一日；(ii)將每月基本費用調整為297,660港元，自二零二二年五月一日起生效；及(iii)倘年度營業額超過年度基本費用，將營業額費用調整為按該金額之15%計算，自二零二二年五月一日起生效。

* 僅供識別

緒言

本公佈乃根據上市規則第14.36條就第二份修訂協議作出，該協議構成本公司於二零一九年十月二十一日及二零二一年六月三十日公佈之須予披露交易之重大更改。

茲提述本公司於二零一九年十月二十一日及二零二一年六月三十日刊發之公佈，內容有關本公司之全資附屬公司美盈與Venetian Orient之原協議，據此，(a) 美盈收購使用該物業作為日式餐廳之權利，為期三年，每月基本費用為396,880港元，而倘年度營業額超過年度基本費用，則另加按該金額12%計算之營業額費用；及(b) Venetian Orient豁免支付二零二一年三月一日起至二零二一年六月三十日之每月基本費用，總額為1,587,520港元，而美盈僅須支付二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間之營業額費用(按營業額之12%計算)。

董事會宣佈，美盈接獲Venetian Orient發出之第二份修訂協議，並已於二零二二年三月二十二日簽訂接納並將其交回Venetian Orient，其中訂約雙方協定修訂原協議若干條款，包括(其中包括)(i)將使用該物業權利之期限延長六個月至二零二二年十月三十一日；(ii)將每月基本費用調整為297,660港元，自二零二二年五月一日起生效；及(iii)倘年度營業額超過年度基本費用，將營業額費用調整為按該金額之15%計算，自二零二二年五月一日起生效。

第二份修訂協議

日期： 二零二二年三月二十二日

訂約方： (1) Venetian Orient (作為擁有人)；及
(2) 美盈，本公司之澳門全資附屬公司(作為零售商)。

物業： 澳門澳門倫敦人1027舖

經修訂條款： (1) 使用該物業之期限將於二零二二年十月三十一日完結或為Venetian Orient向美盈發出終止通知後60日，隨時且毋須提供理由終止經修訂原協議項下授予之使用權。
(2) 每月基本費用將調整為297,660港元，自二零二二年五月一日起生效。
(3) 倘年度營業額超過年度基本費用，營業額費用須按該金額之15%計算，自二零二二年五月一日起生效。

原協議之其餘條款維持不變，並具有十足效力及效用。

訂立第二份修訂協議之理由及裨益

由於2019新型冠狀病毒爆發，該物業之餐廳表現一直受到澳門訪客人數下降之不利影響。雖然訂立第二份修訂協議將使美盈於該物業之使用權資產價值減少約1,700,000港元，惟此舉將減少美盈之固定租金支出，從而減輕其於租賃付款方面之財務負擔，並將賦予Venetian Orient權利，透過向美盈發出60日事先通知以提早終止原協議項下授予之使用權。鑒於固定每月基本費用減少，且其僅在年度營業額超過已付年度基本費用時方要求支付，故營業額費用輕微增加屬合理。

第二份修訂協議之條款經計及澳門之當前經濟狀況後公平磋商釐定。董事認為，第二份修訂協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立第二份修訂協議對本公司及其股東整體有利，亦符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則涵義

原協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並由本公司於二零一九年十月二十一日及二零二一年六月三十日公佈。第二份修訂協議構成該須予披露交易之重大更改，而本公佈乃根據上市規則第14.36條作出。

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：

「該等協議」	指	日期為二零一九年十一月十二日有關該物業之店舖使用權協議，經修訂協議及第二份修訂協議所修訂
「修訂協議」	指	日期為二零二一年七月十五日有關該物業之修訂協議
「董事會」	指	本公司董事會
「美盈」或「零售商」	指	美盈餐飲有限公司，於澳門註冊成立之公司，為本公司全資擁有之附屬公司(作為該等協議項下之零售商)
「本公司」	指	佳景集團有限公司(股份編號：703)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本集團及其附屬公司
「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
「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
「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
「原協議」	指	日期為二零一九年十一月十二日有關該物業之店舖使用權協議，經修訂協議所修訂
「該物業」	指	澳門澳門倫敦人1027舖
「第二份修訂協議」	指	美盈於二零二二年三月二十二日就該物業簽訂之修訂協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Venetian Orient」或「擁有人」	指	Venetian Orient Limited，於澳門註冊成立之有限公司(作為該等協議項下之擁有人)

就董事所深知、全悉及確信，(i)擁有人之最終實益擁有人為金沙中國有限公司(股份代號：1928)，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；及(ii)擁有人及其最終實益擁有人為獨立第三方

承董事會命
佳景集團有限公司
董事總經理
陳澤武

香港，二零二二年三月二十二日

於本公佈日期，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)執行董事梁衍茵女士；及(iv)獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生。