

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)

有關訂立租賃協議之 須予披露交易

董事會宣佈，於二零二四年二月六日，本公司全資附屬公司佳英(作為租客)與業主訂立租賃協議，據此，佳英獲授權將該等物業用於營運一間食品手信店，租期均自二零二四年二月十五日起至二零二九年四月十四日(包括首尾兩日)止。根據租賃協議A，月租於(i)二零二四年四月十五日至二零二七年四月十四日期間為100,000港元；及(ii)二零二七年四月十五日至二零二九年四月十四日期間為110,000港元。根據租賃協議B，月租於(i)二零二四年四月十五日至二零二七年四月十四日期間為18,000港元；及(ii)二零二七年四月十五日至二零二九年四月十四日期間為19,800港元。

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該等物業之使用權確認為資產收購。由於有關租賃協議項下應付租金總額之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，其須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會宣佈，於二零二四年二月六日，本公司全資附屬公司佳英(作為租客)與業主訂立租賃協議。租賃協議的主要條款載列如下：

租賃協議

日期：二零二四年二月六日

* 僅供識別

訂約方： (1) 蔡子梁、蔡田田及蔡子鈺(作為業主)；及
(2) 佳英，本公司之澳門全資附屬公司(作為租客)。

物業： 租賃協議A：
澳門關前正街64至68號及草堆街89至89號B地下
租賃協議B：
澳門關前正街64至68號及草堆街89至89號B閣樓

租期： 兩份租賃協議之租期均自二零二四年二月十五日起
起至二零二九年四月十四日(包括首尾兩日)止。

免租期： 租賃協議A及租賃協議B均自二零二四年二月十五
日起至二零二四年四月十四日(包括首尾兩日)為期
60日。

建築面積： 租賃協議A：約69.75平方米。
租賃協議B：約54.18平方米。

租金： 租賃協議A：
租客須向業主支付(i)二零二四年四月十五日至二零
二七年四月十四日期間每月100,000港元之租金；及
(ii)二零二七年四月十五日至二零二九年四月十四日
期間每月110,000港元之租金，須於各曆月之第十五
日支付。
租賃協議B：
租客須向業主支付(i)二零二四年四月十五日至二零
二七年四月十四日期間每月18,000港元之租金；及
(ii)二零二七年四月十五日至二零二九年四月十四
日期間每月19,800港元之租金，須於各曆月之第十五
日支付。

按金： 租客須就租賃協議A及租賃協議B分別向業主存置
200,000港元及36,000港元之保證金。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司需按下文所述將該物業之使用權確認為一項資產收購：

金額
千港元

租賃協議	6,343
------	-------

上述金額參考租賃付款總額之現值(包括印花稅及估計復原費用)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。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團擬於澳門之最古老街道之一關前正街營運一間「英記」品牌食品手信店，關前正街之中文名稱源於曾管理澳門對外貿易之海關。目前，除傳統中式店舖外，咖啡店、葡式小吃店、餐廳及澳門特色食品店已進駐關前正街。鑒於澳門訪客人數不斷增加，該區域之特色咖啡店及食品店廣受遊客及當地居民歡迎，預期該區域之業務前景良好。董事會認為訂立租賃協議將為本集團帶來穩定之營業額。

租賃協議項下之條款及應付租金由業主與租客經參考獨立第三方就租賃附近區域類似物業所收取現行市場租金後公平磋商釐定。

董事認為，租賃協議項下擬進行之交易於本集團日常及一般業務過程中進行，租賃協議之條款按正常商業條款且經公平磋商訂立。租賃協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、租客及業主之資料

本公司及租客之資料

本公司主要從事銷售食物及餐飲、食品手信以及物業投資業務。

佳英為於澳門註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司。佳英主要從事營運及銷售食品手信產品。

業主之資料

業主為三名澳門居民，分別為蔡子梁、蔡田田及蔡子鈺。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主均為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該等物業之使用權確認為資產收購。由於有關租賃協議項下應付租金總額之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，其須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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
「佳英」或「租客」	指	佳英食品有限公司，於澳門註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司，作為租賃協議項下之租客
「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
「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	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
「業主」	指	蔡子梁、蔡田田及蔡子鈺，均為澳門居民及獨立第三方，作為租賃協議項下之業主

「租賃協議」	指	租客與業主就該等物業所訂立日期均為二零二四年二月六日之租賃協議A及租賃協議B
「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
「該等物業」	指	租賃協議A項下之澳門關前正街64至68號及草堆街89至89號B地下；及 租賃協議B項下之澳門關前正街64至68號及草堆街89至89號B閣樓
「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，二零二四年二月六日

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)獨立非執行董事戚廣峰先生、余錦遠先生及黃浩彪先生。