

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)

有關訂立補充協議及許可協議 之須予披露交易

於二零二一年七月二十七日，本公司全資附屬公司佳富及佳景餐飲與業主訂立補充協議，據此，佳富向業主退回並同意退回根據租賃協議租賃之物業若干部分。於同日，佳富亦與業主訂立許可協議，據此，業主向佳富授出非獨家許可，以在許可物業(構成退租物業之一部分)經營一間小食店及用餐區。

考慮到該等協議項下之交易，本集團實際上已向業主退回並同意退回有關物業部分，建築面積約為10,860平方呎(「有關物業」)，佔根據租賃協議租賃之物業建築面積約66.9%。

退回有關物業將導致已確認之使用權資產金額減少，而根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關使用權資產減少將視作本集團出售資產。

有關該等協議項下之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%。因此，根據該等協議擬進行之交易構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

* 僅供識別

A. 緒言

於二零二一年七月二十七日，本公司全資附屬公司佳富及佳景餐飲與業主訂立補充協議，據此，佳富向業主退回並同意退回根據租賃協議租賃之物業若干部分。於同日，佳富亦與業主訂立許可協議，據此，業主向佳富授出非獨家許可，以在許可物業(構成退租物業之一部分)經營一間小食店及用餐區。

考慮到該等協議項下之交易，本集團實際上已向業主退回並同意退回有關物業部分，建築面積約為10,860平方呎(「**有關物業**」)，佔根據租賃協議租賃之物業建築面積約66.9%。

B. 補充協議

補充協議之主要條款載列如下：

補充協議日期： 二零二一年七月二十七日

訂約方：

- (1) 佳富(作為租客)；
- (2) 佳景餐飲(作為擔保人)；及
- (3) 業主(作為業主)。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

退租物業： 佳富退回並同意向業主退回以下物業：

- (1) K11 Musea地庫2樓之櫃位M、櫃位O、櫃位P及若干美食廣場用餐區(其包括吧枱區)(「**退租櫃位及用餐區**」)；及
- (2) K11 Musea地庫2樓之B203、B203A、F及G號舖(「**退租店舖區**」)。

租賃協議原期限： 自二零一九年四月三十日起五年，有權重續三年。

退租日期：	佳富於補充協議日期(即二零二一年七月二十七日)向業主退回退租櫃位及用餐區，並同意於店舖區退租日期(為業主指定之日期，不遲於二零二一年十月二十九日)向業主退回退租店舖區。
費用調整：	於退回退租櫃位及用餐區後 於退回退租櫃位及用餐區後，佳富根據租賃協議應付之每月基本租金將減少約900,000港元至1,000,000港元。 於退回退租店舖區後 於退回退租店舖區後，佳富根據租賃協議應付之每月基本租金將進一步減少約190,000港元至220,000港元。
按金調整：	於退回退租櫃位及用餐區後，須存放於業主之按金將減少至1,862,944港元。於退回退租店舖區後，按金金額將進一步減少至1,077,227港元。
擔保人責任：	佳景餐飲將擔保佳富履行及遵守補充協議之條款及條件。

C. 許可協議

許可協議之主要條款載列如下：

許可協議日期：	二零二一年七月二十七日
訂約方：	(1) 佳富(作為獲授權人)；及 (2) 業主(作為授權人)。
許可物業：	業主已向佳富授予非獨家及可撤銷許可，以使用K11 Musea地庫2樓之美食廣場用餐區(包括吧枱區)之一部分(「許可物業」)

許可期限：	自二零二一年四月三十日起至二零二四年四月二十九日(包括首尾兩日)期間。
建築面積：	約6,256平方呎
費用：	佳富根據許可協議應付之每月許可費用約為500,000港元至570,000港元，不計及空調費、管理費、宣傳費及政府差餉。
	退回退租店舖區後
	於根據補充協議退回退租店舖區後，倘吧枱區亦退回，佳富根據許可協議應付之每月許可費用將減少約300,000港元。
按金：	佳富須向業主存放總額2,266,106港元之抵押按金。
用途：	作為小食店及用餐區

D. 該等協議之影響

根據該等協議，佳富退回並同意向業主退回退租物業，但將繼續租用根據租賃協議出租之餘下物業，並將於非獨家許可下使用許可物業(其構成退租物業之一部分)。

考慮到該等協議項下之交易，本集團實際上已向業主退回並同意退回有關物業，佔根據租賃協議租賃之物業建築面積約66.9%。退回有關物業將導致已確認之使用權資產金額減少，而根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關使用權資產減少將視作本集團出售資產。

於二零二零年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第16號之應用所確認有關租賃協議之使用權資產賬面值約為48,000,000港元。倘店舖區退租日期為二零二一年十月二十九日，有關租賃協議之使用權資產值將因該等協議項下交易而錄得淨減少約27,600,000港元。本集團估計不會因出售使用權資產而產生收益／虧損。該估計乃基於店舖區退租日期後有關租賃協議之賬面值且未計及有關交易開支及稅項。該等協議對本集團之實際財務影響與涉及金額將視乎實際店舖區退租日期而定。

E. 訂立該等協議之理由及裨益

本集團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。由於2019新型冠狀病毒爆發，本集團之食品銷售及餐飲業務受不利影響，令本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約120,900,000港元。因此，本集團與業主磋商通過訂立該等協議，在毋須支付罰款之情況下退回根據租賃協議租賃之部分物業，以減少其租金開支，從而減輕本集團之財務負擔。

該等協議之條款經本集團與業主公平磋商後協定。董事認為，該等協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

F. 上市規則涵義

退回有關物業將導致已確認之使用權資產金額減少，而根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關使用權資產減少將視作本集團出售資產。

有關該等協議項下之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%。因此，根據該等協議擬進行之交易構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

G. 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	補充協議及許可協議
「董事會」	指	董事會
「佳富」	指	佳富餐飲(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，亦為租賃協議及補充協議項下租戶以及許可協議項下獲授權人
「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

「佳景餐飲」	指	佳景餐飲(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，亦為租賃協議及補充協議項下擔保人
「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
「K11 Musea」	指	稱為K11 Musea之購物中心，位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號Victoria Dockside
「業主」	指	香島發展有限公司，租賃協議及補充協議項下業主以及許可協議項下授權人，其主要從事物業投資業務。就董事所深知、全悉及確信，業主為新世界發展有限公司(股份編號：17，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司
「許可協議」	指	佳富與業主於二零二一年七月二十七日就許可物業訂立之許可協議
「許可物業」	指	誠如本公佈第C部所界定者
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	根據租賃協議租賃之物業，其包括： 位於K11 Musea地庫2樓之 (a) B203號舖、B203A號舖、洗碗間、F、G、H、I、J、K、M、O及P號舖；及 (b) 若干美食廣場用餐區
「有關物業」	指	誠如本公佈第A部所界定者

「店舖區退租日期」	指	佳富將退回退租店舖區之日期，為業主指定之日期，不遲於二零二一年十月二十九日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	佳富、佳景餐飲及業主於二零二一年七月二十七日就退回退租物業所訂立租賃協議之補充協議
「退租櫃位及用餐區」	指	誠如本公佈第B部所界定者
「退租物業」	指	根據補充協議已退回及將退回之物業，其包括退租櫃位及用餐區以及退租店舖區
「退租店舖區」	指	誠如本公佈第B部所界定者
「租賃協議」	指	佳富、佳景餐飲及業主於二零一九年四月二十四日就物業訂立之租賃協議(經補充協議補充)

承董事會命
佳景集團有限公司
董事總經理
陳澤武

香港，二零二一年七月二十七日

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。