

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)

#### 持續關連交易一

#### 租賃協議

董事會宣佈，於二零一八年九月二十七日，佳英訂立租賃協議，向陳先生租賃該物業，租期自二零一八年十月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)止，為期六個月，月租為300,000港元。

陳先生為本公司董事總經理兼控股股東，故為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，而根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議項下擬進行之各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於5%，故租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

#### 緒言

董事會宣佈，於二零一八年九月二十七日，佳英訂立租賃協議，向陳先生租賃該物業，租期自二零一八年十月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)止，為期六個月，月租為300,000港元。

\* 僅供識別

## 租賃協議

### 日期

二零一八年九月二十七日

### 訂約方

- a) 佳英，作為承租人；及
- b) 陳先生，作為出租人。

### 物業

該物業為位於澳門葉家圍1-A號地下A座的店舖，總建築面積約為74平方米。

### 租期

自二零一八年十月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)止為期六個月

### 租金

根據租賃協議，佳英應付的租金定為每月300,000港元，而於租賃協議整段租期內，應付租金總額為1,800,000港元。租金須由佳英按月以現金支付。

### 過往金額

佳英根據二零一七年九月二十八日的現時租賃協議(「現時租賃」)向陳先生租賃並用該物業作其「澳門英記餅家」品牌的食品手信店，租期自二零一七年十月一日起至二零一八年九月三十日止，為期一年，月租為300,000港元。根據現時租賃，截至二零一八年九月三十日止九個月將支付租金為2,700,000港元，而根據租賃協議，截至二零一八年十二月三十一日止三個月將支付的租金則為900,000港元，二零一八年全年總額將為3,600,000港元。

### 年度上限

根據租賃協議，佳英向陳先生應付的最高年度交易金額為：

	租金 港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	900,000
截至二零一九年十二月三十一日止年度	900,000

## 訂立租賃協議的理由及裨益

如前披露，根據現時租賃，佳英已租用及將該物業用作其「澳門英記餅家」品牌的食品手信店，月租為300,000港元。該物業位處澳門的熱門旅遊地點，遊客眾多，因此，該物業為本集團營運食品手信店的不貳之選。租賃協議項下的租金條款由訂約方經公平磋商，並參考鄰近地區內類似物業的現行市價後釐定。佳英亦已委聘獨立物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司提供參考意見，第一太平戴維斯(澳門)有限公司的意見為，於二零一八年九月二十四日，該物業的現行市場租金約為每月360,000港元。第一太平戴維斯(澳門)有限公司就該物業所作的估值乃根據(i)其對市場租金(每曆月)的意見計算，市場租金的定義乃指「物業經過適當推銷後，由自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及自願情況下經公平磋商釐訂後所得出恰當的租賃條款於估值日進行出租資產或負債所達到之估計金額」；及(ii)參考市場所得鄰近的租金證據的估值方法。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括陳先生及其胞弟陳思杰先生，陳思杰先生於是項交易中被視為擁有重大權益)認為，租賃該物業乃於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。經考慮租賃協議的條款，彼等認為，租賃協議的條款為正常商業條款，屬公平合理。

## 一般資料

本公司透過其附屬公司主要從事食物及餐飲業務、食品手信業務及物業投資。佳英主要從事銷售食品手信產品業務。

## 上市規則的涵義

陳先生為本公司董事總經理兼控股股東，故為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，而根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議項下擬進行之各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於5%，故租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 董事會批准

董事會已批准租賃協議，除陳先生及其胞弟陳思杰先生外，概無董事於其項下擬進行交易中擁有任何重大利益。由於陳先生及陳思杰先生於租賃協議直接或間接擁有權益，彼等已放棄出席董事會會議並就批准租賃協議之董事會相關決議案放棄投票。

## 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	董事會
「佳英」	指	佳英食品有限公司，本公司之全資附屬公司
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃協議」	指	佳英與陳先生就租賃該物業所訂立日期為二零一八年九月二十七日的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳澤武先生，本公司董事總經理兼控股股東
「該物業」	指	位於澳門葉家圍1-A號地下A座的店舖
「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

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「平方米」 指 平方米

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零一八年九月二十七日

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)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。