

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，於二零二五年九月十六日，本公司全資附屬公司美盈(作為租客)與業主訂立租賃協議，據此，美盈獲授權將該物業用於營運一間家常粵菜餐廳，租期為六年四個月。

據董事所深知，業主為獨立第三方。

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該物業之使用權收購確認為一項使用權資產收購。由於有關租賃協議項下擬進行交易之其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於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，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，於二零二五年九月十六日，本公司全資附屬公司美盈(作為租客)與業主訂立租賃協議，據此，同意授予美盈將該物業用於營運一間家常粵菜餐廳之權利。

* 僅供識別

租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

日期：二零二五年九月十六日

訂約方：(1) 沈瑞洪(作為業主)；及

(2) 美盈(作為租客)。

物業：澳門氹仔哥英布拉街48-54號, 花城(利盛、利豐、利厚、利盈、利茂)地下E座

期限：二零二五年十月一日至二零三二年一月三十一日

建築面積：約202.8平方米

該物業用途：該物業須用作經營餐飲業務。

租金：美盈須向業主支付月租，由二零二六年二月一日至二零二九年一月三十一日期間為每月160,000港元，由二零二九年二月一日至二零三二年一月三十一日期間則為每月176,000港元。租金須於各曆月之第一日支付，惟二零二六年二月一日至二零二六年二月二十八日期間之租金160,000港元須於訂立租賃協議時支付予業主。

免租期：二零二五年十月一日至二零二六年一月三十一日(包括首尾兩日)

按金：美盈須向業主繳交相當於租賃協議項下兩個月租金金額之抵押按金。當租金調整時，美盈須於新租金生效日期起計7日內向業主支付經調整抵押按金之差額。據此，美盈最初須向業主繳交320,000港元之抵押按金。於二零二九年二月一日租金上調後，抵押按金金額將增加至352,000港元。

租賃協議項下之租金款項均以現金結算，並由本集團內部資源撥付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司應按下文所述根據租賃協議將該物業之使用權收購確認為使用權資產收購：

金額
千港元

租賃協議	9,157
------	-------

以上金額參考租賃協議項下應付總租金(包括印花稅及估計復原費用)之現值，並按本集團現時用於所有其他使用權資產之年貼現率8.41%計算。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團現時於澳門以「百福小廚」品牌經營一間家常粵菜餐廳及兩個美食廣場櫃位。鑒於此菜式之需求及熱門度以及品牌知名度不斷提升，本集團計劃於花城哥英布拉街之該物業(位於氹仔住宅區)開設另一間「百福小廚」分店。董事會認為於該物業開設新「百福小廚」分店將為本集團帶來穩定之營業額。

租賃協議項下之租賃條款乃由訂約方參考鄰近地區類似物業現行市場租金經公平磋商後釐定。董事認為，租賃協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、美盈及業主之資料

本公司及美盈之資料

本公司主要從事銷售食品及餐飲、食品手信以及物業投資之業務。美盈為於澳門註冊成立之有限公司及本公司全資擁有之附屬公司。美盈主要從事餐廳及美食廣場櫃位之營運。

業主之資料

業主沈瑞洪為個人澳門居民。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該物業之使用權收購確認為一項使用權資產收購。由於有關租賃協議項下擬進行交易之其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於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，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
「美盈」	指	美盈餐飲有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為本公司全資擁有之附屬公司(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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「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
「業主」	指	澳門居民及獨立第三方沈瑞洪為租賃協議項下之業主
「租賃協議」	指	美盈與業主就該物業租賃訂立日期為二零二五年九月十六日之租賃協議

「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	澳門氹仔哥英布拉街48-54號, 花城(利盛、利豐、利厚、利盈、利茂)地下E座
「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

代表董事會
佳景集團有限公司
 董事總經理
陳澤武

香港，二零二五年九月十六日

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。