

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)

(股份代號：703)

須予披露交易－重續租賃協議

董事會宣佈，於二零二五年十一月二十日，本公司全資附屬公司佳偉(作為租客)訂立租賃協議，倘獲業主加簽，業主授予佳偉就該物業重續租賃協議，租期自二零二六年二月二十二日至二零二八年二月二十一日起計為期兩年(包括首尾兩日)。

據董事所深知，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

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，於二零二五年十一月二十日，本公司全資附屬公司佳偉(作為租客)訂立租賃協議，倘獲業主加簽，業主授予佳偉就該物業重續租賃協議，租期自二零二六年二月二十二日至二零二八年二月二十一日起計為期兩年(包括首尾兩日)。

* 僅供識別

租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

- 訂約方：
(1) 華競投資有限公司(作為業主)；及
(2) 佳偉(作為租客)。
- 物業：
香港九龍金巴利道26號及加拿芬道55號金巴利26號商業發展之地下低層商舖。
- 期限：
二零二六年二月二十二日至二零二八年二月二十一日
(包括首尾兩日)。
- 建築面積：
約1,030平方米。
- 該物業用途：
該物業須用作以「霸嗎拉麵」商號經營日式拉麵餐廳。
- 租金：
佳偉須向業主支付月租，包括每月基本租金及每月營業額租金，方式如下：(i)每月基本租金為275,000港元，須於每個曆月首日支付；及(ii)每月營業額租金為每月總營業額之14%超出每月基本租金之金額，須於其後月份之14日內支付。每月總營業額指佳偉於／從該物業之業務所產生或應收之一切形式收入。
- 免租期：
兩個月，分別為(i)二零二六年二月二十二日至二零二六年三月二十一日(包括首尾兩日)；及(ii)二零二七年二月二十二日至二零二七年三月二十一日(包括首尾兩日)。
- 其他付款：
佳偉須向業主支付：(i)管理費每月6,117港元；(ii)差餉每季38,250港元；及(iii)地租每季22,950港元；以上所有費用均可不時調整。
- 按金：
佳偉須向業主繳交相當於四個月租金金額之抵押按金。租金、管理費、差餉及地租調整時，佳偉須立即向業主支付經調整抵押按金之差額。據此，佳偉最初須向業主繳交1,206,068港元之抵押按金。

租賃協議項下之應付租金、管理費、差餉及地租均以現金結算，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	5,531

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

本集團自二零一六年起於該物業以「霸嗎拉麵」品牌經營特許經營日式拉麵餐廳，過往表現大體上令人滿意。本公司計劃繼續經營該餐廳。訂立租賃協議將使本集團能夠繼續於該物業經營餐廳，並避免本集團產生搬遷費用。目前，本公司於香港共有4間「霸嗎拉麵」餐廳。董事會認為於該物業經營該餐廳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、佳偉及業主之資料

本公司及佳偉之資料

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。佳偉為於香港註冊成立之有限公司及本公司全資擁有之附屬公司。佳偉主要從事餐廳之營運。

業主之資料

業主為於香港註冊成立之有限公司，主要從事房地產活動。業主之最終實益擁有人為李志強先生及梁安琪女士。

據董事經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
「佳偉」	指 佳偉餐飲有限公司，於香港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 華競投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為租賃協議項下之業主
「租賃協議」	指 於二零二五年十一月二十日由佳偉簽署並交付予業主簽署之有關該物業租賃之租賃協議
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該物業」	指 香港九龍金巴利道26號及加拿芬道55號金巴利26號商業發展之地下低層商舖
「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

代表董事會
佳景集團有限公司
董事總經理
陳澤武

香港，二零二五年十一月二十日

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。