

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－訂立經營協議

董事會宣佈，於二零二六年二月十三日，本公司全資附屬公司駿盈(作為商戶)訂立該協議，倘該協議由營運商加簽，營運商同意授予駿盈使用該物業用作經營日式餐廳之權利，租金為(i)每月基本費用或(ii)每月營業額費用(以較高者為準)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，營運商及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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。由於有關該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，訂立該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，於二零二六年二月十三日，本公司全資附屬公司駿盈(作為商戶)訂立該協議，而倘該協議由營運商加簽，營運商同意根據該協議所載條款及條件授予駿盈以「江戶日本料理」品牌使用該物業用作日式餐廳之權利。

\* 僅供識別

## 該協議

該協議之主要條款如下：

- 訂約方： (1) 營運商(作為該物業之出租人)；及  
(2) 駿盈(作為商戶)。
- 物業： 澳門新濠天地F110A舖
- 合約期限： 自該協議的簽署日起至交易開始日期第五週年前一日止。
- 初始裝修期： 自交接日(含該日)起計150天。
- 實用建築面積： 約4,755平方呎。
- 該物業用途： 該物業須用作以「江戶日本料理」為品牌之餐廳。
- 租金： 駿盈須於交易開始日期起至緊接其第五週年前一日止的五年期間，向營運商支付(i)每月基本費用(定義見下文)或(ii)每月營業額費用(定義見下文)，以較高者為準。
- 基本費用(「**基本費用**」)每月200,000澳門元，須按月預付，於收到營運商之書面發票後14日內支付。
- 營業額費用(「**營業額費用**」)為(i)第一及第二年每月營業額之12%；(ii)第三及第四年每月營業額之13%；及(iii)第五年每月營業額之14%。營業額費用須按月於收到營運商之書面發票後14日內支付。
- 其他付款： 於駿盈簽署並交付該協議予營運商後，駿盈須向營運商支付管理費每月79,646.30澳門元及由營運商提供之水電、空調、設備及／或服務之費用，以上所有費用均可不時調整。

按金： 於駿盈簽署並交付該協議予營運商後，駿盈須向營運商存置以下現金按金：(i)初期現金按金279,646.30澳門元(相當於一個月之基本費用及管理費)；及(ii)初期裝修工程現金按金100,000澳門元。

銀行擔保： 於駿盈簽署並交付該協議予營運商後，駿盈須向營運商提供一筆相當於三個月之基本費用及管理費之銀行擔保，以確保駿盈遵守及履行該協議。倘管理費獲調整或營運商根據銀行擔保提出索償，駿盈須就該等差額向營運商提供補充或替代銀行擔保。據此，駿盈須於初始階段向營運商提供金額為838,938.90澳門元之銀行擔保。

營運商可根據銀行擔保要求支付該協議項下任何未付費用或款項，或因駿盈違反該協議而蒙受之損失。該銀行擔保須由營運商保留，直至交易開始日期之第五週年前一日(或該協議提前終止之日)。

該協議項下之應付租金、管理費、公用事業費用、空調費及其他費用均以現金結算，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該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
該協議	8,533

以上金額參考該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。

## 訂立該協議之理由及裨益

本集團自二零零九年起於該物業所在地以「江戶日本料理」品牌經營日式餐廳，過往表現大體上令人滿意。鑒於訪澳旅客水平持續上升及「江戶日本料理」於澳門品牌聲譽良好，本公司計劃於該物業繼續經營該餐廳。目前，本公司於澳門共有3間「江戶日本料理」餐廳。董事會認為於該物業經營該餐廳有助於為本集團帶來穩定之營業額及盈利。

該協議項下之費用條款乃由該協議訂約方參考附近區域類似物業之現行市場租金經公平磋商後釐定。董事認為，該協議之條款符合一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本公司、駿盈及營運商之資料

### 本公司及駿盈之資料

本公司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。駿盈為根據澳門法例註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司。駿盈主要從事餐廳及美食廣場櫃位之營運。

### 營運商之資料

營運商為根據澳門法例註冊成立之有限公司，主要在澳門從事度假村開發及相關營運。營運商之最終實益擁有人為新濠國際發展有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)，其股份於聯交所主板上市(股份代號：200)。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，營運商、其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該協議項下該物業之使用權收購確認為一項使用權資產收購。由於有關該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，訂立該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：

「該協議」	指	於二零二六年二月十三日由駿盈簽署並交付予營運商供其簽署，授予該物業使用權之經營協議
「董事會」	指	本公司董事會
「駿盈」	指	駿盈餐飲有限公司，根據澳門法例註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，作為該協議項下之商戶
「本公司」	指	佳景集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：703)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「交接日」	指	營運商根據該協議釐定並通知的日期(暫定為二零二六年三月)
「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
「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
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「營運商」	指	新濠天地度假村有限公司，根據澳門法例註冊成立之有限公司，作為該協議項下之營運商

「該物業」	指	澳門新濠天地新濠大道F110A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
「交易開始日期」	指	初期裝修工程完成之日；或若初期裝修工程未於初期裝修期屆滿當日或之前完成，則為初期裝修期屆滿後首日。初期裝修期為自交接日(含該日)起計150天
「營業額」	指	駿盈、任何持牌人、承批公司或佔用該物業之其他人士，於該物業內、前方或之上進行任何性質之業務及活動時，就所有售出、租賃、出租或以其他方式處置之貨品，以及所有售出或提供之服務，所收取或應收之所有款項或其他代價之總和

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零二六年二月十三日

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。