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)

須予披露交易
訂立(1)商舖使用權協議及
(2)倉儲單位使用許可

董事會宣佈，於二零二五年五月二十二日，本公司全資擁有之附屬公司佳英訂立(a)商舖協議，倘獲業主加簽，業主同意授予佳英使用該物業經營食品手信銷售亭權利，為期3年，租金為(i)每月基本費用及(ii)年度營業額款項；及(b)倉儲許可，倘獲業主加簽，業主同意授予佳英於商舖協議期限內使用該倉儲單位存放擬於該物業出售或提供服務的貨物及物料之權利，租金為每月許可費。

據董事所深知，業主、其最終實益擁有人及其各自聯繫人士均為獨立第三方。

根據香港財務報告準則第16號，本公司應根據該等協議將該物業及該倉儲單位之使用權收購確認為資產收購。根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行之交易須合併計算。由於有關該等協議項下應付費用按合併基準計算之其中一項適用百分比率超過5%但全部少於25%，故根據上市規則，該等協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。根據上市規則第14章，其須遵守通知及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

* *僅供識別*

董事會宣佈，於二零二五年五月二十二日，本公司之全資擁有附屬公司佳英訂立(a)商舖協議，倘獲業主加簽，業主同意根據商舖協議所載條款及條件授予佳英使用該物業作為食品手信銷售亭之權利，以「澳門英記餅家」品牌名稱展示及零售正宗澳門食品手信及烘焙產品；及(b)倉儲許可，倘獲業主加簽，業主同意授予佳英使用該倉儲單位存放擬於該物業出售或提供服務的貨物及物料之權利。

商舖協議

商舖協議之主要條款載列如下：

訂約方： (1) 業主(作為該物業的業主)；及

(2) 佳英(作為商戶)。

物業： 澳門威尼斯人度假村威尼斯人購物中心1層K12舖。

租期： 自裝修期最後一日的次日起計為期3年(定義見下文)(「**租期**」)。

裝修期： 自二零二五年八月一日起至二零二五年八月七日止為期七天，或根據商舖協議之條款及條件作出變動。

建築面積： 約200平方呎。

租金： 佳英須向業主支付：

(i) 租期首24個月的基本費用(「**基本費用**」)為每月280,000港元，其後12個月每月290,000港元，於每月第一日支付；及

(ii) 營業額款項(「**營業額款項**」)，每個曆年內佳英自該物業所進行之所有業務中所收取營業額之15%，減該曆年內已付或應付的基本費用總額。營業額款項按年計算及支付。

根據商舖協議之費用總額將以現金支付，並由本集團內部資源撥付。

按金： 佳英須向業主存置保證金，870,000港元以現金支付及870,000港元以銀行擔保支付。

倉儲許可

倉儲許可之主要條款載列如下：

訂約方： (1) 業主(作為該倉儲單位的業主)；及

(2) 佳英(作為獲授權人)。

倉儲單位： 澳門威尼斯人度假村威尼斯人購物中心3層D7倉儲單位。

租期： 自二零二五年八月一日起至商舖協議項下的租期終止時止。

建築面積： 約57平方呎。

許可費： 佳英每月須向業主支付3,420.00港元的許可費(「**許可費**」)。

根據倉儲單位之許可費總額將以現金支付，並由本集團內部資源撥付。

按金： 佳英須向業主存置10,260.00港元之保證金，以現金支付。

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等協議將該物業及該倉儲單位之使用權收購確認為資產收購：

	金額 *千港元*
該等協議	9,087

上述金額參考使用權付款總額(包括該等協議項下應付基本費用及許可費總額、印花稅及估計復原費用)之現值及基於本集團就其所有其他使用權資產現時使用之年貼現率8.41%計算得出。

訂立該等協議之理由及裨益

本集團擬於該物業以「澳門英記餅家」品牌名稱經營食品手信銷售亭，展示及零售正宗澳門烘焙產品，以擴展其在澳門的銷售渠道。鑒於澳門旅客訪客人數持續上升及該物業客流量強勁，董事會認為訂立商舖協議將有助本集團創造穩定營業額。董事會亦認為，根據倉儲許可使用該倉儲單位對該物業之擬定業務運作屬必要且附帶相關。

該等協議項下之費用條款乃由該等協議訂約方參考附近區域類似物業之現行市場用戶費用經公平磋商後釐定。董事認為，該等協議項下擬進行之交易是於本集團一般日常業務中進行，該等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、佳英及業主之資料

本公司及佳英之資料

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。佳英為於澳門註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司。佳英主要從事食品手信產品之營運及銷售。

業主之資料

業主為根據澳門法例註冊成立之有限公司，主要在澳門從事酒店、餐廳、購物中心及會展之營運。業主之最終實益擁有人為金沙中國有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1928)。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主、其最終實益擁有人及其各自之聯繫人士均為獨立第三方。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司應根據該等協議將該物業及該倉儲單位之使用權收購確認為資產收購。根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行之交易須合併計算。由於有關該等協議項下應付費用按合併基準計算之其中一項適用百分比率超過5%但全部少於25%，故根據上市規則，該等協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。根據上市規則第14章，其須遵守通知及公佈規定，但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：

「商舖協議」	指	於二零二五年五月二十二日由佳英簽署並交付予業主供其簽署之該物業使用權授予協議
「該等協議」	指	商舖協議及倉儲許可
「董事會」	指	本公司董事會
「佳英」	指	佳英食品有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，作為商舖協議項下之商戶及倉儲許可之獲授權人
「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(股份編號：703)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士(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
「業主」	指	威尼斯人路氹股份有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，作為該等協議項下該物業及該倉儲單位之業主
「該物業」	指	澳門威尼斯人度假村威尼斯人購物中心1層K12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
「倉儲許可」	指	於二零二五年五月二十二日由佳英簽署並交付予業主供其簽署之該倉儲單位使用許可
「該倉儲單位」	指	澳門威尼斯人度假村威尼斯人購物中心3層D7倉儲單位

承董事會命
佳景集團有限公司
董事總經理
陳澤武

香港，二零二五年五月二十二日

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。