

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－重續使用權協議

董事會宣佈，於二零二六年四月三十日，本公司全資附屬公司駿盈(作為商戶)訂立該協議，倘該協議由業主加簽，業主同意授予駿盈使用該物業之權利，為期三年，自二零二七年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止期間生效。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主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，於二零二六年四月三十日，本公司全資附屬公司駿盈(作為商戶)訂立該協議，而倘該協議由業主加簽，業主同意根據該協議所載條款及條件授予駿盈使用該物業之權利。

\* 僅供識別

## 該協議

該協議之主要條款如下：

- 訂約方： (1) 業主(作為該物業之出租人)；及  
(2) 駿盈，本公司之全資附屬公司(作為商戶)。
- 物業： 澳門威尼斯人度假村大運河購物中心三樓2522號舖。
- 期限： 為期三年，自二零二七年一月一日起至二零二九年十二月三十一日止期間生效(包括首尾兩日)。
- 建築面積： 約1,297平方呎。
- 該物業用途： 該物業除用作專門供應拉麵、鐵板牛排及相關日本料理之美食廣場櫃位外，不得用作任何其他用途。
- 租金： 駿盈須向業主支付(i)每月基本費用(「**基本費用**」)，於每月首日支付，以及(ii)每年營業額費用(「**營業額費用**」)，於每年三月一日或之前支付。  
  
第一年、第二年及第三年之每月基本費用分別為609,590港元、622,560港元及635,530港元。  
  
營業額費用應為就該物業經營所有業務所收取年度營業額之18%超過該年度應付基本費用總額之金額。
- 其他付款： 駿盈須向業主支付(i)每月約112,748港元之管理費及其他徵費，於每月首日預付，除非業主另行通知，否則有關費用將於每年一月一日上調5%；及(ii)供應至該物業之公用事業費用，所有費用可不時予以調整。
- 按金： 駿盈須於簽署本協議當日或之前，以現金向業主繳付1,906,590港元之按金，並以即期銀行擔保方式繳付1,906,590港元。若基本費用獲上調，駿盈須於上調後基本費用之首期付款到期日，按基本費用上調百分比向業主支付額外按金。若按金根據本協議被動用，駿盈須另行向業主支付足夠金額，以補回被動用之按金數額。

該協議項下之應付租金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 19,725

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

本集團自二零零八年起於該物業經營一家美食廣場櫃位，過往表現大體上令人滿意。鑒於訪澳旅客水平持續上升，本公司計劃於該物業繼續經營該美食廣場櫃位。董事會認為於該物業經營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、駿盈及業主之資料

### 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。

## 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、購物商場以及會議與展覽之營運。業主之最終實益擁有人為金沙中國有限公司(一家於開曼群島註冊成立之有限公司)，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，業主及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	於二零二六年四月三十日由駿盈簽署並交付予業主供其簽署，授予該商舖使用權之協議
「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
「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
「業主」	指	威尼斯人路氹股份有限公司，根據澳門法例註冊成立之有限公司，作為該協議項下之業主
「該物業」	指	澳門威尼斯人度假村大運河購物中心三樓2522號舖
「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

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零二六年四月三十日

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。