

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，於二零二四年一月二十四日，盈申餐飲(於本公佈日期由本公司及陳先生分別擁有50.8%及49.2%權益)(作為租客)與業主訂立租賃協議，據此，盈申餐飲獲授權將該物業用於營運一間家常葡式餐廳，租期自二零二四年一月二十四日起及二零二九年四月七日(包括首尾兩日)止，(i)二零二四年四月八日至二零二七年四月七日期間之月租為255,000港元；及(ii)二零二七年四月八日至二零二九年四月七日期間之月租為288,150港元。

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確認為一項資產收購。由於有關租賃協議項下應付租金之其中一項適用百分比率超過5%但低於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。因此，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。

* 僅供識別

董事會宣佈，於二零二四年一月二十四日，盈申餐飲(於本公佈日期由本公司及陳先生分別擁有50.8%及49.2%權益)(作為租客)與業主訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下：

租賃協議

- 日期：二零二四年一月二十四日
- 訂約方：(1) 德壽閣管理有限公司(作為業主)；及
(2) 盈申餐飲(於本公佈日期由本公司及陳先生分別擁有50.8%及49.2%權益)(作為租客)。
- 物業：氹仔地堡街290至292號及榮光巷64至72號。
- 租期：租期自二零二四年一月二十四日起至二零二九年四月七日(包括首尾兩日)止。
- 免租期：自二零二四年一月二十四日起至二零二四年四月七日(包括首尾兩日)為期75日。
- 建築面積：約476平方米。
- 租金：租客須向業主支付(i)二零二四年四月八日至二零二七年四月七日期間每月255,000港元之租金；及(ii)二零二七年四月八日至二零二九年四月七日期間每月288,150港元之租金，須於各曆月之第七日支付。
- 按金：租客須向業主存置510,000港元之保證金，另加1,530,000港元之銀行擔保。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司需按下文所述將該物業之使用權確認為一項資產收購：

	金額 千港元
租賃協議	13,852

上述金額參考租賃付款總額之現值(包括印花稅及估計復原費用)及基於本集團就其所有其他使用權資產現時使用之貼現率5.89%計算得出。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團計劃於澳門氹仔商業區地堡街營運一間家常葡式餐廳，其亦毗鄰官也街，餐廳及烘焙店林立。鑒於澳門訪客人數不斷增加，該區域之餐廳及烘焙店廣受遊客歡迎，該區域之餐廳業務前景良好。董事會認為訂立租賃協議將為本集團帶來穩定之營業額。

租賃協議項下之條款及應付租金由業主與租客經參考獨立第三方就租賃附近區域類似物業所收取現行市場租金經公平磋商後釐定。

董事認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，租賃協議之條款按正常商業條款且經公平磋商訂立。租賃協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、租客及業主之資料

本公司及租客之資料

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。盈申餐飲為於澳門註冊成立之有限公司，主要於澳門從事餐廳之營運。盈申餐飲於本公佈日期由本公司及陳先生分別擁有50.8%及49.2%權益。

業主之資料

業主為於澳門註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。業主由傑仁一人有限公司及羅掌仁最終擁有。

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，本公司需將該物業之使用權確認為一項資產收購。由於有關租賃協議項下應付租金之其中一項適用百分比率超過5%但低於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。因此，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
「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
「盈申餐飲」或「租客」	指	盈申餐飲管理有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，於本公佈日期由本公司及陳先生分別擁有50.8%及49.2%權益，作為租賃協議項下之租客
「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	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「業主」	指	德壽閣管理有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，由傑仁一人有限公司及羅掌仁(均為獨立第三方)最終擁有，作為租賃協議項下之業主
「租賃協議」	指	租客與業主就該物業所訂立日期為二零二四年一月二十四日之租賃協議
「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
「陳先生」	指	陳澤武先生，本公司董事總經理兼控股股東
「該物業」	指	氹仔地堡街290至292號及榮光巷64至72號

「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，二零二四年一月二十四日

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。