

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)

有關翻新合約的須予披露交易

緒言

董事會宣佈，(i)於二零二六年六月十五日，本公司全資附屬公司駿盈與承建商訂立翻新合約I，據此，承建商須於該地塊進行翻新工程I；及(ii)於二零二六年九月三日(交易時段結束後)，駿盈與承建商訂立翻新合約II，據此，承建商須於該地塊進行翻新工程II。

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

上市規則涵義

根據翻新合約進行的翻新工程，將資本化為本集團之物業、廠房及設備。因此，訂立各項翻新合約均構成上市規則第14章項下本集團的資產收購。

由於翻新合約I之所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故翻新合約I並不構成本公司之須予公佈交易，且毋須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

由於翻新合約II之適用百分比率中一項或多項超過5%但全部均低於25%，故訂立翻新合約II構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

* 僅供識別

由於翻新合約乃駿盈與承建商於12個月期間內訂立，且屬於性質相似的交易，故根據上市規則第14.22條，該等交易須合併為一系列交易。由於翻新合約按合併基準計算之適用百分比率中一項或多項超過5%但全部均低於25%，故訂立翻新合約構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。因此，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，(i)於二零二六年六月十五日，本公司全資附屬公司駿盈與承建商訂立翻新合約I，據此，承建商須於該地塊進行翻新工程I；及(ii)於二零二六年九月三日(交易時段結束後)，駿盈與承建商訂立翻新合約II，據此，承建商須於該地塊進行翻新工程II。

翻新合約I

翻新合約I之主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月十五日

訂約方：

- (i) 駿盈(本公司之全資附屬公司)；及
- (ii) 承建商。

地塊：澳門路氹填海區，霍英東博士大馬路48，112，172，182，238，266，296，322，362及472號，頤居酒店地面層(L01)及地庫層(L00)

翻新工程I的範圍：承建商須按供應及安裝基準，於該地塊之餐廳物業進行土木工程及防水處理工程，並須符合駿盈之要求。進行該等工程時，承建商須提供一切進行工程所需之主要及輔助材料、設備、機械、工作平台、棚架、工具及其他設施，惟指定由駿盈供應之材料及設備除外。

承建商須負責一切與工程有關之費用，包括但不限於勞工成本、施工及安裝成本、建築材料運輸及交付成本、應急費用及稅項。承建商亦須根據澳門適用法律法規，為進行工程購買合適的承建商全險保險。

翻新期： 承建商須於該地塊業主許可入場之日起動工進行翻新工程I，並須於動工日期起計50日內完成翻新工程I，且無論如何須於二零二六年七月三十一日或之前完成。

於本公佈日期，翻新工程I已完工超過80%。為確保工程質量，駿盈與承建商已同意，剩餘的翻新工程I將安排於翻新工程II動工後與翻新工程II協調進行及完成。

質保期： 承建商須就全部已竣工工程提供保修，就所有非防水工程提供1年保修期，及就所有防水工程提供10年保修期，各保修期均由翻新工程I之竣工日期起計算。在適用保修期內，倘任何已竣工工程出現並非由駿盈所致之質量缺陷，承建商須負責進行所需修補，所產生之一切勞工及材料費用由承建商承擔。倘承建商未能遵從，駿盈有權安排第三方進行所需修補，所產生之一切費用將從應付承建商之保留金I（定義見下文）中扣除。倘保留金I不足以支付該等費用，承建商須就由此產生之一切損失向駿盈作出彌償。

合約價款： 翻新工程I的一次性合約價款為1,130,000澳門元（相當於約1,096,100港元）。

付款條款： 該合約價款由駿盈以現金分三期支付：

- (i) 合約價款的30%已於簽署翻新合約I後支付；
- (ii) 合約價款的60%須於承建商完成翻新工程I，且駿盈及地塊業主完成對翻新工程I的驗收後支付；及
- (iii) 合約價款的10%為保留金（「**保留金I**」），將於非防水工程的一年質保期屆滿後，經駿盈與承建商共同對翻新工程I進行複檢並確認質量合格後支付。

翻新合約II

翻新合約II之主要條款概述如下：

日期：二零二六年九月三日(交易時段結束後)

訂約方：(i) 駿盈(本公司之全資附屬公司)；及
(ii) 承建商。

地塊：澳門路氹填海區，霍英東博士大馬路48，112，172，182，238，266，296，322，362及472號，頤居酒店地面層(L01)及地庫層(L00)

翻新工程II的範圍：承建商須按供應及安裝基準，於該地塊之餐廳物業進行精裝修／室內裝修工程及機電系統與設施安裝工程，包括設置固定裝置及配件、適配佈局的改動及加建工程、土木工程及室內裝修工程、金屬安裝工程、軟裝及活動傢俬工程、供水系統安裝工程、電力及照明系統安裝工程、空調、通風、排氣系統及消防設備安裝工程以及排水系統安裝工程，並須符合駿盈之要求。進行該等工程時，承建商須提供一切進行工程所需之主要及輔助材料、設備、機械、工作平台、棚架、工具及其他設施，惟指定由駿盈供應之材料及設備除外。

承建商須負責一切與工程有關之費用，包括但不限於勞工成本、施工及安裝成本、建築材料運輸及交付成本、應急費用及稅項。承建商亦須根據澳門適用法律法規，為進行工程購買適用保險(包括工傷及職業病保險，但不包括應由駿盈購買的承建商全險及第三方責任保險)。

- 翻新期：** 承建商須於接獲駿盈通知後翌日動工進行翻新工程II，並須於動工日期起計80日內完成翻新工程II。預期翻新工程II將於2026年第四季度內完成。
- 質保期：** 承建商須就全部已竣工工程提供保修，就所有非防水工程提供1年保修期，及就所有防水工程提供10年保修期，各保修期均由翻新工程II之竣工日期起計算。在適用保修期內，倘任何已竣工工程出現並非由駿盈所致之質量缺陷，承建商須負責進行所需修補，所產生之一切勞工及材料費用由承建商承擔。倘承建商未能遵從，駿盈應有權安排第三方進行所需修補，所產生之一切費用將從應付承建商之保留金II(定義見下文)中扣除。倘保留金II不足以支付該等費用，承建商須就由此產生之一切損失向駿盈作出彌償。
- 合約價款：** 翻新工程II的一次性合約價款為13,300,000澳門元(相當於約12,901,000港元)。
- 付款條款：** 該合約價款由駿盈以現金分五期支付：
- (i) 合約價款的30%須於簽署翻新合約II後支付；
 - (ii) 合約價款的40%須於承建商完成翻新工程II超過60%並經駿盈核實該進度後支付；
 - (iii) 合約價款的10%須於駿盈確認承建商已完成工程且已竣工工程可正常運作，並於駿盈向相關政府主管部門提交竣工查驗申請後支付；

- (iv) 合約價款的10%須於承建商完成翻新工程II、駿盈及相關政府主管部門對翻新工程II進行查驗及驗收，以及餐廳為合法開始營業所需的所有牌照均已發出後支付；及
- (v) 合約價款的10%為保留金(「**保留金II**」)，將於非防水工程的一年質保期屆滿後，經駿盈與承建商共同對翻新工程II進行複檢並確認質量合格後支付。

訂立翻新合約之理由及裨益

本集團自二零零九年起以「江戶日本料理」品牌於該地塊位置營運日式餐廳，過往表現大體上令人滿意。於二零二六年二月，駿盈與該地塊之業主訂立經營協議，據此，業主同意授予駿盈使用該地塊餐廳物業之權利，為期五年(詳情請參閱本公司日期為二零二六年二月十三日之公佈)。駿盈旨在提升江戶日本料理的用餐環境、設施及客戶體驗，江戶日本料理為澳門歷史悠久的高端日式餐廳及知名品牌，從而鞏固其品牌形象、競爭力及市場地位。因此，駿盈訂立翻新合約，以翻新該地塊的江戶日本料理。

各項翻新合約均經招標程序及駿盈客觀評審。各項翻新合約的合約條款乃基於承建商提供的競標價釐定。駿盈經全面評估投標後，將翻新合約授予承建商，考慮的因素包括但不限於競標價、承建商的經驗及能力、翻新工程的預期範圍及複雜性、預期將產生的材料成本及勞工成本以及進行規模及複雜程度相當的翻新工程的現行市價後授予承建商。駿盈認為，承建商能夠提供符合標準的翻新服務以履行翻新合約。

各項翻新合約項下之合約價款已經及預期將以本集團之內部資源及／或銀行借貸撥付。

董事認為，翻新合約之條款(包括合約價款)及其項下擬進行之交易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。

訂約方之一般資料

本公司

本公司主要從事食物及餐飲銷售、食品手信及物業投資之業務。

駿盈

駿盈為於澳門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。

承建商

承建商為於澳門成立之有限公司。其主要從事建築及裝修工程，建築及裝修工程顧問，買賣裝修及建築材料，酒店裝修工程，公共工程。承建商由寶山建設有限公司擁有51%權益、由大正建設工程有限公司擁有37%權益及由寶華林建設有限公司擁有12%權益。

寶山建設有限公司由朱德強先生擁有50%權益及由黃毓青女士擁有50%權益。大正建設工程有限公司由林振有先生擁有51%權益、由何偉擁有25%權益及由廖承祖先生擁有24%權益。寶華林建設有限公司由蘇華林先生擁有40%權益及由黃嘉豪先生擁有60%權益。

截至本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承建商及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

上市規則涵義

根據翻新合約進行的翻新工程，將資本化為本集團之物業、廠房及設備。因此，訂立各項翻新合約均構成上市規則第14章項下本集團的資產收購。

由於翻新合約I之所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故翻新合約I並不構成本公司之須予公佈交易，且毋須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

由於翻新合約II之適用百分比率中一項或多項超過5%但全部均低於25%，故訂立翻新合約II構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

由於翻新合約乃駿盈與承建商於12個月期間內訂立，且屬於性質相似的交易，故根據上市規則第14.22條，該等交易須合併為一系列交易。由於翻新合約按合併基準計算之適用百分比率中一項或多項超過5%但全部均低於25%，故訂立翻新合約構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。因此，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的通函及股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，本公佈所用下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「駿盈」	指	駿盈餐飲有限公司，根據澳門法例成立之有限公司，為本公司全資附屬公司；
「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)；
「承建商」	指	寶正建設有限公司，根據澳門法例成立之有限公司；
「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」	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；

「中國」	指	就本公佈而言，指中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)；
「翻新合約」	指	翻新合約I及翻新合約II的統稱；
「翻新合約I」	指	駿盈與承建商於二零二六年六月十五日就土木工程及防水處理工程訂立之合約；
「翻新合約II」	指	駿盈與承建商於二零二六年九月三日就精裝修／內部裝修工程及機電系統與設施安裝訂立之合約；
「翻新工程」	指	翻新工程I及翻新工程II的統稱；
「翻新工程I」	指	根據翻新合約I進行之翻新工程；
「翻新工程II」	指	根據翻新合約II將予進行之翻新工程；
「股份」	指	本公司股份；
「股東」	指	股份持有人；
「地塊」	指	澳門路氹填海區，霍英東博士大馬路48，112，172，182，238，266，296，322，362及472號，頤居酒店地面層(L01)及地庫層(L00)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	任何實體(具有上市規則所界定「附屬公司」一詞之涵義，而「該等附屬公司」一詞須予相應詮釋)；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
佳景集團有限公司
董事總經理
陳澤武

香港，二零二六年九月三日

就本公佈而言，已於適用情況使用1.00澳門元兌0.97港元之匯率進行貨幣換算。有關匯率供說明之用，並不構成任何澳門元或港元金額已經、應可或可按該匯率予以兌換的陳述。

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。