

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)

截至二零一九年三月三十一日止三個月之虧損警告、  
本集團於二零一九年第一季度之最新業務情況、  
與獨立第三方就出售澳門全資附屬公司  
(其擁有本集團橫琴島開發項目)之  
控股或全部股本權益進行磋商  
及  
本集團橫琴島開發項目之最新情況

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

佳景集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及潛在投資者一項有關截至二零一九年三月三十一日止三個月(「本期間」或「第一季度」)之虧損警告。根據現時可得之未經審核管理資料，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔未經審核虧損約17,600,000港元，而去年同期本公司擁有人應佔未經審核溢利約為6,200,000港元。

董事會亦(i)根據其現時可得之未經審核管理資料，於本公佈就本集團第一季度業務表現；及(ii)就與獨立第三方進行有關出售本集團全資附屬公司(其擁有橫琴島開發項目)控股或全部股本權益之磋商之狀況以及有關開發項目之更新情況，提供最新情況。

\* 僅供識別

董事會謹此提醒投資者，本公佈所載第一季度之資料及經營數據以本集團未經審核管理賬目為依據，尚未經本公司核數師確認或審核，故該等數據可能有所調整並僅供投資者參考。

股東及本公司潛在投資者務須注意，上述有關出售本集團於橫琴島開發項目之磋商不一定會落實，且概不保證上述磋商將達成任何協議。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

本公佈由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

### 本期間之虧損警告

董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者一項有關本期間之虧損警告。根據現時可得之未經審核管理資料，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔以下業績：

	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
本公司擁有人應佔溢利／(虧損) 本期間	<u>(17.6)</u>	<u>6.2</u>	不適用

於本期間，儘管本集團於澳門之投資物業缺少租金收入，但本集團營業額仍錄得約4.2%之增長，而本期間本公司擁有人應佔未經審核虧損約為17,600,000港元，主要歸因於(i)其食物及餐飲業務錄得虧損約6,200,000港元，(ii)其食品手信業務錄得虧損約4,500,000港元，及(iii)本集團於澳門之投資物業缺少租金收入並錄得虧損約3,200,000港元。

於本期間就主要與本集團中國大陸附屬公司有關之海外業務換算匯兌差額而言，本集團本期間錄得未經審核其他全面虧損約8,700,000港元。

於本期間，本集團並無就其位於橫琴島(「橫琴島」)之開發項目或其臨近澳門耶穌會紀念廣場2號牌坊廣場購物旅遊中心、位處黃金地段之商業大廈(不包括自用部分)(「主要投資物業」)錄得任何公允價值收益或虧損(二零一八年：無)。

下表為對本集團本期間表現產生重大影響之未經審核虧損及收益：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
本集團食品手信業務擁有人			
應佔虧損淨額	(4.5)	(4.1)	+9.7%
出售物業所得收益	-	19.0	-100.0%
餐廳物業、廠房及設備之 撤銷虧損／減值虧損	(1.1)	(16.5)	-93.3%

## 經營財務數據

董事會謹此提供本集團於第一季度之最新表現情況。根據本集團於第一季度之未經審核管理賬目，本集團於第一季度之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
<b>營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	75.5	83.1	-9.1%
中式餐廳	46.1	51.3	-10.1%
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	22.1	31.1	-28.9%
美食廣場櫃位	44.7	17.4	+156.8%
特許經營餐廳(附註2)	62.6	63.4	-1.2%
	<b>251.0</b>	246.3	+1.9%
工業餐飲	12.5	11.6	+7.7%
食品批發	11.9	9.3	+27.9%
	<b>275.4</b>	267.2	+3.0%
食物及餐飲業務	20.2	16.4	+23.1%
食品手信業務	-	-	-
物業投資業務	-	-	-
	<b>295.6</b>	283.6	+4.2%
<b>總計</b>	<b>295.6</b>	283.6	+4.2%

附註1：「西式餐廳及其他餐廳」之營業額包括來自本集團西式餐廳及兩間三文治吧之營業額。

附註2：「特許經營餐廳」之營業額包括來自本集團之太平洋咖啡店以及胡椒廚房、広島霸嗎拉麵、風雲丸、Mad for Garlic及首首•韓式小館等餐廳之營業額。

根據本集團於第一季度之未經審核管理賬目，本集團於第一季度按地理位置劃分之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		變動 百分比
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	
營業額			
澳門	200.3	203.0	-1.3%
中國大陸	27.8	34.0	-18.2%
香港	58.7	46.6	+25.9%
台灣	8.8	-	-
總計	<u>295.6</u>	<u>283.6</u>	+4.2%

本集團於第一季度之未經審核經營財務數據概述如下：

	截至三月三十一日止三個月		變動 百分比
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	
營業額	295.6	283.6	+4.2%
銷售成本	<u>(88.7)</u>	<u>(84.7)</u>	+4.7%
毛利	206.9	198.9	+4.0%
直接經營開支	<u>(168.3)</u>	<u>(153.1)</u>	+9.9%
經營毛利	<u>38.6</u>	<u>45.8</u>	-15.7%
經營毛利率(%)	13.1%	16.1%	-3.0%

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於第一季度就營業額而言之同店表現(附註3)詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
同店營業額			
餐廳：			
日式餐廳	75.5	78.2	-3.4%
中式餐廳	43.6	47.7	-8.5%
西式餐廳及其他餐廳	13.9	14.0	-0.7%
美食廣場櫃位	18.7	17.4	+7.4%
特許經營餐廳	51.8	56.7	-8.6%
	<u>203.5</u>	<u>214.0</u>	-4.9%
工業餐飲	12.5	11.6	+7.7%
餐廳及工業餐飲業務	216.0	225.6	-4.2%
食品手信業務	14.7	16.1	-8.6%
總計	<u>230.7</u>	<u>241.7</u>	-4.5%

附註3：同店表現僅按於二零一九年及二零一八年同期營業之該等餐廳／店舖／商舖之基準作比較。

根據本集團於第一季度之未經審核管理賬目，於第一季度之本公司擁有人應佔本集團未經審核溢利／(虧損)詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
食物及餐飲業務	(6.2)	(2.5)	+148.0%
食品手信業務	(4.5)	(4.1)	+9.7%
物業投資業務	(3.2)	15.7	不適用
其他收益、公司薪金及未分配開支	(3.7)	(2.9)	+27.5%
總計	<u>(17.6)</u>	<u>6.2</u>	不適用

根據本集團於第一季度之未經審核管理賬目，於第一季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔本集團未經審核溢利／(虧損)詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
澳門	1.6	1.3	+23.0%
中國大陸	(10.1)	(12.0)	-15.8%
香港	(6.2)	16.9	不適用
台灣	(2.9)	-	-
總計	<u>(17.6)</u>	<u>6.2</u>	不適用

本集團於第一季度亦錄得以下未經審核收益／開支：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
其他收益、收益及虧損：			
—其他(附註4)	6.3	11.1	-43.2%
行政開支	(51.6)	(46.9)	+10.0%
財務成本	(7.6)	(2.4)	+216.7%

附註4：本項目主要由管理費收入、銀行利息收入及匯兌收益組成。

較二零一八年同季，本集團於第一季度之營業額表現令人滿意。於二零一九年一月，本集團已於台北開設Mad for Garlic特許經營餐廳及特許經營之店島霸嗎拉麵餐廳，並已關閉其於廣州之日式餐廳，該關閉導致該季度廠房及設備撇銷與減值產生進一步虧損約1,100,000港元。主要投資物業仍未有租客承租，因此於第一季度並無租金收入，以致對本集團整體表現產生負面影響。本集團於第一季度錄得：

- (i) 較二零一八年同季而言，營業額增加約4.2%，銷售成本(食物成本)增加約4.7%，惟直接經營開支增加約9.9%及財務成本增加約216.7%；
- (ii) 經營毛利較二零一八年同季下降約15.7%；及
- (iii) 本公司擁有人應佔虧損約17,600,000港元(二零一八年同季則為本公司擁有人應佔溢利約6,230,000港元)，其中錄得出售收益約19,000,000港元從而改善了本集團於該季度之表現。

上文載列於第一季度不同餐廳不同食物類型之表現。較二零一八年同季本集團之表現而言，本集團於第一季度營業額增加主要由於其於香港之餐廳及美食廣場櫃位之營業額上升所致，且近期開業之餐廳及美食廣場櫃位已在擴大其銷量以滿足直接經營開支之相應增幅，而財務成本激增之原因是銀行借貸水平增加。於第一季度本集團之澳門食物及餐飲業務與澳門訪客人數強勢回升相比表現欠佳，但仍優勝於略微下跌之澳門博彩收益總額及明顯下降的澳門旅客人均消費水平，澳門博彩收益總額於該第一季度同比下跌0.49%，澳門訪客人數較二零一八年同季8,545,000人次增加21.2%至10,359,000人次，而較二零一八年同季1,921澳門幣而言，於第一季度澳門旅客人均消費水平同比下降14.94%至1,634澳門幣。



本集團之食物及餐飲業務以及食品手信業務於二零一九年及二零一八年第一季度之未經審核經營毛利(即營業額減食物成本及直接經營成本)率如下：

	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	變動 百分比
食物及餐飲業務之經營毛利率：			
第一季度	<b>+14.9%</b>	+18.4%	-3.5%
食品手信業務之經營毛利率：			
第一季度	<b>-10.4%</b>	-22.0%	+11.6%

### 最新業務情況

如上文所述，本集團於第一季度蒙受嚴重虧損。於第一季度，作為對本集團餐廳表現進行持續檢討之流程，本集團已關閉其在廣州之日式餐廳，導致因廠房及設備之撇銷及減值而產生進一步虧損約1,100,000港元。本集團第一季度之同店增長錄得下降約4.5%，但本集團在香港之餐廳及美食廣場業務已實現總營業額約58,700,000港元，與二零一八年同季相比，營業額上升約25.9%。由於澳門投資物業並無租金收入，本集團於第一季度之表現繼續受到不利影響，而管理層正積極尋找潛在租客租用該投資物業。

相較於二零一八年同季，第一季度之毛利率略為下降，而本公司擁有人應佔虧損(不包括投資物業之任何公允價值收益／虧損淨額(「普通經營虧損淨額」))為17,600,000港元，而二零一八年同季則為普通經營純利約6,235,000港元。

## 與獨立第三方就出售澳門全資附屬公司(其擁有本集團橫琴島開發項目)之控股或全部股本權益進行磋商以及本集團橫琴島開發項目之最新情況

誠如先前所公佈，本集團一直與一名潛在買方(為獨立第三方)就出售本集團橫琴島開發項目之控股或全部股本權益進行磋商。儘管於有關磋商期間已出現及仍然存在一些問題，但有關磋商仍在進行中。

橫琴新區規劃國土局近期向本集團全資附屬公司佳景美食廣場項目發展有限公司(「佳景橫琴」)發出函件，提醒佳景橫琴按時進行其於橫琴島開發項目之建造工程，以於二零一九年七月三十一日前達致完成地基及地庫工程(建設標高 $\pm 0.00$ )的下一個發展里程碑。誠如佳景橫琴於二零一五年一月十二日的相關土地收購合約所載，佳景橫琴可能會就並無充分理由(因不可抗力或政府原因的任何延遲視為充分理由)達致有關下一個發展里程碑的任何延遲而面臨約人民幣628,000元的每日罰款。

佳景橫琴於橫琴島開發項目之建造工程已因多項因素而延遲，當中包括：(i)誠如先前所公佈，按橫琴新區規劃國土局要求就加強工地安全而自二零一八年五月至六月中斷施工超過40天，(ii)為此開發項目之上層結構準備招標之時間較長，(iii)此開發項目上層結構一旦開始建築工程將涉及之重大資本承諾，(iv)目前正在進行與潛在買家為出售該開發項目之持久談判，該買家可能不可避免地擔心就開發項目已作出及將予作出的任何重大資本承諾，(v)在當前嚴峻的資本環境下，難以獲得建設貸款以撥付建設該開發項目的上層結構，及(vi)由於經濟及人口增長緩慢，橫琴島商舖當前及預期未來數年之需求疲弱，可能導致該開發項目完成後產生經營虧損。預期達致完成地基及地庫工程(建設標高 $\pm 0.00$ )之下一個發展里程碑之剩餘建築工程將須花費六至九個月時間。管理層現正準備向橫琴新區規劃國土局提交適當之延期申請函，以尋求批准將與佳景橫琴所訂之有關土地收購合約之餘下發展里程碑進一步延伸。本公司將適時進一步更新該開發項目之延期申請進度。

股東及本公司潛在投資者務須注意，上述磋商不一定會落實，且概不保證上述磋商將達成任何協議。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

董事會謹此提醒投資者，本公佈所載資料及經營數據以本集團未經審核管理賬目為依據，尚未經本公司核數師審閱、確認或審核，故該等數據可能有所調整並僅供投資者參考。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零一九年六月五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(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)副主席兼執行董事黎經洪先生；(iv)執行董事梁衍茵女士；及(v)獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生。