

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)

本集團截至二零一八年三月三十一日止三個月之溢利預告
及二零一八年第一季度之最新業務情況
以及
與獨立第三方磋商出售擁有本集團於橫琴島之開發項目
之澳門全資附屬公司若干或全部股權

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。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及有意投資者一項有關截至二零一八年三月三十一日止三個月(「第一季度」)之溢利預告。根據現時所得之未經審核管理資料，本集團於第一季度錄得本公司擁有人應佔未經審核溢利約6,200,000港元，相較而言，二零一七年第一季度本公司擁有人應佔未經審核虧損則約為8,200,000港元。

董事會另提供本集團於第一季度之最新業務表現情況。董事會謹此告知，本集團已於近日物色一名潛在買方，並就出售擁有本集團於橫琴島之開發項目之本集團澳門全資附屬公司若干或全部股權與其進行磋商，該買方為獨立第三方。

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。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

* 僅供識別

本公佈由佳景集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)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。

第一季度之溢利預告

董事會謹此知會本公司股東及有意投資者一項有關第一季度之溢利預告。

根據現時所得之未經審核管理資料，本集團於第一季度錄得本公司擁有人應佔未經審核溢利約6,200,000港元，相較而言，二零一七年第一季度本公司擁有人應佔未經審核虧損則約為8,200,000港元。第一季度之本集團擁有人應佔有關未經審核溢利6,200,000港元主要由於出售持作出售之香港辦公室物業所得收益約19,000,000港元所致。

於第一季度就主要與本集團中國內地附屬公司有關之海外業務換算匯兌差額而言，本集團於第一季度錄得未經審核其他全面收益約15,400,000港元，相較而言，二零一七年第一季度之未經審核其他全面收益則約為3,400,000港元。

下表為對本集團於第一季度之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		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
食品手信業務之本集團擁有人 應佔虧損淨額	(4.1)	(5.6)	-26.8%
出售物業所得收益	19.0	-	不適用
物業、廠房及設備撇銷之 虧損／減值虧損	(16.5)	-	不適用

經營財務狀況

董事會提供本集團於第一季度之最新表現情況。根據本集團第一季度之未經審核管理賬目，本集團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		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
營業額			
餐廳：			
日式餐廳	83.1	73.5	+13.1%
中式餐廳	51.3	48.1	+6.7%
西式及其他餐廳(附註1)	31.1	22.5	+38.2%
美食廣場櫃位	17.4	17.7	-1.7%
特許經營餐廳(附註2)	63.4	32.7	+93.9%
	<u>246.3</u>	<u>194.5</u>	+26.6%
工業餐飲	11.6	11.3	+2.7%
食品批發	9.3	7.1	+31.0%
	<u>267.2</u>	<u>212.9</u>	+25.5%
食物及餐飲業務	16.4	11.5	+42.6%
食品手信業務	-	-	-
物業投資業務	-	-	-
	<u>283.6</u>	<u>224.4</u>	+26.4%

附註1：「西式及其他餐廳」之營業額包括來自本集團之西式餐廳、位於澳門國際機場之食通天、兩間三文治吧及亞蘇爾餐廳之營業額。

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及胡椒廚房、広島霸嗎拉麵、風雲丸、Mad for Garlic及Bistro Seoul等餐廳之營業額。

經營財務狀況－續

根據本集團第一季度之未經審核管理賬目，本集團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		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
營業額			
澳門	203.0	183.5	+10.6%
中國內地	34.0	22.3	+52.5%
香港	46.6	18.6	+150.5%
總計	<u>283.6</u>	<u>224.4</u>	+26.4%

本集團第一季度之未經審核經營財務狀況概述如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
營業額	283.6	224.4	+26.4%
銷售成本	<u>(84.7)</u>	<u>(67.0)</u>	+26.4%
毛利	198.9	157.4	+26.4%
直接經營開支	<u>(153.1)</u>	<u>(125.4)</u>	+22.1%
經營毛利	<u>45.8</u>	<u>32.0</u>	+43.1%
經營毛利率(%)	16.1%	14.3%	+1.8%
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	6.2	(8.2)	不適用

經營財務狀況－續

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		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
同店營業額			
餐廳：			
日式餐廳	78.9	71.6	+10.2%
中式餐廳	47.3	42.2	+12.1%
西式及其他餐廳	22.1	16.5	+33.9%
美食廣場櫃位	17.4	17.7	-1.7%
特許經營餐廳	34.1	32.3	+5.6%
	<u>199.8</u>	<u>180.3</u>	+10.8%
工業餐飲	<u>11.6</u>	<u>11.3</u>	+2.7%
餐廳及工業餐飲業務	<u>211.4</u>	<u>191.6</u>	+10.3%
食品手信業務	<u>14.4</u>	<u>10.9</u>	+32.1%
總計	<u>225.8</u>	<u>202.5</u>	+11.5%

附註3：同店表現僅按於二零一八年及二零一七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，本集團於第一季度之本公司擁有人應佔未經審核虧損詳情如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 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	(2.5)	3.2	不適用
食品手信業務	(4.1)	(5.6)	-26.8%
物業投資業務	16.4	(2.8)	不適用
其他收益、公司薪金及未分配開支	(3.6)	(3.0)	+20.0%
總計	<u>6.2</u>	<u>(8.2)</u>	不適用

經營財務狀況－續

本集團於第一季度亦錄得未經審核收益／開支如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 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)	11.1	5.0	+122.0%
行政開支	(46.9)	(39.8)	+17.8%
財務成本	(2.4)	(1.8)	+33.3%

附註4：本項目主要由管理費收入、來自業主之補償、銀行利息收入及匯兌收益組成。

二零一八年首兩個月較二零一七年首兩個月表現更佳。整體而言，二零一八年一月及二月兩個月份錄得未經審核擁有人應佔溢利約25,000,000港元，相較而言，二零一七年一月及二月兩個月份則錄得未經審核擁有人應佔虧損約500,000港元。然而，主要因澳門兩間餐廳改建為四個美食廣場櫃位及珠海三間餐廳快將結業而錄得之撇銷虧損／減值虧損總額約16,500,000港元對三月份之表現造成不利影響，並錄得虧損，導致本集團於整個第一季度僅錄得未經審核擁有人應佔溢利約6,200,000港元。

本集團食物及餐飲業務於第一季度表現理想，然而，本集團於澳門之投資物業於該季度仍未有租客承租，因此並無租金收入，對本集團整體表現造成負面影響。第一季度錄得(i)營業額較二零一七年第四季度增長約3.8%，並較二零一七年同季增長26.4%；(ii)經營毛利較二零一七年第四季度提高約4.1%，並較二零一七年同季大幅提高43.1%；及(iii)擁有人應佔溢利(撇除投資物業之任何公允價值收益／虧損)較二零一七年第四季度減少約48.8%，且第一季度錄得擁有人應佔溢利，而二零一七年同季則錄得擁有人應佔虧損。

不同食物類型餐廳於第一季度之表現載於上文。誠如上文所述，相對本集團於二零一七年同季之表現，本集團於第一季度之營業額增長主要由於其日式、中式、西式及特許經營餐廳之營業額增長所致，而本集團之日式餐廳、中式餐廳、特許經營餐廳以及西式及其他餐廳亦錄得穩健同店增長。

經營財務狀況－續

根據本集團於第一季度之未經審核管理賬目，本集團業務(撇除英記食品手信業務、出售辦公室物業所得收益及來自本集團投資物業之任何公允價值收益／(虧損)淨額)於第一季度之經調整未經審核經營財務狀況如下：

	截至三月三十一日止三個月		
	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一七年 百萬港元 (未經審核)	變動 百分比
營業額	267.2	212.9	+25.5%
銷售成本	<u>(80.1)</u>	<u>(63.6)</u>	+25.9%
毛利	187.1	149.3	+25.3%
直接經營開支	<u>(137.7)</u>	<u>(112.1)</u>	+22.8%
經營毛利	<u>49.4</u>	<u>37.2</u>	+32.8%
經調整經營毛利率(%)	18.5%	17.5%	+1.0%
經調整本公司擁有人應佔虧損	(8.7)	(2.6)	+234.6%

本集團之食物及餐飲業務以及食品手信業務於二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (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	+18.4%	+17.7%	+0.7%
食品手信業務之經營毛利率：			
第一季度	-22.0%	-45.2%	+23.2%

最新業務情況

與二零一七年同季相比，本集團於第一季度錄得可觀營業額增長26.4%，惟食物成本亦增加26.4%、直接經營開支增加22.1%及行政開支增加17.8%。相對二零一七年同季，第一季度之毛利率維持穩定，而EBITDA則上升145.0%。本集團於第一季度之租金及員工成本分別較二零一七年同季飆升24.6%及20.2%。經計及於第一季度出售辦公室物業所得收益約19,000,000港元，第一季度本公司擁有人應佔溢利(不包括任何特別/非經常收入或任何投資物業之公允價值收益/虧損淨額)(「普通經營溢利淨額」)為6,200,000港元，而二零一七年同季之普通經營虧損淨額則約為8,200,000港元。

本集團於第一季度之未經審核普通經營溢利淨額主要來自出售香港辦公室物業所得收益約19,000,000港元。倘不計及出售香港辦公室物業所得該等收益，則本集團會於第一季度繼續錄得未經審核普通經營虧損淨額，主要歸因於(i)本集團食品手信業務應佔虧損；(ii)本集團之澳門投資物業缺少租金收入；及(iii)澳門兩間餐廳改建為四個美食廣場櫃位及珠海三間餐廳快將結業產生物業、廠房及設備撇銷虧損/減值虧損虧損約16,500,000港元。本集團於第一季度之表現與澳門訪客人數增幅大致相符。與二零一七年同季相比，本集團於第一季度之餐廳及工業餐飲業務之同店表現錄得10.3%之利好增長，而食品手信業務之同店表現則錄得32.1%之強勁增長。與二零一七年同季相比，第一季度合共錄得8,546,000名澳門訪客，增加8.6%，即增加674,000名訪客，而澳門博彩收益總額亦上升20.52%。

最新業務情況－續

於第一季度，本集團於珠海華發喜來登酒店新開設日式餐廳「江戶」。管理層正積極物色租客承租澳門投資物業。本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心已展開室內裝修工程，並即將投入營運。如本公司先前於二零一七年年報所公佈，由於部分土地（「橫琴土地」）進行之地基工程對鄰近土地建築工程之基坑第二道支撐樑之安全引致參數風險，故本集團於橫琴土地之地基工程之開發項目進度放緩，以致延誤數月。近期，本集團已向相關橫琴島地方當局提出正式申請，要求進一步延長本集團開發項目之餘下開發里程碑之期限。本集團一直就橫琴土地之物業開發項目進行地基工程。然而，有關地基工程已於上週被珠海市橫琴新區管理委員會建設環保局暫停，其要求該物業開發項目之項目經理加強若干安全措施，如改善小部分圍板（臨時圍欄）及於施工現場增設隔塵網覆蓋挖掘出來之土壤。預期本集團將於隨後幾週內全面符合該等安全措施之要求。

與獨立第三方磋商出售擁有本集團於橫琴島之開發項目之澳門全資附屬公司若干或全部股權

如本公司先前於二零一六年及二零一七年年報所披露，本集團一直就橫琴島之開發項目檢討及考慮本集團之資源，以期引進適合之合作夥伴。本集團已於近日物色一名潛在買方，並就出售擁有本集團於橫琴島之開發項目之本集團澳門全資附屬公司若干或全部股權與其進行磋商，該買方為獨立第三方。

本公司股東及有意投資者須注意，上述磋商不一定會落實及概不保證上述磋商將訂立任何協議。本公司股東及有意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。本公司股東及有意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，二零一八年五月十五日

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。