

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月之虧損警告、

本集團於二零一九年第二季度之最新業務情況

及

與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  
進行磋商的最新資料

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六月三十日止六個月(「本期間」)之虧損警告。根據現時可得之未經審核管理資料，本集團二零一九年第一季度(「第一季度」)錄得本公司擁有人應佔未經審核虧損約17,600,000港元及二零一九年第二季度(「第二季度」)錄得本公司擁有人應佔未經審核虧損約52,100,000港元，而二零一八年第一季度本公司擁有人應佔未經審核溢利約為6,200,000港元及二零一八年第二季度本公司擁有人應佔未經審核虧損約為21,100,000港元。因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔未經審核虧損約69,700,000港元，而二零一八年同期本公司擁有人應佔未經審核虧損約為14,900,000港元。

\* 僅供識別

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二季度及本期間業務表現；及(ii)就與獨立第三方就出售本集團橫琴島開發項目之若干或全部股本權益進行磋商，提供最新資料。

董事會謹此提醒投資者，本公佈所載第二季度及本期間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。

股東及本公司潛在投資者務須注意，上述有關出售本集團橫琴島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(虧損)/溢利			
第一季度*	(17.6)	6.2	不適用
第二季度	(52.1)	(21.1)	+146.9%
本期間	(69.7)	(14.9)	+367.7%

\* 二零一八年第一季度之本公司擁有人應佔溢利約6,200,000港元包括出售收益約19,000,000港元，以此改善本集團於該季度之表現，而如不計及該出售收益，本公司將承受二零一八年第一季度本公司擁有人應佔虧損約12,800,000港元。

本集團之經營環境因競爭激烈而一直面對重重挑戰，以致本期間產生本公司擁有人應佔虧損約69,700,000港元。於本期間，本集團未能自澳門「主要投資物業」(定義見下文)錄得租金收入，其自主要投資物業錄得公允價值虧損淨額約21,100,000港元，而自橫琴島之發展物業項目(「橫琴地塊」)則錄得公允價值收益淨額約3,500,000港元。

於二零一九年六月三十日，主要投資物業包括牌坊廣場購物旅遊中心樓高六層之商業大廈(不包括其自用部分)之地下至三樓及地庫二樓全部範圍以及地庫一樓及三樓之部分範圍以及本集團之橫琴地塊，已由獨立專業估值師進行估值，估價分別約為481,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)及約450,100,000港元(相當於人民幣396,000,000元)(二零一八年十二月三十一日：442,000,000港元(相當於人民幣387,600,000元))。本集團就橫琴地塊錄得公允價值收益淨額約3,500,000港元(即公允價值收益總額4,670,000港元)，及就主要投資物業錄得公允價值虧損淨額約21,100,000港元(即公允價值虧損總額24,000,000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，本集團錄得整體其他全面虧損約700,000港元，而二零一八年同期錄得整體其他全面虧損約5,300,000港元。

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：

	截至六月三十日止六個月		
	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	(8.1)	(9.0)	-10.0%
出售物業所得收益	-	19.0	-100.0%
物業、廠房及設備之撇銷			
虧損/減值虧損	(1.7)	(25.0)	-93.2%
主要投資物業之公允價值虧損淨額	(21.1)	-	不適用
橫琴地塊之公允價值收益淨額	<u>3.5</u>	<u>12.6</u>	-72.2%

## 經營財務數據

董事會謹此提供有關本集團第二季度及本期間表現之最新資料。根據本集團於第二季度之未經審核管理賬目，本集團於第二季度之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至六月三十日止三個月		
	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	72.0	76.4	-5.7%
中式餐廳	38.1	43.0	-11.3%
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	22.5	27.9	-19.3%
美食廣場櫃位	39.8	15.4	+158.4%
特許經營餐廳(附註2)	56.4	58.9	-4.2%
	<b>228.8</b>	221.6	+3.2%
工業餐飲	8.9	10.5	-15.2%
食品批發	11.9	10.3	+15.5%
	<b>249.6</b>	242.4	+2.9%
食物及餐飲業務	18.3	13.6	+34.5%
食品手信業務	-	-	-
物業投資業務	-	-	-
	<b>267.9</b>	256.0	+4.6%

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。

根據本集團於第二季度之未經審核管理賬目，本集團於第二季度按地理位置劃分之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至六月三十日止三個月		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	180.6	181.3	-0.3%
中國大陸	24.6	30.2	-18.5%
香港	55.4	44.5	+24.4%
台灣	7.3	-	不適用
總計	<u>267.9</u>	<u>256.0</u>	+4.6%

本集團於第二季度之未經審核經營財務數據概述如下：

	截至六月三十日止三個月		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	267.9	256.0	+4.6%
銷售成本	<u>(80.3)</u>	<u>(75.7)</u>	+6.0%
毛利	187.6	180.3	+4.0%
直接經營開支	<u>(166.3)</u>	<u>(153.8)</u>	+8.1%
經營毛利	<u>21.3</u>	<u>26.5</u>	-19.6%
經營毛利率(%)	7.9%	10.3%	-2.4%

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於第二季度就營業額而言之同店表現(附註3)詳情如下：

	截至六月三十日止三個月		
	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>同店營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	72.0	72.1	-0.1%
中式餐廳	34.8	38.8	-10.3%
西式餐廳及其他餐廳	17.3	14.7	+17.6%
美食廣場櫃位	16.3	15.4	+5.8%
特許經營餐廳	47.5	52.8	-10.0%
	<u>187.9</u>	<u>193.8</u>	-3.0%
工業餐飲	7.4	8.3	-10.8%
餐廳及工業餐飲業務	<u>195.3</u>	<u>202.1</u>	-3.3%
食品手信業務	<u>18.3</u>	<u>13.6</u>	+34.5%
<b>總計</b>	<u><b>213.6</b></u>	<u><b>215.7</b></u>	-0.9%

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。

根據本集團於第二季度之未經審核管理賬目，於第二季度之本公司擁有人應佔未經審核業績詳情如下：

	截至六月三十日止三個月		
	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>本公司擁有人應佔(虧損)／溢利</b>			
食物及餐飲業務	(24.5)	(22.4)	+9.3%
食品手信業務	(3.6)	(4.9)	-26.5%
物業投資業務	(20.5)	10.3	不適用
其他收益、公司薪金及未分配開支	(3.5)	(4.1)	-14.6%
<b>總計</b>	<u><b>(52.1)</b></u>	<u><b>(21.1)</b></u>	+146.9%

根據本集團於第二季度之未經審核管理賬目，於第二季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔未經審核虧損明細詳情如下：

	截至六月三十日止三個月		
	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
本公司擁有人應佔虧損			
澳門	(27.0)	(1.6)	+1,587.5%
中國大陸	(8.1)	(6.9)	+17.3%
香港	(13.6)	(12.6)	+7.9%
台灣	(3.4)	-	不適用
總計	<u>(52.1)</u>	<u>(21.1)</u>	+146.9%

本集團於第二季度亦錄得以下未經審核收益／開支：

	截至六月三十日止三個月		
	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：			
—主要投資物業之公允價值			
虧損淨額	(21.1)	-	不適用
—橫琴地塊之公允價值收益淨額	3.5	12.6	-72.2%
—物業、廠房及設備之撇銷虧損／			
減值虧損	(0.6)	(8.5)	-92.9%
—其他(附註4)	0.8	(0.5)	不適用
行政開支	(45.7)	(43.6)	+4.8%
財務成本	(7.5)	(3.1)	+141.9%

附註4：本項目主要由管理費收入、出售財務資產之溢利、銀行利息收入及匯兌收益組成。

本集團於第一季度及第二季度之未經審核營業額明細詳情如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
<b>營業額</b>		
餐廳：		
日式餐廳	72.0	75.5
中式餐廳	38.1	46.1
西式餐廳及其他餐廳	22.5	22.1
美食廣場櫃位	39.8	44.7
特許經營餐廳	56.4	62.6
	<u>228.8</u>	<u>251.0</u>
工業餐飲	8.9	12.5
食品批發	11.9	11.9
	<u>249.6</u>	<u>275.4</u>
食物及餐飲業務	249.6	275.4
食品手信業務	18.3	20.2
物業投資業務	-	-
	<u>267.9</u>	<u>295.6</u>
<b>總計</b>	<b><u>267.9</u></b>	<b><u>295.6</u></b>

本集團於第一季度及第二季度按地理位置劃分之未經審核營業額明細詳情如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
<b>營業額</b>		
澳門	180.6	200.3
中國大陸	24.6	27.8
香港	55.4	58.7
台灣	7.3	8.8
	<u>267.9</u>	<u>295.6</u>
<b>總計</b>	<b><u>267.9</u></b>	<b><u>295.6</u></b>



本集團於第一季度及第二季度之未經審核經營財務數據概述如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
營業額	267.9	295.6
銷售成本	<u>(80.3)</u>	<u>(88.7)</u>
毛利	187.6	206.9
直接經營開支	<u>(166.3)</u>	<u>(168.3)</u>
經營毛利	<u>21.3</u>	<u>38.6</u>
經營毛利率(%)	7.9%	13.1%

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於第一季度及第二季度就營業額而言之同店表現(附註3)詳情如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
<b>同店營業額</b>		
餐廳：		
日式餐廳	72.0	75.5
中式餐廳	34.8	43.6
西式餐廳及其他餐廳	17.3	13.9
美食廣場櫃位	16.3	18.7
特許經營餐廳	<u>47.5</u>	<u>51.8</u>
	187.9	203.5
工業餐飲	<u>7.4</u>	<u>12.5</u>
食物及餐飲業務	195.3	216.0
食品手信業務	<u>18.3</u>	<u>14.7</u>
總計	<u>213.6</u>	<u>230.7</u>

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。

於第一季度及第二季度之本公司擁有人應佔未經審核虧損詳情如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損		
食物及餐飲業務	(24.5)	(6.2)
食品手信業務	(3.6)	(4.5)
物業投資業務	(20.5)	(3.2)
其他收益、公司薪金及未分配開支	(3.5)	(3.7)
<b>總計</b>	<b>(52.1)</b>	<b>(17.6)</b>

於第一季度及第二季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔未經審核業績明細詳情如下：

	第二季度 百萬港元 (未經審核)	第一季度 百萬港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利		
澳門	(27.0)	1.6
中國大陸	(8.1)	(10.1)
香港	(13.6)	(6.2)
台灣	(3.4)	(2.9)
<b>總計</b>	<b>(52.1)</b>	<b>(17.6)</b>

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及第二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%
第二季度	<b>+9.5%</b>	+12.7%	-3.2%
本期間	<b>+12.3%</b>	+15.6%	-3.3%
食品手信業務之經營毛利率：			
第一季度	<b>-10.4%</b>	-22.0%	+11.6%
第二季度	<b>-14.2%</b>	-30.1%	+15.9%
本期間	<b>-12.2%</b>	-25.6%	+13.4%

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。此外，第二季度本集團之食物及餐飲業務營業額仍有所增長，但主要投資物業並無任何租金收入。本集團第二季度錄得：

- (i) 較二零一八年同季而言，營業額增加約4.6%，銷售成本(食物成本)增加約6.0%，直接經營開支增加約8.1%，行政開支增加約4.8%及財務成本增加約141.9%；
- (ii) 經營毛利較二零一八年同季下降約19.6%；
- (iii) 擁有人應佔虧損約52,100,000港元，而二零一八年同季則為擁有人應佔虧損約21,100,000港元；及
- (iv) 較二零一八年同季而言，第二季度毛利率相對平穩，而EBITDA變為負數約為27,100,000港元。

上文載列於第二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，本集團於第二季度營業額增加主要由於本集團美食廣場櫃位之營業額上升所致。本集團於第二季度之表現(尤其是澳門食物及餐飲業務之表現)與該季度澳門訪客人數大幅增加相比表現欠佳，但與澳門博彩收益之表現略微下跌情況相比表現相符，其於第二季度同比略微下跌0.64%，而較二零一八年同季8,268,000人次而言，澳門訪客人數於第二季度增加20.03%至9,925,000人次。

根據本集團於本期間之未經審核管理賬目，本集團於本期間之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至六月三十日止期間		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)	
<b>營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	147.5	159.5	-7.5%
中式餐廳	84.2	94.3	-10.7%
西式及其他餐廳	44.6	59.0	-24.4%
美食廣場櫃位	84.5	32.8	+157.6%
特許經營餐廳	119.0	122.3	-2.6%
	<b>479.8</b>	467.9	+2.5%
工業餐飲	21.4	22.1	-3.1%
食品批發	23.8	19.6	+21.4%
	<b>525.0</b>	509.6	+3.0%
食物及餐飲業務	38.5	30.0	+28.3%
食品手信業務	-	-	-
物業投資業務	-	-	-
	<b>563.5</b>	539.6	+4.4%
總計	<b>563.5</b>	539.6	+4.4%

根據本集團於本期間之未經審核管理賬目，本集團於本期間按地理位置劃分之未經審核營業額明細詳情如下：

	截至六月三十日止期間		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	380.9	384.3	-0.8%
中國大陸	52.4	64.2	-18.3%
香港	114.1	91.1	+25.2%
台灣	16.1	-	不適用
總計	<u>563.5</u>	<u>539.6</u>	+4.4%

本集團於本期間之未經審核經營財務數據概述如下：

	截至六月三十日止期間		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	563.5	539.6	+4.4%
銷售成本	<u>(169.0)</u>	<u>(160.4)</u>	+5.3%
毛利	394.5	379.2	+4.0%
直接經營開支	<u>(334.6)</u>	<u>(306.9)</u>	+9.0%
經營毛利	<u>59.9</u>	<u>72.3</u>	-17.1%
經營毛利率(%)	10.6%	13.4%	-2.8%
本公司擁有人應佔虧損	(69.7)	(14.9)	+367.7%

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於本期間就營業額而言之同店表現(附註3)詳情如下：

	截至六月三十日止期間		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)	
<b>同店營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	147.5	150.2	-1.7%
中式餐廳	77.7	85.8	-9.4%
西式及其他餐廳	34.7	28.3	+22.6%
美食廣場櫃位	35.0	32.7	+7.0%
特許經營餐廳	99.2	109.3	-9.2%
	<u>394.1</u>	<u>406.3</u>	-3.0%
工業餐飲	17.3	18.1	-4.4%
食物及餐飲業務	411.4	424.4	-3.0%
食品手信業務	26.9	29.3	-8.1%
	<u>438.3</u>	<u>453.7</u>	-3.3%

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。

根據本期間未經審核管理帳目，本期間本公司擁有人應佔未經審核業績之詳情如下：

	截至六月三十日止期間		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)	
<b>本公司擁有人應佔(虧損)／溢利</b>			
食物及餐飲業務	(30.7)	(24.9)	+23.2%
食品手信業務	(8.1)	(9.0)	-10.0%
物業投資業務	(23.7)	26.0	不適用
其他收益、公司薪金及未分配開支	(7.2)	(7.0)	+2.8%
	<u>(69.7)</u>	<u>(14.9)</u>	+367.7%

根據本期間未經審核管理帳目，本期間按地理位置劃分之本公司擁有人應佔未經審核業績明細如下：

	截至六月三十日止期間		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)	
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利			
澳門	(25.4)	(0.3)	+8,366.6%
中國大陸	(18.2)	(18.9)	-3.7%
香港	(19.8)	4.3	不適用
台灣	(6.3)	-	不適用
總計	<u>(69.7)</u>	<u>(14.9)</u>	+367.7%

本集團亦錄得以下本期間未經審核收益/開支：

	截至六月三十日止期間		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)	
其他收益、收益及虧損			
—出售物業之收益	-	19.0	-100.0%
—主要投資物業公允價值虧損淨額	(21.1)	-	不適用
—橫琴地塊公允價值收益淨額	3.5	12.6	-72.2%
—物業、廠房及設備撇銷 虧損/減值虧損	(1.7)	(25.0)	-93.2%
—其他(附註4)	7.1	10.6	-33.0%
行政開支	(97.3)	(90.5)	+7.5%
財務成本	(15.1)	(5.5)	+174.5%

附註4：本項目主要由管理費收入、出售金融資產溢利、銀行利息收入及匯兌收益組成。

## 最新業務情況

本集團於本期間之經營環境挑戰重重，擁有人應佔虧損約為69,700,000港元，於該期間，本集團錄得：

- (i) 較二零一八年同期而言，營業額增加約4.4%，銷售成本(食品成本)增加約5.3%，直接經營開支增加約9.0%、行政開支增加約7.5%及財務成本增加約174.5%；
- (ii) 經營毛利較二零一八年同期下降約17.1%；
- (iii) 本公司擁有人應佔虧損約為69,700,000港元，(二零一八年同期本公司擁有人應佔虧損約為14,900,000港元)，其中錄得出售收益約為19,000,000港元，從而改善本集團於此期間之表現；及
- (iv) 與二零一八年同期相比，毛利率相對穩定，而本期間EBITDA變為負數約為14,800,000港元。

本期間本公司擁有人應佔虧損(不包括投資物業的任何公允價值淨收益/虧損)〔普通經營虧損淨額〕為49,400,000港元，而二零一八年同期普通經營虧損淨額約為27,500,000港元。本期間的普通經營虧損淨額約為49,400,000港元，主要由於(i)本集團食品手信業務所致虧損；(ii)本集團於澳門之投資物業缺少租金收入；及(iii)物業、廠房及設備撇銷虧損/減值虧損約1,700,000港元，主要是本集團在廣州之日式餐廳關閉所致。

與二零一八年同期相比，本集團於本期間之餐廳及美食廣場櫃位之同店表現錄得3.0%降幅，而食品手信店之同店表現則錄得8.1%減幅。於本期間，本集團於澳門之食物及餐飲業務表現落後於澳門訪客人數的升幅，但與澳門博彩收益總額之輕微降幅相符，澳門合共錄得20,284,000名訪客，與二零一八年同期相比增加20.6%，而澳門博彩收益總額微跌0.57%。

於本期間，管理層已關閉其在廣州的日式餐廳及於澳門的4間餐廳。管理層於本期間開設了以下餐廳：

- 於台灣微風南山開設広島霸嗎拉麵餐廳；及
- 於台灣微風南山開設Mad for Garlic餐廳。



今年下半年，管理層還預計將於中國大陸開設1間廣島霸嗎拉麵餐廳，於香港國際機場開設1個美食廣場櫃位及於新的K11 Musea購物廣場開設名為「Food Playground」之美食廣場，管理層亦計劃將位於澳門威尼斯人度假村之葦嘉勞意大利餐廳及四五六新派滬菜餐廳分別改造成一間首首•韓式小館餐廳及一間四季火鍋餐廳。

本集團之食品手信業務於本期間持續減少虧損。本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心亦已投入運作，協助提高本集團之食品手信業務之生產效率及質素。管理層繼續推行其擴大銷售網絡之政策，增加店舖及銷售亭、增加線上銷售平台，及於中國大陸及海外國家探尋更多分銷代理商，以提升其銷售額。於本期間，本集團之食品手信業務錄得總營業額約38,500,000港元，本公司擁有人應佔虧損約8,100,000港元，而二零一八年同期之營業額約為30,000,000港元，本公司擁有人應佔虧損約為9,000,000港元。於二零一九年年底，管理層有意關閉兩間英記店舖，並新開設一間英記店舖。

誠如最近所公佈，本集團(作為業主)已與獨立第三方(作為租客)就主要投資物業(包括自用部分)訂立租賃協議，自租客業務開始或免租期結束(以較早者為準)起為期8年。訂立該租賃協議將為本集團帶來租金收入，以提升本集團之收益基礎。

更多有關本集團最新業務情況之資料將納入本公司即將公佈之二零一九年中期報告，該報告將於二零一九年八月底之前刊發。

### **與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之最新資料**

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，但有關磋商仍在緩慢進行中。

亦誠如先前所公佈，就有關本集團之橫琴地塊，管理層已向橫琴新區規劃國土局提交申請(「申請」)，以尋求批准(i)將與本集團之全資附屬公司佳景美食廣場項目發展有限公司所訂之有關土地收購合約之餘下發展里程碑進一步延伸，及(ii)變更該開發項目中若干部分作為公寓用途。管理層最近已與橫琴新區規劃國土局代表會面就有關申請進行討論，目前管理層正努力更改有關變更部分土地使用權作為服務式公寓之詳細建築規劃。

最近，本集團亦與代表其他潛在方(均為獨立第三方)行事之其他地產代理商接觸，其目的為收購本集團橫琴地塊項目之控股權益，而該等潛在方已於最近參觀本集團橫琴地塊現場，各方將適時進一步進行磋商。

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，二零一九年八月九日

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。