

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)

## 截至二零一八年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

### 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	變動 百分比
營業額	1,133,308	957,054	+18.4%
毛利	793,172	674,513	+17.6%
經營毛利	146,818	136,756	+7.3%
EBITDA	17,861	83,429	-78.6%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(60,125)	11,015	不適用
普通經營虧損淨額	(55,144)	(16,176)	+240.9%
每股基本(虧損)/盈利	(8.66)港仙	1.59港仙	不適用
每股特別末期股息	1.0港仙	1.0港仙	-
	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元	變動 百分比
資產總額	1,800,387	1,838,812	-2.1%
資產淨額	981,501	1,071,124	-8.4%
每股資產淨額	1.414港元	1.543港元	-8.4%
資產負債比率	74.8%	55.2%	+19.6%
總資產/總負債比率	2.20	2.40	-8.3%

\* 僅供識別

## 全年業績

佳景集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績如下：

### 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	5	<b>1,133,308</b>	957,054
銷售成本		<b>(340,136)</b>	(282,541)
毛利		<b>793,172</b>	674,513
直接營運開支		<b>(646,354)</b>	(537,757)
經營毛利		<b>146,818</b>	136,756
其他收益	6	<b>15,258</b>	10,268
其他收益及虧損	7	<b>(23,836)</b>	45,207
行政開支		<b>(190,312)</b>	(163,172)
分佔合營企業虧損	16	<b>(871)</b>	(2,300)
財務成本	9	<b>(11,817)</b>	(7,795)
除所得稅前(虧損)/溢利	8	<b>(64,760)</b>	18,964
所得稅抵免/(開支)	10	<b>9,227</b>	(1,901)
年度(虧損)/溢利		<b>(55,533)</b>	17,063
其他全面(虧損)/收入，扣除稅項 其後或會重新分類至損益之項目： 海外業務換算匯兌差額		<b>(20,204)</b>	25,044
年度全面(虧損)/收入總額		<b>(75,737)</b>	42,107
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		<b>(60,125)</b>	11,015
非控股權益		<b>4,592</b>	6,048
		<b>(55,533)</b>	17,063
以下人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		<b>(80,329)</b>	36,059
非控股權益		<b>4,592</b>	6,048
		<b>(75,737)</b>	42,107
每股(虧損)/盈利 —基本及攤薄(每股港仙)	12	<b>(8.66)</b>	1.59

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		429,675	393,103
投資物業		505,000	913,900
商譽	14	81,781	81,781
其他無形資產	15	20,286	9,130
預付款項及按金	17	50,193	46,225
於一間合營企業之權益	16	6,337	7,208
受限制銀行存款		-	19,192
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,093,272</b>	<b>1,470,539</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		52,006	47,779
貿易及其他應收款項	17	74,300	78,501
按公允價值計入損益之金融資產	18	108	435
受限制銀行存款		24,181	33,118
現金及等同現金項目		84,804	176,011
		<b>235,399</b>	<b>335,844</b>
分類為持作出售之出售組別資產	19	471,716	-
分類為持作出售之資產	19	-	32,429
<b>流動資產總額</b>		<b>707,115</b>	<b>368,273</b>
<b>資產總額</b>		<b>1,800,387</b>	<b>1,838,812</b>
<b>流動負債</b>			
應付一間合營企業款項	16	2,853	471
貿易及其他應付款項	20	210,816	196,626
本期稅項負債		57,222	67,025
計息借貸	21	61,277	88,052
無息借貸		1,388	1,388
		<b>333,556</b>	<b>353,562</b>
分類為持作出售之出售組別負債	19	83,045	-
<b>流動負債總額</b>		<b>416,601</b>	<b>353,562</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>290,514</b>	<b>14,711</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,383,786</b>	<b>1,485,250</b>

綜合財務狀況表—續

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
計息借貸	21	359,536	355,142
遞延稅項負債		37,320	53,555
無息借貸		5,429	5,429
非流動負債總額		<u>402,285</u>	<u>414,126</u>
負債總額		<u>818,886</u>	<u>767,688</u>
資產淨額		<u>981,501</u>	<u>1,071,124</u>
本公司擁有人應佔資本及 儲備			
股本		69,430	69,430
儲備		930,222	1,024,437
本公司擁有人應佔權益		999,652	1,093,867
非控股權益		(18,151)	(22,743)
權益總額		<u>981,501</u>	<u>1,071,124</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 1. 一般資料

佳景集團有限公司為於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其總辦事處及主要營業地址為香港干諾道中200號信德中心西翼1409室。本集團（包括本公司及其附屬公司）從事食品銷售及餐飲服務、食品手信銷售以及物業投資之業務。

### 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	客戶合約收益（澄清香港財務報告準則第15號）
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第22號	外幣交易及預付代價

*香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進—香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業之投資*

根據年度改進程序頒佈之該等修訂本對現時並不明確之多項準則作出細微且並不急切之修改。其包括香港會計準則第28號修訂本於聯營公司及合營企業之投資，澄清風險投資組織可按公允價值計量其聯營公司或合營企業的選擇乃就各聯營公司或合營企業分開作出有關選擇。

由於本集團並非風險投資組織，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

*香港財務報告準則第2號修訂本—以股份為基礎付款交易之分類及計量*

該等修訂本規定歸屬及非歸屬條件對計量以下各項時之影響之會計處理：以現金結算以股份為基礎付款；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；並對交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎付款之條款及條件作出修訂。

由於本集團並無任何現金結算之以股份為基礎付款交易，亦無就預扣稅具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)—續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效—續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具

###### (i) 財務工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號財務工具—確認及計量，將財務工具之三大會計處理範疇(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計合併。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表之已確認金額有所變動。截至二零一八年一月一日，本集團之儲備及非控股權益之非期初結餘並無受到影響。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定為按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融負債除外，而因負債信貸風險變動引致之公允價值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。然而，其取消香港會計準則第39號先前有關持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產之金融資產分類。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產之分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(貿易應收款項不包括根據香港財務報告準則第15號之重大融資部分)外，實體於初次確認時須按公允價值加交易成本(倘為並非按公允價值計入損益之金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量之金融資產；(ii)按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之金融資產；或(iii)按公允價值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產之業務模式；及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式財務工具須整體評估分類。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效 – 續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具 – 續

###### (i) 財務工具之分類及計量 – 續

當金融資產同時符合以下兩項條件，且並無指定為按公允價值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

當債務投資同時符合以下兩項條件，且並無指定按公允價值計入損益，則該債務投資按公允價值計入其他全面收益計量：

- 該債務投資由一個旨在收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

於初次確認非持作買賣之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈現投資公允價值之後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益計量之其他金融資產，均分類為按公允價值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益計量規定)為按公允價值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團之金融資產如下：

按公允價值計入損益      按公允價值計入損益其後按公允價值計量。公允價值、股息及利息收入之變動均於損益中確認。

攤銷成本                      按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)—續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效—續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具—續

###### (i) 財務工具之分類及計量—續

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則 第39號原有類別	根據香港財務報告準則 第9號之新類別	根據香港	根據香港
			會計準則 第39號於 二零一八年 一月一日 之賬面值 千港元	財務報告 準則第9號於 二零一八年 一月一日 之賬面值 千港元
上市股本投資	持作買賣	按公允價值計入損益	435	435
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項 及按金)	貸款及應收款項	攤銷成本	33,124	33,124
受限制銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	52,310	52,310
現金及等同現金項目	貸款及應收款項	攤銷成本	176,011	176,011

香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量之大部分現有規定。因此，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團於二零一八年一月一日金融負債之賬面值造成任何影響。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)—續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效—續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具—續

###### (ii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號已改變本集團之減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收款項及按攤銷成本計量之金融資產確認預期信貸虧損。現金及等同現金項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間之減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生之可能違約事件導致之預期信貸虧損；及(2) 年限內預期信貸虧損：此乃於財務預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。

###### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之約現金流量與本集團預期收取之有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近之額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟條件調整。

就其他債務財務而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算。12個月預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損之一部分，其源自可能在報告日期後12個月內發生之財務違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定財務之信貸風險自初步確認後有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產之信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日，除非本集團具有合理及可支持資料顯示更為滯後之違約準則更為合適。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)—續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效—續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具—續

#### (ii) 金融資產之減值—續

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損之呈列

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產總賬面值中扣除。

預期信貸虧損模式之影響

#### (a) 貿易應收款項之減值

誠如上文所述，本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，對於所有貿易應收款項採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤分信貸風險之特點及逾期天數分類。於二零一八年一月一日之虧損撥備按貿易應收款項之預期虧損比率釐定如下：

	預期虧損比率
即期或逾期少於1個月	0.1%
逾期1至3個月	3%
逾期超過3個月	<u>20%</u>

於二零一八年一月一日及十二月三十一日應用預期信貸虧損模式導致之減值甚微。

#### (b) 其他金融資產之減值

本集團按攤銷成本計量之其他金融資產包括其他應收款項。自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號以來，本集團已根據內部信貸評級及該等債務人之賬齡，個別評估其其他應收款項之減值，而本公司董事認為，自初步確認以來，信貸風險並無顯著增加。於二零一八年一月一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度應用預期信貸虧損模式導致之減值甚微。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效 – 續

##### A. 香港財務報告準則第9號—財務工具 – 續

###### (iii) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡條文，以全面採納香港財務報告準則第9號而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則所引起之重新分類及調整(如有)不會於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表中反映，而是於二零一八年一月一日之財務狀況表中確認。其指因採納香港財務報告準則第9號產生之金融資產與金融負債賬面值之間的差額於二零一八年一月一日之保留盈利及儲備中確認。因此，就二零一七年呈列之資料並非反映香港財務報告準則第9號之規定，而是香港會計準則第39號之規定。

就釐定所持有金融資產業務模式之評估已按於初次採納香港財務報告準則第9號當日存在之事實及情況作出。

##### B. 香港財務報告準則第15號—客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立五個步驟模式，對客戶合約產生之收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號，收益按實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額確認。

本集團已於無可行權宜之情況下利用累計影響法採納香港財務報告準則第15號。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號之累計影響(如有)確認為對於初次應用日期(即二零一八年一月一日)之保留盈利期初結餘之調整。由於香港財務報告準則第15號允許，故本集團僅對於二零一八年一月一日前尚未完成之合約應用新規定。因此，就二零一七年呈列之財務資料不予重列。如香港財務報告準則第15號所允許，本集團僅對於二零一八年一月一日前尚未完成之合約應用新規定。

香港財務報告準則第15號於確認收益時引入五步模式：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於各履約責任獲達成時確認收益

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

#### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則—自二零一八年一月一日起生效 – 續

##### B. 香港財務報告準則第15號—客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」) – 續

該準則要求實體作出判斷，於與其客戶訂約應用模式中各步驟時計及所有相關事實及情況。根據本集團之評估，自二零一八年一月一日採用香港財務報告準則第15號造成本集團會計政策變動，然而，其並無對本集團確認收益之時間及金額造成任何重大影響，且並無就權益於二零一八年一月一日期初結餘作出任何調整。然而，於本會計期間，已就採納香港財務報告準則第15號於綜合財務報表附註6呈列額外披露。

##### C. 香港財務報告準則第15號修訂本—客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號)

香港財務報告準則第15號修訂本載有識別履約責任之澄清；應用委託人及代理人之比較；知識產權許可；及過渡需要。

由於本集團之前尚未採納香港財務報告準則第15號，以及於本年度(其首年)接納其澄清，故此應用該等修訂將不會對該等財務報表造成影響。

##### D. 香港會計準則第40號修訂本投資物業—轉撥投資物業

該等修訂澄清投資物業之轉入及轉出均須涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，即等同用途改變。

該等修訂亦將準則中憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式之憑證亦可證明轉撥。

由於經澄清的處理方法與本集團先前評估轉撥的方式相同，故採納該等修訂將不會對該等財務報表造成影響。

##### E. 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第22號—外幣交易及預付代價

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團並無支付或收取外幣預付代價，故採納該等修訂將不會對該等財務報表造成影響。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

下列為已頒佈但尚未生效亦未獲本集團提早採納且可能與本集團財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於其開始生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產 出售或注資 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重大之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或支付 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	在聯營企業和合營企業中的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號業務合併之修 訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號合營安排之修 訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號所得稅之修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號借貸成本之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 對業務合併以及資產及資產收購生效，其收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期初或之後。

<sup>5</sup> 該等修訂本最初擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現時已推遲／取消。本集團繼續獲允許提早應用該等修訂本。

除下文所披露者外，管理層預期，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對本集團的財務表現及綜合財務狀況表及／或日後的綜合財務報表的披露造成重大影響。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則 – 續

##### 香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括於承租人合理肯定會行使選擇權延長租賃或行使終止租賃選擇權之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與就根據前訂準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃之承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對該兩類租賃進行不同會計處理。

該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於二零一八年十二月三十一日，誠如本公司之二零一八年年報財務報表附註所載，本集團有不可撤銷之經營租賃承擔約461,314,000港元。香港財務報告準則第16號項下之租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支將取代香港會計準則第17號項下之租金支出。資產負債表外項目所示之經營租賃承擔將於本集團財務狀況表中以「使用權資產」及「租賃負債」取代。本集團將繼續評估其租賃組合，以釐定應用該準則對本集團之綜合財務報表之影響。

該準則於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制執行。在此階段，本集團擬不會在其生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，及不會重列首次採納前年度之比較金額。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 3. 編製基準

#### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則所規定之適當披露事項。

#### (b) 計量基準

除本公司之二零一八年年報財務報表附註所載會計政策闡釋之投資物業及若干金融資產按公允價值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

#### (c) 功能及呈報貨幣

本公司之功能貨幣為澳門元(「澳門元」)，而財務報表則以港元(「港元」)呈報。本集團各實體以其本身之功能貨幣存置賬簿及入賬。由於本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市，故董事認為採納港元作為本集團及本公司之呈報貨幣更為合適。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 4. 業務及地區分部

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告(用以制定戰略性決策)決定其經營分部。

本集團擁有三個可報告分部。由於每項業務提供不同產品及服務，且需要不同經營策略，故該等分部獨立管理。本集團各個可報告分部之營運情況概述如下：

- 食物及餐飲—在澳門、中國大陸、香港及台灣銷售食物及餐飲服務；
- 食品手信—銷售食品手信，包括節慶食品；及
- 物業投資—租賃物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
食物及餐飲—在澳門、中國大陸、香港及 台灣銷售食物及餐飲服務	1,054,862	894,512
食品手信—銷售食品手信，包括節慶食品	78,446	62,542
	<u>1,133,308</u>	<u>957,054</u>
其他來源收益：		
物業投資—租賃物業	—	—
	<u>1,133,308</u>	<u>957,054</u>

附註：本集團採用累積影響法首次應用香港財務報告準則第15號。據此，比較資料並未經重列及已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製。

分部間交易之價格乃參考就類似訂單向外部人士收取之價格釐定。由於主要收益及開支並未計入主要營運決策者評估分部表現時使用之分部溢利計量內，故並無分配至各業務分部。

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

4. 業務及地區分部—續

(a) 業務分部

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>					
來自外來客戶之收益	1,054,862	78,446	-	-	1,133,308
來自分部間之收益	-	-	2,754	(2,754)	-
其他收益	14,476	235	547	-	15,258
可報告分部收益	<u>1,069,338</u>	<u>78,681</u>	<u>3,301</u>	<u>(2,754)</u>	<u>1,148,566</u>
<b>業績</b>					
可報告分部業績	<u>(22,349)</u>	<u>(27,350)</u>	<u>1,106</u>	<u>-</u>	<u>(48,593)</u>

於二零一八年十二月三十一日

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可報告分部資產*	640,194	89,534	1,057,249	1,786,977
<b>負債</b>				
可報告分部負債	<u>453,464</u>	<u>28,112</u>	<u>333,794</u>	<u>815,370</u>
可報告分部資產淨額	<u>186,730</u>	<u>61,422</u>	<u>723,455</u>	<u>971,607</u>

\* 於二零一八年十二月三十一日，食物及餐飲以及食品手信分部資產分別包括現金及等同現金項目約73,863,000港元(二零一七年：111,167,000港元)及9,228,000港元(二零一七年：7,505,000港元)，而物業投資分部資產包括現金及等同現金項目約17,915,000港元(二零一七年：54,263,000港元)及投資物業約505,000,000港元(二零一七年：913,900,000港元)，以及重新分類為分類為持作出售之出售組別資產之在建中投資物業約441,961,000港元(二零一七年：無)。

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

4. 業務及地區分部—續

(a) 業務分部—續

其他資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
利息收入	237	5	546	-	788
利息開支	4,717	-	7,100	-	11,817
資本開支	119,998	39,689	61,803	186	221,676
物業、廠房及設備折舊	60,328	7,792	1,192	86	69,398
其他無形資產攤銷	1,015	391	-	-	1,406
出售物業、廠房及設備 之收益	-	-	19,025	-	19,025
物業、廠房及設備減值虧損	5,870	2,354	-	-	8,224
撇銷物業、廠房及設備之虧損	30,367	179	-	-	30,546
重新計量重新分類為 分類為持作出售之出售 組別資產之在建中 投資物業之收益	-	-	16,367	-	16,367
重新分類為分類為 持作出售之出售組別 資產之在建中投資 物業之公允價值虧損	-	-	23,008	-	23,008
按公允價值計入損益之金融 資產之公允價值虧損	-	-	-	327	327
分佔一間合營企業虧損	871	-	-	-	871
所得稅抵免淨額	7,567	-	1,660	-	9,227
於一間合營企業之權益	6,337	-	-	-	6,337

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

4. 業務及地區分部—續

(a) 業務分部—續

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>					
來自外來客戶之收益	894,512	62,542	-	-	957,054
來自分部間之收益	-	-	2,686	(2,686)	-
其他收益	9,128	58	962	-	10,148
	<u>903,640</u>	<u>62,600</u>	<u>3,648</u>	<u>(2,686)</u>	<u>967,202</u>
<b>業績</b>					
可報告分部業績	36,068	(28,501)	25,623	-	33,190
	<u>36,068</u>	<u>(28,501)</u>	<u>25,623</u>	<u>-</u>	<u>33,190</u>

於二零一七年十二月三十一日

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可報告分部資產*	686,378	45,394	1,102,755	1,834,527
<b>負債</b>				
可報告分部負債	402,114	21,332	341,547	764,993
	<u>402,114</u>	<u>21,332</u>	<u>341,547</u>	<u>764,993</u>
可報告分部資產淨額	<u>284,264</u>	<u>24,062</u>	<u>761,208</u>	<u>1,069,534</u>

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

4. 業務及地區分部—續

(a) 業務分部—續

其他資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
利息收入	395	6	951	–	1,352
利息開支	2,506	–	5,289	–	7,795
資本開支	115,430	3,645	71,238	21	190,334
物業、廠房及設備折舊	46,424	5,954	2,727	144	55,249
其他無形資產攤銷	909	512	–	–	1,421
出售按公允價值計入損益之 金融資產之收益	–	–	–	1,442	1,442
撇銷物業、房產及設備之虧損	4,489	–	–	–	4,489
物業、廠房及設備減值虧損	3,055	240	–	–	3,295
投資物業之公允價值收益	–	–	37,641	–	37,641
按公允價值計入損益之金融 資產之公允價值虧損	–	–	–	38	38
分佔合營企業虧損	2,300	–	–	–	2,300
所得稅(抵免)/開支	(8,549)	–	10,450	–	1,901
於一間合營企業之權益	7,208	–	–	–	7,208

財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

4. 業務及地區分部—續

(b) 可報告分部收益、溢利及虧損、資產及負債之對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收益</b>		
可報告分部收益	1,148,566	967,202
減：其他收益	(15,258)	(10,148)
綜合收益	<u>1,133,308</u>	<u>957,054</u>
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		
可報告分部(虧損)/溢利	(48,593)	33,190
其他收益以及其他收益及虧損	(67)	1,131
公司薪金開支	(9,292)	(8,972)
未分配開支	(6,808)	(6,385)
除所得稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(64,760)</u>	<u>18,964</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,786,977	1,834,527
按公允價值計入損益之金融資產	108	435
未分配企業資產	13,302	3,850
綜合資產總額	<u>1,800,387</u>	<u>1,838,812</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	815,370	764,993
未分配企業負債	3,516	2,695
綜合負債總額	<u>818,886</u>	<u>767,688</u>

未分配開支主要包括本集團總部開支，其並不直接歸屬於任何經營分部之業務活動。

未分配企業資產主要包括持作為本集團整體之一般營運資金之現金及等同現金項目及並不直接歸屬於任何經營分部之業務活動之本集團總部之其他企業資產。未分配企業負債主要包括並不直接歸屬於任何經營分部之業務活動之本集團總部之負債。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 4. 業務及地區分部—續

#### (c) 地區資料

本集團業務位於澳門、中國大陸、香港及台灣，而澳門為本集團之所在地。下表呈列本集團來自外來客戶之營業額及非流動資產之分析。

	來自外來客戶之收益		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	<b>212,984</b>	119,763	<b>100,420</b>	63,466
中國大陸	<b>122,580</b>	93,934	<b>39,722</b>	512,285
澳門	<b>797,570</b>	743,357	<b>938,441</b>	894,788
台灣	<b>174</b>	—	<b>14,689</b>	—
	<b><u>1,133,308</u></b>	<u>957,054</u>	<b><u>1,093,272</u></b>	<u>1,470,539</u>

客戶之地區位置乃按貨品及服務交付之地點而定。就商譽及其他無形資產而言，地區位置乃按現金產生單位經營地區而定。其他非流動資產之地區位置乃按資產實際地點而定。

#### (d) 有關重要客戶之資料

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無單一客戶為本集團收益貢獻10%或以上。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 5. 營業額

營業額指食物及餐飲服務以及食品手信之銷售額以及來自投資物業之總租金收入。於報告期內在營業額中確認之各重大類別收益金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
食物及餐飲服務之銷售額	1,054,862	894,512
食品手信之銷售額	78,446	62,542
物業投資—物業租賃	—	—
	<u>1,133,308</u>	<u>957,054</u>
按確認收益之時間 於某一時間點	<u>1,133,308</u>	<u>957,054</u>

本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日概無任何合約資產及合約負債。

### 6. 其他收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入	788	1,352
股息收入	—	120
管理費收入	5,540	4,405
來自員工宿舍及其他之租金收入	3,016	2,794
其他	5,914	1,597
	<u>15,258</u>	<u>10,268</u>

財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

7. 其他收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
匯兌收益淨額	1,515	13,946
投資物業之公允價值收益	-	37,641
物業、廠房及設備減值虧損	(8,224)	(3,295)
出售物業、廠房及設備之收益	19,025	-
重新計量重新分類為分類為持作出售之 出售組別資產之在建中投資物業之收益	16,367	-
重新分類為分類為持作出售之出售組別資產之 在建中投資物業之公允價值虧損	(23,008)	-
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(30,546)	(4,489)
出售按公允價值計入損益之金融資產之收益	-	1,442
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損	(327)	(38)
其他	1,362	-
	<b>(23,836)</b>	<b>45,207</b>

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
確認為開支之存貨成本	339,632	280,808
年內投資物業直接營運開支	504	1,733
銷售成本	340,136	282,541
員工成本	403,351	341,847
物業、廠房及設備折舊	69,398	55,249
其他無形資產攤銷(附註15)	1,406	1,421
核數師薪酬	2,100	1,950
物業之經營租賃費用		
—或然租金*	9,317	7,015
—最低租金付款	155,495	131,235

\* 或然租金乃根據相關租賃協議按餐廳/店舖相關銷售額之比例計算。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 9. 財務成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息借貸利息：		
—須於五年內償還	8,784	2,982
—須於五年後償還	3,889	8,022
	<u>12,673</u>	<u>11,004</u>
減：特定貸款資本化金額	(856)	(3,209)
	<u>11,817</u>	<u>7,795</u>

### 10. 所得稅(抵免)／開支

綜合全面收益表內所得稅(抵免)／開支金額指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項—澳門所得補充稅		
—本年度	11,308	8,173
—就過往年度之超額撥備	(18,875)	(16,722)
	<u>(7,567)</u>	<u>(8,549)</u>
遞延稅項		
—年內(抵免)／扣減	(1,660)	10,450
	<u>(9,227)</u>	<u>1,901</u>

澳門所得補充稅乃根據年內估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至二零一八年十二月三十一日止年度之最高稅率為12%(二零一七年：12%)。

年內所得稅(抵免)／開支與綜合全面收益表所示(虧損)／溢利之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(64,760)</u>	<u>18,964</u>
按適用澳門企業稅率12%(二零一七年：12%)計算之稅項	(7,771)	2,276
其他司法權區營業之附屬公司稅率不同之影響	(7,003)	2,491
不可扣稅開支之稅務影響	4,165	4,060
毋須課稅收益之稅務影響	(1,314)	(2,888)
未確認稅項虧損之稅務影響	21,571	12,684
就過往年度之超額撥備	(18,875)	(16,722)
	<u>(9,227)</u>	<u>1,901</u>

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 10. 所得稅(抵免)/開支—續

中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)按25%(二零一七年：25%)之稅率計算。由於中國大陸附屬公司於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無應課企業所得稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度均無應課香港利得稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

於報告期末，本集團於中國大陸有未動用稅項虧損186,441,000港元(二零一七年：126,109,000港元)，可用作抵銷未來溢利，並將於五年內屆滿。於報告期末，本集團於香港有未動用稅項虧損31,570,000港元(二零一七年：23,304,000港元)，可用作抵銷產生虧損之公司未來溢利。於報告期末，本集團於澳門有未動用稅項虧損69,442,000港元(二零一七年：180,534,000港元)，可用作抵銷未來應課稅溢利，並將於三年內屆滿。由於不能預測未來溢利來源，故未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。

### 11. 股息

i) 年內本公司擁有人應佔之擬派股息：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
特別末期，擬派—1.0港仙 (二零一七年：特別末期，擬派—1.0港仙)	<u>6,943</u>	<u>6,943</u>

於二零一九年三月二十六日舉行之董事會會議上，董事建議派付特別末期股息每股普通股1.0港仙(二零一七年：1.0港仙)。擬派特別末期股息不會於該等財務報表內列作應付股息。

ii) 於年內批准及支付本公司擁有人應佔過往及本財政年度之應付股息：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年內批准及支付本財政年度之特別中期股息 每股普通股1.0港仙(二零一七年：1.0港仙)	6,943	6,943
於二零一八年批准及支付過往財政年度之 特別末期股息每股普通股1.0港仙 (二零一七年：1.0港仙)	<u>6,943</u>	<u>6,943</u>
	<u>13,886</u>	<u>13,886</u>

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

12. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

a. 每股(虧損)/盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔年度(虧損)/盈利	<u>(60,125)</u>	<u>11,015</u>
	股份數目	股份數目
估計每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>694,302,420</u>	<u>694,302,420</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(8.66)</u>	<u>1.59</u>

b. 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無存在任何潛在攤薄普通股，故截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損及盈利金額與每股基本虧損及盈利相同。

13. 重大關連人士交易

於年內，除該等財務報表其他章節所披露者外，本集團與關連人士進行之重大交易如下：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已按償付分擔開支基準向數家公司(本公司一名董事亦為該等公司之董事兼持有該等公司之最終非控股權益)分別收取管理費收入及宣傳費收入約3,812,000港元(二零一七年：3,683,000港元)及720,000港元(二零一七年：722,000港元)。

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 13. 重大關連人士交易—續

- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向陳澤武先生(「陳先生」)繳付租金3,600,000港元(二零一七年：3,600,000港元)。根據陳先生(作為業主)與本公司附屬公司佳英食品有限公司(「佳英」)(作為承租人)所訂日期為二零一四年八月二十九日之租賃協議(「租賃協議」)，由佳英承租澳門葉家圍1-A號A座地下建築面積約74平方米之店舖物業，自二零一四年十月一日起至二零一七年九月三十日止為期三年，首兩年月租為400,000港元及第三年月租為460,000港元。於二零一五年十二月，陳先生已書面同意將佳英根據租賃協議於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日應付由二零一六年一月一日起至二零一六年九月三十日止之月租400,000港元及由二零一六年十月一日起至二零一六年十二月三十一日止之月租460,000港元減少至月租300,000港元，租賃協議之其他條款仍然不變。於二零一七年一月，陳先生已書面同意將佳英根據租賃協議於二零一七年一月一日至二零一七年九月三十日應付之月租460,000港元下調至月租300,000港元，租賃協議之其他條款仍然不變。根據日期為二零一七年九月二十八日及二零一八年九月二十七日之租賃協議，陳先生與佳英已同意續訂租賃協議，租期自二零一七年十月一日起至二零一八年九月三十日止及自二零一八年十月一日起至二零一九年三月三十一日止，為期一年六個月，月租為300,000港元。雙方於二零一九年三月二十六日訂立租賃協議，延長該租賃三個月至二零一九年六月三十日止，月租繼續為300,000港元。
- (c) 於二零一八年，本集團根據陳先生與本公司附屬公司佳景集團企業管理有限公司(「佳景集團」)所訂日期為二零一七年八月二十四日之LED媒體廣告協議(「LED廣告協議」)向陳先生支付宣傳費約262,000港元(相當於270,000澳門元)(二零一七年：87,000港元(相當於90,000澳門元))，佳景集團已於澳門獲提供LED廣告服務，自二零一七年九月一日起至二零一八年八月三十一日止為期一年，年度代價為270,000澳門元。於二零一八年八月二十三日，陳先生與佳景集團續訂LED廣告協議一年，自二零一八年九月一日起至二零一九年八月三十一日止，年度代價繼續為270,000澳門元。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團有五項(二零一七年：三項)按揭貸款約76,909,000港元(二零一七年：91,597,000港元)、約38,529,000港元(二零一七年：46,823,000港元)、約41,649,000港元(二零一七年：47,961,000港元)、約167,000,000港元(二零一七年：無)及約48,544,000港元(二零一七年：無)，附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%(二零一七年：37%)股本權益。於二零一八年十二月三十一日，本集團有一項(二零一七年：一項)無抵押銀行貸款約43,197,000港元(二零一七年：59,672,000港元)(最高融資額為80,000,000港元(二零一七年：80,000,000港元))及一項銀行透支融資25,534,000港元(二零一七年：38,567,000港元)(最高融資額為40,000,000澳門元(相當於38,835,000港元)(二零一七年：40,000,000澳門元，相當於38,835,000港元))，附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%(二零一七年：37%)股本權益。於二零一七年十二月三十一日，本集團有一項有抵押銀行貸款約116,799,000港元，附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%股本權益。本集團已於二零一八年十月悉數償還該筆有抵押銀行貸款。
- (e) 董事及其他主要管理人員於截至二零一八年十二月三十一日止年度之薪酬於本公司之二零一八年年報之財務報表附註內披露。

財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

14. 商譽

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	<b>81,781</b>	81,781

為進行減值測試，商譽獲分配至食物及餐飲分部之現金產生單位，已識別之現金產生單位如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
Kanysia Investments Limited (「Kanysia集團」)	<b>61,775</b>	61,775
盈申餐飲管理有限公司(「盈申餐飲」)	<b>6</b>	6
日美食品貿易有限公司(「日美食品」)	<b>20,000</b>	20,000
	<b>81,781</b>	81,781

現金產生單位之可收回金額根據涵蓋五年期間正式獲批准預算所載現金流量預測計算之使用價值釐定。超過五年期間之現金流量按零增長率推算，即不會超出現金產生單位經營所屬業務之長期增長率。主要假設如下：

	二零一八年 百分比	二零一七年 百分比
貼現率	<b>12</b>	12
經營溢利率	<b>13至48</b>	14至49
五年期間內之增長率	<b>0至5</b>	0至5

經營溢利率已按過往表現及管理層預期之市場份額，計及已刊發之市場預測及研究釐定。採用之加權平均增長率與行業報告所載之預測一致。增長率反映現金產生單位之產品系列之長期平均增長率。所採用之貼現率為除稅前貼現率及反映現金產生單位之相關特定風險。管理層相信，任何此等假設之任何合理可能變動將不會導致可收回總金額低於Kanysia集團、盈申餐飲及日美食品之賬面值總額。

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

15. 其他無形資產

	商標 千港元	特許經營權 千港元	專利權 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一八年一月一日	3,883	8,437	1,201	13,521
添置—外部收購	11,120	262	1,307	12,689
匯兌調整	—	(210)	—	(210)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一八年十二月三十一日	15,003	8,489	2,508	26,000
<b>累計攤銷</b>				
於二零一八年一月一日	—	3,200	1,191	4,391
攤銷	—	1,015	391	1,406
匯兌調整	—	(83)	—	(83)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一八年十二月三十一日	—	4,132	1,582	5,714
<b>成本</b>				
於二零一七年一月一日	3,883	8,133	1,170	13,186
添置—外部收購	—	184	31	215
匯兌調整	—	120	—	120
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一七年十二月三十一日	3,883	8,437	1,201	13,521
<b>累計攤銷</b>				
於二零一七年一月一日	—	2,219	679	2,898
攤銷	—	909	512	1,421
匯兌調整	—	72	—	72
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一七年十二月三十一日	—	3,200	1,191	4,391
<b>賬面淨值</b>				
於二零一八年十二月三十一日	<u>15,003</u>	<u>4,357</u>	<u>926</u>	<u>20,286</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>3,883</u>	<u>5,237</u>	<u>10</u>	<u>9,130</u>

商標減值測試

為進行減值測試，商標獲分配至食品手信分部之其中一個現金產生單位。上述現金產生單位之可收回金額，乃根據詳細五年預算方案之使用價值計算釐定，其後按管理層估計以平均增長率0%至5%及除稅前貼現率12%推定預期現金流量。

本集團主要假設由本集團管理層根據過往表現及其對行業發展之預期釐定。所用之貼現率為除稅前貼現率及反映有關食品手信分部之特定風險。

除釐定現金產生單位使用價值時所述之考慮因素外，本集團管理層現時並無發現會迫使主要估計有變之任何其他可能變動。

財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

16. 於一間合營企業之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔資產淨值	<u>6,337</u>	<u>7,208</u>

本集團佔有一間主要合營企業餐廳51%(二零一七年:51%)權益,其為位於澳門新濠影匯之「新濠影匯四季火鍋酒家」(二零一五年原有投資成本為14,280,000港元)。該酒家主要業務為食物及飲品業務,與本集團食物及飲品業務分部之策略相符。

合約安排規定有關相關活動之決策須由共同享有控制權之各方作出一致同意,而享有其唯一資產淨值之權利主要屬於新濠影匯四季火鍋酒家。根據香港財務報告準則第11號,此合營安排被分類為合營企業,並已使用權益法載入綜合財務報表。截至二零一八年十二月三十一日止年度,本集團分佔合營企業虧損為約871,000港元(二零一七年:2,300,000港元)。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日,應收/應付合營企業款項為無抵押、免息及按要求償還。

有關合營企業之財務資料概要呈列如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>於十二月三十一日</b>		
流動資產	6,073	5,025
非流動資產	8,419	11,228
流動負債	<u>(2,066)</u>	<u>(2,120)</u>
資產淨值	<u>12,426</u>	<u>14,133</u>
<b>上述金額包括:</b>		
現金及等同現金項目	2,255	2,353
應收本集團款項	<u>2,853</u>	<u>471</u>
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
收益	20,338	16,973
年內虧損及全面虧損總額	<u>(1,707)</u>	<u>(4,510)</u>
<b>上述金額包括:</b>		
折舊及攤銷	<u>3,962</u>	<u>3,961</u>

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 17. 貿易及其他應收款項

本集團對客戶進行之銷售主要以現金及信用卡結算。貿易應收款項主要指營運商於本集團餐廳所在地代表本集團收取之收益。此等營運商獲授之信貸期為自作出銷售起計三十日。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	35,834	29,477
預付款項及按金(附註)	36,424	45,377
其他應收款項	2,042	3,647
總計	<b>74,300</b>	<b>78,501</b>
<b>非即期部分</b>		
預付款項及按金(附註)	<b>50,193</b>	<b>46,225</b>

附註：於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，該等結餘主要指就租金及公用服務支付之按金。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期	14,538	17,739
逾期不超過3個月	18,994	11,020
逾期超過3個月	2,302	718
於報告期終時已逾期惟並未減值之款項	21,296	11,738
總計	<b>35,834</b>	<b>29,477</b>

本集團及本公司按本公司之二零一八年年報之財務報表附註所載會計政策確認減值虧損。

貿易應收賬款自發單日期起於30日內到期。有關本集團之信貸政策及產生自貿易應收賬款之信貸風險之進一步詳情載於本公司之二零一八年年報之財務報表附註。

貿易應收款項(扣除減值虧損)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	33,532	28,759
91至365日	2,223	540
超過365日	79	178
總計	<b>35,834</b>	<b>29,477</b>

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 18. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公允價值計入損益之金融資產：		
—香港上市之股本投資	<u>108</u>	<u>435</u>

金融資產於活躍流通市場買賣。公允價值乃參考香港財務報告準則第7號下公允價值層級第一級(相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整))所報市價釐定。

### 19. 分類為持作出售之資產及負債

- (i) 於年內，本集團已就出售一間從事物業投資及擁有橫琴土地之本集團附屬公司佳勝物業代理有限公司物色一名屬獨立第三方的潛在訂約方並與其進行持續磋商。本年內，預期將於十二個月內售出之附屬公司應佔資產及負債，已於本集團計劃出售附屬公司後重新分類為持作出售資產／負債，並於綜合財務狀況表獨立呈列(見下文)。在建中投資物業於重新分類日期之重新計量收益約16,367,000港元及其後公允價值虧損約23,008,000港元已於年內在綜合全面收益表內確認。於年內，附屬公司之資產及負債計入本集團就分部報告而言之未分配企業資產／負債。於二零一八年十二月三十一日，磋商仍在進行。

分類為持作出售之附屬公司資產及負債載列如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
分類為持作出售資產：	
—物業、廠房及設備	172
—在建中投資物業	441,961
—預付款項及按金	5,702
—受限制銀行存款	6,271
—貿易及其他應收款項	100
—現金及等同現金項目	<u>17,510</u>
	<u>471,716</u>
與分類為持作出售資產相關之負債：	
—貿易及其他應付款項	27,565
—計息銀行借貸	41,649
—遞延稅項	<u>13,831</u>
	<u>83,045</u>

## 財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

### 19. 分類為持作出售之資產及負債—續

- (ii) 於二零一七年十二月一日，本集團訂立初步買賣協議以出售於協議訂立前分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇32,429,000港元。有關物業於二零一七年十二月三十一日重新分類至分類為持作出售資產，且由於本公司董事預期公允價值(基於協議之協定價估計)減出售成本高於賬面值，故並無對該物業作出減值。於年內，本集團以扣除交易成本後之代價51,450,000港元出售有關物業，變現約19,025,000港元之出售收益。

### 20. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	80,469	78,864
應計費用及撥備	70,633	58,683
應付工程款項及其他應付款項	53,005	51,110
免租金期間遞延租金利益	6,709	7,969
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>210,816</b>	196,626

貿易應付賬款已計入貿易應付款項，其於報告期終按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	75,226	76,550
91至180日	1,930	1,312
181至365日	1,892	595
超過365日	1,421	407
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>80,469</b>	78,864

財務報表附註—續

二零一八年十二月三十一日

21. 計息借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押銀行貸款(附註a)	7,000	132,514
有抵押銀行透支(附註b)	25,534	38,567
按揭貸款(附註c及d)	386,731	212,441
無抵押銀行貸款(附註e)	43,197	59,672
	<b>462,462</b>	443,194
重新分類至分類為持作出售之出售組別負債	<b>(41,649)</b>	—
計息借貸總額	<b>420,813</b>	443,194
須償還賬面值：		
按 要求或一年內	61,277	88,052
超過一年但兩年內	90,049	100,408
超過兩年但五年內	160,387	182,332
超過五年	109,100	72,402
	<b>420,813</b>	443,194
已計入流動負債之一年內到期款項	<b>(61,277)</b>	(88,052)
	<b>359,536</b>	355,142

附註a：於二零一八年十二月三十一日，本集團有一項(二零一七年：三項)有抵押銀行貸款約7,000,000港元(二零一七年：132,514,000港元)，包括：

- (i) 一項有抵押銀行貸款7,000,000港元(二零一七年：10,000,000港元)，最高融資金額為7,000,000港元(二零一七年：10,000,000港元)。其按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)之較高者加年息1.8厘計息。於二零一七年十二月三十一日，該貸款以分類為持作出售之租賃樓宇作抵押。於二零一八年一月出售租賃樓宇後，該貸款以受限制銀行存款5,000,000港元作抵押；
- (ii) 一項於二零一七年十二月三十一日有抵押銀行貸款約5,715,000港元。其須自二零一六年六月起計三年內償還，按香港銀行同業拆息加年息1.75厘計息，並於二零一七年十二月三十一日以分類為持作出售之資產作抵押。本集團已於二零一八年一月付清該筆有抵押銀行貸款；及
- (iii) 一項於二零一七年十二月三十一日之有抵押銀行貸款約116,799,000港元。其須自二零一八年起計八年內償還，最高融資金額為124,272,000港元(相當於約128,000,000澳門元)。其按最優惠利率減年息2.25厘計息，並於二零一七年十二月三十一日以租賃土地及在建中工程作抵押。該有抵押銀行貸款亦載有一份契諾，規定陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%股本權益。本集團已於二零一八年十月付清該筆有抵押銀行貸款。

財務報表附註—續  
二零一八年十二月三十一日

21. 計息借貸—續

附註b：於二零一八年十二月三十一日，本集團有一項有抵押銀行透支約25,534,000港元(二零一七年：38,567,000港元)，未動用融資金額為13,700,000澳門元(相當於約13,301,000港元)(二零一七年：約276,000澳門元(相當於約268,000港元))，須於二零二零年四月償還。其按最優惠利率減年息2.5厘計息，並以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押。該項透支融資亦載有一份契諾，規定陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一七年：37%)股本權益。

附註c：於二零一八年十二月三十一日，本集團有六項(二零一七年：五項)按揭貸款約386,731,000港元(二零一七年：212,441,000港元)，包括：

- (i) 一項按揭貸款約76,909,000港元(二零一七年：91,597,000港元)，其須自二零一一年起計十五年內償還，按香港銀行同業拆息加年息2.75厘計息。該筆按揭貸款以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押；
- (ii) 一項按揭貸款約38,529,000港元(二零一七年：46,823,000港元)，其須自二零一六年起計七年內償還，按最優惠利率減年息2.7厘計息。該筆按揭貸款以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押；
- (iii) 一項按揭貸款14,100,000港元(二零一七年：14,700,000)，其須自二零一七年起計五年內償還，按香港銀行同業拆息加年息2.0厘計息，並以租賃土地及樓宇作抵押；
- (iv) 一項按揭貸款約41,649,000港元(二零一七年：47,961,000港元)，其須自二零一七年起計七年內償還，未動用融資金額為100,600,000澳門元(約97,670,000港元)(二零一七年：100,600,000澳門元(約97,670,000港元))。其按最優惠利率減年息2.6厘計息，並以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押。於二零一八年十二月三十一日，本集團已重新分類該項按揭貸款至持作出售之出售組別負債；
- (v) 一項按揭貸款約167,000,000港元(二零一七年：無)，未動用融資金額約55,000,000港元(二零一七年：無)。該按揭貸款須自提取日期後三個月起計五至七年內償還，按香港銀行同業拆息之年息1.8厘計息，並以租賃土地及樓宇作抵押；及
- (vi) 一項按揭貸款約48,544,000港元(二零一七年：無)，未動用融資金額約50,000,000澳門元(相當於48,544,000港元)(二零一七年：無)。該貸款須自二零一八年十二月起計五年內償還。其按最優惠利率減年息2.55厘計息，並以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押。

除上述外，於二零一七年十二月三十一日，本集團有一項按揭貸款11,360,000港元，其須自二零一四年起計七年內償還，按香港銀行同業拆息加年息1.75厘計息，並於二零一七年十二月三十一日以持作出售之資產作抵押。本集團已於二零一八年一月付清該筆按揭貸款。

附註d：於二零一八年十二月三十一日，五項(二零一七年：三項)合共約372,631,000港元(二零一七年：186,381,000港元)之按揭貸款(於附註c(i)、(ii)、(iv)、(v)及(vi)提及)載有一份契諾，規定陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一七年：37%)股本權益。

附註e：本集團有一項(二零一七年：一項)無抵押銀行貸款約43,197,000港元(二零一七年：59,672,000港元)，其須自二零一六年起計五年內償還，最高融資金額為80,000,000港元。其按最優惠利率減年息1.5厘計息，並載有一份契諾，規定陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一七年：37%)股本權益。

## 主席報告

佳景集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然向各股東提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

由於競爭激烈，本集團於二零一八年之經營環境挑戰重重，而作為本集團餐廳表現之持續檢討程序，本集團於該年內已關閉6間在中國大陸表現不佳之餐廳，並將澳門兩間餐廳改建為美食廣場櫃位，導致物業、廠房及設備大幅撇銷及錄得相當大之減值虧損。儘管本集團於澳門之投資物業缺少租金收入，本集團於二零一八年成功收窄其食品手信業務之虧損，整體營業額增長約18.4%。於二零一八年，本集團之食物及餐飲以及食品手信業務增長約16.3%，而本集團已擴大其在香港之餐廳及美食廣場櫃位業務，總營業額達約212,500,000港元，較二零一七年同期營業額提高約79.5%。由於澳門投資物業缺少租金收入，本集團於二零一八年之表現受到不利影響，但本集團於二零一八年第一季度出售香港辦公室物業錄得收益總額約19,000,000港元。

二零一八年之本集團擁有人應佔未經審核虧損約為60,100,000港元，主要歸因於：(i)澳門兩間餐廳改建為四個美食廣場櫃位、香港首首•韓式小館特許經營餐廳及中國六間餐廳結業，產生物業、廠房及設備撇銷虧損/減值虧損約36,200,000港元；(ii)食品手信業務錄得虧損約18,700,000港元；(iii)橫琴島持作出售之投資物業錄得公允價值虧損淨額5,000,000港元及(iv)本集團之澳門投資物業缺少租金收入。

於本年度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，本集團本年度上半年錄得未經審核其他全面虧損約5,300,000港元，本年度下半年則錄得未經審核其他全面虧損約14,900,000港元，導致本集團本年度錄得未經審核整體其他全面虧損約20,200,000港元。

於二零一八年，本集團並無就其鄰近澳門耶穌會紀念廣場2號牌坊廣場購物旅遊中心、位於黃金地段樓高六層之商業大廈投資物業(不包括自用部分)(「主要投資物業」)錄得任何公允價值收益(二零一七年：公允價值虧損淨額7,000,000港元)。本年度內，本集團就橫琴島之土地(「橫琴土地」)之使用權於二零一八年上半年錄得公允價值收益淨額約12,600,000港元，於二零一八年下半年錄得公允價值虧損淨額約17,600,000港元，因此整體公允價值錄得虧損淨額約5,000,000港元(二零一七年：公允價值收益淨額34,200,000港元)。

## 主席報告－續

於二零一八年，本公司擁有人應佔虧損包括普通經營虧損淨額為55,100,000港元，而二零一七年同期之普通經營虧損淨額則約為16,200,000港元。有關本集團表現之財務分析及明細之詳情載於下文「管理層論述及分析」一節。

本公司一向致力保持穩健之派息政策，冀望遵循佔本集團年度普通經營純利不少於30%之派息比率。因應二零一八年錄得普通經營虧損淨額及本公司為了感謝股東之支持，董事建議就二零一八年度宣派並從本公司保留盈利中派付特別末期股息每股1.0港仙，該特別末期股息為非經常特別股息。

## 食物及餐飲業務回顧

### 連鎖食肆(自家擁有及特許經營)

本集團於二零一八年之經營環境挑戰重重，本集團連鎖食肆業務錄得之除非控股權益前虧損於二零一八年上半年約為19,100,000港元，但於二零一八年下半年則錄得除非控股權益前溢利約4,300,000港元。本集團已於二零一八年開設4間餐廳及1個提供多種菜式之美食廣場，以擴大其於香港之食物及餐飲經營，總營業額達約212,500,000港元，較二零一七年同期營業額提高約79.5%。本集團不同餐廳於二零一八年之表現明細詳情載於下文「管理層論述及分析」一節。

於二零一八年，本集團持續檢討其餐廳表現，於過程中關閉澳門6間餐廳(其中兩間如下所述改建為四個美食廣場櫃位)及3間澳門咖啡店、1間香港餐廳及6間中國大陸餐廳。本集團亦於二零一八年開設下列餐廳及美食廣場櫃位：

- 於香港銅鑼灣開設「島霸嗎拉麵」餐廳；
- 於香港時代廣場開設「小島•澳門菜」餐廳；
- 於中國珠海華發喜來登酒店開設「江戶日本料理」；
- 於香港沙田開設「亞蘇爾澳門菜」餐廳；
- 於香港尖沙咀開設「風雲丸」餐廳；
- 於香港西九龍站開設「堂前食坊美食廣場」；

## 主席報告－續

### 食物及餐飲業務回顧－續

#### 連鎖食肆(自家擁有及特許經營)－續

- 於澳門巴黎人開設華夏上館美食廣場櫃位；
- 於澳門巴黎人開設亞蘇爾澳門菜美食廣場櫃位；
- 於澳門巴黎人開設湯煲棧美食廣場櫃位；
- 於澳門巴黎人開設法悅•法式越南菜美食廣場櫃位；
- 於澳門之澳門國際機場開設広島霸嗎拉麵美食廣場櫃位；
- 於澳門之澳門國際機場開設亞蘇爾澳門菜美食廣場櫃位；
- 於澳門之澳門國際機場開設胡椒廚房美食廣場櫃位；
- 於中國大陸東方寶泰開設胡椒廚房；及
- 於台灣台北101開設十二粵中式餐廳。

該業務之餐廳名單詳情載於本公司之二零一八年年報。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広島霸嗎拉麵餐廳，並已於二零一九年一月關閉其於廣州之日式餐廳。管理層仍未決定是否重續於二零一九年四月屆滿之澳門「太平洋咖啡」特許經營權。管理層預期二零一九年第三季度完結之前，將於九龍一個新購物中心開設10個美食廣場櫃位及於香港國際機場開設1個美食廣場櫃位，以及將澳門一間西式餐廳改建為首首•韓式小館餐廳。

#### 工業餐飲業務

本集團之工業餐飲業務於二零一八年有所改善，總營業額約為48,700,000港元，較二零一七年同期提高約13.0%。於該年內，本集團於橫琴島澳門大學經營兩個飯堂、於澳門國際學校及澳門科技大學各經營一個飯堂。本集團將於二零一九年五月關閉橫琴島澳門大學其中一個學生飯堂，以精簡該業務。

本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心已於二零一八年最後一個季度投入營運。

#### 日本食物及食材批發業務

本集團於二零一八年之日本食物及食材批發業務表現有所改善，營業額約為42,000,000港元，較二零一七年同期顯著增長34.2%。管理層將繼續物色機遇，擴大該業務於本地及珠海之銷售渠道。

## 主席報告－續

### 食品手信業務

於二零一八年，本集團以「澳門英記餅家Macau Yeng Kee Bakery」及「澳門英記餅家Ou Mun leng Kei Peng Ka」品牌名稱發展之食品手信業務表現繼續改善，錄得總營業額約78,400,000港元，本公司擁有人應佔虧損則約為18,700,000港元，而二零一七年之營業額約為62,500,000港元，本公司擁有人應佔虧損約為21,000,000港元。於二零一八年，管理層已透過不同銷售平台(包括委任中國內地及台灣市場之分銷代理人)成功提高銷售額約25.4%。於二零一八年，本集團已於食品手信店之同店表現獲20.4%之增長。於二零一八年內，本集團開設兩間英記餅家店鋪，惟亦關閉一間英記餅家店鋪，所有店鋪皆位於澳門。誠如二零一八年九月所公佈，本集團已自擁有70%權益之附屬公司佳英食品有限公司之非控股股東關連方收購英記餅家海外商標，代價為11,100,000港元。有關該業務之更多詳情載於下文「管理層討論及分析」一節。

管理層積極參與美食節，以推廣英記餅家產品，並在澳門以外為英記產品物色更多分銷商。管理層將繼續物色機會，為其食品手信產品擴展本地及海外銷售渠道。有關該業務之店鋪及銷售亭一覽表載於本公司之二零一八年年報。

### 物業投資業務回顧

本集團於二零一八年之主要投資物業空置，且本集團現正就租賃建議與物業代理緊密合作，以尋求租客承租主要投資物業。

如先前所披露，本集團於橫琴土地之發展項目受不可控重大延誤影響，拖累本集團近年持續錄得虧損，且為維持其資源，本集團需要檢討及考慮橫琴土地之發展項目的所有替代方案及選擇，包括現有就出售橫琴土地之發展項目之控制權或其所有權益仍在進行之磋商。

如於二零一八年五月所公佈，本集團已識別並與有意買方(為獨立第三方)就出售控制權或本集團之澳門全資附屬公司(擁有本集團於橫琴土地之開發項目)之所有權益進行磋商。儘管過程中不斷出現若干問題，但本集團依然繼續與上述有意買方(為獨立第三方)就出售控制權或本集團於橫琴土地開發項目之所有權益進行磋商。董事正密切監察本集團於橫琴土地之發展項目進度、本集團資源水平及目前與有意買家磋商之進度。

## 主席報告—續

### 前景

管理層預計，由於競爭激烈，二零一九年本集團經營環境應會依然挑戰重重，但於二零一八年十月港珠澳大橋開通後，澳門旅客人數可望繼續提高。本集團現時仍然施行審慎開設新餐廳及／或食品手信商鋪之業務策略，主要集中開設更多大眾市場餐廳，務求帶來更多收益。管理層將繼續監察及檢討本集團餐廳之表現，以提高其效率。本人深信，本集團定能面對日後之各種挑戰，並將茁壯成長，朝氣蓬勃。

陳思杰

主席

香港

二零一九年三月二十六日

### 管理層論述及分析

#### 財務回顧

##### 營業額

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之營業額約為1,133,300,000港元，較二零一七年957,100,000港元穩健增加約18.4%。

營業額明細詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
<b>營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	317.3	293.2	266.2
中式餐廳	182.7	178.6	185.3
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	123.4	99.1	85.6
美食廣場櫃位	97.8	65.9	59.1
特許經營餐廳(附註2)	243.0	183.4	89.6
	<b>964.2</b>	<b>820.2</b>	<b>685.8</b>
工業餐飲	48.7	43.1	45.3
食品批發	42.0	31.3	50.5
	<b>1,054.9</b>	<b>894.6</b>	<b>781.6</b>
食物及餐飲業務	78.4	62.5	50.5
食品手信業務	—	—	21.1
物業投資業務	—	—	—
	<b>1,133.3</b>	<b>957.1</b>	<b>853.2</b>
總計	<b>1,133.3</b>	<b>957.1</b>	<b>853.2</b>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

下表比較截至二零一八年與二零一七年十二月三十一日止年度之營業額：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>營業額</b>			
餐廳：			
日式餐廳	317.3	+8.2%	293.2
中式餐廳	182.7	+2.3%	178.6
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	123.4	+24.5%	99.1
美食廣場櫃位	97.8	+48.4%	65.9
特許經營餐廳(附註2)	243.0	+32.5%	183.4
	<u>964.2</u>	+17.6%	<u>820.2</u>
工業餐飲	48.7	+13.0%	43.1
食品批發	42.0	+34.2%	31.3
	<u>1,054.9</u>	+17.9%	<u>894.6</u>
食物及餐飲業務	1,054.9	+17.9%	894.6
食品手信業務	78.4	+25.4%	62.5
物業投資業務	—	—	—
	<u>—</u>		<u>—</u>
總計	<u>1,133.3</u>	+18.4%	<u>957.1</u>

附註1：有關「西式餐廳及其他餐廳」項目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：有關「特許經營餐廳」項目之營業額包括來自本集團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•韓式小館餐廳之營業額。

本集團食物及餐飲業務之營業額增加，主要來自本集團香港餐廳及美食廣場櫃位之營業額增加78.1%，以及本集團中國內地餐廳之營業額增加30.9%。本集團食品手信業務營業額增加，主要由於本集團英記餅家店舖／銷售亭銷售額有所增長，同店表現增加約20.4%所致。本集團物業投資業務未有錄得營業額乃由於缺乏租客而導致於二零一八年未能自澳門主要投資物業取得租金收入所致。

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

下表比較二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度之營業額：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>營業額</b>			
第一季度	<b>283.6</b>	+26.4%	224.4
第二季度	<b>256.0</b>	+22.4%	209.2
第三季度	<b>294.6</b>	+17.7%	250.2
第四季度	<b>299.1</b>	+9.4%	273.3
總計	<b>1,133.3</b>	+18.4%	957.1

本集團於二零一八年第一、第二、第三及第四季度之營業額明細詳情如下：

	二零一八年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
<b>營業額</b>				
餐廳：				
日式餐廳	<b>77.6</b>	<b>80.2</b>	<b>76.4</b>	<b>83.1</b>
中式餐廳	<b>45.5</b>	<b>42.9</b>	<b>43.0</b>	<b>51.3</b>
西式餐廳及其他餐廳	<b>26.0</b>	<b>38.4</b>	<b>27.9</b>	<b>31.1</b>
美食廣場櫃位	<b>42.6</b>	<b>22.4</b>	<b>15.4</b>	<b>17.4</b>
特許經營餐廳	<b>58.9</b>	<b>61.8</b>	<b>58.9</b>	<b>63.4</b>
	<b>250.6</b>	<b>245.7</b>	<b>221.6</b>	<b>246.3</b>
工業餐飲	<b>16.1</b>	<b>10.5</b>	<b>10.5</b>	<b>11.6</b>
食品批發	<b>12.0</b>	<b>10.4</b>	<b>10.3</b>	<b>9.3</b>
	<b>278.7</b>	<b>266.6</b>	<b>242.4</b>	<b>267.2</b>
食物及餐飲業務	<b>278.7</b>	<b>266.6</b>	<b>242.4</b>	<b>267.2</b>
食品手信業務	<b>20.4</b>	<b>28.0</b>	<b>13.6</b>	<b>16.4</b>
物業投資業務	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
總計	<b>299.1</b>	<b>294.6</b>	<b>256.0</b>	<b>283.6</b>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

本集團於二零一七年第一、第二、第三及第四季度之營業額明細詳情如下：

	二零一七年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
<b>營業額</b>				
餐廳：				
日式餐廳	78.5	74.2	67.0	73.5
中式餐廳	46.5	42.5	41.5	48.1
西式餐廳及其他餐廳	28.0	25.4	23.2	22.5
美食廣場櫃位	15.9	18.2	14.1	17.7
特許經營餐廳	65.8	48.3	36.6	32.7
	<u>234.7</u>	<u>208.6</u>	<u>182.4</u>	<u>194.5</u>
工業餐飲	13.6	9.8	8.4	11.3
食品批發	9.3	7.6	7.3	7.1
	<u>257.6</u>	<u>226.0</u>	<u>198.1</u>	<u>212.9</u>
食物及餐飲業務	15.7	24.2	11.1	11.5
食品手信業務	—	—	—	—
物業投資業務	—	—	—	—
	<u>273.3</u>	<u>250.2</u>	<u>209.2</u>	<u>224.4</u>
總計	<u>273.3</u>	<u>250.2</u>	<u>209.2</u>	<u>224.4</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

##### 同店表現

下表為本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度就總營業額而言之同店表現(附註3)之比較：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
第一季度	<b>225.8</b>	+11.5%	202.5
第二季度	<b>206.7</b>	+9.5%	188.7
第三季度	<b>238.4</b>	+3.2%	231.0
第四季度	<b>235.3</b>	-1.5%	238.8
全年	<b>952.5</b>	+16.3%	818.9

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

##### 同店表現—續

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四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	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
—第一季度			
餐廳：			
日式餐廳	78.9	+10.1%	71.6
中式餐廳	47.3	+12.0%	42.2
西式餐廳及其他餐廳	22.1	+33.9%	16.5
美食廣場櫃位	17.4	-1.6%	17.7
特許經營餐廳	34.1	+5.5%	32.3
	<b>199.8</b>	+10.8%	180.3
工業餐飲	11.6	+2.6%	11.3
	<b>211.4</b>	+10.3%	191.6
餐廳及工業餐飲業務	14.4	+32.1%	10.9
食品手信業務	<b>225.8</b>	+11.5%	202.5

附註3：同店表現僅按於二零一八年與二零一七年各期間營業之該等餐廳／店舖／商舖之基準作比較。

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

##### 同店表現—續

	截至六月三十日止三個月		
	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
— 第二季度			
餐廳：			
日式餐廳	71.3	+6.4%	67.0
中式餐廳	39.3	+5.9%	37.1
西式餐廳及其他餐廳	21.2	+30.0%	16.3
美食廣場櫃位	15.4	+9.2%	14.1
特許經營餐廳	36.7	+4.2%	35.2
	<u>183.9</u>	+8.3%	<u>169.7</u>
工業餐飲	10.5	+25.0%	8.4
	<u>194.4</u>	+9.1%	<u>178.1</u>
餐廳及工業餐飲業務	12.3	+16.0%	10.6
	<u>206.7</u>	+9.5%	<u>188.7</u>

	截至九月三十日止三個月		
	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
— 第三季度			
餐廳：			
日式餐廳	74.6	+0.5%	74.2
中式餐廳	39.0	-1.0%	39.4
西式餐廳及其他餐廳	21.6	+16.1%	18.6
美食廣場櫃位	20.8	+14.3%	18.2
特許經營餐廳	45.8	-3.0%	47.2
	<u>201.8</u>	+2.1%	<u>197.6</u>
工業餐飲	10.5	+7.1%	9.8
	<u>212.3</u>	+2.4%	<u>207.4</u>
餐廳及工業餐飲業務	26.1	+10.6%	23.6
	<u>238.4</u>	+3.2%	<u>231.0</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 營業額—續

##### 同店表現—續

	截至十二月三十一日止三個月		
	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
— 第四季度			
餐廳：			
日式餐廳	75.7	-3.2%	78.2
中式餐廳	44.3	+5.2%	42.1
西式餐廳及其他餐廳	14.8	+18.4%	12.5
美食廣場櫃位	16.2	+1.9%	15.9
特許經營餐廳	53.6	-12.8%	61.5
	<u>204.6</u>	-2.7%	<u>210.2</u>
工業餐飲	16.1	+18.4%	13.6
	<u>220.7</u>	-1.4%	<u>223.8</u>
餐廳及工業餐飲業務	14.6	-2.7%	15.0
食品手信業務	<u>235.3</u>	-1.5%	<u>238.8</u>
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>同店營業額</b>			
— 全年			
餐廳：			
日式餐廳	309.5	+6.4%	291.0
中式餐廳	171.1	+13.0%	151.4
西式餐廳及其他餐廳	58.6	+49.9%	39.1
美食廣場櫃位	69.7	+5.8%	65.9
特許經營餐廳	222.3	+32.2%	168.1
	<u>831.2</u>	+16.2%	<u>715.5</u>
工業餐飲	48.7	+13.0%	43.1
	<u>879.9</u>	+16.0%	<u>758.6</u>
餐廳及工業餐飲業務	72.6	+20.4%	60.3
食品手信業務	<u>952.5</u>	+16.3%	<u>818.9</u>

## 管理層論述及分析－續

### 財務回顧－續

#### 營業額－續

##### 同店表現－續

下表為本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度按地理位置劃分之營業額比較：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
<b>營業額－全年</b>			
澳門	797.5	+7.3%	743.4
中國大陸	122.6	+30.6%	93.9
香港	213.0	+77.8%	119.8
台灣	0.2	不適用	—
總計	<b>1,133.3</b>	+18.4%	<b>957.1</b>

下表為本集團二零一八年及二零一七年第一季度、第二季度、第三季度及第四季度按地理位置劃分之營業額比較：

	二零一八年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
<b>營業額</b>				
澳門	204.7	208.5	181.3	203.0
中國大陸	29.4	29.0	30.2	34.0
香港	64.8	57.1	44.5	46.6
台灣	0.2	—	—	—
總計	<b>299.1</b>	<b>294.6</b>	<b>256.0</b>	<b>283.6</b>
	二零一七年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
<b>營業額</b>				
澳門	196.9	197.3	165.7	183.5
中國大陸	29.0	21.6	21.0	22.3
香港	47.4	31.3	22.5	18.6
總計	<b>273.3</b>	<b>250.2</b>	<b>209.2</b>	<b>224.4</b>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 毛利率(本集團營業額減食物成本)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團毛利(即本集團營業額減食物成本)約為793,200,000港元，較二零一七年674,600,000港元穩健增加約17.6%。毛利增加乃主要歸因於本集團業務之營業額增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團毛利率(即毛利除以營業額)約為70.0%，較去年70.5%減少0.5%。毛利率略減乃主要歸因於本集團食物成本上漲約20.4%。本集團過去三年一直維持穩健毛利及毛利率，茲載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
毛利			
第一季度	198.9	157.4	140.4
第二季度	180.3	146.6	128.1
第三季度	205.9	178.1	156.0
第四季度	208.1	192.5	161.9
總計	<u>793.2</u>	<u>674.6</u>	<u>586.4</u>
毛利率*	<u>70.0%</u>	<u>70.5%</u>	<u>68.7%</u>

\* 毛利除以營業額

下表比較二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度之毛利(即本集團營業額減食物成本)：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
毛利			
第一季度	198.9	+26.4%	157.4
第二季度	180.3	+23.0%	146.6
第三季度	205.9	+15.6%	178.1
第四季度	208.1	+8.1%	192.5
總計	<u>793.2</u>	+17.6%	<u>674.6</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 經營毛利(本集團營業額減食物成本及直接經營成本)

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之經營毛利(即本集團營業額減食物成本及直接經營成本)約為146,800,000港元,較去年136,800,000港元輕微增加約7.3%。經營毛利增加乃主要歸因於本集團於食物及餐飲業務直接經營溢利增加,而經營毛利率因食物成本增加約20.4%而下降1.3%。本集團過去三年之經營毛利及經營毛利率茲載列如下:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
經營毛利			
第一季度	45.8	32.0	36.4
第二季度	26.5	20.0	22.9
第三季度	38.8	40.8	40.4
第四季度	35.7	44.0	36.8
總計	<u>146.8</u>	<u>136.8</u>	<u>136.5</u>
經營毛利率#	<u>13.0%</u>	<u>14.3%</u>	<u>16.0%</u>

# 經營毛利除以營業額

下表比較二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度之經營毛利(即本集團營業額減食物成本及直接經營成本):

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
經營毛利			
第一季度	45.8	+43.1%	32.0
第二季度	26.5	+32.5%	20.0
第三季度	38.8	-4.9%	40.8
第四季度	35.7	-18.9%	44.0
總計	<u>146.8</u>	+7.3%	<u>136.8</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### EBITDA

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之EBITDA約為17,900,000港元，較二零一七年83,400,000港元減少約78.6%。EBITDA減少主要歸因於(i)位於橫琴島持作出售投資物業之公允值虧損淨額約5,000,000港元及(ii)餐廳產生物業、廠房及設備之撇銷虧損/減值虧損約36,200,000港元。本集團過去三年之EBITDA及EBITDA相對營業額之比率茲載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
EBITDA	<u>17.9</u>	<u>83.4</u>	<u>52.5</u>
EBITDA相對營業額比率	<u>1.6%</u>	<u>8.7%</u>	<u>6.2%</u>

#### 溢利/(虧損)淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為60,100,000港元，對比去年則為擁有人應佔溢利11,000,000港元。本公司擁有人應佔虧損乃主要歸因於(i)主要因將澳門兩間餐廳改建為四個美食廣場櫃位、一間香港首首·韓式小館特許經營餐廳及中國大陸六間餐廳結業令若干餐廳產生之物業、廠房及設備之撇銷虧損/減值虧損約36,200,000港元、(ii)食品手信業務虧損18,700,000港元、(iii)位於橫琴島持作出售投資物業之公允值虧損淨額約5,000,000港元及(iv)本集團之澳門投資物業缺乏租金收入。

過去三年本公司擁有人應佔溢利/(虧損)及本公司擁有人應佔溢利/(虧損)相對營業額比率茲載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)	<u>(60.1)</u>	<u>11.0</u>	<u>(1.5)</u>
本公司擁有人應佔溢利/(虧損) 相對營業額比率	<u>(5.3)%</u>	<u>1.2%</u>	<u>(0.2)%</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 溢利／(虧損)淨額—續

下表比較二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度之本公司擁有人應佔業績：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
第一季度	6.2	不適用	(8.2)
第二季度	(21.1)	+142.5%	(8.7)
第三季度	(12.6)	不適用	1.0
第四季度	(32.6)	不適用	26.9
年內	<u>(60.1)</u>	不適用	<u>11.0</u>

年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)詳情如下：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
食物及餐飲業務	(28.1)	不適用	31.1
食品手信業務	(18.7)	-11.0%	(21.0)
物業投資業務	2.7	-82.2%	15.2
其他收益、公司薪金及未分配開支	(16.0)	+11.9%	(14.3)
總計	<u>(60.1)</u>	不適用	<u>11.0</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 溢利／(虧損)淨額—續

下表比較二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度之本公司擁有人應佔溢利／(虧損)：

	二零一八年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)				
食物及餐飲業務	0.5	(3.7)	(22.4)	(2.5)
食品手信業務	(6.9)	(2.8)	(4.9)	(4.1)
物業投資業務	(20.4)	(2.9)	10.3	15.7
其他收益、公司薪金及 未分配開支	(5.8)	(3.2)	(4.1)	(2.9)
總計	<u>(32.6)</u>	<u>(12.6)</u>	<u>(21.1)</u>	<u>6.2</u>
	二零一七年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)				
食物及餐飲業務	27.3	10.2	(9.6)	3.2
食品手信業務	(6.4)	(3.7)	(5.3)	(5.6)
物業投資業務	12.1	(2.9)	8.8	(2.8)
其他收益、公司薪金及 未分配開支	(6.1)	(2.6)	(2.6)	(3.0)
總計	<u>26.9</u>	<u>1.0</u>	<u>(8.7)</u>	<u>(8.2)</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 溢利／(虧損)淨額—續

年內按地理位置劃分之本公司擁有人應佔溢利／(虧損)詳情如下：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
澳門	30.1	+276.3%	8.0
中國大陸	(77.0)	不適用	12.5
香港	(9.1)	-4.2%	(9.5)
台灣	(4.1)	不適用	-
總計	<u>(60.1)</u>	不適用	<u>11.0</u>

下表為於二零一八年與二零一七年第一、第二、第三及第四季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔業績比較：

	二零一八年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)				
澳門	22.6	7.8	(1.6)	1.3
中國大陸	(41.2)	(16.9)	(6.9)	(12.0)
香港	(9.9)	(3.5)	(12.6)	16.9
台灣	(4.1)	-	-	-
總計	<u>(32.6)</u>	<u>(12.6)</u>	<u>(21.1)</u>	<u>6.2</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 溢利／(虧損)淨額—續

	二零一七年			
	第四季度 百萬港元	第三季度 百萬港元	第二季度 百萬港元	第一季度 百萬港元
本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)				
澳門	22.2	9.2	(21.8)	(1.6)
中國大陸	6.8	(5.8)	16.1	(4.6)
香港	(2.1)	(2.4)	(3.0)	(2.0)
台灣	—	—	—	—
總計	<u>26.9</u>	<u>1.0</u>	<u>(8.7)</u>	<u>(8.2)</u>

#### 每股盈利／(虧損)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團普通經營虧損淨額(即計入出售位於香港之辦公室物業所得出售收益總額約19,000,000港元，惟未計及任何特殊非經常收入或任何投資物業公允價值收益／虧損淨額之擁有人應佔溢利／(虧損))約為55,100,000港元，而去年則錄得普通經營虧損淨額16,200,000港元。二零一八年錄得有關普通經營虧損主要歸因於(i)將澳門兩間餐廳改建為四個美食廣場櫃位、一間香港首首·韓式小館特許經營餐廳及中國大陸六間餐廳結業令若干餐廳產生之物業、廠房及設備之撇銷虧損／減值虧損約36,200,000港元、(ii)食品手信業務虧損18,700,000港元、(iii)位於橫琴島持作出售投資物業之公允價值虧損淨額約5,000,000港元及(iv)本集團之澳門投資物業缺乏租金收入。

下表載列截至二零一八年十二月三十一日止過去三個年度之普通經營溢利／(虧損)淨額連同普通經營溢利／(虧損)淨額比率(普通經營溢利／(虧損)淨額相對營業額)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
普通經營(虧損)／溢利淨額	<u>(55.1)</u>	<u>(16.2)</u>	<u>6.0</u>
普通經營(虧損)／溢利淨額相對 營業額比率	<u>(4.9)%</u>	<u>(1.7)%</u>	<u>0.7%</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 每股盈利／(虧損)—續

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股虧損約為8.66港仙，而對比二零一七年則為每股盈利1.59港仙。本集團過去三年每股盈利／(虧損)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙
每股盈利／(虧損)—基本	<u>(8.66)</u>	<u>1.59</u>	<u>(0.22)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司按照普通經營虧損淨額計算之每股虧損約為7.94港仙，而二零一七年則為每股虧損為2.33港仙。下表載列過去三年按照普通經營溢利／(虧損)淨額計算之每股盈利／(虧損)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙
每股普通經營(虧損)／溢利淨額—基本	<u>(7.94)</u>	<u>(2.33)</u>	<u>0.86</u>

#### 現金流量

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之經營活動所得現金流入約為40,500,000港元，較二零一七年15,000,000港元增加170.0%。本集團過去三年經營活動所得現金流入如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
經營活動所得現金流入	<u>40.5</u>	<u>15.0</u>	<u>58.4</u>

## 管理層論述及分析—續

### 財務回顧—續

#### 資產淨額

本集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨額約為981,500,000港元，較二零一七年度1,071,100,000港元減少約8.4%。資產淨額減少乃主要歸因於(i)本公司擁有人應佔本集團虧損及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團海外業務換算匯兌差額產生其他全面虧損約20,200,000港元，其主要與本集團中國大陸附屬公司有關。本集團於二零一八年、二零一七年及二零一六年十二月三十一日之資產淨額及每股資產淨額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
資產淨額	<u>981.5</u>	<u>1,071.1</u>	<u>1,047.4</u>
	港元	港元	港元
每股資產淨額—基本	<u>1.414</u>	<u>1.543</u>	<u>1.509</u>

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團主要業務為食物及餐飲、食品手信銷售以及物業投資。

### 食物及餐飲業務

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團食物及餐飲業務之經營財務數據如下：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
營業額	<b>1,054.9</b>	+17.9%	894.6
銷售成本	<b>(319.5)</b>	+22.3%	(261.2)
毛利	<b>735.4</b>	+16.1%	633.4
直接經營開支	<b>(577.0)</b>	+20.8%	(477.6)
經營毛利	<b>158.4</b>	+1.7%	155.8
經營毛利率(%)	<b>15.0%</b>	-2.4%	17.4%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<b>(28.1)</b>	不適用	31.1

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團食物及餐飲業務貢獻營業額約1,054,900,000港元，相當於本集團總營業額約93.1%。本集團食物及餐飲業務營業額之增加乃主要由於本集團之香港餐廳銷售額增加。有關此業務之更多詳情載於本公佈第37至41頁「主席報告」一節。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 連鎖餐廳

於二零一八年，本集團開設七間新餐廳(包括四間自家擁有餐廳及三間特許經營餐廳)、七個美食廣場櫃位及一個提供多種菜式之美食廣場，惟關閉九間自家擁有餐廳及七間特許經營餐廳。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有五十七間餐廳(包括三十三間自家擁有餐廳及二十四間特許經營餐廳)及十二個美食廣場櫃位。

過去三年及於本年報日期之餐廳數目(不包括合營企業餐廳)之分析詳情載列如下：

	於本公佈	於十二月三十一日		
	日期	二零一八年	二零一七年	二零一六年
<b>餐廳數目</b>				
日式餐廳(附註a)	10	11	11	10
中式餐廳(附註b)	9	9	9	9
西式及其他餐廳(附註c)	9	9	14	13
美食廣場櫃位(附註d)	12	12	4	4
特許經營餐廳(附註e)	26	24	28	19
	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>66</b>	<b>55</b>
工業餐飲(附註f)	4	4	4	4
	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>59</b>
自家擁有餐廳及特許經營				
餐廳之總面積(平方呎)(附註g)	245,230平方呎	259,245平方呎	282,031平方呎	258,955平方呎
營業額相對餐廳總面積 (每年每平方呎)	不適用	4,069港元	3,172港元	3,018港元

附註a：於二零一八年十二月三十一日，日式餐廳包括七間江戶日本料理、兩間千喜膳日式料理及兩間武藏日式料理。

附註b：於二零一八年十二月三十一日，中式餐廳包括一間龜盅補、一間「四五六」新派滬菜、兩間四季火鍋、一間四季佳景酒家、一間百福小廚、一間富臨軒、一間「十二粵」餐廳及一間粥麵店。

附註c：於二零一八年十二月三十一日，西式及其他餐廳包括一間小島葡國餐廳、五間亞蘇爾餐廳、一間葦嘉勞意大利餐廳及兩間三文治吧。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

#### 連鎖餐廳—續

附註d：於二零一八年十二月三十一日，美食廣場櫃位包括兩個東瀛十八番日式美食櫃位及兩個百味坊台式料理台灣美食櫃位、一個法悅•法式越南美食櫃位、一個華夏中式美食櫃位、一個設亞蘇爾澳門菜美食櫃位、一個湯袋棧美食櫃位、三個「美食廊」美食櫃位及一個位於香港之「堂前食坊」美食廣場提供多種菜式。

附註e：於二零一八年十二月三十一日，特許經營餐廳包括六間太平洋咖啡店及六間胡椒廚房、六間店島霸嗎拉麵、兩間風雲丸、三間Mad for Garlic餐廳及一間首首•韓式小館餐廳。

附註f：於二零一八年十二月三十一日，工業餐飲包括四間學生／員工飯堂。

附註g：於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之總建築面積已撇除一間合營企業餐廳之建築面積6,158平方呎計算。

過去三年按地理位置劃分之餐廳及美食廣場櫃位數目(不包括合營企業餐廳)之分析載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
<b>餐廳數目</b>			
澳門	32	40	43
中國內地	10	15	8
香港	14	11	4
台灣	1	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	<b>57</b>	<b>66</b>	<b>55</b>

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
<b>美食廣場櫃位數目</b>			
澳門	11	4	4
中國內地	—	—	—
香港(提供多種菜式之美食廣場)	1	—	—
台灣	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

本集團餐廳詳情將載於本公司之二零一八年年報「餐廳／美食廣場櫃位／店舖一覽表」一節。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 工業餐飲

於二零一八年，本集團之工業餐飲業務來自其為多所大學及學院提供飯堂服務，其營業額尚可，約為48,700,000港元，較二零一七年43,100,000港元增加13.0%。工業餐飲業務營業額之增加乃主要由於旅客數目增加所致。有關此業務之更多詳情載於本公佈第37至41頁「主席報告」一節。

##### 食品批發

本集團之日本食物及食材之批發業務於二零一八年有盈利能力，營業額約為42,000,000港元，較二零一七年31,300,000港元增加約34.2%。食物批發業務營業額之增加乃主要由於二零一八年現有及新客戶之銷售額增加所致。有關此業務之更多詳情載於本公佈第37至41頁「主席報告」一節。

#### 食品手信業務

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團食品手信業務之經營財務數據如下：

	二零一八年 百萬港元	變動 百分比	二零一七年 百萬港元
營業額	<b>78.4</b>	+25.4%	62.5
銷售成本	<b>(20.2)</b>	+3.1%	(19.6)
毛利	<b>58.2</b>	+35.7%	42.9
直接經營開支	<b>(69.4)</b>	+15.3%	(60.2)
經營毛損	<b>(11.2)</b>	-35.3%	(17.3)
經營毛損率(%)	<b>(14.3)%</b>	+13.4%	(27.7)%
本公司擁有人應佔虧損	<b>(18.7)</b>	-11.0%	(21.0)

## 管理層論述及分析－續

### 營運回顧－續

#### 食品手信業務－續

截至二零一八年十二月三十一日止年度，食品手信業務錄得營業額約為78,400,000港元，佔本集團總營業額約6.9%。食品手信業務之營業額增加乃主要由於英記零售商舖及海外分銷商之銷售額增加所致。此業務虧損淨額減少乃主要由於其營業額增加及直接經營虧損減少所致。本集團食品手信業務之進一步詳情載於本公佈第37至41頁「主席報告」一節。

於二零一八年，本集團已於澳門開設兩間英記餅家店舖，惟亦關閉澳門一間英記餅家店舖。過去三年按地理位置劃分之英記餅家店舖／銷售亭數目之分析載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
英記餅家店舖／銷售亭數目			
澳門	13	12	11
中國內地	—	—	—
總計	<u>13</u>	<u>12</u>	<u>11</u>

本集團食品手信店舖／銷售亭之詳情將載於本公司之二零一八年年報「食品手信店舖／銷售亭一覽表」一節。

#### 物業投資業務

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之主要投資物業空置，導致本集團並無任何租金收入。於二零一八年，本集團來自物業投資業務之純利約為2,700,000港元，較二零一七年15,200,000港元減少82.2%。該等減少乃主要由於橫琴土地持作出售投資物業公允價值收益淨額減少所致。

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要投資物業之估值為505,000,000港元（二零一七年：505,000,000港元）。本集團於中國內地橫琴島之在建投資物業之估值為442,000,000港元（相當於人民幣387,600,000元）（二零一七年：408,900,000港元（相當於人民幣340,900,000元））。截至二零一八年十二月三十一日止年度，公允價值虧損淨額5,000,000港元已於綜合全面收益表內確認，而二零一七年公允價值收益淨額則為27,200,000港元。有關此業務之更多詳情載於本公佈第37至41頁「主席報告」一節。

有關本集團物業之詳情將載於本公司之二零一八年年報「本集團之物業」一節。

## 管理層論述及分析－續

### 營運回顧－續

#### 物流支援及人力資源

本集團於澳門之中央食物及物流加工中心已開始進行內部裝修工程，並預期於二零一八年最後一季投入營運。本集團亦已繼續積極加強其食物採購及食物加工設施之物流支援。

本集團已於二零一八年擴充管理層及員工團隊，現時於澳門、中國內地及香港聘有超過2,200人(二零一七年：2,100人)。隨著多間餐廳陸續開業，管理層及員工團隊將於二零一九年繼續擴展。本集團已參考市場條款、個別員工資歷、經驗、職務及職責檢討並將定期檢討薪酬待遇(包括醫療計劃)。於二零一八年，我們舉辦多項培訓活動，涉獵營運安全及管理技巧，以提高營運效率。

#### 股息

本集團於二零一八年產生普通經營虧損淨額，本集團已建議派發特別末期股息每股1.0港仙(二零一七年：特別末期股息1.0港仙)。截至二零一八年十二月三十一日止年度股息總額將為每股2.0港仙(二零一七年：2.0港仙)，包括特別中期股息每股1.0港仙(二零一七年：1.0港仙)。待股東於二零一九年股東週年大會上批准後，特別末期股息將於二零一九年六月十四日向於二零一九年五月三十一日名列本公司股東名冊之股東派付。

本集團之經營現金流量於二零一八年大幅下跌，並繼續持有穩健水平之現金。本公司政策仍為維持不少於年度普通經營純利30%之派息比率。過去三年按照股息總額(全部股息，包括中期、末期及(如有)特別股息)除以本公司擁有人應佔(虧損)/溢利計算之派息比率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	百分比	百分比	百分比
總派息比率(按照本公司擁有人應佔溢利/(虧損)計算)	不適用	126.0	不適用

## 管理層論述及分析－續

### 股息－續

過去三年按股息總額(所有股息，包括中期、末期及(如有)特別股息)除以普通經營(虧損)/溢利淨額計算之派息比率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 百分比	二零一七年 百分比	二零一六年 百分比
總派息比率(按照普通經營 (虧損)/溢利淨額計算)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>232.4</u>

### 重大訴訟

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁(二零一七年：無)。

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之資源及往來銀行提供之銀行融資為其業務撥支。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額為290,500,000港元(二零一七年：14,700,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團有銀行存款、銀行透支、現金及等同現金項目共83,400,000港元(二零一七年：189,700,000港元)，而本集團之受限制銀行存款為24,200,000港元(二零一七年：52,300,000港元)，當中全部(二零一七年：33,100,000港元)已就代替支付租金按金所提供之擔保抵押予銀行及零(二零一七年：19,200,000港元)已抵押作為開發在建中投資物業之擔保。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有計息銀行貸款約462,500,000港元(二零一七年：443,200,000港元)。本集團之借貸以港元及澳門元為單位。有關借貸之詳情載於本公佈財務報表附註21「計息借貸」。

於過去三年之年結日，本集團之資產負債比率(指本集團債務淨額(負債總額減現金及等同現金項目)對本集團權益總額之比例)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 百分比	二零一七年 百分比	二零一六年 百分比
資產負債比率	<u>74.8</u>	<u>55.2</u>	<u>38.0</u>

## 管理層論述及分析－續

### 流動資金及財務資源－續

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產負債比率上升，主要由於債務淨額增加及權益總額減少。

於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產相對總負債之比率為2.2(二零一七年：2.40)。

### 上市規則第13.21條項下之持續披露規定

根據上市規則第13.21條項下之規定，截至二零一八年十二月三十一日止年度已存在且已獲中國銀行股份有限公司澳門分行及恒生銀行澳門分行(「貸款人」)向本集團若干全資附屬公司授出之貸款及銀行融資(「有關貸款協議」)如下，當中包括下列本公司控股股東特定履約契諾：

- (i) 根據有關貸款協議，已向本公司控股股東陳先生及其聯繫人士施加特定履約契諾，規定彼等於各有關貸款協議年期須持有不少於本公司37%之股權。
- (ii) 倘未能遵守上述契諾，根據各份有關貸款協議，則會構成違約事件，而貸款人將有權取消相關貸款，及／或宣佈該貸款項下全部或部分未償還金額連同應計利息及所有其他應付款項將即時到期並須予償還。

## 管理層論述及分析—續

### 上市規則第13.21條項下之持續披露規定—續

有關貸款協議如下：

- (i) 一份銀行貸款協議於二零一零年十一月二十三日生效，其提供初步總額約為236,810,000港元(相當於約243,910,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款須自二零一一年二月起計十五年內根據該協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為76,900,000港元(於二零一七年十二月三十一日：91,600,000港元)。
- (ii) 一份銀行貸款協議於二零一五年十二月二十九日生效，其提供最高融資額達80,000,000港元之無抵押銀行貸款。該銀行貸款須自二零一六年一月起計五年內根據該協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為43,200,000港元(於二零一七年十二月三十一日：59,700,000港元)。
- (iii) 一份銀行貸款協議於二零一六年一月二十六日生效並於二零一七年六月修訂，其提供最高融資額約為124,300,000港元(相當於約128,000,000澳門元)之有抵押銀行貸款。該銀行貸款須自二零一八年一月起計八年內根據該協議所載條款及條件償還。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已悉數償還該貸款。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額為零(於二零一七年十二月三十一日：116,800,000港元)。
- (iv) 一份銀行貸款協議於二零一六年四月二十一日生效，其提供總額約為60,200,000港元(相當於62,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款須自二零一六年五月起計七年內根據該協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為38,500,000港元(於二零一七年十二月三十一日：46,800,000港元)。
- (v) 一份銀行貸款協議於二零一七年十二月十八日生效，其提供總額約為145,630,000港元(相當於150,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款須自二零一八年起計七年內根據該協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為41,600,000港元(於二零一七年十二月三十一日：48,000,000港元)。
- (vi) 一份銀行融資函件於二零一六年四月二十一日生效，其提供最高融資額約為38,830,000港元(相當於40,000,000澳門元)之銀行透支融資。該銀行透支已更新並將於二零二零年四月根據該函件所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，尚未償還之銀行透支約為25,500,000港元(於二零一七年十二月三十一日：38,600,000港元)。

## 管理層論述及分析－續

### 上市規則第13.21條項下之持續披露規定－續

- (vii) 一份銀行融資函件於二零一八年八月十五日生效，其分三批提供總額約為222,000,000港元之按揭貸款，據此，已訂立兩份條款相同之正式貸款協議。該按揭貸款須自提取貸款當日起計三個月後於五至七年內根據該等協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為167,000,000港元(於二零一七年十二月三十一日：零)。
- (viii) 一份銀行貸款協議於二零一八年十二月二十八日生效，其提供總額約97,080,000港元(相當於100,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款須自二零一八年十二月起計五年內根據該協議所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為48,600,000港元(於二零一七年十二月三十一日：零)。

於二零一八年十二月三十一日，載有上述特定履約契諾之未償還銀行貸款總額約為441,300,000港元(於二零一七年十二月三十一日：401,500,000港元)。倘陳先生及其聯繫人士違反上述之特定履約契諾，則貸款人將有權(i)宣佈根據契諾及載有有關陳先生及其聯繫人之類似特定履約契諾之任何其他貸款文件，應付貸款人之所有該等貸款連同任何應付款項及應計利息將即時到期並須予償還；及(ii)取消契諾項下與貸款人訂下之所有其他餘下銀行融資。於二零一八年十二月三十一日，陳先生及其聯繫人士持有本公司現有已發行股本之41.31%。只要引致披露規定及申報責任之情況持續出現，本公司須繼續根據上市規則遵守其披露規定及申報責任。

### 資本開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就收購投資物業以及物業、廠房及設備之資本開支分別約為61,800,000港元(二零一七年：71,200,000港元)及159,900,000港元(二零一七年：118,900,000港元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就收購商標、特許經營權及專利權之資本開支分別約為11,100,000港元(二零一七年：無)、300,000港元(二零一七年：200,000港元)及1,300,000港元(二零一七年：無)。

## 管理層論述及分析－續

### 本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押其位於澳門之投資物業及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行以取得四項按揭貸款及一項銀行透支融資。本集團亦已質押位於澳門之兩幅租賃土地及樓宇予一間澳門銀行以取得一項銀行貸款。本集團亦於同日已質押位於香港之銀行存款予一間香港銀行以取得一項銀行貸款。本集團亦已於該日就代替支付租務按金及另一項發展在建投資物業作出之履約擔保向銀行抵押銀行存款。除此之外，本集團並無任何資產抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已質押其位於澳門之投資物業及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行以取得三項按揭貸款及一項銀行透支融資。本集團亦已質押位於澳門之在建中工程予一間澳門銀行以取得一項銀行貸款，該貸款已於二零一八年十月償還。本集團於同日質押位於澳門之租賃土地及樓宇予一間澳門銀行以取得一項按揭貸款。本集團亦於同日已質押位於香港之持作出售資產予一間香港銀行以取得一項按揭貸款及兩項銀行貸款，而該按揭貸款及其中一項銀行貸款已於二零一八年一月償還。本集團亦已於該日就代替支付租務按金及另一項發展在建投資物業作出之擔保向銀行抵押銀行存款。除此之外，本集團並無任何資產抵押。

有關資產抵押之詳情載於本公佈財務報表附註21「計息借貸」。

### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零一七年：無)。

### 貨幣風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何尚未結算之對沖工具。本集團將繼續密切監察其外幣風險及需要，並會在必要時作出對沖安排。

### 本集團成員公司變動

於二零一八年內，本集團之成員公司概無任何重大變動。

## 管理層論述及分析－續

### 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團合共聘用2,283名(二零一七年：2,108名)全職員工，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用1,411名(二零一七年：1,368名)、493名(二零一七年：537名)、315名(二零一七年：203名)及64名(二零一七年：無)全職員工。薪酬委員會按照本集團僱員之優點、資歷及能力制定本集團僱員薪酬政策，而管理層則按照該等僱員之表現仔細釐定其薪酬待遇。

本公司之僱員購股權計劃已於二零一二年六月八日獲採納，自採納日期起計十年期間生效。本集團退休福利計劃之詳情將載於本公司之二零一八年年報中財務報表附註。於年內在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為11,800,000港元(二零一七年：12,400,000港元)，已扣除已沒收款項約3,600,000港元(二零一七年：2,400,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，可減少未來供款之已沒收供款約為800,000港元(於二零一七年十二月三十一日：1,100,000港元)。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (i) 為確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格，自二零一九年五月十六日星期四至二零一九年五月二十一日星期二(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間內概不辦理股份過戶登記手續。二零一九年股東週年大會之記錄日期為二零一九年五月二十一日。本公司股東為符合資格出席及參與二零一九年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年五月十五日星期三下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 為確定股東收取擬派特別末期股息之權利，自二零一九年五月三十日星期四至二零一九年五月三十一日星期五(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間內概不辦理股份過戶登記手續。收取特別末期股息之記錄日期為二零一九年五月三十一日。為符合資格收取擬派特別末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年五月二十九日星期三下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 管理層論述及分析—續

### 持續關連交易

陳先生為本公司實益股東兼執行董事，故為本公司之關連人士。根據陳先生(作為業主)與本公司附屬公司佳英食品有限公司(「佳英」)(作為租客)訂立日期為二零一四年八月二十九日之租賃協議(「租賃協議」)，佳英已租賃位於澳門葉家圍1-A號A座地下建築面積約74平方米之店舖物業，自二零一四年十月一日起至二零一七年九月三十日止為期三年，首兩年月租為400,000港元及第三年月租為460,000港元。於二零一五年十二月，陳先生已書面同意將佳英根據租賃協議項下於二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日之應付月租400,000港元及於二零一六年十月一日起至二零一六年十二月三十一日之應付月租460,000港元減少至於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日之應付月租300,000港元，租賃協議其他條款則維持不變。於二零一七年一月，陳先生已書面同意將佳英根據租賃協議於二零一七年一月一日至二零一七年九月三十日應付之月租460,000港元減少至月租300,000港元，租賃協議其他條款則維持不變。根據陳先生(作為業主)與佳英(作為租客)訂立日期為二零一七年九月二十八日之租賃協議，佳英已持續租賃位於澳門葉家圍1-A號A座地下建築面積約74平方米之店舖物業，自二零一七年十月一日起至二零一八年九月三十日止為期一年，月租為300,000港元。

根據陳先生(作為業主)與佳英(作為租客)訂立日期為二零一八年九月二十八日之租賃協議，佳英已持續租賃位於澳門葉家圍1-A號A座地下建築面積約74平方米之店舖物業，自二零一八年十月一日起至二零一九年三月三十一日止為期六個月，月租為300,000港元。訂約各方於二零一九年三月二十六日訂立租賃協議，延長該租賃三個月至二零一九年六月三十日止，月租繼續為300,000港元。

該等關連交易(同時為有關連人士交易)之詳情根據香港會計準則第24號「有關連人士披露」披露於綜合財務報表。就上述店舖物業所付之租金3,600,000港元(二零一七年：3,600,000港元)披露於並納入本公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表附註13(b)。

根據於陳先生(作為媒體服務供應商)與佳英(作為廣告商)訂立日期二零一八年八月二十三日之LED廣告協議(「LED廣告協議」)，佳英繼續就自二零一八年九月一日起至二零一九年八月三十一日止為期一年設置LED廣告，年費為270,000澳門元(相當於約262,000港元)。該項關連交易獲豁免遵守上市規則項下之公佈規定。

該項關連交易(同時為有關連人士交易)之詳情根據香港會計準則第24號「有關連人士披露」披露於綜合財務報表。就上述LED廣告協議已付之廣告費270,000澳門元(相當於約262,000港元)(二零一七年：90,000澳門元，相當於約87,000港元)披露於並納入本公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表附註13(c)。

## 管理層論述及分析—續

### 持續關連交易—續

獨立非執行董事確認，上述交易已由本公司在日常業務過程中、按一般商業條款及根據規管該等交易之協議條款訂立，該等交易屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團之持續關連交易。本公司核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對持續關連交易之發現及結論。本公司已將本公司核數師函件副本送呈聯交所。

### 關連交易

誠如先前於二零一八年九月十四日所公佈，佳英與中山市英記食品有限公司（「中山英記」，一間於中國大陸註冊成立之公司）及林玉嫻女士（「林女士」）（統稱「賣方」）就買賣(i)中山英記所持有之四項中國大陸之英記餅家商標及(ii)一項馬來西亞之英記餅家商標以及(iii)林女士所持有之六項其他國家之英記餅家商標（「商標」）訂立買賣協議連同補充協議。根據相關買賣協議，佳英同意收購而賣方同意出售上述商標，總代價為11,120,000港元，由佳英按以下方式分三期以港元現金支付予賣方：

- (i) 於二零一八年九月二十八日或之前（即簽署協議後14日內）支付6,672,000港元；
- (ii) 於二零一九年三月十五日支付2,224,000港元；及
- (iii) 將於賣方完全停用商標之日（應於二零一九年九月十五日或之前落實）支付餘額2,224,000港元。

本公司將以本集團內部資源撥付代價。代價乃由賣方與佳英經參考(i)本集團在中國大陸與使用商標及本集團自有澳門註冊商標有關之潛在業務增長；及(ii)本集團所委任之獨立評估師及估值師編製之商標估值報告後公平磋商釐定。

呂氏投資有限公司(「呂氏投資」)為一間於澳門註冊成立之公司，為持有佳英20%股權之主要股東，因而為本公司之關連人士。呂氏投資之股東為中山英記之股東及林女士之近親家族成員，因此各名賣方為呂氏投資之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

完成收購商標時，本集團將能夠在該等國家使用商標和進行自有澳門註冊商標之註冊事宜。董事會認為，憑藉收購商標，本集團將能更靈活地在更廣泛網絡中分銷英記餅家產品至不同市場。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於二零一八年，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **足夠公眾持股量**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠公眾持股量。

### **審核委員會**

董事會旗下審核委員會由三名獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生組成。審核委員會已與管理層審閱會計政策以及重大會計估計及假設。審核委員會亦曾與外聘核數師討論其審核計劃及主要審核範疇。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及全年業績公佈於呈交董事會採納前，已由審核委員會審閱。

### **風險委員會**

董事會旗下風險委員會由兩名獨立非執行董事陳百祥先生(主席)、余錦遠先生以及執行董事陳思杰先生組成。風險委員會之職責為就風險管理架構及內部監控政策向董事會作出推薦意見。風險委員會之主要職責包括審議及監察本公司之風險。風險委員亦會不時審閱企業風險管理職能之效力，包括員工編製及資歷，以及風險報告及違反風險容忍度及政策。

## 企業管治

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之企業管治守則。

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不比標準守則附錄十所載之規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事確認，彼等一直遵守該標準守則及本公司就董事進行證券交易所採納之行為守則所載之標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據標準守則第3.13條就其獨立身份遞交之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 報告日後事項

截至二零一八年十二月三十一日止年結日後概無重大日後事項。

## 釋義

二零一九年 股東週年大會	本公司將於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會
董事會	本公司董事會
企業管治守則	上市規則附錄十四之企業管治守則及公司管治報告
現金產生單位	現金產生單位
本公司	佳景集團有限公司
董事	本公司董事
EBITDA	除利息、稅項開支、折舊及攤銷前溢利
財務報表	本集團之本年度經審核綜合財務報表
本集團	本公司及其附屬公司
香港會計準則	香港會計準則
香港財務報告準則	香港財務報告準則
香港會計師公會	香港會計師公會

## 釋義—續

港元	港元
獨立第三方	指與本公司、本公司任何董事、行政人員、控股股東或主要股東或其附屬公司或任何其各自聯繫人士概無關連之人士
主要投資物業或投資物業	本集團位於澳門耶穌會紀念廣場2號牌坊廣場購物旅遊中心樓高六層之商業大廈之投資物業(不包括自用部分)
上市規則	聯交所證券上市規則
中國大陸	中華人民共和國
標準守則	上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
澳門元	澳門元
陳先生	陳澤武先生，本公司董事總經理及控股股東
普通經營溢利／ (虧損)淨額	未計及任何特殊非經常收入或任何投資物業公允價值收益淨額的本公司擁有人應佔溢利／(虧損)，但包括於二零一八年一月出售辦公室物業的收益總額
人民幣	人民幣
股份	本公司普通股
股東	本公司股東
聯交所	香港聯合交易所有限公司
平方呎	平方呎
平方米	平方米
本年度	截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 股東週年大會及年報

本公司二零一九年股東週年大會將於二零一九年五月二十一日星期二舉行，以(其中包括)批准派付特別末期股息每股1.0港仙。二零一九年之股東週年大會通告連同本公司之二零一八年年報及所有其他相關文件(「文件」)將於二零一九年四月八日或前後派送予各股東。文件及本公佈亦將於香港交易及結算有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fb.com.hk刊登。

## 董事會

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。

代表董事會  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零一九年三月二十六日