

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，概不對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  
中期業績公佈

### 財務摘要

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        | 變動<br>百分比 |
|------------|------------------------|------------------------|-----------|
|            | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |           |
| 營業額        | 563,527                | 539,693                | +4.4%     |
| 毛利         | 394,492                | 379,258                | +4.0%     |
| 經營毛利       | 59,870                 | 72,339                 | -17.2%    |
| EBITDA     | (14,866)               | 37,353                 | 不適用       |
| 本公司擁有人應佔虧損 | (69,705)               | (14,957)               | +366.0%   |
| 普通經營虧損淨額   | (49,447)               | (27,509)               | +79.7%    |
| 每股基本虧損     | (10.03) 港仙             | (2.15) 港仙              | +366.5%   |
| 每股特別中期股息   | 無                      | 1.0 港仙                 | 不適用       |

\* 僅供識別

## 財務摘要 — 續

|           | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 變動<br>百分比 |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 資產總額      | <b>2,070,765</b>                | 1,800,387                        | +15.0%    |
| 資產淨額      | <b>905,049</b>                  | 981,501                          | -7.8%     |
| 每股資產淨額    | <b>1.303 港元</b>                 | 1.414 港元                         | -7.8%     |
| 資產負債比率    | <b>122.4%</b>                   | 74.8%                            | +47.6%    |
| 總資產／總負債比率 | <b>1.77</b>                     | 2.20                             | -19.5%    |

## 中期業績

佳景集團有限公司董事欣然公佈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

### 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

|  | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|----|---------------------------------------|------------------------|
| 營業額  | 5  | 563,527                               | 539,693                |
| 銷售成本   |    | <u>(169,035)</u>                      | <u>(160,435)</u>       |
| 毛利   |    | 394,492                               | 379,258                |
| 直接營運開支                                       |    | <u>(334,622)</u>                      | <u>(306,919)</u>       |
| 經營毛利   |    | 59,870                                | 72,339                 |
| 其他收益   |    | 6,636                                 | 6,859                  |
| 其他收益及虧損                                      |    | (20,572)                              | 14,226                 |
| 行政開支   |    | (97,330)                              | (90,528)               |
| 分佔合營企業虧損                                     |    | (100)                                 | (586)                  |
| 財務成本   | 9  | <u>(15,183)</u>                       | <u>(5,506)</u>         |
| 除所得稅開支前虧損                                    | 8  | (66,679)                              | (3,196)                |
| 所得稅開支  | 10 | <u>(2,088)</u>                        | <u>(10,071)</u>        |
| 期間虧損   |    | (68,767)                              | (13,267)               |
| 其他全面虧損，扣除稅項<br>其後或會重新分類至損益之項目：<br>海外業務換算匯兌差額 |    | <u>(742)</u>                          | <u>(5,342)</u>         |
| 期間全面虧損總額                                     |    | <u>(69,509)</u>                       | <u>(18,609)</u>        |
| 以下人士應佔(虧損)/溢利：                               |    |                                       |                        |
| 本公司擁有人                                       |    | (69,705)                              | (14,957)               |
| 非控股權益  |    | 938                                   | 1,690                  |
|  |    | <u>(68,767)</u>                       | <u>(13,267)</u>        |
| 以下人士應佔全面(虧損)/收入總額：                           |    |                                       |                        |
| 本公司擁有人                                       |    | (70,447)                              | (20,299)               |
| 非控股權益  |    | 938                                   | 1,690                  |
|  |    | <u>(69,509)</u>                       | <u>(18,609)</u>        |
| 每股虧損   |    |                                       |                        |
| —基本(每股港仙)                                    | 12 | <u>(10.03)</u>                        | <u>(2.15)</u>          |
| —攤薄(每股港仙)                                    | 12 | <u>(10.03)</u>                        | <u>(2.15)</u>          |

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

|                | 附註 | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產          |    |                                 |                                  |
| 物業、廠房及設備       | 13 | 426,378                         | 429,675                          |
| 使用權資產          | 13 | 331,414                         | –                                |
| 投資物業           | 14 | 481,000                         | 505,000                          |
| 商譽             |    | 81,781                          | 81,781                           |
| 其他無形資產         |    | 20,492                          | 20,286                           |
| 預付款項及按金        | 15 | 46,105                          | 50,193                           |
| 於一間合營企業之權益     |    | 6,237                           | 6,337                            |
| 非流動資產總額        |    | <u>1,393,407</u>                | <u>1,093,272</u>                 |
| 流動資產           |    |                                 |                                  |
| 存貨             |    | 45,850                          | 52,006                           |
| 貿易及其他應收款項      | 15 | 75,107                          | 74,300                           |
| 按公允價值計入損益之金融資產 | 16 | 58                              | 108                              |
| 受限制銀行存款        |    | 24,886                          | 24,181                           |
| 現金及等同現金項目      |    | 57,587                          | 84,804                           |
| 分類為持作出售之出售組別資產 | 17 | <u>203,488</u>                  | <u>235,399</u>                   |
| 流動資產總額         |    | <u>677,358</u>                  | <u>707,115</u>                   |
| 資產總額           |    | <u>2,070,765</u>                | <u>1,800,387</u>                 |
| 流動負債           |    |                                 |                                  |
| 應付一間合營企業款項     |    | 5,085                           | 2,853                            |
| 貿易及其他應付款項      | 18 | 185,632                         | 210,816                          |
| 租賃負債           |    | 111,206                         | –                                |
| 本期稅項負債         |    | 60,591                          | 57,222                           |
| 計息借貸           |    | 104,494                         | 61,277                           |
| 無息借貸           |    | 1,388                           | 1,388                            |
| 分類為持作出售之出售組別負債 | 17 | <u>468,396</u>                  | <u>333,556</u>                   |
| 流動負債總額         |    | <u>80,294</u>                   | <u>83,045</u>                    |
| 流動負債總額         |    | <u>548,690</u>                  | <u>416,601</u>                   |

簡明綜合財務狀況表 — 續  
於二零一九年六月三十日

|               | 附註 | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 流動資產淨額        |    | <u>128,668</u>                  | <u>290,514</u>                   |
| 資產總額減流動負債     |    | <u>1,522,075</u>                | <u>1,383,786</u>                 |
| 非流動負債         |    |                                 |                                  |
| 計息借貸          | 19 | 349,179                         | 359,536                          |
| 遞延稅項負債        |    | 34,440                          | 37,320                           |
| 無息借貸          |    | 5,429                           | 5,429                            |
| 租賃負債          |    | 227,978                         | —                                |
| 非流動負債總額       |    | <u>617,026</u>                  | <u>402,285</u>                   |
| 負債總額          |    | <u>1,165,716</u>                | <u>818,886</u>                   |
| 資產淨額          |    | <u>905,049</u>                  | <u>981,501</u>                   |
| 本公司擁有人應佔資本及儲備 |    |                                 |                                  |
| 股本            |    | 69,430                          | 69,430                           |
| 儲備            |    | 852,832                         | 930,222                          |
| 本公司擁有人應佔權益    |    | 922,262                         | 999,652                          |
| 非控股權益         |    | (17,213)                        | (18,151)                         |
| 權益總額          |    | <u>905,049</u>                  | <u>981,501</u>                   |

## 財務報表附註

二零一九年六月三十日

### 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、食品手信銷售以及物業投資之業務。

### 2. 編製基準

該等中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之適用披露規定編製。該等中期簡明綜合財務報表於二零一九年八月二十六日獲授權刊發。

該等中期簡明綜合財務報表已根據二零一八年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟與二零一九年一月一日或之後開始期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。此為本集團首份採用香港財務報告準則第16號（「香港財務報告準則第16號」）編製之財務報表。有關會計政策之任何變動之詳情載於附註3。除採納香港財務報告準則第16號外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等中期簡明綜合財務報表造成重大影響。本集團並無於現行會計期間提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

根據香港會計準則第34號編製該等中期簡明綜合財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按年初至今基準計算之資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能與該等估計有所不同。於編製財務報表時已作出重大判斷及估計之範圍及其影響於附註4披露。

除另有說明外，該等中期簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。該等中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及選定之說明附註。該等附註包括自二零一八年度財務報表以來，對瞭解本集團財務狀況及表現之變動而言屬重大之事件及交易之說明。該等中期簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製整套財務報表所需之所有資料，並應與二零一八年綜合財務報表一併閱覽。

### 3. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，於本集團之現行會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第16號，租賃
- 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
- 香港財務報告準則第9號修訂本，具負補償之提前還款特徵
- 香港會計準則第19號修訂本，計劃修訂、縮減或結算
- 香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業之長期權益
- 計入香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進之香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團會計政策造成任何重大影響。

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號令租賃之會計處理(主要為承租人之會計處理方面)有重大變動。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠以及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。就承租人角度而言，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃之租賃等少數該原則之例外情況除外。就出租人角度而言，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、其對本集團會計政策之影響以及香港財務報告準則第16號項下准許採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(iv)節。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期確認。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號之影響如下：

|           | 增加<br>千港元 |
|-----------|-----------|
| 資產        |           |
| 使用權資產     | 408,703   |
| 負債        |           |
| 租賃負債(流動)  | 129,743   |
| 租賃負債(非流動) | 278,960   |

### 3. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之變動一續

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號之影響一續

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日之財務狀況表確認之於首次應用日期的租賃負債之對賬情況：

#### 經營租賃承擔與租賃負債之對賬

|                       | 千港元             |
|-----------------------|-----------------|
| 截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔 | 461,314         |
| 減：日後利息開支              | <u>(52,611)</u> |
| 截至二零一九年一月一日之租賃負債總額    | <u>408,703</u>  |

於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表確認之租賃負債所適用之加權平均承租人增量借貸利率為5.89%。

#### (ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃之定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來之絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產之用途時，則合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產之用途。

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須按租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之總獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃部分，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

#### (iii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下之租賃款項確認為開支。租賃項下之資產將不會於承租人之財務狀況表內確認。



### 3. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之變動一續

#### (iii) 作為承租人之會計處理一續

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債之初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生則另當別論。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團已根據租賃協議租賃若干物業，據此，本集團作出判斷並釐定其為獨立於持作自用之租賃土地及樓宇之單獨資產類別。因此，租賃協議項下產生之使用權資產按折舊成本列賬。

#### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃款項之現值確認。倘租賃隱含之利率可輕易釐定，則租賃付款將採用該利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用其增量借貸利率。

下列於租期內就並非於租賃開始日期支付之相關資產使用權所作付款被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之可變租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款金額。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

### 3. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之變動一續

#### (iv) 過渡

誠如上文所述，本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，該項準則已獲追溯應用，首次應用該項準則的累計影響於首次應用日期確認。二零一八年呈列之比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許之相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並按剩餘租賃款項的現值(採用於二零一九年一月一日之承租人增量借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認所有使用權資產，使用權資產按租賃負債之相同金額確認，並就先前確認之任何相關預付及應計租賃付款進行調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日有否出現任何減值。

本集團亦已應用實際可行權宜方法就具有合理相似特徵之租賃組合應用單一貼現率。

此外，本集團亦已應用實際可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用予本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前未有根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為包含租賃之合約。

### 4. 使用判斷及估計

於編製該等中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與二零一八年度財務報表所應用者相同。此外，本集團已於本期間作出下列重大判斷。

#### 分類為持作出售之出售組別資產

本集團將非流動資產(或出售組別)分類為持作出售，前提為其賬面值主要透過出售交易而非持續使用收回。在該情況下，資產(或出售組別)必須為可於現況下即時出售，且僅受出售該等資產(或出售組別)之一般慣常條款規限，以及其出售可能性極高。就出售可能性極高而言，適當管理層級別必須致力於出售資產(或出售組別)計劃，並需發起行動積極尋找買家以完成計劃。此外，資產(或出售組別)須積極在市場出售，並按與目前公允價值有關之合理價格出售。而且，預期為符合資格確認之出售須於自分類日期起一年內完成，完成計劃之所須行動應標明計劃不太可能作出重大變動或計劃將予取消。已就釐定出售資產(或出售組別)是否極高機會進行作出判斷，以使資產(或出售組別)被分類為持作出售。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

5. 營業額

營業額指食物及餐飲之銷售額、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：

|                    | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 食物及餐飲之銷售額          | 525,039                | 509,695                |
| 食品手信之銷售額           | 38,488                 | 29,998                 |
| 投資物業之總租金收入         | —                      | —                      |
|                    | <u>563,527</u>         | <u>539,693</u>         |
| 按確認收益之時間<br>於某一時間點 | <u>563,527</u>         | <u>539,693</u>         |

本集團於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日概無任何合約資產及合約負債。

6. 分部報告

(a) 業務分部

本集團根據主要營運決策者審閱之報告(用於制定策略性決策)釐定其經營分部。

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、台灣、中國大陸及香港銷售食物及餐飲； |
| 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                   |

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。誠如附註3(i)所進一步解釋，本集團於採納香港財務報告準則第16號時已採納累計影響法。因此，香港財務報告準則第16號項下之使用權資產及租賃負債已予以確認，惟比較資料並無重列。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

6. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

截至二零一九年六月三十日止六個月如下：

|                      | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 分部間對銷<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| 收益                   |                        |                       |                       |                        |                     |
| 來自外來客戶之營業額           | 525,039                | 38,488                | -                     | -                      | 563,527             |
| 分部間收益                | -                      | -                     | 1,405                 | (1,405)                | -                   |
| 其他收益                 | 6,600                  | 14                    | 22                    | -                      | 6,636               |
| 可報告分部收益              | <u>531,639</u>         | <u>38,502</u>         | <u>1,427</u>          | <u>(1,405)</u>         | <u>570,163</u>      |
| 業績                   |                        |                       |                       |                        |                     |
| 除稅前可報告分部虧損<br>及非控股權益 | <u>(22,516)</u>        | <u>(11,476)</u>       | <u>(25,445)</u>       | <u>-</u>               | <u>(59,437)</u>     |

於二零一九年六月三十日

|           | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 可報告分部資產*  | 910,188                | 118,303               | 1,035,029             | 2,063,520           |
| 可報告分部負債   | <u>731,580</u>         | <u>56,093</u>         | <u>375,240</u>        | <u>1,162,913</u>    |
| 可報告分部資產淨額 | <u>178,608</u>         | <u>62,210</u>         | <u>659,789</u>        | <u>900,607</u>      |

\* 於二零一九年六月三十日，食物及餐飲及食品手信分部資產分別包括現金及銀行結餘約51,312,000港元(二零一八年十二月三十一日：73,863,000港元)及5,410,000港元(二零一八年十二月三十一日：9,228,000港元)，而物業投資分部資產包括(i)現金及銀行結餘約11,842,000港元(二零一八年十二月三十一日：17,915,000港元)，(ii)投資物業約481,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)以及(iii)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450,153,000港元(二零一八年十二月三十一日：441,961,000港元)。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

6. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

截至二零一九年六月三十日止六個月之其他資料

|  | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 未分配<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 利息收入   | 64                     | 1                     | 21                    | -                    | 86                  |
| 利息開支   | 10,383                 | 787                   | 3,994                 | 19                   | 15,183              |
| 物業、廠房及設備之<br>資本開支                              | 33,780                 | 845                   | -                     | -                    | 34,625              |
| 添置使用權資產  | 990                    | 895                   | -                     | -                    | 1,885               |
| 重新分類為分類為持作<br>出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之資本開支       | -                      | -                     | 5,057                 | -                    | 5,057               |
| 物業、廠房及設備折舊                                     | 32,374                 | 3,228                 | 305                   | 37                   | 35,944              |
| 使用權資產折舊  | 67,594                 | 11,057                | -                     | 523                  | 79,174              |
| 其他無形資產攤銷                                       | 461                    | 225                   | -                     | -                    | 686                 |
| 物業、廠房及<br>設備撇銷虧損                               | 1,619                  | 61                    | -                     | -                    | 1,680               |
| 投資物業之公允價值虧損                                    | -                      | -                     | 24,000                | -                    | 24,000              |
| 重新分類為分類為持作<br>出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之<br>公允價值收益 | -                      | -                     | 4,670                 | -                    | 4,670               |
| 按公允價值計入損益之<br>金融資產之公允價值虧損                      | -                      | -                     | -                     | 50                   | 50                  |
| 貿易應收款項之減值虧損                                    | 57                     | -                     | -                     | -                    | 57                  |
| 分佔合營企業虧損                                       | 100                    | -                     | -                     | -                    | 100                 |
| 所得稅(開支)/抵免                                     | (3,801)                | -                     | 1,713                 | -                    | (2,088)             |
| 於一間合營企業之權益                                     | 6,237                  | -                     | -                     | -                    | 6,237               |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

6. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

截至二零一八年六月三十日止六個月之分部收益及業績如下：

|                           | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 分部間對銷<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| 收益                        |                        |                       |                       |                        |                     |
| 來自外來客戶之營業額                | 509,695                | 29,998                | -                     | -                      | 539,693             |
| 分部間收益                     | -                      | -                     | 1,373                 | (1,373)                | -                   |
| 其他收益                      | 6,488                  | 217                   | 113                   | -                      | 6,818               |
| 可報告分部收益                   | <u>516,183</u>         | <u>30,215</u>         | <u>1,486</u>          | <u>(1,373)</u>         | <u>546,511</u>      |
| 業績                        |                        |                       |                       |                        |                     |
| 除稅前可報告分部(虧損)/<br>溢利及非控股權益 | <u>(13,223)</u>        | <u>(13,181)</u>       | <u>30,240</u>         | <u>-</u>               | <u>3,836</u>        |

於二零一八年十二月三十一日

|           | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 可報告分部資產*  | 640,194                | 89,534                | 1,057,249             | 1,786,977           |
| 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>      |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

6. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

截至二零一八年六月三十日止六個月之其他資料

|  | 食物及餐飲<br>(未經審核)<br>千港元 | 食品手信<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 未分配<br>(未經審核)<br>千港元 | 綜合<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 利息收入   | 96                     | 2                     | 114                   | -                    | 212                 |
| 利息開支   | 1,890                  | -                     | 3,616                 | -                    | 5,506               |
| 物業、廠房及設備之<br>資本開支                                | 47,407                 | 1,073                 | 320                   | 16                   | 48,816              |
| 重新分類為分類為持作<br>出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之資本開支         | -                      | -                     | 43,837                | -                    | 43,837              |
| 物業、廠房及設備折舊                                       | 30,918                 | 2,908                 | 596                   | 49                   | 34,471              |
| 其他無形資產攤銷   | 395                    | 177                   | -                     | -                    | 572                 |
| 物業、廠房及<br>設備撇銷虧損                                 | 18,180                 | 179                   | -                     | -                    | 18,359              |
| 出售物業、廠房及<br>設備之收益                                | -                      | -                     | 19,025                | -                    | 19,025              |
| 一項重新分類為分類為持作<br>出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之重新<br>計量收益 | -                      | -                     | 16,367                | -                    | 16,367              |
| 一項重新分類為分類為持作<br>出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之公允<br>價值收益 | -                      | -                     | 368                   | -                    | 368                 |
| 按公允價值計入損益之<br>金融資產之公允價值虧損                        | -                      | -                     | -                     | 163                  | 163                 |
| 分佔合營企業虧損   | 586                    | -                     | -                     | -                    | 586                 |
| 所得稅開支  | 5,887                  | -                     | 4,184                 | -                    | 10,071              |
| 物業、廠房及<br>設備之減值虧損                                | 6,726                  | -                     | -                     | -                    | 6,726               |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

6. 分部報告一續

(b) 可報告分部收益、其他收益以及其他收益及虧損、溢利及虧損之對賬

|                       | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 收益                    |                        |                        |
| 可報告分部收益               | 570,163                | 546,511                |
| 其他收益                  | (6,636)                | (6,818)                |
|                       | <u>570,163</u>         | <u>546,511</u>         |
| 綜合營業額                 | <u>563,527</u>         | <u>539,693</u>         |
| 除所得稅開支前虧損             |                        |                        |
| 可報告分部(虧損)/溢利          | (59,437)               | 3,836                  |
| 其他收入                  | -                      | 41                     |
| 其他收益及虧損               | (501)                  | 396                    |
| 按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損 | (50)                   | (163)                  |
| 公司薪金開支                | (4,196)                | (4,481)                |
| 未分配開支                 | (2,495)                | (2,825)                |
|                       | <u>(66,679)</u>        | <u>(3,196)</u>         |
| 除所得稅開支前虧損             | <u>(66,679)</u>        | <u>(3,196)</u>         |

(c) 地區資料

本集團業務位於澳門、中國大陸、香港及台灣，而澳門為本公司之所在地。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。

|      | 來自外部客戶之收益                                     |   | 非流動資產                                |                                       |
|------|---|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
|      | 截至<br>二零一九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一八年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 於<br>二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
| 澳門   | 380,941                                       | 384,262                                       | 1,083,829                            | 938,441                               |
| 中國大陸 | 52,422  | 64,286  | 85,205                               | 39,722                                |
| 香港   | 114,077                                       | 91,145  | 190,496                              | 100,420                               |
| 台灣   | 16,087  | -   | 33,877                               | 14,689                                |
|      | <u>563,527</u>                                | <u>539,693</u>                                | <u>1,393,407</u>                     | <u>1,093,272</u>                      |



財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

7. 折舊及攤銷

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止六個月期間(「本期間」)，已就本集團之物業、廠房及設備確認折舊開支約35,944,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：34,471,000港元)。
- (b) 於本期間，已就本集團之使用權資產確認折舊開支約79,174,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。
- (c) 於本期間，已就本集團之其他無形資產確認攤銷開支約686,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：572,000港元)。

8. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已扣除下列各項：

|  | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 確認為開支之存貨成本                               | <b>169,035</b>         | 160,435                |
| 銷售成本                                     | <b>169,035</b>         | 160,435                |
| 員工成本                                     | <b>210,995</b>         | 194,579                |
| 出售物業、廠房及設備之收益                            | -                      | 19,025                 |
| 物業、廠房及設備折舊                               | <b>35,944</b>          | 34,471                 |
| 使用權資產折舊                                  | <b>79,174</b>          | -                      |
| 一項重新分類為分類為持作出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之重新計量收益 | -                      | 16,367                 |
| 投資物業之公允價值虧損                              | <b>24,000</b>          | -                      |
| 一項重新分類為分類為持作出售之出售組別資產之<br>在建中投資物業之公允價值收益 | <b>4,670</b>           | 368                    |
| 或然租金開支                                   | <b>6,312</b>           | 4,252                  |
| 物業之經營租賃費用之最低租金付款                         | -                      | 74,974                 |
| 其他無形資產攤銷                                 | <b>686</b>             | 572                    |
| 核數師薪酬                                    | <b>550</b>             | 500                    |
| 租賃負債之估算利息                                | <b>7,453</b>           | -                      |
| 物業、廠房及設備撇銷虧損                             | <b>1,680</b>           | 18,359                 |
| 貿易應收款項之減值虧損                              | <b>57</b>              | -                      |
| 物業、廠房及設備之減值虧損                            | -                      | 6,726                  |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

9. 財務成本

|             | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 租賃負債之估算利息   | 7,453                  | -                      |
| 計息借貸利息：     |                        |                        |
| — 須於五年內償還   | 3,412                  | 2,459                  |
| — 須於五年後償還   | 4,318                  | 3,903                  |
|             | <u>15,183</u>          | <u>6,362</u>           |
| 減：特定貸款資本化金額 | -                      | (856)                  |
|             | <u>15,183</u>          | <u>5,506</u>           |

10. 所得稅開支

簡明綜合全面收益表內所得稅開支金額指：

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 本期稅項：      |                        |                        |
| — 澳門所得補充稅  | 4,168                  | 5,751                  |
| — 香港利得稅    | (367)                  | 136                    |
| 報告期間遞延稅項開支 | <u>(1,713)</u>         | <u>4,184</u>           |
| 所得稅開支      | <u>2,088</u>           | <u>10,071</u>          |

澳門所得補充稅乃根據報告期內估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之最高稅率為12%。

中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)已按25%(二零一八年：25%)之稅率計算。由於中國內地附屬公司於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無應課企業所得稅溢利，故報告期內並無作出企業所得稅撥備。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，香港利得稅以估計應課稅溢利之16.5%(二零一八年：16.5%)計算。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

11. 中期股息

(i) 董事宣派之中期股息如下：

|                                | 截至六月三十日止六個月<br>二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 特別中期股息每股普通股—無<br>(二零一八年：1.0港仙) | —                                     | 6,943                  |

於二零一九年八月二十六日舉行之董事會會議上，董事決定不宣派或派付本期間任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股普通股1.0港仙)。

(ii) 於報告期內批准及支付本公司擁有人應佔過往財政年度之應付股息如下：

|                                   | 截至六月三十日止六個月<br>二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 特別末期股息每股普通股1.0港仙<br>(二零一八年：1.0港仙) | 6,943                                 | 6,943                  |

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損根據以下數據計算：

(a) 每股基本虧損

|                   | 截至六月三十日止六個月<br>二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 本公司擁有人應佔報告期內虧損    | (69,705)                              | (14,957)               |
|                   | 股份數目                                  | 股份數目                   |
| 計算每股基本虧損之普通股加權平均數 | 694,302,420                           | 694,302,420            |
| 每股基本虧損(港仙)        | (10.03)                               | (2.15)                 |

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無存在任何潛在攤薄普通股，故截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

13. 物業、廠房及設備以及使用權資產

- (a) 於本期間，本集團收購物業、廠房及設備項目之總成本為34,625,000港元(二零一八年：48,816,000港元)。
- (b) 於本期間，本集團之物業、廠房及設備項目撇銷總成本及賬面淨值分別為14,154,000港元(二零一八年：34,449,000港元)及1,680,000港元(二零一八年：18,359,000港元)。
- (c) 於本期間，本集團並無就物業、廠房及設備作出任何減值虧損撥備(二零一八年：6,726,000港元)。
- (d) 於本期間，本集團已就餐廳及食品手信店訂立多項租約，已確認使用權資產約1,885,000港元(二零一八年：無)。

14. 投資物業

|                         | 二零一九年<br>六月三十日<br>投資物業<br>(未經審核)<br>千港元<br>(附註a) |                                      |                    |
|-------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|
| 公允價值                    |  |                                      |                    |
| 於二零一九年一月一日              | 505,000  |                                      |                    |
| 公允價值虧損                  | <u>(24,000)</u>                                  |                                      |                    |
| 於二零一九年六月三十日             | <u>481,000</u>                                   |                                      |                    |
|                         |  | 二零一八年十二月三十一日                         |                    |
|                         | 投資物業<br>(經審核)<br>千港元<br>(附註a)                    | 在建中<br>投資物業<br>(經審核)<br>千港元<br>(附註b) | 總計<br>(經審核)<br>千港元 |
| 公允價值                    |  |                                      |                    |
| 於二零一八年一月一日              | 505,000  | 408,900                              | 913,900            |
| 添置                      | -  | 43,837                               | 43,837             |
| 公允價值收益                  | -  | 16,367                               | 16,367             |
| 匯兌調整                    | -  | 8,715                                | 8,715              |
| 重新分類為分類為持作出售之<br>出售組別資產 | <u>-</u>   | <u>(477,819)</u>                     | <u>(477,819)</u>   |
| 於二零一八年十二月三十一日           | <u>505,000</u>                                   | <u>-</u>                             | <u>505,000</u>     |

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之投資物業公允價值，由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按市值基準計算。該估值師持有認可及相關專業資格，並對受估值投資物業之位置及類別擁有近期經驗。

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

14. 投資物業一續

附註a：於本期間，投資物業位於澳門境內及根據無租期永久私人物業持有。估值方法於截至二零一九年六月三十日止六個月並無變動。投資物業已質押予一家銀行，作為本集團獲授四項按揭貸款及一項銀行透支融資(二零一八年十二月三十一日：四項按揭貸款及一項銀行透支融資)之擔保，於二零一九年六月三十日之賬面值總額為276,058,000港元(二零一八年十二月三十一日：231,165,000港元)(附註19)。

附註b：在建中投資物業位於香港境外，以中期租賃持有。於二零一八年五月，在建中投資物業重新分類為分類為持作出售之出售組別資產(附註17)。

15. 貿易及其他應收款項

|         | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 即期部分    |                                 |                                  |
| 貿易應收款項  | 29,455                          | 35,834                           |
| 預付款項及按金 | 39,697                          | 36,424                           |
| 其他應收款項  | 5,955                           | 2,042                            |
|         | <u>75,107</u>                   | <u>74,300</u>                    |
| 非即期部分   |                                 |                                  |
| 預付款項及按金 | 46,105                          | 50,193                           |

本集團主要以現金及信用卡支付方式向客戶進行銷售。貿易應收款項主要指有關營運商於本集團餐廳所在地代表本集團收取之收益。此等營運商獲授信貸期為自作出銷售起計30日。

貿易應收款項(扣除減值虧損)按發票日期之賬齡分析如下：

|         | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 90日內    | 27,815                          | 33,532                           |
| 91至365日 | 1,618                           | 2,223                            |
| 超過365日  | 22                              | 79                               |
|         | <u>29,455</u>                   | <u>35,834</u>                    |
| 總計      |                                 |                                  |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

16. 按公允價值計入損益之財務資產

| 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------------------------|----------------------------------|
|---------------------------------|----------------------------------|

按公允價值計入損益之財務資產：

—香港上市股票投資

**58**

**108**

財務資產於活躍流通市場買賣。其公允價值乃參考香港財務報告準則第7號項下公允價值架構第一級(相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價)所報市價釐定。

17. 分類為持作出售資產及負債

於二零一八年五月，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—珠海橫琴佳景美食廣場項目發展有限公司之全部或控股權益而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。於年內，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分類為持作出售之出售組別之資產／負債，並於綜合財務狀況表獨立呈列(見下文)。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。於二零一九年六月三十日，磋商仍在進行。

分類為持作出售之出售組別之附屬公司資產及負債載列如下：

| 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------------------------|----------------------------------|
|---------------------------------|----------------------------------|

分類為持作出售資產：

—物業、廠房及設備

**141**

172

—在建中投資物業

**450,153**

441,961

—預付款項及按金

**5,684**

5,702

—受限制銀行存款

**6,252**

6,271

—貿易及其他應收款項

**100**

100

—現金及等同現金項目

**11,540**

17,510

**473,870**

471,716

與分類為持作出售資產相關之負債：

—貿易及其他應付款項

**26,925**

27,565

—計息借貸(附註19)

**38,435**

41,649

—遞延稅項

**14,934**

13,831

**80,294**

83,045

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

18. 貿易及其他應付款項

|               | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應付款項        | 69,455                          | 80,469                           |
| 應計費用及撥備       | 61,706                          | 70,633                           |
| 應付工程款項及其他應付款項 | 54,471                          | 53,005                           |
| 免租金期間遞延租金利益   | -                               | 6,709                            |
| 總計            | <b>185,632</b>                  | <b>210,816</b>                   |

本集團貿易應付款項主要指餐廳所在地購買食品及飲品之應付款項。該等供應商授予之信貸期為自作出購買起計三十日至九十日。信貸期因供應商不同而異，賬齡乃基於不同供應商指定之信貸期及本集團自身先前之還款經驗釐定。

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：

|          | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 90日內     | 65,824                          | 75,226                           |
| 91至180日  | 1,285                           | 1,930                            |
| 181至365日 | 1,167                           | 1,892                            |
| 超過365日   | 1,179                           | 1,421                            |
| 總計       | <b>69,455</b>                   | <b>80,469</b>                    |

19. 計息借貸

|                                   | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 有抵押銀行貸款(附註a)                      | 7,000                           | 7,000                            |
| 有抵押銀行透支(附註b)                      | 36,835                          | 25,534                           |
| 按揭貸款(附註c及d)                       | 413,344                         | 386,731                          |
| 無抵押銀行貸款(附註e)                      | 34,929                          | 43,197                           |
|                                   | <b>492,108</b>                  | <b>462,462</b>                   |
| 重新分類為與分類為持作出售之出售組別<br>相關之負債(附註17) | <b>(38,435)</b>                 | <b>(41,649)</b>                  |
| 計息借貸總額                            | <b>453,673</b>                  | <b>420,813</b>                   |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

19. 計息借貸一續

|                 | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 須償還賬面值：         |                                 |                                  |
| 按要求或一年內         | 104,494                         | 61,277                           |
| 超過一年但兩年內        | 72,171                          | 90,049                           |
| 超過兩年但五年內        | 170,867                         | 160,387                          |
| 超過五年            | 106,141                         | 109,100                          |
|                 | <b>453,673</b>                  | 420,813                          |
| 已計入流動負債之一年內到期款項 | <b>(104,494)</b>                | (61,277)                         |
|                 | <b>349,179</b>                  | 359,536                          |

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團有一項(二零一八年十二月三十一日：一項)抵押銀行貸款約7,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,000,000港元)，最高融資金額為7,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,000,000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。該貸款以受限制銀行存款5,000,000港元作抵押。
- (b) 於二零一九年六月三十日，本集團有一項有抵押銀行透支約36,835,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,534,000港元)須於二零二零年四月償還，未動用融資金額約為2,060,000澳門元(相當於2,000,000港元)(二零一八年十二月三十一日：13,700,000澳門元(相當於13,301,000港元))。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，要求陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一八年十二月三十一日：37%)股本權益。
- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團有六項(二零一八年十二月三十一日：六項)按揭貸款約413,344,000港元(二零一八年十二月三十一日：386,731,000港元)，包括：
- (i) 一項按揭貸款約69,395,000港元(二零一八年十二月三十一日：76,909,000港元)。其須自二零一一年起計十五年內償還，按一個月香港銀行同業拆息加年息2.75厘計息。該項按揭貸款以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押(附註14)；
- (ii) 一項按揭貸款約34,306,000港元(二零一八年十二月三十一日：38,529,000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。該項按揭貸款以永久業權土地及樓宇以及投資物業作抵押(附註14)；
- (iii) 一項按揭貸款13,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：14,100,000港元)。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；



## 19. 計息借貸一續

附註：一續

(c) 一續

- (iv) 一項按揭貸款約38,435,000港元(二零一八年十二月三十一日：41,649,000港元)，其須自二零一七年起計七年內償還。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(附註14)。本集團已重新分類該項按揭貸款為與分類為持作出售之出售組別資產相關之負債(附註17)；
  - (v) 一項按揭貸款約160,320,000港元(二零一八年十二月三十一日：167,000,000港元)，未動用融資金額約55,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：55,000,000港元)。該按揭銀行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) 一項按揭銀行貸款約97,088,000港元(二零一八年十二月三十一日：48,544,000港元)，未動用融資金額零(二零一八年十二月三十一日：48,544,000港元)。該貸款須自二零一八年十二月起計五年內償還，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(附註14)。
- (d) 於二零一九年六月三十日，五項(二零一八年十二月三十一日：五項)合共約399,544,000港元(二零一八年十二月三十一日：372,631,000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，要求陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一八年十二月三十一日：37%)股本權益。
- (e) 本集團有一項(二零一八年十二月三十一日：一項)無抵押銀行貸款約34,929,000港元(二零一八年十二月三十一日：43,197,000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，要求陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一八年十二月三十一日：37%)股本權益。

## 20. 重大關連人士交易

於報告期間，除該等中期簡明綜合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) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，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約1,900,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,824,000港元)。
- (b) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團向陳先生繳付租金1,800,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,800,000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)於二零一八年九月二十七日、二零一九年三月二十六日及二零一九年六月三十日所訂之三份短期租賃協議，由佳英承租澳門葉家圍1-A號A座店舖物業，租期為二零一九年一月一日至二零一九年九月三十日，月租為300,000港元。

20. 重大關連人士交易一續

- (c) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團向陳先生支付宣傳費約131,000港元(相當於135,000澳門元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：131,000港元)。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」)所訂日期為二零一八年八月二十四日之LED媒體廣告協議，佳景集團已於澳門獲提供LED廣告服務，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，年度代價為270,000澳門元。
- (d) 於二零一九年六月三十日，本集團有五項(二零一八年十二月三十一日：五項)按揭貸款約69,395,000港元(二零一八年十二月三十一日：76,909,000港元)、約34,306,000港元(二零一八年十二月三十一日：38,529,000港元)、約38,435,000港元(二零一八年十二月三十一日：41,649,000港元)、約160,320,000港元(二零一八年十二月三十一日：167,000,000港元)及約97,088,000港元(二零一八年十二月三十一日：48,544,000港元)，該等按揭貸款均載有契諾，要求陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%(二零一八年十二月三十一日：37%)股本權益。於二零一九年六月三十日，本集團有一項(二零一八年十二月三十一日：一項)無抵押銀行貸款約34,929,000港元(二零一八年十二月三十一日：43,197,000港元)(最高融資金額為80,000,000港元)(二零一八年十二月三十一日：80,000,000港元)及一項銀行透支約36,835,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,534,000港元)(最高融資額為40,000,000澳門元)(相當於38,835,000港元)，該無抵押銀行貸款及銀行透支均載有契諾，要求陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%(二零一八年十二月三十一日：37%)股本權益。
- (e) 主要管理人員薪酬

董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

|         | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 基本薪金及津貼 | 11,164                 | 11,306                 |
| 退休計劃供款  | 27                     | 27                     |
|         | <u>11,191</u>          | <u>11,333</u>          |

財務報表附註一續  
二零一九年六月三十日

21. 資本承擔

|                       | 二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約惟未作撥備              |                                 |                                  |
| —物業、廠房及設備             | 17,212                          | 22,281                           |
| —分類為持作出售之出售組別之在建中投資物業 | <u>35,732</u>                   | <u>40,697</u>                    |
| 總計                    | <u>52,944</u>                   | <u>62,978</u>                    |

22. 報告期後事項

誠如近期公佈，本集團(作為業主)已與一名獨立第三方(作為租客)，就其於澳門之全部投資物業訂立一份租賃協議，自租客開始營業或免租期屆滿起計為期八年(二者中以較早發生者為先)。

除該等中期簡明綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日後並無開展任何重大後續事項。

## 管理層論述及分析

### 中期股息

鑒於本集團於本期間錄得嚴重虧損，董事已決定不就本期間宣派特別中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：特別中期股息每股1.0港仙)。

過去三個中期期間按特別中期股息除以本公司擁有人應佔虧損之派息比率如下：

| 截至六月三十日止六個月 |       |       |
|-------------|-------|-------|
| 二零一九年       | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 百分比         | 百分比   | 百分比   |

特別中期股息派息比率

(按擁有人應佔虧損計算)

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| <u>無</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
|----------|------------|------------|

過去三個中期期間按特別中期股息除以普通經營虧損淨額(不包括投資物業之任何公允價值(虧損)/收益淨額(「普通經營虧損淨額」))計算之派息比率如下：

| 截至六月三十日止六個月 |       |       |
|-------------|-------|-------|
| 二零一九年       | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 百分比         | 百分比   | 百分比   |

特別中期股息派息比率

(按普通經營虧損淨額計算)

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| <u>無</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
|----------|------------|------------|

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧  
 營業額

本集團於本期間之營業額約為563,500,000港元，較二零一八年同期539,600,000港元增加4.4%。營業額增加主要歸因於本集團香港及台灣餐廳之營業額增長。於本期間，本集團餐廳、食品工業餐飲業務及食品手信業務之同店表現較二零一八年同期整體下降3.3%，主要歸因於本集團澳門及中國大陸餐廳之營業額下降。本集團連鎖食肆業務與澳門訪客人數上升相比表現欠佳。本集團業務表現之進一步詳情載列如下，亦將載於二零一九年中期報告(將於二零一九年八月底前刊發)之「主席報告」一節。

本集團過去三個中期期間之營業額如下：

|     | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|-----|---------------|---------------|---------------|
|     | 二零一九年<br>百萬港元 | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 營業額 | <u>563.5</u>  | <u>539.6</u>  | <u>433.6</u>  |

於本期間，本集團食物及餐飲業務產生營業額約525,000,000港元，較二零一八年同期509,600,000港元增加3.0%。於本期間，本集團食品手信業務產生營業額約38,500,000港元，較二零一八年同期30,000,000港元增加28.3%。本集團物業投資業務於本期間及二零一八年同期並無錄得任何收入。

下表為二零一九年及二零一八年第一及第二季度之營業額比較：

|      | 二零一九年<br>百萬港元       | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
|------|---------------------|-----------|---------------|
| 營業額  |                     |           |               |
| 第一季度 | <b>295.6</b>        | +4.2%     | 283.6         |
| 第二季度 | <u>267.9</u>        | +4.6%     | <u>256.0</u>  |
| 本期間  | <u><b>563.5</b></u> | +4.4%     | <u>539.6</u>  |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 營業額 — 續

下表為二零一九年及二零一八年第一季度之營業額比較：

|                | 截至三月三十一日止三個月  |              |               |
|----------------|---------------|--------------|---------------|
|                | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比    | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>第一季度營業額</b> |               |              |               |
| 餐廳：            |               |              |               |
| 日式餐廳           | 75.5          | -9.1%        | 83.1          |
| 中式餐廳           | 46.1          | -10.1%       | 51.3          |
| 西式及其他餐廳(附註1)   | 22.1          | -28.9%       | 31.1          |
| 美食廣場櫃位         | 44.7          | +156.8%      | 17.4          |
| 特許經營餐廳(附註2)    | 62.6          | -1.2%        | 63.4          |
|                | <b>251.0</b>  | <b>+1.9%</b> | <b>246.3</b>  |
| 工業餐飲           | 12.5          | +7.7%        | 11.6          |
| 食品批發           | 11.9          | +27.9%       | 9.3           |
|                | <b>275.4</b>  | <b>+3.0%</b> | <b>267.2</b>  |
| 食物及餐飲業務        | 20.2          | +23.1%       | 16.4          |
| 食品手信業務         | —             | —            | —             |
| 物業投資業務         | —             | —            | —             |
|                | <b>295.6</b>  | <b>+4.2%</b> | <b>283.6</b>  |
| 總計             |               |              |               |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 營業額 — 續

下表為二零一九年及二零一八年第二季度之營業額比較：

|                | 截至六月三十日止三個月   |              |               |
|----------------|---------------|--------------|---------------|
|                | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比    | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>第二季度營業額</b> |               |              |               |
| 餐廳：            |               |              |               |
| 日式餐廳           | 72.0          | -5.7%        | 76.4          |
| 中式餐廳           | 38.1          | -11.3%       | 43.0          |
| 西式及其他餐廳(附註1)   | 22.5          | -19.3%       | 27.9          |
| 美食廣場櫃位         | 39.8          | +158.4%      | 15.4          |
| 特許經營餐廳(附註2)    | 56.4          | -4.2%        | 58.9          |
|                | <b>228.8</b>  | <b>+3.2%</b> | <b>221.6</b>  |
| 工業餐飲           | 8.9           | -15.2%       | 10.5          |
| 食品批發           | 11.9          | +15.5%       | 10.3          |
|                | <b>249.6</b>  | <b>+2.9%</b> | <b>242.4</b>  |
| 食物及餐飲業務        | 18.3          | +34.5%       | 13.6          |
| 食品手信業務         | -             | -            | -             |
| 物業投資業務         | -             | -            | -             |
|                | <b>267.9</b>  | <b>+4.6%</b> | <b>256.0</b>  |

下表為本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之營業額比較：

|               | 截至六月三十日止六個月   |              |               |
|---------------|---------------|--------------|---------------|
|               | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比    | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>本期間營業額</b> |               |              |               |
| 餐廳：           |               |              |               |
| 日式餐廳          | 147.5         | -7.5%        | 159.5         |
| 中式餐廳          | 84.2          | -10.7%       | 94.3          |
| 西式及其他餐廳(附註1)  | 44.6          | -24.4%       | 59.0          |
| 美食廣場櫃位        | 84.5          | +157.6%      | 32.8          |
| 特許經營餐廳(附註2)   | 119.0         | -2.6%        | 122.3         |
|               | <b>479.8</b>  | <b>+2.5%</b> | <b>467.9</b>  |
| 工業餐飲          | 21.4          | -3.1%        | 22.1          |
| 食品批發          | 23.8          | +21.4%       | 19.6          |
|               | <b>525.0</b>  | <b>+3.0%</b> | <b>509.6</b>  |
| 食物及餐飲業務       | 38.5          | +28.3%       | 30.0          |
| 食品手信業務        | -             | -            | -             |
| 物業投資業務        | -             | -            | -             |
|               | <b>563.5</b>  | <b>+4.4%</b> | <b>539.6</b>  |

附註1：有關「西式及其他餐廳」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：有關「特許經營餐廳」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。

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 營業額 — 續

本集團餐廳、工業餐飲業務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<br>百萬港元       | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元       |
| <b>第一季度同店營業額</b> |                     |           |                     |
| 餐廳：              |                     |           |                     |
| 日式餐廳             | 75.5                | -3.4%     | 78.2                |
| 中式餐廳             | 43.6                | -8.5%     | 47.7                |
| 西式及其他餐廳          | 13.9                | -0.7%     | 14.0                |
| 美食廣場櫃位           | 18.7                | +7.4%     | 17.4                |
| 特許經營餐廳           | 51.8                | -8.6%     | 56.7                |
|                  | <u>203.5</u>        | -4.9%     | <u>214.0</u>        |
| 工業餐飲             | <u>12.5</u>         | +7.7%     | <u>11.6</u>         |
| 餐廳及工業餐飲業務        | <u>216.0</u>        | -4.2%     | <u>225.6</u>        |
| 食品手信業務           | <u>14.7</u>         | -8.6%     | <u>16.1</u>         |
|                  | <u><b>230.7</b></u> | -4.5%     | <u><b>241.7</b></u> |

|                  | 截至六月三十日止三個月         |           |                     |
|------------------|---------------------|-----------|---------------------|
|                  | 二零一九年<br>百萬港元       | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元       |
| <b>第二季度同店營業額</b> |                     |           |                     |
| 餐廳：              |                     |           |                     |
| 日式餐廳             | 72.0                | -0.1%     | 72.1                |
| 中式餐廳             | 34.8                | -10.3%    | 38.8                |
| 西式及其他餐廳          | 17.3                | +17.6%    | 14.7                |
| 美食廣場櫃位           | 16.3                | +5.8%     | 15.4                |
| 特許經營餐廳           | 47.5                | -10.0%    | 52.8                |
|                  | <u>187.9</u>        | -3.0%     | <u>193.8</u>        |
| 工業餐飲             | <u>7.4</u>          | -10.8%    | <u>8.3</u>          |
| 餐廳及工業餐飲業務        | <u>195.3</u>        | -3.3%     | <u>202.1</u>        |
| 食品手信業務           | <u>12.2</u>         | -8.9%     | <u>13.4</u>         |
|                  | <u><b>207.5</b></u> | -3.7%     | <u><b>215.5</b></u> |



管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 營業額 — 續

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月就營業額而言之同店表現(附註3)詳情如下：

|                 | 截至六月三十日止六個月   |           |               |
|-----------------|---------------|-----------|---------------|
|                 | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>本期間同店營業額</b> |               |           |               |
| 餐廳：             |               |           |               |
| 日式餐廳            | 147.5         | -1.7%     | 150.2         |
| 中式餐廳            | 77.7          | -9.4%     | 85.8          |
| 西式及其他餐廳         | 34.7          | +22.6%    | 28.3          |
| 美食廣場櫃位          | 35.0          | +7.0%     | 32.7          |
| 特許經營餐廳          | 99.2          | -9.2%     | 109.3         |
|                 | <b>394.1</b>  | -3.0%     | 406.3         |
| 工業餐飲            | 17.3          | -4.4%     | 18.1          |
| 餐廳及工業餐飲業務       | 411.4         | -3.0%     | 424.4         |
| 食品手信業務          | 26.9          | -8.1%     | 29.3          |
|                 | <b>438.3</b>  | -3.3%     | 453.7         |

附註3：同店表現僅按於二零一九年與二零一八年同期營業之該等餐廳／店舖／商舖之基準作比較。

下表為本集團於二零一九年及二零一八年第一季度按地理位置劃分之營業額比較：

|                | 截至三月三十一日止三個月  |           |               |
|----------------|---------------|-----------|---------------|
|                | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>第一季度營業額</b> |               |           |               |
| 澳門             | 200.3         | -1.3%     | 203.0         |
| 中國大陸           | 27.8          | -18.2%    | 34.0          |
| 香港             | 58.7          | +25.9%    | 46.6          |
| 台灣             | 8.8           | 不適用       | —             |
|                | <b>295.6</b>  | +4.2%     | 283.6         |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 營業額 — 續

下表為本集團於二零一九年及二零一八年第二季度按地理位置劃分之營業額比較：

|                | 截至六月三十日止三個月   |           |               |
|----------------|---------------|-----------|---------------|
|                | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>第二季度營業額</b> |               |           |               |
| 澳門             | <b>180.6</b>  | -0.3%     | 181.3         |
| 中國大陸           | <b>24.6</b>   | -18.5%    | 30.2          |
| 香港             | <b>55.4</b>   | +24.4%    | 44.5          |
| 台灣             | <b>7.3</b>    | 不適用       | -             |
|                | <hr/>         |           | <hr/>         |
| 總計             | <b>267.9</b>  | +4.6%     | 256.0         |
|                | <hr/>         |           | <hr/>         |

下表為本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月按地理位置劃分之營業額比較：

|               | 截至六月三十日止六個月   |           |               |
|---------------|---------------|-----------|---------------|
|               | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| <b>本期間營業額</b> |               |           |               |
| 澳門            | <b>380.9</b>  | -0.8%     | 384.3         |
| 中國大陸          | <b>52.4</b>   | -18.3%    | 64.2          |
| 香港            | <b>114.1</b>  | +25.2%    | 91.1          |
| 台灣            | <b>16.1</b>   | 不適用       | -             |
|               | <hr/>         |           | <hr/>         |
| 總計            | <b>563.5</b>  | +4.4%     | 539.6         |
|               | <hr/>         |           | <hr/>         |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 毛利(本集團之營業額減食物成本)

本集團於本期間之毛利(即營業額減食物成本)約為394,500,000港元，較二零一八年同期379,200,000港元增加約4.0%。本期間毛利率約為70.0%，較二零一八年同期70.2%減少約0.2%。毛利微減主要是由於本期間餐廳食物成本增加所致。本集團於過去三個中期期間之毛利及毛利率如下：

|              | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 二零一九年<br>百萬港元 | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 毛利           | <u>394.5</u>  | <u>379.2</u>  | <u>304.0</u>  |
| 毛利率(毛利除以營業額) | <u>70.0%</u>  | <u>70.2%</u>  | <u>70.1%</u>  |

下表為本集團於二零一九年及二零一八年第一及第二季度之毛利(如上文所述)比較：

|      | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
|------|---------------|-----------|---------------|
| 毛利   |               |           |               |
| 第一季度 | <b>206.9</b>  | +4.0%     | 198.9         |
| 第二季度 | <u>187.6</u>  | +4.0%     | <u>180.3</u>  |
| 本期間  | <u>394.5</u>  | +4.0%     | <u>379.2</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)

本集團於本期間之經營毛利(即營業額減食物成本及直接經營成本)約為59,900,000港元，較二零一八年同期72,300,000港元減少約17.2%。本期間經營毛利率約為10.6%，較二零一八年同期之13.4%下降約2.8%。經營毛利減少主要是由於本期間本集團直接經營成本上升約9.0%所致。本集團過去三個中期期間之經營毛利及經營毛利率如下：

|                  | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 二零一九年<br>百萬港元 | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 經營毛利             | <u>59.9</u>   | <u>72.3</u>   | <u>52.0</u>   |
| 經營毛利率(經營毛利除以營業額) | <u>10.6%</u>  | <u>13.4%</u>  | <u>12.0%</u>  |

下表比較二零一九年及二零一八年第一及第二季度之經營毛利(如上文所述)：

|      | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比     | 二零一八年<br>百萬港元 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 經營毛利 |               |               |               |
| 第一季度 | 38.6          | -15.7%        | 45.8          |
| 第二季度 | <u>21.3</u>   | <u>-19.6%</u> | <u>26.5</u>   |
| 本期間  | <u>59.9</u>   | <u>-17.2%</u> | <u>72.3</u>   |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
**EBITDA**

本集團於本期間經計及香港財務報告準則第16號項下所產生使用權資產折舊惟除利息、稅項開支、物業、廠房及設備折舊以及攤銷前溢利(「EBITDA」)約為負14,800,000港元，而二零一八年同期則為正數EBITDA37,300,000港元，負數EBITDA主要由於主要投資物業之公允價值虧損總額24,000,000港元所致。本集團過去三個中期期間之EBITDA比率如下：

|              | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 二零一九年<br>百萬港元 | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| EBITDA       | <u>(14.8)</u> | <u>37.3</u>   | <u>28.3</u>   |
| EBITDA對營業額比率 | <u>(2.6)%</u> | <u>6.9%</u>   | <u>6.5%</u>   |

**虧損淨額**

本公司擁有人應佔本期間虧損約為69,700,000港元，較二零一八年同期約14,900,000港元上升約367.7%。本期間虧損乃主要由於(i)食品手信業務之本集團擁有人應佔虧損約8,100,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：9,000,000港元)；(ii)缺少主要投資物業租金收入；(iii)本集團位於廣州之日式餐廳結業產生物業、廠房及設備撇銷虧損約1,700,000港元；及(iv)主要投資物業之公允價值虧損淨額約21,100,000港元。

本集團於過去三個中期期間之本公司擁有人應佔虧損及本公司擁有人應佔虧損對營業額比率如下：

|                      | 截至六月三十日止六個月    |               |               |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|
|                      | 二零一九年<br>百萬港元  | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔虧損           | <u>(69.7)</u>  | <u>(14.9)</u> | <u>(16.9)</u> |
| 本公司擁有人應佔虧損<br>對營業額比率 | <u>(12.4)%</u> | <u>(2.8)%</u> | <u>(3.9)%</u> |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 虧損淨額 — 續

於本期間之普通經營虧損淨額(即未計及本公司投資物業之任何公允價值(虧損)/收益淨額之本公司擁有人應佔虧損)為虧損約49,400,000港元,較二零一八年同期約27,500,000港元增加79.7%。於過去三個中期期間之普通經營虧損淨額及普通經營虧損淨額比率(即普通經營虧損淨額對營業額)載列如下:

|                | 截至六月三十日止六個月    |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一九年<br>百萬港元  | 二零一八年<br>百萬港元  | 二零一七年<br>百萬港元  |
| 普通經營虧損淨額       | <u>(49.4)</u>  | <u>(27.5)</u>  | <u>(29.1)</u>  |
| 普通經營虧損淨額對營業額比率 | <u>(8.8) %</u> | <u>(5.0) %</u> | <u>(6.7) %</u> |

下表比較二零一九年及二零一八年第一及第二季度之本公司擁有人應佔業績:

|                 | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
|-----------------|---------------|-----------|---------------|
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 |               |           |               |
| 第一季度            | (17.6)        | 不適用       | 6.2           |
| 第二季度            | <u>(52.1)</u> | +146.9%   | <u>(21.1)</u> |
| 本期間             | <u>(69.7)</u> | +367.7%   | <u>(14.9)</u> |

管理層論述及分析—續  
 財務回顧—續  
 虧損淨額—續

二零一九年及二零一八年第一季度之本公司擁有人應佔業績詳情如下：

|                          | 截至三月三十一日止三個月  |           |               |
|--------------------------|---------------|-----------|---------------|
|                          | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)／<br>溢利—第一季度 |               |           |               |
| 食物及餐飲業務                  | (6.2)         | +148.0%   | (2.5)         |
| 食品手信業務                   | (4.5)         | +9.7%     | (4.1)         |
| 物業投資業務                   | (3.2)         | 不適用       | 15.7          |
| 其他收益、公司薪金及未分配開支          | (3.7)         | +27.5%    | (2.9)         |
| 總計                       | <u>(17.6)</u> | 不適用       | <u>6.2</u>    |

二零一九年及二零一八年第二季度之本公司擁有人應佔業績詳情如下：

|                          | 截至六月三十日止三個月   |           |               |
|--------------------------|---------------|-----------|---------------|
|                          | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)／<br>溢利—第二季度 |               |           |               |
| 食物及餐飲業務                  | (24.5)        | +9.3%     | (22.4)        |
| 食品手信業務                   | (3.6)         | -26.5%    | (4.9)         |
| 物業投資業務                   | (20.5)        | 不適用       | 10.3          |
| 其他收益、公司薪金及未分配開支          | (3.5)         | -14.6%    | (4.1)         |
| 總計                       | <u>(52.1)</u> | +146.9%   | <u>(21.1)</u> |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 虧損淨額 — 續

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔業績詳情如下：

|                         | 截至六月三十日止六個月   |           |               |
|-------------------------|---------------|-----------|---------------|
|                         | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)／<br>溢利—本期間 |               |           |               |
| 食物及餐飲業務                 | (30.7)        | +23.2%    | (24.9)        |
| 食品手信業務                  | (8.1)         | -10.0%    | (9.0)         |
| 物業投資業務                  | (23.7)        | 不適用       | 26.0          |
| 其他收益、公司薪金及未分配開支         | (7.2)         | +2.8%     | (7.0)         |
| 總計                      | <u>(69.7)</u> | +367.7%   | <u>(14.9)</u> |

下表比較二零一九年及二零一八年第一季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔業績：

|                          | 截至三月三十一日止三個月  |           |               |
|--------------------------|---------------|-----------|---------------|
|                          | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)／<br>溢利—第一季度 |               |           |               |
| 澳門                       | 1.6           | +23.0%    | 1.3           |
| 中國大陸                     | (10.1)        | -15.8%    | (12.0)        |
| 香港                       | (6.2)         | 不適用       | 16.9          |
| 台灣                       | (2.9)         | 不適用       | —             |
| 總計                       | <u>(17.6)</u> | 不適用       | <u>6.2</u>    |



管理層論述及分析—續  
 財務回顧—續  
 虧損淨額—續

下表比較二零一九年及二零一八年第二季度按地理位置劃分之本公司擁有人應佔業績：

|                      | 截至六月三十日止三個月   |           |               |
|----------------------|---------------|-----------|---------------|
|                      | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利—第二季度 |               |           |               |
| 澳門                   | (27.0)        | +1,587.5% | (1.6)         |
| 中國大陸                 | (8.1)         | +17.3%    | (6.9)         |
| 香港                   | (13.6)        | +7.9%     | (12.6)        |
| 台灣                   | (3.4)         | 不適用       | -             |
| 總計                   | <u>(52.1)</u> | +146.9%   | <u>(21.1)</u> |

下表比較截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月按地理位置劃分之本公司擁有人應佔業績：

|                     | 截至六月三十日止六個月   |           |               |
|---------------------|---------------|-----------|---------------|
|                     | 二零一九年<br>百萬港元 | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利—本期間 |               |           |               |
| 澳門                  | (25.4)        | +8,366.6% | (0.3)         |
| 中國大陸                | (18.2)        | -3.7%     | (18.9)        |
| 香港                  | (19.8)        | 不適用       | 4.3           |
| 台灣                  | (6.3)         | 不適用       | -             |
| 總計                  | <u>(69.7)</u> | +367.7%   | <u>(14.9)</u> |

每股虧損

按於本期間之本公司擁有人應佔虧損及已發行股份數目694,302,420股計算，本公司於本期間之每股基本虧損約為10.03港仙，較二零一八年同期之每股基本虧損2.15港仙增加約366.5%。本集團於過去三個中期期間之每股基本虧損如下：

|         | 截至六月三十日止六個月    |               |               |
|---------|----------------|---------------|---------------|
|         | 二零一九年<br>港仙    | 二零一八年<br>港仙   | 二零一七年<br>港仙   |
| 每股虧損—基本 | <u>(10.03)</u> | <u>(2.15)</u> | <u>(2.45)</u> |

管理層論述及分析 — 續  
 財務回顧 — 續  
 每股虧損 — 續

於本期間，本公司按照普通經營虧損淨額計算之每股基本虧損約為7.12港仙，較二零一八年同期之約3.96港仙增加約79.7%。以下載列於過去三個中期期間按照普通經營虧損淨額計算之每股基本虧損：

|                    | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 二零一九年<br>港仙   | 二零一八年<br>港仙   | 二零一七年<br>港仙   |
| 每股普通經營虧損淨額<br>— 基本 | <u>(7.12)</u> | <u>(3.96)</u> | <u>(4.20)</u> |

現金流量

本集團於本期間之經營活動所得現金流入約為63,700,000港元，而二零一八年同期之經營活動所得現金流入為約30,700,000港元。現金流量於本期間增加乃主要歸因計及本期間本集團香港財務報告準則第16號項下所產生使用權資產折舊約79,100,000港元。本集團於過去三個中期期間之經營活動所得現金流入如下：

|  | 截至六月三十日止六個月   |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | 二零一九年<br>百萬港元 | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 經營活動所得現金(流出)／流入<br>(不包括香港財務報告準則第16號<br>項下所產生使用權資產折舊) | <u>(15.4)</u> | <u>30.7</u>   | <u>12.4</u>   |
| 經營活動所得現金流入   | <u>63.7</u>   | <u>30.7</u>   | <u>12.4</u>   |

資產淨額

本集團於二零一九年六月三十日之資產淨額約為905,000,000港元，較二零一八年十二月三十一日981,500,000港元輕微減少約7.8%。資產淨額減少乃主要歸因於經營虧損及海外業務換算匯兌虧損產生其他全面虧損。本集團於二零一九年六月三十日、二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨額如下：

|           | 於                      | 於                            | 於                      |
|-----------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|           | 二零一九年<br>六月三十日<br>百萬港元 | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>百萬港元 | 二零一八年<br>六月三十日<br>百萬港元 |
| 資產淨額      | <u>905.0</u>           | <u>981.5</u>                 | <u>1,045.5</u>         |
|           | 港元                     | 港元                           | 港元                     |
| 每股資產淨額—基本 | <u>1.303</u>           | <u>1.414</u>                 | <u>1.505</u>           |

管理層論述及分析 — 續  
 營運回顧  
 食物及餐飲業務  
 連鎖餐廳(自家擁有及特許經營)

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團食物及餐飲業務之經營財務數據如下：

|            | 截至六月三十日止六個月             |           |                         |
|------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
|            | 二零一九年<br>百萬港元<br>(未經審核) | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元<br>(未經審核) |
| 營業額        | <b>525.0</b>            | +3.0%     | 509.6                   |
| 銷售成本       | <b>(161.5)</b>          | +5.2%     | (153.5)                 |
| 毛利         | <b>363.5</b>            | +2.0%     | 356.1                   |
| 直接經營開支     | <b>(298.5)</b>          | +8.1%     | (276.1)                 |
| 經營毛利       | <b>65.0</b>             | -18.7%    | 80.0                    |
| 經營毛利率(%)   | <b>12.3%</b>            | -3.3%     | 15.6%                   |
| 本公司擁有人應佔虧損 | <b>(30.7)</b>           | +23.2%    | (24.9)                  |

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團食物及餐飲業務貢獻營業額約525,000,000港元，相當於本集團營業額約93.2%。本集團食物及餐飲業務營業額增加主要由於其於香港及台灣之餐廳銷售額增加。有關此業務之更多詳情將載於二零一九年中期報告之「主席報告」一節。

過去三個中期期間之餐廳數目分析載列如下：

|                       | 於六月三十日         |         |         |
|-----------------------|----------------|---------|---------|
|                       | 二零一九年          | 二零一八年   | 二零一七年   |
| 餐廳數目                  |                |         |         |
| 日式餐廳(附註a)             | 10             | 12      | 9       |
| 中式餐廳(附註b)             | 8              | 9       | 9       |
| 西式及其他餐廳(附註c)          | 8              | 10      | 12      |
| 美食廣場櫃位                | 12             | 4       | 4       |
| 特許經營餐廳(附註d)           | 25             | 26      | 21      |
|                       | <b>63</b>      | 61      | 55      |
| 工業餐飲(附註e)             | <b>3</b>       | 4       | 4       |
|                       | <b>66</b>      | 65      | 59      |
| 自有及特許經營餐廳總面積<br>(平方呎) | <b>226,995</b> | 274,043 | 246,391 |
| 每平方呎營業額(港元)           | <b>2,312</b>   | 1,859   | 1,668   |

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(自家擁有及特許經營) — 續

附註a：於二零一九年六月三十日，日式餐廳包括6間江戶日本料理、2間千喜膳日本料理及2間武藏日本料理。

附註b：於二零一九年六月三十日，中式餐廳包括1間龜盅補、1間「四五六」新派滬菜館、2間四季火鍋、1間四季佳景酒家、1間百福小廚、1間富臨軒及1間「十二粵」餐廳。

附註c：於二零一九年六月三十日，西式及其他餐廳包括1間小島葡國餐廳、5間亞蘇爾餐廳、1間葦嘉勞義大利餐廳及1間三文治吧

附註d：於二零一九年六月三十日，特許經營餐廳包括5間太平洋咖啡店、6間胡椒廚房、7間広島霸嗎拉麵、2間風雲丸、4間Mad for Garlic餐廳及1間首首•韓式小館餐廳。

附註e：於二零一九年六月三十日，工業餐飲包括3間學生／員工飯堂。

過去三個中期期間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)分析如下：

| 餐廳數目 | 於六月三十日    |           |           |
|------|-----------|-----------|-----------|
|      | 二零一九年     | 二零一八年     | 二零一七年     |
| 澳門   | 27        | 36        | 41        |
| 中國大陸 | 10        | 13        | 8         |
| 香港   | 14        | 12        | 6         |
| 台灣   | 3         | —         | —         |
|      | <u>54</u> | <u>61</u> | <u>55</u> |

| 美食廣場櫃位數目 | 於六月三十日    |          |          |
|----------|-----------|----------|----------|
|          | 二零一九年     | 二零一八年    | 二零一七年    |
| 澳門       | 11        | 4        | 4        |
| 中國大陸     | —         | —        | —        |
| 香港       | 1         | —        | —        |
| 台灣       | —         | —        | —        |
|          | <u>12</u> | <u>4</u> | <u>4</u> |

本集團於本期間之餐廳開設及結業詳情將載於二零一九年中期報告「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

於本期間，本集團之工業餐飲業務來自其為多所大學及學院提供三種飯堂服務之業務，錄得營業額約21,400,000港元，較二零一八年同期22,100,000港元下降約3.1%。工業餐飲業務營業額之減少主要由於客流減少所致。有關本集團工業餐飲業務之更多詳情將載於二零一九年中期報告之「主席報告」一節。

食品批發

於本期間，本集團之日本食物及食材批發業務錄得營業額約23,800,000港元，較二零一八年同期19,600,000港元穩健增加21.4%。食品批發業務營業額之增長主要由於本期間內整體銷售額增加。有關本集團食品批發業務之更多詳情將載於二零一九年中期報告之「主席報告」一節。

食品手信業務

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團食品手信業務之經營財務數據如下：

|            | 截至六月三十日止六個月             |           |                         |
|------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
|            | 二零一九年<br>百萬港元<br>(未經審核) | 變動<br>百分比 | 二零一八年<br>百萬港元<br>(未經審核) |
| 營業額        | 38.5                    | +28.3%    | 30.0                    |
| 銷售成本       | (7.2)                   | +4.3%     | (6.9)                   |
| 毛利         | 31.3                    | +35.4%    | 23.1                    |
| 直接經營開支     | (36.1)                  | +17.2%    | (30.8)                  |
| 經營毛損       | (4.8)                   | -37.6%    | (7.7)                   |
| 經營毛損率(%)   | -12.4%                  | +13.2%    | -25.6%                  |
| 本公司擁有人應佔虧損 | (8.1)                   | -10.0%    | (9.0)                   |

## 管理層論述及分析 — 續

### 營運回顧 — 續

#### 食品手信業務 — 續

於本期間，本集團之食品手信業務為營業額貢獻約38,500,000港元，相當於本集團營業額約6.8%。食品手信業務之營業額增加乃主要由於近期開設位於澳門國際機場之英記餅家店舖之銷售額增加所致。食品手信業務主要受租金開支及員工成本高企所影響。本集團食品手信業務之進一步詳情將載於二零一九年中期報告之「主席報告」一節。

於二零一九年六月三十日，本集團有12間位於澳門之英記餅家店舖／銷售亭(二零一八年六月三十日：12間)。本集團食品手信店舖之詳情將載於二零一九年中期報告之「食品手信店一覽表」一節。

#### 物業投資業務

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團之主要投資物業空置，因此並無對本集團貢獻租金收入。於本期間，本集團物業投資業務應佔本集團虧損淨額約為23,700,000港元，而二零一八年同期則為純利26,000,000港元。於本期間，該虧損主要由於主要投資物業之公允值虧損淨額約21,100,000港元。誠如近期所公佈，本集團(作為業主)已就主要投資物業(包括自用部分)與一名獨立第三方(作為租客)訂立一份租賃協議，自租客開始營業或免租期屆滿(二者中以較早者為準)起計為期八年。訂立該租賃協議將為本集團產生租金收入，從而增強本集團之收益基礎。

於二零一九年六月三十日，本集團主要投資物業之估值為481,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，主要投資物業之公允價值虧損總額24,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)已於綜合全面收益表內確認。

誠如之前所公佈，本集團一直就出售於橫琴土地之控股或全部股本權益與有意獨立第三方進行磋商。該磋商仍在進行中。本集團已將橫琴土地之資產及負債重新分類至持作出售。截至二零一九年六月三十日止六個月，就橫琴土地錄得公允價值收益淨額約3,500,000港元已於綜合全面收益表內確認，而二零一八年同期公允價值收益淨額為12,600,000港元。

有關此業務之更多詳情將載於二零一九年中期報告「主席報告」一節。

## 管理層論述及分析 — 續

### 營運回顧 — 續

#### 物流支援

本集團於香港擁有一間中央廚房以配合其於香港之餐廳及美食廣場，從而提高本集團於香港之餐廳之營運效率。本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心已投入營運。本集團將繼續積極改善其物流支援，包括食物採購及食物加工設施。

#### 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資。

於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨額約為128,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：290,500,000港元)。於二零一九年六月三十日，本集團有受限制銀行存款、銀行透支、現金及銀行結餘共約45,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：83,400,000港元)，而本集團之受限制銀行存款約為24,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：24,200,000港元)，當中5,000,000港元已就獲得銀行貸款以及19,900,000港元已就代替支付租金按金所提供之銀行擔保抵押予銀行。

於二零一九年六月三十日，本集團的計息貸款約為492,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：462,500,000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之財務報表附註19「計息借貸」一節。

於二零一九年六月三十日、二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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率)如下：

|        | 於<br>二零一九年<br>六月三十日<br>百分比 | 於<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>百分比 | 於<br>二零一八年<br>六月三十日<br>百分比 |
|--------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 資產負債比率 | <u>122.4</u>               | <u>74.8</u>                      | <u>60.1</u>                |

於二零一九年六月三十日，本集團資產負債比率上升，主要由於香港財務報告準則第16號項下所產生之租賃負債增加及本集團權益總額減少。於二零一九年六月三十日，本集團總資產對總負債之比率為1.77(二零一八年十二月三十一日：2.20)。

#### 重大訴訟

於二零一九年六月三十日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 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

根據上市規則第13.21條項下之規定，截至二零一九年六月三十日止六個月，存在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」）向本公司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，當中包括本公司控股股東的以下特定履約契諾：

- (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。

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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為69,400,000港元（二零一八年十二月三十一日：76,900,000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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為34,900,000港元（二零一八年十二月三十一日：43,200,000港元）。
- (iii) 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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為34,300,000港元（二零一八年十二月三十一日：38,500,000港元）。
- (iv) 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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為38,400,000港元（二零一八年十二月三十一日：41,600,000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

- (v) 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須於二零二零年四月根據該函件所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，尚未償還之銀行透支約為36,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,500,000港元)。
- (vi) 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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為160,300,000港元(於二零一八年十二月三十一日：167,000,000港元)。
- (vii) 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97,100,000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。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為97,100,000港元(於二零一八年十二月三十一日：48,600,000港元)。

於二零一九年六月三十日，載有上述特定履約契諾之未償還銀行貸款總額約為471,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：441,300,000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士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。於二零一九年六月三十日，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。

## 本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日及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兩項按揭貸款。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金按金及另一項發展在建投資物業(分類為持作出售)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。

有關資產抵押之詳情載於本公佈之財務報表內附註19「計息借貸」一節。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 貨幣風險

於二零一九年六月三十日，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。

## 僱員

於二零一九年六月三十日，本集團合共聘用2,114名全職員工(二零一八年六月三十日：2,202名)，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用1,349名(二零一八年六月三十日：1,365名)、392名(二零一八年六月三十日：587名)、293名(二零一八年六月三十日：250名)及80名(二零一八年六月三十日：無)全職員工。本公司已及會定期參考市場條款、個別人士之資歷、經驗、職務及職責檢討包括醫療計劃在內的薪酬待遇。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釐定其具體薪酬待遇。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司一直維持足夠公眾持股量。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事陳百祥先生(主席)、張漢傑先生及余錦遠先生組成。審核委員會已與管理層審閱會計原則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閱計劃及主要審閱範疇。本集團於本期間之簡明綜合財務報表及中期業績公佈於呈交董事會採納前，已經由審核委員會審閱。

## 企業管治

本公司於本期間內一直遵守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，其條款不比上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事已確認，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。

二零一八年之環境、社會及企業管治報告已於二零一九年六月在本公司網站([www.fb.com.hk](http://www.fb.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發及呈列。

## 前景

鑒於中美之間近期發生的貿易及貨幣糾紛以及其他地緣政治事件對全球經濟構成威脅及不確定性，管理層預計二零一九年下半年本集團經營環境將艱難且充滿競爭。為應對該等充滿挑戰的情況，本集團現時仍施行於大中華地區審慎嚴謹開設新餐廳之業務策略，管理層亦善用海外分銷商於海外市場分銷其食品手信產品。管理層謹藉此機會感謝本集團所有員工為本集團的持續發展所做出的努力。

## 刊登業績公佈及中期報告

公佈已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fb.com.hk](http://www.fb.com.hk))刊登。本公司之二零一九年中期報告將適時派發予本公司股東並刊登於上述網站。

## 釋義

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 董事會      | 指 | 本公司董事會   |
| 企業管治守則   | 指 | 上市規則附錄十四之企業管治守則及公司管治報告                                 |
| 本公司      | 指 | 佳景集團有限公司   |
| 董事       | 指 | 本公司董事  |
| EBITDA   | 指 | 經計及香港財務報告準則第16號項下所產生使用權資產折舊惟除利息、稅項開支、物業、廠房及設備折舊以及攤銷前溢利 |
| 財務報表     | 指 | 本集團之本期間簡明綜合財務報表  |
| 本集團      | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 橫琴土地     | 指 | 本集團於珠海橫琴島之發展項目   |
| 香港會計準則   | 指 | 香港會計準則   |
| 香港財務報告準則 | 指 | 香港財務報告準則   |
| 香港會計師公會  | 指 | 香港會計師公會  |
| 港元       | 指 | 港元   |
| 獨立第三方    | 指 | 指與本公司、本公司或其附屬公司任何董事、行政人員、控股股東或主要股東或任何其各自聯繫人士概無關連之人士    |
| 主要投資物業   | 指 | 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     | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 中國大陸     | 指 | 中華人民共和國  |
| 標準守則     | 指 | 上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則                              |

## 釋義 — 續

|                   |   |                                   |
|-------------------|---|-----------------------------------|
| 澳門元               | 指 | 澳門元                               |
| 陳先生               | 指 | 陳澤武先生，本公司董事總經理及控股股東               |
| 普通經營溢利／<br>(虧損)淨額 | 指 | 未計及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) |
| 本期間               | 指 | 截至二零一九年六月三十日止六個月                  |
| 人民幣               | 指 | 人民幣                               |
| 股份                | 指 | 本公司普通股                            |
| 股東                | 指 | 本公司股東                             |
| 聯交所               | 指 | 香港聯合交易所有限公司                       |
| 平方呎               | 指 | 平方呎                               |

## 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，二零一九年八月二十六日