

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或其任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Future Bright Holdings Limited

佳景集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

截至二零一九年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		變動 百分比
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	
營業額	1,142,308	1,133,308	+0.8%
毛利	797,013	793,172	+0.5%
經營毛利	123,954	146,818	-15.6%
(負EBITDA)/EBITDA	(134,272)	17,861	不適用
本公司擁有人應佔虧損	(376,838)	(60,125)	+526.8%
普通經營虧損淨額	(360,031)	(55,144)	+552.9%
每股基本虧損	(54.28) 港仙	(8.66) 港仙	+526.8%
每股特別末期股息	-	1.0 港仙	-100.0%
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元	變動 百分比
資產總額	1,737,395	1,800,387	-3.5%
資產淨額	641,727	981,501	-34.6%
每股資產淨額	0.924 港元	1.414 港元	-34.6%
資產負債比率	130.0%	74.8%	+55.2%
總資產/總負債比率	1.59	2.20	-27.7%

* 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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	5	1,142,308	1,133,308
銷售成本		<u>(345,295)</u>	<u>(340,136)</u>
毛利		797,013	793,172
直接營運開支		<u>(673,059)</u>	<u>(646,354)</u>
經營毛利		123,954	146,818
其他收益	6	14,028	15,258
其他收益及虧損	7	(291,097)	(23,836)
行政開支		(195,624)	(190,312)
分佔一間合營企業虧損		(519)	(871)
財務成本	9	<u>(37,533)</u>	<u>(11,817)</u>
除所得稅前虧損	8	(386,791)	(64,760)
所得稅抵免	10	<u>11,624</u>	<u>9,227</u>
年內虧損		(375,167)	(55,533)
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		(6,962)	(20,204)
年內出售海外業務之重新分類調整		42,107	-
將不會重新分類至損益之項目：			
自物業、廠房及設備轉移至投資物業之 重估盈餘，扣除稅項		<u>7,191</u>	<u>-</u>
年度全面虧損總額		<u>(332,831)</u>	<u>(75,737)</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(376,838)	(60,125)
非控股權益		<u>1,671</u>	<u>4,592</u>
		<u>(375,167)</u>	<u>(55,533)</u>
以下人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(334,502)	(80,329)
非控股權益		<u>1,671</u>	<u>4,592</u>
		<u>(332,831)</u>	<u>(75,737)</u>
每股虧損			
—基本及攤薄(每股港仙)	12	<u>(54.28)</u>	<u>(8.66)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		315,150	429,675
使用權資產	13	303,260	–
投資物業		560,000	505,000
商譽	15	81,781	81,781
其他無形資產	16	19,886	20,286
預付款項及按金	18	41,827	50,193
於一間合營企業之權益	17	5,818	6,337
非流動資產總額		1,327,722	1,093,272
流動資產			
存貨		46,818	52,006
貿易及其他應收款項	18	74,266	74,300
按公允價值計入損益之金融資產	19	58	108
受限制銀行存款		27,155	24,181
現金及等同現金項目		261,376	84,804
		409,673	235,399
分類為持作出售之出售組別資產	20	–	471,716
流動資產總額		409,673	707,115
資產總額		1,737,395	1,800,387
流動負債			
應付一間合營企業款項		5,766	2,853
貿易及其他應付款項	21	192,501	210,816
租賃負債	13	126,980	–
本期稅項負債		44,353	57,222
計息借貸	22	114,381	61,277
無息借貸		1,388	1,388
		485,369	333,556
分類為持作出售之出售組別負債	20	–	83,045
流動負債總額		485,369	416,601
流動(負債)/資產淨額		(75,696)	290,514
資產總額減流動負債		1,252,026	1,383,786

綜合財務狀況表—續
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
租賃負債	13	258,219	—
計息借貸	22	311,110	359,536
遞延稅項負債		35,541	37,320
無息借貸		5,429	5,429
		<u>610,299</u>	<u>402,285</u>
非流動負債總額		<u>610,299</u>	<u>402,285</u>
負債總額		<u>1,095,668</u>	<u>818,886</u>
資產淨額		<u>641,727</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		588,777	930,222
		<u>658,207</u>	<u>999,652</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>658,207</u>	<u>999,652</u>
非控股權益		(16,480)	(18,151)
		<u>641,727</u>	<u>981,501</u>
權益總額		<u>641,727</u>	<u>981,501</u>

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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、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—自二零一九年一月一日起生效

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
香港財務報告準則第3號、	香港財務報告準則二零一五年至
香港財務報告準則第11號、	二零一七年週期年度改進
香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本	

A. 香港財務報告準則第16號—租賃

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(v)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。

財務報表附註—續
二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

A. 香港財務報告準則第16號—租賃—續

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響—續

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：

	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

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之經營租賃承擔	461,314
減：日後利息開支	(52,611)
截至二零一九年一月一日之租賃負債總額	408,703

於二零一九年一月一日財務狀況表確認之租賃負債所適用之承租人加權平均增量借貸利率為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。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

A. 香港財務報告準則第16號—租賃—續

(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。倘租賃獲釐定為經營租賃，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。

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及於開始日期租期不足12個月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土地及樓宇之單獨資產類別。因此，租賃協議項下物業產生之使用權資產按已折舊成本列賬。就持作出租或資本增值目的之土地及樓宇，將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並以公允價值列賬。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

A. 香港財務報告準則第16號—租賃—續

(iii) 作為承租人之會計處理—續

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。

(iv) 出租人會計法

國際財務報告準則第16號並無實質性改變出租人就租賃之會計處理方式。根據國際財務報告準則第16號，出租人繼續將租賃分類為融資租賃或經營租賃並對兩類租賃進行不同會計處理。然而，國際財務報告準則第16號已更改及擴大必須披露範圍，尤其是有關出租人管理租賃資產剩餘權益產生風險的方式。根據國際財務報告準則第16號，中間出租人將主租賃及轉租作為兩個單獨合約進行會計處理。中間出租人須參照由主租賃產生的使用權資產，將轉租分類為融資或經營租賃。

(v) 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，惟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。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

A. 香港財務報告準則第16號—租賃—續

(v) 過渡—續

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。

為順利過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號日期應用以下確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 當於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵之租賃組合(例如於類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租期相若之租賃)應用單一貼現率；
- (ii) 當於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損合約條文作出之評估，以替代進行減值審閱；及
- (iii) 於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量使用權資產及租賃負債時，本集團應用豁免，即租期於首次採納日期(二零一九年一月一日)起計12個月內終止者不予確認，惟將該等租賃作為短期租賃入賬。

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號應用於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。

B. 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

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理不確定性之影響提供指引，支持香港會計準則第12號所得稅之規定。

根據該詮釋，實體須決定分開或集中考慮各項不確定稅務處理，此取決於更佳預測不確定性之解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗之金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體決定稅務機關可能會接受一項不確定稅務處理，則實體應按與其稅務申報一致之方式計量即期及遞延稅項。倘實體決定稅務機關不可能會接受一項不確定稅務處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩種方法中較能預測不確定性解決方式之方法，來反映釐定稅務涉及之不確定性。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

C. 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

該等修訂澄清在符合特別條件下，附帶負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益(而非按公允價值計入損益)計量。

D. 香港會計準則第19號修訂本—計劃修訂、縮減或結算

該等修訂澄清有關界定福利計劃之修訂、縮減或結算，公司應採用最新之精算假設決定其當期服務成本及利息淨額。此外，在計算任何計劃結算時之收益或虧損時，忽略資產上限之影響，並在其他全面收益中單獨處理。

E. 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

該等修訂澄清，香港財務報告準則第9號適用於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」，構成對聯營公司或合資企業淨投資之一部分)，並規定在減值虧損指引前，香港財務報告準則第9號適用於香港會計準則第28號內之該等長期權益。

F. 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—香港財務報告準則第3號業務合併修訂本

根據年度改進流程發佈之修訂對該準則目前尚未清楚之處作出細小且非緊急之改動。其中包括對香港財務報告準則第3號之修訂，該修訂澄清當一家企業之共同經營者取得對一項聯營業務之控制權時，此為分階段實現之企業合併，而先前持有之股權應因此重新計量至其收購日期之公允價值。

G. 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—香港財務報告準則第11號合營安排修訂本

根據年度改進流程發佈之修訂對該準則目前尚未清楚之處作出細小且非緊急之改動。其中包括對香港財務報告準則第3號之修訂，該修訂澄清當一家企業之共同經營者取得對一項聯營業務之控制權時，此為分階段實現之企業合併，而先前持有之股權應因此重新計量至其收購日期之公允價值。

H. 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—香港會計準則第12號所得稅修訂本

根據年度改進流程發佈之修訂對該準則目前尚未清楚之處作出細小且非緊急之改動。其中包括對香港會計準則第12號之修訂，該修訂澄清股息之所有所得稅影響均與產生可分配利潤之交易一致於損益、其他全面收益或直接於權益中確認。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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—自二零一九年一月一日起生效—續

I. 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—香港會計準則第23號借貸成本修訂本

根據年度改進流程發佈之修訂本對該準則目前尚未清楚之處作出細小且非緊急之改動。其中包括對香港會計準則第23號之修訂，該修訂澄清專門為獲得合資格資產而作出之借款(在相關合資格資產準備用於其預期用途或出售後仍未償還)將成為實體一般借款之部分資金，並因此應計入一般資產。

(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3號修訂本	業務之定義 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 ¹
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 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 該等修訂本最初擬於二零一八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及/或日後的綜合財務報表的披露造成重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂本—業務之定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，可共同大幅助益創造產出之能力，及就定義「實質性過程」提供廣泛指引。

此外，該等修訂刪除對市場參與者是否有能力替代任何缺失之投入或流程並繼續產生產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義，以側重於向客戶銷售貨品及服務之收益，而非降低成本。

另外，已增加可選擇進行之集中程度測試，允許簡單評估所收購之一系列活動及資產是否為業務。

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

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

該等修訂本澄清「重大」之定義及詮釋，使該定義與所有香港財務報告準則標準及概念框架保持一致，並將香港會計準則第1號之支持要求納入該定義。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本—利率基準改革

該等修訂本修訂若干對沖會計規定，以減輕利率基準改革所帶來不確定性之潛在影響。此外，該等修訂本要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之更多資料。

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

該等修訂本釐清實體向其聯營公司或合營企業出售資產或注資時將予確認之收益或虧損範圍。倘交易涉及一項業務，則確認全部收益或虧損，否則，倘交易涉及不構成業務之資產，則僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司權益為限確認收益或虧損。

本集團現正評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則在首次應用期間之影響。到目前為止，本公司董事預期採用新香港財務報告準則不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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」)以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

除將載於本公司二零一九年年報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。於本年度內，本集團於錄得虧損375,167,000港元，及於報告期末流動負債超出其流動資產75,696,000港元。流動負債主要包括貿易及其他應付款項192,501,000港元，計息借貸114,381,000港元及租賃負債126,980,000港元，乃由於本集團採納新會計準則香港財務報告準則第16號所致。董事相信，根據其過往的經營表現及預期未來營運資金，本集團將有足夠的財務資源可用於在到期時償還其負債。因此，財務報表按持續經營基礎編製。

財務報表附註一續

二零一九年十二月三十一日

3. 編製基準一續

(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。

4. 分部報告

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；
- 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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
食物及餐飲—在澳門、中國大陸、香港及 台灣銷售食物及餐飲	1,035,480	1,054,862
食品手信—銷售食品手信，包括節慶食品	<u>100,732</u>	<u>78,446</u>
	1,136,212	1,133,308
物業投資—租賃物業	<u>6,096</u>	<u>—</u>
	<u>1,142,308</u>	<u>1,133,308</u>

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，故並無分配至各經營分部。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告一續

(a) 業務分部

截至二零一九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
收益					
來自外來客戶之收益	1,035,480	100,732	6,096	-	1,142,308
來自分部間之收益	-	-	1,987	(1,987)	-
其他收益	13,232	242	554	-	14,028
	<u>1,048,712</u>	<u>100,974</u>	<u>8,637</u>	<u>(1,987)</u>	<u>1,156,336</u>
業績					
可報告分部業績	<u>(178,823)</u>	<u>(25,504)</u>	<u>(168,001)</u>	<u>-</u>	<u>(372,328)</u>

於二零一九年十二月三十一日

	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
資產				
可報告分部資產*	1,049,759	105,684	578,364	1,733,807
負債				
可報告分部負債	<u>740,152</u>	<u>59,584</u>	<u>293,475</u>	<u>1,093,211</u>
可報告分部資產淨額	<u>309,607</u>	<u>46,100</u>	<u>284,889</u>	<u>640,596</u>

* 於二零一九年十二月三十一日，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252,802,000港元(二零一八年：73,863,000港元)及5,924,000港元(二零一八年：9,228,000港元)，而物業投資分部資產包括現金及等同現金項目約414,000港元(二零一八年：17,915,000港元)及投資物業約560,000,000港元(二零一八年：505,000,000港元)。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

其他資料

截至二零一九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	226	2	553	-	781
利息開支	26,859	2,211	8,417	46	37,533
資本開支	86,647	2,168	2,412	-	91,227
添置使用權資產	119,360	10,146	-	-	129,506
物業、廠房及設備折舊	65,209	6,502	606	71	72,388
使用權資產折舊	123,729	16,481	-	1,028	141,238
其他無形資產攤銷	870	490	-	-	1,360
租賃修改收益	845	-	-	-	845
物業、廠房及設備減值虧損	42,243	61	-	-	42,304
貿易應收款項減值虧損	57	-	-	-	57
使用權資產減值虧損	59,295	9,276	-	-	68,571
撇銷物業、廠房及設備之虧損	19,775	9	-	-	19,784
出售出售組別虧損	-	-	140,631	-	140,631
投資物業之公允價值虧損	-	-	23,000	-	23,000
已售在建中投資物業之 公允價值收益	-	-	4,577	-	4,577
按公允價值計入損益之 金融資產之公允價值虧損	-	-	-	50	50
分佔一間合營企業虧損	519	-	-	-	519
所得稅抵免/(開支)淨額	13,008	-	(1,384)	-	11,624
於一間合營企業之權益	5,818	-	-	-	5,818

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

其他資料一續

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
收益					
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>
業績					
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
資產				
可報告分部資產*	640,194	89,534	1,057,249	1,786,977
負債				
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銀行結餘約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銀行結餘約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)。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

其他資料一續

截至二零一八年十二月三十一日止年度一續

	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
出售按公允價值計入損益之 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

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告一續

(b) 可報告分部收益、收益及虧損、資產及負債之對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益		
可報告分部收益	1,156,336	1,148,566
減：其他收益	(14,028)	(15,258)
綜合收益	<u>1,142,308</u>	<u>1,133,308</u>
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(372,328)	(48,593)
其他收益以及其他收益及虧損	264	(67)
公司薪金開支	(8,479)	(9,292)
未分配開支	(6,248)	(6,808)
除所得稅前綜合虧損	<u>(386,791)</u>	<u>(64,760)</u>
資產		
可報告分部資產	1,733,807	1,786,977
按公允價值計入損益之金融資產	58	108
未分配企業資產	3,530	13,302
綜合資產總額	<u>1,737,395</u>	<u>1,800,387</u>
負債		
可報告分部負債	1,093,211	815,370
未分配企業負債	2,457	3,516
綜合負債總額	<u>1,095,668</u>	<u>818,886</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
二零一九年十二月三十一日

4. 分部報告－續

(c) 地區資料

本集團業務位於澳門、中國大陸、香港及台灣，而澳門為本公司之所在地。下表呈列本集團來自外來客戶之收益及非流動資產(金融資產除外)之分析。

	來自外來 客戶之收益		非流動資產 (金融資產除外)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	235,972	212,984	126,761	68,277
中國大陸	101,318	122,580	70,161	35,496
澳門	775,697	797,570	1,088,144	928,694
台灣	29,321	174	829	10,612
	<u>1,142,308</u>	<u>1,133,308</u>	<u>1,285,895</u>	<u>1,043,079</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

截至二零一九年及二零一八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。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

5. 營業額

營業額指食物及餐飲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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
根據香港財務報告準則第15號之客戶合約收益		
食物及餐飲之銷售額	1,035,480	1,054,862
食品手信之銷售額	100,732	78,446
	<u>1,136,212</u>	<u>1,133,308</u>
其他來源之收益		
投資物業之租金收入	6,096	—
	<u>1,142,308</u>	<u>1,133,308</u>
根據香港財務報告準則第15號按確認收益之時間 於某一時間點	<u>1,136,212</u>	<u>1,133,308</u>

本集團於二零一九年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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	781	788
管理費收入	5,706	5,540
來自員工宿舍及其他之租金收入	3,165	3,016
其他	4,376	5,914
	<u>14,028</u>	<u>15,258</u>

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

7. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌收益淨額	2,895	1,515
投資物業之公允價值虧損	(23,000)	-
物業、廠房及設備減值虧損	(42,304)	(8,224)
出售物業、廠房及設備之收益(附註20)	-	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收益/(虧損)	4,577	(23,008)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(19,784)	(30,546)
租賃修改之收益	845	-
出售分類為持作出售之出售組別之虧損(附註20)	(140,631)	-
貿易應收款項之減值虧損	(57)	-
使用權資產之減值虧損(附註13)	(68,571)	-
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損	(50)	(327)
其他	(5,017)	1,362
	(291,097)	(23,836)

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
確認為開支之存貨成本	344,509	339,632
年內投資物業直接營運開支	786	504
銷售成本	345,295	340,136
員工成本	414,455	403,351
物業、廠房及設備折舊	72,388	69,398
其他無形資產攤銷(附註16)	1,360	1,406
核數師薪酬	2,300	2,100
物業之經營租賃費用		
—或然租金*	18,052	9,317
—最低租金付款	-	155,495
—短期租賃開支	13,714	-
使用權資產折舊(附註13)	141,238	-

* 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。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

9. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息借貸利息：		
—須於五年內償還	7,616	8,784
—須於五年後償還	8,298	3,889
	<u>15,914</u>	<u>12,673</u>
減：特定貸款資本化金額	—	(856)
	<u>15,914</u>	<u>11,817</u>
租賃負債之估算利息開支(附註13)	21,619	—
	<u>37,533</u>	<u>11,817</u>

10. 所得稅抵免

綜合全面收益表內所得稅抵免金額指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項—澳門所得補充稅		
—本年度	10,630	11,308
—就過往年度之超額撥備	(20,638)	(18,875)
	<u>(10,008)</u>	<u>(7,567)</u>
遞延稅項		
—年內抵免	(1,616)	(1,660)
	<u>(1,616)</u>	<u>(1,660)</u>
所得稅抵免	<u>(11,624)</u>	<u>(9,227)</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。截至二零一九年十二月三十一日止年度之最高稅率為12%(二零一八年：12%)。

財務報表附註一續

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅抵免一續

年內所得稅抵免與綜合全面收益表所示虧損之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前虧損	<u>(386,791)</u>	<u>(64,760)</u>
按適用澳門企業稅率12%(二零一八年：12%)計算之稅項	(46,415)	(7,771)
其他司法權區營業之附屬公司稅率不同之影響	(10,720)	(7,003)
不可扣稅開支之稅務影響	17,533	4,165
毋須課稅收益之稅務影響	(2,470)	(1,314)
未確認稅項虧損之稅務影響	51,086	21,571
就過往年度之超額撥備	<u>(20,638)</u>	<u>(18,875)</u>
所得稅抵免	<u>(11,624)</u>	<u>(9,227)</u>

中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)按25%(二零一八年：25%)之稅率計算。由於中國大陸附屬公司於截至二零一九年及二零一八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。由於本集團於截至二零一九年及二零一八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。

於報告期終，本集團於中國大陸有未動用稅項虧損208,557,000港元(二零一八年：186,441,000港元)，可用作抵銷未來溢利，並將於五年內屆滿。於報告期終，本集團於香港有未動用稅項虧損59,911,000港元(二零一八年：31,570,000港元)，可用作抵銷產生虧損之公司未來溢利。於報告期終，本集團於澳門有未動用稅項虧損53,388,000港元(二零一八年：69,442,000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。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

11. 股息

i) 年內本公司擁有人應佔之擬派股息：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
特別末期，擬派-1.0港仙	-	6,943

於二零二零年三月二十七日舉行之董事會會議上，董事決定不宣派或派付任何末期股息。

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如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年內批准及支付本財政年度之 特別中期股息1.0港仙	-	6,943
於二零一九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 (二零一八年：1.0港仙)	6,943	6,943
	<u>6,943</u>	<u>13,886</u>

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

a. 每股基本虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(376,838)</u>	<u>(60,125)</u>
	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	<u>694,302,420</u>	<u>694,302,420</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(54.28)</u>	<u>(8.66)</u>

b. 每股攤薄虧損

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無存在任何潛在攤薄普通股，故截至二零一九年及二零一八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相同。

財務報表附註—續
二零一九年十二月三十一日

13. 租賃

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，但並無重列比較數字。有關二零一九年一月一日應用過渡規定之說明，請見附註2(a)。於首次應用日期二零一九年一月一日之後應用的會計政策將披露於本公司二零一九年年報。

使用權資產／租賃負債

	土地及樓宇	
	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	408,703	408,703
添置	129,506	129,506
折舊	(141,238)	—
租賃修改	(24,643)	(25,488)
減值虧損*	(68,571)	—
利息開支	—	21,619
租賃款項	—	(148,721)
匯兌調整	(497)	(420)
	<u>303,260</u>	<u>385,199</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>303,260</u>	<u>385,199</u>

* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團管理層就位於澳門、香港、台灣及中國大陸長久以來持續錄得虧損之若干餐廳及食品手信店之使用權資產計提減值虧損撥備。因該等使用權資產缺乏活躍市場，管理層認為該等餐廳及食品手信店之使用權資產未必能輕易出售，且可能並不具重大轉售價值，故已於二零一九年就該等餘下使用權資產作出全面減值約68,571,000港元。

本集團於首次應用香港財務報告準則第16號時使用累計影響法並調整於二零一九年一月一日之年初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃有關之租賃負債。於二零一八年十二月三十一日之可比較資料並無重列。有關過渡之進一步詳情請見附註2(a)。

	二零一九年 千港元
流動負債	126,980
非流動負債	258,219
	<u>385,199</u>
須償還賬面值：	
一年內	126,980
超過一年但兩年內	111,401
超過兩年但五年內	144,275
超過五年	2,543
	<u>385,199</u>

財務報表附註一續

二零一九年十二月三十一日

13. 租賃—續

經營租賃—承租人

本集團已就若干土地及樓宇訂立商業租約，而若干餐廳之租約包括或然租金，該項租金按預定百分比收益減相關租約基本租金之方式釐定。於二零一八年十二月三十一日，該等租約平均為期一至十年，合約設有續租選擇權。於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 千港元
不超過一年	149,972
超過兩年但五年內	297,938
超過五年	13,404
	<hr/>
總計	461,314

經營租賃—出租人

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業仍然閒置。本集團一直盡力於可行情況下以短期租賃方式分租閒置空間。於二零一八年十二月三十一日，概無不可撤銷經營租賃項下最低應收租金。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向一名商戶出租投資物業，為期8年。於截至二零一九年十二月三十一日止年度之租金收入為6,096,000港元。

不可撤銷經營租賃項下最低應收租金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
不超過一年	12,422	—
超過一年但兩年內	17,400	—
超過兩年但三年內	17,400	—
超過三年但四年內	17,400	—
超過四年但五年內	19,970	—
超過五年	69,008	—
	<hr/>	<hr/>
	153,600	—

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

14. 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) 截至二零一九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3,888,000港元(二零一八年：3,812,000港元)及303,000港元(二零一八年：720,000港元)。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據陳澤武先生(「陳先生」)與本公司附屬公司佳英食品有限公司(作為租戶)所訂立日期為二零一四年八月二十九日的租賃協議以及彼等之間於二零一五年、二零一七年、二零一八年及二零一九年之一系列補充協議(最後到期日為二零二零年九月三十日)，本集團向陳先生作出租賃付款3,420,000港元(二零一八年：3,600,000港元)，以租賃位於澳門葉家圍1-A號地下A座總建築面積約74平方米之店舖物業。
- (c) 於二零一九年，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」)所訂立日期為二零一八年八月二十三日之媒體廣告協議(「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)(二零一八年：262,000港元(相當於270,000澳門元))，佳景集團已於澳門獲提供廣告服務，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。於二零一九年八月三十日，陳先生與佳景集團續訂LED廣告協議，自二零一九年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期一年，年度代價仍為270,000澳門元。
- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本集團有四項(二零一八年：五項)按揭貸款約61,747,000港元(二零一八年：76,909,000港元)、約30,026,000港元(二零一八年：38,529,000港元)、約153,640,000港元(二零一八年：167,000,000港元)及約97,087,000港元(二零一八年：48,544,000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%(二零一八年：37%)股本權益。於二零一九年十二月十三日，本集團之一項按揭銀行貸款約35,724,000港元(二零一八年：41,649,000港元)已悉數償還，當中附帶一份契約，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有一項(二零一八年：一項)無抵押銀行貸款約26,500,000港元(二零一八年：43,197,000港元)，最高融資額為80,000,000港元(二零一八年：80,000,000港元)及一項銀行透支融資35,991,000港元(二零一八年：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)(二零一八年：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%(二零一八年：37%)股本權益。
- (e) 董事及其他主要管理人員於截至二零一九年十二月三十一日止年度之薪酬將披露於本公司二零一九年年報。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

15. 商譽

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	81,781	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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
Kanysia Investments Limited (「Kanysia集團」)	61,775	61,775
盈申餐飲管理有限公司(「盈申餐飲」)	6	6
日美食品貿易有限公司(「日美食品」)	20,000	20,000
	81,781	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：

	二零一九年 %	二零一八年 %
貼現率	12至14.6	12
經營溢利率	12.5至43.8	13至48
五年期間內之增長率	0至5	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
二零一九年十二月三十一日

16. 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
成本				
於二零一九年一月一日	15,003	8,489	2,508	26,000
添置—外部收購	—	904	78	982
匯兌調整	—	(58)	—	(58)
於二零一九年十二月三十一日	15,003	9,335	2,586	26,924
累計攤銷				
於二零一九年一月一日	—	4,132	1,582	5,714
攤銷	—	870	490	1,360
匯兌調整	—	(36)	—	(36)
於二零一九年十二月三十一日	—	4,966	2,072	7,038
成本				
於二零一八年一月一日	3,883	8,437	1,201	13,521
添置—外部收購(附註)	11,120	262	1,307	12,689
匯兌調整	—	(210)	—	(210)
於二零一八年十二月三十一日	15,003	8,489	2,508	26,000
累計攤銷				
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)
於二零一八年十二月三十一日	—	4,132	1,582	5,714
賬面淨值				
於二零一九年十二月三十一日	15,003	4,369	514	19,886
於二零一八年十二月三十一日	15,003	4,357	926	20,286

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以總代價11,120,000港元自本公司兩名關連人士收購若干商標。交易詳情於本公司日期為二零一八年九月十四日的公佈中披露。

擁有無限可使用年期之商標減值測試

為進行減值測試，擁有無限可使用年期之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3.0%及除稅前貼現率24.67%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。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

17. 於一間合營企業之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔資產淨值	<u>5,818</u>	<u>6,337</u>

本集團佔有一間主要合營企業餐廳51%(二零一八年：51%)權益，其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，而享有合營安排之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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分佔之合營企業虧損約為519,000港元(二零一八年：871,000港元)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應付一間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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於十二月三十一日		
流動資產	8,686	6,073
非流動資產	6,705	8,419
流動負債	(3,755)	(2,066)
非流動負債	(228)	-
資產淨值	<u>11,408</u>	<u>12,426</u>
上述金額包括：		
現金及等同現金項目	1,758	2,255
應收本集團款項	<u>5,766</u>	<u>2,853</u>
截至十二月三十一日止年度		
收益	20,825	20,338
年內虧損及全面虧損總額	<u>(1,018)</u>	<u>(1,707)</u>
上述金額包括：		
折舊及攤銷	<u>3,963</u>	<u>3,962</u>

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

18. 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30日。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期部分		
貿易應收款項	29,797	35,834
預付款項及按金(附註)	40,424	36,424
其他應收款項	4,045	2,042
	<u>74,266</u>	<u>74,300</u>
非即期部分		
預付款項及按金(附註)	41,827	50,193
	<u>41,827</u>	<u>50,193</u>

附註：於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該等結餘主要指就租金及公用服務支付之按金。

本集團及本公司按會計政策確認之減值虧損將載於本公司二零一九年年報。

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將載於本公司二零一九年年報。

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 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	25,861	33,532
91至365日	3,914	2,223
超過365日	22	79
	<u>29,797</u>	<u>35,834</u>
總計		

財務報表附註一續

二零一九年十二月三十一日

19. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>58</u>	<u>108</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。

20. 分類為持作出售之資產及負債／出出售組別

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理層發起一項出售計劃以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(「佳勝物業」)。據此，於二零一八年十二月三十一日，下列出售組別資產及負債分類為持作出售。於二零一九年十月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以現金代價人民幣300,000,000元(相當於約335,664,000港元)出售佳勝物業及其附屬公司之全部權益及應收佳勝物業及其附屬公司之股東貸款。出售事項已於股東特別大會上獲股東批准，並已於二零一九年十二月十八日完成。出售事項詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十八日的公佈及本公司日期為二零一九年十一月二十九日的通函。

	二零一八年 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
– 銀行貸款(附註22(c))	41,649
– 遞延稅項	<u>13,831</u>
	<u>83,045</u>

財務報表附註一續

二零一九年十二月三十一日

20. 分類為持作出售之資產及負債／出售出售組別一續

(a) 一續

以下為有關於完成日期出售的出售組別之資產及負債：

	二零一九年 千港元
終止確認出售組別之資產及負債	
– 在建中投資物業	440,310
– 受限制銀行存款	6,154
– 貿易及其他應收款項	671
– 現金及等同現金項目	5,655
– 貿易及其他應付款項	(12,443)
– 股東貸款	(461,564)
– 遞延稅項	(14,699)
	<hr/>
	(35,916)
出售時釋放外匯儲備	42,107
	<hr/>
	6,191
	<hr/>
現金代價	335,664
減：所承擔的出售組別股東貸款	(461,564)
	<hr/>
	(125,900)
	<hr/>
出售虧損	(132,091)
出售交易成本	(8,540)
	<hr/>
出售虧損及相關交易成本	(140,631)
	<hr/>
	二零一九年 千港元
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	335,664
減：已付交易成本	(8,540)
減：出售之現金及等同現金項目	(5,655)
	<hr/>
	321,469
	<hr/>

(b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團出售重新分類為持作出售資產之32,429,000港元土地及樓宇，有關代價經扣除交易成本後為51,454,000港元，實現出售收益約19,025,000港元。

財務報表附註一續
二零一九年十二月三十一日

21. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	73,305	80,469
應計費用及其他撥備	69,705	77,342
應付工程款項及其他應付款項	49,491	53,005
總計	192,501	210,816

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 千港元	二零一八年 千港元
90日內	68,540	75,226
91至180日	1,221	1,930
181至365日	444	1,892
超過365日	3,100	1,421
總計	73,305	80,469

22. 計息借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 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)	35,991	25,534
按揭貸款(附註c及d)	356,000	386,731
無抵押銀行貸款(附註e)	26,500	43,197
轉撥至分類為持作出售之出售組別負債(附註20)	-	(41,649)
計息借貸總額	425,491	420,813
須償還賬面值：		
按 要求或一年內	114,381	61,277
超過一年但兩年內	80,049	90,049
超過兩年但五年內	140,499	160,387
超過五年	90,562	109,100
已計入流動負債之一年內到期款項	425,491 (114,381)	420,813 (61,277)
	311,110	359,536

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

22. 計息借貸—續

附註a：於二零一九年十二月三十一日，本集團有一項(二零一八年：一項)有抵押銀行貸款約7,000,000港元(二零一八年：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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該貸款以受限制銀行存款5,000,000港元作抵押。

附註b：於二零一九年十二月三十一日，本集團有一項有抵押銀行透支約35,991,000港元(二零一八年：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2,929,000澳門元(相當於2,844,000港元)(二零一八年：約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：37%)股本權益。

附註c：於二零一九年十二月三十一日，本集團有五項(二零一八年：六項)按揭貸款約356,000,000港元(二零一八年：386,731,000港元)，包括：

- (i) 一項按揭貸款約61,747,000港元(二零一八年：76,909,000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。該項按揭貸款以土地及樓宇以及投資物業作抵押；
- (ii) 一項按揭貸款約30,026,000港元(二零一八年：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。該項按揭貸款以土地及樓宇以及投資物業作抵押；
- (iii) 一項按揭貸款13,500,000港元(二零一八年：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，並以土地及樓宇作抵押；
- (iv) 一項按揭貸款約153,640,000港元(二零一八年：167,000,000港元)，未動用融資金額約55,000,000港元(二零一八年：55,000,000港元)。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，並以土地及樓宇作抵押；及

財務報表附註—續

二零一九年十二月三十一日

22. 計息借貸—續

- (v) 一項按揭貸款約97,087,000港元(二零一八年：48,544,000港元)，並無未動用融資金額(二零一八年：未動用融資金額)為50,000,000澳門元(相當於48,544,000港元)。該按揭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2.25厘計息，並以土地及樓宇以及投資物業作抵押。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，一項按揭貸款約41,649,000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(相當於約97,670,000港元)。其按最優惠利率減年息2.6厘計息，並以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，分類為出售組別負債之該按揭貸款已重新分類為持作出售。於二零一九年年內，本集團出售出售組別及悉數償還該按揭貸款。

附註d：於二零一九年十二月三十一日，四項(二零一八年：五項)合共約342,500,000港元(二零一八年：372,631,000港元)之按揭貸款(於附註c(i)、(ii)、(iv)及(v)提及)載有一份契諾，表明陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一八年：37%)股本權益。

附註e：本集團有一項(二零一八年：一項)無抵押銀行貸款約26,500,000港元(二零一八年：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，表明陳先生及其聯繫人士須持有本公司不少於37%(二零一八年：37%)股本權益。

主席報告

董事欣然向各股東提呈本集團本年度之年報。

於本年度，中美貿易及技術糾紛，加上香港社會動盪，使香港經濟發展放緩，並於一定程度上拖累澳門旅遊業，其影響已導致本集團營運環境更為艱難及競爭激烈。此情況導致本年度錄得本公司擁有人應佔虧損約376,800,000港元，主要由於(i)本集團食品手信業務錄得擁有人應佔虧損約18,100,000港元；(ii)來自其主要投資物業(按下文進一步所述)之公允價值虧損淨額約20,200,000港元；(iii)因出售其於橫琴島之發展物業項目(「橫琴土地」)而錄得虧損淨額約140,600,000港元(包括價值約98,500,000港元之出售虧損及約42,100,000港元之匯兌虧損，統稱「橫琴出售虧損」)；(iv)物業、廠房及設備之撇銷虧損/減值虧損約62,100,000港元，包括關閉本集團西九龍站堂前食坊美食廣場以及於廣州、珠海、香港及台灣之餐廳所造成之虧損；及(v)食物及餐飲業務之使用權資產減值虧損約59,300,000港元。

於本年度，本集團錄得：

- (i) 與二零一八年相比，營業額增加約0.8%，銷售成本(食物成本)增加約1.5%，直接經營開支增加約4.1%，行政開支增加約2.8%及財務成本增加約217.6%；
- (ii) 經營毛利較二零一八年下降約15.6%；
- (iii) 擁有人應佔虧損約為376,800,000港元，而於二零一八年則錄得擁有人應佔虧損約為60,100,000港元；
- (iv) 穩定毛利率約為69.8%，EBITDA為負數，約為134,300,000港元，而二零一八年之毛利率約為70.0%，EBITDA約為17,900,000港元；
- (v) 普通經營虧損淨額為360,000,000港元，而二零一八年之普通經營虧損淨額約為55,100,000港元；及
- (vi) 與二零一八年相比，餐廳及工業餐飲業務之同店表現增長2.4%，而食品手信店之同店表現增長36.2%。

主席報告－續

於二零一九年十二月三十一日，主要投資物業(包括牌坊廣場購物旅遊中心樓高六層之商業大廈之地下至三樓全部範圍及地庫一樓至三樓)已由一名獨立專業估值師估值約560,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)。就主要投資物業而言，本集團於二零一九年第三及第四季度錄得橫琴出售虧損及公允價值虧損淨額約20,200,000港元(即公允價值虧損總額23,000,000港元)。

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，於本年度，本集團錄得整體其他全面虧損約35,100,000港元，而二零一八年則錄得整體其他全面虧損約20,200,000港元。有關本集團本年度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。

香港財務報告準則第16號「使用權資產」已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，自二零一九年一月一日起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則作別論。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。此會計處理方法與就根據前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。

近期關於訂立新租賃之提議(其中所提議的訂立超過12個月之租賃將根據上市規則可被視為須予披露交易)證明，香港財務報告準則第16號下之會計處理對本集團資產負債表及上市規則下對本集團適用之披露規定具有重大影響。於二零一九年十二月三十一日，本集團已在資產負債表上確認使用權資產總額為303,300,000港元，以及租賃負債總額為385,200,000港元，其中，於一年內應付之租賃負債為127,000,000港元，已確認為對本集團流動資產淨值水平產生重大不利影響之流動負債。於本年度，本集團錄得食物及餐飲業務以及食品手信業務之使用權資產減值虧損分別約為59,300,000港元及9,300,000港元。根據香港財務報告準則第16號，此會計處理之影響亦載於下文「管理層論述及分析」一節。

主席報告－續

於本年度，普通經營虧損淨額為360,000,000港元，而二零一八年之普通經營虧損淨額約為55,100,000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。鑒於本年度之普通經營虧損淨額及本集團多間餐廳因2019新型冠狀病毒感染下之嚴峻營運環境而暫時關閉，造成二零二零年第一季度收益大幅減少，董事為維持足夠現金流量以應對本集團經營所在城市目前持續時間不明之風波，故不建議就本年度宣派及派付任何股息。

食物及餐飲業務回顧

連鎖食肆(自家擁有及特許經營)

由於本年度中美貿易及科技糾紛，加上香港社會動盪，本集團一直面臨嚴峻且極具挑戰的營運環境並持續錄得虧損。於本年度，本集團連鎖食肆業務於本年度上半年錄得除非控股權益前虧損約22,500,000港元，而於本年度下半年則錄得除非控股權益前虧損約156,300,000港元。於本年度，本集團於澳門之食物及餐飲業務表現落後於澳門訪客人數的升幅，且較澳門博彩收益總額之輕微降幅遜色，澳門錄得共39,400,000名訪客，與二零一八年相比增加10.06%，而澳門博彩收益總額則微跌3.5%。

有關本集團於本年度按地理分部劃分之業績，澳門錄得虧損約16,000,000港元、中國大陸錄得虧損約188,100,000港元、香港錄得虧損約127,800,000港元及台灣錄得虧損約44,900,000港元。於本年度，本集團錄得同店增長整體增加約4.9%，而本集團已擴大其於香港之餐廳及美食廣場業務，總營業額約為950,100,000港元，較二零一八年營業額降低約1.5%。本集團日式餐廳於本年度錄得總營業額約286,900,000港元，較二零一八年營業額約317,300,000港元下降約9.6%。本集團之特許經營餐廳於本年度錄得總營業額約221,400,000港元，較二零一八年營業額約243,000,000港元下降約8.9%。管理層亦於「太平洋咖啡」特許經營權在二零一九年四月屆滿後就租賃尚未到期之澳門餘下四間咖啡店重續部分特許經營權。有關本年度不同餐廳之營業額明細詳情載於下文「管理層論述及分析」一節。

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

於本年度，本集團在持續檢討其餐廳表現之過程中，關閉澳門3間餐廳及2間澳門咖啡店、香港西九龍站堂前食坊美食廣場以及1間中國大陸餐廳。於本年度，本集團亦將其位於澳門威尼斯人度假村之葦嘉勞餐廳改建為首首•韓式小館餐廳。本集團亦於本年度開設下列餐廳及美食廣場櫃位：

- 於台灣微風南山開設廣島霸嗎拉麵餐廳；
- 於台灣微風南山開設Mad for Garlic餐廳；
- 於香港西九龍站開設粵爐；
- 於中國大陸Cocopark開設廣島霸嗎拉麵餐廳；
- 於香港國際機場開設1個美食廣場櫃位；及
- 於香港K11購物藝術館之Food Playground開設10個美食廣場櫃位。

於二零二零年，管理層計劃於澳門一幢新酒店綜合大樓開設一個美食廣場，並於澳門另一幢新酒店綜合大樓開設一間江戶日本料理及另一個美食廣場。管理層亦計劃將其位於威尼斯人度假村之四五六新派滬菜餐廳改造成一間四季火鍋餐廳。由於其表現未如理想，管理層已於二零二零年三月中旬關閉台北之十二粵餐廳、香港之一間風雲丸餐廳及一間首首•韓式小館餐廳，以及珠海之亞蘇爾餐廳及武藏日式料理。管理層亦將於二零二零年上半年之前關閉台北微風南山之廣島霸嗎拉麵餐廳以及香港之兩間廣島霸嗎拉麵餐廳及一間Mad for Garlic餐廳。該業務餐廳一覽表之詳情將載於本公司二零一九年年報之「餐廳／美食廣場櫃位／店舖一覽表」一節。

工業餐飲業務

於本年度，本集團於橫琴島澳門大學經營飯堂、餐廳及咖啡店、於澳門國際學校及澳門科技大學各經營一個飯堂。本集團之工業餐飲業務本年度總營業額約為40,700,000港元，較二零一八年之約48,700,000港元下降約16.4%。本集團自二零一九年六月起關閉其於橫琴島澳門大學之「食通天」飯堂。本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心已投入運作，協助提高本集團工業餐飲業務之效率以及本集團之食品手信業務之生產效率及質素。

主席報告－續

食物及餐飲業務回顧－續

日本食物及食材批發業務

本集團於本年度之日本食物及食材批發業務表現有所改善，總營業額約為44,700,000港元，較二零一八年顯著增長約6.4%。管理層將繼續尋求機遇以擴大該業務於本地及珠海之銷售渠道。

食品手信業務回顧

本集團之食品手信業務表現繼續改善，營業額(於數量及地域方面)穩健增長，而由於食品手信業務仍然受高昂租金開支及員工成本之不利影響，本年度虧損略有減少，其業績如下：

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
澳門	86.2	69.7
中國大陸	10.1	2.7
香港	0.7	4.9
台灣	3.7	1.1
	<hr/>	<hr/>
總營業額	100.7	78.4
銷售成本	(28.0)	(20.2)
	<hr/>	<hr/>
毛利	72.7	58.2
直接經營開支	(75.0)	(69.4)
	<hr/>	<hr/>
經營毛損	(2.3)	(11.2)

主席報告－續

食物及餐飲業務回顧－續

本集團位於澳門之中央食物及物流加工中心已投入運作，協助提高本集團工業餐飲業務之效率以及本集團之食品手信業務之生產效率及質素。本集團之食品手信業務於本年度錄得總營業額約100,700,000港元，本公司擁有人應佔虧損約18,100,000港元(包括營運虧損約8,800,000港元及使用權資產減值虧損約9,300,000港元)，而二零一八年之營業額約為78,400,000港元及本公司擁有人應佔虧損約為18,700,000港元。食品手信業務之營業額增加主要由於在澳門機場航站樓新開設之英記餅家店舖及於中國大陸分銷之銷售額增加所致。於本年度，管理層已關閉澳門三間英記餅家店舖。於二零二零年，管理層計劃於澳門葡京開設一間英記餅家店舖，並於澳門另一幢新酒店綜合大樓開設另一間英記餅家店舖。管理層繼續推行其擴大銷售網絡之政策，增加店舖及銷售亭、增加線上銷售平台，及於中國大陸及海外國家物色更多分銷代理商，以提升其銷售額。有關該業務財務分析之詳情載於下文「管理層論述及分析」一節。

有關該業務店舖及銷售亭一覽表之詳情將載於本公司二零一九年年報「食品手信店／銷售亭一覽表」一節。

物業投資業務回顧

誠如先前所公佈，本集團已於二零一九年七月訂立一項租賃協議以向一名獨立第三方(作為租客)租賃全部主要投資物業，自租客開始營業或免租期屆滿起計為期八年。租客已佔用主要投資物業，故應自二零二零年四月起開始繳付租金。

誠如先前於二零一九年十月所披露，本集團以現金代價人民幣300,000,000元(相當於約335,700,000港元)向一名獨立第三方悉數出售其於其澳門全資附屬公司(擁有橫琴土地)之股權及股東貸款。該出售事項已於二零一九年十二月完成，導致出售虧損總額約140,600,000港元。誠如二零一九年十一月二十九日致股東通函所述，借助完成該出售事項後之大量現金流入，本集團擬動用該出售事項所得銷售款項淨額約318,800,000港元，其中150,000,000港元用於償還其銀行借貸、80,000,000港元用於為其食物及餐飲業務新開餐廳／店舖提供資金，而餘額88,800,000港元則用作營運資金。由於橫琴島之經濟增長遠遜於預期，本集團目前打算繼續關注其現有市場而不計劃進入橫琴島之食物及餐飲市場。

有關該業務財務分析之詳情載於下文「管理層論述及分析」一節。

主席報告—續

前景

隨著中美簽訂第一階段貿易協議，中美貿易關係或有望轉趨穩定，但中美技術糾紛仍將持續。儘管香港社會動盪情況自二零一九年六月以來已呈現緩和跡象，惟自二零二零年一月中旬起，中國大陸、澳門及香港多個城市爆發2019新型冠狀病毒感染，已對澳門、香港及中國大陸之零售業務造成重大不利影響，因而亦對本集團業務造成影響。本集團於二零二零年二月暫時關閉澳門、香港及中國大陸之大部分餐廳及商舖約兩個星期，此舉大幅削減本年度第一季度之收益貢獻，儘管本集團於二零二零年二月暫時關閉之大部分餐廳現已重新開業，惟其中若干餐廳營業時間受限。本集團目前所經歷之惡劣營運環境前所未見。現時無法估計2019新型冠狀病毒感染何時結束，及其對本集團營運所在之該等城市所造成負面經濟影響，以及因而對本集團業務之影響。管理層預期，由於現時2019新型冠狀病毒感染對中國造成沉重打擊，最近更波及美國及歐洲，故前往香港及澳門之旅客將受到嚴重影響，令本集團於二零二零年首三個季度之營運環境異常嚴峻，故已採取成本節約措施(包括向有關業主要求減租)，以應對本集團營運所在城市將面臨未能確定營運環境之風波。

為應對該等困難重重之局面，本集團現時之業務策略為不會於大中華地區(本集團已開展業務之地區除外)開設任何新餐廳。管理層亦將繼續物色海外分銷商以於海外市場分銷其食品手信產品。管理層藉此機會感謝努力推動本集團砥礪前行之全體員工。

主席

陳思杰

香港

二零二零年三月二十七日

管理層論述及分析

財務回顧

營業額

本集團於本年度之營業額約為1,142,300,000港元，較二零一八年1,133,300,000港元溫和增加約0.8%。

營業額明細詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
營業額			
餐廳：			
日式餐廳	286.9	317.3	293.2
中式餐廳	158.7	182.7	178.6
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	80.9	123.4	99.1
美食廣場櫃位	202.2	97.8	65.9
特許經營餐廳(附註2)	221.4	243.0	183.4
	<u>950.1</u>	<u>964.2</u>	<u>820.2</u>
工業餐飲	40.7	48.7	43.1
食品批發	44.7	42.0	31.3
	<u>84.4</u>	<u>90.7</u>	<u>74.4</u>
食物及餐飲業務	1,035.5	1,054.9	894.6
食品手信業務	100.7	78.4	62.5
物業投資業務	6.1	—	—
	<u>1,142.3</u>	<u>1,133.3</u>	<u>957.1</u>
總計	<u>1,142.3</u>	<u>1,133.3</u>	<u>957.1</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

營業額—續

下表比較截至二零一九年與二零一八年十二月三十一日止年度之營業額：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
營業額			
餐廳：			
日式餐廳	286.9	-9.6%	317.3
中式餐廳	158.7	-13.1%	182.7
西式餐廳及其他餐廳(附註1)	80.9	-34.4%	123.4
美食廣場櫃位	202.2	+106.7%	97.8
特許經營餐廳(附註2)	221.4	-8.9%	243.0
	950.1	-1.5%	964.2
工業餐飲	40.7	-16.4%	48.7
食品批發	44.7	+6.4%	42.0
	1,035.5	-1.8%	1,054.9
食物及餐飲業務	100.7	+28.4%	78.4
食品手信業務	6.1	不適用	-
物業投資業務			
總計	1,142.3	+0.8%	1,133.3

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1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、
廣島霸嗎拉麵、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減少，主要歸因於澳門及中國大陸部分餐廳之結業。食品手信業務之營業額增加主要由於澳門機場客運樓新英記餅家店舖及其於中國大陸分銷之銷售額增長。本集團物業投資業務之營業額主要來自本年度按比例入賬之澳門主要投資物業之租金收入。

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

營業額—續

下表比較二零一九年與二零一八年第一、第二、第三及第四季度之營業額：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
營業額			
第一季度	295.6	+4.2%	283.6
第二季度	267.9	+4.6%	256.0
第三季度	295.8	+0.4%	294.6
第四季度	283.0	-5.4%	299.1
總計	1,142.3	+0.8%	1,133.3

本集團於二零一九年第一、第二、第三及第四季度之營業額明細詳情如下：

	二零一九年			
	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
營業額				
餐廳：				
日式餐廳	67.6	71.8	72.0	75.5
中式餐廳	37.1	37.4	38.1	46.1
西式餐廳及其他餐廳	15.9	20.4	22.5	22.1
美食廣場櫃位	65.3	52.4	39.8	44.7
特許經營餐廳	47.3	55.1	56.4	62.6
	233.2	237.1	228.8	251.0
工業餐飲	11.6	7.7	8.9	12.5
食品批發	10.7	10.2	11.9	11.9
	255.5	255.0	249.6	275.4
食物及餐飲業務	255.5	255.0	249.6	275.4
食品手信業務	21.4	40.8	18.3	20.2
物業投資業務	6.1	-	-	-
總計	283.0	295.8	267.9	295.6

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
營業額				
餐廳：				
日式餐廳	77.6	80.2	76.4	83.1
中式餐廳	45.5	42.9	43.0	51.3
西式餐廳及其他餐廳	26.0	38.4	27.9	31.1
美食廣場櫃位	42.6	22.4	15.4	17.4
特許經營餐廳	58.9	61.8	58.9	63.4
	<u>250.6</u>	<u>245.7</u>	<u>221.6</u>	<u>246.3</u>
工業餐飲	16.1	10.5	10.5	11.6
食品批發	12.0	10.4	10.3	9.3
	<u>278.7</u>	<u>266.6</u>	<u>242.4</u>	<u>267.2</u>
食物及餐飲業務	278.7	266.6	242.4	267.2
食品手信業務	20.4	28.0	13.6	16.4
物業投資業務	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>299.1</u>	<u>294.6</u>	<u>256.0</u>	<u>283.6</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二零一九年與二零一八年第一、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：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
第一季度	230.7	-4.5%	241.7
第二季度	207.5	-3.7%	215.5
第三季度	238.3	+26.3%	188.7
第四季度	234.9	-13.8%	272.5
全年	<u>997.9</u>	+4.9%	<u>951.3</u>

本集團餐廳、工業餐飲業務及食品手信業務於二零一九年與二零一八年第一、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		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
— 第一季度			
餐廳：			
日式餐廳	75.5	-3.4%	78.2
中式餐廳	43.6	-8.5%	47.7
西式餐廳及其他餐廳	13.9	-0.7%	14.0
美食廣場櫃位	18.7	+7.4%	17.4
特許經營餐廳	<u>51.8</u>	-8.6%	<u>56.7</u>
	203.5	-4.9%	214.0
工業餐飲	<u>12.5</u>	+7.7%	<u>11.6</u>
餐廳及工業餐飲業務	216.0	-4.2%	225.6
食品手信業務	<u>14.7</u>	-8.6%	<u>16.1</u>
	<u>230.7</u>	-4.5%	<u>241.7</u>

附註3：同店表現僅按於二零一九年與二零一八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		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
— 第二季度			
餐廳：			
日式餐廳	72.0	-0.1%	72.1
中式餐廳	34.8	-10.3%	38.8
西式餐廳及其他餐廳	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
	187.9	-3.0%	193.8
工業餐飲	7.4	-10.8%	8.3
餐廳及工業餐飲業務	195.3	-3.3%	202.1
食品手信業務	12.2	-8.9%	13.4
	207.5	-3.7%	215.5

	截至九月三十日止三個月		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
— 第三季度			
餐廳：			
日式餐廳	71.8	+7.2%	67.0
中式餐廳	34.4	-7.3%	37.1
西式餐廳及其他餐廳	18.1	+11.0%	16.3
美食廣場櫃位	32.8	-132.6%	14.1
特許經營餐廳	50.2	+42.6%	35.2
	207.3	+22.2%	169.7
工業餐飲	7.7	-8.3%	8.4
餐廳及工業餐飲業務	215.0	+20.7%	178.1
食品手信業務	23.3	+119.8%	10.6
	238.3	+26.3%	188.7

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		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
— 第四季度			
餐廳：			
日式餐廳	67.6	-10.1%	75.2
中式餐廳	37.1	-14.5%	43.4
西式餐廳及其他餐廳	15.9	-33.2%	23.8
美食廣場櫃位	38.5	-9.6%	42.6
特許經營餐廳	42.8	-23.0%	55.6
	<u>201.9</u>	-16.1%	<u>240.6</u>
工業餐飲	11.6	-12.1%	13.2
	<u>213.5</u>	-15.9%	<u>253.8</u>
餐廳及工業餐飲業務	21.4	+14.4%	18.7
	<u>234.9</u>	-13.8%	<u>272.5</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
同店營業額			
— 全年			
餐廳：			
日式餐廳	286.9	-5.1%	302.4
中式餐廳	157.4	-6.5%	168.3
西式餐廳及其他餐廳	72.5	+9.0%	66.5
美食廣場櫃位	151.7	+72.8%	87.8
特許經營餐廳	197.3	-9.3%	217.6
	<u>865.8</u>	+2.8%	<u>842.6</u>
工業餐飲	36.6	-5.2%	38.6
	<u>902.4</u>	+2.4%	<u>881.2</u>
餐廳及工業餐飲業務	95.5	+36.2%	70.1
	<u>997.9</u>	+4.9%	<u>951.3</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

營業額—續

下表為截至二零一九年及二零一八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		
	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
營業額—全年			
澳門	775.7	-2.7%	797.5
中國大陸	101.3	-17.4%	122.6
香港	236.0	+10.8%	213.0
台灣	29.3	+14,550.0%	0.2
	<u>1,142.3</u>		<u>1,133.3</u>
總計	<u>1,142.3</u>	+0.8%	<u>1,133.3</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

營業額—續

下表為本集團二零一九年及二零一八年第一、第二、第三及第四季度按地理位置劃分之營業額比較：

	二零一九年			
	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
營業額				
澳門	188.8	206.0	180.6	200.3
中國大陸	23.5	25.4	24.6	27.8
香港	64.6	57.3	55.4	58.7
台灣	6.1	7.1	7.3	8.8
總計	<u>283.0</u>	<u>295.8</u>	<u>267.9</u>	<u>295.6</u>
	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
營業額				
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	<u>299.1</u>	<u>294.6</u>	<u>256.0</u>	<u>283.6</u>

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)

於本年度，本集團毛利(即本集團營業額減食物成本)約為797,000,000港元，較二零一八年793,200,000港元溫和增加約0.5%。毛利增加乃主要歸因於本集團物業投資業務之營業額貢獻。

於本年度，本集團毛利率(即毛利除以營業額)約為69.8%，較去年70.0%輕微減少0.2%。毛利率略減乃主要歸因於本集團食物成本上漲約1.5%。本集團過去三年一直維持穩健毛利及毛利率，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
毛利			
第一季度	206.9	198.9	157.4
第二季度	187.6	180.3	146.6
第三季度	203.6	205.9	178.1
第四季度	198.9	208.1	192.5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	797.0	793.2	674.6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
毛利率*	69.8%	70.0%	70.5%
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

* 毛利除以營業額

下表比較二零一九年與二零一八年第一、第二、第三及第四季度之毛利(即本集團營業額減食物成本)：

	二零一九年	變動	二零一八年
	百萬港元	百分比	百萬港元
毛利			
第一季度	206.9	+4.0%	198.9
第二季度	187.6	+4.0%	180.3
第三季度	203.6	-1.1%	205.9
第四季度	198.9	-4.4%	208.1
	<hr/>		<hr/>
總計	797.0	+0.5%	793.2
	<hr/>		<hr/>

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123,900,000港元，較去年146,800,000港元減少約15.6%。經營毛利減少乃主要歸因於本集團食物及餐飲業務之直接經營溢利增加，而經營毛利率因直接經營開支增加約4.1%而下降2.2%。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		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
經營毛利			
第一季度	38.6	45.8	32.0
第二季度	21.3	26.5	20.0
第三季度	35.5	38.8	40.8
第四季度	28.5	35.7	44.0
總計	<u>123.9</u>	<u>146.8</u>	<u>136.8</u>
經營毛利率#	<u>10.8%</u>	<u>13.0%</u>	<u>14.3%</u>

經營毛利除以營業額

下表比較二零一九年與二零一八年第一、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)：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
經營毛利			
第一季度	38.6	-15.7%	45.8
第二季度	21.3	-20.0%	26.5
第三季度	35.5	-8.2%	38.8
第四季度	28.5	-20.2%	35.7
總計	<u>123.9</u>	-15.6%	<u>146.8</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

EBITDA

於本年度，本集團於使用權資產折舊前後之負EBITDA分別約為275,500,000港元及134,300,000港元，而二零一八年為17,900,000港元。負EBITDA主要歸因於(i)食品手信業務之本集團擁有人應佔虧損約18,100,000港元；(ii)主要投資物業產生之公允價值虧損淨額約20,200,000港元；(iii)出售橫琴土地產生之橫琴出售虧損約140,600,000港元；(iv)物業、廠房及設備撇銷虧損／減值虧損約62,100,000港元，包括本集團於西九龍站之美食廣場一堂前食坊及其於廣州、珠海、香港及台灣之餐廳結業的虧損；及(v)食物及餐飲業務使用權資產減值虧損約59,300,000港元。

本集團過去三年之負EBITDA/EBITDA及EBITDA相對營業額之比率載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
(負EBITDA)/EBITDA	<u>(134.3)</u>	<u>17.9</u>	<u>83.4</u>
EBITDA相對營業額比率	<u>(11.8)%</u>	<u>1.6%</u>	<u>8.7%</u>

溢利／(虧損)淨額

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為376,800,000港元，對比去年則為本公司擁有人應佔溢利60,100,000港元。本公司擁有人應佔虧損乃主要歸因於上文所載各項虧損。

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)相對營業額比率載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>(376.8)</u>	<u>(60.1)</u>	<u>11.0</u>
本公司擁有人應佔溢利／ (虧損)相對營業額比率	<u>(33.0)%</u>	<u>(5.3)%</u>	<u>1.2%</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

溢利／(虧損)淨額—續

下表比較二零一九年與二零一八年第一、第二、第三及第四季度之本公司擁有人應佔業績：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
第一季度	(17.6)	不適用	6.2
第二季度	(52.1)	+146.9%	(21.1)
第三季度	(141.0)	+1,019.0%	(12.6)
第四季度	<u>(166.1)</u>	+409.5%	<u>(32.6)</u>
本年度	<u>(376.8)</u>	+527.0%	<u>(60.1)</u>

於本年度，本公司擁有人應佔溢利／(虧損)詳情如下：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
食物及餐飲業務	(174.9)	+522.4%	(28.1)
食品手信業務	(18.1)	-3.2%	(18.7)
物業投資業務	(169.4)	不適用	2.7
其他收益、公司薪金及未分配開支	<u>(14.4)</u>	-10.0%	<u>(16.0)</u>
總計	<u>(376.8)</u>	+527.0%	<u>(60.1)</u>

管理層論述及分析－續

財務回顧－續

溢利／(虧損)淨額－續

二零一九年與二零一八年第一、第二、第三及第四季度本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之詳情如下：

	二零一九年			
	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	(103.0)	(41.2)	(24.4)	(6.2)
食品手信業務	(10.6)	0.6	(3.6)	(4.5)
物業投資業務	(47.8)	(97.9)	(20.5)	(3.2)
其他收益、公司薪金及未分配開支	(4.7)	(2.5)	(3.6)	(3.7)
總計	<u>(166.1)</u>	<u>(141.0)</u>	<u>(52.1)</u>	<u>(17.6)</u>
	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>

管理層論述及分析－續

財務回顧－續

溢利／(虧損)淨額－續

於本年度，按地理位置劃分之本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之明細詳情如下：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)			
澳門	(16.0)	不適用	30.1
中國大陸	(188.1)	+144.3%	(77.0)
香港	(127.8)	+1,304.4%	(9.1)
台灣	(44.9)	+995.1%	(4.1)
總計	<u>(376.8)</u>	+527.0%	<u>(60.1)</u>

下表比較二零一九年與二零一八年第一、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：

	二零一九年			
	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	3.8	5.6	(27.0)	1.6
中國大陸	(59.4)	(110.5)	(8.1)	(10.1)
香港	(75.9)	(32.1)	(13.6)	(6.2)
台灣	(34.6)	(4.0)	(3.4)	(2.9)
總計	<u>(166.1)</u>	<u>(141.0)</u>	<u>(52.1)</u>	<u>(17.6)</u>

	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

每股盈利／(虧損)

於本年度，普通經營虧損淨額約為360,000,000港元，而去年則錄得普通經營虧損淨額55,100,000港元。本年度錄得有關普通經營虧損淨額主要由於(i)本集團食品手信業務應佔虧損；(ii)物業、廠房及設備撇銷虧損／減值虧損約62,100,000港元，包括本集團於西九龍站之美食廣場—堂前食坊及其於廣州、珠海、香港及台灣之餐廳結業的虧損；(iii)食物及餐飲業務使用權資產減值虧損約59,300,000港元；及(iv)橫琴出售虧損約140,600,000港元。

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止過去三個年度之普通經營虧損淨額連同普通經營虧損淨額比率(普通經營虧損淨額相對營業額)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
普通經營虧損淨額	<u>(360.0)</u>	<u>(55.1)</u>	<u>(16.2)</u>
普通經營虧損淨額相對營業額比率	<u>(31.5)%</u>	<u>(4.9)%</u>	<u>(1.7)%</u>

本公司於本年度之每股虧損約為54.28港仙，而對比二零一八年則為每股虧損8.66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		
	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
每股盈利／(虧損)—基本	<u>(54.28)</u>	<u>(8.66)</u>	<u>1.59</u>

管理層論述及分析－續

財務回顧－續

每股盈利／(虧損)－續

於本年度，本公司按照普通經營虧損淨額計算之每股虧損約為51.85港仙，而二零一八年則為每股虧損為7.94港仙。下表載列過去三年按照普通經營虧損淨額計算之每股虧損：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
每股普通經營虧損淨額－基本	<u>(51.85)</u>	<u>(7.94)</u>	<u>(2.33)</u>

現金流量

本集團於本年度經營活動所得現金流入約為152,300,000港元，較二零一八年40,500,000港元增加276.0%。經營活動所得現金流入增加乃主要歸因於經營活動所得租金付款歸類至融資活動。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		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
經營活動所得現金流入	<u>152.3</u>	<u>40.5</u>	<u>15.0</u>

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

流動資產／(負債)淨額

於二零一九年十二月三十一日，本集團於其資產負債表確認使用權資產總額303,300,000港元及租賃負債總額385,200,000港元，其中，須於一年內償還之租賃負債127,000,000港元已確認為流動負債，對本集團流動資產淨額水平之重大不利影響載於下文。於二零一九年十二月三十一日，本集團流動負債淨額約為75,700,000港元，詳情載列如下：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
流動資產總額	409.7	-42.1%	707.1
根據香港財務報告準則第16號 未計租賃負債之流動負債總額	<u>(358.4)</u>	-14.0%	<u>(416.6)</u>
根據香港財務報告準則第16號未計租 賃負債之流動負債淨額	51.3	-82.3%	290.5
根據香港財務報告準則第16號計算之 租賃負債即期部分(附註)	<u>(127.0)</u>	不適用	<u>-</u>
流動(負債)／資產淨值	<u>(75.7)</u>	不適用	<u>290.5</u>

附註：請參閱上文財務報表附註13。

本集團之流動負債淨額主要歸因於香港財務報告準則第16號「使用權資產」項下之會計標準變動，其對本集團資產負債表及上市規則項下本集團披露規定有重大影響。自二零一九年一月一日起，香港財務報告準則第16號使用權資產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。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。倘本集團租賃根據前訂準則香港會計準則第17號分類為經營租賃，則於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額將約為51,300,000港元。

管理層論述及分析—續

財務回顧—續

資產淨額

本集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨額約為641,700,000港元，較二零一八年981,500,000港元減少約34.6%。資產淨額減少乃主要歸因於本年度本公司擁有人應佔本集團虧損約376,800,000港元。本集團於二零一九年、二零一八年及二零一七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		
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
資產淨額	<u>641.7</u>	<u>981.5</u>	<u>1,071.1</u>
	港元	港元	港元
每股資產淨額—基本	<u>0.924</u>	<u>1.414</u>	<u>1.543</u>

營運回顧

於本年度，本集團的主要業務為食品銷售及餐飲、食品手信以及物業投資。

食物及餐飲業務

截至二零一九年及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之經營財務數據如下：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
營業額	<u>1,035.5</u>	-1.8%	1,054.9
銷售成本	<u>(316.6)</u>	-0.9%	(319.5)
毛利	<u>718.9</u>	-2.2%	735.4
直接經營開支	<u>(598.0)</u>	+3.6%	(577.0)
經營毛利	<u>120.9</u>	-23.7%	158.4
經營毛利率(%)	<u>11.7%</u>	-3.3%	15.0%
本公司擁有人應佔虧損	<u>(174.9)</u>	+522.4%	(28.1)

管理層論述及分析—續

營運回顧—續

食物及餐飲業務—續

於本年度，本集團食物及餐飲業務貢獻營業額約1,035,500,000港元，相當於本集團營業額約90.7%。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上文「主席報告」一節。

連鎖餐廳

於本年度，本集團開設3間新特許經營餐廳、12個美食廣場櫃位，惟關閉4間自家擁有餐廳、1個美食廣場及2間特許經營餐廳。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有54間餐廳(包括28間自家擁有餐廳及26間特許經營餐廳)及23個美食廣場櫃位。

過去三年及於本公佈日期之餐廳數目(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	二零一九年	二零一八年	二零一七年
餐廳數目				
日式餐廳(附註a)	9	10	11	11
中式餐廳(附註b)	7	8	9	9
西式及其他餐廳(附註c)	6	7	9	14
美食廣場櫃位(附註d)	23	23	12	4
特許經營餐廳(附註e)	24	26	24	28
	69	74	65	66
工業餐飲(附註f)	3	3	4	4
	72	77	69	70
自家擁有餐廳及特許經營餐廳之 總面積(平方呎)(附註g)	202,944 平方呎	233,256 平方呎	259,245 平方呎	282,031 平方呎
營業額相對餐廳總面積(每年每平方呎)	不適用	4,439 港元	4,069 港元	3,172 港元

管理層論述及分析—續

營運回顧—續

連鎖餐廳—續

附註a：於二零一九年十二月三十一日，日式餐廳包括6間江戶日本料理、2間千喜膳日式料理及2間武藏日式料理。

附註b：於二零一九年十二月三十一日，中式餐廳包括1間龜盅補、1間「四五六」新派滬菜、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：於二零一九年十二月三十一日，西式及其他餐廳包括1間小島葡國餐廳、5間亞蘇爾餐廳及1間三文治吧。

附註d：於二零一九年十二月三十一日，美食廣場櫃位包括2個東瀛十八番日式美食櫃位及2個百味坊台式料理台灣美食櫃位、1個法悅•法式越南美食櫃位、1個華夏中式美食櫃位、1個亞蘇爾澳門菜美食櫃位、1個湯煲棧美食櫃位、3個「美食廊」美食櫃位、1個「粵爐」美食廣場櫃位、一個廣島霸嗎拉麵及新沙美食廣場櫃位和10個Food Playground美食櫃位。

附註e：於二零一九年十二月三十一日，特許經營餐廳包括4間太平洋咖啡店、6間胡椒廚房、10間廣島霸嗎拉麵、2間風雲丸、3間Mad for Garlic餐廳及1間首首•韓式小館餐廳。

附註f：於二零一九年十二月三十一日，工業餐飲包括3間學生／員工飯堂。

附註g：於二零一九年及二零一八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：

餐廳數目	於十二月三十一日		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
澳門	27	31	40
中國大陸	10	11	15
香港	14	14	11
台灣	3	1	—
總計	<u>54</u>	<u>57</u>	<u>66</u>

管理層論述及分析—續

營運回顧—續

連鎖餐廳—續

	於十二月三十一日		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
美食廣場櫃位數目			
澳門	11	11	4
中國大陸	-	-	-
香港	12	1	-
台灣	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	23	12	4

本集團餐廳詳情將載於本公司二零一九年年報之「餐廳／美食廣場櫃位／店舖一覽表」一節。

工業餐飲

於本年度，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40,700,000港元，較二零一八年48,700,000港元減少16.4%。工業餐飲業務營業額之減少乃主要由於本年度橫琴島大學之食通天飯堂閉關所致。有關此業務之更多詳情載於上文「主席報告」一節。

食品批發

本集團之日本食物及食材批發業務於本年度有盈利能力，營業額約為44,700,000港元，較二零一八年42,000,000港元增加約6.4%。食物批發業務營業額之增加乃主要由於本年度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上文「主席報告」一節。

管理層論述及分析—續

營運回顧—續

食品手信業務

截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 百萬港元	變動 百分比	二零一八年 百萬港元
營業額	100.7	+28.4%	78.4
銷售成本	(27.9)	+38.1%	(20.2)
毛利	72.8	+25.1%	58.2
直接經營開支	(75.1)	+8.2%	(69.4)
經營毛損	(2.3)	-79.5%	(11.2)
經營毛損率(%)	(2.1)%	+12.2%	(14.3)%
本公司擁有人應佔虧損	(18.1)	-3.2%	(18.7)

本集團食品手信業務繼續改善，營業額(於數量及地域方面)穩健增長，而由於食品手信業務仍受高額租金及員工成本之不利影響，本年度虧損略有減少。本集團食品手信業務於年內錄得總營業額約100,700,000港元，本公司擁有人應佔虧損約18,100,000港元(包括營運虧損約8,800,000港元及使用權資產減值虧損約9,300,000港元)，而二零一八年營業額約為78,400,000港元，本公司擁有人應佔虧損約為18,700,000港元。食品手信業務之營業額增加乃主要由於澳門機場客運樓新英記餅家店舖及其於中國大陸分銷之營運額增加所致。本集團食品手信業務之進一步詳情將載於上文「主席報告」一節。

管理層論述及分析—續

營運回顧—續

食品手信業務—續

於本年度，本集團關閉澳門3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		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
英記餅家店舖／銷售亭數目			
澳門	10	13	12
中國大陸	—	—	—
總計	<u>10</u>	<u>13</u>	<u>12</u>

本集團食品手信店舖／銷售亭之詳情將載於本公司二零一九年年報之「食品手信店舖／銷售亭一覽表」一節。

物業投資業務

誠如近期公佈，在出租其主要投資物業(自租客開始營業或免租期屆滿(以較早者為準)起計為期八年)後，租客持有主要投資物業並須自二零二零年四月起開始支付租金。於本年度，本集團物業投資業務錄得營業額6,100,000港元(二零一八年：無)。於本年度，本集團來自物業投資業務之虧損淨額約為169,400,000港元，而二零一八年為溢利2,700,000港元。該等虧損乃主要由於橫琴出售虧損約140,600,000港元及主要投資物業之公允價值虧損淨額20,200,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，主要投資物業包括牌坊廣場購物旅遊中心樓高六層之商業大廈之地下至三樓全部範圍以及地庫一樓至三樓已由獨立專業估值師進行估值，估價約為560,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)。本集團於二零一九年第三及第四季度錄得橫琴出售虧損及就主要投資物業錄得公允價值虧損淨額約20,200,000港元(即公允價值虧損總額23,000,000港元)。有關此業務之更多詳情載於上文「主席報告」一節。

有關本集團物業之詳情將載於本公司二零一九年年報之「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於本年度投入營運。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。

本集團已於本年度縮減管理層及員工團隊，現時於澳門、中國大陸、香港及台灣聘有超過2,100人(二零一八年：2,200人)。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)。於本年度，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

鑒於本集團於本年度產生普通經營虧損淨額及本集團多數餐廳因2019新型冠狀病毒感染之嚴峻營運環境而暫時關閉造成二零二零年第一季度收益大幅減少，本集團不建議派發股息(二零一八年：特別末期股息每股1.0港仙)。截至二零一九年十二月三十一日止年度股息總額將為零(二零一八年：每股2.0港仙)。

本集團之經營現金流量於本年度大幅上升。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		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	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	不適用	126.0

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		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	百分比	百分比	百分比
總派息比率(按照普通經營(虧損)/溢利淨額計算)	不適用	不適用	不適用

管理層論述及分析－續

重大訴訟

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為75,700,000港元(二零一八年：流動資產淨額290,500,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團有銀行存款、銀行透支、現金及等同現金項目共252,600,000港元(二零一八年：83,400,000港元)，而本集團之受限制銀行存款為27,200,000港元(二零一八年：24,200,000港元)，當中全部(二零一八年：全部)已就代替支付租金按金所提供之擔保抵押予銀行。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有計息銀行貸款約425,500,000港元(二零一八年：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上文財務報表附註22「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		
	二零一九年 百分比	二零一八年 百分比	二零一七年 百分比
資產負債比率	<u>130.0</u>	<u>74.8</u>	<u>55.2</u>

於二零一九年十二月三十一日，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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產相對總負債之比率為1.59(二零一八年：2.20)。

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，於本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) 根據各有關貸款協議，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。於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款金額約為61,800,000港元（於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。於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款金額約為26,500,000港元（於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。於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款金額約為30,000,000港元（於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。於本年度，本集團已悉數償還該筆銀行貸款（於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二零二一年四月根據該函件所載條款及條件償還。於二零一九年十二月三十一日，未償還銀行透支約為36,000,000港元(於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。於二零一九年十二月三十一日，未償還貸款金額約為153,600,000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97,080,000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。於二零一九年十二月三十一日，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405,000,000港元(於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

於本年度，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零(二零一八年：61,800,000港元)及90,200,000港元(二零一八年：147,200,000港元)。

於本年度，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零(二零一八年：11,100,000港元)、900,000港元(二零一八年：300,000港元)及100,000港元(二零一八年：1,300,000港元)。

管理層論述及分析－續

本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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兩幅租賃土地及樓宇予另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務按金作出之銀行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土地及樓宇予另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務按金及另一項發展分類為持作出售之在建投資物業作出之銀行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將載於本公司二零一九年年報財務報表內之「受限制銀行存款」及「計息借貸」。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零一八年：無)。

貨幣風險

於二零一九年十二月三十一日，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

於本年度，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團合共聘用2,129名(二零一八年：2,283名)全職員工，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用1,326名(二零一八年：1,411名)、370名(二零一八年：493名)、354名(二零一八年：315名)及79名(二零一八年：64名)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二零一九年年報中財務報表附註內。於本年度在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為14,400,000港元(二零一八年：11,800,000港元)，已扣除已沒收款項約2,700,000港元(二零一八年：3,600,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，可減少未來供款之已沒收供款約為500,000港元(於二零一八年十二月三十一日：800,000港元)。

所得款項用途

於二零一九年十二月十八日，本集團完成向一名獨立第三方出售全部橫琴土地，現金代價為人民幣300,000,000元(相當於約335,700,000港元)。出售事項所得款項淨額約為327,100,000港元。截至二零一九年十二月三十一日，本集團已應用所得款項淨額128,400,000港元，詳情如下：

	二零一九年 百萬港元
償還銀行借貸	39.6
開設新餐廳	-
營運資金	88.8
	<hr/>
總計	128.4

誠如先前所公佈，本集團將進一步應用餘下所得款項198,700,000港元償還銀行借貸及開設新餐廳。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司自二零二零年五月二十日星期三至二零二零年五月二十五日星期一(包括首尾兩日)將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。二零二零年股東週年大會之記錄日期為二零二零年五月二十五日。本公司股東為符合資格出席及參與二零二零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二零二零年五月十九日星期二下午四時三十分前，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54樓。

持續關連交易

租賃協議

陳先生為本公司主要股東兼執行董事，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)所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」)及所訂立日期為二零一五年十二月十四日、二零一七年一月九日、二零一七年九月二十八日、二零一八年九月二十七日、二零一九年三月二十六日、二零一九年六月三十日及二零一九年九月二十六日的一系列補充協議(連同租賃協議，統稱「該等租賃協議」)，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初步為期三年，並延期至二零二零年九月三十日。根據該等租賃協議，截至二零一九年九月三十日止九個月及截至二零二零年九月三十日止年度之月租分別為300,000港元及240,000港元。

於本年度，本集團向陳先生繳付租金3,420,000港元。

該關連交易獲豁免遵守上市規則項下之公佈規定。

有關該關連交易(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。於本年度，就上述在本年度店舖物業所付之租金3,420,000港元(二零一八年：3,600,000港元)將披露於並納入上文財務報表附註14。

持續關連交易－續

廣告協議

根據陳先生(作為媒體服務供應商)與本公司附屬公司佳景集團企業管理有限公司(「佳景集團」)(作為廣告主)所訂立日期二零一八年八月二十三日之廣告合約，佳景集團已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於澳門獲提供廣告服務，年費為270,000澳門元。

根據陳先生(作為媒體服務供應商)與本公司附屬公司佳景集團(作為廣告主)所訂立日期二零一九年八月三十日之廣告合約，佳景集團將就自二零一九年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期一年於澳門獲提供廣告服務，年費為270,000澳門元。

於本年度，本集團向陳先生繳付廣告費270,000澳門元(相當於約262,000港元)。

該關連交易獲豁免遵守上市規則項下之公佈規定。

該關連交易(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。於本年度，就上述廣告服務所付之廣告費270,000澳門元(相當於約262,000港元)(二零一八年：270,000澳門元(相當於約262,000港元))將披露於並納入上文財務報表附註14。

獨立非執行董事確認，上述交易乃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，屬公平合理並符合股東之整體利益。

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。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。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，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

於本年度，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。本集團於本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

董事會轄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

除以下偏離情況外，於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則：

根據收購守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事應出席本公司股東大會。獨立非執行董事余錦遠先生因有個人事務而並無出席二零一九年股東週年大會。

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不比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的行為守則所載之標準。

企業管治—續

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第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

於二零二零年初爆發2019新型冠狀病毒感染後，多個國家／地區已經並持續實施一系列防控措施。本集團將密切關注2019新型冠狀病毒感染之事態發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。待相關後續非調整事項之發展後，本集團之財務及經營表現或會受影響，惟受影響程度於本公佈日期仍無法估計。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年結日後概無重大日後事項。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈中，下列表述具有以下含義：

二零一九年 股東週年大會	指	本公司於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會
二零二零年 股東週年大會	指	本公司將於二零二零年五月二十五日舉行之股東週年大會
董事會	指	董事會
公司細則	指	本公司不時修訂、補充或修改之公司細則
企業管治守則	指	上市規則附錄十四之企業管治守則
現金產生單位	指	現金產生單位
本公司	指	佳景集團有限公司
董事	指	本公司董事
EBITDA	指	除利息、稅項開支、折舊及攤銷前溢利
財務報表	指	本集團之本年度經審核綜合財務報表

釋義—續

本集團	指	本公司及其附屬公司
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
香港	指	中國大陸香港特別行政區
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其各自之任何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
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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
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／ (虧損)淨額	指	本公司擁有人應佔溢利／(虧損)，包括於二零一九年十二月出售橫琴土地之虧損淨額140,600,000港元，但不包括投資物業之任何公允價值收益淨額
人民幣	指	人民幣
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋義－續

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
本年度	指	截至二零一九年十二月三十一日止年度

股東週年大會及年報

本公司二零二零年股東週年大會將於二零二零年五月二十五日星期一舉行。二零二零年之股東週年大會通告連同本公司之二零一九年年報及所有其他相關文件(「文件」)將於二零二零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所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fb.com.hk)刊登。

鑒於有關2019新型冠狀病毒近期感染之事態發展，本公司強烈建議有意出席二零二零年股東週年大會之股東透過填寫及遞交代表委任表格投票(即於代表委任表格中表明投票意願)，並指定二零二零年股東週年大會主席現場代表閣下投票。代表委任表格將寄發予股東或自香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fb.com.hk)下載。代表委任表格須最遲須於二零二零年股東週年大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回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54樓，方為有效。

本公司亦將於二零二零年股東週年大會採取下列防控措施，以保護股東免受新型冠狀病毒感染風險：

- a. 每名股東或委任代表將於進入會場時強制進行體溫檢測，且體溫超過攝氏37.3度之任何人士不得進入會場；
- b. 每名股東或委任代表須於進入二零二零年股東週年會場前及於會議期間佩戴口罩；及
- c. 不設任何茶點。

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，二零二零年三月二十七日