

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)

#### 截至二零二一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
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
營業額	475,422	419,433	+13.4%
毛利	328,734	284,403	+15.6%
經營毛利／(毛損)	13,085	(94,546)	不適用
EBITDA	34,964	49,026	-28.6%
本公司擁有人應佔虧損	(72,953)	(120,945)	-39.7%
普通經營虧損淨額	(67,673)	(127,985)	-47.1%
每股基本虧損	(10.51)港仙	(17.42)港仙	-39.7%
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	變動 百分比
資產總額	1,088,091	1,294,551	-16.0%
資產淨額	404,835	492,083	-17.7%
每股資產淨額	0.583港元	0.709港元	-17.7%
資產負債比率	159.6%	149.7%	+9.9%
總資產／總負債比率	1.59	1.61	-1.2%

\* 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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	4	475,422	419,433
銷售成本		<u>(146,688)</u>	<u>(135,030)</u>
毛利		328,734	284,403
直接營運開支		<u>(315,649)</u>	<u>(378,949)</u>
經營毛利/(毛損)		13,085	(94,546)
其他收益	5	20,985	31,685
其他收益及虧損	6	(2,342)	91,375
行政開支		(100,885)	(128,721)
分佔一間合營企業虧損		-	(2,688)
財務成本	8	<u>(18,581)</u>	<u>(31,279)</u>
除所得稅前虧損	7	(87,738)	(134,174)
所得稅抵免	9	<u>11,084</u>	<u>6,694</u>
年度虧損		(76,654)	(127,480)
其他全面虧損，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		<u>(10,594)</u>	<u>(22,164)</u>
年度全面虧損總額		<u>(87,248)</u>	<u>(149,644)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(72,953)	(120,945)
非控股權益		<u>(3,701)</u>	<u>(6,535)</u>
		<u>(76,654)</u>	<u>(127,480)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(83,547)	(143,109)
非控股權益		<u>(3,701)</u>	<u>(6,535)</u>
		<u>(87,248)</u>	<u>(149,644)</u>
每股虧損			
—基本及攤薄(每股港仙)	11	<u>(10.51)</u>	<u>(17.42)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		199,710	248,636
使用權資產		76,250	187,718
投資物業		562,000	568,000
商譽		81,775	81,781
其他無形資產		15,918	16,550
預付款項及按金	12	36,442	38,041
<b>非流動資產總額</b>		<b>972,095</b>	<b>1,140,726</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		27,014	26,025
貿易及其他應收款項	12	45,790	51,927
按公允價值計入損益之金融資產		37	55
受限制銀行存款		6,377	10,023
現金及等同現金項目		36,778	65,795
<b>流動資產總額</b>		<b>115,996</b>	<b>153,825</b>
<b>資產總額</b>		<b>1,088,091</b>	<b>1,294,551</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	117,389	124,874
應付一名關連人士款項		17,005	–
租賃負債		53,818	87,520
本期稅項負債		18,960	32,355
計息借貸		70,636	98,099
無息借貸		1,388	1,388
<b>流動負債總額</b>		<b>279,196</b>	<b>344,236</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(163,200)</b>	<b>(190,411)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>808,895</b>	<b>950,315</b>

綜合財務狀況表—續  
於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	47,737	129,995
計息借貸	315,113	286,307
遞延稅項負債	35,781	36,501
無息借貸	5,429	5,429
	<u>404,060</u>	<u>458,232</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>404,060</u>	<u>458,232</u>
<b>負債總額</b>		
	<u>683,256</u>	<u>802,468</u>
<b>資產淨額</b>		
	<u>404,835</u>	<u>492,083</u>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>		
股本	69,430	69,430
儲備	362,121	445,668
	<u>431,551</u>	<u>515,098</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
非控股權益	(26,716)	(23,015)
	<u>404,835</u>	<u>492,083</u>
<b>權益總額</b>		
	<u>404,835</u>	<u>492,083</u>

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 1. 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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適當披露事項。

#### (b) 計量基準及持續經營假設

除本公司二零二一年年報所載會計政策闡釋之投資物業及若干金融資產按公允價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。2019新型冠狀病毒疫情的爆發及各地區政府為控制2019新型冠狀病毒疫情蔓延而採取的封鎖措施對本集團於報告期內的業績及流動資金狀況產生負面影響。本集團亦於年內關閉一些餐廳。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約76,700,000港元，及於報告期末流動負債超出其流動資產約163,200,000港元。然而，本集團於二零二一年十二月三十一日僅錄得現金及等同現金項目約36,800,000港元。

該等條件可能對本集團的持續經營能力造成重大疑慮。就評估持續經營而言，經計及本集團過往經營表現及以下各項，本公司董事已審閱本集團自報告期末起計十二個月期間(「預測期間」)的現金流量預測：

- (i) 於重續銀行融資時，本集團就爭取有利條款積極與銀行保持溝通，以確保獲得必要的資金以滿足本集團於可預見未來的營運資金及融資需求；
- (ii) 截至本公佈日期，本集團的未動用銀行及信貸融資總額約為75,200,000港元，包括分別用作資本開支及營運資金之信貸融資約25,200,000港元及50,000,000港元；
- (iii) 管理層通過各種成本控制措施(包括實施彈性工作時間)，努力改善本集團的經營業績及現金流量，並於將來繼續放慢開設新餐廳的步代或關閉表現不佳的餐廳；
- (iv) 由於2019新型冠狀病毒疫情導致客戶數目減少，本集團正積極與業主協商租金優惠事宜；及
- (v) 本集團將考慮在必要時將於二零二一年十二月三十一日公允價值約562,000,000港元的本集團投資物業及賬面值約137,152,000港元的本集團若干土地及樓宇變現，並利用所得款項償還若干有抵押銀行貸款及鞏固本集團的流動資金。

# 財務報表附註—續

## 二零二一年十二月三十一日

### 1. 編製基準—續

#### (b) 計量基準及持續經營假設—續

彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金撥付其營運及應付於預測期間到期的財務責任。因此，本公司董事相信，按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬恰當。該等情況顯示存在可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮之重大不確定性，因此其可能無法於一般業務過程中變現其資產及清償其債務。

倘本集團無法持續經營業務，則綜合財務報表須作出調整以將資產價值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。有關調整的影響並無於綜合財務報表內反映。

#### (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。由於本公司於聯交所主板上市，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。

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則	利率基準改革—第2期
第4號、香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第9號及	
香港財務報告準則第16號修訂本	
香港財務報告準則第16號修訂本	2019新型冠狀病毒相關租金優惠

除香港財務報告準則第16號修訂本「二零二一年六月三十日後2019新型冠狀病毒相關租金優惠」外，本集團尚未提前應用任何在本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

除香港財務報告準則第16號修訂本外，該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團本期或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。應用香港財務報告準則第16號修訂本之影響概述如下。

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)—續

#### 香港財務報告準則第16號修訂本「二零二一年六月三十日後2019新型冠狀病毒相關租金優惠」

於二零二一年四月，香港會計師公會修訂香港財務報告準則第16號租賃「延長實際可行權宜方法之使用期限」以允許承租人將其應用於租賃付款之減少影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期之付款之租金優惠。該修訂本適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度報告期間並可提早應用，包括應用於二零二一年四月九日未獲授權刊發之財務報表。本集團已就其於二零二一年一月一日開始之年度報告期間提早採納該修訂本。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已選擇應用於二零二零年六月發佈之香港財務報告準則第16號修訂本所規定之實際可行權宜方法。根據該實際可行權宜方法，已收取之租金優惠倘影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款，則不會作為租賃修改入賬。於截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表中，影響原定於二零二一年六月三十日之後惟於二零二二年六月三十日之前到期之付款之不符合條件之租金優惠入賬列作租賃修改，原因為其不符合應用實際可行權益方法之條件。

延長實際可行權宜方法之過渡規定要求追溯應用實際可行權宜方法，並將首次應用修訂本之累計影響確認為該實體首次應用修訂本之年度報告期間開始時保留盈利(或權益之其他組成部分(如適當))之期初結餘調整。其對本集團於二零二一年一月一日之期初權益結餘並無影響。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已訂立符合應用經延長實際可行權宜方法標準之其他租金優惠。本集團已將實際可行權宜方法應用於該等租金優惠。將租金優惠入賬列作租賃修改，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動之影響將列作使用權資產。通過應用實際可行權宜方法，本集團毋須釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動之影響在觸發租金優惠之事件或情況發生之期間於損益中反映。應用實際可行權宜方法之影響於本公司二零二一年年報披露。

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 3. 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>根據香港財務報告準則第15號之客戶合約收益</b>		
食物及餐飲—在澳門、中國大陸、香港及 台灣銷售食物及餐飲	402,212	365,539
食品手信—銷售食品手信，包括節慶食品	53,219	34,649
	<u>455,431</u>	<u>400,188</u>
<b>其他來源之收益</b>		
物業投資—租賃物業	19,991	19,245
	<u>19,991</u>	<u>19,245</u>
	<b>475,422</b>	<b>419,433</b>

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  
二零二一年十二月三十一日

3. 分部報告一續

(a) 業務分部

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>					
來自外來客戶之收益	402,212	53,219	19,991	-	475,422
來自分部間之收益	-	-	198	(198)	-
其他收益	20,422	374	189	-	20,985
可報告分部收益	<u>422,634</u>	<u>53,593</u>	<u>20,378</u>	<u>(198)</u>	<u>496,407</u>
<b>業績</b>					
可報告分部業績	<u>(69,085)</u>	<u>(12,229)</u>	<u>2,875</u>	<u>-</u>	<u>(78,439)</u>

於二零二一年十二月三十一日

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可報告分部資產*	445,671	55,547	585,985	1,087,203
<b>負債</b>				
可報告分部負債	<u>353,067</u>	<u>23,962</u>	<u>304,304</u>	<u>681,333</u>
可報告分部資產淨額	<u>92,604</u>	<u>31,585</u>	<u>281,681</u>	<u>405,870</u>

\* 於二零二一年十二月三十一日，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31,357,000港元(二零二零年：64,437,000港元)及5,165,000港元(二零二零年：873,000港元)，而物業投資分部資產包括現金及等同現金項目約72,000港元(二零二零年：166,000港元)及投資物業約562,000,000港元(二零二零年：568,000,000港元)。

財務報表附註—續  
二零二一年十二月三十一日

3. 分部報告—續

(a) 業務分部—續

其他資料

截至二零二一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	296	3	-	-	299
利息開支	11,544	425	6,612	-	18,581
資本開支	3,063	1,183	-	-	4,246
添置使用權資產	953	-	-	-	953
物業、廠房及設備折舊	27,693	4,548	787	21	33,049
使用權資產折舊	66,624	3,670	-	-	70,294
其他無形資產攤銷	575	203	-	-	778
商譽減值虧損	6	-	-	-	6
物業、廠房及設備減值虧損	8,046	3,402	-	-	11,448
使用權資產減值虧損	5,367	-	-	-	5,367
其他無形資產減值虧損	289	-	-	-	289
撇銷物業、廠房及 設備之虧損	8,469	-	-	-	8,469
投資物業之公允價值虧損	-	-	6,000	-	6,000
按公允價值計入損益 (「按公允價值計入損益」)之 金融資產之公允價值虧損	-	-	-	18	18
租金優惠	12,424	1,632	-	-	14,056
租賃修改之收益	1,254	156	-	-	1,410
所得稅抵免/(開支)淨額	11,176	-	(92)	-	11,084

財務報表附註—續  
二零二一年十二月三十一日

3. 分部報告—續

(a) 業務分部—續

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>					
來自外來客戶之收益	365,539	34,649	19,245	-	419,433
來自分部間之收益	-	-	198	(198)	-
其他收益	22,479	8,599	121	-	31,199
可報告分部收益	<u>388,018</u>	<u>43,248</u>	<u>19,564</u>	<u>(198)</u>	<u>450,632</u>
<b>業績</b>					
可報告分部業績	<u>(132,089)</u>	<u>(9,354)</u>	<u>17,011</u>	<u>-</u>	<u>(124,432)</u>

於二零二零年十二月三十一日

	食物及餐飲 千港元	食品手信 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可報告分部資產*	638,798	62,051	592,403	1,293,252
<b>負債</b>				
可報告分部負債	<u>489,612</u>	<u>26,754</u>	<u>284,619</u>	<u>800,985</u>
可報告分部資產淨額	<u>149,186</u>	<u>35,297</u>	<u>307,784</u>	<u>492,267</u>

財務報表附註—續  
二零二一年十二月三十一日

3. 分部報告—續

(a) 業務分部—續

其他資料

截至二零二零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	1,875	2	—	—	1,877
利息開支	22,274	1,849	7,154	2	31,279
資本開支	7,808	115	996	—	8,919
添置使用權資產	21,294	—	—	—	21,294
物業、廠房及設備折舊	40,871	4,842	729	65	46,507
使用權資產折舊	92,630	11,538	—	210	104,378
其他無形資產攤銷	676	360	—	—	1,036
物業、廠房及設備減值虧損	12,157	8,735	—	—	20,892
使用權資產減值虧損	6,737	123	—	130	6,990
其他無形資產減值虧損	814	1,000	—	—	1,814
撇銷其他無形資產之虧損	90	495	—	—	585
撇銷物業、廠房及 設備之虧損	8,530	—	—	—	8,530
出售一間附屬公司之收益	5,649	—	—	—	5,649
投資物業之公允價值收益	—	—	8,000	—	8,000
按公允價值計入損益之 金融資產之公允價值虧損	—	—	—	3	3
出售一間合營企業之虧損	3,130	—	—	—	3,130
撇銷應付一間合營企業 款項之收益	5,653	—	—	—	5,653
分佔一間合營企業虧損	2,688	—	—	—	2,688
租金優惠	45,086	7,361	—	—	52,447
租賃修改之收益	27,461	11,402	—	—	38,863
所得稅抵免/(開支)淨額	7,654	—	(960)	—	6,694

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 3. 分部報告—續

#### (b) 可報告分部收益、收益及虧損、資產及負債之對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>收益</b>		
可報告分部收益	496,407	450,632
減：其他收益	<u>(20,985)</u>	<u>(31,199)</u>
綜合收益	<u>475,422</u>	<u>419,433</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		
可報告分部虧損	(78,439)	(124,432)
其他收益以及其他收益及虧損	(286)	2,809
公司薪金開支	(4,537)	(6,809)
未分配開支	<u>(4,476)</u>	<u>(5,742)</u>
除所得稅前綜合虧損	<u>(87,738)</u>	<u>(134,174)</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,087,203	1,293,252
按公允價值計入損益之金融資產	37	55
未分配企業資產	<u>851</u>	<u>1,244</u>
綜合資產總額	<u>1,088,091</u>	<u>1,294,551</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	681,333	800,985
未分配企業負債	<u>1,923</u>	<u>1,483</u>
綜合負債總額	<u>683,256</u>	<u>802,468</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

二零二一年十二月三十一日

### 3. 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。下表提供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)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	110,980	108,284	29,301	91,309
中國大陸	54,929	48,341	25,085	37,169
澳門	301,926	251,924	881,267	974,207
台灣	7,587	10,884	—	—
	<u>475,422</u>	<u>419,433</u>	<u>935,653</u>	<u>1,102,685</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

截至二零二一年及二零二零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

二零二一年十二月三十一日

### 4. 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分拆如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	402,212	365,539
食品手信之銷售額	53,219	34,649
	<u>455,431</u>	<u>400,188</u>
其他來源之收益		
投資物業之租金收入	19,991	19,245
	<u>475,422</u>	<u>419,433</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>455,431</u>	<u>400,188</u>

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日概無任何合約資產及合約負債。

### 5. 其他收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	299	1,877
管理費收入	4,073	3,766
來自員工宿舍及其他之租金收入	966	2,514
政府補助(附註)	3,996	19,321
其他	11,651	4,207
	<u>20,985</u>	<u>31,685</u>

附註：2,182,000港元(二零二零年：4,073,000港元)來自澳門政府推出之百億抗疫援助專項基金計劃(「計劃」)，以支持澳門公司。根據該計劃，本集團已承諾於二零二零年十一月前不會無故裁員。

1,814,000港元(二零二零年：7,760,000港元)來自香港政府推出之食物業牌照持有人補貼計劃(「食物業牌照持有人補貼計劃」)，以補貼於二零二一年二月前持有有效食物業牌照之公司。

本集團並無與上述項目有關之其他未履行責任。

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 6. 其他收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金優惠	14,056	52,447
匯兌收益淨額	13,609	24,046
投資物業之公允價值(虧損)/收益	(6,000)	8,000
物業、廠房及設備減值虧損	(11,448)	(20,892)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(8,469)	(8,530)
撇銷其他無形資產之虧損	-	(585)
租賃修改之收益	1,410	38,863
出售一間合營企業之虧損(附註)	-	(3,130)
撇銷應收一間合營企業款項之收益	-	5,653
出售一間附屬公司之收益	-	5,649
使用權資產減值虧損	(5,367)	(6,990)
其他無形資產減值虧損	(289)	(1,814)
商譽減值虧損	(6)	-
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損	(18)	(3)
其他	180	(1,339)
	<b>(2,342)</b>	<b>91,375</b>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已無償悉數出售其於本集團前主要合營企業新濠影匯四季火鍋酒家(「新濠影匯」)之51%權益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新濠影匯之收益、全面虧損總額以及折舊及攤銷分別約為1,478,000港元、5,271,000港元及2,644,000港元。

### 7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
確認為開支之存貨成本	145,816	134,835
年內自投資物業產生之直接經營開支	872	195
銷售成本	146,688	135,030
員工成本	189,249	227,403
物業、廠房及設備折舊	33,049	46,507
使用權資產折舊	70,294	104,378
其他無形資產攤銷	778	1,036
核數師薪酬	1,490	1,583
物業之經營租賃費用		
—或然租金*	4,620	6,362
—短期租賃開支	4,756	8,308

\* 或然租金乃根據相關租賃協議按餐廳/店舖相關銷售額之比例計算。



## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 8. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計息借貸利息：		
—須於五年內償還	6,089	12,649
—須於五年後償還	3,277	—
	<u>9,366</u>	<u>12,649</u>
租賃負債之估算利息開支	9,215	18,630
	<u>18,581</u>	<u>31,279</u>

### 9. 所得稅抵免

綜合全面收益表內所得稅抵免金額指：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項—澳門所得補充稅		
—就過往年度之超額撥備	(10,364)	(7,654)
遞延稅項		
—年內(抵免)/撥備	(720)	960
所得稅抵免	<u>(11,084)</u>	<u>(6,694)</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。截至二零二一年十二月三十一日止年度之最高稅率為12% (二零二零年：12%)。

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 9. 所得稅抵免—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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前虧損	<b>(87,738)</b>	(134,174)
按適用澳門企業稅率12%(二零二零年：12%)		
計算之稅項	<b>(10,528)</b>	(16,101)
其他司法權區營業之附屬公司稅率不同之影響	<b>(1,594)</b>	(2,520)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>4,600</b>	16,916
毋須課稅收益之稅務影響	<b>(3,386)</b>	(9,744)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>10,188</b>	12,409
就過往年度之超額撥備	<b>(10,364)</b>	(7,654)
所得稅抵免	<b>(11,084)</b>	(6,694)

中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)按25%(二零二零年：25%)之稅率計算。由於中國大陸附屬公司於截至二零二一年及二零二零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。由於本集團於截至二零二一年及二零二零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148,645,000港元(二零二零年：168,862,000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68,050,000港元(二零二零年：59,331,000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203,892,000港元(二零二零年：143,751,000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—續  
二零二一年十二月三十一日

10. 股息

年內概無宣派中期股息(二零二零年：無)及本公司董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二零年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損根據以下數據計算：

a. 每股基本虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(72,953)</u>	<u>(120,945)</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>(10.51)</u>	<u>(17.42)</u>

b. 每股攤薄虧損

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無存在任何潛在攤薄普通股，故截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損及虧損金額與每股基本虧損相同。

## 財務報表附註—續

二零二一年十二月三十一日

### 12. 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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	23,867	23,713
預付款項及按金(附註)	20,688	27,146
其他應收款項	1,235	1,068
	<hr/>	<hr/>
總計	45,790	51,927
	<hr/>	<hr/>
<b>非即期部分</b>		
預付款項及按金(附註)	36,442	38,041
	<hr/>	<hr/>

附註：於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，該等結餘主要指就租金及公用服務支付之按金。

本集團及本公司根據本公司二零二一年年報所載會計政策確認減值虧損。

貿易應收賬款自發單日期起於30日內到期。有關本集團之信貸政策及產生自貿易應收賬款之信貸風險之進一步詳情將載於本公司二零二一年年報。

貿易應收款項(扣除減值虧損)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	22,855	20,075
91日至365日	1,001	3,610
超過365日	11	28
	<hr/>	<hr/>
總計	23,867	23,713
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註—續  
二零二一年十二月三十一日

13. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	31,227	42,626
應計費用及其他撥備	34,205	37,545
應付工程款項及其他應付款項	51,957	44,703
	<u>117,389</u>	<u>124,874</u>
總計	<b>117,389</b>	<b>124,874</b>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	28,607	40,601
91日至180日	1,345	1,366
181日至365日	525	602
超過365日	750	57
	<u>31,227</u>	<u>42,626</u>
總計	<b>31,227</b>	<b>42,626</b>

## 管理層論述及分析

### 營運回顧

本集團於本年度的主要業務為銷售食物及餐飲、食品手信以及物業投資。

### 食物及餐飲業務

截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 百萬港元	變動 百分比	二零二零年 百萬港元
營業額	<b>402.2</b>	+10.0%	365.5
銷售成本	<b>(126.1)</b>	+5.3%	(119.8)
毛利率	<b>276.1</b>	+12.4%	245.7
直接經營開支	<b>(279.9)</b>	-18.0%	(341.5)
經營毛損	<b>(3.8)</b>	-96.0%	(95.8)
經營毛損率(%)	<b>(0.9)%</b>	+25.3%	(26.2)%
本公司擁有人應佔虧損	<b>(57.5)</b>	-50.0%	(115.0)

於本年度，本集團食物及餐飲業務貢獻營業額約402,200,000港元，佔本集團營業額約84.6%。本集團食物及餐飲業務營業額之增加乃主要歸因於2019新型冠狀病毒疫情雖然仍然持續，但營商環境略有改善。有關此業務之更多詳情將載於本公司二零二一年年報「主席報告」一節。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 連鎖餐廳

於本年度，本集團關閉6間自家擁有餐廳、2間特許經營餐廳及4個美食廣場櫃位。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有29間餐廳(包括17間自家擁有餐廳及12間特許經營餐廳)及19個美食廣場櫃位。於二零二二年三月二十九日(本公佈日期)、二零二一年及二零二零年十二月三十一日之餐廳數目分析載列如下：

	於本公佈	於十二月三十一日	
	日期	二零二一年	二零二零年
<b>餐廳數目</b>			
日式餐廳(附註a)	8	<b>8</b>	8
中式餐廳(附註b)	4	<b>4</b>	7
西式餐廳及其他餐廳(附註c)	4	<b>4</b>	6
美食廣場櫃位(附註d)	15	<b>19</b>	23
特許經營餐廳(附註e)	11	<b>12</b>	14
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	42	<b>47</b>	58
工業餐飲(附註f)	1	<b>1</b>	2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	43	<b>48</b>	60
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
自家擁有餐廳及特許經營餐廳之 總面積(平方呎)	123,083 平方呎	<b>131,108</b> 平方呎	166,266 平方呎
營業額相對餐廳總面積 (每年每平方呎)	不適用	<b>3,068 港元</b>	2,198 港元

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 連鎖餐廳—續

附註a：於二零二一年十二月三十一日，日式餐廳包括6間江戶日本料理、1間千喜膳日式料理及1間武藏日式料理。

附註b：於二零二一年十二月三十一日，中式餐廳包括1間龜盅補、1間四季火鍋、1間四季佳景酒家及1間百福小廚。

附註c：於二零二一年十二月三十一日，西式餐廳及其他餐廳包括4間亞蘇爾餐廳。

附註d：於二零二一年十二月三十一日，美食廣場櫃位包括2個東瀛十八番日式美食廣場櫃位、1個百味坊台式料理台灣美食廣場櫃位、1個華夏中式美食廣場櫃位、1個湯煲棧美食廣場櫃位、3個「美食廊」美食廣場櫃位、1個「粵爐」美食廣場櫃位、1個広島霸嗎拉麵及Sinsaeat Kitchen美食廣場櫃位及9個Food Playground美食廣場櫃位。

附註e：於二零二一年十二月三十一日，特許經營餐廳包括2間太平洋咖啡店、4間胡椒廚房、4間広島霸嗎拉麵、1間風雲丸及1間Mad for Garlic餐廳。

附註f：於二零二一年十二月三十一日，工業餐飲包括1間學生／職員飯堂。



## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 連鎖餐廳—續

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按地理位置劃分之餐廳及美食廣場櫃位數目之分析載列如下：

於十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年

##### 餐廳數目

澳門	15	23
中國大陸	6	6
香港	7	7
台灣	1	1
	<hr/>	<hr/>
總計	29	37

於十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年

##### 美食廣場櫃位數目

澳門	8	11
香港	11	12
	<hr/>	<hr/>
總計	19	23

本集團之餐廳詳情將載於本公司二零二一年年報之「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大學及學院提供之飯堂服務，其營業額尚可，約為11,200,000港元，較二零二零年12,300,000港元減少8.9%。工業餐飲業務營業額之減少乃主要由於年內關閉一間學生飯堂所致。有關此業務之更多詳情將載於本公司二零二一年年報「主席報告」一節。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 食品批發

本集團之日本食物及食材批發業務於本年度產生虧損，營業額約為16,400,000港元，較二零二零年的15,700,000港元增加約4.5%。食物批發業務營業額之增加乃主要由於2019新型冠狀病毒疫情雖然仍然持續，但營商環境略有改善所致。有關此業務之更多詳情將載於本公司二零二一年年報「主席報告」一節。

##### 食品手信業務

截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 百萬港元	變動 百分比	二零二零年 百萬港元
營業額	<b>53.2</b>	+53.3%	34.7
銷售成本	<b>(19.7)</b>	+35.9%	(14.5)
毛利	<b>33.5</b>	+65.8%	20.2
直接經營開支	<b>(35.7)</b>	-4.8%	(37.5)
經營毛損	<b>(2.2)</b>	-87.3%	(17.3)
經營毛損率(%)	<b>(4.1)%</b>	+45.8%	(49.9)%
本公司擁有人應佔虧損	<b>(8.9)</b>	-27.6%	(12.3)

本集團食品手信業務於年內之表現略有改善，且錄得總營業額約53,200,000港元，本公司擁有人應佔虧損約8,900,000港元(包括經營毛損約2,200,000港元以及物業、廠房及設備減值虧損約3,400,000港元)，而二零二零年營業額約為34,700,000港元，本公司擁有人應佔虧損約為12,300,000港元。本集團食品手信業務之進一步詳情將載於本公司二零二一年年報之「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2間英記餅家店舖及1間英記銷售亭。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日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  
二零二一年 二零二零年

#### 英記餅家店舖／銷售亭數目

澳門

6

9

本集團食品手信店舖／銷售亭之詳情將載於本公司二零二一年年報「食品手信店／銷售亭一覽表」一節。

#### 物業投資業務

於本年度，主要投資物業已為本集團作出穩定之租金收入貢獻。於本年度，本集團物業投資業務應佔溢利淨額約為2,600,000港元，而二零二零年則為15,900,000港元。該溢利主要歸因於租金收入貢獻及主要投資物業之公允價值虧損6,000,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，主要投資物業已由獨立專業估值師進行估值，估價約為562,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：568,000,000港元)。有關此業務之更多詳情將載於本公司二零二一年年報「主席報告」一節。

有關本集團物業之詳情將載於本公司二零二一年年報「本集團物業」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自二零一八年起投入營運。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，於澳門、中國大陸、香港及台灣減至約917人(二零二零年：1,160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。

#### 重大訴訟

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁(二零二零年：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資。本集團之經營現金流量於本年度大幅減少。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為163,200,000港元(二零二零年：流動負債淨額190,400,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團有銀行存款、銀行透支、現金及等同現金項目共23,800,000港元(二零二零年：43,700,000港元)，而本集團之受限制銀行存款為6,400,000港元(二零二零年：10,000,000港元)，當中5,000,000港元(二零二零年：5,000,000港元)已質押予銀行，作為一項銀行貸款的擔保，餘款1,400,000港元(二零二零年：5,000,000港元)則已就代替支付租金按金所提供之擔保質押予銀行。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有計息銀行貸款約385,700,000港元(二零二零年：384,400,000港元)。本集團之借貸以港元及澳門元為單位。有關借貸之詳情將載於本公司二零二一年年報財務報表附註28「計息借貸」。

## 管理層論述及分析—續

### 流動資金及財務資源—續

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日		
	二零二一年 百分比	變動 百分比	二零二零年 百分比
資產負債比率	<u>159.6</u>	<u>+9.9%</u>	<u>149.7</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產負債比率上升，主要由於本集團之權益總額減少。

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產對負債總額之比率為1.59(二零二零年：1.61)。

### 僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用917名(二零二零年：1,160名)全職員工，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用574名(二零二零年：797名)、183名(二零二零年：176名)、146名(二零二零年：163名)及14名(二零二零年：24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釐定其具體薪酬待遇。

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二零二一年年報財務報表附註。於本年度在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為4,500,000港元(二零二零年：4,400,000港元)，已扣除已沒收款項約4,400,000港元(二零二零年：9,000,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，可減少未來供款之已沒收供款約為800,000港元(於二零二零年十二月三十一日：2,800,000港元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司自二零二二年五月二十四日(星期二)至二零二二年五月二十七日(星期五)(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。二零二二年股東週年大會之記錄日期為二零二二年五月二十七日。本公司股東為符合資格出席及參與二零二二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二零二二年五月二十三日(星期一)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。

鑒於2019新型冠狀病毒疫情之近期發展，本公司強烈建議有意出席二零二二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)，並指定二零二二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及自聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fb.com.hk](http://www.fb.com.hk))下載。代表委任表格最遲須於二零二二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。

本公司亦將於二零二二年股東週年大會採取下列防控措施，以保護股東免受感染風險：

- 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二零二二年股東週年大會會場前及於會議期間佩戴口罩；及
- c. 不設任何茶點。

## 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。

## 企業管治

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。

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。

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

於二零二二年初爆發2019新型冠狀病毒之第五波疫情後，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新型冠狀病毒疫情之事態發展，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，年結日二零二一年十二月三十一日後概無重大日後事項。

## 前景

2019新型冠狀病毒疫情對香港、澳門及中國大陸之零售及餐廳業務造成不利影響，並將於可預見未來繼續對本集團之經營及財務業績造成不利影響。2019新型冠狀病毒疫情對香港持續造成負面影響，特別是2019新型冠狀病毒疫情Omicron變異株之第五波嚴重爆發，導致香港政府自二零二二年初以來直至現在仍繼續收緊社交距離措施。該等措施包括限制每桌顧客人數，以及禁止於若干時段提供堂食服務，致使顧客銳減，對本集團於香港之食物及餐飲業務造成不利影響。2019新型冠狀病毒疫情的影響程度取決於疫情之持續時間，以及香港政府就提高疫苗接種率、提供強制檢測及指定隔離設施等方面採取之防控措施，香港之食物及餐飲業務未來仍將面臨許多不確定因素。本集團希望，於2019新型冠狀病毒疫情受控後，相關社交距離措施將進一步放寬，進而改善香港零售及餐廳業務，而本集團業務亦可改善。

於本年度，儘管中國大陸與澳門之間的旅客人數因兩地旅遊限制略有放寬而增加，惟澳門的零售及餐廳業務持續受2019新型冠狀病毒疫情之負面影響。本集團的業務前景將取決於2019新型冠狀病毒疫情(包括Omicron變異株及其他日後變異株)的防控情況，以及受澳門、中國大陸、香港及亞洲區應對2019新型冠狀病毒疫情的旅遊及公共衛生措施之政府政策變動所影響。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意初步公佈所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註的數字為本集團本年度之綜合財務報表草擬稿所載數額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證工作準則而進行之核證委聘工作，故香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公佈發表任何核證。



## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

二零二二年股東週年大會	本公司將於二零二二年五月二十七日舉行之股東週年大會
董事會	董事會
企業管治守則	上市規則附錄十四所載企業管治守則
現金產生單位	現金產生單位
本公司	佳景集團有限公司
董事	本公司董事
EBITDA	除利息、稅項開支、折舊及攤銷前溢利
財務報表	本集團之本年度經審核綜合財務報表
本集團	本公司及其附屬公司
香港會計師公會	香港會計師公會
港元	港元
香港	中國大陸香港特別行政區
主要投資物業	本集團位於澳門耶穌會紀念廣場2號牌坊廣場購物旅遊中心樓高六層之商業大廈之投資物業
上市規則	聯交所證券上市規則
中國大陸	中華人民共和國

## 釋義－續

標準守則	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	澳門元
普通經營溢利／ (虧損)淨額	本公司擁有人應佔溢利／(虧損)，未計及任何投資物業公允價值收益／虧損淨額
人民幣	人民幣
股份	本公司普通股
股東	本公司股東
聯交所	香港聯合交易所有限公司
平方呎	平方呎
本年度	截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 股東週年大會及年報

本公司二零二二年股東週年大會將於二零二二年五月二十七日(星期五)舉行。二零二二年股東週年大會之通告連同本公司之二零二一年年報及所有其他相關文件(「文件」)將於二零二二年四月二十日或前後寄發予各股東。文件及本公司公佈亦將於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fb.com.hk](http://www.fb.com.hk))刊登。

## 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)執行董事梁衍茵女士；及(iv)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，二零二二年三月二十九日