



## 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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	4	492,468	480,035
銷售成本		<u>(122,268)</u>	<u>(124,784)</u>
毛利		370,200	355,251
直接經營開支		<u>(254,350)</u>	<u>(245,822)</u>
經營毛利		115,850	109,429
其他收益	5	6,583	8,390
其他收益及虧損	6	(21,966)	(15,783)
行政開支		(75,412)	(72,277)
財務成本	8	<u>(17,347)</u>	<u>(21,884)</u>
除所得稅前溢利	7	7,708	7,875
所得稅(開支)/抵免	9	<u>(1,859)</u>	<u>3,330</u>
年度溢利		5,849	11,205
其他全面(虧損)/收益，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>(387)</u>	<u>325</u>
年度全面收益總額		<u>5,462</u>	<u>11,530</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		4,628	6,010
非控股權益		<u>1,221</u>	<u>5,195</u>
		<u>5,849</u>	<u>11,205</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,241	6,335
非控股權益		<u>1,221</u>	<u>5,195</u>
		<u>5,462</u>	<u>11,530</u>
每股盈利			
—基本及攤薄(每股港仙)	11	<u>0.67</u>	<u>0.87</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		149,396	159,311
使用權資產		82,982	83,697
投資物業		546,000	550,000
商譽		32,000	48,000
其他無形資產		16,408	15,405
預付款項及按金	12	7,631	10,428
<b>非流動資產總額</b>		<b>834,417</b>	<b>866,841</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		22,189	21,779
貿易及其他應收款項	12	37,899	34,453
按公允價值計入損益之金融資產		10	6
受限制銀行存款		3,500	2,744
現金及等同現金項目		66,205	32,799
<b>流動資產總額</b>		<b>129,803</b>	<b>91,781</b>
<b>資產總額</b>		<b>964,220</b>	<b>958,622</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	77,824	76,239
應付關連人士款項		89,756	69,023
租賃負債		39,794	35,642
本期稅項負債		6,503	4,580
計息借貸		65,523	150,172
無息借貸		1,388	1,388
<b>流動負債總額</b>		<b>280,788</b>	<b>337,044</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(150,985)</b>	<b>(245,263)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>683,432</b>	<b>621,578</b>

綜合財務狀況表—續  
於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	附註	
非流動負債		
租賃負債	51,044	52,848
計息借貸	237,744	179,068
遞延稅項負債	33,861	34,341
無息借貸	5,429	5,429
	<u>328,078</u>	<u>271,686</u>
非流動負債總額		
	<u>328,078</u>	<u>271,686</u>
負債總額	<u>608,866</u>	<u>608,730</u>
資產淨額	<u>355,354</u>	<u>349,892</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備		
股本	69,430	69,430
儲備	314,306	310,065
	<u>383,736</u>	<u>379,495</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>383,736</u>	<u>379,495</u>
非控股權益	(28,382)	(29,603)
	<u>355,354</u>	<u>349,892</u>
權益總額	<u>355,354</u>	<u>349,892</u>

# 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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「香港財務報告準則會計準則」)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用披露事項。

編製綜合財務報表所用之重大會計政策資料於本公司二零二五年年報概述。除另有註明者外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則之情況及對綜合財務報表之影響(如有)披露於附註2。

謹請注意編製綜合財務報表已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動之最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估計之範疇於本公司二零二五年年報披露。

### (b) 計量基準及持續經營假設

#### (i) 計量基準

除本公司二零二五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。

#### (ii) 持續經營基準

於報告期終，本集團流動負債超出其流動資產約150,985,000港元。流動負債主要包括貿易及其他應付款項約77,824,000港元、計息借貸約65,523,000港元、應付關連人士款項約89,756,000港元以及租賃負債約39,794,000港元。該等狀況可能使本集團的持續經營能力產生疑慮。

根據本集團的經營表現記錄及其預期未來營運資金，本公司董事認為本集團有充足財務資源償還到期負債。就評估按持續經營基準編製綜合財務報表的適當性而言，計及本集團過往經營業績及以下各項，本公司董事已審閱本集團自報告期終起計十二個月期間(「預測期間」)的現金流量預測：

- 於批准該等綜合財務報表日期，本集團的未動用銀行及信貸融資額約為17,300,000港元；

## 財務報表附註－續

二零二五年十二月三十一日

### 1. 編製基準－續

#### (b) 計量基準及持續經營假設－續

##### (ii) 持續經營基準－續

- － 本集團已獲關連人士承諾，於本公司有能力償還該等款項前，彼等不會要求即時償還未償還款項約89,756,000港元；
- － 本集團將考慮變現其於二零二五年十二月三十一日公允價值約546,000,000港元的投資物業及賬面值約116,022,000港元的若干土地及樓宇。本集團將在必要時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。

基於上述計劃及措施，本公司董事認為本集團將擁有充足財務資源以持續經營。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

#### (c) 功能及呈報貨幣

本公司之功能貨幣為澳門元（「澳門元」），而綜合財務報表則以港元（「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會計準則

#### (a) 採納香港財務報告準則會計準則修訂本－自二零二五年一月一日起生效

本集團已就本年度綜合財務報表採納以下香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號

缺乏可兌換性

該等新訂香港財務報告準則會計準則或其修訂本對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無提前採用於本會計期間尚未生效之任何香港財務報告準則會計準則修訂本。

## 財務報表附註—續

二零二五年十二月三十一日

### 2. 採納香港財務報告準則會計準則—續

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

以下新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前計劃於該等變動生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進— 第11冊 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未確定強制生效日期，但可供採納

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈的香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露取代香港會計準則第1號，並對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準(自會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，惟預期將對若干項目的列報及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

採納香港財務報告準則第19號屬選擇性質。香港財務報告準則第19號訂明實體獲准應用的披露規定，以取代其他香港財務報告準則會計準則的披露規定。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣。因此，根據香港財務報告準則第19號，本公司須向公眾負責，故並不符合資格選擇應用有關準則編製其財務報表。

## 財務報表附註一續

二零二五年十二月三十一日

### 3. 分部報告

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告(用以制定策略性決策)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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 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—在澳門及香港銷售食物及餐飲	355,865	339,996
食品手信—銷售食品手信，包括節慶食品	116,517	119,953
	<b>472,382</b>	459,949
<b>其他來源之收益</b>		
物業投資—租賃物業	20,086	20,086
	<b>492,468</b>	480,035

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。由於主要營運決策者評估分部表現時使用之分部溢利計量並未計入主要收益及開支，故並無分配有關收益及開支至各經營分部。

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

3. 分部報告一續

(a) 業務分部

截至二零二五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	355,865	116,517	20,086	-	492,468
來自分部間之收益	-	-	206	(206)	-
其他收益	6,231	148	204	-	6,583
可報告分部收益	<u>362,096</u>	<u>116,665</u>	<u>20,496</u>	<u>(206)</u>	<u>499,051</u>
<b>業績</b>					
可報告分部業績	<u>(3,136)</u>	<u>13,340</u>	<u>6,121</u>	<u>-</u>	<u>16,325</u>

於二零二五年十二月三十一日

	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*	329,200	73,177	561,504	963,881
<b>負債</b>				
可報告分部負債	<u>305,172</u>	<u>43,863</u>	<u>257,575</u>	<u>606,610</u>
可報告分部資產淨額	<u>24,028</u>	<u>29,314</u>	<u>303,929</u>	<u>357,271</u>

\* 於二零二五年十二月三十一日，食物及餐飲以及食品手信分部資產包括現金及等同現金項目分別約55,783,000港元(二零二四年：25,521,000港元)及7,854,000港元(二零二四年：4,487,000港元)，而物業投資分部資產包括現金及等同現金項目約2,295,000港元(二零二四年：2,181,000港元)及投資物業約546,000,000港元(二零二四年：550,000,000港元)。

財務報表附註—續  
二零二五年十二月三十一日

3. 分部報告—續

(a) 業務分部—續

其他資料

截至二零二五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	綜合 千港元
利息收入	19	—	—	19
利息開支	9,737	1,137	6,473	17,347
資本開支	10,369	2,712	—	13,081
添置使用權資產	22,904	8,822	—	31,726
物業、廠房及設備折舊	16,747	2,239	148	19,134
使用權資產折舊	34,351	6,773	—	41,124
其他無形資產攤銷	140	419	—	559
撤銷物業、廠房及設備之虧損	37	—	—	37
投資物業之公允價值虧損	—	—	4,000	4,000
使用權資產減值虧損	1,553	—	—	1,553
物業、廠房及設備減值虧損	2,266	—	—	2,266
商譽減值虧損	16,000	—	—	16,000
所得稅開支／（抵免）	2,155	184	(480)	1,859

截至二零二四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	339,996	119,953	20,086	—	480,035
來自分部間之收益	—	—	206	(206)	—
其他收益	7,945	77	368	—	8,390
可報告分部收益	347,941	120,030	20,660	(206)	488,425
<b>業績</b>					
可報告分部業績	(5,166)	20,235	306	—	15,375

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

3. 分部報告一續

(a) 業務分部一續

於二零二四年十二月三十一日

	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 *	323,283	66,211	568,467	957,961
<b>負債</b>				
可報告分部負債	<u>297,025</u>	<u>40,579</u>	<u>268,908</u>	<u>606,512</u>
可報告分部資產淨額	<u>26,258</u>	<u>25,632</u>	<u>299,559</u>	<u>351,449</u>

其他資料

截至二零二四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	綜合 千港元
利息收入	123	–	141	264
利息開支	12,863	858	8,163	21,884
資本開支	13,343	2,232	–	15,575
添置使用權資產	8,819	5,896	–	14,715
物業、廠房及設備折舊	16,249	1,869	600	18,718
使用權資產折舊	34,892	6,510	–	41,402
其他無形資產攤銷	104	293	–	397
撇銷物業、廠房及設備之虧損	1,872	–	–	1,872
投資物業之公允價值虧損	–	–	8,000	8,000
商譽減值虧損	8,000	–	–	8,000
租賃修改之收益	925	–	–	925
所得稅抵免	<u>2,370</u>	<u>–</u>	<u>960</u>	<u>3,330</u>

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

3. 分部報告一續

(b) 可報告分部收益、溢利及虧損、資產及負債之對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收益</b>		
可報告分部收益	499,051	488,425
減：其他收益	(6,583)	(8,390)
	<u>492,468</u>	<u>480,035</u>
<b>綜合收益</b>	<b>492,468</b>	<b>480,035</b>
<b>除所得稅前溢利</b>		
可報告分部溢利	16,325	15,375
公司薪金開支	(4,604)	(3,423)
未分配開支	(4,013)	(4,077)
	<u>7,708</u>	<u>7,875</u>
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<b>7,708</b>	<b>7,875</b>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	963,881	957,961
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 之金融資產	10	6
未分配企業資產	329	655
	<u>964,220</u>	<u>958,622</u>
<b>綜合資產總額</b>	<b>964,220</b>	<b>958,622</b>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	606,610	606,512
未分配企業負債	2,256	2,218
	<u>608,866</u>	<u>608,730</u>
<b>綜合負債總額</b>	<b>608,866</b>	<b>608,730</b>

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。

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

3. 分部報告一續

(c) 地區資料

本集團之業務位於澳門及香港，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)	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
澳門	375,936	375,174	810,493	843,359
香港	116,532	104,861	16,293	13,054
	<u>492,468</u>	<u>480,035</u>	<u>826,786</u>	<u>856,413</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

截至二零二五年及二零二四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。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	355,865	339,996
食品手信之銷售額	116,517	119,953
	<u>472,382</u>	<u>459,949</u>
其他來源之收益		
投資物業之租金收入	20,086	20,086
	<u>492,468</u>	<u>480,035</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>472,382</u>	<u>459,949</u>

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日概無任何合約資產及合約負債。

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

5. 其他收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息收入	19	264
管理費收入	5,023	4,909
來自員工宿舍及其他之租金收入	555	580
其他	986	2,637
	<u>6,583</u>	<u>8,390</u>

6. 其他收益及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	1,886	(962)
投資物業之公允價值虧損	(4,000)	(8,000)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值收益／(虧損)	4	(31)
撤銷物業、廠房及設備之虧損	(37)	(1,872)
租賃修改之收益	-	925
使用權資產減值虧損	(1,553)	-
物業、廠房及設備減值虧損	(2,266)	-
商譽減值虧損	(16,000)	(8,000)
其他	-	2,157
	<u>(21,966)</u>	<u>(15,783)</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
確認為開支之存貨成本	120,756	123,314
年內自投資物業產生之直接經營開支	<u>1,512</u>	<u>1,470</u>
銷售成本	122,268	124,784
員工成本	149,995	141,961
物業、廠房及設備折舊	19,134	18,718
使用權資產折舊	41,124	41,402
其他無形資產攤銷	559	397
核數師薪酬	1,390	1,196
物業之經營租賃費用		
-或然租金*	35,608	31,256
-短期租賃開支	<u>2,252</u>	<u>1,537</u>

\* 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  
二零二五年十二月三十一日

8. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計息借貸利息：		
—須於五年內償還	11,182	15,241
租賃負債之估算利息開支	<u>6,165</u>	<u>6,643</u>
	<u>17,347</u>	<u>21,884</u>

9. 所得稅開支／(抵免)

綜合全面收益表內所得稅開支／(抵免)金額指：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項—澳門所得補充稅		
—一年內支出	744	382
—就過往年度之超額撥備	—	(3,500)
本期稅項—香港利得稅		
—一年內支出	1,595	748
遞延稅項		
—一年內抵免	<u>(480)</u>	<u>(960)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>1,859</u>	<u>(3,330)</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。截至二零二五年十二月三十一日止年度之最高稅率為12% (二零二四年：12%)。

本集團須就本年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二四年：16.5%) 繳納香港利得稅，惟本公司之一間屬利得稅兩級制合資格實體之附屬公司除外。該附屬公司之首2,000,000港元 (二零二四年：2,000,000港元) 應課稅溢利按8.25% 繳稅，餘下應課稅溢利按16.5% 繳稅。

中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)按25% (二零二四年：25%) 之稅率計算。由於中國大陸附屬公司於截至二零二五年及二零二四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。

10. 股息

年內概無宣派中期股息(二零二四年：無)及本公司董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二四年：無)。

財務報表附註一續  
二零二五年十二月三十一日

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利根據以下數據計算：

a. 每股基本盈利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>4,628</u>	<u>6,010</u>
	股份數目	股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>694,302,420</u>	<u>694,302,420</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>0.67</u>	<u>0.87</u>

b. 每股攤薄盈利

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無存在任何潛在攤薄普通股，故截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	24,923	24,055
預付款項及按金(附註)	11,731	6,744
其他應收款項	<u>1,245</u>	<u>3,654</u>
總計	<u>37,899</u>	<u>34,453</u>
<b>非即期部分</b>		
預付款項及按金(附註)	<u>7,631</u>	<u>10,428</u>

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，該等結餘主要指就租金及公用事業費用支付之按金。

本集團根據本公司二零二五年年報所載會計政策確認減值虧損。

## 財務報表附註一續

二零二五年十二月三十一日

### 12. 貿易及其他應收款項－續

貿易應收賬款自開賬單日期起於30日內到期。有關本集團之信貸政策及產生自貿易應收賬款之信貸風險之進一步詳情載於本公司二零二五年年報。

貿易應收款項(扣除減值虧損)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90日	24,871	24,037
91日至365日	52	18
總計	<u>24,923</u>	<u>24,055</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	29,543	29,022
應計費用及其他撥備	37,074	38,212
應付工程款項及其他應付款項	11,207	9,005
總計	<u>77,824</u>	<u>76,239</u>

貿易應付賬款已計入貿易應付款項，其截至報告期終按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	29,336	24,124
91日至180日	81	3,340
181日至365日	76	1,051
超過365日	50	507
總計	<u>29,543</u>	<u>29,022</u>

## 管理層論述及分析

### 營運回顧

於本年度，本集團之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

截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 百萬港元	變動 百分比	二零二四年 百萬港元
營業額	<b>355.9</b>	+4.7%	339.9
銷售成本	<b>(94.5)</b>	+11.2%	(85.0)
毛利	<b>261.4</b>	+2.6%	254.9
直接經營成本	<b>(197.3)</b>	+2.6%	(192.3)
經營毛利	<b>64.1</b>	+2.4%	62.6
經營毛利率(%)	<b>18.0%</b>	-0.4%	18.4%
本公司擁有人應佔虧損	<b>(4.2)</b>	+16.7%	(3.6)

於本年度，本集團食物及餐飲業務貢獻營業額約355,900,000港元，佔本集團營業額約72.3%。本集團食物及餐飲業務營業額之增幅乃主要歸因於本集團美食廣場櫃位之營業額有所上升。有關此業務之更多詳情載於本公司二零二五年年報之「主席報告」一節。

## 管理層論述及分析—續

### 營運回顧—續

#### 食物及餐飲業務—續

##### 連鎖餐廳

於二零二六年三月二十七日(即本公告日期)、二零二五年及二零二四年十二月三十一日之餐廳數目分析載列如下：

	於本公告 日期	於十二月三十一日 二零二五年	二零二四年
<b>餐廳數目</b>			
日式餐廳(附註a)	3	3	3
中式餐廳(附註b)	2	2	2
西式餐廳(附註c)	1	1	1
美食廣場櫃位(附註d)	14	13	12
特許經營餐廳(附註e)	11	10	9
	<u>31</u>	<u>29</u>	<u>27</u>
工業餐飲	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>31</u>	<u>29</u>	<u>28</u>
自家擁有餐廳及特許經營餐廳之 總面積(平方呎)	36,612平方呎	35,815平方呎	34,656平方呎
營業額相對餐廳總面積 (每年每平方呎)	<u>不適用</u>	<u>9,934港元</u>	<u>9,808港元</u>

附註a：於二零二五年十二月三十一日，日式餐廳包括3間江戶日本料理。

附註b：於二零二五年十二月三十一日，中式餐廳包括1間龜盅補及1間百福小廚。

附註c：於二零二五年十二月三十一日，西式餐廳包括1間馬德拉葡國餐廳。

附註d：於二零二五年十二月三十一日，美食廣場櫃位包括4個十八番日式美食廣場櫃位、1個百味坊台式料理美食廣場櫃位、2個百福小廚中式美食廣場櫃位、1個胡椒廚房美食廣場櫃位、1個廣島霸嗎拉麵及SinsaEat Kitchen美食廣場櫃位、1個Donbini美食廣場櫃位、1個卡噹美食廣場櫃位及2個天米美食廣場櫃位。

附註e：於二零二五年十二月三十一日，特許經營餐廳包括2間太平洋咖啡店、4間胡椒廚房、3間廣島霸嗎拉麵及1間風雲丸。

## 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

於本年度，本集團開設1間特許經營餐廳、1個美食廣場櫃位以及關閉1間學生／職員飯堂。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有16間餐廳(包括6間自家擁有餐廳及10間特許經營餐廳)及13個美食廣場櫃位。

於二零二五年及二零二四年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	
	二零二五年	二零二四年
<b>餐廳數目</b>		
澳門	12	12
香港	4	4
總計	<u>16</u>	<u>16</u>

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
<b>美食廣場櫃位數目</b>		
澳門	8	8
香港	5	4
總計	<u>13</u>	<u>12</u>

本集團之餐廳詳情載於本公司二零二五年年報之「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

於本年度，本集團之工業餐飲業務來自其為學校提供之飯堂服務及午膳服務，其營業額約為13,400,000港元，較二零二四年之15,300,000港元下跌12.4%。工業餐飲業務營業額之跌幅乃主要歸因於學生／職員飯堂的關閉。有關此業務之更多詳情載於本公司二零二五年年報之「主席報告」一節。

##### 食品批發

於本年度，本集團之日本食物及食材批發業務營業額約達11,100,000港元，較二零二四年之9,000,000港元上升約23.3%。食物批發業務營業額之增幅乃主要由於本年度內對客戶進行之銷售整體增加。有關此業務之更多詳情載於本公司二零二五年年報之「主席報告」一節。

#### 食品手信業務

截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 百萬港元	變動 百分比	二零二四年 百萬港元
營業額	<b>116.5</b>	-2.9%	120.0
銷售成本	<b>(26.2)</b>	-31.6%	(38.3)
毛利	<b>90.3</b>	+10.5%	81.7
直接經營開支	<b>(57.1)</b>	+6.7%	(53.5)
經營毛利	<b>33.2</b>	+17.7%	28.2
經營毛利率(%)	<b>28.5%</b>	+5.0%	23.5%
本公司擁有人應佔溢利	<b>10.8</b>	-32.1%	15.9

## 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，本集團食品手信業務錄得總營業額約116,500,000港元，本公司擁有人應佔溢利約為10,800,000港元，而二零二四年營業額約為120,000,000港元，本公司擁有人應佔溢利約為15,900,000港元。有關本集團食品手信業務之進一步詳情載於本公司二零二五年年報之「主席報告」一節。

於本年度，本集團於澳門開設1間英記餅家店舖。於二零二五年及二零二四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  
二零二五年 二零二四年

#### 英記餅家店舖／銷售亭數目

澳門

8      7

有關本集團食品手信店舖／銷售亭之詳情載於本公司二零二五年年報之「食品手信店／銷售亭一覽表」一節。

#### 物業投資業務

主要投資物業於本年度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本集團溢利淨額約為6,400,000港元，較二零二四年之溢利1,100,000港元上升約481.8%。該溢利主要歸因於主要投資物業之公允價值虧損減少。

於二零二五年十二月三十一日，主要投資物業已由獨立專業估值師進行估值，估價約為546,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：550,000,000港元)。有關此業務之更多詳情載於本公司二零二五年年報之「主席報告」一節。

有關本集團物業之詳情載於本公司二零二五年年報之「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於二零一八年投入營運。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。

於本年度，本集團管理層及員工團隊有636人(二零二四年：629人)分佈於澳門、香港及中國大陸。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，涉及營運安全及管理技巧，以提高營運效率。

#### 股息

本集團不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息。截至二零二五年十二月三十一日止年度股息總額為零(二零二四年：零)。

#### 重大訴訟

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁(二零二四年：無)。

#### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之資源、來自關連人士之墊款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略微增加。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為151,000,000港元(二零二四年：245,300,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團有受限制銀行存款、銀行透支、現金及等同現金項目共50,500,000港元(二零二四年：25,800,000港元)，而本集團之受限制銀行存款3,500,000港元(二零二四年：2,700,000港元)已就代替支付租金按金所提供之擔保質押予銀行。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有計息銀行貸款約303,300,000港元(二零二四年：329,200,000港元)。本集團之借貸以港元及澳門元為單位。有關借貸之詳情載於本公司二零二五年年報之財務報表附註「計息借貸」。

## 流動資金及財務資源—續

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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		
	二零二五年 百分比	變動 百分比	二零二四年 百分比
資產負債比率	<u>152.7</u>	<u>-11.9%</u>	<u>164.6</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產負債比率下降，主要由於債務淨額減少以及本集團權益總額增加。

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產對負債總額之比率為1.58(二零二四年：1.57)。

## 僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用636名(二零二四年：629名)全職員工，當中在澳門、香港及中國大陸分別聘用521名(二零二四年：528名)、108名(二零二四年：94名)及7名(二零二四年：7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。該計劃已於二零二二年屆滿。本集團退休福利計劃之詳情載於本公司二零二五年年報財務報表。於本年度在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為4,000,000港元(二零二四年：3,700,000港元)，並無扣除任何已沒收款項(二零二四年：200,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，可用作抵減未來供款之已沒收供款約為300,000港元(於二零二四年：300,000港元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司自二零二六年六月十日(星期三)至二零二六年六月十五日(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。二零二六年股東週年大會之記錄日期為二零二六年六月十五日。本公司股東為符合資格出席及參與二零二六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二零二六年六月九日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司建議有意出席二零二六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)，並指定二零二六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可自聯交所網站([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二零二六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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

## 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黃浩彪先生、余錦遠先生及戚廣峰先生組成。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

本公司於本年度一直遵守上市規則附錄C1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條就其獨立性遞交之年度確認書。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

二零二五年十二月三十一日年結日後概無重大期後事項。

## 展望

本集團將於二零二六年及二零二七年開設7間餐廳／銷售亭，包括於現有地點續租後繼續營運之餐廳、需要搬遷之餐廳及新餐廳。該等餐廳包括位於澳門的2間百福小廚餐廳及1間胡椒廚房餐廳、位於澳門的1間太平洋咖啡銷售亭、位於新濠天地及葡京酒店的2間江戶日本料理餐廳，以及位於葡京酒店的1間龜盅補餐廳。

展望未來，在澳門及香港旅遊業及零售活動持續復甦的支撐下，管理層對該兩個市場的經營環境保持審慎樂觀。二零二五年，澳門接待旅客超過4,000萬人次，超越該市二零一九年疫情前3,940萬人次的高峰，反映隨著旅遊情緒改善，澳門訪客人數呈現強勁反彈，為本集團之食物及餐飲營運提供了支持背景。

來年，本集團將透過加速數字化轉型，持續鞏固核心業務，重點聚焦流程優化、供應鏈數字化，以及庫存與生產管理。該等措施旨在提升成本效益，改善營運可視度，並支持集團持續增長。本集團亦正投資於面向客戶的技術，如流動點餐、會員積分整合及電子支付升級，以豐富整體消費者體驗，提升客戶留存率。憑藉穩固的業務基礎、審慎的財務管理及清晰的戰略規劃，本集團已準備就緒，把握未來新機遇，為本集團股東帶來可持續的增長及價值。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零二五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已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數額核對一致。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：

二零二五年 股東週年大會	指	本公司於二零二五年六月九日舉行之股東週年大會
二零二六年 股東週年大會	指	本公司將於二零二六年六月十五日舉行之股東週年大會
董事會	指	董事會
企業管治守則	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
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	未計及利息、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
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

## 釋義－續

香港	指	中國大陸香港特別行政區
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C3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
普通經營溢利淨額	指	未計及投資物業之任何公允價值收益／虧損淨額之本公司擁有人應佔溢利
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	截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 股東週年大會及年報

本公司二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月十五日(星期一)舉行。二零二六年股東週年大會通告連同本公司二零二五年年報及所有其他相關文件(「文件」)將大約於二零二六年四月三十日寄發予各股東。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](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)獨立非執行董事余錦遠先生、戚廣峰先生及黃浩彪先生。

代表董事會  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零二六年三月二十七日