

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或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。

sincere先施

先施有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

截至二零二零年二月二十九日止年度業績公佈

先施有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年二月二十九日止財政年度之綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二零年二月二十九日止年度

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 收益 | 3 | 263,312 | 311,865 |
| 銷售成本 | | (130,513) | (142,113) |
| 其他收入及收益淨額 | | 10,800 | 11,418 |
| 證券買賣之未變現虧損淨額 | | (6,690) | (8,653) |
| 銷售及分銷支出 | | (165,849) | (196,236) |
| 一般及行政支出 | | (86,806) | (93,106) |
| 其他經營支出淨額 | | (14,285) | (13,004) |
| 財務成本 | 4 | (19,209) | (4,898) |
| 除稅前虧損 | 5 | (149,240) | (134,727) |
| 所得稅開支 | 6 | (13) | (16) |
| 本年度虧損 | | <u>(149,253)</u> | <u>(134,743)</u> |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | (147,364) | (132,068) |
| 非控股權益 | | (1,889) | (2,675) |
| | | <u>(149,253)</u> | <u>(134,743)</u> |
| 本公司股權持有人應佔每股虧損 | 8 | | |
| 基本 | | <u>(0.17) 港元</u> | <u>(0.20) 港元</u> |
| 攤薄 | | <u>(0.17) 港元</u> | <u>(0.20) 港元</u> |

綜合全面收益表

截至二零二零年二月二十九日止年度

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| 本年度虧損 | (149,253) | (134,743) |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 可能於其後期間重新分類至收益表之 其他全面虧損： | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | (61) | (425) |
| 註銷附屬公司時外匯波動儲備之變現值 | — | (2,036) |
| 可能於其後期間重新分類至收益表之 其他全面虧損淨額 | (61) | (2,461) |
| 將不會於其後期間重新分類至收益表之 其他全面收益／(虧損)： | | |
| 定額福利計劃之精算收益／(虧損) | 1,257 | (1,519) |
| 重估租賃土地及自有樓宇 | 168,141 | — |
| 指定為按公平值透過其他全面收益列賬之 股本投資公平值變動 | (300) | (11,002) |
| 將不會於其後期間重新分類至收益表之 其他全面收益／(虧損)淨額 | 169,098 | (12,521) |
| 本年度全面收益／(虧損)總額 | 19,784 | (149,725) |
| 以下應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | 21,329 | (147,337) |
| 非控股權益 | (1,545) | (2,388) |
| | 19,784 | (149,725) |

綜合財務狀況表

二零二零年二月二十九日

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------------|----|--------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 336,805 | 27,261 |
| 於聯營公司權益 | | — | — |
| 指定為按公平值透過其他全面收益 列賬之股本投資 | | 22,573 | 22,873 |
| 按金及其他應收賬款 | | 26,540 | 25,654 |
| 退休金計劃資產 | | 14,672 | 14,670 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 非流動資產總值 | | 400,590 | 90,458 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 66,289 | 66,896 |
| 再保險資產 | | 7 | 24 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 12,863 | 19,164 |
| 按公平值透過損益列賬之金融資產 | | 13,364 | 111,939 |
| 已抵押銀行結存 | | 6,024 | 6,829 |
| 已抵押銀行存款 | | 113,017 | 71,561 |
| 現金及銀行結存 | | 13,761 | 32,318 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產總值 | | 225,325 | 308,731 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 9 | 43,479 | 52,774 |
| 租賃負債 | | 102,454 | — |
| 保險合約負債 | | 1,214 | 1,232 |
| 按金、應計費用及其他應付賬款 | | 28,387 | 46,336 |
| 合約負債 | | 2,887 | 1,253 |
| 付息銀行借貸 | | 156,719 | 190,045 |
| 其他貸款 | | 2,136 | 2,100 |
| 應付稅項 | | — | 1 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 流動負債總值 | | 337,276 | 293,741 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產／(負債)淨值 | | (111,951) | 14,990 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 資產總值減流動負債 | | 288,639 | 105,448 |

綜合財務狀況表 (續)

二零二零年二月二十九日

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| | 附註 | |
| 非流動負債 | | |
| 按金、應計費用及其他應付賬款 | 8,390 | 41,725 |
| 其他貸款 | 1,104 | 1,067 |
| 租賃負債 | 103,964 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總值 | 113,458 | 42,792 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | 175,181 | 62,656 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 權益 | | |
| 本公司股權持有人應佔權益 | | |
| 股本 | 469,977 | 377,236 |
| 儲備 | (327,363) | (348,692) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 142,614 | 28,544 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非控股權益 | 32,567 | 34,112 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 175,181 | 62,656 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

附註：

1. 公司及集團資料

先施有限公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港禮頓道77號禮頓中心24樓。於本財政年度，本公司及其附屬公司之主要業務並無變化，主要包括經營百貨、買賣證券以及提供一般保險業務及人壽保險業務。董事認為，本公司之控股公司及最終控股公司為於香港註冊成立之 Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」)。

2.1 呈列基準

於截至二零二零年二月二十九日止年度，本集團錄得本年度虧損淨額149,253,000港元(二零一九年：134,743,000港元)。本集團之營運以銀行及其他借貸及內部資源撥付。於二零二零年二月二十九日，本集團之流動負債淨額為111,951,000港元(二零一九年二月二十八日：流動資產淨額14,990,000港元)。此外，於二零二零年二月二十九日，本集團之現金及銀行結存為13,761,000元(二零一九年二月二十八日：32,318,000港元)。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況，以評估本集團之持續經營能力。鑑於該等情況及二零一九冠狀病毒(COVID-19)疫情之影響，管理層已一直採取措施改善盈利能力，控制營運成本並降低資本支出，以改善本集團之營運表現及減輕其流動資金風險。該等措施包括(i)持續重新制定其營銷策略及定價政策；(ii)繼續採取措施控制資本及營運支出；(iii)與其業主協商以調低租金；及(iv)物色變現本集團業務資產之機會。管理層認為，該等措施將進一步改善本集團之經營盈利能力及所得現金流量。

年內，本集團之銀行融資方面，本集團與銀行一直保持溝通，並成功爭取與主要銀行重續銀行融資。於二零二零年二月二十九日，本集團有未動用銀行融資49,578,000港元，其中未動用貿易融資之融資額為41,578,000港元，而未動用有期貸款及透支融資額為8,000,000港元。根據與銀行的最新溝通，本公司董事並不知悉主要銀行有意撤回其銀行融資或要求提前償還借貸，故此，董事相信，以本集團與主要銀行的良好往績記錄及關係，現有銀行融資將可於現有期限屆滿時獲重續。此外，於二零二零年二月二十九日後，本集團自偉祿集團控股有限公司(「偉祿」)之全資附屬公司偉祿融資有限公司獲得新定期貸款80,000,000港元(「該貸款」)及最高70,000,000港元之新貸款融資(「該融資」)。該貸款為無抵押、按年利率10%計息並須於提取之日起18個月內償還；而該融資為無抵押、按年利率13%計息並須於首次提取之日起12個月內償還。

2.1 呈列基準 (續)

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二零年二月二十九日起不少於12個月的期間。管理層之預測已就本集團營運所得預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行及其他借貸融資以及COVID-19疫情之影響作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行授出之銀行及其他借貸融資。董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及營運表現之合理可能變動及成功重續及持續可取得之銀行及其他借貸融資後，相信本集團將具備足夠財務資源持續經營。

倘本集團未能按持續經營基準經營，則將須作出調整撇減資產價值至其可收回金額、就可能產生之任何額外負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響尚未於該等財務報表中反映。

2.2 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計準則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃按歷史成本常規編製，惟按公平值透過損益列賬之金融資產、指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資以及租賃土地及自有樓宇按公平值計量。此等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均調整至最接近之千元(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年二月二十九日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與被投資方而享有或有權取得被投資方之可變回報，且有能力透過其對被投資方之權力(即目前賦予本集團能力主導被投資方之相關活動之現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

2.2 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

倘本公司直接或間接持有少於大多數投票權或與被投資方擁有相似權利，則本集團在評估其是否擁有對被投資方之權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 被投資方之其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司採用一致會計政策編製與本公司報告期間相同之財務報表。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並將繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上述該等控制權三個要素中一個或以上之要素發生變動，本集團會重新評估是否對被投資方擁有控制權。並無導致本集團失去附屬公司控制權之附屬公司之所有權權益變動，乃按權益交易入賬。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則本集團終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)權益錄得之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何於收益表產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入中確認之本集團應佔部分按倘本集團直接出售有關資產或負債時所規定之相同基準(如適用)重新分類至收益表或保留溢利。

2.3 會計政策變動及披露事項

(a) 本集團已於本年度財務報表首次採用下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 | 具有負補償之預付款項特性 |
| 香港會計準則第19號修訂本 | 計劃修訂、縮減或清償 |
| 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 |
| 二零一五年至二零一七年週期 之香港財務報告準則年度改進 | 香港財務報告準則第3號修訂本、 香港財務報告準則第11號修訂本、 香港會計準則第12號修訂本及 香港會計準則第23號修訂本 |

除於下文所闡釋有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團之綜合財務報表無關。香港財務報告準則第16號之性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、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。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內之模式入賬。以出租人會計模式而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號。出租人繼續使用與香港會計準則第17號相似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯採納方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三月一日。根據此方法，本集團追溯應用準則，並將首次採納之累計影響作為對於二零一九年三月一日之累計虧損期初結餘之調整，而二零一九年二月二十八日之比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授權於一段時間內控制一項已識別資產之用途，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用該已識別資產中獲取絕大部分經濟利益並有權主導該已識別資產之用途，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅於首次應用日期對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號識別為租賃之合約應用該準則。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號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年三月一日或之後訂立或變更之合約。

2.3 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有各種辦公樓宇及店舖之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否已將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之租賃（「短期租賃」）（透過有關資產之級別選擇）之選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產之折舊（及減值（如有））以及未償還租賃負債產生之利息（作為融資成本），而並非於二零一九年三月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

過渡之影響

於二零一九年三月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，採用於二零一九年三月一日之增量借貸利率貼現後予以確認。使用權資產按租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年三月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

所有該等資產已於該日根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於物業、廠房及設備中呈列使用權資產。

於二零一九年三月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則於事後釐定租期
- 依賴有關於緊接二零一九年三月一日前應用香港會計準則第37號對租約是否繁重之實體評估，以替代減值檢討

2.3 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

於二零一九年三月一日之財務影響

過渡之影響 (續)

於二零一九年三月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

| | 增加／ (減少) 千港元 |
|---|--------------------|
| 資產 | |
| 物業、廠房及設備及資產總額增加 | 292,083 |
| 負債 | |
| 租賃負債增加 | 340,730 |
| 按金、應計費用及其他應付賬款減少 | (48,647) |
| 負債總額增加 | 292,083 |
| 於二零一九年三月一日之租賃負債與於二零一九年二月二十八日之經營租賃承擔之對賬如下： | |
| | 千港元 |
| 於二零一九年二月二十八日之經營租賃承擔 | 324,479 |
| 於二零一九年三月一日之加權平均增量借貸利率 | 5.1% |
| 於二零一九年三月一日之貼現經營租賃承擔 | 303,996 |
| 減：與短期租賃及剩餘租期於二零二零年 二月二十九日或之前屆滿之租賃相關之承擔 | (8,805) |
| 加：於二零一九年二月二十八日尚未確認之 可選擇延長期限付款 | 45,539 |
| 於二零一九年三月一日之租賃負債 | 340,730 |

2.3 會計政策變動及披露事項 (續)

(b) 重估租賃土地及自有樓宇

本集團於初步確認後就若干類別物業、廠房及設備之計量重新評估其對物業、廠房及設備之會計處理。本集團先前已使用成本模式計量所有物業、廠房及設備，據此，於初步確認分類為物業、廠房及設備之資產後，該資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

本集團已選擇改變分類為物業、廠房及設備之租賃土地及自有樓宇之會計方法，此乃因本集團認為重估模式能為其財務報表之用戶提供更多相關資料。此外，可用估值技術為租賃土地及自有樓宇之公平值提供可靠估計。本集團已應用重估模式。

於初步確認後，租賃土地及自有樓宇按於重估日期之公平值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損計量。

3. 分類資料

(a) 經營分類

下表為截至二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日止年度本集團經營分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支之資料。

| | 百貨業務 | | 證券買賣 | | 其他 | | 抵銷 | | 總計 | |
|------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 263,110 | 310,816 | (3,543) | (2,739) | 3,745 | 3,788 | - | - | 263,312 | 311,865 |
| 內部分類銷售 | - | - | - | - | 31,818 | 30,714 | (31,818) | (30,714) | - | - |
| 其他收益 | 2,230 | 120 | 7,523 | 7,942 | 34 | 2,592 | - | - | 9,787 | 10,654 |
| 總計 | <u>265,340</u> | <u>310,936</u> | <u>3,980</u> | <u>5,203</u> | <u>35,597</u> | <u>37,094</u> | <u>(31,818)</u> | <u>(30,714)</u> | <u>273,099</u> | <u>322,519</u> |
| 分類業績 | (113,394) | (103,965) | (12,028) | (13,328) | (19,053) | (13,300) | - | - | (144,475) | (130,593) |
| 利息收入及未分配之 | | | | | | | | | | |
| 收益淨額 | | | | | | | | | 1,013 | 764 |
| 財務成本 | | | | | | | | | (5,778) | (4,898) |
| (租賃負債利息除外) | | | | | | | | | | |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | (149,240) | (134,727) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | | (13) | (16) |
| 本年度虧損 | | | | | | | | | <u>(149,253)</u> | <u>(134,743)</u> |
| 分類資產 | 281,654 | 135,735 | 18,956 | 119,367 | 224,321 | 64,093 | (31,818) | (30,714) | 493,113 | 288,481 |
| 未分配之資產 | | | | | | | | | 132,802 | 110,708 |
| 資產總值 | | | | | | | | | <u>625,915</u> | <u>399,189</u> |
| 分類負債 | 315,435 | 167,044 | 303 | 573 | 10,095 | 9,585 | (31,818) | (30,714) | 294,015 | 146,488 |
| 未分配之負債 | | | | | | | | | 156,719 | 190,045 |
| 負債總值 | | | | | | | | | <u>450,734</u> | <u>336,533</u> |

3. 分類資料 (續)

(a) 經營分類 (續)

| | 百貨業務 | | 證券買賣 | | 其他 | | 抵銷 | | 總計 | |
|------------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | |
| 折舊 | 83,683 | 3,525 | - | 378 | 11,889 | 1,229 | - | - | 95,572 | 5,132 |
| 物業、廠房及設備 | | | | | | | | | | |
| 項目減值 | 10,816 | 9,453 | - | - | 3,397 | 159 | - | - | 14,213 | 9,612 |
| 物業、廠房及設備 | | | | | | | | | | |
| 之資本開支 | 1,561 | 6,346 | - | - | 60 | 65 | - | - | 1,621 | 6,411 |
| 出售物業、廠房及設備 | | | | | | | | | | |
| 項目之虧損/(收益) | (213) | 2 | - | - | - | (160) | - | - | (213) | (158) |
| 有償合約撥備 | - | 3,152 | - | - | - | - | - | - | - | 3,152 |
| 存貨撥備撥回 | (543) | (9,384) | - | - | - | - | - | - | (543) | (9,384) |
| 聯營公司權益減值 | - | - | - | - | 9 | 4 | - | - | 9 | 4 |
| 註銷壞賬 | 1,262 | - | - | - | 33 | - | - | - | 1,295 | - |
| 註銷附屬公司之收益 | - | - | - | - | - | (2,036) | - | - | - | (2,036) |
| 撥回其他應付賬款 | - | - | - | - | (489) | - | - | - | (489) | - |

3. 分類資料 (續)

(b) 地區資料

下表為收益及非流動資產之資料。

| | 香港 | | 中國大陸 | | 英國 | | 其他 | | 抵銷 | | 綜合 | |
|---------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 262,819 | 311,121 | - | - | 203 | 210 | 290 | 534 | - | - | 263,312 | 311,865 |
| 非流動資產 | 363,345 | 52,157 | - | 758 | - | - | - | - | - | - | 363,345 | 52,915 |

上述非流動資產之資料乃根據資產所在位置編製，其中包括物業、廠房及設備、按金及其他應收賬款。

(c) 有關主要客戶之資料

截至二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日止年度，由於並無本集團個人客戶所產生之收益佔本集團總收益之10%以上，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分類呈列有關主要客戶之資料。

4. 財務成本

財務成本分析如下：

| | 二零二零年 | 二零一九年 |
|--------|---------------|--------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 銀行借貸利息 | 5,712 | 4,812 |
| 租賃負債利息 | 13,431 | - |
| 其他 | 66 | 86 |
| | <u>19,209</u> | <u>4,898</u> |

6. 所得稅

由於兩個年度並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利稅項則根據本集團業務所在地區之現行稅率計算。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 即期 — 香港 | — | — |
| 即期 — 其他地區 | | |
| 本年度開支 | 13 | 16 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本年度稅項總開支 | 13 | 16 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

7. 股息

董事會不建議派付截至二零二零年二月二十九日止年度之股息(二零一九年：無)。

8. 本公司股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損數額乃根據年內本公司股權持有人應佔虧損 147,364,000 港元(二零一九年：132,068,000 港元)及普通股加權平均數 891,605,524 股(二零一九年：658,449,600 股)計算。用於計算截至二零二零年二月二十九日止年度每股基本虧損之已發行普通股加權平均數已作出調整，以反映本公司附屬公司持有之庫存股份數目 260,443,200 股(二零一九年：260,443,200 股)。

由於該等年度內已發行購股權對所呈列的每股基本虧損金額產生反攤薄影響，故此截至二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日止年度就攤薄而言並未對所呈列的每股基本虧損金額作出任何調整。

9. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 即期至三個月 | 37,246 | 49,763 |
| 四至六個月 | 4,775 | 2,494 |
| 七至十二個月 | 147 | 29 |
| 超過一年 | 1,311 | 488 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 43,479 | 52,774 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

10. 報告期後事項

於二零二零年二月二十九日後，於二零二零年五月十五日，香港上市公司偉祿公佈附帶先決條件之自願現金要約以收購本公司全部已發行股份，要約價介乎每股0.3806港元至0.3935港元。本公司之控股股東Win Dynamic已對偉祿執行不可撤銷承諾，Win Dynamic將提呈或促使提呈其於本公司之所有股份。此外，本公司之附屬公司（包括先施人壽保險有限公司（「先施人壽保險」）、先施保險置業有限公司（「先施保險置業」）及先施化粧品有限公司（「先施化粧品」））亦已執行不可撤銷承諾以接納要約。

待Win Dynamic達成先決條件及接納日期為二零二零年五月十五日之聯合公佈中所述之要約後，本公司最終控股公司將變更為偉祿。同時，先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品將出售其於本公司之260,443,200股股份予偉祿，並將收取不少於約99,100,000港元及不多於約102,500,000港元之所得款項總額。

進一步詳情於本公司及偉祿日期為二零二零年五月十五日的聯合公佈中披露。

業績

本集團於本年度的總收益為263,300,000港元(二零一九年：311,900,000港元)，較去年下降16%。於本財政年度，本公司股權持有人應佔虧損為147,400,000港元(二零一九年：132,100,000港元)，有關虧損較去年增加15,300,000港元或11.6%。有關虧損增加主要由於(i)百貨業務的銷售減少；及(ii)百貨業務的持續經營虧損導致本集團使用權資產的減值虧損增加12,800,000港元。詳情進一步解釋於下文「業務回顧」一節。

為增加財務數據對於財務報表使用者的透明度，年內本集團選擇將租賃土地及自有樓宇的會計政策由成本模式改為重估模式。本集團認為重估模式能為其財務報表之用戶提供更多相關資料。因此，本公司股權持有人應佔資產淨值已由二零一九年二月二十八日之28,500,000港元大幅上升至二零二零年二月二十九日之142,600,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二零年二月二十九日，本集團之現金及銀行結存為132,800,000港元(二零一九年：110,700,000港元)，其中119,000,000港元(二零一九年：78,400,000港元)已抵押。透過使用重估模式反映租賃土地及自有樓宇的公平值，本集團之資本與負債比率(即債項總額除以股東資金)與去年相比從666%減至225%。本年度綜合收益表內之利息開支為19,200,000港元(二零一九年：利息開支(租賃負債利息除外)4,900,000港元)。截至二零二零年二月二十九日，本集團之付息銀行借貸為156,700,000港元(二零一九年：190,000,000港元)，須於一年內或按要求償還。截至二零二零年二月二十九日，本集團之租賃負債為260,700,000港元(二零一九年：無)，其中102,500,000港元須於一年內償還。銀行借貸以港元居多，年利率介乎1.4%至5.1%。流動比率為0.67(二零一九年：1.1)。銀行借貸減少乃以年內發行股份所得資金撥付。

於二零二零年二月二十九日，本集團擁有流動負債淨值112,000,000港元(二零一九年：流動資產淨值15,000,000港元)。流動資金短缺主要因為採納香港財務報告準則第16號租賃後，導致於二零一九年二月二十八日確認流動租賃負債102,500,000港元以及分類為按金、應計費用及其他應付賬款之應計租金開支減少48,600,000港元，於首次應用香港財務報告準則第16號後，該等金額已抵銷使用權資產，進一步解釋載於上文附註2.3。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況，以評估本集團之持續經營能力。鑑於該等情況及COVID-19疫情之影響，管理層已一直採取措施改善盈利能力，控制營運成本並降低資本支出，以改善本集團之營運表現及減輕其流動資金風險。該等措施包括(i)持續重新制定其營銷策略及定價政策；(ii)繼續採取措施控制資本及營運支出；(iii)與其業主協商以調低租金；及(iv)物色變現本集團業務資產之機會。管理層認為，該等措施將進一步改善本集團之經營盈利能力及所得現金流量。

目前本集團就購買存貨運用了一項歐元外匯對沖政策，以用作對沖約一半由歐洲購買的百貨業務轉售之存貨。除內部產生之現金流量外，本集團亦利用長期及短期借貸為其於年內之業務融資。所有銀行借貸均以證券投資、租賃土地及自有樓宇以及銀行存款作抵押。

僱員及薪金政策

於二零二零年二月二十九日，本集團共有266名僱員(二零一九年：328名僱員)(包括兼職員工)。本集團為營業部及非營業部之員工提供多種酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工達致更高之銷售及經營效率。除基本薪金及按個人表現發放之酌情花紅外，銷售人員另享有與銷售業績掛鉤之酬金，包括若干銷售佣金組合。本集團提供之員工福利包括員工購股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

股息

董事會不建議派付截至二零二零年二月二十九日止財政年度之股息。

業務回顧

百貨業務

回顧年度是香港零售市場歷來最艱難的時期之一。香港自二零一九年六月以來所發生的社會及政治事件對香港整體的零售市場氣氛造成負面影響，且導致來自中國內地的訪客人數減少。於回顧年度內，我們店舖因社會事件而關門的時數超過400個小時。此外，中美貿易戰的陰霾為本地及全球市場帶來不明朗因素，進一步打擊消費意欲。於二零二零年一月，由於COVID-19的爆發及迅速傳播，香港政府已建議及實施社交隔離政策及各項其他措施以預防COVID-19在香港傳播，導致訪港旅客人數大幅下跌。根據香港旅遊發展局的訪港旅客統計，二零二零年二月的中國內地及非中國內地訪港旅客人數均較二零一九年二月減少超過90%。政府統計處的零售業銷貨額數據亦顯示，截至二零二零年二月二十九日止年度的零售業銷貨總額較去年同期下跌約26%。因此，尤其是自二零二零年二月起，零售環境受到嚴重打擊，而本集團的百貨業務亦受到不利影響。然而，在忠誠的香港顧客的支持下，本集團核心百貨業務錄得收益263,100,000港元(二零一九年：310,800,000港元)，較去年減少15%。排除關閉Sincere CWB店的影響，年內收益僅減少9%。

收益減少的影響因年內我們採取節流措施而有所減緩，該等措施包括減少兼職僱員人數，並於二零一九年下半年經磋商後取得租金寬減。因此，百貨業務的分類虧損溫和地增至113,400,000港元(二零一九年：104,000,000港元)，較去年增加9.0%。分類虧損增加主要由於就租賃而採納了適用會計政策，以及因百貨業務的持續經營虧損而導致的本集團使用權資產減值虧損12,800,000港元。

卓越的客戶服務始終是我們的核心價值觀之一。於二零一九年，我們獲香港零售管理協會神秘顧客計劃頒發「2019年最佳服務零售商 – 組別獎」獎項。

證券買賣業務

本地及全球金融市場均於期內出現波動。社會動盪、中美貿易戰加劇，再加上爆發 COVID-19 令金融市場受到嚴重影響。年內恒生指數在 30,280 點至 24,900 點之間波動。因此，產生了分類虧損 12,000,000 港元（二零一九年：13,300,000 港元）。為減少本集團面臨的市場風險並對現金流量作出更佳管理，持作買賣的證券投資總額於年內由 112,000,000 港元減至 13,000,000 港元。

前景

展望未來，隨著 COVID-19 的確診個案減少，加上政府放寬先前所頒佈的社交距離措施，我們商舖的人流已逐漸回復正常。管理層認為，百貨業務面臨考驗，但仍對來年的核心百貨業務表現審慎樂觀。本集團會在業務計劃方面謹慎部署，以求克服目前所處的逆境。

在證券買賣方面，受 COVID-19 及中美貿易戰等多項不明朗因素影響，全球金融市場依然波動，因此我們將繼續採取保守投資策略，以確保本集團的現金流量充足。

截至二零二零年二月二十九日止年度之後，偉祿向本公司全體股東作出附帶先決條件之自願現金要約。偉祿連同其附屬公司（「偉祿集團」）主要從事（其中包括）物業投資與發展及商業運營。於二零一九年十二月三十一日，偉祿集團之物業包括一項位於深圳之商業綜合項目（即偉祿雅苑）。一個名為偉祿 Vcity 之購物中心位於偉祿雅苑內。有了新投資者加入本集團，管理層認為，借助本集團於百貨業務的經驗，再整合與利用偉祿集團所持物業，偉祿與本集團將產生潛在協同效益。有關附帶先決條件之自願現金要約，請參閱偉祿集團及本集團日期為二零二零年五月十五日的聯合公佈。

其他資料

公開發售所得款項淨額用途

經扣除包銷費及其他相關開支後，本集團從二零一九年發行本公司股份中已收取所得款項淨額約92,700,000港元。

根據本公司日期為二零一九年七月五日之章程內「公開發售理由及所得款項用途」一節所載之建議用途，該等所得款項淨額截至二零二零年二月二十九日止運用如下：

| | 所得款項淨額 (百萬港元) | | |
|----------|---------------|-------------|----------|
| | 可動用 | 已動用 | 未動用 |
| 償還付息銀行借貸 | 23.5 | 23.5 | — |
| 採購存貨 | 40.0 | 40.0 | — |
| 一般營運資金 | 29.2 | 29.2 | — |
| | <u>92.7</u> | <u>92.7</u> | <u>—</u> |

所持重大投資及表現

於二零二零年二月二十九日，本集團擁有公平值為13,000,000港元(二零一九年：112,000,000港元)的持作買賣投資。於本年度，本集團錄得變現虧損4,000,000港元(二零一九年：3,000,000港元)及公平值未變現虧損7,000,000港元(二零一九年：9,000,000港元)。於二零二零年二月二十九日，有關十大投資詳情如下：

| 名稱 | 投資性質 | 所持有股份 數目/ 單位數目/ 債券金額 | 本年度變現 收益/ (虧損) 千港元 | 本年度 公平值變動 的未變現 收益/ (虧損) 千港元 | 於 二零二零年 二月 二十九日 的公平值 千港元 | 佔總資產 的百分比 |
|--|------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|--------------|
| 1. C432 PA Offshore Feeder Fund L.P.CLS A USD | 基金 | 914,005 | - | (3,293) | 3,665 | 0.59% |
| 2. 長江和記實業有限公司 (股份代號：0001) | 股權 | 26,708 | (293) | (419) | 1,812 | 0.29% |
| 3. 長江實業集團有限公司 (股份代號：1113) | 股權 | 26,708 | (295) | (439) | 1,301 | 0.21% |
| 4. Chong Hing Bank 6% 041120 M/N | 債券 | 150,000 | - | (10) | 1,198 | 0.19% |
| 5. HLP Finance Ltd 4.75% 250622 J/D | 債券 | 100,000 | - | 22 | 826 | 0.13% |
| 6. ING Groep N.V.-CVA (EUR) | 股權 | 10,263 | - | (299) | 761 | 0.12% |
| 7. 聯想集團有限公司 (股份代號：992) | 股權 | 130,000 | (190) | (294) | 625 | 0.10% |
| 8. PEG venture capital private II offshore | 基金 | 488,522 | - | (95) | 617 | 0.10% |
| 9. STEPSTONE CAPITAL PARTNERS II OFFSHORE LP CL A | 基金 | 491,358 | - | (45) | 557 | 0.09% |
| 10. TF CAPITAL INVESTORS II OFFSHORE LP CLASS B | 基金 | 475,000 | - | (610) | 431 | 0.07% |
| | | | <u>(778)</u> | <u>(5,482)</u> | <u>11,793</u> | 1.89% |

於本財政年度，本集團從所持有證券收到股息約7,000,000港元(二零一九年：7,000,000港元)。上述表格所列投資佔本集團總資產的很大一部分。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

獨立核數師報告之摘要

以下為本集團獨立核數師發出之獨立核數師報告摘要：

「意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年二月二十九日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，該附註顯示 貴集團於截至二零二零年二月二十九日止年度錄得年內綜合虧損淨額149,253,000港元，而 貴集團的流動負債淨額為111,951,000港元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項均顯示存在重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此事項而作出修訂。」

企業管治常規

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）中所載之準則為基準。

截至二零二零年二月二十九日止財政年度，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文A.2.1、A.4.1及A.6.7除外。

守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之職應分開，而不應由同一人擔任。馬景煊先生為本公司主席及行政總裁，領導董事會，並確保董事會成員收到準確、及時及清晰之資料以協助彼等於仔細考慮後作出知情決定。彼亦負責領導管理層管理日常運作並向董事會匯報業務經營狀況。董事會認為，由同一人兼任主席及行政總裁能為本公司提供強而有力且貫徹始終一致之領導，可有效及高效率地計劃及執行業務決策及策略。

企業管治守則之守則條文A.4.1訂明，非執行董事應有指定任期，並須接受重選。本公司之非執行董事及獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司組織章程細則之規定於本公司之股東週年大會上輪席退任及膺選連任。

企業管治守則之守則條文A.6.7訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事亦須出席股東大會。本公司非執行董事陳文衛先生及本公司獨立非執行董事Peter Tan先生、羅啟堅先生及劉偉良先生因另有公務在身未能出席本公司相關股東大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為規管董事進行證券交易之守則。經對全體董事作出特定查詢後，本公司確認本公司董事一直遵守標準守則所載之相關準則。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本公司之獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）已就本集團載於本初步業績公佈之截至二零二零年二月二十九日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表及綜合全面收益表及有關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表所載數字核對一致。安永就此執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、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，安永並無對本初步業績公佈作出核證聲明。

審核委員會

本公司之審核委員會包括本公司非執行董事陳文衛先生及本公司獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年二月二十九日止財政年度之年度業績(包括綜合財務報表)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零二零年八月七日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年八月三日(星期一)至二零二零年八月七日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年七月三十一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記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。

年報之刊登

本集團載有上市規則規定之相關資料的二零一九年／二零二零年年報，適時將於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊登。

於本公佈日期，本公司執行董事為馬景煊先生；本公司非執行董事為陳文衛先生；以及本公司獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生。

承董事會命
主席兼行政總裁
馬景煊

香港，二零二零年五月二十九日