



sincere先施

先 施 有 限 公 司

股份代號：244

2020  
中 期 報 告

## 中期業績

先施有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年八月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同上一年度同期之比較數字。中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已交予本公司審核委員會審閱。

### 簡明綜合收益表

截至二零二零年八月三十一日止六個月

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4(a)	<b>81,756</b>	138,100
銷售成本		<b>(45,293)</b>	(61,826)
其他收入及收益淨額	4(b)	<b>1,352</b>	7,845
證券買賣之未變現虧損淨額		<b>(1,187)</b>	(11,251)
銷售及分銷支出		<b>(55,828)</b>	(89,310)
一般及行政支出		<b>(33,834)</b>	(47,197)
其他經營支出淨額		<b>(8,660)</b>	(8,769)
財務成本	5	<b>(10,604)</b>	(10,784)
除稅前虧損	6	<b>(72,298)</b>	(83,192)
所得稅抵免	7	-	1
期內虧損		<b>(72,298)</b>	(83,191)
以下應佔：			
本公司股權持有人		<b>(71,885)</b>	(81,948)
非控股權益		<b>(413)</b>	(1,243)
		<b>(72,298)</b>	(83,191)
本公司股權持有人應佔每股虧損	8		
基本		<b>(0.07) 港元</b>	(0.11) 港元
攤薄		<b>(0.07) 港元</b>	(0.11) 港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年八月三十一日止六個月

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內虧損	<b>(72,298)</b>	(83,191)
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 收益／(虧損)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>32</b>	(102)
可能於其後期間重新分類至收益表之 其他全面收益／(虧損)淨額	<b>32</b>	(102)
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)：		
重估租賃土地及自有樓宇	<b>(12,809)</b>	174,159
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	<b>1,049</b>	(2,369)
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	<b>(11,760)</b>	171,790
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<b>(11,728)</b>	171,688
期內全面收益／(虧損)總額	<b>(84,026)</b>	88,497
以下應佔：		
本公司股權持有人	<b>(83,329)</b>	89,079
非控股權益	<b>(697)</b>	(582)
	<b>(84,026)</b>	88,497

## 簡明綜合財務狀況表

		二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	<b>279,924</b>	336,805
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具		<b>23,622</b>	22,573
按金及其他應收賬款		<b>31,922</b>	26,540
退休金計劃資產		<b>14,672</b>	14,672
非流動資產總值		<b>350,140</b>	400,590
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>53,489</b>	66,289
再保險資產		<b>7</b>	7
預付款項、按金及其他應收賬款		<b>17,693</b>	12,863
按公平值透過損益列賬之金融資產		<b>12,177</b>	13,364
已抵押銀行結存		<b>6,100</b>	6,024
已抵押銀行存款		<b>114,648</b>	113,017
現金及銀行結存		<b>20,958</b>	13,761
流動資產總值		<b>225,072</b>	225,325
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	<b>29,076</b>	43,479
租賃負債	12	<b>104,086</b>	102,454
保險合約負債		<b>1,214</b>	1,214
按金、應計費用及其他應付賬款		<b>26,320</b>	28,387
合約負債		<b>1,848</b>	2,887
付息銀行借貸	13(a)	<b>171,249</b>	156,719
其他貸款	13(b)	<b>2,145</b>	2,136
流動負債總值		<b>335,938</b>	337,276
<b>流動負債淨值</b>		<b>(110,866)</b>	(111,951)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>239,274</b>	288,639

## 簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
按金、應計費用及其他應付賬款		<b>6,027</b>	8,390
其他貸款	13(b)	<b>81,115</b>	1,104
租賃負債	12	<b>60,977</b>	103,964
非流動負債總值		<b>148,119</b>	113,458
<b>資產淨值</b>		<b>91,155</b>	175,181
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	14	<b>469,977</b>	469,977
儲備		<b>(410,692)</b>	(327,363)
非控股權益		<b>59,285</b>	142,614
權益總額		<b>91,155</b>	175,181

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年八月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔							非控股 權益	總計
	儲備								
	股本	庫存股份	一般及 其他儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	累計虧損	儲備總額		
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	
於二零二零年三月三十一日(經審核)	469,977	(130,221)	227,496	168,141	(3,753)	(589,026)	(327,363)	32,567	175,181
期內虧損	-	-	-	-	-	(71,885)	(71,885)	(413)	(72,298)
期內其他全面收益/(虧損)：									
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	-	-	-	-	1,049	-	1,049	-	1,049
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	316	-	-	-	316	(284)	32
重估租賃土地及自有樓宇(附註10)	-	-	-	(12,809)	-	-	(12,809)	-	(12,809)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	316	(12,809)	1,049	(71,885)	(83,329)	(697)	(84,026)
於二零二零年八月三十一日(未經審核)	469,977	(130,221)	227,812	155,332	(2,704)	(660,911)	(410,692)	31,870	91,155

截至二零一九年八月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔							非控股 權益	總計	
	儲備									
	股本	庫存股份	一般及 其他儲備	購股權 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	累計虧損			儲備總額
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	
於二零一九年三月三十一日(經審核)	377,236	(130,221)	227,903	1,538	-	(3,453)	(444,459)	(348,692)	34,112	62,656
期內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	(81,948)	(81,948)	(1,243)	(83,191)
期內其他全面收益/(虧損)：										
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	-	-	-	-	-	(2,369)	-	(2,369)	-	(2,369)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(763)	-	-	-	-	(763)	661	(102)
重估租賃土地及自有樓宇(經重列)	-	-	-	-	174,159	-	-	174,159	-	174,159
期內全面收益/(虧損)總額(經重列)	-	-	(763)	-	174,159	(2,369)	(81,948)	89,079	(582)	88,497
發行股份	102,718	-	-	-	-	-	-	-	-	102,718
發行股份支出	(9,977)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,977)
於沒收購股權時轉撥購股權儲備	-	-	-	(1,538)	-	-	1,538	-	-	-
於二零一九年八月三十一日 (未經審核及經重列)	469,977	(130,221)	227,140	-	174,159	(5,822)	(524,869)	(259,613)	33,530	243,894

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年八月三十一日止六個月

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營業務產生／(動用)之現金流量淨額	<b>(37,718)</b>	23,075
<b>投資項目現金流量</b>		
添置自有資產於物業、廠房及設備項目	-	(381)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	-	213
已抵押銀行結存增加	<b>(76)</b>	(11,766)
已抵押銀行存款增加	<b>(1,631)</b>	(564)
投資項目動用現金流量淨額	<b>(1,707)</b>	(12,498)
<b>融資項目現金流量</b>		
新增銀行貸款	<b>135,222</b>	115,560
償還銀行貸款	<b>(120,692)</b>	(172,989)
其他貸款增加	<b>80,020</b>	18
租賃付款之本金部分	<b>(47,928)</b>	(46,485)
發行股份所得款項	-	102,718
股份發行支出	-	(9,977)
融資項目產生／(動用)現金流量淨額	<b>46,622</b>	(11,155)
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>	<b>7,197</b>	(578)
期初現金及現金等價項目	<b>13,761</b>	32,318
期終現金及現金等價項目	<b>20,958</b>	31,740
<b>現金及現金等價項目結餘分析</b>		
庫存現金及銀行存款與簡明綜合現金流量表內所列 之現金及現金等價項目	<b>20,958</b>	31,740

# 簡明綜合中期財務報表附註

二零二零年八月三十一日

## 1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二零年八月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。除附註2所列之於期內採納之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製本簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準與本集團編製截至二零二零年二月二十九日止年度之經審核綜合財務報表所採用者一致。

簡明綜合財務狀況表所載有關截至二零二零年二月二十九日止年度之財務資料（作為比較資料）並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條須予披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交截至二零二零年二月二十九日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就此等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；已提述核數師在不就報告作保留意見之情況下以強調之方式促請有關人士注意有關持續經營之重大不確定因素之事宜；亦不載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

### 1.1 呈列基準

於截至二零二零年八月三十一日止期間，本集團錄得本期間虧損淨額72,298,000港元。本集團之營運以銀行及其他借貸及內部資源撥付。於二零二零年八月三十一日，本集團之流動負債淨額為110,866,000港元（二零二零年二月二十九日：111,951,000港元）。此外，於二零二零年八月三十一日，本集團之現金及銀行結存為20,958,000港元（二零二零年二月二十九日：13,761,000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，於期內及於二零二零年八月三十一日後均有成功例子；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。

期內，於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。於二零二零年八月三十一日，本集團有未動用銀行融資37,300,000港元，其中未動用貿易融資之融資額為29,300,000港元，而未動用有期貨款及透支融資額為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行期限屆滿時獲重續。此外，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定期貸款80,000,000港元（「該貸款」）及最高70,000,000港元之貸款融資（「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。於二零二零年八月三十一日及直至本報告日期，本集團於該貸款項下之未動用金額為70,000,000港元。



1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 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八月三十一日起不少於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、持續可動用之銀行及其他借貸融資、COVID-19疫情之影響及偉祿之自願現金要約完成作出關鍵假設(誠如本報告附註19所披露)。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,則將須作出調整撤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簡明綜合中期財務報表中反映。

2. 會計政策變動及披露事項

編製簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致,惟於本期間之財務資料首次採納之下列經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義
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
香港財務報告準則第16號修訂本 香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	Covid-19相關之租金減免(提早採納) 重大之定義

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第16號修訂本之影響外,採納經修訂香港財務報告準則並未對目前或過往會計期間已編製及呈列之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號修訂本

香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供一個實際可行之權宜方法以選擇不就因COVID-19疫情直接產生之租金減免應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接導致之租金減免,且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修訂,而經修訂之代價與緊接變動前租賃代價大致相同,或少於緊接變動前租賃代價;(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款;及(iii)租賃之其他條款及條件並無重大變動時方可適用。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間追溯有效,允許提早應用。

截至二零二零年八月三十一日止期間,出租人因COVID-19疫情而減低或豁免本集團所租賃之辦公物業及店舖之若干月租賃付款,且租賃條款並無其他變動。本集團已於二零二零年三月一日提早採納該修訂本,並選擇不就於截至二零二零年八月三十一日止期間內出租人因COVID-19疫情而授出之所有租金減免應用租賃修訂會計處理。因此,租金減免產生之租賃付款減免7,296,000港元已透過終止確認部分租賃負債及計入截至二零二零年八月三十一日止期間之收益表入賬列為可變租賃付款。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 2. 會計政策變動及披露事項(續)

### 政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助及所有附帶條件可獲符合，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地確認為收入。

## 3. 分類資料

本集團以兩種分類方式呈報分類資料：(i) 經營分類；及(ii) 地區資料。

本集團按其業務性質及其提供之產品與服務，分別建立及管理營運業務。本集團各經營分類代表不同的業務策略單位，各自提供不同風險及不同回報之產品與服務，而區別於其他經營分類。各經營分類摘要如下：

- (a) 百貨業務分類包括經營百貨業務，提供廣泛系列之消費品；
- (b) 證券買賣分類包括買賣香港及海外證券；及
- (c) 其他分類主要包括物業分租以及一般及人壽保險。

在釐定本集團之地區資料時，收益乃按營運所屬地列入各地區分類。

管理層獨立監察本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類虧損(其為經調整除稅前虧損之計量)予以評估。經調整除稅前虧損乃貫徹以本集團除稅前虧損計量，惟該計量並不包含若干利息收入、未分配收益及財務成本。

內部分類銷售按產生之直接成本或(倘為租金收入及提供倉庫服務之收入)協議之租金處理。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 3. 分類資料(續)

### (A) 經營業務分類

下表為截至二零二零年八月三十一日及二零一九年八月三十一日止六個月本集團經營分類之收益及虧損之資料。

	百貨業務		證券買賣		其他		抵銷		總計	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
分類收益：										
銷售予外界顧客	81,269	135,504	-	726	487	1,870	-	-	81,756	138,100
內部分類銷售	-	-	-	-	16,560	15,910	(16,560)	(15,910)	-	-
其他收益	584	850	369	6,276	2	34	-	-	955	7,160
總計	81,853	136,354	369	7,002	17,049	17,814	(16,560)	(15,910)	82,711	145,260
分類業績	(45,225)	(54,009)	(5,062)	(9,039)	(11,804)	(10,045)	-	-	(62,091)	(73,093)
利息收入及未分配 之收益淨額									397	685
財務成本									(10,604)	(10,784)
除稅前虧損									(72,298)	(83,192)
所得稅抵免									-	1
期內虧損									(72,298)	(83,191)

### (B) 地區資料

下表為本集團地區分類之收益之資料。

	香港		英國		其他		綜合	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
分類收益：								
銷售予外界顧客	81,656	137,700	100	100	-	300	81,756	138,100

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 4. 收益、其他收入及收益淨額

#### (A) 收益

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約之收益		
銷售貨品 — 自有貨品	61,189	103,909
專櫃銷售及寄售之收入淨額	20,080	31,595
來自其他來源之收益		
證券買賣之已變現收益淨額	-	726
租金收入	485	1,863
總保險合約保費收益	2	7
	<b>81,756</b>	138,100

#### 來自客戶合約之收益

##### (i) 分拆收益資料

所有來自客戶合約之收益於某一時間點確認且源自於香港。

##### (ii) 履約責任

銷售貨品 — 自有貨品

就銷售貨品而言，收益於貨品的控制權轉移(即客戶於百貨店購買貨品之時)時確認。交易價格於客戶購買貨品時隨即到期應付。

專櫃銷售及寄售之收入

就專櫃銷售及寄售之收入而言，櫃員及寄售人將根據合約條款按一定的銷售比例支付佣金收入。本集團代表櫃員及寄售人向最終客戶收取全部銷售款項，並於扣除佣金收入後將銷售款項返還櫃員及寄售人。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

### (A) 收益(續)

來自客戶合約之收益(續)

#### (ii) 履約責任(續)

客戶積分計劃撥備

履約責任於使用客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。交易價格1,848,000港元(二零一九年：2,210,000港元)於二零二零年八月三十一日分配至餘下履約責任，將於一年內確認為收益。

下表顯示本報告期間確認之收益金額，其於報告期初計入合約負債並於過往期間履行履約責任所確認：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
於報告期初計入合約負債的已確認收益： 客戶積分計劃	<b>2,887</b>	1,253

### (B) 其他收入及收益淨額

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	<b>351</b>	516
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	<b>55</b>	180
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息	<b>314</b>	6,079
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	213
外匯收益淨額	<b>45</b>	155
政府補貼*	<b>420</b>	-
其他	<b>167</b>	702
	<b>1,352</b>	7,845

\* 有關該項收入並無未達成之條件或然事件。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 5. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	2,630	3,208
租賃負債利息	4,681	7,538
其他貸款利息	3,293	38
	<b>10,604</b>	10,784

### 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核) (經重列)
折舊	41,985	50,161
存貨撥備／(撥備撥回) <sup>^</sup>	4,200	(2,664)
物業、廠房及設備項目減值*	-	988
使用權資產減值*	8,660	7,781
出售物業、廠房及設備項目之收益#	-	(213)
租金減免(附註2)	(7,296)	-

附註1：截至二零二零年八月三十一日止六個月，來自政府「保就業」計劃之政府補貼4,215,000港元(二零一九年：無)及1,742,000港元(二零一九年：無)已分別列入簡明綜合收益表之銷售及分銷支出以及一般及行政支出。有關該項補貼並無未達成之條件或或然事件。

附註2：租金減免指與COVID-19直接有關之租賃付款變動。

<sup>^</sup> 該金額已計入簡明綜合收益表之「銷售成本」內。

\* 該金額已計入簡明綜合收益表之「其他經營支出淨額」內。

# 該等金額已計入簡明綜合收益表之「其他收入及收益淨額」內。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 7. 所得稅

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期 - 香港	-	-
即期 - 其他地區	-	-
期內開支	-	-
以往期間超額撥備	-	(1)
期內稅項總抵免/(開支)	-	(1)

由於期內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零一九年:無),因此並無就香港利得稅作出撥備。於截至二零二零年八月三十一日止期間,其他地區的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。

## 8. 本公司股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據期內本公司股權持有人應佔虧損71,885,000港元(二零一九年(經重列):81,948,000港元)及期內已發行1,053,519,360股普通股(二零一九年:731,451,621股)之加權平均數計算(經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))。

於截至二零二零年八月三十一日止期間,本集團並無已發行之潛在攤薄普通股。

由於截至二零一九年八月三十一日止期間未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額產生反攤薄影響,故該等期間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. 股息

董事會決定不宣派截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期股息(二零一九年:無)。

## 10. 物業、廠房及設備

	自有資產 千港元 (未經審核)	使用權資產 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
二零二零年八月三十一日			
於期初扣除累計折舊及減值	22,504	314,301	336,805
添置	-	6,573	6,573
本期間折舊撥備	(424)	(41,561)	(41,985)
本期間減值撥備	-	(8,660)	(8,660)
重估調整	(1,342)	(11,467)	(12,809)
於期終扣除累計折舊及減值	20,738	259,186	279,924

於二零二零年八月三十一日,本集團之租賃土地及自有樓宇賬面總值為171,943,000港元(二零二零年二月二十九日:188,195,000港元)已抵押予銀行,作為其給予本集團銀行貸款之抵押品(附註13(a))。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 10. 物業、廠房及設備(續)

附註：

重估租賃土地及自有樓宇

管理層根據物業之性質、特性及風險釐定租賃土地及自有樓宇構成獨立類別物業、廠房及設備。

本集團之租賃土地及自有樓宇乃根據獨立專業合資格估值師嘉漫(香港)有限公司進行之估值於二零二零年八月三十一日重估日期分別重估為171,943,000港元(二零二零年二月二十九日：188,195,000港元)其中包括自有樓宇及租賃土地之公平值分別為20,633,000港元(二零二零年二月二十九日：22,388,000港元)及151,310,000港元(二零二零年二月二十九日：165,807,000港元)。估值乃根據可資比較市場交易及證據作出，並已考慮為反映交易時間、地點及租任期方面之差異而作出之調整。上述重估產生之重估虧損12,809,000港元已於其他全面收益中確認。

本集團已委任一名外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及能否維持專業標準。為財務報告進行估值時，本集團與估值師討論估值假設及估值結果。於估計租賃土地及自有樓宇之公平值時，租賃土地及自有樓宇之最高及最佳用途為其當前用途。

於二零二零年八月三十一日，本集團租賃土地及自有樓宇之公平值透過使用重大不可觀察輸入值進行估計，且公平值計量獲歸類為第三級。期內，第一級及第二級之間概無公平值計量轉入，亦無第三級轉入或轉出。

以下為估值租賃土地及自有樓宇時所使用之估值技術及主要輸入數據概要：

二零二零年八月三十一日

物業類別	估值技術	不可觀察輸入值 (即平均單位市場租金)
香港 - 倉庫	市場法	4,077 港元/平方呎

### 11. 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 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
即期至三個月	22,533	37,246
四至六個月	4,849	4,775
七至十二個月	809	147
超過一年	885	1,311
	<b>29,076</b>	<b>43,479</b>



# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 12. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之辦公物業及店鋪。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為55年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。租賃辦公物業及店鋪之租期一般為一至九年。若干租賃合約乃包括延期及終止選擇以及可變租賃付款。

#### (A) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及期內變動已披露於簡明綜合中期財務報表附註10。

#### (B) 租賃負債

租賃負債之賬面值及期/年內變動如下：

	二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
於期/年初之賬面值	206,418	340,730
添置	6,573	60
期/年內確認之累增利息	4,681	13,431
付款	(52,609)	(105,287)
租賃變更	-	(42,516)
於期/年末之賬面值	<b>165,063</b>	206,418
分析為應付賬款：		
一年內	104,086	102,454
第二年	60,050	86,600
第三年至第五年(包括首尾兩年)	927	17,364
於期/年末之賬面值	<b>165,063</b>	206,418
減：即期部分	<b>(104,086)</b>	(102,454)
非即期部分	<b>60,977</b>	103,964

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 13. 附息銀行借貸及其他貸款

#### (A) 附息銀行借貸

	二零二零年八月三十一日			二零二零年二月二十九日		
	實際利率 %	到期日	千港元 (未經審核)	實際利率 %	到期日	千港元 (經審核)
即期						
有抵押銀行貸款	香港銀行同業拆息 (「HIBOR」)+1.75	二零二零年至 二零二一年	6,908	HIBOR+1.75	二零二零年	6,419
有抵押銀行貸款	HIBOR+1.5	二零二零年至 二零二一年	158,521	HIBOR+1.5	二零二零年	144,554
有抵押銀行貸款	1.85	二零二零年至 二零二一年	5,820	3.25	二零二零年	5,746
			<b>171,249</b>			<b>156,719</b>
				二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)	
分析為：						
於一年內或按要求				<b>171,249</b>		156,719

附息借貸主要以港元結算。

本集團之銀行借貸及銀行融資以下列各項作抵押：

- (i) 本集團達6,100,000港元(二零二零年二月二十九日：6,024,000港元)之若干銀行結存及達114,648,000港元(二零二零年二月二十九日：113,017,000港元)之定期存款抵押；
- (ii) 本集團市值合共約5,855,000港元(二零二零年二月二十九日：6,572,000港元)之若干有價證券抵押；及
- (iii) 本集團於報告期末賬面值合共約171,943,000港元(二零二零年二月二十九日：118,195,000港元)之若干租賃土地及自有樓宇按揭。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 13. 附息銀行借貸及其他貸款(續)

#### (B) 其他貸款

	二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
其他貸款	83,260	3,240
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分之款項	(2,145)	(2,136)
分類為非即期部分之款項	81,115	1,104
	二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
分析為：		
於一年內或按要求	2,145	2,136
於第二年	81,115	1,104
	83,260	3,240

其他貸款為無抵押、按年利率2%至10%(二零二零年二月二十九日：2%)計息。除其他貸款2,145,000港元(二零二零年二月二十九日：2,136,000港元)須按要求償還外，餘下其他貸款結餘須於報告期後第二年償還。該等結餘以港元計值。

### 14. 股本

	二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
已發行並已繳足： 1,313,962,560股普通股	469,977	469,977

於二零一九年八月三十一日及二零二零年二月二十九日，本公司附屬公司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」)分別於本公司持有183,136,032股、75,608,064股及1,699,104股普通股。因此，本公司附屬公司所持有本公司之260,443,200股普通股乃通過扣除權益130,221,000港元於本集團簡明綜合中期財務報表確認為庫存股份。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 15. 關連人士交易

(a) 除於此等簡明綜合中期財務報表其他部分披露之交易外，本集團亦於期內與關連人士進行下列交易：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
支付予關連公司的管理服務費	473	473

駿陸國際有限公司就向本集團提供主要管理人員服務而收取管理服務費。

(b) 本集團主要管理人員酬金：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	9,028	10,918
退休福利，包括定額福利計劃 之退休金費用7,000港元 (二零一九年：20,000港元)	28	49
主要管理人員酬金總額	9,056	10,967

### 16. 金融工具公平值等級架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

於二零二零年八月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元 (未經審核)	重大 可觀察 輸入值 (第二級) 千港元 (未經審核)	重大 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元 (未經審核)	
指定為按公平值透過其他全面 收益列賬之股本工具	-	-	23,622	23,622
按公平值透過損益列賬之金融資產	5,854	6,323	-	12,177
	5,854	6,323	23,622	35,799

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

## 16. 金融工具公平值等級架構(續)

於二零二零年二月二十九日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元 (經審核)	重大 可觀察 輸入值 (第二級) 千港元 (經審核)	重大 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元 (經審核)	
指定為按公平值透過其他全面 收益列賬之股本工具	-	-	22,573	22,573
按公平值透過損益列賬之金融資產	6,572	6,792	-	13,364
	6,572	6,792	22,573	35,937

截至二零二零年八月三十一日止期間及二零二零年二月二十九日止年度，就金融資產及金融負債而言，公平值計量方式並無於第一級及第二級間轉換，亦無轉入或轉出第三級。

於二零二零年八月三十一日及二零二零年二月二十九日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債位於第三級項下。於二零二零年八月三十一日及二零二零年二月二十九日，管理層使用以下估值技術及主要輸入值對位於第三級項下之按公平值計量之金融資產進行估值。

有關第三級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入值
於二零二零年八月三十一日 指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	經調整資產淨值 及市場法	缺乏市場流通性之 折讓 34.1%
於二零二零年二月二十九日 指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具	經調整資產淨值 及市場法	缺乏市場流通性之 折讓 35.6%

指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具之公平值乃使用市場法並就缺乏市場流通性之折讓作出調整後釐定。公平值與缺乏市場流通性之折讓呈反相關。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 16. 金融工具公平值等級架構(續)

於二零二零年八月三十一日，倘所有其他可變因素維持不變，預計各不可觀察輸入值增加／減少3%將令本集團的其他全面收益增加／減少如下：

	不可觀察輸入值 增加／(減少) %	其他全面收益 增加／(減少) 千港元
於二零二零年八月三十一日		
缺乏市場流通性之折讓	<b>3</b> <b>(3)</b>	<b>(776)</b> <b>787</b>
於二零二零年二月二十九日		
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(720) 732

期內第三級公平值計量結存變動如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
非上市股本證券：		
於三月一日	<b>22,573</b>	22,873
於其他全面收益確認的收益／(虧損)淨額	<b>1,049</b>	(2,369)
於八月三十一日	<b>23,622</b>	20,504

### 17. 待結付承擔及或然負債

(a) 於報告期末之待結付承擔及或然負債如下：

	二零二零年 八月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 二月二十九日 千港元 (經審核)
不可撤銷信用狀	<b>15,010</b>	17,548
代替物業租賃按金之銀行擔保	<b>19,654</b>	26,692

(b) 於截至二零二零年八月三十一日止期間，有關本集團保險業務的若干不合規事宜引起本公司注意。有關詳情披露予下文附註18。

## 18. 或然負債

誠如本公司日期為二零一九年五月二十二日之公佈所載，因先施人壽保險並無向保險業監管局(「保險業監管局」)提交若干監管備案及先施保險置業並無就Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」，為本公司之控股股東，於本公司已發行股份約50.42%中持有權益)收購本公司之26.48%已發行股份及由於本公司供股在二零一七年十二月完成(「供股完成」)而成為本公司主要股東提交/取得若干保險業監管局之監管備案/事先書面同意而導致出現不合規事宜(「事件」)。

由於供股完成，Win Dynamic及馬景煊先生各自於二零一七年十二月二十日成為先施保險置業之新「控權人」(定義見香港法例第41章保險業條例(「保險業條例」)第9(1)(a)(iii)(B)條(「該變更」)。根據保險業監管局於二零一六年三月發出之函件中對先施保險置業施加之指令，先施保險置業須於該變更發生前取得保險業監管局之書面同意。根據保險業條例，先施保險置業亦須於二零一八年一月前就該變更向保險業監管局作出備案。而先施人壽保險須根據保險業條例於二零一八年一月前就該變更向保險業監管局作出備案。

由於不合規事宜，先施人壽保險及先施保險置業或須根據保險業條例承擔潛在責任及還採取監管行動。根據保險業條例，由於未能就事件作出必要備案/取得必要同意(視情況而定)，(a)先施人壽保險構成違規及可能被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違規則每日繳付罰款2,000港元；及(b)先施保險置業構成兩項違規(未能就該變更取得保險業監管局之書面同意；及未能就該變更向保險業監管局作出備案)並分別可能(i)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第一項違規則每日繳付罰款1,000港元；及(ii)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第二項違規則每日繳付罰款2,000港元。此外，先施人壽保險及先施保險置業均可能受到保險業監管局之紀律處分。自此，先施人壽保險及先施保險置業現時正採取必要之補救措施。根據所得資料及先施人壽保險及先施保險置業法律顧問提供的意見，董事會、先施人壽保險及先施保險置業之董事會階段尚未確定保監局將可能採取的行動，因此於二零二零年八月三十一日尚未作出撥備。先施人壽保險及先施保險置業將繼續與保監局討論並監察有關進展。

## 19. 先決條件之自願現金要約

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、先施保險置業及先施化粧品)亦已執行不可撤銷承諾以接納要約。

於二零二零年六月十六日，本集團刊發其截至二零二零年二月二十九日止年度之年報，當中顯示於二零二零年二月二十九日本集團股權持有人應佔綜合資產淨值(「二零二零年二月資產淨值金額」)約142,600,000港元，以及截至二零二零年二月二十九日止年度，並無宣派末期股息。基於二零二零年二月資產淨值金額，要約價已上調至最終要約價每股股份0.3935港元，與本公司及偉祿之日期為二零二零年五月十五日之聯合公佈中所述之最高要約價相同。

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(「該聯合公佈」)中所述要約後，本公司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。於二零二零年八月三日，香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事已發出無需要約確認書。於本報告日期，除該聯合公佈中第(ii)項先決條件外，所有先決條件仍未達成。

進一步詳情披露於本公司及偉祿日期為二零二零年五月十五日、二零二零年六月五日、二零二零年六月十七日、二零二零年七月十七日、二零二零年八月四日、二零二零年九月四日及二零二零年十月六日之聯合公佈。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年八月三十一日

### 20. 報告期後事項

本公司董事會宣佈，於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic以本公司為受益人無償訂立一份送贈契據(「該契據」)。根據該契據，Win Dynamic已向本公司不可撤回地承諾，向本公司送贈於其接納有關其持有之所有662,525,276股本公司股份之自願現金要約後，Win Dynamic有權向偉祿收取銷售所得款項淨額，有關款項預期約達260,442,992港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)。

考慮到本集團之營運及財務狀況以及為減輕本集團之流動資金壓力，Win Dynamic與本公司管理層討論後，提出倘自願現金要約成事且成為無條件，會將來自願現金要約之銷售所得款項淨額送贈本公司，以助本公司恢復財務穩定。為達此目的，Win Dynamic已以本公司為受益人訂立該契據。本公司現階段計劃於收到Win Dynamic的送贈後，將其應用作本集團之營運資本。

本公司知悉，為促進該契據成事，Win Dynamic之股東及董事(亦為本公司董事)馬景煊先生及陳文衛先生均已不可撤回地同意豁免Win Dynamic結欠彼等之一切款項。

本公司董事認為該契據符合本集團及其股東整體利益。

進一步詳情於本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈披露。

### 21. 比較數字

截至二零一九年八月三十一日止期間之簡明綜合中期財務報表中的若干金額已獲重列，以符合有關於二零一九年三月一日計量租賃土地及自有樓宇之會計政策變動，詳情請參閱本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之經審核綜合財務報表，以符合本期間之呈列。

### 22. 批准中期財務報告

該等簡明綜合中期財務報表已於二零二零年十月二十九日獲董事會批准及授權刊發。



### 中期業績

本集團截至二零二零年八月三十一日止六個月之未經審核綜合收益為81,800,000港元，較去年同期減少56,300,000港元或40.8%。截至二零二零年八月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔未經審核虧損為71,900,000港元，虧損較去年同期減少10,000,000港元或12.2%。這主要由於(i)百貨業務的分類虧損由去年同期的54,000,000港元減少8,800,000港元至本期間的45,200,000港元；及(ii)證券買賣業務的分類虧損由去年同期的9,000,000港元減少3,900,000港元至本期間的5,100,000港元。

### 業務回顧及未來展望

#### 百貨業務

於回顧期內，本集團的表現自二零二零年年初起受到COVID-19疫情的影響。市民出外消費的意欲下降，導致本期間我們店舖的人流減少，百貨業務錄得收益81,300,000港元(二零一九年：135,500,000港元)，較去年同期下跌40.0%。我們給予更大折扣並延長減價期限，導致本期間百貨業務的毛利進一步下降。

因此，本集團於本期間採取積極措施減少營運支出，例如廣告費及員工成本。連同業主給予的額外租金寬減及政府的「保就業」計劃，本集團於本期間的銷售及分銷支出以及一般及行政支出分別減少33,500,000港元(二零二零年：55,800,000港元；二零一九年：89,300,000港元)及13,400,000港元(二零二零年：33,800,000港元；二零一九年：47,200,000港元)。故此，整體分類虧損已減少至45,200,000港元。

為了維持健康的存貨水平，於本期間我們繼續以出清上一季存貨為主要目標。我們加大促銷力度並減少採購高檔產品，令存貨水平受控。存貨水平由於二零二零年二月二十九日的66,300,000港元減少至於二零二零年八月三十一日的53,500,000港元。

## 管理層討論及分析(續)

### 證券買賣業務

經過去年的投資組合調整後，投資之中有很大部分已被出售。因此，已變現收益淨額由去年同期的收益700,000港元減至本期間的零。未變現虧損淨額由去年同期的11,300,000港元大幅減少至本期間的1,200,000港元。股息收入由去年同期的6,100,000港元減至本期間的300,000港元。因此，錄得分類虧損5,100,000港元(二零一九年：9,000,000港元)。本集團將該等投資持作買賣。本集團會根據市況及資本需求定期檢討並改進其投資組合。

### 前景

展望未來，隨著COVID-19的確診個案維持在相對的低水平，加上政府放寬先前頒佈的社交距離措施，我們店鋪的人流已逐漸回復正常。管理層認為，由於COVID-19已成為新常態，不會於短期內消退，因此百貨業務面臨考驗，惟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。

誠如截至二零二零年二月二十九日止年度年報及本公司相關公佈所披露，偉祿已向本公司全體股東作出附帶先決條件的自願現金要約。於二零二零年八月三日，香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事已發出無需要約確認書。除聯合公佈所載的第(ii)項先決條件外，所有先決條件尚未達成。本公司將於有需要時就要約進展及與要約相關的任何重大事態發展另作公佈。

本公司董事會宣佈，於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic(為本公司之控股股東，於本公司已發行股份中擁有約50.42%權益)以本公司為受益人無償訂立一份契據。根據該契據，Win Dynamic已向本公司不可撤回地承諾，向本公司送贈於其接納有關其持有之所有662,525,276股本公司股份之自願現金要約後，Win Dynamic有權向偉祿收取銷售所得款項淨額，有關款項預期待約達260,442,992港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)。本公司現階段計劃於收到Win Dynamic的送贈後，將其應用作本集團之營運資本。本公司董事認為該契據符合本集團及其股東整體利益。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年八月三十一日，本集團之現金及銀行結存為141,700,000港元（二零二零年二月二十九日：132,800,000港元），其中120,700,000港元（二零二零年二月二十九日：119,000,000港元）已予抵押。

本期間簡明綜合收益表內之利息開支（撇除租賃負債利息）為5,900,000港元（二零一九年：利息開支（撇除租賃負債利息）3,200,000港元）。

截至二零二零年八月三十一日，本集團之附息銀行借貸為171,200,000港元（二零二零年二月二十九日：156,700,000港元），須於一年內或按要求償還。於二零二零年八月三十一日，本集團之其他借貸為83,200,000港元（二零二零年二月二十九日：3,200,000港元），其中2,100,000港元（二零二零年二月二十九日：2,100,000港元）須於一年內或按要求償還，而其中81,100,000港元（二零二零年二月二十九日：1,100,000港元）須於第二年償還。截至二零二零年八月三十一日，本集團之租賃負債為165,100,000港元（二零二零年二月二十九日：206,400,000港元），其中104,100,000港元（二零二零年二月二十九日：102,500,000港元）須於一年內償還。

本集團之資本與負債比率（即附息銀行及其他借貸除以股東資金）與去年相比由112%升至429%。銀行及其他借貸增加乃用於撥付本期間本集團營運所需。

於二零二零年八月三十一日，本集團之流動負債淨額為110,900,000港元（二零二零年二月二十九日：112,000,000港元）。流動資金短缺主要由於採納了香港財務報告準則第16號「租賃」，導致確認於二零二零年八月三十一日之流動租賃負債104,100,000港元（二零二零年二月二十九日：102,500,000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。鑑於有關情況及COVID-19疫情造成之影響，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。有關措施包括(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；及(iii)與業主協商調低租金，於期內及於二零二零年八月三十一日後均有成功例子；及(iv)物色變現本集團若干資產之機會。管理層認為，有關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。

目前本集團就採購存貨採取一項歐元外匯對沖政策，用作對沖不多於一半從歐洲採購再於百貨店轉售之存貨。除內部產生之現金流量外，本集團亦利用長期及短期借貸撥付本期間營運所需。所有附息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。

## 其他資料(續)

### 僱員及薪金政策

於二零二零年八月三十一日，本集團共有 251 名僱員(二零二零年二月二十九日：266 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不同之酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工達致更高之銷售業績及經營效率。此外，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鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。本集團提供之僱員福利包括員工購股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

### 中期股息

董事會決定不宣派截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期股息。

### 主要股東

於二零二零年八月三十一日，所有人士(非本公司董事或行政總裁)於本公司股份及相關股份持有紀錄於由本公司遵照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 336 條之要求存置之權益登記冊之權益如下：

於本公司股份之好倉及購股權

名稱/姓名	身份	權益性質	股份及購股權數目	約佔已發行股份百分比
先施人壽保險有限公司	實益擁有人/受控法團權益	公司	258,744,096 (附註1、4)	19.69
先施保險置業有限公司	實益擁有人	公司	75,608,064 (附註2、3、4)	5.75
本公司	受控法團權益	公司	260,443,200 (附註3、4)	19.82
Win Dynamic Limited	實益擁有人/ 受控法團權益/ 第317條協議訂約方*	公司	667,747,676 (附註5)	50.82
袁立明	實益擁有人	個人	74,916,800	5.70
林曉輝博士	受控法團權益	公司	922,968,476 (附註6)	70.24
美林控股有限公司	受控法團權益	公司	922,968,476 (附註6)	70.24
偉祿集團控股有限公司	實益擁有人	公司	922,968,476 (附註6)	70.24
蘇嬌華女士	配偶權益	家人	922,968,476	70.24

\* 「第 317 條協議」為屬證券及期貨條例第 317 條範圍的協議

## 主要股東(續)

附註：

- (1) 先施人壽保險有限公司實益擁有 183,136,032 股本公司股份，佔本公司已發行股份約 13.94%，且由於其於先施保險置業有限公司已發行股份中持有 36.01% 權益，其被視為於 75,608,064 股本公司股份中持有權益，佔本公司已發行股份約 5.75%。
- (2) 先施保險置業有限公司實益擁有 75,608,064 股本公司股份，佔本公司已發行股份約 5.75%。
- (3) 由於本公司於先施人壽保險有限公司持有 56.96% 權益、於先施保險置業有限公司持有 57.98% 權益及於先施化粧品有限公司持有 62.37% 權益，本公司被視為於 260,443,200 股本公司股份中持有權益，佔本公司已發行股份約 19.82%。
- (4) 本公司、先施人壽保險有限公司(見附註(1))及先施保險置業有限公司(見附註(2))之間存在權益重複。
- (5) Win Dynamic 實益擁有 662,525,276 股本公司股份，佔本公司已發行股份約 50.42%，並因作為第 317 條協議訂約方而被視為於 5,222,400 股本公司額外股份中持有權益，佔本公司已發行股份的約 0.40%。
- (6) 林曉輝博士、美林控股有限公司、偉祿集團控股有限公司及蘇嬌華女士之間存在權益重複。

謹此提述偉祿集團控股有限公司及先施有限公司於二零二零年五月十五日刊發之聯合公佈，內容有關要約。本附註所採用之詞彙與該聯合公佈所界定者具有相同涵義。Win Dynamic 已不可撤銷地向要約人承諾提呈或促使提呈由其實益擁有之全部 662,525,276 股先施股份以供根據要約接納。各先施公司已不可撤銷地向要約人承諾提呈或促使提呈由其實益擁有之全部先施股份(即由先施人壽保險持有之 183,136,032 股先施股份、由先施保險置業持有之 75,608,064 股先施股份及由先施化粧品持有之 1,699,104 股先施股份)以供根據要約接納。因此：

- 要約人於 922,968,476 股先施股份中持有權益，佔本公司已發行股份之 70.24%；
- 由於美林控股有限公司於要約人中持有 74.62% 權益，其被視為於 922,968,476 股先施股份中持有權益，佔本公司已發行股份之 70.24%；
- 由於林曉輝博士於美林控股有限公司中持有 70% 權益，其被視為於 922,968,476 股先施股份中持有權益，佔本公司已發行股份之 70.24%；
- 由於蘇嬌華女士為林曉輝博士之配偶，其被視為於 922,968,476 股先施股份中持有權益，佔本公司已發行股份之 70.24%。

## 其他資料(續)

### 董事及行政總裁於股份之權益

於二零二零年八月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何聯營公司(就證券及期貨條例第XV部之含義)股份、相關股份及債券及認購股份之任何權利的詳情中持有記錄於本公司依照證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益，及任何該等權利之行使，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益如下：

#### (a) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	公司權益	第317條 協議權益	權益總額	約佔已發行 股份百分比
馬景煊先生	實益擁有人/ 受控法團權益/ 第317條協議訂約方	5,120,000	662,525,276 (附註1、3)	102,400 (附註1、3)	667,747,676	50.82
馬景榮先生	實益擁有人	1,240,928	無	無	1,240,928	0.09
羅啟堅先生	實益擁有人	2,200,400	無	無	2,200,400	0.17
陳文衛先生	實益擁有人/ 第317條協議訂約方	102,400	無	667,645,276 (附註2、3)	667,747,676	50.82
Peter Tan先生	實益擁有人	40,000	無	無	40,000	0.00

附註：

- (1) Win Dynamic實益擁有662,525,276股本公司股份，佔本公司已發行股份約50.42%。陳文衛先生實益擁有102,400股股份，佔本公司已發行股份0.01%。由於馬景煊先生於Win Dynamic已發行股本中持有70%個人權益且為第317條協議訂約方，其被視為於同樣的662,525,276股及102,400股本公司股份中持有權益。
- (2) Win Dynamic實益擁有662,525,276股本公司股份。馬景煊先生實益擁有5,120,000股本公司股份。陳文衛先生因作為第317條協議訂約方被視為於同樣的662,525,276股及5,120,000股本公司股份中持有權益。陳文衛先生亦為Win Dynamic之30%已發行股份的實益及法定擁有人。

**董事及行政總裁於股份之權益(續)**

**(a) 於本公司股份之好倉(續)**

附註：(續)

- (3) 由於馬景煊先生被視為於其受控法團Win Dynamic的已發行股本持有70%個人權益，且與Win Dynamic作為同樣的第317條協議訂約方，其被視為於Win Dynamic持有權益的667,747,676股本公司股份中持有權益。陳文衛先生亦因作為第317條協議訂約方被視為於同樣的667,747,676股本公司股份中持有權益。馬景煊先生、Win Dynamic與陳文衛先生之間因此存在權益重複。

**(b) 聯營公司**

於二零二零年八月三十一日，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施人壽保險有限公司普通股1,028股、1,225股及216股。此外，於二零二零年八月三十一日，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有該公司發起人股份500股及834股。

於二零二零年八月三十一日，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施保險置業有限公司普通股2,538股、26股及1,019股。

於二零二零年八月三十一日，馬景煊先生及馬景榮先生各自持有先施化粧品有限公司普通股10股及10股。

除上文所述者外，若干董事代本公司(僅為符合公司股東之最低要求)持有若干附屬公司之非實益個人股權。

除上述所披露者外，於二零二零年八月三十一日，概無董事或其任何聯繫人於本公司或任何聯營公司之任何股份、相關股份或債務證券中擁有任何權益或淡倉為根據證券及期貨條例第352條須記錄及存置於登記冊。

於本財政年度內，本公司或任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事或其配偶或其未年滿18歲之子女獲得收購本公司或任何其他機構之股份或債務證券之利益。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃

於二零一零年十二月六日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃概要如下：

#### 1. 目的

購股權計劃旨在激勵及／或回報相關參與者對本集團作出之貢獻及／或使本集團可藉以聘請及挽留高素質僱員及吸納對本集團及任何本集團擁有股權之實體(「投資實體」)有寶貴價值之人力資源。

#### 2. 參與者

屬於下列任何類別人士之任何人士：

- a. 本公司、其附屬公司或任何投資實體之任何僱員(不論是全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事)(「合資格僱員」)；
- b. 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- c. 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨物或服務供應商；
- d. 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- e. 為本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；及
- f. 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人。

#### 3. 可供發行股份總數

- a. 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於行使將予授出的所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准購股權計劃日期已發行股份總數之10%。在計算10%上限時，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款失效之購股權不得計算在內。
- b. 本公司可尋求股東於股東大會上批准根據購股權計劃更新10%上限，惟根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃按「經更新」上限授出之所有購股權於行使時可予發行之股份總數不得超過於批准「經更新」上限當日之已發行股份總數之10%。在計算「經更新」上限時，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃先前授出之購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款尚未行使、註銷、失效或已行使之購股權)不得計算在內。



## 購股權計劃(續)

### 3. 可供發行股份總數(續)

- c. 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之全部尚未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限不得超過不時已發行股份總數之30%。
- d. 截至二零二零年八月三十一日，本公司已發行股份總數為1,313,962,560股。

### 4. 各參與者可享有之最高權利

於任何12個月期間因各參與者行使獲授之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於任何12個月期間內(直至及包括進一步授出該等購股權當日)授予及將授予該參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將予發行之股份總數合共超過已發行股份總數之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准。

倘直至向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出任何購股權當日(包括該日)止12個月期間，向彼等授出有關購股權，會導致因行使已授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份：

- a. 佔已發行股份合共超過0.1%；及
- b. 根據股份於各授出日期之收市價計算之總值超過5,000,000港元，

進一步授出該等購股權必須獲股東於股東大會上批准。

### 5. 須認購股份之期限

董事會可全權決定並告知各承授人，除該期限不得超過發售日期起十年(須受購股權計劃載列之提早終止之條文規限)外，董事會可全權釐定於行使購股權隨附之認購權之前持有購股權之最短期限。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### 6. 釐定認購價之基準

任何特定購股權之認購價應為董事會作出要約時全權釐定之相關價格(須載於含要約內容之函件內)，惟在任何情況下認購價不得低於下列最高者：(i)於發售日期(須為營業日)聯交所每日報價表載列之本公司股份收市價；(ii)於緊接發售日期前五個交易日聯交所每日報價表載列之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

#### 7. 購股權計劃之餘下期限

購股權計劃將於二零二零年十二月五日屆滿。

#### 8. 接納購股權

提呈授出之購股權可自發售日期起計28日內接納，而承授人須支付合共1港元之象徵性代價。

購股權計劃項下並無已授出及尚未行使之購股權。

### 購買、出售及贖回本公司上市股份

期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。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計原則及常規守則，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零二零年八月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

### 採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄十所載的標準守則，作為董事買賣證券的行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，回顧期內彼等均已遵守標準守則所規定的標準。

## 企業管治

截至二零二零年八月三十一日止整個期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，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。本公司主席及行政總裁馬景煊先生領導董事會，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大及一致之領導，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，非執行董事應有具體任期，並須接受重選。本公司非執行董事及獨立非執行董事並無具體任期，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應出席股東大會。本公司非執行董事陳文衛先生以及本公司獨立非執行董事羅啟堅先生及Peter Tan先生因業務安排而未能出席本公司股東大會。

承董事會命  
先施有限公司  
主席及行政總裁  
馬景煊

香港，二零二零年十月二十九日