

sincere先施

先 施 有 限 公 司

股份代號: 244



2020-21  
年 報

# 目錄

公司資料	2
公司的使命	4
主席業務回顧	5
其他資料	10
企業管治報告	17
董事會報告書	26
董事及高級行政人員履歷	41
環境、社會及管治報告	46
獨立核數師報告	61
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	68
全面收益表	69
財務狀況表	70
權益變動表	72
現金流量表	74
財務報表附註	76
五年財務摘要	187

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

林曉輝博士(主席)

(於二零二一年六月九日獲委任，  
並於二零二一年六月十一日調任)

蘇嬌華女士(行政總裁)

(於二零二一年六月九日獲委任，  
並於二零二一年六月十一日調任)

禹來博士

(於二零二一年六月九日獲委任)

陳曙鍵先生

(於二零二一年六月九日獲委任)

#### 非執行董事

戴德豐博士

(於二零二一年六月九日獲委任)

馬景煊先生

(於二零二一年六月十一日調任，  
彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

陳文衛先生

(於二零二一年六月四日辭任)

#### 獨立非執行董事

羅啟堅先生

Peter Tan先生

劉偉良先生

余亮暉先生

(於二零二一年六月九日獲委任)

袁寶玉先生

(於二零二一年六月九日獲委任)

鍾振雄先生

(於二零二一年六月九日獲委任)

馬景榮先生

(彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

### 審核委員會

羅啟堅先生(主席)

Peter Tan先生

劉偉良先生

余亮暉先生

馬景榮先生

(彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

陳文衛先生

(於二零二一年六月四日辭任)

### 薪酬委員會

Peter Tan先生(聯席主席)

袁寶玉先生(聯席主席)

(於二零二一年六月十一日獲委任)

羅啟堅先生

劉偉良先生

余亮暉先生

鍾振雄先生

(於二零二一年六月十一日獲委任)

馬景榮先生

(彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

陳文衛先生

(於二零二一年六月四日辭任)

### 提名委員會

鍾振雄先生(主席)

(於二零二一年六月十一日獲委任)

羅啟堅先生

Peter Tan先生

劉偉良先生

余亮暉先生

(於二零二一年六月十一日獲委任)

袁寶玉先生

(於二零二一年六月十一日獲委任)

馬景榮先生

(彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

陳文衛先生

(於二零二一年六月四日辭任)

## 公司資料

### 執行委員會

林曉輝博士(主席)  
(於二零二一年六月十一日獲委任)  
蘇嬌華女士  
(於二零二一年六月十一日獲委任)  
禹來博士  
(於二零二一年六月十一日獲委任)  
陳曙鍵先生  
(於二零二一年六月十一日獲委任)

### 公司秘書

陳曙鍵先生  
(於二零二一年六月十一日獲委任)  
張雪萍女士  
(於二零二一年六月十五日辭任)

### 法律顧問

夏禮文律師行  
德普律師事務所

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 主要來往銀行

星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 股東註冊及過戶辦事處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 註冊辦事處

香港禮頓道77號  
禮頓中心24樓

### 股份代號

244

### 網址

公司：

[www.sincere.com.hk](http://www.sincere.com.hk)

財務資料：

[www.irasia.com/listco/hk/sincere/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/sincere/index.htm)

## 公司的使命

先施有限公司（「先施」或「本公司」）早於一九零零年創立，是香港歷史最悠久、享譽最隆的百貨公司之一。

先施的成功之道，在於悉心提供優質服務，以滿足顧客需求為己任。通過旗下各店，先施公司為顧客提供種類多元化、價格相宜的貨品。

歷來，先施均以積極審慎的策略拓展業務，務求長久維持其零售業翹楚的地位。

## 主席業務回顧

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）向各位股東提呈截至二零二一年二月二十八日止年度之年報。

### 業績

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度的總收益為約177,500,000港元（二零二零年：263,300,000港元），較去年下降約32.6%。於本財政年度，本公司股權持有人應佔虧損為約145,000,000港元（二零二零年：147,400,000港元），虧損較去年減少約2,400,000港元或1.6%。其主要由於(i)百貨業務的毛利因自二零二零年年初起爆發COVID-19疫情而減少；(ii)因採取積極措施加上業主給予額外租金寬減及政府「保就業」計劃以致營運支出減少；(iii)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；及(iv)因本集團持有的投資減少導致證券買賣業務的經營虧損減少的淨影響所致。詳情進一步解釋於下文「業務回顧」一節。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年二月二十八日，本集團的現金及銀行結存、已抵押銀行結存及已抵押銀行存款為約191,700,000港元（二零二零年：132,800,000港元），其中約103,700,000港元（二零二零年：119,000,000港元）已抵押。於二零二一年二月二十八日，本集團的資本與負債比率（即附息銀行借貸、其他貸款及租賃負債除以資產淨值）約1,514%（二零二零年：209%）。

截至二零二一年二月二十八日止年度綜合收益表內的利息開支為約20,300,000港元（二零二零年：19,200,000港元）。截至二零二一年二月二十八日，本集團的附息銀行借貸為約162,700,000港元（二零二零年：156,700,000港元），須於一年內或按要求償還。銀行借貸以港元居多，年利率為香港銀行同業拆息加1.5%。所有銀行借貸均以證券投資、一項物業及銀行存款作抵押。流動比率為約0.53（二零二零年：0.67）。

## 主席業務回顧

誠如本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月三十一日的公佈所披露，於二零二一年二月十八日，本公司與一間獨立於本集團及其關連人士之金融機構訂立150,000,000港元貸款融資協議。作為該融資的條件之一，本公司已以貸款人為受益人簽立債務證券，其(i)以本公司固定物業及資產作第一固定抵押；及(ii)以本公司之業務和所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押。因此，於二零二一年二月二十八日，在約153,300,000港元(二零二零年：3,200,000港元)的其他貸款中，其中約150,000,000港元(二零二零年：無)為有抵押及其中約3,300,000港元(二零二零年：3,200,000港元)為無抵押。於報告期末後，該150,000,000港元貸款已於二零二一年五月十二日獲悉數償還。進一步詳情於財務報表附註37中披露。

銀行借貸及其他貸款的增加乃由於年內經營虧損所致。

於二零二一年二月二十八日，本集團擁有流動負債淨值約243,678,000港元(二零二零年：111,951,000港元)及本公司股權持有人應佔虧絀為約2,977,000港元(二零二零年：本公司股權持有人應佔權益142,614,000港元)。本公司亦擁有流動負債淨值約264,730,000港元(二零二零年：151,588,000港元)及負債淨值約48,218,000港元(二零二零年：資產淨值75,624,000港元)。此外，於二零二一年二月二十八日，本集團的現金及銀行結存為約87,949,000港元(二零二零年：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)物色變現本集團若干資產之機會。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，以用作對沖最多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，本集團於年內亦利用長期及短期借貸為其業務融資。

## 主席業務回顧

### 僱員及薪金政策

於二零二一年二月二十八日，本集團共有222名僱員（二零二零年：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鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。本集團亦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二零二一年二月二十八日止財政年度之股息。

### 業務回顧

#### 百貨業務

於回顧年度內，本集團的表現自二零二零年年初起受到COVID-19疫情的影響。公眾出外消費的意欲下降，導致本年度我們店舖的人流減少，百貨業務錄得收益約176,700,000港元（二零二零年：263,100,000港元），較去年下跌約32.8%。我們給予更大折扣並延長減價期限，導致本年度百貨業務的毛利進一步下降。

因此，本集團於本年度採取積極措施減少營運支出，例如廣告費及員工成本。鑑於業主給予的額外租金寬減及政府的「保就業」計劃，整體分類虧損輕微減少至約108,500,000港元（二零二零年：110,000,000港元）。

為了維持健康的存貨水平，於本年度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約66,300,000港元減少至於二零二一年二月二十八日的約42,900,000港元。



## 主席業務回顧

### 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，本集團於本年度錄得證券買賣的已變現收益淨額約6,000港元，而去年則錄得已變現虧損淨額約3,500,000港元。未變現虧損淨額由去年的約6,700,000港元大幅減少至本年度的約700,000港元。股息收入由去年的約7,200,000港元減至本年度的約1,000,000港元。因此，錄得分類虧損約8,900,000港元（二零二零年：12,000,000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的確診個案數目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，我們百貨店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更謹慎部署，以求克服目前所處的逆境。

誠如本年報「自願有條件現金要約」一節進一步披露，偉祿集團控股有限公司（「偉祿」或「要約人」）為收購本公司所有已發行股份（「股份」）而作出之自願有條件現金要約（統稱為「要約」）已於二零二一年六月三日截止。要約截止後，偉祿已成為本公司之控股股東。誠如偉祿就要約所刊發日期為二零二一年五月五日之要約文件（「要約文件」）所述，偉祿有意繼續本集團之現有主要業務。偉祿亦有意保留「先施」之品牌傳承及在偉祿集團平台上重振其百貨業務、支持先施集團之營運及改善本集團之流動資金狀況。偉祿亦將作出其認為就本公司之業務及營運屬必要或合適之任何變動，從而提升本公司之價值及提高其收益。在偉祿作為本公司新控股股東的支持下，董事會對本集團之前景感到樂觀。

## 主席業務回顧

### 致謝

本人謹代表董事會，對各位股東、客戶、業務夥伴及供應商之持續支持及對本集團之信心致以由衷謝意。本人亦向在年內竭誠盡責及為本集團作出貢獻之管理層及僱員致以深切謝意。

主席  
林曉輝

二零二一年六月三十日

## 其他資料

### 自願有條件現金要約

於二零二零年五月十五日，偉祿與本公司共同宣佈(其中包括)要約。本公司當時之控股股東Win Dynamic Limited(「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以接納要約。此外，本公司之附屬公司，當中包括先施保險置業有限公司(「先施保險置業」)、先施人壽保險有限公司(「先施人壽保險」)及先施化粧品有限公司(「先施化粧品」)(統稱「先施公司」)亦已執行不可撤銷承諾以接納要約(統稱「不可撤銷承諾」)。

於二零二一年四月二十八日，偉祿宣佈要約之先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)。

誠如要約文件所披露，最終要約價為每股股份0.3935港元。此外，要約僅於要約之有效接納將導致偉祿持有本公司逾50%投票權時方可作實。

於二零二一年五月七日，偉祿宣佈要約已於所有方面成為無條件。

誠如偉祿日期為二零二一年六月三日之公佈所披露，要約已於二零二一年六月三日截止，偉祿根據要約就合共1,044,695,362股股份(相當於本公司當時全部已發行股本約79.51%)收到有效接納。因此，偉祿已成為本公司之控股股東。

進一步詳情披露於偉祿及本公司日期為二零二零年五月十五日之聯合公佈(「該聯合公佈」)、要約文件、本公司日期為二零二一年五月二十日之回應文件(「回應文件」)及偉祿發佈日期為二零二一年五月七日及二零二一年六月三日之公佈。

## 其他資料

### 契約及宣稱取消

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic (本公司之當時控股股東) 以本公司為受益人無償簽立一份契據 (「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 股股份之要約後，偉祿將向 Win Dynamic 支付之款項，有關款項預期約達 260,442,992 港元 (經扣除 Win Dynamic 之從價印花稅) (「WD 所得款項」)。誠如本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，本公司當時計劃於收到 Win Dynamic 的送贈後，將其用作本集團之營運資金。

於二零二一年二月四日，本公司宣佈，董事會收到 Win Dynamic 之一封日期為二零二一年二月三日之信函，當中陳述，該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由 Win Dynamic 在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第 32 章《公司 (清盤及雜項條文) 條例》第 265D 條，該契據屬於一項遜值交易 (「宣稱取消」)。

誠如本公司日期為二零二一年二月四日之公佈所載述，董事會 (馬景煊先生 (「馬景煊先生」) 及陳文衛先生 (「陳文衛先生」) (統稱「異議董事」) 並不同意) 並不承認該契據屬無效或已被取消。為本公司及其股東之整體利益，董事會已議決將審閱宣稱取消之影響納入董事會之獨立委員會 (由本公司獨立非執行董事 (即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生) 組成) (統稱「獨立董事委員會」) 之職責範圍。獨立董事委員會隨後已尋求有關宣稱取消之獨立法律意見。

於回應獨立董事委員會之法律顧問向 Win Dynamic 發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic 於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予本公司。

偉祿獲告知 (其中包括)，董事會 (異議董事除外，即獨立董事委員會) 並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應獨立董事委員會之法律顧問向偉祿之法律顧問發出之電子郵件中要求將 Win Dynamic 於出售股份予偉祿所收取之所得款項支付予本公司而非 Win Dynamic 時，偉祿之法律顧問回覆 (其中包括) 偉祿將進行要約，包括但不限於根據要約之條款及條件以及按公司收購及合併守則 (「收購守則」) 就要約之有效接納結付現金代價。

## 其他資料

隨後，誠如偉祿於二零二一年五月十一日所公佈，於二零二一年五月十日，偉祿就宣稱取消透過香港高等法院向Win Dynamic發出傳訊令狀連同申索背書。偉祿就(其中包括)有關要求Win Dynamic立即向本公司支付WD所得款項或法院可能決定之有關其他金額之強制履行令向Win Dynamic提出索償。於二零二一年五月十一日，偉祿再就WD所得款項向香港高等法院申請對Win Dynamic發出非正審強制令。偉祿進一步於二零二一年五月十四日公佈，於二零二一年五月十四日，香港高等法院已授出過渡性臨時禁制令，限制Win Dynamic處置WD所得款項，而WD所得款項於扣除賣方之從價印花稅後達260,435,373港元。

其他詳情於本公司日期為二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日之公佈、要約文件、回應文件及偉祿日期為二零二一年五月十一日及二零二一年五月十四日之公佈中披露。

### 報告期後事項

除財務報表附註40所披露者外，以下事項於二零二一年二月二十八日後發生：

- (a) 於二零二一年五月二十五日，本公司接獲偉祿發出之函件(「呈請函」)，當中要求董事會根據本公司組織章程細則第52、82、84、85及101條以及香港法例第622章公司條例第566條召開本公司股東大會，以考慮並酌情通過多項決議案。

於二零二一年六月八日，本公司已發出一項謹訂於二零二一年七月五日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道8號香港銅鑼灣皇冠假日酒店28樓Club@28貴賓廳2舉行本公司股東大會之通告。

其他詳情於本公司日期為二零二一年五月二十六日之公佈及本公司日期為二零二一年六月八日之通函中披露。

## 其他資料

- (b) 誠如本公司於回應文件第14頁中所披露：

「於最後可行日期，(i)羅啟堅先生、Peter Tan先生、陳文衛先生及劉偉良先生有意於最後截止日期之時或之後辭任……」

於二零二一年六月四日，陳文衛先生因個人原因已提請辭任本公司非執行董事，自二零二一年六月四日起生效。於二零二一年六月八日，本公司已補充，陳文衛先生之辭任理由為彼計劃投入更多時間從事其自身業務。

羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生已於二零二一年六月八日告知董事會，彼等決定現時將不會辭任，以待管理層及董事會有序更替。彼等概無承諾於董事會留任任何特定期間及各自均可隨時辭任。

其他詳情於本公司日期為二零二一年六月四日、二零二一年六月八日之公佈及回應文件中披露。

- (c) 於二零二一年六月八日，本公司宣佈，馬景煊先生因希望投放更多時間陪伴家人而提請辭任本公司主席（「主席」）、行政總裁、執行董事及法定代表（「法定代表」），自二零二一年七月一日起生效。

本公司進一步宣佈，馬景榮先生因希望投放更多時間陪伴家人而提請辭任本公司獨立非執行董事，自二零二一年七月一日起生效。

本公司亦宣佈，張雪萍女士因彼之其他個人事務已提請辭任本公司之公司秘書（「公司秘書」）及法定代表，自二零二一年六月十五日起生效。

其他詳情於本公司日期為二零二一年六月八日之公佈中披露。

## 其他資料

- (d) 於二零二一年六月十日，董事會宣佈董事會組成之下列變動，自二零二一年六月九日起生效：
- (1) 林曉輝博士（「林博士」）、蘇嬌華女士（「蘇女士」）、禹來博士（「禹博士」）及陳曙鍵先生（「陳先生」）已獲委任為本公司執行董事；
  - (2) 戴德豐博士已獲委任為本公司非執行董事；及
  - (3) 余亮暉先生（「余先生」）、袁寶玉先生（「袁先生」）及鍾振雄先生（「鍾先生」）已獲委任為本公司獨立非執行董事。

其他詳情於本公司日期為二零二一年六月十日之公佈中披露。

## 其他資料

- (e) 董事會於二零二一年六月十一日宣佈，自二零二一年六月十一日起：
- (1) 林博士已獲委任為主席；
  - (2) 蘇女士已獲委任為本公司行政總裁；
  - (3) 馬景煊先生已不再出任主席兼本公司行政總裁，以及已由本公司執行董事調任為非執行董事；
  - (4) 余先生已獲委任為本公司審核委員會（「審核委員會」）、本公司提名委員會（「提名委員會」）及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）各自之成員；
  - (5) 袁先生已獲委任為薪酬委員會聯席主席以及提名委員會成員；
  - (6) 鍾先生已獲委任為提名委員會聯席主席以及薪酬委員會成員；
  - (7) 董事會已成立董事會執行委員會（「執行委員會」）；
  - (8) 董事會已委任林博士為執行委員會主席以及蘇女士、禹博士及陳先生為執行委員會成員；
  - (9) 陳先生已獲委任為代理公司秘書；及
  - (10) 林博士及陳先生已獲委任為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（統稱「上市規則」）第3.05條項下之法定代表。

進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年六月十一日之公佈。



## 其他資料

- (f) 於要約截止日期，269,267,198股股份（相當於本公司現有已發行股本約20.49%）乃由公眾人士持有（定義見上市規則），低於上市規則第8.08(1)(a)條所規定之最低公眾持股量規定（即本公司現有已發行股本之25%），因此未能符合最低公眾持股量規定。為將公眾持股量恢復至25%，偉祿將需向本公司公眾股東出售至少59,223,442股股份（「有關股份」）。偉祿其後知會本公司，指視乎當前市況及計及本公司截至二零二一年二月二十八日止年度之年度業績預期將於二零二一年六月三十日刊發，其將透過公開市場出售有關股份或透過偉祿亞太證券有限公司（為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類受規管活動之持牌法團，並為偉祿之非全資附屬公司）配售有關股份，以於二零二一年七月底前恢復公眾持股量。

鑒於上述情況，本公司已向聯交所申請於二零二一年六月三日至二零二一年七月三十一日止期間（「豁免期間」）暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條。於二零二一年六月二十八日，聯交所向本公司授出有關於豁免期間嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條之暫時豁免，惟須待刊發本公司日期為二零二一年六月二十九日之公佈後方可作實。倘本公司之情況有變，聯交所或會撤回或更改有關豁免。

本公司將於適當時候就恢復公眾持股量作出進一步公佈。

進一步詳情於本公司日期為二零二一年六月二十九日之公佈披露。

## 企業管治報告

董事會致力於維持良好的企業管治標準。

本公司之企業管治常規乃以上市規則附錄十四中企業管治守則(「企業管治守則」)所載之準則為基準。

截至二零二一年二月二十八日止年度，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，有關偏離於本企業管治報告相關段落闡明。

### 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之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。經對董事作出特定查詢後，確認全體董事於截至二零二一年二月二十八日止年度一直遵守標準守則所訂定之相關標準。

### 董事會

於截至二零二一年二月二十八日止年度，董事會由六名成員組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。

於本年報日期，董事會現時由十三名成員組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及七名獨立非執行董事。董事之履歷資料載於本年報第41至45頁「董事及高級行政人員履歷」一節。

林博士及蘇女士為配偶關係。馬景煊先生及馬景榮先生為堂兄弟。除上文及第36至38頁所載「董事及行政總裁於股份之權益」一段所披露者外，據本公司所知，董事會成員間概無其他財務、業務及家族關係。彼等均可作出獨立判斷。

## 企業管治報告

董事會於截至二零二一年二月二十八日止年度曾召開十一次董事會會議及一次股東大會。下表列示年內董事於有關會議之出席情況：

董事	出席股東大會次數／ 舉行股東大會次數	出席董事會會議次數／ 舉行董事會會議次數
<b>執行董事</b>		
馬景煊先生 (時任主席及行政總裁)	1/1	11/11
<b>非執行董事</b>		
陳文衛先生	0/1 <sup>+</sup>	9/11
<b>獨立非執行董事</b>		
馬景榮先生	1/1	11/11
羅啟堅先生	0/1 <sup>+</sup>	9/11
Peter Tan先生	0/1 <sup>+</sup>	6/11
劉偉良先生	1/1	11/11

+ 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。時任非執行董事陳文衛先生及獨立非執行董事Peter Tan先生及羅啟堅先生因另有公務在身未能出席本公司於截至二零二一年二月二十八日止年度之相關股東大會。

除定期董事會會議外，主席亦於年內與獨立非執行董事舉行會議，而無其他董事出席。

### 主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之角色應分開，而不應由同一人擔任。馬景煊先生為本公司於截至二零二一年二月二十八日止年度之主席及行政總裁，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。

## 企業管治報告

誠如本年報第13頁「報告期後事項」一段所披露，於二零二一年六月十一日，林博士及蘇女士分別獲委任為本公司之主席及行政總裁。馬景煊先生不再擔任本公司之主席及行政總裁，並由執行董事調任為非執行董事。因此，本公司自此符合企業管治守則之守則條文A.2.1。

### 獨立非執行董事

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會至少三分之一)，且其中一名具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

### 非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文A.4.1訂明，非執行董事須按具體任期委任並須重選。非執行董事及獨立非執行董事並無具體任期，但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和重選。

## 企業管治報告

### 董事會及管理層之責任、職責及貢獻

董事會負責確保本公司達致其目標、批准業務策略計劃及審閱管理層表現。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來範圍廣泛之寶貴業務經驗、知識及專業水平,供其以高效及有效方式運作。

全體董事均可及時全面地獲得本公司所有資料,以及公司秘書及高級管理層提供之服務及意見。董事可按要求在適當情況下尋求獨立專業意見,從而履行彼等對本公司之職責,費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情,而董事會定期審閱各董事於履行其對本公司之責任時所作出之貢獻。

董事會對所有重大事務具有決定權,當中涉及政策事務、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其是可能會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決定、指導及協調本公司日常營運及管理之責任乃轉授予管理層。

# 企業管治報告

## 董事之持續專業發展

董事須了解作為董事之責任，並熟悉本公司之經營方式、業務活動及發展。

每位新任董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及切合個人情況之入職介紹，從而確保其適當了解本公司之業務及營運，並完全認識於上市規則及相關法例規定下之董事責任及義務。

董事須參與合適之持續專業發展，從而發展及更新其知識及技能，以確保彼等在知情及切合所需情況下向董事會作出貢獻。

截至二零二一年二月二十八日止年度，董事已獲提供相關閱讀材料（包括監管更新材料及研討會講解材料等）以供彼等參考及學習。

根據董事提供之記錄，董事於年內接受之培訓概要如下：

董事	有關企業管治、監管發展及其他 相關主題之培訓
<b>執行董事</b>	
馬景煊先生	✓
<b>非執行董事</b>	
陳文衛先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
馬景榮先生	✓
羅啟堅先生	✓
Peter Tan先生	✓
劉偉良先生	✓

# 企業管治報告

## 董事委員會

於截至二零二一年二月二十八日止年度，董事會設有三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各個方面及協助董事會職責之執行。本公司成立之所有董事委員會之職權範圍均以書面界定。董事委員會之職權範圍已刊登於本公司之網站及聯交所網站，股東亦可索閱。

## 審核委員會

於截至二零二一年二月二十八日止年度，審核委員會由時任非執行董事陳文衛先生及獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生及劉偉良先生組成。羅啟堅先生曾為審核委員會主席。

於本報告日期，審核委員會包括獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生、劉偉良先生及余先生。羅啟堅先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為協助董事會檢討本公司財務資料及申報流程、內部監控程序及風險管理制度及與外聘核數師之關係，以及內部監控或其他事宜。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱及討論有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理制度以及外聘核數師之工作範圍及委聘之重大事宜，年內出席記錄以記名方式載列如下：

審核委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
羅啟堅先生	1/2
陳文衛先生	1/2
馬景榮先生	2/2
Peter Tan先生	2/2
劉偉良先生	2/2

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年二月二十八日止年度之經審核財務報表。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，審核委員會亦與外聘核數師舉行兩次會議。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

於截至二零二一年二月二十八日止年度，薪酬委員會由時任非執行董事陳文衛先生及獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生及劉偉良先生組成。Peter Tan先生曾為薪酬委員會主席。

於本報告日期，薪酬委員會由獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生、劉偉良先生、余先生、袁先生及鍾先生組成。Peter Tan先生及袁先生為薪酬委員會聯席主席。

薪酬委員會之主要職責包括釐定個別執行董事之薪酬待遇、就全體董事之薪酬政策及架構向董事會提出建議，以及就制定該薪酬政策及架構而設立具透明度之程序，從而確保概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事之薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議，年內出席記錄以記名方式載列如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
Peter Tan先生	1/1
陳文衛先生	1/1
羅啟堅先生	0/1
馬景榮先生	1/1
劉偉良先生	1/1

根據企業管治守則之守則條文B.1.5，高級管理層成員於截至二零二一年二月二十八日止年度按薪酬範圍劃分之年度薪酬詳情如下：

	僱員人數
零至1,500,000港元	4

各董事於截至二零二一年二月二十八日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註27。



## 企業管治報告

### 提名委員會

於截至二零二一年二月二十八日止年度，提名委員會由非執行董事陳文衛先生及獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生及劉偉良先生組成。馬景榮先生為提名委員會主席。

於本報告日期，提名委員會由獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan先生、劉偉良先生、余先生、袁先生及鍾先生組成。馬景榮先生及鍾先生為提名委員會聯席主席。

提名委員會之主要職責包括檢討董事會之組成、擬定及制定提名及委任董事之相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提供意見，以及評核獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成以及獨立非執行董事之獨立性，並考慮退任董事於股東週年大會上之候選資格，年內出席記錄以記名方式載列如下：

提名委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
馬景榮先生	1/1
陳文衛先生	1/1
羅啟堅先生	0/1
Peter Tan先生	1/1
劉偉良先生	1/1

### 執行委員會

於截至二零二一年二月二十八日止年度後，董事會成立執行委員會，自二零二一年六月十一日起生效。執行委員會乃為有效和及時管理本集團之日常營運而成立。

執行委員會須包括至少三名成員。董事會已委任林博士、蘇女士、禹博士及陳先生（全部均為執行董事）為執行委員會成員。林博士亦已獲委任為執行委員會主席。

# 企業管治報告

## 董事會成員多元化政策

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現質素裨益良多。本公司已就此採納一項董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），其中載明達致董事會成員多元化之途徑。

於制定董事會成員多元化政策時，本公司已考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文D.3.1所載之職能。

董事會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定、標準守則及企業管治守則方面之政策及慣例以及本企業管治報告所載之披露事宜。

## 董事編製財務報表之責任

董事知悉彼等就編製本集團財務報表所負之責任，並確保財務報表乃根據監管規定及適用之會計準則編製。董事亦確保準時刊發本集團之財務報表。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二一年二月二十八日起不少於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(i)營運表現之合理可能變動、(ii)成功重續及持續可取得之銀行及其他借貸融資，及(iii)偉祿所提供之財政支持後，相信本集團將具備足夠財務資源持續經營。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表之申報責任之聲明載於第61至67頁之獨立核數師報告。

# 企業管治報告

## 核數師酬金

於截至二零二一年二月二十八日止年度，應付本公司外聘核數師安永會計師事務所之核數服務費總計約3,330,000港元。安永會計師事務所亦向本集團提供非核數服務，包括提供稅務服務及商定程序，費用約為545,000港元。

## 股息政策

根據本公司組織章程細則及所有適用法律法規，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來業務增長以及股權價值。本公司並無固定的派息比率。董事會認為，一般而言，本公司宣派的股息金額將視乎本集團之財務業績、現金狀況、資本需求、業務狀況及策略，以及董事會於其時認為有關的其他因素。

## 風險管理及內部監控

董事會知悉持續監督本集團之風險管理及內部監控系統以及其有效性為彼等之責任。有關系統之設計為管理而非消除未達成業務目標之風險，且僅能提供避免重大錯誤陳述或虧損之合理但非絕對之保證。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，董事會對本集團風險管理及內部監控系統進行年度審核，涉及所有重大監控，包括財務、營運及合規監控，以確保本集團之會計、內部審核及財務報告功能具適當資源、員工資歷、培訓計劃及預算。審核委員會在此方面與董事會溝通任何重大議題。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本集團委聘一間獨立專業顧問公司就內部監控及風險管理是否充分及有效進行獨立審核。該顧問公司透過一系列面談協助識別及評估本集團之風險以及獨立進行內部監控審核及評估本集團風險管理及內部監控系統之成效。審核結果已正式向審核委員會匯報。

## 企業管治報告

根據於截至二零二一年二月二十八日止年度進行之內部監控審核及風險評估，並無重大內部缺陷。

本集團持有風險登記冊以追蹤本集團所有已識別之主要風險。該風險登記冊向董事會、審核委員會及管理層提供其主要風險之組成，並記錄管理層為減緩相關風險所採取之行動。各風險根據其發生之可能性及對本集團潛在之影響至少每年評估一次。

本公司將持續委聘外部獨立專業人士每年審核本集團之內部監控及風險管理系統，並於適當時機進一步提升本集團之內部監控及風險管理系統。

本集團目前並無設有內部審核職能。董事經審核內部審核職能的需求後認為，有鑑於本集團業務之規模、性質及複雜性，委任外部獨立專業人士為本集團進行內部審核職能更具成本效益以符合其需求。然而，董事將繼續每年審核一次內部審核職能之需求。

### 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項（包括推選個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

### 股東召開股東大會

董事會可應持有不少於本公司已繳足股本二十分之一之股東或根據香港法例第622章《公司條例》（「《公司條例》」）提出要求之有關股東（「要求人」）（視情況而定）之要求，召開股東大會。有關大會之目的必須於要求中列明，並須經要求人簽署並遞交至本公司之註冊辦事處。股東應遵循《公司條例》所載有關召開股東大會之規定及程序。

## 企業管治報告

### 於股東大會上提出建議

根據《公司條例》，持有所有股東之總投票權不少於四十分之一之股東或不少於50名持有本公司股份之股東可作出書面要求，提呈將於下屆股東大會上處理之決議案或事項。股東應遵循《公司條例》所載有關於股東大會上提出建議之規定及程序。

### 向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢。

附註：本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

香港禮頓道77號禮頓中心24樓  
(註明收件人為公司秘書)

為免生疑，股東必須於遞交及發送正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢(視乎情況而定)之正本至上述地址，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以令其生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

### 投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會進行。董事會主席、董事會所有其他成員(包括非執行董事及獨立非執行董事)及所有董事委員會主席(或其代表)將出席股東週年大會及於會上與股東會面並回答其詢問。

於回顧年度內，本公司並無就其組織章程細則作出任何變更。本公司組織章程細則之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

# 董事會報告書

先施有限公司(「本公司」)董事(統稱「董事」)謹提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年二月二十八日止財政年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

於本年度內，本集團之主要業務並無變動且主要包括經營百貨店、證券買賣及提供一般及人壽保險。

## 業務回顧

本集團年內業務的回顧(包括有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論及預計本集團日後的業務發展)載於本年報第5至9頁的「主席業務回顧」。有關討論構成本董事會報告書的一部分。

本集團財務風險管理目標及政策之概述載於財務報表附註33。

主要財務及業務業績指標包括收益、財務成本、股權持有人應佔虧損及負債權益比率。主要業績指標詳情載於本年報第5至9頁的「主席業務回顧」。

有關本集團環境政策及社區參與的討論載於本年報第46至60頁之「環境、社會及管治報告」。

本集團遵守法例及法規以及與主要利益相關者的關係之詳情討論如下：

## 遵守法例及法規

本集團持續更新合規及風險管理之政策及程序，對高級管理層委以持續責任，負責監察對於一切重大法律及監管規定之遵行情況。除財務報表所披露者外，據董事會(「董事會」)及管理層所知，本集團於回顧年度內已於各重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法例及法規。

# 董事會報告書

## 與主要利益相關者的關係

本集團的成功亦依賴主要利益相關者，包括僱員、客戶及供應商的支持。

### 僱員

僱員被視為本集團最重要及最具價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃藉提供優厚的薪酬待遇及推行具備適當獎勵措施的全面表現評核制度，以獎勵及表揚表現優秀的員工，並透過適當培訓及提供在本集團內晉升的機會推動員工的職業發展。

### 客戶

本集團與其客戶維持良好關係。本集團的使命為提供卓越的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。為提升服務質素，本集團已設立客戶投訴處理機制，以聽取、分析及研究投訴並就補救方案提供建議。

### 供應商

本集團與主要供應商維持良好關係對供應鏈、應對業務挑戰及符合監管規定方面至為重要，並能產生成本效益及促進長遠商業利益。本集團已與多家供應商建立長期關係，並致力確保彼等與我們並肩負起對質量及道德之承諾。

## 業績

本集團截至二零二一年二月二十八日止財政年度之虧損以及本集團於該日之財務狀況，載於本年報第68至186頁之經審核財務報表。

本集團最近五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益摘要，載於本年報第187至188頁。

# 董事會報告書

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零二一年八月六日(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,本公司將於二零二一年八月二日(星期一)至二零二一年八月六日(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二零二一年七月三十日(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22樓。

## 股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情分別載於財務報表附註24及25。

## 股息

董事會不建議派付截至二零二一年二月二十八日止財政年度之任何股息。

## 主要客戶及供應商

截至二零二一年二月二十八日止財政年度,本集團五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額分別佔本集團營業額及採購額的30%以下。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司組織章程細則之規定,每位董事或其他高級職員均有權就執行及履行其職務或在有關方面蒙受或招致的所有成本、開支、損失、支出及責任(在香港法例第622章《公司條例》之規限下及在其允許之情況下)從本公司資產中獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險。



# 董事會報告書

## 董事

於截至二零二一年二月二十八日止年度內的董事成員如下：

### 執行董事：

馬景煊先生(時任主席及行政總裁)

### 非執行董事：

陳文衛先生

### 獨立非執行董事：

馬景榮先生

羅啟堅先生

Peter TAN先生

劉偉良先生

截至本報告日期的董事成員如下：

### 執行董事：

林曉輝博士(主席)(於二零二一年六月九日獲委任，並於二零二一年六月十一日調任)

蘇嬌華女士(行政總裁)(於二零二一年六月九日獲委任，並於二零二一年六月十一日調任)

禹來博士(於二零二一年六月九日獲委任)

陳曙鍵先生(於二零二一年六月九日獲委任)

### 非執行董事：

戴德豐博士(於二零二一年六月九日獲委任)

馬景煊先生(於二零二一年六月十一日調任，彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

### 獨立非執行董事：

馬景榮先生(彼已提呈辭任，自二零二一年七月一日起生效)

羅啟堅先生

Peter Tan先生

劉偉良先生

余亮暉先生(於二零二一年六月九日獲委任)

袁寶玉先生(於二零二一年六月九日獲委任)

鍾振雄先生(於二零二一年六月九日獲委任)

## 董事會報告書

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司已接獲各時任獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體時任獨立非執行董事均屬獨立。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司向每位董事提供載列委任條款及條件之委任函。概無董事與本公司簽有服務合約而此合約不可由本公司於一年內終止而無需給予補償（法定補償除外）。

「董事及高級行政人員履歷」詳情載於本年報第41至45頁。

### 附屬公司之董事

於截至二零二一年二月二十八日止年度，馬景煊先生於本公司部分附屬公司擔任董事職務。本公司附屬公司之其他董事包括馬健啟先生、馬景焯先生、馬健隆先生、袁柱球先生、馬景煌先生、馬維德先生及張雪萍女士。

於本報告日期，除名列上文之董事外，林曉輝博士及蘇嬌華女士亦於本公司若干附屬公司擔任董事職務。

## 董事會報告書

### 主要股東

於二零二一年二月二十八日，據董事所知，以下人士（非本公司董事或行政總裁）於股份及相關股份持有記錄於本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條之要求存置之登記冊內之權益如下：

#### 於本公司股份及購股權之好倉

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、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／ 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

\* 「第317條協議」為屬證券及期貨條例第317條範圍的協議

#### 附註：

- (1) 先施人壽保險有限公司實益擁有183,136,032股股份，佔已發行股份約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 Limited（「Win Dynamic」）實益擁有662,525,276股股份，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股額外股份中持有權益，佔本公司已發行股份的約0.40%。

## 董事會報告書

於本年報日期，據董事所知，以下人士（非本公司董事或行政總裁）於股份及相關股份持有記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條之要求存置之登記冊內之權益如下：

### 於本公司股份及購股權之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及購股權數目	約佔已發行股份百分比
美林控股有限公司	受控法團權益	公司	1,044,695,362 (附註1)	79.51
偉祿集團控股有限公司	實益擁有人	公司	1,044,695,362 (附註1)	79.51

### 附註：

- (1) 美林控股有限公司與偉祿集團控股有限公司之間存在權益重複。

謹此提述(i)偉祿集團控股有限公司（「要約人」或「偉祿」）及本公司於二零二零年五月十五日刊發內容有關進行自願有條件現金要約以收購全部股份（統稱「要約」）之聯合公佈（「該聯合公佈」）；及(ii)要約人於二零二一年六月三日刊發內容有關要約截止之公佈（統稱為「該等公佈」）。本附註所採用之詞彙與該等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股份（即由先施人壽保險持有之183,136,032股股份、由先施保險置業持有之75,608,064股股份及由先施化粧品持有之1,699,104股股份）以供根據要約接納。於二零二一年六月三日（即接納要約之最後日期），要約人已根據要約接獲有關合共1,044,695,362股股份之有效接納。因此：

- 要約人於1,044,695,362股股份中持有權益，佔本公司已發行股份之79.51%；及
- 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1,044,695,362股股份中持有權益，佔本公司已發行股份約79.51%。

## 董事會報告書

### 董事及行政總裁於股份之權益

(I) 於二零二一年二月二十八日，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淡倉，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（「標準守則」）通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

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 (附註2、5)	662,525,276 (附註1、2、4)	102,400 (附註1、2)	667,747,676 (附註3)	50.82
馬景榮先生	實益擁有人	1,240,928 (附註5)	無	無	1,240,928	0.09
羅啟堅先生	實益擁有人	2,200,400 (附註5)	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 (附註1、5)	無	667,645,276 (附註1、2、4)	667,747,676 (附註3)	50.82
Peter Tan先生	實益擁有人	40,000 (附註5)	無	無	40,000	0.00

\* 「第317條協議」為屬證券及期貨條例第317條範圍的協議

附註：

- (1) Win Dynamic實益擁有662,525,276股股份，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約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股股份中持有權益。
- (2) Win Dynamic實益擁有662,525,276股股份。馬景煊先生實益擁有5,120,000股股份。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。

## 董事會報告書

- (3) 由於馬景煊先生於其受控法團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股股份中持有權益。馬景煊先生與陳文衛先生之間因此存在權益重複。
- (4) Win Dynamic已就其662,525,276股股份提呈接納要約。
- (5) 馬景煊先生、馬景榮先生、羅啟堅先生、陳文衛先生及Peter Tan先生已分別就5,120,000股股份、1,240,928股股份、2,199,200股股份、102,400股股份及44,000股股份提呈接納要約。

### (b) 聯營公司

於二零二一年二月二十八日，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，於二零二一年二月二十八日，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有先施人壽保險有限公司之發起人股份500股及834股。

於二零二一年二月二十八日，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。

於二零二一年二月二十八日，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，於二零二一年二月二十八日，概無董事或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）之任何股份、相關股份或債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或根據標準守則通知本公司及聯交所。

## 董事會報告書

- (I) 於本年報日期，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淡倉，及任何該等權利之行使，或根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

**(a) 於股份之好倉**

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
林曉輝博士	受控法團權益	無	1,044,695,362 (附註1)	無	1,044,695,362 (附註1)	79.51
蘇嬌華女士	配偶權益	無	1,044,695,362 (附註2)	無	1,044,695,362 (附註1)	79.51
羅啟堅先生	實益擁有人	1,200	無	無	1,200	0.00

附註：

- (1) 於本年報日期，偉祿集團控股有限公司為1,044,695,362股股份之合法實益擁有人。美林控股有限公司為偉祿集團控股有限公司約74.62%權益之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股有限公司之70%已發行股本，彼被視為於1,044,695,362股股份中持有權益。
- (2) 於本年報日期，蘇嬌華女士（林曉輝博士之配偶）根據證券及期貨條例被視為於林曉輝博士被視為持有權益之1,044,695,362股股份中持有權益。

**(b) 聯營公司**

有關於本年報日期董事或本公司行政總裁或彼等任何聯繫人於聯營公司（就證券及期貨條例第XV部之含義）之任何股份、相關股份或債券中權益或淡倉之詳情與上文(I)(b)所載者相同。

於本財政年度內，本公司或其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。

# 董事會報告書

## 董事於交易、安排或合約中之權益

於本財政年度內，概無董事及彼等各自之關連實體直接或間接於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於二零二零年五月十五日，各先施公司不可撤銷地向偉祿承諾提呈或促使提呈由其擁有之全部本公司股份（即由先施人壽保險持有之183,136,032股本公司股份、由先施保險置業持有之75,608,064股本公司股份及由先施化粧品持有之1,699,104股本公司股份（分別相當於本公司當時已發行股份約13.94%、5.75%及0.13%））以供根據要約接納（統稱「先施公司之不可撤銷承諾」）。誠如偉祿日期為二零二一年五月七日之公佈所述，先施公司已根據先施公司之不可撤銷承諾提呈接納要約。

除上文所披露者外，於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零二一年二月二十八日止年度內，除董事因代表本公司及／或本集團權益而獲委聘為董事之有關業務外，根據上市規則，概無董事被視為在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 足夠公眾持股量

根據本公司公開可得資料及據董事所知，緊隨要約截止後及截至本報告日期，269,267,198股本公司股份（相當於本公司現有已發行股本約20.49%）乃由公眾人士持有（定義見上市規則），低於上市規則第8.08(1)(a)條所規定之最低公眾持股量規定（即本公司現有已發行股本之25%），因此未能符合最低公眾持股量規定。為將公眾持股量恢復至25%，偉祿將需向本公司公眾股東出售至少59,223,442股本公司股份（「有關股份」）。偉祿其後知會本公司，指視乎當前市況及計及本公司截至二零二一年二月二十八日止年度之年度業績預期將於二零二一年六月三十日刊發，其將透過公開市場出售有關股份或透過偉祿亞太證券有限公司（為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類受規管活動之持牌法團，並為偉祿之非全資附屬公司）配售有關股份，以於二零二一年七月底前恢復公眾持股量。



## 董事會報告書

鑒於上述情況，本公司已向聯交所申請於二零二一年六月三日至二零二一年七月三十一日止期間（「豁免期間」）暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條。於二零二一年六月二十八日，聯交所向本公司授出有關於豁免期間嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條之暫時豁免，惟須待刊發本公司日期為二零二一年六月二十九日之公佈後方可作實。倘本公司之情況有變，聯交所或會撤回或更改有關豁免。

本公司將於適當時候就恢復公眾持股量作出進一步公佈。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月二十九日之公佈。

### 捐款

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本集團已作出捐款約120,000港元。

### 審核委員會

於本報告日期，本公司之審核委員會包括五位成員，即本公司獨立非執行董事羅啟堅先生（審核委員會主席）、馬景榮先生、Peter Tan先生、劉偉良先生及余亮暉先生。審核委員會自其成立後定期舉行會議，並於截至二零二一年二月二十八日止年度內召開兩次會議。審核委員會之主要職責為審閱本集團之內部監控及財務報告程序（包括中期及年度財務報表）並呈遞董事會批准。本集團截至二零二一年二月二十八日止年度之經審核業績已由審核委員會審閱。

### 核數師

安永會計師事務所將任滿告退，惟續聘為本公司核數師之決議案將於舉行在即之本公司股東週年大會中提出。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零二一年六月三十日

## 董事及高級行政人員履歷

### 執行董事

#### 林曉輝博士(「林博士」)

林博士，四十七歲，已獲委任為本公司之主席兼執行董事及執行委員會主席。林博士現亦為偉祿集團控股有限公司(「偉祿」，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1196)，並為本公司控股股東)之主席兼執行董事。

林博士於二零一三年十二月取得企業家管理學會(Society of Business Practitioners)研究生文憑，二零一四年九月取得馬來西亞城市大學(City University)(前稱馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology))之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士為中國人民政治協商會議廣東省深圳市委員會委員，亦為中國人民政治協商會議深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇嬌華女士(「蘇女士」)之配偶。

#### 蘇女士

蘇女士，四十八歲，已獲委任為本公司之行政總裁兼執行董事及執行委員會成員。蘇女士現亦為偉祿之執行董事兼行政總裁。蘇女士於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院(前稱AMGT Management School)商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。蘇女士亦分別出任深圳市福田區人民代表大會代表及深圳市人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。

#### 陳曙鍵先生(「陳先生」)

陳先生，四十二歲，已獲委任為本公司之執行董事兼代理公司秘書。陳先生亦為執行委員會成員。

陳先生為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。彼於二零零一年十二月取得新南威爾斯大學商業學士學位。陳先生擁有超過18年會計及財務經驗。於二零一七年加入偉祿之前，陳先生曾受僱於三間國際鑒證公司。於二零零七年至二零零八年期間，彼曾於安永會計師事務所任職高級會計師。於二零零八年至二零一一年期間，彼於JBPB & Company(前稱致同，其後於二零一一年與香港立信德豪會計師事務所有限公司合併)任職。其後至二零一二年，陳先生於香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，最後職位為審計經理。於二零一三年至二零一六年期間，彼於致同(香港)會計師事務所有限公司任職，最後職位為高級審計經理。彼現時為偉祿的首席財務總監兼公司秘書。

## 董事及高級行政人員履歷

### 禹來博士(「禹博士」)

禹博士，六十六歲，已獲委任為本公司之執行董事兼執行委員會成員。

禹博士分別於一九九零年七月及二零零一年六月自中山大學管理學院取得工商管理碩士學位及工商管理博士學位。禹博士現任偉祿商業集團有限公司董事長。禹博士於業務管理方面擁有超過18年經驗，曾在多間公司擔任管理層職務。於二零零三年五月至二零零六年五月，禹博士曾於粵海投資有限公司(「粵海」，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：270))任職，並出任粵海集團內多個職位，即(i)粵海之董事及副總經理；及(ii)廣東天河城(集團)股份有限公司之董事長兼董事。於二零零六年六月至二零一零年十二月，禹博士在深圳市中信商業管理有限公司任職，並擔任多個職位，包括深圳市中信城市廣場投資有限公司之董事長及香港嘉信有限公司之副總經理。禹博士於二零零七年四月至二零零八年一月曾出任中信深圳(集團)公司之副總經理，並於二零零八年一月至二零一零年十二月獲委任為中信房地產股份有限公司之副總裁。其後於二零一一年一月至二零一三年八月，禹博士於鴻榮源集團有限公司(「鴻榮源」)任職，最後擔任之職位為鴻榮源之總裁。於二零一三年九月，禹博士加入廣東堅基集團(「廣東堅基」)，並在廣東堅基集團內擔任多個職位，即(i)廣東堅基集團之總裁；(ii)廣東堅基商業運營管理公司之總經理；及(iii)河源市堅基演藝有限公司之總經理。

### 非執行董事

#### 戴德豐博士(「戴博士」)

戴博士，大紫荊勳賢，GBS，SBS，太平紳士，榮譽工商管理博士，七十三歲，已獲委任為本公司之非執行董事。

戴博士現為四洲集團有限公司(股份代號：374)之創辦人、執行董事兼主席，亦為香港食品投資控股有限公司(股份代號：60)之非執行董事；上述公司均於聯交所主板上市。戴博士獲香港特別行政區政府授予香港大紫荊勳章、金紫荊星章、銀紫荊星章及太平紳士。彼亦於二零零三年至二零一八年擔任中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員，在此期間，彼於二零零八年至二零一八年擔任全國政協常委。彼現時擔任廣東省政協常委。戴博士於二零一七年獲日本政府頒授「旭日雙光章」，而在獲得此項殊榮之前，戴博士亦曾獲頒農林水產大臣獎，以表揚其在推廣日本食品方面作出的貢獻。彼現時出任多項社會公職，包括香港食品商會會長及中國食品工業協會特邀顧問。彼亦曾榮獲多個獎項，包括由香港工業總會頒發的傑出工業家獎。

## 董事及高級行政人員履歷

### 馬景煊先生

馬景煊先生，六十五歲，為本公司之非執行董事。彼於一九九零年加入本公司，分別於一九九二年及一九九三年出任本公司執行董事及總裁。彼於一九九六年調任為集團董事總經理，於二零一二年調任為本公司副主席兼行政總裁，並於二零一四年獲委任為本公司主席兼行政總裁，任期直至二零二一年六月十一日。彼擁有工商管理碩士學位。於截至二零二一年二月二十八日止年度及直至二零二一年六月十一日（即調任為非執行董事前），彼負責本集團營運之各個方面。彼與同為本公司董事之馬景榮先生為堂兄弟。於年內及直至本年報日期，彼亦為先施人壽保險、先施保險置業、先施化粧品有限公司、Win Dynamic及本公司其他多間附屬公司之董事。彼已提呈辭任本公司非執行董事職務，將於二零二一年七月一日起生效。

### 獨立非執行董事

#### 馬景榮先生

馬景榮先生，八十九歲，由一九八零年起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦分別為本公司提名委員會聯席主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼為註冊醫生，曾先後在英國、美利堅合眾國（「美國」）及香港執業逾40年。彼與同為本公司董事之馬景煊先生為堂兄弟。彼已提呈辭任本公司獨立非執行董事職務，將於二零二一年七月一日起生效。

#### 羅啟堅先生

羅啟堅先生，七十二歲，由一九九三年十二月起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零二零年四月二十七日辭任Joyce Boutique Group Limited（一間先前在聯交所主板上市之公司（前股份代號：647））的獨立非執行董事。

#### Peter Tan先生

Peter TAN先生，六十五歲，由二零一二年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為薪酬委員會聯席主席及審核委員會及提名委員會成員。彼為TLC Capital Management Pte Ltd.共同創辦人及行政總裁。彼於一九五五年出生於新加坡，於新加坡完成預科學習後於美國攻讀其學士學位及碩士學位。於一九八三年在西北大學Kellogg管理學院工商管理課程畢業後，彼開始於銀行業任職。彼亦為聯交所主板上市公司Tristate Holdings Limited（股份代號：458）之獨立非執行董事。

## 董事及高級行政人員履歷

### 劉偉良先生

劉偉良先生，六十五歲，於二零一八年三月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零一八年十二月二十日獲委任為日照港裕廊股份有限公司（一間在聯交所主板上市之公司（股份代號：6117））之獨立非執行董事，及彼於二零一九年九月十八日辭任。彼亦於二零一九年十二月三十一日辭任上海東正汽車金融股份有限公司（一間在聯交所主板上市之公司（股份代號：2718））之獨立非執行董事。彼曾於一間國際會計師事務所任職逾30年。彼為香港會計師公會及美國會計師公會會員。

### 余亮暉先生（「余先生」）

余先生，四十四歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

余先生為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。余先生於二零零零年六月取得加拿大多倫多大學商業學士學位，並於二零零五年八月取得英國倫敦大學法律學士學位。余先生於企業服務領域具有逾19年經驗。彼之職業生涯始於德勤•關黃陳方會計師行，擔任其審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司，現為該公司執行合夥人。自二零一零年、二零一二年及二零一七年起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司（股份代號：1000）、遠大中國控股有限公司（股份代號：2789）及三一重裝國際控股有限公司（股份代號：631）之公司秘書，並分別自二零一四年及二零一九年起出任偉祿（股份代號：1196）及天平道合控股有限公司（股份代號：8403）之獨立非執行董事；上述公司均為香港上市公司。

### 袁寶玉先生（「袁先生」）

袁先生，七十一歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事兼薪酬委員會聯席主席及提名委員會成員。

袁先生於一九九零年十二月取得廣東社會科學大學行政管理學士學位。袁先生曾先後於深圳市地方稅務局及深圳市國家稅務局（「深圳市國稅局」）任職共25年。於一九八四年五月，袁先生曾先擔任深圳市地方稅務局第四稅務分局副局長，其後調任至深圳市稅務局蛇口分局，先後於一九八五年八月及一九八九年三月獲任命為稅務辦公廳二處處長及督辦二處處長。於一九九四年九月至一九九五年九月，袁先生獲任命為深圳市稅務局沙頭角分局副局長。其後袁先生於一九九五年九月出任深圳市國家稅務局羅湖分局副局長及局長。於二零零零年三月，彼獲任命為深圳市寶安區國家稅務局局長及黨委書記。於二零零五年十二月及二零零八年九月，袁先生分別獲進一步任命為深圳市國稅局進出口稅收管理處處長及深圳市國稅局副巡視員。

## 董事及高級行政人員履歷

### 鍾振雄先生(「鍾先生」)

鍾先生，五十歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會成員。

鍾先生於一九九三年五月取得加拿大滑鐵盧大學數學學士學位，並於二零零一年十一月取得香港科技大學投資管理學理學碩士學位。鍾先生於二零零五年七月至二零一七年五月期間為證監會註冊持牌人，可從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動，並於金融服務業擁有超過15年證券經紀及交易經驗。彼於二零零零年二月至二零零五年六月曾任職京華山一國際(香港)有限公司，最後擔任之職位為助理銷售總監，主要負責證券及期貨合約交易。於二零零五年六月至二零一七年五月，鍾先生於KGI Hong Kong Limited(一間主要從事提供投資產品及服務、理財及個人投資服務之公司)任職投資代表，主要負責證券及期貨合約交易。於二零一二年六月，彼共同創立迅領財務有限公司(一間主要在香港從事放債業務之公司)，並自此擔任該公司董事。鍾先生亦自二零一六年一月起擔任香港物業融資總商會(前稱香港物業融資協會)榮譽財務總監，並擔任城大工商業領袖協會榮譽會長。

### 高級行政人員

李家豪先生，三十六歲，於二零一九年二月首度加入本公司擔任財務總監，並於一年後離任。其後，彼於二零二零年八月重返本公司擔任財務總監。彼於審計、財務會計、企業投資和融資以及管理方面擁有逾15年經驗。彼為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。

## 環境、社會及管治報告

先施有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）始終致力於將可持續發展方案納入其日常營運及管理。於共享成為利益相關者優先選擇之願景的同時，本公司亦致力於遵守良好的企業管治標準、保護環境、促進社區參與及社會融合，從而改善其環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）績效。

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（統稱「上市規則」）附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」所載之「不遵守就解釋」條文。報告期由二零二零年三月一日起至二零二一年二月二十八日止。除另有所指者，否則報告範圍僅限於香港的零售及辦公業務。本公司董事會（「董事會」）已審閱報告的披露內容。閣下就是次審閱以及其整體可持續發展常規提供的意見反饋對本公司至關重要。本公司致力就其表現提供公正、誠實及具透明度的描述。

### 報告原則

本公司在編製本環境、社會及管治報告時已考慮以下報告原則：

#### 重要性

本公司定期與利益相關者溝通，以更了解彼等對影響彼等的可持續發展議題的關注。在我們檢討可持續發展的情況、重要性及披露時，本公司亦會定期參考同行以及本地和地區的可持續發展準則，以確保我們在可持續發展的重點和策略上與之相應。董事會及管理層定期檢視對我們的業務和營運有重大影響的可持續發展議題，並認為在本報告內討論的議題對本集團有重大影響。

#### 量化

就本公司報告的量化資料而言，其就在適當情況下如何收集和分析相關資料提供解釋。關鍵環保績效指標包括披露比較數據，讓利益相關者根據本公司的表現進行分析。

#### 平衡

本公司的目標是維持報告的平衡，並就其表現最關鍵方面的進度及所面對的持續挑戰作出公平披露。

#### 一致性

本公司已遵循聯交所環境、社會及管治報告指引進行匯報，以讓我們可就過去的表现按年作出比較。

## 環境、社會及管治報告

### 重要性評估

基於重要性原則，本報告側重於我們業務及銷售活動的環境及社會影響。重要性評估指本公司在可持續經營層面上識別出對本公司而言屬重要的議題，而視為重要者將優先處理。本報告指出以下重要環境、社會及管治問題：

#### 環境、社會及管治層面

#### 重要環境、社會及管治議題

##### A. 環境

- A1 排放物
- A2 資源使用
- A3 環境及天然資源

- 廢氣排放
- 廢棄物管理及減少
- 能源節約
- 對天然資源的影響

##### B. 社會

- B1 僱傭
- B2 健康與安全
- B3 發展及培訓
- B4 勞工準則
- B5 供應鏈管理
- B6 產品責任
- B7 反貪污
- B8 社區投資

- 僱傭慣例
- 平等機會
- 工作場所健康與安全
- 員工培訓
- 禁止使用童工或強制勞工
- 可持續性供應鏈
- 數據私隱
- 反貪污
- 支援社區

### 董事會參與及管治

董事會負責監督本集團旗下所有營運公司的長期可持續發展。有關可持續發展風險及績效的資料及管理事宜須向董事會呈報。

本集團已根據上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》所載原則，制訂自身的企業管治守則（「企業管治守則」）。企業管治守則載列本集團所應用的企業管治原則，並不斷檢討以確保透明度、問責性及獨立性。有關詳情，請參閱「企業管治報告」章節。



# 環境、社會及管治報告

## 利益相關者參與

身為負責任的企業，我們有責任開創豐盛未來，為我們的利益相關者創造長期價值。本公司利益相關者包括股東、投資者、客戶、僱員、業務夥伴、供應商、監管機關、業內人士、慈善團體及非政府組織等。

為釐定本集團的長遠發展方向以及與利益相關者保持緊密聯繫，本公司與彼等維持具建設性的溝通，包括會議、訪談、直接電話通話、郵件及員工績效評估面談。

## A. 環境

本公司致力於經營所在地的環境及社區的長期可持續發展。據本公司所知，本公司於年內並無發現任何嚴重違反環境問題相關法例及法規（包括香港法例第603章《產品環保責任條例》）的情況。於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司於營運過程中從若干層面對其環境績效作出衡量及管理。

### A1. 排放物

#### i. 廢氣排放

空氣污染已成為城市面臨的主要問題之一。本公司認為每間公司均應承擔在解決此問題方面的責任。為緩解空氣污染，本公司已採取大量旨在控制排放量的措施。

為評估廢氣排放量，本公司已對香港境內分銷網絡之燃料消耗量進行估算。本公司擁有用於運輸貨物的車隊。基於當前交付模式，本公司持續對其業務進行檢討，以優化物流網絡之效率，從而維持經濟競爭力及環境可持續發展，如降低行駛里程及所花小時數。優化分銷網絡之效率，持續與本公司物流經理溝通，使本公司得以維持經濟競爭力及環境可持續發展。本公司繼續致力於改善燃料效率、優化運輸網絡及降低排放量。

## 環境、社會及管治報告

此外，本公司已施行以下措施：

- － 定期維護及清潔車輛
- － 低碳駕駛(如禁止引擎空轉)

因此，本公司於截至二零二一年二月二十八日止年度內排放109克硫氧化物(SO<sub>x</sub>) (二零二零年：139克)、51,742克氮氧化物(NO<sub>x</sub>) (二零二零年：69,111克)及5,092克懸浮粒子(PM) (二零二零年：6,780克)，主要由其自有車隊排放。

### ii. 廢棄物管理及減少

本公司透過對廢棄物分類及盡可能重複利用材料，不懈地致力於減少營運過程中產生的廢棄物。本公司認識到從源頭上減少廢棄物並對其分類以進行循環利用的重要性。本公司已投入持續努力，以於我們的營運邊界內施行各種廢棄物管理方案。

本公司提倡使用電子通訊，以替代紙質通訊。本公司亦推廣紙張重複使用，列印非正式文件，並將用過的碳粉盒定期返還予第三方進行回收。

此外，本公司已施行以下各種減少廢棄物的措施：

- － 於辦公室的收集點及顯眼位置張貼提示，以鼓勵廢棄物循環利用
- － 於所有印表機及複印機上張貼提示，提醒員工節約用紙
- － 運用電子功能，減少複印及列印出版物
- － 僅於必要時購買電氣及電子設備以及電池
- － 採用雙面列印
- － 妥善維護電氣及電子產品及電池，以延長使用壽命
- － 僅於必要情況下列印，並使用黑白打印

## 環境、社會及管治報告

- 重複使用舊檔案盒或運用電子方式存檔，以減少檔案盒消耗量
- 使用乾手機以減少消耗紙巾
- 減少更換垃圾袋的次數
- 修復損壞物品，盡可能避免廢棄物處理
- 搬遷或裝修時重複使用傢俱
- 重複使用節日活動(如聖誕節及農曆新年等)的裝飾材料
- 重複使用舊信封
- 重複使用單面列印紙張
- 重複使用文具用品，如回形針、文件夾、活頁夾、信封
- 使用可再裝容器裝清潔用品
- 食品貯藏室內盡可能使用可重複使用的容器、盤子、杯子及咖啡濾紙

下表列出已回收廢棄物數量(按重量計)：

已回收廢棄物	單位	二零二一年	二零二零年
廢紙回收	千克	240.00	700.00
碳粉盒回收	千克	190.51	192.78

### iii. 溫室氣體排放

本公司致力於以負責任的方式管理我們的環境足跡，利用其資源並讓員工參與改善營運過程中的環境績效。為減少本公司的溫室氣體(「溫室氣體」)排放，本公司已施行能源及資源節約措施(參閱下文「A2資源使用 - 能源節約」)。

### A2. 資源使用

#### 能源節約

全球氣候變化帶來的影響是全世界所有企業及組織必須面對及解決的挑戰。本公司致力於將其營運對環境的不利影響降至最低程度。有效利用能源將幫助本公司節約資源及應對氣候變化。

#### 電能管理

本公司於工作場所推廣綠色照明，以減少電能使用。具體包括於我們的辦公室及商店內安裝節能燈並使用節能燈泡。本公司亦鼓勵員工關掉無人使用工作場所區域內的電燈。

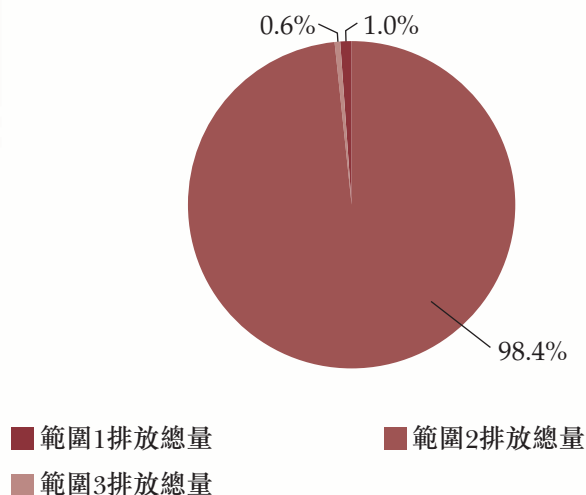
能源消耗佔我們溫室氣體排放的主要部分。為減少我們的碳足跡，本公司已施行以下措施：

- 於辦公設備上張貼提示，提醒員工使用完辦公室內的辦公設備（如複印機、印表機等）後，將其切換為待機模式
- 按照有關電器的安裝手冊中建議的電器維護時間表進行維護
- 辦公時間之外關閉電子及電氣設備的電源
- 定期維護及清潔設備
- 關閉不必要的無線連接
- 定期清理冰箱內的無用材料並除去厚冰

## 環境、社會及管治報告

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司消耗了2,773,507千瓦時的電能(二零二零年：2,867,256千瓦時)。下表載列我們於本年度內的溫室氣體排放量及能源消耗量。

溫室氣體排放



溫室氣體排放量	單位	二零二一年	二零二零年
範圍1排放總量	公噸二氧化碳當量	18.99	24.06
範圍2排放總量	公噸二氧化碳當量	1,941.45	2,007.08
範圍3排放總量	公噸二氧化碳當量	11.88	16.50
溫室氣體排放總量	公噸二氧化碳當量	1,972.32	2,047.64
溫室氣體排放總量／樓面面積	公噸二氧化碳當量／平方米	0.10	0.11
能源消耗	單位	二零二一年	二零二零年
柴油消耗	升	3,435.39	4,947.30
汽油消耗	升	3,662.84	4,061.26
電能消耗	千瓦時	2,773,507.00	2,867,256.00
電能消耗／樓面面積	千瓦時／平方米	145.01	149.91

## 環境、社會及管治報告

### A3. 環境及天然資源

受益於自然環境及資源的同時，本公司應承擔保護環境及合理利用資源的責任及義務。本公司已採取大量措施，以盡可能減少我們業務營運對自然環境產生的影響。作為零售業務，本公司向客戶推廣環保購物。本公司嚴格遵守香港法例第603章《產品環保責任條例》，就每個向消費者提供的塑膠購物袋收取1港元。

減少包裝材料的使用可帶來環境與經濟方面的雙重效益。本公司致力於優化包裝設計，令其在使用最少量包裝材料的同時符合關鍵績效標準。本公司衡量所使用的不同類型材料，以評定我們的環境績效。下表載列我們業務營運過程中的材料消耗數據：

材料消耗	單位	二零二一年	二零二零年
紙張消耗	千克	2,475.00	3,462.50
碳粉盒消耗	千克	190.51	192.78
膠袋消耗	件	117,400	197,610

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

本公司認識到遵守監管規定之重要性，以及不遵守社會問題相關法例及法規之風險。此包括但不限於香港法例第57章《僱傭條例》及平等機會委員會實施的反歧視條例。於截至二零二一年二月二十八日止年度，除本年報所披露者外，本公司並無發現任何其他嚴重違反對本公司業務及營運有重大影響的相關法例及法規的情況。

#### B1. 僱傭及勞工常規

##### 僱傭

員工是我們最具價值的資產，亦是幫助實現本公司之經濟、環境及社會目標的關鍵驅動力。本公司認為，創造能夠帶來歸屬感的工作場所可激發僱員捍衛我們的核心價值觀。本公司努力創造一種可幫助每位僱員充分發揮自身潛力並快樂工作的環境。

##### 僱傭慣例及平等機會

本公司認可僱員是幫助我們取得成功的主要貢獻者，本公司旨在藉優厚的薪酬待遇（與個人職責、資歷、經驗及表現相稱），為其僱員創造和諧的工作環境。本公司對不同年齡、性別、國籍、殘疾狀況及宗教的僱員奉行平等機會及多元化原則。就業過程中以及工作場所內嚴禁對種族、性別、宗教、國籍、身體或精神狀況、年齡、性取向和性別認同作出任何歧視行為。我們鼓勵僱員向管理層報告歧視性做法。內部表現管理系統用於客觀評核僱員的工作表現水平。觀察及評估僱員的工作行為及成就乃構成獎勵系統中的決策基礎。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司並無發現任何嚴重違反僱傭法例及法規的情況。

於二零二一年二月二十八日，本集團共僱用222名員工。

## 環境、社會及管治報告

按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員統計數據：

	二零二一年	二零二零年
香港及中國內地	222	266
(a) 按性別細分		
僱員 – 女性	157	185
僱員 – 男性	65	81
(b) 按年齡組別細分		
僱員年齡<30歲	22	42
僱員年齡30 – 50歲	92	110
僱員年齡>50歲	108	114
(c) 按僱傭類型細分		
僱員 – 兼職	19	32
僱員 – 全職	203	234



## 環境、社會及管治報告

### B2. 健康與安全

本公司十分重視員工安全及健康。本公司根據香港法例第509章《職業安全及健康條例》的規定，致力為其僱員提供安全的工作環境。本公司向僱員提供職業安全教育及培訓，以提高其安全意識。本公司亦向僱員提供醫療補貼及人壽保險。

為向本公司所有員工提供安全的工作環境，本公司已施行以下措施：

- 定期檢查本公司各場所的每個部分
- 每年為員工安排火警演習，在百貨商店及辦公室練習火災或其他緊急情況下的疏散程序

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司並無發現任何因工作關係而死亡或嚴重違反健康與安全法例及法規的情況。

鑑於二零二零年至二零二一年爆發COVID-19疫情，本集團已於工作場所實施若干健康與安全措施，以免員工及顧客受感染。我們遵照香港法例第599章《預防及控制疾病條例》的規定，要求員工於工作場所及零售店佩戴口罩。為保障員工的健康及安全，本公司在辦公場所內採取彈性工作時間及在家工作政策，並向員工提供個人防護設備以免受感染。我們禁止進行非必要出差。隨著COVID-19疫情逐步受控，各項業務根據政府規定有序恢復。

## 環境、社會及管治報告

### B3. 發展及培訓

為幫助本公司的人才充分發揮自身潛力並為他們提供所需的技能組合，本公司制定了一項綜合發展計劃。

本公司鼓勵員工的個人發展。本公司以研習班、研討會及在職培訓的形式，為員工提供有關其職位、崗位職責及經驗的結構化培訓計劃，並提供有補貼支持的適當外部專業培訓。於本年度內，員工培訓總時數為19.5（二零二零年：334.5）。於截至二零二一年二月二十八日止年度，培訓時數有所減少乃由於COVID-19疫情導致實施社交距離政策所致。

按性別及僱傭類別劃分的培訓統計數據：

按性別及僱傭類別劃分的受訓員工百分比	單位	二零二一年
<b>按性別劃分的受訓員工百分比</b>		
女性	%	9.55
男性	%	1.54
<b>按僱傭類別劃分的受訓員工百分比</b>		
高級	%	16.67
中層	%	-
督導層	%	7.41
一般	%	7.59
<b>按性別及僱傭類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數</b>		
<b>按性別劃分的每名僱員的平均受訓時數</b>		
女性	小時	-
男性	小時	0.12
<b>按僱傭類別劃分的每名僱員的平均受訓時數</b>		
高級	小時	1.92
中層	小時	-
督導層	小時	0.04
一般	小時	0.04

## 環境、社會及管治報告

### B4. 勞工準則

本公司嚴格遵守香港法例第57章《僱傭條例》，禁止其所有業務單位及供應商使用童工及強迫或強制勞工。概無僱員被逼迫違背自己的意願而工作或被強迫勞動，或受到與工作有關的任何類型的體罰或脅迫。為確保僱員符合法定最低工作年齡，在招聘過程中均需進行身份檢查。除本年報所披露者外，本集團並無發現任何其他嚴重違反童工或強制勞工的相關法律及法規的情況。

本集團絕不容忍供應鏈僱用童工及強迫勞動。本集團並無發現任何違反童工或強迫勞動的相關法例及法規的情況。一旦發現供應商有任何僱用童工或強迫勞動的情況，本公司將立即中止與其合作。

### B5. 供應鏈管理

本公司知悉我們的供應鏈所存在的社會及環境風險。為促進長遠商業利益，本公司與主要供應商維持良好關係以應對業務挑戰及符合監管要求。我們已與多家供應商建立長期關係，並確保彼等與本公司並肩負起對質量及商業道德之承諾。

就環境及社會風險而言，本公司期望業務夥伴在其業務範圍內致力提高效率以及全面合規。該等政策均為有關各方提供公開、公平及合乎道德的採購程序，為本公司來自不同地區的供應商及承包商提供平等機會。

## 環境、社會及管治報告

### B6. 產品責任

作為一間負責任的公司，本公司深知遵守與提供及使用我們的產品及服務、健康與安全、廣告、貼標籤及私隱事宜相關的法例及法規之重要性。

本公司重視個人敏感商業數據的保密性。除遵守香港法例第486條《個人資料(私隱)條例》外，本公司於僱傭條款中要求嚴格遵守本公司的資料私隱及保密政策。

為提供高質量標準的產品，本公司持續與其客戶溝通以確保我們的產品符合標準。本公司更為質量保證及回收程序設立溝通及反饋渠道。

本公司採取適當措施以保護賦予業務競爭優勢的知識產權。有一個專門的部門負責註冊本公司的自創商標及專利。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司並無發現任何嚴重違反產品及服務質量法例及法規的情況。

## 環境、社會及管治報告

### B7. 反貪污

本公司致力於遵守監管規定及最高道德準則及保持誠信公平的企業文化，以防止、監測及報告所有類型的欺詐（包括貪污），所遵守條例包括（但不限於）香港法例第201章《防止賄賂條例》。本公司期望員工以負責任及誠實的態度執行工作。所有員工須避免收取客戶或任何第三方的任何金錢、實物捐贈或禮物。

為展現我們對最高的公開、問責及誠信標準的承諾，本公司已制定書面舉報政策及匯報程序，據此可直接向我們的獨立董事匯報任何涉嫌不當行為或舞弊行為。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本公司概無發現或獲悉對本公司或其僱員提出的任何有關貪污、賄賂、利益衝突、勒索、欺詐、洗黑錢等的訴訟案件。

### B8. 社區投資

本公司透過評估及管理其業務營運對市場產生的社會影響，及支持能為其營運邊界內的社區創造有效持久利益的方案，從而實現所在社區的可持續發展。

#### 支援社區

為促進社會和諧穩定，本公司與非政府機構及慈善機構溝通，以了解社區的需求，參與社區活動，並作出捐贈以幫助有需要的群體。此外，本公司已捐款合共約120,000港元。

未來，本公司將參與更多慈善計劃，以支持包括社會福利服務及援助有困難的香港人在內的各類慈善活動。



致先施有限公司全體股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68頁至186頁的先施有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二一年二月二十八日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年二月二十八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。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 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 貴集團於截至二零二一年二月二十八日止年度錄得年內綜合虧損淨額145,697,000港元,而 貴集團的流動負債淨額為243,678,000港元。本公司亦錄得流動負債淨額264,730,000港元及負債淨額48,218,000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。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。除「與持續經營有關的重大不確定性」所述之事項外，我們亦釐定下述事項為我們報告中須要傳達之關鍵審核事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供我們在審計中處理該事項的方式。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表中重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序（包括處理以下事項而採取的程序）的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 存貨撥備

於二零二一年二月二十八日，貴集團的淨存貨結餘為42,927,000港元。存貨撥備的估計需要管理層基於存貨的性質及狀況、過往及現時之存貨賬齡分佈及貴集團之銷售策略，作出重要判斷及估計，包括對適銷性及預計售價的估計。

有關存貨撥備之重要會計判斷及估計與披露納入財務報表附註3及附註7中。

我們的程序包括對貴集團存貨的賬齡分析進行測試。我們基於貴集團的政策重新計算存貨撥備，並審核存貨撥備政策的基礎、理由和一致性，同時考慮歷史和當前存貨的賬齡資料，審核存貨的最新售價及計入現行市況，以評估存貨撥備計算中使用的假設。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 使用權資產減值之估計

於二零二一年二月二十八日，貴集團的使用權資產項下之樓宇（「使用權資產」）之賬面淨值為58,425,000港元。

管理層已就貴集團之使用權資產進行減值評估，以釐定該等資產之賬面值是否高於可收回金額。可收回金額乃按使用價值及公平值減出售成本之較高者計算。

使用價值利用來自貴集團之內部預測數據以餘下租賃期間之現金流量預測計算，故其依賴管理層的假設，例如未來表現之估計、企業開支分配及貼現率。公平值減出售使用權資產之成本反映貴集團租賃之市場估值減任何修復成本。公平值已按獨立專業外部估值師進行之估值釐定。

由於貴集團之減值審閱已於年內完成，因此已確認減值費用22,312,000港元。

有關使用權資產減值之重要判斷及估計與披露納入財務報表附註3、附註7及附註11中。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審核程序包括評估管理層於計算減值費用時所採用之方法，以及釐定該等業務之現金產生單位（「現金產生單位」）所採用之判斷是否恰當，而就使用價值計算減值評估而言，貴集團已將釐定個別店舖認定為現金產生單位。

就管理層對使用價值計算評估而言，我們透過參照過往業績估計預期增長率，比較所用折現率與相關行業之加權平均資金成本，並參考現行會計準則規定評估管理層在編製貼現現金流量時採用的方法，從而對各現金產生單位之貼現現金流量預測中所用的假設進行評估及測試。

就公平值減出售使用權資產之成本而言，我們已考慮由管理層委任之外部估值師之客觀性、獨立性及專業性，並評估租賃相關數據，包括外部估值師所使用之估計。相關程序包括將相關關鍵估計及假設與公開市場資料進行比較。我們邀請我們的內部估值專家協助我們評估估值所用之方法及關鍵假設之恰當性。

我們亦評估使用權資產之減值評估所使用假設之相關披露。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 租賃土地及自有樓宇之公平值計量

於二零二一年二月二十八日，貴集團擁有使用權資產項下租賃土地151,826,000港元，及自有資產項下之樓宇20,703,000港元，其已納入物業、廠房及設備(統稱「該等物業」)，其按公平值計量。

該等物業之公平值及相關遞延稅項影響須就管理層之重要判斷及減值計量。管理層已委任一名專業估值師協助該等物業估值及經參考外部估值師所作出之估值釐定公平值。管理層根據該等物業之預期收回方式釐定遞延稅項影響。

有關該等物業公平值之重要判斷及估計與披露納入財務報表附註3及附註11中。

就公平值計量而言，我們已審閱管理層所委任之外部估值師之勝任程度、能力及是否客觀。我們透過將關鍵估值參數(包括每平方呎可售單位比率)與市場資料進行比較，評估所採納之相關數據及假設(包括不可觀察輸入值及其他估計)。我們亦邀請我們的內部估值專家協助我們審閱估值所應用之估值方法及估值所採納之主要估值參數。就遞延稅項影響而言，我們已了解並評估管理層參考貴集團之業務計劃釐定該等物業之預期收回方式時所使用之假設。我們亦邀請內部稅務專家協助我們審閱因收回該等物業而產生之預期稅務後果。

我們隨後評估釐定公平值所使用假設之相關披露。

#### 年報所載的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 獨立核數師報告

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾育文。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座二十七樓

二零二一年六月三十日

## 綜合收益表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5	177,472	263,312
銷售成本		(91,744)	(130,513)
其他收入及收益淨額	5	2,038	10,800
證券買賣之未變現虧損淨額		(726)	(6,690)
銷售及分銷支出		(111,153)	(165,849)
一般及行政支出		(78,698)	(86,806)
其他經營支出淨額		(22,614)	(14,285)
財務成本	6	(20,257)	(19,209)
除稅前虧損	7	(145,682)	(149,240)
所得稅開支	8	(15)	(13)
本年度虧損		(145,697)	(149,253)
以下應佔：			
本公司股權持有人		(145,017)	(147,364)
非控股權益		(680)	(1,889)
		(145,697)	(149,253)
本公司股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		(0.14)港元	(0.17)港元
攤薄		(0.14)港元	(0.17)港元

## 綜合全面收益表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(145,697)	(149,253)
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	83	(61)
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	83	(61)
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	6,194	1,257
重估租賃土地及自有樓宇(附註11)	(9,020)	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	1,664	(300)
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	(1,162)	169,098
本年度全面收益／(虧損)總額	(146,776)	19,784
以下應佔：		
本公司股權持有人	(145,591)	21,329
非控股權益	(1,185)	(1,545)
	(146,776)	19,784

# 綜合財務狀況表

二零二一年二月二十八日

	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	11	231,049	336,805
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	13	24,237	22,573
按金、其他應收賬款及其他資產	14	22,702	26,540
退休金計劃資產	23	19,585	14,672
<b>非流動資產總值</b>		<b>297,573</b>	<b>400,590</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		42,927	66,289
再保險資產	17	-	7
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產	14	29,056	12,863
按公平值透過損益列賬之金融資產	15	10,677	13,364
已抵押銀行結存	18(a)	1,854	6,024
已抵押銀行存款	18(a)	101,865	113,017
現金及銀行結存	16	87,949	13,761
<b>流動資產總值</b>		<b>274,328</b>	<b>225,325</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	19	44,681	43,479
租賃負債	20	93,718	102,454
保險合約負債	21	1,206	1,214
按金、應計費用及其他應付賬款		62,825	28,387
合約負債		730	2,887
附息銀行借貸	18(a)	162,679	156,719
其他貸款	18(b)	152,167	2,136
<b>流動負債總值</b>		<b>518,006</b>	<b>337,276</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(243,678)</b>	<b>(111,951)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>53,895</b>	<b>288,639</b>

# 綜合財務狀況表

二零二一年二月二十八日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
按金、應計費用及其他應付賬款		3,934	8,390
其他貸款	18(b)	1,126	1,104
租賃負債	20	20,430	103,964
<hr/>			
非流動負債總值		25,490	113,458
<hr/>			
<b>資產淨值</b>		28,405	175,181
<hr/>			
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	24	469,977	469,977
虧絀	26	(472,954)	(327,363)
<hr/>			
		(2,977)	142,614
非控股權益		31,382	32,567
<hr/>			
<b>權益總額</b>		28,405	175,181
<hr/>			

林曉輝  
董事

陳曙鍵  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	本公司股權持有人應佔							非控股 權益 千港元	總計 千港元	
	股本 千港元	庫存股份 千港元 (附註24)	一般及 其他儲備 <sup>a</sup> 千港元	購股權 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元			儲備總額 千港元
於二零一九年三月一日	377,236	(130,221)	227,903	1,538	-	(3,453)	(444,459)	(348,692)	34,112	62,656
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(147,364)	(147,364)	(1,889)	(149,253)
本年度其他全面收益／(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	-	-	-	-	-	(300)	-	(300)	-	(300)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(407)	-	-	-	-	(407)	346	(61)
定額福利計劃之精算收益／(虧損) (附註23)	-	-	-	-	-	-	1,259	1,259	(2)	1,257
重估租賃土地及自有樓宇(附註11)	-	-	-	-	168,141	-	-	168,141	-	168,141
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	(407)	-	168,141	(300)	(146,105)	21,329	(1,545)	19,784
發行股份(附註24)	102,718	-	-	-	-	-	-	-	-	102,718
發行股份支出(附註24)	(9,977)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,977)
於購股權失效時轉撥購股權儲備	-	-	-	(1,538)	-	-	1,538	-	-	-
於二零二零年二月二十九日	469,977	(130,221)	227,496	-	168,141	(3,753)	(589,026)	(327,363)	32,567	175,181

## 綜合權益變動表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	本公司股權持有人應佔							非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	庫存股份 千港元 (附註24)	一般及 其他儲備# 千港元	資產重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	儲備/ (虧損)總額 千港元		
於二零二零年三月一日	469,977	(130,221)	227,496	168,141	(3,753)	(589,026)	(327,363)	32,567	175,181
本年度虧損	-	-	-	-	-	(145,017)	(145,017)	(680)	(145,697)
本年度其他全面收益/(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	-	-	-	-	1,664	-	1,664	-	1,664
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	720	-	-	-	720	(637)	83
定額福利計劃之精算收益(附註23)	-	-	-	-	-	6,062	6,062	132	6,194
重估租賃土地及自有樓宇(附註11)	-	-	-	(9,020)	-	-	(9,020)	-	(9,020)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	720	(9,020)	1,664	(138,955)	(145,591)	(1,185)	(146,776)
於二零二一年二月二十八日	469,977	(130,221)	228,216	159,121	(2,089)	(727,981)	(472,954)	31,382	28,405

# 於二零二一年二月二十八日，一般及其他儲備中包括應收款項10,595,000港元(二零二零年：11,315,000港元)之外匯波動儲備。

## 綜合現金流量表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損		(145,682)	(149,240)
調整：			
利息支出	6	20,257	19,209
銀行利息收入	7	(431)	(1,039)
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	7	(85)	(278)
折舊	7	80,997	95,572
物業、廠房及設備項目減值	7	22,342	14,213
聯營公司權益減值	7	5	9
其他資產減值	7	267	-
存貨撥備／(撥備撥回)	7	1,103	(543)
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	-	(213)
其他應付賬款之回撥	7	-	(489)
壞賬撇銷	7	4,320	1,295
來自出租人Covid-19相關之租金減免	7	(11,477)	-
匯兌調整		83	(61)
		(28,301)	(21,565)
存貨減少		22,259	1,150
再保險資產減少		7	17
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		(16,942)	4,120
按公平值透過損益列賬之金融資產減少		2,687	98,575
應付賬款增加／(減少)		1,202	(9,295)
保險合約負債減少		(8)	(18)
按金、應計費用及其他應付賬款增加／(減少)		29,982	(2,148)
合約負債增加／(減少)		(2,157)	1,634
退休金計劃資產變動		1,281	1,255
經營項目產生現金		10,010	73,725
已付利息		(20,257)	(19,209)
已收利息		516	1,317
已付海外稅項		(15)	(14)
經營業務產生／(動用)之現金流量淨額		(9,746)	55,819

## 綜合現金流量表

截至二零二一年二月二十八日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>投資項目現金流量</b>			
添置自置資產於物業、廠房及設備		(30)	(1,561)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	213
已抵押銀行結存減少		4,170	805
已抵押銀行存款減少／(增加)		11,152	(41,456)
應收一間聯營公司款項變動		(5)	(9)
<b>投資項目產生／(動用)之現金流量淨額</b>		<b>15,287</b>	<b>(42,008)</b>
<b>融資項目現金流量</b>			
償還銀行貸款		(200,819)	(485,220)
新增銀行貸款		206,779	451,894
新增其他貸款		150,053	73
租賃付款之本金部分		(87,366)	(91,856)
發行股份所得款項	24	-	102,718
發行股份支出	24	-	(9,977)
<b>融資項目產生／(動用)之現金流量淨額</b>		<b>68,647</b>	<b>(32,368)</b>
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>		<b>74,188</b>	<b>(18,557)</b>
年初現金及現金等價項目		13,761	32,318
<b>年終現金及現金等價項目</b>		<b>87,949</b>	<b>13,761</b>
<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			
綜合現金流量表內所列之現金及現金等價項目	16	87,949	13,761

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 1. 公司及集團資料

先施有限公司(「本公司」)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。於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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，於二零二一年二月二十八日，本公司當時之控股公司及最終控股公司為Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」，於香港註冊成立之有限公司)。於二零二一年二月二十八日後，偉祿集團控股有限公司(「偉祿」，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)為收購本公司所有已發行股份而完成自願有條件現金要約後，已成為本公司之控股公司。誠如美林控股有限公司(「美林」)提交日期為二零二一年五月十七日之權益披露中所披露，偉祿之控股公司為美林(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)。

### 2.1 呈列基準

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本集團錄得本年度虧損淨額145,697,000港元(二零二零年：149,253,000港元)。本集團之營運以銀行及其他借貸及內部資源撥付。截至二零二一年二月二十八日，本集團之流動負債淨額為243,678,000港元(二零二零年：111,951,000港元)，而本公司股權持有人應佔虧絀為2,977,000港元(二零二零年：本公司股權持有人應佔權益142,614,000港元)。本公司之流動負債淨額為264,730,000港元(二零二零年：151,588,000港元)及負債淨額為48,218,000港元(二零二零年：資產淨值75,624,000港元)。於二零二一年二月二十八日，本集團之現金及銀行結存為87,949,000港元(二零二零年：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；及(iv)物色變現本集團若干資產之機會。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。

## 2.1 呈列基準(續)

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。於二零二一年二月二十八日，本集團有未動用貿易銀行融資28,793,000港元。根據與銀行的最新溝通，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，於二零二一年二月二十八日後，本集團於二零二一年五月十日自偉祿全資附屬公司偉祿融資服務有限公司(「偉祿融資服務」)獲得新貸款152,000,000港元(「偉祿貸款」)。誠如財務報表附註37所詳述，偉祿貸款已用作償還本集團於二零二一年二月二十八日之其他貸款150,000,000港元。偉祿貸款按年利率10%計息、須於提取後12個月內償還並受限於偉祿融資服務按要求償還之權利。

於二零二一年六月十一日，本集團自偉祿獲得一筆上限為40,000,000港元之過渡貸款融資(「過渡貸款」)，用作額外營運資金。過渡貸款按香港銀行同業拆息利率加年利率1.5%計息、為無抵押並須於提取後兩個月償還。

於二零二一年六月二十九日，偉祿承諾自二零二一年六月三十日起計至少十八個月內向本集團提供持續財務支援以供本集團償還到期之債務及責任。偉祿進一步確認，彼等將不會要求償還有關財務支援金額，惟本集團於償還財務支援後自二零二一年六月三十日起計至少十八個月內擁有足夠營運資金則另作別論。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二一年二月二十八日起不少於十二個月的期間。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及其他借貸融資。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 2.1 呈列基準(續)

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(i)營運表現之合理可能變動；(ii)成功重續及持續可取得之銀行及其他借貸融資；及(iii)獲得偉祿財務支援後，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。該等調整之影響並無於該等財務報表中反映。

## 2.2 編製基準

該等財務資料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。該等財務資料乃以港元呈列，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集團截至二零二一年二月二十八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公司股權持有人之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。



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 2.3 會計政策變動及披露事項

本集團已於本年度財務報表首次採用「二零一八年財務報告之概念框架」及下列經修訂香港財務報告準則：

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	Covid-19相關之租金減免(提早採納)
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

除於下文所闡釋香港財務報告準則第16號修訂本之影響外，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。

截至二零二一年二月二十八日止年度，出租人因疫情而減低或豁免本集團所租賃之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，並選擇不就於截至二零二一年二月二十八日止年度內出租人因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11,477,000港元已透過終止確認部分租賃負債及計入截至二零二一年二月二十八日止年度之收益表入賬列為可變租賃付款。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於編製本財務報表時尚未採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 <sup>1</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（二零一一年）	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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Covid-19相關租金減免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 <sup>4,7</sup>
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>4,6</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂本	與單筆交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號修訂本	有價合約－履行合約之成本 <sup>3</sup>
二零一八年至二零二零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1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本 <sup>3</sup>

1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 並未釐定強制生效日期，惟可供採用

6 因應香港會計準則第1號修訂本，香港詮釋第5號財務報表之呈列－借貸人對包含按要求償還條款之有期貨款的分類已於二零二零年十月作出修訂，以使相關字眼一致，而結論不變

7 因應於二零二零年十月頒佈之香港財務報告準則第17號修訂本，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，其准許保險商於二零二三年一月一日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

下文載述有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號修訂本旨在以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年三月一日起前瞻性採納該等修訂本。由於該等修訂本前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂本的影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本於現有利率基準被可替代無風險利率替換時解決先前修訂本中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂本提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準。改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂本亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

本集團於二零二一年二月二十八日持有根據香港銀行同業拆息以港元計值的若干計息銀行借貸。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此可行權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂本而產生重大修改損益。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入兩者規定的不一致性作出修改。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益表內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將按未來適用基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本(二零一一年)之前的強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業會計處理作更廣泛覆核後釐定。然而，該等修訂本現時可提前採用。

香港會計準則第1號修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂本指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。預期該修訂本將不會對本集團財務報表造成重大影響。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於收益表中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂本的財務報表中所呈列的最早期間開始或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。預期該修訂本將不會對本集團財務報表造成重大影響。

香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬有償而言，履行合約之成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關之其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體於其首次應用該等修訂本的年度報告期間開始尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該修訂本將不會對本集團財務報表造成重大影響。

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

二零一八年至二零二零年週期之香港財務報告準則年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團修訂本的詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人及貸款人代表另一方支付或收取的費用。實體就首次應用該修訂本的年度報告期初或其後修訂或交換的金融負債應用該修訂本。該修訂本於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。允許提早應用。預期該修訂本將不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號**租賃**：刪除香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除應用香港財務報告準則第16號時對租賃激勵措施的潛在混淆。

## 2.5 主要會計政策概要

### 聯營公司投資

聯營公司指本集團持有其不少於20%投票權之已發行股本作為長期投資，且對其有重大影響力之實體。顯著影響力指參與被投資方財務及經營政策決策之權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之權益乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司投資(續)

本集團佔聯營公司收購後業務及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，直接對聯營公司權益確認變動時，本集團於綜合權益變動表確認其任何所佔變動(如適用)。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，將按本集團所佔聯營公司之權益抵消，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司所產生之商譽列作本集團於聯營公司權益之一部分。

倘於聯營公司投資成為於合營企業投資，保留權益不予重新計量。相反，投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力後，聯營公司之賬面值與保留投資之公平值加出售所得款項之間之差額於綜合收益表確認。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其衍生金融工具、股本投資以及租賃土地及自有樓宇。公平值為於計量日期於市場參與者之有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場發生，或如並無主要市場，則於資產或負債之最有利之市場發生。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃使用市場參與者於對資產或負債進行定價時所使用之假設予以計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者以最佳方式動用資產或向會以最佳方式動用資產之其他市場參與者出售有關資產，以產生經濟利益之能力。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

本集團針對具體情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡可能利用有關可觀察輸入值及減少使用不可觀察輸入值。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，乃根據對公平值計量整體而言屬重大之最低層級輸入值分類於公平值層級，載列如下：

- 第一層 – 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 – 基於對公平值計量而言屬重大之最低層級輸入值可觀察(不論直接或間接)之估值技巧
- 第三層 – 基於對公平值計量而言屬重大之最低層級輸入值不可觀察之估值技巧

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期末透過重新評估分類(根據對公平值計量整體而言屬重大之最低層級輸入值)，確定是否於兩個層級間發生轉移。

### 非金融資產之減值

倘資產存在減值跡象或須進行年度減值測試(除存貨、退休金計劃資產及金融資產外)，會就該項資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額按資產或現金產生單位之可使用價值及公平值扣除出售成本兩者中之較高者計算，並按個別資產釐定，除非該項資產產生之現金流入不能全然獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額以該項資產所屬之現金產生單位釐定。

資產之賬面值超逾其可收回數額時，減值虧損方予以確認。於評估可使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至現值，該折現率反映資產之貨幣時間價值及特定風險之現時市場評估。減值虧損將於其發生期間自收益表內與該等減值資產的功能相應的開支類別中扣除。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產之減值(續)

於各報告期末會評估是否有跡象顯示資產先前確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如存在有關跡象，則會就有關可收回數額作出估計。僅於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時，先前確認之資產(而非商譽)之減值虧損方可撥回，惟高出過往年度並無就該項資產確認減值虧損時所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不得撥回。該減值虧損之撥回於其發生期間計入收益表內，除非該項資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回按重估資產之有關會計政策入賬。

### 庫存股份

本集團持有之本身之股本工具(庫存股份)按成本直接於權益確認。概無就購回、出售、發行或註銷本集團本身之股本工具而於收益表確認收益或虧損。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法計算，並包括所有購買價、加工成本及其他使貨品運送至現時地點及達至現時狀態所付出之成本。可變現淨值則按估計售價減直至完成及出售所需的估計成本計算。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬計量。

金融資產於初步確認時的分類，取決於其合約現金流量情況以及本集團管理它們的業務模式。除不包含重大融資成分的貿易應收款項，或本集團對該筆貿易應收款項已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計外，本集團初步以公平值計量金融資產，加上交易成本(於金融資產並非按公平值透過損益列賬的情況下)。並不包含重大融資成分或本集團已應用權宜的貿易應收款項，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃基於下文「收益確認」載列的該等政策。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 初步確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「SPPI」)現金流量。現金流量並非SPPI之金融資產按公平值透過損益分類及計量，而不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模型釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值透過其他全面收益分類及計量之金融資產以目的為持作收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非按上述業務模式持有之金融資產乃按公平值透過損益分類及計量。

所有正常情況下買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。正常情況下買賣指於一般按規例或市場慣例設定之期間內交付資產之金融資產之買賣。

#### 後續計量

金融資產之後續計量取決於其分類，如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

金融資產其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並可能出現減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損在收益表中確認。

#### 指定按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股本定義，且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤回地將該股本投資分類為指定按公平值透過其他全面收益列賬的股本投資。有關分類乃按個別工具基準釐定。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 指定按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(股本投資)(續)

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回收益表。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於收益表確認為其他收益，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益會入賬為其他全面收益。指定按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資無須接受減值評估。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

按公平值透過損益列賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於收益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值透過其他全面收益列賬進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值透過損益列賬金融資產的股本投資股息在支付權確立，該股息相關的經濟利益將可能流入本集團及該股息的金額能可靠地計量時亦於收益表中確認為其他收益。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主合約)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值透過損益列賬，則該衍生工具與主合約分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於收益表中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或在金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬類別時方會按要求重新評估。

嵌入於混合合約(包含金融資產主合約)的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為按公平值透過損益列賬之金融資產。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分(如適用))於下列情況下將終止確認(即由本集團綜合財務狀況表內剔除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或根據一項「通過」安排,在未有嚴重延緩之情況下,已承擔向第三方全數支付已收取現金流量之責任;及(a) 本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報,或(b) 本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立一項「通過」安排,會評估其有否保留該項資產擁有權的風險及回報,以及其程度。如本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報或並無轉讓該項資產之控制權,該項已轉讓資產在本集團持續參與該項資產之前提下予以確認入賬。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

倘為就所轉讓資產提供擔保之形式持續參與有關資產,則該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值透過損益列賬的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準,按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括合約條款組成部分的自銷售所持有抵押物所得的現金流量或其他信貸加強措施。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就因未來十二個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損而作出(十二個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團在合約付款已逾期90天時認為金融資產違約。此外，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸增強措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法可能會減值，且除應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。

- 第1階段 – 自初步確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 – 自初步確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 – 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，或本集團採用未經調整重大融資成分影響的實際權宜辦法，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

對於包含重大融資成分的貿易應收款項及應收取租金，本集團採納簡化方法為其會計政策，並按上述政策計算預期信貸虧損。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認後分類為按公平值透過損益列賬之金融負債、貸款及借貸、應付賬款，或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(視乎情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸以及應付賬款，則扣除直接應佔交易成本。

#### 後續計量

金融負債之後續計量取決於其分類，如下：

#### 按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借貸)

於初步確認後，附息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，倘折現之影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時，損益透過實際利率攤銷程序於收益表內確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率不可或缺之部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表財務成本項下。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融負債

當負債責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借方但不同條款之另一筆金融負債替代，或現有負債之條款被大幅修訂，此替換或修訂被視作終止確認原來負債並確認新負債，而各賬面金額間之差額則於收益表中確認。

### 衍生金融工具

除非衍生金融工具被指定為有效對沖工具，否則會被分類為持作買賣。所有衍生工具如其公平值為正數，則以資產列賬，如公平值為負數，則以負債列賬。

持作買賣之衍生金融工具一般旨在短期內結算。該等工具初步於訂立衍生合約之日按公平值入賬並於其後以公平值重新計量。

衍生工具之公平值變動所產生之任何損益乃直接計入收益表。

### 抵銷金融工具

倘現有強制法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產與金融負債可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值或估值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購入價及將資產達至運作狀況以及運送至使用位置以作其計劃用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目開始運作後所產生之開支，如維修保養費用，一般於產生期間在收益表中扣除。倘確認條件達成，主要檢查開支可資本化計入作為重置之資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分為有特定使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊(續)

樓宇按公平值減累計折舊及減值計量。虧損已於估值日期後確認。本集團已經常進行估值以確保重估資產之公平值不會與其賬面值有重大差異。物業、廠房及設備價值之變動乃列作資產重估儲備變動處理。倘按個別資產為基準，此儲備總額不足以彌補虧絀，所超出之虧絀則自收益表中扣除。其後任何重估盈餘計入收益表，惟以過往扣除之虧絀為限。於出售重估資產時，按以往估值變現之資產重估儲備相關部分會撥入保留溢利／累計虧損作儲備變動。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用之主要年率如下：

樓宇	2%-4%
傢私、裝置及設備	10%-20%
汽車	16 $\frac{2}{3}$ %-25%
租賃物業裝修	根據租期或可使用年期，取較短期者

倘一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此該項目各部分之成本將按合理基準進行分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法會至少於各年度年結日進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重大部分)於出售時或當預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度於收益表確認之任何出售或報廢損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額之差額。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間以達至預期用途或可出售之資產)所直接產生之借貸成本,應予以資本化並列入該等資產之成本中。該借貸成本可撥充資本,直至有關資產已近乎達至擬定之用途或可出售為止。專用借貸在用於合資格資產前作短暫投資所賺取之投資收入將抵減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本於產生期間計為費用。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利,則該合約為或包含租賃。

### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款,而使用權資產指使用相關資產之權利。

### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(其為相關資產可供使用之日期)確認。使用權資產乃按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量,並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊,詳情如下:

租賃土地	55年
樓宇	2至3年

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 使用權資產(續)

倘於租賃期結束時租賃資產之擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權之行使，折舊則按資產之估計可使用年期計算。

根據本集團「物業、廠房及設備」之政策，當使用權資產與租賃土地之權益相關時，相應使用權資產初步按成本計量，其後按公平值計量。

本集團之使用權資產已計入物業、廠房及設備。

##### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之浮動租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付之罰款。並非取決於某一指數或比率之浮動租賃付款於觸發付款之事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃中隱含之利率不易確定，本集團使用其於租賃開始日期之增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債之金額會增加以反映利息之增長，並就所作出之租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期更改、租賃付款更改(即某一指數或比率發生變化而導致未來租賃付款更改)或購買相關資產之選擇權評估變更，則重新計量租賃負債之賬面值。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其樓宇之短期租賃(即自開始日期起計租期12個月或以下,並且不包含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦應用低價值資產租賃確認豁免。

當本集團就低價值資產訂立租賃時,本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團擔任出租人,其於租賃開始時(或當出現租賃修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分,本集團根據相對獨立售價基準將合約代價分配至各部分。由於其營運性質使然,租金收入於租賃期內按直線法入賬並計入於收益表中之收益內。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本會加至租賃資產之賬面值,並於租賃期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於其賺取期間內確認為收益。

相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報會轉移至承租人之租賃乃入賬為融資租賃。

當本集團為中間出租人時,分租會參考主租賃所產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃而其中本集團應用資產負債表確認豁免,本集團則會將分租分類為經營租賃。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 撥備

倘因過往事件而產生現時責任(法律或推定)，且清償該責任大有可能產生資源流出，則確認一項撥備，惟有關責任金額必須能可靠地估計。

倘若折現的影響重大，則已確認的撥備金額為預期須用以履行責任的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，計入收益表的財務成本。

倘本集團有有償合約，則合約項下的現有責任會作為撥備確認及計量。然而，在訂立個別有償合約撥備前，本集團會確認用於該合約的資產所產生的任何減值虧損。

有償合約是指為了履行合約規定之義務所產生不可避免的成本(即因合約本集團而無法避免的成本)超過預期因該合約可獲取之經濟效益。合約項下不可避免的成本反映了退出合約的最低淨成本，即履行合約的成本以及因未履行合約而產生的任何補償或處罰中的較低者。

### 以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃，以鼓勵及獎勵對本集團營運之成功作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)接獲以股份為基礎之付款形式發出之酬金，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「以股權結算交易」)。

以股權結算交易之成本乃參考授出當日之公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式定價模型釐定。

以股權結算交易之成本連同股本之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間內於僱員福利支出確認。由各報告期末直至歸屬日就以股權結算交易確認之累計費用反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作最佳估計。期內於收益表扣除或計入收益表之項目指於期初及期末確認之累計費用變動。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎之付款(續)

於釐定報酬於授出日期之公平值時並無計及服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性會被評估為本集團對最終將會歸屬之股本工具數目所作最佳估計之一部分。市場表現條件反映於授出日期之公平值。報酬隨附而並無涉及相關服務要求之任何其他條件，會被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值並會導致報酬的即時支出，除非當中亦包含服務及／或表現條件。

對由於非市場表現及／或服務條件未達成而未能最終歸屬之報酬不會確認為費用。如報酬包含市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，有關交易均被視作歸屬，惟其他所有表現及／或服務條件必須已獲達成。

當修訂以股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，倘任何修訂導致以股份為基礎之付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利，則會就此確認費用。

當以股權結算報酬註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就報酬確認之任何費用。這包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何報酬。然而，倘以一項新報酬替代已註銷報酬，並於授出當日獲指定為替代報酬，則該項註銷及新報酬會如前段所述被視為對原有報酬之修訂。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為對股份之額外攤薄。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 退休福利

本集團為合資格之僱員提供一項基金式最終薪金定額福利退休金計劃(「該計劃」)。

專業合資格獨立精算師每年以預測單位信貸精算估值法就有關僱員於報告期末所享有該計劃下本集團未來定額福利責任(「計劃責任」)之現值作出精算估值。本集團向該計劃所提供之資產(「計劃資產」)由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開保管，並於報告期末按其公平值計值。

定額福利退休金計劃所產生之重新計量(包括精算收益及虧損)、資產上限之影響(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)及計劃資產回報(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)，乃即時於財務狀況表內確認，有關扣除自或計入保留溢利／累計虧損之款項於發生期間確認於其他全面收益。重新計量概不於隨後期間重新分類至收益表。

過往服務成本乃於以下日期(以較早者為準)確認於收益表

- 計劃修訂或削減之日；及
- 本集團確認重構相關成本之日

利息淨額乃採用折現率將定額福利負債或資產淨額予以折現計算。本集團按職能於收益表「一般及行政支出」下確認定額福利負債淨額之以下變動。

- 服務成本包括現時服務成本、過往服務成本、削減之損益及非例行結算
- 利息支出或收入淨額

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 退休福利(續)

此外，本集團亦根據強制性公積金計劃條例實行一項定額供款強制性公積金(「強積金」)退休福利計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之供款乃根據強積金計劃規則按僱員基本薪金之某個百分比作出，並於須支付時自收益表內扣除。本集團之僱主供款乃於向強積金計劃作出供款時即時悉數歸屬於僱員所有。

中國大陸之附屬公司之僱員，乃中國大陸政府管理之中央退休金計劃之成員。該等附屬公司須按僱員指定薪酬之某個比率對中央退休金計劃作出供款。該等附屬公司對中央退休金計劃所承擔之唯一責任，為根據中央退休金計劃作出所需供款。

#### 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

#### 產品分類－保險合約

保險合約指本集團(保險人)與另一方(保單持有人)協定於一項特定將在未來發生之不確定事項(被保險事項)對保單持有人造成不利影響時賠償保單持有人，從而承擔重大保險風險之合約。作為一項一般指引，本集團通過對被保險事項發生後應付利益與被保險事項未發生之情況下應付利益進行比較，釐定是否有重大保險風險。保險合約亦可轉移財務風險。

一旦合約被分類為保險合約，即使保險風險於剩餘合約期間顯著下降，其於該期間仍為保險合約，除非所有權利及責任均已消除或屆滿。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 保險合約負債

#### 一般保險合約負債

一般保險合約負債於訂立合約及徵收保費時確認。該等負債稱為未付賠償撥備，乃根據於報告日期已產生但未償付之所有賠償(不論有否呈報)之估計最終成本，加計手續費計算。通知及償還若干種類之一般保險賠款可能面臨延遲，故於報告期末其最終成本不能確定得悉。

#### 未付賠償

未付賠償(包括直至報告期末後尚未呈報但已發生之賠償)以及就清償過程中估計必定直接產生之相關賠償手續費已全數作出撥備。儘管此項撥備不能作出精確之評估，但根據可取得之資料並經考慮直接賠償手續費及對其他人士可能索回之賠償而計算。賠償撥備並不就貨幣時間價值折現，且直至獲確認為必要時方進行估計通脹調整。撥備於解除或償還時終止確認。

#### 未滿期保費

未滿期保費按年內滿期保費40%之比率並經扣除再保險風險之分保保費而計算。

#### 負債充足性測試

於每個報告日期，本集團審閱其未到期風險，並按香港財務報告準則進行負債充足性測試，以釐定預期賠償是否已整體超出未滿期保費。此方法為經考慮有關非人壽保險技術條文之相關資產預期會產生之投資回報後運用未來合約現金流量之現時估計計算。倘該等估計顯示未滿期保費之賬面值不足，則不足之金額會透過於收益表設立保費不足性撥備而確認。

#### 人壽保險合約負債

於訂立合約及徵收保費時，即確認人壽保險合約負債。人壽保險合約之撥備包括未付賠償及人壽儲備。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 保險合約負債(續)

#### 人壽儲備

人壽儲備乃為承擔人壽保單未到期風險而設立，並由獨立精算師估值。由此產生之盈餘或虧絀乃轉撥至收益表或自收益表轉撥。

#### 再保險

本集團在一般業務過程中就其所有業務分出保險風險。再保險資產指應收再保險公司之結餘。可自再保險人收回之金額以與未付賠償撥備或與再保險人保單相關之已付賠償一致之方式，按相關再保險合約作出估計。

再保險資產於各報告日期作出減值檢討，或當報告年度內有減值跡象時更頻密地作出減值檢討。再保險資產獲初步確認後當有客觀證據顯示本集團未必收回所有根據合約條款應收之未付賠償，並可對本集團將自再保險人所收取金額之影響作出可靠計量時，則進行減值。減值虧損錄入收益表。

已分出之再保險安排並無減輕本集團對其保單持有人所負之責任。

已分出之再保險之保費及賠償按總數基準呈列。

再保險資產於合約權利消除或屆滿時終止確認。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在收益表以外確認之項目有關之所得稅乃於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒布或實質頒布之稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關退回或支付予稅務機關之金額計算。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項是根據資產及負債之稅基及其就財務呈報目的之賬面值之間於報告期末之所有暫時差額以負債法撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，除以下情況：

- 在交易時不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損之非業務合併交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生之遞延稅項負債；及
- 與附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可見將來不會撥回者。

就所有可予扣減暫時差額，及未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產於可能有應課稅溢利用以抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下確認，除以下情況：

- 於非業務合併交易中初次確認之資產或負債(於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 與附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷以動用暫時差額之情況下方才確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒布或實質已頒布之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計算。

當且僅當本集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收之所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，即遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

### 政府補助

政府補助在合理確保可收取且能符合政府補助的所有附帶條件的情況下，按其公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，則擬用作補償成本的補助按系統基準自成本支銷的期間確認為收入。

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

來自客戶合約之收益乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益撥回。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

#### 來自客戶合約之收益(續)

當合約包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收賬款的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾商品或服務之間的期限一年或以下的合約，交易價格並不會就重大融資部分的影響並以香港財務報告準則第15號可行權宜方法作出調整。

#### (a) 銷售貨品

銷售貨品之收益會於該資產之控制權轉移予客戶之時間點確認。

部分銷售貨品的合約為客戶提供退貨權。退貨權導致產生可變代價。就於特定期間向客戶提供退貨權的合約而言，本集團採用預期價值法估計將不會退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務報告準則第15號有關限制可變代價估計的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。預期將予退回的貨品確認為退款負債而非收入。退貨權資產(及對銷售成本作出之相應調整)亦就自客戶收回產品之權利予以確認。

#### (b) 專櫃銷售及寄售之收入

根據合約之條款，專櫃銷售及寄售之佣金收入乃於某一時間點並按客戶銷售之若干百分比確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

#### 來自其他來源之收益

租金收入，按租出期間佔租期之比例計算。

證券買賣投資之已變現收益／虧損淨額，於交易日確認。

保險保費收入，於保單簽發時確認。

#### 其他收入

利息收入，以累計基準採用實際利率法將金融工具在預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入，於確定股東收取款項之權利、與股息相關的經濟利益將可能流入本集團且股息金額能可靠地計算時確認。

#### 合約負債

合約負債於本集團將相關貨品或服務轉讓前向客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。

合約負債於本集團根據合約履行時(即轉讓相關貨品或服務之控制權予客戶時)確認為收益。

#### 外幣

此等財務報表乃以港元(即本公司之功能貨幣)呈列。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表之科目乃以該功能貨幣列值。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易當日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於收益表確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生之損益按與該項目確認公平值變動損益一致的方式處理(即公平值損益在其他全面收益或收益表確認之項目之換算差額亦分別在其他全面收益或收益表中確認)。

於終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預付款或預收款，本集團就每筆預付代價之付款或收款釐定交易日期。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣並非為港元。於報告期末，該等實體之資產及負債已按報告期末適用之匯率換算為港元，彼等之收益表已按年內加權平均匯率換算為港元。產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備中累加。出售一項業務時，與該特別外國業務有關之部分其他全面收益於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

於下列情況下，有關人士將為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士
  - (i) 控制本集團或共同控制本集團；
  - (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員利益而設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體為(a)所界定人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所界定人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理服務。

### 現金及現金等價項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價項目指庫存現金及活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金的短期高流動性投資(該投資受非重大價值變動風險影響並於購入後短時間(一般少於三個月)內到期)，扣減須按要求償還並構成本集團現金管理之組成部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存指庫存現金及銀行存款，包括無限制用途之定期存款。

### 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收益、開支、資產與負債之呈報金額及其隨附披露以及或然負債之披露事宜之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致未來需對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有最重大影響：

#### 本集團持有不足多數投票權之實體之綜合

本公司認為其控制先施人壽保險有限公司（「先施人壽保險」）及其附屬公司（「先施人壽保險集團」）、先施保險置業有限公司（「先施保險置業」）及其附屬公司（「先施保險置業集團」）及先施化粧品有限公司（「先施化粧品」），儘管僅擁有該等公司不足50%投票權。原因為本公司是先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品之單一最大股東，分別擁有彼等48.09%、40.67%及37.15%直接股權。基於本公司於先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品之絕對持股規模、擔任先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品之投資之主事人之其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度以及先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品之股東會議之投票模式之過往記錄，董事認為，本集團已自獲得控制權當日起對先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品進行控制。本集團已分別按其56.96%、57.98%及62.37%有效股權綜合先施人壽保險集團、先施保險置業集團及先施化粧品之財務報表，而將餘下分別為43.04%、42.02%及37.63%之股權入賬列為非控股權益。

#### 估計之不確定性

下文陳述於報告期末極可能導致資產與負債之賬面值於下一年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及導致估計不可靠之其他重要因素。



### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 物業、廠房及設備減值之估計

就計入物業、廠房及設備之自有資產及使用權資產而言，經考慮相關現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回數額後發現減值跡象，管理層對本集團的該等現金產生單位進行了減值審核。就減值評估而言，管理層按計算出的使用價值將個別店舖識別為現金產生單位。減值虧損金額按現金產生單位之賬面值與其可收回金額之間的差額計算。可收回金額為使用價值與公平值減去出售成本兩者中之較高者。使用價值主要根據預期增長率或損耗率在內按適當反映現時市場對貨幣時間價值及現金產生單位特定風險評估的貼現率折現至其現值對未來現金流量作出評估。若實際未來現金流量低於或高於預期，或事實及情況有不利變動導致釐定使用價值而言之估計未來現金流量下調，將會產生進一步減值虧損或轉回減值虧損。計算公平值減去出售成本乃以市場租金之可用數據，及貼現為市場租金現值淨額減任何轉讓或恢復成本為基準。有關物業、廠房及設備減值之其他詳情載於財務報表附註11。

##### 存貨撥備之估計

本集團於報告期末審閱賬齡分析，並根據存貨的性質及狀況、市場性及估計售價、過往及現時之存貨賬齡分佈及本集團之銷售策略釐定存貨撥備。於二零二一年二月二十八日，存貨之賬面值為42,927,000港元(二零二零年：66,289,000港元)。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 租賃土地及自有樓宇之公平值之估算

當活躍市場上缺乏相似物業之現價時，本集團會考慮不同來源之資料，其中包括：

- (a) 不同性質、條件或地點之物業於活躍市場之現價，並已作出調整以反映不同之處；
- (b) 在較不活躍市場上相似物業之近期價格，已作出調整以反映該等價格自交易日以來發生之任何經濟狀況變化；及
- (c) 按未來現金流量之可靠估計計算之已貼現現金流量預測，以任何現有租賃及其他合約之條款，以及(倘可能)外部證據(例如在同一地點及條件之類似物業之現行市場租金)為依據，並使用貼現率反映現行市場對現金流量金額及時間之不確定性之評估。

計入物業、廠房及設備之租賃土地(使用權資產項下)及樓宇(自有資產項下)(統稱「該等物業」)於二零二一年二月二十八日之賬面值分別為151,826,000港元(二零二零年：165,807,000港元)及20,703,000港元(二零二零年：22,388,000港元)。有關進一步詳情(包括用作公平值計量及敏感值分析之主要假設)均於財務報表附註11提述。

##### 與租賃土地及自有樓宇有關的遞延稅項

遞延稅項負債及遞延稅項資產的計量須反映本集團預期在報告期末用作收回或償付其資產及負債賬面值的方式將會產生的稅務後果。就該等物業而言，管理層須作出重大判斷以釐定該等物業的預期收回方式(即本集團預期透過出售或使用方式收回資產)。根據本集團的業務計劃及管理層所展開的業務，管理層已釐定該等物業將以出售方式收回。因此，與該等物業有關的遞延稅項負債乃按銷售收回基準計量且於二零二一年二月二十八日並無確認遞延稅項(二零二零年：無)。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 退休金及其他退休福利

本集團責任、計劃資產公平值及定額福利成本之釐定乃由本集團委聘之獨立精算師，根據其計算該等款項時採納之若干假設釐定。有關假設包括(其中包括)折現率、計劃資產之預期回報、薪資及退休金增長率及僱員之平均剩餘工作年期。根據本集團退休金責任之會計政策，與本集團假設不符之實際結果於發生時即時確認於其他全面收益。本集團認為，精算師之假設屬合理及適當，本集團實際經歷之重大差異或本集團假設之重大變動可能對其退休金及其他退休責任造成重大影響。於二零二一年二月二十八日，退休金計劃資產之賬面值為19,585,000港元(二零二零年：14,672,000港元)。

##### 非上市股本投資之公平值

非上市股本投資乃根據以市場為基礎估值技術進行估值，詳情載於財務報表附註32。估值需要本集團釐定可資比較公眾公司(同業)、選取價格倍數及作出有關缺乏市場流通性之折讓之估計。本集團將該等投資之公平值歸類為第三級。於二零二一年二月二十八日，非上市股本投資之公平值為24,237,000(二零二零年：22,573,000港元)。其他詳情載於財務報表附註13。

## 4. 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及提供一般及人壽保險。

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溢利／(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／(開支)及財務成本。

分類資產並不包括已抵押銀行結存、已抵押銀行存款以及現金及銀行結存，乃由於該等資產按組別基準管理。

分類負債並不包括付息銀行借貸及其他貸款，乃由於該等負債按組別基準管理。

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。

截至二零二零年二月二十九日止年度之分類資料中的若干金額已獲重新分類，以符合本年度之呈列。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 4. 分類資料(續)

### (a) 經營分類

下表為截至二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九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	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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	176,694	263,110	6	(3,543)	772	3,745	-	-	177,472	263,312
內部分類銷售	-	-	-	-	33,037	31,818	(33,037)	(31,818)	-	-
其他收益	564	2,230	1,086	7,523	11	34	-	-	1,661	9,787
總計	177,258	265,340	1,092	3,980	33,820	35,597	(33,037)	(31,818)	179,133	273,099
分類業績	(108,490)	(109,997)	(8,923)	(12,028)	(16,767)	(22,450)	-	-	(134,180)	(144,475)
利息收入及未分配之收益淨額									377	1,013
財務成本(租賃負債利息除外)									(11,879)	(5,778)
除稅前虧損									(145,682)	(149,240)
所得稅開支									(15)	(13)
本年度虧損									(145,697)	(149,253)
分類資產	186,981	281,654	15,073	18,956	211,216	224,321	(33,037)	(31,818)	380,233	493,113
未分配之資產									191,668	132,802
資產總值									571,901	625,915
分類負債	235,154	311,720	4,612	303	20,795	10,570	(33,037)	(31,818)	227,524	290,775
未分配之負債									315,972	159,959
負債總值									543,496	450,734

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 4. 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	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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他分類資料：										
折舊	74,102	83,683	-	-	6,895	11,889	-	-	80,997	95,572
物業、廠房及設備項目減值	16,339	10,816	-	-	6,003	3,397	-	-	22,342	14,213
其他資產減值	-	-	-	-	267	-	-	-	267	-
物業、廠房及設備之 資本開支	30	1,561	-	-	-	60	-	-	30	1,621
出售物業、廠房及設備 項目之收益	-	(213)	-	-	-	-	-	-	-	(213)
存貨撥備/(撥備撥回)	1,103	(543)	-	-	-	-	-	-	1,103	(543)
聯營公司權益減值	-	-	-	-	5	9	-	-	5	9
註銷壞賬	4,320	1,262	-	-	-	33	-	-	4,320	1,295
撥回其他應付賬款	-	-	-	-	-	(489)	-	-	-	(489)

#### (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	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	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
分類收益：												
銷售予外界客戶	177,261	262,819	-	-	206	203	5	290	-	-	177,472	263,312
非流動資產	253,751	363,345	-	-	-	-	-	-	-	-	253,751	363,345

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、其他應收賬款及其他資產。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 4. 分類資料(續)

### (c) 有關主要客戶之資料

截至二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止年度，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。

## 5. 收益、其他收入及收益淨額

### (a) 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收益		
銷售貨品－自有貨品	133,575	204,754
專櫃銷售及寄售之收入	43,119	58,356
來自其他來源之收益		
證券買賣之已變現收益／(虧損)淨額	6	(3,543)
租金收入	770	3,738
總保險合約保費收益	2	7
	<b>177,472</b>	<b>263,312</b>

### 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。

## 5. 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)

##### 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。

##### 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730,000港元(二零二零年：2,887,000港元)於二零二一年二月二十八日分配至餘下履約責任，將於一年內確認為收益。於截至二零二一年二月二十八日止年度內，由於有更多客戶積分被使用或過期，故合約負債有所減少。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收益：		
客戶積分計劃	2,887	1,253



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

#### (b) 其他收入及收益淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	431	1,039
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	85	278
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息	999	7,239
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	213
其他應付賬款之回撥	-	489
外匯收益／(虧損)淨額	(54)	103
政府補助*	420	-
其他	157	1,439
	<b>2,038</b>	<b>10,800</b>

\* 該項收入並無未達成之條件或或然事件。

### 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸利息	4,309	5,712
租賃負債利息	8,378	13,431
其他貸款利息	7,570	66
	<b>20,257</b>	<b>19,209</b>

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售存貨成本	90,640	131,054
存貨撥備／(撥備撥回)	1,103	(543)
再保險人之股份比例及佣金，扣除未滿期保費變動淨額	1	2
<b>銷售成本</b>	<b>91,744</b>	<b>130,513</b>
折舊	80,997	95,572
核數師酬金	3,330	2,930
僱員福利支出(不包括董事及行政總裁酬金)(附註27)：		
工資及薪金	35,832	66,420
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用1,296,000港元 (二零二零年：1,304,000港元)	2,962	3,812
減：政府補助(附註)	(11,660)	-
	<b>27,134</b>	<b>70,232</b>

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 7. 除稅前虧損(續)

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
聯營公司權益減值*	5	9
壞賬撇銷	4,320	1,295
有關租賃物業之其他收費	25,136	20,796
未計入租賃負債計量之租賃付款(附註20(c))	364	7,740
物業、廠房及設備項目減值* <sup>△</sup>	22,342	14,213
其他資產減值	267	—
出售物業、廠房及設備項目之收益**	—	(213)
證券買賣之已變現虧損／(收益)淨額	(6)	3,543
承銷溢利	(1)	(5)
銀行利息收入**	(431)	(1,039)
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入**	(85)	(278)
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息**	(999)	(7,239)
外匯虧損／(收益)淨額**	54	(103)
其他應付賬款之回撥**	—	(489)
來自出租人Covid-19相關之租金減免(附註20(b))	(11,477)	—

\* 該等金額已計入綜合收益表之「其他經營支出淨額」內。

\*\* 該等金額已計入綜合收益表之「其他收入及收益淨額」內。

<sup>△</sup> 該等金額包括使用權資產減值22,312,000港元(二零二零年：12,789,000港元)。

附註：

來自香港政府「保就業」計劃之政府補貼8,220,000港元(二零二零年：無)及3,440,000港元(二零二零年：無)已分別列入綜合收益表之「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。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 8. 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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－香港	-	-
即期－其他地區		
本年度開支	15	13
本年度稅項總開支	15	13

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地方之法定稅率計算之除稅前虧損之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	(145,682)	(149,240)
按法定稅率計算之稅項	(24,348)	(25,070)
毋須課稅收入	(300)	(895)
不可扣稅開支	6,511	2,255
未確認之遞延稅項	(98)	(94)
未確認之稅項虧損	18,250	23,817
按本集團實際稅率計算之稅項開支	15	13

本集團於香港產生之稅項虧損約為1,904,532,000港元（二零二零年：1,795,651,000港元），該稅項虧損可無限期供本集團用作抵銷日後應課稅溢利。由於本公司及其若干附屬公司已有一段時間錄得虧損，故稅項虧損並未被確認為遞延稅項資產。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 9. 股息

本公司董事會（「董事會」）不建議派付截至二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止年度之股息。

### 10. 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145,017,000港元（二零二零年：147,364,000港元）及普通股加權平均數1,053,519,360股（二零二零年：891,605,524股）計算。用於計算截至二零二一年二月二十八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（二零二零年：260,443,200股）。

於截至二零二一年二月二十八日止年度，本集團並無已發行之潛在攤薄普通股。

由於年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。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 11. 物業、廠房及設備

	自有資產				使用權資產			
	樓宇 千港元	傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總額 千港元	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	總額 千港元	總額 千港元
二零二一年二月二十八日								
成本或估值：								
於二零二零年三月一日	22,388	19,293	73,060	114,741	165,807	249,627	415,434	530,175
添置	-	30	-	30	-	-	-	30
租賃變更	-	-	-	-	-	6,573	6,573	6,573
撇銷	-	(727)	(54)	(781)	-	-	-	(781)
重估調整	(888)	-	-	(888)	(8,132)	-	(8,132)	(9,020)
重估時撥回	(797)	-	-	(797)	(5,849)	-	(5,849)	(6,646)
於二零二一年二月二十八日	20,703	18,596	73,006	112,305	151,826	256,200	408,026	520,331
累計折舊及減值：								
於二零二零年三月一日	-	19,293	72,944	92,237	-	101,133	101,133	193,370
本年度撥備	797	-	21	818	5,849	74,330	80,179	80,997
減值	-	30	-	30	-	22,312	22,312	22,342
撇銷	-	(727)	(54)	(781)	-	-	-	(781)
重估時撥回	(797)	-	-	(797)	(5,849)	-	(5,849)	(6,646)
於二零二一年二月二十八日	-	18,596	72,911	91,507	-	197,775	197,775	289,282
賬面淨值：								
於二零二一年二月二十八日	20,703	-	95	20,798	151,826	58,425	210,251	231,049

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 11. 物業、廠房及設備(續)

	自有資產				使用權資產			
	樓宇 千港元	傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總額 千港元	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	總額 千港元	總額 千港元
二零二零年二月二十九日								
成本或估值：								
於二零一九年三月一日	6,234	45,015	97,837	149,086	45,718	292,083	337,801	486,887
添置	-	396	1,165	1,561	-	60	60	1,621
租賃變更	-	-	-	-	-	(42,516)	(42,516)	(42,516)
出售	-	(564)	-	(564)	-	-	-	(564)
撤銷	-	(25,554)	(25,942)	(51,496)	-	-	-	(51,496)
重估調整	19,984	-	-	19,984	148,157	-	148,157	168,141
重估時撥回	(3,830)	-	-	(3,830)	(28,068)	-	(28,068)	(31,898)
於二零二零年二月二十九日	22,388	19,293	73,060	114,741	165,807	249,627	415,434	530,175
累計折舊及減值：								
於二零一九年三月一日	2,975	45,015	97,737	145,727	21,816	-	21,816	167,543
本年度撥備	855	37	84	976	6,252	88,344	94,596	95,572
減值	-	359	1,065	1,424	-	12,789	12,789	14,213
出售	-	(564)	-	(564)	-	-	-	(564)
撤銷	-	(25,554)	(25,942)	(51,496)	-	-	-	(51,496)
重估時撥回	(3,830)	-	-	(3,830)	(28,068)	-	(28,068)	(31,898)
於二零二零年二月二十九日	-	19,293	72,944	92,237	-	101,133	101,133	193,370
賬面淨值：								
於二零二零年二月二十九日	22,388	-	116	22,504	165,807	148,494	314,301	336,805

於二零二一年二月二十八日，本集團之租賃土地及自有樓宇賬面總值為172,529,000港元(二零二零年：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18(a))。

## 11. 物業、廠房及設備(續)

附註：

### (a) 物業、廠房及設備之減值評估

年內，本集團管理層已識別持續經營不善的若干店舖並對該等店舖之可收回金額進行估計，各店舖均為一項獨立的現金產生單位。根據使用價值計算，已於本年度將該等店舖之自有資產賬面值撇減30,000港元(二零二零年：1,424,000港元)。於二零二一年二月二十八日，該等自有資產可收回金額合計為零(二零二零年：零)。各現金產生單位的估計可收回金額乃於現金流量預測應用貼現率11.1%(二零二零年：9%)釐定。

此外，本集團管理層亦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，使用公平值減出售成本估計使用權樓宇之可收回金額。根據可收回金額，使用權樓宇賬面值已撇減22,312,000港元(二零二零年：12,789,000港元)。公平值計量獲歸類為第三級。

以下為估值使用權樓宇時所使用之估值技術及主要輸入數據概要：

估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍
二零二一年二月二十八日 貼現現金流量法	估計租賃價值(每平方呎及每月) 貼現率	26港元至90港元 9.5%
二零二零年二月二十九日 貼現現金流量法	估計租賃價值(每平方呎及每月) 貼現率	31港元至95港元 10%

### (b) 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二零二一年二月二十八日重估為172,529,000港元(二零二零年：188,195,000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。於截至二零二一年二月二十八日止年度，上述重估產生之重估虧損9,020,000港元(二零二零年：盈餘168,141,000港元)已於其他全面收益中確認。



## 11. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

### (b) 重估租賃土地及自有樓宇(續)

倘該等租賃土地及自有樓宇按歷史成本減累計折舊入賬，則其賬面值將分別約為22,033,000港元及3,004,000港元(二零二零年：22,967,000港元及3,132,000港元)。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。

於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日，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。

#### 租賃土地及自有樓宇之賬面值對賬

	自有樓宇 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
於二零一九年三月一日之賬面值	3,259	23,902	27,161
由於在二零一九年三月一日有關重估模式 之會計政策變動而確認之第三級重估收益	20,899	153,260	174,159
於二零一九年三月一日之賬面值及公平值 年內折舊	24,158 (855)	177,162 (6,252)	201,320 (7,107)
於二零二零年二月二十九日重估 之第三級重估虧損	(915)	(5,103)	(6,018)
於二零二零年二月二十九日及 二零二零年三月一日之賬面值及公平值 年內折舊	22,388 (797)	165,807 (5,849)	188,195 (6,646)
於二零二一年二月二十八日重估之 第三級重估虧損	(888)	(8,132)	(9,020)
於二零二一年二月二十八日之賬面值及公平值	20,703	151,826	172,529

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 11. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

#### (b) 重估租賃土地及自有樓宇(續)

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：

物業類別	估值技術	不可觀察輸入值 (即平均單位市場租金)
二零二一年二月二十八日		
香港		
- 倉庫	市場法	4,091港元/平方呎
二零二零年二月二十九日		
香港		
- 倉庫	市場法	4,471港元/平方呎

每平方呎估計價格獨立大幅增加(減少)將導致線性基礎之公平值大幅增加(減少)。

### 12. 於聯營公司權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應估資產淨值(商譽除外)	-	-
應收聯營公司	9,926	9,921
減值撥備 <sup>#</sup>	(9,926)	(9,921)
	-	-

<sup>#</sup> 於二零二一年二月二十八日，總賬面值達9,926,000港元(二零二零年：9,921,000港元)(未扣除減值虧損)之應收一間聯營公司款項確認減值總額達9,926,000港元(二零二零年：9,921,000港元)，乃因相關聯營公司多年來蒙受虧損。該減值撥備已計入聯營公司資產淨值及經營業績。

聯營公司結存是無抵押、免息及並不會於報告期末後十二個月內償還。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 12. 於聯營公司權益(續)

聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立地區	持有已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權益百分比	主要業務
CPE Investments Limited	公司	英屬處女群島	每股面值1美元 之普通股	50.00	投資控股

本集團聯營公司之財務資料(摘錄自其管理賬目)概列於下表：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值	-	-
負債總值	(17,172)	(15,800)
除稅前虧損	(5)	(9)

由於本集團應佔聯營公司的虧損超過本集團於聯營公司的權益，且本集團並無義務承受進一步虧損，故本集團已終止確認其應佔聯營公司的虧損。本集團於本年度應佔聯營公司的未確認虧損及本集團累計未確認應佔虧損金額分別為3,000港元(二零二零年：應佔虧損5,000港元)及9,641,000港元(二零二零年：9,638,000港元)。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 13. 指定為按公平值透過其他全面收益列賬的股本投資

指定為按公平值透過其他全面收益列賬的股本投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市投資 – 按公平值：		
The Wing Sang Co. Ltd	840	810
Oriental Finance (HK) Limited及贏時通汽車租賃有限公司	2,900	3,815
The Sincere Department Store Limited	20,497	17,948
	<b>24,237</b>	<b>22,573</b>

上述股本投資不可撤銷地指定為按公平值透過其他全面收益列賬，原因為本集團認為該等投資屬於戰略性質。

### 14. 預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預付款項、按金及其他應收賬款	(a)	47,337	34,715
其他資產	(b)	4,421	4,688
		<b>51,758</b>	<b>39,403</b>
減：分類為即期部分之款項		<b>(29,056)</b>	<b>(12,863)</b>
分類為非即期部分之款項		<b>22,702</b>	<b>26,540</b>

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 14. 預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產(續)

附註：

#### (a) 預付款項、按金及其他應收賬款

預付款項、按金及其他應收賬款包括租金按金36,876,000港元(二零二零年：28,442,000港元)以及有關客戶使用信用卡結算之銷售的應收信用卡公司款項2,124,000港元(二零二零年：1,286,000港元)。

於報告期末，根據發票日期，應收信用卡公司款項之賬齡為一個月內。

本集團於各報告日期通過考慮已公佈信貸評級的可比公司之違約可能性進行減值分析(倘適用)。倘無法識別具有信貸評級的可比公司，預期信貸虧損通過參考本集團過往虧損記錄使用虧損率法進行估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及預測未來經濟狀況。於二零二一年二月二十八日，本集團估計其他應收賬款之虧損率屬微乎其微，並無作出任何減值(二零二零：無)。

#### (b) 其他資產

其他資產指分類為無形資產的會所債券投資2,421,000港元(二零二零年：2,688,000港元)及按公平值透過損益列賬之金融資產2,000,000港元(二零二零年：2,000,000港元)。無形資產被視為具有無限使用年期，並按成本減任何減值虧損列值。於截至二零二一年二月二十八日止年度，由於會所債券投資的賬面值超過其公平值減出售成本，故確認減值虧損267,000港元(二零二零年：無)。

若干會所債券被分類為按公平值透過損益列賬之金融資產，原因為該等債券之合約現金流量並非僅支付本金及利息。該等債券之公平值乃基於相應會所報市價。

### 15. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上市投資－按公平值	4,912	6,572
其他投資－按報價	5,765	6,792
	<b>10,677</b>	<b>13,364</b>

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 15. 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

以上投資於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日分類為按公平值透過損益列賬之金融資產，原因為該等投資為持作買賣。

於報告期末，公平值合共約4,912,000港元(二零二零年：6,572,000港元)之持作買賣投資被抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行融資(附註18(a))。

### 16. 現金及銀行結存

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
庫存現金及銀行存款	87,949	13,761

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存為910,000港元(二零二零年：1,221,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權開展外幣兌換業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按以每日銀行活期存款利率為基準之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，按各短期定期存款之利率賺取利息。銀行結存及定期存款存儲在信譽良好之銀行，近期並無拖欠。

### 17. 再保險資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
再保險人應估保險合約負債(附註21)	-	7

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 18. 附息銀行借貸及其他貸款

#### (a) 附息銀行借貸

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率 %	到期日	千港元	實際利率 %	到期日	千港元
即期						
有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 ([HIBOR]) +1.5	二零二一年	162,679	HIBOR+ 1.75至1.5	二零二零年	150,973
有抵押銀行貸款	-	-	-	3.25	二零二零年	5,746
			162,679			156,719

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分析為：		
於一年內或按要求	162,679	156,719

附息銀行借貸以港元計值。

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1,854,000港元(二零二零年：6,024,000港元)之若干銀行結存及達101,865,000港元(二零二零年：113,017,000港元)之定期存款抵押；
- (ii) 本集團公平值合共約4,912,000港元(二零二零年：6,572,000港元)之若干有價證券抵押(附註15)；及
- (iii) 本集團於報告期末賬面值合共約172,529,000港元(二零二零年：188,195,000港元)之若干租賃土地及自有樓宇按揭(附註11)。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 18. 附息銀行借貸及其他貸款(續)

### (b) 其他貸款

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他貸款	<i>i</i>	3,293	3,240
來自貸款人(定義見下文)之貸款	<i>ii</i>	150,000	–
		153,293	3,240
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分 之款項		(152,167)	(2,136)
分類為非即期部分之款項		1,126	1,104
		153,293	3,240

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分析為：		
於一年內或按要求	152,167	2,136
於第二年	1,126	1,104
	153,293	3,240

#### 附註：

- (i) 其他貸款為無抵押、按年利率2%(二零二零年：2%)計息並須按要求償還，毋須於報告期後未來十二個月內償還之1,126,000港元(二零二零年：1,104,000港元)除外。該等結餘以港元計值。
- (ii) 於二零二一年二月十八日，本集團與一間獨立於本集團及其關連人士之金融機構(「貸款人」)在貸款融資協議中提取150,000,000港元貸款(統稱「該融資」)。作為該融資的條件之一，本公司已以貸款人為受益人簽立債務證券，其(i)以本公司固定物業及資產作第一固定抵押；及(ii)以本公司承擔之所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押。該融資項下貸款以港元計值，並已於截至二零二一年二月二十八日止年度內獲全數提取。該貸款按年利率16%計息，並須自提取日期起計18個月內或按要求償還。於報告期末後，該貸款已於二零二一年五月十二日全數償還。進一步詳情載於財務報表附註37。



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 19. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至三個月	40,173	37,246
四至六個月	1,551	4,775
七至十二個月	1,027	147
超過一年	1,930	1,311
	<b>44,681</b>	<b>43,479</b>

### 20. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之倉庫、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年內變動已披露於財務報表附註11。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 20. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### (b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初之賬面值	206,418	340,730
添置	-	60
年內確認之累增利息(附註6)	8,378	13,431
付款	(95,744)	(105,287)
租賃變更	6,573	(42,516)
來自出租人Covid-19相關之租金減免	(11,477)	-
於年末之賬面值	114,148	206,418
分析為應付賬款：		
一年內	93,718	102,454
第二年	20,430	86,600
第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	17,364
於年末之賬面值	114,148	206,418
減：即期部分	(93,718)	(102,454)
非即期部分	20,430	103,964

租賃負債之到期日分析已披露於財務報表附註33。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 20. 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益扣除／(計入)之租賃相關金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債利息	8,378	13,431
使用權資產之折舊費用	80,179	94,596
使用權資產之減值費用	22,312	12,789
短期租賃相關開支	56	—
與餘下租期於二零二零年二月二十九日或之前屆滿之 其他租賃有關之開支(計入銷售及分銷開支)	—	7,089
未計入租賃負債計量之可變租賃付款(計入銷售及分銷開支)	308	651
來自出租人Covid-19相關之租金減免	(11,477)	—
於損益確認之總額	99,756	128,556

(d) 租賃現金流出總額已披露於財務報表附註28(b)。

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租部分地區的若干物業。本集團於年內確認租金收入770,000港元(二零二零年：3,738,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。其中一項經營租賃之合約安排已於去年末到期。於二零二一年二月二十八日，本集團根據與承租人訂立之一內年不可撤銷經營租賃而在未來期間應收的未貼現分租款項為450,000港元。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 21. 保險合約負債

	附註	二零二一年			二零二零年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元
人壽保險合約	(a)	1,206	-	1,206	1,206	-	1,206
一般保險合約	(b)	-	-	-	8	(7)	1
保險合約負債總值		1,206	-	1,206	1,214	(7)	1,207
				(附註17)		(附註17)	

(a) 人壽保險合約負債分析如下：

	附註	二零二一年			二零二零年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元
人壽儲備	(i)	1,078	-	1,078	1,078	-	1,078
賠償撥備	(ii)	128	-	128	128	-	128
		1,206	-	1,206	1,206	-	1,206

(i) 人壽儲備分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初	1,078	1,078
年內增長	-	-
年末	1,078	1,078

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 21. 保險合約負債(續)

(a) 人壽保險合約負債分析如下：(續)

(ii) 人壽保險合約賠償撥備分析如下：

	二零二一年			二零二零年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元
年初	128	-	128	128	-	128
年內產生之賠償	-	-	-	-	-	-
年內所支付賠償	-	-	-	-	-	-
年末	128	-	128	128	-	128

(b) 一般保險合約負債分析如下：

	附註	二零二一年			二零二零年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元
保單持有人							
已呈報賠償及已發生但 未呈報賠償(「已發生 但未呈報」)撥備	22(d)	-	-	-	-	-	-
未滿期保費撥備	(i)	-	-	-	8	(7)	1
保險合約負債總值		-	-	-	8	(7)	1

21. 保險合約負債(續)

(b) 一般保險合約負債分析如下：(續)

(i) 未滿期保費撥備分析如下：

	二零二一年			二零二零年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應估負債 千港元	淨值 千港元
年初	8	(7)	1	26	(24)	2
年內產生之賠償	2	(2)	-	20	(18)	2
年內所支付賠償	(10)	9	(1)	(38)	35	(3)
年末	-	-	-	8	(7)	1

22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度

人壽保險

(a) 條款及條件

本集團於保險合約項下面臨的主要風險乃實際索償及償付福利或時間與預期情況不同。有關風險乃受索償頻率、程度、實際償付福利及長期索償的後續發展情況所影響。因此，本集團須確保有足夠儲備可用於應對有關負債。

本集團的人壽保險合約乃終身人壽合約。終身人壽合約乃傳統常規保險產品，投保人將於死亡或出現終生殘疾時獲得一筆一次性收益。

本集團面臨的主要風險為死亡率風險，死亡風險乃預期之外的保單持有人身亡所產生的風險。此類風險並不會因投保地區、投保風險類型或投保行業發生顯著變化。

就已投死亡或殘疾險的合約而言，可能增加整體索償率的主要因素包括傳染病、生活方式改變及天災等，此舉將導致早於預期的索償或預期索償增加。

## 22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度(續)

### 人壽保險(續)

#### (b) 主要假設

釐定負債及選擇假設時須作出重大判定。目前所採用假設乃根據過往經驗、當前內部數據、外部市場指數及反映目前可觀察市價基準以及其他已公佈資料作出。有關假設及審慎評估乃於評估日期進行釐定且並無考慮自願退保的可能有利影響。我們將會持續對有關假設進行進一步評估以確保評估的真實性及合理性。

相對敏感的負債評估主要假設如下：

#### 死亡率

死亡率假設乃基於行業標準及國家規定，根據投保人所承保的合約類型及所在地區進行釐定。有關假設能夠反映出近期歷史經驗並可作出適當調整以反映本集團的自身經驗。已就預期未來改進作出適當(並非過渡)審慎撥備。有關假設乃因性別、承銷類別及合約類型而有所不同。

死亡率增加將導致更多的索償(且有關索償可能比預期更早發生)，此舉將增加開支，減少股東的溢利。

#### 貼現率

人壽保險負債乃根據合約直接相關的預期收益與未來行政支出貼現值的總額減為滿足未來現金流出所需預期理論溢價貼現值進行釐定。貼現率以現時行業風險率為依據，並根據本集團自身的風險水平作出調整。

貼現率減少將增加保險負債價值，從而減少股東的溢利。

## 22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度(續)

### 一般保險

#### (a) 條款及條件

本集團承保一般保險之主要類別為財產損毀。該等保單下之風險通常覆蓋十二個月期間。

就一般保險合約而言，最主要的風險產生於天災。拖延索賠花費數年時間方能結算，此外亦有通脹風險。

該等風險並不會就本集團所承保的各地區的風險、所承保的風險類別及行業而出現重大變化。

就須確立賠款撥備(包括投保人呈報之賠款撥備及已發生但未呈報之賠款撥備)以涵蓋有關已發生賠款償付責任之最終成本，並按照於報告期末之已知事實而作出估計。

隨著理賠經驗累積，部分理賠會結案，但亦會出現新理賠個案，未付賠款撥備會定期持續地進行修正。未付賠款撥備不考慮就貨幣之時間價值進行貼現。

計量過程主要是通過精算及統計之預測技術之結論來推測未來之理賠成本。於若干情況下，凡缺乏可靠之歷史數據估計理賠發展，則會使用類似業務之相關基準建立理賠估計。賠款撥備按業務類別而獨立分析。此外，大額理賠個案通常由理賠員獨立地進行評估。理賠預測假設通常旨在提供最有可能發生或預計結果之最佳估計。



## 22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度(續)

### 一般保險(續)

#### (b) 假設

估計之主要假設為本集團之以往年度賠款發展之經驗，這包括於每個事故發生年度之有關平均賠款成本、理賠處理成本及理賠宗數。為評估過往趨勢不適用於未來的程度(例如一次性事件、公眾對賠款的態度、經濟條件等市場因素的變動以及產品組合、保單條件及理賠處理程序等內部因素)，會使用額外定性判斷。判斷乃用於評估外部因素如司法判決及政府立法對於預估之影響程度。

#### (c) 敏感度

保險賠款撥備對上述主要假設頗為敏感。若干假設之敏感度如司法改變和估計程序之不確定性等不可能逐一量化。此外，由於從理賠個案發生至其後之通知和最終結案而產生之時間滯後，於報告期末無法確定未付賠款撥備。

因此，最終負債將由於其後發展而改變。重新評估最終負債引致之差異，於其後之財務報表確認。

#### (d) 損失發展表

以下之複製報表展示於一段時間內，以毛額及淨額為基準呈報之賠款發展情形。

下表顯示每個連續事故發生年度後，於各報告期末累計發生之賠款之估計(包括已呈報及已發生但未呈報之賠款)，以及報告期末之累計賠款。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度(續)

#### 一般保險(續)

#### (d) 損失發展表(續)

##### 保險索償毛額

	二零一二年 及以前 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	總計 千港元
事故發生當年	3,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一年以後	3,677	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兩年以後	3,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當前估計之											
累計索償毛額	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,915
迄今累計支付毛額	(3,915)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,915)
綜合財務狀況表中之											
一般保險索償											
負債毛額總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(附註21(b))

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 22. 保險合約負債及再保險資產－條款、假設及敏感度(續)

#### 一般保險(續)

#### (d) 損失發展表(續)

##### 保險索償淨額

	二零一二年 及以前 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	總計 千港元
事故發生當年	2,717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一年以後	2,694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兩年以後	2,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當前估計之											
累計索償毛額	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,983
迄今累計支付毛額	(2,983)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,983)
綜合財務狀況表中之											
一般保險索償											
負債毛額總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(附註21(b))

## 23. 退休金計劃資產

本集團為合資格參與計劃之僱員提供一項基金式最後薪金定額福利退休金計劃（「該計劃」）。該計劃按員工退休、亡故或因喪失勞動能力而提早退休時之員工最後薪金乘以服務年期提供一次性福利。除上述者外，一筆固定退休金款項相當於應付最後薪金之50%乘以服務年期。

本集團的定額福利計劃是一項最終薪金計劃，有關計劃要求向受獨立管理的基金支付供款。該計劃的法律形式為基金，受獨立信託人管理，所持有的資產與本集團資產單獨分開。該計劃由一名（二零二零年：兩名）信託人管理。信託人負責確保該計劃根據信託契據及規則管理，並代表全體成員公平、審慎及誠信行事。

信託人定期審核投資策略及資金狀況。投資產品組合為由35%權益及65%債務工具混合而成（二零二零年：由28%權益及72%債務工具混合而成）。

計劃受利率風險、投資風險及薪金風險的影響。

最近期之定額福利責任之現值的精算估值乃由獨立合資格專業估值師韜睿惠悅香港有限公司於二零二一年二月二十八日採用預測單位信貸精算估值法進行。

(a) 於報告期末所採用之主要精算假設如下：

	二零二一年	二零二零年
貼現率	0.7%	0.9%
預計薪金增長率	2.0%	2.0%

精算估值顯示計劃資產的市場價值為57,680,000港元（二零二零年：52,553,000港元），而該等資產的精算價值佔合資格僱員應得福利的151%（二零二零年：139%）。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 23. 退休金計劃資產(續)

(b) 於報告期末，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

	定額福利責任 淨值增加／ 比率上升		定額福利責任 淨值增加／ 比率下降	
	%	(減少) 千港元	%	(減少) 千港元
二零二一年				
貼現率	0.25	(446)	0.25	460
長期薪金增長率	0.25	507	0.25	(495)
二零二零年				
貼現率	0.25	(510)	0.25	527
長期薪金增長率	0.25	525	0.25	(513)

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期末發生之合理變動對定額福利責任之影響之推斷方法而確定。敏感度分析乃基於在所有其他假設不變的情況下就一項重大假設的改變而進行。敏感度分析不表示定額福利責任的實際改變，因該等假設的改變通常不會單獨發生。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 23. 退休金計劃資產(續)

(c) 於收益表確認有關計劃的總支出如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現有服務成本	1,435	1,576
利息收入淨額	(133)	(236)
福利支出淨值	1,302	1,340

上述本集團之退休金計劃成本淨額已包括在綜合收益表之「一般及行政支出」內。

(d) 定額福利責任之現值變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初	37,881	39,770
現有服務成本	1,435	1,576
利息成本	337	630
精算收益	(57)	(1,829)
已付福利	(1,501)	(2,266)
年末	38,095	37,881

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 23. 退休金計劃資產(續)

(e) 定額福利責任及計劃資產公平值變動如下：

### 二零二一年

	計入/(扣除)收益表的退休金成本				計入其他全面虧損的重新計量收入/(虧損)						於 二零二一年 二月二十八日 千港元	
	於 二零二一年 三月一日 千港元	服務成本 千港元	利息 收入/(支出) 淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	已付福利 千港元	計入利息支出 淨額的金額 千港元	因統計 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	因財務 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元	計入其他 全面收益 的小計額 千港元		
												備註注資 千港元
定額福利責任	(37,881)	(1,435)	(337)	(1,772)	1,501	-	2	(395)	450	57	-	(38,095)
計劃資產公平值	52,553	-	470	470	(1,501)	6,137	-	-	-	6,137	21	57,680
福利資產/(負債)	14,672	(1,435)	133	(1,302)	-	6,137	2	(395)	450	6,194	21	19,585

### 二零二零年

	計入/(扣除)收益表的退休金成本				計入其他全面虧損的重新計量收入/(虧損)						於 二零二零年 二月二十九日 千港元	
	於 二零一九年 三月一日 千港元	服務成本 千港元	利息 收入/(支出) 淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	已付福利 千港元	計入利息支出 淨額的金額 千港元	因統計 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	因財務 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元	計入其他 全面收益/ (虧損)的 小計額 千港元		
												備註注資 千港元
定額福利責任	(39,770)	(1,576)	(630)	(2,206)	2,266	-	11	590	1,228	1,829	-	(37,881)
計劃資產公平值	54,440	-	866	866	(2,266)	(572)	-	-	-	(572)	85	52,553
福利資產/(負債)	14,670	(1,576)	236	(1,340)	-	(572)	11	590	1,228	1,257	85	14,672

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 23. 退休金計劃資產(續)

(f) 計劃資產總值公平值的主要類別如下：

	二零二一年	二零二零年
於活躍市場報價之股本工具	35%	28%
債務工具－按報價	65%	72%
總計	100%	100%

(g) 未來數年定額福利計劃預期注資情況如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
未來12個月內	-	85

定額福利責任於報告期末之平均持續時間為4.8年(二零二零年：5.2年)。

(h) 除上文所披露者外，以下資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定而另行提供：

本集團已按獨立精算師Wing Lui女士(英格蘭精算師學會會士)建議及計算之供款比率，使用年屆指定年齡估值法向該計劃作出供款。最近期持續資金評估及償債資金評估已於二零二零年三月一日進行，資產之市值為52,553,000港元，資金水平分別為147%及268%。根據應計資金狀況，該計劃已悉數供款。估值中已假設年利率為2.00%及薪金增長率為每年2.00%。

(i) 於二零二零年二月二十九日，本集團應付該計劃款項為7,000港元，計入綜合財務狀況表「按金、應計費用及其他應付賬款」內。



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 24. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已發行並已繳足：		
1,313,962,560 (二零二零年：1,313,962,560) 股普通股	469,977	469,977

於二零二一年二月二十八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、先施保險置業及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港元於本集團綜合財務報表確認為庫存股份。

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於二零一九年三月一日	918,892,800	377,236
發行股份	395,069,760	102,718
發行股份費用	-	(9,977)
於二零二零年二月二十九日、二零二零年三月一日及 二零二一年二月二十八日	1,313,962,560	469,977

附註：

根據本公司與Win Dynamic發佈日期為二零一九年三月二十二日及二零一九年五月二十八日之聯合公佈，內容有關(其中包括)本公司日期為二零一九年七月五日之公開發售及章程以及本公司發佈日期為二零一九年七月二十二日及二零一九年七月二十九日之公佈，本公司建議按每持有五股現有股份獲發三股公開發售股份的基準進行公開發售，認購價為每股公開發售股份0.26港元(「公開發售」)。根據公開發售，合共395,069,760股股份已於二零一九年七月二十九日發行。公開發售所得款項總額約為102,718,000港元。所得款項淨額(扣除相關開支約9,977,000港元後)約為92,741,000港元。

## 25. 購股權計劃

於二零二零年十二月六日，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。

## 25. 購股權計劃(續)

### 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。
- (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) 截至二零二一年二月二十八日，本公司已發行股份總數為1,313,962,560股(二零二零年：1,313,962,560股)。

### 4. 各參與者享有之最高權利

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。

## 25. 購股權計劃(續)

### 4. 各參與者可享有之最高權利(續)

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。

### 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

購股權計劃已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。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 25. 購股權計劃(續)

於二零二零年二月二十九日，購股權計劃項下未行使之購股權載列如下：

參與者姓名或類別	購股權數目					購股權授出日期	購股權行使期	購股權行使價 每股港元
	於二零一九年 三月一日	年內已授出	年內已註銷 或失效	年內已行使	於二零二零年 二月二十九日			
<b>執行董事</b>								
馬景煊先生	6,139,871	-	(6,139,871)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
<b>非執行董事</b>								
陳文衛先生	613,987	-	(613,987)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
<b>獨立非執行董事</b>								
馬景榮先生	613,987	-	(613,987)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
羅啟堅先生	613,987	-	(613,987)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
Peter Tan先生	613,987	-	(613,987)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
<b>其他承授人</b>								
僱員總數	4,297,910	-	(4,297,910)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
非僱員總數	3,069,936	-	(3,069,936)	-	-	二零一六年 二月二十九日	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
	15,963,665	-	(15,963,665)	-	-			

\* 倘進行供股或發行花紅或本公司股本出現其他類似變動，則購股權的行使價須予以調整。

\*\* 本公司股份於緊接二零一六年二月二十九日授出購股權當日前之收市價為0.365港元。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 25. 購股權計劃(續)

年內，購股權計劃項下未行使之購股權如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目
於年初	不適用	-	0.332	15,963,665
公開發售前年內已失效	不適用	-	0.332	(15,963,665)
於年末	不適用	-	不適用	-

所有購股權均於截至二零二零年二月二十九日止年度內失效。於截至二零二一年二月二十八日止年度，概無購股權計劃項下之已發行購股權。於該等財務報表獲批當日，概無購股權計劃項下之未行使購股權。

### 26. 虧絀

於本年度及上年度，本集團虧絀金額及其變動載於綜合權益變動表。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 27. 董事及行政總裁酬金以及薪酬最高之五位人士

本年度根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露之董事及行政總裁酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	2,414	2,426
其他酬金：		
薪金、津貼及其他福利	10,434	12,495
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用6,000港元 (二零二零年：36,000港元)	6	36
	<b>12,854</b>	<b>14,957</b>

於過往年度，根據購股權計劃，若干董事就彼等向本集團提供的服務獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註25。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 27. 董事及行政總裁酬金以及薪酬最高之五位人士(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利 千港元	退休金供款 千港元	總額 千港元
<b>二零二一年</b>				
<b>執行董事</b>				
馬景煊先生# (附註40)	1,864	10,184	6	12,054
<b>非執行董事</b>				
陳文衛先生	110	50	-	160
<b>獨立非執行董事</b>				
馬景榮先生	110	50	-	160
羅啟堅先生	110	50	-	160
Peter Tan先生	110	50	-	160
劉偉良先生	110	50	-	160
	440	200	-	640
	2,414	10,434	6	12,854
<b>二零二零年</b>				
<b>執行董事</b>				
馬景煊先生#	1,876	12,245	36	14,157
<b>非執行董事</b>				
陳文衛先生	110	50	-	160
<b>獨立非執行董事</b>				
馬景榮先生	110	50	-	160
羅啟堅先生	110	50	-	160
Peter Tan先生	110	50	-	160
劉偉良先生	110	50	-	160
	440	200	-	640
	2,426	12,495	36	14,957

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零二零年：無)。

# 馬景煊先生亦是本公司當時之行政總裁。



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 27. 董事及行政總裁酬金以及薪酬最高之五位人士(續)

本公司於本年度並無訂立董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

薪酬最高之五位人士中一位(二零二零年：一位)為本公司董事，彼之薪酬載於上列之董事及行政總裁酬金內。其餘四位(二零二零年：四位)最高薪人士之酬金按其性質及指定酬金分佈呈列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及津貼	3,766	5,358
退休金供款	29	39
	<b>3,795</b>	<b>5,397</b>

	人數	
	二零二一年	二零二零年
零 – 1,500,000港元	4	3
1,500,001港元 – 2,000,000港元	–	–
2,000,001港元 – 2,500,000港元	–	–
2,500,001港元 – 3,000,000港元	–	1

於過往年度，非董事及非行政總裁最高薪酬僱員就彼等向本集團提供的服務獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註25之披露。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 28. 綜合現金流量表附註

### (a) 融資活動所產生的負債變動

	租賃負債 千港元	其他貸款 千港元	附息銀行借貸 千港元
於二零一九年三月一日	340,730	3,167	190,045
融資現金流量的變動	(91,856)	73	(33,326)
新租賃	60	-	-
租賃變更	(42,516)	-	-
利息支出	13,431	-	-
分類為經營現金流量之已付利息	(13,431)	-	-
於二零二零年二月二十九日及 二零二零年三月一日	206,418	3,240	156,719
融資現金流量的變動	(87,366)	150,053	5,960
租賃變更	6,573	-	-
利息支出	8,378	-	-
分類為經營現金流量之已付利息	(8,378)	-	-
來自出租人Covid-19相關之租金減免	(11,477)	-	-
於二零二一年二月二十八日	114,148	153,293	162,679

### (b) 租賃現金流量總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務內	8,742	21,171
融資項目內	87,366	91,856
	96,108	113,027

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 29. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
不可撤銷信用狀	16,832	17,548
代替物業租賃按金及向供應商所提供之銀行擔保	19,654	26,692

(b) 有關本集團保險業務的若干不合規事宜引起本公司注意。於二零二一年二月二十八日並無計提撥備(二零二零年：無)。有關詳情披露予財務報表附註36。

### 30. 關連人士交易

(a) 除於此等財務報表其他部分披露之交易外，本集團亦於年內與關連人士進行下列重大交易：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支付予關連公司的管理服務費	939	946

駿陞國際有限公司就向本集團提供主要管理人員服務而獲支付管理服務費。

(b) 本集團主要管理人員酬金：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	16,173	18,193
退休福利，包括定額福利計劃之退休金費用7,000港元 (二零二零年：42,000港元)	49	85
主要管理人員酬金總額	16,222	18,278

董事及行政總裁酬金之其他詳情載列於財務報表附註27。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 31. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>		
計入預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產之金融資產	45,520	30,011
已抵押銀行結存	1,854	6,024
已抵押銀行存款	101,865	113,017
現金及銀行結存	87,949	13,761
	<b>237,188</b>	<b>162,813</b>
<b>強制指定為按公平值透過損益列賬之金融資產</b>		
按公平值透過損益列賬之金融資產	10,677	13,364
其他資產	2,000	2,000
	<b>12,677</b>	<b>15,364</b>
<b>按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產</b>		
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	24,237	22,573

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 31. 金融工具分類(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

#### 金融負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<i>按攤銷成本列賬之金融負債</i>		
應付賬款	44,681	43,479
人壽保險賠款撥備	128	128
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	64,900	34,879
附息銀行借貸	162,679	156,719
其他貸款	153,293	3,240
租賃負債	114,148	206,418
	<b>539,829</b>	<b>444,863</b>

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 32. 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：

二零二一年

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入值 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元	
指定為按公平值透過其他全面 收益列賬之股本投資	-	-	24,237	24,237
按公平值透過損益列賬之金融資產 其他資產	4,912	5,765	-	10,677
	-	2,000	-	2,000
	4,912	7,765	24,237	36,914

二零二零年

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入值 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入值 (第三級) 千港元	
指定為按公平值透過其他全面 收益列賬之股本投資	-	-	22,573	22,573
按公平值透過損益列賬之金融資產 其他資產	6,572	6,792	-	13,364
	-	2,000	-	2,000
	6,572	8,792	22,573	37,937

**32. 金融工具公平值等級架構(續)****按公平值計量之資產：(續)**

截至二零二一年二月二十八日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。

於二零二一年二月二十八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。於二零二一年二月二十八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。

歸類為公平值計量第二級項下之按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值乃根據基金經理之報價釐定。

**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
二零二一年 指定為按公平值透過其他全面收益列賬之 股本投資	市場法	缺乏市場流通性之 折讓34.1%
二零二零年 指定為按公平值透過其他全面收益列賬之 股本投資	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投資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。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 32. 金融工具公平值等級架構(續)

#### 有關第三級公平值計量之資料(續)

於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日，倘所有其他可變因素維持不變，預計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) %	其他綜合收益 增加／(減少) 千港元
二零二一年		
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(770) 784
二零二零年		
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(720) 732

年內第三級公平值計量結存變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市股本證券：		
於年初	22,573	22,873
於其他全面收益確認的收益／(虧損)淨額	1,664	(300)
於年末	24,237	22,573



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括附息銀行借貸、其他貸款、已抵押銀行存款、已抵押銀行結存以及現金及銀行結存。該等金融工具主要目的是為本集團之業務籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如應付賬款及其他貸款，乃自其業務直接產生。

本集團亦訂立衍生工具交易，包括遠期貨幣合約。該等合約之目的為管理本集團之營運及其融資來源產生之貨幣風險。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及市場風險。董事會檢討及同意管理此類風險之政策，於下文概述。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.5。

#### 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要關乎本集團之浮息銀行貸款及透支。本集團定期審查並監督固定及浮動利率貸款組合，以管理其利率風險。浮動利率利息收入及開支按所賺取／引致之收入及開支在收益表計入／扣除。本集團之政策乃管理其利率風險以減少或維持其現有附息貸款水平。

於報告期末，倘浮息銀行借貸之利率增加／減少一百個基點，將會使利息支出出現下列增加／減少：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息支出增加／減少	1,627	1,567

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

本集團須面對交易貨幣風險。該風險乃由於經營單位以單位之功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。此外，外幣匯率變動致使金融工具之價值出現波動。本集團在購買存貨時對歐元採用外匯對沖政策，以對沖下一季度所預計購買歐洲存貨總額的百分之五十。鑒於港元與美元掛鈎，管理層預期本集團就美元並無重大匯兌風險，因此，本集團對美元並無對沖政策。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變之情況下，本集團除稅前虧損(有關按公平值透過損益列賬之金融資產於報告期末之賬面值)於報告期末對歐元匯率出現合理可能波動之敏感度。

	匯率 上升／(下降) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二一年		
以下列貨幣計值之投資：		
歐元	5	(13)
	(5)	13
二零二零年		
以下列貨幣計值之投資：		
歐元	5	(77)
	(5)	77

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

#### 於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日的最高風險及年結階段分析

下表顯示基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要按逾期資料得出,除非其他可得資料無需付出額外成本或努力),以及於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日的年結階段分類。所呈列數額為金融資產的賬面總值。

	二零二一年				總計 千港元
	十二個月 預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方式 千港元	
計入預付款項、按金、 其他應收賬款及其他資產之 金融資產					
– 正常*	45,520	–	–	–	45,520
– 呆賬*	–	–	–	–	–
已抵押銀行結存					
– 未逾期	1,854	–	–	–	1,854
已抵押銀行存款					
– 未逾期	101,865	–	–	–	101,865
現金及銀行結存					
– 未逾期	87,949	–	–	–	87,949
	237,188	–	–	–	237,188

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

於二零二一年二月二十八日及二零二零年二月二十九日的最高風險及年結階段分析(續)

	二零二零年				
	十二個月 預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方式 千港元	總計 千港元
計入預付款項、按金、 其他應收賬款及其他資產之 金融資產					
– 正常*	30,011	–	–	–	30,011
– 呆賬*	–	–	–	–	–
已抵押銀行結存					
– 未逾期	6,024	–	–	–	6,024
已抵押銀行存款					
– 未逾期	113,017	–	–	–	113,017
現金及銀行結存					
– 未逾期	13,761	–	–	–	13,761
	162,813	–	–	–	162,813

\* 當計入預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產之金融資產未逾期，且無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認起出現重大增加，則其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

#### 流動資金風險

本集團利用經常性流動策劃工具監察資金短缺風險。此項工具衡量金融工具及金融資產之到期日及預期之經營現金流量。

本集團之目標乃利用銀行及其他借貸，在資金延續性與靈活性之間維持平衡，以確保本集團維持充足現金應付其流動資金需求。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

於報告期末根據合約未貼現付款之金融負債之到期情況如下：

#### 二零二一年

	應要求即付或 於一年內 千港元	一年以上 千港元	總計 千港元
應付賬款	44,681	–	44,681
人壽保險賠款撥備	128	–	128
按金、應計費用及其他應付賬款	60,966	3,934	64,900
附息銀行借貸	165,257	–	165,257
其他貸款	153,328	1,149	154,477
租賃負債	97,198	20,693	117,891
	521,558	25,776	547,334

#### 二零二零年

	應要求即付或 於一年內 千港元	一年以上 千港元	總計 千港元
應付賬款	43,479	–	43,479
人壽保險賠款撥備	128	–	128
按金、應計費用及其他應付賬款	26,489	8,390	34,879
附息銀行借貸	159,714	–	159,714
其他貸款	2,136	1,104	3,240
租賃負債	106,605	111,005	217,610
	338,551	120,499	459,050

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

市場風險即持作買賣之投資公平值因股權指數水平及個別證券價值之變動而減少之風險。本集團面對因被歸類為持作買賣之個別投資(附註15)所產生之市場風險。

下表顯示按報告期末之賬面值計算，金融資產之公平值每10%變動(所有其他可變因素維持不變，亦未計入任何稅務影響)之敏感度。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損增加／減少	1,068	1,336

#### 保險風險管理

保險合約項下之風險乃已承保事件之風險，包括金額之不確定性及任何由此產生之索賠之時間性。根據該等合約本集團面臨之主要風險為實際索賠及賠付金額可能超逾保險負債之賬面值。此乃受到索賠頻率、索賠嚴重性、實際賠付超出原先估計及隨後拖延索賠發展等影響。截至報告期末，概無未償還人壽及一般保險索賠及賠付金額。

#### 資本管理

本集團管理其資金以確保本集團能持續經營，同時透過將債務及股本結餘優化為股權持有人帶來最大回報。

本集團之資金架構包括現金及銀行結存，付息銀行借貸、其他貸款、租賃負債及本公司股權持有人應佔權益(包括股本及儲備)。本集團根據資本與負債比率監控資金。資本與負債比率乃根據付息銀行借貸、其他貸款及租賃負債總額及本公司股權持有人應佔權益總額計算。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理(續)

於報告期末的資本與負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
付息銀行借貸	162,679	156,719
其他貸款	153,293	3,240
租賃負債	114,148	206,418
小計	430,120	366,377
資產淨值	28,405	175,181
資本與負債比率	1,514%	209%

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 34. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表如下：

	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	45,021	110,732
於附屬公司權益	136,660	147,720
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	21,296	18,719
按金、其他應收賬款及其他資產	21,242	26,533
退休金計劃資產	16,657	12,792
<b>非流動資產總值</b>	<b>240,876</b>	<b>316,496</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	42,927	66,289
預付款項、按金及其他應收賬款	26,832	8,882
已抵押銀行結存	65,079	64,350
現金及銀行結存	72,017	7,420
<b>流動資產總值</b>	<b>206,855</b>	<b>146,941</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	44,677	43,467
租賃負債	68,526	77,638
按金、應計費用及其他應付賬款	44,973	22,508
合約負債	730	2,887
附息銀行借貸	162,679	152,029
其他貸款	150,000	—
<b>流動負債總值</b>	<b>471,585</b>	<b>298,529</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(264,730)</b>	<b>(151,588)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>(23,854)</b>	<b>164,908</b>



## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 34. 本公司財務狀況表(續)

有關本公司於報告期末之財務狀況表如下：(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>		
按金、應計費用及其他應付賬款	3,934	8,390
租賃負債	20,430	80,894
<b>非流動負債總值</b>	<b>24,364</b>	<b>89,284</b>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<b>(48,218)</b>	<b>75,624</b>
<b>權益</b>		
股本	469,977	469,977
虧絀(附註)	(518,195)	(394,353)
<b>權益／(虧絀)總額</b>	<b>(48,218)</b>	<b>75,624</b>

林曉輝  
董事

陳曙鍵  
董事

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備／(虧絀)概要如下：

	普通儲備 千港元	購股權儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年三月一日	46,613	1,538	7,301	(372,623)	(317,171)
本年度虧損	-	-	-	(79,808)	(79,808)
本年度其他全面收益：					
按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具 之公平值變動	-	-	1,366	-	1,366
定額福利計劃之精算虧損	-	-	-	1,260	1,260
本年度全面虧損總額	-	-	1,366	(78,548)	(77,182)
於購股權失效時轉撥購股權儲備	-	(1,538)	-	1,538	-
於二零二零年二月二十九日及 二零二零年三月一日	46,613	-	8,667	(449,633)	(394,353)
本年度虧損	-	-	-	(132,305)	(132,305)
本年度其他全面收益：					
按公平值透過其他全面收益列賬之 股本工具之公平值變動	-	-	2,577	-	2,577
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	5,886	5,886
本年度全面虧損總額	-	-	2,577	(126,419)	(123,842)
於二零二一年二月二十八日	46,613	-	11,244	(576,052)	(518,195)

誠如財務報表附註2.5以股份為基礎之付款之會計政策進一步說明，購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值。該款項將於相關購股權獲行使時轉撥至股本賬，或倘相關購股權屆滿、被沒收或失效，則轉撥至累計虧損。

# 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

## 35. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及業務 所在地區	已發行/ 註冊股本/ 繳足股本	持有股份 類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
Ottoway Limited	英屬處女群島	1美元	記名股份	100	-	投資控股
緯景有限公司	香港	2港元	普通股	-	100	持有物業
Silveroute Limited	英屬處女群島	1美元	記名股份	100	-	證券買賣
上海(先施)商業管理有限公司 <sup>^</sup>	中國/中國大陸	1,000,000美元	不適用	100	-	提供管理服務
先施保險置業	香港	20,000,000港元	普通股	40.67 <sup>#</sup>	17.31 <sup>#</sup>	一般保險及投資
先施人壽保險	香港	10,000,000港元	普通股	48.09 <sup>#</sup>	8.87 <sup>#</sup>	人壽保險及投資
先施化粧品	香港	1,300,000港元	普通股	37.15 <sup>#</sup>	25.22 <sup>#</sup>	投資控股
Springview Limited	香港	500,000港元	普通股	100	-	證券買賣
先施財務有限公司	香港	2港元	普通股	100	-	提供融資

<sup>^</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業  
<sup>#</sup> 根據財務報表附註3所述因素，先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品乃入賬列為本集團附屬公司。

董事認為上表列出本公司之附屬公司對本年度業績具有重大影響或構成本集團資產淨值之重要部分。董事認為，盡列其他附屬公司詳情會造成資料過分冗長。

## 財務報表附註

二零二一年二月二十八日

### 35. 主要附屬公司詳情(續)

有關存在重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

#### 先施人壽保險集團

	二零二一年	二零二零年
非控股權益所持有有效股權百分比	43.04	43.04
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度分配至非控股權益之虧損	(332)	(1,139)
非控股權益於報告日期之累計結餘	41,795	41,780

下表說明了先施人壽保險及其附屬公司之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(1,882)	(1,016)
本年度全面收益／(虧損)總額	(2,951)	55,894
流動資產	54,477	5,006
非流動資產	18,653	69,737
流動負債	(7,092)	(5,754)
經營業務產生／(動用)之現金流量淨額	1,219	(91)
投資項目產生／(動用)之現金流量淨額	(160)	103
融資項目產生／(動用)之現金流量淨額	(1,022)	320
現金及現金等價項目增加淨額	37	332

## 36. 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（「保監局」）提交若干監管備案及先施保險置業並無就Win Dynamic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／取得若干保監局之監管備案／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（「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」）。根據保監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監局之書面同意。先施保險置業亦須於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知。而先施人壽保險須根據保險業條例於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知。

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遭紀律處分。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監局之書面同意；及未能就該變更向保監局作出備案通知）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監局之紀律處分。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。

## 36. 或然負債(續)

根據現有資料、截至二零二一年二月二十八日止年度之事態發展(包括但不限於保監局於二零二零年十一月致函先施人壽保險,重申不遵守相關規定屬違法行為,如再違反即可對先施人壽保險提出檢控;保監局於二零二零年十一月致函先施保險置業,同意馬景煊先生因供股完成而成為先施保險置業之控權人(定義見保險業條例第9(1)(a)(iii)(B)條),且對先施人壽保險及先施保險置業提交之行動計劃並無異議;及保監會同意偉祿及其他方就偉祿作出之先決條件之自願現金要約成為先施保險置業之控權人(定義見保險業條例第9(1)(a)(iii)(B)條)及先施人壽保險及先施保險置業法律顧問提供的意見,本公司、先施人壽保險及先施保險置業之董事會均認為,倘若先施人壽保險及先施保險置業繼續執行行動計劃並遵守保險業條例的相關適用監管規定,保監局就事件採取進一步執法行動的可能性應屬甚低。截至財務報表獲批當日,董事會、先施人壽保險及先施保險置業並不知悉任何嚴重違反行動計劃之規定或保險業條例之監管規定的情況。

因此於二零二一年二月二十八日尚未作出撥備(二零二零年:無)。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。

## 37. 有關該融資之情況及偉祿貸款

為償還偉祿融資服務墊付予本公司之80,000,000港元貸款以及撥付本集團之營運資金,本公司已與貸款人於二零二一年二月十八日簽立該融資。該融資乃於本公司之日常業務過程中訂立。

作為該融資的條件之一,本公司已以貸款人為受益人簽立債務證券,其(i)以本公司固定物業及資產作第一固定抵押;及(ii)以本公司承擔之所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押。

於二零二一年二月十九日,本公司已償還偉祿融資服務要求之所有未償還貸款本金及利息(連同按要求將予償還之進一步利息),並計劃使用該融資結餘作營運資金之用。

### 37. 有關該融資之情況及偉祿貸款(續)

於報告期末後，本公司於二零二一年五月三日獲貸款人之法律顧問發出之函件告知(其中包括)，貸款人要求本公司(作為借款人)於二零二一年五月六日下午五時正前償還該融資，包括尚未償還本金額，以及直至二零二一年五月五日止期間尚未償還本金額產生之利息，合共151,117,808港元。

本公司於二零二一年五月七日接獲貸款人之法律顧問所發出之函件，當中指出(其中包括)本公司未能償還該融資項下之金額已構成該融資相關貸款協議及擔保文件項下之違約事項。因此(其中包括)已觸發該融資相關貸款協議及擔保文件中之相關條款。

偉祿融資服務與本公司於二零二一年五月十日訂立一項貸款融資協議，據此，偉祿融資服務同意提供最多152,000,000港元之貸款，其按年利率10%計息，並須於提取後12個月內或根據偉祿融資服務要求提早還款之權利償還。

就偉祿貸款而言，本公司已於二零二一年五月十日以偉祿融資服務為受益人簽立擔保文件(「偉祿擔保文件」)，當中(i)以本公司之固定物業及資產作第一固定抵押；及(ii)以本公司之業務和所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押，惟受限於該融資項下而貸款人並無履行及／或解除之擔保文件。

誠如偉祿貸款及偉祿擔保文件所載，偉祿一旦有權於本公司任何股東大會行使逾50%投票權，或控制有關投票權之行使，並委任董事會之大部分成員，即偉祿融資服務須解除及／或履行其於偉祿擔保文件項下之所有權利、利益、所有權及權益(「解除條款」)。

本公司已於二零二一年五月十二日安排償還該融資，連同應計利息以及據此應付之所有金額作為全面及最終付款。有關償款將以提供偉祿貸款之方式撥付，而超過152,000,000港元的金額則以本公司內部資源撥付。

於訂立偉祿貸款之時，偉祿尚未有權於本公司任何股東大會行使逾10%投票權，或控制有關投票權之行使，故其並未成為本公司之主要股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，偉祿貸款於偉祿貸款日期並非為一項關連交易。

## 37. 有關該融資之情況及偉祿貸款(續)

由於偉祿已有權於本公司任何股東大會行使逾50%投票權，或控制有關投票權之行使，並於二零二一年六月九日委任董事會之大部分成員，偉祿於二零二一年六月十八日解除其於本公司於偉祿擔保文件項下所有權利、利益、所有權及權益。

進一步詳情於本公司日期為二零二一年二月二十五日、二零二一年三月三十一日、二零二一年四月十六日、二零二一年五月四日、二零二一年五月十三日及二零二一年六月十日之公佈披露。

## 38. 自願有條件現金要約

於二零二零年五月十五日，偉祿與本公司共同宣佈一項自願有條件現金要約(須待若干先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實)，以收購本公司之全部已發行股份(「要約」)。本公司當時之控股股東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以接納要約。此外，本公司之附屬公司，當中包括先施保險置業、先施人壽保險及先施化粧品(統稱「先施公司」)亦已執行不可撤銷承諾以接納要約(統稱「不可撤銷承諾」)。

於二零二一年四月二十八日，偉祿宣佈要約之先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)。

誠如偉祿日期為二零二一年五月五日之要約文件(「要約文件」)所披露，最終要約價為每股股份0.3935港元。此外，要約僅於要約之有效接納將導致偉祿持有本公司逾50%投票權時方可作實。

於二零二一年五月七日，偉祿宣佈要約已於所有方面成為無條件。



## 38. 自願有條件現金要約(續)

誠如偉祿日期為二零二一年六月三日之公佈所披露，要約已於二零二一年六月三日截止，偉祿根據要約就本公司合共1,044,695,362股股份(相當於本公司當時全部已發行股本約79.51%)收到有效接納。因此，偉祿已成為本公司之控股公司。

進一步詳情披露於偉祿及本公司日期為二零二一年五月十五日之聯合公佈、要約文件及本公司日期為二零二一年五月二十日之回應文件(「回應文件」)。

## 39. 契約及宣稱取消

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic(本公司之當時控股股東)以本公司為受益人無償簽立一份契據(「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股本公司股份之要約後，偉祿將向Win Dynamic支付之款項，有關款項預期約達260,442,992港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)。誠如本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，本公司當時計劃於收到Win Dynamic的送贈後，將其用作本集團之營運資金。

於二零二一年二月四日，本公司宣佈，董事會收到Win Dynamic之一封日期為二零二一年二月三日之信函，當中陳述，該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由Win Dynamic在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第265D條，該契據屬於一項遜值交易(「宣稱取消」)。

誠如本公司日期為二零二一年二月四日之公佈所載述，董事會(馬景煊先生及陳文衛先生(統稱「異議董事」)並不同意)並不承認該契據屬無效或已被取消。為本公司及其股東之整體利益，董事會已議決將審閱宣稱取消之影響納入董事會之獨立委員會(由獨立非執行董事(即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生)組成)(統稱「獨立董事委員會」)之職責範圍。獨立董事委員會隨後已尋求有關宣稱取消之獨立法律意見。

### 39. 契約及宣稱取消(續)

於回應獨立董事委員會之法律顧問向Win Dynamic發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予本公司。

偉祿獲告知(其中包括)，董事會(異議董事除外，即獨立董事委員會)並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應獨立董事委員會之法律顧問向偉祿之法律顧問發出之電子郵件中要求將Win Dynamic於出售本公司股份予偉祿所收取之所得款項支付予本公司而非Win Dynamic時，偉祿之法律顧問回覆(其中包括)偉祿將進行要約，包括但不限於根據要約之條款及條件以及按公司收購及合併守則就要約之有效接納結付現金代價。

其他詳情於本公司日期為二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日之公佈、要約文件及回應文件。

### 40. 報告期後事項

董事會於二零二一年六月十一日公佈，本公司收到本公司前任主席兼行政總裁兼董事馬景煊先生代理法律顧問所發出日期為二零二一年六月四日(星期五)之法定要求償債書(「法定要求償債書」)。根據法定要求償債書，馬景煊先生要求本公司於法定要求償債書送達之日起21日內償還合共8,244,000港元(聲稱為僱傭合同項下自二零二零年三月一日至二零二一年二月二十八日期間之未支付薪酬)，否則馬景煊先生可提交針對本公司之清盤呈請。本公司不承認馬景煊先生作出之指控或要求為全體董事會(馬景煊先生除外)之立場，而馬景煊先生並不同意有關立場。

## 40. 報告期後事項(續)

董事會於二零二一年六月二十三日進一步宣佈，本公司已就法定要求償債書尋求法律建議，並獲告知法定要求償債書屬無效原因是(i)法定要求償債書並非根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第178(1)(a)(i)(A)條訂明之格式發出，因此存在根本性缺陷；及(ii)根據香港法例第25章《勞資審裁處條例》，馬景煊先生就其聲稱未獲支付薪酬所提出之索償屬於勞資審裁處之專屬管轄範圍內。本公司亦獲告知由於本公司已向馬景煊先生妥為支付就二零二零年三月一日至二零二一年二月二十八日期間結欠之全數薪金及董事袍金，故馬景煊先生所要求之金額存在真正之爭議。

鑒於上文所述者，本公司已透過其法律顧問要求馬景煊先生(i)撤回法定要求償債書；及(ii)承諾不會依據法定要求償債書對本公司提出任何清盤呈請。本公司已進一步指示其法律顧問準備申請禁制令，以限制馬景煊先生對本公司提出任何清盤呈請。

在其要求之後，本公司於二零二一年六月二十一日收到馬景煊先生向勞資審裁處所提交日期為二零二一年六月十七日之申索書(「勞資審裁處申索書」)。根據上述申索書，馬景煊先生就未付董事袍金及管理費合共8,244,000港元向本公司提出索償，而有關金額乃與其於法定要求償債書中要求之金額相同。本公司於二零二一年六月二十一日亦收到馬景煊先生之法律顧問發出之信函，指於勞資審裁處作出裁定前，馬景煊先生將不會就所聲稱未獲支付之薪酬向本公司提出清盤呈請。本公司現正就勞資審裁處申索書徵詢法律意見。

進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年六月十一日及二零二一年六月二十三日之公佈。

## 41. 批准財務報表

財務報表已於二零二一年六月三十日獲董事會批准及授權刊發。

## 五年財務摘要

二零二一年二月二十八日

摘錄自己刊發經審核財務報表之本集團最近五個財政年度之綜合業績、資產、負債及非控股權益摘要如下。

	截至二月二十八日／二十九日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收益	177,472	263,312	311,865	355,865	375,276
除稅前虧損	(145,682)	(149,240)	(134,727)	(92,862)	(94,994)
所得稅開支	(15)	(13)	(16)	(18)	(30)
本年度虧損	(145,697)	(149,253)	(134,743)	(92,880)	(95,024)
以下應佔：					
本公司股權持有人	(145,017)	(147,364)	(132,068)	(90,497)	(92,614)
非控股權益	(680)	(1,889)	(2,675)	(2,383)	(2,410)
	(145,697)	(149,253)	(134,743)	(92,880)	(95,024)

## 五年財務摘要

二零二一年二月二十八日

摘錄自己刊發經審核財務報表之本集團最近五個財政年度之綜合業績、資產、負債及非控股權益摘要如下。(續)

	截至二月二十八日／二十九日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
物業、廠房及設備	231,049	336,805	27,261	35,607	47,211
其他非流動資產	66,524	63,785	63,197	73,914	69,784
流動資產／(負債)淨值	(243,678)	(111,951)	14,990	152,176	156,276
非流動負債	(25,490)	(113,458)	(42,792)	(56,865)	(65,741)
非控股權益	(31,382)	(32,567)	(34,112)	(36,500)	(57,791)
本公司股權持有人應佔權益／(虧絀)	(2,977)	142,614	28,544	168,332	149,739