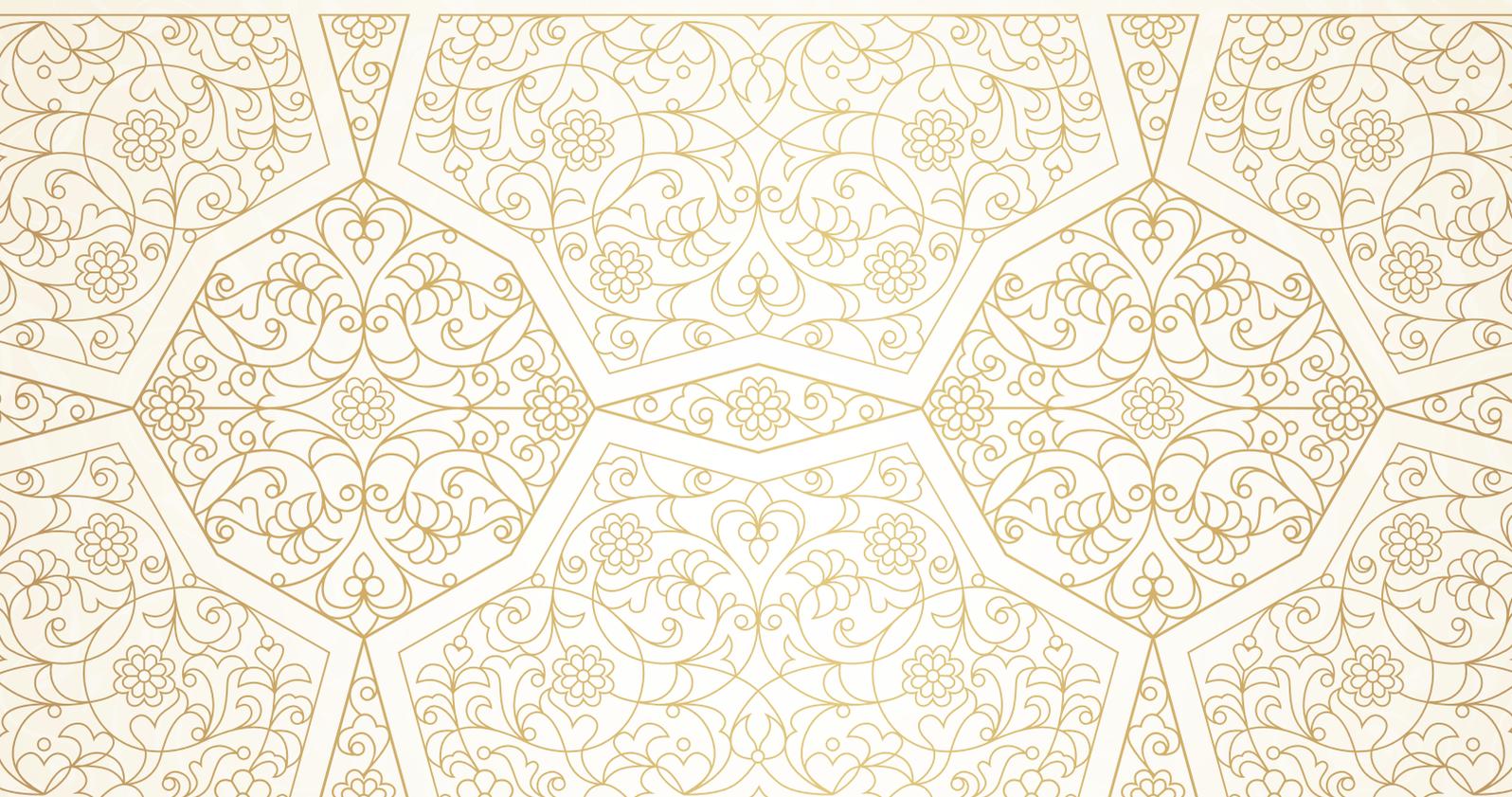


sincere先施

先施有限公司

股份代號: 244



2019-20
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
股東週年大會通告	3
公司的使命	6
主席及行政總裁業務回顧	7
企業管治報告	11
董事會報告書	21
董事及高級行政人員履歷	31
環境、社會及管治報告	33
獨立核數師報告	43
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	50
全面收益表	51
財務狀況表	52
權益變動表	54
現金流量表	56
財務報表附註	58
五年財務摘要	150

公司資料

註冊辦事處

香港禮頓道77號
禮頓中心24樓

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

David Norman & Co.

主要來往銀行

花旗銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
JP Morgan Chase Bank N.A.
香港上海滙豐銀行有限公司

股東註冊及過戶辦事處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

董事會

馬景煊先生(主席及行政總裁)
馬景榮先生
羅啟堅先生
陳文衛先生
Peter TAN先生
劉偉良先生

管理層

馬景煊先生
曾志鴻先生
張雪萍女士

公司秘書

張雪萍女士

網址

公司：www.sincere.com.hk

財務資料：

www.irasia.com/listco/hk/sincere/index.htm

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零二零年八月七日上午十時正假座香港干諾道西152號港島太平洋酒店二樓太平洋宴會廳舉行股東週年大會（「股東週年大會」），討論下列各事項：

1. 省覽及考慮截至二零二零年二月二十九日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及獨立核數師報告。
2.
 - (a) 重選馬景榮先生為本公司獨立非執行董事。
 - (b) 重選羅啟堅先生為本公司獨立非執行董事。
 - (c) 重選 Peter Tan 先生為本公司獨立非執行董事。
 - (d) 重選劉偉良先生為本公司獨立非執行董事。
 - (e) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重新委任安永會計師事務所為獨立核數師及授權董事會釐定其酬金。
4. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司之一切權力，以購買其股份；
- (b) 根據上文(a)段之批准而購買之本公司股份總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過起至下列日期（以較早者為準）止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 本公司組織章程細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案授予之權力。」

5. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司之一切權力，以配發、發行及處置本公司之額外股份，並提出或授出可能需行使該等權力方可進行之要約、協議及購股權；

股東週年大會通告

- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事於有關期間內提出或授出可能需於有關期間內或之後隨時行使該等權力方可進行之要約、協議及購股權；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或其他方式)及發行之股份，如非依據：(i) 供股；或(ii) 按照本公司之組織章程細則規定配發股份以代替本公司股份之全部或部分股息之任何以股代息或類似安排；或(iii) 本公司購股權計劃所賦予之認購權之行使，則其股份總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份數目之20%，故所述批准將相應受到限制；及
- (d) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過起至下列日期(以較早者為準)止之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 本公司組織章程細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案授予之權力。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內根據各股東於指定記錄日期登記在股東名冊之持股比例發售股份(惟本公司董事就零碎股權或香港以外地區之任何法律限制及責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排)。」

6. 考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「**動議**擴大已授予本公司董事且現已生效由董事行使本公司權力配發股份及提出或授出可能需行使該等權力方可進行之要約、協議及購股權之一般授權，致使本公司董事根據此等一般授權而配發或有條件或無條件同意配發之股份數目，可增加相等於在授出此等一般授權後本公司董事行使本公司購回股份之權力而購回該等股份，惟該等股份數目不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%。」

承董事會命
公司秘書
張雪萍

香港，二零二零年六月十七日

股東週年大會通告

附註：

1. 為確定出席將於二零二零年八月七日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二零年八月三日(星期一)至二零二零年八月七日(星期五)(包括首尾兩日)止期間內暫停辦理本公司股東名冊登記手續，該期間內亦將不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二零年七月三十一日(星期五)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之股東均有權委任一位或多位人士為其代表，出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文件及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍有權親自出席大會並於會上投票。
4. 有關上述議程第4項，本公司董事將行使其據此獲賦予之權力，於彼等認為符合股東利益的適當情況下購回本公司股份。
5. 有關上述議程第5項，現正根據《公司條例》及上市規則尋求批准股東授予一般授權以授權配發股份。本公司董事現時並無計劃根據該授權(如獲授出)發行本公司任何新股。
6. 有關上述議程第6項，正尋求批准增加本公司董事可在其一般授權下發行數量為於有關期間購回之任何股份數量之股份。
7. 為預防COVID-19疫情傳播及為保障股東的健康及安全，本公司將於股東週年大會上實施以下預防措施：
 - 強制性體溫檢測及健康聲明
 - 強制性佩戴外科手術口罩
 - 不會提供茶點及企業禮品
 - 根據香港政府指引作出適當距離及間距，因此，本公司在有需要時可能會限制股東週年大會的出席人數以避免過度擁擠
 - 所有出席的股東、委任代表及其他出席人士須於股東週年大會會場的入口處呈交一份經填妥的申報表格，確認其姓名及聯絡詳情，及被問及(a)在股東週年大會日期前14天內任何時間，彼等曾否前往香港境外地區旅遊，或據彼等所知有否與最近曾前往香港境外地區旅遊的任何人士有密切接觸；及(b)彼等是否須接受香港政府訂明的任何強制性隔離。對以上任何一條問題回答「有」或「是」的任何人士將會被拒絕進入股東週年大會會場或須離開股東週年大會會場
8. 鑒於COVID-19疫情帶來的持續風險，本公司強烈鼓勵股東不要親身出席股東週年大會，以及建議股東委任股東週年大會主席作為其委任代表，並根據其指定投票指示作出投票表決，以代替其親身出席股東週年大會。
9. 根據COVID-19疫情的發展，本公司或會作出進一步變動及實施預防措施，並且在適當時候可能會就有關措施另行刊發公告。
10. 載有有關上文第2項及第4至6項之進一步詳情之通函將會連同二零一九年至二零二零年年報一併寄予股東。
11. 於本通告日期，本公司執行董事為馬景煊先生，本公司非執行董事為陳文衛先生及獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生。

公司的使命

先施有限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，發展中、港兩地的業務，務求維持其零售業翹楚的地位。

主席及行政總裁業務回顧

本人謹代表先施有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）向各位股東提呈截至二零二零年二月二十九日止年度之年報。

馬景煊
主席及行政總裁



業績

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

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

主席及行政總裁業務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年二月二十九日，本集團之現金及銀行結存為132,800,000港元(二零一九年：110,700,000港元)，其中119,000,000港元(二零一九年：78,400,000港元)已抵押。透過使用重估模式反映租賃土地及自有樓宇的公平值，本集團之資本與負債比率(即債項總額除以股東資金)與去年相比從666%減至255%。本年度綜合收益表內之利息開支為19,200,000港元(二零一九年：利息開支(租賃負債利息除外)4,900,000港元)。截至二零二零年二月二十九日，本集團之附息銀行借貸為156,700,000港元(二零一九年：190,000,000港元)，須於一年內或按要求償還。截至二零二零年二月二十九日，本集團之租賃負債為206,400,000港元(二零一九年：無)，其中102,500,000港元須於一年內償還。銀行借貸以港元居多，年利率介乎1.4%至5.1%。流動比率為0.67(二零一九年：1.1)。銀行借貸減少乃以年內發行股份所得資金撥付。

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

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

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

僱員及薪金政策

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

主席及行政總裁業務回顧

股息

董事會不建議派付截至二零二零年二月二十九日止年度之股息。

業務回顧

百貨業務

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

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

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

主席及行政總裁業務回顧

證券買賣業務

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

前景

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

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

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

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。

主席及行政總裁

馬景煊

二零二零年五月二十九日

企業管治報告

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

截至二零二零年二月二十九日止年度，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」)。

本公司已對全體董事(「董事」)作出特定查詢，而董事已確認，彼等於截至二零二零年二月二十九日止整個年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會現有六名成員，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。董事之履歷資料載於截至二零二零年二月二十九日止年度之本年報第31至32頁「董事及高級行政人員履歷」一節。

馬景煊先生及馬景榮先生為堂兄弟。除上文所披露及第27至28頁所載「董事及行政總裁於股份之權益」外，據本公司所知，董事會成員間概無財務、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(續)

董事會於二零一九/二零年度曾召開四次董事會會議及兩次股東大會。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
執行董事		
馬景煊先生(主席及行政總裁)	2/2	4/4
非執行董事		
陳文衛先生	0/2 ⁺	3/4
獨立非執行董事		
馬景榮先生	2/2	4/4
羅啟堅先生	1/2 ⁺	4/4
Peter Tan 先生	0/2 ⁺	1/4
劉偉良先生	1/2 ⁺	3/4

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

除定期董事會會議外，主席亦於年內與本公司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

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

企業管治報告

董事會(續)

獨立非執行董事

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)，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。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。本公司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。

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，而董事會定期審閱本公司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

董事會(續)

董事之持續專業發展

董事須了解作為本公司董事之責任，並熟悉本公司之經營方式、業務活動及發展。

本公司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。

截至二零二零年二月二十九日止年度，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
<i>執行董事</i>	
馬景煊先生	✓
<i>非執行董事</i>	
陳文衛先生	✓
<i>獨立非執行董事</i>	
馬景榮先生	✓
羅啟堅先生	✓
Peter Tan 先生	✓
劉偉良先生	✓

董事委員會

董事會已成立三個委員會，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。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會

審核委員會由本公司非執行董事陳文衛先生及本公司獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生組成。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方面之可能不當行為。

於二零一九／二零年度，審核委員會舉行兩次會議，以及有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理制度、外聘核數師之工作範圍及委聘，以及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
馬景榮先生	2/2
羅啟堅先生	2/2
陳文衛先生	1/2
Peter Tan 先生	1/2
劉偉良先生	2/2

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之經審核財務報表。

審核委員會年內亦與外聘核數師舉行兩次會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由本公司非執行董事陳文衛先生及本公司獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生組成。Peter Tan 先生為薪酬委員會主席。

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，從而確保概無本公司董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身之薪酬。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

於二零一九／二零年度，薪酬委員會舉行一次會議，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，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
陳文衛先生	0/1
羅啟堅先生	1/1
馬景榮先生	1/1
Peter Tan 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二零二零年二月二十九日止年度按薪酬範圍劃分之年薪詳情如下：

	僱員人數
零 – 1,500,000 港元	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

本公司各董事於截至二零二零年二月二十九日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註26。

提名委員會

提名委員會由本公司非執行董事陳文衛先生及本公司獨立非執行董事羅啟堅先生、馬景榮先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生組成。馬景榮先生為提名委員會主席。

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。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

於二零一九／二零年度，提名委員會舉行一次會議，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，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
羅啟堅先生	1/1
陳文衛先生	0/1
Peter Tan先生	1/1
劉偉良先生	1/1

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。

企業管治報告

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。

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

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43至49頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

年內，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2,930,000港元(二零一九年：3,018,000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、商定程序及其他報告服務，費用為1,963,000港元(二零一九年：633,000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及其之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之合理而非絕對之保證。

於本年度，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。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

於本年度，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之有效性進行獨立審核。該顧問內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有效性。審核結果已正式向審核委員會匯報。

根據本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。該風險登記冊提供董事會、審核委員會及管理層其主要風險之組成並紀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。

本公司將持續聘請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。

本集團內部目前並無內部審核職能。董事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(包括選舉個別董事)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

股東權利(續)

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，本公司尚未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

本公司董事(「董事」)謹提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年二月二十九日止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7至10頁的「主席及行政總裁業務回顧」。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、本公司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7至10頁的「主席及行政總裁業務回顧」。

有關本集團環境政策及社區參與的討論載於本年報第33至42頁的「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。除財務報表附註36所披露者外，據董事會及管理層所知，本集團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

業務回顧(續)

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要求方面至為重要，並能產生成本效益及促進長遠商業利益。我們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

本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之虧損以及本集團於該日之財務狀況，載於第50至149頁的經審核財務報表。

本集團最近五個年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益摘要，載於本年報第150頁。

董事會報告書

公開發售所得款項淨額用途

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

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

	所得款項淨額(百萬港元)		
	可動用	已動用	未動用
償還附息銀行借貸	23.5	23.5	-
採購存貨	40.0	40.0	-
一般營運資金	29.2	29.2	-
	92.7	92.7	-

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零二零年八月七日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年八月三日(星期一)至二零二零年八月七日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年七月三十一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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23及24。

董事會報告書

所持重大投資及表現

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

名稱	投資性質	所持有 股份數目/ 單位數目 債券金額	本年度 變現收益/ (虧損) 千港元	本年度公平值 變動的未變現 收益/(虧損) 千港元	於二零二零年 二月二十九日 的公平值 千港元	佔總資產的 百分比
1. C432 PA Offshore Feeder Fund L.P.CLS A USD	基金	914,005	-	(3,293)	3,665	0.59%
2. 長江和記實業有限公司 (股份代號：0001)	股權	26,708	(293)	(419)	1,812	0.29%
3. 長江實業集團有限公司 (股份代號：1113)	股權	26,708	(295)	(439)	1,301	0.21%
4. 創興銀行6% 041120 M/N	債券	150,000	-	(10)	1,198	0.19%
5. HLP Finance Ltd 4.75% 250622 J/D	債券	100,000	-	22	826	0.13%
6. ING Groep N.V.-CVA (EUR)	股權	10,263	-	(299)	761	0.12%
7. 聯想集團有限公司 (股份代號：992)	股權	130,000	(190)	(294)	625	0.10%
8. PEG venture capital private II offshore	基金	488,522	-	(95)	617	0.10%
9. STEPSTONE CAPITAL PARTNERS II OFFSHORE LP CL A	基金	491,358	-	(45)	557	0.09%
10. TF CAPITAL INVESTORS II OFFSHORE LP CLASS B	基金	475,000	-	(610)	431	0.07%
			(778)	(5,482)	11,793	1.89%

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

董事會報告書

股息

董事會不建議派付截至二零二零年二月二十九日止年度之任何股息。

主要客戶及供應商

截至二零二零年二月二十九日止年度，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《公司條例》(第622章)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

本年度及直至本年報日期的董事成員如下：

執行董事：

馬景煊先生(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

依照本公司組織章程細則第85條及第93條，馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter TAN 先生及劉偉良先生將於應屆股東週年大會退任，而彼等符合資格並願意膺選連任。

本公司已接獲各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。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事會報告書

董事(續)

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31至32頁。

附屬公司之董事

於本年度及截至本年報日期，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、馬健隆先生、馬景煌先生、馬維德先生及張雪萍女士。

主要股東

於二零二零年二月二十九日，所有人士(非本公司董事或行政總裁)於本公司股份及相關股份持有紀錄於由本公司遵照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條之要求存置之權益登記冊之權益如下：

於本公司股份之好倉及購股權

名稱／姓名	身份	權益性質	股份及購股權數目	約佔已發行股份百分比
先施人壽保險有限公司	實益擁有人／受控法團權益	公司	258,744,096 (附註1、4)	19.69
先施保險置業有限公司	實益擁有人	公司	75,608,064 (附註2、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 (「Win Dynamic」)	實益擁有人／ 受控法團權益／ 第317條協議訂約方*	公司	667,747,676 (附註5)	50.82
袁立明	實益擁有人	個人	93,060,800	7.08

* 「第317條協議」為屬證券及期貨條例第317條範圍的協議

董事會報告書

主要股東(續)

於本公司股份之好倉及購股權(續)

附註：

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

董事及行政總裁於股份之權益

於二零二零年二月二十九日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何聯營公司(就證券及期貨條例第 XV 部之含義)股份、相關股份及債券及認購股份之任何權利的詳情中持有記錄於本公司依照證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊之權益，及任何該等權利之行使，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益如下：

(a) 於本公司股份之好倉

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

董事會報告書

董事及行政總裁於股份之權益(續)

(a) 於本公司股份之好倉(續)

附註：

- (1) Win Dynamic 實益擁有 662,525,276 股本公司股份，佔本公司已發行股份約 50.42%。陳文衛先生實益擁有 102,400 股股份，佔本公司已發行股份 0.01%。由於馬景煊先生於 Win Dynamic 已發行股本中持有 70% 個人權益且為第 317 條協議訂約方，其被視為為同樣的 662,525,276 股及 102,400 股本公司股份中持有權益。
- (2) Win Dynamic 實益擁有 662,525,276 股本公司股份。馬景煊先生實益擁有 5,120,000 股本公司股份。陳文衛先生因作為第 317 條協議訂約方被視為為同樣的 662,525,276 股及 5,120,000 股本公司股份中持有權益。陳文衛先生亦為 Win Dynamic 之 30% 已發行股份的實益及法定擁有人。
- (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，其被視為為 Win Dynamic 持有權益的 667,747,676 股本公司股份中持有權益。陳文衛先生亦因作為第 317 條協議訂約方被視為為同樣的 667,747,676 股本公司股份中持有權益。馬景煊先生、Win Dynamic 與陳文衛先生之間因此存在權益重複。

(b) 聯營公司

於二零二零年二月二十九日，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施人壽保險有限公司普通股 1,028 股、1,225 股及 216 股。此外，於二零二零年二月二十九日，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有該公司發起人股份 500 股及 834 股。

於二零二零年二月二十九日，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施保險置業有限公司普通股 2,538 股、26 股及 1,019 股。

於二零二零年二月二十九日，馬景煊先生及馬景榮先生各自持有先施化粧品有限公司普通股 10 股及 10 股。

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

除上述所披露者外，於二零二零年二月二十九日，概無董事或其任何聯繫人於本公司或任何聯營公司之任何股份、相關股份或債務證券中擁有任何權益或淡倉為根據證券及期貨條例第 352 條須記錄及存置於登記冊。

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

董事會報告書

董事於交易、安排或合約中之權益

除Win Dynamic作為財務報表附註23所指之公開發售包銷商外，本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、本公司之控股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

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

董事於競爭業務之權益

於本年度內，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

按本公司可公開獲取之資料及據董事所知悉，公眾人士所持本公司股份數目超過本公司於本報告書日期已發行股份總數之25%。

捐款

本集團於本年度內已作出捐款約240,000港元。

審核委員會

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、馬景榮先生、Peter Tan先生、劉偉良先生及本公司非執行董事陳文衛先生。審核委員會自其成立後定期舉行會議，並於回顧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。本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之經審核業績已由審核委員會審閱。

董事會報告書

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股東週年大會中提出。

代表董事會

主席及行政總裁

馬景煊

香港，二零二零年五月二十九日

董事及高級行政人員履歷

執行董事

馬景煊，六十四歲，為本公司主席及行政總裁。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之職，其職銜已於一九九六年改為集團董事總經理，於二零一二年調任為本公司副主席及行政總裁，並於二零一四年獲委任為本公司主席及行政總裁。彼擁有工商管理碩士學位。彼目前負責本集團之日常運營。彼與同為本公司董事之馬景榮先生為堂兄弟。彼亦為先施人壽保險有限公司(「先施人壽保險」)、先施保險置業有限公司(「先施保險置業」)、先施化粧品有限公司、Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)及本公司其他多間附屬公司之董事。先施人壽保險及Win Dynamic均為本公司主要的股東。除上文所披露者外，彼與本公司任何其他董事及高級管理層概無任何關係。

非執行董事

陳文衛，六十四歲，由一九九五年十一月起出任本公司獨立非執行董事，並由二零一七年九月十八日起調任為本公司非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼為Victoria Park Hotels Limited之執行董事。彼亦為本公司主要股東Win Dynamic的董事。彼為美國會計師公會會員。彼與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

獨立非執行董事

馬景榮，八十八歲，由一九八零年起出任本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司提名委員會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。除上文所披露者外，彼與本公司任何其他董事及高級管理層概無任何關係。

羅啟堅，七十一歲，由一九九三年十二月起出任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。彼與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

Peter TAN，六十四歲，由二零一二年起出任本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會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。彼與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

董事及高級行政人員履歷

獨立非執行董事(續)

劉偉良，六十四歲，於二零一八年三月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、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(一間於二零一九年六月十八日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。彼與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

高級行政人員

曾志鴻，三十七歲，於二零二零年一月加入本公司出任財務總監。彼曾於國際審計事務所及一間於聯交所主板上市之公司任職逾10年。彼為香港會計師公會及CFA協會會員。

張雪萍，四十七歲，於二零零三年一月加入本公司並於二零零四年八月出任公司秘書。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之會員。

環境、社會及管治報告

本公司始終致力於將可持續發展方案納入我們的日常營運及管理。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、保護我們的環境、促進社區參與及社會融合，從而改善我們的環境、社會及管治(「ESG」)績效。

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。除另有所指者，否則我們的報告範圍僅限於香港的零售及辦公業務。本公司董事會已審閱報告的披露內容。

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。重要性評估指我們在可持續經營層面上識別出對本公司而言屬重要的問題，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、社會及管治問題

A. 環境

A1 排放物

廢氣排放

A2 資源使用

廢棄物管理及減少

A3 環境及天然資源

能源節約

對天然資源的影響

B. 社會

B1 僱傭

僱傭慣例

平等機會

B2 健康與安全

工作場所健康與安全

B3 發展及培訓

員工培訓

B4 勞工準則

禁止使用童工或強制勞工

B5 供應鏈管理

可持續性供應鏈

B6 產品責任

數據私隱

B7 反貪污

反貪污

B8 社區投資

支援社區

環境、社會及管治報告

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，本公司於年內尚未發現任何嚴重違反所有環境問題相關法例及法規的情況。年內，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。我們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，我們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。

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，本公司於本年度內排放 139 克硫氧化物(SO_x)(二零一八年／二零一九年：141 克)、69,111 克氮氧化物(NO_x)(二零一八年／二零一九年：66,238 克)及 6,780 克懸浮粒子(PM)(二零一八年／二零一九年：6,432 克)，主要由其自有車隊排放。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

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。

我們提倡使用電子通訊，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，我們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
- 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
- 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
- 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、盤子及杯子

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

ii. 廢棄物管理及減少(續)

下表列出已回收廢棄物數量(按重量計)：

已回收廢棄物	單位	二零一八年／	二零一九年／
		二零一九年	二零二零年
廢紙回收	千克	1,417.00	700.00
碳粉盒回收	千克	263.08	192.78

iii. 溫室氣體排放

我們致力於以負責任的方式管理我們的環境足跡，利用我們的資源並讓員工參與改善營運過程中的環境績效。為減少溫室氣體排放，我們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我們節約資源及應對氣候變化。

電能管理

我們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。我們亦鼓勵員工關掉無人使用工作場所區域內的電燈。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

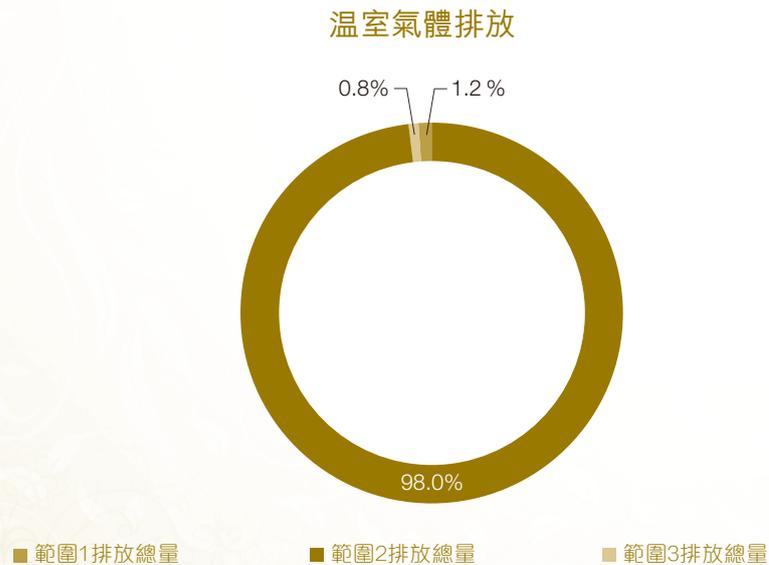
能源節約(續)

電能管理(續)

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，我們已施行以下措施：

- 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修時間表進行維修
- 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

年內，我們消耗了2,867,256千瓦時的電能(二零一八年/二零一九年：3,277,107千瓦時)。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。



環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

能源節約(續)

電能管理(續)

溫室氣體排放量	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年
範圍1 排放總量	公噸二氧化碳當量	24.35	24.06
範圍2 排放總量	公噸二氧化碳當量	2,293.97	2,007.08
範圍3 排放總量	公噸二氧化碳當量	16.50	16.50
溫室氣體排放總量	公噸二氧化碳當量	2,334.82	2,047.64
溫室氣體排放總量/員工	公噸二氧化碳當量/員工	7.12	7.45
溫室氣體排放總量/樓面面積	公噸二氧化碳當量/平方米	0.11	0.11

能源消耗	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年
柴油消耗	升	4,882.39	4,947.30
汽油消耗	升	4,227.54	4,061.26
電能消耗	千瓦時	3,227,107.00	2,867,256.00
電能消耗/員工	千瓦時/員工	9,991.18	10,426.39
電能消耗/樓面面積	千瓦時/平方米	153.38	149.91

A3. 環境及天然資源

受益於自然環境及資源的同時，我們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。

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。我們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	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年
紙張消耗	千克	3,437.50	3,462.50
碳粉盒消耗	千克	263.08	192.78
紙箱消耗	千克	101	37

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。年內，我們尚未發現任何嚴重違反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。我們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，我們旨在藉優厚的薪酬待遇（與個人職責、資歷、經驗及表現相稱），為僱員創造和諧的工作環境。我們對不同年齡、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。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。

年內，我們尚未發現任何嚴重違反僱傭法例及法規的情況。

於二零二零年二月，本集團共僱用266名員工。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B1. 僱傭及勞工常規(續)

僱傭慣例及平等機會(續)

按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員統計數據：

	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年
(a) 香港及中國內地		
按性別細分	328	266
僱員 – 女性	232	185
僱員 – 男性	96	81
按年齡組別細分		
僱員年齡 <30 歲	59	42
僱員年齡 30 – 50 歲	145	110
僱員年齡 >50 歲	124	114
按僱傭類型細分		
僱員 – 兼職	67	32
僱員 – 全職	261	234

B2. 健康與安全

本公司十分重視員工安全及健康。我們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。

於本年度內，我們尚未發現任何嚴重違反健康與安全法例及法規的情況。

B3. 發展及培訓

為幫助我們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。我們以研習班、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 334.5 (二零一八年/二零一九年：349.5)。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B4. 勞工準則

本公司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，在招聘過程中概進行身份檢查。本集團尚未發現任何違反童工或強制勞工的相關法律及法規的重大情況。

B5. 供應鏈管理

我們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，我們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，並確保彼等與我們並肩負起對質量及商業道德之承諾。

B6. 產品責任

作為一間負責任的公司，我們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《個人資料(私隱)條例》外，我們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。

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。

於本年度內，我們尚未發現任何嚴重違反產品及服務質量法例及法規的情況。

B7. 反貪污

本公司致力於遵守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。我們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。

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。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B8. 社區投資

我們透過評估及管理我們的營運對市場產生的社會影響，及支持能為我們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，我們與非政府機構及慈善機構溝通，以了解我們所在社區的需求，參與社區活動，並作出捐贈以幫助有需要的群體。

本公司亦參與了各類社區活動，包括愛牙日、公益金便服日、奧比斯世界視覺日、公益錄識日及公益行善「折」食日，以展現我們對社會的關懷。

此外，我們向以下受益人捐贈約240,000港元(二零一八年/二零一九年：251,000港元)，如啟勵扶青會、香港明天更好基金及香港公益金。

未來，我們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。

獨立核數師報告



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50頁至149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二零二零年二月二十九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 貴集團於二零二零年二月二十九日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

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

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
<p>存貨撥備</p> <p>於二零二零年二月二十九日，貴集團的淨存貨結餘為66,289,000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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>

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
使用權資產減值之估計	
<p>於二零二零年二月二十九日，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148,494,000港元。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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12,789,000港元。</p> <p>有關使用權資產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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	
<p>於二零二零年二月二十九日，貴集團擁有使用權資產項下租賃土地165,807,000港元，及自有資產項下之樓宇22,388,000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。</p> <p>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。</p> <p>重要判斷及估計與披露納入財務報表附註3及附註11中。</p>	<p>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是否有才能、能力及是否客觀。我們透過將關鍵估值參數(包括每平方米可售單位比率)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。</p> <p>我們隨後評估釐定公平值所使用假設之相關披露。</p>

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。

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)

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。

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，相關的防範措施。

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

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二零年五月二十九日

綜合收益表

截至二零二零年二月二十九日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	263,312	311,865
銷售成本		(130,513)	(142,113)
其他收入及收益淨額	5	10,800	11,418
證券買賣之未變現虧損淨額		(6,690)	(8,653)
銷售及分銷支出		(165,849)	(196,236)
一般及行政支出		(86,806)	(93,106)
其他經營支出淨額		(14,285)	(13,004)
財務成本	6	(19,209)	(4,898)
除稅前虧損	7	(149,240)	(134,727)
所得稅開支	8	(13)	(16)
本年度虧損		(149,253)	(134,743)
以下應佔：			
本公司股權持有人		(147,364)	(132,068)
非控股權益		(1,889)	(2,675)
		(149,253)	(134,743)
本公司股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		(0.17) 港元	(0.20) 港元
攤薄		(0.17) 港元	(0.20) 港元

綜合全面收益表

截至二零二零年二月二十九日止年度

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

綜合財務狀況表

二零二零年二月二十九日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	336,805	27,261
於聯營公司權益	12	–	–
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	13	22,573	22,873
按金及其他應收賬款		26,540	25,654
退休金計劃資產	22	14,672	14,670
非流動資產總值		400,590	90,458
流動資產			
存貨		66,289	66,896
再保險資產	16	7	24
預付款項、按金及其他應收賬款		12,863	19,164
按公平值透過損益列賬之金融資產	14	13,364	111,939
已抵押銀行結存	17(a)	6,024	6,829
已抵押銀行存款	17(a)	113,017	71,561
現金及銀行結存	15	13,761	32,318
流動資產總值		225,325	308,731
流動負債			
應付賬款	18	43,479	52,774
租賃負債	19	102,454	–
保險合約負債	20	1,214	1,232
按金、應計費用及其他應付賬款		28,387	46,336
合約負債		2,887	1,253
付息銀行借貸	17(a)	156,719	190,045
其他貸款	17(b)	2,136	2,100
應付稅項		–	1
流動負債總值		337,276	293,741
流動資產／(負債)淨值		(111,951)	14,990
資產總值減流動負債		288,639	105,448

綜合財務狀況表

二零二零年二月二十九日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
按金、應計費用及其他應付賬款		8,390	41,725
其他貸款	17(b)	1,104	1,067
租賃負債	19	103,964	–
非流動負債總值		113,458	42,792
資產淨值			
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	23	469,977	377,236
儲備	25	(327,363)	(348,692)
非控股權益		142,614	28,544
權益總額		175,181	62,656

馬景煊
董事

陳文衛
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年二月二十九日止年度

	本公司股權持有人應佔									
	儲備							非控股 權益	總計	
	股本	庫存股份	一般及 其他儲備*	購股權 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	累計虧損			儲備總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一八年三月一日	377,236	(130,221)	230,678	1,538	-	7,549	(310,899)	(201,355)	36,500	212,381
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(132,068)	(132,068)	(2,675)	(134,743)
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	-	-	-	-	-	(11,002)	-	(11,002)	-	(11,002)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(739)	-	-	-	-	(739)	314	(425)
註銷附屬公司時外匯波動儲備 之變現值	-	-	(2,036)	-	-	-	-	(2,036)	-	(2,036)
定額福利計劃之精算虧損(附註22)	-	-	-	-	-	-	(1,492)	(1,492)	(27)	(1,519)
本年度全面虧損總額	-	-	(2,775)	-	-	(11,002)	(133,560)	(147,337)	(2,388)	(149,725)
於二零一九年二月二十八日	377,236	(130,221)	227,903	1,538	-	(3,453)	(444,459)	(348,692)	34,112	62,656

綜合權益變動表

截至二零二零年二月二十九日止年度

	本公司股權持有人應佔									
	儲備							非控股 權益	總計	
	股本	庫存股份	一般及 其他儲備*	購股權 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	累計虧損			儲備總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
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22)	-	-	-	-	-	-	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23)	102,718	-	-	-	-	-	-	-	-	102,718
發行股份支出(附註23)	(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

* 於二零二零年二月二十九日，一般及其他儲備中包括應收款項11,315,000港元(二零一九年：10,908,000港元)之外匯波動儲備。

綜合現金流量表

截至二零二零年二月二十九日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(149,240)	(134,727)
調整：			
利息支出	6	19,209	4,898
銀行利息收入	7	(1,039)	(853)
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	7	(278)	(727)
折舊	7	95,572	5,132
物業、廠房及設備項目減值	7	14,213	9,612
聯營公司權益減值	7	9	4
有償合約撥備	7	—	3,152
存貨撥備撥回	7	(543)	(9,384)
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	(213)	(158)
註銷附屬公司之收益	7	—	(2,036)
其他應付賬款之回撥	7	(489)	—
壞賬撇銷	7	1,295	—
匯兌調整		(61)	(414)
		(21,565)	(125,501)
存貨減少		1,150	11,775
再保險資產減少／(增加)		17	(10)
預付款項、按金及其他應收賬款減少		4,120	1,379
按公平值透過損益列賬之金融資產減少		98,575	41,467
應付賬款減少		(9,295)	(13,678)
保險合約負債增加／(減少)		(18)	11
按金、應計費用及其他應付賬款減少		(2,148)	(4,861)
合約負債增加		1,634	1,253
退休金計劃資產變動		1,255	1,163
經營項目產生／(動用)現金		73,725	(87,002)
已付利息		(19,209)	(4,898)
已收利息		1,317	1,580
已付海外稅項		(14)	(16)
經營業務產生／(動用)之現金流量淨額		55,819	(90,336)

綜合現金流量表

截至二零二零年二月二十九日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資項目現金流量			
添置自置資產於物業、廠房及設備		(1,561)	(6,411)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		213	160
已抵押銀行結存減少／(增加)		805	(2,382)
已抵押銀行存款增加		(41,456)	(688)
向聯營公司墊款		(9)	(4)
投資項目動用現金流量淨額		(42,008)	(9,325)
融資項目現金流量			
償還銀行貸款		(485,220)	(442,427)
新增銀行貸款		451,894	538,148
其他貸款增加		73	180
租賃付款之本金部分		(91,856)	–
發行股份所得款項	23	102,718	–
發行股份支出	23	(9,977)	–
融資項目產生／(動用)現金流量淨額		(32,368)	95,901
現金及現金等價項目減少淨額		(18,557)	(3,760)
年初現金及現金等價項目		32,318	36,078
年終現金及現金等價項目		13,761	32,318
現金及現金等價項目結餘分析			
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	15	13,761	32,318

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

1. 公司及集團資料

先施有限公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港禮頓道77號禮頓中心24樓。於本年度，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，本公司之控股公司及最終控股公司為於香港註冊成立之Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)。

2.1 呈列基準

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

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

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.1 呈列基準(續)

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

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

2.2 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包含本集團截至二零二零年二月二十九日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與被投資方而享有或有權取得被投資方之可變回報，且有能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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.2 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.3 會計政策變動及披露事項

(a) 本集團已於本年度財務報表首次採用下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號修訂本	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第 19 號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
二零一五年至二零一七年週期 之香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第 3 號修訂本、 香港財務報告準則第 11 號修訂本、 香港會計準則第 12 號修訂本及 香港會計準則第 23 號修訂本

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

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) – 詮釋第 15 號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會) – 詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內之模式入賬。以出租人會計模式而言，香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號。出租人繼續使用與香港會計準則第 17 號相似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯採納方法採納香港財務報告準則第 16 號，首次應用日期為二零一九年三月一日。根據此方法，本集團追溯應用準則，並將首次採納之累計影響作為對於二零一九年三月一日之累計虧損期初結餘之調整，而二零一九年二月二十八日之比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第 17 號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而授權於一段時間內控制一項已識別資產之用途，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用該已識別資產中獲取絕大部分經濟利益並有權主導該已識別資產之用途，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅於首次應用日期對先前應用香港會計準則第 17 號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第 17 號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號之租賃定義僅應用於在二零一九年三月一日或之後訂立或變更之合約。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.3 會計政策變動及披露事項(續)

(a) (續)

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

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

過渡之影響

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

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

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

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.3 會計政策變動及披露事項(續)

(a) (續)

過渡之影響(續)

於二零一九年三月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加/ (減少) 千港元
資產	
物業、廠房及設備及資產總額增加	292,083
負債	
租賃負債增加	340,730
按金、應計費用及其他應付賬款減少	(48,647)
負債總額增加	292,083

於二零一九年三月一日之租賃負債與於二零一九年二月二十八日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年二月二十八日之經營租賃承擔	324,479
於二零一九年三月一日之加權平均增量借貸利率	5.1%
於二零一九年三月一日之貼現經營租賃承擔	303,996
減：與短期租賃及剩餘租期於二零二零年 二月二十九日或之前屆滿之租賃相關之承擔	(8,805)
加：於二零一九年二月二十八日尚未確認之 可選擇延長期限付款	45,539
於二零一九年三月一日之租賃負債	340,730

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.3 會計政策變動及披露事項 (續)

(b) 重估租賃土地及自有樓宇

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

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

於初步確認後，租賃土地及自有樓宇按於重估日期之公平值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損計量。詳情請參閱財務報表附註11。

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17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 ¹
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 ¹
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 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重要性的定義 ¹

¹ 於二零二零年三月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 並未釐定強制生效日期，惟可供採用

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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號修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年三月一日起按未來適用基準採用該等修訂。由於該等修訂按未來適用基準應用於首次應用日期或之後進行之交易或發生之其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

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號修訂本處理銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供之暫時性補救措施有助在取代現有利率基準前之一段不確定期限內繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關彼等直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂於二零二零年三月一日或之後開始之年度期間生效。該等修訂獲准許提前應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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之不一致性作出修改。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號及香港會計準則第8號修訂本重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。修訂本指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者作出的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自二零二零年三月一日起按未來適用基準採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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(自二零一九年三月一日起適用)

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

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年三月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年三月一日起適用)(續)

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。

租賃(二零一九年三月一日前適用)

出租人保留資產所有權之絕大部分回報與風險之租約入賬列作經營租約。如本集團為出租方，本集團以經營租約出租之資產計入非流動資產內，而根據經營租約收取之租金按租期以直線法計入收益表中。如本集團為承租方，根據經營租約應付之租金按租期以直線法於收益表中扣除。

在經營租約下之預付土地租金初步以成本列賬，其後在租期內以直線法確認。當租金無法可靠地在土地及樓宇項目之間進行分配時，則全數租金作為一項物業、廠房及設備之融資租賃，計入土地及樓宇之成本中。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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，有關詳情載於財務報表附註24。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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已經歸屬，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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

退休福利(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

保險合約負債(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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)

(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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

2.5 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

3. 重要會計判斷及估計(續)

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。

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。於二零二零年二月二十九日，存貨之賬面值為66,289,000港元(二零一九年：66,896,000港元)。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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(續)

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」)於二零二零年二月二十九日之賬面值分別為165,807,000港元及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二零二零年二月二十九日並無確認遞延稅項。

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。於二零二零年二月二十九日，退休金計劃資產之賬面值為14,672,000港元(二零一九年：14,670,000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。於二零二零年二月二十九日，非上市股本投資之公平值為22,573,000港元。其他詳情載於財務報表附註13。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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，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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

4. 分類資料(續)

(a) 經營分類

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

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

4. 分類資料(續)

(b) 地區資料

下表為收益及非流動資產之資料。

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

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

(c) 有關主要客戶之資料

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

5. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收益		
銷售貨品 — 自有貨品	204,754	235,329
專櫃銷售及寄售之收入	58,356	75,487
來自其他來源之收益		
證券買賣之已變現虧損淨額	(3,543)	(2,739)
租金收入	3,738	3,721
總保險合約保費收益	7	67
	263,312	311,865

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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

(i) 分拆收益資料

所有來自客戶合約之收益於某一時間點確認且源自於香港。

(ii) 履約責任

銷售貨品 – 自有貨品

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

專櫃銷售及寄售之收入

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

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2,887,000港元(二零一九年：1,253,000港元)於二零二零年二月二十九日分配至餘下履約責任，將於一年內確認為收益。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	1,253	1,005

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(b) 其他收入及收益淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	1,039	853
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	278	727
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息	7,239	7,215
出售物業、廠房及設備項目之收益	213	158
其他應付賬款之回撥	489	-
註銷附屬公司之收益	-	2,036
外匯收益/(虧損)淨額	103	(118)
其他	1,439	547
	10,800	11,418

6. 財務成本

財務成本分析如下：

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售存貨成本	131,054	151,437
存貨撥備撥回	(543)	(9,384)
再保險人之股份比例及佣金，扣除未滿期保費變動淨額	2	60
銷售成本	130,513	142,113
折舊	95,572	5,132
核數師酬金	2,930	3,018
僱員福利支出(不包括董事及行政總裁酬金)(附註26)：		
工資及薪金	66,420	67,448
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用1,304,000港元 (二零一九年：1,226,000港元)	3,812	3,714
	70,232	71,162
聯營公司權益減值*	9	4
壞賬撇銷	1,295	-
經營租賃之租金付款：		
最低租賃付款	-	121,864
或然租金	-	1,189
有關租賃物業之其他收費	20,796	26,698
未計入租賃負債計量之租賃付款(附註19(c))	7,740	-
有償合約撥備*	-	3,152
物業、廠房及設備項目減值 [△]	14,213	9,612
出售物業、廠房及設備項目之收益**	(213)	(158)
註銷附屬公司之收益**	-	(2,036)
證券買賣之已變現虧損淨額	3,543	2,739
承銷溢利	(5)	(7)
銀行利息收入**	(1,039)	(853)
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入**	(278)	(727)
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息**	(7,239)	(7,215)
外匯虧損／(收益)淨額**	(103)	118
其他應付賬款之回撥**	(489)	-

* 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。

△ 該等金額包括使用權資產減值12,789,000元。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。

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

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(149,240)	(134,727)
按法定稅率計算之稅項	(25,070)	(22,580)
毋須課稅收入	(895)	(2,761)
不可扣稅開支	2,649	6,443
未確認之遞延稅項	(94)	(156)
未確認之稅項虧損	23,423	19,070
按本集團實際稅率計算之稅項開支	13	16

本集團於香港產生之稅項虧損約為1,793,264,000港元(二零一九年：1,654,117,000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

二零二零年二月二十九日

9. 股息

董事會不建議派付截至二零二零年二月二十九日止年度之股息(二零一九年：無)。

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

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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
二零二零年二月二十九日								
成本或估值：								
於二零一九年二月二十八日	51,952	45,015	97,837	194,804	-	-	-	194,804
採納香港財務報告準則第16號 之影響	(45,718)	-	-	(45,718)	45,718	292,083	337,801	292,083
於二零一九年三月一日(經重列)	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：								
於二零一九年二月二十八日	24,791	45,015	97,737	167,543	-	-	-	167,543
採納香港財務報告準則第16號 之影響	(21,816)	-	-	(21,816)	21,816	-	21,816	-
於二零一九年三月一日(經重列)	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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

11. 物業、廠房及設備(續)

	土地及 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
二零一九年二月二十八日				
成本：				
於二零一八年三月一日	51,952	45,594	105,012	202,558
添置	–	189	6,222	6,411
出售	–	(712)	(13,388)	(14,100)
匯兌調整	–	(56)	(9)	(65)
於二零一九年二月二十八日	51,952	45,015	97,837	194,804
累計折舊及減值：				
於二零一八年三月一日	23,729	41,094	102,128	166,951
本年度折舊撥備	1,062	1,683	2,387	5,132
減值	–	3,001	6,611	9,612
出售	–	(710)	(13,388)	(14,098)
匯兌調整	–	(53)	(1)	(54)
於二零一九年二月二十八日	24,791	45,015	97,737	167,543
賬面淨值：				
於二零一九年二月二十八日	27,161	–	100	27,261

於二零二零年二月二十九日，本集團之租賃土地及自有樓宇賬面總值為188,195,000港元(二零一九年：土地及樓宇26,403,000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17(a))。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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1,424,000港元(二零一九年：9,612,000港元)。於二零二零年二月二十九日，該等自有資產可收回金額合計為零(二零一九年：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9%釐定。(二零一九年：11%)。

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
貼現現金流量法	估計租賃價值(每平方米及每月) 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二零二零年二月二十九日及二零一九年三月一日重估日期分別重估為188,195,000港元及201,320,000港元。估值乃根據可資比較市場交易及證據作出，並已考慮為反映交易時間、地點及租任期方面之差異而作出之調整。上述重估產生之重估虧損6,018,000港元已於其他全面收益中確認。

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22,967,000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。

於二零二零年二月二十九日及二零一九年三月一日，本集團租賃土地及自有樓宇之公平值透過使用重大不可觀察輸入值進行估計，且公平值計量獲歸類為第三級。年內，第一級及第二級之間概無公平值計量轉入，亦無第三級轉入或轉出。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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)

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之賬面值及公平值	22,388	165,807	188,195

* 於二零一九年三月一日，本集團按未來適用基準就計量租賃土地及自有樓宇變更會計政策。因此，於二零一八年三月一日並無計量租賃土地及自有樓宇之公平值。

以下為估值租賃土地及自有樓宇時所使用之估值技術及主要輸入數據概要：

二零二零年二月二十九日

物業類別	估值技術	不可觀察輸入值 (即平均單位市場租金)
香港 - 倉庫	市場法	4,471 港元/平方呎

二零一九年三月一日

物業類別	估值技術	不可觀察輸入值 (即平均單位市場租金)
香港 - 倉庫	市場法	4,790 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)。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

12. 於聯營公司權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值(商譽除外)	-	-
應收聯營公司	9,921	9,912
減值撥備 [#]	(9,921)	(9,912)
	-	-

[#] 於二零二零年二月二十九日，總賬面值達9,921,000港元(二零一九年：9,912,000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9,921,000港元(二零一九年：9,912,000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。

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
Lancaster Partnership Limited [#]	公司	英國	每股面值 0.01英鎊 之普通股	50.00	物業投資
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

[#] 截至二零一九年二月二十八日止年度，本集團聯營公司Lancaster Partnership Limited已註銷。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

12. 於聯營公司權益(續)

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產總值	-	-
負債總值	(15,800)	(16,532)
除稅前溢利/(虧損)	(9)	1,592

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5,000港元(二零一九年：應佔收益796,000港元)及9,638,000港元(二零一九年：9,633,000港元)。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市投資 — 按公平值：		
The Wing Sang Co. Ltd	810	822
Oriental Finance (HK) Limited 及 贏時通汽車租賃有限公司	3,815	5,482
The Sincere Department Store Limited	17,948	16,569
	22,573	22,873

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

14. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市投資 – 按公平值	6,572	65,705
其他投資 – 按報價	6,792	46,234
	13,364	111,939

以上投資於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八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，總市值約6,572,000港元(二零一九年：72,358,000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17(a))。

15. 現金及銀行結存

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
庫存現金及銀行存款	13,761	32,318

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1,221,000港元(二零一九年：3,183,000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。

16. 再保險資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
再保險人應佔保險合約負債(附註20)	7	24

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

17. 附息銀行借貸及其他貸款

(a) 附息銀行借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押銀行貸款	156,719	190,045

銀行貸款按年利率1.4%至5.1%(二零一九年：1.4%至5.1%)計息，並須於一年內或按要求償還。附息銀行借貸主要以港元計值。

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6,024,000港元(二零一九年：6,829,000港元)之若干銀行結存及達113,017,000港元(二零一九年：71,561,000港元)之定期存款抵押；
- (ii) 本集團市值合共約6,572,000港元(二零一九年：72,358,000港元)之若干有價證券抵押(附註14)；及
- (iii) 本集團於報告期末賬面值合共約188,195,000港元(二零一九年：土地及樓宇26,403,000港元)之若干租賃土地及自有樓宇按揭(附註11)。

(b) 其他貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他貸款	3,240	3,167
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分之款項	(2,136)	(2,100)
分類為非即期部分之款項	1,104	1,067

其他貸款為無抵押、按年利率2%(二零一九年：2%)計息及按要求償還，惟無須於報告期末後十二個月內償還之1,104,000港元(二零一九年：1,067,000港元)除外。該等結餘以港元計值。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

18. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

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

19. 租賃

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動已披露於財務報表附註11。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

19. 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：

	千港元
於二零一九年三月一日之賬面值	340,730
添置	60
年內確認之累增利息(附註6)	13,431
付款	(105,287)
租賃變更	(42,516)
於二零二零年二月二十九日之賬面值	206,418
分析為應付賬款：	
一年內	102,454
第二年	86,600
第三年至第五年(包括首尾兩年)	17,364
於二零二零年二月二十九日之賬面值	206,418
減：即期部分	(102,454)
非即期部分	103,964

租賃負債之到期日分析已披露於財務報表附註33。

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二零年 千港元
租賃負債利息	13,431
使用權資產之折舊費用	94,596
與短期租賃及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)	651
於損益確認之總額	115,767

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

19. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 租賃現金流出總額已披露於財務報表附註27(b)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租一項物業。本集團於年內確認租金收入3,738,000港元(二零一九年: 3,721,000港元), 有關詳情載於財務報表附註5。經營租賃之合約安排已於年末到期。

20. 保險合約負債

	附註	二零二零年			二零一九年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 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	26	(24)	2
保險合約負債總值		1,214	(7)	1,207	1,232	(24)	1,208
		(附註16)			(附註16)		

(a) 人壽保險合約負債分析如下:

	附註	二零二零年			二零一九年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

20. 保險合約負債(續)

(a) 人壽保險合約負債分析如下：(續)

(i) 人壽儲備分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	1,078	1,078
年內增長	-	-
年末	1,078	1,078

(ii) 人壽保險合約賠償撥備分析如下：

	二零二零年			二零一九年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

20. 保險合約負債(續)

(b) 一般保險合約負債分析如下：

附註	二零二零年			二零一九年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 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	21(d)	-	-	-	-	-
未滿期保費撥備	(i)	8	(7)	26	(24)	2
保險合約 負債總值		8	(7)	26	(24)	2

(i) 未滿期保費撥備分析如下：

	二零二零年			二零一九年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元
年初	26	(24)	2	15	(14)	1
年內承保保費	20	(18)	2	67	(60)	7
年內賺取保費	(38)	35	(3)	(56)	50	(6)
年末	8	(7)	1	26	(24)	2

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

21. 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。

(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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

21. 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(續)

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。

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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

21. 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

二零二零年二月二十九日

21. 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

	二零一一年										總計
	及以前	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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20(b))

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

21. 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

	二零一一年										總計
	及以前	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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20(b))

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

22. 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。該計劃由兩名(二零一九年：兩名)信託人(其中一名為獨立信託人)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28%權益及72%債務工具混合而成(二零一九年：由29%權益及71%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二零二零年二月二十九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：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	0.9%	1.6%
預計薪金增長率	2.0%	3.0%

精算估值顯示計劃資產的市場價值為52,553,000港元(二零一九年：54,440,000港元)，而該等資產的精算價值佔合資格僱員應得福利的139%(二零一九年：137%)。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

22. 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
二零二零年				
貼現率	0.25	(510)	0.25	527
長期薪金增長率	0.25	525	0.25	(513)
二零一九年				
貼現率	0.25	(582)	0.25	599
長期薪金增長率	0.25	594	0.25	(581)

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

二零二零年二月二十九日

22. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現有服務成本	1,576	1,575
利息收入淨額	(236)	(313)
福利支出淨值	1,340	1,262

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	39,770	38,899
現有服務成本	1,576	1,575
利息成本	630	690
精算虧損／(收益)	(1,829)	626
已付福利	(2,266)	(2,020)
年末	37,881	39,770

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

22. 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 淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	計劃資產							
					已付福利 千港元	回報 (不包括 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 千港元		
										權益注資 千港元	於	
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

二零一九年

	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虧損							於 二零一九年 二月二十八日 千港元
	於 二零一八年 三月一日 千港元	服務成本 千港元	利息 淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	計劃資產							
					已付福利 千港元	回報 (不包括 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 全面虧損 千港元		
										權益注資 千港元	於	
定額福利責任	(38,899)	(1,575)	(690)	(2,265)	2,020	-	(19)	(467)	(140)	(626)	-	(39,770)
計劃資產公平值	56,251	-	1,003	1,003	(2,020)	(893)	-	-	-	(893)	99	54,440
福利資產/ (負債)	17,352	(1,575)	313	(1,262)	-	(893)	(19)	(467)	(140)	(1,519)	99	14,670

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

22. 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：

	二零二零年	二零一九年
於活躍市場報價之股本工具	28%	29%
債務工具 — 按報價	72%	71%
總計	100%	100%

(g) 未來數年定額福利計劃預期注資情況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未來12個月內	85	92

定額福利責任於報告期末之平均持續時間為5.2年(二零一九年：5.5年)。

(h) 除上文所披露者外，以下資料乃根據香港聯合交易所有限公司(「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二零一七年三月一日進行，資產之市值為53,420,000港元，資金水平分別為134%及234%。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4.00%及薪金增長率為每年4.00%。

(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(二零一九年：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

二零二零年二月二十九日

23. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已發行並已繳足：		
1,313,962,560 (二零一九年：918,892,800) 股普通股	469,977	377,236

於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日，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
於二零一八年三月一日、 二零一九年二月二十八日及 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	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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 購股權計劃

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

1. 目的

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

2. 參與者

屬於下列任何類別人士之任何人士：

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

3. 可供發行股份總數

- (a) 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於行使將予授出的所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准購股權計劃日期已發行股份總數之10%。在計算10%上限時，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款失效之購股權不得計算在內。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 購股權計劃(續)

3. 可供發行股份總數(續)

- (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) 截至二零二零年二月二十九日，本公司已發行股份總數為1,313,962,560股(二零一九年：918,892,800股)。

4. 各參與者可享有之最高權利

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

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

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

進一步授出該等購股權必須獲股東於股東大會上批准。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 購股權計劃(續)

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

購股權計劃將於二零二零年十二月五日屆滿。

8. 接納購股權

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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 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			
執行董事								
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
非執行董事								
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
獨立非執行董事								
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
其他承授人								
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)	-	-			

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 購股權計劃(續)

於二零一九年二月二十八日，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				於二零一九年 二月二十八日	購股權授出日期	購股權行使期	購股權行使價 每股港元
	於二零一八年 三月一日	年內已授出	年內已註銷 或失效	年內已行使				
執行董事								
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
非執行董事								
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
獨立非執行董事								
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
其他承授人								
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之收市價為0.365港元。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

24. 購股權計劃(續)

年內，購股權計劃項下未行使之購股權如下：

	二零二零年		二零一九年	
	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	0.332	15,963,665	0.332	15,963,665
公開發售前年內已失效	0.332	(15,963,665)	-	-
於年末	不適用	-	0.332	15,963,665

所有購股權均於年內失效。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。

25. 儲備

於本年度及上年度，本集團儲備金額及其變動載於綜合權益變動表。

26. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	2,426	2,426
其他酬金：		
薪金、津貼及其他福利	12,495	12,893
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用36,000港元 (二零一九年：36,000港元)	36	36
	14,957	15,355

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24。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

26. 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
二零二零年				
執行董事				
馬景煊先生 [#]	1,876	12,245	36	14,157
非執行董事				
陳文衛先生	110	50	—	160
獨立非執行董事				
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
二零一九年				
執行董事				
馬景煊先生 [#]	1,876	12,643	36	14,555
非執行董事				
陳文衛先生	110	50	—	160
獨立非執行董事				
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	12,893	36	15,355

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零一九年：無)。

[#] 馬景煊先生亦是本公司行政總裁。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

26. 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(二零一九年：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(二零一九年：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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及津貼	5,358	5,656
退休金供款	39	42
	5,397	5,698

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零 – 1,500,000 港元	3	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	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 24 之披露。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

27. 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
於二零一八年三月一日	–	2,987	94,324
融資現金流量的變動	–	180	95,721
於二零一九年二月二十八日	–	3,167	190,045
採納香港財務報告準則第16號之影響	340,730	–	–
於二零一九年三月一日(經重列)	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	206,418	3,240	156,719

(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：

	二零二零年 千港元
經營業務內	21,171
融資項目內	91,856
	113,027

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

28. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租一項物業，租期為三年。

於報告期末，本集團於與其租戶所訂立之不可撤銷經營租約項下於以下期間可收取未來租金之最低數額總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	—	2,820

本集團於本年度概無接獲任何或然租金(二零一九年：無)。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干土地及樓宇，租期介乎一至九年不等。

於二零一九年二月二十八日，本集團於不可撤銷經營租約項下於以下期間須支付之未來租金最低數額總額如下：

	千港元
一年內	126,652
第二年至第五年(包括首尾兩年)	197,827
	324,479

上列本集團若干不可撤銷經營租約須繳交或然租金，該租金按超逾根據租賃協議所釐定之基本租金中租賃物業應佔總銷售額之9%計算。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
不可撤銷信用狀	17,548	21,059
代替物業租賃按金及向供應商所提供之銀行擔保	26,692	23,095

(b) 於截至二零二零年二月二十九日止年度，有關本集團保險業務的若干不合規事宜引起本公司注意。於二零二零年二月二十九日並無計提撥備。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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
支付予關連公司的管理服務費	946	856

Strategic Consulting Company及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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	18,193	18,894
退休福利，包括定額福利計劃 之退休金費用42,000港元 (二零一九年：42,000港元)	85	93
主要管理人員酬金總額	18,278	18,987

董事及行政總裁酬金之其他詳情載列於財務報表附註26。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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

	按攤銷 成本列賬之 金融資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	30,011	35,925
已抵押銀行結存	6,024	6,829
已抵押銀行存款	113,017	71,561
現金及銀行結存	13,761	32,318
	162,813	146,633
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作買賣之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	13,364	111,939
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	22,573	22,873

金融負債

	按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款	43,479	52,774
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	34,879	86,084
附息銀行借貸	156,719	190,045
其他貸款	3,240	3,167
租賃負債	206,418	—
	444,863	332,198

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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	6,572	6,792	-	13,364
	6,572	6,792	22,573	35,937

二零一九年

	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	-	-	22,873	22,873
按公平值透過損益列賬之金融資產	65,705	46,234	-	111,939
	65,705	46,234	22,873	134,812

截至二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日止年度，就金融資產及金融負債而言，公平值計量方式並無於第一級及第二級間轉換，亦無轉入或轉出第三級。

於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債位於第三級項下。於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日，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。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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

	估值技術	重大不可觀察 輸入值
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% (二零一九年： 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。

於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日，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
二零二零年		
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(720) 732
二零一九年		
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(1,051) 1,057

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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)

年內第三級公平值計量結存變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股本證券：		
於年初	22,873	33,875
於其他全面收益確認的虧損淨額	(300)	(11,002)
於年末	22,573	22,873

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、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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息支出增加/減少	1,567	1,900

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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
二零二零年		
以下列貨幣計值之投資：		
歐元	5	(77)
	(5)	77
二零一九年		
以下列貨幣計值之投資：		
歐元	5	(429)
	(5)	429

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八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)，以及於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日的年結階段分類。所呈列數額為金融資產的賬面總值。

	二零二零年				
	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	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、按金及 其他應收賬款之金融資產					
— 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

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

33. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零二零年二月二十九日及二零一九年二月二十八日的最高風險及年結階段分析(續)

	二零一九年				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、按金及 其他應收賬款之金融資產					
— 正常*	35,925	—	—	—	35,925
— 呆賬*	—	—	—	—	—
已抵押銀行結存					
— 未逾期	6,829	—	—	—	6,829
已抵押銀行存款					
— 未逾期	71,561	—	—	—	71,561
現金及銀行結存					
— 未逾期	32,318	—	—	—	32,318
	146,633	—	—	—	146,633

* 當計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產未逾期，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

二零二零年二月二十九日

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：

二零二零年

	應要求即付或		總計 千港元
	於一年內 千港元	一年以上 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
付息銀行借貸	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

二零一九年

	應要求即付或		總計 千港元
	於一年內 千港元	一年以上 千港元	
應付賬款	52,774	–	52,774
人壽保險賠款撥備	128	–	128
按金、應計費用及其他應付賬款	44,359	41,725	86,084
付息銀行借貸	193,544	–	193,544
其他貸款	2,100	1,067	3,167
	292,905	42,792	335,697

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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。於二零二零年二月二十九日，本集團面對因被歸類為持作買賣之個別投資(附註14)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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損增加/減少	1,336	11,194

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、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

二零二零年二月二十九日

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
付息銀行借貸及租賃負債總額	363,137	190,045
本公司股權持有人應佔權益總額	142,614	28,544
資本與負債比率	255%	666%

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	110,732	—
於附屬公司權益	147,720	163,676
指定為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	18,719	17,352
按金	26,533	25,518
退休金計劃資產	12,792	12,780
非流動資產總值	316,496	219,326
流動資產		
存貨	66,289	66,896
預付款項、按金及其他應收賬款	8,882	13,256
已抵押銀行結存	64,350	60,427
現金及銀行結存	7,420	15,015
流動資產總值	146,941	155,594
流動負債		
應付賬款	43,467	52,767
租賃負債	77,638	—
按金、應計費用及其他應付賬款	22,508	40,585
合約負債	2,887	1,253
附息銀行借貸	152,029	178,525
流動負債總值	298,529	273,130
流動負債淨值	(151,588)	(117,536)
資產總值減流動負債	164,908	101,790
非流動負債		
按金、應計費用及其他應付賬款	8,390	41,725
租賃負債	80,894	—
非流動負債總值	89,284	41,725
資產淨值	75,624	60,065

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

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)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
權益		
股本	469,977	377,236
儲備(附註)	(394,353)	(317,171)
權益總額	75,624	60,065

馬景煊
董事

陳文衛
董事

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	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
於二零一八年三月一日	46,613	1,538	6,905	(250,336)	(195,280)
本年度虧損	-	-	-	(120,832)	(120,832)
本年度其他全面收益/(虧損)：					
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	-	-	396	-	396
定額福利計劃之精算虧損	-	-	-	(1,455)	(1,455)
本年度全面虧損總額	-	-	396	(122,287)	(121,891)
於二零一九年二月二十八日及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收益	-	-	-	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	46,613	-	8,667	(449,633)	(394,353)

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

二零二零年二月二十九日

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^	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 [#]	17.31 [#]	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 [#]	8.87 [#]	人壽保險 及投資
先施化粧品	香港	1,300,000港元	普通股	37.15 [#]	25.22 [#]	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

^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業

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

二零二零年二月二十九日

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

	二零二零年	二零一九年
非控股權益所持有有效股權百分比	43.04	43.04
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度分配至非控股權益之虧損	(1,139)	(1,679)
非控股權益於報告日期之累計結餘	41,780	43,038

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損	(1,016)	(949)
本年度全面收益／(虧損)總額	55,894	(5,508)
流動資產	5,006	6,307
非流動資產	69,737	11,479
流動負債	(5,754)	(4,691)
經營業務動用現金流量淨額	(91)	(3,645)
投資項目產生／(動用)現金流量淨額	103	(489)
融資項目產生現金流量淨額	320	2,221
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	332	(1,913)

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／取得若干保險業監管局之監管備案／事先書面同意而導致出現不合規事宜(「事件」)。

財務報表附註

二零二零年二月二十九日

36. 或然負債(續)

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

由於不合規事宜，先施人壽保險及先施保險置業或須根據保險業條例承擔潛在責任及遭採取監管行動。根據保險業條例，由於未能就事件作出必要備案/取得必要同意(視情況而定)，(a)先施人壽保險構成違規及可能被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違規則每日繳付罰款2,000港元；及(b)先施保險置業構成兩項違規(未能就該變更取得保險業監管局之書面同意；及未能就該變更向保險業監管局作出備案)並分別可能(i)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第一項違規則每日繳付罰款1,000港元；及(ii)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第二項違規則每日繳付罰款2,000港元。此外，先施人壽保險及先施保險置業均可能受到保險業監管局之紀律處分。先施人壽保險及先施保險置業現時正採取必要之補救措施。根據所得資料及先施人壽保險及先施保險置業法律顧問提供的意見，董事會、先施人壽保險及先施保險置業之董事會現階段尚未確定保監局將可能採取的行動，因此於二零二零年二月二十九日尚未作出撥備。先施人壽保險及先施保險置業將繼續與保監局討論並監察有關進展。

37. 報告期後事項

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

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

進一步詳情於本公司及偉祿日期為二零二零年五月十五日之聯合公佈中披露。

38. 比較數字

誠如財務報表附註2.3進一步說明，本集團於二零一九年三月一日使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，財務報表之比較數字未經重列，並繼續按先前準則、香港會計準則第17號及相關詮釋之規定呈報。

39. 批准財務報表

財務報表已於二零二零年五月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

二零二零年二月二十九日

摘錄自己刊發經審核財務報表之本集團最近五個年度之綜合業績、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	二零一六年 千港元
業績					
持續經營業務					
收益	263,312	311,865	355,865	375,276	384,338
除稅前虧損	(149,240)	(134,727)	(92,862)	(94,994)	(183,109)
所得稅開支	(13)	(16)	(18)	(30)	(29)
本年度虧損	(149,253)	(134,743)	(92,880)	(95,024)	(183,138)
以下應佔：					
本公司股權持有人	(147,364)	(132,068)	(90,497)	(92,614)	(181,796)
非控股權益	(1,889)	(2,675)	(2,383)	(2,410)	(1,342)
	(149,253)	(134,743)	(92,880)	(95,024)	(183,138)
資產、負債及非控股權益					
物業、廠房及設備	336,805	27,261	35,607	47,211	61,178
其他非流動資產	63,785	63,197	73,914	69,784	54,701
流動資產／(負債)淨值	(111,951)	14,990	152,176	156,276	243,687
非流動負債	(113,458)	(42,792)	(56,865)	(65,741)	(67,396)
非控股權益	(32,567)	(34,112)	(36,500)	(57,791)	(59,174)
本公司股權持有人應佔權益	142,614	28,544	168,332	149,739	232,996