

sincere先施

先 施 有 限 公 司

股份代號: 244



sincere

2022 年 報



# Sincere

## 目錄

	頁次
公司資料	2
公司的使命	3
主席業務回顧	4
企業管治報告	9
董事會報告書	23
董事及高級行政人員履歷	31
環境、社會及管治報告	35
獨立核數師報告	51
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	58
全面收益表	59
財務狀況表	60
權益變動表	62
現金流量表	64
財務報表附註	66
五年財務摘要	165

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

林曉輝博士(主席)  
蘇嬌華女士(行政總裁)  
禹來博士

#### 非執行董事

戴德豐博士

#### 獨立非執行董事

余亮暉先生  
袁寶玉先生  
鍾振雄先生

### 審核委員會

余亮暉先生(主席)  
袁寶玉先生  
鍾振雄先生

### 薪酬委員會

袁寶玉先生(主席)  
余亮暉先生  
鍾振雄先生

### 提名委員會

鍾振雄先生(主席)  
余亮暉先生  
袁寶玉先生

### 執行委員會

林曉輝博士(主席)  
蘇嬌華女士  
禹來博士

### 公司秘書

葉浩榮先生

### 法律顧問

李智聰律師事務所  
德普律師事務所  
夏禮文律師行

### 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

### 主要來往銀行

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

### 股東註冊及過戶辦事處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 註冊辦事處

香港  
中環康樂廣場1號  
怡和大廈24樓

### 股份代號

244

### 網址

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

## 公司的使命

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

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

歷來，先施均以積極審慎的策略拓展業務，務求長久維持其零售業翹楚的地位。

## 主席業務回顧

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）向各位股東提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）之年報。

本公司自二零二一年起已將財政年度結算日期由二月二十八日／二十九日更改為十二月三十一日。末期業績將涵蓋二零二二年財政年度之財政年度，而末期業績之比較數字將涵蓋二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止十個月期間（「二零二一年財政期間」）。

### 業績

本集團於二零二二年財政年度的主要業務是經營百貨店、證券交易以及提供一般保險及人壽保險。

### 整體財務回顧

於二零二二年財政年度，本集團錄得總收益約146,500,000港元（二零二一年財政期間：約140,100,000港元）。本集團錄得淨虧損約62,300,000港元（二零二一年財政期間：約77,100,000港元）。

### 收益

於二零二二年財政年度，收益主要來自百貨店的經營，約146,200,000港元（二零二一年財政期間：約139,200,000港元），佔本集團總收益約99.8%（二零二一年財政期間：約99.4%）。

### 其他收入及收益淨額

於二零二二年財政年度，其他收入及收益淨額約為18,800,000港元（二零二一年財政期間：約12,700,000港元），主要是由於(i)來自Win Dynamic之應收送贈的推算利息收入約為16,100,000港元（二零二一年財政期間：9,300,000港元）；及(ii)股息收入約為900,000港元（二零二一年財政期間：約3,100,000港元）。

### 銷售及分銷開支

於二零二二年財政年度，銷售及分銷開支約為80,700,000港元（二零二一年財政期間：約80,300,000港元），主要是由於(i)使用權資產折舊約45,400,000港元（二零二一年財政期間：約45,600,000港元）；及(ii)僱員福利開支約為17,400,000港元（已扣除政府補貼2,800,000港元）（二零二一年財政期間：約19,500,000港元）。

## 主席業務回顧

### 一般及行政開支

於二零二二年財政年度，一般及行政開支約為53,200,000港元(二零二一年財政期間：約49,300,000港元)，主要是由於僱員福利開支約19,300,000港元(已扣除政府補貼約900,000港元)(二零二一年財政期間：約14,700,000港元)。

### 其他經營支出淨額

於二零二二年財政年度，其他經營支出淨額為零(二零二一年財政期間：約4,900,000港元)。二零二一年財政期間錄得其他經營支出，主要是由於(i)物業、廠房及設備減值約2,000,000港元；及(ii)終止租賃的損失約2,900,000港元。

### 財務成本

於二零二二年財政年度，財務成本約為27,800,000港元(二零二一年財政期間：約25,700,000港元)，主要是由於(i)租賃負債的利息約為5,400,000港元(二零二一年財政期間：約7,100,000港元)；及(ii)同系附屬公司、直接控股公司及關連方公司提供貸款的利息約為17,900,000港元(二零二一年財政期間：11,200,000港元)。

### 本公司股權持有人應佔虧損

於二零二二年財政年度，我們的百貨業務受到Covid-19疫情的持續影響。因此，本公司股權持有人應佔二零二二年財政年度的虧損約為59,000,000港元(二零二一年財政期間：約75,900,000港元)。各分部的財務回顧將在下文進一步解釋。

## 業務回顧

### 百貨業務

於二零二二年財政年度，本集團的表現繼續受到Covid-19疫情的影響。此外，於二零二二年財政年度我們一家門店關閉。百貨業務錄得收益約146,200,000港元(二零二一年財政期間：約139,200,000港元)。

因此，本集團採取積極措施減少員工成本等營運支出，並與業主協商爭取租金寬減。因此，二零二二年財政年度整體分部虧損約為35,200,000港元(二零二一年財政期間：約63,200,000港元)。

## 主席業務回顧

為了維持健康的存貨水平，出清上一季存貨繼續為我們二零二二年財政年度的主要目標。存貨水平由二零二一年十二月三十一日的約34,400,000港元減少至於二零二二年十二月三十一日的約29,400,000港元。因此，二零二二年財政年度已確認約2,300,000港元的存貨撥備撥回（二零二一年財政期間：約1,600,000港元）。

### 證券買賣業務

本集團於二零二二年財政年度錄得證券買賣的已變現虧損淨額約為100,000港元（二零二一年財政期間：已變現收益淨額約200,000港元）。二零二二年財政年度的股息收入約為900,000港元（二零二一年財政期間：約3,100,000港元）。因此，二零二二年財政年度錄得分部虧損約2,600,000港元（二零二一年財政期間：約2,900,000港元）。本集團將該等證券持作買賣。本集團會根據市況及資本需求定期檢討並改進其投資組合。

### 前景

隨著防疫措施逐步放寬，以及最重要的與中國內地於二零二三年初恢復通關，我們憧憬香港零售市場將會回暖。儘管市道呈現積極的復甦跡象，但管理層認為我們仍面對著種種挑戰。客戶的消費模式自Covid-19疫情爆發以來已經改變。在疫後時代，本集團將採取更審慎的業務規劃方針，以迎合目前的環境。

在偉祿的支持下，董事會對本集團之前景感到樂觀。

### 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存、已抵押銀行結存及存款為約182,500,000港元（二零二一年十二月三十一日：約156,200,000港元），其中約84,300,000港元（二零二一年十二月三十一日：約102,200,000港元）已抵押。於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率（即銀行借貸、其他貸款、租賃負債、直接控股公司及關連公司貸款除以資產淨值）約254%（二零二一年十二月三十一日：約169%）。

於二零二二年財政年度綜合收益表內的利息開支為約27,800,000港元（二零二一年財政期間：約25,700,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團的附息銀行借貸為約141,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：約144,500,000港元），須於一年內或按要求償還。銀行借貸為港元，年利率為香港銀行同業拆息加1.5%。所有銀行借貸均以證券投資、一項物業及銀行存款作抵押。流動比率為約0.51（二零二一年十二月三十一日：約0.58）。

## 主席業務回顧

於二零二二年十二月三十一日，本集團已分別動用直接控股公司貸款及關連公司貸款中的73,263,000港元及187,000,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約240,097,000港元（二零二一年十二月三十一日：約180,974,000港元）及本公司股權持有人應佔權益約128,988,000港元（二零二一年十二月三十一日：約188,849,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存為約98,188,000港元（二零二一年十二月三十一日：約54,092,000港元）。

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

本集團產品部分從歐洲進口，並以歐元結算。雖然本集團目前並無匯兌對沖政策，但管理層將繼續密切監察匯兌風險，如有重大匯兌風險，會考慮進行對沖。

### 或然負債及訴訟

除財務報表附註35及36所披露者外，本集團並無其他重大或然負債及訴訟。

### 報告期後事項

於二零二二年十二月三十一日後直至本年報日期概無發生重大事項。

### 僱員及薪金政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有161名僱員（二零二一年十二月三十一日：198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目標掛鈎之酬金，包括若干銷售佣金計劃。本集團亦提供員工購物折扣、醫療及培訓補貼等員工福利。



## 主席業務回顧

### 股息

董事會不建議派付二零二二年財政年度之股息。

### 致謝

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

主席

**林曉輝**

二零二三年三月二十八日

## 企業管治報告

董事會致力於維持良好的企業管治標準。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（統稱「上市規則」）附錄十四中企業管治守則（「企業管治守則」）所載之準則為基準。

於二零二二年財政年度，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文C.1.6除外，有關偏離於本企業管治報告相關段落闡明。

### 企業文化及策略

本集團與時俱進，堅信使命、願景、策略、宗旨及核心價值觀為奠定良好企業文化之重要基石。核心價值觀乃企業文化之中最重要的組成部分，也反映了企業管理層及全體員工所奉行及期望的行為準則及社會態度。

本集團主要有四個使命：

- (i) 匯聚人才，共同通往成功之路；
- (ii) 秉持卓越、專業的企業管理，提升股東價值；
- (iii) 賦能員工並共同成長；以及
- (iv) 堅持透明、負責、誠信及開放的良好企業文化。

多年來，本集團秉持「創新發展、追求卓越」的企業思維，不斷提升產品和服務的質量、效率和競爭力，致力與客戶、業務夥伴和股東創造共贏的局面，創建和諧美好社會，實踐「偉祿之道，先施以誠」的企業精神。

本集團之業務發展及管理策略與其願景一致，為實現長期、穩定及可持續的增長，專注於具有穩定經常性收入的投資，同時適當考慮環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）層面，為股東帶來最大的長期回報。

# 企業管治報告

## 董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則(「標準守則」)，作為規管董事進行證券交易之守則。經對本公司全體董事(「董事」)作出特定查詢後，確認全體董事於二零二二年財政年度一直遵守標準守則所訂定之相關標準。

## 董事會

於本年報日期，董事會現時由七名成員組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事之履歷資料載於本年報第31至34頁「董事及高級行政人員履歷」一節。

林曉輝博士及蘇嬌華女士為配偶關係。除上文及第27至29頁所載「董事及行政總裁於股份之權益」所披露者外，據本公司所知，董事會成員間概無其他財務、業務及家族關係。彼等均可作出獨立判斷。

董事會於二零二二年財政年度曾召開五次董事會會議及一次股東大會。下表列示二零二二年財政年度董事於有關會議之出席情況：

董事	出席股東大會次數／ 舉行股東大會次數	出席董事會會議次數／ 舉行董事會會議次數
<b>執行董事</b>		
林曉輝博士(主席)	1/1	3/5
蘇嬌華女士(行政總裁)	1/1	4/5
禹來博士	1/1	5/5
<b>非執行董事</b>		
戴德豐博士	1/1	4/5
<b>獨立非執行董事</b>		
余亮暉先生	1/1	5/5
袁寶玉先生	0/1	4/5
鍾振雄先生	1/1	5/5

\* 企業管治守則之守則條文C.1.6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，以更好地瞭解本公司股東的意見。本公司時任獨立非執行董事袁寶玉先生因另有公務在身未能出席本公司股東大會。

## 企業管治報告

### 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)，且其中一名具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事於二零二二年財政年度內均屬獨立。

### 董事會獨立性

獨立非執行董事佔董事會人數三分之一以上，有助為董事會帶來獨立意見及判斷。除符合上市規則所訂明有關若干董事會轄下委員會組成之要求外，本公司亦盡可能委任獨立非執行董事加入董事會轄下所有委員會，從而確保獲得獨立的觀點及意見。

提名委員會在作出委任前會先行評估獲提名為新任獨立非執行董事之候選人的獨立性，並將每年評估長期服務的現任獨立非執行董事之持續獨立性。

董事會每年檢討有關機制，確保董事會無論在獨立非執行董事的比例、招募及獨立性、彼等的貢獻及取得外部獨立專業意見的情況，以及董事會評估的結果方面，都可獲得獨立的觀點及意見。

## 企業管治報告

### 董事會及管理層之責任、職責及貢獻

董事會負責確保本公司達致其目標、批准業務策略計劃及審閱管理層表現。

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

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

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情,而董事會定期審閱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。

於二零二二年財政年度，董事已獲提供相關閱讀材料(包括監管更新材料及研討會講解材料等)以供彼等參考及學習。

根據董事提供之記錄，董事於二零二二年財政年度接受之培訓概要如下：

董事	有關企業管治、監管發展及 其他相關主題之培訓
<b>執行董事</b>	
林曉輝博士(主席)	✓
蘇嬌華女士(行政總裁)	✓
禹來博士	✓
<b>非執行董事</b>	
戴德豐博士	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
余亮暉先生	✓
袁寶玉先生	✓
鍾振雄先生	✓

# 企業管治報告

## 董事委員會

於二零二二年財政年度，董事會設有四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以監督本公司各特定方面之事務及協助董事會職責之執行。本公司成立之所有董事委員會之職權範圍均以書面界定。董事委員會之職權範圍已刊登於本公司之網站及聯交所網站，股東亦可索閱。

## 審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事余亮暉先生、袁寶玉先生及鍾振雄先生組成。余亮暉先生為審核委員會主席。

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

於二零二二年財政年度，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱及討論有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理系統以及外聘核數師之工作範圍及委聘之重大事宜，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
余亮暉先生	2/2
袁寶玉先生	2/2
鍾振雄先生	2/2

審核委員會已審閱本集團二零二二年財政年度之經審核財務報表。

於二零二二年財政年度，審核委員會亦曾與外聘核數師舉行兩次會議。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會由獨立非執行董事袁寶玉先生、余亮暉先生及鍾振雄先生組成。袁寶玉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，從而確保概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身之薪酬。

於二零二二年財政年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事之薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議，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
袁寶玉先生	1/1
余亮暉先生	1/1
鍾振雄先生	1/1

根據企業管治守則之守則條文E.1.5，高級管理層成員於二零二二年財政年度按薪酬範圍劃分之年度薪酬詳情如下：

	僱員人數
零至1,500,000港元	4

各董事於二零二二年財政年度之薪酬詳情載於財務報表附註11。



## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會由獨立非執行董事鍾振雄先生、余亮暉先生及袁寶玉先生組成。鍾振雄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。

本公司之提名政策訂明董事遴選準則包括但不限於以下各項：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關之專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事之規定及根據上市規則之建議獨立非執行董事之獨立性；及
- 就履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責可投放之時間及相關意願之承諾。

## 企業管治報告

於二零二二年財政年度，提名委員會曾舉行一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成以及獨立非執行董事之獨立性，並考慮退任董事於股東週年大會上之候選資格，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
鍾振雄先生	1/1
余亮暉先生	1/1
袁寶玉先生	1/1

### 執行委員會

執行委員會由執行董事林曉輝博士、蘇嬌華女士及禹來博士組成。林曉輝博士為執行委員會主席。

本公司成立執行委員會以協助董事會更有效管理本集團的日常運作，委員會獲董事會授權監督本公司業務和事務的管理情況。

於二零二二年財政年度，執行委員會曾舉行12次會議，以檢討和監察營運及策略目標之執行及落實情況。出席記錄以記名方式載列如下：

執行委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
林曉輝博士	12/12
蘇嬌華女士	12/12
禹來博士	12/12

### 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。董事會將每年檢討董事會成員多元化政策的實施情況及有效性。

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、知識及服務年期。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。

## 企業管治報告

本公司目前有一名董事為女性，董事會已定下目標，以保持董事會有至少一名女性代表，而有關目標已經達成，另會善用時間於物色到合適人選時趁機提高女性成員的比例。如載於本年報之環境、社會及管治報告中「僱傭慣例及平等機會」一節所載，於二零二二年十二月三十一日，於本集團161名僱員（包括高級管理層）中，僱員的男女比例分別為33.54%及66.46%。董事會認為，本集團的團隊（包括高級管理層）已達致性別多元化。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文D.3.1所載之職能。

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

### 董事編製財務報表之責任

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

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二二年十二月三十一日起不少於12個月的期間。管理層之預測已就本集團營運所得預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行及其他借貸融資以及COVID-19疫情之影響作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行及其他借貸融資。

董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及(i)營運表現之合理可能變動、(ii)成功重續及持續可取得之銀行及其他借貸融資，及(iii)偉祿集團控股有限公司所提供之財政支持後，相信本集團將具備足夠財務資源持續經營。

## 企業管治報告

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51至57頁之獨立核數師報告。

### 核數師酬金

於二零二二年財政年度，應付本公司外聘核數師之核數服務費總計約2,080,000港元（截至二零二一年十二月三十一日止期間：2,066,000港元）。外聘核數師亦向本集團提供非核數服務，包括提供稅務服務及商定程序，費用約為254,100港元（截至二零二一年十二月三十一日止期間：690,000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要、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、資本需要、業務狀況及策略，以及董事會於其時認為有關的其他因素。

### 反貪污政策及舉報政策

本集團已制定(i)宣揚及支持反貪污法律及規例的政策；及(ii)舉報政策及措施，讓僱員、供應商及業務夥伴可以保密及匿名方式提出有關可能出現任何關於本集團的不當事宜之關注。有關本集團反貪污及舉報政策及／或措施之進一步詳情，請參閱本年報所載之「環境、社會及管治報告」中「B7. 反貪污」一節。

### 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（包括環境、社會及管治風險）以及檢討其有效性為彼等之責任。有關系統之設計為管理而非消除未達成業務目標之風險，且僅能提供避免重大錯誤陳述或虧損之合理但非絕對之保證。

## 企業管治報告

於二零二二年財政年度，董事會對本集團風險管理及內部監控系統進行年度審核，涉及所有重要監控，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要議題。

於二零二二年財政年度，本集團委聘一間獨立專業顧問公司就內部監控及風險管理是否充分及有效進行獨立審核。該顧問公司透過一系列面談識別及評估本集團之風險以及獨立進行內部監控審核及評估本集團風險管理及內部監控系統之成效。審核結果已正式向審核委員會匯報。

根據於二零二二年財政年度進行之內部監控審核及風險評估，並無發現重大監控缺陷。

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

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

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

# 企業管治報告

## 股東權利

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

## 股東召開股東大會

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

## 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，提呈將於下次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：

香港康樂廣場1號怡和大廈24樓  
(註明收件人為公司秘書)

為免生疑，股東必須遞交及發送妥為簽署之書面要求、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。

# 企業管治報告

## 與股東溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司已設有政策（「股東通訊政策」）提供與股東有效溝通的渠道，並已設立（包括但不限於）以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站[www.sincere.com.hk](http://www.sincere.com.hk)載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。

本公司每年檢討股東通訊政策之有效性。

# 董事會報告書

董事謹提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)二零二二年財政年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

於本財政年度內，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

本集團於二零二二年財政年度業務的回顧(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4至8頁的「主席業務回顧」。有關討論構成本董事會報告書的一部分。

本集團財務風險管理目標及政策之概述載於財務報表附註32。

主要財務及業務業績指標包括收益、財務成本、股權持有人應佔虧損及負債權益比率。主要業績指標詳情載於本年報第4至8頁的「主席業務回顧」。

有關本集團環境政策及社區參與的討論載於本年報第35至50頁之「環境、社會及管治報告」。

本集團遵守法例及法規以及與主要利益相關者的關係之詳情討論如下：

## 遵守法例及法規

本集團持續更新合規及風險管理之政策及程序，對高級管理層委以持續責任，負責監察對於一切重大法律及監管規定之遵行情況。除財務報表所披露者外，據董事會(「董事會」)及管理層所知，本集團於二零二二年財政年度內已於各重要方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法例及法規。



# 董事會報告書

## 與主要利益相關者的關係

本集團的成功亦依賴主要利益相關者，包括僱員、客戶及供應商的支持。

### 僱員

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

### 客戶

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

### 供應商

本集團與主要供應商維持良好關係對供應鏈、應對業務挑戰及符合監管規定方面至為重要，並能產生成本效益及促進長遠商業利益。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

本集團於二零二二年財政年度之虧損以及本集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況，載於第58至164頁之經審核財務報表。

本集團最近五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益摘要，載於本年報第165至166頁。

# 董事會報告書

## 股息

董事會不建議派付二零二二年財政年度之任何股息。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二三年六月八日(星期四)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式適時刊發及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零二三年六月八日(星期四)舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二三年六月一日(星期四)至二零二三年六月八日(星期四)(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二零二三年五月三十一日(星期三)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股本及購股權

本公司股本於二零二二年財政年度之變動詳情載於財務報表附註25。

二零二二年財政年度並無生效的購股權計劃。

## 可分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，本公司並無按照香港法例第622章《公司條例》第6部計算之可分派儲備(二零二一年十二月三十一日：無)。

## 主要客戶及供應商

於二零二二年財政年度，本集團五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額分別佔本集團營業額及採購額的30%以下。

## 獲准許之彌償條文

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

# 董事會報告書

## 董事

於二零二二年財政年度內及直至本年報日期在任的董事成員如下：

### 執行董事：

林曉輝博士(主席)  
蘇嬌華女士(行政總裁)  
禹來博士

### 非執行董事：

戴德豐博士

### 獨立非執行董事：

余亮暉先生  
袁寶玉先生  
鍾振雄先生

儘管組織章程細則或上市規則並無規定任何董事於應屆股東週年大會上須輪值退任，但(1)林曉輝博士及余亮暉先生將自願退任，彼等均符合資格並願意分別膺選連任為執行董事及獨立非執行董事；同時，(2)袁寶玉先生將自願退任獨立非執行董事，自股東週年大會結束起生效，彼符合資格但將不會膺選連任。

於二零二二年財政年度，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。

於二零二二年財政年度，本公司向每位董事提供載列委任條款及條件之委任函。概無董事與本公司簽有服務合約而此合約不可由本公司於一年內終止而無需給予補償(法定補償除外)。

「董事及高級行政人員履歷」詳情載於本年報第31至34頁。

# 董事會報告書

## 附屬公司之董事

於二零二二年財政年度，林曉輝博士及蘇嬌華女士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陳愛國先生及程英女士。

## 主要股東

於二零二二年十二月三十一日，據董事所知，以下人士（非本公司董事或行政總裁）於本公司股份及相關股份持有記錄於本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條之要求存置之登記冊內之權益如下：

## 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	約佔已發行股份百分比
美林控股有限公司	受控法團權益	公司	985,471,362 (附註1)	75.00
偉祿集團控股有限公司 (「偉祿」)	實益擁有人	公司	985,471,362 (附註1)	75.00

## 附註：

美林控股有限公司、偉祿、林曉輝博士及蘇嬌華女士重複擁有985,471,362股股份權益。於二零二二年十二月三十一日，偉祿為985,471,362股本公司股份之合法實益擁有人，佔本公司已發行股本約75.00%。偉祿由美林控股有限公司擁有約62.69%，蘇嬌華女士及林曉輝博士各自擁有美林控股有限公司30%及70%股權，其中林曉輝博士因受控法團權益被視為於985,471,362股股份中持有權益，而蘇嬌華女士作為林曉輝博士的配偶，被視為於同一批股份中擁有權益。

## 董事會報告書

### 董事及行政總裁於股份之權益

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何聯營公司（就證券及期貨條例第XV部之含義）股份、相關股份及債券中及認購股份之任何權利的詳情中持有記錄於本公司依照證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，及任何該等權利之行使，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份之好倉

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
林曉輝博士（「林博士」）	受控法團權益	無	985,471,362 (附註1)	無	985,471,362 (附註1)	75.00
蘇嬌華女士（「蘇女士」）	配偶權益	無	985,471,362 (附註2)	無	985,471,362 (附註1)	75.00

#### 附註：

- (1) 於二零二二年十二月三十一日，偉祿為985,471,362股本公司股份之合法實益擁有人。美林控股有限公司為偉祿約62.69%權益之合法實益擁有人。由於林博士擁有美林控股有限公司之70%已發行股本，彼被視為於985,471,362股本公司股份中持有權益。
- (2) 於二零二二年十二月三十一日，蘇女士（林博士之配偶）根據證券及期貨條例被視為於林博士被視為持有權益之985,471,362股本公司股份中持有權益。

## 董事會報告書

### (b) 聯營公司

於二零二二年十二月三十一日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何聯營公司（就證券及期貨條例第XV部之含義）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉為根據證券及期貨條例第352條須記錄及存置於登記冊或根據標準守則通知本公司及聯交所。

於二零二二年財政年度，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事或其配偶或其未年滿18歲之子女獲得收購本公司或任何其他機構之股份或債務證券之利益。

### 重大關連交易

就綜合財務報表附註29所披露於二零二二年財政年度進行之關連方交易而言，全部有關交易均為獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定之關連交易或持續關連交易（視乎情況而定）。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註11及29所披露者外，於二零二二年財政年度，概無董事及彼等各自之關連實體直接或間接於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於二零二二年財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二二年財政年度，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。

# 董事會報告書

## 足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲取之資料及據董事所知悉，本公司於回顧年度內已按照上市規則之規定維持佔本公司已發行股份總數不少於25%之足夠公眾持股量。

## 捐款

於二零二二年財政年度，本集團已作出捐款100,000港元（截至二零二一年十二月三十一日止期間：250,000港元）。

## 審核委員會

本公司之審核委員會包括三位成員，即本公司獨立非執行董事余亮暉先生（審核委員會主席）、袁寶玉先生及鍾振雄先生。審核委員會自其成立後定期舉行會議，並於二零二二年財政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。本集團於二零二二年財政年度之經審核業績已由審核委員會審閱。

## 核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，以續聘致同（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零二三年三月二十八日

## 董事及高級行政人員履歷

### 執行董事

#### 林曉輝博士(「林博士」)

林博士，四十九歲，已獲委任為本公司之主席兼執行董事及執行委員會主席。林博士現亦為偉祿集團控股有限公司(「偉祿」，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1196)，並為本公司之直接控股公司)之主席兼執行董事。林博士於二零一四年九月取得馬來西亞城市大學(City University)(前稱馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology))之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。

自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士現為第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員、第六屆香港特別行政區行政長官選舉委員會委員、中國人民政治協商會議(「政協」)廣東省深圳市第五屆至第七屆委員會委員、深圳市工商業聯合會第八屆副主席、深圳市福田區工商業聯合會(總商會)第四屆主席，並曾擔任政協深圳市福田區第三屆至第五屆常務委員會委員。林博士為蘇嬌華女士(「蘇女士」)之配偶。林博士於二零二一年六月加入本集團。

#### 蘇女士

蘇女士，五十歲，已獲委任為本公司之行政總裁兼執行董事及執行委員會成員。蘇女士現亦為偉祿之執行董事兼行政總裁。蘇女士於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院(前稱AMGT Management School)商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。蘇女士亦分別出任深圳市福田區第六屆人民代表大會代表及深圳市第六屆人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。



## 董事及高級行政人員履歷

### 禹來博士(「禹博士」)

禹博士，六十七歲，已獲委任為本公司之執行董事兼執行委員會成員。

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

### 非執行董事

#### 戴德豐博士(「戴博士」)

戴博士，大紫荊勳賢，GBS，SBS，太平紳士，榮譽工商管理博士，七十四歲，已獲委任為本公司之非執行董事。

戴博士現為四洲集團有限公司(股份代號：374)之創辦人、執行董事兼主席，亦為香港食品投資控股有限公司(股份代號：60)之非執行董事；兩間公司均於聯交所主板上市。戴博士獲香港特別行政區政府授予香港大紫荊勳章、金紫荊星章、銀紫荊星章及太平紳士。彼於二零零三年至二零一八年擔任中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員，在此期間，彼於二零零八年至二零一八年擔任全國政協常委。彼亦於一九九八年至二零二二年擔任廣東省政協委員，在此期間，彼為廣東省政協常委。戴博士於二零一七年獲日本天皇頒授「旭日雙光章」，而在獲得此項殊榮之前，戴博士亦曾獲日本政府頒發「第三十屆日本食品產業功勞賞」和「農林水產大臣獎」，以表揚其在推廣日本食品方面作出的貢獻。彼現時出任多項社會公職，包括香港食品商會會長及中國食品工業協會特邀顧問。彼亦曾榮獲多個獎項，包括分別由香港工業總會及香港中華廠商聯合會頒發的「傑出工業家獎」以及「香港傑出品牌領袖獎」。

## 董事及高級行政人員履歷

### 獨立非執行董事

#### 余亮暉先生(「余先生」)

余先生，四十六歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。

余先生為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員，並為香港信託人公會認可信託專業人員。余先生於二零零零年六月取得加拿大多倫多大學商業學士學位，並於二零零五年八月取得英國倫敦大學法律學士學位。余先生於企業服務領域具有逾22年經驗。彼之職業生涯始於德勤•關黃陳方會計師行，擔任其審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司(前身為馮兆林余錫光會計師事務所)，現為該公司執行合夥人。自二零一零年、二零一二年及二零一七年起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司(股份代號：1000)、遠大中國控股有限公司(股份代號：2789)及三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631)之公司秘書，並分別自二零一四年、二零一九年及二零二一年起出任偉祿(股份代號：1196)、天平道合控股有限公司(股份代號：8403)及金貓銀貓集團有限公司(股份代號：1815)之獨立非執行董事；上述公司均為香港上市公司。

#### 袁寶玉先生(「袁先生」)

袁先生，七十二歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。

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

## 董事及高級行政人員履歷

### 鍾振雄先生(「鍾先生」)

鍾先生，五十一歲，已獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員。

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

### 高級行政人員

葉浩榮先生，四十歲，於二零二一年十二月加入本公司出任財務總監。彼於會計及金融方面擁有逾16年經驗。彼為香港會計師公會之會員。於加入本公司之前，彼自二零一五年一月起於本公司之控股股東偉祿集團控股有限公司(股份代號：1196)出任高級財務經理。

## 環境、社會及管治報告

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

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（統稱「上市規則」）附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」所載之「不遵守就解釋」條文。報告期由二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止（「本期間」）。除非另有指明，否則報告範圍僅限於香港的零售及辦公業務。本公司董事會（「董事會」）已審閱報告的披露內容。

閣下就是次審閱以及公司整體可持續發展常規提供的意見反饋對本公司至關重要。本公司致力就其表現提供公正、誠實及具透明度的描述。

### 報告原則

本公司在編製本環境、社會及管治報告時已考慮以下報告原則：

#### 重要性

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

#### 量化

就本公司報告的量化資料而言，其就在適當情況下如何收集和分析相關資料提供解釋，並利用附註對計算環境關鍵績效指標所用的準則、計算方法、假設或轉換因子作加以補充。此外，本公司亦披露比較數據，讓利益相關者根據其表現進行分析。

# 環境、社會及管治報告

## 平衡

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

## 一致性

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

## 重要性評估

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

### 環境、社會及管治層面

### 重要的環境、社會及管治議題

#### A. 環境

- A1 排放物
- A2 資源使用
- A3 環境及天然資源

- 廢氣排放
- 廢棄物管理及減少
- 能源節約
- 對天然資源的影響

#### B. 社會

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

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

## 董事會參與及管治

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

## 環境、社會及管治報告

為制定具體的政策建議、提高效率、管理氣候相關風險、降低成本及令員工參與可持續發展，環境、社會及管治工作組每年至少進行一次會議，以交流信息及最佳常規。環境、社會及管治工作組獲董事會轉授職責，以執行我們的企業環境、社會及管治管理方法、策略及倡議，包括重要的環境、社會及管治事項。工作組亦協助董事會按本集團的環境、社會及管治相關目標及目的，審視及檢討本集團在環境、社會及管治方面的表現，包括環境、勞工常規等其他環境、社會及管治層面。進而，本公司的直接下屬承擔在具體領域開展可持續發展的業務常規以及與環境、社會及管治有關的數據收集及監控之職責。

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

### 利益相關者參與

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

為釐定本集團的長遠發展方向以及與我們的利益相關者保持緊密關係，本公司透過具建設性的溝通（包括會議、訪談、直接電話通話、郵件及員工績效評估面談）與我們的利益相關者互動。

### A. 環境

本公司致力於環境及經營所在社區的長期可持續發展。據本公司所知，本公司於本期間內並無發現任何環境事宜嚴重違反相關法例及法規（包括香港法例第603章《產品環保責任條例》）。於本期間，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解決此問題的責任。為緩解空氣污染，我們已採取大量針對控制排放量的措施。

## 環境、社會及管治報告

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
- 低碳駕駛常規(如禁止引擎空轉)

因此，本公司於本期間內排放41克硫氧化物(SO<sub>x</sub>)(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：57克)、9,891克氮氧化物(NO<sub>x</sub>)(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：35,644克)及947克懸浮粒子(PM)(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：3,522克)，主要由其自有車隊排放。

### ii. 廢棄物管理及減少

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

本公司提倡使用電子通訊，以替代紙質通訊。本公司亦推廣重用紙張列印非正式文件，並將用完的碳粉盒定期返還予第三方進行回收。

## 環境、社會及管治報告

由於報告期已由10個月轉變為12個月，故於本期間，廢棄物處理水平之年度間比較可能不具意義。我們已制訂廢棄物減少目標以將下一年有害及無害廢棄物維持在同一水平。為實現該目標，我們將繼續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
- 於印表機及複印機上張貼提示，提醒員工節約用紙
- 運用電子功能，減少複印及列印出版物
- 僅於必要時購買電氣及電子設備以及電池
- 採用雙面列印
- 妥善維護電氣及電子產品及電池，以延長使用壽命
- 僅於必要情況下列印，並使用黑白打印
- 重複使用舊檔案盒或運用電子方式存檔，以減少檔案盒消耗量
- 使用乾手機以減少消耗紙巾
- 減少更換垃圾袋的次數
- 修復損壞物品，盡量避免丟棄垃圾
- 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
- 重複使用單面印刷紙
- 重複使用文具用品，如回形針、文件夾、活頁夾、信封
- 使用可再裝容器盛載清潔用品
- 茶水間盡可能使用可重用器皿、杯盤及咖啡濾紙

下表列出已回收廢棄物數量(按重量計)：

已回收廢棄物	單位	二零二一年	
		截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月三十一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
廢紙回收	千克	1,322.24	710.00
碳粉盒回收	千克	185.98	58.97



# 環境、社會及管治報告

## iii. 溫室氣體排放

本公司致力於以負責任的方式管理我們的環境足跡，利用其資源並讓員工參與改善營運過程中的環境績效。為減少本公司的溫室氣體（「溫室氣體」）排放，本公司已施行能源及資源節約措施（參閱下文「A2 資源使用－能源節約」）。於本期間，本公司達到其維持去年溫室氣體排放量水平之目標。未來一年，本公司已制訂排放目標，將下一年溫室氣體排放維持在同一水平。為實現該目標，我們將繼續施行能源及節約措施（參閱下文「A2 資源使用－電能管理」）。

## A2. 資源使用

### 能源節約

全球氣候變化帶來的影響是全球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可能對環境造成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。由於報告期已由10個月轉變為12個月，故於本期間，能源消耗量水平之年度間比較可能不具意義。本公司已制訂能源使用效率目標以將下一年能源消耗維持在同一水平。為實現該目標，我們將繼續施行能源及節約措施（參閱下文「A2 資源使用－電能管理」）。

### 電能管理

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

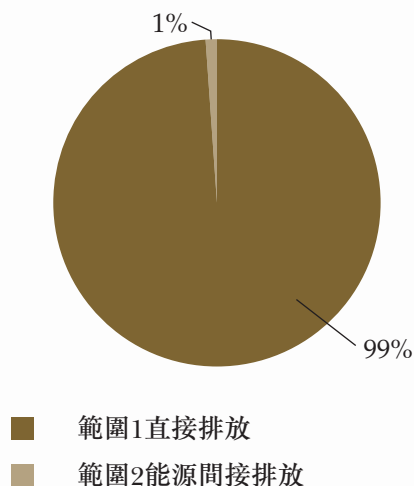
能源消耗佔我們溫室氣體排放的主要部分。為減少我們的碳足跡，我們已施行以下措施：

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

## 環境、社會及管治報告

下表載列我們於本期間內的溫室氣體排放量及能源消耗量。

溫室氣體排放



溫室氣體排放 <sup>1</sup>	單位	二零二一年	
		截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
範圍1排放總量	噸二氧化碳當量	7.02	9.54
範圍2排放總量	噸二氧化碳當量	747.27	1,228.55
範圍3排放總量	噸二氧化碳當量	-	7.50
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	754.29	1,245.59
溫室氣體排放總量／員工	噸二氧化碳當量／員工	4.69	6.29

附註：

- 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，呈列基準包括但不限於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、世界資源研究院(World Resources Institute)與世界企業永續發展協會(World Business Council for Sustainable Development)發佈的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、營運地區的排放系數。

## 環境、社會及管治報告

能源消耗	單位	截至	二零二一年
		二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
柴油消耗	千瓦時	26,585.77	26,835.15
汽油消耗	千瓦時	678.59	10,657.97
電能消耗	千瓦時	1,793,939.00	1,755,070.00
能源消耗總量	千瓦時	1,821,203.35	1,792,563.12
能源消耗總量／員工	千瓦時／員工	11,311.82	9,053.35

### A3. 環境及天然資源

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

## 環境、社會及管治報告

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

材料消耗	單位	截至	二零二一年
		二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
紙箱消耗	個	225	166
膠袋消耗	個	83,100	91,300

### A4. 氣候變化

本公司明白到識別並減輕與氣候相關的重大事項之重要性，因此本公司致力於管理與氣候相關可能影響本公司業務活動的潛在風險。本公司已制訂識別並減輕不同風險（包括與氣候相關的風險）之風險管理政策。董事會定期舉行會議並與關鍵管理層緊密合作，以識別並評估與氣候相關的風險以及制定管理已識別風險之策略。

就實體風險而言，颱風、風暴及暴雨等極端氣候發生的頻率及嚴重程度上升，可破壞電網令本集團的業務及百貨店中斷營運，並延誤來自供應商及向客戶的貨物交付。為降低潛在風險及危害，本公司定期維護其設施，以最大限度降低極端天氣事件造成的損害。本公司亦已制定惡劣天氣指引，以保護我們的員工及我們的承包商。本公司將持續每年檢視氣候變化對我們業務的潛在影響，並施行相應的措施以降低任何潛在風險。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

本公司明白在社會事務上遵守監管規定之重要性，以及不遵守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。如同本年報所披露，本公司於本期間並無發現任何其他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。本公司努力創造一種可幫助每位僱員充分發揮自身潛力並快樂工作的環境。

##### **僱傭慣例及平等機會**

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

於本期間，本公司並無發現任何嚴重違反僱傭法例及法規的情況。

於二零二二年十二月三十一日，本集團共僱用161名員工。

## 環境、社會及管治報告

按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員統計數據：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
香港及中國內地	161	198
(a) 按性別細分		
僱員－女性	107	134
僱員－男性	54	64
(b) 按年齡組別細分		
僱員年齡< 30歲	10	21
僱員年齡30 – 50歲	55	79
僱員年齡> 50歲	96	98
(c) 按僱傭類型細分		
僱員－兼職	26	33
僱員－全職	135	165

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
香港及中國內地	39.75%	49.49%
(a) 按性別細分		
僱員－女性	42.99%	52.99%
僱員－男性	33.33%	42.19%
(b) 按年齡組別細分		
僱員年齡 < 30歲	60.00%	57.14%
僱員年齡30 – 50歲	47.27%	53.16%
僱員年齡 > 50歲	33.33%	44.90%

## 環境、社會及管治報告

### B2. 健康與安全

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

為向本公司所有員工提供安全的工作環境，本公司已施行以下措施：

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

於過往三個年度，本公司並無發現任何因工作關係而死亡的個案，而於本期間內，亦無嚴重違反健康與安全法例及法規的情況。

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

### B3. 發展及培訓

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

本公司鼓勵員工的個人發展。本公司以研習班、研討會及在職培訓的形式，為員工提供有關其職位、崗位職責及經驗的結構化培訓計劃，並就適當的外部專業培訓提供補貼資助。於本期間內，員工培訓總時數為10小時(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：12.5小時)。於本期間，接受培訓的員工人數較少及培訓時數較低乃由於COVID-19疫情導致實施社交距離政策所致。

## 環境、社會及管治報告

按性別及僱傭類別劃分的培訓統計數據：

按性別及僱傭類別劃分的受訓員工百分比	單位	截至	二零二一年
		二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
<b>按性別劃分的受訓員工百分比</b>			
女性	%	7.48	0.75
男性	%	3.70	1.60
<b>按僱傭類別劃分的受訓員工百分比</b>			
高級	%	10.00	10.00
中層	%	18.75	5.26
一般	%	4.44	0
<b>按性別及僱傭類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數</b>			
按性別劃分的每名僱員的平均受訓時數	單位	截至	二零二一年
		二零二二年 十二月三十一日 止年度	三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間
女性	小時	4.56	0.04
男性	小時	4.00	0.10
<b>按僱傭類別劃分的每名僱員的平均受訓時數</b>			
高級	小時	4.00	0.60
中層	小時	2.50	0.34
一般	小時	5.50	0



## 環境、社會及管治報告

### B4. 勞工準則

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

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

### B5. 供應鏈管理

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

就環境及社會風險而言，本公司期望業務夥伴在其業務範圍內致力提高效率以及全面合規。該等政策均為有關各方提供公開、公平及合乎道德的採購程序，為本公司來自不同地區的供應商及承包商提供平等機會。供應商評估須評估潛在供應商及承包商的環境及社會績效，並對現有活躍供應商進行定期評估。

本公司相信，可持續的供應鏈既能降低營運風險亦可創造商機。本公司高度重視就日常營運採購環保型材料，支持承諾採購可持續原材料的供應商。本公司在挑選供應商時考慮供應商的質素及價格。

## 環境、社會及管治報告

於本期間內，供應商明細如下：

### 按地區劃分的供應商數目

亞洲及其他地區	4
歐洲	81
香港	475
南北美洲	3

### B6. 產品責任

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

於本期間，本公司並無因安全與健康理由而發生須召回產品之情況。

於本期間，本公司並無收到任何與產品有關的投訴或與服務有關的投訴。依照我們的程序，所收到的全部投訴均交由專責員工處理，以確認每宗投訴之個案詳情，並尋求改善的地方，以防再次出現投訴。

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

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

本公司採取適當措施以保護賦予業務競爭優勢的知識產權。本公司設有一個專責部門負責本公司自創商標及專利的註冊事務。

於本期間，本公司並無發現任何嚴重違反產品及服務質量法例及法規的情況。

## 環境、社會及管治報告

### B7. 反貪污

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

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

本公司還向董事及員工提供反貪污培訓。培訓涵蓋香港法例第201章《防止賄賂條例》的內容以及本公司的舉報政策及匯報程序。

於本期間，本公司概無發現或獲悉對本公司或其僱員提出的任何有關貪污、賄賂、利益衝突、勒索、欺詐、洗黑錢等的訴訟案件。

### B8. 社區投資

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

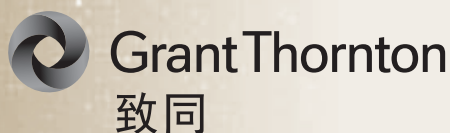
#### 支援社區

為促進社會和諧穩定，本公司與非政府機構及慈善機構溝通，以了解社區的需求，參與社區活動，並作出捐贈以幫助有需要的群體。此外，本公司已向文化、環境及健康等行業捐款合共100,000港元。

我們給予社會的付出與支持獲得廣泛認同。於二零二二年三月，本公司榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。

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

## 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58頁至164頁的先施有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二二年十二月三十一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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一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《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》(「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

謹請留意綜合財務報表附註2.1,該附註當中載述對 貴集團持續經營能力造成疑問之主要狀況。該等事件或狀況反映存在重大不確定因素使 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此事項作出修訂。

# 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。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。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理有關事項

### 應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」)之送贈之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)

我們將應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損識別為關鍵審計事項，原因是該結餘對綜合財務報表而言屬重大，且釐定應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損時涉及主觀判斷及管理層估計。

如綜合財務報表附註14及36所披露，於二零二二年十二月三十一日，應收Win Dynamic送贈之賬面值(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後)為174,401,000港元。

管理層已在一名獨立合資格專業法律顧問(「律師」)及獨立合資格專業估值師(「估值師」)協助下評估應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損。誠如綜合財務報表附註3所載，管理層認為該項預期信貸虧損撥備乃根據法律意見作出，並基於多項假設釐定，包括前瞻性情景及其可能性、交易對手的信貸評級、違約可能性及回收率。

根據貴集團之預期信貸虧損評估結果，本年度已確認582,000港元的應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損撥備。

我們就應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損所執行之程序包括下述各項：

- 從管理層了解有關訴訟之進展；
- 了解管理層評估預期信貸虧損之過程，以及管理層估算應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損撥備的方法；
- 評價律師及估值師的職權、能力及客觀性；
- 取得法律意見並與律師討論管理層評估預期信貸虧損之基礎及判斷，包括應收Win Dynamic送贈之可收回性，以及出現法律程序的可能性；
- 評估管理層評估應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損所作基礎及判斷的合理性；
- 從估值師了解估值方法及估值中使用的關鍵假設；及
- 評估估值方法及估值中使用的關鍵假設的合理性，包括管理層的前瞻性情景及其可能性、交易對手的信貸評級、違約可能性及回收率，以及貼現率。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 租賃土地及自有樓宇之公平值計量

我們將租賃土地及自有樓宇之公平值計量識別為關鍵審計事項，原因是該等結餘對綜合財務報表而言屬重大，加上管理層由於報告期末對公平值作出相關判斷。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團擁有使用權資產項下之租賃土地159,281,000港元，及自有資產項下之樓宇21,719,000港元，其已納入物業、廠房及設備(統稱「該等物業」)，乃按公平值計量。

該等物業之公平值計量需要管理層作出重大判斷及估計。管理層已委任估值師協助對該等物業進行估值，以及經參考估值師所作出之估值釐定公平值。

如綜合財務報表附註12所披露，本年度之其他全面收益中已確認租賃土地及自有樓宇1,475,000港元之重估虧絀。

有關該等物業公平值之重要會計判斷及估計與披露詳情載於綜合財務報表附註3及12。

### 我們的審計如何處理有關事項

我們就租賃土地及自有樓宇之公平值計量所執行之程序包括下述各項：

- 評價值師的職權、能力及客觀性；
- 從估值師了解估值方法、重大不可觀察輸入值以及就估值中使用的主要輸入值及數據作出的關鍵判斷；
- 在我們估值專家的協助下，評估估值師使用的估值方法的合理性；
- 在我們估值專家的協助下，通過與類似的可比物業的公開資料進行比較，評估估值師使用的重大不可觀察輸入值的合理性；及
- 在我們估值專家的協助下，通過與就類似物業曾應用的過往調整系數、可比較性及其他市場因素進行比較，評價值師就物業狀況及位置所作出調整系數的合理性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 使用權資產的減值評估

我們將使用權資產的減值評估識別為關鍵審計事項，原因是該結餘對綜合財務報表而言屬重大，且評價 貴集團的使用權資產於報告期末之可收回金額時涉及主觀判斷及管理層估計。

於二零二二年十二月三十一日， 貴集團使用權資產項下之樓宇之賬面值淨額為36,478,000港元。

管理層已就 貴集團該等使用權資產進行減值評估，以釐定使用權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釐定。

使用價值利用來自 貴集團內部預測之數據以現金流量預測計算，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。使用權資產之公平值減出售成本反映 貴集團租賃之市場估值減任何改造或修復成本。公平值乃按估值師進行之估值釐定。

根據 貴集團之減值評估結果，本年度並無確認使用權資產減值。

有關使用權資產減值評估之重要會計判斷及估計與披露載於綜合財務報表附註3及12。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就使用權資產的減值評估所執行之程序包括下述各項：

- 評價管理層就釐定業務的現金產生單位(「現金產生單位」)時所作出之判斷的合理性，就減值評估而言， 貴集團已確定為個別店舖；
- 就管理層計算使用價值而言，從管理層了解其編製貼現現金流量預測中使用的方法及關鍵假設；參考現行會計準則規定評估管理層在編製貼現現金流量預測時採用的方法的合理性；及評估管理層就各現金產生單位之貼現現金流量預測中使用的關鍵假設的合理性，例如通過參照過往業績所假設的預期增長率，以及通過比較相關行業之加權平均資金成本所假設的貼現率；及
- 就使用權資產之公平值減出售成本而言，評價估值師的職權、能力及客觀性；從估值師了解估值方法及估值中使用的關鍵假設；在我們估值專家的協助下，評估估值師使用的估值方法的合理性；及在我們估值專家的協助下，通過與公開資料進行比較，評估估值師使用的關鍵假設的合理性。

## 獨立核數師報告

### 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括 貴公司二零二二年年報內的信息，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。

### 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《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《公司條例》第405條的規定，僅向全體股東報告我們的意見。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。



## 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)

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。

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 貴公司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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期

11樓

二零二三年三月二十八日

林慧平

執業證書編號：P07826

## 綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
收益	5(a)	146,516	140,060
銷售成本	7	(64,575)	(65,908)
其他收入及收益淨額	5(b)	18,811	12,695
證券買賣之未變現虧損淨額		(1,319)	(3,791)
銷售及分銷支出		(80,728)	(80,266)
一般及行政支出		(53,165)	(49,285)
其他經營支出淨額		-	(4,860)
財務成本	6	(27,768)	(25,719)
<b>除所得稅前虧損</b>	7	<b>(62,228)</b>	<b>(77,074)</b>
所得稅開支	8	(23)	(15)
<b>本年度／期間虧損</b>		<b>(62,251)</b>	<b>(77,089)</b>
以下應佔：			
本公司股權持有人		(59,038)	(75,880)
非控股權益		(3,213)	(1,209)
		<b>(62,251)</b>	<b>(77,089)</b>
<b>本公司股權持有人應佔每股虧損</b>			
基本及攤薄	10	<b>(0.04)港元</b>	<b>(0.06)港元</b>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
本年度／期間虧損		(62,251)	(77,089)
其他全面(虧損)／收益			
往後可能重新分類至綜合收益表之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(62)	-
往後將不會重新分類至綜合收益表之項目：			
定額福利計劃之精算收益	24(e)	276	4,524
租賃土地及自有樓宇之重估(虧絀)／盈餘	12	(1,475)	22,686
按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面 收益列賬」)之股本投資公平值變動	31	234	6,216
被歸類為持作買賣之資產公平值變動	31	970	-
		5	33,426
本年度／期間全面虧損總額		(62,308)	(43,663)
以下應佔：			
本公司股權持有人		(59,861)	(42,686)
非控股權益		(2,447)	(977)
		(62,308)	(43,663)

# 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	218,734	263,991
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	13	4,041	3,807
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產	14	187,588	172,058
退休金計劃資產	24	23,160	23,101
		<b>433,523</b>	<b>462,957</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	15	29,373	34,401
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產	14	33,771	27,466
按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之 金融資產	16	3,563	5,741
已抵押銀行結存及存款	23(a)	84,276	102,153
現金及銀行結存	17	98,188	54,092
		<b>249,171</b>	<b>223,853</b>
被歸類為持作買賣之資產	18	-	26,646
		<b>249,171</b>	<b>250,499</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	19	27,843	35,557
租賃負債	20	28,718	54,859
保險合約負債	21	1,154	1,174
按金、應計費用及其他應付賬款	22	26,726	32,053
合約負債	5(a)	1,321	2,119
銀行借貸	23(a)	140,979	144,508
其他貸款	23(b)	2,247	2,203
同系附屬公司貸款	23(c)	-	104,000
直接控股公司貸款	23(d)	73,263	55,000
關連公司貸款	23(e)	187,000	-
應付稅項		17	-
		<b>489,268</b>	<b>431,473</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(240,097)</b>	<b>(180,974)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>193,426</b>	<b>281,983</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
按金、應計費用及其他應付賬款	22	7,120	4,663
其他貸款	23(b)	548	537
租賃負債	20	10,839	39,556
		<b>18,507</b>	<b>44,756</b>
<b>資產淨值</b>		<b>174,919</b>	<b>237,227</b>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	25	469,977	469,977
虧絀	26	(340,989)	(281,128)
		<b>128,988</b>	<b>188,849</b>
非控股權益		<b>45,931</b>	<b>48,378</b>
<b>權益總額</b>		<b>174,919</b>	<b>237,227</b>

林曉輝  
董事

蘇嬌華  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔							非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	(虧損)/儲備								
	股本 千港元 (附註25)	庫存股份 千港元 (附註25)	一般及 其他儲備# 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	(虧損)/ 儲備總額 千港元		
於二零二一年三月一日	469,977	(130,221)	228,216	159,121	(2,089)	(727,981)	(472,954)	31,382	28,405
本期間虧損	-	-	-	-	-	(75,880)	(75,880)	(1,209)	(77,089)
本期間其他全面(虧損)/收益：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(215)	-	-	-	(215)	215	-
定額福利計劃之精算收益 (附註24)	-	-	-	-	-	4,507	4,507	17	4,524
租賃土地及自有樓宇之重估盈餘 (附註12)	-	-	-	22,686	-	-	22,686	-	22,686
按公平值透過其他全面收益 列賬之股本投資公平值變動 (附註31)	-	-	-	-	6,216	-	6,216	-	6,216
本期間全面(虧損)/收益總額	-	-	(215)	22,686	6,216	(71,373)	(42,686)	(977)	(43,663)
出售庫存股份(附註25)	-	130,221	(45,710)	-	-	-	84,511	17,973	102,484
應收本公司當時控股股東送贈 (附註36)	-	-	150,001	-	-	-	150,001	-	150,001
與股權持有人進行之交易	-	130,221	104,291	-	-	-	234,512	17,973	252,485
於二零二一年十二月三十一日	469,977	-	332,292	181,807	4,127	(799,354)	(281,128)	48,378	237,227

## 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔						非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註25)	一般及 其他儲備# 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	(虧絀)/ 儲備總額 千港元		
於二零二二年一月一日	469,977	332,292	181,807	4,127	(799,354)	(281,128)	48,378	237,227
本年度虧損	-	-	-	-	(59,038)	(59,038)	(3,213)	(62,251)
本年度其他全面(虧損)/收益：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(904)	-	-	-	(904)	842	(62)
定額福利計劃之精算收益(附註24)	-	-	-	-	352	352	(76)	276
租賃土地及自有樓宇之重估虧絀 (附註12)	-	-	(1,475)	-	-	(1,475)	-	(1,475)
按公平值透過其他全面收益列賬之 股本投資公平值變動(附註31)	-	-	-	234	-	234	-	234
被歸類為持作買賣之資產公平值變動 (附註31)	-	-	-	970	-	970	-	970
本年度全面(虧損)/收益總額	-	(904)	(1,475)	1,204	(58,686)	(59,861)	(2,447)	(62,308)
出售被歸類為持作買賣之 資產時解除儲備	-	-	-	(16,649)	16,649	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	469,977	331,388	180,332	(11,318)	(841,391)	(340,989)	45,931	174,919

# 於二零二二年十二月三十一日，一般及其他儲備中包括外匯波動儲備應佔之借記金額11,714,000港元(二零二一年：10,810,000港元)。



# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除所得稅前虧損		(62,228)	(77,074)
調整：			
利息支出	6	27,768	25,719
銀行利息收入	5(b)	(447)	(35)
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之 推算利息收入	5(b)	(16,113)	(9,314)
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	5(b)	(32)	(31)
折舊	7	46,606	46,252
物業、廠房及設備減值	7	-	2,000
存貨撥備撥回	7	(2,257)	(1,607)
出售物業、廠房及設備之收益	7	-	(8)
註銷聯營公司之收益	7	-	(137)
壞賬撇銷	7	-	5
來自出租人Covid-19相關之租金減免	7	(720)	(6,997)
終止租賃之虧損	7	-	2,860
其他應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備 匯兌調整	7	582	445
		(62)	-
營運資金變動前之經營現金流量		(6,903)	(17,922)
存貨減少		7,285	10,133
再保險資產減少		-	3
預付款項、按金及其他應收賬款(增加)/減少		(6,304)	11,099
按公平值透過損益列賬之金融資產減少		2,178	4,936
應付賬款減少		(7,714)	(9,124)
保險合約負債減少		(20)	(35)
按金、應計費用及其他應付賬款減少		(2,870)	(29,550)
合約負債(減少)/增加		(798)	1,389
退休金計劃資產變動		217	1,008
經營項目動用之現金		(14,929)	(28,063)
已付利息		(27,713)	(25,719)
已收利息		479	66
已付海外稅項		(6)	(15)
<b>經營業務動用之現金淨額</b>		<b>(42,169)</b>	<b>(53,731)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
<b>來自投資項目之現金流量</b>			
添置自有資產於物業、廠房及設備	12	(1,438)	(81)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	8
出售被歸類為持作買賣之資產所得款項		27,616	-
註銷聯營公司所得款項		-	137
已抵押銀行結存及存款減少		17,877	1,566
<b>投資項目產生之現金淨額</b>		<b>44,055</b>	<b>1,630</b>
<b>來自融資項目之現金流量</b>			
銀行借貸所得款項	27(a)	185,907	130,873
償還銀行借貸	27(a)	(189,436)	(149,044)
償還其他貸款	27(a)	-	(150,553)
同系附屬公司貸款所得款項	27(a)	50,000	152,000
償還同系附屬公司貸款	27(a)	(154,000)	(48,000)
直接控股公司貸款所得款項	27(a)	51,000	55,000
償還直接控股公司貸款	27(a)	(32,737)	-
關連公司貸款所得款項	27(a)	187,000	-
終止租賃的最終付款	27(a)	-	(5,300)
融資租賃本金部分	27(a)	(55,524)	(69,216)
出售庫存股份所得款項	25	-	102,484
<b>融資項目產生之現金淨額</b>		<b>42,210</b>	<b>18,244</b>
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>		<b>44,096</b>	<b>(33,857)</b>
年／期初現金及現金等價項目		54,092	87,949
<b>年／期末現金及現金等價項目</b>	17	<b>98,188</b>	<b>54,092</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料

先施有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務於年內並無變化，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。

本公司董事認為，於二零二二年十二月三十一日，偉祿集團控股有限公司(「偉祿」，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市)為本公司之直接控股公司。最終控股公司為美林控股有限公司(「美林控股」，於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)。美林控股的最終股東為分別擁有美林控股70%及30%股權的林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士(「蘇女士」)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經董事會(「董事會」)於二零二三年三月二十八日批准刊發。

## 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認之會計原則而編製。

綜合財務報表亦符合《公司條例》的適用規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除租賃土地及自有樓宇、按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資及按公平值透過損益列賬之金融資產以公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。持作出售之非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本的較低者列賬。

該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均計至最接近之千位數(千港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 持續經營基準

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額62,251,000港元。本集團之營運以銀行及其他借貸、關連方(包括直接控股公司及關連公司)貸款及內部資源撥付。於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為240,097,000港元，而本公司之流動負債淨額為335,428,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為98,188,000港元。

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

於本集團之銀行融資方面，本集團與銀行保持持續溝通，並已於本年度內成功與其主要往來銀行重續銀行融資。於二零二二年十二月三十一日，本集團有未動用屬貿易融資之銀行融資73,703,000港元。根據最近期與銀行的溝通，本公司董事並不知悉主要往來銀行有意撤回其銀行融資或要求提前償還借貸，故此，本公司董事相信，以本集團與銀行的良好記錄及關係，現有銀行融資將可於現有期限屆滿時獲重續。

偉祿已承諾向本集團提供持續的財務支援，以應付本集團自二零二二年十二月三十一日起計未來至少18個月到期之債務及義務。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 持續經營基準(續)

於二零二二年三月二十一日，一間關連公司(林博士及蘇女士分別擁有70%及30%股權)與本公司訂立貸款融資協議，據此，該關連公司已同意提供最多200,000,000港元為期36個月的貸款融資以支援本集團之營運。於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用之貸款融資為13,000,000港元。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋二零二二年十二月三十一日起不少於18個月的期間。管理層之預測就(i)本集團營運所得預計現金流量及資本開支；(ii)持續可動用之銀行及其他借貸融資；(iii)關連方(包括直接控股公司及關連公司)貸款；及(iv) Covid-19疫情之影響作出若干關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行及其他借貸融資以及關連方貸款。

本公司董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及(i)營運表現之合理可能變動；(ii)成功重續及持續可取得之銀行及其他借貸融資；及(iii)獲得關連方(包括直接控股公司及關連公司)財務支援後，相信本集團將具備足夠的財務資源持續經營。

倘本集團未能按持續經營基準經營，則將須作出調整撤減資產價值至其可收回金額，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，及就將來可能產生之任何負債作出撥備。該等潛在調整之影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 更改財政年度結算日期

於二零二一年十二月二日，董事會宣佈，由二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間開始，本公司之財政年度結算日期由二月二十八日／二十九日更改為十二月三十一日，以使本公司與偉祿之財政年度結算日期一致。因此，隨附本財政期間之綜合財務報表涵蓋二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日之12個月期間。然而，比較數字為二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止10個月，因此不能直接比較。

#### 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與被投資方而享有或有權取得被投資方之可變回報，且有能力透過其對被投資方之權力(即目前賦予本集團能力主導被投資方之相關活動之現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接持有少於被投資方大多數投票權或類似權利，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

損益及其他全面收益之各組成部分乃歸屬於本公司股權持有人及非控股權益，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控制權上述三種要素中有一種或以上發生變動，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。

非控股權益指於一間附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無與該等權益的持有人就此協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的權益承擔合約責任。

非控股權益於綜合財務狀況表內的權益中呈列，與本公司股權持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益入賬作為在非控股權益及本公司股權持有人之間分配的年內損益總額及全面收益總額，於綜合收益表及綜合全面收益表呈列。

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)任何於綜合收益表內任何由此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益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適當地重新分類至綜合收益表或保留溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

於本公司之財務狀況表內，除非附屬公司乃持作出售或包括於出售組合內，否則附屬公司乃按成本減任何減值虧損列賬。成本會作調整以反映修訂或然代價所引致之代價變動。成本亦包括投資之直接應佔成本。

本公司乃按於報告期末之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。所有股息(不論自被投資方之收購前或收購後溢利獲取)均於本公司之收益內確認。

## 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 於二零二二年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團之營運有關且於二零二二年一月一日開始之年度期間對本集團綜合財務報表生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	有償合約－履行合約之成本
香港財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計處理

採納經修訂香港財務報告準則並無對就目前及過往期間已編製及呈列之業績及財務狀況產生重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報表提早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	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮譯第5號之相關 修訂本 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	涉及契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂本	與單筆交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 並未釐定生效日期

本公司董事預期，所有頒佈準則將於其頒佈準則生效日期或之後開始的首個期間納入本集團之會計政策。下文提供有關預期將對本集團會計政策產生影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料，而其他新訂及經修訂香港財務報告準則則預期不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第17號「保險合約」及相關修訂本

頒佈香港財務報告準則第17號旨在取代香港財務報告準則第4號「保險合約」允許實體就保險合約使用多樣化會計處理以反映不同國家的會計規定及該等規定之變異的臨時準則。頒佈香港財務報告準則第17號通過要求所有保險合約以一致的方式入賬，解決香港財務報告準則第4號所造成的問題。保險責任將以現值而非歷史成本入賬，終止使用投保時的數據之慣例。

香港財務報告準則第17號適用於實體簽發之所有保險合約(包括再保險合約)、其持有之再保險合約及具有酌情參與特徵之投資合約(惟該實體亦須簽發保險合約)。該準則引入保險合約計量原則，規定：

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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17號「保險合約」及相關修訂本(續)

- 對未來現金流量作出當期、清晰及公正之估計；
- 貼現率應反映合約現金流量之特徵；及
- 對非財務風險作出清晰調整。

此外，香港財務報告準則第17號亦引入以下變動：

- 首日溢利應遞延作合約服務利潤，隨著實體提供保障及解除風險而有系統地分配至損益。
- 收益不再相等於保費，而是相等於代價所承保的合約責任之變動。
- 獨立的計量模型適用於所持有之再保險合約，允許對合資格的短期合約及參與合約作出修訂。
- 更廣泛的披露規定。

於二零二二年二月，香港會計師公會頒佈另一項對香港財務報告準則第17號之修訂本，引入過渡選項，允許實體於列報首次應用香港財務報告準則第17號之比較期間，應用可選分類覆蓋法。分類覆蓋法適用於所有金融資產，包括就並非與屬香港財務報告準則第17號範圍之合約有關之活動而持有之金融資產，並允許於比較期間對該等資產進行分類之方式與實體預期該等資產於首次應用香港財務報告準則第9號時分類之方式相等。有關分類可按個別工具應用。

香港財務報告準則第17號及相關修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。香港財務報告準則第17號預期不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

## 2.3 主要會計政策概要

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其租賃土地及自有樓宇、按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資及按公平值透過損益列賬之金融資產。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。

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。

公平值於綜合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：

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場之市場報價（未經調整）

第二級 — 對公平值計量而言屬重大之最低層級可觀察（不論直接或間接）輸入值且不使用重大之不可觀察輸入值之估值技術

第三級 — 對公平值計量而言屬重大之最低層級不可觀察輸入值之估值技術

對於經常性於綜合財務報表按公平值確認之資產及負債，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。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 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(「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。

當可識別合理及一致的分配基準時，公司資產將分配至個別的現金產生單位，否則其將分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

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。

釐定公平值減出售成本時會參考近期市場交易。如無法識別該等交易，則採用適當的估值模型。此等計算經估值倍數、公眾上市公司之股份報價或其他現有公平值指標印證。

本集團的減值計算以最近期的預算及預測計算作為基礎，兩者就本集團各個獲分配個別資產之現金產生單位分開編製。此等預算及預測計算一般涵蓋五年期間。預測第五年後之未來現金流量則計算及應用長期增長率。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產之減值(續)

減值虧損將於其發生期間自綜合收益表內與該等減值資產的功能相應的開支類別中扣除，惟先前已作重估且重估列入其他全面收益之物業除外。就該等物業而言，減少於其他全面收益中確認，直至達到先前任何重估之金額為止。

於各報告期末會進行評估以確定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。僅於釐定資產或現金產生單位之可收回數額之估計出現變動時，先前確認之資產或現金產生單位(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或現金產生單位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綜合收益表內，除非該項資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回按重估資產之有關會計政策入賬。

### 庫存股份

本集團持有之本身之股本工具(庫存股份)按成本直接於權益確認。概無就購回、出售、發行或註銷本集團本身之股本工具而於綜合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銷售價格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賬款，或本集團對該筆貿易應收賬款已採用未經調整重大融資成分影響的實務變通外，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實務變通的貿易應收賬款，乃按下文「收益確認」部分所披露的交易價格計量。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 初步確認及計量(續)

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

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

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

#### 後續計量

金融資產之後續計量取決於其分類，如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

除已購買或源生的已發生信貸減值的金融資產，按照原信用調整後的實際利率計算該金融資產的攤銷成本者除外，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。

#### 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按公平值透過其他全面收益列賬的股本投資。有關分類乃按個別工具基準釐定。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量(續)

##### 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(股本投資)(續)

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回綜合收益表。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，則股息會於綜合收益表確認為其他收入及收益淨額，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。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綜合財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於綜合收益表確認。

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股本投資。分類為按公平值透過損益列賬之金融資產的股本投資股息在付款權確立，而股息相關經濟利益很可能流入本集團且股息金額能可靠計量時亦於綜合收益表確認為其他收入及收益淨額。

#### 終止確認

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。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 終止確認(續)

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

#### 金融資產之減值

本集團就並非按公平值透過損益列賬的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。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，按原有實際利率貼現(或已購買或源生的已發生信貸減值的金融資產經信貸調整的實際利率)。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

預期信貸虧損於三個階段獲確認。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賬款外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。



## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 一般方法(續)

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

購入或源生已發生信用減值的金融資產是指初始確認時即存在信用減值的金融資產，該等資產的損失撥備為全期的預期信用損失。

#### 簡化方法

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

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

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認後分類為貸款及借貸、關連方(包括同系附屬公司、直接控股公司及關連公司)貸款、應付賬款、租賃負債、按金、應計費用及其他應付賬款。

所有金融負債(除租賃負債外)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。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 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綜合收益表內確認。

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。實際利率攤銷計入綜合收益表財務成本項下。

#### 終止確認

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。各賬面金額間之差額則於綜合收益表中確認。

#### 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同時以淨額結算、變賣資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除下文所述使用權資產之成本外)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，一般於產生期間在綜合收益表中扣除。倘確認條件達成，主要檢查開支可資本化計入作為重置之資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分為有特定使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備(續)

使用權資產項下之租賃土地及自有資產項下之樓宇按公平值減累計折舊及估值日期後確認之減值虧損計量。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，所超出之虧絀則自綜合收益表中扣除。其後任何重估盈餘計入綜合收益表，惟以過往扣除之虧絀為限。於出售重估資產時，按以往估值變現之資產重估儲備相關部分會撥入保留溢利／累計虧損作儲備變動。

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

樓宇	2% – 4%
傢俬、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綜合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。

### 無形資產

#### 會所債券

會所債券分類為計入「預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產」內之無形資產。會所債券具有無限使用年期，並按成本減任何後續減值虧損列賬。

具有無限使用年期的無形資產需至少每年作減值測試，而不論是否有任何減值跡象。

## 2.3 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

於合約開始時,本集團會考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用該定義,本集團評估合約是否符合三個關鍵評估,即:

- 合約是否載有已識別資產,而有關資產乃在合約中已明確識別或透過在資產可供本集團使用時識別而以隱含方式指定;
- 經考慮其於合約界定範圍內之權利後,本集團是否有權於整段使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益;及
- 本集團於整段使用期間是否有權指示已識別資產之使用。本集團會評估其於整段使用期間是否有權指示資產之「使用方式及用途」。

### 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。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 使用權資產

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。使用權資產於資產之租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊如下：

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。

##### 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，以及在租賃期反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付之罰款。並非取決於某一指數或比率之浮動租賃付款於觸發付款之事件或條件發生期間確認為開支。

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

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 租賃負債(續)

就並非入賬列作單獨租賃之租賃修改訂而言，本集團根據經修訂租約之租賃期，通過於修訂生效日期以經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，以重新計量租賃負債。唯一例外是任何因新冠肺炎疫情所直接引致，並符合香港財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載條件的租金減免。在該等情況下，本集團將利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實務變通，並確認有關代價的變更，猶如有關變更不屬租賃修改。

#### 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。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綜合收益表中之收益內。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短期租賃豁免，本集團則會將分租分類為經營租賃。

#### 撥備及或然負債

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，計入綜合收益表的財務成本。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 撥備及或然負債(續)

所有撥備均於各報告期末作出檢討，並作出調整以反映現時的最佳估計。

倘經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計金額時，該責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能的責任(視乎日後是否發生本集團無法完全控制的一宗或多宗未確定事件而確定其是否存在)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

### 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」)。

獨立合資格專業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之現值作出精算估值。本集團向該計劃所提供之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)，乃即時於綜合財務狀況表內確認，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綜合收益表。

過往服務成本乃於以下日期(以較早者為準)確認於綜合收益表：

- 計劃修訂或削減之日；及
- 本集團確認重構相關成本之日。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 退休福利(續)

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。本集團按職能於綜合收益表「一般及行政支出」下確認定額福利負債淨額之以下變動。

- 服務成本包括現有服務成本、過往服務成本、削減之損益及非例行結算；及
- 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，並於須支付時自綜合收益表內扣除。本集團之僱主供款乃於向強積金計劃作出供款時即時悉數歸屬於僱員所有。

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

#### 離職福利

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

#### 產品分類－保險合約

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

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



## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 保險合約負債

#### 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，並由獨立合資格專業精算師估值。由此產生之盈餘或虧絀乃轉撥至綜合收益表或自收益表轉撥。

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在綜合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佈或實質頒佈之稅率(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、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

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

- 與附屬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遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率(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。

遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認，或如有關變動乃與於其他全面收益或直接於權益扣除或計入之項目有關，則於其他全面收益或直接於損益中確認。

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

### 政府補助

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

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

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

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

#### 來自客戶合約之收益(續)

當合約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「來自客戶合約之收益」中之實務變通作出調整。

#### (a) 銷售貨品

銷售貨品之收益會於該資產之控制權轉移予客戶之時間點確認。

#### 退貨權

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並確認為收益之可變代價金額。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)亦就自客戶收回貨品之權利予以確認。

## 2.3 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(續)

###### 客戶積分計劃

本集團設有客戶積分計劃，讓顧客可累積積分以兌換免費禮券。由於客戶積分給予顧客實質權利，故產生獨立的履約責任。

一部分的交易價格基於相對的單獨銷售價格分配至獎勵予顧客的客戶積分，並確認為合約負債，直至積分獲兌換為止。當客戶兌換禮券時，便確認收益。

於估計客戶積分的單獨銷售價格時，本集團考慮顧問兌換積分的可能性。本集團每年更新其對積分兌換作出的估計，而對合約負債結餘作出的任何調整從收益抵扣。

##### (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確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的賬面總值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的攤銷成本(即賬面總值扣除預期信貸虧損撥備)。

股息收入，於確定股東收取款項之權利以及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。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(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

此等綜合財務報表乃以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。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綜合收益表確認。

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(或其中部分)採用的匯率，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，彼等之收益表已按交易當日適用之匯率換算為港元。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，與該特定外國業務有關之部分其他全面收益重新分類至綜合收益表。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要(續)

#### 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。

#### 持作出售之非流動資產

很可能主要透過出售而非透過繼續使用而將予收回之非流動資產均分類為持作出售。緊接分類為持作出售前，資產根據本集團之會計政策重新計量。其後資產一般按其賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。初步分類為持作出售之減值虧損及其後重新計量之收益及虧損於綜合收益表確認。收益超過任何累計減值虧損將不會被確認。

#### 分部呈報

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。

## 2.3 主要會計政策概要(續)

### 關連方

就此等綜合財務報表而言，於下列情況下，有關人士被視為本集團之關連方：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，且倘該人士：
  - (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。
- (b) 有關人士為實體，且倘以下任何條件適用：
  - (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(或另一實體所屬集團之成員之聯營公司或合營企業)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。
  - (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。

個別人士的近親家庭成員指在該人士與實體進行交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團綜合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，均對綜合財務報表內確認之金額有最重大影響：

#### 持續經營基準

如附註2.1披露，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。評估持續經營基準是否適當已經過考慮所有有關本集團未來情況之可得資料，包括本集團之現金狀況、能否獲取融資信貸及關連方（包括直接控股公司及關連公司）財務支持為其持續經營業務提供資金，以及本集團之現金流量預測。有關評估本身涉及判斷。實際結果可能顯著不同，因而令採用持續經營基準變得不適當。

#### 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（統稱「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（統稱「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，本公司董事認為，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。



### 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。

#### 應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損

本公司於Win Dynamic接納要約(定義見附註37)時初步確認金額為150,001,000港元之應收Win Dynamic之送贈，該金額乃根據9.66%之信貸調整實際利率釐定的WD所得款項(定義見附註36)的公平值。管理層認為應收Win Dynamic送贈之預期信貸虧損獲法律意見所支持，並根據在估計應收Win Dynamic送贈之可收回性及出現法律程序的可能性時的多項假設釐定，包括前瞻性情景及其可能性、交易對手的信貸評級、違約可能性及回收率。

於二零二二年十二月三十一日，應收Win Dynamic送贈之賬面值(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後)為174,401,000港元(二零二一年：扣除預期信貸虧損撥備445,000港元後為158,870,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註14及36。

#### 租賃土地及自有樓宇之公平值

於二零二二年十二月三十一日，本集團計入物業、廠房及設備內於使用權資產項下之租賃土地及於自有資產項下之樓宇(統稱「該等物業」)分別為159,281,000港元(二零二一年：167,201,000港元)及21,719,000港元(二零二一年：22,799,000港元)。如綜合財務報表附註12中披露，租賃土地及自有樓宇1,475,000港元之重估虧絀(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：盈餘22,686,000港元)於其他全面收益中確認。本集團之該等物業乃根據獨立合資格專業估值師所進行之估值按公平值列賬。有關估值依賴若干重大不可觀察輸入值，包括每平方呎/停車位之價格，而該等輸入值乃根據可比交易釐定，並經應用調整系數以反映標的物業之狀況及位置。估值方法及於估值中使用的重大不可觀察輸入值之詳情於綜合財務報表附註12披露。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 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二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無確認遞延稅項。

##### 物業、廠房及設備之減值

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之可收回金額後發現減值跡象，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。使用價值根據包括預期增長率在內之關鍵假設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就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綜合財務報表附註12。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 存貨撥備

存貨(附註15)之可變現淨值乃經參考當期市場資料後按估計銷售價格減去直至完成及出售所產生的估計成本計算。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。有關撥備可能由於市況轉變而出現重大變動。倘存貨之實際可變現淨值因市況轉變而高於或低於預期，則可能需要作出重大的減值虧損撥回或撥備。

於二零二二年十二月三十一日，存貨之賬面金額為29,373,000港元，已扣除存貨撥備3,266,000港元(二零二一年：34,401,000港元，已扣除存貨撥備5,523,000港元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已確認2,257,000港元之存貨撥備撥回(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：1,607,000港元)。

##### 退休金及其他退休福利

本集團有關定額福利之責任、計劃資產公平值及成本乃由本集團委聘之獨立合資格專業精算師釐定，並取決於其計算該等金額時選用之若干假設。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。雖然本集團相信精算師之假設為合理及恰當，但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。於二零二二年十二月三十一日，退休金計劃資產之賬面金額為23,160,000港元(二零二一年：23,101,000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之估值技術進行估值，詳情載於綜合財務報表附註31。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。於二零二二年十二月三十一日，非上市股本投資之公平值為4,041,000港元(二零二一年：30,453,000港元)。其他詳情載於綜合財務報表附註13及18。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性(續)

##### 租賃－估計增量借貸利率

本集團無法輕易釐定租賃的內含利率，故使用其增量借貸利率(IBR)計量租賃負債。增量借貸利率為本集團在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期限以類似抵押條件借入資金而必須支付之利率。因此，增量借貸利率反映本集團「必須支付」之利率，當沒有可觀察之利率(例如附屬公司並無訂立融資交易)或當有關利率需予調整以反映租賃之條款及條件(例如租賃並非以附屬公司之功能貨幣計價)時，便需要作出估算。本集團使用現有的可觀察輸入值(例如市場利率)估計增量借貸利率，亦需作出若干實體針對性的估計(例如附屬公司之個別信貸評級)。

### 4. 分部資料

本集團以兩種分類方式呈報分部資料：(i)經營分部；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。本集團各經營分部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部。各經營分部摘要如下：

- (a) 百貨業務分部包括經營百貨業務，提供廣泛系列之消費品；
- (b) 證券買賣分部包括買賣香港及海外證券；及
- (c) 其他分部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部。

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

分部資產並不包括應收Win Dynamic送贈、已抵押銀行結存及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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 分部資料(續)

分部負債並不包括銀行借貸、其他貸款及關連方貸款，乃由於該等負債按組別基準管理。

內部分部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。

### (a) 經營分部

下表為截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間本集團經營分部之收益、虧損及若干資產、負債及開支之資料。

	百貨業務 千港元	證券買賣 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
分部收益：					
– 銷售予外界客戶	146,174	(79)	421	-	146,516
– 內部分部銷售	-	-	31,973	(31,973)	-
– 其他收入及收益淨額	1,224	972	2	-	2,198
總計	147,398	893	32,396	(31,973)	148,714
分部業績	(35,150)	(2,552)	(18,182)	-	(55,884)
利息收入及未分配之其他收入及收益淨額					16,613
其他應收賬款之預期信貸虧損撥備					(582)
財務成本(租賃負債利息除外)					(22,375)
除所得稅前虧損					(62,228)
所得稅開支					(23)
本年度虧損					(62,251)
於二零二二年十二月三十一日					
分部資產	131,394	8,231	218,177	(31,973)	325,829
未分配之資產					356,865
資產總值					682,694
分部負債	121,095	4,617	9,999	(31,973)	103,738
未分配之負債					404,037
負債總額					507,775
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
其他分部資料：					
– 折舊	38,821	-	7,785	-	46,606
– 物業、廠房及設備之資本開支	2,824	-	-	-	2,824
– 存貨撥備撥回	(2,257)	-	-	-	(2,257)

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 分部資料(續)

### (a) 經營分部(續)

	百貨業務 千港元	證券買賣 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
二零二一年三月一日至二零二一年 十二月三十一日止期間					
分部收益：					
– 銷售予外界客戶	139,226	203	631	–	140,060
– 內部分部銷售	–	–	28,511	(28,511)	–
– 其他收入及收益淨額	45	3,171	172	–	3,388
總計	139,271	3,374	29,314	(28,511)	143,448
分部業績	(63,160)	(2,949)	(1,207)	–	(67,316)
利息收入及未分配之其他收入及收益淨額					9,307
其他應收賬款之預期信貸虧損撥備					(445)
財務成本(租賃負債利息除外)					(18,620)
除所得稅前虧損					(77,074)
所得稅開支					(15)
本期間虧損					(77,089)
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	192,777	10,174	223,901	(28,511)	398,341
未分配之資產					315,115
資產總值					713,456
分部負債	183,858	4,585	10,049	(28,511)	169,981
未分配之負債					306,248
負債總額					476,229
二零二一年三月一日至二零二一年 十二月三十一日止期間					
其他分部資料：					
– 折舊	40,965	–	5,287	–	46,252
– 物業、廠房及設備減值	1,656	–	344	–	2,000
– 物業、廠房及設備之資本 開支	63,826	–	–	–	63,826
– 出售物業、廠房及設備之 收益	(8)	–	–	–	(8)
– 存貨撥備撥回	(1,607)	–	–	–	(1,607)
– 壞賬撇銷	5	–	–	–	5

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 4. 分部資料(續)

#### (b) 地區資料

下表呈列收益及非流動資產之資料。

	香港 千港元	英國 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月 三十一日止年度					
分部收益：					
– 銷售予外界客戶	146,330	196	(10)	–	146,516
於二零二二年十二月三十一日 非流動資產	221,155	–	–	–	221,155
二零二一年三月一日至 二零二一年十二月三十一日 止期間					
分部收益：					
– 銷售予外界客戶	139,807	181	72	–	140,060
於二零二一年十二月三十一日 非流動資產	266,412	–	–	–	266,412

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、廠房及設備及其他資產。

#### (c) 有關主要客戶之資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間，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「經營分部」呈列有關主要客戶之資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 5. 收益、其他收入及收益淨額

#### (a) 收益

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
銷售貨品－自有貨品	108,769	107,114
專櫃銷售及寄售之收入	37,405	32,112
<b>來自其他來源之收益</b>		
證券買賣之已變現(虧損)/收益淨額	(79)	203
租金收入	421	631
	<b>146,516</b>	<b>140,060</b>

#### 來自客戶合約之收益

##### (i) 分拆收益資料

所有來自客戶合約之收益於某一時間點確認且源自於香港。

##### (ii) 履約責任

###### 銷售貨品－自有貨品

就銷售貨品而言，收益於貨品的控制權轉移時(即客戶於百貨店購買貨品之時)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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

#### (a) 收益(續)

##### 來自客戶合約之收益(續)

##### (ii) 履約責任(續)

##### 客戶積分計劃撥備

履約責任於使用客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。交易價格1,321,000港元(二零二一年：2,119,000港元)於二零二二年十二月三十一日分配至餘下履約責任，預期將於一年內確認為收益。截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於被使用或到期之客戶積分增加，故合約負債有所減少。

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

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月三十一日 止期間 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收益：		
— 客戶積分計劃	2,119	730

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

#### (b) 其他收入及收益淨額

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
銀行利息收入	447	35
應收Win Dynamic送贈之推算利息收入(附註36)	16,113	9,314
按公平值透過損益列賬之金融資產的其他利息收入	32	31
按公平值透過損益列賬之金融資產的股息	940	3,135
出售物業、廠房及設備之收益	-	8
註銷聯營公司之收益	-	137
匯兌收益／(虧損)淨額	52	(42)
修復成本撥備撥回	1,033	-
其他	194	77
	<b>18,811</b>	<b>12,695</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 6. 財務成本

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
以下各項之利息支出：		
– 銀行借貸	4,381	2,098
– 租賃負債(附註20)	5,393	7,099
– 其他貸款	55	5,288
– 同系附屬公司貸款	5,996	9,365
– 直接控股公司貸款	5,197	1,869
– 關連公司貸款	6,746	–
	<b>27,768</b>	<b>25,719</b>

### 7. 除所得稅前虧損

本集團之除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
銷售存貨成本	66,832	67,515
存貨撥備撥回	(2,257)	(1,607)
銷售成本	<b>64,575</b>	<b>65,908</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 7. 除所得稅前虧損(續)

本集團之除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：(續)

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
僱員福利支出(不包括董事及行政總裁酬金)(附註11)：		
－ 工資及薪金	38,849	31,972
－ 退休金供款，包括定額福利計劃之 退休金費用217,000港元(二零二一年三月一日至 二零二一年十二月三十一日止期間：1,008,000港元) (附註(a))	1,516	2,213
減：政府補助(附註(b))	(3,703)	-
	<b>36,662</b>	<b>34,185</b>
折舊	46,606	46,252
核數師酬金	2,080	2,066
壞賬撇銷	-	5
其他應收賬款之預期信貸虧損撥備(附註14)	582	445
有關租賃物業之其他收費	19,778	17,349
未計入租賃負債計量之租賃付款(附註20(c))	1,396	2,185
物業、廠房及設備減值(附註(c))	-	2,000
出售物業、廠房及設備之收益(附註5(b))	-	(8)
註銷聯營公司之收益(附註5(b))	-	(137)
證券買賣之已變現虧損／(收益)淨額(附註5(a))	79	(203)
匯兌(收益)／虧損淨額(附註5(b))	(52)	42
終止租賃之虧損(包括零港元之最終付款 (二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日 止期間：5,300,000港元)及零港元修復成本之抵銷(二零 二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間： 493,000港元)(附註(c)及20)	-	2,860
來自出租人Covid-19相關之租金減免(附註20)	(720)	(6,997)

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 7. 除所得稅前虧損(續)

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可於未來年度減低其對退休金計劃的供款(二零二一年：無)。
- (b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自香港政府「保就業」計劃之政府補助2,757,000港元及946,000港元分別計入綜合收益表之「銷售及分銷支出」以及「一般及行政支出」。並無有關該等補助之未達成條件或或然事件。
- (c) 該等金額已計入綜合收益表之「其他經營支出淨額」內。

### 8. 所得稅開支

由於本年度／期間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。

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
即期稅項		
— 香港	—	—
— 其他地區	23	15
	23	15

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 8. 所得稅開支(續)

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地之法定稅率計算之除所得稅前虧損之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
除所得稅前虧損	(62,228)	(77,074)
按法定稅率計算之稅項	(10,275)	(12,733)
毋須課稅收入	(4,380)	(3,886)
不可扣稅開支	2,126	3,069
未確認之稅項虧損	13,262	15,065
其他	(710)	(1,500)
	23	15

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為2,076,000,000港元(二零二一年：1,995,838,000港元)，該稅項虧損可無限期供本公司及其若干附屬公司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，故此等虧損並未被確認為遞延稅項資產。

### 9. 股息

董事會並無建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間之股息。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 10. 本公司股權持有人應佔每股虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股基本虧損乃根據本年度本公司股權持有人應佔虧損59,038,000港元及年內已發行普通股加權平均數1,313,962,560股計算。

二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間之每股基本虧損乃根據該期間本公司股權持有人應佔虧損75,880,000港元及普通股加權平均數1,246,723,956股計算。用於計算二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間每股基本虧損之已發行普通股加權平均數已作出調整，以反映本公司之附屬公司於期內持有之庫存股份數目67,238,604股。

由於截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間本集團並無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 11. 董事及行政總裁以及薪酬最高之五位人士之酬金

本年度／期間根據上市規則、《公司條例》第383(1)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：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
袍金	684	640
其他酬金：		
— 薪金、津貼及其他福利	-	2,349
	<b>684</b>	<b>2,989</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及行政總裁以及薪酬最高之五位人士之酬金(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
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
<i>執行董事</i>				
林博士	-	-	-	-
蘇女士*	-	-	-	-
禹來博士	-	-	-	-
	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>				
戴德豐博士	216	-	-	216
<i>獨立非執行董事</i>				
余亮暉先生	156	-	-	156
袁寶玉先生	156	-	-	156
鍾振雄先生	156	-	-	156
	468	-	-	468
	684	-	-	684



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及行政總裁以及薪酬最高之五位人士之酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利 千港元	退休金供款 千港元	總額 千港元
<b>二零二一年三月一日至</b>				
<b>二零二一年十二月三十一日止期間</b>				
<b>執行董事</b>				
林博士(於二零二一年六月九日獲委任)	-	-	-	-
蘇女士*(於二零二一年六月九日獲委任)	-	-	-	-
禹來博士(於二零二一年六月九日獲委任)	-	-	-	-
陳曙鍵先生(於二零二一年六月九日 獲委任及於二零二一年八月十日辭任)	-	-	-	-
馬景煊先生(「馬先生」)** (於二零二一年六月十一日調任)	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
戴德豐博士(於二零二一年六月九日獲委任)	121	-	-	121
陳文衛先生(於二零二一年六月四日辭任)	28	13	-	41
馬先生**(於二零二一年六月十一日調任 及於二零二一年七月一日辭任)	67	2,262	-	2,329
	216	2,275	-	2,491
<b>獨立非執行董事</b>				
余亮暉先生(於二零二一年六月九日獲委任)	88	-	-	88
袁寶玉先生(於二零二一年六月九日獲委任)	88	-	-	88
鍾振雄先生(於二零二一年六月九日獲委任)	88	-	-	88
馬景榮先生(於二零二一年七月一日辭任)	37	17	-	54
羅啟堅先生(於二零二一年七月十五日辭任)	41	19	-	60
Peter Tan先生(於二零二一年七月十五日 辭任)	41	19	-	60
劉偉良先生(於二零二一年七月十五日辭任)	41	19	-	60
	424	74	-	498
	640	2,349	-	2,989

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及行政總裁以及薪酬最高之五位人士之酬金(續)

\* 蘇女士自二零二一年六月十一日起獲委任為本公司之行政總裁。

\*\* 馬先生自二零二一年六月十一日起不再擔任本公司之行政總裁。

除以上披露之董事薪酬外，林博士及蘇女士從直接控股公司收取薪酬，其中部分乃就彼等向本公司及其附屬公司提供之服務而支付。並無對有關款項作出分攤，原因是董事認為將此款項於彼等向本集團所提供的服務與彼等向本公司直接控股公司所提供的服務之間作出分攤乃不切實際。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無向任何董事支付酬金以作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：無)。

本年度／期間並無有關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零位為本公司董事(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：薪酬最高之五位人士中一位為本公司董事，彼之薪酬載於上列之董事及行政總裁酬金內)。五位(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：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：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
薪金、津貼及其他福利	6,870	2,445
退休金供款	63	45
	<b>6,933</b>	<b>2,490</b>

	人數	
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間
酬金分佈：		
零－1,000,000港元	4	3
1,000,001港元－1,500,000港元	–	1
4,000,001港元－4,500,000港元	1	–

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 12. 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
<b>成本或估值</b>								
於二零二二年一月一日	22,799	17,894	58,159	98,852	167,201	286,441	453,642	552,494
添置	-	276	1,162	1,438	-	-	-	1,438
租賃變更	-	-	-	-	-	1,386	1,386	1,386
租賃終止	-	-	-	-	-	(29,756)	(29,756)	(29,756)
撤銷	-	(2,030)	(18,465)	(20,495)	-	-	-	(20,495)
重估調整	(177)	-	-	(177)	(1,298)	-	(1,298)	(1,475)
重估時撥回	(903)	-	-	(903)	(6,622)	-	(6,622)	(7,525)
於二零二二年十二月三十一日	21,719	16,140	40,856	78,715	159,281	258,071	417,352	496,067
<b>累計折舊及減值</b>								
於二零二二年一月一日	-	17,827	58,082	75,909	-	212,594	212,594	288,503
折舊	903	36	290	1,229	6,622	38,755	45,377	46,606
租賃終止	-	-	-	-	-	(29,756)	(29,756)	(29,756)
撤銷	-	(2,030)	(18,465)	(20,495)	-	-	-	(20,495)
重估時撥回	(903)	-	-	(903)	(6,622)	-	(6,622)	(7,525)
於二零二二年十二月三十一日	-	15,833	39,907	55,740	-	221,593	221,593	277,333
<b>賬面淨值</b>								
於二零二二年十二月三十一日	21,719	307	949	22,975	159,281	36,478	195,759	218,734

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 12. 物業、廠房及設備(續)

	自有資產				使用權資產			
	樓宇 千港元	傢俬、 裝置、 設備及汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總額 千港元	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	總額 千港元	總額 千港元
<b>成本或估值</b>								
於二零二一年三月一日	20,703	18,596	73,006	112,305	151,826	256,200	408,026	520,331
添置	-	81	-	81	-	-	-	81
租賃變更	-	-	-	-	-	63,745	63,745	63,745
租賃終止	-	-	-	-	-	(33,504)	(33,504)	(33,504)
撇銷	-	(783)	(14,847)	(15,630)	-	-	-	(15,630)
重估調整	2,722	-	-	2,722	19,964	-	19,964	22,686
重估時撥回	(626)	-	-	(626)	(4,589)	-	(4,589)	(5,215)
於二零二一年十二月三十一日	22,799	17,894	58,159	98,852	167,201	286,441	453,642	552,494
<b>累計折舊及減值</b>								
於二零二一年三月一日	-	18,596	72,911	91,507	-	197,775	197,775	289,282
折舊	626	6	18	650	4,589	41,013	45,602	46,252
減值	-	8	-	8	-	1,992	1,992	2,000
租賃終止	-	-	-	-	-	(28,186)	(28,186)	(28,186)
撇銷	-	(783)	(14,847)	(15,630)	-	-	-	(15,630)
重估時撥回	(626)	-	-	(626)	(4,589)	-	(4,589)	(5,215)
於二零二一年十二月三十一日	-	17,827	58,082	75,909	-	212,594	212,594	288,503
<b>賬面淨值</b>								
於二零二一年十二月三十一日	22,799	67	77	22,943	167,201	73,847	241,048	263,991

倘租賃土地及樓宇按歷史成本法列賬，有關賬面淨值將為如下：

	於二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於二零二一年 十二月 三十一日 千港元
成本	50,769	50,769
累計折舊	(28,259)	(27,243)
<b>賬面淨值</b>	<b>22,510</b>	<b>23,526</b>

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面金額總值為181,000,000港元(二零二一年：190,000,000港元)之租賃土地及自有樓宇已抵押予銀行，作為其給予本集團銀行借貸之抵押品(附註23(a))。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 12. 物業、廠房及設備(續)

#### 物業、廠房及設備之減值評估

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。各現金產生單位的可收回金額已按使用價值或公平值減出售成本(以較高者為準)釐定。

根據使用價值計算，已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內將自有資產及若干使用權樓宇之賬面值分別撇減零港元及零港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：8,000港元及822,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，該等自有資產及使用權樓宇之可收回金額合計為61,674,000港元(二零二一年：100,318,000港元)。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10.9%(二零二一年：10.7%)釐定。

此外，管理層亦根據獨立合資格專業估值師嘉漫(香港)有限公司及方程評估有限公司進行之估值，使用公平值減出售成本估計若干使用權樓宇之可收回金額。根據該等使用權樓宇之公平值減出售成本，已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內將該等使用權樓宇之賬面值撇減零港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：1,170,000港元)。公平值計量獲歸類為第三級。於二零二二年十二月三十一日，此等使用權樓宇之可收回金額合共為23,765,000港元(二零二一年：10,382,000港元)。

以下為使用權樓宇估值中使用之估值技術及主要輸入值概要：

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(每平方呎及每月)	44港元至66港元(二零二一年：30港元至69港元)
	貼現率	10.4%(二零二一年：9.6%)

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 12. 物業、廠房及設備(續)

#### 重估租賃土地及自有樓宇(續)

本集團之租賃土地及自有樓宇乃根據獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司進行之估值於二零二二年十二月三十一日重估為181,000,000港元(二零二一年：190,000,000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、地點及租賃期方面之差異而作出之調整。截至二零二二年十二月三十一日止年度，上述重估產生之重估虧絀1,475,000港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：盈餘22,686,000港元)已於其他全面收益中確認。

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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團租賃土地及自有樓宇之公平值透過使用重大不可觀察輸入值進行估計，且公平值計量獲歸類為第三級。

租賃土地及自有樓宇之賬面值及公平值對賬：

	自有樓宇 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
於二零二一年三月一日	20,703	151,826	172,529
折舊	(626)	(4,589)	(5,215)
於二零二一年十二月三十一日之重估盈餘	2,722	19,964	22,686
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	22,799	167,201	190,000
折舊	(903)	(6,622)	(7,525)
於二零二二年十二月三十一日之重估虧絀	(177)	(1,298)	(1,475)
於二零二二年十二月三十一日	21,719	159,281	181,000

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 12. 物業、廠房及設備(續)

#### 重估租賃土地及自有樓宇(續)

以下為估值租賃土地及自有樓宇時所使用之主要輸入值概要：

本集團持有之租賃土地及自有樓宇	重大不可觀察輸入值	範圍	
		於二零二二年 十二月三十一日	於二零二一年 十二月三十一日
於香港之工業物業(於二零二二年十二月三十一日：177,200,000港元(於二零二一年十二月三十一日：185,800,000港元))	根據可比交易確定之每平方米採用價格(港元)	6,200至6,700	6,500至7,100
	針對可變狀況及位置之調整系數	78%至86%	82%至90%
於香港之兩個停車位(於二零二二年十二月三十一日：3,800,000港元(於二零二一年十二月三十一日：4,200,000港元))	根據可比交易確定之每個車位採用價格(千港元)	1,500至2,600	1,700至2,600
	針對可變狀況及位置之調整系數	84%至93%	86%至94%

每平方米／停車位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)。

### 13. 按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	4,041	3,807

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 14. 預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產

	附註	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
應收Win Dynamic送贈	36	175,428	159,315
預付款項、按金及其他應收賬款	(a)	42,537	36,233
其他資產	(b)	4,421	4,421
減：預期信貸虧損撥備	(c), 36	(1,027)	(445)
		221,359	199,524
減：分類為即期部分之款項		(33,771)	(27,466)
分類為非即期部分之款項		187,588	172,058

附註：

(a) 預付款項、按金及其他應收賬款

預付款項、按金及其他應收賬款主要包括租金按金31,939,000港元(二零二一年：32,640,000港元)、有關客戶使用信用卡結算之銷售的應收信用卡公司款項1,546,000港元(二零二一年：1,086,000港元)及關連公司貸款之預付利息7,332,000港元(二零二一年：無)。

於報告期末，根據發票日期，應收信用卡公司款項之賬齡為一個月內。本集團於各報告日期通過考慮已公佈信貸評級的可比公司之違約可能性進行減值分析。倘無法識別具有信貸評級的可比公司，預期信貸虧損通過參考本集團過往虧損記錄使用虧損率法進行估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及預測未來經濟狀況。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團估計其他應收賬款之虧損率屬微乎其微，並無作出任何減值。



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 14. 預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產(續)

附註：(續)

#### (b) 其他資產

其他資產指分類為無形資產的會所債券投資2,421,000港元(二零二一年：2,421,000港元)及按公平值透過損益列賬之金融資產2,000,000港元(二零二一年：2,000,000港元)。無形資產被視為具有無限使用年期，並按成本減任何減值虧損列值。截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：無)。

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

#### (c) 預期信貸虧損撥備

進一步詳情載於綜合財務報表附註32。

### 15. 存貨

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
製成品	29,373	34,401

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就過往年度撇減之存貨撥回2,257,000港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：1,607,000港元)，原因是本集團已將有關貨品售予客戶。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 16. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
上市投資－按公平值	2,181	3,432
其他投資－按報價	1,382	2,309
	<b>3,563</b>	<b>5,741</b>

以上投資於二零二二年及二零二一年十二月三十一日分類為按公平值透過損益列賬之金融資產，原因為該等投資為持作買賣。

於報告期末，公平值合共為2,181,000港元(二零二一年：3,432,000港元)之持作買賣投資已抵押予銀行，作為其給予本集團銀行借貸之抵押品(附註23(a))。

### 17. 現金及銀行結存

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
庫存現金及銀行存款	98,188	54,092

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497,000港元(二零二一年：916,000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1日至3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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 18. 被歸類為持作買賣之資產

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
非上市投資	-	26,646

本集團於二零二二年一月與獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售其中一項非上市投資項目合共12,202,422股股份。本集團已分別於二零二二年二月十四日以33,629,000新台幣（「新台幣」）（相當於9,377,000港元）之代價完成出售3,979,764股股份及於二零二二年七月二十五日以69,482,000新台幣（相當於18,239,000港元）之代價完成出售8,222,658股股份。

該項非上市投資先前被分類為按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資，已於二零二一年十二月三十一日被重新分類至被歸類為持作買賣之資產，並在綜合財務狀況表中單獨呈列。

### 19. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
即期至三個月	25,425	33,377
四至六個月	378	348
七至十二個月	280	383
超過一年	1,760	1,449
	27,843	35,557

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 20. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之店舖。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。租賃店舖之租期一般介乎0.75至3年（二零二一年：介乎0.42至9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／期內變動已披露於綜合財務報表附註12。

#### (b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年／期內變動如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
於年／期初	94,415	114,148
年／期內確認之累增利息(附註6)	5,393	7,099
付款	(60,917)	(76,315)
租賃變更(附註12)	1,386	63,745
租賃終止	-	(7,265)
來自出租人Covid-19相關之租金減免(附註7)	(720)	(6,997)
於年／期末	39,557	94,415
分析為：		
— 一年內	28,718	54,859
— 第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,839	39,556
於年／期末之賬面值	39,557	94,415
減：即期部分	(28,718)	(54,859)
非即期部分	10,839	39,556

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 20. 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債(續)

租賃負債之到期日分析已披露於綜合財務報表附註32。

於二零二二年十二月三十一日，39,557,000港元之租賃負債(二零二一年：94,415,000港元)實際上以有關的相關資產作抵押，原因是倘本集團拖欠還款，租賃資產之權利會返還出租人。

##### (c) 於綜合收益表確認之金額

於綜合收益表扣除／(計入)之租賃相關金額如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
租賃負債利息(附註6)	5,393	7,099
使用權資產之折舊(附註12)	45,377	45,602
使用權資產之減值(附註12)	-	1,992
終止租賃之虧損(包括零港元(二零二一年 三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間： 5,300,000港元)之最終付款及零港元修復成本之 抵銷(二零二一年三月一日至二零二一年十二月 三十一日止期間：493,000港元))(附註7)	-	2,860
短期租賃相關開支	-	2
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)	1,396	2,183
來自出租人Covid-19相關之租金減免(附註7)	(720)	(6,997)
	<b>51,446</b>	<b>52,741</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 20. 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (d) 現金流出總額

租賃現金流出總額已披露於綜合財務報表附註27(b)。

##### (e) 租賃活動之詳情

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團訂立了以下店舖租賃。

使用權資產類型	使用權資產於	租賃數目	剩餘租賃期範圍	詳情
	財務報表計入 以下項目			
店舖	使用權資產計入「物業、 廠房及設備」項下之樓宇 中	3 4)	0.2至2年 (二零二一年： 0.45至3年)	<ul style="list-style-type: none"><li>合約結束後並無續訂租賃之選擇權</li><li>其中一份合約包含營業額租金，就每個曆月而言，倘每月銷售總營業額超過每月基本租金，便須予支付</li></ul>

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排分租部分地區的若干物業，該等安排初步為期2年，設有選擇權，可於到期日或本集團與相關承租共同協定之日期續訂租賃期。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認租金收入421,000港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：631,000港元)，有關詳情載於綜合財務報表附註5(a)。於二零二二年十二月三十一日，本集團根據與承租人訂立之不可撤銷經營租賃在未來期間應收的未貼現分租款項零港元(二零二一年：90,000港元)為屬於一年內。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 21. 保險合約負債

#### (a) 人壽保險合約負債

	附註	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
人壽儲備	(i)	1,026	1,046
賠償撥備	(ii)	128	128
		<b>1,154</b>	<b>1,174</b>

附註：

(i) 人壽儲備分析如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
於年／期初	1,046	1,078
年／期內減少	(20)	(32)
於年／期末	<b>1,026</b>	<b>1,046</b>

(ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間，人壽保險合約賠償撥備並無變動。

#### (b) 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。

## 21. 保險合約負債(續)

### (b) 條款及條件(續)

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。

### (c) 主要假設

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

相對敏感的負債評估主要假設如下：

#### 死亡率

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

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

#### 貼現率

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



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 21. 保險合約負債(續)

#### (c) 主要假設(續)

##### 貼現率(續)

貼現率減少將增加保險負債價值，從而減少股東的溢利。

### 22. 按金、應計費用及其他應付賬款

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
應計及其他應付賬款	22,387	23,797
已收取按金	789	901
應付利息	1,992	—
員工成本撥備	914	1,063
修復成本撥備	7,764	10,955
	33,846	36,716
減：分類為即期部分之款項	(26,726)	(32,053)
	7,120	4,663

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 23. 銀行借貸、其他貸款及關連方貸款

#### (a) 銀行借貸

	於二零二二年十二月三十一日			於二零二一年十二月三十一日		
	實際利率 %	到期日	千港元	實際利率 %	到期日	千港元
	香港銀行 同業拆息 ([HIBOR])			HIBOR+		
有抵押銀行借貸	+1.5	二零二三年	140,979	1.5	二零二二年	144,508
				於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元	
分析為：						
— 於一年內或按要求				140,979	144,508	

銀行借貸包括18,979,000港元(二零二一年：22,508,000港元)實際利率為HIBOR加1.5%(二零二一年：HIBOR加1.5%)之應付票據。應付票據之到期日一般為120日(二零二一年：120日)。

於二零二二年十二月三十一日，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84,276,000港元(二零二一年：102,153,000港元)之銀行結存及定期存款抵押；
- (ii) 本集團公平值合共為2,181,000港元(二零二一年：3,432,000港元)之有價證券抵押(附註16)；及
- (iii) 本集團賬面值合共為181,000,000港元(二零二一年：190,000,000港元)之租賃土地及自有樓宇按揭(附註12)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 23. 銀行借貸、其他貸款及關連方貸款(續)

#### (b) 其他貸款

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
其他貸款	2,795	2,740
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分之 款項	(2,247)	(2,203)
分類為非即期部分之款項	548	537
分析為：		
－ 於一年內或按要求	2,247	2,203
－ 於第二年	548	537
	2,795	2,740

於二零二二年十二月三十一日，其他貸款為無抵押、按年利率2%（二零二一年：2%）計息並須按要求償還，毋須於報告期末後未來12個月內償還之548,000港元（二零二一年：537,000港元）款項除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 23. 銀行借貸、其他貸款及關連方貸款(續)

#### (c) 同系附屬公司貸款

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

根據偉祿貸款，本公司已於二零二一年五月十日以偉祿融資服務為受益人簽立擔保文件(「偉祿擔保文件」)，當中(i)以本公司之固定財產及資產作第一固定抵押；及(ii)以本公司之業務和所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押，惟受限於該融資(定義見二零二一年綜合財務報表附註18(b))項下而貸款人(定義見二零二一年綜合財務報表附註18(b))並無履行及／或解除之擔保文件。

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

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

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

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

於二零二一年十二月三十一日，偉祿貸款之賬面金額為104,000,000港元。偉祿貸款已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內悉數償還。

## 23. 銀行借貸、其他貸款及關連方貸款(續)

### (d) 直接控股公司貸款

於二零二一年六月十一日，本集團自偉祿獲得一筆上限為40,000,000港元之過渡貸款融資，用作額外營運資金。該貸款按HIBOR加年利率1.75%計息、為無抵押並須於提取後兩個月償還。於二零二一年八月十日，該貸款之條款經修訂而融資額度為100,000,000港元(「補充貸款」)。

補充貸款按年利率8.2%(二零二一年：8.2%)計息、為無抵押並須於二零二三年八月十日(二零二一年：二零二二年八月十日)或之前償還。於二零二二年十二月三十一日，補充貸款之賬面金額為73,263,000港元(二零二一年：55,000,000港元)。

### (e) 關連方貸款

於二零二二年三月二十一日，一間關連公司(林博士及蘇女士分別擁有70%及30%股權)與本公司訂立貸款安排協議，據此，該關連公司已同意提供最多200,000,000港元為期36個月的貸款安排以支援本集團之營運。

該貸款為無抵押、按HIBOR加年利率5%計息，並須於提取後之六個月償還。貸款本金於償還後可以重新提取。於二零二二年十二月三十一日，關連方貸款之賬面金額為187,000,000港元(二零二一年：無)。

## 24. 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，在與員工服務年期相關的期間內支付一筆相當於應付最後薪金之50%的固定退休金款項。

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。該計劃受信託規管，受公司信託人管理，所持有的資產與本集團資產單獨分開。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 24. 退休金計劃資產(續)

信託人及本集團定期審核投資策略及資金狀況。於二零二二年十二月三十一日，投資產品組合為由31%(二零二一年：36%)權益及69%(二零二一年：64%)債務工具混合而成。

該計劃受利率風險、投資風險及薪金風險的影響。

最近期之釐定該計劃定額福利責任之現值的精算估值乃由獨立合資格專業精算師韜睿惠悅香港有限公司於二零二二年十二月三十一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：

	於 二零二二年 十二月 三十一日	於 二零二一年 十二月 三十一日
貼現率	3.7%	1.2%
預計薪金增長率	2.0%	2.0%

精算估值顯示計劃資產於二零二二年十二月三十一日的市場價值為35,591,000港元(二零二一年：42,776,000港元)，而該等資產的精算價值佔合資格僱員應得福利的286%(二零二一年：217%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 24. 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		定額福利 責任淨值	
	比率上升 %	(減少)/增加 千港元	比率下降 %	增加/(減少) 千港元
於二零二二年十二月三十一日				
貼現率	0.25	(142)	(0.25)	157
長期薪金增長率	0.25	148	(0.25)	(145)
於二零二一年十二月三十一日				
貼現率	0.25	(269)	(0.25)	250
長期薪金增長率	0.25	243	(0.25)	(237)

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 24. 退休金計劃資產(續)

(c) 於綜合收益表確認有關計劃的總支出如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
現有服務成本	496	1,115
利息收入淨額	(279)	(107)
退休金計劃成本淨額	217	1,008

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：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
於年／期初	19,675	38,095
現有服務成本	496	1,115
利息成本	213	192
精算收益	(2,724)	(3,819)
已付福利	(5,229)	(15,908)
於年／期末	12,431	19,675



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 24. 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：

	計入/(扣除)綜合收益表的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收入/(虧損)					於 二零二二 年十二月 三十一日 千港元	
	於 二零二二 年一月一 日 千港元	服務成本 千港元	利息收入/ (支出)淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	已付福利 千港元	計劃資產回報 (不包括計入 利息支出淨額 的金額) 千港元	因統計假設 變更而作出的 精算修訂 千港元	因財務假設 變更而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元		計入其他全面 收益的小計額 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止 年度											
定額福利責任	(19,675)	(496)	(213)	(709)	5,229	-	(4)	1,831	897	2,724	(12,431)
計劃資產公平值	42,776	-	492	492	(5,229)	(2,448)	-	-	-	(2,448)	35,591
福利資產/(負債)	23,101	(496)	279	(217)	-	(2,448)	(4)	1,831	897	276	23,160

	計入/(扣除)綜合收益表的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收入/(虧損)					於 二零二一 年十二月 三十一日 千港元	
	於 二零二一 年三月一 日 千港元	服務成本 千港元	利息收入/ (支出)淨額 千港元	計入收益表 的小計額 千港元	已付福利 千港元	計劃資產回報 (不包括計入 利息支出淨額 的金額) 千港元	因統計假設 變更而作出的 精算修訂 千港元	因財務假設 變更而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元		計入其他全面 收益的小計額 千港元
二零二一年三月一日至二零二一 年十二月三十一日止期間											
定額福利責任	(38,095)	(1,115)	(192)	(1,307)	15,908	-	(1)	499	3,321	3,819	(19,675)
計劃資產公平值	57,680	-	299	299	(15,908)	705	-	-	-	705	42,776
福利資產/(負債)	19,585	(1,115)	107	(1,008)	-	705	(1)	499	3,321	4,524	23,101

(f) 計劃資產總值公平值的主要類別如下：

	於 二零二二 年十二月 三十一日	於 二零二一 年十二月 三十一日
於活躍市場報價之股本工具	31%	36%
債務工具－按報價	69%	64%
總計	100%	100%

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 24. 退休金計劃資產(續)

(g) 未來數年定額福利計劃預期注資情況如下：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
未來12個月內	-	-

於二零二二年十二月三十一日，定額福利責任於報告期末之平均持續時間為4.8年(二零二一年：5.0年)。

(h) 除上文所披露者外，以下資料乃根據上市規則規定而另行提供：

本集團已按獨立合資格專業精算師Wing Lui女士(英格蘭精算師學會會士)建議及計算之供款比率，使用年屆指定年齡估值法向該計劃作出供款。最近期持續資金評估及償債資金評估已於二零二三年一月一日進行，資產之市值為35,591,000港元，資金水平分別為268%及375%。根據於二零二三年一月一日的應計資金狀況，該計劃已悉數供款。估值中已假設年利率為2.5%及薪金增長率為每年2%。

### 25. 股本

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
已發行並已繳足：		
1,313,962,560股普通股	469,977	469,977

本公司之股本於本年度／期間概無任何變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 25. 股本 (續)

於二零二一年二月二十八日，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 (統稱「先施公司」) 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。

於二零二一年五月，先施公司接納要約 (附註37)。先施公司持有之全部260,443,200股普通股股份已提交予偉祿，以換取約102,484,000港元之現金。該項交易按股權交易入賬而庫存股份已減少約130,221,000港元。因此，非控股權益已增加約17,973,000港元而一般及其他儲備已減少約45,710,000港元。

### 26. 虧絀

於本年度及上年度，本集團虧絀金額及其變動載於綜合權益變動表。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 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	銀行借貸 千港元	其他貸款 千港元	同系附屬 公司貸款 千港元	直接控股 公司貸款 千港元	關連方貸款 千港元
於二零二一年三月一日	114,148	162,679	153,293	-	-	-
<b>融資現金流量：</b>						
所得款項	-	130,873	-	152,000	55,000	-
償還款項	(69,216)	(149,044)	(150,553)	(48,000)	-	-
終止租賃的最終付款	(5,300)	-	-	-	-	-
<b>經營現金流量：</b>						
已付利息	(7,099)	(2,098)	(5,288)	(9,365)	(1,869)	-
<b>非現金：</b>						
租賃變更	63,745	-	-	-	-	-
租賃終止	(7,265)	-	-	-	-	-
利息支出	7,099	2,098	5,288	9,365	1,869	-
終止租賃的最終付款 來自出租人Covid-19 相關之租金減免	5,300 (6,997)	-	-	-	-	-
於二零二一年十二月 三十一日及 二零二二年一月一日	94,415	144,508	2,740	104,000	55,000	-
<b>融資現金流量：</b>						
所得款項	-	185,907	-	50,000	51,000	187,000
償還款項	(55,524)	(189,436)	-	(154,000)	(32,737)	-
<b>經營現金流量：</b>						
已付利息	(5,393)	(4,381)	-	(5,996)	(5,197)	(6,746)
<b>非現金：</b>						
租賃變更	1,386	-	-	-	-	-
利息支出	5,393	4,381	55	5,996	5,197	6,746
來自出租人Covid-19 相關之租金減免	(720)	-	-	-	-	-
於二零二二年 十二月三十一日	39,557	140,979	2,795	-	73,263	187,000

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 27. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 計入綜合現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
經營業務內	6,789	9,284
融資項目內	55,524	74,516
	<b>62,313</b>	<b>83,800</b>

### (c) 非現金交易

本集團進行了以下並無於綜合現金流量表反映之非現金投資及融資項目：

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干租賃合約，當中增加之使用權資產及租賃負債1,386,000港元(二零二一年：63,745,000港元)已於租賃開始日期確認。

### 28. 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：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
不可撤銷信用狀	13,450	13,859
代替物業租賃按金及向供應商所提供之銀行擔保	-	18,229
	<b>13,450</b>	<b>32,088</b>

(b) 有關本集團保險業務的若干不合規事宜引起本公司注意。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無已計提撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 29. 關連方交易

- (a) 除於此等綜合財務報表其他部分披露之交易外，本集團亦於年／期內與關連人士及關連方進行下列重大交易：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
支付予關連公司之管理服務費(附註(i))	-	764
支付予同系附屬公司之專業費用(附註(ii))	349	1,103
同系附屬公司貸款之利息(附註(iii))	5,996	9,365
直接控股公司貸款之利息(附註(iii))	5,197	1,869
關連公司貸款之利息(附註(iii))	6,746	-
向關連公司支付之手續費(附註(iv))	2,250	-
向直接控股公司支付之開支(附註(v))	1,741	-
向直接控股公司出售商品(附註(vi))	262	177
向關連公司出售商品(附註(vii))	24	-
自關連公司購買商品(附註(viii))	79	74
向關連公司支付之銷售佣金(附註(ix))	1,091	-

除支付予關連公司之管理服務費外，該等關連方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易。上市規則第14A章規定之披露事項於本年報「董事會報告書」一節披露。

附註：

- (i) 管理服務費乃按照與由本集團一名關鍵管理人員成員控制的關連公司的合約條款收取。
- (ii) 專業費用為支付同系附屬公司向本集團提供之印刷及財務顧問服務。
- (iii) 利息開支乃按照與同系附屬公司、直接控股公司及關連公司的合約條款支付。詳情分別載於附註23(c)、23(d)及23(e)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 29. 關連方交易(續)

- (a) 除於此等綜合財務報表其他部分披露之交易外，本集團亦於年／期內與關連人士及關連方進行下列重大交易：(續)

附註：(續)

- (iv) 手續費與關連公司貸款有關並按與關連公司訂立之合約條款收取。貸款詳情載於附註23(e)。
- (v) 開支乃就共用辦公室位置按照佔用面積由直接控股公司收取。
- (vi) 商品出售乃按照與直接控股公司的合約條款收取。
- (vii) 商品出售乃按照與由本公司一名董事控制的關連公司的合約條款收取。
- (viii) 商品購買乃按照與由本公司一名董事控制的關連公司的合約條款收取。
- (ix) 銷售佣金乃按照與由本公司一名董事控制的關連公司的合約條款收取。

於二零二二年十二月三十一日，尚未支付同系附屬公司之專業費用(計入按金、應計費用及其他應付賬款)為219,000港元(二零二一年：979,000港元)。

- (b) 本集團主要管理人員酬金：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
短期僱員福利	684	5,100
退休金供款	-	17
	<b>684</b>	<b>5,117</b>

董事及行政總裁酬金之其他詳情載列於綜合財務報表附註11。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 30. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>		
計入預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產之金融資產	208,596	193,124
已抵押銀行結存及存款	84,276	102,153
現金及銀行結存	98,188	54,092
	<b>391,060</b>	<b>349,369</b>
<b>按公平值透過損益列賬之金融資產</b>		
按公平值透過損益列賬之金融資產	3,563	5,741
其他資產	2,000	2,000
	<b>5,563</b>	<b>7,741</b>
<b>按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產</b>		
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	4,041	3,807
被歸類為持作買賣之資產	–	26,646
	<b>4,041</b>	<b>30,453</b>
<b>按攤銷成本列賬之金融負債</b>		
應付賬款	27,843	35,557
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	33,057	35,815
銀行借貸	140,979	144,508
其他貸款	2,795	2,740
同系附屬公司貸款	–	104,000
直接控股公司貸款	73,263	55,000
關連公司貸款	187,000	–
租賃負債	39,557	94,415
	<b>504,622</b>	<b>472,163</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具公平值等級架構

下表載列本集團金融工具之公平值計量等級：

#### 按公平值計量之資產

	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	
於二零二二年十二月三十一日				
按公平值透過其他全面收益 列賬之股本投資	-	-	4,041	4,041
按公平值透過損益列賬 之金融資產	2,181	1,382	-	3,563
其他資產	-	2,000	-	2,000
	<b>2,181</b>	<b>3,382</b>	<b>4,041</b>	<b>9,604</b>
於二零二一年十二月三十一日				
按公平值透過其他全面收益 列賬之股本投資	-	-	3,807	3,807
被歸類為持作買賣之資產	-	-	26,646	26,646
按公平值透過損益列賬 之金融資產	3,432	2,309	-	5,741
其他資產	-	2,000	-	2,000
	<b>3,432</b>	<b>4,309</b>	<b>30,453</b>	<b>38,194</b>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間，就金融資產及負債而言，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。

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及其他資產之公平值乃分別根據基金經理或會所之報價釐定。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 31. 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

金融工具	估值技術	重大不可觀察輸入值
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資及被歸類為持作買賣之資產	市場法	缺乏市場流通性之折讓27.6%(二零二一年: 30.9%)

按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資及被歸類為持作買賣之資產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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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(減少)／增加如下：

	不可觀察輸入值 增加／(減少) %	其他全面收益 (減少)／增加 千港元
於二零二二年十二月三十一日		
缺乏市場流通性之折讓	3	102
	(3)	366
於二零二一年十二月三十一日		
缺乏市場流通性之折讓	3	(800)
	(3)	818

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 31. 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/期內第三級公平值計量結存變動如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
<u>按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資</u>		
於年/期初	3,807	24,237
於其他全面收益確認的公平值變動	234	6,216
轉撥至被歸類為持作買賣之資產	-	(26,646)
於年/期末	4,041	3,807
<u>被歸類為持作買賣之資產</u>		
於年/期初	26,646	-
於其他全面收益確認的公平值變動	970	-
出售	(27,616)	-
轉撥自按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	-	26,646
於年/期末	-	26,646

### 32. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行借貸、其他貸款、關連方(包括同系附屬公司、直接控股公司及關連公司)貸款、已抵押銀行結存及存款、現金及銀行結存以及租賃負債。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，乃自其業務直接產生。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 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借貸及關連公司貸款。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綜合收益表計入／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借貸水平。

於報告期末，倘浮息銀行借貸及關連公司貸款之利率增加／(減少)一百個基點，將會使利息支出出現下列增加／(減少)：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
利息支出增加／減少	3,280	1,445

#### 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。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。

#### 信貸風險

##### 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的最高風險及年／期結階段分析

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)，以及於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的年／期結階段分類。所呈列數額為金融資產的賬面總值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的最高風險及年/期結階段分析(續)

	十二個月 預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
於二零二二年十二月三十一日					
計入預付款項、按金、其他應收賬款及 其他資產之金融資產					
– 正常*	34,195	–	–	–	34,195
– 呆賬*	–	–	175,428	–	175,428
已抵押銀行結存及存款					
– 未逾期	84,276	–	–	–	84,276
現金及銀行結存					
– 未逾期	98,188	–	–	–	98,188
	216,659	–	175,428	–	392,087
於二零二一年十二月三十一日					
計入預付款項、按金、其他應收賬款及 其他資產之金融資產					
– 正常*	34,254	–	–	–	34,254
– 呆賬*	–	–	159,315	–	159,315
已抵押銀行結存及存款					
– 未逾期	102,153	–	–	–	102,153
現金及銀行結存					
– 未逾期	54,092	–	–	–	54,092
	190,499	–	159,315	–	349,814

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

##### 虧損率

以下所列是被認為是「呆賬」的金融資產應用的虧損率。以攤餘成本計量的其他金融資產的虧損率被評估為不重大。

	十二個月 預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		
	第一級	第二級	第三級	簡化方法
於二零二二年十二月三十一日 計入預付款項、按金、其他應收賬 款及其他資產之金融資產 — 呆賬	0.0%	0.0%	0.59%	0.0%

於二零二一年十二月三十一日 計入預付款項、按金、其他應收賬 款及其他資產之金融資產 — 呆賬	0.0%	0.0%	0.28%	0.0%
---	------	------	-------	------

#### 預期信貸虧損撥備變動

本集團其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動情況如下：

	十二個月 預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	簡化方法 千港元	
於二零二一年三月一日	-	-	-	-	-
預期信貸虧損撥備	-	-	445	-	445
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	-	-	445	-	445
預期信貸虧損撥備	-	-	582	-	582
於二零二二年十二月三十一日	-	-	1,027	-	1,027

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 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。

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：

	按要求 或於一年內 千港元	於第二至 第五年 (包括 首尾兩年) 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日			
應付賬款	27,843	—	27,843
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	25,937	7,120	33,057
銀行借貸	150,993	—	150,993
其他貸款	2,292	559	2,851
直接控股公司貸款	79,271	—	79,271
關連公司貸款	206,829	—	206,829
租賃負債	30,688	11,115	41,803
	<b>523,981</b>	<b>18,794</b>	<b>542,775</b>
於二零二一年十二月三十一日			
應付賬款	35,557	—	35,557
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	31,152	4,663	35,815
銀行借貸	147,305	—	147,305
其他貸款	2,247	548	2,795
同系附屬公司貸款	114,400	—	114,400
直接控股公司貸款	59,510	—	59,510
租賃負債	60,222	41,803	102,025
	<b>450,521</b>	<b>47,014</b>	<b>497,535</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

市場風險即持作買賣之投資公平值因股權指數水平及個別證券價值之變動而減少之風險。本集團面對因被歸類為持作買賣之個別投資(附註16)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。

	公平值增加／ (減少) %	除所得稅 前虧損 (減少)／增加 千港元
於二零二二年十二月三十一日		
按公平值透過損益列賬之金融資產	10 (10)	(356) 356
於二零二一年十二月三十一日		
按公平值透過損益列賬之金融資產	10 (10)	(574) 574



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 32. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 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。於報告期末，概無未償還人壽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銀行借貸、其他貸款、關連方貸款、租賃負債及本公司股權持有人應佔權益(包括股本及虧絀／儲備)。本集團根據負債比率監控資金。負債比率乃根據銀行借貸、其他貸款、關連方(包括同系附屬公司、直接控股公司及關連公司)貸款及租賃負債總額及權益總額計算。

於報告期末的負債比率如下：

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
銀行借貸	140,979	144,508
其他貸款	2,795	2,740
同系附屬公司貸款	–	104,000
直接控股公司貸款	73,263	55,000
關連公司貸款	187,000	–
租賃負債	39,557	94,415
負債總額	443,594	400,663
權益總額	174,919	237,227
負債比率	254%	169%

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 33. 本公司財務狀況表

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	14,047	30,030
於附屬公司權益	135,664	73,396
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	799	799
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產	186,128	170,598
退休金計劃資產	20,319	20,119
	<b>356,957</b>	<b>294,942</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	29,373	34,401
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產	31,494	25,169
已抵押存款	46,004	64,813
現金及銀行結存	7,776	12,366
	<b>114,647</b>	<b>136,749</b>
被歸類為持作買賣之資產	-	26,646
	<b>114,647</b>	<b>163,395</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	27,794	35,553
租賃負債	6,393	33,904
按金、應計費用及其他應付賬款	13,325	18,598
合約負債	1,321	2,119
銀行借貸	140,979	144,508
同系附屬公司貸款	-	104,000
直接控股公司貸款	73,263	55,000
關連公司貸款	187,000	-
	<b>450,075</b>	<b>393,682</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(335,428)</b>	<b>(230,287)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>21,529</b>	<b>64,655</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 33. 本公司財務狀況表(續)

	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>		
按金、應計費用及其他應付賬款	7,120	4,663
租賃負債	6,937	13,330
	14,057	17,993
<b>資產淨值</b>	7,472	46,662
<b>權益</b>		
股本	469,977	469,977
虧絀(附註)	(462,505)	(423,315)
<b>權益總額</b>	7,472	46,662

林曉輝  
董事

蘇嬌華  
董事

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 33. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備／(虧絀)概要如下：

	一般及 其他儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年三月一日	46,613	11,244	(576,052)	(518,195)
本期間虧損	-	-	(65,755)	(65,755)
本期間其他全面收益：				
－ 定額福利計劃之精算收益	-	-	4,485	4,485
－ 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	-	6,149	-	6,149
應收本公司當時控股股東送贈(附註36)	150,001	-	-	150,001
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	196,614	17,393	(637,322)	(423,315)
本年度虧損	-	-	(40,614)	(40,614)
本年度其他全面收益：				
－ 定額福利計劃之精算收益	-	-	454	454
－ 出售被歸類為持作買賣之資產的收益	-	970	-	970
出售被歸類為持作買賣之資產時解除儲備	-	(16,649)	16,649	-
於二零二二年十二月三十一日	196,614	1,714	(660,833)	(462,505)

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司詳情

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司主要附屬公司詳情如下：

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

<sup>^</sup> 根據中國大陸法律註冊為外商獨資企業。

<sup>#</sup> 根據綜合財務報表附註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。

本公司董事認為上表列出本公司之附屬公司對本期間／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。本公司董事認為，盡列其他附屬公司詳情會造成資料過分冗長。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 34. 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

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
分配至非控股權益之本年度／期間虧損	(2,513)	(795)
分配至非控股權益之本年度／期間其他全面虧損	(386)	(93)
<b>分配至非控股權益之本年度／期間全面虧損總額</b>	<b>(2,899)</b>	<b>(888)</b>
	於 二零二二年 十二月 三十一日	於 二零二一年 十二月 三十一日
非控股權益所持實際股權百分比	43.04%	43.04%
非控股權益於報告期之累計結餘(千港元)	38,008	40,907

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司詳情(續)

#### 先施人壽保險集團(續)

下表說明了先施人壽保險集團之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元
本年度／期間虧損	(5,383)	(1,863)
本年度／期間全面(虧損)／收益總額	(6,573)	23,237
經營業務動用之現金流量淨額	(8,049)	(4,173)
投資項目產生之現金流量淨額	62,269	12,116
融資項目動用之現金流量淨額	(408)	(2,661)
現金及現金等價項目增加淨額	53,812	5,282
	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
流動資產	64,015	70,363
非流動資產	20,424	21,071
流動負債	(1,737)	(2,159)

### 35. 或然負債

#### 前董事提出申索

誠如本公司日期為二零二一年六月十一日之公佈所載，本公司收到本公司之前主席、行政總裁兼董事馬景煊先生代理法律顧問所發出日期為二零二一年六月四日之法定要求償債書(「法定要求償債書」)，根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第327(4)(a)條要求本公司於法定要求償債書送達之日起21日內償還8,244,000港元(聲稱為僱傭合約項下應付馬景煊先生之未支付薪酬)，否則馬景煊先生可提交針對本公司之清盤呈請。

## 35. 或然負債(續)

### 前董事提出申索(續)

誠如本公司日期為二零二一年六月二十三日之公佈所披露，本公司已就法定要求償債書尋求法律意見，並獲告知法定要求償債書屬無效。本公司亦獲告知馬景煊先生所要求之金額存在真正之爭議。本公司已透過其法律顧問要求馬景煊先生(i)撤回法定要求償債書及(ii)承諾不會依據法定要求償債書對本公司提出任何清盤呈請。

於二零二一年六月二十一日，本公司收到馬景煊先生向勞資審裁處所提交日期為二零二一年六月十七日之申索書(「勞資審裁處申索書」)。根據上述申索書，馬景煊先生就聲稱應由本公司四間附屬公司支付之未付董事袍金及管理費合共約8,244,000港元向本公司提出索償，而有關金額乃與其於法定要求償債書中要求之金額相同。本公司於二零二一年六月二十一日進一步收到馬景煊先生之法律顧問發出之信函，指於勞資審裁處作出裁定前，馬景煊先生將不會就法定要求償債書載列之所聲稱未獲支付之薪酬向本公司提出清盤呈請。

勞資審裁處已於二零二一年七月八日及二零二一年十一月一日就勞資審裁處申索書之申索進行傳召聆訊。馬景煊先生增加了其在勞資審裁處申索書中的索賠，計入本公司欠其於截至二零二二年十二月三十一日止年度的部分未付董事袍金及代替年假權利的款項的額外申索；就本公司的若干附屬公司而言，馬景煊先生亦計入二零二一年三月至六月期間的董事袍金及管理費用以及若干娛樂津貼的申索。

勞資審裁處申索書之索賠其後被移交香港高等法院原訟法庭，其中馬景煊先生將上述的額外申索計算在內，申索總額約12,064,000港元，其後已將申索修改為約12,442,000港元。本公司已指示其法律顧問在高等法院就馬景煊先生的申索進行辯護及提出總額約71,600,000港元之反申索。高等法院已進行交換狀書之法律程序，並預期法院將於二零二三年四月作出進一步程序指示。案件尚未排期審訊。



## 36. 訴訟

### 契據及宣稱取消

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic (本公司之當時控股股東) 以本公司為受益人無償簽立一份契據(「該契據」)。根據該契據，Win Dynamic已向本公司不可撤回地承諾，向本公司送贈於其接納有關其持有之所有662,525,276股本公司股份之要約後，預計偉祿會向Win Dynamic支付之款項，有關款項預期約達260,443,000港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)。誠如本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，本公司當時計劃於收到Win Dynamic的送贈後，將其用作本集團之營運資金。

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

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

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

## 36. 訴訟(續)

### 契據及宣稱取消(續)

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

於二零二一年五月十二日,本公司獲偉祿的法律顧問通知,偉祿已於二零二一年五月十日向香港特別行政區高等法院(「法院」)就宣稱取消(「該行為」)向Win Dynamic發出附有申索書註明的傳票(「令狀」)。偉祿向Win Dynamic(其中包括)提出申索,要求Win Dynamic發出特定履約令,規定Win Dynamic立即向本公司支付Win Dynamic為接受要約而投標的本公司股份的所得款項淨額,扣除其應支付的賣方從價印花稅後,總額約260,435,000港元(「WD所得款項」),或法院可能裁定的其他款項。

偉祿於二零二一年五月十一日亦向法院申請對Win Dynamic發出非正審強制令(「強制令申請」)而法院已於二零二一年五月十四日就此進行聆訊。於聽取雙方陳詞後,法院將強制令申請之聆訊押後至待定日期以進行實質性辯論,法院亦授出過渡性臨時禁制令,有關禁制令將一直生效以待就強制令申請作出實質性裁定,其限制Win Dynamic(其中包括)(a)將其位於香港境內之任何資產移出香港,而不論有關資產是否以其本身名義擁有,亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有,但以WD所得款項價值為限,或(b)以任何方式處置、處理或減少其位於香港境內之任何資產之價值,而不論有關資產是否以其本身名義擁有、是否單獨或共同擁有,亦不論Win Dynamic是否宣稱對有關資產擁有實益權益,但以WD所得款項價值為限。

### 36. 訴訟 (續)

#### 契據及宣稱取消 (續)

本公司於二零二一年七月十六日議決就宣稱取消而對Win Dynamic開展法律程序乃符合本公司及其股東之利益。其後，本公司同意加入成為偉祿提起之訴訟之一方。因此，偉祿尋求Win Dynamic同意在有關訴訟中本公司加入成為第二原告人及馬景煊先生成為第二被告人。因此，於二零二一年十月六日，偉祿及Win Dynamic共同地向法院申請(其中包括)(i)准許本公司加入成為第二原告人及馬景煊先生成為第二被告人及(ii)准許就宣稱取消而修訂令狀及申索背書(「合併申請」)。

於二零二一年十一月九日，法院就合併申請發出命令，其中包括，偉祿獲准(i)就該行為，加入本公司為第二原告人及馬景煊先生為第二被告人，及(ii)修改與宣稱取消有關的令狀及申索背書(「合併命令」)。

於二零二一年十一月十五日，偉祿及本公司指示其律師根據合併命令向Win Dynamic及馬景煊先生發出經修訂令狀及經修訂申索書，並於同日將該等檔案送達馬景煊先生。本公司向Win Dynamic及馬景煊先生索賠(其中包括)(i)指定履行該契據令，要求Win Dynamic立即向本公司支付WD款項或法院可能裁定的其他款項，及(ii)宣告該契據有效及具約束力，及馬景煊先生已違反其對本公司的合約及／或受信責任。

馬景煊先生在二零二一年十二月一日送交存檔及送達的經修訂傳訊令狀認收書中，述明他擬就該行為提出抗辯。

Win Dynamic和馬景煊先生已分別於二零二二年一月十八日和二零二二年三月十四日在該行為中提交並送達其抗辯書及反申索。Win Dynamic和馬景煊先生堅稱，(其中包括)偉祿和本公司無權獲得任何針對他們的補救措施。彼等進一步向偉祿及本公司反訴(其中包括)宣告該契據無效及／或不可強制執行，或宣告該契據已由Win Dynamic合法撤銷、取消或撤回，且不具法律效力。

其他詳情於本公司日期為二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日之公佈、日期為二零二一年五月五日偉祿之要約文件(「要約文件」)及本公司日期為二零二一年五月二十日之回應文件(「回應文件」)內披露。

## 36. 訴訟 (續)

### 契據及宣稱取消 (續)

偉祿及本公司已於二零二二年五月十日存檔及送達WD反申索的答覆書和抗辯書，以及於二零二二年六月八日提交及送達馬景煊先生反申索的答覆書和抗辯書。偉祿及本公司堅稱該契據可強制執行及在法律上不能撤銷。

偉祿及本公司已於二零二二年十一月十四日提交及送達其再經修訂申索書。偉祿及本公司堅稱本公司為與偉祿於第二份協議項下的聯合許諾人。該契據屬整體部分之第二份協議旨在使本公司得益，當中包含Win Dynamic一方向本公司給予利益之承諾或許諾，即把WD所得款項或等值款額之利益歸屬予本公司，而該利益須於偉祿成為其控股股東後用作其營運資金。

於二零二二年十二月九日，Win Dynamic已提交並送達其經修訂抗辯書及反申索及和馬景煊先生已提交並送達其經修訂抗辯書及反申索。Win Dynamic及馬景煊先生堅稱該聲稱之第二份協議(即使存在)及該契據為無效或不可強制執行。此外，林博士並無權限於關鍵時間(不論如所聲稱或任何時間)代表本公司行事，而馬景煊先生亦無代表本公司同意本公司會於偉祿成為本公司控股股東後將Win Dynamic所得款項用作營運資金。

偉祿及本公司已於二零二三年二月九日就Win Dynamic之反申索提交及送達其經修訂答覆書及抗辯書，以及就馬景煊先生之反申索提交及送達其經修訂答覆書及抗辯書。偉祿及本公司堅稱林博士就於偉祿成為本公司控股股東後生效之許諾代表本公司行事。

法庭聆訊日期尚未確定。

於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間內，本公司已就該宗訴訟徵詢法律意見，並獲告知(i)該契據可予強制執行，及(ii)本公司對WD所得款項擁有法律及合約權利。因此，WD所得款項於「預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產」項下初步確認為「應收Win Dynamic送贈」，金額為150,001,000港元，乃根據9.66%的信貸調整實際利率釐定的WD所得款項的公平值，並於「一般及其他儲備」項下確認來自本公司當時控股股東的相應應收送贈。

於二零二二年十二月三十一日，應收Win Dynamic送贈之賬面值為174,401,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後)(二零二一年：158,870,000港元(扣除預期信貸虧損撥備445,000港元後))。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團亦確認「其他收入及收益淨額」項下之應收Win Dynamic送贈之推算利息收入16,113,000港元(二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日止期間：9,314,000港元)。

### 37. 自願有條件現金要約

於二零二零年五月十五日，偉祿宣佈一項自願有條件現金要約（須待若干先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實），以收購本公司之全部已發行股份（「要約」）。本公司當時之控股股東Win Dynamic已對偉祿執行不可撤銷承諾，Win Dynamic將提呈或促使提呈其於本公司之所有股份以接納要約。此外，先施公司亦已執行不可撤銷承諾以接納要約（統稱「不可撤銷承諾」）。

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

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

於二零二一年五月七日，偉祿宣佈要約已於所有方面成為無條件。

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

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

於二零二一年七月二十七日，偉祿與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理將擔任偉祿的代理，盡最大努力促使不少於六名承配人按每股配售股份0.59港元的配售價格購買偉祿持有的配售股份。配售於二零二一年七月三十日完成，配售完成後，偉祿持有的股份數目由1,044,695,362股減少至985,471,362股，持股量由約79.51%降至約75.00%已發行股份。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十九日之公告，以及偉祿與本公司於二零二一年七月二十七日及二零二一年七月三十日之聯合公告。

## 五年財務摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 三月一日至 二零二一年 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至二月二十八日/二十九日止年度		
			二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收益	146,516	140,060	177,472	263,312	311,865
除所得稅前虧損	(62,228)	(77,074)	(145,682)	(149,240)	(134,727)
所得稅開支	(23)	(15)	(15)	(13)	(16)
本年度/期間虧損	(62,251)	(77,089)	(145,697)	(149,253)	(134,743)
以下應佔：					
本公司股權持有人	(59,038)	(75,880)	(145,017)	(147,364)	(132,068)
非控股權益	(3,213)	(1,209)	(680)	(1,889)	(2,675)
	(62,251)	(77,089)	(145,697)	(149,253)	(134,743)

## 五年財務摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

	於十二月三十一日		於二月二十八日/二十九日		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
物業、廠房及設備	218,734	263,991	231,049	336,805	27,261
其他非流動資產	214,789	198,966	66,524	63,785	63,197
流動(負債)/資產淨值	(240,097)	(180,974)	(243,678)	(111,951)	14,990
非流動負債	(18,507)	(44,756)	(25,490)	(113,458)	(42,792)
非控股權益	(45,931)	(48,378)	(31,382)	(32,567)	(34,112)
本公司股權持有人應佔權益/(虧絀)	128,988	188,849	(2,977)	142,614	28,544