

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**sincere**先施

**先施有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度之  
末期業績公佈**

先施有限公司(「本公司」)已於二零二一年將其財政年度的結算日期由二月二十八日／二十九日改為十二月三十一日。因此，比較數字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。

本公司董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同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比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		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
	附註		
收益	4(a)	146,516	140,060
銷售成本	6	(64,575)	(65,908)
其他收入及收益淨額	4(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	5	(27,768)	(25,719)
<b>除所得稅前虧損</b>	6	<b>(62,228)</b>	<b>(77,074)</b>
所得稅開支	7	(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	9	<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

	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	<u>(62,251)</u>	<u>(77,089)</u>
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	<u>(62)</u>	<u>—</u>
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	276	4,524
租賃土地及自有樓宇之重估(虧絀)／盈餘 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	(1,475)	22,686
出售被歸類為持作買賣之資產公平值變動	234	6,216
	<u>970</u>	<u>—</u>
	<u>5</u>	<u>33,426</u>
本年度／期間全面虧損總額	<u><u>(62,308)</u></u>	<u><u>(43,663)</u></u>
以下應佔：		
本公司股權持有人	(59,861)	(42,686)
非控股權益	<u>(2,447)</u>	<u>(977)</u>
	<u><u>(62,308)</u></u>	<u><u>(43,663)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

		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
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	218,734	263,991
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資		4,041	3,807
預付款項、按金、其他應收賬款及其他資產		187,588	172,058
退休金計劃資產		23,160	23,101
		<u>433,523</u>	<u>462,957</u>
<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		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		3,563	5,741
已抵押銀行結存及存款	13(a)	84,276	102,153
現金及銀行結存		98,188	54,092
		<u>249,171</u>	<u>223,853</u>
被歸類為持作買賣之資產		–	26,646
		<u>249,171</u>	<u>250,499</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	27,843	35,557
租賃負債	12	28,718	54,859
保險合約負債		1,154	1,174
按金、應計費用及其他應付賬款		26,726	32,053
合約負債		1,321	2,119
銀行借貸	13(a)	140,979	144,508
其他貸款	13(b)	2,247	2,203
同系附屬公司貸款	13(c)	–	104,000
直接控股公司貸款	13(d)	73,263	55,000
關連公司貸款	13(e)	187,000	–
應付稅項		17	–
		<u>489,268</u>	<u>431,473</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年十二月三十一日

		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
流動負債淨額		<u>(240,097)</u>	<u>(180,974)</u>
資產總值減流動負債		<u>193,426</u>	<u>281,983</u>
非流動負債			
按金、應計費用及其他應付賬款		7,120	4,663
其他貸款	13(b)	548	537
租賃負債	12	<u>10,839</u>	<u>39,556</u>
		<u>18,507</u>	<u>44,756</u>
資產淨值		<u><u>174,919</u></u>	<u><u>237,227</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	14	469,977	469,977
虧絀		<u>(340,989)</u>	<u>(281,128)</u>
		<u>128,988</u>	<u>188,849</u>
非控股權益		<u>45,931</u>	<u>48,378</u>
權益總額		<u><u>174,919</u></u>	<u><u>237,227</u></u>

附註：

## 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)。

## 2.1 編製基準 (續)

本初步截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公佈所載有關截至二零二二年十二月三十一日止年度及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的財務資料，並不構成本公司該等年度／期間之法定年度綜合財務報表，但源於該等財務報表。有關根據《公司條例》第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交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財務報表，並將於適當時候呈交截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已就該等年度／期間的財務報表作出報告。

該核數師報告並無保留意見；並載有核數師在不就其報告出具保留意見之情況下，以強調的方式提請使用者注意與持續經營有關的重大不確定性之事項；亦不載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出之陳述。

### 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。

## 2.1 編製基準 (續)

### 持續經營基準 (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。

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，則將須作出調整撇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。

### 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。



## 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。

### 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。

## 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

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：

- 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2022年2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。

### 3. 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。

### 3. 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	<u>147,398</u>	<u>893</u>	<u>32,396</u>	<u>(31,973)</u>	<u>148,714</u>
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)					<u>(22,375)</u>
除所得稅前虧損					(62,228)
所得稅開支					<u>(23)</u>
本年度虧損					<u><u>(62,251)</u></u>

### 3. 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
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)

### 3. 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
	<u>139,271</u>	<u>3,374</u>	<u>29,314</u>	<u>(28,511)</u>	<u>143,448</u>
總計	<u>139,271</u>	<u>3,374</u>	<u>29,314</u>	<u>(28,511)</u>	<u>143,448</u>
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)					<u>(18,620)</u>
除所得稅前虧損					(77,074)
所得稅開支					<u>(15)</u>
本期間虧損					<u><u>(77,089)</u></u>

### 3. 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
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					<u>315,115</u>
資產總值					<u><u>713,456</u></u>
分部負債	183,858	4,585	10,049	(28,511)	169,981
未分配之負債					<u>306,248</u>
負債總額					<u><u>476,229</u></u>
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
	<u>5</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>5</u>

### 3. 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	<u>146,330</u>	<u>196</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>146,516</u>
於二零二二年十二月三十一日 非流動資產	<u>221,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>221,155</u>
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	<u>139,807</u>	<u>181</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>140,060</u>
於二零二一年十二月三十一日 非流動資產	<u>266,412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>266,412</u>

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。



#### 4. 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
來自客戶合約之收益		
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
來自其他來源之收益		
證券買賣之已變現(虧損)/收益淨額	(79)	203
租金收入	421	631
	<u>146,516</u>	<u>140,060</u>

##### 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。

#### 4. 收益、其他收入及收益淨額 (續)

##### (a) 收益 (續)

##### 來自客戶合約之收益 (續)

##### (ii) 履約責任 (續)

##### 客戶積分計劃撥備

履約責任於使用客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。交易價格1,321,000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	<u>2,119</u>	<u>730</u>

4. 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16)	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>

5. 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12)	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>

## 6. 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	<u>(2,257)</u>	<u>(1,607)</u>
銷售成本	<u>64,575</u>	<u>65,908</u>
僱員福利支出(不包括董事及行政總裁酬金)：		
— 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))	<u>(3,703)</u>	<u>—</u>
	<u>36,662</u>	<u>34,185</u>
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	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 物業、廠房及設備減值(附註(c))	1,396	2,185
出售物業、廠房及設備之收益(附註4(b))	—	2,000
註銷聯營公司之收益(附註4(b))	—	(8)
證券買賣之已變現虧損／(收益)淨額(附註4(a))	—	(137)
匯兌(收益)／虧損淨額(附註4(b))	79	(203)
匯兌(收益)／虧損淨額(附註4(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))	—	2,860
來自出租人Covid-19相關之租金減免(附註12)	<u>(720)</u>	<u>(6,997)</u>

## 6. 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。

## 7. 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
	<u>23</u>	<u>15</u>

## 8. 股息

董事會不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。

## 9. 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。

## 10. 物業、廠房及設備

	自有資產 千港元	使用權資產 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			
於年初扣除累計折舊及減值	22,943	241,048	263,991
添置	1,438	–	1,438
租賃變更	–	1,386	1,386
折舊	(1,229)	(45,377)	(46,606)
重估調整	(177)	(1,298)	(1,475)
	<u>22,975</u>	<u>195,759</u>	<u>218,734</u>
於年末扣除累計折舊及減值	<u>22,975</u>	<u>195,759</u>	<u>218,734</u>

## 11. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	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
	<u>27,843</u>	<u>35,557</u>

## 12. 租賃負債

	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5)	5,393	7,099
付款	(60,917)	(76,315)
租賃變更 (附註10)	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6)	(720)	(6,997)
	<u>39,557</u>	<u>94,415</u>
於年／期末		
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
	<u>39,557</u>	<u>94,415</u>
於年／期末之賬面值	39,557	94,415
減：即期部分	(28,718)	(54,859)
	<u>10,839</u>	<u>39,556</u>

### 13. 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」)					
有抵押銀行借貸	<u>+1.5</u>	<u>二零二三年</u>	<u>140,979</u>	<u>HIBOR+1.5</u>	<u>二零二二年</u>	<u>144,508</u>
				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

<u><b>140,979</b></u>	<u><b>144,508</b></u>
-----------------------	-----------------------

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；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。



### 13. 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	<u>(2,247)</u>	<u>(2,203)</u>
分類為非即期部分之款項	<u>548</u>	<u>537</u>
分析為：		
－ 於一年內或按要求	2,247	2,203
－ 於第二年	<u>548</u>	<u>537</u>
	<u>2,795</u>	<u>2,740</u>

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。

#### (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。

### 13. 銀行借貸、其他貸款及關連方貸款 (續)

#### (c) 同系附屬公司貸款 (續)

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。

#### (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）。

## 14. 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	<u>469,977</u>	<u>469,977</u>

本公司之股本於本年度／期間概無任何變動。

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有限公司、先施保險置業有限公司及先施化粧品有限公司（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（定義見二零二一年綜合財務報表附註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。

## 15. 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。

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。

## 15. 或然負債 (續)

### 前董事提出申索 (續)

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。

## 16. 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」)。

## 16. 訴訟 (續)

### 契據及宣稱取消 (續)

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。

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。

## 16. 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。

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存檔及送達馬景煊先生反申索的答覆書和抗辯書。

偉祿及本公司均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。

Win Dynamic和馬景煊先生已分別於二零二二年十二月九日提交並送達其各自的經修訂抗辯書及反申索。



## 16. 訴訟 (續)

### 契據及宣稱取消 (續)

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。

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)。

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一月一日至二零二二年十二月三十一日止財政年度（「二零二二年財政年度」），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）。

## 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）。

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)。

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。

### **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。

## 或然負債及訴訟

除本公佈附註15及16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公佈日期概無發生重大事項。

## 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。

## 獨立核數師報告之摘要

以下為本集團獨立核數師發出之獨立核數師報告摘要：

### 「意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二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。

### 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。」

## 企業管治常規

本公司之企業管治常規乃以上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）中所載之原則為基準。

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。

企業管治守則之守則條文C.1.6訂明，本公司獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會，以更好地瞭解本公司股東的意見。本公司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於二零二二年財政年度內之相關股東大會。

## 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。經對全體董事作出特定查詢後，確認本公司全體董事於二零二二年財政年度內一直遵守標準守則所載之相關準則。

## 致同（香港）會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司之核數師致同（香港）會計師事務所有限公司已就本集團載於本初步業績公佈之二零二二年財政年度之數字與本集團本期綜合財務報表所載數字核對一致。致同（香港）會計師事務所有限公司就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，致同（香港）會計師事務所有限公司並無對本初步業績公佈作出核證聲明。

## 審核委員會

本公司之審核委員會包括本公司獨立非執行董事余亮暉先生、袁寶玉先生及鍾振雄先生。審核委員會已審閱本公司二零二二年財政年度之末期業績（包括綜合財務報表）。

## 股息

董事會不建議派付二零二二年財政年度之股息。

## 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。

## 年報之刊登

本集團載有上市規則規定之相關資料的二零二二年財政年度之年報，將適時於聯交所及本公司網站刊登。

承董事會命  
主席  
林曉輝

香港，二零二三年三月二十八日

於本公佈日期，執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及禹來博士，非執行董事為戴德豐博士，以及獨立非執行董事為余亮暉先生、袁寶玉先生及鍾振雄先生。