

1. 公司資料

在年度內，本集團及其附屬公司的主要業務並無改變，包括經營百貨、物業租賃、物業發展、證券投資及經營餐廳業務。

2. 新訂／修訂香港會計實務準則之影響

以下乃就編製本年度財務報告而言首次生效之新頒佈及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）及相關詮釋，連同有關之主要影響（如適用）概述：

- 會計實務準則第9號（經修訂）：「結算日後事項」
- 會計實務準則第14號（經修訂）：「租賃」
- 會計實務準則第18號（經修訂）：「收入」
- 會計實務準則第26號：「分類報告」
- 會計實務準則第28號：「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29號：「無形資產」
- 會計實務準則第30號：「業務合併」
- 會計實務準則第31號：「資產減值」
- 會計實務準則第32號：「綜合財務報告及投資附屬公司之會計方法」
- 詮釋第12號：「業務合併一日後調整原先所報告之公平價值及商譽」
- 詮釋第13號：「商譽－先前於儲備扣除／計入儲備之商譽及負商譽之持續規定」

該等會計實務準則規定了新的會計核算及披露方式。除了會計實務準則第14號（經修訂）、26號及30號對本集團之會計政策及本財務報告中披露數額產生主要影響概述如下外，其他會計實務準則規定對本財務報告詮釋並無主要影響。

會計實務準則第14號（經修訂）訂明融資及營業租約之出租人及承租人之會計方法基準，及就此所需作出之披露規定。此項會計實務準則對編製財務報告之主要影響在於日後所有不可註銷經營租賃之最低租賃款項乃於財務報告附註31內披露。

會計實務準則第26號訂明分類報告財務資料所應用之原則。該準則要求管理層作出評估，決定本集團之主要風險或回報是基於業務分類，還是基於地區分類，並將其中一種定為主要分類資料報告方式，另一種定為次要分類資料報告方式。該會計實務準則之影響在於需加入重大額外分類資料報告披露內容，詳見財務報告附註4。

2. 新訂／修訂香港會計實務準則之影響（續）

會計實務準則第30號訂明業務合併之處理方法，其中包括釐定收購日期、已收購資產及負債公平價值及經收購產生之商譽或負商譽之處理方法。該會計實務準則規定須於資產負債表非流動資產項下披露日後收購時所產生商譽及負商譽，並規定商譽或負商譽須按其預計可使用年期於損益賬內攤銷或確認。此項會計實務準則對財務報告並無重大影響。詮釋第13號規定因於過往年度收購所產生而仍於儲備扣除之商譽須採用會計實務準則第30號。本集團所採納會計實務準則及詮釋並不構成往年調整，詳見財務報告附註3有關商譽之會計政策。

3. 主要會計政策摘要

編製之基準

本財政報告乃根據香港會計實務準則、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露要求而編製。本財政報告乃按歷史成本常規編製，除了對發展中物業重新估量及證券投資則會進一步解釋如下。

綜合賬項基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司本年度之財務報告連同本集團所佔聯營公司本年度之業績及收購後儲備如下述者。本年度內所收購或出售之附屬公司及聯營公司乃根據各別之收購或出售之生效日期將其業績列入綜合賬項。集團內部主要往來賬項及期末餘額，已在賬項綜合時對抵。

商譽

收購附屬及聯營公司所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團所佔購入資產及負債於收購日期之可確認公平價值。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表中被列為資產及據其預計使用壽命按直線方法攤銷。

於聯營公司，未攤銷之商譽包括在其賬面值內，而不分錄於綜合資產負債表中作為確認資產。

3. 主要會計政策摘要 (續)

商譽 (續)

在往年，因收購產生之商譽於收購當年與綜合儲備撇銷。採用會計實務準則第30號代表了會計政策之變更，自一九八零年，本集團並無發生收購之商譽，管理層認為即使一九八零年之前有商譽之產生，已全部於一九九七年前攤銷完畢。因此，此會計政策之變更不會對集團本年度之財務狀況及過往五年之業績有所影響。

於出售附屬公司或聯營公司時，出售損益之計算乃參照於出售日之資產淨值，其中包括仍未攤銷之商譽及任何有關儲備（如適用）。

資產減值

於各個結算日就下列作出評估：任何資產是否出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度之已於確認之減值虧損可能不再存在或可能已出現減少。如有任何該等現象發生，則就該資產之可收回金額作出估計。資產之可收回金額以使用中資產價值或其出售價兩者之較高者為準。

資產之賬面值超逾其可收回數額時，減值虧損方予確認。當減值虧損根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值虧損於其發生期間之損益賬內扣除。

僅於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時，已於先前確認之減值虧損方可撥回；惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額（扣除任何折舊／攤銷）則不得撥回。

當減值虧損之撥回根據有關會計政策就重估資產列賬時，任何減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬內，除非該資產以重估數額列賬。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接持有超過一半的投票權或一半已發行之股本或擁有董事會半數議席之公司。

本公司於附屬公司之權益按成本價減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策摘要 (續)

聯營公司

聯營公司雖不足成為附屬公司，惟本集團持有其不少於20%附投票權之已發行股本作為長期投資，且對其有顯著影響力。

本集團佔聯營公司收購前之業績及儲備分別包括在綜合損益表及綜合儲備內。本集團佔聯營公司之權益以集團佔之資產淨值不會包括商譽，按權益訂價法，扣除所有減值虧損，列於綜合資產負債表中。

聯營公司之業績按已收股息及應收股息列入本公司之損益賬內。於聯營公司之投資係按董事會估值列報。

若干聯營公司亦持有先施有限公司之股份，在此等情況下，若聯營公司所持有之該等權益對已公佈之本集團業績及儲備有影響，在計算集團所佔損益及儲備時，均經過適當之調整。由於聯營公司獲派先施有限公司之股息，本集團所佔聯營公司之保留溢利亦因此增加。此項增加已列於聯營公司儲備之變動中。

證券投資

- (i) 非上市長期證券投資乃持續性持有及於購入或轉變用途時以書面形式認為長期持有的證券。長期投資證券乃按成本減任何董事認為必要之非暫時性減值後入賬。任何減值數額於損益表中列賬。

非上市長期證券投資乃持續性持有及於購入或轉變用途時以書面形式確定為長期持有的證券。長期投資證券乃按成本減任何價值減損列賬。

當價值減損發生時，該等證券將按董事之估計減至其公平價值，任何價值減損於其發生年度於損益表中列賬。

當於引致長期投資證券減值或報銷的情況終止時，而且有理據支持該情況在可見未來仍然持續，其對比公平價值之漲價只限於從前減值時列賬之數額。

- (ii) 上市證券乃按公平值入賬，公平值乃以結算日個別投資項目所報的市價為基準；公平值如有任何盈虧均會列入當期之損益表內。

3. 主要會計政策摘要 (續)

應收賬款

應收賬款一般已被確認並附有正本發票單據，而賒賬期平均一個月至三個月。本集團已將估計未能悉數收回的賬款撥作呆賬的準備和扣減，壞賬於出現時撤銷。

固定資產及折舊

固定資產(除發展中物業)乃按成本價減去任何減值虧損列賬。資產成本包括其購買成本及將資產達致運作狀況及位置以作其計劃用途所產生的任何直接應計成本。固定資產開始運作後所發生之支出，如保養維修費用，一般於發生時在損益賬中扣除。若在可清楚顯示該等費用引致未來使用固定資產時帶來額外經濟利益，該等費用將被資本化，作為固定資產額外成本。

折舊乃就每項資產之可使用期按下列主要年率以直線法撇銷其原值：

土地	按餘下之租約年期
房產	2%—4%
傢俬、裝置及設備	10%—20%
汽車	16 ² / ₃ %—25%
租用物業裝置	根據租期或使用期，取較短期者。

在損益表中之出售或到期的固定資產盈利或虧損指有關資產銷售所得及賬面值之差額。

投資物業

投資物業為以其具有潛在投資收益擬作長期持有之房地產，而該建築及發展工程經已完成，該等投資物業並無作出折舊撥備，其公開市值乃於每年年結時根據獨立專業估值而定。投資物業因重估而產生之價值變動記入投資物業重估儲備賬，若此儲備之總額不足以抵銷價值之虧蝕，則超出之虧蝕數額撥入損益賬。

於出售一項投資物業時，其就先前估值而變現之投資物業重估儲備之有關部份撥往損益賬。

3. 主要會計政策摘要 (續)

發展中物業

發展中物業按成本值減減值虧損加應得溢利減可預見虧損及應收及已收之賬款入賬。成本值包括此等發展應佔之所有成本，包括撥作資本之融資費用，直至該項發展完成為止，即出售該物業或實際完成，取其較早者。

當預售一發展中物業時，該物業之預售部份之應佔溢利是根據該物業的發展進度並將整項工程的溢利加以分配，其計算方法乃參考於結算日已發生之建築成本和整項工程於完成時的總建築成本，及對不可預見的情況作出適當的準備。

預期在結算日一年內批出入伙紙之預售發展中物業，將列入流動資產。

發展中物業並無作出折舊撥備。

待銷物業

待銷物業，以賬面金額及變現淨值兩者較低者列賬。賬面金額指由年前自土地及房產和發展中物業轉來之成本或估值減除累積折舊淨額。出售物業之收入，在簽訂有法律效力的出售合約時入賬。

借貸成本

因收購／發展資產所直接產生的借貸成本，而該等物業之發展需時頗長以達成預期中之用途或供出售，應予以資本化並列入該等資產的成本中。資本化率乃根據特定借款之應歸成本計算。所有其他借貸成本於其產生期間計入損益賬內。

經營租約

租賃公司保留資產所有權之大部份利益與風險之租約被視作經營租約，以本集團為出租方，以經營租約出租之資產包括在非流動資產內，而以經營租約出租所收取之租金收入按租約之期限以直線法撥入損益表中；以本集團為承租方，以經營租約承租所支付之租金按租約之期限以直線法列入損益表中。

3. 主要會計政策摘要 (續)

退休福利

本集團及其聯營公司為他們本地永久性僱員設立一項無需供款的界定退休福利計劃(「本計劃」)。精算師將定期為本計劃用合理的計算方法來估值,根據此估值來釐定的所需撥款數目在本集團的損益表中扣除。

同時,本集團根據強制性公積金法例參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」),強積金計劃之供款乃按僱員底薪的百分比計算並根據有關規定將供款支付強積金計劃,而有關款項亦在損益表中扣除;而根據強積金計劃,僱員已可即時受到本集團僱主供款的保障。

遞延稅項

遞延稅項乃因編製財務報告及確定收入與支出以作報稅在時間上有所距離而作為一項負債而予以提撥,惟不會於可預見之將來產生實際負債者除外。除非遞延稅項資產能毫無疑問地兌現,否則將不會入賬。

收入確認

當經濟收益有可能歸本集團及本公司所有及收益數額能可靠計算時,收益方會確認,基準如下:

- (a) 買賣證券,於有關合約票據交換時之交易日;
- (b) 利息收入根據所欠之本金及適用之利率,按時間比例列賬;
- (c) 股息收入,於確定股東收取款項之權利時;
- (d) 租金收入,於物業租出之期而以直線法按租期計算;
- (e) 出售貨品所得收入於所有權益之重大風險及回報已轉撥予買方後確認入帳,惟本集團須對該等項目已沒有任何涉及所有權之管理,亦對已售出貨品無任何有效控制權;
- (f) 出售物業,於交換及簽署具法律效力之無條件銷售合約時;

3. 主要會計政策摘要 (續)

收入確認 (續)

- (g) 預售發展中物業所得收入於工程已進展至可合理地確定最終可變現之溢利階段時，以上文「發展中物業」項所述的基準確認入賬；而
- (h) 餐廳業務之收入及於食品及飲品送予顧客時確認。

研究及開發成本

所有研究成本均於產生時自損益帳扣除。

開發新產品項目所產生之支出撥充資本，並只會於項目清楚界定；支出可個別鑒定及可靠計算；有理由肯定項目在技術上可行；及產品具有商業價值時方會遞延計算。並不符合上述標準之產品開發支出均於產生時列作開支。

遞延開發成本均按有關產品之可使用年期以直線法攤銷，而上述可使用年期自產品投產起計三至五年。

外幣賬項

外幣交易按交易日之匯率計算，以外幣標示之資產及負債項目均按結算日之匯率約數折為港幣。一切匯兌盈虧均列入損益賬。

遠期外匯合約按結算日之匯率列值，匯兌差額則在損益賬中處理。

當綜合報表時，海外附屬公司及聯營公司之財務報告將按結算日之匯率約數折為港幣列報，而因折算所產生之差額則列作普通儲備。

有關連人士

若某人有能力直接或間接控制其他人士或對其財務及經營政策決定發揮重大影響力，該等人士將被視作為有關連關係，彼此視對方為有關連人士。若干人士若受同一人士控制或其財務及經營政策決定受同一人士之重大影響時，該等人士亦被定作有關連關係，彼此視對方為有關連人士。有關連人士包括個人或公司。

3. 主要會計政策摘要 (續)

現金等價物

現金等價物指短期及流動性高之投資(此等投資可隨時及在不用通知情況下兌換為可知數額之現金與及於購入起計三個月內到期兌換)再扣除由借出日起計於三個月內償還之銀行貸款。以資產負債分類而言,現金及銀行結存指不受限制運用之資產。

4. 分類資料

本年度採用了會計實務準則第26號,詳見財務報表附註2,本集團以業務分類為主要報表格式,而地區分類為次要報表格式。

本集團按各業務之經營性質及其提供之產品與服務,分別建立及管理。集團內各業務分類代表不同業務策略單位,各自提供不同風險及不同回報之產品與服務。各業務分類摘要如下:

- (a) 百貨業分類包括經營百貨公司,提供廣泛系列之消費品;
- (b) 餐廳業務分類包括經營餐廳及設於百貨公司內之美食廣場;
- (c) 物業租金分類包括出租房地產以賺取租金收入;
- (d) 物業發展分類包括發展及出售物業;
- (e) 證券買賣分類包括買賣香港及海外證券;及
- (f) 公司及其他分類包括公司收入和費用項目。

為釐定本集團之地區分類,收入及業績乃按該業務所屬地列入各地區,同時資產按該資產所屬地列入各地區。

內部銷售之交易為租金收入及倉庫服務收入,其入賬方法分別按直接成本或協議之租金計算。

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表為本集團業務分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料。

	百貨業		餐廳業務		物業租金		物業發展		證券買賣		公司及其他		撇銷		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元														
分類收益：																
銷售予外界顧客	333,455	383,239	24,864	30,059	16,898	46,898	41,430	-	(46,670)	(83,080)	-	-	-	-	369,977	377,116
內部銷售	-	-	-	-	20,375	30,199	-	-	-	-	-	-	(20,375)	(30,199)	-	-
其他收入	72,045	64,735	-	-	-	839	822	-	287	-	-	-	(1,238)	(1,801)	71,916	63,773
出售附屬公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,260	-	-	-	44,260
出售聯營公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,418	-	-	-	76,418	-
總收益	405,500	447,974	24,864	30,059	37,273	77,936	42,252	-	(46,383)	(83,080)	76,418	44,260	(21,613)	(32,000)	518,311	485,149
分類業績	(57,327)	(124,375)	(12,196)	(10,862)	20,278	51,229	593	(2,081)	(53,748)	(90,077)	75,925	43,675	-	-	(26,475)	(132,491)
利息、股息收入及																
未分配之收益															28,444	53,189
未分配之費用															(18,587)	(97,488)
經營虧損															(16,618)	(176,790)
財務成本															(29,669)	(61,757)
應佔聯營公司溢利減虧損															(11,316)	(35,973)
未計入稅項前虧損															(57,603)	(274,520)
稅項															(3,189)	(3,092)
除稅後但未計少數股東權益前虧損															(60,792)	(277,612)
少數股東權益															2,738	8,802
股東應佔日常業務虧損淨額															(58,054)	(268,810)

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	百貨業		餐廳業務		物業租金		物業發展		證券買賣		公司及其他		撤銷		綜合	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	720,468	684,242	7,133	13,930	112,429	177,933	190,263	143,474	520,992	525,957	473	473	(21,613)	(32,000)	1,530,145	1,514,009
未分配之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,501	44,823
聯營公司權益	-	-	-	-	-	771,435	82,459	11,819	-	-	176,965	176,135	-	-	259,424	959,389
計於分類資產內的銀行透支	1,794	-	-	-	-	-	-	146	7,212	4,961	-	-	-	-	9,006	5,107
總資產															1,829,076	2,523,328
分類負債	65,432	95,974	4,239	4,685	2,271	7,619	5,724	9,684	(5,825)	(1,941)	-	-	(21,613)	(32,000)	50,228	84,021
未分配之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453,485	789,328
計於分類資產內的銀行透支	1,794	-	-	-	-	-	-	146	7,212	4,961	-	-	-	-	9,006	5,107
總負債															512,719	878,456
其他分類資料:																
折舊	18,306	21,680	5,623	5,635	4,327	4,212	-	-	-	-	860	840	-	-	29,116	32,367
資本開支	1,443	14,086	46	117	35	1,556	-	-	-	-	286	614	-	-	1,810	16,373
撤銷固定資產	3	40,428	-	-	-	-	-	-	-	-	216	-	-	-	219	40,428
呆賬撥備/(撥回)	-	-	-	-	756	-	-	-	-	-	(4,019)	1,304	-	-	(3,263)	1,304
過時存貨之撥備/(撥回)	(4,664)	6,804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,664)	6,804
長期投資減值撥備/(撥回)	(2,191)	12,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,191)	12,602
出售附屬公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,260)	-	-	-	(44,260)
出售聯營公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,418)	-	-	-	(76,418)	-

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表為本集團地區分類收益、業績及若干資產和開支之資料。

	香港		中華人民共和國		英國		其他		撤銷		綜合	
	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	345,194	403,541	5,123	5,225	41,430	575	(21,770)	(32,225)	-	-	369,977	377,116
分類業績	(55,633)	(115,788)	(13,669)	(32,010)	593	8,040	42,234	7,267	-	-	(26,475)	(132,491)
分類資產	658,441	1,314,194	513,299	514,916	259,572	284,765	397,764	409,453	-	-	1,829,076	2,523,328
資本開支	1,460	3,792	64	11,967	-	-	286	614	-	-	1,810	16,373

5. 營業額

營業額包括出售貨品之發票值減折扣及退回貨品、租金收入減支出費用、出售物業之總金額、買賣證券盈利或虧損及經營餐廳業務之收益。

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

6. 經營虧損

本集團之經營虧損，經扣除／（計入）以下項目：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
折舊	29,116	32,367
核數師酬金	1,900	2,088
僱員成本（不包括董事酬金）（附註29）		
工資及薪金	71,578	82,383
退休金供款	4,102	7,155
	<u>75,680</u>	<u>89,538</u>
呆賬撥回	(3,263)	(1,304)
長期投資減值撥備／（撥回）*	(2,191)	12,602
過時存貨撥備／（撥回）	(4,664)	6,804
房地產經營租約之最低租金**	93,224	133,215
撤銷固定資產	219	40,428
出售固定資產虧損	525	94
研究及開發成本	844	11,497
滙兌虧損淨額	747	9,273
總租金收入	(19,413)	(50,554)
扣除費用	<u>2,515</u>	<u>3,656</u>
淨租金收入	<u>(16,898)</u>	<u>(46,898)</u>
來自上市投資項目之股息	(5,723)	(6,493)
出售證券虧損	46,670	83,080
利息收入	<u>(16,685)</u>	<u>(36,320)</u>

* 本年度長期投資減值之撥備／（撥回）已包括在綜合損益表之「其他經營支出」內。

** 本年度及去年度並無支付或有租金。

7. 出售聯營公司盈利

該款項為本集團出售聯營公司－利舞臺物業有限公司之30%權益，該聯營公司主要業務乃投資香港地產項目。

8. 退休計劃

於年內，本集團為香港永久性僱員提供強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及無須供款的界定退休福利計劃（「本計劃」），該兩種退休計劃資產均獨立於本集團資產，並由獨立信托人管理。

強積金計劃由二零零零年十二月一日起生效。根據強制性公積金法例，本集團及其僱員各自按僱員薪金5%供款，而每名僱員供款上限為每月1,000港元。

另一方面，本計劃已於一九九六年三月根據職業退休計劃條例（「本條例」）登記。福利乃根據退休僱員的最後薪金及其服務年資計算。本集團及其聯營公司對本計劃所給予之供款，及按照獨立而合資格之精算師的建議。精算師會對本計劃作定期估值，不少於三年一次。

本計劃於一九九八年十月已經擁有充足資產以符合在結束經營之基準上，來支付退休福利。本條例亦闡明，持續不足的金額，在繼續經營之基準上，必須依照合資格之精算師的支付建議，使計劃能在若干時間內擁有充足資產。本計劃於二零零二年二月二十八日由華信惠悅顧問有限公司之精算師黃偉雄（英格蘭精算師學會會士）進行最近一次估值。於該日，本計劃之資產市值為46,379,000港元。在繼續經營之基準上，本計劃之資產為會員應得利益之117%（以因算預期之薪金增長），其盈餘金額為6,690,000港元。而在結束經營之基準上，本計劃之資產為會員應得利益之153%（以目前薪金計算），其盈餘為15,972,000港元。現時本計劃的撥款乃按照精算師建議，以確保本計劃能在未來可應付有關之負債責任。

精算估值採用到達年齡方法，其主要假設為每年可收取長期投資回報6.5%及薪金每年增長4.5%。自二零零二年三月一日起，精算師建議本集團之最低撥款，乃成員薪金的5.5%。

於中華人民共和國（「中國」）工作之附屬公司僱員，乃中國政府管理之中央退休金計劃之成員。該等附屬公司須撥出僱員指定薪酬之若干比率作為對中央退休金計劃之供款。該等附屬公司對中央退休金計劃所承擔之唯一責任，乃作出按中央退休金計劃所需供款。

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

9. 財務成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於五年內全數償還之銀行貸款及 其他貸款之利息	35,724	65,360
減：撥作資本之利息(附註14)	(6,055)	(3,603)
淨利息支出	<u>29,669</u>	<u>61,757</u>

10. 稅項

由於本年內集團在香港之業務並無任何應課稅溢利，故此並無撥出香港利得稅準備(二零零一年：無)。

海外稅項乃按海外附屬公司之盈利依所在國家之稅例提撥。

在綜合損益表中之稅項包括：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度因溢利而提撥稅項：		
香港	—	—
海外	2,861	2,319
聯營公司	328	773
本年度應計稅項撥備	<u>3,189</u>	<u>3,092</u>

10. 稅項 (續)

資產負債表之稅項包括：

	本集團		本公司	
	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
估計本年度應付利得稅	2,861	—	—	—
估計承前年度利得稅	74	150	—	—
已付暫繳利得稅	—	(76)	—	—
已付利得稅	(1,430)	—	—	—
	<u>1,505</u>	<u>74</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

未予確認之遞延稅項資產乃按於結算日之累計時差以稅率16%(二零零一年:16%)計算,分析如下:

	本集團		本公司	
	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
加速折舊免稅額	5,667	3,198	3,980	1,865
稅項虧損結轉	100,157	89,889	88,104	79,132
	<u>105,824</u>	<u>93,087</u>	<u>92,084</u>	<u>80,997</u>

本集團並無任何未撥備之可能重大遞延稅項負債。

11. 股東應佔日常業務虧損淨額

於本公司之財務報告內處理之股東應佔日常業務溢利淨額為14,417,000港元(二零零一年:虧損為216,106,000港元)。

12. 每股虧損

每股虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額58,054,000港元(二零零一年:應佔虧損為268,810,000港元)及本年度已發行股本574,308,000股(二零零一年:574,308,000股)計算。

由於公司沒有可能有攤薄影響之普通股,故此本年度及上年度均無出現每股攤薄虧損。

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

13. 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	房地產 千港元	傢俬、 裝置、租用 設備及汽車 千港元	物業裝置 千港元	總額 千港元
按成本或估值：					
年初	124,218	235,736	45,600	100,821	506,375
添置	—	—	959	851	1,810
出售	—	—	(1,972)	—	(1,972)
撤銷	—	—	(285)	—	(285)
二零零二年二月 二十八日結存	124,218	235,736	44,302	101,672	505,928
累積折舊：					
年初	—	30,068	23,999	60,559	114,626
本年度折舊	—	7,556	8,121	13,439	29,116
出售	—	—	(1,234)	—	(1,234)
撥回	—	—	(66)	—	(66)
二零零二年二月 二十八日結存	—	37,624	30,820	73,998	142,442
賬面淨值：					
二零零二年二月 二十八日結存	124,218	198,112	13,482	27,674	363,486
二零零一年二月 二十八日結存	124,218	205,668	21,601	40,262	391,749
成本或估值分析：					
按成本計	—	235,736	44,302	101,672	381,710
按估值計	124,218	—	—	—	124,218
	124,218	235,736	44,302	101,672	505,928

13. 固定資產 (續)

本公司

	房地產 千港元	傢俬、 裝置、 設備及汽車 千港元	租用 物業裝置 千港元	總額 千港元
按成本：				
年初	434	31,707	56,828	88,969
添置	—	593	786	1,379
出售	—	(1,339)	—	(1,339)
二零零二年二月二十八日結存	434	30,961	57,614	89,009
累積折舊：				
年初	200	16,248	30,935	47,383
本年度折舊	8	5,543	6,799	12,350
出售	—	(980)	—	(980)
二零零二年二月二十八日結存	208	20,811	37,734	58,753
賬面淨值：				
二零零二年二月二十八日結存	226	10,150	19,880	30,256
二零零一年二月二十八日結存	234	15,459	25,893	41,586

本集團之房地產之年期及所在地如下：

	香港 千港元	海外 千港元	總額 千港元
中期租約	86,427	111,685	198,112

投資物業位於中國國內並以中期租約持有。

投資物業於二零零二年二月二十八日由專業及獨立測量師行—嘉漫測量師有限公司基於現有用途及開放市場的角度重新估值。經評估後，重估價值與去年相同。

投資物業及部份位於中國的土地及房產抵押予銀行以獲取貸款 (附註24)。

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	408,939	592,451
增加	31,247	69,495
出售附屬公司	—	(535,757)
資本化之利息支出(附註9)	6,055	3,603
撥自/(撥往)待銷發展中物業(附註19)	(79,504)	279,147
撥往待銷物業(附註20)	(87,520)	—
	<u>279,217</u>	<u>408,939</u>

於二零零二年二月二十八日，發展中物業指在英國倫敦及中國大連之物業發展計劃之成本，並已抵押予銀行以獲取給予本集團之貸款(附註24)。

47

15. 長期應收賬款

長期應收賬款指先施大廈單位之買家所欠之款項以單位作為抵押。年息以香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率加2.25%或2.75%計算。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收賬款總額	12,612	13,336
一年內應收賬款列為流動資產(附註21)	(2,108)	(2,318)
長期部分	<u>10,504</u>	<u>11,018</u>

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份－按成本計	41,742	41,742
附屬公司結欠	1,381,988	1,135,318
附屬公司結存	(65,960)	(65,979)
	<u>1,357,770</u>	<u>1,111,081</u>
減：減值撥備	(447,674)	(235,140)
	<u>910,096</u>	<u>875,941</u>

附屬公司之結存是無抵押及並不會於十二個月內償還，部份結存需付年利率5.3%之利息（二零零一年：7.3%）。

主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 主要業務 所在地區	已發行／ 註冊及 繳足股本	持有股份 種類	持有股份 百分率		主要業務
				直接	非直接	
Citihood Developments Limited	英屬處女 群島	30,000美元	記名股份	100	—	投資控股
大連先施（秋林） 大廈有限公司	中國	72,000,000 人民幣	不適用	—	70	物業發展及 百貨店
etailPacific Inc.	開曼群島	30,000英鎊	優先股	—	70	投資控股
商營網有限公司	香港	1,000港元	普通股	—	70	電子商貿

16. 於附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立及 主要業務 所在地區	已發行/ 註冊及 繳足股本	持有股份 種類	持有股份 百分率		主要業務
				直接	非直接	
Finsbay Investment Limited	英屬處女 群島	10,000美元	記名股份	—	51	投資控股
Jubilee Street Limited	英國	967英鎊 33英鎊	普通(A股) 普通(B股)	—	100 —	物業投資
Kittany Limited	香港	20港元	普通股	100	—	物業控股
Ottoway Limited	英屬處女 群島	1美元	記名股份	100	—	投資控股
Palatial Estates Holdings Inc.	英屬處女 群島	50,000美元	記名股份	100	—	投資控股
Peak Restaurants Limited	香港	22,500,000 港元	普通股	—	70	餐廳
Prizeport Limited	英國	2,200,000 英鎊	普通股	—	95	物業發展
緯景有限公司	香港	2港元	普通股	—	100	物業控股
Silveroute Limited	英屬處女 群島	1美元	記名股份	100	—	證券買賣
Sincere B.V.I. Limited	英屬處女 群島	100美元	記名股份	100	—	投資控股

16. 於附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立及 主要業務 所在地區	已發行／ 註冊及 繳足股本	持有股份 種類	持有股份 百分率		主要業務
				直接	非直接	
先施百貨(中國) 有限公司	英屬處女 群島	50,000美元	記名股份	100	—	投資控股
先施財務有限公司	香港	2港元	普通股	100	—	財務
Sincere Worldwide Limited	英屬處女 群島	2美元	記名股份	100	—	投資控股
Springview Limited	香港	500,000港元	普通股	100	—	證券買賣

董事會認為上表列出之附屬公司對集團的業績有重要影響或對集團的淨資產組成一重要部份。董事會認為盡列其他附屬公司的詳情，會造成資料過份冗長。

17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份－按成本計	—	—	16,611	144,356
股份淨資產值(商譽除外)	241,131	692,977	—	—
	241,131	692,977	16,611	144,356
聯營公司結欠	18,293	266,412	16,289	267,507
	259,424	959,389	32,900	411,863

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零二年二月二十八日止之累積儲備為173,251,000港元(二零零一年: 497,792,000港元)。

聯營公司之結存是無抵押、無利息及並不會於結算日後之十二個月內償還。

聯營公司詳情如下:

公司名稱	業務架構	註冊 成立地區	持有股份 種類	持有	主要業務
				已發行股份 百分率	
Arcadeland Limited	公司	英國	普通股	27.00	物業投資
Brandlord Limited	公司	英國	普通股	27.00	物業投資
Tailbay Investments Limited	公司	英屬 處女群島	普通股	30.00	投資控股
先施人壽保險有限公司 (「人壽」)	公司	香港	普通股	48.09	保險及投資

17. 於聯營公司權益 (續)

公司名稱	業務架構	註冊 成立地區	持有股份 種類	持有 已發行股份 百分率	主要業務
先施保險置業有限公司 (「保險」)	公司	香港	普通股	40.67	一般保險 及投資
先施化粧品有限公司 (「化粧品」)	公司	香港	普通股	37.15	投資
140 Park Lane Limited	公司	英國	普通股	30.00	物業投資
CPE Investment Limited*	公司	英國	普通股	50.00	投資控股
Lancaster Partnership Limited*	公司	英國	普通股	50.00	物業投資

* 本年度收購。

於二零零二年二月二十八日，人壽、保險及化粧品分別直接持有本公司已發行股本之31.89%、13.17%及0.30%。

18. 長期投資

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市投資－按成本：				
香港	21,824	21,824	21,824	21,824
台灣	23,108	23,108	23,108	23,108
其他	34,533	—	—	—
	<u>79,465</u>	<u>44,932</u>	<u>44,932</u>	<u>44,932</u>
減：減值撥備	(22,612)	(24,803)	(22,612)	(24,803)
	<u>56,853</u>	<u>20,129</u>	<u>22,320</u>	<u>20,129</u>

於二零零二年二月二十八日，本集團及本公司在台灣之非上市投資乃是於先施百貨股份有限公司之已發行股本中持有19.5%（二零零一年：19.5%）權益，同時，經公司董事會考慮後，須將14,411,000港元（二零零一年：12,602,000港元）用作減值撥備。

19. 待銷發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初賬面價值	—	269,570
添置	—	9,577
轉自／（轉往）發展中物業（附註14）	79,504	(279,147)
	<u>79,504</u>	<u>—</u>
結算日結存	<u>79,504</u>	<u>—</u>

20. 待銷物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	860	—
添置 (附註14)	87,520	860
年內銷售	(30,470)	—
結算日結存	<u>57,910</u>	<u>860</u>

21. 應收賬款

於二零零二年二月二十八日，就先施大廈所出售之單位，於一年內到期之應收供款如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0 - 3個月	520	556
4 - 6個月	519	571
7 - 12個月	1,069	1,191
	<u>2,108</u>	<u>2,318</u>

22. 有市值證券

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
上市投資，按市值：		
香港	33,900	68,940
其他地區	416,518	401,946
	<u>450,418</u>	<u>470,886</u>

於結算日，有市值證券的總計市值約為400,280,000港元（二零零一年：435,700,000港元）並抵押於銀行以獲取給予本集團的貸款（附註24）。

23. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
庫存現金及銀行存款	28,803	27,152	5,679	8,658
銀行定期存款	49,264	973	46,275	—
	<u>78,067</u>	<u>28,125</u>	<u>51,954</u>	<u>8,658</u>

24. 有抵押附息銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
有抵押銀行貸款及透支	441,948	779,809	17,396	327,300
一年內部分列入流動負債	(441,948)	(448,863)	(17,396)	(27,300)
長期部分	<u>—</u>	<u>330,946</u>	<u>—</u>	<u>300,000</u>
銀行貸款及透支須在下列期限內 不同還款期清還：				
一年以下或即時	441,948	448,863	17,396	27,300
多於一年但少於二年	<u>—</u>	<u>330,946</u>	<u>—</u>	<u>300,000</u>
	441,948	779,809	17,396	327,300

25. 應付賬款

於二零零二年二月二十八日，計於總應付賬款內的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0 - 3個月	24,620	19,534	24,131	18,999
4 - 6個月	1,346	216	1,346	216
7 - 12個月	783	173	783	140
超過一年	451	531	418	531
	27,200	20,454	26,618	19,886

財務報告附註

二零零二年二月二十八日

26. 股本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定股本：		
每股港幣5角之600,000,000普通股	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行並已繳足股本：		
每股港幣5角之574,308,000普通股	<u>287,154</u>	<u>287,154</u>

購股權

本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)，其詳細資料列於董事會報告書內的「購股權計劃」項內。

截至本財務報告批准日止，沒有購股權已被授出或獲允許授出。

57

27. 股份溢價

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於年初及結算日結存	<u>26</u>	<u>26</u>

28. 儲備

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
保留溢利：				
年初	1,025,349	1,294,159	756,275	972,381
本年度溢利／（虧損）	(58,054)	(268,810)	14,417	(216,106)
結算日結存	967,295	1,025,349	770,692	756,275
普通儲備：				
年初	34,088	35,973	46,613	46,613
附屬公司結束變現	235	—	—	—
滙兌調整	1,873	(1,885)	—	—
結算日結存	36,196	34,088	46,613	46,613
投資物業重估儲備：				
年初	287,587	202,352	—	—
聯營公司物業投資股份 重估盈餘／（虧絀）	(63,233)	85,235	—	—
聯營公司出售變現	(204,182)	—	—	—
結算日結存	20,172	287,587	—	—
儲備合計	1,023,663	1,347,024	817,305	802,888

保留如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司	817,305	802,888	817,305	802,888
附屬公司	33,107	46,344	—	—
聯營公司	173,251	497,792	—	—
	1,023,663	1,347,024	817,305	802,888

附註：

於二零零二年二月二十八日，根據公司條例第79B節計算，本公司可供分發之儲備為817,305,000港元（二零零一年：802,888,000港元）。

29. 董事酬金及薪酬最高的五位人士

董事酬金包括：

	執行董事		其他董事		總額	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	3,548	3,157	402	402	3,950	3,559
薪金及津貼	17,049	19,632	—	—	17,049	19,632
退休金供款	266	405	—	—	266	405
	<u>20,863</u>	<u>23,194</u>	<u>402</u>	<u>402</u>	<u>21,265</u>	<u>23,596</u>

本公司於本年度並無訂立任何董事放棄或同意放棄酬金之安排。

董事酬金分佈如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無 — 1,000,000港元	3	3
2,000,001 — 2,500,000港元	1	—
2,500,001 — 3,000,000港元	—	1
8,000,001 — 8,500,000港元	1	1
10,000,001 — 10,500,000港元	1	—
11,000,001 — 11,500,000港元	—	1
	<u>6</u>	<u>6</u>

29. 董事酬金及薪酬最高的五位人士 (續)

薪酬最高的五位人士其中三位為本公司董事，彼等薪酬載於上列之董事酬金內，其餘兩位最高薪人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及津貼	2,753	4,242
退休金供款	190	411
	<u>2,943</u>	<u>4,653</u>

	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,000,001 — 1,500,000港元	1	—
1,500,001 — 2,000,000港元	1	1
2,500,001 — 3,000,000港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

30. 綜合現金流轉表附註

(a) 因經營項目所得經營虧損之現金流出對賬表

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損	(16,618)	(176,790)
利息收入	(16,685)	(36,320)
折舊	29,116	32,367
固定資產撇賬虧損	219	40,428
出售固定資產之虧損	525	94
結束附屬公司之滙兌損失	235	—
出售附屬公司盈利	—	(44,260)
出售聯營公司盈利	(76,418)	—
長期投資減值撥備／(撥回)	(2,191)	12,602
發展中物業之減少／(增加)	135,777	(69,495)
長期應收賬款減少	514	64,362
待銷發展中物業之增加	(79,504)	(9,577)
待銷物業增加	(57,050)	(860)
存貨減少／(增加)	(12,039)	2,814
應收賬款減少	210	5,102
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	64,805	(51,853)
有市值證券減少	20,468	66,614
應付賬款、按金及應付費用減少／(增加)	(29,306)	24,058
	<u>(37,942)</u>	<u>(140,714)</u>
經營項目現金流出淨額	<u>(37,942)</u>	<u>(140,714)</u>

30. 綜合現金流轉表附註 (續)

(b) 本年度融資變動分析

	附息銀行貨款 千港元	少數股東權益 千港元
二零零零年三月一日結存	1,079,741	24,554
本年度應佔虧損	—	(8,802)
出售附屬公司	(241,719)	(18,236)
應付少數股東權益之利息	—	356
來自融資之淨現金流入／(流出)	<u>(63,320)</u>	<u>12,796</u>
二零零一年二月二十八日及 二零零一年三月一日結存	774,702	10,668
本年度應佔虧損	—	(2,738)
應付少數股東權益之利息	—	844
來自融資之淨現金流出	<u>(341,760)</u>	<u>(3,260)</u>
二零零二年二月二十八日結存	<u><u>432,942</u></u>	<u><u>5,514</u></u>

31. 經營租賃安排

(a) 出租人

本集團根據經營租賃安排將若干租約土地及房產出租，租期介乎1至3年不等。

於結算日，本集團及本公司根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約於以下期間可收取支來租金之最低數額如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	9,281	11,040	7,359	10,070
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	956	7,195	140	6,745
	<u>10,237</u>	<u>18,235</u>	<u>7,499</u>	<u>16,815</u>

31. 經營租賃安排 (續)

(b) 承租人

本集團根據經營租約租用土地及房產。該等物業之租期一般為1至5年不等。

於結算日，本集團根據不可撤銷租約未來須支付之租金最低數額如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	74,608	84,292	63,806	71,398
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	57,485	132,535	43,130	106,936
	132,093	216,827	106,936	178,334

部份上列之不可撤銷經營租約，涉及或有租金之支付。其數目為於該承租物業產生的總銷售之12%至20%，或按租約所訂之基本租金，取其高者。

32. 待結付承擔

在結算日之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不可撤銷信用狀	18,767	13,707	18,767	13,707
已簽約而未提撥之資本承擔	110,284	78,108	—	379
購入外匯承擔	40,069	89,626	—	—
賣出外匯承擔	40,778	88,531	—	—

32. 待結付承擔 (續)

除上述外，本集團其中之聯營公司就英國倫敦之地產發展項目於結算日之待結付資本承擔約共109,864,000港元(二零零一年:316,000,000港元)，根據管理層之意見，此地產發展項目將會以銀行貸款支付而無需動用集團資金。

33. 或然負債

在結算日之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司為附屬公司之 銀行貸款所提供之保證	—	—	265,084	288,508
本公司為一間投資公司之 銀行貸款所提供之保證	10,950	14,950	10,950	14,950
本公司為聯營公司之 銀行貸款所提供之保證	255,209	753,616	255,209	753,616

34. 結算後事項

- (a) 於二零零二年四月二日，本集團附屬公司－先施百貨（中國）有限公司與其中方少數權益公司簽訂買賣合約，以約23,832,000港元（25,500,000人民幣）買入大連先施秋林大廈有限公司30%之權益。
- (b) 於同日，大連先施秋林大廈有限公司與當時之少數權益公司簽訂租約，出租賬面值約104,000,000港元之部份物業，租約期20年，以基本租金或承租方年總銷售之5%，即其高者。另外，本集團亦可享受按租約規定每年超出某數字之淨收入的50%作為或有租金收入。由租約期起，該物業將由房地產轉為投資物業。

35. 比較數字

如財務報告附註2所述，由於本年度採納修訂之會計實務準則第14號，因此財務報表中有關經營租約之附註已作修改以符合新規定。而有關附註的比較數字亦已重新修訂以符合本年度之呈報方式。

36. 財務報告之核准

本財務報告業於二零零二年六月十三日經董事會核准授權刊發。