

## 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。

在年度內，本集團亦從事營運便利連鎖店及一間廣告代理公司。

## 2. 新訂及經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」）。

- 會計實務準則第1號（經修訂）：「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11號（經修訂）：「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）：「現金流量表」
- 會計實務準則第34號：「僱員福利」

此等會計實務準則規定新訂會計核算及披露方式。該等對財務報表有重大影響之會計實務準則對本集團之會計政策及在財務報告所披露數額之主要影響概述如下：

會計實務準則第1號規定呈列財務報表之基準，並列明有關內容結構及基本要求之指引。本會計實務準則修訂之主要影響在於以載於本財務報告之綜合權益變動表取代先前規定之綜合經確認損益賬及本集團之儲備附註。

會計實務準則第11號規定換算外幣交易及財務報表之基準。本會計實務準則修訂對綜合財務報表之主要影響，在於海外附屬公司及聯營公司之損益賬現按全年度之加權平均匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算。採納經修訂之會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。

會計實務準則第15號規定現金流量報表之修訂方式，本會計實務準則修訂之主要影響，在於綜合現金流量報表分開三個項目呈列現金流量，即經營業務、投資及融資活動之現金流量，而先前則分為五個項目呈列。此外，年內海外附屬公司之現金流量現按交易日期之匯率或相近之匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算，綜合現金流量報表之現金等值項目定義亦已修改。

## 2. 新訂及經修訂香港會計實務準則之影響 (續)

會計實務準則第34號規定僱員福利之確認及計算準則，以及有關之披露規定，採納本會計實務準則已改變先前本集團之定額福利退休金計劃之會計方法。先前，退休金計劃之會計處理包括將該計劃下之應繳供款於損益表中入賬列作開支。然而，根據會計實務準則第34號，精算估值乃按該計劃下本集團未來承擔之現時價值作出（經計及資產負債表之非流動資產項下所確認之此責任及計劃下所撇除之該等資產公平價值之淨額。該等資產淨額之變動主要列入損益表內。該等資產淨額之確認已導致往年調整，其進一步詳情載於本財務報告附註3及7之「僱員福利」項下。此外，本公司現須就購股權計劃作出披露，有關詳情載於財務報表附註28。該等披露資料與先前董事會報告所載根據香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）作出之披露類似，而採納該會計實務準則後，該等資料現須在財務報表附註呈列。

## 3. 主要會計政策摘要

### 編製之基準

本財務報告乃根據會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製，並按歷史成本常規而編製，惟投資物業及證券投資之重新估量除外，其進一步解釋載於下文。

### 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（見下文）。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。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

### 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。

於附屬公司之權益乃計入本公司之損益賬中，金額以已收及應收股息為限。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。本公司於聯營公司之投資乃當作長期資產並按成本值減任何減值虧損入賬。

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。

#### 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。

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）。

商譽之賬面值每年均作檢討並撇減被認為必要之減值。就商譽於先前確認之減值虧損不予撥回，除非該減值虧損乃因特殊之個別外部事件引起，而此等事件預期將不會再發生，以及隨後已發生相反抵銷該事件影響之外部事件。

#### 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。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 資產減值 (續)

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。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按加權平均法計算，並包括購買價及其它使貨品達致現時狀態及地點所付出之成本。可變現淨值則按估計售價減預期出售時須付出之其他成本計算。

#### 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定為長期持有的證券。長期投資證券乃按成本值減任何以個別投資為基礎之減值虧損入賬。

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之市價為基準；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，而除賬期平均一個月至三個月。本集團已將估計未能悉數收回之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(除投資物業)乃按成本價減去累積折舊及任何減值虧損列賬。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之任何直接應計成本。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 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % - 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之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損，則超出之虧損數額撥入損益賬。任何其後之重估盈餘計入損益賬，惟以之前扣除之虧損為限。

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)

#### 僱員福利

##### 有薪假期結轉

本集團根據僱員會約按歷年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用，於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算予結轉。

採納會計實務準則第34號前，本集團並未就其僱員之歸屬年假權益之負債作出撥備。會計實務準則第34號規定該權益之承擔應於提供服務後盡快計算。然而，採納該會計實務準則並無對該等財務報告產生重大影響。

##### 退休福利

本集團為合資格參與該計劃之該等僱員提供一項基金式最後薪金界定福利退休金計劃（「該計劃」）。該計劃下所提供之退休金之預期成本乃於該等僱員提供有關服務予本集團期間自損益表內扣除。

精算估值乃每年由專業合資格獨立精算師就該等僱員於結算日享有之該計劃下本集團之未來界定福利承擔（「計劃承擔」）之現值以預測單位信貸精算估值法作出。本集團向該計劃所提供之資產（「計劃資產」）由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開保管，並於結算日按其公平價值計值。

計劃承擔估計及計劃資產估值之精算收益及虧損影響初步於資產負債表內列賬，且其後僅於資產負債表內之累計精算收益或虧損淨額於期初超過計劃承擔及計劃資產公平價值兩者之較高者之10%時在損益表內確認。該「超額」之累計精算收益或虧損淨額乃按參與該計劃之該等僱員之預期平均餘下工作年期於損益表內確認。

於結算日之計劃承擔淨額及計劃資產公平價值，連同於該日資產負債表內餘下之精算收益及虧損，乃於資產負債表內非流動資產或流動資產（視適用而定）項下確認。倘該淨額產生一項資產，該資產數額僅限於資產負債表內餘下之任何累計精算虧損及該計劃之任何未來退款或該計劃未來供款之減少數額之現值之總淨額。期內於資產負債表內已確認之資產或負債淨額變動（資產負債表內之遞延部分除外）乃於期內損益表中列賬。

**3. 主要會計政策摘要 (續)****僱員福利 (續)****退休福利 (續)**

本集團須向該計劃作出之供款數額由精算師採用預測單位信貸精算估值法釐定。

採納會計實務準則第34號前，該計劃之會計處理包括將本集團於該期間須向該計劃作出之供款於該期間損益表內就入賬列作開支，而不會在資產負債表內列入任何數額。根據會計實務準則第34號初步確認過渡資產淨額導致根據會計實務準則第34號之過渡條文於二零零二年三月一日作出過往年度調整，並於該日將有關調整列入保留溢利。有關採納會計實務準則第34號過渡影響之其他詳情載於綜合權益變動表及財務報告附註7內。

此外，本集團根據強制性公積金計劃條例亦實行一項界定供款強制性公積金（「強制性公積金」）退休福利計劃。強制性公積金計劃之供款乃根據強制性公積金計劃規則按僱員基本薪資之某個百分比作出，並於其應付時自損益表內扣除。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。

於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。

**購股權計劃**

本公司設有一項購股權計劃，旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃所授出購股權所產生之財務影響直到購股權獲行使時方可列入本公司或本集團之資產負債表內，且於損益表或資產負債表中不會記錄該等成本之扣除。於購股權獲行使後，本公司會將由此產生之已發行股份按股份面值列賬為額外股本，且本公司會將每股行使價高於股份面值部份列入股份溢價賬。在其行使日期前已註銷或已失效之購股權已於未行使購股權登記冊中刪除。

**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。



### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 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；
- (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；
- (h) 餐廳業務及經營便利連鎖店之收入於食品、飲品及其他消費品送予顧客時確認；及
- (i) 廣告代理費收入於完成服務時確認。

#### 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。

遞延開發成本乃以成本減任何減值虧損列賬，並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。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 外幣賬項

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

遠期外滙合約按結算日之匯率列值，滙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乃按投資淨額法折為港幣列報。海外附屬公司及聯營公司之損益賬按本年度之加權平均匯率換算為港元，其資產負債表按結算日之匯率換算為港元。綜合賬目所產生之所有換算差額均撥入匯率淨動儲備處理。

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

誠如財務報告附註2所說明，年內採納經修訂會計實務準則第11及15號之前，海外附屬公司及聯營公司之損益賬及海外附屬公司之綜合現金流量表按結算日之匯率換算為港元。採納經修訂會計實務準則第11號對財務報告並無大影響，而採納經修訂會計實務準則第15號對上市先前呈報之現金流量額亦無重大影響。

#### 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。

#### 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之現金，受重大價值變動風險影響並於購入後一般三個月內到期之短期及高流動性投資，再扣減須按要求償還之銀行墊款，並構成本集團現金管理之組成部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存指定存現金及銀行現金，包括用途並無限制之定期存款。

#### 4. 分類資料

根據會計實務準則第26號「分類報告」之規定，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及便利連鎖店，提供廣泛系列之消費品；
- (b) 餐廳業務分類包括經營餐廳；
- (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，以及廣告代理服務。

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。

## 財務報告附註

二零零三年二月二十八日

### 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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
分類收益:																
銷售予外界顧客	277,451	333,455	23,099	24,864	19,339	16,898	11,821	41,430	(19,656)	(46,670)	3,097	-	(1,104)	-	314,047	369,977
內部銷售	-	-	-	-	18,941	20,375	-	-	-	-	1,596	-	(20,537)	(20,375)	-	-
其他收入	54,183	72,045	128	-	422	-	850	822	2,230	287	3	-	(1,193)	(1,238)	56,623	71,916
出售聯營公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,418	-	-	-	76,418
總收益	<b>331,634</b>	<b>405,500</b>	<b>23,227</b>	<b>24,864</b>	<b>38,702</b>	<b>37,273</b>	<b>12,671</b>	<b>42,252</b>	<b>(17,426)</b>	<b>(46,383)</b>	<b>4,696</b>	<b>76,418</b>	<b>(22,834)</b>	<b>(21,613)</b>	<b>370,670</b>	<b>518,311</b>
分類業績	<b>(67,221)</b>	<b>(57,327)</b>	<b>(7,108)</b>	<b>(12,196)</b>	<b>10,669</b>	<b>20,278</b>	<b>(9,518)</b>	<b>593</b>	<b>(24,034)</b>	<b>(53,748)</b>	<b>(1,936)</b>	<b>75,925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(99,148)</b>	<b>(26,475)</b>
利息、股息收入及																
未分配之收益															14,788	28,444
未分配之費用															(39,968)	(18,587)
中國投資物業重估虧蝕	-	-	-	-	(44,790)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,790)	-
中國發展中物業減值	-	-	-	-	(53,704)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,704)	-
經營虧損															(222,822)	(16,618)
財務成本															(13,999)	(29,669)
應佔聯營公司溢利減虧損															(11,278)	(11,316)
未計入稅項前虧損															(248,099)	(57,603)
稅項															(5,880)	(3,189)
除稅後但未計															(253,979)	(60,792)
少數股東權益前虧損															5,223	2,738
少數股東權益																
股東應佔日常業務虧損淨額															<b>(248,756)</b>	<b>(58,054)</b>

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	
	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年	二零二零三年	二零二零二年
	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	158,588	720,468	3,739	7,133	515,398	112,429	257,702	190,263	408,486	520,992	515	473	(20,134)	(21,613)	1,324,294	1,530,145
未分配之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,674	30,501
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	85,805	82,459	-	-	137,798	176,965	-	-	223,603	259,424
計於分類資產內 的銀行透支	16,824	1,794	-	-	-	-	623	-	1,426	7,212	805	-	-	-	19,678	9,006
總資產															1,589,249	1,829,076
分類負債	36,301	65,432	3,983	4,239	10,510	2,271	17,176	5,724	(1,023)	(5,825)	(733)	-	(20,134)	(21,613)	46,080	50,228
未分配之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453,026	453,485
計於分類資產內 的銀行透支	16,824	1,794	-	-	-	-	623	-	1,426	7,212	805	-	-	-	19,678	9,006
總負債															518,784	512,719
其他分類資料:																
折舊	12,920	18,306	3,415	5,623	6,830	4,327	-	-	-	-	900	860	-	-	24,065	29,116
資本開支	7,122	1,443	203	46	1,050	35	-	-	-	-	733	286	-	-	9,108	1,810
撤銷固定資產	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216	-	-	-	219
呆賬撥備/(撥回)	655	-	-	-	-	756	-	-	-	-	(97)	(4,019)	-	-	558	(3,263)
過時存貨之撥備/(撥回)	8,900	(4,664)	-	-	(22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,878	(4,664)
長期投資減值																
撥備/(撥回)	6,700	(2,191)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700	(2,191)
中國投資物業重估虧絀	-	-	-	-	44,790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,790	-
中國發展中物業減值	-	-	-	-	53,704	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,704	-
出售聯營公司盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,418)	-	-	-	(76,418)

## 財務報告附註

二零零三年二月二十八日

### 4. 分類資料 (續)

#### (b) 地區分類

下表為本集團地區分類收益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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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	<u>306,269</u>	<u>345,194</u>	<u>6,388</u>	<u>5,123</u>	<u>11,821</u>	<u>41,430</u>	<u>(10,431)</u>	<u>(21,770)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>314,047</u>	<u>369,977</u>
分類資產	<u>538,696</u>	<u>658,441</u>	<u>412,644</u>	<u>513,299</u>	<u>337,650</u>	<u>259,572</u>	<u>300,259</u>	<u>397,764</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,589,249</u>	<u>1,829,076</u>
資本開支	<u>6,524</u>	<u>1,460</u>	<u>1,851</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>733</u>	<u>286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,108</u>	<u>1,810</u>

### 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、經營餐廳業務及便利連鎖店之收益以及廣告代理費收入。

## 6. 經營虧損

本集團之經營虧損，經扣除／（計入）以下項目：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
折舊	24,065	29,116
核數師酬金	1,615	1,900
僱員成本（不包括董事酬金）（附註30）		
工資及薪金	56,464	71,578
退休金供款，包括定額福利計劃之 退休金費用2,258,000港元*	3,043	4,102
	<u>59,507</u>	<u>75,680</u>
中國投資物業重估虧絀**	44,790	—
中國發展中物業減值**	53,704	—
呆賬撥備／（撥回）	558	(3,263)
長期投資減值撥備／（撥回）**	6,700	(2,191)
過時存貨撥備／（撥回）***	8,878	(4,664)
攤銷及商譽減值**	7,105	—
房地產經營租約之租金：		
最低租金	89,081	93,224
或有租金	361	—
撤銷固定資產	—	219
出售固定資產虧損	—	525
出售持作銷售之物業	411	—
研究及開發成本	—	844
滙兌虧損／（收益）淨額	(3,028)	747
總租金收入	(19,129)	(19,413)
扣除費用	894	2,515
淨租金收入	<u>(18,235)</u>	<u>(16,898)</u>
來自上市投資項目之股息	(3,235)	(5,723)
出售證券虧損淨額	19,656	46,670
利息收入	(10,998)	(16,685)

## 6. 經營虧損 (續)

- \* 於截至二零零二年二月二十八日止年度，退休金計劃費用乃根據在本年度採納會計實務準則第34號前所採用之先前會計政策計算，故無法與本年度數額直接比較。有關現行及先前會計政策之解釋載於本財務報告附註3「僱員福利：退休福利」一節。
- \*\* 該等數額已包括在綜合損益表之「其他經營支出」內。
- \*\*\* 該等數額已包括在綜合損益表之「銷售成本」內。

## 7. 退休金計劃資產

- (a) 年內已採納會計實務準則第34號，其進一步解釋載於本財務報告附註2及附註3「僱員福利：退休福利」一節。根據會計實務準則第34號之過渡規定，本集團及本公司分別為數5,132,000港元及5,015,000港元之退休金資產淨值已按會計實務準則第34號在二零零二年三月一日之資產負債表中予以確認(下文附註(b))；並已相應在該日計入相同數額於保留溢利中，詳情見綜合權益變動表及本財務報告附註29。根據本集團就退休金計劃先前採用之會計政策，於綜合資產負債表內並無確認任何數額。

根據會計實務準則第34號，年內於綜合損益表中扣除之退休金計劃費用淨額為2,442,000港元(下文附註(b)及(d))。根據先前之會計政策，損益表中就退休金計劃所作扣除包括年內應向該計劃支付之供款(附註6)。

會計實務準則第34號並無規定須根據新會計政策重列二零零二年之對比資產負債表或損益表，故下文披露之資料無比較數字。



7. 退休金計劃資產 (續)

(b) 年內，資產負債表中退休金計劃資產淨值之變動如下：

	附註	本集團 二零零三年 千港元	本公司 二零零三年 千港元
期初：			
以往呈列		—	—
上年度調整		<u>5,132</u>	<u>5,015</u>
重列		5,132	5,015
向退休金計劃支付供款		2,816	2,535
損益表中經確認			
退休金計劃成本淨額	6, 7(d)	<u>(2,442)</u>	<u>(2,229)</u>
於二月二十八日	7(c)	<u><u>5,506</u></u>	<u><u>5,321</u></u>

(c) 於結算日，退休金計劃資產淨值之組成部份如下：

	附註	本集團 二零零三年 千港元	本公司 二零零三年 千港元
確定受益承擔之現值		(31,242)	(30,476)
計劃資產之公平值		<u>34,486</u>	<u>33,704</u>
資產負債表中尚餘之 累積精算收益淨額		<u>3,244</u>	<u>3,228</u>
於二月二十八日 經確認淨資產	7(b)	<u><u>5,506</u></u>	<u><u>5,321</u></u>

7. 退休金計劃資產 (續)

- (d) 年內，本集團已於綜合損益表中確認之退休金計費用淨額之組成部份，連同計劃資產於年內之實際回報如下：

	二零零三年 千港元
現有服務年期成本	2,877
確定受益承擔之利息成本	1,902
退休金計劃資產之預計回報	(2,337)
	<u>2,442</u>
計劃資產之實際回報	<u>747</u>

上述本集團之退休金計劃成本淨額已包括在綜合損益表之行政支出內。

- (e) 釐定本集團及本公司於結算日之退休金計劃資產淨值之主要精算假設如下：

	二零零三年 %
貼現率	5.0
計劃資產之長期平均期望回報	6.5
長期薪金增長率	<u>4.5</u>

- (f) 除上述披露者外，以下為根據上市規則之規定提供之進一步資料。本集團退休金計劃於二零零三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）進行精算估值，所用估值方法之詳情載於本財務報告附註3「僱員福利：退休福利」

於二零零三年二月二十八日，按預期單位給付成本精算估值法計算，退休金計劃之籌資水平為109%。

## 8. 財務成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於五年內全數償還之銀行貸款及 其他貸款之利息	20,919	35,724
減：撥作資本之利息（附註14, 19, 20）	(6,920)	(6,055)
淨利息支出	<u>13,999</u>	<u>29,669</u>

## 9. 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（二零零二年：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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度因溢利而提撥稅項：		
香港	—	—
海外	—	2,861
	<u>—</u>	<u>2,861</u>
聯營公司	<u>5,880</u>	<u>328</u>
本年度應計稅項支出	<u>5,880</u>	<u>3,189</u>

## 9. 稅項 (續)

資產負債表之稅項包括：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
估計本年度應付利得稅	—	2,861	—	—
承前年度之估計利得稅	1,505	74	—	—
已付利得稅	—	(1,430)	—	—
	<u>1,505</u>	<u>1,505</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%(二零零二年:16%)計算,分析如下:

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊免稅額	6,539	5,667	4,485	3,980
稅項虧損結轉	109,003	100,157	96,895	88,104
	<u>115,542</u>	<u>105,824</u>	<u>101,380</u>	<u>92,084</u>

本集團並無任何未撥備之可能重大遞延稅項負債。

## 10. 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68,746,000港元(二零零二年:純利為14,417,000港元)。

## 11. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額248,756,000港元(二零零二年:58,054,000港元)及本年度已發行股本574,308,000股(二零零二年:574,308,000股)計算。

由於公司該等年度內均沒有出現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。

## 12. 固定資產

## 本集團

	投資物業 千港元	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
按成本或估值：					
年初	124,218	235,736	44,302	101,672	505,928
轉讓	119,172	(76,247)	—	—	42,925
添置	—	—	3,469	5,639	9,108
出售	—	—	(1,332)	—	(1,332)
重估虧絀	(44,790)	—	—	—	(44,790)
二零零三年二月 二十八日結存	<b>198,600</b>	<b>159,489</b>	<b>46,439</b>	<b>107,311</b>	<b>511,839</b>
累積折舊：					
年初	—	37,624	30,820	73,998	142,442
本年度撥備	—	5,176	6,766	12,123	24,065
轉讓	—	(16,287)	—	—	(16,287)
出售	—	—	(1,110)	—	(1,110)
二零零三年二月 二十八日結存	—	<b>26,513</b>	<b>36,476</b>	<b>86,121</b>	<b>149,110</b>
賬面淨值：					
二零零三年二月 二十八日結存	<b>198,600</b>	<b>132,976</b>	<b>9,963</b>	<b>21,190</b>	<b>362,729</b>
二零零二年二月 二十八日結存	<b>124,218</b>	<b>198,112</b>	<b>13,482</b>	<b>27,674</b>	<b>363,486</b>
成本或估值分析：					
按成本計	—	159,489	46,439	107,311	313,239
按估值計	198,600	—	—	—	198,600
	<b>198,600</b>	<b>159,489</b>	<b>46,439</b>	<b>107,311</b>	<b>511,839</b>

## 財務報告附註

二零零三年二月二十八日

### 12. 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	30,961	57,614	89,009
添置	—	350	2,432	2,782
二零零三年二月二十八日結存	<b>434</b>	<b>31,311</b>	<b>60,046</b>	<b>91,791</b>
累積折舊：				
年初	208	20,811	37,734	58,753
本年度撥備	9	4,937	7,529	12,475
二零零三年二月二十八日結存	<b>217</b>	<b>25,748</b>	<b>45,263</b>	<b>71,228</b>
賬面淨值：				
二零零三年二月二十八日結存	<b>217</b>	<b>5,563</b>	<b>14,783</b>	<b>20,563</b>
二零零二年二月二十八日結存	226	10,150	19,880	30,256

本集團之房地產之年期及所在地如下：

	香港 千港元	中國 千港元	總額 千港元
中期租約	85,502	47,474	132,976

投資物業位於中國國內並以中期租約持有。

專業及獨立測量師行—嘉漫測量師有限公司已於二零零三年二月二十八日對該等投資物業按其現有用途之公開市值估值為198,600,000港元後，該估值產生之重估虧絀44,790,000港元已自損益賬扣除。

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)。

## 13. 商譽

收購附屬公司所產生之商譽數額已撥充資本，作為資產於資產負債表列賬如下：

	千港元
成本：	
於年初	—
增購附屬公司股份(附註16)	24,206
收購附屬公司(附註31)	1,664
	<u>25,870</u>
於二零零三年二月二十八日	<u>25,870</u>
累積攤銷及減值：	
於年初	—
年內攤銷	1,210
年內減值	5,895
	<u>7,105</u>
於二零零三年二月二十八日	<u>7,105</u>
賬面淨值：	
於二零零三年二月二十八日	<u><u>18,765</u></u>
於二零零二年二月二十八日	<u><u>—</u></u>

## 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	279,217	408,939
增加	—	31,247
撥往固定資產	(59,212)	—
資本化之利息支出(附註8)	—	6,055
轉往待銷發展中物業	—	(79,504)
轉往待銷物業	—	(87,520)
減值撥備	(53,704)	—
	<u>166,301</u>	<u>279,217</u>

#### 14. 發展中物業 (續)

餘下之發展中物業均於中國大連並已於二零零三年二月二十八日由嘉漫測量師有限公司按公平市值基於其現有用途估值為166,301,000港元。因估值產生之減值虧損53,704,000港元從損益表中扣減。

於結算日，發展中物業質押予銀行，作為向本集團授出銀行貸款之擔保 (附註24)。

#### 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收賬款總額	7,816	12,612
一年內應收賬款列為流動資產 (附註21)	(1,735)	(2,108)
長期部分	<u>6,081</u>	<u>10,504</u>

#### 16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份－按成本計	41,815	41,742
附屬公司結欠	1,407,474	1,381,988
附屬公司結存	(65,731)	(65,960)
	<u>1,383,558</u>	<u>1,357,770</u>
減：減值撥備	(454,515)	(447,674)
	<u>929,043</u>	<u>910,096</u>

附屬公司之結存是無抵押及並不會於結算日後12個月內償還，部份結存需付年利率5.3%之利息 (二零零二年：5.3%)。



## 16. 於附屬公司權益 (續)

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 股本之面值	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
大連先施大廈 有限公司 (「大連先施」 (前稱「大連先施 (秋林)大廈 有限公司」)	中國	72,000,000 人民幣	不適用	—	100*	物業發展
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

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 股本之面值	持有股份 種類	持有股份 百分率		主要業務
				直接	非直接	
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
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
漢邦發展 有限公司#	香港	100港元	普通股	—	81	投資控股
上海先施地利 連鎖百貨 有限公司# ("先施地利店")	中國	5,000,000人民幣	記名股份	—	66	經營及特許 經營便利 連鎖店
Matchgain Limited#	香港	100,000港元	普通股	74	—	傢俬零售
360 全面體 有限公司#	香港	100港元	普通股	—	60	廣告代理

\* 年內，本集團於大連先施之股權由70%上升至100%。

# 年內收購/註冊成立

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份－按成本計	—	—	16,611	16,611
股份淨資產值(商譽除外)	223,682	241,131	—	—
	223,682	241,131	16,611	16,611
聯營公司結欠／(結存)	(79)	18,293	15,454	16,289
	223,603	259,424	32,065	32,900

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零三年二月二十八日止之累積儲備為155,802,000港元(二零零二年: 173,251,000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12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		
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
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		投資控股
140 Park Lane Limited	公司	英國	普通股	30.00		物業投資

二零零三年二月二十八日

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		主要業務
				百分率		
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

於二零零三年二月二十八日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市投資－按成本：				
香港	<b>21,824</b>	21,824	<b>21,824</b>	21,824
台灣	<b>23,108</b>	23,108	<b>23,108</b>	23,108
其他	<b>34,538</b>	34,533	—	—
	<b>79,470</b>	79,465	<b>44,932</b>	44,932
減：減值撥備	<b>(29,312)</b>	(22,612)	<b>(29,312)</b>	(22,612)
	<b>50,158</b>	56,853	<b>15,620</b>	22,320

於二零零三年二月二十八日，本集團及本公司在香港之非上市投資乃是於Goldian Limited之已發行股本中持有10%（二零零二年：10%）權益，同時，經公司董事會考慮後，須將14,901,000港元（二零零二年：8,201,000港元）用作減值撥備。

## 19. 待銷發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初賬面價值	79,504	—
添置	73,183	—
撥作資本之利息(附註8)	3,965	—
轉自待銷發展中物業	—	79,504
	<u>156,652</u>	<u>79,504</u>

於結算日，該等待銷發展中物業抵押予銀行作為其給予本集團銀行貸款之擔保(附註24)。

## 20. 待銷物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	57,910	860
添置	835	87,520
撥作資本之利息(附註8)	2,955	—
年內銷售	(16,682)	(30,470)
	<u>45,018</u>	<u>57,910</u>

於結算日，該等待銷物業抵押予銀行作為其給予本集團銀行貸款之擔保(附註24)。

## 21. 應收賬款

於結算日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0 — 3個月	421	520
4 — 6個月	430	519
7 — 12個月	884	1,069
	<u>1,735</u>	<u>2,108</u>

22. 有市值證券

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
上市投資·按市值：		
香港	30,633	33,900
其他地區	360,596	416,518
	<u>391,229</u>	<u>450,418</u>

於結算日，有市值證券的總計市值約為378,743,000港元（二零零二年：400,280,000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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
庫存現金及銀行存款	24,652	28,803	6,155	5,679
銀行定期存款	1,176	49,264	1,176	46,275
	<u>25,828</u>	<u>78,067</u>	<u>7,331</u>	<u>51,954</u>

24. 有抵押附息銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押銀行貸款及透支	438,444	441,948	32,418	17,396
一年內部分列入流動負債	<u>(438,444)</u>	<u>(441,948)</u>	<u>(32,418)</u>	<u>(17,396)</u>
長期部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 25. 應付賬款

於結算日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0 – 3個月	17,404	24,620	14,427	24,131
4 – 6個月	909	1,346	368	1,346
7 – 12個月	827	783	827	783
超過一年	558	451	558	418
	<u>19,698</u>	<u>27,200</u>	<u>16,180</u>	<u>26,678</u>

## 26. 股本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定股本：		
每股0.5港元之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0.5港元之574,308,000普通股	<u>287,154</u>	<u>287,154</u>

### 購股權

本公司購股權計劃（「購股權計劃」）詳細資料列於財務報告附註28。

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。

## 27. 股份溢價

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於年初及結算日結存	<u>26</u>	<u>26</u>

## 28. 購股權計劃

誠如財務報告附註2及附註3「僱員福利」一段所解釋，會計實務準則第34號已於年內採納。因此，下列與本公司購股權計劃有關之披露詳情現列入財務報告附註。於上年度，由於上市規則亦要求作出購股權計劃之披露，故此，該等披露乃列入董事會報告內。

本公司設有購股權計劃，以對為本集團作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及獎賞。購股權計劃之合資格參與者包括本集團之任何全職僱員及董事，但不包括非執行董事。購股權計劃於二零零零年八月一日開始生效，除非以其他方式取消或修訂，購股權計劃將自該日起計十年期間內有效。

現時根據購股權計劃允許授出之尚未獲行使購股權之最高數目，於其獲行使時，相等於本公司於任何時間已發行股份之10%。根據購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權可發行股份之最高數目，以根據購股權計劃可予發行股份數目之25%為限。

授出購股權之建議須於建議日期起計28日內，由承授人以支付共1港元象徵式代價之方式接納。授出之購股權之行使期限及開始日期均由董事釐定，並於自購股權建議日期起不多於10年之內或購股權計劃屆滿日期結束（以較早者為準）。

購股權之行使價由董事釐定，但不得低於(i)緊接購股權建議日期前五個交易日本公司股份在香港聯合交易所有限公司之平均收市價之90%；及(ii)本公司股份面值（以較高者為準）。

截至核准此等財務報告日期止，概無根據購股權計劃授出或允許授出購股權。



## 29. 儲備

### (a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度及過往年度之變動載列於綜合權益變動報表內。

### (b) 本公司

	普通儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零一年三月一日	46,613	756,275	802,888
本年度溢利	—	14,417	14,417
於二零零二年二月二十八日 及二零零二年三月一日：			
以往呈列	46,613	770,692	817,305
上年度調整(附註7)	—	5,015	5,015
重列	46,613	775,707	822,320
本年度虧損	—	(68,746)	(68,746)
於二零零三年二月二十八日	<u>46,613</u>	<u>706,961</u>	<u>753,574</u>

於二零零三年二月二十八日，按照公司條例第79B節之條文計算，本公司可用作分派之儲備為753,574,000港元(二零零二年：817,305,000港元)。

## 30. 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	<b>3,592</b>	3,548	<b>402</b>	402	<b>3,994</b>	3,950
薪金及津貼	<b>16,769</b>	17,049	—	—	<b>16,769</b>	17,049
退休金供款(包括 用於確定受益 計劃之退休金 成本184,000港元*)	<b>212</b>	266	—	—	<b>212</b>	266
	<u><b>20,573</b></u>	<u>20,863</u>	<u><b>402</b></u>	<u>402</u>	<u><b>20,975</b></u>	<u>21,265</u>

30. 董事酬金及薪酬最高的五位人士 (續)

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。

\* 截至二零零二年二月二十八日止年度之確定受益退休金計劃成本，乃採用於本年度採納會計實務準則第34號前所採納之先前會計政策計算，因此其不可與本年度金額直接比較。本年度及過往年度之會計政策已於財務報告附註3內「僱員福利：退休福利」項下解釋。

董事酬金分佈如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
無 – 1,000,000港元	3	3
2,000,001 – 2,500,000港元	1	1
8,000,001 – 8,500,000港元	1	1
10,000,001 – 10,500,000港元	1	1

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按其性質及指定酬金分佈呈列如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	2,267	2,753
退休金供款	68	190
	<u>2,335</u>	<u>2,943</u>

	人數	
	二零零三年	二零零二年
1,000,001 – 1,500,000港元	2	1
1,500,001 – 2,000,000港元	–	1

31. 綜合現金流轉表附註

收購一家附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入淨資產：		
固定資產	402	—
預付款項、按金及其他應收款項	3,168	—
現金及銀行結存	39	—
存貨	18	—
應付賬款、按金及應付費用	(2,187)	—
	<u>1,440</u>	—
收購時產生之商譽 (附註13)	<u>1,664</u>	—
	<u><u>3,104</u></u>	<u>—</u>
支付方式為：		
現金	<u><u>3,104</u></u>	<u>—</u>

收購一家附屬公司所產生之現金及現金等價項目流出淨額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	(3,104)	—
已收購現金及銀行存款	<u>39</u>	<u>—</u>
收購一家附屬公司所產生之 現金及現金等價項目流出淨額	<u><u>(3,065)</u></u>	<u>—</u>

於二零零二年九月三十日，本集團自一獨立第三者處購入先施地利店66%之權益，收購代價為3,104,000港元，已於收購當日以現金方式支付。

截至二零零三年二月二十八日止，先施地利店為本集團帶來營業額1,073,000港元，其除稅後及扣除少數股東權益前之綜合虧損淨額為1,837,000港元。

## 32. 經營租賃安排

### (a) 出租人

本集團根據經營租賃安排將其投資物業出租，租期介乎1至20年不等。

於結算日，本集團及本公司於與彼等之租戶所訂立之不可撤銷經營租約項下於以下期間可收取未來租金之最低數額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	17,643	9,281	11,976	7,359
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	20,227	956	2,470	140
五年後	64,369	—	—	—
	<u>102,239</u>	<u>10,237</u>	<u>14,446</u>	<u>7,499</u>

本集團於本年度概無接獲任何或有租金。

### (b) 承租人

本集團根據經營租約租用土地及房產，租期介乎1至5年。

於結算日，本集團及本公司於不可撤銷經營租約項下於以下期間須支付之未來租金最低數額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	64,916	74,608	53,929	63,806
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	67,494	57,485	56,597	43,130
	<u>132,410</u>	<u>132,093</u>	<u>110,526</u>	<u>106,936</u>

上列若干不可撤銷經營租約涉及支付或然租金，該租金按租賃物業應佔總銷售額之12%至16%或按有關租約內所釐定之基本租金（以較高者為準）計算。此外，根據有關租約所定，餐廳業務租約乃按該餐廳每月總營業額之15%計算，而相關之或然租金並未包括於上表之內。

## 33. 待結付承擔

在結算日之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不可撤銷信用狀	7,957	18,767	7,957	18,767
已簽約而未提撥之資本承擔	55,312	110,284	—	—
購入外匯承擔	17,000	40,069	—	—
賣出外匯承擔	17,000	40,778	—	—
償付運輸服務承擔	1,261	—	—	—
償付諮詢費承擔	3,100	—	—	—
	<u>111,629</u>	<u>309,908</u>	<u>7,957</u>	<u>18,767</u>

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34,478,000港元（二零零二年：109,864,000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。

## 34. 或然負債

在結算日之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司為附屬公司之 銀行貸款所提供之保證	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>265,084</u>	<u>265,084</u>
本公司為一間投資公司之 銀行貸款所提供之保證	<u>4,539</u>	<u>10,950</u>	<u>4,539</u>	<u>10,950</u>
本公司為聯營公司之 銀行貸款所提供之保證	<u>284,442</u>	<u>255,209</u>	<u>284,442</u>	<u>255,209</u>

### 35. 關連人士交易

本集團於本年度已與關連人士進行下列交易。董事確認所有該等交易均於本集團正常及一般業務過程中進行。

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
增購一家附屬公司股份	(a)	<b>24,000</b>	—
向一家關連公司提供廣告服務	(b)	<b>792</b>	—

附註：

- (a) 根據一項日期為二零零二年四月二日之股份轉讓協議，本集團以代價人民幣25,500,000元（約24,000,000港元）自大連先施前少數股東購入大連先施其餘30%之股本權益。
- (b) 為該關連公司（本公司獨立非執行董事陳文衛為其執行董事）提供廣告服務及向其所收服務費均於本集團正常及一般業務過程中進行，訂約之價格及條款與其他客戶相近。

上述關連人士交易構成上市規則所定議之關連交易。

### 36. 比較數字

如財務報告附註2所述，由於本年度採納若干新訂及經修訂之會計實務準則，因此財務報表中會計處理方法及若干項目之呈述已作修改以符合新規定。而上一年度已作出若干調整及比較數字亦已重列以符合本年度之呈報方式。

### 37. 財務報告之核准

本財務報告業於二零零三年六月十九日經董事會核准授權刊發。