

先 施 有 限 公 司

二 零 零 四 年 中 期 報 告

S 先施
SINCERE

TM

SINCERE

中期業績報告

本集團截至二零零四年八月三十一日止六個月內中期業績報告仍未經本公司核數師審核，惟已於二零零四年十一月二十五日交予審核委員會審閱。

簡明綜合損益表－未經審核

截至二零零四年八月三十一日止六個月內

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	226,942	193,521
銷售成本		(193,140)	(127,646)
特約專櫃及寄沽貨之收入		41,435	26,999
其他收入		4,767	6,072
銷售及分銷成本		(60,053)	(72,926)
一般及行政支出		(52,495)	(53,219)
其他經營支出		(30,338)	(63,812)
經營虧損	3	(62,882)	(91,011)
財務成本－利息支出		(3,165)	(3,676)
應佔聯營公司溢利減虧損		(9,716)	(9,453)
未計入稅項前虧損		(75,763)	(104,140)
稅項	4	—	—
未計少數股東權益前虧損		(75,763)	(104,140)
少數股東權益		(1,937)	3,146
股東應佔日常業務虧損淨額		(77,700)	(100,994)
每股虧損	5		
基本		(13.53仙)	(17.59仙)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表－未經審核

二零零四年八月三十一日

	附註	二零零四年 八月三十一日 千港元	二零零四年 二月二十九日 千港元
非流動資產			
固定資產		284,834	309,762
商譽	6	12,422	12,777
發展中物業		179,575	123,900
長期應收賬款		286	3,591
於聯營公司權益		202,927	205,075
長期投資	7	43,708	49,058
租務按金		3,321	3,243
退休金計劃資產		5,774	5,774
		732,847	713,180
流動資產			
待銷發展中物業		131,227	235,722
待銷物業		19,041	19,745
存貨		56,834	50,407
應收賬款	8	1,531	2,440
預付款項、按金及其他應收賬款		23,409	31,631
有市值證券	9	245,785	312,667
已抵押銀行結存		12,995	28,613
已抵押銀行定期存款		98,647	46,541
現金及銀行結存	10	23,538	47,095
		613,007	774,861
流動負債			
有抵押付息銀行貸款及透支		359,028	267,727
應付賬款、按金及應付費用	11	92,043	99,391
稅項		150	150
未領股息		4,605	4,605
		455,826	371,873
流動資產淨值		157,181	402,988
資產總值除流動負債		890,028	1,116,168
非流動負債			
有抵押付息銀行貸款		—	195,850
少數股東權益		37,523	(7,815)
		852,505	928,133
資本及儲備			
已發行股本		287,154	287,154
股份溢價		26	26
儲備		565,325	640,953
		852,505	928,133

董事
馬景華董事
馬景煊

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至二零零四年八月三十一日止六個月內

	儲備							總額 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	一般及	投資物業	保留溢利 千港元	儲備總額 千港元		
			其他儲備 千港元	重估儲備 千港元				
二零零四年三月一日	287,154	26	61,771	25,205	553,977	640,953	928,133	
聯營公司投資物業重估盈餘	—	—	—	8,458	—	8,458	8,458	
於折算海外企業財務報表 時產生之滙兌差額	—	—	(6,386)	—	—	(6,386)	(6,386)	
期內虧損	—	—	—	—	(77,700)	(77,700)	(77,700)	
二零零四年八月三十一日	287,154	26	55,385	33,663	476,277	565,325	852,505	

截至二零零三年八月三十一日止六個月內

	儲備							總額 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	一般及	投資物業	保留溢利 千港元	儲備總額 千港元		
			其他儲備 千港元	重估儲備 千港元				
二零零三年三月一日	287,154	26	38,812	16,967	723,671	779,450	1,066,630	
聯營公司投資物業重估盈餘	—	—	—	20,589	—	20,589	20,589	
於折算海外企業財務報表 時產生之滙兌差額	—	—	(870)	—	—	(870)	(870)	
期內虧損	—	—	—	—	(100,994)	(100,994)	(100,994)	
二零零三年八月三十一日	287,154	26	37,942	37,556	622,677	698,175	985,355	

簡明綜合現金流轉表－未經審核

截至二零零四年八月三十一日止六個月內

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金流入／(流出)淨額：		
經營業務	144,922	69,096
投資項目	(102,768)	(9,554)
融資項目	(89,027)	(63,120)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目之減少	(46,873)	(3,578)
期初之現金及現金等價項目	18,584	6,150
匯率變動之影響淨額	(4,777)	617
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等價項目	(33,066)	3,189
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目之結存分析		
現金及銀行結存	23,538	24,609
銀行透支	(56,604)	(21,420)
	<hr/>	<hr/>
	(33,066)	3,189
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

二零零四年八月三十一日

1. 主要會計政策

編撰準則

本集團未經審核之簡明綜合中期財務報表乃根據「會計實務準則」第25號「中期財務報告」編製。有關之會計政策及編撰準則與截至二零零四年二月二十九日止年度之年度財務報表所採納者相同。

5

截至二零零四年二月二十九日止年度之數字乃摘錄自本集團該年度之年度財務報表。

2. 分類資料

(a) 業務分類

下表為本集團業務分類之收益及業績：

	百貨業		餐廳業務		物業租賃		物業發展		證券買賣		公司及其他		撇銷		綜合		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	
分類收益：																	
銷售予外界客戶	90,726	126,937	12,978	8,990	5,602	9,238	119,928	28,314	(4,479)	18,547	2,187	1,495	-	-	226,942	193,521	
內部銷售	-	-	-	-	1,980	3,992	-	-	-	-	5,011	2,230	(6,991)	(6,222)	-	-	
其他收入	41,950	27,566	9	1	1	3	3	373	593	111	1	1	(658)	(520)	41,899	27,535	
總收益	132,676	154,503	12,987	8,991	7,583	13,233	119,931	28,687	(3,886)	18,658	7,199	3,726	(7,649)	(6,742)	268,841	221,056	
分類業績	(23,377)	(42,718)	70	(1,779)	1,652	7,070	(5,140)	(10,322)	(6,472)	16,089	(856)	(1,174)	-	-	(34,123)	(32,834)	
利息、股息收入及未分配之收益															4,303	5,536	
未分配之費用															(4,664)	(7,201)	
中華人民共和國(「中國」)																	
固定資產減值	(3,894)	(3,094)	-	-	-	(4,643)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,894)	(7,737)	
香港(「香港」)固定資產減值	(13,575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,575)	-	
中國投資物業減值	-	-	-	-	(5,800)	(24,686)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,800)	(24,686)	
中國發展中物業減值	-	-	-	-	(4,200)	(20,671)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,200)	(20,671)	
其他資產減值	(929)	(3,418)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(929)	(3,418)	
經營虧損															(62,882)	(91,011)	
財務成本															(3,165)	(3,676)	
應佔聯營公司溢利減虧損															(9,716)	(9,453)	
未計入稅項前虧損															(75,763)	(104,140)	
稅項															-	-	
未計少數股東權益前虧損															(75,763)	(104,140)	
少數股東權益															(1,937)	3,146	
股東應佔日常業務虧損淨額															(77,700)	(100,994)	

(b) 地區分類

下表為本集團地區分類之收益：

	香港		中國		英國		其他		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	101,699	152,114	7,509	5,280	119,928	28,314	(2,194)	7,813	226,942	193,521

3. 經營虧損

本集團之經營虧損，經扣除／(計入)以下項目：

	截至八月三十一日止六個月內	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	6,857	9,061
商譽攤銷及減值*	355	2,765
固定資產減值*	17,469	7,737
中國投資物業減值*	5,800	24,686
中國發展中物業減值*	4,200	20,671
其他資產減值	929	3,418
長期投資減值之回撥(附註7)*	(2,250)	—
出售固定資產之虧損	408	1,169

* 金額計入簡明綜合損益表之項目「其他經營支出」內。

4. 稅項

由於本期內集團在香港之業務並無任何應課稅溢利，故此並無撥出香港稅項準備(二零零三年：無)。

於本期內並無撥出海外稅項準備(二零零三年：無)。

5. 每股虧損

每股虧損乃根據本期內股東應佔日常業務虧損淨額77,700,000港元(二零零三年：100,994,000港元)及計算期內已發行股本574,308,000股(二零零三年：574,308,000股)計算。

由於本公司沒有出現可能有攤薄影響之普通股，故此本期內及上年同期均無出現每股攤薄虧損。

6. 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：	
於二零零四年三月一日及二零零四年八月三十一日	25,870
累積攤銷及減值：	
於二零零四年三月一日	(13,093)
期內攤銷	(355)
	<u>(13,448)</u>
於二零零四年八月三十一日	(13,448)
賬面淨值：	
於二零零四年八月三十一日	<u>12,422</u>
於二零零四年二月二十九日	<u>12,777</u>

7. 長期投資

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
非上市投資－按成本，減撥備：		
香港	13,124	20,724
台灣	23,108	23,108
海外	34,538	34,538
	<u>70,770</u>	<u>78,370</u>
減：減值撥備	(27,062)	(29,312)
	<u>43,708</u>	<u>49,058</u>

8. 應收賬款

於二零零四年八月三十一日，就出售先施大廈單位及其他服務之應收賬款，於一年內到期之應收項目如下：

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
零至三個月	323	1,454
四至六個月	1,152	326
七至十二個月	56	660
	<u>1,531</u>	<u>2,440</u>

9. 有市值證券

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
上市投資，按市值：		
香港	27,548	31,800
海外	218,237	280,867
	<u>245,785</u>	<u>312,667</u>

於結算日，有市值證券的總計市值約為148,870,000港元(二零零四年二月二十九日：299,143,000港元)並抵押於銀行以獲取給予本集團之貸款。

10. 現金及銀行結存

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
庫存現金及銀行存款	22,464	44,738
銀行定期存款	1,074	2,357
	<u>23,538</u>	<u>47,095</u>

11. 應付賬款

於二零零四年八月三十一日，計於總應付賬款內的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
零至三個月	35,336	37,599
四至六個月	1,177	921
七至十二個月	8,802	596
一年以上	764	427
	<u>46,079</u>	<u>39,543</u>

12. 或然負債

在結算日之或然負債如下：

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
本集團為一間聯營公司之銀行貸款所提供之擔保	<u>278,447</u>	<u>336,856</u>
本集團簽署用以替代租金及公用收費按金之擔保書	<u>8,414</u>	<u>9,474</u>

13. 待結付承擔

在二零零四年八月三十一日之待結付承擔如下：

	於二零零四年 八月三十一日 千港元	於二零零四年 二月二十九日 千港元
不可撤銷信用狀	16,443	9,885
資本承擔		
— 已簽約而未提撥	14,921	2,000
— 已獲授權而未簽約	—	26,555
購入外匯承擔	172,976	177,453
賣出外匯承擔	<u>172,456</u>	<u>177,097</u>

除上述外，本集團之一間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6,215,000港元（二零零四年二月二十九日：14,075,000港元），根據管理層之意見，此等地產發展項目將會以銀行貸款支付而無需動用集團資金。

14. 關連人士交易

本集團於本期間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	截至八月三十一日止六個月內	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向一家關連公司提供廣告服務	(a)	44	408
向一名股東支付管理費	(b)	186	601

附註：

- (a) 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。
- (b) 就一名少數股東(彼於本公司之附屬公司漢邦發展有限公司擁有19%股權)於二零零四年三月至二零零四年四月期間提供服務而支付之管理費，每月支付約93,000港元。

中期業績

本集團截至二零零四年八月三十一日止六個月未經審核綜合營業額為227,000,000港元，較上年同期增加17%。增長主要來自銷售英國物業。由於同時控制開支，股東應佔虧損淨額下降23,000,000港元至78,000,000港元，較上年同期改善23%。本期之虧損主要因一項香港物業減值14,000,000港元、上海連鎖便利店結業撥備11,000,000港元及大連物業繼續減值10,000,000港元所致。

業務回顧及展望

香港經濟於二零零四年上半年增長強勁，本地生產總值增長達9.5%。受益於持續來自大陸的入境旅客以及消費開支及投資增長，本集團零售業務之業績令人滿意。儘管本公司於二零零三年八月將旺角分店結業並更加注重寄售業務，令寄售較去年同期增長53%，然而本期百貨公司收入按比較基準錄得良好增長24%。業務管理部門實施了多種合理化方案，包括家品展銷、鞋展、瘋狂大減價及對團體採購給予特價優惠以擴大客戶基礎。由於運用策略得宜，男裝部、女裝部及家庭用品部與去年相比均錄得雙位數字百份比增長。

本期間，中環店家居用品部面積擴充，深水埗西九龍中心店的促銷區發展成熟，營業生產力不斷上升。受益於入境旅客增長，前往新世紀廣場分店購物人數有顯著增加。

管理層正與潛在買家磋商出售香港之物業。有鑑於此，於回顧期內該物業已參照現時市值作出減值撥備14,000,000港元。

Mövenpick Marché營業額及溢利與去年相比均錄得良好增長。大幅增長主因在於本期間並無嚴重傳染疾病爆發及推出多項促銷活動，包括買一送一、咖喱食品推廣、兒童烹調班、蘆筍宣傳及墨西哥食品節，至使經營效率得以提高。

中國本年度首九個月本地生產總值超過9%。然而，上海的連鎖便利店業務均面臨激烈的競爭及高昂的經營成本。這個擁有1,400萬人口的城市遍佈約5,000間便利店，與東京相若。在激烈的競爭下，該行業經營者大多數處於經營虧損。管理層預見該行業將持續過剩並決定退出以避免進一步虧損。

於大連之住宅租賃業務帶來良好之租金收入，與去年同期相比，入住率增加24%。由於大東北省份再次吸引市場興趣，本集團積極考慮重建樓宇餘下部份之計劃。鑒於大連之未來發展及整體房產概況，管理層已於本期作出物業減值撥備10,000,000港元。

家居傢俬業務「Sincere Living」自二零零三年八月起已於香港開業，並開始為本集團貢獻營業額。回顧期內，該業務擴展至中國大陸，於上海註冊成立附屬公司並於廣州開設一個代表辦事處。該公司主要從事提供室內設計及訂造傢俬服務，但亦開始向客戶提供裝修服務。

英國之物業投資，於倫敦Chesham Street Belgravia項目之餘下單位於二零零四年七月售出及於二零零四年十月完成交易。於Jubilee Street項目之先前保留單位已完成，73個單位中39個之營業額已於本期內確認，而餘下之單位正在出售中。現正推出大型銷售計劃，管理層相信所有單位將於二零零五年售出。The Park Lane Marriott Hotel項目維持穩定之租金收入並於期內售出一個單位。The 17 Hyde Park Lancaster Gate項目於市場僅餘兩個單位。高尚發展項目Lowndes Square已吸引潛在買家之濃厚興趣，儘管距離計劃完成翻新工程日期尚有兩個月。

展望未來，鑒於來自中國大陸之入境旅遊持續暢旺，本集團已簽署新世紀廣場分店之擴建計劃，店內空間將擴充三分之一，配合形象提升，並將於二零零五年上半年完成擴建及將可向客戶提供更舒適之購物環境。於中國，本集團將評估所有開發新業務及發展餐廳、家居傢俬及廣告業務之機會。

流動資金及財政資源

本集團繼續以來自股本基礎、經營現金流入及銀行借貸獲取融資。一如既往，銀行及其他負債於正常業務過程中到期時均予以償還。

於二零零四年八月三十一日，本集團之借貸總額減現金及銀行結存後為335,000,000港元(二零零四年二月二十九日為416,000,000港元)。所有貸款均以若干物業及銀行存款抵押。本集團之資本與負債比率(即借貸總額比股東權益)由二零零四年二月二十九日之49.9%下降至二零零四年八月三十一日之42.1%。銀行借貸主要以港元、美元及英鎊為主，利率由1.8%至6.5%不等。期內利息開支淨額為3,000,000港元(二零零三年同期：4,000,000港元)。期內，本集團有若干外匯資產及負債，大多數的有關外匯匯率均相對穩定，且管理層不預期有任何外匯變動帶來之重大外匯風險。於二零零四年八月三十一日未到期履約之銀行期滙合約總額為173,000,000港元。本集團亦採用短期貸款作為期內之營運資金。

由於本集團之流動資產淨值從上年年底減少246,000,000港元至157,000,000港元，流動比率因此下降0.74至1.34。

僱員及酬金政策

於二零零四年八月三十一日，本集團共有662名員工(包括兼職員工)。本集團為營業部及非營業部之員工提供不同的酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工爭取更高之銷售業績及經營效率。營業部員工之酬金基準與銷售目標掛鉤，其酬金組合包括薪金及銷售佣金。非營業部人員則按個人表現獲發年終花紅。本集團提供之員工福利包括醫療津貼、員工購物折扣及內部培訓津貼等。

中期股息

本公司之董事會決定不宣派截至二零零五年二月二十八日止年度之中期股息。

主要股東

於二零零四年八月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條存置之權益登記冊所記錄及至今為止就董事會所知，先施人壽保險有限公司及先施保險置業有限公司分別持有本公司每股面值0.50港元之股份183,136,032股及75,608,064股，相等於本公司已發行股本之31.89%及13.17%。除此之外，並無其他股東登記持有本公司已發行股本面值之5%或以上之直接或間接權益。

董事於股份之權益

於二零零四年八月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中之權益如下：

(a) 本公司股份之好倉

董事	普通股數				總額	佔已發行股本之百分比
	本人所持權益	家族所持權益	關連公司所持權益	其他權益		
馬景華	9,925,000	—	—	—	9,925,000	1.7
馬景煊	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.3
馬景榮	992,576	—	—	—	992,576	0.2
羅啟堅	2,200,400	—	—	—	2,200,400	0.4
陳文衛	40,000	—	—	—	40,000	—

(b) 聯營公司

於二零零四年八月三十一日，馬景華、馬景煊、馬景榮及羅啟堅分別持有先施人壽保險有限公司普通股527股、713股、575股及216股。此外，於二零零四年八月三十一日，馬景煊亦持有該公司創辦股500股。

於二零零四年八月三十一日，馬景華、馬景煊、馬景榮及羅啟堅分別持有先施保險置業有限公司普通股4,521股、2,485股、6股及1,019股。

於二零零四年八月三十一日，馬景華及馬景煊分別持有先施化粧品有限公司普通股10股及10股。

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

除本文所披露者外，於二零零四年八月三十一日，概無董事或彼等之任何聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄及存置於登記冊中之任何權益或淡倉。

在本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或其配偶或其未年滿18歲的子女獲得本公司或任何其他法團之股份或債券投資之利益。

購股權計劃

本公司設有購股權計劃（「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。

15

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，並於自購股權行使日期起不多於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）。

截至該等簡明綜合財務報告日期止，概無根據購股權計劃授出或允許授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內本公司或其任何一間附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計原則及實務守則，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零零四年八月三十一日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

採納標準守則

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之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守準則。所有董事已確認，經本公司作出特定查詢後，彼等於回顧期內已遵守標準守則內所列之規定標準。

最佳應用守則

董事會認為，本公司於整個期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無指定任期，但遵照本公司組織章程細則之規定，非執行董事須於本公司股東週年大會上輪次退任並膺選連任。

根據上市規則第13.20及13.22條規定作出披露

於二零零四年八月三十一日，本集團已向其聯屬公司提供信貸擔保共計超過上市規則第13.16條規定之相關百分比率8%，詳情如下：

聯屬公司	本集團持有	提供擔保	動用擔保
	權益百分比		銀行信貸
	%	千港元	千港元
140 Park Lane Limited	30	278,447	219,383

除以上所述，本集團未向任何其他聯屬公司提供任何擔保。於二零零四年八月三十一日，上述聯屬公司備考合併資產負債表呈列如下：

	千港元
非流動資產	1,133,316
流動資產	241,077
流動負債	(195,227)
非流動負債	(859,418)
	<hr/>
	319,748
	<hr/>