

## 1. 公司資料

在年度內，本集團及其附屬公司的主要業務包括經營百貨、物業租賃、物業發展、證券投資、經營餐廳及提供廣告代理服務。本年內便利連所店業務已經終止。此外，餐廳的業務因其所在物業的租期屆滿後於二零零五年一月暫時結業。管理層正物色另一個有利地點重開該餐廳。

## 2. 最近頒佈之香港財務報告準則之影響

香港會計師公會頒佈若干新香港財務報告準則及香港會計準則(以下統稱「新香港財務報告準則」)，一般於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未於截至二零零五年二月二十八日止年度的財務報告中提早採用此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則之影響，惟未能確定此等新香港財務報告準則是否會對本集團之經營及財政狀況構成重大影響。

香港詮釋第3號「收益－出售未落成發展中物業之合約」適用於在二零零五年一月一日或之後訂立之出售未落成發展中物業之合約。本集團並無於二零零五年一月一日前訂立之出售未落成發展中物業之合約中追溯應用此詮釋，而本集團於二零零五年一月一日後並無訂立任何出售未落成發展中物業之合約，故此詮釋對此等財務報告並無任何影響。

## 3. 主要會計政策摘要

### 編製之基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此亦包括會計實務準則(「會計實務準則」)及詮釋)、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。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 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。

於附屬公司之業績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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 商譽 (續)

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。

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。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 固定資產及折舊 (續)

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。

#### 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，而該未落成物業之合約乃於二零零五年一月一日前訂立時，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。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 發展中物業 (續)

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。

#### 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。

##### 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。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 退休福利 (續)

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份除外)乃於期內損益表中列賬。

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。

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。

在位於中國大陸之附屬公司工作之僱員，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 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 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。

#### 所得稅

所得稅包括即本期及遞延稅項。倘所得稅涉及在相同或不相同期間直接在股本確認之項目，則在損益表或股本中確認。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債就一切暫時差額予以確認：

- 惟首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)所產生之遞延稅項負債除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產：

- 惟關乎首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之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，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，才確認遞延稅項資產。

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，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份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份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結算日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

#### 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；
- (i) 廣告代理費收入於完成服務時確認；及
- (j) 特約專櫃及寄沽貨之收入於有關各方售出貨物時確認。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 3. 主要會計政策摘要 (續)

#### 研究及開發成本

所有研究成本均於產生時自損益表扣除。

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。

#### 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。

#### 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，現金及銀行結存指現存現金及銀行現金，包括並無限制用途之定期存款。

### 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) 物業租賃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。

內部分類銷售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 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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。

	百貨業務		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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元														
分類收益：																
銷售予外界客戶	309,671	281,305	23,936	22,180	12,895	15,530	196,773	30,084	10,119	44,716	5,239	4,918	-	-	558,633	398,733
內部銷售	-	-	-	-	15,532	17,607	-	-	-	-	7,217	6,296	(22,749)	(23,903)	-	-
其他收入	731	3,002	-	137	204	(470)	-	1,145	554	-	-	-	-	(1,165)	1,489	2,649
總收益	310,402	284,307	23,936	22,317	28,631	32,667	196,773	31,229	10,673	44,716	12,456	11,214	(22,749)	(25,068)	560,122	401,382
分類業績	(30,245)	(56,001)	(49)	(1,781)	5,187	7,988	(26,479)	(8,433)	5,153	39,556	(3,058)	(3,935)	-	-	(49,491)	(22,606)
利息、股息收入及 未分配之收益															6,621	12,476
未分配之費用															(5,293)	(18,445)
中國大陸固定資產減值	-	-	-	-	(331)	(7,036)	-	-	-	-	-	-	-	-	(331)	(7,036)
香港固定資產減值	-	-	-	-	(13,575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,575)	-
中國大陸投資物業重估虧損	-	-	-	-	(6,700)	(31,816)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,700)	(31,816)
中國大陸發展中物業減值	-	-	-	-	(12,400)	(42,401)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,400)	(42,401)
英國發展中待售物業減值	-	-	-	-	-	-	(14,127)	(40,453)	-	-	-	-	-	-	(14,127)	(40,453)
經營虧損															(95,296)	(150,281)
財務成本															(10,390)	(8,328)
應佔聯營公司溢利減虧損															(19,305)	(25,420)
未計入稅項前虧損															(124,991)	(184,029)
稅項															-	843
除稅後但未計少數 股東權益前虧損															(124,991)	(183,186)
少數股東權益															6,277	13,492
股東應佔日常業務虧損淨額															(118,714)	(169,694)

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 4. 分類資料 (續)

#### (a) 業務分類 (續)

	百貨業務		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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元														
分類資產	108,346	115,103	2,958	3,727	374,971	434,223	206,664	316,193	316,076	357,309	8,746	9,431	(24,031)	(23,556)	993,730	1,212,430
未分配之資產	-	-	-	-	-	-	157,554	77,958	-	-	98,681	127,117	-	-	256,235	42,025
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計於分類資產內的																
銀行透支	22,413	28,151	-	-	-	-	5,751	360	6,660	-	261	-	-	-	35,085	28,511
總資產															1,306,215	1,488,041
分類負債	78,040	75,686	6,698	4,388	7,394	10,695	10,579	22,424	1,114	939	2,037	4,299	(24,031)	(23,556)	81,831	94,875
未分配之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,451	444,337
計於分類資產內的																
銀行透支	22,413	28,151	-	-	-	-	5,751	360	6,660	-	261	-	-	-	35,085	28,511
總負債															380,367	567,723
其他分類資料：																
折舊	9,121	9,794	229	242	5,033	5,670	-	-	-	-	431	989	-	-	14,814	16,695
資本開支	7,653	6,469	57	57	76	838	-	-	-	-	152	1,174	-	-	7,938	8,538
呆賬撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579	189	-	-	579	189
過時存貨之撥回	(2,608)	(5,949)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	(2,613)	(5,949)
香港固定資產減值	-	-	-	-	13,575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,575	-
中國大陸固定資產減值	-	-	-	-	331	7,036	-	-	-	-	-	-	-	-	331	7,036
中國大陸投資物業 重估虧絀	-	-	-	-	6,700	31,816	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700	31,816
中國大陸發展中物業減值	-	-	-	-	12,400	42,401	-	-	-	-	-	-	-	-	12,400	42,401
英國發展中待售物業減值	-	-	-	-	-	-	14,127	40,453	-	-	-	-	-	-	14,127	40,453
商譽攤銷及減值	-	-	-	-	6,710	5,988	-	-	-	-	-	-	-	-	6,710	5,988

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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		中國大陸		英國		其他		撤銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	342,788	339,240	14,110	11,296	197,206	30,084	4,529	18,113	-	-	558,633	398,733
分類資產	402,135	503,021	320,375	340,474	369,969	389,162	213,736	255,384	-	-	1,306,215	1,488,041
資本開支	7,115	4,527	823	3,000	-	-	-	1,011	-	-	7,938	8,538

### 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。由於本集團管理層預期特約專櫃及寄沽貨於未來將繼續成為本集團主要業務之一部份，故本年度之營業額包括特約專櫃及寄沽貨之收入淨額105,419,000港元。特約專櫃及寄沽貨之收入淨額於去年為85,352,000港元，於本年度計入營業額，以與本年度之呈列方法一致。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 6. 經營虧損

本集團之經營虧損，經扣除／(計入)以下項目：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
折舊	14,814	16,695
核數師酬金	1,888	1,780
僱員成本(不包括董事酬金)(附註30)		
工資及薪金	57,805	41,535
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用 2,403,000港元(二零零四年：2,220,000港元)	2,869	2,359
	<b>60,674</b>	<b>43,894</b>
中國大陸固定資產減值*	331	7,036
香港固定資產減值*	13,575	—
中國大陸投資物業重估虧絀*	6,700	31,816
中國大陸發展中物業減值*	12,400	42,401
英國發展中待售物業撥備*	14,127	40,453
呆賬撥備	579	189
長期投資減值撥備回撥*	(2,323)	—
過時存貨撥備回撥**	(2,613)	(5,949)
商譽攤銷及減值*	6,710	5,988
房地產經營租約之租金：		
最低租金	64,107	71,557
或有租金	9,030	6,204
出售固定資產虧損／(收益)	1,758	(147)
滙兌虧損／(收益)淨額	(109)	2,153
總租金收入	(11,352)	(15,810)
扣除費用	69	102
淨租金收入	<b>(11,283)</b>	<b>(15,708)</b>
來自結束一家附屬公司之收入	—	(1,763)
來自上市投資項目之股息	(2,853)	(3,590)
證券買賣收益	(10,119)	(44,716)
利息收入	(3,721)	(5,023)

\* 該等數額已包括在綜合損益表之「其他經營支出」內。

\*\* 該數額已包括在綜合損益表之「銷售成本」內。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 7. 退休金計劃資產

(a) 年內，資產負債表中退休金計劃資產淨值之變動如下：

#### 本集團

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初		5,774	5,506
退休金計劃供款		2,752	2,672
損益表中經確認 退休金計劃成本淨額	6, 7(c), 30	(2,604)	(2,404)
於二月二十八日／二月二十九日	7(b)	<u>5,922</u>	<u>5,774</u>

#### 本公司

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初		5,598	5,321
退休金計劃供款		2,539	2,415
損益表中經確認 退休金計劃成本淨額		(2,215)	(2,138)
於二月二十八日／二月二十九日	7(b)	<u>5,922</u>	<u>5,598</u>

7. 退休金計劃資產 (續)

(b) 於結算日，退休金計劃資產淨值之組成部份如下：

本集團

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
確定受益承擔之現值		(35,849)	(34,333)
計劃資產之公平值		<u>36,989</u>	<u>38,065</u>
		1,140	3,732
資產負債表中尚餘之 累積精算虧損淨額		<u>4,782</u>	<u>2,042</u>
於二月二十八日／二月二十九日 經確認淨資產	7(a)	<u><u>5,922</u></u>	<u><u>5,774</u></u>

本公司

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
確定受益承擔之現值		(35,849)	(33,421)
計劃資產之公平值		<u>36,989</u>	<u>37,145</u>
		1,140	3,724
資產負債表中尚餘之 累積精算虧損淨額		<u>4,782</u>	<u>1,874</u>
於二月二十八日／二月二十九日 經確認淨資產	7(a)	<u><u>5,922</u></u>	<u><u>5,598</u></u>

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 7. 退休金計劃資產 (續)

- (c) 年內，本集團已於綜合損益表中確認之退休金計劃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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現有服務年期成本	3,241	3,142
確定受益承擔之利息成本	1,681	1,531
退休金計劃資產之預計回報	(2,501)	(2,278)
已確認精算虧損淨額	6	9
削減及結算之虧損	177	—
	<b>2,604</b>	<b>2,404</b>
計劃資產之實際回報／(虧損)	<b>(2,757)</b>	<b>407</b>

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一般及行政支出內。

- (d) 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：

	二零零五年 %	二零零四年 %
貼現率	4.0	4.5
計劃資產之長期平均期望回報	6.5	6.5
長期薪金增長率	4.5	4.5

- (e) 除上述披露外，以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定提供之進一步資料。本集團退休金計劃於二零零五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」

於二零零五年二月二十八日，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102%(二零零四年：111%)。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 8. 財務成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於五年內全數償還之銀行貸款及 其他貸款之利息	18,217	17,916
減：撥作資本之利息 (附註19, 20)	(7,827)	(9,588)
淨利息支出	<b>10,390</b>	<b>8,328</b>

### 9. 稅項

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故年內並無就香港利得稅作出撥備（二零零四年：無）。

由於附屬公司並無於其營運之國家產生任何應課稅溢利，故並無繳納海外稅項。於海外營運之若干附屬公司之稅項減免在上年度錄得超額撥備。截至二零零四年二月二十九日止年度，海外稅項乃按附屬公司之盈利依所在國家之稅例提撥。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團：		
現時－香港		
本年度應計支出	—	—
現時－海外		
本年度應計支出	—	—
上年度超額撥備	—	(878)
	—	(878)
聯營公司應佔之稅項	—	35
本年度減免稅項	—	(843)

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 9. 稅項 (續)

適用於按本公司及其附屬公司及聯營公司所在國家之法定稅率(17.5%至33%不等)計算之除稅前虧損之稅項支出與按有效稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前虧損	<b>(124,991)</b>	(184,029)
按法定稅率計算之稅項	<b>(42,220)</b>	(68,848)
就早前期間之現時稅項而作出之調整	—	(910)
免稅收入	<b>(4,246)</b>	(6,611)
不可扣減之評稅開支	<b>31,419</b>	39,508
未確認之遞延稅項	<b>(539)</b>	(910)
未確認之估計稅項虧損	<b>15,586</b>	36,928
按本集團之實際利率計算之稅項開支	—	(843)

本集團於香港產生之稅項虧損約為921,881,000港元(二零零四年：876,052,000港元)，該稅項虧損可無限期於本集團用作抵銷日後應課稅溢利。由於本集團已有一段時間錄得虧損，故所產生之稅項虧損並未被確認為遞延稅項資產。

### 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68,116,000港元(二零零四年：143,722,000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118,714,000港元(二零零四年：169,694,000港元)及本年度已發行股本574,308,000股(二零零四年：574,308,000股)計算。

由於本公司在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。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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	174,500	146,005	46,137	92,119	458,761
添置	—	—	2,848	5,090	7,938
出售	—	(50,769)	(11,206)	(23,300)	(85,275)
重估虧絀	(6,700)	—	—	—	(6,700)
<b>二零零五年二月 二十八日結存</b>	<b>167,800</b>	<b>95,236</b>	<b>37,779</b>	<b>73,909</b>	<b>374,724</b>
累積折舊及減值：					
年初	—	32,423	39,009	77,567	148,999
本年度折舊	—	2,956	3,621	8,237	14,814
本年度減值撥備	—	13,906	—	—	13,906
出售	—	(23,269)	(8,881)	(23,300)	(55,450)
<b>二零零五年二月 二十八日結存</b>	<b>—</b>	<b>26,016</b>	<b>33,749</b>	<b>62,504</b>	<b>122,269</b>
賬面淨值：					
<b>二零零五年二月 二十八日結存</b>	<b>167,800</b>	<b>69,220</b>	<b>4,030</b>	<b>11,405</b>	<b>252,455</b>
二零零四年二月 二十九日結存	174,500	113,582	7,128	14,552	309,762
成本或估值分析：					
按成本計	—	95,236	37,779	73,909	206,924
按估值計	167,800	—	—	—	167,800
	<b>167,800</b>	<b>95,236</b>	<b>37,779</b>	<b>73,909</b>	<b>374,724</b>

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 12. 固定資產 (續)

#### 本公司

	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	31,058	46,952	78,010
添置	1,663	4,676	6,339
出售	(335)	—	(335)
	<u>32,386</u>	<u>51,628</u>	<u>84,014</u>
二零零五年二月二十八日結存	<b>32,386</b>	<b>51,628</b>	<b>84,014</b>
累積折舊：			
年初	28,529	35,568	64,097
本年度撥備	1,276	5,540	6,816
出售	(327)	—	(327)
	<u>29,478</u>	<u>41,108</u>	<u>70,586</u>
二零零五年二月二十八日結存	<b>29,478</b>	<b>41,108</b>	<b>70,586</b>
賬面淨值：			
二零零五年二月二十八日結存	<u>2,908</u>	<u>10,520</u>	<u>13,428</u>
二零零四年二月二十九日結存	<u>2,529</u>	<u>11,384</u>	<u>13,913</u>

本集團之房地產之年期及所在地如下：

	香港 千港元	中國大陸 千港元	總額 千港元
賬面淨值：			
中期租約	<u>40,618</u>	<u>28,602</u>	<u>69,220</u>

房地產之賬面淨值包括減值虧損13,906,000港元(二零零四年：7,036,000港元)，已自本年度之損益表扣除。減值虧損乃由管理層參考結算日之公開市值而釐定。

## 12. 固定資產 (續)

### 本公司 (續)

投資物業位於中國大陸並以中期租約持有。

專業及獨立測量師行—嘉漫測量師有限公司已於二零零五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167,800,000港元後，該估值產生之重估虧絀6,700,000港元已自損益賬扣除。

投資物業及部份位於中國大陸及香港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：	
於年初及於二零零五年二月二十八日	25,870
累積攤銷及減值：	
於年初	13,093
年內攤銷及減值	6,710
於二零零五年二月二十八日	<b>19,803</b>
賬面淨值：	
於二零零五年二月二十八日	<b>6,067</b>
於二零零四年二月二十九日	12,777

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 14. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
賬面價值：		
年初	123,900	166,301
減值撥備	(12,400)	(42,401)
	<u>111,500</u>	<u>123,900</u>

發展中物業均位於中國大陸大連並已於二零零五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111,500,000港元。因估值產生之減值虧損12,400,000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並以該單位作為抵押。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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收賬款總額	196	4,886
一年內應收賬款列為流動資產(附註21)	(196)	(1,295)
長期部份	<u>—</u>	<u>3,591</u>

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份－按成本計	42,024	42,024
附屬公司結欠	1,423,552	1,415,704
附屬公司結存	(62,548)	(64,682)
	<b>1,403,028</b>	1,393,046
減：減值撥備	(617,679)	(557,804)
	<b>785,349</b>	835,242

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4.3%之利息(二零零四年：4.3%)。

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*	中國大陸	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

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 16. 於附屬公司權益 (續)

主要附屬公司詳情如下：(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	
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
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	—	提供融資

16. 於附屬公司權益 (續)

主要附屬公司詳情如下：(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	
Springview Limited	香港	500,000港元	普通股	100	—	證券買賣
360 全面體 有限公司	香港	100港元	普通股	—	60	廣告代理
Pacific Falcon Limited	香港	10,000港元	普通股	—	80	項目設計及傢俬零售
CPC No. 4 Limited#	根西島	100英鎊	普通股	—	90	物業發展

\* 大連先施大廈有限公司乃根據中國大陸法律註冊為外商獨資企業。

# 年內註冊成立。

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。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份－按成本計	—	—	<b>16,611</b>	16,611
股份淨資產值(商譽除外)	<b>271,725</b>	219,427	—	—
	<b>271,725</b>	219,427	<b>16,611</b>	16,611
聯營公司結存	<b>(15,490)</b>	(14,352)	<b>(415)</b>	—
	<b>256,235</b>	205,075	<b>16,196</b>	16,611

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零五年二月二十八日止之累積儲備為203,845,000港元(二零零四年：151,547,000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。

上文包括140 Park Lane Limited之業績。董事認為，該公司之業績對本集團之財務業績有重大影響。該聯營公司於二零零五年二月二十八日之財政狀況及該年度之業績詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產	<b>1,495,735</b>	1,319,935
總負債	<b>961,269</b>	1,015,860
營業額	<b>188,565</b>	163,087
除稅前虧損	<b>(18,574)</b>	(45,160)
除稅後本集團應佔虧損	<b>(5,572)</b>	(13,548)

## 17. 於聯營公司權益 (續)

聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立 及主要營運 地區	持有股份 種類	持有 已發行股份 百分率	主要業務
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／英國	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
Lancaster Partnership Limited	公司	英國	普通股	50.00	物業投資

於二零零五年二月二十八日，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%。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 18. 長期投資

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市投資－按成本：				
香港	13,052	20,724	13,052	20,724
台灣	23,108	23,108	23,108	23,108
其他	34,538	34,538	—	—
	<b>70,698</b>	78,370	<b>36,160</b>	43,832
減：減值撥備	<b>(26,989)</b>	(29,312)	<b>(26,989)</b>	(29,312)
	<b>43,709</b>	49,058	<b>9,171</b>	14,520

於二零零五年二月二十八日，本集團及本公司在香港及台灣之非上市投資乃是分別於Goldian Limited及The Sincere Department Store Limited之已發行股本中持有10%（二零零四年：10%）及19.9%（二零零四年：19.9%）權益，同時，經公司董事會考慮後，須將12,578,000港元（二零零四年：14,901,000港元）及14,411,000港元（二零零四年：14,411,000港元）用作減值撥備。

### 19. 待銷發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初賬面價值	235,722	156,652
添置	48,135	81,067
撥作資本之利息(附註8)	6,119	9,588
本年度內出售	(190,785)	—
匯兌調整	—	28,868
	<b>99,191</b>	276,175
減：減值撥備	<b>(14,127)</b>	(40,453)
	<b>85,064</b>	235,722
轉至待銷物業(附錄20)	<b>(85,064)</b>	—
	<b>—</b>	235,722

待銷發展中物業去年之結餘已被抵押，以取得銀行授予本集團之銀行貸款(附註24)。

## 20. 待銷物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	19,745	45,018
添置	81,219	817
轉撥自待銷發展中物業 (附註19、31(b))	85,064	—
撥作資本之利息 (附註8)	1,708	—
年內銷售	(19,745)	(30,791)
匯兌調整	(3,578)	4,701
	<b>164,413</b>	<b>19,745</b>

於結算日，該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及其他服務之應收賬款，於一年內到期之應收賬項如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0 — 3個月	640	1,454
4 — 6個月	176	326
7 — 12個月	96	660
	<b>912</b>	<b>2,440</b>

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 22. 有市值證券

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市投資，按市值：		
香港	26,197	31,800
其他地區	225,034	280,867
	<b>251,231</b>	<b>312,667</b>

於結算日，有市值證券的總計市值約為243,364,000港元(二零零四年：299,143,000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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
庫存現金及銀行存款	29,288	44,738	4,978	6,930
銀行定期存款	6,156	2,357	—	—
	<b>35,444</b>	<b>47,095</b>	<b>4,978</b>	<b>6,930</b>

### 24. 有抵押附息銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押銀行貸款及透支	289,327	463,577	41,396	43,709
一年內部份列入流動負債	(289,327)	(267,727)	(41,396)	(43,709)
長期部份	—	195,850	—	—
有抵押銀行貸款及透支須 按多個分期於以下年期償還：				
一年內或於要求時	289,327	267,727	41,396	43,709
一年以上但兩年以內	—	195,850	—	—
	<b>289,327</b>	<b>463,577</b>	<b>41,396</b>	<b>43,709</b>

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0 – 3個月	<b>42,414</b>	37,599	<b>42,046</b>	34,563
4 – 6個月	<b>139</b>	921	<b>139</b>	921
7 – 12個月	<b>265</b>	596	<b>265</b>	596
超過一年	<b>939</b>	427	<b>900</b>	427
	<b>43,757</b>	39,543	<b>43,350</b>	36,507

### 26. 股本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本： 每股0.5港元之600,000,000股普通股	<b>300,000</b>	300,000
已發行並已繳足股本： 每股0.5港元之574,308,000股普通股	<b>287,154</b>	287,154

### 27. 股份溢價

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於年初及結算日結存	<b>26</b>	26

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 28. 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。

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
於二零零三年三月一日	46,613	706,961	753,574
本年度虧損	—	(143,722)	(143,722)
於二零零四年二月二十九日 及二零零四年三月一日	46,613	563,239	609,852
本年度虧損	—	(68,116)	(68,116)
於二零零五年二月二十八日	<b>46,613</b>	<b>495,123</b>	<b>541,736</b>

於二零零五年二月二十八日，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541,736,000港元(二零零四年：609,852,000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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金	3,537	3,592	402	402	3,939	3,994
薪金及津貼	17,319	16,762	—	—	17,319	16,762
退休金供款(包括 用於確定受益 計劃之退休金 成本201,000港元 (二零零四年： 184,000港元))	213	204	—	—	213	204
	<b>21,069</b>	<b>20,558</b>	<b>402</b>	<b>402</b>	<b>21,471</b>	<b>20,960</b>

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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。

董事酬金分佈如下：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
無 – 1,000,000港元	3	3
2,500,001 – 3,000,000港元	1	1
8,500,001 – 9,000,000港元	1	1
10,500,001 – 11,000,000港元	1	1

薪酬最高的五位人士其中3位為本公司董事，彼等薪酬載於上列之董事酬金內，其餘2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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及津貼	3,125	3,011
退休金供款	24	24
	<b>3,149</b>	<b>3,035</b>

	人數	
	二零零五年	二零零四年
1,000,001 – 1,500,000港元	–	1
1,500,001 – 2,000,000港元	2	–
2,000,001 – 2,500,000港元	–	1

### 31. 綜合現金流轉表附註

#### (a) 結束一家附屬公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售淨負債：		
固定資產	—	3,001
現金及銀行結存	—	74
存貨	—	2,333
預付款項、按金及其他應收款項	—	674
應付賬款、按金及應付費用	—	(5,369)
少數股東權益	—	(2,476)
	—	(1,763)
結束一家附屬公司之收入	—	1,763
	—	—
支付方式為：		
現金	—	—

結束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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	—	—
結束時之現金及銀行存款	—	(74)
結束一家附屬公司所產生之 現金及現金等價項目流出淨額	—	(74)

在截至二零零四年二月二十九日止年度結束之附屬公司之業績並無於本集團該年之綜合營業額或綜合除稅後及扣除少數股東權益前虧損構成重大影響。

#### (b) 非現金交易

於本年度，由附屬公司持有之待銷發展中物業85,064,000港元於重建項目完成時按該等物業之賬面值轉至待銷物業。該等物業於二零零五年二月二十八日仍未售出。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	7,027	7,684	2,534	2,328
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	22,269	17,802	4,512	45
五年後	55,491	59,930	—	—
	<b>84,787</b>	<b>85,416</b>	<b>7,046</b>	<b>2,373</b>

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7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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	57,723	47,013	47,262	36,483
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	116,957	54,068	96,003	48,416
五年後	21,603	—	21,603	—
	<b>196,283</b>	<b>101,081</b>	<b>164,868</b>	<b>84,899</b>

上列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%或按有關租約內所釐定之基本租金(以較高者為準)計算。

### 33. 待結付承擔

在結算日之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
不可撤銷信用狀	<b>12,883</b>	9,885	<b>12,883</b>	9,885
資本承擔				
— 已簽約而未提撥	—	2,000	—	—
— 已獲授權而未簽約	—	26,555	—	—
購入外匯承擔	<b>100,969</b>	177,453	<b>6,193</b>	20,508
賣出外匯承擔	<b>100,772</b>	177,097	<b>6,098</b>	20,549

本集團之聯營公司於結算日並無待結付承擔。而於二零零四年二月二十九日，本集團其中之聯營公司就英國倫敦之地產發展項目之待結付資本承擔約共14,075,000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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司為附屬公司之 銀行貸款所提供之保證	—	—	<b>43,401</b>	167,334
本公司為聯營公司之 銀行貸款所提供之保證	<b>356,387</b>	336,856	<b>356,387</b>	336,856

除上文所述外，於結算日及結算日後，本集團就授予若干聯營公司之聯繫人士之一項銀行融資而於若干聯營公司提供之保證應佔之金額分別約為47,575,000港元(二零零四年：25,474,000港元)及219,532,000港元。

## 財務報告附註 (續) (二零零五年二月二十八日)

### 35. 關連人士交易

除於財務報告其他部份披露之關連人士交易外，本集團亦向一家關連公司提供廣告服務，並收取約519,000港元(二零零四年：1,023,000港元)之服務費。該關連公司之執行董事為本公司之獨立非執行董事陳文衛。董事確認，該關連人士交易乃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5所進一步說明，去年之特約專櫃及寄沽貨收入已重新歸類入營業額，以符合本年度之呈報方式。董事認為，該呈報方式可更公平地反映本集團之營運狀況。

### 37. 財務報告之核准

本財務報告業於二零零五年六月二十八日經董事會核准授權刊發。