

先施有限公司
年報 2006-2007



TM

目 錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3-5
公司的使命	6
執行主席報告	7-9
董事總經理業務回顧	10-12
企業管治報告	13-16
董事會報告書	17-22
獨立核數師報告	23-24
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	25
資產負債表	26-27
權益變動報表	28
現金流轉表	29-30
公司：	
資產負債表	31
財務報表附註	32-79
投資物業	80
發展中物業	81
五年業績摘要	82

註冊辦事處

香港
禮頓道77號
禮頓中心24樓

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

麥堅時律師行
何耀棟律師事務所

主要往來銀行

花旗銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
JP Morgan Private Bank

股東註冊及過戶辦事處

登捷時有限公司
香港
灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

董事會

馬景華 (執行主席)
馬景煊 (董事總經理兼執行董事)
馬景榮
羅啟堅
陳文衛

管理層

馬景煊
符耀昌
馬何漢瑩
曹添和
麥秀蘭
謝翠玲

公司秘書

張雪萍

網址

公司：www.sincere.com.hk

財務資料：www.irasia.com/listco/hk/sincere/index.htm

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零七年八月三日上午十時正假座香港告士打道310號柏寧酒店27樓薰衣草廳舉行股東週年大會，討論下列各事項：

1. 省覽截至二零零七年二月二十八日止年度之經審核財務報告、董事會報告及核數師報告。
2. 宣派截至二零零七年二月二十八日止年度之末期股息。
3. 重選董事及釐定董事酬金。
4. 委任核數師及授權董事釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事在有關期間行使本公司之一切權力，以購買本公司股本中每股面值0.50港元之股份；
- (b) 根據上文(a)段之批准而購買之股份之面值總額不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過起至下列日期(以較早者為準)止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 香港公司條例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案授予之權力。」

股東週年大會通告

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事在有關期間行使本公司之一切權力，以根據香港公司條例第57B節配發、發行及處置本公司股本中之額外股份，並提出或授予或需行使該項權力方可進行之售股建議、協議及優先認股權；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事於有關期間內或之後提出或授予或需行使該項權力方可進行之售股建議、協議及優先認股權；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據優先認股權或其他方式)及發行之股本，如非依據：(i)配售新股；或(ii)按照本公司之公司組織章程大綱及細則規定配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(iii)本公司優先認股計劃所賦予之認購權之行使，則其面值總額不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之20%，故此項批准將相應受到限制；及
- (d) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過起至下列日期(以較早者為準)止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 香港公司條例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案授予之權力。

「配售新股」乃指本公司董事於指定期間內根據各股東於指定記錄日期登記在股東名冊之持股比例之股份配售建議(惟本公司董事有權就零碎股權或香港以外地區之法律限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排)。

股東週年大會通告

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「**動議**擴大已授予本公司董事且現已生效由董事行使本公司權力配發股份及提出或授予或需行使該項權力方可進行之售股建議、協議及優先認股權之一般性授權，致使本公司董事根據此等一般性授權而配發或有條件或無條件同意配發之股本總面值，可增加相等於在授出此等一般性授權後本公司董事行使本公司購回股份之權力而購回本公司股本中之股份總面值之數額，惟此等數額不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本總面值之10%。」

承董事會命
公司秘書
張雪萍

香港，二零零七年六月二十九日

附註：

1. 凡有權出席大會並投票之股東均有權委任一位或多位人士為其代表，出席大會並代其投票，受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任文件及簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍有權親自出席大會並於會上投票。
3. 有關上述議程第5項，本公司董事將行使其據此被賦予之權利，於彼等認為符合股東利益的適當時間購回本公司股份。
4. 關於上述議程第6項，現正根據香港公司條例第57B條及上市規則尋求股東授予一般授權以授權配發股份。本公司董事現時並無發行任何新股之計劃(根據本公司之僱員優先認股計劃而將予發行之股份除外)。
5. 有關上述議程第7項，正尋求批准增加董事可在其一般授權下發行數量為在相關期間購回之股份數量之股份。
6. 載有有關上文第3項及第5至7項之詳情之通函將會連同二零零六/零七年年報一併寄予股東。
7. 於本通告日期，馬景華先生為執行主席；馬景煊先生為集團董事總經理兼執行董事；馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生為獨立非執行董事。

公司的使命

先施公司早於一九零零年創立，是香港歷史最悠久、享譽最隆的百貨公司之一。

先施的成功之道，在於悉力提供優質服務，以滿足顧客需求為己任。通過旗下各店，先施公司為顧客提供種類多元化、價格相宜的貨品。

歷來，先施均以積極審慎的策略，發展中、港兩地的業務，務求維持其零售業翹楚的地位。

執行主席報告

本人謹代表先施有限公司董事會向各位股東提呈截至二零零七年二月二十八日止年度之年報。

業績

回顧年度對本集團來說乃令人鼓舞之一年。在香港，受益於本地生產總值之高速增長、低失業率及輕微通貨膨脹等強勁之經濟因素，加上多項英國物業項目竣工、因英鎊升值而產生之匯兌收益以及證券買賣取得之可觀回報，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利為41,000,000港元，較上年改善九倍以上。



流動資金及財政資源

於二零零七年二月二十八日，本集團之借貸總額減現金及現金等值項目後為104,000,000港元（二零零六年：249,000,000港元）。本集團之資本與負債比率大幅降至20%，即債務總額比股東權益較去年下降15%（二零零六年：35%）。有關改善乃由於本集團之多項英國物業項目竣工導致銀行借貸由307,000,000港元大幅減至181,000,000港元所致。年內利息開支淨額因此降至11,000,000港元（二零零六年：14,000,000港元）。本集團之借貸還款期載列於財務報表附註26內。本集團銀行借款主要為港元、美元、日元及歐元，利率介乎0.7%至6.6%不等。

本集團之流動比率較去年增加0.9至2.5，乃主要由於銀行借貸大幅減少所致。為減低外匯風險，本集團採用外匯對沖方法以對沖在購買存貨時之歐元價格波動。本集團會以下一季度預計購貨額之50%作為釐定歐元之對沖額。除內部產生之現金流外，本集團亦採用短期貸款作為年內之營運資金。部分貸款以若干物業及銀行存款作抵押。

僱員及酬金政策

於二零零七年二月二十八日，本集團共有533名員工（包括兼職員工）（二零零六年：567名）。本集團為營業部及非營業部之員工提供不同之酬金組合，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。

業務回顧

受和暖冬季及越來越多新競爭者進入市場之影響，百貨業務之營業額錄得輕微跌幅。儘管租金開支增加，但分部虧損仍略為縮減，此乃由於將利潤率較高之新產品品牌謹慎融入現有產品組合之內及對一般管理費用加強控制所致。本年度亦增加了展銷活動，以增加市場滲透力度。

傢俬業務包含室內設計及裝修服務已透過在灣仔開設零售業務擴展營運，以為公眾提供更佳服務。本集團已獲得數家知名公司及個人用戶之合約，管理層相信該業務於來年將會取得進一步增長。

旅遊特許經營業務已透過向香港本地運營商發出首個專營權展開。在上海，已成立兩家旅行代理，以滿足當地對總專利商之法定要求，該兩家旅行社一直從事提供旅遊相關服務。

本集團證券買賣錄得穩定溢利增長，該溢利增長乃源自利息收入、股息收入及若干海外基金增值。

在大連，服務式公寓及百貨店租賃繼續為本集團帶來穩定收入。管理層正在檢討翻新該大廈其他樓層之建議。

在英國，多個項目已竣工及為本集團帶來巨額溢利。Lowndes Square之高尚複式頂樓、London Parklane Marriot Hotel及West India Quay項目於年內均已售出。管理層現正積極開拓新的發展機會。

前景

由於本地服裝零售市場競爭激烈、受全球暖化之影響及經營成本(尤其是租金及員工成本)不斷上升，本集團為提升競爭力，將繼續注重較不受天氣狀況影響之產品及可提供較高利潤率之產品，並將推出更多品牌，向客戶提供更多產品選擇。為提供更為舒適之購物環境，本公司計劃投入逾10,000,000港元翻新中環旗艦店，預期於二零零七年秋季將面貌一新。廣告、傢俬及旅遊特許經營業務已於去年確立穩固地位，管理層對該等業務可於二零零七年取得足夠發展機會及為本集團作出貢獻抱有信心。

物業投資方面，本集團將繼續沿用當前之謹慎做法，為實現本集團長期可持續及盈利增長業務策略尋求作出任何安排。

執行主席報告

致謝

本人謹代表董事會，對各位股東、客戶、業務夥伴及供應商之持續支持及對本集團之信心致以由衷謝意。本人亦向竭誠盡責及為本集團作出貢獻之管理層及僱員致以深切謝意。

執行主席

馬景華

二零零七年六月二十一日

董事總經理業務回顧

百貨店業務

雖然營業額輕微下降2%，香港零售店業務仍錄得輕微利潤增長。營業額跌幅主要來自男士用品部，由於天氣較暖導致禦寒外套之需求大幅減少，而簡便服裝之趨勢亦對傳統西服之銷售產生影響。然而本公司之手袋及皮鞋業務則取得良好增長動力，營業額亦有穩健增長。由於產品組合更具彈性及消費氣氛有所改善，女士用品部之營業額錄得良好增長。

除產品組合有所改善外，本公司亦更專注於產品質量，儘管面對歐元升值壓力，本公司仍透過供應歐洲進口商品以增強其競爭力，同時亦給予客戶更優惠之價格，此舉廣受顧客歡迎，銷量節節攀升。

嶄新銷售渠道「展銷場」已發展成熟，營業額上升接近三倍，已成為本公司零售業務之重要部分。憑藉以往所舉辦展銷活動積累之經驗，本公司已制定一套降低籌備成本同時與業主及供應商建立良好關係之綱領。上述競爭優勢將是未來獲得可持續增長之關鍵因素。



中環分店

該店營業額下降8%，主要由於佔店舖三分之一銷售額之男士用品部表現欠佳。租金增加直接令經營溢利相應下降。為向本公司顧客提供更稱心之購物體驗，及提高每平方尺單位面積之生產力，本公司現正籌備該店全面裝修計劃，以提升形象，並重新安排店內所有商品之陣列位置，以提高效率及競爭力。新店將於二零零七年秋季完成裝修。

深水埗西九龍中心分店

該店營業額下降11%，導致直接經營溢利下降。營業額下降主要由於家品部銷售下降。客流量及商場促銷活動亦有所減少。本公司已密切監察該分店之業績，並撤走業績較差之櫃檯代之以新產品及商品以保持營業額。

新世紀廣場分店

該店業績較其餘兩家店舖為佳，營業額錄得4%之增長，但直接經營溢利則下降。溢利下降主要由於因員工人數增加及薪金上升，導致員工成本增加所致。營業額增長主要由於女士用品部錄得8%之增長，而該部門之銷

董事總經理業務回顧

售額佔全店總銷售額超過一半。除服務本地顧客外，該店亦以追求高品質進口商品之中國大陸遊客為主要服務對象。本公司把握此商機，女士用品部因而取得令人滿意之增長。

其他業務

廣告

在香港，本公司主要提供廣告代理服務，業績尚屬穩定。在上海，儘管營業額有所下降，但溢利仍取得穩健發展。

傢俬

儘管由於租金上漲而處於虧損狀態，但隨著灣仔零售店開業及租用廣告牌以提高品牌知名度，傢俬業務營業額仍錄得增長。營業額主要源自為零售商戶提供室內設計及裝修服務。為鞏固傢俬零售業務，本公司現正考慮一項在中國設立傢俬生產線之合營建議。此舉有利於降低成本、增加毛利率並可對產品實用性及品質進行更有效控制。

證券交易

由於全球經濟持續增長，本集團之證券交易業務取得令人滿意業績。此乃由於各種投資基金及股本之資本增值所致。為防範風險及審慎起見，基金及債券投資在投資組合中佔據了最大比例。

旅遊業務

繼成功發放首個旅遊特許經營權後，旅遊業務開始為本集團帶來營業額。除已收取之特許費之外，旅遊業務收入亦包括提供代理服務之收入。由於該業務仍處於發展階段，因而處於虧損狀態。此乃由於設立新辦事處及招聘新員工之成本全部集中反映於本回顧年度所致。管理層現已制定邀請特許經營商之計劃以促進該業務之未來發展。

中國大陸投資

在大連，由於服務式公寓市場競爭激烈，出租率持續下降。而大廈已落成九年，現有設施出現正常耗損，與周邊新建成之服務式公寓相比顯得缺乏競爭力，現已對大廈作出74,000,000港元之減值虧損。管理層正審閱將大廈重新進行市場定位之建議。除服務式公寓外，大廈低層部分仍由一家知名百貨商店佔用，繼續為本集團帶來穩定租金收入。

董事總經理業務回顧

英國物業投資

年內，英國物業發展錄得令人滿意之業績。此乃由於銷售多個物業項目所致，包括London Parklane Marriot Hotel（由酒店客房、公寓及商業單位組成之酒店綜合大廈）、Belgravia之Lowndes Square（倫敦頂級複式公寓）及West India Quay之投資（一座擁有47間服務式公寓及158間住宅套房之酒店）。所有該等項目均已售出並為本集團帶來可觀回報。

展望未來

本集團首要工作為保持盈利能力、鞏固品牌知名度及消除不可預計之波動帶來之影響。百貨店業務方面，本公司計劃重整產品組合以減少天氣變化帶來之影響，引入更優質商品，以服務高端市場分部，並引進新品牌以別於其他競爭對手。由於計劃進軍高端市場分部，作為旗艦店之中環分店將進行翻新以提升形象，而店內所有部門將重新編排。

由於多個物業項目業已完成，本集團擁有充裕之財政以爭取其他增長機會。本公司已計劃提升百貨店之銷售情報系統及電腦系統，並改善存貨及物流控制，以提高效率。物業發展方面，本集團將尋找投資機會以拓寬收入來源。

傢俬業務方面，管理層將強化其員工隊伍及發展生產線以促進增長。本集團亦將通過已準備就緒之旅遊特許經營業務尋求拓寬收入基礎。廣告業務方面，將由一名高級管理人員派駐中國大陸，以把握在國際盛事（如二零零八年北京奧運會及二零一零年上海世博會）進行廣告宣傳之機會。

憑藉上述措施及商機，本集團對往後年度取得欣喜業績持謹慎樂觀態度。

馬景煊

集團董事總經理

二零零七年六月二十一日

企業管治報告

(A) 企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年二月二十八日止整個年度已全面遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四中所載之企業管治常規守則，惟非執行董事並無特定任期，但須根據本公司組織章程細則之規定於股東週年大會上退任和重選。

(B) 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之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的守則。經對全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事已遵守上述守則所載之相關準則。

(C) 董事會

(i) 董事會

董事會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。董事會負責確保本公司達致其目標、批准業務策略計劃及審閱管理層表現。行政總裁(即集團董事總經理兼執行董事)負責領導管理層管理日常運作並向董事會匯報業務經營狀況及表現。主席負責董事會運作，確保董事會成員收到準確、及時及清晰之資料以幫助其作出審慎周詳之決策，及確保對於複雜及富有爭議之事項有足夠之討論時間。

董事會執行主席及行政總裁之職位由兩位人士分別擔任，以確保各自職位之獨立性、問責性及負責制。

(ii) 董事會成員之關係

馬景華、馬景煊及馬景榮為堂兄弟。除上文披露者外，據本公司所知，董事會成員間概無財務、業務及家族關係。彼等均可作出獨立判斷。

(C) 董事會 (續)**(iii) 獨立非執行董事**

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任三位獨立非執行董事之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

(iv) 董事會於二零零六至二零零七年度曾召開十二次會議。下表列示年內董事會會議之出席情況：

	出席次數	出席率
執行董事		
馬景華 (執行主席)	11 / 12	92%
馬景煊 (集團董事總經理兼執行董事)	12 / 12	100%
獨立非執行董事		
馬景榮	12 / 12	100%
羅啟堅	12 / 12	100%
陳文衛	11 / 12	92%

(D) 董事會委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各個方面及協助董事會職責之執行。

(i) 審核委員會

根據上市規則之規定，本公司為審核委員會制訂書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即羅啟堅、陳文衛及馬景榮。而羅啟堅為審核委員會主席。審核委員會於年內曾召開兩次會議，出席率為百分之百。

審核委員會主要負責監管本公司財務報表之完整性、審閱本公司內部控制系統及其執行、評估財務資料及有關披露，及審核重大關連交易。

審核委員會已審閱截至二零零七年二月二十八日止年度之本集團經審核財務報表。

企業管治報告

(D) 董事會委員會 (續)

(ii) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並訂有上市規則附錄十四守則B.1.3條所載之書面職權範圍。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，陳文衛為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責確保規範及透明之薪酬政策制訂程序以及監督執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會於年內曾召開一次會議，出席率為百分之百。薪酬委員會亦負責釐定董事及高級管理層之薪酬標準、審閱及批准薪酬計劃以及決定董事及高級管理層之花紅及獎勵制度。釐定薪酬時將考慮同樣規模及業務之可比較公司支付之薪金水平、各董事及高級管理層之教育背景及資格，以及彼等所投入之時間及職責等因素。

(iii) 提名委員會

本公司已成立提名委員會，並訂有上市規則附錄十四守則A.4.5條所載之書面職權範圍。現有提名委員會由三名獨立非執行董事組成。

提名委員會負責審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)並就任何擬進行之變動向董事會提出建議、物色具備合適資格可擔任董事之人士，並就董事人選及提名向董事會提供或作出建議、評估獨立非執行董事的獨立性，及就董事委任及董事續聘計劃(尤其是主席及行政總裁)之有關事宜向董事會提出建議。

(E) 董事編製財務報表之責任

董事知悉彼等就編製本集團財務報表所負之責任，並確保財務報表乃根據法例規定及適用之會計準則編製。董事亦確保準時刊發本集團之財務報表。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所得資料及所信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

(F) 核數師酬金

年內，應付本公司外聘核數師安永會計師事務所之核數服務費總計2,448,000港元(二零零六年：2,288,000港元)。安永會計師事務所亦向本集團提供非核數服務，包括審閱中期財務報表及提供稅項服務，費用為511,000港元(二零零六年：514,000港元)。

(G) 內部監控

董事會全面負責維持本集團業務經營之有效內部監控系統。

內部監控系統為確保經營之有效性及效率、達致業務目標、保障本集團之資產及確保遵守有關法例及規例而設。審核委員會就本集團內部監控系統之有效性每年進行兩次檢討及監察。

董事會將負責(a)確保本集團遵守守則及上市規則；(b)透過審閱及批准業務策略、預算及計劃以及建立主要業績指標，監察本集團之業績及經營；(c)制訂本集團整體業務政策、制度及策略；(d)控制資本開支及投資；及(e)設立安全而健康之業績準則及目標。

董事會已設立由馬景煊、百貨店業務、採購部及財務部高級管理人員組成之委員會以監察百貨經營情況。該委員會負責審閱全年業務計劃及預算(須經董事會審閱及批准)並透過年度業務計劃及預算與實際財務業績之比較以監察業績及經營。

一旦全年業務計劃及預算經董事會審閱及批准，則各部門主管必須嚴格遵循各部門全年計劃及預算。對於非預算開支，各部主管必須先行取得批准。委員會審閱主要營運統計數字及每月財務報告，並定期與各部經理舉行會議，就預算、預測、重大業務風險敏感性因素及策略等方面檢討業務表現，並討論會計及財務相關事宜。

董事會報告書

董事會同寅謹提呈截至二零零七年二月二十八日止財政年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司及其附屬公司在本財政年度內之主要業務包括經營百貨業務、持有作投資及租賃用途之物業、物業發展、證券買賣、提供廣告代理服務及提供旅遊代理特許經營服務。

業績

本集團截至二零零七年二月二十八日止財政年度之溢利以及本公司及本集團於該日之財務狀況，載於本經審核財務報表第25至79頁。

本集團最近五年之業績、資產、負債及少數股東權益摘要，載於本年報第82頁。

股本

於二零零七年二月二十八日，已發行股份數目為574,308,000股，每股面值0.50港元。於回顧年度本公司之股本概無任何變動。本公司股本之詳情載於財務報表附註28。

或然負債

本公司及本集團或然負債之詳情載於財務報表附註38。

抵押資產

本集團抵押資產之詳情載於財務報表附註13、23及26。

分類資料

年內，本公司及其附屬公司之主要業務概無變動，主要包括經營百貨業務、持有作投資及租賃用途之物業、物業發展、證券買賣、提供廣告代理服務及提供旅遊代理特許經營服務。

本集團分類資料之詳情載於財務報表附註4。

股息

董事會已建議於二零零七年八月三日召開之股東週年大會上，提呈通過於二零零七年八月十日派發截至二零零七年二月二十八日止財政年度之末期股息每股1.2港仙（二零零六年：無）予在二零零七年八月三日名列股東登記冊內之股東。此項建議已於財務報表附註11披露。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團之物業、廠房及設備以及投資物業之變動情況，分別載於本財務報表附註13及14。本集團投資物業之詳情載於本年報第80頁。

發展中物業

本集團發展中物業之資料載於本財務報表附註16及本年報第81頁。

待銷物業

本集團待銷物業之資料載於本財務報表附註20。

儲備

本公司及本集團儲備之變動情況，分別載於本財務報表附註31(b)及綜合權益變動報表。

可分派儲備

根據香港公司條例第79B條之條文規定計算，本公司於二零零七年二月二十八日之可分派儲備為472,550,000港元，其中6,892,000港元擬用作派發本年度末期股息。

主要顧客及供應商

截至二零零七年二月二十八日止財政年度，售予最大五位顧客及購自最大五所供應商均分別不超過本集團之營業額及採購額之30%。

董事

本財政年度董事會成員如下：

執行董事：

馬景華(執行主席)

馬景煊(董事總經理)

獨立非執行董事：

馬景榮

羅啟堅

陳文衛

依照本公司組織章程第99條，馬景華、馬景煊及陳文衛將於股東週年大會退任，而彼等符合資格，並願意膺選連任。

董事中並無任何一人與本公司簽有服務合約而此合約不可於一年內終止而無需給予補償(法定補償除外)。

各董事及高級行政人員之個人資料載於本年報第21頁。

董事會報告書

主要股東

於二零零七年二月二十八日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條之要求存置之權益登記冊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，就已登記權益者並無其他股東直接或間接持有本公司已發行股本之5%或以上。

董事於股份之權益

於二零零七年二月二十八日，各董事在本公司或其任何聯營公司(就證券及期貨條例第XV部之含義)股本中所持有之權益，就其依照證券及期貨條例第352條本公司存置之登記冊所紀錄之權益，或根據標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益如下：

(a) 於本公司股份之好倉

董事	普通股數，身份及權益性質				合計	已發行股本百分比
	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

於二零零七年二月二十八日，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，於二零零七年二月二十八日，馬景煊亦持有該公司發起人股份500股。

於二零零七年二月二十八日，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。

於二零零七年二月二十八日，馬景華及馬景煊各分別持有先施化粧品有限公司普通股10股。

董事於股份之權益 (續)

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。

除上述所披露者外，於二零零七年二月二十八日，董事或其任何聯繫人士概無於本公司或其任何聯營公司之任何股份、相關股份或債務證券中擁有任何權益或淡倉為根據證券及期貨條第352條須記錄及存置於登記冊。

在本財政年度內本公司或其附屬公司並無參與任何安排，使董事或其配偶或其未年滿18歲的子女獲得本公司或任何機構之股份或債券投資之利益。

董事於合約中之權益

在本財政年度，本公司繼續持有其於一九九七年所投資10%之資金及提供免息之股東貸款予Goldian Limited (「Goldian」)，Goldian於香港註冊成立。馬景華及羅啟堅為該公司之董事，而馬景煊則為馬景華替代董事。於二零零七年二月二十八日，該投資及貸款總額為12,578,000港元。

董事會認為，上述交易乃本公司及Goldian按公平原則磋商後，在有關公司之一般業務過程中進行。

除上述者外，在本財政年度內，本公司或其附屬公司並無簽訂董事於其中擁有重大權益之任何重要合約。

在本財政年度內，本公司並無簽訂或持有仍然生效之有關整體業務或業務之重要部份之管理及行政之合約。

董事會報告書

董事及高級行政人員個人資料

董事

馬景華先生，七十七歲，為執行主席，自一九六六年出任董事，及後一九七八年出任主席，而於一九八二年成為執行董事。他亦為Joyce Boutique Holdings Limited之主席，該公司於聯交所主板上市。馬景華先生為執業會計師，亦為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。馬景華先生與同為本公司董事之馬景煊先生及馬景榮先生為堂兄弟。除上文披露者外，馬景華先生與本公司其他董事及高級管理層概無任何關係。馬景華先生亦為先施人壽保險有限公司及先施保險置業有限公司之董事。

馬景煊先生，五十一歲，為公司董事總經理，於一九九零年加入董事局，分別於一九九二年及一九九三年出任執行董事和總裁之職及其職銜已於一九九六年改為董事總經理。他亦為North Asia Strategic Holdings Limited之獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。馬景煊先生擁有工商管理碩士學位，專責本集團的日常事務運作。馬景煊先生與同為本公司董事之馬景華先生及馬景榮先生為堂兄弟。除上文披露者外，馬景煊先生與本公司其他董事及高級管理層概無任何關係。馬景煊先生亦為先施人壽保險有限公司及先施保險置業有限公司之董事。

馬景榮先生，七十五歲，由一九八零年起出任公司獨立非執行董事。馬景榮先生為執業醫生，曾先後在英國、美國及香港執業逾四十三年。馬景榮先生與同為本公司董事之馬景華先生及馬景煊先生為堂兄弟。除上文披露者外，馬景榮先生與本公司其他董事及高級管理層概無任何關係。

羅啟堅先生，五十八歲，自一九九三年十二月起出任公司獨立非執行董事。羅先生為Joyce Boutique Holdings Limited之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。羅先生與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

陳文衛先生，五十一歲，自一九九五年十一月起出任公司獨立非執行董事。陳先生現為國際旅業有限公司執行董事，亦為美國會計師公會會員。陳先生與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

高級行政人員

符耀昌先生，四十六歲，於二零零三年一月加入本公司出任集團財務及行政部總監，負責會計及財務、行政、資訊系統管理、物流及倉務工作。符先生曾出任兩間國際頂尖之零售連鎖店之高級管理層逾16年，並於任內處理地區性之業務。他持有工商管理碩士及財務理學碩士學位。

馬何漢瑩女士，五十三歲，於二零零二年八月加入本公司出任採購部總監，現負責香港百貨業務之採購、營運及市場推廣工作。她於零售方面積逾30年經驗，持有市場營銷學士學位。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事於競爭業務之權益

年內，除董事因代表本公司及／或本集團權益而獲委聘為董事之該等業務外，根據上市規則，概無董事被視為在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

按本公司可公開獲取之資料及據董事所知悉，公眾人士所持本公司股份數目超過本公司於本報告書日期之全部已發行股本25%。

審核委員會

本公司之審核委員會包括三位成員，彼等均為獨立非執行董事，即羅啟堅、陳文衛及馬景榮。審核委員會自其成立後定期舉行會議，並於回顧年內召開兩次會議。審核委員會之主要職責為審閱本集團之內部監控及財務報告程序(包括中期及年度財務報表)並向董事會推薦批准。本集團截至二零零七年二月二十八日止年度之經審核業績已由審核委員會審閱。

核數師

安永會計師事務所現任滿告退，惟復聘之決議案將於舉行在即之股東週年大會中提出。

承董事會命

執行主席

馬景華

香港，二零零七年六月二十一日

獨立核數師報告



致先施有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第25至79頁先施有限公司之財務報表，包括於二零零七年二月二十八日之綜合及公司資產負債表，截至該日止年度之綜合損益表、綜合股權變動報表及綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)，選擇並應用適當之會計政策，以及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

我們之責任是根據審核，對該等財務報表作出意見。我們的報告依據香港公司條例第141條僅為全體股東編制，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核工作，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核範圍包括執行政序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報表重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與公司編製及真實公平地列報財務報表有關之內部監控，以在不同情況下設計適當之審核程式，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見之目的。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及對財務報表之整體呈列方式作出評價。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之財務報表足以真實公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零七年二月二十八日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流動狀況，並已按照香港公司條例妥為編制。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零零七年六月二十一日

綜合損益表

截至二零零七年二月二十八日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	5	509,785	468,440
銷售成本		(233,191)	(242,015)
其他收入		112,285	35,685
銷售及分銷成本		(136,566)	(125,743)
一般及行政支出		(129,578)	(109,056)
其他經營支出		(79,026)	(17,609)
財務成本	8	(10,907)	(14,148)
應佔聯營公司溢利減虧損		17,395	5,746
除稅前溢利	6	50,197	1,300
稅項	9	(1,514)	—
本年度溢利		48,683	1,300
以下應佔：			
本公司股權持有人	10	41,194	4,128
少數股東權益		7,489	(2,828)
		48,683	1,300
股息			
建議末期股息	11	6,892	—
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		7.2港仙	0.7港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

二零零七年二月二十八日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	72,677	82,635
投資物業	14	126,180	166,380
預付土地租金	15	776	798
發展中物業	16	79,100	108,800
於聯營公司權益	18	141,464	256,863
可供銷售投資	19	9,171	43,709
租務按金		5,661	5,404
退休金計劃資產	7	5,509	6,039
非流動資產總額		440,538	670,628
流動資產			
待銷物業	20	—	75,260
存貨		47,546	42,584
應收賬款	21	683	689
預付款項、按金及其他應收賬款	22	129,587	132,339
按盈虧釐定公平值之金融資產	23	381,695	263,377
衍生金融工具之正公平值	24	1,281	—
已抵押銀行結存	26	21,784	12,589
已抵押銀行定期存款	26	110,281	102,240
現金及銀行結存	25	76,525	57,135
流動資產總額		769,382	686,213
流動負債			
付息貸款及透支	26	180,821	306,579
應付賬款	27	66,523	88,580
按金、應計費用及其他應付費用		47,781	36,908
衍生金融工具之負公平值	24	5,319	—
稅項		3,917	150
未領股息		4,605	4,605
流動負債總額		308,966	436,822
流動資產淨值		460,416	249,391
總資產減流動負債		900,954	920,019

綜合資產負債表 (續)

二零零七年二月二十八日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	287,154	287,154
股份溢價	29	26	26
儲備	31(a)	627,934	591,789
建議末期股息	11	6,892	—
		922,006	878,969
少數股東權益		(21,052)	41,050
權益總額		900,954	920,019

馬景華
董事

馬景煊
董事

綜合權益變動報表

二零零七年二月二十八日

	本公司股權持有人應佔權益							
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	儲備				少數股東 權益 千港元	總額 千港元
			一般及 其他儲備** 千港元	保留溢利* 千港元	建議 末期股息 千港元	儲備總額 千港元		
二零零五年三月一日	287,154	26	61,760	529,332	—	591,092	47,576	925,848
直接於權益中確認之外匯調整	—	—	(3,431)	—	—	(3,431)	—	(3,431)
直接於權益中確認 之收入及支出總額	—	—	(3,431)	—	—	(3,431)	—	(3,431)
年內溢利	—	—	—	4,128	—	4,128	(2,828)	1,300
年內收入及支出總額	—	—	(3,431)	4,128	—	697	(2,828)	(2,131)
與少數股東之結存變動	—	—	—	—	—	—	(3,698)	(3,698)
於二零零六年二月二十八日 及二零零六年三月一日	287,154	26	58,329	533,460	—	591,789	41,050	920,019
直接於權益中確認之外匯調整	—	—	8,737	—	—	8,737	—	8,737
直接於權益中確認之收入及支出總額	—	—	8,737	—	—	8,737	—	8,737
附屬公司之外匯儲備於撤 銷註冊時之變現值	—	—	(6,894)	—	—	(6,894)	—	(6,894)
年內溢利	—	—	—	41,194	—	41,194	7,489	48,683
年內收入及支出總額	—	—	1,843	41,194	—	43,037	7,489	50,526
建議二零零七年末期股息	—	—	—	(6,892)	6,892	—	—	—
與少數股東之結存變動	—	—	—	—	—	—	(69,591)	(69,591)
於二零零七年二月二十八日	287,154	26	60,172**	567,762**	6,892	634,826	(21,052)	900,954

* 於二零零七年二月二十八日，保留溢利及一般及其他儲備結存包括金額分別為：92,096,000港元（二零零六年：191,131,000港元）及26,336,000港元（二零零六年：15,299,000港元）為來自聯營公司。

** 此等儲備包括綜合資產負債表中之綜合儲備627,934,000港元（二零零六年：591,789,000港元）。

於二零零七年二月二十八日，一般及其他儲備中包括金額為13,560,000港元（二零零六年：11,717,000港元）之匯兌波動儲備。

綜合現金流轉表

截至二零零七年二月二十八日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		50,197	1,300
調整：			
利息支出		10,907	14,148
應佔聯營公司之溢利減虧損		(17,395)	(5,746)
利息收入		(14,830)	(6,408)
折舊		11,638	12,135
預付土地租金攤銷		22	22
商譽減值		—	6,067
中國大陸物業、廠房及設備項目減值		3,940	3,205
中國大陸投資物業公平值虧絀		40,200	1,420
中國大陸發展中物業減值		29,700	2,700
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損／(收益)		(1)	485
出售可供銷售投資收益		(3,022)	—
附屬公司撤銷註冊收益	34	(6,420)	—
可供銷售投資之股息收入		(65,849)	—
外匯調整		(3,862)	(270)
		35,225	29,058
退休金計劃資產減少／(增加)		530	(117)
待銷物業減少		75,260	89,153
存貨減少／(增加)		(4,962)	3,662
應收賬款減少		6	223
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		1,878	(101,728)
按盈虧釐定公平值之金融資產增加		(118,318)	(12,146)
衍生金融工具公平值減少淨額		4,038	—
應付賬款增加／(減少)		(22,057)	44,823
按金、應計費用及其他應付費用增加／(減少)		11,063	(5,620)
		(17,337)	47,308
經營項目所得／(耗用)現金		(17,337)	47,308
已收利息		14,830	6,408
已付利息		(10,907)	(14,148)
海外稅項退還		2,120	—
		(11,294)	39,568
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		(11,294)	39,568

綜合現金流轉表 (續)

截至二零零七年二月二十八日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		(11,294)	39,568
投資項目現金流轉			
添置物業、廠房及設備項目		(3,964)	(14,707)
聯營公司借款		27,401	1,957
出售可供銷售投資所得款項		37,560	—
租務按金支付		(257)	(1,314)
已抵押銀行結存增加		(9,195)	(4,187)
已抵押銀行定期存款增加		(8,041)	(13,240)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		40	60
可供銷售投資之股息收入		65,849	—
聯營公司股息收入		116,430	—
投資項目現金流入／(流出)淨額		225,823	(31,431)
融資項目現金流轉			
償還銀行貸款		(1,761,050)	(380,227)
新增銀行貸款及其他借款		1,651,168	416,683
少數股東權益		(69,381)	(3,698)
融資項目現金流入／(流出)淨額		(179,263)	32,758
現金及現金等價項目增加淨額		35,266	40,895
年初現金及現金等價項目		41,254	359
年終現金及現金等價項目		76,520	41,254
現金及現金等價項目結餘分析			
現金及銀行結存	25	76,525	57,135
銀行透支	26	(5)	(15,881)
		76,520	41,254

資產負債表

二零零七年二月二十八日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	10,989	15,926
於附屬公司權益	17	669,961	790,545
於聯營公司權益	18	16,088	16,112
可供銷售投資	19	9,171	9,171
租務按金		5,661	5,404
退休金計劃資產	7	5,509	6,039
非流動資產總額		717,379	843,197
流動資產			
存貨		47,367	42,412
應收賬款、預付款項及按金		10,023	13,286
已抵押銀行定期存款		35,610	34,195
現金及銀行結存	25	30,483	18,120
流動資產總額		123,483	108,013
流動負債			
付息貸款及透支	26	—	37,533
應付賬款	27	62,092	84,704
按金、應計費用及其他應付賬款		14,435	14,184
未領股息		4,605	4,605
流動負債總額		81,132	141,026
流動資產／(負債)淨值		42,351	(33,013)
總資產減流動負債		759,730	810,184
權益			
已發行股本	28	287,154	287,154
股份溢價	29	26	26
儲備	31(b)	465,658	523,004
建議末期股息	11	6,892	—
權益總額		759,730	810,184

馬景華
董事

馬景煊
董事

財務報表附註

二零零七年二月二十八日

1. 公司資料

先施有限公司是一間成立於香港之有限責任公司。在年度內，本集團及其附屬公司之主要業務包括經營百貨業務、持有作投資及租賃用途之物業、物業發展、證券買賣、提供廣告代理服務及旅遊代理特許經營服務。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此亦包括香港會計準則及詮釋)、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、衍生金融工具及按盈虧釐定公平值之投資按公平值重新估量除外。本財務報表乃以港元呈報，除另有指示外，所有價值均調整至最接近之千港元之單位。

綜合基準

綜合財務報表包括截至二零零七年二月二十八日止年度本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權之日)起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。本集團內所有公司之間之重大交易及結餘於綜合時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值中所佔之權益(並非本集團持有)。收購少數股東權益按母公司實體延伸法入賬，據此所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已就本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況引致新訂及經修訂會計政策及額外披露外，採納此等新訂及經修訂準則及詮釋對本財務報表並無重大影響。

香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務之投資淨額
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表：因應二零零五年公司(經修訂)條例而作出修訂
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟財務報告」的重列方式

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第19號 – 僱員福利

修訂有關精算損益、集團計劃及披露之香港會計準則第19號引入有關因退休定額福利計劃產生之精算損益之額外確認選擇權及有關定額福利計劃之額外披露規定。本集團尚未使用此選擇權，因此採納該修訂對本財務報表概無影響(除規定之額外披露外)。

(b) 香港會計準則第21號 – 外幣匯率變動之影響

於採納有關海外業務之投資淨額之經修訂香港會計準則第21號後，構成本集團於海外業務投資淨值部分之貨幣項目所產生之所有匯兌差額，不論貨幣項目以何種貨幣為單位，均於綜合財務報表內確認為權益之獨立部分。此項變動並無對二零零七年二月二十八日及二零零六年二月二十八日之財務報表產生任何重大影響。

(c) 香港會計準則第27號 – 綜合及獨立財務報表

於採納經修訂之香港會計準則第27號後，就編製綜合財務報表而界定附屬公司定義之會計政策予以修改，詳見下文附註2.4「主要會計政策概要」。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) 香港會計準則第39號 – 金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

此項修訂對香港會計準則第39號所涵蓋範圍作出修改，規定不被視為保險合約的已發行財務擔保合約先按公平值確認，隨後按以下較高者重新計量：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的數額與(ii)初步確認的數額，減(如適合)根據香港會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷。採納此修訂對本財務報表並無重大影響。

(ii) 預測集團內部交易之現金流量對沖會計法之修訂

此項修訂修改了香港會計準則第39號，容許極可能發生的預期集團內部交易的外幣風險成為現金流量對沖的對沖項目，但交易必須以交易實體的功能貨幣以外的貨幣進行，且外幣風險將影響綜合損益表。由於本集團現時並無該等交易，故此修訂對本財務報表並無影響。

(iii) 公平值選擇權之修訂

此項修訂改變了分類為按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並限制指定任何金融資產或任何金融負債須透過損益表按公平值計量之選擇權。本集團以往並無採用此項選擇，因此，此項修訂對本財務報表並無任何影響。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未於本財務報表內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之涉及範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號(經修訂)於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。新修訂之準則將影響披露有關本集團管理資本之目標、政策及程序之非量化資料，有關本公司認定資本之量化數據，以符合任何資本要求及不符合之後果。

香港財務報告準則第7號於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。此準則要求作出能夠使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性，及由該等金融工具產生之風險性質及範圍之披露。

香港財務報告準則第8號於二零零九年一月一日或以後開始之會計年度期間應用。此準則要求披露有關本集團業務分類之資料、提供之產品及服務、經營地區，以及來自本集團主要客戶之收益。該準則將取代香港會計準則第14號「分類報告」。

香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第8號、第9號、第10號、第11號及第12號分別於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或以後開始之會計年度期間應用。

本集團正在評估於初步應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。董事認為，採納香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號及第8號可引致新訂或經修訂之披露，此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制逾半投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司；或本公司具有合約權利可對其財務及經營政策行使支配性影響之公司。

計入本公司損益表中之附屬公司業績，以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益按成本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或共同控制公司，惟本集團持有其不少於20%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後業績及儲備分別計入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所佔之資產淨值，按權益定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損益表內。本公司於聯營公司之權益列為非流動資產，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。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

商譽

收購附屬公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾本集團所佔被收購方購入資產及負債及估計之或然負債於收購日期之可確認公平值之權益之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表中被列為資產，最初以成本值計值，之後以成本值減累積減值虧損計值。

商譽之賬面值每年均作減值檢討，倘有事件或情況變動顯示商譽之賬面值可能出現減值，該項檢討或更頻繁地進行。

就減值測試而言，因業務合併而購入之商譽自購入之日起分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團之其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。每個獲分配商譽之單位或單位組別：

- 為就內部管理而言對商譽之監察屬本集團內最低水平；及
- 不超過按香港會計準則第14號「分類報告」而釐定之本集團主要或次要申報方式所得出之一個分類。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額來確定。凡現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值，即確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)之部份而該單位之部份業務已出售，則在釐定所出售業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽計入該業務賬面值。在該情況下出售之商譽根據所出售業務之相對價值和現金產生單位之保留份額進行計值。

已確認之商譽減值虧損不可在之後期間撥回。

2.4 主要會計政策摘要(續)

除商譽外非金融資產之減值

倘存在減值跡象或須進行年度減值測試(除存貨、退休金計劃資產、金融資產及商譽外)，會就該項資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額按資產或現金產生單位之可使用價值及公平值扣除銷售成本兩者中之較高金額計算，並將其釐定為個別資產，除非該項資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額以該項資產所屬之現金產生單位釐定。

資產之賬面值超逾其可收回數額時，減值虧損方予以確認。於評估可使用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值，以反映現金價值之現時市場評估及該項資產之特定風險。減值虧損將於其發生期間於損益表扣除，除非該項資產按重估值入賬，在此情況下，減值虧損將根據有關重估資產之會計政策入賬。

於各個報告日期會評估是否有跡象顯示資產於過往年度確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如存在有關跡象，則會就有關可收回金額作出估計。僅於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時，先前確認之資產(而非商譽)及若干金融資產之減值虧損方可撥回；惟在假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損，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。該減值虧損之撥回於其發生期間計入損益表內，除非該項資產按重估值列賬，在此情況下，減值虧損之撥回將根據有關重估資產之會計政策入賬。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法計算，並包括購買價及其他使貨品達至現時狀態及運送至現時地點所付出之成本。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。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產

金融資產於初步確認時按公平值計量，倘該投資並非按盈虧釐定公平值，則加上直接應佔交易成本。當本集團於首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶嵌入式衍生工具。倘分析顯示附帶嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與非按按盈虧釐定公平值計量之主合約並非緊密關連，則嵌入式衍生工具與該主合約須分開處理。

本集團會於初步確認後將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於各財政年度結算日重新評估該分類。

所有正常情況下買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買資產之日)確認。正常情況下買賣指於一般按規例或市場慣例設定之期間內交付資產之金融資產之買賣。

按盈虧釐定公平值之金融資產

按盈虧釐定公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產。計劃於短期內出售而購入之金融資產，均列作持作買賣項目。衍生工具包括獨立嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣金融資產，除非彼等被指定為有效之對沖工具或財務擔保合約。持作買賣投資之盈虧均於損益表內確認。

倘合約包括一項或多項附帶嵌入式衍生工具，則整項混合式合約或須列為按盈虧釐定公平值列賬之金融資產，惟若附帶嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將附帶嵌入式衍生工具分開入賬者除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指固定或可釐定付款金額而活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。該等資產以實際利率法按攤銷成本入賬。攤銷成本的計算乃考慮到任何收購折讓或溢價，並計入屬實際利率不可分割部份之費用及交易成本。有關溢利及虧損均於貸款及應收款項取消確認或減值時通過攤銷程序計入損益表。

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供銷售投資

可供銷售投資乃指可供出售之上市及非上市股本證券中之非衍生金融資產，或未被列入其他兩個類別之金融資產。可供銷售投資於初步確認後按公平值計量。因其公平值變動而出現之溢利或虧損應作為權益之單獨部分確認，直至該項投資取消確認或被確定減值。屆時過往於權益內確認之溢利或虧損將計入損益表。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍變動就該投資而言屬重大或(b)上述範圍內之各種估計值之概率不能合理地確定及用於估計公平值而導致無法可靠計量時，該等證券會按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

於有序金融市場交易活躍之投資公平值乃參考結算日辦公時間結束時之市場買入價而計算。對於沒有活躍市場標價之投資，其公平值則以估值方法釐定。估值方法包括使用熟悉情況之交易各方自願進行之近期公平市場交易、參照本質相同之其他金融工具之現行公平值、折現現金流量分析和期權定價模型。

金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該項資產賬面值與以其初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。發生之減值虧損應直接減少或通過使用備抵賬戶減少該項資產之賬面金額。減值虧損於損益表確認。

本集團首先對個別重要之金融資產是否發生減值之客觀證據進行評估，以及對個別不重要之金融資產是否發生減值之客觀證據進行單項或整體評估。倘並無客觀證據顯示個別金融資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若之一組金融資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已確認或會繼續減值虧損之資產，均不作整體減值評估。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按攤銷成本入賬之資產 (續)

倘其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會撥回。任何之後被撥回之減值虧損於損益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

按成本入賬之資產

倘有客觀證據證明非上市股本工具之減值虧損因未能可靠地計量其公平值而不按公平值列賬。虧損金額按該項資產之賬面值與估算未來現金流量之現值(按類似金融資產目前市場回報率折現)之差額計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供銷售投資

倘一項可供出售資產出現減值，其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減以往在損益表中確認之任何減值虧損之金額，會由權益轉撥至損益表。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過損益表撥回。

取消確認金融資產

金融資產(或一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)於下列情況下將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

2.4 主要會計政策摘要(續)

取消確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限而確認入賬。持續參與形式如為本集團就已轉讓資產作出一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

倘透過書面及/或購入期權(包括以現金結算期權或類似條文)方式持續參與已轉讓資產，則本集團之持續參與限於本集團可購回之已轉讓資產金額，惟在資產之書面認沽期權(包括以現金結算期權或類似條文)按公平值計量之情況下除外，在此情況下，本集團之持續參與限於已轉讓資產與期權行使價中之較低者。

按攤銷成本列賬之金融負債(包括附息銀行貸款及透支)

金融負債包括應付賬款、按金及其他應付款項以及附息銀行貸款及透支，初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響屬重大，則金融負債按成本列賬。

有關溢利及虧損均於負債取消確認時通過攤銷程序計入損益表。

財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約列為金融負債計算。財務擔保合約初步按公平值加收購或發出財務擔保合約之直接應佔交易成本確認，惟倘此合約乃按盈虧釐定公平值確認者則除外。初步確認後，本集團將以下列二者之較高者對財務擔保合約進行計量：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；(ii)初步確認之金額，減(如適合)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

衍生金融工具

除非衍生金融工具被指定為有效對沖工具，否則會被分類為持作買賣類別。如所有衍生工具之公平值為正數，則以資產列賬，如公平值為負數，則以負債列賬。

因交易而持有之衍生金融工具一般打算在短期內結算。該類投資初步以公平值確認。初步確認後則以公平值重新計量。

不可作對沖會計用途之衍生工具公平值發生任何變動，所產生之盈虧乃直接計入損益表。

遠期貨幣合約之公平值以參考具有類似到期日之合同之當前遠期匯率計算。利率掉期及股本合約之公平值以參考類似工具之市值釐定。

取消確認金融負債

當負債責任獲解除或註銷或屆滿時，即取消確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借方但不同條款之另一筆金融負債替代，或現有負債之條款被大幅修訂，此變動或修訂被視作取消確認原來負債並確認新負債，而各賬面金額間之差額則於損益表中確認。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將資產達至運作狀況及運送至使用位置以作其計劃用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備開始運作後所產生之支出，如保養維修費用，一般於產生時在損益表中扣除。若在可清楚顯示該等費用引致未來使用物業、廠房及設備時帶來額外經濟利益且有關項目之成本能可靠地計量，該等費用予以資本化，作為該資產額外成本或作為重置。

2.4 主要會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

折舊乃就每項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用之主要年率如下：

土地及樓宇	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

倘物業、廠房及設備項目不同部分之可使用年期不同，則該項目之成本按合理基準分配至不同部分，而各部分個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備於出售時或當預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時除銷確認。於資產除銷確認之年度於損益表確認之任何出售或報廢損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面金額之差額。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用於生產或供應貨物及服務作行政用途；或作一般業務過程中出售用途之土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於結算日之市場狀況之公平值列賬。

因投資物業公平值變更產生之損益於其所產生年度計入損益表。

投資物業報廢或出售產生之損益於其報廢或出售年度於損益表確認。

發展中物業

發展中物業按成本列賬，成本包括全部發展支出、撥作資本之融資費用及直接屬於該等物業之其他成本。

預期在結算日一年內預售或擬出售及完成之發展中物業，將列入流動資產。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

待銷物業

待銷物業，以賬面金額及變現淨值兩者之較低者列賬。出售物業之收入，在簽訂有法律效力的出售合約時列賬。

借貸成本

因收購、建造或生產有限制資產所直接產生的借貸成本，而該等資產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。該借貸成本可撥充資產之成本直至有關資產已達至擬定之用途或可出售為止。專為有限制資產而獲得之借款在用於該資產前作短暫投資所賺取之投資收入用作沖減已資本化之借貸成本。

經營租約

出租人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。

在經營租約下的預付土地租金初步以成本列賬，其後在租約期內以直線法確認。當租金無法可靠地在土地及樓宇兩部份之間進行分配時，則全數租金作為物業、廠房及設備之融資租賃，包括在土地及樓宇之成本中。

股息

董事建議之末期股息須於資產負債表內權益部分中之保留溢利撥出並分列披露，直至在股東大會上獲得股東批准為止。倘此等股息已獲得股東批准及宣派，則確認為負債。

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱員合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薪假期之預期未來成本作出累算及予以結轉。

2.4 主要會計政策摘要(續)

僱員福利(續)

退休福利

本集團為合資格之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積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值兩者之較高者之10%時在損益表內確認。該「超額」之累積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。

計劃資產公平值之總值，加上任何未予確認之精算虧損(減任何精算收益)，加上任何尚未確認之過去服務成本及減去計劃承擔之現值後之淨額，乃於資產負債表內非流動資產或負債(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積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。

本集團向該計劃作出之供款數額須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(「強積金」)退休福利計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之供款乃根據強積金計劃規則按僱員基本薪金之某個百分比作出，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。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。倘所得稅涉及在相同或不相同期間直接在權益確認之項目，則在損益表或權益中確認。

於目前或過往期間之即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算。

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，除以下情況：

- 惟首次於非業務合併交易中確認之資產或負債(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；及
- 與附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額，倘撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額將來不會撥回除外。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免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、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，除以下情況：

- 惟關乎首次於非業務合併交易中確認之資產或負債(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；及
- 就與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。

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於各結算日再評估並予以確認。

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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，惟必須存在容許將即期稅項資產抵銷即期稅項負債之合法執行權利，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務當局有關，方可實行。

收益確認

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，於交易日；
- (b) 利息收入，以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率法將未來估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (c) 股息收入，於確定股東收取款項之權利時；
- (d) 租金收入，於物業租出期間以直線法按租期計算；
- (e) 出售貨品所得收益於所有權之重大風險及回報已轉撥予買方後確認入賬，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，於簽署及交換具法律效力之無條件銷售合約時；
- (g) 廣告代理費收入於完成服務時確認；及
- (h) 專櫃及寄售貨品收入於售出貨物時確認。

外幣

此等財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈列貨幣)呈列。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表之項目乃以功能貨幣列值。外幣交易初步按交易當日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額會計入損益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易當日之匯率換算。以外幣公平值計算之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

外幣 (續)

若干香港以外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債已按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，彼等之損益表已按年內加權平均匯率換算為港元。產生之匯兌差額計入外匯波動儲備。出售香港以外實體時，與該實體營運有關且已於權益中確認之遞延累積金額於損益表確認。

就綜合現金流轉表而言，香港以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。香港以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。

關連人士

在下列情況下，有關人士將為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名仲介人間接，(i)控制本集團，受本集團控制，或與本集團受到共同控制；(ii)擁有本集團權益，並使其可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團控制權；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為本集團之主要管理人員；
- (d) 有關人士為(a)或(c)項所述人士之直系親屬；
- (e) 有關人士為(c)或(d)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或能對其發揮重大影響力或擁有重大投票權之實體；或
- (f) 有關人士為就本集團或屬於本集團關連人士之任何實體之僱員利益而設立之終止受僱後福利計劃受益人。

現金及現金等價項目

就綜合現金流轉表而言，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，包括無限制用途之定期存款。

3. 重要會計估計

估計不確定性

下文討論於結算日極可能導致資產與負債之賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及導致估計不可靠之其他重要因素：

可供銷售投資減值虧損之估計

對於缺乏活躍市場現時價格之類似非上市股本證券，本集團採用按多種資料來源之估值方法包括可供銷售投資之最新財務資料以釐定其公平值。

於二零零七年二月二十八日之可供銷售投資賬面值為9,171,000港元(二零零六年：43,709,000港元)，有關其他詳情載於本財務報表附註19。

4. 分類資料

本集團以兩種分類方式呈報分類資料：(i)業務分類為主要分類報告方式；及(ii)地區分類為次要分類報告方式。

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) 百貨業務分類包括經營百貨業務，提供廣泛系列之消費品；
- (b) 物業租賃分類包括持有物業用以投資及賺取租金收入；
- (c) 物業發展分類包括發展及出售物業；
- (d) 證券買賣分類包括買賣香港及海外證券；及
- (e) 公司及其他分類包括公司收入和費用項目、廣告代理服務及旅遊代理特許經營服務。

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。

內部分類銷售之入賬方法按直接成本或(倘為租金收入及倉庫服務收入)協議之租金計算。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表為截至二零零七年及二零零六年二月二十八日止年度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		物業租賃		物業發展		證券買賣		公司及其他		撤銷		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：														
銷售予外界客戶	349,271	355,042	9,112	10,744	119,010	78,476	27,480	18,439	4,912	5,739	-	-	509,785	468,440
內部分類銷售	-	-	17,342	18,116	-	-	-	-	10,078	7,749	(27,420)	(25,865)	-	-
其他收益	6,480	1,309	-	11,154	-	-	678	703	125	-	-	-	7,283	13,166
總收益	355,751	356,351	26,454	40,014	119,010	78,476	28,158	19,142	15,115	13,488	(27,420)	(25,865)	517,068	481,606
分類業績	(4,311)	(4,375)	(74,434)	9,207	12,807	(13,256)	17,940	12,263	(12,140)	(8,793)	-	-	(60,138)	(4,954)
利息、股息收入及 未分配之收益													105,002	22,519
未分配之費用													(1,155)	(7,863)
財務成本													(10,907)	(14,148)
應佔聯營公司 溢利減虧損													17,395	5,746
本年度除稅前溢利													50,197	1,300
稅項													(1,514)	-
本年度溢利													48,683	1,300
分類資產	151,936	126,248	286,857	365,837	12,931	126,501	608,607	450,781	17,397	22,184	(27,692)	(26,303)	1,050,036	1,065,248
未分配之資產													18,415	18,849
聯營公司權益	-	-	-	-	33,041	153,203	-	-	108,423	103,660	-	-	141,464	256,863
計於分類資產內之 銀行透支	-	15,881	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5	15,881
總資產													1,209,920	1,356,841
分類負債	110,006	131,312	8,987	8,502	17,826	6,858	8,726	701	5,822	4,877	(27,692)	(26,303)	123,675	125,947
未分配之負債													185,286	294,994
計於分類負債內之 銀行透支	-	15,881	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5	15,881
總負債													308,966	436,822

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	百貨業務		物業租賃		物業發展		證券買賣		公司及其他		撤銷		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他分類資料：														
折舊	8,184	8,819	2,724	2,579	-	-	84	84	646	653	-	-	11,638	12,135
預付土地租金攤銷	-	-	22	22	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22
資本開支	2,945	12,740	840	561	-	-	-	336	179	1,070	-	-	3,964	14,707
出售/撤銷物業、 廠房及設備項目之 虧損/(收益)	(40)	516	39	12	-	-	-	-	-	(43)	-	-	(1)	485
過期存貨撥備撥回	(141)	(827)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141)	(827)
中國大陸物業、廠房及 設備項目減值	-	-	3,940	3,205	-	-	-	-	-	-	-	-	3,940	3,205
中國大陸投資物業 公平值虧蝕	-	-	40,200	1,420	-	-	-	-	-	-	-	-	40,200	1,420
中國大陸發展中 物業減值	-	-	29,700	2,700	-	-	-	-	-	-	-	-	29,700	2,700
商譽減值	-	-	-	6,067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,067

(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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	387,364	373,889	7,271	8,990	107,010	78,476	8,140	7,085	-	-	509,785	468,440
分類資產	688,002	525,585	234,694	314,401	45,972	279,704	241,252	237,151	-	-	1,209,920	1,356,841
資本開支	3,847	14,120	111	587	-	-	6	-	-	-	3,964	14,707

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

5. 收益

收益包括本集團出售貨品之發票值營業額減折扣及退貨、專櫃銷售及寄售之淨收益、出售物業之總金額、買賣證券淨溢利或虧損、租金收入減支出費用以及本年度廣告代理費收入及分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售貨品－自有貨品	226,710	220,996
專櫃銷售及寄售之淨收益	122,561	134,046
出售物業之總金額	119,010	78,476
買賣證券淨收益	27,480	18,439
物業租金減支出費用	9,112	10,744
廣告代理費收入	4,912	5,739
	509,785	468,440

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利，經扣除／(計入)以下項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊	11,638	12,135
預付土地租金攤銷	22	22
核數師酬金	2,448	2,288
僱員福利支出(不包括董事酬金)(附註33)		
工資及薪金	62,050	55,822
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金 費用2,661,000港元(二零零六年：1,878,000港元)	3,303	2,068
	65,353	57,890
中國大陸物業、廠房及設備項目減值*	3,940	3,205
中國大陸投資物業公平值虧絀*	40,200	1,420
中國大陸發展中物業減值*	29,700	2,700
過期存貨撥備撥回**	(141)	(827)
商譽減值*	—	6,067
按盈虧釐定公平值之金融資產淨收益	(27,480)	(18,439)
房地產經營租約之租金：		
最低租金付款	82,648	74,615
或然租金	1,553	936
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	(1)	485
匯兌虧損／(收益)淨額	(10,757)	144
總租金收入	(9,112)	(9,965)
扣除費用	—	—
淨租金收入	(9,112)	(9,965)
來自上市投資項目之股息	(9,417)	(11,794)
利息收入	(14,830)	(6,408)
來自可供銷售投資之股息收入***	(65,849)	—
出售可供銷售投資之收益***	(3,022)	—
附屬公司撤銷註冊之收益***	(6,420)	—

來自一間非上市聯營公司之116,430,000港元(二零零六年：無)股息收入已於綜合時撇銷。

* 該等金額已計入綜合損益表之「其他經營支出」內。

** 該金額已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

*** 該等金額已計入綜合損益表之「其他收入」內。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

7. 退休金計劃資產

(a) 資產負債表中確認之金額如下：

本集團及本公司

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
確定受益承擔之現值	7(c)	(40,239)	(37,730)
退休金計劃資產之公平值	7(d)	41,284	38,252
		1,045	522
未確認精算虧損淨額		4,464	5,517
於二月二十八日經確認淨資產		5,509	6,039

(b) 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現有服務年期成本	3,244	2,972
確定受益承擔之利息成本	1,576	1,403
退休金計劃資產之預計回報	(2,120)	(2,418)
於損益表中確認之累計精算虧損淨額	134	85
	2,834	2,042
退休金計劃資產之精算收益／(虧損)	320	(1,698)

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。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

7. 退休金計劃資產(續)

(c) 本集團及本公司確定受益承擔之現值變動如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於三月一日		37,730	35,849
利息成本		1,576	1,403
現有服務年期成本		3,244	2,972
已付福利		(1,712)	(1,616)
精算收益		(599)	(878)
於二月二十八日	7(a)	40,239	37,730

(d) 本集團及本公司退休金計劃資產公平值變動如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於三月一日		38,252	36,989
退休金計劃資產之預計回報		2,120	2,418
供款		2,304	2,159
已付福利		(1,712)	(1,616)
退休金計劃資產之精算收益／(虧損)		320	(1,698)
於二月二十八日	7(a)	41,284	38,252

(e) 本集團及本公司預計於截至二零零八年二月二十八日止年度內向退休金計劃資產支付1,956,000港元供款。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

7. 退休金計劃資產(續)

(f) 退休金計劃資產包括以下項目：

	二零零七年	二零零六年
股本權益	14%	13%
債券	85%	86%
現金	1%	1%
總計	100%	100%

(g) 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：

	二零零七年 %	二零零六年 %
貼現率	4.25	4.25
退休金計劃資產預期回報率	5.5	5.5
未來薪金增長率	4.5	4.5

退休金計劃資產預期回報率乃按期初市場預期有關承擔於整個期間所提供之回報釐定。

(h) 本集團及本公司退休金計劃資產及負債之其他過往資料如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
確定受益承擔之現值	(40,239)	(37,730)
退休金計劃資產之公平值	41,284	38,252
退休金計劃資產取得之收益／(虧損)	320	(1,698)
退休金計劃負債取得之收益	599	878

(i) 除上述披露外，以下資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定而另行提供。本集團及本公司退休金計劃於二零零七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財務報表附註2.4「僱員福利：退休福利」。

於二零零七年二月二十八日，按預測單位信託精算估值法計算，退休金計劃之籌資水平為103% (二零零六年：101%)。

8. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於五年內全數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	10,907	14,148

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

9. 稅項

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，因此本年度並無就香港利得稅作出撥備(二零零六年：無)。其他地區之應課稅溢利稅項則按本集團業務所在地區之現行稅率，根據當地法例、有關詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團		
即期－香港	—	—
即期－其他地區	—	—
本年度開支	3,634	—
過往年度超額撥備	(2,120)	—
本年度稅項總開支	1,514	—

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地方法定稅率(介乎17.5%至33%不等)計算之除稅前溢利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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	50,197	1,300
按法定稅率計算之稅項	1,473	3,999
聯營公司之溢利減虧損	(4,330)	(1,932)
以往年度稅項於本年度之調整	(2,120)	—
免稅收入	(22,462)	(12,829)
不可扣減之評稅開支	29,336	6,508
未確認之遞延稅項	427	280
未確認之稅項虧損	727	4,516
轉自以往年度之實質稅項虧損	(1,537)	(542)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	1,514	—

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

9. 稅項 (續)

本集團於香港產生之稅項虧損約為900,868,000港元(二零零六年：931,842,000港元)，該稅項虧損可無限期供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。

於本年度，應佔聯營公司稅項為零，而上年則有33,000港元計入綜合損益表之「應佔聯營公司溢利減虧損」中。

10. 本公司股權持有人應佔溢利淨額

截至二零零七年二月二十八日止年度，本公司股權持有人應佔綜合溢利，包括本公司財務報表內之虧損(附註31(b))50,454,000港元(二零零六年：18,732,000港元)。

11. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建議末期股息－普通股每股1.2港仙(二零零六年：無)	6,892	—

建議年度末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

12. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度普通股股權持有人應佔盈利淨額41,194,000港元(二零零六年：4,128,000港元)及本年度已發行股本574,308,000股(二零零六年：574,308,000股)計算。

由於本公司在本年度及上年度內均沒有出現可能有攤薄影響之普通股，故此該等年度均無出現每股攤薄盈利。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 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
二零零七年二月二十八日				
成本：				
於二零零六年三月一日	94,128	35,158	75,797	205,083
添置	—	1,944	2,020	3,964
註銷	—	(1,842)	—	(1,842)
出售	—	(279)	—	(279)
匯兌調整	2,887	251	—	3,138
於二零零七年二月二十八日	97,015	35,232	77,817	210,064
累積折舊及減值：				
於二零零六年三月一日	31,449	29,935	61,064	122,448
本年度折舊撥備	2,439	1,843	7,356	11,638
本年度減值撥備	3,940	—	—	3,940
註銷	—	(1,803)	—	(1,803)
出售	—	(279)	—	(279)
匯兌調整	1,216	227	—	1,443
於二零零七年二月二十八日	39,044	29,923	68,420	137,387
賬面淨值：				
於二零零七年二月二十八日	57,971	5,309	9,397	72,677
二零零六年二月二十八日				
成本：				
二零零五年三月一日	94,128	37,779	73,909	205,816
添置	—	3,026	11,681	14,707
註銷	—	(627)	(6,657)	(7,284)
出售	—	(5,020)	(3,136)	(8,156)
於二零零六年二月二十八日	94,128	35,158	75,797	205,083
累積折舊及減值：				
於二零零五年三月一日	25,750	33,749	62,504	122,003
本年度折舊撥備	2,494	1,769	7,872	12,135
本年度減值撥備	3,205	—	—	3,205
註銷	—	(627)	(6,644)	(7,271)
出售	—	(4,956)	(2,668)	(7,624)
於二零零六年二月二十八日	31,449	29,935	61,064	122,448
賬面淨值：				
於二零零六年二月二十八日	62,679	5,223	14,733	82,635

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備(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
二零零七年二月二十八日			
成本：			
於二零零六年三月一日	29,254	58,679	87,933
添置	1,733	977	2,710
出售	(279)	—	(279)
於二零零七年二月二十八日	30,708	59,656	90,364
累積折舊：			
於二零零六年三月一日	25,822	46,185	72,007
本年度撥備	1,238	6,409	7,647
出售	(279)	—	(279)
於二零零七年二月二十八日	26,781	52,594	79,375
賬面淨值：			
於二零零七年二月二十八日	3,927	7,062	10,989
二零零六年二月二十八日			
成本：			
於二零零五年三月一日	32,386	51,628	84,014
添置	1,604	9,921	11,525
出售	(4,736)	(2,870)	(7,606)
於二零零六年二月二十八日	29,254	58,679	87,933
累積折舊：			
於二零零五年三月一日	29,478	41,108	70,586
本年度撥備	1,037	7,478	8,515
出售	(4,693)	(2,401)	(7,094)
於二零零六年二月二十八日	25,822	46,185	72,007
賬面淨值：			
於二零零六年二月二十八日	3,432	12,494	15,926

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備(續)

本集團樓宇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	38,589	19,382	57,971

樓宇之賬面淨值包括減值虧損3,940,000港元(二零零六年：3,205,000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該等樓宇之公開市值而釐定。

本集團於香港之樓宇已抵押予銀行，作為其給予本集團銀行貸款之擔保(附註26)。

14. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於三月一日之賬面值：	166,380	167,800
公平值調整帶來淨虧損	(40,200)	(1,420)
於二月二十八日之賬面值	126,180	166,380

投資物業位於中國大陸並以中期租約持有。

該等投資物業由專業及獨立測量師行—嘉漫測量師有限公司，於二零零七年二月二十八日按公開市值及現有用途基準估值為126,180,000港元(二零零六年：166,380,000港元)。因估值產生之重估虧絀40,200,000港元(二零零六年：1,420,000港元)已從損益表中扣除。該等投資物業按經營租賃出租予第三方，其詳情摘要載於本財務報表附註36(a)。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

15. 預付土地租金

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於三月一日之賬面值：	820	842
年內攤銷	(22)	(22)
於二月二十八日之賬面值	798	820
即期部分列入預付款項、按金及其他應收賬款	(22)	(22)
非即期部份	776	798

上述本集團之租賃土地位於中國大陸並以中期租約持有。

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
賬面值：		
年初	108,800	111,500
減值撥備	(29,700)	(2,700)
年末	79,100	108,800

發展中物業均位於中國大陸大連並已於二零零七年二月二十八日由嘉漫測量師有限公司按公開市場及現有用途基準估值為79,100,000港元(二零零六年：108,800,000港元)。因估值產生之減值虧損29,700,000港元(二零零六年：2,700,000港元)從損益表中扣減。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

17. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份－按成本計	11,275	49,913
附屬公司結欠	1,533,636	1,436,267
附屬公司結存	(195,336)	(64,690)
	1,349,575	1,421,490
減：減值撥備	(679,614)	(630,945)
	669,961	790,545

附屬公司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(二零零六年：4.3%)。附屬公司結存／結欠之賬面價值與其公平值相若。

主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 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	本公司應佔 權益百分率		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*	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	人民幣 72,000,000元	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
Ottoway Limited	英屬處女群島	1美元	記名股份	100	—	投資控股

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

17. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立及 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	本公司應佔 權益百分率		主要業務
				直接	非直接	
Palatial Estates Holding Inc.	英屬處女群島	50,000美元	記名股份	100	—	投資控股
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
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	—	70	廣告代理
Pacific Falcon Limited	香港	10,000港元	普通股	—	85	住宅項目設計 及傢私零售
CPC No. 4 Limited	根西島	100英鎊	普通股	—	90	物業發展
Uniglobe Travel One (China) Limited	香港	10,000港元	普通股	100	—	旅遊特許代理
Sincere (Shanghai) Commercial Company Limited*	中國/ 中國大陸	1,000,000美元	不適用	100	—	提供管理服務

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

董事會認為上表列出本公司之附屬公司對本集團的業績有重要影響或對本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。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

18. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份－按成本計	—	—	16,611	16,611
應佔淨資產(商譽除外)	186,312	274,310	—	—
	186,312	274,310	16,611	16,611
聯營公司結存	(44,848)	(17,447)	(523)	(499)
	141,464	256,863	16,088	16,112

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零七年二月二十八日止之累積儲備為118,432,000港元(二零零六年：206,430,000港元)。

聯營公司結存是無抵押、無利息及並不會於結算日後12個月內償還。結存之賬面值與其公平值相若。

本集團聯營公司之財政狀況概列於下表：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	752,739	1,954,918
總負債	208,737	1,107,319
收益	178,800	333,194
除稅前溢利	50,795	32,627

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

18. 於聯營公司權益 (續)

主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務架構	成立地區	持有已發行 股份詳情	本集團 應佔 擁有權益 百分率	主要業務
Tailbay Investments Limited	公司	英屬處女群島	每股面值1美元 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	每股面值10港元 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	每股面值100港元 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	每股面值100港元 普通股	37.15	投資控股
140 Park Lane Limited	公司	英國	每股面值0.1英鎊 普通股	30.00	物業投資
Lancaster Partnership Limited	公司	英國	每股面值0.01英鎊 普通股	50.00	物業投資

於二零零七年二月二十八日，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%。

董事會認為上表列出之本公司聯營公司對本集團業績有重要影響或構成本集團淨資產之重要部份。董事會認為盡列其他聯營公司之詳情，會造成資料過份冗長。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

19. 可供銷售投資

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市投資－按成本：				
香港	13,052	13,052	13,052	13,052
台灣	23,108	23,108	23,108	23,108
其他	—	34,538	—	—
	36,160	70,698	36,160	36,160
減：減值撥備	(26,989)	(26,989)	(26,989)	(26,989)
	9,171	43,709	9,171	9,171

本年度本集團以約37,560,000港元之代價出售其於英國之一項非上市投資，獲出售收益3,022,000港元，已於本年度之綜合損益表入賬。

於二零零七年二月二十八日，本集團及本公司在香港及台灣之非上市投資乃分別持有Goldian Limited及The Sincere Department Store Limited之已發行股本10%（二零零六年：10%）及19.9%（二零零六年：19.9%）權益，同時，經本公司董事會考慮後，須將12,578,000港元（二零零六年：12,578,000港元）及14,411,000港元（二零零六年：14,411,000港元）用作減值撥備。

20. 待銷物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	75,260	164,413
添置	—	3,950
年內出售	(83,226)	(77,851)
匯兌調整	7,966	(15,252)
年末	—	75,260

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

21. 應收賬款

於結算日，就先施大廈所出售之單位之應收款項及就其他服務之應收賬款之到期分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-3個月	673	689
4-6個月	10	—
	683	689

應收賬款之賬面值與其公平值相若。

22. 預付款項、按金及其他應收賬款

於結算日，預付款項、按金及其他應收賬款包括用於申購首次公開發售之新股之按金110,302,000港元(二零零六年：103,030,000港元) (「按金」)。預付款項、按金及其他應收賬款之賬面值與其公平值相若。於結算日後，109,845,000港元之按金獲退還並用於償還申購上述新股所借之貸款(附註26)。

23. 按盈虧釐定公平值之金融資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市股本權益投資－按市值：		
香港	36,188	26,253
其他地區	345,507	237,124
	381,695	263,377

以上股本權益投資，於二零零七年二月二十八日歸類為持作買賣投資。

於結算日，總市值約377,659,000港元(二零零六年：252,863,000港元)之有價證券被抵押予銀行以取得授予本集團之銀行融資(附註26)。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

24. 衍生金融工具

以下為二零零七年二月二十八日各重要類別衍生工具之公平值摘要：

	資產 千港元	負債 千港元
持作買賣衍生工具－按市值：		
股本權益合約	—	2,010
利率調期	81	541
外幣匯率合約	1,200	2,768
	1,281	5,319

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
庫存現金及銀行存款	54,366	43,614	8,324	18,120
銀行定期存款	22,159	13,521	22,159	—
	76,525	57,135	30,483	18,120

銀行存款按以銀行活期存款利率為基準之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，按各短期定期存款之利率賺取利息。現金及銀行結存以及存款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

26. 附息銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押銀行貸款	83,826	199,343	—	21,652
有抵押銀行透支	5	15,881	—	15,881
無抵押其他貸款(附註22)	96,990	91,355	—	—
	180,821	306,579	—	37,533
一年內部份列入流動負債	(180,821)	(306,579)	—	(37,533)
長期部份	—	—	—	—

銀行貸款及透支之年利率由0.745%至6.57%不等。銀行貸款、其他貸款及透支之賬面值與其公平值相若。

本集團若干銀行貸款以下列各項作抵押：

- (a) 本集團達21,784,000港元(二零零六年：12,589,000港元)之若干現金及銀行結存及達110,281,000港元(二零零六年：102,240,000港元)之定期存款抵押。
- (b) 本集團市值合共約377,659,000港元(二零零六年：252,863,000港元)之若干有價證券抵押(附註23)。
- (c) 本集團於結算日賬面淨值合共約38,589,000港元(二零零六年：39,604,000港元)之樓宇按揭(附註13)。
- (d) 本集團於二零零六年二月二十八日(附註20)賬面淨值為75,260,000港元之待售物業之抵押。該抵押於物業於年內出售後已解除。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

27. 應付賬款

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-3個月	61,077	84,501	59,898	82,853
4-6個月	2,707	1,988	349	516
7-12個月	477	277	388	277
超過一年	2,262	1,814	1,457	1,058
	66,523	88,580	62,092	84,704

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

28. 股本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定股本：		
每股0.50港元之600,000,000股普通股	300,000	300,000
已發行並已繳足股本：		
每股0.50港元之574,308,000股普通股	287,154	287,154

29. 股份溢價

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初及結算日結存	26	26

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

30. 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十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)。

截至核准本財務報表日期止，概無根據購股權計劃授出或允許授出購股權。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

31. 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
於二零零五年三月一日	46,613	495,123	541,736
本年度虧損	—	(18,732)	(18,732)
於二零零六年二月二十八日及 二零零六年三月一日	46,613	476,391	523,004
本年度虧損	—	(50,454)	(50,454)
建議二零零七年末期股息	—	(6,892)	(6,892)
於二零零七年二月二十八日	46,613	419,045	465,658

32. 商譽

	總額 千港元
二零零七年二月二十八日	
於二零零六年三月一日及二零零七年二月二十八日之成本	22,962
於二零零六年三月一日及二零零七年二月二十八日之累積減值	(22,962)
於二零零七年二月二十八日之賬面淨值	—
二零零六年二月二十八日	
於二零零五年三月一日及二零零六年二月二十八日之成本	22,962
於二零零五年三月一日之累積減值	(16,895)
年內減值	(6,067)
於二零零六年二月二十八日之累積減值	(22,962)
於二零零六年二月二十八日之賬面淨值	—

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

33. 董事酬金及薪酬最高之五位人士

本年度根據上市規則及公司條例第161條須予披露之董事酬金如下：

	執行董事				獨立非執行董事				總額			
	馬景華		馬景煊		馬景榮		羅啟堅		陳文衛			
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	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
袍金	1,564	1,748	913	1,028	110	110	182	182	110	110	2,879	3,178
薪金、津貼及其他福利	10,715	8,959	9,112	7,830	50	-	50	-	50	-	19,977	16,789
退休金供款(包括用於 確定受益計劃之退休 金成本173,000港元 (二零零六年： 164,000港元))	-	-	173	173	-	-	-	-	-	-	173	173
	12,279	10,707	10,198	9,031	160	110	232	182	160	110	23,029	20,140

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零六年：無)。

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。

薪酬最高之五位人士中2位(二零零六年：2位)為本公司董事，彼等薪酬載於上列之董事酬金內。其餘3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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及津貼	4,250	4,563
退休金供款	74	73
	4,324	4,636
	人數	
	二零零七年	二零零六年
1,000,001 – 1,500,000港元	2	2
1,500,001 – 2,000,000港元	1	-
2,000,001 – 2,500,000港元	-	1

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

34. 綜合現金流轉表附註

附屬公司撤銷註冊

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售淨資產：			
預付款項、按金及其他應收賬款		874	—
其他應付賬款		(190)	—
少數股東權益		(210)	—
匯兌儲備變現		(6,894)	—
		(6,420)	—
撤銷註冊收益	6	6,420	—
		—	—

本年度並未因附屬公司撤銷註冊而出現任何現金及現金等值項目之現金流入／流出。

35. 抵押資產

須以集團資產作抵押之本集團銀行貸款及透支之詳情，載於財務報表附註13、23及26。

36. 經營租賃安排

(a) 出租人

本集團根據經營租賃安排(附註14)將其投資物業出租，租期介乎1至16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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	7,403	7,128	2,566	2,412
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	19,156	20,525	156	2,256
五年後	49,875	52,524	—	—
	76,434	80,177	2,722	4,668

本集團於本年度概無接獲任何或然租金。

財務報表附註 (續)

二零零七年二月二十八日

36. 經營租賃安排 (續)

(b) 承租人

本集團根據經營租賃安排將其若干土地及樓宇出租，租期介乎1至5年不等。

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	77,938	50,081	65,232	38,409
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	251,894	101,246	250,437	87,150
五年後	24,000	—	24,000	—
	353,832	151,327	339,669	125,559

上列若干不可撤銷經營租約涉及支付或然租金，該租金按超逾根據租賃協議所釐定之基本租金中租賃物業應佔總銷售額之9%至9.25% (二零零六年：9.25%) 計算。

37. 待結付承擔

在結算日之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
不可撤銷信用狀	7,813	7,928	7,813	7,928

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

38. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司為聯營公司(「聯營公司」) 之銀行貸款所提供之擔保(附註)	—	313,698	—	313,698

除上述者外，於結算日，若干聯營公司就其聯營公司所得銀行信貸提供擔保，本集團分佔所提供擔保約169,361,000港元(二零零六年：212,257,000港元)。

附註：本公司為聯營公司之銀行貸款所提供之擔保，於聯營公司在年內償還所有貸款後解除。

39. 關連人士交易

- (a) 除於財務報表其他部份詳述之關連人士交易外，本集團亦支付保險費約1,078,000港元(二零零六年：955,000港元)予一家聯營公司。
- (b) 本集團主要管理人員酬金：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	27,293	24,780
退休福利	247	246
支付主要管理人員酬金總額	27,540	25,026

董事酬金之其他詳情載列於本財務報表附註33。

財務報表附註(續)

二零零七年二月二十八日

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款、其他借貸及透支、短期存款及現金。本集團擁有多類其他金融資產及金融負債，如應收賬款、按盈虧釐定公平值之金融資產、其他應收賬款、應付賬款及其他應付賬款，乃自其業務直接產生。

本集團金融工具產生之主要風險為信貸風險、外幣風險、流動資金風險及利率風險。董事會檢討及同意管理此類風險之政策，概述如下。

(a) 信貸風險

受信貸風險規限之金融工具主要有由短期銀行存款及現金及現金結餘組成之現金及現金等價項目。其存入擁有高信貸評級之持牌銀行及為短期。管理層預期之信貸風險為最低。

本集團並無重大集中信貸風險，風險由多個交易方及客戶分散。

(b) 外幣風險

本集團須面對交易貨幣風險。該風險乃由於經營單位以單位之功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。此外，外幣匯率變動致使財務工具之價值出現波動。本集團現時採用外匯對沖方法以對沖在購買存貨時之歐羅價格波動。本集團在訂定歐羅對沖水平時會以下一季節所預計購貨額之百分之五十為準。

(c) 流動資金風險

本集團利用銀行透支、付息銀行貸款及其他借貸維持資金持續性及靈活性之間之平衡。本集團之政策乃定期監察當期及預期之流動資金需要，並確保維持足夠現金及可動用之銀行信貸以應付短期及較長期之流動資金需要。

(d) 利率風險

本集團因付息銀行借貸及透支利率變動而須面對公平值利率風險。公平值利率風險主要有關流動利率借貸(見附註26)。本集團將繼續維持合理之流動利率及固定利率借貸組合或取得最優惠之利率。

41. 財務報表之核准

本財務報表於二零零七年六月二十一日經董事會核准授權刊發。

投資物業

二零零七年二月二十八日

地址	用途	形式
中國大陸 大連市 中山區 解放路18號 大連先施大廈	商業／住宅	中期租約租借
中國大陸 上海 黃浦區 湖北路20號 忠信福申大樓	住宅	中期租約租借

發展中物業

二零零七年二月二十八日

地址	租約類別	用途	完成階段	預期		工地面積 (平方呎)	樓面
				完成日期	權益百分率		建築面積 (平方呎)
中國大陸 大連市 中山區 解放路18號 大連先施大廈	中期	商業／住宅	已完成85%	二零零八年底	100%	35,000	540,000

五年業績摘要

二零零七年二月二十八日

摘錄自經審核財務報表之本集團最近五年之綜合業績、資產、負債及少數股東權益摘要載列如下：

	截至二月二十九日／二十八日止年度					
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	
業績						
收益	509,785	468,440	558,633	398,733	364,956	
除稅前溢利／(虧損)	50,197	1,300	(124,991)	(184,029)	(248,099)	
稅項	(1,514)	—	—	843	(5,880)	
	48,683	1,300	(124,991)	(183,186)	(253,979)	
以下應佔：						
本公司股權持有人	41,194	4,128	(118,714)	(169,694)	(248,756)	
少數股東權益	7,489	(2,828)	(6,277)	(13,492)	(5,223)	
	48,683	1,300	(124,991)	(183,186)	(253,979)	
資產、負債及少數股東權益						
		於二月二十九日／二十八日				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	
物業、廠房及設備	72,677	82,635	83,813	134,398	163,243	
於聯營公司權益	141,464	256,863	256,235	205,075	223,603	
其他資產	226,397	331,130	339,908	373,685	457,546	
流動資產淨值	460,416	249,391	245,892	403,010	226,073	
非流動負債	—	—	—	(195,850)	—	
少數股東權益	21,052	(41,050)	(47,576)	7,815	(3,835)	
	922,006	878,969	878,272	928,133	1,066,630	