



TM

# 先施有限公司

股份代號: 00244

## 年報 2007-08

# 目錄

先施有限公司 • 二零零七至零八年年報

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
集團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	32-91
投資物業	92
發展中物業	93
五年業績摘要	94

## 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 Chase Bank

## 股東註冊及過戶辦事處

卓佳登捷時有限公司  
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 (集團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  
馬健啟  
符耀昌  
馬何漢瑩  
曹添和  
謝翠玲

## 公司秘書

張雪萍

## 網址

公司：[www.sincere.com.hk](http://www.sincere.com.hk)

財務資料：[www.irasia.com/listco/hk/sincere/index.htm](http://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二零零八年八月一日上午十時正假座香港西環皇后大道西508號仁民飯店2樓宴會廳舉行股東週年大會，討論下列各事項：

1. 省覽截至二零零八年二月二十九日止年度之經審核財務報告、董事會報告及核數師報告。
2. 重選董事及釐定董事酬金。
3. 委任核數師及授權董事釐定其酬金。
4. 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

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(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

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**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，二零零八年六月三十日

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卓佳登捷時有限公司，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4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5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6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2項及第4至6項之詳情之通函將會連同二零零七／零八年年報一併寄予股東。
7. 於本通告日期，本公司董事會包括兩名執行董事：馬景華先生及馬景煊先生及三名獨立非執行董事：馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生。

# 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二零零八年二月二十九日止年度之年報。

### 業績

本回顧年度乃艱辛的一年。儘管核心之百貨業務錄得正面回報，營業額錄得令人滿意之增長為12%，惟由美國次級按揭信貸危機引發之全球經濟低迷削弱證券買賣之表現，加上受到聯營公司物業項目虧損影響，本集團錄得全年股東應佔虧損22,000,000港元。

### 流動資金及財政資源

於二零零八年二月二十九日，本集團之借貸總額減現金及現金等值項目減少至9,000,000港元（二零零七年：104,000,000港元），因此，本集團之資本與負債比率降至7%，即債務總額比股東權益較去年改善13%。有關改善乃由於有效之現金管理致使銀行借貸大幅減少至63,000,000港元所致。年內利息開支淨額因此降至8,000,000港元（二零零七年：11,000,000港元）。所有銀行借款均於一年內到期。銀行借款主要為港元、美元、日元及歐元，利率介乎1.1%至8.0%不等。流動比率較去年增加1.2至3.7，其中一項主要因素乃由於上述銀行借貸大幅減少所致。

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。本集團會以預計購貨（以在百貨店轉售）總額之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。

# 執行主席報告

## 僱員及酬金政策

於二零零八年二月二十九日，本集團共有548名員工(包括兼職員工)(二零零七年：533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。除基本薪金及按個人表現發放之酌情年終花紅外，銷售人員另享有與銷售業績掛鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。本集團提供之員工福利包括員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

## 股息

董事會建議不派付截至二零零八年二月二十九日止年度之股息。

## 業務回顧

零售百貨店舖業務年內增長理想。僅管中環店裝修使店舖經營受到三個月之影響，但去年較長之冬季推動冬季服裝及取暖設備之消費強勁增長。中國大陸遊客之穩定增長亦有助於三間店舖之營業額增長。店舖毛利錄得穩健增長，乃主要由於成功實施品牌提升及提高產品細分之策略。

「先施雅舍」傢俬業務取得令人滿意之業績，年內營業額增長逾80%，主要來自傢俬項目。

本集團證券買賣分部業績錄得下降，乃由於全球資本市場動蕩引發衍生工具投資出現未變現虧損所致。投資政策維持保守及預期應可獲得中期正面之回報。

Uniglobe經營之旅遊特許業務進展順利。本公司曾於上海舉辦一次展覽，旨在積極提高品牌之知名度。本公司於二零零八年初與廣東省前三名旅行社之一所簽訂之協議為本公司在中國大陸拓展之首個重大特許經營商。

物業投資方面，本集團已就出售中國大陸之大連先施大廈(「出售事項」)訂立協議，出售事項預計年內完成。就聯營公司而言，位於澳洲布里斯班Kangaroo Point之住宅綜合樓受到當地物業市場疲弱之影響。儘管該物業仍令人滿意，但本公司已撇減其賬面值。

## 前景

本集團預期未來年度全球經濟環境仍不穩定，管理層將擴大零售百貨店高檔商品的產品種類，以達致更高毛利率及提高單宗交易收入。隨著中環旗艦店形象之提升，市場推廣隊伍將繼續展開形象推廣活動以提升先施品牌形象，而銷售隊伍則將繼續採購毛利率更高之產品，以滿足本集團客戶之需求。憑藉新物流電腦系統於送貨中心之安裝，預期本年度將可改善存貨流量及管理控制。

## 執行主席報告

就投資而言，本集團預期其保守之投資策略將為本公司帶來正面回報。就傢俬業務而言，管理層將抓緊傢俬項目之增長機遇。在廣告及旅遊特許經營業務方面，憑藉二零零八年北京奧運會及積極之市場推廣計劃，管理層對達致積極增長持審慎樂觀態度。

### 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

二零零八年六月十九日

## 集團董事總經理業務回顧

### 百貨店業務

儘管中環店進行三個月之翻新，令正常業務受到影響，但由於香港經濟持續上揚，加上有效實施先施品牌鞏固計劃，本公司百貨業務營業額錄得12%之增長。此外，擴充優質服裝貨品種類及擴大女裝部，以及去年寒冬較久令冬季服裝及電子取暖設備需求殷切，均導致毛利率上升，較去年提高逾1.5個百分點。

營運成本大幅增加13,000,000港元，增幅為7%，主要由於營運店鋪之員工成本增加及店鋪租金成本因續簽租約大幅增加所致。儘管面臨上述困難營運環境，但直接經營溢利仍錄得7,000,000港元增長，較去年增加逾20%。

進行銷售及宣傳之「展銷」活動日漸成熟，令銷量得以維持。將過往之銷售經驗用於個別地段及客戶群並仔細配搭貨品種類，致使毛利率取得令人鼓舞之改善，經營溢利增加近20%。

在內部系統支援方面，店鋪前線之POS系統已經升級，可靠性及處理速度均得以提升。存貨供應端已使用一套新物流系統，令存貨管理得以完善，公司已就一套新企業資源計劃(ERP)系統進行研究，此舉將增強前線營運及後防資訊流，以便能更快更準確地作出策略管理決策。

### 中環店

營業額錄得4%下跌，主要由於二零零七年七月至九月期間進行店鋪翻新所致。本集團已經投入逾15,000,000港元用作翻新店鋪，以提升品牌形象及提高其在目標客戶群中之品牌個性。為提供更好之服務以滿足客戶需求，女裝部已經擴充並遷至一樓，男裝部則遷至二樓。另外，為配合已經提升之形象，已引入知名國際品牌，並設立多個指定形象專櫃，以增強產品知名度。

### 深水涉西九龍中心分店

該店營業額增長13%，超越其餘兩間店鋪，毛利率提高逾1個百分點。該項增長主要由於舉辦較多商場促銷以及冬季物品需求增加所致。然而，營業額增長被租金之大幅增加所抵銷，故於未來數年該分店仍然備受考驗。為減輕租金所帶來之不利影響，該店開始供應更多優質貨品，不再集中供應低利潤率之家居用品。

## 集團董事總經理業務回顧

### 新世紀廣場分店

該店營業額錄得11%之滿意增長，而毛利率亦錄得逾1個百分點之增長。中國內地遊客之強勁購買力乃上述增長之主要動力，而彼等對歐洲貨品之青睞則帶動整體毛利率上升。除中環店外，該店亦銷售知名國際品牌，並設立形象專櫃加強品牌知名度，包括引入Hugo Boss及Dunhill等男士飾品。

### 其他業務

#### 廣告

廣告業務仍然充滿挑戰，營業額錄得14%下降，主要由於外部競爭激烈。來年，本公司會在廣州之主要酒店及與香港一家國際移動電話營運商提供中國大陸與香港之間之服務以獲得增長。

#### 傢俬項目

「先施雅舍」傢俬業務之營業額錄得超過80%之增長，主要由於透過參與貿易展覽開發新市場及成功吸引出口至中國、新加坡、日本、馬來西亞及美國之海外買家。除上述改善外，零售傢俬及室內設計及承包業務亦錄得超過50%之大幅增長。數年來，管理層欣然見證忠誠顧客之積累及商譽之完善建立。

#### 證券買賣

受次按信貸危機及對美國經濟可能衰退之憂慮所影響，全球股票市場於二零零七年十一月開始下滑，導致於結算日二零零八年二月二十九日錄得按市價計值後虧損。投資政策乃屬保守及整體具良好質素。管理層看好中長期前景。

#### 旅遊業務

來自旅遊特許經營業務之營業額得以維持。年內，管理層專注於中國之特許經營發展。於年底，集團加入廣東省三大特許經營商之一，建立新特許經營業務。此乃未來銷售之良好參考。

#### 物業投資

於二零零七年十二月，本集團宣佈，本集團已訂立協議，以人民幣230,000,000元出售大連先施大廈，預期出售事項將於年內完成。年內，大連大廈之較低部份已出租予一百貨店，而於上海之六個公寓亦為本集團之租金收入作出貢獻。

於英國Lancaster Gate 19-21號之餘下項目包括將於本財政年度結束時出售之兩套公寓。一個單位已於二零零八年四月出售，而另一個單位正獲潛在買家積極洽購。

## 集團董事總經理業務回顧

### 展望未來

將先施百貨公司之品牌定位為成熟以及中等至中上收入之客戶之購物目的地乃來年之重點。為達致此目標，集團將持續投放大額投資於電視及報章等媒體。集團亦將進行商店翻新及重新訂立採購計劃，引入更多名牌及產品類別，以改善商店面貌。在商店租金支出增加所帶來之巨大壓力下，集團訂定可量度之主要業績指標，包括毛利率、每宗交易銷售額指數、每平方呎生產比率及內部客戶服務可量度標準。於拓展市場佔有率方面，本公司將透過展開推廣活動提供特別優惠，以增加尊貴會員之消費及擴大尊貴會員之基礎。

隨着可預期之改善加上上海辦事處之全力支持，廣告業務之管理層相信來年之表現將明顯改善。基於成功推出傢俬項目之經驗，集團將擴充傢俬設計及建造團隊以抓緊商機。旅遊特許經營業務將因其他小型旅遊營運商極有興趣參與合作而大幅擴展，以向中國大陸提供更好之旅遊服務。

於物業發展方面，管理層將專注完成大連出售項目。而於未來發展方面，集團將進一步尋求海外投資機會，如財務上可行且能為本集團帶來中長期理想回報之項目，集團將作出投資。

鑒於上述所有因素，本集團有信心可實行上述策略，而來年之業績將得到改善。

集團董事總經理

馬景煊

二零零八年六月十九日

# 企業管治報告

## (A) 企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年二月二十九日止整個年度已全面遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「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本公司之股東週年大會上輪值退任和重選。

## (B) 董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則作為規管董事進行證券交易之守則。經對全體董事作出特定查詢後，本公司確認本公司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。

### (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。

# 企業管治報告

## (C) 董事會 (續)

(iv) 董事會於二零零七至二零零八年度曾召開七次會議。下表列示年內董事會會議之出席情況：

	出席次數	出席率
<b>執行董事</b>		
馬景華 (執行主席)	7/7	100%
馬景煊 (集團董事總經理兼執行董事)	7/7	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
馬景榮	7/7	100%
羅啟堅	7/7	100%
陳文衛	7/7	100%

## (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、審閱本公司內部監控系統及其執行、評估財務資料及有關披露，及審核重大關連交易。

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年二月二十九日止年度之經審核財務報表。

## 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之獨立性，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。由於年內不擬對董事會之組成作出任何變動，故提名委員會並無召開任何會議。

### (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。

# 企業管治報告

## (F) 核數師酬金

年內，應付本公司外聘核數師之核數服務費總計2,423,000港元(二零零七年：2,448,000港元)。此外，本公司亦支付其外聘核數師3,560,000港元作為就刊發有關出售Lark Spur Worldwide Limited之全部股本權益之通函出任本集團之申報會計師而提供服務所收取之費用。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務服務，費用為599,000港元(二零零七年：511,000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店經營情況。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，各部門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，並定期與各部門主管舉行會議，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

董事會同寅謹提呈本公司及本集團截至二零零八年二月二十九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

本集團截至二零零八年二月二十九日止財政年度之虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況，載於經審核財務報表第25至91頁。

本集團最近五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及少數股東權益摘要，載於本年報第94頁。

## 股本

於二零零八年二月二十九日，已發行股份數目為574,308,000股，每股面值0.50港元。本集團之股本於回顧年度內概無任何變動。本公司股本之詳情載於財務報表附註29。

## 或然負債

本集團或然負債之詳情載於財務報表附註39。

## 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

董事會建議不派付截至二零零八年二月二十九日止財政年度之股息。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

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92頁。

## 發展中物業

本集團發展中物業之詳情載於財務報表附註16。

## 待銷物業

本集團待銷物業之詳情載於財務報表附註20。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於本財政年度之變動情況，分別載於財務報表附註32(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，本公司於二零零八年二月二十九日之可分派儲備為473,860,000港元。

## 主要顧客及供應商

截至二零零八年二月二十九日止財政年度，售予五大顧客之銷售額及購自五大供應商之採購額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(主席)

馬景煊(集團董事總經理)

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細則第99條，馬景榮及羅啟堅將於應屆股東週年大會退任，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由本公司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

於二零零八年二月二十九日，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所知，先施人壽保險有限公司、先施保險置業有限公司、Lau Hiu Mei及Pong Lau Kwong Cheong分別持有本公司每股面值0.50港元之股份183,136,032股、75,608,064股、32,756,000股及32,756,000股，相等於本公司已發行股本之31.89%、13.17%、5.7%及5.7%。除此之外，並無其他股東已登記其直接或間接持有本公司已發行股本5%或以上之權益。

## 董事於股份之權益

於二零零八年二月二十九日，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)股本中持有記錄於本公司依照證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易之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	所持普通股數、身份及權益性質					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	合計	
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

於二零零八年二月二十九日，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，於二零零八年二月二十九日，馬景煊亦持有該公司發起人股份500股。

於二零零八年二月二十九日，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。

於二零零八年二月二十九日，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，於二零零八年二月二十九日，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例第352條須記錄及存置於登記冊。

在本財政年度內本公司或其任何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歲之子女獲得收購本公司或任何其他機構之股份或債券之利益。

## 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於Goldian Limited(「Goldian」)之10%股本權益及向Goldian提供之免息股東貸款，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之替代董事。於二零零八年二月二十九日，該投資及貸款總額為12,579,000港元。年內，截至本報告日期，Goldian正進行自動清盤。

董事認為，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，本公司或其任何附屬公司並無簽訂董事於其中擁有重大實際權益且對本公司或其任何附屬公司之業務關係重大之合約。

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**，七十八歲，為執行主席，自一九六六年出任董事，及後於一九七八年出任主席，而於一九八二年成為執行董事。馬景華先生為香港執業會計師，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**，五十二歲，為集團董事總經理，於一九九零年加入董事會，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集團董事總經理。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，專責本集團之日常事務運作。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**，七十六歲，由一九八零年起出任本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**，五十九歲，自一九九三年十二月起出任本公司獨立非執行董事。羅先生亦為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**，五十二歲，於一九九五年十一月起出任本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**，四十七歲，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，負責財務及會計、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十五年，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**，五十四歲，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。

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

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，並於回顧年度內召開兩次會議。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。本集團截至二零零八年二月二十九日止年度之經審核業績已由審核委員會審閱。

### 核數師

安永會計師事務所將任滿告退，惟續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，二零零八年六月十九日

# 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91頁先施有限公司之財務報表，包括於二零零八年二月二十九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、綜合權益變動報表及綜合現金流轉表，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，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。我們之報告依據香港公司條例第141條僅為全體股東編製，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。

審核範圍包括執程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序，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 貴集團於二零零八年二月二十九日之財務狀況，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製。

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

二零零八年六月十九日

# 綜合損益表

截至二零零八年二月二十九日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	5	410,417	509,785
銷售成本		(167,052)	(233,191)
其他收入		30,953	112,285
銷售及分銷成本		(143,059)	(136,566)
一般及行政支出		(128,112)	(129,578)
其他經營支出淨額		783	(79,026)
財務成本	8	(7,961)	(10,907)
應佔聯營公司溢利減虧損		(19,892)	17,395
<b>除稅前溢利(虧損)</b>	6	<b>(23,923)</b>	50,197
稅項	9	1,956	(1,514)
<b>本年度溢利(虧損)</b>		<b>(21,967)</b>	48,683
以下應佔：			
本公司股權持有人	10	(21,809)	41,194
少數股東權益		(158)	7,489
		<b>(21,967)</b>	48,683
<b>股息</b>			
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／(虧損)	12		
基本		(3.8)港仙	7.2港仙
攤薄		不適用	不適用

## 綜合資產負債表

二零零八年二月二十九日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	58,828	72,677
投資物業	14	3,921	126,180
預付土地租金	15	—	776
發展中物業	16	—	79,100
於聯營公司權益	18	119,166	141,464
可供銷售投資	19	9,170	9,171
租務按金		5,704	5,661
退休金計劃資產	7	4,981	5,509
非流動資產總值		201,770	440,538
<b>流動資產</b>			
待銷物業	20	3,777	—
存貨		54,827	47,546
應收賬款	21	1,996	683
預付款項、按金及其他應收賬款	22	27,012	129,587
按盈虧釐定公平值之金融資產	23	462,549	381,695
衍生金融工具	24	14,523	1,281
已抵押銀行結存	26	6,523	21,784
已抵押銀行定期存款	26	76,634	110,281
現金及銀行結存	25	53,536	76,525
歸類為待銷之出售組別資產	27	230,904	—
流動資產總值		932,281	769,382
<b>流動負債</b>			
付息銀行貸款及透支	26	62,887	180,821
應付賬款	28	99,995	66,523
按金、應計費用及其他應付費用		52,143	47,781
衍生金融工具	24	24,278	5,319
稅項		—	3,917
未領股息		—	4,605
歸類為待銷之出售組別資產直接相關之負債	27	10,392	—
流動負債總值		249,695	308,966
流動資產淨值		682,586	460,416
資產總值減流動負債		884,356	900,954

# 綜合資產負債表 (續)

二零零八年二月二十九日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	29	<b>287,154</b>	287,154
股份溢價	30	<b>26</b>	26
儲備	32(a)	<b>613,358</b>	627,934
建議末期股息	11	—	6,892
		<b>900,538</b>	922,006
少數股東權益		<b>(16,182)</b>	(21,052)
<b>權益總額</b>		<b>884,356</b>	900,954

馬景華  
董事

馬景煊  
董事

## 綜合權益變動報表

截至二零零八年二月二十九日止年度

	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	權益總額 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
附屬公司之外匯波動儲備 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 及二零零七年三月一日	287,154	26	60,172	567,762	6,892	634,826	(21,052)	900,954
直接於權益中確認之 外匯調整	—	—	5,125	—	—	5,125	—	5,125
直接於權益中確認之 收入及支出總額	—	—	5,125	—	—	5,125	—	5,125
附屬公司之外匯波動儲備 於撤銷註冊時之變現值	—	—	(4,275)	—	—	(4,275)	—	(4,275)
宣派二零零七年末期股息	—	—	—	—	(6,892)	(6,892)	—	(6,892)
未領股息撥回	—	—	—	4,605	—	4,605	—	4,605
聯營公司應佔股息***	—	—	—	1,778	—	1,778	—	1,778
年內虧損	—	—	—	(21,809)	—	(21,809)	(158)	(21,967)
年內收入及支出總額	—	—	850	(15,426)	(6,892)	(21,468)	(158)	(21,626)
與少數股東之結存變動	—	—	—	—	—	—	5,028	5,028
於二零零八年二月二十九日	<b>287,154</b>	<b>26</b>	<b>61,022**</b>	<b>552,336**</b>	<b>—</b>	<b>613,358</b>	<b>(16,182)</b>	<b>884,356</b>

\* 於二零零八年二月二十九日，保留溢利以及一般及其他儲備結存包括來自聯營公司之金額分別為73,982,000港元（二零零七年：92,096,000港元）及28,840,000港元（二零零七年：26,336,000港元）。

\*\* 此等儲備包括綜合資產負債表中之綜合儲備613,358,000港元（二零零七年：627,934,000港元）。

\*\*\* 聯營公司應佔股息指由聯營公司收取之該部份本集團股息，與本集團於各聯營公司所持之百分比有關。

# 於二零零八年二月二十九日，一般及其他儲備中包括金額為14,410,000港元（二零零七年：13,560,000港元）之外匯波動儲備。

# 綜合現金流轉表

截至二零零八年二月二十九日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>(23,923)</b>	50,197
調整：			
利息支出		<b>7,961</b>	10,907
應佔聯營公司之溢利減虧損		<b>19,892</b>	(17,395)
利息收入		<b>(14,838)</b>	(14,830)
折舊		<b>11,769</b>	11,638
預付土地租金攤銷		<b>27</b>	22
於聯營公司權益減值		<b>6,838</b>	—
可供銷售投資減值		<b>1</b>	—
中國大陸物業、廠房及設備項目減值		—	3,940
中國大陸投資物業公平值虧損／(收益)		<b>(9,525)</b>	40,200
中國大陸發展中物業減值		—	29,700
出售投資物業收益		<b>(929)</b>	—
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損／(收益)		<b>1,115</b>	(1)
出售可供銷售投資收益		—	(3,022)
附屬公司撤銷註冊收益	35	<b>(4,028)</b>	(6,420)
可供銷售投資之股息收入		—	(65,849)
外匯調整		<b>923</b>	(3,862)
		<b>(4,717)</b>	35,225
退休金計劃資產減少		<b>528</b>	530
待銷物業減少		—	75,260
存貨增加		<b>(7,281)</b>	(4,962)
應收賬款減少／(增加)		<b>(1,313)</b>	6
預付款項、按金及其他應收賬款減少		<b>97,144</b>	1,878
按盈虧釐定公平值之金融資產增加		<b>(80,854)</b>	(118,318)
衍生金融工具減少淨額		<b>5,717</b>	4,038
應付賬款增加／(減少)		<b>33,472</b>	(22,057)
按金、應計費用及其他應付費用增加		<b>16,183</b>	11,063
經營項目所得／(耗用)現金		<b>58,879</b>	(17,337)
已收利息		<b>14,838</b>	14,830
已付利息		<b>(7,961)</b>	(10,907)
退還／(已付)海外稅項淨額		<b>(1,961)</b>	2,120
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>63,795</b>	(11,294)

## 綜合現金流轉表 (續)

截至二零零八年二月二十九日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額		63,795	(11,294)
<b>投資項目現金流轉</b>			
添置物業、廠房及設備項目		(18,646)	(3,964)
聯營公司借款／(還款)		(150)	27,401
出售可供銷售投資所得款項		—	37,560
租務按金支付		(43)	(257)
已抵押銀行結存減少／(增加)		15,261	(9,195)
已抵押銀行定期存款減少／(增加)		33,647	(8,041)
出售投資物業所得款項		1,449	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,830	40
可供銷售投資之股息收入		—	65,849
聯營公司股息收入		—	116,430
投資項目現金流入淨額		33,348	225,823
<b>融資項目現金流轉</b>			
償還銀行貸款		(1,354,930)	(1,761,050)
新增銀行貸款及其他借款		1,221,227	1,651,168
少數股東權益		5,028	(69,381)
已付股息		(6,892)	—
融資項目現金流出淨額		(135,567)	(179,263)
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額		(38,424)	35,266
年初現金及現金等價項目		76,520	41,254
年終現金及現金等價項目		38,096	76,520
<b>現金及現金等價項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存	25	53,536	76,525
包括於歸類為待銷之出售組別之現金及銀行結存	27	334	—
銀行透支	26	(15,774)	(5)
		38,096	76,520

# 資產負債表

二零零八年二月二十九日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	19,365	10,989
於附屬公司權益	17	709,054	669,961
於聯營公司權益	18	16,071	16,088
可供銷售投資	19	9,170	9,171
租務按金		5,704	5,661
退休金計劃資產	7	4,999	5,509
非流動資產總額		764,363	717,379
<b>流動資產</b>			
存貨		54,588	47,367
應收賬款、預付款項及按金		12,274	10,023
已抵押銀行定期存款		36,685	35,610
現金及銀行結存	25	9,537	30,483
流動資產總額		113,084	123,483
<b>流動負債</b>			
應付賬款	28	94,784	62,092
按金、應計費用及其他應付費用		21,623	14,435
未領股息		—	4,605
流動負債總額		116,407	81,132
流動資產／(負債)淨值		(3,323)	42,351
總資產減流動負債		761,040	759,730
<b>權益</b>			
已發行股本	29	287,154	287,154
股份溢價	30	26	26
儲備	32(b)	473,860	465,658
建議末期股息	11	—	6,892
權益總額		761,040	759,730

馬景華  
董事

馬景煊  
董事

# 財務報表附註

二零零八年二月二十九日

## 1. 公司資料

先施有限公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處為香港禮頓道77號禮頓中心24樓。年內，本公司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

此等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（「香港財務報告準則」），包括香港財務報告準則、香港會計準則（「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。財務報表按歷史成本常規編製，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計量。出售組別及待售非流動資產以賬面值及公平值減銷售成本兩者中較低者列賬，詳情載列於附註2.4。此等財務報表乃以港元呈報，除另有指明外，所有價值均調整至最接近之千港元。

### 綜合基準

綜合財務報表包括截至二零零八年二月二十九日止年度本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）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權益（並非由本集團持有）。收購少數股東權益按母公司實體延伸法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 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。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
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號涉及之範圍
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

除香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號以外，採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、第10號及第11號對本集團截至二零零八年二月二十九日止年度之財務報表並無重大影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

#### (a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露

該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。該等新披露已加入財務報表中。由於對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入(如適用)。

#### (b) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表列報－資本披露

該修訂要求本集團須作出使財務報表使用者能夠評估本集團管理資本之目標、政策及程式之披露。該等新披露載於財務報表附註42。

#### (c) 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

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方當日，即需要評估嵌入式衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬，並僅當合約之修改大幅改變現金流量時方需要進行重估。由於本集團現有之衍生會計政策符合該詮釋之要求，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無重大影響。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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。

香港財務報告準則第2號(經修訂)	以股份為基礎付款：歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表列報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及分開列報財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號：定額福利資產之限額、最低資本規定及其相互配合關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

該項對香港財務報告準則第2號所作之修訂限制將「歸屬條件」之定義界定為包括明確或暗示規定提供服務之條件。其餘任何條件均為非歸屬條件，該等條件須在決定所授出權益工具之公平值時予以考慮。當由於非歸屬條件在實體或對方控制能力下未能得到滿足而令贈授未能歸屬，則須視為註銷。本集團並無訂立任何附帶非歸屬條件之股份支付計劃，因此本集團預料此項修訂不會對股份支付之會計處理有重大影響。

香港財務報告準則第3號已作修訂，引入與業務合併相關會計處理之一系列更改，該等變化將對已確認商譽之數額、收購發生期間所申報業績及未來報告之業績產生影響。經修訂之香港會計準則第27號規定將附屬公司擁有權權益變動列作股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂之香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號已修訂之準則改變了附屬公司產生之虧損以及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。該已修訂準則中所引入之更改須於未來應用，並將影響日後進行之收購及與少數股東之間之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明實體應如何報告有關其營運分類資料，並以公司主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體資料為依據。該準則亦規定，須披露分類內所提供產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港會計準則第1號已作修訂，將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東進行交易之詳情，並於同一行列報所有非股東之權益變動。此外，該已修訂之準則亦引入綜合損益表：列報所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩個相連報表列報）。

香港會計準則第23號已作修訂，規定將購置、建造或生產符合條件之資產直接相關之借貸成本予以資本化。由於本集團現有借貸成本政策與該修訂後之準則相符，因此該準則不可能對本集團有任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排之經營者須按照合約安排之條款將換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為金融資產及／或無形資產。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號亦提出，在政府或公營實體授予用以提供及／或供應公共服務之基建項目之合約時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團並無有關安排，因此該詮釋不可能對本集團有任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號規定，客戶所獲授予作為銷售交易一部份之忠誠獎勵優惠，須當作該銷售交易之獨立部份列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵優惠與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵優惠之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。本集團現已引進客戶忠誠獎勵優惠之安排，管理層預期該項安排不會對本集團造成任何重大財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利，如何評估有關定額福利計劃（特別是存在最低供款規定時）未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號可能引致新的或經修訂之披露。該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 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。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現損益，將按本集團所佔聯營公司之權益比率抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。本集團佔聯營公司之權益以集團所佔之資產淨值，按權益會計法扣除所有減值虧損，於綜合資產負債表列賬。

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該等公司本身已公佈之業績有影響，在計算集團所佔業績時，均經過適當之撇銷。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。此項增加已於聯營公司儲備之變動中反映。

#### 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可辨認資產及負債及估計之或然負債於收購日期之公平淨值之權益之差額。

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽 (續)

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。

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。已確認之商譽減值虧損不可在之後期間撥回。

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。

#### 除商譽外非金融資產之減值

倘資產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、商譽及歸類為待銷之非流動資產外)，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別所產生之現金流入，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，則會就有關可收回數額作出估計。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)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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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，並包括所有購買價、加工成本及其他使貨品運送至現時地點及達至現時狀態所付出之成本。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。

#### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產歸類為按盈虧釐定公平值之金融資產、貸款及應收賬款及可供銷售投資(視適用而定)。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，會評估該合約是否附帶嵌入式衍生工具，及當分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並非緊密關連時，則評估嵌入式衍生工具是否需與該主合約分開處理。重估僅於合約條款變更並顯著影響該合約項下另行所需之現金流量下作出。

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(即本集團承諾買賣資產之日)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。該等金融資產之盈虧均於損益表內確認。在損益表確認之公平值損益淨額不包括此等金融資產之任何股息或利息收入，此等收入根據下文「收益確認」所載列之政策確認。

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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 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減任何減值撥備入賬。攤銷成本之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。

##### 可供銷售投資

可供銷售投資乃指可供銷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。屆時過往於權益內申報之累計溢利或虧損將計入損益表。利息及股息收入應根據下文「收益確認」所載之政策分別以利息收入及股息收入於損益表之「其他收入」項下確認。有關投資減值產生之虧損於損益表之「可供銷售投資減值」確認並由可供銷售投資重估儲備轉撥。

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

於有序金融市場交投活躍之投資公平值乃參考結算日辦公時間結束時報出之市場買入價而計算。對於沒有活躍市場之投資，其公平值則以估值方法釐定。估值方法包括使用近期公平市場交易、參照本質大致相同之其他金融工具之現行市值、折現現金流量分析和期權定價模型。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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貸款及應收賬款出現減值虧損，則減值虧損按該項資產賬面值與其初始實際利率(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。當預期將來並不可能收回及所有抵押品被出售或轉撥至本集團時，貸款與應收賬款連同任何相關之撥備應被撤銷。

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透過調整撥備賬予以撥回。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。

當有客觀證據(例如可能無力償付債務或債務人遇上重大財務困境，以及重大科技、市場經濟或法律環境變更對債務人產生不利影響)證明本集團將不可能根據發票之原本條款收回全部到期金額時，有關貿易及其他應收款項將作出減值撥備。應收賬款之賬面值通過採用撥備賬來抵減。已減值債項在被評估為不可收回時取消確認。

#### 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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 可供銷售投資

倘一項可供銷售資產出現減值，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。當其公平值出現重大或長期之縮減至低於其成本值或有其他客觀證據證明出現減值，將對可供出售股本投資作出減值撥備。在決定是否「重大」與「長期」時需作出判斷。此外，本集團評估其他因素，如股價之波動性。分類作可供銷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。

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之公平值與期權行使價中之較低者。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 按攤銷成本列賬之金融負債(包括付息銀行貸款及透支)

金融負債包括應付賬款、按金及其他應付款項以及付息貸款及透支，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，惟倘折現影響屬非重大，則金融負債按成本列賬。有關利息支出於損益表中「財務成本」確認。

有關溢利及虧損均於負債取消確認時通過攤銷程式計入損益表。

#### 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減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。

#### 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。

持作買賣之衍生金融工具一般打算在短期內結算。該等工具初步按公平值確認。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所報公平值釐定。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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。當一項物業、廠房及設備項目被分類為待銷或其為出售組別之一部份而被分類為待銷，則不作折舊處理並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情載列於「待銷之非流動資產及出售組別」之會計政策。物業、廠房及設備項目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、廠房及設備項目開始運作後所產生之支出，如保養維修費用，一般於產生期間在損益表中扣除。若在可清楚顯示該等費用引致未來使用物業、廠房及設備時預期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。

折舊乃就每項物業、廠房及設備項目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 <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

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消除確認。於資產消除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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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或作行政用途；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。

預期在結算日後一年內預售或擬出售及預期完成之發展中物業，將列入流動資產。

#### 待銷物業

待銷物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

#### 待銷之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則該項資產分類為待銷。如屬於此情況，該項資產或出售組別須於現況下可供即時出售，惟須符合出售該項資產或出售組別之一般或慣用條款而且可出售之機會相當高。

分類為待銷之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)，按其賬面值及公平值之較低者扣減銷售成本計算。

#### 借貸成本

因收購、建造或生產有限制資產所直接產生之借貸成本，而該等資產之發展需時頗長以達至預期中之用途或出售，應予以資本化並列入該等資產之成本中。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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 租約

出租人保留資產所有權之大部份回報與風險之租約被視作經營租約。如本集團為出租方，本集團以經營租約出租之資產包括在非流動資產內，而根據經營租約收取之租金收入按租約之期限以直線法計入損益表中。如本集團為承租方，以經營租約承租所支付之租金按租約之期限以直線法於損益表中扣除。

在經營租約下之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。

##### 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定額福利退休金計劃(「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未來定額福利承擔(「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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 退休福利 (續)

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該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淨值，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金額，乃於資產負債表內非流動資產或非流動負債(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定額供款強制性公積金(「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)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (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。

於目前及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與其賬面值之一切暫時性差額就財務申報作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，除以下情況：

- 因商譽或首次於非業務合併交易中確認資產或負債(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，惟撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可見將來不會撥回者除外。

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：

- 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，僅於暫時差額將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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

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。

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，於交易日確認；
- (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確認；
- (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，亦對已出售貨品無任何有效控制權；
- (f) 出售物業，於簽署及交換具法律約束力之無條件銷售合約時確認；
- (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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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該功能貨幣列值。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。

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) 有關人士直接或間接透過一名或多名仲介人，(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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 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透支，並構成本集團現金管理之組成部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存指庫存現金及銀行現金，包括無限制用途之定期存款。

### 3. 重要會計估計

編製本集團財務報表需要管理層於報告日期作出影響收益、開支、資產與負債之呈報金額以及或然負債之披露事宜之估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致未來需對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 估計之不確定性

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。

於二零零八年二月二十九日之可供銷售投資賬面值為9,170,000港元(二零零七年：9,171,000港元)，有關其他詳情載於財務報表附註19。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 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)

二零零八年二月二十九日

## 4. 分類資料 (續)

## (a) 業務分類

下表為截至二零零八年二月二十九日及二零零七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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元												
分類收益：														
銷售予外界客戶	389,902	349,271	8,915	9,112	-	119,010	8,883	27,480	2,717	4,912	-	-	410,417	509,785
內部分類銷售	-	-	18,698	17,342	-	-	-	-	10,173	10,078	(28,871)	(27,420)	-	-
其他收益	740	6,480	1,784	-	767	-	-	678	85	125	-	-	3,376	7,283
總收益	390,642	355,751	29,397	26,454	767	119,010	8,883	28,158	12,975	15,115	(28,871)	(27,420)	413,793	517,068
分類業績	(8,583)	(4,311)	9,295	(74,434)	(18,132)	12,807	394	17,940	(5,468)	(12,140)	-	-	(22,494)	(60,138)
利息、股息收入及未分配之收益													27,577	105,002
未分配之費用													(1,153)	(1,155)
財務成本													(7,961)	(10,907)
應佔聯營公司溢利減虧損													(19,892)	17,395
除稅前溢利／(虧損)													(23,923)	50,197
稅項													1,956	(1,514)
本年度溢利／(虧損)													(21,967)	48,683
分類資產	156,019	151,936	295,485	286,857	12,647	12,931	513,237	608,607	18,835	17,397	(31,327)	(27,692)	964,896	1,050,036
未分配之資產													34,215	18,415
聯營公司權益	-	-	-	-	25,201	33,041	-	-	93,965	108,423	-	-	119,166	141,464
計於分類資產內之銀行透支	-	-	-	-	-	-	15,774	5	-	-	-	-	15,774	5
總資產													1,134,051	1,209,920
分類負債	149,513	110,006	22,110	8,987	12,458	17,826	25,545	8,726	5,427	5,822	(31,327)	(27,692)	183,726	123,675
未分配之負債													50,195	185,286
計於分類資產內之銀行透支	-	-	-	-	-	-	15,774	5	-	-	-	-	15,774	5
總負債													249,695	308,966

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元												
其他分類資料：														
折舊	8,125	8,184	3,205	2,724	-	-	84	84	355	646	-	-	11,769	11,638
預付土地租金攤銷	-	-	27	22	-	-	-	-	-	-	-	-	27	22
資本開支	18,022	2,945	192	840	-	-	-	-	432	179	-	-	18,646	3,964
出售/撤銷物業、廠房及 設備項目之虧損/(收益)	1,901	(40)	(786)	39	-	-	-	-	-	-	-	-	1,115	(1)
出售投資物業之收益	-	-	(929)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(929)	-
過期存貨撥備撥回	(312)	(141)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(312)	(141)
聯營公司權益減值	-	-	-	-	6,838	-	-	-	-	-	-	-	6,838	-
中國大陸物業、廠房及 設備項目減值	-	-	-	3,940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,940
中國大陸投資物業公平值 虧損/(收益)	-	-	(9,525)	40,200	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,525)	40,200
中國大陸發展中物業減值	-	-	-	29,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,700
可供出售投資減值	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

## (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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	412,569	387,364	6,957	7,271	-	107,010	(9,109)	8,140	-	-	410,417	509,785
分類資產	524,152	688,002	242,690	234,694	37,848	45,972	329,361	241,252	-	-	1,134,051	1,209,920
資本開支	18,227	3,847	419	111	-	-	-	6	-	-	18,646	3,964

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售貨品－自有貨品	<b>261,047</b>	226,710
專櫃銷售及寄售之淨收益	<b>128,855</b>	122,561
出售物業之總金額	—	119,010
買賣證券淨收益	<b>8,883</b>	27,480
物業租金減支出費用	<b>8,915</b>	9,112
廣告代理費收入	<b>2,717</b>	4,912
	<b>410,417</b>	509,785

# 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)，經扣除／(計入)以下項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	11,769	11,638
預付土地租金攤銷	27	22
核數師酬金	2,423	2,448
僱員福利支出(不包括董事酬金)(附註34)		
工資及薪金	65,385	62,050
退休金供款，包括定額福利計劃之 退休金費用2,617,000港元(二零零七年：2,661,000港元)	2,893	3,303
	<b>68,278</b>	65,353
中國大陸物業、廠房及設備項目減值*	—	3,940
中國大陸投資物業公平值虧絀／(收益)*	(9,525)	40,200
中國大陸發展中物業減值*	—	29,700
過期存貨撥備撥回**	(312)	(141)
可供出售投資減值*	1	—
聯營公司權益之減值*	6,838	—
按盈虧釐定公平值之金融資產淨收益(附註5)	(8,883)	(27,480)
房地產經營租約之租金：		
最低租金付款	93,581	82,648
或然租金	1,663	1,553
出售投資物業之收益	(929)	—
出售／撇銷物業、廠房及設備項目虧損／(收益)*	1,115	(1)
匯兌虧損／(收益)淨額***	6,320	(10,757)
總租金收入(附註5)	(8,915)	(9,112)
扣除費用	—	—
淨租金收入	<b>(8,915)</b>	(9,112)
來自上市投資項目之股息***	(13,499)	(9,417)
利息收入***	(14,838)	(14,830)
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***	(4,028)	(6,420)

年內，概無來自一間非上市聯營公司之股息收入(二零零七年：116,430,000港元)於今年綜合時撇銷。

\* 該等金額已計入綜合損益表之「其他經營支出淨額」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)

二零零八年二月二十九日

## 7. 退休金計劃資產

(a) 資產負債表中確認之金額如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
確定受益承擔之現值	7(c)	<b>(49,120)</b>	(40,239)	<b>(49,102)</b>	(40,239)
退休金計劃資產之公平值	7(d)	<b>47,773</b>	41,284	<b>47,826</b>	41,284
		<b>(1,347)</b>	1,045	<b>(1,276)</b>	1,045
未確認精算虧損淨額		<b>6,328</b>	4,464	<b>6,275</b>	4,464
於二月二十九日／ 二十八日經確認淨資產		<b>4,981</b>	5,509	<b>4,999</b>	5,509

(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精算回報如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現有服務年期成本	<b>3,459</b>	3,244	<b>3,441</b>	3,244
確定受益承擔之利息成本	<b>1,686</b>	1,576	<b>1,686</b>	1,576
退休金計劃資產之預計回報	<b>(2,293)</b>	(2,120)	<b>(2,293)</b>	(2,120)
於損益表中確認之累計精算虧損淨額	<b>27</b>	134	<b>27</b>	134
	<b>2,879</b>	2,834	<b>2,861</b>	2,834
退休金計劃資產之精算收益	<b>2,783</b>	320	<b>2,783</b>	320

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)

二零零八年二月二十九日

## 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	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	<b>40,239</b>	37,730	<b>40,239</b>	37,730
利息成本	<b>1,686</b>	1,576	<b>1,686</b>	1,576
現有服務成本	<b>3,459</b>	3,244	<b>3,441</b>	3,244
已付福利	<b>(938)</b>	(1,712)	<b>(885)</b>	(1,712)
精算虧損／(收益)	<b>4,674</b>	(599)	<b>4,621</b>	(599)
年末	7(a) <b>49,120</b>	40,239	<b>49,102</b>	40,239

(d) 本集團及本公司退休金計劃資產公平值變動如下：

附註	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	<b>41,284</b>	38,252	<b>41,284</b>	38,252
退休金計劃資產之預計回報	<b>2,293</b>	2,120	<b>2,293</b>	2,120
供款	<b>2,351</b>	2,304	<b>2,351</b>	2,304
已付福利	<b>(938)</b>	(1,712)	<b>(885)</b>	(1,712)
退休金計劃資產之精算收益	<b>2,783</b>	320	<b>2,783</b>	320
年末	7(a) <b>47,773</b>	41,284	<b>47,826</b>	41,284

(e) 本集團及本公司預計於截至二零零九年二月二十八日止年度內向退休金計劃資產各支付2,574,000港元及2,499,000港元供款。

(f) 退休金計劃資產包括以下項目：

	二零零八年	二零零七年
股本權益	<b>15%</b>	14%
債券	<b>85%</b>	85%
現金	—	1%
總額	<b>100%</b>	100%

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 7. 退休金計劃資產 (續)

(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：

	二零零八年 %	二零零七年 %
貼現率	3.1	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：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
確定受益承擔之現值	(49,120)	(40,239)	(49,102)	(40,239)
退休金計劃資產之公平值	47,773	41,284	47,826	41,284
退休金計劃資產取得之收益	2,783	320	2,783	320
退休金計劃負債產生之收益／(虧損)	(4,674)	599	(4,621)	599

(i) 除上文披露者外，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二零零八年二月二十九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」。

於二零零八年二月二十九日，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97%(二零零七年：103%)。

## 8. 財務成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息	7,961	10,907

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 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(二零零七年：無)。其他地區之應課稅溢利稅項則根據本集團業務所在地區之現行法例、有關詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期－香港	—	—
即期－其他地區	—	—
本年度開支	27	3,634
過往年度超額撥備	(1,983)	(2,120)
本年度稅項總開支／(撥回)	(1,956)	1,514

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地之法定稅率(介乎17.5%至33%不等)計算之除稅前溢利／(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(23,923)	50,197
按法定稅率計算之稅項	(5,830)	1,473
聯營公司應佔之溢利減虧損	4,530	(4,330)
以往期間稅項於本年度之調整	(1,983)	(2,120)
免稅收入	(11,955)	(22,462)
不可扣減之評稅開支	13,830	29,336
未確認之遞延稅項	279	427
未確認之稅項虧損	2,076	727
轉自以往期間之實質稅項虧損	(2,903)	(1,537)
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(撥回)	(1,956)	1,514

本集團於香港產生之稅項虧損約為896,385,000港元(二零零七年：900,868,000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(二零零七年：無)。

**財務報表附註 (續)**

二零零八年二月二十九日

**10. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)**

截至二零零八年二月二十九日止年度，本公司股權持有人應佔綜合溢利／(虧損)，包括本公司財務報表內(附註32(b))之溢利3,597,000港元(二零零七年：虧損50,454,000港元)。

**11. 股息**

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
建議末期股息—無(二零零七年普通股每股：1.2港仙)	—	6,892

**12. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)**

每股基本盈利／(虧損)乃根據本年度本公司普通股股權持有人應佔虧損21,809,000港元(二零零七年：溢利41,194,000港元)及本年度已發行股份574,308,000股(二零零七年：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／(虧損)。

# 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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
二零零八年二月二十九日				
成本：				
於二零零七年三月一日	97,015	35,232	77,817	210,064
添置	—	2,319	16,327	18,646
重新分類為持作銷售物業 (附註20)	(1,844)	—	(421)	(2,265)
重新分類為歸入持作				
銷售之銷售組合 (附註27)	(47,340)	(1,606)	—	(48,946)
出售／撇銷	(1,365)	(1,823)	(20,041)	(23,229)
匯兌調整	4,304	84	—	4,388
於二零零八年二月二十九日	50,770	34,206	73,682	158,658
累積折舊及減值：				
於二零零七年三月一日	39,044	29,923	68,420	137,387
本年度撥備折舊	2,264	1,969	7,536	11,769
重新分類為持作銷售物業 (附註 20)	(1,032)	—	(260)	(1,292)
重新分類為歸入持作				
銷售之銷售組合 (附註 27)	(28,965)	(1,475)	—	(30,440)
出售／撇銷	(749)	(1,316)	(18,219)	(20,284)
匯兌調整	2,634	56	—	2,690
於二零零八年二月二十九日	13,196	29,157	57,477	99,830
賬面淨值：				
於二零零八年二月二十九日	37,574	5,049	16,205	58,828

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

## 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
於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
撇銷	—	(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
本年度撥備折舊	2,439	1,843	7,356	11,638
本年度撥備減值	3,940	—	—	3,940
撇銷	—	(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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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
於二零零八年二月二十九日			
成本：			
於二零零七年三月一日	30,708	59,656	90,364
添置	1,718	16,266	17,984
出售／撇銷	(1,616)	(19,786)	(21,402)
於二零零八年二月二十九日	30,810	56,136	86,946
累積折舊：			
於二零零七年三月一日	26,781	52,594	79,375
本年度撥備	1,380	6,194	7,574
出售／撇銷	(1,305)	(18,063)	(19,368)
於二零零八年二月二十九日	26,856	40,725	67,581
賬面淨值：			
於二零零八年二月二十九日	3,954	15,411	19,365
於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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團樓宇之年期及所在地如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬面淨值－中期租約：		
香港	37,574	38,589
中國大陸	-	19,382
總額	37,574	57,971

於二零零八年二月二十九日，樓宇之賬面淨值包括減值虧損3,940,000港元(二零零七年：3,940,000港元)。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。

本集團於香港租賃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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初賬面值	126,180	166,380
公平值調整帶來淨收益／(虧損)	2,365	(40,200)
出售	(520)	-
重新分類為持作銷售物業(附註20)	(2,804)	-
重新分類為歸入持作銷售之銷售組合(附註27)	(121,300)	-
年末賬面值	3,921	126,180

投資物業位於中國大陸並以中期租約持有。

年內，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售若干投資物業。於二零零八年二月二十九日，一項投資物業之出售尚未完成。該項投資物業經參考出售代價減出售成本後重新估值為2,804,000港元，並轉至持作銷售物業。

剩餘投資物業由專業及獨立測量師行－嘉漫測量師有限公司，於二零零八年二月二十九日按公開市值及現有用途基準估值為3,921,000港元(二零零七年：126,180,000港元)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 14. 投資物業 (續)

因上述估值產生之總重估盈餘2,365,000港元(二零零七年：虧損40,200,000港元，計入損益表中)已計入損益表中。該等投資物業按經營租賃出租予第三方，其詳情摘要載於財務報表附註37(a)。

### 15. 預付土地租金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初賬面值	798	820
年內攤銷	(27)	(22)
重新分類為歸入持作銷售之銷售組合(附註27)	(771)	—
年末賬面值	—	798
計入預付款、按金及其他應收款之即期部分	—	(22)
非即期部分	—	776

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬面值：		
年初	79,100	108,800
減值撥備	—	(29,700)
重新分類為歸入持作銷售之銷售組合(附註27)	(79,100)	—
年末	—	79,100

去年，位於中國大陸大連之發展中物業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，因估值產生之減值虧損29,700,000港元從損益表中扣減。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 17. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本計	11,275	11,275
附屬公司結欠	1,566,768	1,533,636
附屬公司結存	(187,625)	(195,336)
	<b>1,390,418</b>	1,349,575
減：減值撥備 <sup>#</sup>	(681,364)	(679,614)
	<b>709,054</b>	669,961

<sup>#</sup> 於二零零八年二月二十九日，投資及總賬面值達687,075,000港元(未扣除減值虧損)之若干非上市投資結欠款項確認減值，乃因相關附屬公司數年蒙受虧損或停產。

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(二零零七年：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/ 登記及業務 所在地區	已發行/ 註冊股本/ 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 <sup>^</sup>	中華人民共和國 (「中國」)	人民幣 72,000,000元	不適用	—	100	物業發展
Finsbay Investment	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

# 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 17. 於附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立／ 登記及業務 所在地區	已發行／ 註冊股本／ 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	
Ottoway Limited	英屬處女群島	1美元	記名股份	100	—	投資控股
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	持有物業
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 及傢俬零售
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

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 17. 於附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及業務 所在地區	已發行/ 註冊股本/ 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	
Sincere (Shanghai) Commercial Company Limited <sup>^</sup>	中國	1,000,000美元	不適用	100	—	提供管理服務
Lark Spur Worldwide Limited <sup>*#</sup>	英屬處女群島	10美元	記名股份	—	100	投資控股

\* 年內，大連先施大廈有限公司及Lark Spur Worldwide Limited被分類為歸入持作銷售之銷售組合。詳情載於財務報表附註27。

<sup>^</sup> 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>#</sup> Lark Spur Worldwide Limited乃年內新成立之全資附屬公司。

董事認為上表列出本公司之附屬公司對本集團本年度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)

二零零八年二月二十九日

## 18. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份－按成本計	-	-	<b>16,611</b>	16,611
應佔淨資產(商譽除外)	<b>170,702</b>	186,312	-	-
	<b>170,702</b>	186,312	<b>16,611</b>	16,611
聯營公司結欠	<b>39,554</b>	39,318	-	-
聯營公司結存	<b>(84,252)</b>	(84,166)	<b>(540)</b>	(523)
	<b>126,004</b>	141,464	<b>16,071</b>	16,088
減值撥備	<b>(6,838)</b>	-	-	-
	<b>119,166</b>	141,464	<b>16,071</b>	16,088

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零八年二月二十九日止之累積儲備為102,822,000港元(二零零七年：118,432,000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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	<b>777,501</b>	752,739
總負債	<b>231,731</b>	208,737
收益	<b>(8,091)</b>	178,800
除稅前溢利／(虧損)	<b>(38,713)</b>	50,795

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 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	註冊成立地區	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

於二零零八年二月二十九日，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%。

董事認為上表列出之本公司聯營公司對本集團本年度業績有重要影響或構成本集團淨資產之重要部份。董事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)

二零零八年二月二十九日

### 19. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市投資－按成本：				
香港	<b>13,052</b>	13,052	<b>13,052</b>	13,052
台灣	<b>23,108</b>	23,108	<b>23,108</b>	23,108
	<b>36,160</b>	36,160	<b>36,160</b>	36,160
減：減值撥備	<b>(26,990)</b>	(26,989)	<b>(26,990)</b>	(26,989)
	<b>9,170</b>	9,171	<b>9,170</b>	9,171

於二零零八年二月二十九日，本集團及本公司在台灣之非上市投資乃持有The Sincere Department Store Limited之已發行股本19.9%（二零零七年：19.9%）權益，同時，經本公司董事考慮後，須將14,411,000港元（二零零七年：14,411,000港元）用作減值撥備。

年內，本集團及本公司在香港之非上市投資包括Goldian Limited之已發行股本10%，賬面值為1,000港元，可自動清盤，因此，該賬面值全部撥備並計入損益表。

### 20. 待銷物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	-	75,260
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	<b>973</b>	-
轉撥自投資物業(附註14)	<b>2,804</b>	-
年內出售	-	(83,226)
匯兌調整	-	7,966
年末	<b>3,777</b>	-

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

**21. 應收賬款**

除百貨業務之支付方式通常為現金外，本集團與客戶之交易主要為信貸方式。信貸期一般為一個月。本集團務求對銷售部門尚未收回之應收賬款維持嚴格監控以減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期未付之餘額。鑑於上文所述及本集團應收貿易賬款涉及大量分散之客戶，故並無重大之信貸集中風險。應收貿易賬款不計利息。

於結算日，應收賬款按付款到期日劃分之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期三個月內	202	493
逾期三個月內	1,552	180
逾期超過三個月	242	10
應收賬款總額	1,996	683
減值	-	-
合共	1,996	683

應收賬款之賬面值與其公平值相若。

未逾期且未減值之應收賬款與多個客戶有關，該等客戶並無近期拖欠記錄。已逾期但未減值之應收賬款與眾多獨立客戶有關，該等客戶在本集團之信貸記錄良好。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍被認為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或其他信貸加強措施。

**22. 預付款項、按金及其他應收賬款**

於二零零七年二月二十八日，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。預付款項、按金及其他應收賬款之賬面值與其公平值相若。於本年度，已退還按金109,845,000港元，並已用作償還就申購上述新股所借入之貸款。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 23. 按盈虧釐定公平值之金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本權益投資－按市值：		
香港	92,320	36,188
其他地區	370,229	345,507
	<b>462,549</b>	<b>381,695</b>

以上股本權益投資，於二零零八年二月二十九日歸類為持作買賣投資。

於結算日，總市值約414,773,000港元(二零零七年：377,659,000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)。

### 24. 衍生金融工具

以下為二零零八年二月二十九日各重要類別衍生工具之公平值摘要：

	二零零八年		二零零七年	
	資產 千港元	負債 千港元	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	14,519	17,533	—	2,010
利率調期	—	—	81	541
外幣匯率合約	4	6,745	1,200	2,768
	<b>14,523</b>	<b>24,278</b>	<b>1,281</b>	<b>5,319</b>

股本權益合約、利率掉期及外幣匯率合約的賬面值與其公平值相等。上述涉及衍生金融工具之交易乃與信譽良好的金融機構簽訂。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
庫存現金及銀行存款	<b>53,536</b>	54,366	<b>9,537</b>	8,324
銀行定期存款	-	22,159	-	22,159
	<b>53,536</b>	76,525	<b>9,537</b>	30,483

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。銀行結存及定期存款儲存在信譽良好之銀行，近期並無拖欠。現金及銀行結存以及存款之賬面值與其公平值相若。

## 26. 付息銀行貸款及透支

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款	<b>47,113</b>	83,826
有抵押銀行透支	<b>15,774</b>	5
無抵押其他貸款 (附註22)	-	96,990
	<b>62,887</b>	180,821

銀行貸款及透支之年利率由1.1%至8.0%不等。銀行貸款、其他貸款及透支之賬面值與其公平值相若。

付息貸款及透支主要以歐元、港元、美元及日圓結算。

本集團若干銀行貸款及信貸以下列各項作抵押：

- (a) 本集團達6,523,000港元(二零零七年：21,784,000港元)之若干現金及銀行結存及達76,634,000港元(二零零七年：110,281,000港元)之定期存款抵押。
- (b) 本集團市值合共約414,773,000港元(二零零七年：377,659,000港元)之若干有價證券抵押(附註23)。
- (c) 本集團於結算日賬面值合共約37,574,000港元(二零零七年：38,589,000港元)之樓宇按揭(附註13)。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 27. 歸類為待銷之出售組別

於二零零七年十二月七日，本公司之全資附屬公司The Sincere Department Store (China) Limited (「Sincere China」) 與兩家於英屬處女群島成立之公司Massive Luck Group Limited及Fine Mean Management Limited (統稱「買方」) 簽訂股份買賣協議(「購股協議」)。根據購股協議，Sincere China同意出售及買方同意收購Lark Spur Worldwide Limited(「出售集團」)之100%已發行繳足股本普通股，Lark Spur Worldwide Limited乃計劃成為本公司於中國成立之全資附屬公司Dalian Sincere Building Co., Ltd之投資控股公司，Dalian Sincere Building Co., Ltd主要業務為在中國大陸進行物業發展以作投資及租務，收購之現金代價為人民幣230,000,000元。

於二零零八年二月二十九日，購股協議尚未完成。根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」，出售集團之資產及負債分別呈列為於流動資產及流動負債項下持作銷售之出售集團之資產及負債。

以下為於二零零八年二月二十九日列為持作銷售之出售集團資產及負債之主要類別：

	於二零零八年 二月二十九日 千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	18,506
投資物業(附註a)	128,460
預付土地租金	771
發展中物業(附註b)	79,100
預付款項、按金及其他應收賬款	3,733
現金及銀行結存	334
<b>列為持作銷售之資產</b>	<b>230,904</b>
<b>負債</b>	
按金、應計費用及其他應付賬款	(10,392)
<b>與列為持作銷售之資產直接關連之負債</b>	<b>(10,392)</b>
<b>與列為持作銷售之出售集團直接關連之資產淨值</b>	<b>220,512</b>

附註：

- (a) 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，於二零零八年二月二十九日按公開市值及現有用途基準估值為128,460,000港元。因估值產生之重估盈餘7,160,000港元已計入綜合損益表。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37(a)。
- (b) 於二零零八年二月二十九日，基於嘉漫測量師有限公司按公開市值及現有用途基準編製之估值報告，董事認為，於本年度發展中物業概無減值虧損。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 28. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	<b>94,714</b>	61,077	<b>89,933</b>	59,898
四至六個月	<b>2,014</b>	2,707	<b>1,798</b>	349
七至十二個月	<b>2,491</b>	477	<b>2,372</b>	388
超過一年	<b>776</b>	2,262	<b>681</b>	1,457
	<b>99,995</b>	66,523	<b>94,784</b>	62,092

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 29. 股本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定股本：		
每股面值0.50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：		
每股面值0.50港元之574,308,000股普通股	<b>287,154</b>	287,154

## 30. 股份溢價

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初及年末	<b>26</b>	26

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 31. 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)

二零零八年二月二十九日

## 32. 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及 二零零七年三月一日	46,613	419,045	465,658
本年度溢利	—	3,597	3,597
撥回未領股息	—	4,605	4,605
於二零零八年二月二十九日	<b>46,613</b>	<b>427,247</b>	<b>473,860</b>

## 33. 商譽

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初及年末成本	<b>22,962</b>	22,962
累積減值於年初及年末	<b>(22,962)</b>	(22,962)
年末賬面淨值	—	—

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 34. 董事酬金及薪酬最高之五位人士

本年度根據上市規則及香港公司條例第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		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元										
袍金	1,564	1,564	913	913	160	110	160	182	160	110	2,957	2,879
薪金、津貼及其他福利	9,771	10,715	7,922	9,112	-	50	72	50	-	50	17,765	19,977
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 (二零零七年： 173,000港元))	-	-	173	173	-	-	-	-	-	-	173	173
	11,335	12,279	9,008	10,198	160	160	232	232	160	160	20,895	23,029

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零七年：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兩位(二零零七年：兩位)為本公司董事，彼等薪酬載於上列之董事酬金內。其餘三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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	3,535	4,250
退休金供款	73	74
	3,608	4,324

	人數	
	二零零八年	二零零七年
零 - 1,000,000港元	1	-
1,000,001 - 1,500,000港元	1	2
1,500,001 - 2,000,000港元	1	1

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 35. 綜合現金流轉表附註

## 附屬公司撤銷註冊

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售淨資產：			
預付款項、按金及其他應收賬款		1,676	874
其他應付賬款		(1,429)	(190)
少數股東權益		-	(210)
匯兌儲備變現		(4,275)	(6,894)
		(4,028)	(6,420)
撤銷註冊收益	6	4,028	6,420
		-	-

本年度及過往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。

## 36. 抵押資產

須以本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。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 37. 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15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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	5,542	7,403	156	2,566
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20,949	19,156	—	156
五年後	49,637	49,875	—	—
	<b>76,128</b>	76,434	<b>156</b>	2,722

本集團於本年度概無接獲任何或然租金(二零零七年：無)。

#### (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4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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	68,832	77,938	66,789	65,232
第二年至第五年(包括首尾兩年)	209,618	251,894	208,555	250,437
五年後	—	24,000	—	24,000
	<b>278,450</b>	353,832	<b>275,344</b>	339,669

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%(二零零七年：9%至9.25%)計算。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

**38. 待結付承擔**

在結算日之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
不可撤銷信用狀	<b>11,636</b>	7,813	<b>11,636</b>	7,813

**39. 或然負債**

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103,194,000港元(二零零七年：169,361,000港元)。

**40. 關連人士交易**

(a) 除於財務報表其他部份詳述之交易外，本集團亦支付保險費約1,416,000港元(二零零七年：1,078,000港元)予一家聯營公司。保險費開支乃按與聯營公司其他非關連客戶相若之價格及條款計算。

(b) 本集團主要管理人員酬金：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	<b>23,705</b>	27,293
退休福利	<b>246</b>	247
支付主要管理人員酬金總額	<b>23,951</b>	27,540

董事酬金之其他詳情載列於本財務報表附註34。

# 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 41. 金融工具分類

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：

二零零八年

### 金融資產

	本集團			總計 千港元
	按盈虧釐定 公平值之 金融資產 — 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供 銷售之 金融資產 千港元	
聯營公司結欠 (附註18)	—	39,544	—	39,544
可供銷售投資	—	—	9,170	9,170
應收賬款	—	1,996	—	1,996
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	—	26,023	—	26,023
按盈虧釐定公平值之金融資產	462,549	—	—	462,549
衍生金融工具	14,523	—	—	14,523
已抵押銀行結存	—	6,523	—	6,523
已抵押銀行定期存款	—	76,634	—	76,634
現金及銀行結存	—	53,536	—	53,536
	477,072	204,256	9,170	690,498

二零零八年

### 金融負債

	本集團		總計 千港元
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 — 持作買賣 千港元	按攤銷成 本列賬之 金融負債 千港元	
聯營公司結存 (附註18)	—	84,252	84,252
付息銀行借貸及透支	—	62,887	62,887
應付賬款	—	99,995	99,995
計入按金及其他應付賬款之金融負債	—	32,480	32,480
衍生金融工具	24,278	—	24,278
	24,278	279,614	303,892

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 41. 金融工具分類 (續)

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零零七年

## 金融資產

	本集團			總計 千港元
	按盈虧釐定 公平值之 金融資產 — 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供 銷售之 金融資產 千港元	
聯營公司結欠(附註18)	—	39,318	—	39,318
可供銷售投資	—	—	9,171	9,171
應收賬款	—	683	—	683
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	—	133,637	—	133,637
按盈虧釐定公平值之金融資產	381,695	—	—	381,695
衍生金融工具	1,281	—	—	1,281
已抵押銀行結存	—	21,784	—	21,784
已抵押銀行定期存款	—	110,281	—	110,281
現金及銀行結存	—	76,525	—	76,525
	382,976	382,228	9,171	774,375

二零零七年

## 金融負債

	本集團		總計 千港元
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 — 持作買賣 千港元	按攤銷成 本列賬之 金融負債 千港元	
聯營公司結存(附註18)	—	84,166	84,166
付息銀行借貸及透支	—	180,821	180,821
應付賬款	—	66,523	66,523
計入按金及其他應付賬款之金融負債	—	36,045	36,045
衍生金融工具	5,319	—	5,319
	5,319	367,555	372,874

# 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 41. 金融工具分類 (續)

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：(續)

### 本公司

#### 金融資產

	二零零八年			二零零七年		
	貸款及 應收款項 千港元	可供 銷售之 金融資產 千港元	總計 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供 銷售之 金融資產 千港元	總計 千港元
附屬公司結欠(附註17)	885,404	—	885,404	854,022	—	854,022
可供銷售投資	—	9,170	9,170	—	9,171	9,171
計入應收賬款、預付款項 及按金之金融資產	11,519	—	11,519	14,160	—	14,160
已抵押銀行定期存款	36,685	—	36,685	35,610	—	35,610
現金及銀行結存	9,537	—	9,537	30,483	—	30,483
	<b>943,145</b>	<b>9,170</b>	<b>952,315</b>	934,275	9,171	943,446

#### 金融負債

	二零零八年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元	二零零七年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
附屬公司結存(附註17)	187,625	195,336
聯營公司結存(附註18)	540	523
計入按金及其他應付賬款之金融負債	3,661	6,303
應付賬款	94,784	62,092
	<b>286,610</b>	264,254

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具(衍生工具除外)包括銀行貸款及透支、其他計息貸款、質押定期存款、短期存款、現金及現金等價物。這些財務工具主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有多類其他金融資產及金融負債，如應收賬款及應付賬款，乃自其業務直接產生。

本集團亦訂立衍生工具交易，主要包括利率掉期及遠期貨幣合約。其目的為控制由本集團之經營及其融資來源產生之利率及貨幣風險。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理此類風險之政策，於下文概述。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

#### 利率風險

本集團所承擔的市場利率變動風險主要關乎本集團的浮息銀行貸款及透支。

本集團定期審查並監督固定及浮動利率混合借款，以管理其利率風險。浮動利率利息收入及開支按賺取／引致收入及開支在損益表計入／扣除。

本集團之政策乃管理其利率風險以減少或維持其現有負息借貸水平。

於結算日，倘浮息短期借貸之利率增加／減少一個百分點將會使利息開支出現下列增加／減少：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支增加／減少	<b>629</b>	1,808

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 42. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 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。本集團在訂定歐元對沖水平時會以下一季所預計購貨額之百分之五十為準。鑒於港元與美元掛鈎，管理層預期本集團就美元並無重大匯兌風險，因此，本集團對美元並無對沖政策。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變之情況下，本集團除稅前溢利及本集團權益(有關金融資產及衍生財務工具於結算日之賬面值)於結算日對歐元之匯率出現合理可能波動之敏感度。

	歐元之匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股本 增加／(減少) 千港元
<b>二零零八年</b>			
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之金融資產：			
歐元	5 (5)	1,141 (1,141)	1,141 (1,141)
<b>二零零七年</b>			
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之金融資產：			
歐元	5 (5)	1,567 (1,567)	1,567 (1,567)

#### 信貸風險

本集團僅與知名和信譽良好的第三方進行交易。本集團持續監控應收款項結餘，故本集團的壞賬風險不大。

本集團包括短期銀行存款、現金及現金等價物、可供出售投資、應收聯營公司款項及其他應收款項在內的其他金融資產的信貸風險，乃因交易對手方違約而產生，此等工具的賬面值為其最高風險。

鑒於本集團僅與知名和信譽良好的第三方進行交易，故並無要求提供抵押品。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 42. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險

本集團利用經常性流動策劃工具監察資金短缺風險。此項工具衡量財務工具及金融資產之到期日及預期之經營現金流量。

本集團的目標乃利用銀行透支、銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡，以確保本集團維持充足現金流量滿足其流動資金需求。

本集團及本公司於結算日根據合約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

## 二零零八年

	應要求 即付 千港元	三個月 以內 千港元	本集團		合計 千港元
			三至 十二個月 千港元	一年以上 千港元	
計息借款及透支	15,774	47,113	—	—	62,887
應付賬款	—	94,714	4,505	776	99,995
按金及其他應付賬款	3,366	2,018	11,965	15,131	32,480
衍生財務工具	—	—	24,278	—	24,278
	<b>19,140</b>	<b>143,845</b>	<b>40,748</b>	<b>15,907</b>	<b>219,640</b>

## 二零零七年

	應要求 即付 千港元	三個月 以內 千港元	本集團		合計 千港元
			三至 十二個月 千港元	一年以上 千港元	
計息借款及透支	5	180,816	—	—	180,821
應付賬款	—	61,077	3,184	2,262	66,523
按金及其他應付賬款	10,492	1,616	3,218	20,719	36,045
衍生財務工具	—	—	5,319	—	5,319
	<b>10,497</b>	<b>243,509</b>	<b>11,721</b>	<b>22,981</b>	<b>288,708</b>

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 42. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

本集團及本公司於結算日根據合約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

二零零八年

	應要求 即付 千港元	三個月 以內 千港元	本公司 三至 十二個月 千港元	一年以上 千港元	合計 千港元
應付賬款	—	89,933	4,170	681	94,784
按金及其他應付賬款	—	2,536	1,125	—	3,661
	—	92,469	5,295	681	98,445

二零零七年

	應要求 即付 千港元	三個月 以內 千港元	本公司 三至 十二個月 千港元	一年以上 千港元	合計 千港元
應付賬款	—	59,898	737	1,457	62,092
按金及其他應付賬款	—	4,913	1,390	—	6,303
	—	64,811	2,127	1,457	68,395

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

## 42. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 股票價格風險

股票價格風險即股本證券公平值因股權指數水平及個別證券價值的變動而減少的風險。於二零零八年二月二十九日，本集團面對因其被列入按盈虧釐定公平值的金融資產及其與股票掛鈎的衍生金融工具的股票投資所產生的股票價格風險。

下表顯示按結算日的賬面值計算，按盈虧釐定公平值的金融資產及衍生財務工具的公平值每10%變動(所有其他可變因素維持不變，亦未計入任何稅務影響)的敏感度。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於下列地點上市的投資或與下列地點上市股票掛鈎的投資：		
香港	<b>8,594</b>	14,376
美國	<b>33,414</b>	19,874
其他	<b>3,271</b>	3,516

## 資金管理

本集團管理其資金以確保本集團能持續經營，同時透過將債務及股本結餘最優化為股東帶來最大的回報。

本集團的資金架構包括現金及銀行結餘，計息銀行借款及本集團股東應佔權益(主要包括已發行股本、股份溢價賬、一般及其他儲備及保留溢利)。本集團根據負債比率監控資金。負債比率乃根據計息銀行借貸總額及權益總額計算。

## 財務報表附註 (續)

二零零八年二月二十九日

### 42. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資金管理 (續)

年內，本集團的策略不變，仍為減少負債比率。於結算日負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息借款及透支	<b>62,887</b>	180,821
本公司股權持有人應佔權益總額	<b>900,538</b>	922,006
負債比率	<b>7%</b>	20%

### 43. 比較數字

若干比較數字已予修訂及載列以符合本年度的呈列方式。

### 44. 批准財務報表

財務報表已於二零零八年六月十九日獲董事會批准及授權刊發。

# 投資物業

二零零八年二月二十九日

位置	用途	年期
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

二零零八年二月二十九日

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

二零零八年二月二十九日

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：

	截至二月二十九／二十八日止年度				
	二零零八年 千港元	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
<b>業績</b>					
收益	<b>410,417</b>	509,785	468,440	558,633	398,733
除稅前溢利／(虧損)	<b>(23,923)</b>	50,197	1,300	(124,991)	(184,029)
稅項	<b>1,956</b>	(1,514)	—	—	843
	<b>(21,967)</b>	48,683	1,300	(124,991)	(183,186)
以下應佔：					
本公司股權持有人	<b>(21,809)</b>	41,194	4,128	(118,714)	(169,694)
少數股東權益	<b>(158)</b>	7,489	(2,828)	(6,277)	(13,492)
	<b>(21,967)</b>	48,683	1,300	(124,991)	(183,186)
	於二月二十九／二十八日				
	二零零八年 千港元	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
<b>資產、負債及少數股東權益</b>					
物業、廠房及設備	<b>58,828</b>	72,677	82,635	83,813	134,398
於聯營公司權益	<b>119,166</b>	141,464	256,863	256,235	205,075
其他資產	<b>23,776</b>	226,397	331,130	339,908	373,685
流動資產淨值	<b>682,586</b>	460,416	249,391	245,892	403,010
非流動負債	—	—	—	—	(195,850)
少數股東權益	<b>16,182</b>	21,052	(41,050)	(47,576)	7,815
	<b>900,538</b>	922,006	878,969	878,272	928,133