



TM

先 施 有 限 公 司
股份代號：244

年報 2008-09

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 |
| 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 | 32-89 |
| 投資物業附表 | 90 |
| 發展中物業附表 | 91 |
| 五年財務摘要 | 92 |

公司資料

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
何耀棣律師事務所

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
鄒燕

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二零零九年八月二十八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. 省覽截至二零零九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. 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，二零零九年六月三十日

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有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二零零八／零九年年報一併寄予股東。
7. 於本通告日期，本公司執行董事為馬景華先生及馬景煊先生，及獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生。

公司的使命

先施有限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，在於悉心提供優質服務，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二零零九年二月二十八日止年度之年報。

業績

於二零零八報告年度，美國物業市場動蕩導致股市急跌，繼而觸發一場全球金融大海嘯，並重創香港整體經濟。應對此情況，各金融機構紛紛收緊信貸供應，使本地各行各業均受到打擊。面對上述經濟下滑，消費意慾疲弱，加上全球股市急挫，本集團錄得279,000,000港元之重大虧損。此虧損主要由於證券買賣錄得虧損及應佔聯營公司虧損所致。

流動資金及財政資源

於二零零九年二月二十八日，本集團之現金及銀行結存為65,000,000港元，較去年增加22%，借貸總額減少36%至40,000,000港元，主要得益於本集團削減證券投資及動用所得款項結算銀行借貸之策略。因此，本集團本年度之負債比率進一步降至6%（二零零八年：7%）。利息開支淨額減少35%至5,000,000港元（二零零八年：8,000,000港元）。

本集團借貸之到期情況載於財務報表附註25。銀行借貸主要為港元及美元，利率介乎1%至7%不等。流動比率較去年輕微下跌0.2至3.5。

目前本集團就購買存貨而設有一項針對歐元之外匯對沖政策，以對沖從歐洲購買用於百貨店轉售之存貨預計總值之一半。除內部產生之現金流量外，本集團亦利用短期借貸為其於期內之業務融資。部份借貸以若干物業、銀行存款及證券作抵押。

執行主席報告

僱員及酬金政策

於二零零九年二月二十八日，本集團共有532名（二零零八年：548名）員工（包括兼職員工）。本集團為營業部及非營業部之員工提供不同之酬金組合，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

董事會不建議派發截至二零零九年二月二十八日止年度之股息（二零零八年：無）。

業務回顧

由於經濟下滑、消費意慾受壓及租金須按租約調升，零售業務經歷非常艱難之一年。自二零零八年第四季開始，消費者購物需求急轉直下。為應付此嚴峻形勢，百貨店管理層實施不同策略以維持業務，包括提供更高折扣率、於農曆新年加推大減價促銷活動及引入更多寄售專櫃以擴大貨品組合。由於實施該等策略，百貨店業務之直接經營溢利雖見倒退，但營業額跌幅輕微。

廣告業務錄得理想增長，此乃歸功於成功擴大中國內地之業務。「先施雅舍」傢俬業務亦取得令人滿意之業績，良好口碑為其帶來一些零售及住宅行業之客戶。寰宇通仍將旅遊特許經營業務之發展重心放在中國內地，並招聘一名新區域總裁及在北京開設辦事處以推動業務發展。近期投資之TR-BIZ L.L.C.（一間從事博彩及酒店軟件諮詢及開發業務之公司）發展前景保持良好。

本集團之證券投資錄得重大虧損，主要由於全球金融市場持續動蕩及金融機構引發無力償債之風險日益令人關注。可能出現之銀行倒閉、無力償債及政府拯救行動失敗等消息如潮湧至，全球股市應聲下跌。因此，本集團已縮減證券投資組合規模，將投資組合之已變現虧損迅速撇減。

物業投資方面，在澳洲布里斯本開發物業之聯營公司之業績顯著放緩，本集團已審慎就未售單位之減值作出撥備。

前景

展望未來，由於宏觀經濟環境仍存在不明朗因素及全球股市持續不穩定，本集團預期營商環境於二零零九年仍將面臨重重困難。百貨店管理層將竭盡所能維持店舖業務，提高毛利率，提升貨品組合及改善客戶服務。管理層亦將精簡營運及削減經營管理成本以保障盈虧底線。自二零零九年四月起，本公司採取了三個月減薪10%（執行董事減薪15%）及放三天假期作為補償等措施。

執行主席報告

在廣告及旅遊特許經營業務方面，由於中國可能是經濟最先復甦之地區，故本集團仍將側重拓展中國業務。在傢俬業務方面，本集團將透過在中國建立廠房擴大業務。建立此生產線後，管理層有信心於未來年度取得更佳業務增長。在證券投資方面，管理層仍將審慎管理其投資組合及儲存流動資金，直至市況出現明顯好轉跡象為止。總括而言，管理團隊已為未來挑戰作好準備，並會優先維持核心百貨店業務及為本集團保留充足現金。

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

二零零九年六月十八日

集團董事總經理業務回顧



百貨店業務

本回顧年度，業務舉步維艱。全球金融海嘯對所有行業產生不同程度之影響。面對危機，管理層全力保持營業額並及時調整經營策略。於二零零八年十月市況開始轉弱時，管理層立即採取行動降低存貨水平，該等行動包括撤銷進口訂單及引入更多寄售專櫃，精簡人手及整合工作班次以提高效率和生產力，停止各種市場推廣活動但更着重短期促銷活動。結果，全年營業額僅微跌4%，銷售毛利率更保持增長0.2個百分點。

分類業績錄得4,000,000港元之跌幅，較去年下跌逾40%。主要由於租金大幅增加13,000,000港元，較去年上升約14%所致。

以「展銷」形式進行之短期促銷活動之營業額錄得11%之滿意增長及毛利率增加1.1個百分點。年內，本公司進行了68次「展銷」活動。與經營門店不同，該等短期促銷活動可提供租金靈活性並可避免在不利市況環境下承擔高租金。因此，經營溢利錄得27%之滿意增長。

在內部系統支援方面，由於受不利經濟環境影響，本公司暫停實施企業資源規劃系統。然而，管理層已調撥資源開發全新銷售點系統以提高穩定性及可控性及縮短高峰期輪候時間，並將於二零零九年年中全面推出。

中環店

中環店營業額及毛利率均錄得3%之跌幅，且在三間店舖中唯一錄得直接經營虧損，而去年則錄得溢利。主要由於租金增加所致。為提高利潤率彌補租金上漲之影響，管理層已審慎審閱貨品組合，替換若干無貢獻之寄售專櫃並擴大地下手袋部。經推行該等策略後，毛利率有所提升。

集團董事總經理業務回顧

深水涉西九龍中心分店

營業額及毛利錄得9%跌幅，直接經營溢利更大跌60%。此乃由於購物商場收緊商場中庭位置之預約時間表且租金急升，使商場中庭位置全無銷售額提供所致。年內，租約已重續，雖經獨立估值，租金仍大幅上升60%。

新世紀廣場分店

直接經營溢利錄得4%之溫和升幅，營業額及毛利則下跌4%。主要由於兩個主要化妝品品牌下櫃，但經營成本亦大減。除此變動外，該分店進一步加強對中國遊客之服務，並提供優質商品及飾品。

其他業務

廣告

營業額錄得滿意增長。香港方面，除向集團內公司提供服務外，管理層欣然看見多個主要客戶已重複惠顧，故營業額增長40%。中國方面，隨著經營擴大，客戶基礎亦成功擴大，營業額增長51%。

傢俬項目

儘管金融危機對物業市場造成影響，但傢俬業務之營業額仍錄得19%之雙位數增長；該增長主要來自中國之室內設計及承包服務，包括向一個業務遍中國多個省份之年青著名品牌提供一站式服務。

旅遊業務

隨著新區域總裁上任，旅遊特許經營業務進行了架構重組，於二零零九年初開設北京辦事處。管理層相信此黃金地點及良好形象可堅定客戶的信心，而該辦事處將於邀請特許商加盟後開始營業。營銷團隊將鞏固其地位，並展開計劃，利用該新位置吸引新特許商。

證券買賣

受金融機構持續去槓桿化及美國經濟衰退影響，全球股市下滑。儘管本集團已將投資組合分散至不同區域及商品，但其證券投資仍受到重創，錄得重大虧損204,000,000港元，其中一半屬已變現虧損，另一半則屬根據會計報告準則計量之金融資產公平值變動虧損。

集團董事總經理業務回顧

物業投資

於二零零七年十二月，本集團宣佈出售大連先施大廈；儘管出售之完成日期已屆滿，但管理層與買方正就下一步行動進行磋商。聯營公司投資物業方面，與聯營公司有關的澳洲布里斯本Kangaroo Point項目已錄得虧損，而本集團應佔虧損約17,000,000港元。英國方面，Jubilee Street項目之部份車位已售出，而Lancaster Gate項目剩餘兩個單位其中之一個亦已售出。

其他投資

於TR-BIZ L.L.C.（一家從事博彩及酒店業之軟件開發公司）之投資表現良好，營業額較去年增長兩倍。金融海嘯為本業務分部帶來良機，因有更多博彩及酒店運營商需要業務分析資料，以便更有效地作出市場推廣及決策。

展望

由於全球經濟衰退，二零零九年之營商環境仍將困難重重。本集團將專注於加強現有業務，尤其是核心百貨店業務。自二零零九年四月起，本公司採取了三個月僱員減薪10%（執行董事減薪15%）及放三天假期作為補償等措施，使員工成本得到控制。短期，本集團將積極製訂更多市場推廣計劃，以保持營業額、減少存貨風險以改善現金流量、達至更高毛利率及嚴格控制經營支出，以保障盈虧底線。於二零零九年九月前，本集團將推出re-write卡（複寫卡）提升尊貴會員之服務；現有尊貴印花收集卡將改良為磁化印花收集卡並提供更多更新之利益予尊貴會員。

中國經濟受全球影響相對最小，故本集團相信未來年度中國將是取得業務增長之地區。因此，本集團仍將側重於其在中國經營之廣告、傢俬及旅遊特許經營業務。廣告業務將招募員工以配合客戶基礎之不斷擴大；東莞之生產線建成後，傢俬業務將專注於提供室內設計及傢俬承包服務；旅遊特許經營業務將積極抓住北京提供之商機及將其網絡擴展至上海。在證券投資方面，本集團近期內將繼續保持審慎之策略，以保留充足現金。

物業投資方面，位於澳洲布里斯本之Kangaroo Point項目將專注於促銷餘下之已完工單位，並將審慎考慮如何發展第二期項目。在英國，管理層有信心於短期內將剩餘物業售出。

隨着實施以上之策略，本集團深信一定可以克服現時所面臨之空前挑戰。

集團董事總經理

馬景煊

二零零九年六月十八日

企業管治報告

(A) 企業管治常規守則

本公司於截至二零零九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（「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標準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

馬景華先生、馬景煊先生及馬景榮先生為堂兄弟。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) 董事會於二零零八至二零零九年度曾召開六次會議。下表列示年內董事會會議之出席情況：

| | 出席次數 | 出席率 |
|--------------------|------|------|
| 董事 | | |
| 執行董事 | | |
| 馬景華 (執行主席) | 6/6 | 100% |
| 馬景煊 (集團董事總經理兼執行董事) | 6/6 | 100% |
| 獨立非執行董事 | | |
| 馬景榮 | 6/6 | 100% |
| 羅啟堅 | 6/6 | 100% |
| 陳文衛 | 6/6 | 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製訂書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生。羅啟堅先生為審核委員會主席。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、審閱並與管理層討論本公司內部監控系統（包括本公司於會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足）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二零零九年二月二十八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，陳文衛先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責確保規範及透明之薪酬政策製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。馬景榮先生為提名委員會主席。

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，並根據資歷、技能、經驗及知識選擇提名董事人選及就此向董事會提供建議，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安永會計師事務所之核數服務費總計2,500,000港元（二零零八年：2,423,000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務服務，費用為638,000港元（二零零八年：599,000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。審核委員會及董事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及考慮本公司於會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。

董事會將負責(a)確保本集團遵守標準守則及上市規則；(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)製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先生、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二零零九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

本集團截至二零零九年二月二十八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89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92頁。

股本

於二零零九年二月二十八日，已發行股份數目為574,308,000股，每股面值0.50港元。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28。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於財務報表附註37。

抵押資產

本集團抵押資產之詳情載於財務報表附註13、22及25。

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

董事會不建議派發截至二零零九年二月二十八日止年度之股息。

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90頁。

董事會報告書

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及本年報第91頁。

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31(b)及綜合權益變動報表。

主要顧客及供應商

截至二零零九年二月二十八日止財政年度，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，馬景華先生、馬景煊先生及陳文衛先生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。

主要股東

於二零零九年二月二十八日，根據本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條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。

董事會報告書

董事於股份之權益

於二零零九年二月二十八日，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 | | | | 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 | 1,240,928 | - | - | - | 1,240,928 | 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

於二零零九年二月二十八日，馬景華先生、馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生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，於二零零九年二月二十八日，馬景煊先生亦持有該公司發起人股份500股。

於二零零九年二月二十八日，馬景華先生、馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生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。

於二零零九年二月二十八日，馬景華先生及馬景煊先生各分別持有先施化粧品有限公司普通股10股。

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

除上述所披露者外，於二零零九年二月二十八日，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。

董事會報告書

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。馬景華先生及羅啟堅先生為該公司之董事，而馬景煊先生則為馬景華先生之替代董事。於二零零九年二月二十八日，該投資及貸款總額為零（二零零八年：12,579,000港元）。年內，Goldian正進行自願清盤。

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，七十九歲，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，五十三歲，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，七十七歲，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，六十歲，自一九九三年十二月起出任本公司獨立非執行董事。羅啟堅先生亦為Joyce Boutique Holdings Limited之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。羅啟堅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，五十三歲，自一九九五年十一月起出任本公司獨立非執行董事。陳文衛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。陳文衛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，四十八歲，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。符耀昌先生曾出任兩間國際頂尖之零售連鎖店之高級管理層逾二十年，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，五十五歲，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。馬何漢瑩女士於零售方面積逾三十年經驗，持有市場營銷學士學位。

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司之上市股份

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股份。

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%。

捐款

本集團於年內作出捐款約1,053,000港元。

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，即羅啟堅先生、陳文衛先生及馬景榮先生。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。本集團截至二零零九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，二零零九年六月十八日

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89頁先施有限公司之財務報表，包括於二零零九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 貴集團於二零零九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

二零零九年六月十八日

綜合損益表

截至二零零九年二月二十八日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|--------------|
| 收益 | 5 | 289,494 | 420,082 |
| 銷售成本 | | (156,139) | (167,052) |
| 其他收入及收益淨額 | 6 | 6,187 | 30,953 |
| 證券及期貨合約買賣之未變現虧損淨額 | | (94,941) | (9,665) |
| 銷售及分銷成本 | | (147,415) | (143,059) |
| 一般及行政支出 | | (127,026) | (128,112) |
| 其他經營支出淨額 | | (5,370) | 783 |
| 財務成本 | 9 | (5,173) | (7,961) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | (38,560) | (19,892) |
| 除稅前虧損 | 7 | (278,943) | (23,923) |
| 稅項 | 10 | (29) | 1,956 |
| 本年度虧損 | | (278,972) | (21,967) |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | 11 | (276,186) | (21,809) |
| 少數股東權益 | | (2,786) | (158) |
| | | (278,972) | (21,967) |
| 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損 | 12 | | |
| 基本 | | (0.57)港元 | (0.04)港元 |
| 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

綜合資產負債表

二零零九年二月二十八日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------|----|--------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 54,346 | 58,828 |
| 投資物業 | 14 | 2,138 | 3,921 |
| 於聯營公司權益 | 18 | 64,779 | 119,166 |
| 金融工具 | 19 | 43,896 | 9,170 |
| 租務按金 | | 6,054 | 5,704 |
| 退休金計劃資產 | 8 | 5,055 | 4,981 |
| 非流動資產總值 | | 176,268 | 201,770 |
| 流動資產 | | | |
| 待銷物業 | 20 | - | 3,777 |
| 存貨 | | 48,227 | 54,827 |
| 應收賬款 | 21 | 1,372 | 1,996 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 23,854 | 27,012 |
| 按盈虧釐定公平值之金融資產 | 22 | 198,263 | 462,549 |
| 衍生金融工具 | 23 | 11,619 | 14,523 |
| 已抵押銀行結存 | 25 | 7,683 | 6,523 |
| 已抵押銀行定期存款 | 25 | 19,684 | 76,634 |
| 現金及銀行結存 | 24 | 65,196 | 53,536 |
| 歸類為待銷之出售組別資產 | 26 | 375,898 | 701,377 |
| 流動資產總值 | | 608,615 | 932,281 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 27 | 80,467 | 99,995 |
| 按金、應計費用及其他應付費用 | | 40,408 | 52,143 |
| 衍生金融工具 | 23 | 8,464 | 24,278 |
| 付息銀行貸款及透支 | 25 | 40,120 | 62,887 |
| 應付稅項 | | 16 | - |
| 歸類為待銷之出售組別資產直接相關之負債 | 26 | 169,475 | 239,303 |
| 流動負債總值 | | 5,977 | 10,392 |
| 流動負債總值 | | 175,452 | 249,695 |
| 流動資產淨值 | | 433,163 | 682,586 |
| 資產總值減流動負債 | | 609,431 | 884,356 |

綜合資產負債表 (續)

二零零九年二月二十八日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 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) | 337,238 | 613,358 |
| | | 624,418 | 900,538 |
| 少數股東權益 | | (14,987) | (16,182) |
| 權益總額 | | 609,431 | 884,356 |

馬景華
董事

馬景煊
董事

綜合權益變動報表

截至二零零九年二月二十八日止年度

| | 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 (附註33) | - | - | (4,275) | - | - | (4,275) | - | (4,275) |
| 年內虧損 | - | - | - | (21,809) | - | (21,809) | (158) | (21,967) |
| 年內收入及支出總額 | - | - | 850 | (21,809) | - | (20,959) | (158) | (21,117) |
| 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 |
| 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 及二零零八年三月一日 | 287,154 | 26 | 61,022 | 552,336 | - | 613,358 | (16,182) | 884,356 |
| 直接於權益中確認之 外匯調整 | - | - | (14,460) | - | - | (14,460) | 5,695 | (8,765) |
| 直接於權益中確認之收入 及支出總額 | - | - | (14,460) | - | - | (14,460) | 5,695 | (8,765) |
| 附屬公司之外匯波動儲備 於撤銷註冊/解散時之 變現值(附註33) | - | - | 14,526 | - | - | 14,526 | - | 14,526 |
| 年內虧損 | - | - | - | (276,186) | - | (276,186) | (2,786) | (278,972) |
| 年內收入及支出總額 | - | - | 66 | (276,186) | - | (276,120) | 2,909 | (273,211) |
| 與少數股東之結存變動 | - | - | - | - | - | - | (1,714) | (1,714) |
| 二零零九年二月二十八日 | 287,154 | 26 | 61,088 | 276,150 | - | 337,238 | (14,987) | 609,431 |

* 於二零零九年二月二十八日，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35,422,000港元（二零零八年：73,982,000港元）及借方結餘421,000港元（二零零八年：貸方結餘28,840,000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。

於二零零九年二月二十八日，一般及其他儲備中包括金額為14,476,000港元（二零零八年：14,410,000港元）之外匯波動儲備，連同總金額為12,285,000港元（二零零八年：4,471,000港元）與歸類為待銷之出售組別有關之款項。

綜合現金流轉表

截至二零零九年二月二十八日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------------|-------|------------------|--------------|
| 來自經營業務之現金流量 | | | |
| 除稅前虧損 | | (278,943) | (23,923) |
| 調整： | | | |
| 利息支出 | 9 | 5,173 | 7,961 |
| 應佔聯營公司之溢利減虧損 | | 38,560 | 19,892 |
| 利息收入 | 6, 7 | (10,339) | (14,838) |
| 折舊 | 7, 13 | 6,724 | 11,769 |
| 預付土地租金攤銷 | 7 | - | 27 |
| 於聯營公司權益減值 | 7 | 1,300 | 6,838 |
| 可供銷售投資減值 | 7 | - | 1 |
| 中國大陸投資物業公平值虧損／(收益) | 7 | 3,873 | (9,525) |
| 出售投資物業之收益 | 7 | (2,851) | (929) |
| 出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損 | 7 | 200 | 1,115 |
| 附屬公司撤銷註冊／解散之虧損／(收益) | 7, 33 | 11,655 | (4,028) |
| 外匯調整 | | 14,009 | 923 |
| | | (210,639) | (4,717) |
| 退休金計劃資產減少／(增加) | | (74) | 528 |
| 租務按金增加 | | (350) | (43) |
| 待銷物業減少 | | 3,777 | - |
| 存貨減少／(增加) | | 6,600 | (7,281) |
| 應收賬款減少／(增加) | | 624 | (1,313) |
| 預付款項、按金及其他應收賬款減少 | | 4,259 | 97,144 |
| 按盈虧釐定公平值之金融資產減少／(增加) | | 264,286 | (80,854) |
| 衍生金融工具減少／(增加) 淨額 | | (12,910) | 5,717 |
| 應付賬款增加／(減少) | | (21,017) | 33,472 |
| 按金、應計費用及其他應付費用增加／(減少) | | (11,735) | 16,183 |
| 經營項目所得現金 | | 22,821 | 58,836 |
| 已收利息 | | 10,339 | 14,838 |
| 已付利息 | | (5,173) | (7,961) |
| 已付海外稅項 | | (13) | (1,961) |
| 來自經營業務之現金流入淨額 | | 27,974 | 63,752 |

綜合現金流轉表 (續)

截至二零零九年二月二十八日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------------|----|--------------------|--------------|
| 來自經營業務之現金流入淨額 | | 27,974 | 63,752 |
| 投資項目現金流轉 | | | |
| 添置物業、廠房及設備項目 | | (2,452) | (18,646) |
| 還款予聯營公司淨額 | | (17,101) | (150) |
| 收購金融工具 | | (34,726) | – |
| 已抵押銀行結存減少／(增加) | | (1,160) | 15,261 |
| 已抵押銀行定期存款減少 | | 56,950 | 33,647 |
| 原到期日超過三個月之定期存款增加 | | (13,572) | – |
| 出售投資物業所得款項 | | 4,634 | 1,449 |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | | – | 1,830 |
| 聯營公司股息收入 | | 2,367 | – |
| 投資項目現金流入／(流出) 淨額 | | (5,060) | 33,391 |
| 融資項目現金流轉 | | | |
| 償還銀行貸款 | | (1,437,664) | (1,354,930) |
| 新增銀行貸款及其他借款 | | 1,415,168 | 1,221,227 |
| 少數股東權益 | | (1,372) | 5,028 |
| 已付股息 | | – | (6,892) |
| 融資項目現金流出淨額 | | (23,868) | (135,567) |
| 現金及現金等價項目減少淨額 | | (954) | (38,424) |
| 年初現金及現金等價項目 | | 38,096 | 76,520 |
| 年終現金及現金等價項目 | | 37,142 | 38,096 |
| 現金及現金等價項目結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | 24 | 35,789 | 53,536 |
| 原到期日少於三個月之定期存款 | 24 | 15,835 | – |
| 包括於歸類為待銷之出售組別之現金及銀行結存 | 26 | 1,021 | 334 |
| 銀行透支 | 25 | (15,503) | (15,774) |
| | | 37,142 | 38,096 |

資產負債表

二零零九年二月二十八日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------|-------|-----------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 15,743 | 19,365 |
| 於附屬公司權益 | 17 | 597,026 | 709,054 |
| 於聯營公司權益 | 18 | 16,032 | 16,071 |
| 金融工具 | 19 | 9,170 | 9,170 |
| 租務按金 | | 6,054 | 5,704 |
| 退休金計劃資產 | 8 | 5,135 | 4,999 |
| 非流動資產總值 | | 649,160 | 764,363 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 48,048 | 54,588 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 6,870 | 12,274 |
| 已抵押銀行定期存款 | 25 | 17,055 | 36,685 |
| 現金及銀行結存 | 24 | 14,851 | 9,537 |
| 流動資產總額 | | 86,824 | 113,084 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 27 | 74,207 | 94,784 |
| 按金、應計費用及其他應付費用 | | 17,534 | 21,623 |
| 付息銀行貸款及透支 | 25 | 13,423 | – |
| 流動負債總值 | | 105,164 | 116,407 |
| 流動負債淨值 | | (18,340) | (3,323) |
| 資產總值減流動負債 | | 630,820 | 761,040 |
| 權益 | | | |
| 已發行股本 | 28 | 287,154 | 287,154 |
| 股份溢價 | 29 | 26 | 26 |
| 儲備 | 31(b) | 343,640 | 473,860 |
| 權益總額 | | 630,820 | 761,040 |

馬景華
董事馬景煊
董事

財務報表附註

二零零九年二月二十八日

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金融資產按公平值計量。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（進一步解釋見附註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二零零九年二月二十八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。本集團內公司間交易產生之收入、費用及未變現盈利及虧損以及公司間結餘於綜合時全額對銷。

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。

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詮釋及香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）

香港（國際財務報告詮釋委員會）

— 詮釋第12號

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39號金融工具：確認及計量及香港財務報告

準則第7號金融工具：披露 — 金融資產重新歸類之修訂

服務經營權安排

香港會計準則第19號 — 定額福利資產之限制、最低撥款規定及

其相互關係

採納該等新訂詮釋及修訂對此等財務報表並無重大影響，此等財務報表中採用之會計政策亦無重大變動。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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1號及香港會計準則第27號 (修訂本) | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財報表 – 於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第1號 (經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 ³ |
| 香港財務報告準則第2號 (修訂本) | 香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款 – 歸屬條件及註銷之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號 (經修訂) | 業務合併 ³ |
| 香港財務報告準則第7號 (修訂本) | 香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 金融工具之披露改進之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 ¹ |
| 香港會計準則第1號 (經修訂) | 財務報表列報 ¹ |
| 香港會計準則第23號 (經修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號 (經修訂) | 綜合及分開列報財務報表 ³ |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修訂本) | 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂 ¹ |
| 香港會計準則第39號 (修訂本) | 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目之修訂 ³ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號 (修訂本) | 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號嵌入式衍生工具之重新評估及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 嵌入式衍生工具之修訂 ² |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ⁴ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號 | 房地產建築協議 ¹ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號 | 外國業務投資淨額對沖 ⁵ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號 | 分派非現金資產予擁有人 ³ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號 | 獲客戶轉讓資產 ³ |

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則之改進事項*，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有個別過渡性條文。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進事項包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

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會計準則第27號(經修訂)及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號可能導致會計政策變動以及香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新訂或經修訂披露，該等新訂或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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

除商譽外非金融資產之減值 (續)

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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。

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。

須與主合約分開處理之嵌入式衍生工具無法可靠計量，原因在於其將被以公平值無法可靠計量之無報價股本工具計量，而整份合併合約應被處理為按盈虧釐定公平值之金融資產。倘合併工具之公平值能可靠計量，則合併合約將以公平值計量。倘合併工具之股本權益比重十分重大，或會妨礙其就所有工具獲取可靠評估。在此情況下，合併工具乃以成本減減值計量，並歸類為按盈虧釐定公平值之金融資產。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供銷售投資 (續)

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。

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。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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

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。分類作可供銷售投資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)

二零零九年二月二十八日

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；及(ii)初步確認之金額，減(如適用)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乃參考類似工具之市值釐定。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 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會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)

二零零九年二月二十八日

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)

二零零九年二月二十八日

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

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利 (續)

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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，本集團採用根據假設及估計（包括貼現率、波幅、股息率及可供銷售投資之最新財務資料在內）之估值方法釐定其公平值，而彼等均屬不確定因素。

於二零零九年二月二十八日之可供銷售投資賬面值為26,346,000港元（二零零八年：9,170,000港元），有關其他詳情載於財務報表附註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)

二零零九年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表為截至二零零九年二月二十八日及二零零八年二月二十九日止年度本集團業務分類之收益、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 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 372,894 | 389,902 | 9,098 | 8,915 | - | - | (100,845) | 18,548 | 8,347 | 2,717 | - | - | 289,494 | 420,082 |
| 內部分類銷售 | - | - | 24,899 | 18,698 | - | - | - | - | 12,770 | 10,173 | (37,669) | (28,871) | - | - |
| 其他收益 | 118 | 740 | 5,123 | 1,784 | 786 | 767 | - | - | 64 | 85 | - | - | 6,091 | 3,376 |
| 總收益 | 373,012 | 390,642 | 39,120 | 29,397 | 786 | 767 | (100,845) | 18,548 | 21,181 | 12,975 | (37,669) | (28,871) | 295,585 | 423,458 |
| 分類業績 | (12,358) | (8,583) | 1,551 | 9,295 | (10,819) | (18,132) | (203,741) | 394 | (8,971) | (5,468) | - | - | (234,338) | (22,494) |
| 利息、股息收入及未分配之收益 | | | | | | | | | | | | | 96 | 27,577 |
| 未分配之費用 | | | | | | | | | | | | | (968) | (1,153) |
| 財務成本 | | | | | | | | | | | | | (5,173) | (7,961) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | | | | | | | | | | | | (38,560) | (19,892) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | | | (278,943) | (23,923) |
| 稅項 | | | | | | | | | | | | | (29) | 1,966 |
| 本年度虧損 | | | | | | | | | | | | | (278,972) | (21,967) |
| 分類資產 | 112,880 | 156,019 | 297,381 | 295,485 | 8,548 | 12,647 | 224,899 | 513,237 | 52,984 | 18,835 | (38,085) | (31,327) | 658,607 | 964,896 |
| 未分配之資產 | | | | | | | | | | | | | 45,994 | 34,215 |
| 聯營公司權益 | - | - | - | - | 36,336 | 25,201 | - | - | 28,443 | 93,965 | - | - | 64,779 | 119,166 |
| 計於分類資產內之銀行透支 | 13,423 | - | - | - | - | - | 2,080 | 15,774 | - | - | - | - | 15,503 | 15,774 |
| 總資產 | | | | | | | | | | | | | 784,883 | 1,134,051 |
| 分類負債 | 131,738 | 149,513 | 16,648 | 22,110 | 9,028 | 12,458 | 33,899 | 25,545 | 6,562 | 5,427 | (38,085) | (31,327) | 159,790 | 183,726 |
| 未分配之負債 | | | | | | | | | | | | | 159 | 50,195 |
| 計於分類資產內之銀行透支 | 13,423 | - | - | - | - | - | 2,080 | 15,774 | - | - | - | - | 15,503 | 15,774 |
| 總負債 | | | | | | | | | | | | | 175,452 | 249,695 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | | | |
| 折舊 | 4,979 | 8,125 | 1,104 | 3,205 | - | - | 190 | 84 | 451 | 355 | - | - | 6,724 | 11,769 |
| 預付土地租金攤銷 | - | - | - | 27 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 27 |
| 資本開支 | 1,060 | 18,022 | 746 | 192 | - | - | 428 | - | 192 | 432 | - | - | 2,426 | 18,646 |
| 出售/撤銷物業、廠房及 設備項目之虧損/(收益) | 52 | 1,901 | 133 | (786) | - | - | - | - | 15 | - | - | - | 200 | 1,115 |
| 出售投資物業之收益 | - | - | (2,851) | (929) | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,851) | (929) |
| 出售待銷物業之收益 | - | - | (1,551) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,551) | - |
| 存貨減值/(減值回撥) | 463 | (312) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 463 | (312) |
| 聯營公司權益減值 | - | - | - | - | 1,300 | 6,838 | - | - | - | - | - | - | 1,300 | 6,838 |
| 中國大陸投資物業公平值 虧損/(收益) | - | - | 3,873 | (9,525) | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,873 | (9,525) |
| 可供銷售投資減值 | - | 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 | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 297,388 | 411,861 | 8,951 | 6,957 | - | - | (16,845) | 1,264 | - | - | 289,494 | 420,082 |
| 分類資產 | 289,724 | 524,152 | 238,016 | 242,690 | 44,884 | 37,848 | 212,259 | 329,361 | - | - | 784,883 | 1,134,051 |
| 資本開支 | 2,349 | 18,227 | 77 | 419 | - | - | - | - | - | - | 2,426 | 18,646 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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、買賣證券已變現之淨溢利或虧損、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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------------------|----------------|--------------|
| 銷售貨品 — 自有貨品 | 243,575 | 261,047 |
| 專櫃銷售及寄售之淨收益 | 129,319 | 128,855 |
| 物業租金減支出費用 | 9,098 | 8,915 |
| 證券及期貨合約買賣之已變現之溢利／(虧損) 淨額 | (100,845) | 18,548 |
| 廣告代理費收入 | 8,347 | 2,717 |
| | 289,494 | 420,082 |

於過往年度，本集團之證券及期貨合約買賣之未變現之虧損淨額已計入「收益」內。於本年度，依照董事之意見，本集團之呈列方式有所變動，因董事認為於綜合損益表（而非計入「收益」內）披露證券及期貨合約買賣之未變現虧損更為適合。為符合本年度之呈列方式，於本年度及過往年度收益之金額分別增加94,900,000港元及9,700,000港元。

6. 其他收入及收益淨額

其他收入及收益之分析如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 利息收入 | 10,339 | 14,838 |
| 來自上市投資項目之股息 | 7,522 | 13,499 |
| 外匯虧損淨額 | (6,384) | (6,320) |
| 出售投資物業之收益 | 2,851 | 929 |
| 出售待銷物業之收益 | 1,551 | — |
| 附屬公司撤銷註冊／解散之收益／(虧損) 淨額 | (11,655) | 4,028 |
| 其他 | 1,963 | 3,979 |
| | 6,187 | 30,953 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損，經扣除／(計入)以下項目：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 折舊 | 6,724 | 11,769 |
| 預付土地租金攤銷 | - | 27 |
| 核數師酬金 | 2,500 | 2,423 |
| 僱員福利支出(不包括董事酬金)(附註32)： | | |
| 工資及薪金 | 66,371 | 65,385 |
| 退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用2,925,000港元 (二零零八年：2,617,000港元) | 3,612 | 2,893 |
| | 69,983 | 68,278 |
| 中國大陸投資物業公平值虧損／(收益)* | 3,873 | (9,525) |
| 存貨減值／(減值回撥)** | 463 | (312) |
| 可供銷售投資減值* | - | 1 |
| 聯營公司權益減值* | 1,300 | 6,838 |
| 證券及期貨合約買賣之已變現虧損／(收益)淨額(附註5) | 100,845 | (18,548) |
| 房地產經營租約之租金： | | |
| 最低租金付款 | 113,229 | 93,581 |
| 或然租金 | 675 | 1,663 |
| 出售投資物業之收益*** | (2,851) | (929) |
| 出售待銷物業之收益*** | (1,551) | - |
| 出售／撇銷物業、廠房及設備項目虧損* | 200 | 1,115 |
| 外匯虧損淨額*** | 6,384 | 6,320 |
| 總租金收入淨額(附註5) | (9,098) | (8,915) |
| 來自上市投資項目之股息*** | (7,522) | (13,499) |
| 利息收入*** | (10,339) | (14,838) |
| 附屬公司撤銷註冊／解散之虧損／(收益)淨額*** | 11,655 | (4,028) |

於本年度，來自一間非上市聯營公司之股息收入2,367,000港元(二零零八年：無)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「其他收入及收益淨額」內。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

8. 退休金計劃資產

本集團為合資格參與計劃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」)。根據該計劃，僱員於年屆退休年齡65歲時享有介乎最後薪金60%至100%之退休福利。

最近期之計劃資產及定額福利承擔之現值之精算估值乃由香港精算學會會員華信惠悅顧問有限公司於二零零九年二月二十八日採用預測單位信貸精算估值法進行。

(a) 資產負債表中確認之金額如下：

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------------|------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 定額福利承擔之現值 | 8(c) | (52,991) | (49,120) | (52,991) | (49,102) |
| 退休金計劃資產之公平值 | 8(d) | 46,223 | 47,773 | 46,303 | 47,826 |
| | | (6,768) | (1,347) | (6,688) | (1,276) |
| 未確認精算虧損淨額 | | 11,823 | 6,328 | 11,823 | 6,275 |
| 於二月二十八日／ 二十九日經確認淨資產 | | 5,055 | 4,981 | 5,135 | 4,999 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

8. 退休金計劃資產 (續)

- (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，連同退休金計劃資產於年內之實際回報如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 現有服務成本 | 4,156 | 3,459 | 4,069 | 3,441 |
| 定額福利承擔之利息成本 | 1,504 | 1,686 | 1,504 | 1,686 |
| 退休金計劃資產之預計回報 | (2,665) | (2,293) | (2,666) | (2,293) |
| 於損益表中確認之累計精算虧損淨額 | 112 | 27 | 108 | 27 |
| 縮減／結算收益 | (3) | - | - | - |
| | 3,104 | 2,879 | 3,015 | 2,861 |
| 退休金計劃資產之實際收益 | (2,700) | 5,076 | (2,700) | 5,076 |

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)

二零零九年二月二十八日

8. 退休金計劃資產 (續)

(c) 本集團及本公司定額福利承擔之現值變動如下：

| 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初 | 49,120 | 40,239 | 49,102 | 40,239 |
| 利息成本 | 1,504 | 1,686 | 1,504 | 1,686 |
| 現有服務成本 | 4,156 | 3,459 | 4,069 | 3,441 |
| 已付福利 | (2,028) | (938) | (1,974) | (885) |
| 精算虧損 | 290 | 4,674 | 290 | 4,621 |
| 縮減／結算收益 | (51) | — | — | — |
| 年末 | <i>8(a)</i> 52,991 | 49,120 | 52,991 | 49,102 |

(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 | |
|--------------------|---------------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初 | 47,773 | 41,284 | 47,826 | 41,284 |
| 計劃資產之預期回報 | 2,665 | 2,293 | 2,666 | 2,293 |
| 供款 | 3,178 | 2,351 | 3,151 | 2,351 |
| 已付福利 | (2,028) | (938) | (1,974) | (885) |
| 計劃資產之精算收益／ (虧損) | (5,365) | 2,783 | (5,366) | 2,783 |
| 年末 | <i>8(a)</i> 46,223 | 47,773 | 46,303 | 47,826 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

8. 退休金計劃資產 (續)

(e) 本集團及本公司預計於截至二零一零年二月二十八日止年度內向退休金計劃資產支付2,477,000港元供款。

(f) 計劃資產包括以下項目：

| | 二零零九年 | 二零零八年 |
|------|-------|-------|
| 股本權益 | 10% | 15% |
| 債券 | 90% | 85% |
| 總額 | 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：

| | 二零零九年 | 二零零八年 |
|--------------|-------|-------|
| | % | % |
| 貼現率 | 2 | 3.1 |
| 退休金計劃資產預期回報率 | 4.5 | 5.5 |
| 未來薪金增長率 | 0-4.5 | 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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

8. 退休金計劃資產 (續)

(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

| | 二零零九年 千港元 | 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 |
|----------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 定額福利承擔之現值 | (52,991) | (49,120) | (40,239) | (37,730) | (35,849) |
| 退休金計劃資產之公平值 | 46,223 | 47,773 | 41,284 | 38,252 | 36,989 |
| 計劃盈餘／(虧絀) | (6,768) | (1,347) | 1,045 | 522 | 1,140 |
| 計劃資產產生之收益／(虧損) | (5,365) | 2,783 | 320 | (1,698) | (2,707) |
| 計劃負債產生之調整 | 794 | (4,674) | 599 | 878 | (201) |

本公司

| | 二零零九年 千港元 | 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 |
|----------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 定額福利承擔之現值 | (52,991) | (49,102) | (40,239) | (37,730) | (35,849) |
| 退休金計劃資產之公平值 | 46,303 | 47,826 | 41,284 | 38,252 | 36,989 |
| 計劃盈餘／(虧絀) | (6,688) | (1,276) | 1,045 | 522 | 1,140 |
| 計劃資產產生之收益／(虧損) | (5,366) | 2,783 | 320 | (1,698) | (2,707) |
| 計劃負債產生之調整 | 794 | (4,621) | 599 | 878 | (201) |

(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：

本公司已按獨立精算師黃偉雄先生(英格蘭精算師學會會士)建議及計算之供款比率，使用年屆指定年齡估值法向計劃作出供款。最近期持續資金評估已於二零零八年二月二十九日進行，資金水平為123%，資產之市值為61,617,021港元。根據應計資金狀況，該計劃已悉數供款。估值中已假設投資回報率為每年5.5%及薪金增長率為每年4.5%。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

9. 財務成本

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支 | 4,832 | 5,416 |
| 其他 | 341 | 2,545 |
| | 5,173 | 7,961 |

10. 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（二零零八年：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 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 本集團 | | |
| 即期 - 香港 | - | - |
| 即期 - 其他地區 | | |
| 本年度開支 | 29 | 27 |
| 過往年度超額撥備 | - | (1,983) |
| 本年度稅項總開支／(抵免) | 29 | (1,956) |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

10. 稅項 (續)

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16.5%至25% (二零零八年: 17.5%至33%) 不等) 計算之除稅前虧損之稅項支出與按有效稅率計算之稅項支出之調節如下:

| | 本集團 | |
|------------------------|------------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除稅前虧損 | (278,943) | (23,923) |
| 按法定稅率計算之稅項 | (48,725) | (5,830) |
| 聯營公司應佔之溢利減虧損 | 7,110 | 4,530 |
| 以往期間即期稅項之調整 | - | (1,983) |
| 毋須課稅收入 | (3,077) | (11,955) |
| 不可扣稅開支 | 29,361 | 13,830 |
| 未確認之遞延稅項 | (670) | 279 |
| 未確認之稅項虧損 | 16,157 | 2,076 |
| 動用以往期間之稅項虧損 | (127) | (2,903) |
| 按本集團實際稅率計算之稅項開支 / (抵免) | 29 | (1,956) |

本集團於香港產生之稅項虧損約為935,578,000港元 (二零零八年: 896,385,000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 (二零零八年: 無)。

11. 本公司股權持有人應佔虧損

截至二零零九年二月二十八日止年度, 本公司股權持有人應佔綜合虧損, 包括本公司財務報表內 (附註31(b)) 之虧損130,220,000港元 (二零零八年: 溢利3,597,000港元)。

12. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔虧損淨額276,186,000港元 (二零零八年: 21,809,000港元) 及本年度已發行486,233,000股普通股 (二零零八年: 486,233,000股) 計算 (經調整以反映聯營公司以交叉持股方式持有之股數)。

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, 故此該等年度均無呈列每股攤薄虧損。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 |
|--------------|------------------|----------------------------|-------------------|-----------|
| 二零零九年二月二十八日 | | | | |
| 成本： | | | | |
| 於二零零八年三月一日 | 50,770 | 34,206 | 73,682 | 158,658 |
| 添置 | — | 1,976 | 450 | 2,426 |
| 出售／撇銷 | — | (70) | (1,826) | (1,896) |
| 匯兌調整 | — | 33 | 6 | 39 |
| 於二零零九年二月二十八日 | 50,770 | 36,145 | 72,312 | 159,227 |
| 累計折舊及減值： | | | | |
| 於二零零八年三月一日 | 13,196 | 29,157 | 57,477 | 99,830 |
| 本年度撥備折舊 | 1,016 | 2,025 | 3,683 | 6,724 |
| 出售／撇銷 | — | (51) | (1,645) | (1,696) |
| 匯兌調整 | — | 21 | 2 | 23 |
| 於二零零九年二月二十八日 | 14,212 | 31,152 | 59,517 | 104,881 |
| 賬面淨值： | | | | |
| 於二零零九年二月二十八日 | 36,558 | 4,993 | 12,795 | 54,346 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 |
|---------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-----------|
| 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 |
| 重新分類為待銷物業 (附註20) | (1,844) | — | (421) | (2,265) |
| 重新分類為歸入待銷之 出售組別 (附註26) | (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 |
| 累計折舊及減值： | | | | |
| 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 |
| 重新分類為待銷物業 (附註20) | (1,032) | — | (260) | (1,292) |
| 重新分類為歸入待銷之 出售組別 (附註26) | (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)

二零零九年二月二十八日

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 |
|--------------------|----------------------------|-------------------|-----------|
| 二零零九年二月二十八日 | | | |
| 成本： | | | |
| 於二零零八年三月一日 | 30,810 | 56,136 | 86,946 |
| 添置 | 1,342 | - | 1,342 |
| 出售／撇銷 | (10) | (438) | (448) |
| 於二零零九年二月二十八日 | 32,142 | 55,698 | 87,840 |
| 累計折舊： | | | |
| 於二零零八年三月一日 | 26,856 | 40,725 | 67,581 |
| 本年度撥備 | 1,367 | 3,255 | 4,622 |
| 出售／撇銷 | (10) | (96) | (106) |
| 於二零零九年二月二十八日 | 28,213 | 43,884 | 72,097 |
| 賬面淨值： | | | |
| 於二零零九年二月二十八日 | 3,929 | 11,814 | 15,743 |
| 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 |
| 累計折舊： | | | |
| 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 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團之樓宇位於香港並以中期租約持有。

於二零零九年二月二十八日，樓宇之賬面淨值包括減值虧損3,940,000港元（二零零八年：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25）。

14. 投資物業

| | 本集團 | |
|-----------------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初賬面值 | 3,921 | 126,180 |
| 公平值調整帶來淨收益 | - | 2,365 |
| 出售 | (1,783) | (520) |
| 重新分類為待銷物業 (附註20) | - | (2,804) |
| 重新分類為歸入待銷之出售組別 (附註26) | - | (121,300) |
| 年末賬面值 | 2,138 | 3,921 |

投資物業位於中國大陸並以中期租約持有。

投資物業由專業及獨立測量師行－嘉漫（香港）有限公司，於二零零九年二月二十八日按公開市值及現有用途基準估值為2,138,000港元（二零零八年：3,921,000港元）。

於本年度，重估盈餘並未計入損益表中。截至二零零八年二月二十九日止年度，重估盈餘2,365,000港元已計入綜合損益表中。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35(a)。

截至二零零八年二月二十九日止年度，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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

15. 預付土地租金

| | 本集團 | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 賬面值 | | |
| 年初 | - | 798 |
| 年內攤銷 | - | (27) |
| 重新分類為歸入待銷之出售組別 (附註26) | - | (771) |
| 年末 | - | - |

16. 發展中物業

| | 本集團 | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 賬面值： | | |
| 年初 | - | 79,100 |
| 重新分類為歸入待銷之出售組別 (附註26) | - | (79,100) |
| 年末 | - | - |

17. 於附屬公司權益

| | 本公司 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 非上市股份，按成本計 | 10,924 | 11,275 |
| 附屬公司結欠 | 1,508,329 | 1,566,768 |
| 附屬公司結存 | (163,289) | (187,625) |
| | 1,355,964 | 1,390,418 |
| 減：減值撥備# | (758,938) | (681,364) |
| | 597,026 | 709,054 |

於二零零九年二月二十八日，投資及總賬面值達1,246,025,000港元(二零零八年：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總額達758,938,000港元(二零零八年：681,364,000港元)，乃因相關附屬公司數年蒙受虧損或停產。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

17. 於附屬公司權益 (續)

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（二零零八年：4.3%）。附屬公司結欠／結存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 | | 本公司應佔 權益百分率 | | 主要業務 |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|----------------|-----|------|
| | | 持有 之面值 | 持有 股份種類 | 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」) | 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 | 普通A股 | – | 100 | 物業投資 |
| | | 33英鎊 | 普通B股 | – | – | |
| Ottoway Limited | 英屬處女群島 | 1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 |
| 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 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 | | 本公司應佔 權益百分率 | | 主要業務 |
|--|------------------------|-----------------------|------------|----------------|-----|-----------------|
| | | 之面值 | 持有 股份種類 | 直接 | 非直接 | |
| 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 | – | 100 | 住宅項目設計 及傢俬零售 |
| Uniglobe Travel One (China) Limited | 香港 | 10,000港元 | 普通股 | 100 | – | 旅遊特許代理 |
| 上海(先施)商業管理有限公司 [^] | 中國 | 1,000,000美元 | 不適用 | 100 | – | 提供管理服務 |
| Lark Spur Worldwide Limited* | 英屬處女群島 | 10美元 | 記名股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Sun Ally Investments Limited | 英屬處女群島 | 100美元 | 記名股份 | – | 100 | 投資控股 |

* 自截至二零零八年二月二十九日止年度以來，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26。

[^] 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

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)

二零零九年二月二十八日

18. 於聯營公司權益

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 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) | 100,514 | 170,702 | – | – |
| | 100,514 | 170,702 | 16,611 | 16,611 |
| 聯營公司結欠 | 20,406 | 39,554 | – | – |
| 聯營公司結存 | (48,003) | (84,252) | (579) | (540) |
| | 72,917 | 126,004 | 16,032 | 16,071 |
| 減值撥備# | (8,138) | (6,838) | – | – |
| | 64,779 | 119,166 | 16,032 | 16,071 |

於二零零九年二月二十八日，總賬面值達20,222,000港元 (二零零八年：39,554,000港元) (未扣除減值虧損) 之一間聯營公司結欠款項確認減值總額達8,138,000港元 (二零零八年：6,838,000港元)，乃因相關聯營公司數年蒙受虧損。

本集團應佔收購後聯營公司計至二零零九年二月二十八日止之累積儲備為32,634,000港元 (二零零八年：102,822,000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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------|-----------------|--------------|
| 總資產 | 502,832 | 777,501 |
| 總負債 | 120,023 | 231,731 |
| 收益 | 11,442 | (8,091) |
| 除稅前虧損 | (78,142) | (38,713) |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 | 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 |

於二零零九年二月二十八日，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)

二零零九年二月二十八日

19. 金融工具

| 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 可供出售投資 | | | | |
| 非上市投資 – 按成本： | | | | |
| 香港 (a) | 473 | 13,052 | 473 | 13,052 |
| 台灣 (b) | 23,108 | 23,108 | 23,108 | 23,108 |
| 美國 | 17,176 | – | – | – |
| | 40,757 | 36,160 | 23,581 | 36,160 |
| 減：減值撥備 | (14,411) | (26,990) | (14,411) | (26,990) |
| | 26,346 | 9,170 | 9,170 | 9,170 |
| 可換股承兌票據 – 按成本 (c) | 17,550 | – | – | – |
| | 43,896 | 9,170 | 9,170 | 9,170 |

(a) 於截至二零零八年二月二十九日止年度，本集團及本公司在香港之非上市投資包括持有Goldian Limited (「Goldian」) 之已發行股本10%權益，賬面值為1,000港元，已進行自願清盤，因此，該賬面值全部撥備並計入損益表。

(b) 於二零零九年二月二十八日，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% (二零零八年：19.9%) 權益，同時，經本公司董事考慮後，須將14,411,000港元 (二零零八年：14,411,000港元) 用作減值撥備。

(c) 年內，本集團收購美國一間私人有限公司TR-BIZ L.L.C.之不可轉讓可換股承兌票據 (「承兌票據」)。承兌票據之本金額為2,250,000美元，按美國最優惠年利率計息。承兌票據包括可於三年到期期間任何時間內轉換為7.5%股東權益之一項期權。其到期日為二零一一年七月二十四日，因此歸類為非流動票據。

由於承兌票據包含嵌入式衍生工具，故於首次確認時指定為按盈虧釐定公平值之金融資產。於二零零九年二月二十八日，由於合理公平值估計之範圍極廣，董事認為其公平值無法可靠計量，故賬面值為17,550,000港元之承兌票據按成本列賬。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

20. 待銷物業

| | 本集團 | |
|--------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初 | 3,777 | — |
| 轉撥自物業、廠房及設備 (附註13) | — | 973 |
| 轉撥自投資物業 (附註14) | — | 2,804 |
| 出售 | (3,777) | — |
| 年末 | — | 3,777 |

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收之餘額。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。應收貿易賬款不附利息。

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 | |
|---------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 未逾期三個月內 | 1,110 | 202 |
| 逾期三個月內 | — | 1,552 |
| 逾期超過三個月 | 262 | 242 |
| 應收賬款總額 | 1,372 | 1,996 |
| 減值 | — | — |
| 合共 | 1,372 | 1,996 |

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

22. 按盈虧釐定公平值之金融資產

| | 本集團 | |
|-----------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 上市股本權益投資 – 按市值： | | |
| 香港 | 53,658 | 92,320 |
| 其他地區 | 144,605 | 370,229 |
| | 198,263 | 462,549 |

以上股本權益投資，於二零零九年二月二十八日歸類為持作買賣投資。

於結算日，總市值約156,469,000港元（二零零八年：414,773,000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25）。

23. 衍生金融工具

以下為二零零九年二月二十八日各重要類別衍生工具之公平值摘要：

| | 二零零九年 | | 二零零八年 | |
|-----------------|---------------|--------------|-----------|-----------|
| | 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 | 11,586 | 7,377 | 14,519 | 17,533 |
| 外幣匯率合約 | 33 | 1,087 | 4 | 6,745 |
| | 11,619 | 8,464 | 14,523 | 24,278 |

股本權益合約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)

二零零九年二月二十八日

24. 現金及銀行結存

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 庫存現金及銀行存款 | 35,789 | 53,536 | 14,851 | 9,537 |
| 原定到期日少於三個月之定期存款 | 15,835 | - | - | - |
| 原定到期日超過三個月之定期存款 | 13,572 | - | - | - |
| | 65,196 | 53,536 | 14,851 | 9,537 |

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存為34,636,000港元(二零零八年：26,188,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國大陸之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權開展外幣兌換業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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存儲在信譽良好之銀行，近期並無拖欠。

25. 附息銀行貸款及透支

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 有抵押銀行貸款 | 24,617 | 47,113 | - | - |
| 有抵押銀行透支 | 15,503 | 15,774 | 13,423 | - |
| | 40,120 | 62,887 | 13,423 | - |

所有銀行貸款及透支須於一年內償還及按浮動年利率1.0%至7.0%計息。附息貸款及透支分別主要以美元及港元結算。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

25. 附息銀行貸款及透支 (續)

本集團及本公司之若干銀行貸款及信貸以下列各項作抵押：

- (a) 本集團達7,683,000港元(二零零八年：6,523,000港元)之若干現金及銀行結存及達19,684,000港元(二零零八年：76,634,000港元)之定期存款抵押。
- (b) 本公司達17,055,000港元(二零零八年：36,685,000港元)之定期存款抵押。
- (c) 本集團市值合共約156,469,000港元(二零零八年：414,773,000港元)之若干有價證券抵押(附註22)。
- (d) 本集團於結算日賬面值合共約36,558,000港元(二零零八年：37,574,000港元)之樓宇按揭(附註13)。

26. 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。

於二零零九年二月二十八日，購股協議尚未完成。本集團仍與買方進行磋商。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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

26. 歸類為待銷之出售組別 (續)

以下為於二零零九年二月二十八日及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：

| | 於二零零九年 二月二十八日 千港元 | 於二零零八年 二月二十九日 千港元 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 資產 | | |
| 物業、廠房及設備 (附註a) | 19,128 | 18,506 |
| 投資物業 (附註b) | 128,220 | 128,460 |
| 預付土地租金 (附註c) | 793 | 771 |
| 發展中物業 (附註d) | 81,320 | 79,100 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 2,235 | 3,733 |
| 現金及銀行結存 | 1,021 | 334 |
| 列為持作銷售之資產 | 232,717 | 230,904 |
| 負債 | | |
| 按金、應計費用及其他應付賬款 | (5,977) | (10,392) |
| 與列為持作銷售之資產直接關連之負債 | (5,977) | (10,392) |
| 與列為持作銷售之出售集團直接關連之資產淨值 | 226,740 | 220,512 |
| 權益 | | |
| 直接於權益確認與列為持作銷售之出售集團關連之匯兌儲備 | (12,285) | (4,471) |

附註：

- (a) 於二零零九年二月二十八日，根據專業及獨立測量師行一嘉漫(香港)有限公司(「嘉漫」)按公開市值及現有用途基準而編製之估值報告，董事認為，年內物業、廠房及設備並無出現減值虧損。年內，添加26,000港元已於物業、廠房及設備中確認，而匯兌儲備變動596,000港元已計入綜合權益變動報表。
- (b) 該等投資物業由嘉漫於二零零九年二月二十八日按公開市值及現有用途基準重新估值為128,220,000港元。估值所產生之3,873,000港元重估虧損已自綜合損益表扣除及匯兌儲備變動3,633,000港元已計入綜合權益變動報表。於截至二零零八年二月二十九日止年度，投資物業121,300,000港元已由投資物業轉撥及因估值產生之重估盈餘7,160,000港元已計入綜合損益報表。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35(a)。
- (c) 年內，匯兌儲備變動22,000港元已計入綜合權益變動報表。本集團上述租賃土地位於中國大陸並以中期租約持有。
- (d) 於二零零九年二月二十八日，基於嘉漫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。年內，匯兌儲備變動2,220,000港元已計入綜合權益變動報表。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

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 | |
|--------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 三個月內 | 57,313 | 94,714 | 54,650 | 89,933 |
| 四至六個月 | 21,700 | 2,014 | 18,580 | 1,798 |
| 七至十二個月 | 478 | 2,491 | 192 | 2,372 |
| 超過一年 | 976 | 776 | 785 | 681 |
| | 80,467 | 99,995 | 74,207 | 94,784 |

28. 股本

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------------|----------------|--------------|
| 法定： | | |
| 600,000,000股每股面值0.50港元之普通股 | 300,000 | 300,000 |
| 已發行並已繳足： | | |
| 574,308,000股每股面值0.50港元之普通股 | 287,154 | 287,154 |

29. 股份溢價

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 於年初及年末 | 26 | 26 |

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。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

30. 購股權計劃 (續)

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。

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及二零零八年三月一日 | 46,613 | 427,247 | 473,860 |
| 本年度虧損 | – | (130,220) | (130,220) |
| 於二零零九年二月二十八日 | 46,613 | 297,027 | 343,640 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

32. 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 | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | | |
| 袍金 | 1,564 | 1,564 | 913 | 913 | 110 | 160 | 182 | 160 | 110 | 160 | 2,879 | 2,957 |
| 薪金、津貼及其他福利 | 9,380 | 9,771 | 8,802 | 7,922 | 50 | - | 50 | 72 | 50 | - | 18,332 | 17,765 |
| 退休金供款 (包括用於確定受益 計劃之退休金成本 220,000港元 (二零零八年： 173,000港元)) | - | - | 220 | 173 | - | - | - | - | - | - | 220 | 173 |
| | 10,944 | 11,335 | 9,935 | 9,008 | 160 | 160 | 232 | 232 | 160 | 160 | 21,431 | 20,895 |

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零八年：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(二零零八年：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 | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 薪金及津貼 | 4,158 | 3,535 |
| 退休金供款 | 82 | 73 |
| | 4,240 | 3,608 |
| | 人數 | |
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 零 - 1,000,000港元 | 1 | 1 |
| 1,000,001 - 1,500,000港元 | - | 1 |
| 1,500,001 - 2,000,000港元 | 2 | 1 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

33. 綜合現金流轉表附註

附屬公司撤銷註冊／解散

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|----|--------------|--------------|
| 出售淨資產： | | | |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 397 | 1,676 |
| 其他應付賬款 | | (2,926) | (1,429) |
| 少數股東權益 | | (342) | - |
| 匯兌儲備變現 | | 14,526 | (4,275) |
| | | 11,655 | (4,028) |
| 撤銷註冊／解散收益／(虧損) | 7 | (11,655) | 4,028 |
| | | - | - |

本年度及過往年度並未因附屬公司撤銷註冊／解散而出現任何現金及現金等價項目之淨流入／流出。

34. 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、22及25。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

35. 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14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 | |
|------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 一年內 | 5,533 | 5,542 | 161 | 156 |
| 第二年至第五年 (包括首尾兩年) | 21,489 | 20,949 | - | - |
| 五年後 | 45,664 | 49,637 | - | - |
| | 72,686 | 76,128 | 161 | 156 |

本集團及本公司於本年度概無接獲任何或然租金 (二零零八年：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3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 | |
|------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 一年內 | 70,869 | 68,832 | 69,684 | 66,789 |
| 第二年至第五年 (包括首尾兩年) | 144,352 | 209,618 | 143,529 | 208,555 |
| | 215,221 | 278,450 | 213,213 | 275,344 |

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% (二零零八年：9%至9.25%) 計算。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

36. 待結付承擔

在結算日之待結付承擔如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 不可撤銷信用狀 | 5,848 | 11,636 | 5,848 | 11,636 |

37. 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51,081,000港元（二零零八年：103,194,000港元）。

38. 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1,417,000港元（二零零八年：1,416,000港元）予一家聯營公司。保險費開支乃按與聯營公司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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------|---------------|--------------|
| 短期僱員福利 | 25,369 | 23,705 |
| 退休福利 | 302 | 246 |
| 支付主要管理人員酬金總額 | 25,671 | 23,951 |

董事酬金之其他詳情載列於本財務報表附註32。

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

39. 金融工具分類

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：

二零零九年

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) | - | 20,406 | - | 20,406 |
| 金融工具 | 17,550 | - | 26,346 | 43,896 |
| 應收賬款 | - | 1,372 | - | 1,372 |
| 計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產 | - | 22,297 | - | 22,297 |
| 按盈虧釐定公平值之金融資產 | 198,263 | - | - | 198,263 |
| 衍生金融工具 | 11,619 | - | - | 11,619 |
| 已抵押銀行結存 | - | 7,683 | - | 7,683 |
| 已抵押銀行定期存款 | - | 19,684 | - | 19,684 |
| 現金及銀行結存 | - | 65,196 | - | 65,196 |
| | 227,432 | 136,638 | 26,346 | 390,416 |

二零零九年

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) | - | 48,003 | 48,003 |
| 應付賬款 | - | 80,467 | 80,467 |
| 計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債 | - | 25,120 | 25,120 |
| 衍生金融工具 | 8,464 | - | 8,464 |
| 附息銀行借貸及透支 | - | 40,120 | 40,120 |
| | 8,464 | 193,710 | 202,174 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

39. 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 |
| 金融工具 | — | — | 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 |
| 應付賬款 | — | 99,995 | 99,995 |
| 計入按金、應計費用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 |
| 附息銀行借貸及透支 | — | 62,887 | 62,887 |
| | 24,278 | 279,614 | 303,892 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

39. 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

| | 二零零九年 | | | 二零零八年 | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|-----------|
| | 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 | 759,522 | - | 759,522 | 885,404 | - | 885,404 |
| 金融工具 | - | 9,170 | 9,170 | - | 9,170 | 9,170 |
| 計入應收賬款、預付款項及 按金之金融資產 | 5,313 | - | 5,313 | 11,519 | - | 11,519 |
| 已抵押銀行定期存款 | 17,055 | - | 17,055 | 36,685 | - | 36,685 |
| 現金及銀行結存 | 14,851 | - | 14,851 | 9,537 | - | 9,537 |
| | 796,741 | 9,170 | 805,911 | 943,145 | 9,170 | 952,315 |

金融負債

| | 二零零九年 按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元 | 二零零八年 按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 附屬公司結欠 (附註17) | 163,289 | 187,625 |
| 聯營公司結存 (附註18) | 579 | 540 |
| 計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債 | 2,247 | 3,661 |
| 應付賬款 | 74,207 | 94,784 |
| | 240,322 | 286,610 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括銀行貸款及透支、已抵押定期存款、短期存款、現金及銀行結存。該等金融工具主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有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，包括利率掉期及遠期貨幣合約。其目的為控制本集團之營運及其融資來源產生之利率及貨幣風險。

本集團金融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付息借貸水平。

於結算日，倘浮息銀行借貸之利率增加／減少一百個基點將會使利息開支出現下列增加／減少：

| 本集團 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 利息開支增加／減少 | 401 | 629 |
| <hr/> | | |
| 本公司 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 利息開支增加／減少 | 134 | - |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

40. 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，外幣匯率變動致使金融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金融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。

| 本集團 | 匯率 | 除稅前虧損 | 股本 |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------------|
| | 上升 / (下降) % | 減少 / (增加) 千港元 | 增加 / (減少) * 千港元 |
| 二零零九年 | | | |
| 以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之金融投資： | | | |
| 歐元 | 5 | 174 | — |
| | (5) | (174) | — |
| 二零零八年 | | | |
| 以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之金融投資： | | | |
| 歐元 | 5 | 1,141 | — |
| | (5) | (1,141) | — |

* 不包括保留溢利

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

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。此項工具衡量金融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及銀行貸款，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：

二零零九年

| | 本集團 | | | 合計 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| | 應要求即付 千港元 | 十二個月以內 千港元 | 一年以上 千港元 | |
| 應付賬款 | - | 80,467 | - | 80,467 |
| 按金及其他應付賬款 | - | 4,611 | 20,509 | 25,120 |
| 衍生金融工具 | - | 8,464 | - | 8,464 |
| 附息借款及透支 | 15,503 | 24,617 | - | 40,120 |
| | 15,503 | 118,159 | 20,509 | 154,171 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團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：(續)

二零零八年

| | 本集團 | | | 合計 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| | 應要求即付 千港元 | 十二個月以內 千港元 | 一年以上 千港元 | |
| 應付賬款 | - | 99,219 | 776 | 99,995 |
| 按金及其他應付賬款 | 3,366 | 13,983 | 15,131 | 32,480 |
| 衍生金融工具 | - | 24,278 | - | 24,278 |
| 附息借款及透支 | 15,774 | 47,113 | - | 62,887 |
| | 19,140 | 184,593 | 15,907 | 219,640 |

二零零九年

| | 本公司 | | | 合計 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| | 應要求即付 千港元 | 十二個月以內 千港元 | 一年以上 千港元 | |
| 應付賬款 | - | 74,207 | - | 74,207 |
| 按金及其他應付賬款 | - | 1,216 | 1,031 | 2,247 |
| 附息借款及透支 | 13,423 | - | - | 13,423 |
| | 13,423 | 75,423 | 1,031 | 89,877 |

二零零八年

| | 本公司 | | | 合計 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| | 應要求即付 千港元 | 十二個月以內 千港元 | 一年以上 千港元 | |
| 應付賬款 | - | 94,103 | 681 | 94,784 |
| 按金及其他應付賬款 | - | 3,661 | - | 3,661 |
| | - | 97,764 | 681 | 98,445 |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

40. 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。於二零零九年二月二十八日，本集團面對因個別被列為股本權益投資（附註22）及可供出售投資（附註19）的股本權益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，金融資產及衍生金融工具的公平值每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。

| 本集團 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 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 | 4,692 | 8,594 |
| 美國 | 11,818 | 33,414 |
| 其他 | 3,632 | 3,271 |

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存，付息銀行借款及本集團股東應佔權益（包括已發行股本、綜合時產生的儲備、外匯波動儲備及保留溢利）。本集團根據負債比率監控資金。負債比率乃根據付息銀行借貸總額及權益總額計算。

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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 計息借款及透支 | 40,120 | 62,887 |
| 本公司股權持有人應佔權益總額 | 624,418 | 900,538 |
| 負債比率 | 6% | 7% |

財務報表附註 (續)

二零零九年二月二十八日

41. 比較數字

誠如財務報表附註5進一步闡釋，若干比較數字已予修訂以符合本年度的呈列方式。

42. 批准財務報表

財務報表已於二零零九年六月十八日獲董事會批准及授權刊發。

投資物業附表

二零零九年二月二十八日

| 地點 | 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 |

發展中物業附表

二零零九年二月二十八日

| 地址 | 租約類別 | 用途 | 完成階段 | 預期完 成日期 | 權益 百分率 | 工地面積 (平方呎) | 樓面建 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% | 二零零九年底 | 100% | 35,000 | 540,000 |

五年財務摘要

二零零九年二月二十八日

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。

| | 截至二月二十八 / 二十九日止年度 | | | | |
|---------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 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 |
| 業績 | | | | | |
| 收益 | 289,494 | 420,082 | 509,785 | 468,440 | 558,633 |
| 除稅前溢利 / (虧損) | (278,943) | (23,923) | 50,197 | 1,300 | (124,991) |
| 稅項 | (29) | 1,956 | (1,514) | - | - |
| | (278,972) | (21,967) | 48,683 | 1,300 | (124,991) |
| 以下應佔： | | | | | |
| 本公司股權持有人 | (276,186) | (21,809) | 41,194 | 4,128 | (118,714) |
| 少數股東權益 | (2,786) | (158) | 7,489 | (2,828) | (6,277) |
| | (278,972) | (21,967) | 48,683 | 1,300 | (124,991) |
| 資產、負債及少數股東權益 | | | | | |
| | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 54,346 | 58,828 | 72,677 | 82,635 | 83,813 |
| 於聯營公司權益 | 64,779 | 119,166 | 141,464 | 256,863 | 256,235 |
| 其他資產 | 57,143 | 23,776 | 226,397 | 331,130 | 339,908 |
| 流動資產淨值 | 433,163 | 682,586 | 460,416 | 249,391 | 245,892 |
| 非流動負債 | - | - | - | - | - |
| 少數股東權益 | 14,987 | 16,182 | 21,052 | (41,050) | (47,576) |
| | 624,418 | 900,538 | 922,006 | 878,969 | 878,272 |