

年 報
2010-11



先施有限公司
股份代號: 244

TM

目錄

	頁次
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	10-13
企業管治報告	14-17
董事會報告書	18-22
董事及高級行政人員履歷	23
獨立核數師報告	24-25
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	26
全面收益表	27
財務狀況表	28-29
權益變動表	30
現金流轉表	31-32
公司：	
財務狀況表	33
財務報表附註	34-107
投資物業附表	108
發展中物業附表	109
五年財務摘要	110

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

何耀棟律師事務所

主要往來銀行

花旗銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
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
鄧燕

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二零一一年八月五日上午十時正假座香港西環皇后大道西508號盛貿飯店2樓宴會廳舉行股東週年大會，討論下列各事項：

1. 省覽截至二零一一年二月二十八日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及核數師報告。
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。」

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條配發、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，二零一一年六月二十一日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上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，董事將行使其據此被賦予之權力，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二零一零／一一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



馬景華
執行主席

本人謹代表先施有限公司董事會向各位股東提呈截至二零一一年二月二十八日止年度之年報。

業績

本集團錄得營業額458,000,000港元，較去年增長20%。此乃受經濟強勁反彈所帶動及因大量國內遊客抵港使百貨店營業額及溢利增加所致。隨著股市趨於穩定，成交額及按市價計值之收益相較去年趨於平穩。股東應佔全年溢利為10,000,000港元，較去年減少23,000,000港元，主要由於澳大利亞之聯營公司物業項目錄得減值虧損及美國軟件公司出現減值撥備所致。

流動資金及財政資源

於二零一一年二月二十八日，本集團之現金及銀行結餘為98,000,000港元（二零一零年：75,000,000港元），其中26,000,000港元（二零一零年：20,000,000港元）已作為抵押。與去年相比，本集團之資本與負債比率增加2%至6%。計入本年度綜合收益表之利息開支為2,000,000港元（二零一零年：3,000,000港元）。本集團借貸之到期狀況載於財務報表附註24。銀行借貸主要為港元及美元，利率介乎年息率1%至5%不等。流動比率為3.0（二零一零年：3.2）。

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年內之業務融資。所有借貸以證券投資、物業及若干銀行存款為抵押。

僱員及酬金政策

於二零一一年二月二十八日，本集團共有587名（二零一零年：516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

董事會不建議派付截至二零一一年二月二十八日止年度之股息（二零一零年：每股0.8港仙）。

業務回顧

由於經濟持續改善，帶動整體零售市場消費增加，使百貨店業務錄得令人振奮之增長。年內，管理層集中於提高毛利率及擴大零售市場佔有率，此乃通過進口更多高質量歐洲貨品，尤其是九月份在荃灣荃新天地2期開設第四家百貨店而得以實現；該百貨店為本集團在新界區開設之首家分店。

隨著整體經濟復甦，更多零售客戶重新啟動彼等之廣告及宣傳推廣預算，廣告業務亦有所增長。受惠於大陸項目之快速發展及出口海外市場，傢俬業務錄得大幅增長。隨著北京及上海分部成立，旅遊特許經營業務錄得令人滿意之增長，多個特許經營商已獲授權並為本集團貢獻營業額。證券買賣業務錄得溢利，但相較去年大幅減少，主要由於年內證券變現較少所致。

前景

展望未來，總體經濟不斷改善，尤其是中國內地之國內生產總值以近10%之速度增長。本集團將抓緊此發展機會，不斷擴大零售市場佔有率，強化品牌形象及維持毛利率之持續增長。與此同時，管理層將積極應對主要由租金及勞工成本日益上漲而產生之通脹壓力所帶來之挑戰。為尋求增長動力及抑制通脹引發之問題，本集團將尋找機會於黃金地段開設面積較小之專營店，集中銷售毛利率較高之外國品牌鞋履產品及相關配飾。

執行主席報告

廣告業務方面，管理層會積極物色在大陸市場同時營運之香港企業之業務機會。傢俬業務將通過不斷提高產品質量及開發高級傢俬以擴大業務量。旅遊特許經營業務將不斷加強品牌認知度及向中國其他地區擴張。證券買賣方面，由於擔心通脹高企引發之負面市場情緒及中國大陸不斷收緊之貨幣政策，管理層擬繼續奉行保守策略。至於在大連之物業發展項目，在重新啟動銷售計劃前，管理層將積極解決法律問題。

整體而言，未來一年將是機遇與風險並存之年度，但隨著上述策略之落實，本集團深信業務可維持持續增長。

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

二零一一年五月二十六日



百貨店業務

由於中國內地經濟增長帶動香港整體零售業增長以及於二零一零年九月底在新界荃灣開設第四間百貨店，百貨店營業額較去年大幅增長28%至419,000,000港元，並錄得分類溢利33,000,000港元，而去年則錄得邊際虧損。年內，管理層擴大優質歐洲冬季用品種類，其中面向高檔市場之皮草飾邊服飾及皮夾克備受歡迎。由於冬季漫長，一月份之當月銷售額突破1億港元，創下歷史新高，此驕人業績令人深受鼓舞。在毛利率方面，管理層一方面透過不斷完善其歐洲貨品組合，另一方面獲得寄售專櫃供應商之大力支持，得以用較低貨品成本進貨，從而成功將其毛利率拉高一個百分點以上。

以「展銷」形式進行短期促銷活動錄得之營業額微升2%，但經營溢利則下降10%。來自其他零售商在銷售額及銷售空間方面之激烈競爭導致租金成本相應增加。為解決競爭加劇問題，管理層延長每次展銷活動之天數以更有效地分攤一次性籌辦費用。

應顧客要求，本公司已於二零一零年九月順利推出全新複寫卡，並受到顧客歡迎。VIP顧客現可放心倚賴電腦就每消費一港元所產生及記錄之積分，而得以避免因遺失紙質積分卡而丟失累計積分之風險。

中環店

營業額增長16%，毛利率增加逾一個百分點。此乃由於漫長冬季擴大利潤率較高之皮衣及羽絨服之需求所致。為把握此機遇，管理層透過擴大補貨時間較短且種類較多之寄售商品來擴大產品組合，當中包括哥倫比亞、樂斯菲斯及樂飛葉等知名戶外品牌之產品。

集團董事總經理業務回顧

深水埗西九龍中心分店

營業額增長15%，毛利率增加近一個百分點。此乃由於更加豐富之產品組合及增多之客流量所致。年內，管理層優化歐洲商品組合及引進一知名品牌按摩椅，同時，將顧客櫃檯從一樓遷至三樓，從而成功地將更多客流量帶到更高樓層。

新世紀廣場分店

該店較其他兩間分店表現出色，其營業額大幅增長21%，毛利率增加逾一個百分點。此乃主要由於內地遊客湧入及高價值冬季服飾之良好業績表現所致。人民幣逐步升值直接吸引內地遊客赴港購物，同時該店亦受惠於其有利位置。為更好地服務內地顧客，本集團將整個鞋履部升級以銷售更多為內地人士所熟知之國際品牌產品。

荃灣荃新天地店

該新店於二零一零年九月二十八日開業，佔據荃灣荃新天地二期購物商場（其側面為如心廣場及如心海景酒店）內一個樓面面積約為40,000平方呎之樓層，該店以中國內地遊客為目標顧客。該店仍需時間穩定業績，但其總體表現好於預期。

其他業務

廣告

受惠於經濟好轉，廣告業務經已復甦。許多客戶開始斥資開展市場推廣及促銷活動，因此，本公司之該項業務之營業額錄得31%之理想增長。

傢俬項目

傢俬業務之營業額大幅增長34%，毛利率進一步增長近兩個百分點。此乃由於通過成功提高產品質量不斷擴大內地市場佔有率及在東莞製造廠全力支持下開發高檔產品所致。

旅遊業務

旅遊特許業務之營業額錄得令人滿意之增長，並於採納新商業條款後批授若干特許經營商。年內，管理層透過在上海及北京出席多次展覽會提高了品牌認知度。此項業績有所改善表明該等策略卓有成效。

證券買賣

營業額及分類溢利較上年度均大幅縮減。此乃由於上年度股市反彈令股票市場湧現大量投資機會，而管理層於該期間把握一次難得機會將升值後之相當一部份股票拋售而獲最大收益；相比之下，本年度股市表現平淡，因此，成交量及按市值計價收益均大幅減少。

物業投資

重新發展大連先施大廈之上部樓層，該物業被命名為「璞悅8」，將提供面積介乎60至120平方米不等之公寓，目標客戶為中等收入階層。本集團已完成各類樣板房及擬向公眾開放。然而，於二零一一年四月初，高級人民法院受理一位前潛在買家之申訴而發出有關禁止出售「璞悅8」之禁令。法院裁定，於法院作出進一步裁決前大連先施大廈有限公司不得轉讓「璞悅8」之若干樓層，及該名前潛在買家亦不得轉讓其於大連之酒店之若干樓層。經諮詢中國法律顧問，管理層相信，該案件之裁決結果將有利於本公司。對於位於澳大利亞布里斯班Kangaroo Point之投資物業項目，第一期之四套公寓已於年內售出。鑑於當地物業市場不景氣，管理層決定不再進一步將第二期項目發展為公寓並已出售第二期之土地使用權，本公司已就該項目作出8,000,000港元之減值虧損撥備。在英國，位於Lancaster Gate之剩餘單位已於年內售出，所有英國項目均已完成。

其他投資

於TR – BIZ, L.L.C.之投資因產品推出延遲而表現欠佳，管理層已採取新市場推廣策略，並更換市場推廣部門人員以改善銷售狀況。在開支方面，本集團已透過重組人力資源，削減作為主要成本之員工成本以減少損失。鑑於市況欠佳，本集團已就該項投資作出15,000,000港元之減值撥備。

展望

於未來年度，香港將繼續受惠於中國經濟之強勁發展勢頭及因中東地區政局動盪而流入之流動資金。管理層看好零售市場，並將密切監察成本及潛在通脹所導致之問題。為推動增長，本集團將著重擴大市場佔有率、提高品牌認知度、吸引內地遊客及最大限度地提高毛利率。為應對通脹壓力，管理層將在鞋履及配飾專營店方面探索新經營舉措來分散經營成本，並與供應鏈合作夥伴發展更穩固之業務關係，從而實現互惠互利。在系統支持方面，本集團將於未來三年分階段在整個集團內採用新企業資源規劃系統以提高報告質量，藉以改善管理及戰略決策。

集團董事總經理業務回顧

廣告業務之目標是錄得大幅銷售增長及提高經營效率，從而達到盈利。繼續擴大家庭業務於中國之市場佔有率，投放更多資源加強面向高檔市場之產品設計及開發，並提高工廠產量以保持溢利增長。旅遊特許業務將側重在中國不同地區提高品牌認知度，並繼續改善業務模式以向中國市場提供更佳服務。

在證券買賣方面，由於國際金融動盪及對中國政府加強貨幣政策措施之關注，本集團在應對中短期股市波動方面仍將採取審慎態度。在物業發展方面，本集團將繼續專注於完成大連物業之再發展項目，當然，本集團亦會考慮世界任何地區湧現之任何新物業投資機會。

憑藉實施上述策略，本集團對於未來一年取得良好業績持樂觀態度。

集團董事總經理

馬景煊

二零一一年五月二十六日

(A) 企業管治常規守則

本公司於截至二零一一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席退任和重選。

(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一直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) 董事會於二零一零／一一年度曾召開十四次會議。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)	14/14	100%
馬景煊 (集團董事總經理兼執行董事)	14/14	100%
獨立非執行董事		
馬景榮	14/14	100%
羅啟堅	14/14	100%
陳文衛	12/14	86%

(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，除陳文衛先生缺席兩次會議外，其餘委員出席率均為百分之百。

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二零一一年二月二十八日止年度之經審核財務報表。

(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，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。

(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2,824,000港元（二零一零年：2,575,000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629,500港元（二零一零年：531,000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。

董事會同寅謹提呈本公司及本集團截至二零一一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並無變化，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、傢俬設計及製造、提供廣告代理服務及提供旅遊代理特許經營服務。

業績

本集團截至二零一一年二月二十八日止財政年度之溢利以及本公司及本集團於該日之財務狀況，載於經審核財務報表第26至107頁。

本集團最近五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益摘要，載於本年報第110頁。

股本

於二零一一年二月二十八日，已發行股份數目為574,308,000股，每股面值0.50港元。本公司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26。

或然負債

本公司及本集團或然負債之詳情載於財務報表附註36。

抵押資產

本集團抵押資產之詳情載於財務報表附註13、21及24。

分類資料

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二零一一年二月二十八日止財政年度之股息。

董事會報告書

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108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19及本年報第109頁。

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29及綜合權益變動表。

主要顧客及供應商

截至二零一一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23頁。

主要股東

於二零一一年二月二十八日，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及先施保險置業有限公司分別持有本公司每股面值0.50港元之股份183,136,032股及75,608,064股，相等於本公司已發行股本之31.89%及13.17%。除此之外，並無其他股東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

於二零一一年二月二十八日，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	所持普通股數目、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

於二零一一年二月二十八日，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，於二零一一年二月二十八日，馬景煊先生亦持有該公司發起人股份500股。

於二零一一年二月二十八日，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。

於二零一一年二月二十八日，馬景華先生及馬景煊先生分別持有先施化粧品有限公司普通股10股。

董事會報告書

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，於二零一一年二月二十八日，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。

董事於合約中之權益

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。

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

本財政年度內，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

本集團於本財政年度內作出捐款約282,000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系統及財務報告程序（包括中期及年度財務報表）並向董事會推薦批准。本集團截至二零一一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。

報告期後事項

本集團報告期後重大事項之詳情載於財務報表附註41。

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。

代表董事會

執行主席

馬景華

香港，二零一一年五月二十六日

董事及高級行政人員履歷

董事

馬景華先生，八十一歲，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，五十五歲，為集團董事總經理。彼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，七十九歲，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，六十二歲，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，五十五歲，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，五十歲，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、行政、資訊科技、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，五十七歲，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。



致先施有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第26至107頁先施有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一一年二月二十八日之綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流轉表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據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的披露規定編製真實及公平的綜合財務報表，以及實行按董事認為編製綜合財務報表必須的相關內部控制，以避免因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。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。我們不會就本報告之內容而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審核準則進行審核工作。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平之反映相關之內部監控，以在各種情況下設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表均按照香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年二月二十八日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

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

二零一一年五月二十六日

綜合收益表

截至二零一一年二月二十八日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	5	458,410	381,010
銷售成本		(163,234)	(132,103)
其他收入及收益淨額	5	22,774	14,585
證券及期貨合約買賣之未變現收益淨額		10,640	45,127
銷售及分銷成本		(158,784)	(135,865)
一般及行政支出		(125,713)	(119,997)
其他經營支出淨額		(15,875)	(5,759)
財務成本	8	(1,709)	(2,534)
應佔聯營公司溢利減虧損		(15,843)	(10,840)
除稅前溢利	6	10,666	33,624
所得稅開支	9	(444)	(421)
本年度溢利		10,222	33,203
以下應佔：			
本公司股權持有人	10	10,477	33,166
非控股權益		(255)	37
		10,222	33,203
本公司股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		0.02港元	0.07港元
攤薄		不適用	不適用

股息之詳情披露於財務報表附註11。

綜合全面收益表

截至二零一一年二月二十八日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利		10,222	33,203
其他全面收入：			
換算海外業務產生之匯兌差額		11,228	4,609
附屬公司之外匯波動儲備於撤銷註冊／解散時之變現值	31	-	11
本年度全面收入總額		21,450	37,823
以下應佔：			
本公司股權持有人		22,897	38,705
非控股權益		(1,447)	(882)
		21,450	37,823

綜合財務狀況表

二零一一年二月二十八日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	77,179	66,712
投資物業	14	113,963	102,535
預付土地費用	15	731	722
於聯營公司權益	17	20,671	49,133
金融工具	18	32,095	46,017
租務按金		7,753	6,015
退休金計劃資產	7	3,563	3,604
非流動資產總值		255,955	274,738
流動資產			
發展中物業	19	125,787	120,705
存貨		64,436	54,852
應收賬款	20	2,317	2,621
預付款項、按金及其他應收賬款		55,343	32,467
按公平值透過損益列賬之金融資產	21	260,645	250,701
金融工具	18	12,926	3,900
衍生金融工具	22	24,604	5,081
已抵押銀行結存	24	9,073	2,892
已抵押銀行存款	24	17,055	17,055
現金及銀行結存	23	72,354	54,856
流動資產總值		644,540	545,130
流動負債			
應付賬款	25	116,592	92,292
按金、應計費用及其他應付費用		77,584	55,116
付息銀行貸款	24	23,694	24,128
應付稅項		142	359
流動負債總值		218,012	171,895
流動資產淨值		426,528	373,235
資產總值減流動負債		682,483	647,973
非流動負債			
付息銀行貸款	24	16,864	-
資產淨值		665,619	647,973

綜合財務狀況表（續）

二零一一年二月二十八日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	26	287,154	287,154
股份溢價	27	26	26
儲備	29(a)	395,432	375,943
非控股權益		682,612 (16,993)	663,123 (15,150)
權益總額		665,619	647,973

馬景華
董事

馬景煊
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年二月二十八日止年度

	本公司股權持有人應佔							總計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	儲備			非控股 權益 千港元		
			一般及 其他儲備# 千港元	保留 溢利 千港元	儲備 總額 千港元			
於二零零九年三月一日	287,154	26	61,088	276,150	337,238	(14,987)	609,431	
本年度溢利	-	-	-	33,166	33,166	37	33,203	
年內其他全面收入：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	5,528	-	5,528	(919)	4,609	
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31)	-	-	11	-	11	-	11	
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	5,539	33,166	38,705	(882)	37,823	
與非控股權益之結存變動	-	-	-	-	-	719	719	
於二零一零年二月二十八日及 二零一零年三月一日	287,154	26	66,627	309,316	375,943	(15,150)	647,973	
本年度溢利／(虧損)	-	-	-	10,477	10,477	(255)	10,222	
年內其他全面收入：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	12,420	-	12,420	(1,192)	11,228	
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	12,420	10,477	22,897	(1,447)	21,450	
已付二零一零年末期股息(附註11)	-	-	-	(4,594)	(4,594)	-	(4,594)	
聯營公司應佔股息*	-	-	-	1,186	1,186	-	1,186	
與非控股權益之結存變動	-	-	-	-	-	(396)	(396)	
於二零一一年二月二十八日	287,154	26	79,047	316,385	395,432	(16,993)	665,619	

於二零一一年二月二十八日，一般及其他儲備中包括金額為32,434,000港元(二零一零年：20,014,000港元)之外匯波動儲備。

* 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。

綜合現金流轉表

截至二零一一年二月二十八日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		10,666	33,624
調整：			
利息支出	8	1,709	2,534
應佔聯營公司溢利減虧損		15,843	10,840
利息收入	6	(6,053)	(4,989)
折舊	6	9,336	9,448
預付土地費用攤銷	6	27	54
聯營公司權益減值	6	805	–
金融工具減值	6	15,000	6,800
發展中物業減值回撥	6	–	(1,106)
中國大陸投資物業公平值收益	6	(8,145)	(1,534)
出售投資物業之收益	6	–	(1,489)
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	6	(1)	65
附屬公司撤銷註冊／解散之虧損／(收益)淨額	6	(949)	11
外匯調整		(1,719)	(980)
		36,519	53,278
租務按金減少／(增加)		(1,738)	39
退休金計劃資產減少		41	1,451
存貨增加		(9,584)	(6,625)
應收賬款減少／(增加)		304	(1,249)
預付款項、按金及其他應收賬款增加		(18,975)	(6,351)
按公平值透過損益列賬之金融資產增加		(9,944)	(52,438)
衍生金融工具增加淨額		(19,523)	(1,926)
應付賬款增加		24,300	11,825
按金、應計費用及其他應付費用增加		22,482	8,731
經營項目所得現金		23,882	6,735
已收利息		6,053	4,989
已付利息		(1,709)	(2,534)
已付海外稅項		(661)	(78)
來自經營業務之現金流量淨額		27,565	9,112

綜合現金流轉表

截至二零一一年二月二十八日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自經營業務之現金流量淨額		27,565	9,112
投資項目現金流轉			
添置物業、廠房及設備項目		(18,013)	(2,578)
聯營公司借款／(還款)淨額		15,644	(2,666)
收購金融工具		(14,004)	(12,821)
已抵押銀行結存減少／(增加)		(6,181)	4,791
已抵押銀行存款減少		–	2,629
原到期日超過三個月之定期存款減少		–	13,572
出售投資物業所得款項		–	2,445
出售物業、廠房及設備所得款項		112	–
聯營公司股息收入		–	3,000
投資項目產生／(動用)現金流量淨額		(22,442)	8,372
融資項目現金流轉			
償還銀行貸款		(187,804)	(374,031)
新增銀行貸款及其他借款		210,842	356,143
已付股息		(4,594)	–
非控股權益		539	719
融資項目產生／(動用)現金流量淨額		18,983	(17,169)
現金及現金等價項目增加淨額		24,106	315
年初現金及現金等價項目		37,457	37,142
年終現金及現金等價項目		61,563	37,457
現金及現金等價項目結餘分析			
現金及銀行結存	23	68,756	50,267
原到期日少於三個月之定期存款	23	3,598	4,589
綜合財務狀況表內所列之現金及現金等價項目		72,354	54,856
銀行透支	24	(10,791)	(17,399)
綜合現金流轉表內所列之現金及現金等價項目		61,563	37,457

財務狀況表

二零一一年二月二十八日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	23,116	11,992
於附屬公司權益	16	531,246	562,895
於聯營公司權益	17	15,970	15,957
金融工具	18	9,170	9,170
租務按金		7,753	6,015
退休金計劃資產	7	3,643	3,684
非流動資產總值		590,898	609,713
流動資產			
存貨		63,626	54,442
預付款項、按金及其他應收賬款		12,662	13,864
已抵押銀行存款	24	17,055	17,055
現金及銀行結存	23	25,142	4,964
流動資產總值		118,485	90,325
流動負債			
應付賬款	25	113,756	88,654
按金、應計費用及其他應付費用		29,879	25,885
付息銀行貸款	24	4,818	9,401
流動負債總值		148,453	123,940
流動負債淨值		(29,968)	(33,615)
資產總值減流動負債		560,930	576,098
非流動負債			
付息銀行貸款	24	16,864	–
資產淨值		544,066	576,098
權益			
已發行股本	26	287,154	287,154
股份溢價賬	27	26	26
儲備	29(b)	256,886	288,918
權益總額		544,066	576,098

馬景華
董事

馬景煊
董事

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、傢俬設計及製造、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（「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、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值計量。此等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均調整至最接近之千港元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一一年二月二十八日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲得控制權當日）起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。所有集團內公司間之結餘、交易、交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全額對銷。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

自二零一零年三月一日起之綜合基準

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權之變動（並無失去控制權）乃按權益交易處理。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)收益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

於二零一零年三月一日以前之綜合基準

若干上述規定已按未來適用法應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年三月一日前收購非控股權益（前稱少數股東權益）乃按母公司實體延伸法入賬處理，據此，代價與應佔所收購資產淨值之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬於非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步額外虧損歸屬於母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束性責任除外。於二零一零年三月一日前之虧損並未於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例入賬處理保留投資。並無重列有關投資於二零一零年三月一日之賬面值。

2.2 會計政策變動及披露事項

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港財務報告準則第1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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
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 — 集團之現金結算以 股份為基礎付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股分類之修訂
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)	分派非現金資產予擁有人
— 詮釋第17號	
列入於二零零八年十月頒佈之	香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止 經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂
香港財務報告準則之改進	
內之香港財務報告準則第5號修訂本	
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂本
香港詮釋第4號修訂本	香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租約租期之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之 分類

除下文就香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、二零零九年香港財務報告準則之改進所包含對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂、香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)及香港詮釋第5號進一步闡釋者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

採納此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3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引進多項有關業務合併之會計處理方法之改變。該等改變影響非控股權益之初步計量、交易成本之會計處理方法、或然代價及分階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等改變將影響已確認商譽金額、發生收購期間呈報之業績及未來呈報之業績。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表(續)

香港會計準則第27號(經修訂)規定於附屬公司之擁有權變動(並無失去控制權)入帳列為權益交易。因此,該變動將不會影響商譽,亦不會帶來盈虧。此外,該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及失去附屬公司控制權之會計處理方法。多項準則已作出相應修訂,包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

此等經修訂準則引進之變動已按未來適用法應用,並影響二零一零年三月一日後之收購、失去控制權及與非控股權益之交易之會計處理。

(b) 於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。儘管採納部分修訂會導致會計政策變動,惟此等修訂對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下:

- 香港會計準則第7號現金流量表:規定只有導致於財務狀況表內確認資產之開支方可分類為投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃:刪除有關土地租賃分類之特定指引。因此,土地租賃應根據香港會計準則第17號之一般指引分類為經營或融資租賃。

香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租約租期之修訂乃根據包含於二零零九年香港財務報告準則之改進中之香港會計準則第17號租賃之修訂而修改。按照此項修訂,香港詮釋第4號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃,其中包括被分類為融資租賃者。因此,該詮釋適用於按照香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號列賬之所有物業租賃。

於採納該等修訂時,位於中國內地之租賃分類維持為經營租賃。由於在採納該等修訂前於香港之租賃不能在土地及樓宇元素間可靠分配,在此情況下,全部租賃總體上視為融資租賃處理及入帳為物業、廠房及設備。

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

- (c) 香港詮釋第5號財務報表之呈列 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的定期貸款全部分類為流動負債。這不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。此詮釋對本集團的財務報表不會構成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1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 – 比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免之修訂 ¹
香港財務報告準則第1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 – 嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期之修訂 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 – 金融資產之轉移之修訂 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號所得稅 – 遞延稅項：收回相關資產之修訂 ⁴
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本	香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號最低資金規定之預付款項之修訂 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ¹

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，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。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1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34號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號之修訂則於二零一一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 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

本集團正在評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。且尚未能夠斷定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

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。

計入本公司收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收益表及綜合儲備內。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，於綜合財務狀況表列賬。

聯營公司之業績按已收股息及應收股息列入本公司收益表內。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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽

自二零一零年三月一日起之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產於收購日期之公平值總和、本集團承擔被收購方之前擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。就各業務合併中，收購方以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，須根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內置衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值須按收購日期的公平值透過損益重新計量。

由收購方轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值之其後變動根據香港會計準則第39號於損益中確認或確認為其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽初步按成本計算，即已轉讓總代價、已就非控股權益確認之數額及本集團先前持有被收購方股本權益之任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如有關代價及其他項目總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，於重新評估後其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽之賬面值每年均作減值測試，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。本集團於二月底進行商譽之年度減值測試。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。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

自二零一零年三月一日起之業務合併 (續)

減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位 (現金產生單位組別) 之可收回金額來確定。凡現金產生單位 (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 (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。

於二零一零年三月一日前但於二零零五年三月一日後之業務合併

與上述以預期基準應用之規定相比，於二零一零年三月一日前進行之業務合併有以下差別：

業務合併採用收購法入賬。直接歸屬於收購之交易成本構成收購成本一部份。非控股權益乃按被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量。

分階段進行之業務合併乃分階段入賬。任何新增之所收購應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之內置衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本所需之現金流量出現大幅變動則另作別論。

當 (且僅當) 本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠確定可靠之估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的隨後調整乃確認為商譽之一部份。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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、金融資產、投資物業及商譽外)，會就該項資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額按資產或現金產生單位之可使用價值及公平值扣除銷售成本兩者中之較高金額計算，並將其釐定為個別資產，除非該項資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組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收益表扣除，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。

於各個報告期末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收益表內，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任何成本計算。

投資及其他金融資產

最初確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為按公平值透過損益列賬之金融資產、貸款及應收賬款、可供銷售金融資產、或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(視適用而定)。本集團於最初確認時釐定其金融資產分類。金融資產於初步確認時按公平值計量，倘該投資並非按公平值透過損益列賬，則加上直接應佔交易成本。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

最初確認及計量 (續)

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。

本集團之金融資產包括現金及銀行結存、已抵押銀行存款、已抵押銀行結存、應收賬款、其他應收賬款、應收聯營公司款項、按公平值透過損益列賬之金融資產、金融工具及衍生金融工具。

後續計量

金融資產之後續計量取決於其分類，如下：

按公平值透過損益列賬之金融資產

按公平值透過損益列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融財產。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。該分類包括本集團所訂立但在對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中並非指定為對沖工具之衍生金融工具。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。按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值列入財務狀況表，公平值變動於收益表確認。公平值變動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。

本集團評估其按公平值透過損益列賬之金融資產(持作買賣)以評估於近期出售該等資產之意向是否仍屬適當。倘本集團因不活躍市場及管理層於可預見未來出售該等資產之意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。將按公平值透過損益列賬之金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供銷售金融資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。此項評估並不影響於指定時採用公平值選擇指定為按公平值透過損益列賬之任何金融資產。

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公平值透過損益列賬之金融資產。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，並歸類為按公平值透過損益列賬之金融資產。

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。於最初計量後，有關資產其後乃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收購的任何折讓或溢價，並計入屬實際利率不可分割部份之費用及交易成本。實際利率攤銷計入收益表利息收入項下。減值虧損確認於收益表其他經營開支項下。

可供銷售金融投資

可供銷售金融投資是指上市及非上市股本及債務證券中之非衍生金融資產。分類為可供銷售股本投資指既未分類為持作買賣亦未指定按公平值透過損益列賬之投資。該類別中之債務證券指有意無限期持有之證券且該等證券可能出售以應付流動資金需求或應對市況變動。

在初始確認後，可供銷售金融投資其後按公平值計量，未變現盈利或虧損於可供銷售投資估值儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，此時累計盈利或虧損於收益表確認，或直至該投資釐定為減值，此時累計盈利或虧損於收益表確認并自可供銷售投資估值儲備中剔除。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收益表之「其他收入」項下確認。

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。

本集團評估其可供銷售金融資產，釐定是否於近期出售該等資產之能力及意向仍屬適當。倘本集團因不活躍市場及管理層於可預見未來之意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期之意向及能力，則該等金融資產獲准許重新分類為貸款及應收款項。倘實體有能力及意向將金融資產持有至到期日，則將金融資產方獲准許重新分類至持有至到期分類。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供銷售金融投資 (續)

對於重新分類被剔除可供銷售類別外之金融資產，有關該資產之任何之前的盈利或虧損已於權益確認且於投資之尚餘期限內採用實際利率在收益賬攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之間之任何差額亦於資產之尚餘年內採用實際利率攤銷。倘資產其後釐定為減值，則於股本列值之賬項被重新分類至收益表。

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；或
- 本集團已轉讓其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，在未有對第三方造成嚴重延緩之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任；而(a)本集團已轉讓該資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量之權利或已訂立一項「通過」安排，但並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報或並無轉讓該資產之控制權，該資產在本集團持續參與該資產之前提下予以確認入賬。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

就已轉讓資產以擔保形式作出之持續參與，乃按該資產之原賬面值及本集團可能須償付之代價金額上限 (以較低者為準) 計量。

金融資產減值

在各報告期末，本集團評估是否有一項金融資產或一組金融資產存在任何減值之客觀證據。倘且僅倘於初步確認該資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象 (一項已發生的「虧損事件」)，而該項 (或多項) 虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本入賬之金融資產

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，本集團首先對具個別重要性之金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在客觀減值證據，或對非具個別重要性之金融資產進行共同評估。倘本集團釐定經個別評估之金融資產（無論具有重要性與否）並無存在客觀減值證據，則會將該資產歸入一組具有類似信貸風險特性之金融資產內，然後共同評估減值。個別評估減值及為其確認或繼續確認減值虧損之資產，在共同評估減值時不會包括在內。

倘有客觀證據顯示已出現減值虧損，虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量之現值（不包括尚未產生之日後信貸損失）之間之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產原有實際利率（即初步確認時之實際利率）折現。倘貸款按浮動利率計息，則計算任何減值虧損之貼現率為現行實際利率。

資產賬面值可通過撥備賬調減，而虧損金額於收益表中確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。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撇銷。

倘其後估計減值虧損金額增加或減少，且此增加或減少因與確認減值後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會透過調整撥備賬予以增加或減少。倘日後撇減稍後回撥，則回撥計入收益表。

按成本入賬之資產

倘有客觀證據證明非上市股本工具出現減值虧損因未能可靠地計量（或屬衍生工具資產而繫於此非上市股本工具並須以其交收結算）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回撥。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供銷售金融投資

就可供銷售金融投資而言，本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

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收益表中確認之任何減值虧損之金額，自其他全面收入移除並在收益表中確認。

倘股本投資被列作可銷售類別，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘有減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量）將從其他全面收入中移除，並於收益表內確認。分類作可供銷售之股本工具之減值虧損不會透過收益表回撥，而其公平值於減值後之增加部份直接於其他全面收入中確認。

金融負債

最初確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債可適當地分類為按公平值透過損益列賬之金融負債、貸款及借貸、或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具（視情況而定）。本集團於最初確認時釐定其金融負債分類。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項、應付聯營公司款項及付息銀行借貸。

後續計量

金融負債之後續計量取決於其分類，如下：

按公平值透過損益列賬之金融負債

按公平值透過損益列賬之金融負債包括持作買賣之金融負債及於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

按公平值透過損益列賬之金融負債 (續)

倘金融負債乃為於近期內出售而購入，則分類為持作買賣之金融負債。該分類包括本集團訂立但在對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中並無指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟彼等被指定為有效對沖工具除外。持作買賣用途負債的收益或虧損於收益表內確認。於收益表內確認為公平值損益淨額並不包括該等金融負債應計之任何利息。

貸款及借貸

於初步確認後，付息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，倘折現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，損益以實際利率法按攤銷成本於收益表內確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折現或溢價，以及作為實際利率一部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表財務成本項下。

取消確認金融負債

當負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收益表中確認。

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。該等工具初步於訂立衍生合約之日按公平值入賬。於初步確認後，該等工具以公平值重新計量。

衍生工具之公平值變動所產生之任何盈虧乃直接計入收益表，惟現金流對沖之實際部份除外，其於其他全面收入確認。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉之買入價及淡倉之賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而言，使用合適之估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平之市場交易；參照大致相同之另一工具之目前市值；折算現金流量分析；及期權定價模式。

抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備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，一般於產生期間在收益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部份物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部份為個別具有特定使用年期及折舊之資產。

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	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至少會於財政年結日進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備及最初確認之任何重大部份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取消確認。於資產取消確認之年度於收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。

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報告期末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收益表。

投資物業報廢或出售產生之損益於其報廢或出售年度於收益表確認。

由投資物業轉往自置物業或發展中物業，作為物業日後會計之視同成本乃為更改用途之日之公平值。

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。

預售或擬出售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。

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。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

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收益表中。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收益表中扣除。

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。

撥備

倘因過往事件而產生之現時責任（法律或推定），且將來大有可能需要資源流出以應付有關債務時，則確認為撥備，惟有關債務所涉及數額必須能可靠地估計。

以股份為基礎之付款交易

本公司設有購股權計劃，以鼓勵及獎勵對本集團營運之成功作出貢獻之合資格參與者。本集團之僱員（包括董事）獲授以股份為基礎之付款交易形式發出之酬金，而僱員則提供服務作為獲授股本工具之代價（「股本結算交易」）。

股本結算交易之成本連同股本之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間內確認。由各報告期末直至歸屬日就股本結算交易確認之累計費用反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作最佳估計。期內於收益表扣除或計入收益表之項目指於期初及期終確認之累計費用變動。

未能最終歸屬之報酬不會確認為費用，除非股本結算交易須待達成市場或非歸屬條件後方可歸屬，在此情況下，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，均會被視作已歸屬處理，惟其他所有表現及／或服務條件必須已獲達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致以股份為基礎之付款交易之公平價值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款交易 (續)

當股本結算報酬被註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就報酬確認之任何費用。這包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何報酬。然而，倘已註銷報酬由任何新報酬所替代，並於授出當日獲指定為替代報酬，則該項註銷及新報酬會如前段所述被視為原有報酬之修訂般處理。所有股本結算交易報酬註銷均以同等方式處理。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為對股份之額外攤薄。

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收益表內扣除。

精算估值乃每年由專業合資格獨立精算師就該等僱員於報告期末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，並於報告期末按其公平值計值。

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財務狀況表內列賬，且其後僅於財務狀況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%時在收益表內確認。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收益表內確認。

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，乃於財務狀況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，該資產數額僅限於財務狀況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。期內於財務狀況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)乃於期內收益表中列賬。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利 (續)

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，並於其應付時自收益表內扣除。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。與在收益賬以外確認之項目有關之所得稅，乃於其他全面收入或直接於權益確認。

於目前及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收取或支付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項是根據資產及負債之稅基及其就財務呈報目的之賬面值之間於報告期末之所有暫時差額以負債法撥備。

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：

- 在交易時不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損之非業務合併交易中，商譽或初步確認資產或負債時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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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報告期末進行審閱，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。未確認之遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下於各報告期末再評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末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：

- 買賣證券，於交易日確認；
- 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；
- 股息收入，於確定股東收取款項之權利時確認；

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

- (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，於所有權之重大風險及回報轉撥予買方時；
- (g) 廣告代理費收入於完成服務時確認；及
- (h) 專櫃及寄售貨品收入於售出貨物時確認。

外幣

此等財務報表乃以港元（即本公司之功能及呈列貨幣）呈列。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表之項目乃以該功能貨幣列值。本集團實體錄得之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報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額會計入收益表。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。於報告期末，該等實體之資產及負債已按報告期末之匯率換算為本公司之呈列貨幣，彼等之收益表已按年內加權平均匯率換算為港元。產生之匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌儲備中累加。出售一項業務時，與該特別外國業務有關之部份其他全面收入於收益表確認。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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的高流動性投資，惟須無重大價值變動風險影響並於購入後短時間（一般為三個月）內到期，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。

就財務狀況表而言，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

二零一一年二月二十八日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層於報告期末作出影響收益、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。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計數字外，均對財政報告內確認之金額有重大影響：

經營租約承擔 – 本集團為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團已根據對該等安排之條款及條件之評估，決定保留按經營租約出租之該等物業所有權之所有重大風險及回報。

資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事項是否不再存在時，須就有關資產減值事宜作出判斷，當中尤其包括評估：(1)是否出現可能影響資產值之事項，或影響資產值之事項是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額（根據持續使用資產而估計）支持；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測貼現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設（包括現金流量預測之貼現率或增長率假設）可對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

估計之不確定性

下文討論於報告期末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。

其投資物業公平值之估計

如附註14所述，本集團之投資物業於報告期末由獨立專業估值師按公開市場及現況基準重估。該估值基於若干假設，該等假設屬不明朗因素並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現有價格資料，並使用主要基於各報告期末存在之市況作出之假設。

金融工具減值虧損之估計

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、末期增長率、資本化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。有關金融工具之其他詳情載於財務報表附註18。

4. 分類資料

本集團以兩種分類方式呈報分類資料：(i)經營分類；及(ii)地區資料。

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。集團內各經營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。各經營分類摘要如下：

- (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) 物業租賃及發展分類包括持有物業用以投資及賺取租金收入以及開發及銷售物業；
- (c) 證券買賣分類包括買賣香港及海外證券；及
- (d) 其他分類包括傢俬設計及製造、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資料，收入乃按該營運所屬地列入各地區。

管理層獨立監察本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／(虧損)(其為經調整除稅前溢利／(虧損)之計量)予以評估。經調整除稅前溢利／(虧損)乃貫徹以本集團除稅前溢利／(虧損)計量，惟該計量並不包含利息收入、股息收入及未分配收入、財務成本及應佔溢利減聯營公司虧損。

分類資產並不包括已抵押銀行結餘、已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，乃由於該等資產按組別基準管理。

分類負債並不包括計息借貸及透支，乃由於該等負債按組別基準管理。

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

二零一一年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 經營分類

下表為截至二零一一年及二零一零年二月二十八日止年度本集團經營分類之收益、溢利及若干資產、負債及開支之資料。

	百貨業務		物業租賃及發展		證券買賣		其他		撇銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	418,942	328,343	9,505	9,475	4,099	24,191	25,864	19,001	-	-	458,410	381,010
內部分類銷售	-	-	25,261	24,973	-	-	9,162	8,089	(34,423)	(33,062)	-	-
其他收益	170	417	8,225	2,992	1	7	258	166	-	-	8,654	3,582
總收益	419,112	328,760	42,991	37,440	4,100	24,198	35,284	27,256	(34,423)	(33,062)	467,064	384,592
分類業績	32,774	(2,297)	(1,466)	(3,161)	5,009	59,845	(22,219)	(18,392)	-	-	14,098	35,995
利息收入、股息收入及 未分配之收益											14,120	11,003
財務成本											(1,709)	(2,534)
應佔聯營公司溢利減虧損											(15,843)	(10,840)
除稅前溢利											10,666	33,624
所得稅開支											(444)	(421)
本年度溢利											10,222	33,203
分類資產	119,844	99,463	338,253	303,869	312,355	267,223	45,313	58,904	(34,423)	(33,527)	781,342	695,932
未分配之資產											98,482	74,803
聯營公司權益	-	-	12,305	21,790	-	-	8,366	27,343	-	-	20,671	49,133
總資產											900,495	819,868
分類負債	178,058	147,600	40,330	22,780	943	1,127	9,410	9,787	(34,423)	(33,527)	194,318	147,767
未分配之負債											40,558	24,128
總負債											234,876	171,895

4. 分類資料 (續)

(a) 經營分類 (續)

	百貨業務		物業租賃及發展		證券買賣		其他		撇銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他分類資料：												
折舊	5,765	4,778	2,866	4,047	107	107	598	516	-	-	9,336	9,448
預付土地費用攤銷	-	-	27	54	-	-	-	-	-	-	27	54
資本開支	16,986	1,081	531	102	-	-	496	1,395	-	-	18,013	2,578
出售／撇銷物業、 廠房及設備項目之 虧損／(收益)	28	-	2	65	-	-	(31)	-	-	-	(1)	65
出售投資物業之收益	-	-	-	(1,489)	-	-	-	-	-	-	-	(1,489)
存貨減值回撥	(3,291)	(607)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,291)	(607)
於聯營公司權益減值	-	-	805	-	-	-	-	-	-	-	805	-
中國大陸投資物業 公平值收益	-	-	(8,145)	(1,534)	-	-	-	-	-	-	(8,145)	(1,534)
金融工具減值	-	-	-	-	-	-	15,000	6,800	-	-	15,000	6,800
發展中物業減值回撥	-	-	-	(1,106)	-	-	-	-	-	-	-	(1,106)

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(b) 地區資料

下表為本集團地區資料收益及若干非流動資產之資料。

	香港		中國大陸		英國		其他		撇銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	432,478	354,169	22,525	16,348	261	331	3,146	10,162	-	-	458,410	381,010
非流動資產	66,242	54,507	133,384	121,477	-	-	-	-	-	-	199,626	175,984

上述非流動資產之資料乃基於資產之位置，其中包括物業、廠房及設備，投資物業，預付土地費用及租務按金。

(c) 有關主要客戶之資料

截至二零一一年及二零一零年二月二十八日止年度，由於本集團並無客戶單獨佔其總收益之10%以上，故並無根據香港財務報告準則第8號呈列主要客戶之資料。

5. 收益、其他收入及收益淨額

收益亦為本集團營業額，包括年內出售貨品之發票值減折扣及退貨、專櫃銷售及寄售之淨收益、買賣證券已變現之淨溢利或虧損、租金收入減支出費用、廣告及旅遊代理費收入以及傢俬設計及製造收入，現分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售貨品－自有貨品	259,221	194,628
專櫃銷售及寄售之淨收益	159,721	133,715
物業租金減支出費用	9,505	9,475
證券及期貨合約買賣之已變現之收益淨額	4,099	24,191
傢俬設計及製造收入	22,729	16,916
廣告及旅遊代理費收入	3,135	2,085
	458,410	381,010

其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入	6,053	4,989
來自上市投資項目之股息	7,361	3,376
來自非上市可供出售投資之股息	–	3,697
出售投資物業之收益	–	1,489
中國大陸投資物業公平值收益	8,145	1,534
附屬公司撤銷註冊／解散之收益／(虧損)淨額	949	(11)
外匯虧損淨額	(243)	(1,048)
其他	509	559
	22,774	14,585

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊	9,336	9,448
預付土地費用攤銷	27	54
核數師酬金	2,824	2,575
僱員福利支出(不包括董事酬金)(附註30)：		
工資及薪金	67,093	55,707
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用2,151,000港元 (二零一零年：2,158,000港元)	4,098	2,944
	71,191	58,651
發展中物業減值回撥*	–	(1,106)
存貨減值回撥**	(3,291)	(607)
金融工具減值*	15,000	6,800
於聯營公司權益減值*	805	–
證券及期貨合約買賣之已變現收益淨額(附註5)	(4,099)	(24,191)
房地產經營租約之租金：		
最低租金付款	118,636	113,338
或然租金	3,318	550
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)*	(1)	65
外匯虧損淨額***	243	1,048
物業租金減支出費用(附註5)	(9,505)	(9,475)
利息收入***	(6,053)	(4,989)
來自上市投資項目之股息***	(7,361)	(3,376)
來自非上市可供出售投資之股息***	–	(3,697)
出售投資物業之收益***	–	(1,489)
中國大陸投資物業公平值收益***	(8,145)	(1,534)
附屬公司撤銷註冊／解散之虧損／(收益)淨額***	(949)	11

於本年度，概無來自一間非上市聯營公司之股息收入(二零一零年：3,000,000港元)於綜合時撇銷。

* 該等金額已計入綜合收益表之「其他經營支出淨額」內。

** 該金額已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

*** 該等金額已計入綜合收益表之「其他收入及收益淨額」內。

7. 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二零一一年二月二十八日採用預測單位信貸精算估值法進行。

(a) 財務狀況表中確認之金額如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
定額福利承擔之現值	7(c)	(49,957)	(46,166)	(49,957)	(46,166)
退休金計劃資產之公平值	7(d)	53,703	49,714	53,783	49,794
		3,746	3,548	3,826	3,628
未確認精算虧損／(收益)淨額		(183)	56	(183)	56
於二月二十八日經確認淨資產		3,563	3,604	3,643	3,684

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

7. 退休金計劃資產 (續)

- (b) 年內，本集團已於綜合收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精算回報如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現有服務成本	3,608	4,358	3,608	4,358
定額福利承擔之利息成本	1,322	1,047	1,322	1,047
退休金計劃資產之預計回報 於收益表中確認之	(2,518)	(2,112)	(2,518)	(2,112)
累計精算虧損淨額	-	522	-	522
退休金計劃費用淨額	2,412	3,815	2,412	3,815
退休金計劃資產之精算收益	2,609	5,166	2,609	5,166

上述本集團之退休金計劃成本淨額已包括在綜合收益表之「一般及行政支出」內。

- (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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	46,166	52,991	46,166	52,991
利息成本	1,322	1,047	1,322	1,047
現有服務成本	3,608	4,358	3,608	4,358
已付福利	(991)	(4,039)	(991)	(4,039)
精算收益	(148)	(8,191)	(148)	(8,191)
年末	49,957	46,166	49,957	46,166

7. 退休金計劃資產 (續)

(d) 本集團及本公司退休金計劃資產之公平值變動如下：

附註	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	49,714	46,223	49,794	46,303
計劃資產之預期回報	2,518	2,112	2,518	2,112
供款	2,371	2,364	2,371	2,364
已付福利	(991)	(4,039)	(991)	(4,039)
計劃資產之精算收益	91	3,054	91	3,054
年末	53,703	49,714	53,783	49,794

(e) 本集團及本公司預計於截至二零一二年二月二十八日止年度將向退休金計劃資產支付1,960,000港元供款。

(f) 計劃資產包括以下項目：

	二零一一年	二零一零年
股本權益	20%	19%
債券	77%	80%
現金	3%	1%
總額	100%	100%

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

7. 退休金計劃資產 (續)

(g) 釐定本集團及本公司於報告期末之退休金計劃資產淨值之主要精算假設如下：

	二零一一年 %	二零一零年 %
貼現率	3.00	2.90
退休金計劃資產預期回報率	4.75	5.00
未來薪金增長率	4.00	2.50-4.00

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
定額福利承擔之現值	(49,957)	(46,166)	(52,991)	(49,120)	(40,239)
計劃資產之公平值	53,703	49,714	46,223	47,773	41,284
計劃盈餘／(虧絀)	3,746	3,548	(6,768)	(1,347)	1,045
計劃資產產生之經驗收益／(虧損)	91	3,054	(5,365)	2,783	320
就計劃負債作出之經驗調整	1,017	2,908	794	(4,674)	599

7. 退休金計劃資產 (續)

(h) (續)

本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
定額福利承擔之現值	(49,957)	(46,166)	(52,991)	(49,102)	(40,239)
計劃資產之公平值	53,783	49,794	46,303	47,826	41,284
計劃盈餘／(虧絀)	3,826	3,628	(6,688)	(1,276)	1,045
計劃資產產生之經驗收益／(虧損)	91	3,054	(5,366)	2,783	320
就計劃負債作出之經驗調整	1,017	2,908	794	(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(「聯交所」)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Wing Lui女士(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%。

(j) 於二零一一年二月二十八日，本集團及本公司應收計劃款項為570,000港元(二零一零年：1,907,000港元)，計入財務狀況表「預付款項、按金及其他應收賬款」內。該結存為無抵押、無利息且並無固定還款期限。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

8. 財務成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	1,560	2,414
其他	149	120
	1,709	2,534

9. 所得稅

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（二零一零年：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法定稅率計算。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團：		
即期－香港	—	—
即期－其他地區		
本年度開支	444	421
本年度稅項總開支	444	421

9. 所得稅 (續)

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地方之法定稅率計算之除稅前溢利／(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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	10,666	33,624
按法定稅率計算之稅項	1,900	4,345
聯營公司應佔之溢利減虧損	2,520	1,702
毋須課稅收入	(7,573)	(10,919)
不可扣稅開支	3,950	3,885
未確認之遞延稅項	(671)	(200)
未確認之稅項虧損	5,307	5,196
動用以往期間之稅項虧損	(4,989)	(3,588)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	444	421

本集團於香港產生之稅項虧損約為900,933,000港元(二零一零年：927,207,000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(二零一零年：無)。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

10. 本公司股權持有人應佔溢利

截至二零一一年二月二十八日止年度，本公司股權持有人應佔綜合溢利，包括於本公司財務報表內（附註29(b)）處理之虧損27,438,000港元（二零一零年：54,722,000港元）。

11. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內已付股息		
截至二零一零年二月二十八日止財政年度之末期股息： 每股普通股0.8港仙（二零一零年：無）	4,594	—

董事會並不建議派付截至二零一一年二月二十八日止年度之股息（二零一零年：0.8港仙）。

12. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司股權持有人應佔純利10,477,000港元（二零一零年：33,166,000港元）及本年度已發行普通股486,233,000股（二零一零年：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）。

由於本年及過往年度均沒有出現可能有潛在攤薄影響之普通股，故此該等年度均無對每股基本盈利作出任何調整。

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 物業裝修 千港元	總額 千港元
二零一一年二月二十八日				
成本：				
於二零一零年三月一日	83,040	39,259	73,368	195,667
添置	-	4,198	13,815	18,013
轉撥自歸入待銷之出售組別 (附註14)	1,182	-	-	1,182
出售／撤銷	-	(630)	(147)	(777)
匯兌調整	1,384	160	27	1,571
於二零一一年二月二十八日	85,606	42,987	87,063	215,656
累計折舊及減值：				
於二零一零年三月一日	30,968	34,601	63,386	128,955
本年度撥備折舊	2,381	1,857	5,098	9,336
出售／撤銷	-	(581)	(85)	(666)
匯兌調整	725	119	8	852
於二零一一年二月二十八日	34,074	35,996	68,407	138,477
賬面淨值：				
於二零一一年二月二十八日	51,532	6,991	18,656	77,179

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

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 物業裝修 千港元	總額 千港元
二零一零年二月二十八日				
成本：				
於二零零九年三月一日	50,770	36,145	72,312	159,227
添置	-	1,328	1,250	2,578
轉撥自歸入待銷之出售組別 (附註33)	32,183	1,785	-	33,968
出售／撤銷	-	-	(201)	(201)
匯兌調整	87	1	7	95
於二零一零年二月二十八日	83,040	39,259	73,368	195,667
累計折舊及減值：				
於二零零九年三月一日	14,212	31,152	59,517	104,881
本年度撥備折舊	3,605	1,842	4,001	9,448
轉撥自歸入待銷之出售組別 (附註33)	13,099	1,607	-	14,706
出售／撤銷	-	-	(136)	(136)
匯兌調整	52	-	4	56
於二零一零年二月二十八日	30,968	34,601	63,386	128,955
賬面淨值：				
於二零一零年二月二十八日	52,072	4,658	9,982	66,712

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 物業裝修 千港元	總額 千港元
二零一一年二月二十八日			
成本：			
於二零一零年三月一日	32,630	56,291	88,921
添置	4,003	13,007	17,010
出售／撤銷	(376)	(147)	(523)
二零一一年二月二十八日	36,257	69,151	105,408
累計折舊：			
於二零一零年三月一日	29,508	47,421	76,929
本年度撥備	1,287	4,537	5,824
出售／撤銷	(376)	(85)	(461)
二零一一年二月二十八日	30,419	51,873	82,292
賬面淨值：			
二零一一年二月二十八日	5,838	17,278	23,116
二零一零年二月二十八日			
成本：			
於二零零九年三月一日	32,142	55,698	87,840
添置	488	593	1,081
二零一零年二月二十八日	32,630	56,291	88,921
累計折舊：			
於二零零九年三月一日	28,213	43,884	72,097
本年度撥備	1,295	3,537	4,832
二零一零年二月二十八日	29,508	47,421	76,929
賬面淨值：			
二零一零年二月二十八日	3,122	8,870	11,992

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團之樓宇位於香港及中國大陸並以中期租約持有。

於二零一一年二月二十八日，本集團於香港租賃之若干樓宇賬面總值為34,526,000港元(二零一零年：35,541,000港元)已抵押予銀行，作為其給予本集團銀行貸款之擔保(附註24)。

14. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賬面值：		
年初	102,535	2,138
出售	—	(956)
轉撥自歸入待銷之出售組別(附註33)	—	128,900
轉撥至發展中物業	—	(29,398)
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	(1,182)	—
公平值收益(附註6)	8,145	1,534
匯兌調整	4,465	317
年末	113,963	102,535

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合資格估值師行嘉漫(香港)有限公司於二零一一年二月二十八日按公開市值及現有用途基準重估為人民幣95,928,000元，其與113,963,000港元相若。

該等投資物業按經營租約出租予第三方，其詳情摘要載於財務報表附註34(a)。

15. 預付土地費用

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賬面值：		
年初	749	–
轉撥自歸入待銷之出售組別 (附註33)	–	797
年內攤銷	(27)	(54)
匯兌調整	37	6
年末	759	749
計入預付款項、按金及其他應收賬款之即期部份	(28)	(27)
非即期部份	731	722

本集團上述租賃土地位於中國大陸並以中期租約持有。

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本計	10,594	10,594
附屬公司結欠	1,555,509	1,521,216
附屬公司結存	(166,431)	(157,945)
	1,399,672	1,373,865
減值撥備#	(868,426)	(810,970)
	531,246	562,895

於二零一一年二月二十八日，投資及總賬面值達1,346,106,000港元（二零一零年：1,274,500,000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868,426,000港元（二零一零年：810,970,000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

二零一一年二月二十八日

16. 於附屬公司權益 (續)

附屬公司結存是無抵押及並不會於報告期末後12個月內償還，部份結存需付年利率4.3%之利息(二零一零年：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／ 繳足股本之面值	持有股份種類	本公司應佔權益百分比		主要業務
				直接	間接	
Citihood Developments Limited	英屬處女群島	30,000美元	記名股份	100	-	投資控股
大連先施大廈有限公司^	中國／中國大陸	人民幣 72,000,000元	不適用	-	100	物業發展
Finsbay Investment Limited	英屬處女群島	10,000美元	記名股份	-	51	投資控股
Jubilee Street Limited	英國	967英鎊 33英鎊	普通A股 普通B股	- -	100 -	物業投資
Ottoway Limited	英屬處女群島	1美元	記名股份	100	-	投資控股
緯景有限公司	香港	2港元	普通股	-	100	持有物業
Silverroute 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

16. 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比		主要業務
				直接	間接	
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
邦輝有限公司	香港	10,000港元	普通股	-	100	傢俬設計及製造
寰宇通旅遊(中國) 有限公司	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／中國大陸	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
上海盈施傢俱有限公司*	中國／中國大陸	人民幣500,000元	不適用	-	100	項目設計
東莞市卓譽傢俱有限公司*	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	不適用	-	100	傢俬製造

^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

* 根據中國法律註冊為內資合營企業。

董事認為上表列出本公司之附屬公司對本年度業績具有重大影響或構成本集團淨資產之重要部份。董事認為，盡列其他附屬公司詳情會造成資料過份冗長。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 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）	70,189	82,202	-	-
	70,189	82,202	16,611	16,611
聯營公司結欠	9,142	21,676	199	184
聯營公司結存	(49,717)	(46,607)	(840)	(838)
	29,614	57,271	15,970	15,957
減值撥備#	(8,943)	(8,138)	-	-
	20,671	49,133	15,970	15,957

於二零一一年二月二十八日，總賬面值達8,943,000港元（二零一零年：21,492,000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8,943,000港元（二零一零年：8,138,000港元），乃因相關聯營公司數年蒙受虧損。

聯營公司結存是無抵押、無利息及並不會於報告期末後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務狀況（摘錄自彼等之管理賬目）概列於下表：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	442,397	576,476
總負債	97,300	133,973
收益	40,044	8,085
除稅前虧損	(23,643)	(8,891)

17. 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 擁有權益百分比	主要業務
先施人壽保險有限公司 (「人壽」)	公司	香港	每股面值 10港元 之普通股	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 之普通股	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 之普通股	37.15	投資控股
140 Park Lane Limited	公司	英國	每股面值 0.1英鎊之 普通股	30.00	物業投資
Lancaster Partnership Limited	公司	英國	每股面值 0.01英鎊之 普通股	50.00	物業投資

於二零一一年二月二十八日，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

二零一一年二月二十八日

18. 金融工具

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可供出售投資					
非上市投資 – 按成本：					
香港		473	473	473	473
中國／中國大陸	(a)	22,925	8,921	–	–
台灣	(b)	23,108	23,108	23,108	23,108
美國	(c)	17,176	17,176	–	–
		63,682	49,678	23,581	23,581
按公平值透過損益列賬：					
可換股承兌票據 – 按成本	(d)	17,550	21,450	–	–
		81,232	71,128	23,581	23,581
減：減值撥備		(36,211)	(21,211)	(14,411)	(14,411)
		45,021	49,917	9,170	9,170
分類列作流動資產之部份	(d)	(12,926)	(3,900)	–	–
分類列作非流動資產之部份		32,095	46,017	9,170	9,170

- (a) 於二零一一年二月二十八日，本集團之非上市投資乃持有Oriental Finance Limited（一家私營有限公司，其主要業務位於中國大陸）已發行股本之2.76%（二零一零年：2.65%）權益。於截至二零一一年二月二十八日止年度，本集團進一步收購Oriental Finance Limited 49,000股股份，總代價為14,004,000港元。
- (b) 於二零一一年二月二十八日，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18.4%（二零一零年：18.4%）權益，同時，經本公司董事考慮後，須將14,411,000港元（二零一零年：14,411,000港元）用作減值撥備。

18. 金融工具 (續)

- (c) 於二零一一年二月二十八日，本集團於美國之非上市投資乃持有美國一間私人有限公司TR-BIZ股權之10% (二零一零年：10%)，由於非上市投資之賬面值超過其可收回金額，故本公司董事認為須將17,176,000港元 (二零一零年：6,800,000港元) 用作減值撥備。
- (d) 於截至二零零九年二月二十八日止年度，本集團收購美國一間私人有限公司TR-BIZ之不可轉讓可換股承兌票據 (「第一批承兌票據」)。第一批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。其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。到期日為二零一一年七月二十四日，因此於二零一一年二月二十八日歸類為流動資產。

於截至二零一零年二月二十八日止年度，本集團收購TR-BIZ之額外不可轉讓可換股承兌票據 (「第二批承兌票據」)。第二批承兌票據之本金額為500,000美元，按固定年利率18%計息，須於二零一零年二月十五日或之前償還。固定年利率於二零一零年二月十五日後調整至24%。其包括可於二零一零年三月一日或之前轉換為股東權益之一項期權。該項期權已於截至二零一一年二月二十八日止年度失效。

由於第一批承兌票據包含嵌入式衍生工具，故於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融資產。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，故第一批承兌票據按成本列賬。於二零一一年二月二十八日，作出本公司董事認為必要之減值撥備4,624,000港元 (二零一零年：無) 後，第一批承兌票據之賬面值為12,926,000港元 (二零一零年：17,550,000港元)。

由於第二批承兌票據包含嵌入式衍生工具，故於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融資產。於二零一一年二月二十八日，期權屆滿及賬面值為3,900,000港元 (二零一零年：3,900,000港元) 的第二批承兌票據由按公平值透過損益列賬之金融資產重新歸類至貸款及應收款項並作為流動資產計入「預付款項、按金及其他應收賬款」。

19. 發展中物業

發展中物業位於中國大陸之大連並按中期租約持有。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

20. 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與大量分散之客戶有關，故並無重大之信貸集中風險。應收貿易賬款不附利息。

於報告期末，應收賬款按付款到期日劃分之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期三個月內	2,293	2,186
逾期三個月內	-	77
逾期超過三個月	24	358
應收賬款總額	2,317	2,621
減值	-	-
合共	2,317	2,621

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。

21. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市投資 – 按公平值：		
香港	84,047	78,367
其他地區	73,822	69,454
	157,869	147,821
其他投資 – 按公平值：	102,776	102,880
	260,645	250,701

以上投資於二零一一年二月二十八日歸類為持作買賣投資。

於報告期末，總市值約199,655,000港元（二零一零年：197,101,000港元）之持作買賣投資被抵押予銀行以取得授予本集團之銀行融資（附註24）。

22. 衍生金融工具

以下為二零一一年二月二十八日衍生工具資產之公平值摘要：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持作買賣衍生工具 – 按市值：		
股本權益合約	24,604	5,081

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

23. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
庫存現金及銀行存款	68,756	50,267	25,142	4,964
原定到期日少於三個月之定期存款	3,598	4,589	-	-
	72,354	54,856	25,142	4,964

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結存為24,169,000港元（二零一零年：23,094,000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。

24. 附息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押銀行貸款	29,767	6,729	21,682	–
有抵押銀行透支	10,791	17,399	–	9,401
	40,558	24,128	21,682	9,401
按到期日分析：				
一年內或按要求	23,694	24,128	4,818	9,401
兩年內	4,818	–	4,818	–
第三至五年（包括首尾兩年）	12,046	–	12,046	–
	40,558	24,128	21,682	9,401
減：於一年內或按要求償還及 分類為即期部份之款項	(23,694)	(24,128)	(4,818)	(9,401)
分類為非即期部份之款項	16,864	–	16,864	–

銀行貸款及透支須於一年內償還及按浮動年利率1.0%至5.0%計息。附息貸款及透支主要以美元及港元結算。

本集團及本公司之銀行貸款及信貸以下列各項作抵押：

- 本集團達9,073,000港元（二零一零年：2,892,000港元）之若干現金及銀行結存及達17,055,000港元（二零一零年：17,055,000港元）之定期存款抵押。
- 本公司達17,055,000港元（二零一零年：17,055,000港元）之定期存款抵押。
- 本集團市值合共約199,655,000港元（二零一零年：197,101,000港元）之若干有價證券抵押（附註21）。
- 本集團於報告期末賬面值合共約34,526,000港元（二零一零年：35,541,000港元）之若干樓宇按揭（附註13）。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

25. 應付賬款

於報告期末，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期至三個月	110,836	88,344	109,483	87,582
四至六個月	3,528	2,452	2,173	1,019
七至十二個月	1,262	760	1,200	–
超過一年	966	736	900	53
	116,592	92,292	113,756	88,654

26. 股本

	二零一一年 千港元	二零一零年 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

27. 股份溢價

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初及年末	26	26

28. 購股權計劃

於二零零零年八月一日，本公司採納一項購股權計劃（「舊購股權計劃」），以獎勵及回報對本集團作出貢獻之合資格參與者。舊購股權計劃之合資格參與者包括本集團任何全職僱員及董事（不包括任何非執行董事）。舊購股權計劃已於二零一零年七月三十一日屆滿且截至二零一一年二月二十八日並無尚未行使之購股權。

於二零一零年十二月六日，本公司採納一項新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃概要如下：

1. 目的

新計劃旨在激勵及／或回報相關參與者對本集團作出之貢獻及／或使本集團可藉以聘請及挽留高素質僱員及吸納對本集團或任何本集團擁有股權之實體（「投資實體」）有寶貴價值之人力資源。

2. 參與者

屬於下列任何類人士之任何人士：

- (a) 本公司、其附屬公司或任何投資實體之任何僱員（不論是全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事）（「合資格僱員」）；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨物或服務供應商；
- (d) 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- (e) 為本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；及
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人。

28. 購股權計劃 (續)

3. 可供發行股份總數

- (a) 根據新計劃及本公司之其他購股權計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准新計劃日期已發行股份總數之10%。在計算10%上限時，根據新計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款失效之購股權不得計算在內。
- (b) 本公司可尋求股東於股東大會上根據新計劃更新10%上限，惟根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃按「經更新」上限授出之所有購股權於行使時可予發行之股份總數不得超過於批准「經更新」上限當日之已發行股份總數之10%。在計算「經更新」上限時，根據新計劃或本公司任何其他購股權計劃先前授出之購股權（包括根據新計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款尚未行使、註銷、失效或已行使之購股權）不得計算在內。
- (c) 根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之全部尚未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限不得超過不時已發行股份總數之30%。
- (d) 於二零一一年二月二十八日，本公司已發行股份總數為574,308,000股。

4. 各參與者享有之最高權利

於任何12個月期間因各合資格人士行使獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於任何12個月期間內（直至及包括進一步授出該等購股權當日）授予及將授予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時發行及將予發行之股份總數超過已發行股份總數之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准。

28. 購股權計劃 (續)

4. 各參與者可享有之最高權利 (續)

若直至向主要股東或本公司獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出任何購股權當日 (包括該日) 止 12 個月期間，向彼等授出有關購股權，會導致因行使已授出及將予授出之所有購股權 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權) 而已發行及將予發行之股份：

- (a) 佔已發行股份合共超過 0.1%；及
- (b) 根據股份於各授出日期之收市價計算之總值超過 5,000,000 港元，

進一步授出該等購股權必須獲股東於股東大會上批准。

5. 須認購股份之期限

董事會可全權決定並告知各承授人，除該期限不得超過發售日期起十年 (須受新計劃載列之提早終止之條文規限) 外，董事會可全權釐定於行使購股權隨附之認購權之前持有購股權之最短期限。

6. 釐定認購價之基準

任何特定購股權之認購價應為董事會作出要約時全權釐定之相關價格 (須載於含要約內容之函件內)，惟在任何情況下認購價不得低於下列最高者：(i) 於發售日聯交所每日報價表載列之本公司股份收市價；(ii) 於緊接發售日期前五個營業日聯交所每日報價表載列之本公司股份平均收市價；及 (iii) 本公司股份之面值。

7. 新計劃之餘下期限

新計劃將於二零二零年十二月五日屆滿。

截至批准該等財務報表日期，概無根據新計劃授出或同意將授出任何購股權。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

29. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度及過往年度之變動載列於綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	普通儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月一日	46,613	297,027	343,640
本年度虧損及本年度全面虧損總額	–	(54,722)	(54,722)
於二零一零年二月二十八日及二零一零年三月一日	46,613	242,305	288,918
本年度虧損及本年度全面虧損總額	–	(27,438)	(27,438)
已付二零一零年末期股息(附註11)	–	(4,594)	(4,594)
於二零一一年二月二十八日	46,613	210,273	256,886

30. 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			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	1,564	1,504	1,213	983	110	80	182	152	110	80	3,179	2,799
薪金、津貼及其他福利	9,567	8,832	10,053	8,868	50	50	50	50	50	50	19,770	17,850
退休金供款（包括用於定額 福利計劃之退休金 成本220,000港元 （二零一零年：206,000港元）	-	-	220	206	-	-	-	-	-	-	220	206
	11,131	10,336	11,486	10,057	160	130	232	202	160	130	23,169	20,855

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金（二零一零年：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。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

30. 董事酬金及薪酬最高之五位人士 (續)

薪酬最高之五位人士中兩位(二零一零年：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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及津貼	5,061	4,232
退休金供款	143	92
	5,204	4,324

	人數	
	二零一一年	二零一零年
零 – 1,000,000港元	–	1
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	–
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	2
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	–

31. 綜合現金流轉表附註

附屬公司撤銷註冊／解散

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
出售淨資產：			
其他應付賬款		(14)	–
非控股權益		(935)	–
外匯波動儲備變現		–	11
		(949)	11
撤銷註冊／解散收益／(虧損)	6	949	(11)
		–	–

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。

32. 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、21及24。

33. 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先施百貨（中國）有限公司（「先施中國」）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，先施中國同意出售及買方同意收購Lark Spur Worldwide Limited（「出售組別」）之全部已發行及繳足普通股股本，Lark Spur Worldwide Limited乃計劃成為本公司於中國成立之全資附屬公司大連先施大廈有限公司之投資控股公司，大連先施大廈有限公司主要業務為在中國大陸進行物業發展以作投資及租務。

於二零零九年二月二十八日，購股協議尚未完成，但出售出售組別仍在進行。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，出售組別之資產及負債分別呈列為流動資產及流動負債項下歸類為待銷之出售組別之資產及負債。

於截至二零一零年二月二十八日止年度，出售出售組別因期滿終止。故此，本集團不再於綜合財務狀況表中將出售組別之資產及負債分別呈列為流動資產及流動負債項下歸類為待銷之出售組別之資產及負債。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

34. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註14）並分租若干物業，租期介乎1.5至11.5年不等。

於報告期末，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總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	5,956	7,914	313	2,451
第二年至第五年（包括首尾兩年）	22,729	21,660	157	—
五年後	36,680	40,612	—	—
	65,365	70,186	470	2,451

本集團及本公司於本年度概無接獲任何或然租金（二零一零年：無）。

(b) 作為承租人

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8年不等。

於報告期末，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總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	104,775	91,619	82,586	72,269
第二年至第五年（包括首尾兩年）	161,731	75,027	77,768	73,026
五年後	33,263	—	13,059	—
	299,769	166,646	173,413	145,295

上列本集團及本公司若干不可撤銷經營租約須繳交或然租金，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7.5%至9.25%（二零一零年：9%至9.25%）計算。

35. 待結付承擔

在報告期末之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
不可撤銷信用狀	10,593	7,634	10,593	7,634

此外，於二零一一年二月二十八日，本集團就與發展物業相關之建築工程已訂約但尚未撥備承擔9,737,000港元（二零一零年：無）

36. 或然負債

於二零一零年二月二十八日，若干聯營公司就其聯營公司所用銀行信貸提供擔保，本集團分佔所提供擔保約39,058,000港元。

37. 關連人士交易

(a) 除於財務報表其他部份詳述之交易外，本集團亦於年內與關連人士進行下列交易：

- (i) 於截至二零一零年二月二十八日止年度，本集團支付保險費約217,000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。
- (ii) 支付租賃開支476,000港元（二零一零年：460,000港元）予一家聯營公司。租賃開支乃經本集團與聯營公司雙方議定。

(b) 本集團主要管理人員酬金：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	28,844	24,881
退休福利，包括有關界定福利計劃之養老金351,000港元 （二零一零年：286,000港元）	363	298
支付主要管理人員酬金總額	29,207	25,179

董事酬金之其他詳情載列於本財務報表附註30。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

38. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一一年

金融資產

	按公平值透過損益列賬之金融資產		本集團		總計 千港元
	於初步 確認後指定 千港元	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 金融工具	-	-	9,142	-	9,142
應收賬款	12,926	-	-	32,095	45,021
計入預付款項、按金及其他 應收賬款之金融資產	-	-	2,317	-	2,317
按公平值透過損益列賬之金融資產	-	-	31,424	-	31,424
衍生金融工具	-	260,645	-	-	260,645
已抵押銀行結存	-	24,604	-	-	24,604
已抵押銀行定期存款	-	-	9,073	-	9,073
現金及銀行結存	-	-	17,055	-	17,055
	-	-	72,354	-	72,354
	12,926	285,249	141,365	32,095	471,635

二零一一年

金融負債

	本集團
	按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
聯營公司結存	49,717
應付賬款	116,592
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	47,629
付息銀行借貸	40,558
	254,496

38. 金融工具分類 (續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一零年

金融資產

	本集團				總計 千港元
	按公平值透過損益列賬之金融資產		貸款及 應收款項	可供銷售之 金融資產	
	於初步 確認後指定 千港元	持作買賣 千港元	千港元	千港元	
聯營公司結欠	-	-	21,676	-	21,676
金融工具	21,450	-	-	28,467	49,917
應收賬款	-	-	2,621	-	2,621
計入預付款項、按金及其他					
應收賬款之金融資產	-	-	30,140	-	30,140
按公平值透過損益列賬之金融資產	-	250,701	-	-	250,701
衍生金融工具	-	5,081	-	-	5,081
已抵押銀行結存	-	-	2,892	-	2,892
已抵押銀行定期存款	-	-	17,055	-	17,055
現金及銀行結存	-	-	54,856	-	54,856
	21,450	255,782	129,240	28,467	434,939

二零一零年

金融負債

	本集團
	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元
聯營公司結存	46,607
應付賬款	92,292
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	31,886
付息銀行借貸	24,128
	194,913

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

38. 金融工具分類 (續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

本公司

金融資產

	二零一一年			二零一零年		
	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	697,303	-	697,303	720,180	-	720,180
聯營公司結欠	199	-	199	184	-	184
金融工具	-	9,170	9,170	-	9,170	9,170
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	9,666	-	9,666	12,540	-	12,540
已抵押銀行存款	17,055	-	17,055	17,055	-	17,055
現金及銀行結存	25,142	-	25,142	4,964	-	4,964
	749,365	9,170	758,535	754,923	9,170	764,093

金融負債

	二零一一年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一零年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
附屬公司結存	166,431	157,945
聯營公司結存	840	838
應付賬款	113,756	88,654
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	19,095	2,655
付息銀行借貸	21,682	9,401
	321,804	259,493

39. 公平值及公平值等級架構

本集團使用以下等級架構釐定及披露金融工具之公平值：

第一層：按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計算之公平值

第二層：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之所有輸入值直接或間接為可觀察數據，並對已入賬公平值具有重大影響

第三層：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之任何輸入值並非依據可觀察市場數據（不可觀察輸入值）得出，並對已入賬公平值具有重大影響

按公平值計算之資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一一年二月二十八日				
按公平值透過損益列賬之金融資產	260,645	–	–	260,645
衍生金融工具	24,604	–	–	24,604
	285,249	–	–	285,249
於二零一零年二月二十八日				
按公平值透過損益列賬之金融資產	250,701	–	–	250,701
衍生金融工具	5,081	–	–	5,081
	255,782	–	–	255,782

年內，無第一層及第二層之間之公平值計量轉換，且並無第三層之轉入或轉出（二零一零年：無）。

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

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)包括付息銀行借貸、已抵押定期存款、已抵押銀行結存、短期存款以及現金及銀行結存。該等金融工具主要目的是為本集團之業務籌集資金。本集團擁有各種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，包括股權合約及遠期貨幣合約。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

本集團所承擔之市場利率變動風險主要關乎本集團之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／引致收入及開支在收益表計入／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。

於報告期末，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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息開支增加／減少	406	241

本公司	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息開支增加／減少	217	94

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險

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下一季度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，本集團年內溢利（有關金融資產及衍生金融工具於報告期末之賬面值）於報告期末對歐元及人民幣之匯率出現合理可能波動之敏感度。

本集團	匯率上升／	年內溢利增加／
	(下降)	(減少)
	%	千港元
二零一一年		
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之投資：		
歐元	5 (5)	280 (280)
人民幣	5 (5)	339 (339)
二零一零年		
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之投資：		
歐元	5 (5)	142 (142)
人民幣	5 (5)	109 (109)

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

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之第三方進行交易。本集團持續監控應收款項結餘，故本集團之壞賬風險不大。

本集團包括短期銀行存款、現金及銀行結存、可供出售投資、應收聯營公司款項及其他應收款項在內之其他金融資產之信貸風險，乃因交易對手方違約而產生，此等工具之賬面值為其最高風險。

鑒於本集團僅與知名和信譽良好之第三方進行交易，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。

本集團之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。

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團於報告期末根據合約未折現付款之金融負債之到期情況如下：

二零一一年

	本集團		
	應要求即付或 於十二個月以內 千港元	一年以上 千港元	合計 千港元
聯營公司結存	-	49,717	49,717
應付賬款	116,592	-	116,592
按金及其他應付賬款	47,629	-	47,629
付息銀行借款	23,694	16,864	40,558
就聯營公司所用信貸向銀行作出擔保	-	-	-
	187,915	66,581	254,496

二零一零年

	本集團		
	應要求即付或 十二個月以內 千港元	一年以上 千港元	合計 千港元
聯營公司結存	-	46,607	46,607
應付賬款	92,292	-	92,292
按金及其他應付賬款	31,886	-	31,886
付息銀行借貸	24,128	-	24,128
就聯營公司所用信貸向銀行作出擔保	39,058	-	39,058
	187,364	46,607	233,971

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團於報告期末根據合約未折現付款之金融負債之到期情況如下：(續)

二零一一年

	本公司		合計 千港元
	應要求即付或 十二個月以內 千港元	一年以上 千港元	
附屬公司結存	–	166,431	166,431
聯營公司結存	–	840	840
應付賬款	113,756	–	113,756
按金及其他應付賬款	19,095	–	19,095
付息銀行借貸	4,818	16,864	21,682
	137,669	184,135	321,804

二零一零年

	本公司		合計 千港元
	應要求即付或 十二個月以內 千港元	一年以上 千港元	
附屬公司結存	–	157,945	157,945
聯營公司結存	–	838	838
應付賬款	88,654	–	88,654
按金及其他應付賬款	2,655	–	2,655
付息銀行借貸	9,401	–	9,401
	100,710	158,783	259,493

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

市場風險即持作買賣之投資公平值因股權指數水平及個別證券價值之變動而減少之風險。於二零一一年二月二十八日，本集團面對因被列為持作買賣（附註21）之個別投資所產生之市場風險。

下表顯示按報告期末之賬面值計算，金融資產及衍生金融工具之公平值每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）之敏感度。

本集團	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於下列地點之投資：		
香港	10,865	8,917
其他	17,660	16,661

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權持有人帶來最大回報。

本集團之資金架構包括現金及銀行結存，付息銀行借款及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、綜合時產生之儲備、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。

於報告期末負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
付息銀行借貸	40,558	24,128
本公司股權持有人應佔權益總額	682,612	663,123
負債比率	6%	4%

財務報表附註

二零一一年二月二十八日

41. 報告期後事項

於二零一一年四月十二日，遼寧省高級人民法院（「高級人民法院」）向本公司、先施百貨（中國）有限公司（「先施中國」）及大連先施大廈有限公司（均為本公司全資附屬公司）發出通知。前潛在買方及本集團獨立第三方大商嘉華集團有限公司（「大商」）聲稱，先施中國未能根據先施中國與大商於二零零九年四月十七日訂立之意向書（「意向書」）轉讓其於其全資附屬公司大連先施大廈有限公司中之全部權益及權利。大連先施大廈有限公司之主要資產為大連先施大廈。於二零零九年六月三十日，意向書已過期。

同日，高級人民法院授出一項指令，裁定在接獲進一步指令之前，大連先施大廈有限公司不得轉讓其物業（即大連先施大廈）之若干樓層，而大商亦不得轉讓其位於大連之酒店之若干樓層。

本集團正籌備於二零一一年五月向高級人民法院提交呈請。自該日後並無任何進一步進展。董事於諮詢中國法律顧問後認為，該案件不會對本集團之財務狀況產生重大影響。

42. 比較金額

若干比較金額已予修訂，以符合本年度之呈列。

43. 批准財務報表

財務報表已於二零一一年五月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

投資物業附表

二零一一年二月二十八日

地點	用途	年期
中國 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

發展中物業附表

二零一一年二月二十八日

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%	二零一一年底	100%	35,000	540,000

五年財務摘要

二零一一年二月二十八日

摘錄自經審核財務報表之本集團最近五個財政年度之綜合業績、資產、負債及非控股權益摘要載列如下。

	截至二月二十八／二十九日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業績					
收益	458,410	381,010	289,494	420,082	509,785
除稅前溢利／(虧損)	10,666	33,624	(278,943)	(23,923)	50,197
所得稅(開支)／抵免	(444)	(421)	(29)	1,956	(1,514)
年內溢利／(虧損)	10,222	33,203	(278,972)	(21,967)	48,683
以下應佔：					
本公司股權持有人	10,477	33,166	(276,186)	(21,809)	41,194
非控股權益	(255)	37	(2,786)	(158)	7,489
	10,222	33,203	(278,972)	(21,967)	48,683
	於二月二十八／二十九日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產、負債及非控股權益					
物業、廠房及設備	77,179	66,712	54,346	58,828	72,677
於聯營公司權益	20,671	49,133	64,779	119,166	141,464
其他資產	158,105	158,893	57,143	23,776	226,397
流動資產淨值	426,528	373,235	433,163	682,586	460,416
非流動負債	(16,864)	—	—	—	—
非控股權益	16,993	15,150	14,987	16,182	21,052
	682,612	663,123	624,418	900,538	922,006