

年報
2012-13

S 先施
SINCERE

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	7-8
副主席及行政總裁業務回顧	9-11
企業管治報告	12-21
董事會報告書	22-26
董事及高級行政人員履歷	27-28
獨立核數師報告	29-30
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	31
全面收益表	32
財務狀況表	33-34
權益變動表	35
現金流轉表	36-37
公司：	
財務狀況表	38
財務報表附註	39-110
五年財務摘要	111-112

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

蕭一峰律師行

主要往來銀行

花旗銀行
星辰銀行(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(副主席及行政總裁)
符耀昌(執行董事及首席財務官)
馬景榮
羅啟堅
陳文衛
Peter TAN

管理層

馬景煊
馬健啟
符耀昌
馬何漢瑩
曹添和

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二零一三年七月二十六日上午十時正假座香港西環皇后大道西508號盛貿飯店2樓芙蓉廳舉行股東週年大會，討論下列各事項：

1. 省覽及採納本公司截至二零一三年二月二十八日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及獨立核數師報告。
2. 宣派截至二零一三年二月二十八日止年度之末期股息。
3. 重選董事及授權本公司董事會釐定董事酬金。
4. 重新委任獨立核數師及授權本公司董事會釐定彼等之酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

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

股東週年大會通告

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

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

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

股東週年大會通告

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

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

承董事會命
公司秘書
張雪萍

香港，二零一三年六月二十日

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5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6項，現正根據香港公司條例第57B條及上市規則尋求股東授予一般授權以授權配發股份。本公司董事現時並無發行任何新股之計劃（根據本公司之購股權計劃而將予發行之股份除外）。
5. 有關上述議程第7項，正尋求批准增加董事可在其一般授權下發行數量為在有關期間購回之股份數量之股份。
6. 載有有關上文第3項及第5至7項之詳情之通函將會連同二零一二／一三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、馬景煊先生及符耀昌先生，及獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生、陳文衛先生及Peter Tan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二零一三年二月二十八日止年度之年報。

業績

於報告年度對本集團而言是既具挑戰且令人鼓舞的一年。儘管營商環境嚴峻，零售業務依然錄得盈利，出售中國業務亦取得良好回報。本集團營業額為498,000,000港元，較去年下跌5.4%，主要由於消費者需求疲弱以及新世紀廣場分店自二零一二年八月以來縮減規模所致。股東應佔溢利為75,000,000港元，而去年則為虧損。溢利主要來自出售大連先施大廈有限公司。

流動資金及財政資源

於二零一三年二月二十八日，本集團之現金及銀行結餘為265,000,000港元（二零一二年：96,000,000港元），其中40,000,000港元（二零一二年：43,000,000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0.2%至9.4%。計入本年度綜合收益表之利息開支為2,100,000港元（二零一二年：1,400,000港元）。本集團於二零一三年二月二十八日之付息銀行借貸金額為67,000,000港元（二零一二年：62,000,000港元），其中52,000,000港元（二零一二年：43,000,000港元）須於一年內償還，餘額則須於第二至第五年內償還。銀行借貸主要為港元，利率介乎年息率1.0%至5.8%不等。流動比率為3.6（二零一二年：3.1）。

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，本集團亦利用長期及短期借貸為其於年內之業務融資。所有借貸以證券投資、物業及銀行存款為抵押。

僱員及酬金政策

於二零一三年二月二十八日，本集團共有491名（二零一二年：597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股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

執行主席報告

股息

董事會議決建議向股東派付截至二零一三年二月二十八日止年度之末期股息每股1.5港仙（二零一二年：無）。待股東於二零一三年七月二十六日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年八月十六日派發予於二零一三年八月九日名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

由於經營成本飆升及九龍新世紀廣場分店縮減規模，百貨店業務之營業額及直接經營溢利均有所下跌。管理層已採取對策以紓緩壓力，包括在油塘大模型商場開設一家新店、推出主題之促銷活動（例如裝修及搬遷大減價），以及重新搭配商品組合，以爭取最高毛利率。

出售中國業務為本集團帶來溢利。於二零一二年九月十四日，本公司訂立買賣協議，以代價人民幣301,000,000元出售大連先施大廈有限公司之權益及債項，產生溢利總額61,000,000港元。該交易已完成，銷售所得款項已於二零一二年十二月全額收悉。為使股東回報達至最高，部分所得款項已被存放銀行用於基金投資，藉以生成投資回報，餘下所得款項將用於撥付將於二零一三年下半年開設之新店的營運資金。證券買賣方面，僅錄得微量增幅，因為證券投資上市時未變現之收益被一項非上市投資之減值撥備所抵銷。廣告業務亦由於數位大客戶削減其廣告預算而導致業績未如預期。傢俬業務於臨近年尾時正進行重組。旅遊特許業務則進行管理層重組，並正重整有關業務之未來發展方向。

前景

在未來一年，本集團將專注於核心零售業務及投資。由於中環旗艦店租期屆滿且業主擬進行長達一年半之大型翻新工程，該店將於二零一三年八月底前結業。此外，由於九龍新世紀廣場之業主擬將商場重新定位，故九龍新世紀廣場分店將繼續縮減規模。管理層積極覓得三個新百貨店地點，將於二零一三年下半年開業，其中兩家位於港島銅鑼灣及上環，另一家位於九龍旺角，該三家店均位於客流量稠密之地區。儘管於新地點的重大投資不能避免經濟及商業風險，惟管理層對長遠之良好回報仍抱樂觀態度。

證券買賣方面，美國經濟改善抵銷了歐元區之不穩定，亦促使管理層持保守態度。廣告業務將集中新形象推廣活動，以重新建立現代百貨店品牌，以配合開設之新店。傢俬業務及旅遊特許業務將全面檢討其未來定位。

總括而言，就著較佳之融資平台及穩健之擴張策略，本集團對未來一年仍保持審慎樂觀態度。

致謝

本人謹代表董事會，對各位股東、客戶、業務夥伴及供應商之持續支持及對本集團之信心致以由衷謝意。本人亦向在年內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

二零一三年五月二十七日

副主席及行政總裁業務回顧



百貨店業務

於回顧年度內，隨着食品及租金通脹，公司備受價格壓力，整體業務更趨審慎，此等因素使消費者開銷減少。加上新世紀廣場自二零一零年開始重新裝修，分店面積於二零一二年八月縮減60%，營業額錄得466,000,000港元，較去年減少5%。然而，全線商品組合已重新搭配，以提高毛利率的效益，且成效令人滿意，錄得逾兩個百分點的提升。基於上述因素，百貨店業務整體雖仍獲利但盈利有所下跌。

展銷業務於去年一直持續下滑。部分業主更改租賃條款，以更短租期及更小面積應對其他競爭對手增加的需求。此舉帶來兩方面的影響，一是場地供應緊張且昂貴，另一方面其它展銷場地均用同類型的寄銷供應商，以至貨品類同，此舉對消費者失去吸引力。管理層已採取措施通過積極物色新地點及不同產品，以儘量減輕有關影響。

中環店

營業額下跌2%，主要由於和暖的冬季使羽絨服的需求下降。然而，受益於歐式靴子及商品之持續良好表現，毛利率大幅改善四個百分點。

深水埗西九龍中心店

營業額增長4%，乃因去年有三個月因裝修工程導致店面僅能局部營運，而本年度則為全年營運。毛利率增長逾兩個百分點，主要歸功於更專注於高檔歐式鞋類及擴大大手提包分部，帶動毛利率上升。

副主席及行政總裁業務回顧

新世紀廣場店

廣場的持續裝修工程導致廣場人流量減少。首六個月的營業額仍可維持，但當該店面積縮減三分之二後，全年的整體營業額下跌21%。從正面來看，由於規模縮減後精心搭配商品，毛利上升三個百分點；佣金率較低的專櫃已撤走，以使縮減後的營運面積達致最高效益。同時，我們推出更多主題促銷活動，且銷售反應良好。

荃灣荃新天地店

營業額下跌2%，乃因國內遊客開銷減少及一家頗具規模的日本百貨連鎖店自二零一二年十月起於附近開業。管理層有策略地擴大享有競爭優勢的歐洲貨品部門，並減少了與新競爭對手類似的商品，從而提高毛利率兩個百分點。

油塘大本型店

這家與屈臣氏集團合作的全新SU-PA-DE-PA店於二零一二年九月底在油塘大本型購物商場開業，下層為本公司經營的百貨店，而上層為屈臣氏經營的超市。首六個月表現平平，主要由於購物商場延遲開幕及商場人流量未如理想。管理層已運用本地化促銷折扣並調整產品組合以改善業務。

22nd Avenue

該店已開業逾一年但表現落後目標。我們已採取數項措施，包括定期更新櫥窗佈置、為鄰近居民推出主題促銷活動、於各類型雜誌投放更多廣告及調整百貨店的品牌形象。近期表現令人鼓舞。

證券買賣業務

於上半年，整體不穩定的歐洲債務危機為全球經濟形勢蒙上陰影，證券市場反覆不定。美國形勢於年中開始好轉，尤其是總統選舉之後及美國央行成功推出數項刺激增長的措施（包括第三次量化寬鬆），使住房及就業市場開始復甦並增強消費者信心及增加開銷。因此，證券投資去年按市值計價錄得虧損，惟今年得以扭轉。於回顧年度，來自一項非上市中國投資的減值21,000,000港元已計提撥備，該公司主要從事全球定位系統及租車業務。經考慮該投資的賬面值超過該公司的可收回金額，管理層認為，作出減值撥備乃為保守起見。

其他業務

廣告業務錄得下跌，主要由於數年來的最大客戶在廣告服務方面已改為由其內部提供。傢俬項目業務於年底重組。旅遊特許業務表現不佳，主要由於複雜的地方政府法規及缺乏適合中國的產品，管理層已刻意放緩該業務並為業務定位重新制定策略。

副主席及行政總裁業務回顧

出售於大連先施大廈有限公司的權益及債權轉讓最終與中國賣方達成雙方同意的解決方案，並成功地將該項目變現溢利約61,000,000港元。該公司的資產為一項位於大連持有逾十五年的物業。管理層認為本年度為變現投資的良機。銷售所得款項已於年內收悉。此外，本集團錄得來自聯營公司的溢利20,000,000港元，主要由於本集團若干聯營公司所持有的一家共同聯營公司辦理註銷程序，使若干欠期較長的應付賬不復存在。

展望

得益於出售大連公司，管理層將審慎地利用出售所得的資金作本集團未來發展，尤其是核心零售業務的擴張計劃。為應對中環店租期屆滿及新世紀廣場店規模縮減，本公司將於二零一三年下半年開設三家新百貨店，其中一家將位於德輔道中李寶椿大廈，面積約為11,000平方呎，毗鄰現有的中環店，旨在為現有客戶提供優質服務。另一家將位於銅鑼灣波斯富街，面積約為22,000平方呎，毗鄰銅鑼灣地標利舞臺及利園。另一家將位於彌敦道瓊華中心，面積約為31,000平方呎，坐落於旺角的中心，最繁華的購物區。

隨著策略新店的開業，本公司將投資大量資金支持整體零售連鎖店的品牌重塑及提升工作。精心挑選更多歐式及外國商品以擴大其該等商品的比例，並將成為來年採購團隊的重點對象。盈利較少的特許專櫃亦會減少，僅保留可塑造正面形象及具備良好生產力及利潤率可觀的精選時尚產品。人力資源方面的投資將為另一重點，期望前線銷售人員具有更出色的銷售技巧及服務，將通過具體內部培訓及外部招聘達致，故此，已預備來年大幅提升前線員工的薪資。

同時亦會繼續提升內部系統支援，隨著企業資源規劃系統第一及第二階段的順利推出，鞏固本集團表現的第三階段將計劃於來年年底前實施，屆時將能夠支持最及時且準確的管理層決策。

來年，廣告業務預期將需下更多功夫以支持零售百貨店的品牌重塑，而傢俬業務的重組及旅遊特許業務的檢討均會完成。儘管眾多大國央行決定繼續推進各自超寬鬆的貨幣政策，以期促進發達經濟體的復甦，而歐元區債務危機儘管有所緩和，但仍存在不利的不確定因素，管理層仍將審慎管理證券投資。

管理層認為，隨著上述計劃步入正軌，且憑藉穩健的資金狀況，本集團將能夠克服挑戰並為本集團的未來擴張奠定堅實基礎。

副主席及行政總裁

馬景煊

二零一三年五月二十七日

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）致力於維持良好的企業管治標準。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）中所載之準則為基準。

聯交所於二零一一年十月頒佈之企業管治守則乃企業管治常規守則（「前守則」）之新版本，適用於涵蓋二零一二年四月一日後結束之財政期間之財務報告。

截至二零一三年二月二十八日止財政年度，本公司已於二零一二年四月一日至二零一三年二月二十八日期間遵守企業管治守則所載之守則條文以及於二零一二年三月一日至二零一二年三月三十一日財政期間遵守前守則所載之守則條文，惟守則條文A.1.1、A.4.1及A.6.7除外，其偏離於本報告相關段落闡明。

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」）。

本公司已對全體董事作出特定查詢，而董事已確認，彼等於截至二零一三年二月二十八日止整個年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會現有七名成員，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。董事之履歷資料載於截至二零一三年二月二十八日止年度之年報第27至28頁「董事及高級行政人員履歷」一節。

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。

企業管治守則之守則條文A.1.1訂明，董事會應每年至少定期召開四次董事會會議，大約每季一次，每次董事會會議均有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。

由於本公司並無公佈季度業績，因此認為毋須召開季度會議。截至二零一三年二月二十八日止年度，董事會召開五次董事會會議，以批准截至二零一二年二月二十九日止年度之末期業績及截至二零一二年八月三十一日止期間之中期業績以及處理其他事務。

企業管治報告

董事會 (續)

董事會於二零一二／一三年度曾召開五次董事會會議及兩次股東大會。下表列示年內董事於有關會議之出席情況：

董事	出席股東大會次數／ 舉行股東大會次數	出席董事會會議次數／ 舉行董事會會議次數
執行董事		
馬景華先生 (執行主席)	2/2	5/5
馬景煊先生 (副主席及行政總裁)	2/2	5/5
符耀昌先生* (執行董事及首席財務官)	1/1	2/2
獨立非執行董事		
馬景榮先生	2/2	4/5
陳文衛先生	1/2 ⁺	3/5
羅啟堅先生	2/2	4/5
Peter Tan先生 [*]	0/1 ⁺	1/2

* 於二零一二年七月二十日獲委任。

⁺ 企業管治守則之守則條文A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事亦須出席股東大會，以形成對股東意見之公正理解。本公司獨立非執行董事陳文衛先生及Peter Tan先生因另有公務在身未能出席本公司之股東特別大會。

除定期董事會會議外，主席亦於年內與獨立非執行董事舉行會議，而無執行董事出席。

主席及行政總裁

主席及行政總裁之職位分別由馬景華先生及馬景煊先生擔任，以確保各自職位之獨立性、職責及責任。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。行政總裁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。

獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事 (佔董事會至少三分之一)，其中一名具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

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

董事會 (續)

非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文A.4.1訂明，非執行董事須按具體任期委任並須重選，而守則條文A.4.2則規定，獲委任以填補臨時空缺之所有董事均須於獲委任後之首次股東大會上由股東選舉，且每位董事（包括按具體任期獲委任之董事）須至少每三年輪席退任一次。

獨立非執行董事並無具體任期，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。

董事會及管理層之責任、職責及貢獻

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。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來範圍廣泛之寶貴業務經驗、知識及專業水平，供其以高效及有效方式運作。

全體董事均可及時全面地獲得本公司所有資料，以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可按要求在適當情況下尋求獨立專業意見，從而履行彼等對本公司之職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事在履行其對本公司之責任時所作出之貢獻。

董事會對所有重大事務具有決定權，當中涉及政策事務、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（尤其是可能會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決定、指導及協調本公司日常營運及管理之責任乃轉授予管理層。

企業管治報告

董事會 (續)

董事之持續專業發展

董事須了解作為本公司董事之責任，並熟悉本公司之經營方式、業務活動及發展。

每位新任董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及切合個人情況之入職介紹，從而確保可適當了解本公司之業務及營運，並完全認識於上市規則及相關法例規定下之董事責任及義務。

董事須參與合適之持續專業發展，從而發展及更新其知識及技能，以確保彼等在知情及切合所需情況下向董事會作出貢獻。

於截至二零一三年二月二十八日止年度，董事已獲提供相關閱讀材料（包括監管更新材料及研討會散發材料等）以供彼等參考及學習。

根據董事提供之記錄，董事接受的培訓概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及 其他相關主題之培訓
執行董事	
馬景華先生	✓
馬景煊先生	✓
符耀昌先生	✓
獨立非執行董事	
馬景榮先生	✓
陳文衛先生	✓
羅啟堅先生	✓
Peter Tan先生	✓

企業管治報告

董事委員會

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。本公司成立之所有董事委員會之職權範圍均以書面界定。董事委員會之職權範圍已刊登於本公司之網站及聯交所網站，股東亦可索閱。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即馬景榮先生、羅啟堅先生、陳文衛先生及Peter Tan先生。羅啟堅先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報流程、內部監控程序及風險管理制度、審核計劃及與外聘核數師之關係，以及檢討相關安排，使本公司僱員可暗中提出有關本公司財務匯報、內部監控或其他方面之可能不當行為之關注。

於二零一二／一三年度，審核委員會舉行兩次會議，以審閱截至二零一三年二月二十八日止年度之中期及年度財務業績及報告以及有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理制度、外聘核數師之工作範圍及委聘之重大事宜，以及可令僱員提出有關可能不當行為之關注之安排，出席記錄以記名方式載列如下：

審核委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
馬景榮先生	1/2
羅啟堅先生	2/2
陳文衛先生	1/2
Peter Tan先生*	1/1

* 於二零一二年七月二十日獲委任。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年二月二十八日止年度之經審核財務報表。

審核委員會年內亦與外聘核數師舉行兩次會議。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，即馬景榮先生、陳文衛先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生。陳文衛先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責包括釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇、就全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議；及就制定該薪酬政策及架構而設立具透明度之程序，從而確保概無董事或其任何聯繫人可參與釐定其本身之薪酬。

於二零一二／一三年度，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層之薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議，出席記錄以記名方式載列如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
陳文衛先生	2/2
羅啟堅先生	2/2
馬景榮先生	1/2
Peter Tan先生*	1/1

* 於二零一二年七月二十日獲委任。

根據企業管治守則之守則條文B.1.5，高級管理層成員於截至二零一三年二月二十八日止年度按薪酬範圍劃分之年薪詳情如下：

	僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	1

各董事於截至二零一三年二月二十八日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註31。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會

提名委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即馬景榮先生、陳文衛先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生。馬景榮先生為提名委員會主席。

提名委員會之主要職責包括檢討董事會之組成、擬定及制定提名及委任董事之相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提供意見，以及評核獨立非執行董事之獨立性。

於二零一二／一三年度，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成以及獨立非執行董事之獨立性，以及考慮退任董事於股東週年大會上之候選資格，出席記錄以記名方式載列如下：

提名委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
馬景榮先生	1/1
羅啟堅先生	1/1
陳文衛先生	1/1
Peter Tan先生*	0/0

* 於二零一二年七月二十日獲委任。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文D.3.1所載之職能。

董事會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定、標準守則及企業管治守則方面之政策及慣例以及本企業管治報告所載之披露事宜。

企業管治報告

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監管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、所悉及所信，彼等並不知悉任何與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有關之重大不確定因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表之申報責任之聲明載於獨立核數師報告第29至30頁。

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3,180,000港元（二零一二年：2,972,000港元）。安永會計師事務所亦向本集團提供非核數服務，包括提供稅務服務及商定程序，費用為2,348,000港元（二零一二年：683,000港元）。

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每年兩次檢討及監察本集團內部監控系統之有效性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及符耀昌先生、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。

企業管治報告

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

股東召開股東特別大會

董事會可應持有不少於本公司繳足股本二十分之一之股東或根據香港法例第32章公司條例（「公司條例」）第113條提出要求之有關股東（「要求人」）（視情況而定）之要求，召開股東特別大會。有關大會之目的必須於要求中列明，並須經要求人簽署並遞交至本公司之註冊辦事處。股東應遵循公司條例第113條所載之有關召開股東特別大會之規定及程序。

於股東大會上提出建議

根據公司條例第115A條，持有所有股東之總投票權不少於四分之一之股東；或不少於50名持有本公司股份之股東（且每名股東就其所持股份已繳足之平均股款不少於2,000港元）可作出書面要求，建議將於下屆股東大會上處理之決議案或事項。股東應遵循公司條例第115A條所載有關於股東大會上提出建議之規定及程序。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢。

附註：本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

香港禮頓道77號禮頓中心24樓
（註明收件人為公司秘書）

為免生疑問，股東必須於遞交及發送正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢（視乎情況而定）之正本至上述地址，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以令其生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

企業管治報告

投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力保持與股東之間之持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會進行。董事會主席、董事會所有其他成員（包括獨立非執行董事）、所有董事委員會主席（或其代表）將出席股東週年大會及於會上與股東會面並回答其詢問。

於回顧年度內，本公司並無對其組織章程細則作任何修改。本公司組織章程細則之最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

董事會報告書

董事會同寅謹提呈本公司及本集團截至二零一三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

於本年度，物業租賃及發展業務已終止，詳情載於財務報表附註12。除此之外，本公司及其附屬公司的主要業務於年內並無重大變化。本公司及其附屬公司之主要業務包括經營百貨店、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

本集團截至二零一三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，載於第31至110頁的經審核財務報表。

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111至112頁。

股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情分別載於財務報表附註27及29。

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37。

資產抵押

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

本集團分類資料之詳情載於財務報表附註4。

股息

董事會議決建議向股東派付截至二零一三年二月二十八日止年度之末期股息每股1.5港仙（二零一二年：無）。待股東於二零一三年七月二十六日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年八月十六日派發予於二零一三年八月九日名列本公司股東名冊之股東。

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。

發展中物業

本集團發展中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30(b)及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至二零一三年二月二十八日止財政年度，售予五大客戶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 (執行主席)

馬景煊 (副主席及行政總裁)

符耀昌 (執行董事及首席財務官，於二零一二年七月二十日獲委任)

獨立非執行董事：

馬景榮

羅啟堅

陳文衛

Peter Tan (於二零一二年七月二十日獲委任)

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。

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。

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27至28頁。

董事會報告書

主要股東

於二零一三年二月二十八日，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183,136,032股及75,608,064股每股面值0.50港元之股份，相等於本公司已發行股本之31.89%及13.17%。除此之外，並無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

於二零一三年二月二十八日，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

姓名	身份及權益性質	股份／ 權益衍生工具	所持股份／ 權益衍生工具數目	本公司已發行 股本百分比
馬景華	本人所持權益	普通股	9,925,000	1.7
	本人所持權益	購股權	5,700,000	1.0
馬景煊	本人所持權益	普通股	2,000,000	0.3
	本人所持權益	購股權	5,700,000	1.0
符耀昌	本人所持權益	普通股	40,000	—
	本人所持權益	購股權	2,280,000	0.4
馬景榮	本人所持權益	普通股	1,240,928	0.2
	本人所持權益	購股權	570,000	0.1
羅啟堅	本人所持權益	普通股	2,200,400	0.4
	本人所持權益	購股權	570,000	0.1
陳文衛	本人所持權益	普通股	40,000	—
	本人所持權益	購股權	570,000	0.1
Peter TAN	本人所持權益	普通股	40,000	—
	本人所持權益	購股權	570,000	0.1

董事會報告書

董事於股份之權益 (續)

(b) 聯營公司

於二零一三年二月二十八日，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、1,225股及216股。此外，於二零一三年二月二十八日，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有該公司發起人股份500股及834股。

於二零一三年二月二十八日，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、26股及1,019股。

於二零一三年二月二十八日，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。

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，於二零一三年二月二十八日，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，使本公司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

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。

董事會報告書

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360,000港元。

審核委員會

本公司之審核委員會包括四位成員，彼等均為獨立非執行董事，即羅啟堅先生、陳文衛先生、馬景榮先生及Peter Tan先生。審核委員會自其成立後定期舉行會議，並於回顧年內召開兩次會議。審核委員會之主要職責為審閱本集團之內部監控及財務報告程序（包括中期及年度財務報表）並呈遞董事會批准。本集團截至二零一三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。

代表董事會

執行主席

馬景華

香港，二零一三年五月二十七日

董事及高級行政人員履歷

董事

馬景華先生，八十三歲，為執行主席。馬景華先生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。彼為香港執業會計師，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。彼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，五十七歲，為副主席及行政總裁。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，其職銜已於一九九六年改為集團董事總經理，並於二零一二年調任為副主席及行政總裁。彼為聯交所創業板上市公司北亞策略控股有限公司（股份代號：8080）之獨立非執行董事，並於二零一三年二月十九日辭任。馬景煊先生擁有工商管理碩士學位。彼目前負責本集團之日常運營。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是堂兄弟。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。彼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。

符耀昌先生，五十二歲，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，並於二零一二年出任執行董事及首席財務官。除監管本集團所有支援及控制職能外，彼亦為百貨業務之行政人員。於加入本公司之前，他曾出任兩間上市國際零售連鎖店之主要行政人員近20年，並為其中一間之董事會成員。符先生持有兩間英國大學之工商管理碩士及財務理學碩士學位。符先生與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

馬景榮先生，八十一歲，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，六十四歲，自一九九三年十二月起出任本公司獨立非執行董事。羅啟堅先生亦為聯交所上市公司 Joyce Boutique Holdings Limited（股份代號：647）之獨立非執行董事。羅先生與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

董事及高級行政人員履歷

董事 (續)

陳文衛先生，五十七歲，自一九九五年十一月起出任本公司獨立非執行董事。陳先生現為國際旅業有限公司執行董事，亦為美國會計師公會會員。陳文衛先生與本公司任何董事及高級管理層概無任何關係。

Peter Tan先生，五十七歲，於二零一二年七月出任本公司獨立非執行董事。Tan先生在快餐行業擁有逾17年經驗。自二零零五年至二零一二年，Tan先生出任Burger King公司亞太地區行政總裁兼Burger King公司的董事會成員。Tan先生曾任職於麥當勞公司10年，出任該公司大中華地區總裁，負責香港、台灣及澳門地區的營運，以及各主要部門之業務策略發展及管理。在此之前，Tan先生為新加坡花旗銀行私人銀行部副總裁，職責涉及企業、投資和私人銀行業務。Tan先生擁有華盛頓州立大學會計及財務文學士學位，西北大學Kellogg管理學院工商管理碩士學位，現為Kellogg校友理事會（亞洲）的聯席主席。Tan先生亦為聯交所主板上市公司Tristate Holdings Limited（股份代號：458）之獨立非執行董事。Tan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

馬何漢瑩女士，五十九歲，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。

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第31至110頁先施有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年二月二十八日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流轉表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的《香港財務報告準則》及按照香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。根據香港《公司條例》第141條,我們的報告僅為全體股東編製,除此之外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程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。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。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的反映相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但目的並非為對公司之內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年二月二十八日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一三年五月二十七日

綜合收益表

截至二零一三年二月二十八日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務			
收益	5	498,014	526,469
銷售成本		(171,470)	(195,448)
其他收入及收益	5	16,410	22,724
證券買賣之未變現收益／(虧損)淨額		8,002	(13,933)
銷售及分銷支出		(206,531)	(201,119)
一般及行政支出		(115,530)	(106,045)
按金、其他應收賬款及金融工具之減值淨額		(20,988)	(28,833)
其他經營支出		(927)	(2,423)
財務成本	6	(2,087)	(1,406)
應佔聯營公司溢利減虧損		20,037	(4,223)
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	7	24,930	(4,237)
所得稅開支	8	(444)	(342)
本年度來自持續經營業務之溢利／(虧損)		24,486	(4,579)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利／(虧損)	12	49,849	(3,971)
本年度溢利／(虧損)		74,335	(8,550)
以下應佔：			
本公司股權持有人	9	74,824	(8,549)
非控股權益		(489)	(1)
		74,335	(8,550)
本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	11		
基本			
— 本年度溢利／(虧損)		0.15港元	(0.02)港元
— 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		0.05港元	(0.01)港元
攤薄			
— 本年度溢利／(虧損)		不適用	不適用
— 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		不適用	不適用

股息之詳情披露於財務報表附註10。

綜合全面收益表

截至二零一三年二月二十八日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利／(虧損)	74,335	(8,550)
其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	5,305	1,413
附屬公司之外匯波動儲備於出售時之變現值	(46,159)	—
聯營公司之外匯波動儲備於解散時之變現值	—	1,149
本年度全面收入／(虧損) 總額	33,481	(5,988)
以下應佔：		
本公司股權持有人	33,227	(6,364)
非控股權益	254	376
	33,481	(5,988)

綜合財務狀況表

二零一三年二月二十八日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	72,782	81,804
投資物業	14	–	127,695
預付土地費用	15	–	735
於聯營公司權益	17	36,371	14,788
金融工具	18	26,326	38,674
租務按金及其他應收賬款		26,389	6,351
退休金計劃資產	19	1,963	3,286
非流動資產總值		163,831	273,333
流動資產			
發展中物業	20	–	130,658
存貨		75,400	69,005
應收賬款	21	187	7,333
預付款項、按金及其他應收賬款		27,012	36,736
按公平值透過損益列賬之金融資產	22	270,657	257,775
金融工具	18	124,800	–
已抵押銀行結存	25	22,193	15,514
已抵押銀行存款	25	17,426	27,386
現金及銀行結存	24	225,019	52,649
流動資產總值		762,694	597,056
流動負債			
應付賬款	26	104,722	97,997
按金、應計費用及其他應付賬款		55,306	50,376
衍生金融工具	23	14	–
付息銀行借貸	25	52,000	42,966
應付稅項		74	106
流動負債總值		212,116	191,445
流動資產淨值		550,578	405,611
資產總值減流動負債		714,409	678,944
非流動負債			
付息銀行借貸	25	15,197	19,308
資產淨值		699,212	659,636

綜合財務狀況表

二零一三年二月二十八日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	27	287,154	287,154
股份溢價	28	26	26
儲備	30(a)	428,049	389,068
		715,229	676,248
非控股權益		(16,017)	(16,612)
權益總額		699,212	659,636

馬景華
董事

馬景煊
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年二月二十八日止年度

	本公司股權持有人應佔							
	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	總計 千港元
			一般及 其他儲備*	購股權 儲備	保留溢利	儲備總額		
於二零一一年三月一日	287,154	26	79,047	-	316,385	395,432	(16,993)	665,619
本年度虧損	-	-	-	-	(8,549)	(8,549)	(1)	(8,550)
年內其他全面收入：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	1,036	-	-	1,036	377	1,413
聯營公司之外匯波動儲備								
於解散時之變現值	-	-	1,149	-	-	1,149	-	1,149
年內全面收入／(虧損) 總額	-	-	2,185	-	(8,549)	(6,364)	376	(5,988)
與非控股權益之結存變動	-	-	-	-	-	-	5	5
於二零一二年二月二十九日 及二零一二年三月一日	287,154	26	81,232	-	307,836	389,068	(16,612)	659,636
本年度溢利／(虧損)	-	-	-	-	74,824	74,824	(489)	74,335
年內其他全面收入／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	4,562	-	-	4,562	743	5,305
附屬公司之外匯波動儲備								
於出售時之變現值	-	-	(46,159)	-	-	(46,159)	-	(46,159)
年內全面收入／(虧損) 總額	-	-	(41,597)	-	74,824	33,227	254	33,481
以股權結算的購股權安排 (附註29)	-	-	-	5,754	-	5,754	-	5,754
與非控股權益之結存變動	-	-	-	-	-	-	341	341
於二零一三年二月二十八日	287,154	26	39,635	5,754	382,660	428,049	(16,017)	699,212

* 於二零一三年二月二十八日，一般及其他儲備中包括應收款項6,978,000港元（二零一二年：應付款項34,619,000港元）之外匯波動儲備。

綜合現金流轉表

截至二零一三年二月二十八日止年度

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)		
來自持續經營業務	24,930	(4,237)
來自已終止經營業務	49,849	(3,971)
調整：		
利息支出	6	1,406
應佔聯營公司溢利減虧損	(20,037)	4,223
利息收入	5, 12	(7,019)
折舊	7, 12	11,212
預付土地費用攤銷	12	29
聯營公司權益減值	7	240
按金、其他應收賬款及金融工具之減值淨額	7	28,833
應收賬款減值	7	-
中國大陸投資物業公平值收益	12	(9,191)
出售金融工具之虧損	7	138
可供出售投資產生之收入淨額	5	-
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	7, 12	-
出售附屬公司之收益	32	-
聯營公司解散之虧損	7	2,050
以股權結算的購股權支出	29	-
外匯調整	1,795	(7,599)
	32,200	16,114
租務按金及其他應收賬款減少／(增加)	(20,038)	1,402
退休金計劃資產減少	1,323	277
存貨增加	(6,395)	(4,569)
應收賬款減少／(增加)	6,349	(5,016)
預付款項、按金及其他應收賬款減少	7,236	2,700
按公平值透過損益列賬之金融資產減少／(增加)	(12,882)	2,870
衍生金融工具減少淨額	14	24,604
應付賬款增加／(減少)	6,725	(18,595)
按金、應計費用及其他應付費用增加／(減少)	4,930	(27,208)
經營項目所得／(動用) 現金	19,462	(7,421)
已付利息	(2,087)	(1,406)
已收利息	5,948	7,019
已付海外稅項	(476)	(378)
來自／(動用) 經營業務之現金流量淨額	22,847	(2,186)

綜合現金流轉表

截至二零一三年二月二十八日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自／(動用) 經營業務之現金流量淨額		22,847	(2,186)
投資項目現金流轉			
添置物業、廠房及設備項目		(18,667)	(15,255)
向聯營公司還款淨額		(923)	(558)
收購金融工具		(257,252)	(6,999)
出售金融工具所得款項		124,322	282
已抵押銀行結存增加		(6,679)	(6,441)
已抵押銀行存款減少／(增加)		9,960	(10,331)
出售物業、廠房及設備所得款項		164	62
出售附屬公司所得款項淨額	32	293,334	–
來自／(動用) 投資項目現金流量淨額		144,259	(39,240)
融資項目現金流轉			
償還銀行貸款		(163,947)	(172,730)
新增銀行貸款		171,861	195,419
非控股權益		341	5
融資項目產生現金流量淨額		8,255	22,694
現金及現金等價項目增加／(減少) 淨額		175,361	(18,732)
年初現金及現金等價項目		42,831	61,563
年終現金及現金等價項目		218,192	42,831
現金及現金等價項目結餘分析			
現金及銀行結存	24	167,330	52,649
原定期日少於三個月之定期存款	24	57,689	–
綜合財務狀況表內所列之現金及現金等價項目		225,019	52,649
銀行透支	25	(6,827)	(9,818)
綜合現金流轉表內所列之現金及現金等價項目		218,192	42,831

財務狀況表

二零一三年二月二十八日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	36,369	28,759
於附屬公司權益	16	420,580	504,164
於聯營公司權益	17	15,941	15,941
金融工具	18	10,051	8,750
租務按金		25,161	6,351
退休金計劃資產	19	1,963	3,286
非流動資產總值		510,065	567,251
流動資產			
存貨		75,400	67,920
預付款項、按金及其他應收賬款		19,636	11,412
已抵押銀行存款	25	17,426	27,386
現金及銀行結存	24	71,458	27,349
流動資產總值		183,920	134,067
流動負債			
應付賬款	26	103,870	95,756
按金、應計費用及其他應付費用		33,952	35,300
付息銀行貸款	25	45,173	28,152
流動負債總值		182,995	159,208
流動資產／(負債)淨值		925	(25,141)
資產總值減流動負債		510,990	542,110
非流動負債			
付息銀行貸款	25	15,197	19,308
資產淨值		495,793	522,802
權益			
已發行股本	27	287,154	287,154
股份溢價賬	28	26	26
儲備	30(b)	208,613	235,622
權益總額		495,793	522,802

馬景華
董事

馬景煊
董事

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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。於本年度，物業租賃及發展業務已終止，詳情載於財務報表附註12。除此之外，本公司及其附屬公司的主要業務於年內並無重大變動。本公司及其附屬公司之主要業務包括經營百貨業務、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」）截至二零一三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。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

倘一間附屬公司之所有權權益發生變動（並未失去控制權），則當作權益交易入賬。

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)損益表中任何因此產生之盈虧。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）。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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－嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期之修訂
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－金融資產之轉讓之修訂
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

採納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。

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－政府貸款之修訂 ²
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－金融資產及金融負債之對銷之修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號－過渡指引之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）－投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他全面收入之呈列之修訂 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年）	聯營公司及合營企業投資 ²
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－金融資產及金融負債之對銷之修訂 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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。本集團尚未能述明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

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。任何可能存在之不同會計準則已作出調整以使其一致。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。

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，並按成本值減任何減值虧損入賬。

若干聯營公司亦持有先施有限公司之股份，在此等情況下，若聯營公司所持有之該等權益對該等公司本身已公佈之業績有影響，在計算集團所佔業績時，均經過適當之撇銷。由於聯營公司獲派先施有限公司之股息，本集團所佔聯營公司之保留溢利亦因此增加。此項增加已於聯營公司儲備之變動中反映。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽

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，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量被收購方現時屬擁有權權益及賦予持有人權利可於清盤時按比例分佔資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他部份按公平值計量。有關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，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，所得盈虧於損益表確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘資產或負債屬金融工具且在香港會計準則第39號範疇內，則分類為此資產或負債的或然代價按公平值計量，而相關公平值變動確認於損益表中或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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。

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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

倘商譽分配至現金產生單位 (現金產生單位組別) 而該單位之部份業務已出售，則在釐定出售之收益或虧損時，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。

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價值入賬，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價值列賬，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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

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、貸款及應收款項、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加交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產除外。

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。

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(定義見香港會計準則第39號)。

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，公平值變動淨額於收益表確認。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。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於初步確認日期且僅於香港會計準則第39號項下之條件獲達成後方予以指定。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值透過損益列賬之金融資產 (續)

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。倘本集團在極少情況下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，因為這些工具在初步確認後不能重新分類。

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。

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其他收入及收益項下。減值虧損於收益表中確認。

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投資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重估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自可供銷售投資重估儲備重新分類至收益表。利息及股息收入在持有可供銷售金融投資時應根據下文「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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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)

當非上市股本投資之公平值由於(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，該等投資會按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估是否於近期出售其可供銷售金融資產之能力及意向仍屬適當。倘本集團在極少情況下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。倘本集團有能力及意向將金融資產持有至到期日，則金融資產方獲准許重新分類至持有至到期分類。

對於重新分類被剔除可供銷售類別外之金融資產，重新分類日期的公平值賬面值為其新攤銷成本，及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。新攤銷成本與到期金額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，會評估其有否保留該項資產的風險和回報，以及其程度。如本集團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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。倘撇減稍後回撥，則回撥計入收益表。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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。

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, 則扣除直接應佔交易成本。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

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。

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。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債乃於初步確認日期且僅於香港會計準則第39號項下之條件獲達成後方予以指定。

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收益表中確認。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具

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

持作買賣之衍生金融工具一般旨在短期內結算。該等工具初步於訂立衍生合約之日按公平值入賬並於其後以公平值重新計量。

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。

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有特定使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃就每項物業、廠房及設備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（包括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。

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。

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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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），且將來大大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

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。本集團合資格參與者（包括董事、僱員及非僱員）獲授以股份為基礎之付款形式發出之酬金，而合資格參與者則提供服務作為獲授股本工具之代價（「股本結算交易」）。

就所授權益以股本結算交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式定價模式釐定，有關詳情載於財務報表附註29。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款 (續)

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之公平價值總額增加，或按於修訂日期計量而對合資格參與者有利之任何修訂確認費用。

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合資格參與者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。

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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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(財務狀況表內之遞延部份除外)乃於期內收益表中列賬。

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，初步確認商譽或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，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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產於可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下確認，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：

- (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讓至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；

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

- (e) 出售貨品所得收益於所有權之重大風險及回報已轉撥予買方後確認入賬，惟本集團須對該等項目已沒有任何涉及所有權之管理，亦對已出售貨品無任何有效控制權；
- (f) 出售物業，於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換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於收益表確認。

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。換算按公平值計量的非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損（即項目公平值收益或虧損在其他全面收益或損益確認的換算差額亦分別在其他全面收益或損益中確認）一致的方式處理。

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年內加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

(i) 控制本集團或共同控制本集團；

(ii) 可對本集團發揮重大影響力；或

(iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司之旗下）；

(iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員利益而設立之離職後福利計劃；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；及

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員。

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

二零一三年二月二十八日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收益、開支、資產與負債之呈報金額及其隨附披露以及或然負債之披露事宜之判斷、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

下文陳述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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

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。

存貨減值／(減值撥回) 之估計

本集團於報告期末審閱賬齡分析，並根據現時市況及過往之存貨賬齡分佈釐定存貨減值或減值撥回（附註7）。

購股權之估值

根據購股權計劃授出之購股權公平值採用二項式定價模式釐定，模式所採用之重大計算數據為授出日期之加權平均股價、行使價、無風險利率、派息率、預期波幅、購股權預期有效期及流失率。倘計算數據之實際結果與管理層之估計不同，則會對本公司之購股權開支及相關購股權儲備構成影響。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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) 證券買賣分類包括買賣香港及海外證券；及
- (c) 其他分類包括其他租金收入、傢俬設計及製造、廣告代理服務及旅遊代理特許經營服務。

物業租賃及發展分類被分類為已終止經營業務，詳情披露於財務報表附註12。因此，若干可比較金額已被重新分類以符合本年度的呈列。

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。持續經營業務的經調整除稅前溢利／(虧損)乃貫徹以本集團持續經營業務的除稅前溢利／(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存、已抵押銀行存款以及現金及銀行結存，乃由於該等資產按組別基準管理。

分類負債並不包括附息銀行貸款，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

二零一三年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 經營分類

下表為截至二零一三年二月二十八日及二零一二年二月二十九日止年度本集團經營分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料。

	持續經營業務								已終止經營業務					
	百貨業務		證券買賣		其他		撇銷		總計		物業租賃及發展		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收益：														
銷售予外界客戶	466,437	490,109	945	(2,670)	30,632	39,030	-	-	498,014	526,469	4,881	5,781	502,895	532,250
內部分類銷售	-	-	-	-	34,744	37,644	(34,744)	(37,644)	-	-	-	-	-	-
其他收益	110	203	107	57	973	247	-	-	1,190	507	2,913	9,191	4,103	9,698
總收益	466,547	490,312	1,052	(2,613)	66,349	76,921	(34,744)	(37,644)	499,204	526,976	7,794	14,972	506,998	541,948
分類業績	32,140	41,964	(24,127)	(27,261)	(16,253)	(35,528)	-	-	(8,240)	(20,825)	(11,155)	(3,996)	(19,395)	(24,821)
利息收入、股息收入 及未分配之收益									15,220	22,217	61,004	25	76,224	22,242
財務成本									(2,087)	(1,406)	-	-	(2,087)	(1,406)
應佔聯營公司 溢利減虧損									20,037	(4,223)	-	-	20,037	(4,223)
除稅前溢利／(虧損)									24,930	(4,237)	49,849	(3,971)	74,779	(8,208)
所得稅開支									(444)	(342)	-	-	(444)	(342)
本年度溢利／(虧損)									24,486	(4,579)	49,849	(3,971)	74,335	(8,550)
分類資產	168,507	126,404	290,772	291,035	201,130	102,394	(34,893)	(37,644)	625,516	482,189	-	277,863	625,516	760,052
未分配之資產									264,638	95,549			264,638	95,549
聯營公司權益	-	-	-	-	36,371	14,788	-	-	36,371	14,788	-	-	36,371	14,788
資產總值									926,525	592,526			926,525	870,389
分類負債	172,566	168,699	291	358	22,152	13,471	(34,893)	(37,644)	160,116	144,884	-	3,595	160,116	148,479
未分配之負債									67,197	62,274			67,197	62,274
負債總值									227,313	207,158			227,313	210,753

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 經營分類 (續)

	持續經營業務								已終止經營業務					
	百貨業務		證券買賣		其他		撇銷		總計		物業租賃及發展		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他分類資料：														
折舊	9,322	7,820	376	107	1,998	1,836	-	-	11,696	9,763	1,214	1,449	12,910	11,212
預付土地費用攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	29	24	29
資本開支	17,055	13,565	1,500	-	107	1,301	-	-	18,662	14,866	5	389	18,667	15,255
出售/撇銷物業、 廠房及設備項目 之虧損/(收益)	37	(12)	(34)	-	644	7	-	-	647	(5)	6	5	653	-
出售金融工具 之虧損	-	138	-	-	-	-	-	-	-	138	-	-	-	138
可供出售投資產生 之收入淨額	-	-	-	-	(822)	-	-	-	(822)	-	-	-	(822)	-
存貨減值	-	2,472	-	-	-	-	-	-	-	2,472	-	-	-	2,472
聯營公司 權益減值	-	-	-	-	220	240	-	-	220	240	-	-	220	240
中國大陸投資物業 公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,191)	-	(9,191)
按金、其他應收 賬款及金融工具 之減值/(減值 回撥)淨值	-	-	21,300	-	(312)	28,833	-	-	20,988	28,833	-	-	20,988	28,833
應收賬款減值	-	-	-	-	797	-	-	-	797	-	-	-	797	-

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(b) 地區資料

下表為來自持續經營業務之收益及非流動資產之資料。

	香港		中國大陸		英國		其他		撇銷		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	477,687	503,269	19,729	22,540	251	254	347	406	-	-	498,014	526,469
非流動資產	97,401	69,864	1,770	2,839	-	-	-	-	-	-	99,171	72,703

上述來自持續經營業務之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、租務按金及其他應收賬款。

(c) 有關主要客戶之資料

截至二零一三年二月二十八日及二零一二年二月二十九日止年度，由於本集團並無個人客戶所產生來自持續經營業務之收益佔其總收益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

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、證券買賣之已變現之淨溢利或虧損、租金收入、廣告及旅遊代理費收入以及傢俬設計及製造收入。

來自持續經營業務之收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益：		
銷售貨品－自有貨品	295,240	311,916
專櫃銷售及寄售之淨收益	171,197	178,193
證券買賣之已變現之收益／(虧損)淨額	945	(2,670)
租金收入	3,644	3,635
廣告及旅遊代理費收入	2,569	5,500
傢俬設計及製造收入	24,419	29,895
	498,014	526,469
其他收入及收益：		
利息收入	5,944	6,994
來自上市投資項目之股息	8,812	7,051
外匯收益淨額	464	8,172
可供出售投資產生之收入淨額	822	-
其他	368	507
	16,410	22,724

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

6. 財務成本

來自持續經營業務之財務成本分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	1,896	1,236
其他	191	170
	2,087	1,406

7. 來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損) 乃經扣除／(計入) 以下項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	11,696	9,763
核數師酬金	3,180	2,972
僱員福利支出 (不包括董事及行政總裁酬金)(附註31)：		
工資及薪金	61,049	61,127
以股權支付之購股權開支	946	–
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用1,645,000港元 (二零一二年：1,813,000港元)	4,901	3,956
	66,896	65,083
聯營公司權益減值 *	220	240
存貨減值 **	–	2,472
出售金融工具之虧損 *	–	138
可供出售投資產生之收入淨額 ***	(822)	–
證券買賣之已變現虧損／(收益) 淨額	(945)	2,670
房地產經營租約之租金：		
最低租金付款	129,688	129,012
或然租金	7,450	4,655
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益) *	647	(5)
租金收入	(3,644)	(3,635)
利息收入 ***	(5,944)	(6,994)
來自上市投資項目之股息 ***	(8,812)	(7,051)
外匯收益淨額 ***	(464)	(8,172)
聯營公司解散之虧損 *	–	2,050
應收賬款減值	797	–
按金、其他應收賬款及金融工具之減值淨額 [△]	20,988	28,833

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

7. 來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)(續)

- * 該等金額已計入綜合收益表之「其他經營支出」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」內。
 - △ 截至二零一三年二月二十八日止年度，按金、其他應收賬款及金融工具之減值淨額指有關本集團於Oriental Finance (HK) Limited (主要業務在中國大陸) 之非上市投資撥備21,300,000港元，經扣除其他應收賬款之減值回撥約312,000港元。
- 截至二零一二年二月二十九日止年度，按金、其他應收賬款及金融工具之減值指有關本集團收購一間美國私人有限公司TR-BIZ之不得轉讓可換股承兌票據總額約16,826,000港元、有關應收利息約2,469,000港元及9,538,000港元主要作為本集團於中國大陸投資之按金。

8. 所得稅

由於本集團承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，因此本年度並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：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稅率計算。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團：		
即期－香港	—	—
即期－其他地區		
本年度開支	444	342
本年度稅項總開支	444	342

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

8. 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／(抵免)與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	24,930	(4,237)
按法定稅率計算之稅項	3,514	(118)
聯營公司應佔之溢利減虧損	(3,291)	771
毋須課稅收入	(6,022)	(4,085)
不可扣稅開支	12,393	4,708
未確認之遞延稅項	169	(479)
未確認之稅項虧損	4,610	6,322
以往期間動用之稅項虧損	(10,929)	(6,777)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	444	342

本集團於香港產生之稅項虧損約為822,616,000港元(二零一二年：888,696,000港元)，該稅項虧損可無限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。

於本年度並無應佔聯營公司稅項(二零一二年：無)。

9. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一三年二月二十八日止年度，本公司股權持有人應佔綜合溢利／(虧損)，包括於本公司財務報表內(附註30(b))處理之溢利11,476,000港元(二零一二年：溢利24,792,000港元)。

10. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
建議末期股息		
— 每股普通股1.5港仙(二零一二年：無)	8,615	—

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。此等財務報表並無反映應付股息。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

11. 本公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內本公司股權持有人應佔溢利及來自持續經營業務之年內溢利分別為74,824,000港元(二零一二年：虧損8,549,000港元)及24,975,000港元(二零一二年：虧損4,578,000港元)及年內486,233,000股(二零一二年：486,233,000股)已發行普通股計算(經調整以反映聯營公司以交叉持股方式持有之股數)。

由於截至二零一三年二月二十八日止年度之已發行的購股權並無攤薄影響及於過往年度均沒有出現可能有潛在攤薄影響之普通股，故此本年度及過往年度均無對每股基本盈利／(虧損)作出任何調整。

12. 已終止經營業務

於二零一二年九月十四日，本公司之全資附屬公司先施百貨(中國)有限公司、本公司之間接全資附屬公司大連先施大廈有限公司(「大連先施」)及本公司與大商嘉華集團有限公司(「大商嘉華」)訂立協議，以代價人民幣72,000,000元出售大連先施之全部註冊資本及以代價人民幣229,000,000元向大商嘉華出售大連先施拖欠本集團之所有債項，總代價為人民幣301,000,000元(相等於374,926,000港元)。大連先施之主要資產為大連先施大廈，位於中國大連市中山區解放路18號。鑒於中國現行物業市場陷於僵局，加上物業本身之耗損，本集團認為出售大連先施之全部註冊資本及債項乃本集團變現物業之良機，本集團因而毋須就物業再作注資並可從出售獲取銷售所得款項。該交易已於二零一二年十二月完成，因此本集團之物業租賃及發展業務已終止。

本年度已終止經營業務之業績呈列如下：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		4,881	5,781
銷售成本		(276)	(327)
其他收入及收益	(i)	2,917	9,216
銷售及分銷支出		(1,761)	(847)
一般及行政支出	(ii)	(16,267)	(17,789)
其他經營支出	(iii)	(645)	(5)
除稅前虧損		(11,151)	(3,971)
所得稅開支		-	-
本年度虧損		(11,151)	(3,971)
出售附屬公司之收益	32	61,000	-
本年度來自已終止經營業務之溢利／(虧損)		49,849	(3,971)

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

12. 已終止經營業務 (續)

附註：

- (i) 該金額已計及利息收入4,000港元(二零一二年：25,000港元)及在中國大陸之投資物業公平值收益零元(二零一二年：9,191,000港元)。
- (ii) 該金額已計及折舊1,214,000港元(二零一二年：1,449,000港元)及預付土地費用攤銷24,000港元(二零一二年：29,000港元)。
- (iii) 該金額已計及出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損6,000港元(二零一二年：5,000港元)。

已終止經營業務所產生的現金流量淨額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務	(1,478)	(10,868)
投資項目	258	(383)
現金流出淨額	(1,220)	(11,251)
每股盈利／(虧損)：		
基本，來自已終止經營業務	0.10港元	(0.01)港元
攤薄，來自已終止經營業務	不適用	不適用

來自已終止經營業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據年內本公司股權持有人應佔來自已終止經營業務之溢利49,849,000港元(二零一二年：虧損3,971,000港元)，以及年內已發行普通股486,233,000股(二零一二年：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)。

由於截至二零一三年二月二十八日止年度之已發行的購股權並無攤薄影響及於過往年度均沒有出現可能有潛在攤薄影響之普通股，故此本年度及過往年度均無對每股基本盈利／(虧損)作出任何調整。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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 物業裝修 千港元	總額 千港元
二零一三年二月二十八日				
成本：				
於二零一二年三月一日	86,903	46,273	98,301	231,477
添置	-	3,572	15,095	18,667
出售／撤銷	-	(2,880)	(32,088)	(34,968)
出售附屬公司(附註32)	(35,290)	(1,892)	-	(37,182)
匯兌調整	339	40	16	395
於二零一三年二月二十八日	51,952	45,113	81,324	178,389
累計折舊及減值：				
於二零一二年三月一日	37,229	37,883	74,561	149,673
本年度折舊撥備	2,230	2,737	7,943	12,910
出售／撤銷	-	(2,571)	(31,580)	(34,151)
出售附屬公司(附註32)	(21,247)	(1,827)	-	(23,074)
匯兌調整	203	36	10	249
於二零一三年二月二十八日	18,415	36,258	50,934	105,607
賬面淨值：				
於二零一三年二月二十八日	33,537	8,855	30,390	72,782

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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
二零一二年二月二十九日				
成本：				
於二零一一年三月一日	85,606	42,987	87,063	215,656
添置	—	3,805	11,450	15,255
出售／撤銷	—	(657)	(255)	(912)
匯兌調整	1,297	138	43	1,478
於二零一二年二月二十九日	86,903	46,273	98,301	231,477
累計折舊及減值：				
於二零一一年三月一日	34,074	35,996	68,407	138,477
本年度折舊撥備	2,445	2,411	6,356	11,212
出售／撤銷	—	(632)	(218)	(850)
匯兌調整	710	108	16	834
於二零一二年二月二十九日	37,229	37,883	74,561	149,673
賬面淨值：				
於二零一二年二月二十九日	49,674	8,390	23,740	81,804

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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 物業裝修 千港元	總額 千港元
二零一三年二月二十八日			
成本：			
於二零一二年三月一日	38,892	79,525	118,417
添置	1,964	15,091	17,055
出售／撇銷	(556)	(30,900)	(31,456)
二零一三年二月二十八日	40,300	63,716	104,016
累計折舊：			
於二零一二年三月一日	31,786	57,872	89,658
本年度撥備	1,977	7,345	9,322
出售／撇銷	(513)	(30,820)	(31,333)
二零一三年二月二十八日	33,250	34,397	67,647
賬面淨值：			
二零一三年二月二十八日	7,050	29,319	36,369
二零一二年二月二十九日			
成本：			
於二零一一年三月一日	36,257	69,151	105,408
添置	3,151	10,414	13,565
出售／撇銷	(516)	(40)	(556)
二零一二年二月二十九日	38,892	79,525	118,417
累計折舊：			
於二零一一年三月一日	30,419	51,873	82,292
本年度撥備	1,870	6,002	7,872
出售／撇銷	(503)	(3)	(506)
二零一二年二月二十九日	31,786	57,872	89,658
賬面淨值：			
二零一二年二月二十九日	7,106	21,653	28,759

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團之土地及樓宇以中期租約持有，而該等土地及樓宇之所在地點如下：

	本集團					
	香港		中國大陸		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地及樓宇	32,497	33,513	-	-	32,497	33,513
樓宇	-	-	1,040	16,161	1,040	16,161
	32,497	33,513	1,040	16,161	33,537	49,674

於二零一三年二月二十八日，本集團於香港租賃之若干土地及樓宇賬面總值為32,497,000港元（二零一二年：33,513,000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25）。

14. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬面值：		
年初	127,695	113,963
公平值收益	-	9,191
出售附屬公司(附註32)	(128,936)	-
匯兌調整	1,241	4,541
年末	-	127,695

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)有限公司於二零一二年二月二十九日按公開市值及現有用途基準重估為人民幣103,480,000元(約等於127,695,000港元)。

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35。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

15. 預付土地費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬面值：		
年初	763	759
年內攤銷	(24)	(29)
出售附屬公司(附註32)	(749)	–
匯兌調整	10	33
年末	–	763
計入預付款項、按金及其他應收賬款之即期部份	–	(28)
非即期部份	–	735

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本計	10,594	10,594
附屬公司結欠	1,555,791	1,583,892
附屬公司結存	(128,329)	(159,715)
	1,438,056	1,434,771
減值撥備 #	(1,017,476)	(930,607)
	420,580	504,164

於二零一三年二月二十八日，已確認減值總額1,017,476,000港元(二零一二年：930,607,000港元)，其中10,220,000港元(二零一二年：10,220,000港元)及1,007,256,000港元(二零一二年：920,387,000港元)乃為對若干非上市附屬公司的投資及該等公司結欠款項，兩者的賬面值分別為10,220,000港元(二零一二年：10,220,000港元)及1,333,324,000港元(二零一二年：1,363,163,000港元)(未扣減減值虧損前)，減值原因為相關附屬公司數年來蒙受虧損或停產。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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（二零一二年：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	
Cithood Developments Limited	英屬處女群島	30,000美元	記名股份	100	-	投資控股
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
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
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	傢私設計及製造
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
上海盈施家具有限公司*	中國／中國大陸	人民幣3,000,000元	不適用	-	100	項目設計
東莞市卓譽家具有限公司*	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	不適用	-	100	傢私製造

[^] 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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

16. 於附屬公司權益 (續)

於本年度，本集團全資附屬公司Latchmore Limited解散，本集團並無因解散錄得盈利或虧損。

於年內，本集團以總代價人民幣301,000,000元（相等於374,926,000港元）出售其於大連先施的全部股權及大連先施拖欠本集團的債項（「出售」）。出售已於二零一二年十二月完成且產生了61,000,000港元的收益。有關出售的詳情，請參閱財務報表附註32。

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。

17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本計 應佔淨資產（商譽除外）	-	-	16,611	16,611
	52,960	32,080	-	-
聯營公司結欠	52,960	32,080	16,611	16,611
聯營公司結存	9,615	9,382	213	199
	(16,801)	(17,491)	(883)	(869)
減值撥備 #	45,774	23,971	15,941	15,941
	(9,403)	(9,183)	-	-
	36,371	14,788	15,941	15,941

於二零一三年二月二十八日，總賬面值達9,403,000港元（二零一二年：9,183,000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9,403,000港元（二零一二年：\$9,183,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	261,274	216,995
總負債	105,691	105,087
收益	2,258	59,958
除稅前收益／(虧損)	37,508	(7,393)

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

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
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

截至二零一二年二月二十九日止年度內，140 Park Lane Limited於二零一一年七月十二日解散後不再為本集團聯營公司及其解散之虧損2,050,000港元乃計入收益表中(附註7及33)。

於二零一三年二月二十八日，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

二零一三年二月二十八日

18. 金融工具

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售投資				
非上市投資 – 按成本：				
香港	53	53	53	53
中國／中國大陸 (a)	37,575	29,924	–	–
台灣 (b)	24,409	23,108	24,409	23,108
美國 (c)	17,176	17,176	–	–
	79,213	70,261	24,462	23,161
非上市投資基金 – 按成本：				
中國／中國大陸 (d)	124,800	–	–	–
	204,013	70,261	24,462	23,161
減：減值撥備	(52,887)	(31,587)	(14,411)	(14,411)
	151,126	38,674	10,051	8,750
分類列作流動資產之部份 (d)	(124,800)	–	–	–
分類列作非流動資產之部份	26,326	38,674	10,051	8,750

(a) 於二零一三年二月二十八日，本集團之非上市投資乃持有Oriental Finance (HK) 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3.45%（二零一二年：3.2%）權益。於截至二零一三年二月二十八日止年度，本集團進一步收購Oriental Finance (HK) Limited 21,912股股份，總代價為7,651,000港元。

於截至二零一三年二月二十八日止年度期間，由於本公司董事認為Oriental Finance (HK) Limited之賬面值超過其可收回金額，故已確認合計21,300,000港元之減值撥備。

(b) 於二零一三年二月二十八日，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%（二零一二年：18.4%）權益，同時，經本公司董事考慮後，須將14,411,000港元（二零一二年：14,411,000港元）用作減值撥備。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

18. 金融工具 (續)

- (c) 於二零一三年二月二十八日，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% (二零一二年：10%)，由於本公司董事認為TR-BIZ之賬面值超過其可收回金額，故已確認合計17,176,000港元 (二零一二年：17,176,000港元) 之減值。

第一批承兌票據

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 (相等於約17,550,000港元)，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。

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港元後，第一批承兌票據之賬面值約為12,926,000港元。

於二零一一年七月二十四日，期權屆滿及賬面值約為12,926,000港元的第一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計入「預付款項、按金及其他應收賬款」。鑑於在第一批承兌票據出現拖欠償付利息和本金之情況及TR-BIZ之財務困難，因此本公司之董事認為有需要於截至二零一二年二月二十九日止年度內作出12,926,000港元之減值撥備。

第二批承兌票據

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。

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。於二零一零年三月一日，期權屆滿及賬面值為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計入「預付款項、按金及其他應收賬款」。鑑於在第二批承兌票據出現拖欠償付利息和本金之情況及TR-BIZ之財務困難，因此本公司之董事認為有需要於截至二零一二年二月二十九日止年度內作出3,900,000港元之減值撥備。

- (d) 於二零一三年二月二十八日，本集團投資於銀行的非上市投資基金的賬面值為124,800,000港元 (二零一二年：零)，按成本扣除減值列賬，原因是本公司董事認為非上市投資基金欠缺於活躍市場的市場報價且公平值無法可靠計量。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

19. 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韜睿惠悅香港有限公司於二零一三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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
定額福利承擔之現值	19(c)	(72,621)	(68,180)	(72,621)	(68,180)
退休金計劃資產之公平值	19(d)	58,468	55,348	58,468	55,348
		(14,153)	(12,832)	(14,153)	(12,832)
未確認精算虧損淨額		16,116	16,118	16,116	16,118
於年末經確認淨資產		1,963	3,286	1,963	3,286

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

19. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現有服務成本	4,207	3,439	4,207	3,439
定額福利承擔之利息成本	944	1,481	944	1,481
退休金計劃資產之預計回報	(2,640)	(2,573)	(2,640)	(2,573)
精算虧損	756	-	756	-
退休金計劃費用淨額	3,267	2,347	3,267	2,347
退休金計劃資產之精算收益	3,006	1,080	3,006	1,080

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	68,180	49,957	68,180	49,957
利息成本	944	1,481	944	1,481
現有服務成本	4,207	3,439	4,207	3,439
已付福利	(1,830)	(1,505)	(1,830)	(1,505)
精算虧損	1,120	14,808	1,120	14,808
年末	72,621	68,180	72,621	68,180

19(a)

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

19. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	55,348	53,703	55,348	53,783
計劃資產之預期回報	2,640	2,573	2,640	2,573
供款	1,944	2,070	1,944	2,070
已付福利	(1,830)	(1,505)	(1,830)	(1,505)
計劃資產之精算收益／ (虧損)	366	(1,493)	366	(1,493)
已轉撥之內部計劃資產	-	-	-	(80)
年末	58,468	55,348	58,468	55,348

(e) 本集團及本公司預計於截至二零一四年二月二十八日止年度將向退休金計劃支付1,869,000港元供款。

(f) 計劃資產包括以下項目：

	二零一三年 %	二零一二年 %
股本權益	24	18
債券	76	80
現金	-	2
總額	100	100

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

19. 退休金計劃資產 (續)

(g) 作精算估值用途之主要精算假設如下：

	二零一三年 %	二零一二年 %
貼現率	1.30	1.40
退休金計劃資產預期回報率	4.75	4.75
未來薪金增長率	4.00	4.00

(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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
定額福利承擔之現值	(72,621)	(68,180)	(49,957)	(46,166)	(52,991)
計劃資產之公平值	58,468	55,348	53,703	49,714	46,223
計劃盈餘／(虧絀)	(14,153)	(12,832)	3,746	3,548	(6,768)
計劃資產產生之					
經驗收益／(虧損)	366	(1,493)	91	3,054	(5,365)
就計劃負債作出之經驗調整	(25)	(5,510)	1,017	2,908	794

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

19. 退休金計劃資產 (續)

(h) (續)

本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
定額福利承擔之現值	(72,621)	(68,180)	(49,957)	(46,166)	(52,991)
計劃資產之公平值	58,468	55,348	53,783	49,794	46,303
計劃盈餘／(虧絀)	(14,153)	(12,832)	3,826	3,628	(6,688)
計劃資產產生之					
經驗收益／(虧損)	366	(1,493)	91	3,054	(5,366)
就計劃負債作出之經驗調整	(25)	(5,510)	1,017	2,908	794

- (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：

本集團及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二零一一年二月二十八日進行，資金水平為121%，資產之市值為67,673,000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4.75%及薪金增長率為每年4.00%。

- (j) 於二零一三年二月二十八日，本集團及本公司應收計劃款項為184,000港元（二零一二年：199,000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。

20. 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。

於年內，本集團透過出售附屬公司（附註32）出售發展中物業。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

21. 應收賬款

除百貨業務之支付方式通常為現金外，本集團與客戶之交易主要為信貸方式。信貸期一般為一個月。本集團務求對銷售部門尚未收回之應收賬款維持嚴格監控以減低信貸風險，高級管理層定期檢討逾期未收之餘額。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。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押或其他信貸加強措施。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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期三個月內	136	612
逾期三個月內	51	4,870
逾期超過三個月	797	1,851
應收賬款總額	984	7,333
減值	(797)	—
合共	187	7,333

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	—	—
已確認減值虧損 (附註7)	797	—
年末	797	—

計入上述應收賬款減值撥備者乃已逾期並無法收回之個別已減值之應收賬款撥備797,000港元(二零一二年：無)。已確認減值指該等應收賬款的賬面值。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

21. 應收賬款 (續)

於報告期末，應收賬款(減去撥備)按付款到期日劃分之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期三個月內	136	612
逾期三個月內	51	4,870
逾期超過三個月	-	1,851
	187	7,333

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。

22. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資－按公平值：		
香港	85,588	78,767
其他地區	69,282	74,706
	154,870	153,473
其他投資－按公平值：	115,787	104,302
	270,657	257,775

以上投資於二零一三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201,802,000港元(二零一二年：191,432,000港元)之持作買賣投資被抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行融資(附註25)。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

23. 衍生金融工具

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持作買賣衍生工具負債－按市值： 股本權益合約	14	—

24. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
庫存現金及銀行存款	167,330	52,649	13,769	27,349
原定到期日少於三個月之 定期存款	57,689	—	57,689	—
	225,019	52,649	71,458	27,349

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194,995,000港元（二零一二年：8,044,000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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

25. 附息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押銀行貸款	60,370	52,456	60,370	47,460
有抵押銀行透支	6,827	9,818	-	-
	67,197	62,274	60,370	47,460
按到期日分析：				
一年內或按要求	52,000	42,966	45,173	28,152
兩年內	15,197	7,321	15,197	7,321
第三至五年（包括首尾兩年）	-	11,987	-	11,987
	67,197	62,274	60,370	47,460
減：於一年內或按要求償還及 分類為即期部份之款項	(52,000)	(42,966)	(45,173)	(28,152)
分類為非即期部份之款項	15,197	19,308	15,197	19,308

銀行貸款及透支按浮動年利率1.0%至5.8%（二零一二年：1.0%至5.0%）計息。附息貸款及透支主要以港元結算。

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22,193,000港元（二零一二年：15,514,000港元）之若干銀行結存及達17,426,000港元（二零一二年：27,386,000港元）之定期存款抵押；
- 本公司達17,426,000港元（二零一二年：27,386,000港元）之定期存款抵押；
- 本集團市值合共約201,802,000港元（二零一二年：191,432,000港元）之若干有價證券抵押（附註22）；及
- 本集團於報告期末賬面值合共約32,497,000港元（二零一二年：33,513,000港元）之若干土地及樓宇按揭（附註13）。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

26. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至三個月	103,270	94,159	102,447	93,840
四至六個月	275	2,220	275	1,218
七至十二個月	1,162	1,579	1,148	698
超過一年	15	39	-	-
	104,722	97,997	103,870	95,756

27. 股本

	二零一三年 千港元	二零一二年 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

28. 股份溢價

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初及年末	26	26

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃

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

1. 目的

購股權計劃旨在激勵及／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。

3. 可供發行股份總數

- (a) 根據購股權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，合共不得超過批准購股權計劃日期已發行股份總數之10%。在計算10%上限時，根據購股權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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃 (續)

3. 可供發行股份總數 (續)

- (b) 本公司可尋求股東於股東大會上根據購股權計劃更新10%上限，惟根據購股權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，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃先前授出之購股權（包括根據購股權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) 根據購股權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) 於二零一三年二月二十八日及二零一二年二月二十九日，本公司已發行股份總數為574,308,000股。

4. 各參與者可享受之最高權利

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。

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。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃 (續)

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（須受購股權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（須為營業日）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. 購股權計劃之餘下期限

購股權計劃將於二零二零年十二月五日屆滿。

8. 接納購股權

提呈授出之購股權可自提呈日期起計28日內接納，而獲授人須支付合共1港元之象徵性代價。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃 (續)

於二零一三年二月二十八日，購股權計劃項下未行使之購股權載列如下：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期	購股權行使日期	購股權行使價 港元每股	
	於 二零一二年 三月一日	年內已授出	年內已取消 或失效	於 二零一三年 二月二十八日				
執行董事								
馬景華	-	5,700,000	-	-	5,700,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
馬景熿	-	5,700,000	-	-	5,700,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
符耀昌	-	2,280,000	-	-	2,280,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
獨立非執行董事								
馬景榮	-	570,000	-	-	570,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
羅啟堅	-	570,000	-	-	570,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
陳文衛	-	570,000	-	-	570,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
Peter Tan	-	570,000	-	-	570,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
其他獲授人								
僱員總數	-	3,700,000	-	-	3,700,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
非僱員總數	-	2,850,000	-	-	2,850,000	二零一三年二月二十八日	二零一三年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日	0.82
	-	22,510,000	-	-	22,510,000			

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃 (續)

於截至二零一三年二月二十八日止報告期間，22,510,000份(二零一二年：無)購股權獲授出，及其公平值估計為5,754,000港元(每份0.2556港元)(二零一二年：無)。年內，本公司確認購股權支出5,754,000港元(二零一二年：無)。

年內授出以股權結算之購股權之公平值，乃採用二項式模式定價於授出日期予以估計，並已計及授出購股權的條款及條件。下表列載所採用模式之計入項目：

股息收益率(%)	0
預期波幅(%)	75
無風險利率(%)	0.524
購股權預計年期(年)	5
流失率(%)	0
加權平均股價(港元每股)	0.82

預期波幅反映假設歷史波幅為未來趨勢之指標，亦可能與實際結果不符。流失率乃根據員工／董事流失率的歷史數據計算。

計算公平值時概無列入授出購股權的其他特質。由於本公司董事認為，非僱員所提供服務之公平值無法可靠計量，故年內向非僱員授出購股權的購股權支出按授出以股權結算之購股權之公平值列賬。

年內，購股權計劃項下未行使之購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目
於三月一日	-	-	-	-
年內已授出	0.82	22,510,000	-	-
於二月二十八日／二十九日	0.82	22,510,000	-	-

年內，概無購股權獲行使。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

29. 購股權計劃 (續)

於報告期末，本公司擁有22,510,000份購股權計劃項下之未行使購股權。根據本公司目前的股本架構，全面行使未行使購股權將導致本公司額外發行22,510,000股普通股，及產生額外股本11,255,000港元及股份溢價7,203,000港元（扣除發行開支前）。

報告期末後及於該等財務報表獲批當日，本公司擁有22,510,000份購股權計劃項下之未行使購股權，佔本公司於該日期已發行股份約3.9%。

30. 儲備

(a) 本集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及其變動載於綜合權益變動表。

(b) 本公司

	普通儲備 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年三月一日	46,613	–	210,273	256,886
本年度虧損及				
本年度全面虧損總額	–	–	(21,264)	(21,264)
於二零一二年二月二十九日及 二零一二年三月一日	46,613	–	189,009	235,622
本年度虧損及				
本年度全面虧損總額	–	–	(32,763)	(32,763)
以股權結算之購股權安排 (附註29)	–	5,754	–	5,754
於二零一三年二月二十八日	46,613	5,754	156,246	208,613

截至二零一三年二月二十八日止年度之虧損32,763,000港元（二零一二年：21,264,000港元）包括從本公司附屬公司獲得的貸款利息收入及其他收入16,463,000港元（二零一二年：16,125,000港元），由於一間附屬公司解散放棄的款項26,167,000港元（二零一二年：無）及於附屬公司之權益減值86,869,000港元（二零一二年：62,181,000港元）。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

31. 董事及行政總裁酬金以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條須予披露之董事及行政總裁酬金如下：

	執行董事						獨立非執行董事						總額			
	馬景華		馬景煊 [#]		符耀昌 [^]		馬景榮		羅劍堅		陳文蔚		Peter Tan [^]		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元		
袍金	1,864	1,864	1,400	1,400	110	-	110	110	182	182	110	110	110	-	3,886	3,666
薪金、津貼及其他福利	11,410	10,481	11,904	11,530	1,481	-	50	50	50	50	50	50	50	-	24,985	22,161
退休金供款（包括用於定期 福利計劃之退休金成本 299,000港元 （二零一二年： 257,000港元） 以股本結算之購股權支出	-	-	241	257	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299	257
	1,457	-	1,457	-	583	-	146	-	146	-	146	-	146	-	4,081	-
	14,731	12,345	15,002	13,187	2,232	-	306	160	378	232	306	160	306	-	33,261	26,084

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金（二零一二年：無）。

馬景煊先生亦為本公司行政總裁。

^ 於二零一二年七月二十日獲委任。

該等購股權之公平值（已於收益表內確認）乃於授出日期釐定，列入本年度財務報表之金額載於上述董事及行政總裁酬金之披露。

本公司於本年度並無訂立任何董事或行政總裁放棄或同意放棄酬金之安排。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

31. 董事及行政總裁酬金以及薪酬最高之五位人士 (續)

薪酬最高之五位人士中三位(二零一二年：兩位)為本公司董事，彼等薪酬載於上列之董事及行政總裁酬金內。其餘兩位(二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及津貼	2,818	5,337
退休金供款	14	148
以股權結算之購股權支出	728	—
	3,560	5,485

	人數	
	二零一三年	二零一二年
零 – 1,000,000港元	—	—
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	—	1
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	—
2,500,001港元 – 3,000,000港元	—	1

年內，兩位非董事及非行政總裁之最高薪酬人員因其向本集團提供服務而獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註29之披露。有關購股權之公平值(已於收益表內確認)乃於授出日期釐定，列入本年度財務報表之金額載於上述非董事及非行政總裁最高薪酬人員酬金之披露。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

32. 出售附屬公司

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售淨負債：			
物業、廠房及設備	13	14,108	—
投資物業	14	128,936	—
預付土地費用	15	749	—
發展中物業		131,928	—
預付款項、按金及其他應收賬款		2,772	—
應付本集團款項		(669,081)	—
外匯波動儲備變現		(46,159)	—
		(436,747)	—
應付本集團款項		669,081	—
出售收益	12	61,000	—
		293,334	—
支付方式：			
現金		374,926	—

有關出售附屬公司之現金及現金等價項目之淨流入分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金代價	374,926	—
減：交易成本	(81,592)	—
有關出售附屬公司之現金及現金等價項目之淨流入	293,334	—

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

33. 綜合現金流量錶附註

聯營公司解散

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
豁免應付聯營公司款項		-	(31,908)
放棄於聯營公司之權益		-	35,107
外匯波動儲備變現		-	(1,149)
		-	2,050
解散虧損	7	-	(2,050)
		-	-

並未因聯營公司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

須以本集團及本公司資產作抵押之本集團及本公司附息銀行貸款之詳情，載於財務報表附註13、22及25。

35. 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，租期介乎一至六年不等。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	2,557	8,418	2,557	2,557
第二年至第五年（包括首尾兩年）	8,028	33,874	8,028	10,428
五年後	-	32,238	-	-
	10,585	74,530	10,585	12,985

本集團及本公司於本年度概無接獲任何或然租金（二零一二年：無）。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

35. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干土地及樓宇，租期介乎一至九年不等。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	104,480	84,064	82,372	61,525
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	335,770	114,794	273,871	30,783
五年後	319,793	7,462	319,793	7,462
	760,043	206,320	676,036	99,770

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13% (二零一二年：7.5%至11%) 計算。

36. 待結付承擔

在報告期末之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不可撤銷信用狀	10,641	7,762	10,641	7,762

此外，於二零一二年二月二十九日，本集團就與發展中物業相關之建築工程已訂約但尚未撥備承擔約4,473,000港元。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

37. 或然負債

於二零一三年二月二十八日，本公司就授予其附屬公司之銀行貸款35,444,000港元（二零一二年：28,640,000港元）向銀行提供擔保，其中約6,842,000港元（二零一二年：6,842,000港元）已動用。

38. 關連人士交易

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

(i) 支付予一家聯營公司之租賃開支532,000港元（二零一二年：532,000港元），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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	33,318	32,154
退休福利，包括有關界定福利計劃之 養老金377,000港元（二零一二年：393,000港元）	391	405
以股權結算之購股權支出	4,954	—
支付主要管理人員酬金總額	38,663	32,559

董事及行政總裁酬金之其他詳情載列於財務報表附註31。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

39. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一三年

金融資產

	本集團			
	持作買賣 之按公平值 透過損益列賬 之金融資產 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
聯營公司結欠	-	9,615	-	9,615
金融工具	-	-	151,126	151,126
應收賬款	-	187	-	187
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	-	10,102	-	10,102
按公平值透過損益列賬之金融資產	270,657	-	-	270,657
已抵押銀行結存	-	22,193	-	22,193
已抵押銀行存款	-	17,426	-	17,426
現金及銀行結存	-	225,019	-	225,019
	270,657	284,542	151,126	706,325

二零一三年

金融負債

	本集團		
	持作買賣 之按公平值 透過損益列賬 之金融資產 千港元	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
聯營公司結存	-	16,801	16,801
應付賬款	-	104,722	104,722
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	-	39,957	39,957
衍生金融工具	14	-	14
付息銀行貸款	-	67,197	67,197
	14	228,677	228,691

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

39. 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)

二零一二年

金融資產

	本集團			總計 千港元
	持作買賣 之按公平值 透過損益列賬 之金融資產 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	–	9,382	–	9,382
金融工具	–	–	38,674	38,674
應收賬款	–	7,333	–	7,333
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	–	21,904	–	21,904
按公平值透過損益列賬之金融資產	257,775	–	–	257,775
已抵押銀行結存	–	15,514	–	15,514
已抵押銀行存款	–	27,386	–	27,386
現金及銀行結存	–	52,649	–	52,649
	257,775	134,168	38,674	430,617

二零一二年

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	17,491
應付賬款	97,997
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	35,275
付息銀行貸款	62,274
	213,037

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

39. 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

	二零一三年			二零一二年		
	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	548,535	-	548,535	663,504	-	663,504
聯營公司結欠	213	-	213	199	-	199
金融工具	-	10,051	10,051	-	8,750	8,750
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 金融資產	4,248	-	4,248	4,173	-	4,173
已抵押銀行存款	17,426	-	17,426	27,386	-	27,386
現金及銀行結存	71,458	-	71,458	27,349	-	27,349
	641,880	10,051	651,931	722,611	8,750	731,361

金融負債

	二零一三年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	二零一二年 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
附屬公司結存	128,329	159,715
聯營公司結存	883	869
應付賬款	103,870	95,756
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	21,681	21,456
付息銀行貸款	60,370	47,460
	315,133	325,256

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

40. 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／(負債)：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一三年二月二十八日				
按公平值透過損益列賬之金融資產	154,870	115,787	–	270,657
衍生金融工具	–	(14)	–	(14)
	154,870	115,773	–	270,643
於二零一二年二月二十九日				
按公平值透過損益列賬之金融資產	153,473	104,302	–	257,775
衍生金融工具	–	–	–	–
	153,473	104,302	–	257,775

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（二零一二年：無）。

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 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）包括付息銀行貸款、已抵押銀行存款、已抵押銀行結存、短期銀行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、流動資金風險及市場風險。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貸款，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貸款水平。

於報告期末，倘浮息銀行貸款之利率增加／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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息開支增加／減少	672	623
本公司	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息開支增加／減少	604	475

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 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／(虧損) (有關按公平值透過損益列賬之金融資產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／ (下降) %	年內溢利 增加／(減少) 千港元
二零一三年		
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之投資：		
歐元	5	402
	(5)	(402)
人民幣	5	439
	(5)	(439)

本集團

	匯率上升／ (下降) %	年內虧損 增加／(減少) 千港元
二零一二年		
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之投資：		
歐元	5	(290)
	(5)	290
人民幣	5	(388)
	(5)	388

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團包括短期銀行存款、現金及銀行結存、可供出售投資、應付賬款、應收聯營公司款項及其他應收款項在內之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。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。

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。

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：

二零一三年

	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	-	16,801	16,801
應付賬款	104,722	-	104,722
按金、應計費用及其他應付賬款	39,957	-	39,957
衍生金融工具	14	-	14
付息銀行貸款	52,000	15,197	67,197
	196,693	31,998	228,691

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

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)

二零一二年

	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	–	17,491	17,491
應付賬款	97,997	–	97,997
按金、應計費用及其他應付賬款	35,275	–	35,275
付息銀行貸款	42,966	19,308	62,274
	176,238	36,799	213,037

二零一三年

	本公司		
	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
附屬公司結存	–	128,329	128,329
聯營公司結存	–	883	883
應付賬款	103,870	–	103,870
按金、應計費用及其他應付賬款	21,681	–	21,681
付息銀行貸款	45,173	15,197	60,370
就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出財務擔保	6,842	–	6,842
	177,566	144,409	321,975

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

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)

二零一二年

	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	–	159,715	159,715
聯營公司結存	–	869	869
應付賬款	95,756	–	95,756
按金、應計費用及其他應付賬款	21,456	–	21,456
付息銀行貸款	28,152	19,308	47,460
就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出財務擔保	6,842	–	6,842
	152,206	179,892	332,098

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。於二零一三年二月二十八日，本集團面對因被列為持作買賣(附註22)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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於下列地點之投資：		
香港	8,559	7,877
其他	18,507	17,901

財務報表附註

二零一三年二月二十八日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

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，付息銀行貸款及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、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貸款總額及本公司股權持有人應佔權益總額計算。

於報告期末負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
付息銀行貸款	67,197	62,274
本公司股權持有人應佔權益總額	715,229	676,248
負債比率	9%	9%

42. 比較金額

比較收入報表已重新呈列，猶如本年度已終止經營業務已於比較期間初期終止（附註12）。若干比較金額已予修訂，以符合本年度之呈列。董事認為該呈列方式能更清楚反應本集團經營狀況。

43. 批准財務報表

財務報表已於二零一三年五月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

二零一三年二月二十八日

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、負債及非控股權益及經適當重列／重新分類之摘要如下。

	截至二月二十八日／二十九日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業績					
持續經營業務					
收益	498,014	526,469	452,553	375,082	283,275
除稅前溢利／(虧損)	24,930	(4,237)	13,937	41,812	(262,360)
所得稅開支	(444)	(342)	(444)	(421)	(29)
持續經營業務之 年內溢利／(虧損)	24,486	(4,579)	13,493	41,391	(262,389)
已終止經營業務					
已終止經營業務之 年內溢利／(虧損)	49,849	(3,971)	(3,271)	(8,188)	(16,583)
年內溢利／(虧損)	74,335	(8,550)	10,222	33,203	(278,972)
以下應佔：					
本公司股權持有人	74,824	(8,549)	10,477	33,166	(276,186)
非控股權益	(489)	(1)	(255)	37	(2,786)
	74,335	(8,550)	10,222	33,203	(278,972)

五年財務摘要

二零一三年二月二十八日

於二月二十八日／二十九日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產、負債及非控股權益					
物業、廠房及設備	72,782	81,804	77,179	66,712	54,346
於聯營公司權益	36,371	14,788	20,671	49,133	64,779
其他資產	54,678	176,741	158,105	158,893	57,143
流動資產淨值	550,578	405,611	426,528	373,235	433,163
非流動負債	(15,197)	(19,308)	(16,864)	–	–
非控股權益	16,017	16,612	16,993	15,150	14,987
	715,229	676,248	682,612	663,123	624,418