



sincere先施

先 施 有 限 公 司

股份代號: 244

年報
2013-14

目錄

	頁次
公司資料	2
股東週年大會通告	4-6
公司的使命	7
執行主席報告	8-11
副主席及行政總裁業務回顧	12-15
企業管治報告	16-25
董事會報告書	26-31
董事及高級行政人員履歷	32-33
獨立核數師報告	34-35
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	36
全面收益表	37
財務狀況表	38-39
權益變動表	40
現金流轉表	41-42
公司：	
財務狀況表	43
財務報表附註	44-148
五年財務摘要	149-150

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

主要來往銀行

花旗銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
JP Morgan Chase Bank
香港上海滙豐銀行有限公司

股東註冊及過戶辦事處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22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

先施 隆重開幕

sincere先施CWB ▶



sincere先施MK

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零一四年八月一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二零一四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. 重選董事及授權本公司董事會釐定董事酬金。
3. 重新委任獨立核數師及授權本公司董事會釐定其酬金。
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，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司之一切權力，以購買其股份；
- (b) 根據上文(a)段之批准而購買之本公司股份總數不得超過於本決議案日期已發行股本之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) 本公司組織章程細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案授予之權力。」

股東週年大會通告

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司之一切權力，以配發、發行及處置本公司之額外股份，並提出或授出可能需行使該項權力方可進行之建議、協議及購股權；
- (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出可能需於有關期間內或之後隨時行使該項權力方可進行之建議、協議及購股權；
- (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（不論是否根據購股權或其他方式）及發行之股份，如非依據：(i)配發新股；或(ii)按照本公司之組織章程細則規定配發股份以代替本公司股份之全部或部分股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(iii)本公司購股權計劃所賦予之認購權之行使，則其股份總數不得超過於本決議案日期已發行股本之20%，故所述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) 本公司組織章程細則或任何適用法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。

「配發新股」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發售股份（惟本公司董事就零碎股權或香港以外地區之法律限制及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出可能需行使該項權力方可進行之建議、協議及購股權之一般授權，致使本公司董事根據此等一般授權而配發或有條件或無條件同意配發之股份數目，可增加相等於在授出此等一般授權後本公司董事行使本公司購回股份之權力而購回該等股份，惟該等股份數目不得超過於本決議案日期已發行股本之10%。」

承董事會命
公司秘書
張雪萍

香港，二零一四年六月二十五日

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股東。
2. 代表委任文件及經簽署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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，董事將行使其據此獲賦予之權力，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，現正根據公司條例及上市規則尋求批准股東授予一般授權以授權配發股份。董事現時並無發行本公司任何新股之計劃（根據本公司之購股權計劃而為僱員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於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項之進一步詳情之通函將會連同二零一三年至二零一四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二零一四年二月二十八日止年度之年報。

業績

本年度是本集團銳變之一年，亦是為本集團未來百貨業務投資耕耘之一年。應業主之要求，新世紀廣場店於二零一二年十月縮減三分之二，最終於二零一四年四月結業，中環店則於二零一三年八月租期屆滿後交回業主。

為維持業務表現，本集團已於回顧年內分階段開設三家新策略性店舖，本集團於二零一三年十月開設位於旺角彌敦道之Sincere MK店、於二零一四年一月開設位於中環德輔道李寶椿大廈之中環店及於二零一四年四月開設位於銅鑼灣波斯富街之Sincere CWB店。

三家新店舖之收益仍未追上新世紀廣場店與中環店先前錄得之收益水平，因為經營成本及租金成本均有所增加。就遵守規定本集團確認新店舖於免租期之實際租金成本之相關會計準則，經營成本大幅上漲，大致相同之面積之租金成本每月飆升百份之五十。

此外，上個財政年度確認一筆來自當時起終止經營業務之大額收益。本集團錄得股權持有人應佔虧損85,000,000港元，去年為應佔溢利，錄得之收益為444,000,000港元，下跌11%。

執行主席報告

流動資金及財政資源

於二零一四年二月二十八日，本集團之現金及銀行結存為444,000,000港元（二零一三年經重列：302,000,000港元），其中211,000,000港元（二零一三年經重列：74,000,000港元）已抵押。本集團之資本與負債比率（即債項總額除以股東資金）與去年相比上升37%至48%。此大幅增加主要由於資本開支及為三家新店舖之設立提供營運資金所致。計入本年度綜合收益表之利息開支為4,000,000港元（二零一三年經重列：2,000,000港元）。本集團於二零一四年二月二十八日之附息銀行借貸金額為259,000,000港元（二零一三年：67,000,000港元），其中238,000,000港元（二零一三年：52,000,000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0.9%至5.0%不等。流動比率為2.3（二零一三年經重列：3.6）。

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、若干物業及銀行存款為抵押。

僱員及酬金政策

於二零一四年二月二十八日，本集團共有571名員工（二零一三年經重列：498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。

股息

董事會不建議派付截至二零一四年二月二十八日止財政年度之股息。

執行主席報告

業務回顧

由於新世紀廣場店及中環店分別縮減規模及結業，零售業務收益下降9%，而於本財政年度第三及第四季度開業之新店舖未能抵銷收益之降幅。年內，管理層致力於開設三家新店舖，將品牌重塑為現代百貨店。本集團採納更時尚之商標，採用更現代之店舖設計，提升商品質素，包括首次引進韓國女裝，並積極開展廣告及公關活動以宣傳新形象及新店舖。

其他業務分部之收益有所下降，因為上個財政年度有來自出售可供出售投資之重大收益，而本年度並無此筆收益。廣告業務集中於本集團之品牌重建計劃，中國之業務維持穩定，旅遊特許業務仍未見起色，管理層現正思索未來之發展方向。

前景

來年對本集團而言是極具挑戰的一年，管理層將迎接各種挑戰，包括如何吸引新舊客戶到新店舖及如何應付飆升之經營成本及租金。此外，預期二零一四年的消費意欲轉弱，且中國遊客消費之增幅減慢。儘管經營環境艱難，但管理層將全力改善零售業務，透過持續開拓年輕客戶群以進一步鞏固新形象。本集團將致力吸引忠誠之客戶到訪新店舖、推出更新穎之市場推廣活動、豐富商品組合，實行數碼購物及提升客戶服務。

證券買賣方面，仍將維持保守之投資策略，但可能會傾向回報更穩定之結構性產品。廣告業務將更加重視中國領域，參與改造一家航空公司之航機雜誌。在英國倫敦，本集團將繼續尋找合適之房地產項目。

管理層認為現時新調整的發展方向是正確的。倘適當地執行，對於在長遠而言取得卓越成績，扭虧為盈，管理層深表樂觀。

執行主席報告

致謝

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

二零一四年五月二十九日

副主席及行政總裁業務回顧



百貨業務

零售業務之營業額下跌9%，分類業績錄得重大虧損70,000,000港元，而去年錄得溢利。業績受兩方面影響，收益下跌，主要由於中環旗艦店結業及第二大店新世紀廣場店縮減規模，加上三家新店開業產生籌備費用。開支方面，經營成本大幅飆升59,000,000港元或13%。租金增加主要歸因於為符合相關會計準則而確認實際租金約27,000,000港元，而廣告成本增加乃因為重塑全新的時尚公司形象及為新店招徠客流實施的舉措。

展銷業務一直面臨場地供應緊張、租金上漲及消費意欲轉弱之壓力，直接經營溢利下跌21%。管理層已採取措施，通過加強店舖之廣告宣傳活動、縮短租期及控制展位之設置成本，以盡量降低經營成本。

中環店

中環店為本集團服務超逾九十年。在財政年度內，中環店僅營業六個月，本集團於二零一三年八月三十一日租期屆滿後交回業主。店舖在最後數週舉行的搬遷大減價取得佳績。於最後之營業日，為報答忠實之客戶，本集團將結業時間延後數小時，客戶盡情購物之餘，亦在店外拍照留念，互訴昔日美好時光，場景令人難以忘懷。

副主席及行政總裁業務回顧

深水埗西九龍中心店

收益下跌8%，因為客流量減少6%，而毛利率則與去年相若。店舖提升櫥窗佈置外，亦引入更多進口商品務求提供更多選擇。

新世紀廣場店

收益錄得36%之跌幅，毛利率下降4%。收益下跌主要歸因於持續至本年度之營運面積有所縮減。商場翻新阻塞主要通道，導致大多商店遷出受影響之樓層，而毛利率的降幅則主要被最後營業數週之搬遷大減價所攤薄。

荃灣荃新天地店

連接荃新天地一期與荃灣港鐵站之天橋開通，帶動荃新天地二期商場之客流量有所改善，營業額增加5%。管理層繼續採取之策略為側重於擴大歐洲優質商品類別，成果令人滿意。尤其是，優質女士冬裝之營業額錄得顯著增長。

油塘大本型店

本年度是油塘大本型店首個完整的營運年度。經歷各種調整產品組合的動作後，該店收益上升。管理層有策略地加強受歡迎之男裝及戶外服飾之比重。除提升產品組合外，商場之客流量亦因附近之零售商店全面投入營運而有所改善。

22nd Avenue

儘管管理層已嘗試各項改善策略，但收益水平仍與去年相若。該店已針對客戶提升產品組合，以配合百貨店。租約將於二零一四年十一月屆滿。

Sincere MK店

該店分兩期於旺角彌敦道瓊華中心開業。首期於二零一三年九月二十四日開業，面積約31,000平方呎，分為四層。地面一層提供女裝及手袋，一樓提供男裝，二樓及三樓分別提供鞋履及家品。第二期於二零一三年十月二十一日開業，面積約8,000平方呎，位於地庫，主要提供家品及行李箱。全店面積約39,000平方呎，針對年輕客戶群。管理層挑選此店作為先施推出韓國女裝的首家店舖。截至報告日期，營業額穩定，管理層繼續調整產品組合。管理層預期旺角店所得收益將可彌補新世紀廣場店結業的損失。

副主席及行政總裁業務回顧

中環李寶椿店

該店分兩期於中環德輔道李寶椿大廈開業。首期於二零一三年九月四日開業，面積約5,700平方呎，提供男裝及女裝，而第二期於二零一四年一月二十六日開業，面積約5,300平方呎，提供鞋履及按摩產品。全店面積約11,000平方呎，提供歐洲優質商品，迅即吸納舊中環店之忠誠客戶。銷售反應令人滿意，客戶好評不斷。

Sincere CWB店

該店位於銅鑼灣波斯富街，於二零一三年十一月十九日試業，面積約22,000平方呎，共兩層。一樓提供女裝及家品，二樓提供鞋履及男裝。Sincere CWB店於二零一四年四月十日舉辦盛大之開幕儀式，有助宣傳時尚新形象。銅鑼灣在過去十餘年一直是購物聖地，亦是其他旗艦品牌之落戶地，Sincere CWB店象徵先施重歸銅鑼灣，別具意義。管理層相信此店位於波斯富街及禮頓道交界，將會是購物熱點。

證券買賣業務

證券投資方面，錄得小額溢利，而去年為虧損。本年度之溢利包括22,000,000港元之股息及利息收入，以及1,000,000港元之已變現收益，惟溢利被相關成本及13,000,000港元之按市價計值未變現虧損（對比上個財政年度末之公平值）所抵銷。

其他業務

去年來自出售大連先施大廈有限公司權益之大額收益乃非經常性質。由於中國經濟增長放緩及眾多營運商削減廣告開支，廣告業務下跌。傢俬業務已重組且東莞廠房於二零一三年七月關閉。鑒於中國經營環境複雜艱難，旅遊特許經營業務依然暫無營運。保險組合業務錄得虧損，去年則因為有來自除去欠期較長之應付賬款及出售可供出售投資之收益而錄得溢利。在英國倫敦，本集團與一名當地合夥人共同投資一個項目，合夥人會物色及裝修翻新合適之物業以作轉售，已購買位於Lancaster Gate之三層高高檔公寓。截至報告日期，裝修翻新工程已完成，公寓現可供出售。

副主席及行政總裁業務回顧

展望

隨著中國及本地客戶之消費需求持續疲軟，再加上近期人民幣貶值及服裝零售商積極開展促銷活動，零售環境越見艱難。

儘管經濟環境吹著令人不安的逆風，惟管理層將繼續重點發展核心零售業務，投入大量資源帶動三家新店舖之盈利能力。本公司計劃推出一系列新穎之宣傳活動。於二零一四年四月，一個名為「Sincere Fashion Seoul大激戰」之學生競賽節目自五月初起在Now TV播出，為期六個星期。此節目由本集團與香港理工大學紡織及製衣學系合辦，是本集團企業社會責任計劃之一部分，為參賽的年輕學生提供遠赴韓國之機會，發揮彼等所學之長。學生挑選的商品將於Sincere CWB店展示，表現最出色之團隊將獲得獎勵，所有成本及開支均由本集團承擔。知名藝人薛凱琪小姐亦獲邀擔任比賽評委。

本集團亦於二零一四年五月引入QR碼購物之嶄新概念。管理層於Sincere CWB店及中環李寶椿店設立QR碼展示壁，客戶可挑選所要之產品並於收銀台付款，選購之商品即會安排送貨服務。本集團將研究拓展至在所有其他店舖提供有關服務的可能性，並擴大產品種類。除上述新嘗試外，本集團於未來一年將致力於提升人流量、提高商品點擊率、增加每筆交易之收入及擴展客戶群。

其他業務方面，廣告業務將旋即在中國展開新商機。本集團已參與改造一家大型航空公司之航機雜誌。鑒於目前全球股票市場動蕩不定，可帶來絕對正面回報之固定收入投資將成為主流。英國物業項目方面，管理層將繼續物色合營企業計劃。

本集團面臨各種挑戰，且深明前路佈滿不明朗因素，然而，我們深信我們的策略方向及長遠目標正確，憑藉穩健的財務和審慎的領導層，我們相信定能在可見將來轉虧為盈。

副主席及行政總裁

馬景煊

二零一四年五月二十九日

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」）所載之準則為基準。

截至二零一四年二月二十八日止財政年度，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文A.4.1、A.6.7及E.1.2除外，有關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，彼等於截至二零一四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二零一四年二月二十八日止年度之年報第32至33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。除上文所披露者外，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。

截至二零一四年二月二十八日止年度，董事會召開四次會議，以批准截至二零一三年二月二十八日止年度之末期業績及截至二零一三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)

董事會於二零一三／一四年度曾召開四次董事會會議及一次股東大會。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)	0/1+	4/4
馬景煊先生 (副主席及行政總裁)	1/1	4/4
符耀昌先生 (執行董事及首席財務官)	1/1	4/4
獨立非執行董事		
馬景榮先生	1/1	4/4
陳文衛先生	0/1+	4/4
羅啟堅先生	1/1	4/4
Peter Tan先生	0/1+	3/4

* 根據企業管治守則之守則條文A.6.7及E.1.2，獨立非執行董事及董事會主席亦須出席股東大會。本公司獨立非執行董事陳文衛先生及Peter Tan先生以及本公司執行主席馬景華先生因有公務在身未能出席本公司之股東大會。

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，以及公司秘書及高級管理層提供之服務及意見。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於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，從而確保其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。

截至二零一四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講解材料等）以供彼等參考及學習。

根據董事提供之記錄，董事接受之培訓概要如下：

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檢討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，以及相關安排，使本公司僱員可暗中提出有關本公司財務申報、內部監控或其他方面之可能不當行為。

於二零一三／一四年度，審核委員會舉行兩次會議，以審閱截至二零一四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，以及僱員提出有關可能不當行為之安排之重大事宜，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	2/2
羅啟堅先生	2/2
陳文衛先生	1/2
Peter Tan先生	1/2

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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，以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。

於二零一三／一四年度，薪酬委員會舉行一次會議，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	0/1
羅啟堅先生	1/1
馬景榮先生	1/1
Peter Tan先生	1/1

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二零一四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
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1

各董事於截至二零一四年二月二十八日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註36。

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。

於二零一三／一四年度，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，並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	0/1

董事會成員多元化政策

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現質素裨益良多。董事會已就此採納一項董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），其中載明達致董事會成員多元化之途徑。

於制定董事會成員多元化政策時，本公司已考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

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第34至35頁之獨立核數師報告。

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本集團核數服務費總計3,856,000港元（二零一三年經重列：3,830,000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1,186,000港元（二零一三年：2,348,000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、符耀昌先生及百貨業務、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營運。

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已繳足股本二十分之一之股東或根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）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所載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，持有所有股東之總投票權不少於四十分之一之股東或不少於50名持有本公司股份之股東可作出書面要求，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

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

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，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。本公司致力與股東保持持續對話，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）及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

董事會謹提呈本公司及本集團截至二零一四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

本財政年度內，本公司及附屬公司之主要業務並無變化，主要包括經營百貨店、證券買賣、傢俬設計及製造、提供廣告代理服務、旅遊代理特許經營服務以及一般及人壽保險。

業績

本集團截至二零一四年二月二十八日止財政年度之虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況，載於第36至148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149至150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32及34。

或然負債

本公司或然負債之詳情載於財務報表附註41。

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26。

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

董事會並無建議就截至二零一四年二月二十八日止財政年度派付任何股息。

董事會報告書

物業、廠房及設備

本公司及本集團之物業、廠房及設備之變動情況，披露於財務報表附註13。

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35及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至二零一四年二月二十八日止財政年度，本集團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少於本集團之營業額及採購額之30%。

董事

本財政年度董事成員如下：

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)

獨立非執行董事：

馬景榮

羅啟堅

陳文衛

Peter TAN

依照本公司組織章程細則第99條，符耀昌先生、馬景榮先生、羅啟堅先生及Peter TAN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。

概無董事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）。

董事及高級行政人員之履歷詳情載於本年報第32至33頁。

董事會報告書

主要股東

於二零一四年二月二十八日，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股股份，相等於本公司已發行股份總數之31.89%及13.17%。除上文所述外，並無股東已登記其直接或間接持有本公司已發行股份總數5%或以上之權益。

董事於股份之權益

於二零一四年二月二十八日，董事於本公司或任何聯營公司（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

於二零一四年二月二十八日，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，於二零一四年二月二十八日，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。

於二零一四年二月二十八日，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。

於二零一四年二月二十八日，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。

除上文所述者外，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，於二零一四年二月二十八日，概無董事或其任何聯繫人於本公司或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務證券之利益。

由於香港財務報告準則第10號載列之「控制」定義之變動及相關指引，誠如「財務報表附註」中「會計政策變動及披露事項」一節所載，經考慮所有有關事實及情況後，下列公司被視為本公司之附屬公司：

先施人壽保險有限公司
先施保險置業有限公司
先施化粧品有限公司

根據香港法例第571章證券及期貨條例第308條，上述公司亦被視為先施有限公司之「聯營公司」。「聯營公司」於證券及期貨條例第308條被界定為上市法團之附屬公司或控股公司或上市法團控股公司之附屬公司。

董事會報告書

董事於合約中之權益

本財政年度內本公司並無訂立或存在任何有關本公司整體或重要部分業務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有關業務外，根據上市規則，概無董事被視為在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

捐款

本集團於年內已作出捐款約634,000港元。

董事會報告書

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。本集團截至二零一四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，惟續聘為本公司核數師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，二零一四年五月二十九日

董事及高級行政人員履歷

董事

馬景華，八十四歲，為執行主席。馬景華先生自一九六六年出任本公司董事，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。馬先生亦為先施人壽保險有限公司（「先施人壽」）、先施保險置業有限公司（「先施保險置業」）及本集團多家附屬公司之董事。除上文披露者外，馬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，五十八歲，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。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為堂兄弟。馬景煊先生亦為先施人壽、先施保險置業及本集團多家附屬公司之董事。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。

符耀昌，五十三歲，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，八十二歲，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，六十五歲，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主板上市公司 Joyce Boutique Holdings Limited（股份代號：647）之獨立非執行董事。羅先生亦出任本集團多家附屬公司之董事。除上文所披露者外，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，五十八歲，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。

董事及高級行政人員履歷

董事 (續)

Peter TAN，五十八歲，於二零一二年七月出任本公司獨立非執行董事。Tan先生為Knowledge Universe Private Limited之行政總裁，而Knowledge Universe Private Limited為一家於二零零七年成立之全球領先教育機構，總部設於新加坡。Tan先生於一九五五年出生於新加坡，彼於新加坡完成預科學習後於美國攻讀其學士學位及碩士學位。於一九八三年在西北大學Kellogg管理學院工商管理課程畢業後，彼開始於銀行業任職。於銀行業積累逾11年經驗後，彼與麥當勞公司成立合營企業以進入中國中部地區之市場。於一九九七年，彼獲行政總裁邀請擔任大中華地區負責人。彼隨後離開麥當勞，擔任Burger King Asia Pacific (亦於主板上市) 行政總裁。Tan先生於二零一二年離開Burger King後成立其顧問公司，與私募公司就盡職審查前後之工作緊密合作，並為現有投資組合公司提供顧問服務。於二零一三年初，Tan先生擔任Knowledge Universe行政總裁一職。於二零零三年，Tan先生受邀擔任校友會開幕的主題講者。彼於二零零四年獲最優秀校友Schaffner Award。彼亦為YPO-WOP及CEO組織的成員。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。除上文所披露者外，Tan先生與本公司董事及高級管理層概無任何關係。

高級行政人員

馬健啟，八十五歲，服務本集團逾50年，現任業務發展部總監(Director of Corporate Development)兼庫司(Treasurer)。彼為香港會計師公會資深會員。除監督保險業務組合所有支援及控制職能外，彼亦為先施人壽及先施保險置業之總經理並於零售及保險業務方面積累逾30年經驗。

馬何漢瑩，六十歲，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累逾30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」)已審計載列於第36至148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二零一四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的綜合收益表、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計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》進行審計。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,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。

審計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的審計憑證。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,以設計適當的審計程序,但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計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,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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 貴集團於二零一四年二月二十八日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，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

二零一四年五月二十九日

綜合收益表

截至二零一四年二月二十八日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
持續經營業務 收益	5	444,113	498,066
銷售成本		(165,426)	(171,508)
其他收入及收益淨額	5	45,986	43,258
證券買賣之未變現收益／(虧損)淨額		(12,700)	9,434
銷售及分銷支出		(258,400)	(206,531)
一般及行政支出		(134,309)	(124,840)
其他應收賬款及金融工具之減值淨額		–	(20,988)
其他經營支出		(928)	(935)
財務成本	6	(4,077)	(2,171)
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	7	(85,741)	23,785
所得稅開支	8	(325)	(447)
本年度來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(86,066)	23,338
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利	12	–	49,849
本年度溢利／(虧損)		(86,066)	73,187
以下應佔：			
本公司股權持有人	9	(85,068)	64,344
非控股權益		(998)	8,843
		(86,066)	73,187
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)		(0.27)港元	0.21港元
– 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(0.27)港元	0.05港元
攤薄			
– 本年度溢利／(虧損)		(0.27)港元	0.21港元
– 來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(0.27)港元	0.05港元

股息之詳情披露於財務報表附註10。

綜合全面收益表

截至二零一四年二月二十八日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)	(86,066)	73,187
其他全面收入／(虧損)		
將於其後期間重新分類至收益表之其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	3,840	5,502
附屬公司之外匯波動儲備於出售時之變現值	325	(46,159)
將於其後期間重新分類至收益表之其他全面收入／(虧損)淨額	4,165	(40,657)
不會於其後期間重新分類至收益表之其他全面收入：		
定額福利計劃之精算收益	7,613	2,652
本年度全面收入／(虧損)總額	(74,288)	35,182
以下應佔：		
本公司股權持有人	(72,442)	24,782
非控股權益	(1,846)	10,400
	(74,288)	35,182

綜合財務狀況表

二零一四年二月二十八日

	附註	二零一四年 二月二十八日 千港元	二零一三年 二月二十八日 千港元 (經重列)	二零一二年 三月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	116,471	72,783	81,806
投資物業	14	–	–	138,045
預付土地費用	15	–	–	735
於聯營公司權益	17	–	–	–
於合營企業權益	18	–	–	–
金融工具	19	26,326	26,326	38,825
按金及其他應收賬款		35,932	26,389	6,351
非流動資產總值		178,729	125,498	265,762
流動資產				
發展中物業	20	–	–	130,658
存貨		62,890	75,400	69,005
提供予合營企業之貸款	18	23,119	–	–
應收合營企業之款項	18	1,053	–	–
應收賬款	21	312	187	7,333
再保險資產	25	16	16	29
預付款項、按金及其他應收賬款		25,169	31,136	41,070
按公平值透過損益列賬之金融資產	22	312,044	277,241	262,925
金融工具	19	–	124,800	–
可收回稅項		–	–	17
已抵押銀行結存	26(a)	30,571	22,193	15,514
已抵押銀行存款	26(a)	180,002	52,278	32,659
現金及銀行結存	24	233,857	227,580	75,744
流動資產總值		869,033	810,831	634,954
流動負債				
應付賬款	27	73,023	104,722	97,997
保險合約負債	28	1,224	1,228	1,241
按金、應計費用及其他應付賬款		60,204	65,610	80,258
衍生金融工具	23	439	14	–
付息銀行借貸	26(a)	237,874	52,000	42,966
其他貸款	26(b)	1,916	–	–
應付稅項		35	82	106
流動負債總值		374,715	223,656	222,568
流動資產淨值		494,318	587,175	412,386
資產總值減流動負債		673,047	712,673	678,148
非流動負債				
遞延稅項負債	30	–	–	22
應計費用及其他應付賬款		37,828	–	115
付息銀行借貸	26(a)	21,036	15,197	19,308
其他貸款	26(b)	986	966	3,627
退休金計劃負債	31	8,820	13,547	13,390
非流動負債總值		68,670	29,710	36,462
資產淨值		604,377	682,963	641,686

綜合財務狀況表

二零一四年二月二十八日

	附註	二零一四年 二月二十八日 千港元	二零一三年 二月二十八日 千港元 (經重列)	二零一二年 三月一日 千港元 (經重列)
權益				
本公司股權持有人應佔權益				
已發行股本	32	287,154	287,154	287,154
股份溢價	33	26	26	26
儲備	35(a)	254,767	333,585	303,049
		541,947	620,765	590,229
非控股權益		62,430	62,198	51,457
		604,377	682,963	641,686

馬景華
董事

馬景煊
董事

綜合權益變動表

截至二零一四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 千港元	庫存股份 千港元 (經重列) (附註32)	一般及 其他儲備* 千港元 (經重列)	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元 (經重列)	儲備總額 千港元 (經重列)	非控股權益 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
於二零一二年三月一日									
先前呈報	287,154	26	-	81,232	-	307,836	389,068	(16,612)	659,636
過往年度調整 (附註2.2)	-	-	(130,221)	194,146	-	(149,944)	(86,019)	68,069	(17,950)
經重列	287,154	26	(130,221)	275,378	-	157,892	303,049	51,457	641,686
本年度溢利	-	-	-	-	-	64,344	64,344	8,843	73,187
本年度其他全面收入/(虧損)：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	4,562	-	-	4,562	940	5,502
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)
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	2,035	2,035	617	2,652
本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(41,597)	-	66,379	24,782	10,400	35,182
以股權結算之購股權安排 (附註34)	-	-	-	-	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 (經重列)	287,154	26	(130,221)	233,781	5,754	224,271	333,585	62,198	682,963
於二零一三年三月一日									
先前呈報	287,154	26	-	39,635	5,754	382,660	428,049	(16,017)	699,212
過往年度調整 (附註2.2)	-	-	(130,221)	194,146	-	(158,389)	(94,464)	78,215	(16,249)
經重列	287,154	26	(130,221)	233,781	5,754	224,271	333,585	62,198	682,963
本年度虧損	-	-	-	-	-	(85,068)	(85,068)	(998)	(86,066)
本年度其他全面收入/(虧損)：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	4,842	-	-	4,842	(1,002)	3,840
附屬公司之外匯波動儲備於 出售時之變現值	-	-	-	325	-	-	325	-	325
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	7,459	7,459	154	7,613
本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	5,167	-	(77,609)	(72,442)	(1,846)	(74,288)
已付二零一三年末期股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(8,615)	(8,615)	-	(8,615)
附屬公司應佔股息*	-	-	-	-	-	2,239	2,239	1,668	3,907
與非控股權益之結存變動	-	-	-	-	-	-	-	410	410
於二零一四年二月二十八日	287,154	26	(130,221)	238,948	5,754	140,286	254,767	62,430	604,377

* 於二零一四年二月二十八日，一般及其他儲備中包括應付款項137,000港元（二零一三年：應收款項5,030,000港元（經重列））之外匯波動儲備。

* 附屬公司應佔股息乃指附屬公司就其所持260,443,200股庫存股份收取本公司股息部分。

綜合現金流轉表

截至二零一四年二月二十八日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
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		(85,741)	23,785
來自已終止經營業務		–	49,849
調整：			
利息支出	6	4,077	2,171
利息收入	7,12	(11,592)	(5,964)
折舊	7,12	18,019	12,911
預付土地費用攤銷	12	–	24
聯營公司權益減值	7	326	220
存貨撥備	7	99	–
其他應收賬款及金融工具之減值淨額	7	–	20,988
應收賬款之減值／(減值回撥)	7	(644)	797
出售投資物業之收益	7	–	(1,107)
可供出售投資產生之收入淨額	7	(5,146)	(8,230)
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	7,12	539	653
出售附屬公司之虧損／(收益)	7,37	423	(61,000)
撤銷其他應付賬款	7	(5,004)	(18,190)
以股權結算之購股權支出	34	–	5,754
外匯調整		3,828	2,835
		(80,816)	25,496
按金及其他應收賬款增加		(9,543)	(20,038)
存貨減少／(增加)		12,411	(6,395)
應收賬款減少		519	6,349
再保險資產減少		–	13
預付款項、按金及其他應收賬款減少		5,869	7,446
按公平值透過損益列賬之金融資產增加		(34,803)	(14,316)
衍生金融工具增加淨額		425	14
應付賬款增加／(減少)		(31,699)	6,725
保險合約負債減少		(4)	(13)
按金、應計費用及其他應付賬款增加		28,506	3,427
退休金計劃負債增加		2,886	2,809
		(106,249)	11,517
經營項目所得／(動用) 現金		(106,249)	11,517
已付利息		(4,077)	(2,171)
已收利息		11,592	5,964
退還／(已付) 香港利得稅		(9)	17
已付海外稅項		(363)	(493)
		(99,106)	14,834
來自／(動用) 經營業務之現金流量淨額		(99,106)	14,834

綜合現金流轉表

截至二零一四年二月二十八日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自／(動用) 經營業務之現金流量淨額		(99,106)	14,834
投資項目現金流轉			
添置物業、廠房及設備項目		(53,333)	(18,667)
出售物業、廠房及設備所得款項		19	164
出售投資物業所得款項		-	11,457
收購金融工具		(994,923)	(257,252)
出售金融工具所得款項		1,124,869	131,881
已抵押銀行結存增加		(8,378)	(6,679)
已抵押銀行存款增加		(127,724)	(19,619)
向聯營公司墊款		(326)	(220)
向合營企業墊款		(23,119)	-
應收合營企業款項增加		(1,053)	-
出售附屬公司所得款項淨額	37	-	293,334
來自／(動用) 投資項目現金流量淨額		(83,968)	134,399
融資項目現金流轉			
償還銀行貸款		(588,133)	(163,947)
新增銀行貸款		779,315	171,861
其他貸款增加／(減少)		1,936	(2,661)
非控股權益		410	341
已付股息		(4,708)	-
融資項目產生現金流量淨額		188,820	5,594
現金及現金等價項目增加淨額		5,746	154,827
年初現金及現金等價項目		220,753	65,926
年終現金及現金等價項目		226,499	220,753
現金及現金等價項目結餘分析			
庫存現金及銀行存款	24	41,508	169,891
原定到期日少於三個月之定期存款	24	192,349	57,689
綜合財務狀況表內所列之現金及現金等價項目		233,857	227,580
銀行透支	26(a)	(7,358)	(6,827)
綜合現金流轉表內所列之現金及現金等價項目		226,499	220,753

財務狀況表

二零一四年二月二十八日

	附註	二零一四年 二月二十八日 千港元	二零一三年 二月二十八日 千港元 (經重列)	二零一二年 三月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	81,712	36,369	28,759
於附屬公司權益	16	448,144	436,521	520,105
金融工具	19	10,051	10,051	8,750
按金		34,904	25,161	6,351
非流動資產總值		574,811	508,102	563,965
流動資產				
存貨		62,890	75,400	67,920
預付款項、按金及其他應收賬款		12,790	19,636	11,412
已抵押銀行存款	26(a)	63,200	17,426	27,386
現金及銀行結存	24	27,669	71,458	27,349
流動資產總值		166,549	183,920	134,067
流動負債				
應付賬款	27	73,012	103,870	95,756
按金、應計費用及其他應付賬款		39,434	33,952	35,300
附息銀行借貸	26(a)	202,108	45,173	28,152
流動負債總值		314,554	182,995	159,208
流動資產／(負債)淨值		(148,005)	925	(25,141)
資產總值減流動負債		426,806	509,027	538,824
非流動負債				
應計費用		37,828	—	—
附息銀行借貸	26(a)	21,036	15,197	19,308
退休金計劃負債	31	9,608	14,153	12,832
非流動負債總值		68,472	29,350	32,140
資產淨值		358,334	479,677	506,684
權益				
已發行股本	32	287,154	287,154	287,154
股份溢價	33	26	26	26
儲備	35(b)	71,154	192,497	219,504
權益總額		358,334	479,677	506,684

馬景華
董事馬景煊
董事

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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。於本財政年度，本公司及其附屬公司之主要業務並無變化，主要包括經營百貨業務、證券買賣、傢俬設計及製造、提供廣告代理服務、旅遊代理特許經營服務以及一般及人壽保險。

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」）（包括所有香港財務報告準則、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」）截至二零一四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。

損益及其他全面收入項目歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之一切集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時全額對銷。

倘有事實及情況顯示以下附屬公司會計政策所述的三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。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)收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分，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債後須遵守之相同基準重新分類至收益表或保留溢利（如適當）。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項

本集團已於本年度財務報表首次採用下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
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
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產之可收回金額披露之修訂（提早採納）
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
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

除下文所進一步闡明有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號（二零一一年）、香港會計準則第1號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第36號之修訂本及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所列若干修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關綜合財務報表之入賬之部分，亦涵蓋香港（常務詮釋委員會）– 詮釋第12號綜合 – 特殊目的實體提出之問題。建立用於確定所綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號對於控制之定義，必須滿足全部三項標準，包括(a)投資方可對被投資方行使權力、(b)投資方自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報及(c)投資方有能力藉對被投資方行使其權力而影響投資方之回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定受到控制之實體。

因應用香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關確定受控制之被投資方之會計政策。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

採納香港財務報告準則第10號已影響本公司分別於先施人壽保險有限公司及其附屬公司(「Sincere Life Group」)、先施保險置業有限公司及其附屬公司(「Sincere I&I Group」)及先施化粧品有限公司(「先施化粧品」)之48.09%、40.67%及37.15%直接股權之入賬。

董事已根據香港財務報告準則第10號所載控制之新定義及相關指引評估本集團是否已控制Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品。經基於包含本公司於Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之絕對持股規模、擔任於Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之投資之主事人之其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度以及Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之股東會議之投票模式之過往記錄之會計判斷之重新評估，董事作出結論，即本集團已自獲得控制權當日起對Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品進行控制。因此，根據香港財務報告準則第10號之規定，Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品已自本集團獲得控制權當日起為本公司附屬公司。於採納香港財務報告準則第10號前，Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品被視為本公司之聯營公司及使用權益會計法入賬。

本集團已自獲得控制權當日起綜合Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之財務報表。於截至二零一四年二月二十八日止年度，本集團已分別按其56.96%、57.98%及62.37%實際股權綜合Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之財務報表而將餘下43.04%、42.02%及37.63%股權入賬列為非控股權益。非控股權益已以附屬公司資產淨值之應佔比例而確認。於二零一二年三月一日之期初結存及截至二零一三年二月二十八日止年度之比較資料已於綜合財務報表重列。對財務報表之量化影響於下表提供：

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

對綜合收益表之影響：

截至二零一三年二月二十八日止年度

	千港元
收益增加	52
銷售成本增加	(38)
其他收入及收益淨額增加	26,848
證券買賣之未變現收益淨額增加	1,432
一般及行政支出增加	(7,824)
其他經營支出增加	(8)
財務成本增加	(84)
應佔聯營公司溢利及虧損減少	(20,037)
除稅前溢利增加	341
所得稅開支增加	(3)
本年度溢利增加	338
以下應佔溢利增加／(減少)：	
本公司股權持有人	(9,118)
非控股權益	9,456
	338
本公司股權持有人應佔每股盈利增加#	
基本	
— 本年度溢利	0.06港元
— 本年度來自持續經營業務之溢利	—
攤薄	
— 本年度溢利	0.06港元
— 本年度來自持續經營業務之溢利	—
# 用於計算每股盈利之年內已發行普通股數目已予重列以反映本公司之附屬公司所持庫存股份之數目。	

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

對綜合全面收益表之影響：

截至二零一三年二月二十八日止年度

	千港元
本年度溢利增加	338
換算海外業務產生之匯兌差額增加	197
本年度全面收入總額增加	535
以下應佔全面收入總額增加／(減少)：	
本公司股權持有人	(9,118)
非控股權益	9,653
	535

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

對綜合財務狀況表之影響：

	二零一三年 二月二十八日 千港元	二零一二年 三月一日 千港元
物業、廠房及設備增加	1	2
投資物業增加	–	10,350
於聯營公司權益減少	(36,371)	(14,788)
金融工具增加	–	151
退休金計劃資產增加	1,384	1,384
再保險資產增加	16	29
預付款項、按金及其他應收賬款增加	4,124	4,334
按公平值透過損益列賬之金融資產增加	6,584	5,150
可收回稅項增加	–	17
已抵押銀行存款增加	34,852	5,273
現金及銀行結存增加	2,561	23,095
保險合約負債增加	(1,228)	(1,241)
按金、應計費用及其他應付賬款增加	(10,304)	(29,997)
應付稅項增加	(8)	–
遞延稅項負債增加	–	(22)
其他貸款增加	(966)	(3,627)
資產淨值或權益總額增加	645	110
非控股權益增加	(78,549)	(68,896)
對本公司股權持有人應佔權益之影響	(77,904)	(68,786)

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(a) (續)

對綜合現金流轉表之影響：

截至二零一三年二月二十八日止年度

	千港元
來自經營業務之現金流量淨額減少	(8,013)
投資項目現金流轉淨額減少	(9,860)
融資項目現金流轉淨額減少	(2,661)
現金及現金等價項目減少淨額	(20,534)

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營企業，取消採用按比例綜合之合營企業入賬之選擇。根據香港財務報告準則第11號，共同安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及責任。共同經營為共同經營者對該安排之資產享有權利並對其負債擁有義務之共同安排，其以共同經營者於共同經營中之權利及義務為限，按逐項對應基準入賬。合營企業為合營企業方對該安排之資產淨值享有權利之共同安排，其須按照香港會計準則第28號(二零一一年)以權益法入賬。由於本集團於採納香港財務報告準則第11號前並無任何合營安排投資，故香港財務報告準則第11號對本集團業績及財務狀況並無任何追溯影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號載有先前載列於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業權益及香港會計準則第28號聯營公司投資之關於附屬公司、合營安排、聯營公司及結構化實體之披露規定。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。有關附屬公司、聯營公司及合營企業之披露詳情載於財務報表附註16、17及18。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

- (d) 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號修訂本釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，免除該等準則之完全追溯應用，以及限定僅就前一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，僅當於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號規定公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供指引。香港財務報告準則第13號採用未來適用法應用，採納準則對本集團之公平值計量無重大影響。根據香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號對金融工具公平值計量之額外披露規定載於財務報表附註45。
- (f) 香港會計準則第19號（二零一一年）改變定額福利計劃之入賬方式。經修訂準則取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。所有精算收益及虧損須即時於其他全面收入（「其他全面收入」）確認。根據香港會計準則第19號（二零一一年），香港會計準則第19號先前版本所用之計劃資產利息成本和預期回報以利息淨額取代，利息淨額乃利用折現率將各年度報告期間開始時之定額福利負債或資產淨值進行折現計算。在採納香港會計準則第19號（二零一一年）前，倘於上一期間末，計劃之累計未確認精算收益或虧損淨額超過當日定額福利責任之現值及計劃資產之公平值較高者之10%，則本集團選擇將精算收益或虧損於參與定額福利計劃僱員之預期平均剩餘服務期確認為收入或開支。採納香港會計準則第19號（二零一一年）後，所有精算收益及虧損即時在其他全面收入中確認。因此，所有於二零一二年三月一日及二零一三年二月二十八日之遞延精算收益及虧損於其他全面收入確認，而確認於截至二零一三年二月二十八日止年度收益表之精算虧損則調整至其他全面收入。此外，二零一三年錄得之利息成本及計劃資產預期回報已由利息淨額取代。

此外，採納香港會計準則第19號（二零一一年）後，所有過往服務成本於出現該項修訂／裁減及確認相關架構重整或終止成本之較早者時確認。因此，未歸屬之過往服務成本將不能遞延及於未來歸屬期間確認。由於本集團於二零一二年三月一日及二零一三年二月二十八日並無未確認服務成本，採納香港會計準則第19號（二零一一年）對過往服務成本並無財務影響。香港會計準則第19號（二零一一年）亦要求更詳盡之披露，有關披露載於財務報表附註31。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(f) (續)

除定額福利計劃之會計變動外，香港會計準則第19號(二零一一年)亦更改了離職福利之確認時間及短期僱員福利之分類。經修訂之準則規定，僅當要約成為具法律約束力及不能撤回時，方確認全面重組以外之離職福利。根據經修訂準則，短期及其他長期僱員福利現時按預期結算時間而非僱員享有權予以區分。由於本集團並無任何預期於報告期後超過十二個月結算之重大僱員福利，或任何產生離職福利之事件，該等福利之會計變動將不會影響本集團之財務狀況或表現。

會計準則變動對本集團定額福利計劃之影響概述如下：

對綜合收益表之影響：

截至二零一四年二月二十八日止年度

	千港元
一般及行政支出增加	(4,766)
除稅前虧損及本年度虧損增加	(4,766)
以下應佔虧損增加：	
本公司股權持有人	(4,653)
非控股權益	(113)
	(4,766)
本公司股權持有人應佔每股虧損增加#	
基本	
— 本年度虧損	(0.01 港元)
— 本年度來自持續經營業務之虧損	(0.01 港元)
攤薄	
— 本年度虧損	(0.01 港元)
— 本年度來自持續經營業務之虧損	(0.01 港元)

用作計算每股虧損的全年已發行普通股數目已予重列以反映本公司附屬公司所持庫存股份數目。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(f) (續)

對綜合收益表之影響：(續)

截至二零一三年二月二十八日止年度

	千港元
一般及行政支出增加	(1,486)
除稅前溢利及本年度溢利減少	(1,486)
以下應佔溢利減少：	
本公司股權持有人	(1,362)
非控股權益	(124)
	(1,486)
本公司股權持有人應佔每股盈利減少#	
基本	
— 本年度溢利	(0.4港仙)
— 本年度來自持續經營業務之溢利	(0.4港仙)
攤薄	
— 本年度溢利	(0.4港仙)
— 本年度來自持續經營業務之溢利	(0.4港仙)
# 用作計算每股盈利的全年已發行普通股數目已予重列以反映本公司附屬公司所持庫存股份數目。	

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(f) (續)

對綜合全面收益表之影響：

截至二零一四年二月二十八日止年度

	千港元
本年度虧損增加	(4,766)
定額福利計劃之精算收益增加	7,613
本年度全面虧損總額減少	2,847
以下應佔全面虧損總額減少：	
本公司股權持有人	2,806
非控股權益	41
	2,847

截至二零一三年二月二十八日止年度

	千港元
本年度溢利減少	(1,486)
定額福利計劃之精算收益增加	2,652
本年度全面收入總額增加	1,166
以下應佔全面收入總額增加：	
本公司股權持有人	673
非控股權益	493
	1,166

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

(f) (續)

對綜合財務狀況表之影響：

	二零一四年 二月二十八日 千港元	二零一三年 二月二十八日 千港元	二零一二年 三月一日 千港元
退休金計劃資產減少	(3,347)	(3,347)	(4,670)
退休金計劃負債增加	(10,700)	(13,547)	(13,390)
資產淨值及權益總額減少	(14,047)	(16,894)	(18,060)
非控股權益減少	293	334	827
對本公司股權持有人應佔權益之影響	(13,754)	(16,560)	(17,233)

對本公司財務狀況表之影響：

	二零一四年 二月二十八日 千港元	二零一三年 二月二十八日 千港元	二零一二年 三月一日 千港元
退休金計劃資產減少	(1,963)	(1,963)	(3,286)
退休金計劃負債增加	(11,401)	(14,153)	(12,832)
本公司資產淨值及權益總額減少	(13,364)	(16,116)	(16,118)

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.2 會計政策變動及披露事項 (續)

- (g) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至收益表之項目(例如換算海外業務之匯兌差額)將與不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益及虧損)分開呈列。該等修訂僅影響呈列,並不會對本集團之財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表已經修訂,以反映該等變動。
- (h) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號就並無出現減值之現金產生單位可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外,該等修訂規定披露已於報告期間確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額,並擴大有關該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算)之公平值計量之披露規定。該等修訂於二零一四年三月一日或之後開始之年度期間追溯生效,惟於同時採納香港財務報告準則第13號時可提早應用。本集團已於該等財務報表內提早採納該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (i) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動,但該等修訂並無對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下:

香港會計準則第1號財務報表之呈列:釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言,最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時,其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外,該修訂釐清,當實體變更其會計政策、作出追溯性重列或進行重新分類,而有關變動對財務狀況表構成重大影響,則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而,上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號修訂本	管制遞延賬戶 ³ 香港會計準則第19號僱員福利— 定額福利計劃： 僱員供款之修訂 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 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量— 衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂 ¹ 徵費 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制之公司（包括結構性實體）。本集團自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且有能力藉對被投資方行使其權力而影響該等回報時（即現有權利令本集團有能力支配被投資方之有關活動），則視為獲得控制權。

倘本公司直接或間接擁有被投資方之多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對被投資方擁有權力時考慮所有有關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方之其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 產生於其他合約安排之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

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。

聯營公司及合營企業投資

聯營公司指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之實體。顯著影響力指參與被投資方財務及經營政策決策之權力，惟並非控制或共同控制有關政策。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業之權益乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

聯營公司及合營企業投資 (續)

本集團佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合收益表及綜合其他全面收入內。此外，變動於聯營公司或合營企業權益直接確認時，本集團於綜合權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易產生之未變現收益及虧損，將按本集團所佔聯營公司或合營企業之權益比率抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽列作本集團於聯營公司或合營企業權益之一部分。

倘於聯營公司投資成為於合營企業投資（或於合營企業投資成為於聯營公司投資），保留權益不予重新計量。相反，投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團計量及確認按公平值計量之任何保留投資。失去重大影響力或共同控制權後，聯營公司或合營企業之賬面值與保留投資之公平值加出售所得款項之間之差額於收益表確認。

聯營公司及合營企業業績列入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司及合營企業權益被視為非流動資產及按成本減任何減值虧損列賬。

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分按公平值計量。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，所得盈虧於收益表確認。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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號範圍內，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收益表中或作為其他全面收入的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範圍內，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權之任何公平值總額，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資產淨值之公平值，於重新評估後其差額將於收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。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位之部分業務已出售，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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為於計量日期於與市場參與者之有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場發生，或如並無主要市場，則於資產或負債之最有利之市場發生。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃使用市場參與者會於行使最佳經濟利益對資產或負債進行定價時所使用之假設予以計量。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者以最佳方式動用資產或向會以最佳方式動用資產之其他市場參與者出售有關資產，以產生經濟利益之能力。

本集團針對具體情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並儘可能利用有關可觀察輸入值及減少使用不可觀察輸入值。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，乃根據對公平值計量整體而言屬重大之最低層級輸入值分類於公平值層級，載列如下：

第一層 – 基於相同資產或負債於活躍市場之報價 (未經調整)

第二層 – 基於對公平值計量而言屬重大之最低層級輸入值可觀察 (不論直接或間接) 之估值技巧

第三層 – 基於對公平值計量而言屬重大之最低層級輸入值不可觀察之估值技巧

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期末透過重新評估分類 (根據對公平值計量整體而言屬重大之最低層級輸入值)，確定是否於兩個層級間發生轉移。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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出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折現率折讓至現值，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。

庫存股份

本身之股本工具(庫存股份)按成本確認並自權益中扣除。概無就購回、出售、發行或註銷本集團本身之股本工具而於收益表確認收益或虧損。賬面值與代價之間的任何差額於權益確認。

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直至完成及出售所需的估計成本計算。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時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、可供銷售金融投資、或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(視適用而定)。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產之交易成本計量，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。

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款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分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表其他收入及收益淨額項下。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。

在初步確認後，可供銷售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供銷售投資重估儲備中確認為其他全面收入，直至該投資終止確認，此時累計收益或虧損於收益表確認，或直至該投資釐定為減值，此時累計收益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。

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有能力及意向於可預見未來於到期前持有有關資產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。

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收益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表攤銷。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期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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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(即由本集團綜合財務狀況表內剔除):

- 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,或根據一項「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)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團轉讓其收取該項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項資產之絕大部分風險及回報或並無轉讓該項資產之控制權,該項資產在本集團持續參與該項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。

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。倘於初步確認該項資產後發生一項或多項事件,而該項(或多項)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減值,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,則會將該項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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本入賬之金融資產 (續)

已認定之減值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。

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。

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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 (續)

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。「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分直接於其他全面收入中確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認後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）。

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。

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初步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購回而購入，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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

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分之費用或成本。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，此替換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分除外，其於其他全面收入確認。

抵銷金融工具

倘現有強法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累計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開支，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，相關主要檢查開支可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分為有特定使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

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（包括初步確認之任何重大部分）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，或作於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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

對於向由投資物業轉移至業主佔用物業或發展中物業，隨後進行會計處理之視作物業成本乃為於用途變動日期之公平值。

發展中物業

發展中物業按成本列賬，成本包括全部發展開支、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。

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（即該等資產需頗長時間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本，直至有關資產已基乎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項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分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分之間進行分配時，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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款

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。本集團僱員（包括董事）獲授以股份為基礎之付款形式發出之酬金，而僱員則提供服務作為獲授股本工具之代價（「以股權結算交易」）。

以股權結算交易之成本乃參考授出當日之公平值計算。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34。

以股權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於僱員福利支出。由各報告期末直至歸屬日就以股權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末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，除非以股權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。

當修訂以股權結算報酬之條款時，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僱員有利之任何修訂確認費用。

當註銷以股權結算報酬時，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。

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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」)。

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所享有該計劃下本集團未來定額福利責任(「計劃責任」)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。

定額福利退休金計劃所產生之重新計量(包括精算收益及虧損、資產上限之影響(不包括利息淨額)及計劃資產回報(不包括利息淨額))，乃即時確認於綜合財務狀況表內，有關計入或扣除自保留溢利之款項於發生期間確認於其他全面收入。重新計量概不於隨後期間重新分類至收益表。

過往服務成本乃於以下日期(以較早者為準)確認於收益表

- 計劃修訂或裁減之日；及
- 本集團確認架構重整相關成本之日

利息淨額乃利用折現率將定額福利負債或資產淨額計算。本集團按職能於綜合收益表「一般及行政支出」下確認定額福利責任之以下變動。

- 服務成本包括現時服務成本、過往服務成本、裁減之損益及非例行結算
- 利息支出或收入淨額

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，並於其根據強積金計劃規則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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利 (續)

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。

產品分類 — 保險合約

保險合約 (定義見香港財務報告準則第4號) 指本集團 (保險人) 與另一方 (保單持有人) 協定於一項特定將在未來發生之不確定事項 (被保險事項) 對保單持有人造成不利影響時賠償保單持有人，從而承擔重大保險風險之合約。作為一項一般指引，本集團通過對已付利益與未發生被保險事項之情況下應付利益進行比較，釐定是否有重大保險風險。保險合約亦可轉移財務風險。

一旦合約被分類為保險合約，即使保險風險於該期間顯著下降，其於剩餘合約期間仍為保險合約，除非所有權利及責任均已消除或屆滿。

保險合約負債

一般保險合約負債

一般保險合約負債於訂立合約及徵收保費時確認。該等負債稱為未付賠償撥備，乃根據於報告日期已產生但未償付之所有賠償 (不論有否呈報) 之估計最終成本，連同手續費計算。在通知及償還若干種類之一般保險索償時可面臨延遲，故於報告期末其最終成本未獲確定得悉。

未付賠償

未付賠償 (包括直至報告期末後尚未呈報但已發生之賠償) 以及就清償過程中估計必定直接產生之相關賠償手續費已全數作出撥備。儘管此項撥備不能作出精確之評估，但根據可取得之資料並經考慮直接賠償手續費及對其他人士可能索回之賠償而計算。賠償撥備並不就金錢之時間價值折現，且直至獲確認為必要後始行估計通脹調整。撥備於解除或償還時終止確認。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

保險合約負債 (續)

未滿期保費

未滿期保費按年內滿期保費40%之比率並經扣除再保險風險之分保保費而計算。

負債充足性測試

於每個報告日期，本集團審閱其未到期風險，並按香港財務報告準則進行負債充足性測試，以釐定預期賠償是否已整體超出未滿期保費。此方法為經考慮有關非人壽保險技術條文之相關資產預期會產生之投資回報後運用未來合約現金流量之現時估計計算。倘該等估計顯示未滿期保費之賬面值不足，則不足之金額會透過於收益表設立保費不足性撥備而確認。

人壽保險合約負債

於訂立合約及徵收保費時，即確認人壽保險合約負債。人壽保險合約之撥備包括未付賠償及人壽儲備。

人壽儲備

人壽儲備乃為承擔人壽保單未到期風險而設立，並由獨立精算師估值。由此產生之盈餘或虧絀乃轉撥至收益表或自收益表轉撥。

再保險

本集團在一般業務過程中就其所有業務分出保險風險。再保險資產指應收再保險公司之結餘。可自再保險人收回之金額以與未付賠償撥備或與再保險人保單相關之已付賠償一致之方式，按相關再保險合約作出估計。

再保險資產於每個報告日期作出減值檢討，或當報告年內有減值跡象時更頻密地作出減值檢討。再保險資產獲初步確認後當有客觀證據顯示本集團未必收回合約條款項下所有到期應收賬款，並可對本集團將自再保險人所收取金額之影響作出可靠計量時，則進行減值。減值虧損於收益表記錄。

已分出之再保險安排並無減輕本集團對其保單持有人所負之責任。

已分出之再保險之保費及賠償按總數基準呈列。

再保險資產於合約權利消除或屆滿時終止確認。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在收益表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（及稅務法例），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溢利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、聯營公司及合營企業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。

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。遞延稅項資產於可能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可用作抵銷應課稅溢利之情況下確認，除以下情況：

- 於非業務合併交易中初次確認之資產或負債（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、聯營公司及合營企業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分遞延稅項資產為止。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分遞延稅項資產之情況下於各報告期末再評估並予以確認。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項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或較短期間(如適用)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，於物業租出期間佔租期之比例計算；
- (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；
- (h) 專櫃及寄售貨品收入於售出貨物時確認；
- (i) 保費收入，於保單簽發時確認；及
- (j) 產生於投資買賣之收益，於交易日確認。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

此等財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈列貨幣)呈列。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣,計入各實體財務報表之項目乃以該功能貨幣列值。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入或收益表確認的換算差額亦分別在其他全面收入或收益表中確認)一致的方式處理。

若干香港以外附屬公司、合營企業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分其他全面收入於收益表確認。

就綜合現金流轉表而言,海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

二零一四年二月二十八日

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等價項目

就綜合現金流轉表而言，現金及現金等價項目指庫存現金及活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金的高流動性投資，惟須不受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分。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存指庫存現金及銀行存款，包括無限制用途之定期存款。

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，均對財務報表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，認為該等物業所有權之所有重大風險及回報並沒有轉移而按經營租約出租。

非金融資產減值

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折現率或增長率假設）可對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

本集團持有少數投票權之實體之綜合

本公司認為其控制Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品，儘管僅擁有該等公司不足50%投票權。原因為本公司是Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之單一最大股東，分別擁有48.09%、40.67%及37.15%直接股權。基於本公司於Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之絕對持股規模、擔任於Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之投資之主事人之其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度以及Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之股東會議之投票模式之過往記錄，董事認為，本集團已自獲得控制權當日起對Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品進行控制。本集團已分別按其56.96%、57.98%及62.37%有效股權綜合Sincere Life Group、Sincere I&I Group及先施化粧品之財務報表，而將餘下43.04%、42.02%及37.63%股權入賬列為非控股權益。

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。

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（包括折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19。

存貨撥備之估計

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撥備。

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、購股權預期待期及董事與員工之流失率。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

二零一四年二月二十八日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

保險合約負債之估計

確定最終賠償成本須花費較長時間。管理層估計最終賠償成本所採納之主要技巧，乃利用過往賠償償還趨勢，預測未來賠償償還趨勢。有關賠償估計程序之更多詳情載於財務報表附註29。於各報告日期重新評估上一年度賠償估計之充足性，並就先前評估之任何變動作出撥備。

退休金及其他退休福利

本集團責任、計劃資產公平值及定額福利成本之釐定乃由本集團委聘之獨立精算師，根據其計算該等款項時採納之若干假設釐定。有關假設包括(其中包括)折現率、計劃資產之預期回報、薪資及退休金增長速度及僱員之平均剩餘工作年期。根據本集團退休金責任之會計政策，與本集團假設不符之實際結果於發生時即時確認於其他全面收入。本集團認為，精算師之假設屬合理及適當，本集團實際經驗之重大差異或本集團假設之重大變動可能對其退休金及其他退休責任造成重大影響。

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) 其他分類包括物業分租、傢俬設計及製造、廣告代理服務、旅遊代理特許經營服務以及一般及人壽保險。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

於截至二零一三年二月二十八日止年度，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。

為釐定本集團之地區資料，收益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、未分配收益及財務成本。

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借貸，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

二零一四年二月二十八日

4. 分類資料 (續)

(a) 經營分類

下表為截至二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)												
分類收益：														
銷售予外界客戶	423,519	466,437	1,420	945	19,174	30,684	-	-	444,113	498,066	-	4,881	444,113	502,947
內部分類銷售	-	-	-	-	38,212	34,744	(38,212)	(34,744)	-	-	-	-	-	-
其他收益	467	110	23,544	14,638	11,521	27,780	-	-	35,532	42,528	-	2,913	35,532	45,441
總收益	423,986	466,547	24,964	15,583	68,907	93,208	(38,212)	(34,744)	479,645	540,594	-	7,794	479,645	548,388
分類業績	(70,374)	30,943	181	(8,164)	(21,925)	2,447			(92,118)	25,226	-	(11,155)	(92,118)	14,071
利息收入及 未分配之收益									10,454	730	-	61,004	10,454	61,734
財務成本									(4,077)	(2,171)	-	-	(4,077)	(2,171)
除稅前溢利/ (虧損)									(85,741)	23,785	-	49,849	(85,741)	73,634
所得稅開支									(325)	(447)	-	-	(325)	(447)
本年度溢利/ (虧損)									(86,066)	23,338	-	49,849	(86,066)	73,187
分類資產	202,280	166,544	332,597	297,356	106,667	205,270	(38,212)	(34,892)	603,332	634,278	-	-	603,332	634,278
未分配之資產									444,430	302,051	-	-	444,430	302,051
資產總值									1,047,762	936,329	-	-	1,047,762	936,329
分類負債	198,094	186,719	739	291	23,854	34,051	(38,212)	(34,892)	184,475	186,169	-	-	184,475	186,169
未分配之負債									258,910	67,197	-	-	258,910	67,197
負債總值									443,385	253,366	-	-	443,385	253,366

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)												
其他分類資料：														
折舊	16,065	9,322	375	376	1,579	1,999	-	-	18,019	11,697	-	1,214	18,019	12,911
預付土地費用														
攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	24
資本開支	61,844	17,055	-	1,500	409	107	-	-	62,253	18,662	-	5	62,253	18,667
出售投資物業之 收益	-	-	-	-	-	(1,107)	-	-	-	(1,107)	-	-	-	(1,107)
出售／撇銷 物業、廠房及 設備項目之 虧損／(收益)	418	37	-	(34)	121	644	-	-	539	647	-	6	539	653
可供出售投資 產生之收入 淨額	-	-	-	-	(5,146)	(8,230)	-	-	(5,146)	(8,230)	-	-	(5,146)	(8,230)
存貨撥備	99	-	-	-	-	-	-	-	99	-	-	-	99	-
聯營公司權益 減值	-	-	-	-	326	220	-	-	326	220	-	-	326	220
應收賬款之 減值／ (減值回撥)	-	-	-	-	(644)	797	-	-	(644)	797	-	-	(644)	797
其他應付賬款之 回撥	-	-	-	-	(5,004)	(18,190)	-	-	(5,004)	(18,190)	-	-	(5,004)	(18,190)
其他應收賬款及 金融工具之 減值／(減值 回撥)淨值	-	-	-	21,300	-	(312)	-	-	-	20,988	-	-	-	20,988
出售附屬公司之 虧損／(收益)	-	-	-	-	423	-	-	-	423	-	-	(61,000)	423	(61,000)

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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		撤銷		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	二零一三年 千港元 (經重列)
分類收益：												
銷售予外界客戶	428,640	477,739	14,696	19,729	334	251	443	347	-	-	444,113	498,066
非流動資產	150,929	97,402	1,474	1,770	-	-	-	-	-	-	152,403	99,172

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、按金及其他應收賬款。

(c) 有關主要客戶之資料

截至二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八日止年度，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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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、專櫃銷售及寄售之收入淨額、證券買賣之已變現收益淨額、租金收入、廣告及旅遊代理費收入、傢俬設計及製造收入以及總保險合約保費收益。

來自持續經營業務之收益、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收益：		
銷售貨品－自有貨品	274,501	295,240
專櫃銷售及寄售之收入淨額	149,018	171,197
證券買賣之已變現收益淨額	1,420	945
租金收入	3,572	3,644
廣告及旅遊代理費收入	863	2,569
傢俬設計及製造收入	14,686	24,419
總保險合約保費收益	53	52
	444,113	498,066

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
其他收入及收益淨額：		
利息收入	11,592	5,960
來自上市投資項目之股息	2,726	2,617
來自非上市投資項目之股息	13,564	6,863
可供出售投資產生之收入淨額	5,146	8,230
其他應付賬款之回撥	5,004	18,190
出售投資物業之收益	-	1,107
外匯收益／(虧損)淨額	4,057	(182)
出售附屬公司之虧損(附註37(a))	(423)	-
其他	4,320	473
	45,986	43,258

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,820	1,896
其他	257	275
	4,077	2,171

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：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元 (經重列)
折舊	18,019	11,697
核數師酬金	3,856	3,830
僱員福利支出(不包括董事及行政總裁酬金)(附註36)：		
工資及薪金	68,812	64,054
以股權結算之購股權支出	—	946
退休金供款，包括定額福利計劃之退休金費用4,766,000港元 (附註31(c))(二零一三年：4,869,000港元(經重列))	7,019	6,821
	75,831	71,821

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

7. 來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)(續)

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：(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
聯營公司權益減值*	326	220
存貨撥備**	99	-
房地產經營租約之租金：		
最低租金付款	165,104	130,480
或然租金	7,846	7,450
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*	539	647
出售附屬公司之虧損(附註37(a))***	423	-
應收賬款之減值／(減值回撥)	(644)	797
出售投資物業之收益***	-	(1,107)
可供出售投資產生之收入淨額***	(5,146)	(8,230)
證券買賣之已變現收益淨額	(1,420)	(945)
承銷溢利	(11)	(14)
租金收入	(3,572)	(3,644)
利息收入***	(11,592)	(5,960)
來自上市投資項目之股息***	(2,726)	(2,617)
來自非上市投資項目之股息***	(13,564)	(6,863)
外匯虧損／(收益)淨額***	(4,057)	182
其他應付賬款之回撥***	(5,004)	(18,190)
其他應收賬款及金融工具之減值淨額 [△]	-	20,988

* 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「其他收入及收益淨額」內。

△ 截至二零一三年二月二十八日止年度，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)之非上市投資項目之撥備21,300,000港元，經扣除其他應收賬款之減值回撥約312,000港元。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

8. 所得稅

由於本年度並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。去年，香港利得稅乃根據該年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率作出撥備。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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－香港		
本年度開支	–	16
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(16)	9
即期－其他地區		
本年度開支	341	444
遞延稅項(附註30)	–	(22)
本年度稅項總開支	325	447

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	(85,741)	23,785
按法定稅率計算之稅項	(13,630)	5,707
過往年度即期稅項之調整	(16)	9
毋須課稅收入	(5,880)	(11,994)
不可扣稅開支	5,879	12,751
未確認之遞延稅項	1,098	293
未確認之稅項虧損	14,954	5,008
過往年度動用之稅項虧損	(2,080)	(11,327)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	325	447

本集團於香港產生之稅項虧損約為1,115,896,000港元(二零一三年：1,031,518,000港元(經重列))，該稅項虧損可無限期供本集團用作抵銷日後應課稅溢利。由於本公司及其若干附屬公司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。

9. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一四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35(b))處理之虧損84,703,000港元(二零一三年：溢利10,277,000港元(經重列))。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

10. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度已付股息		
截至二零一三年二月二十八日止財政年度之末期股息		
— 每股普通股1.5港仙（二零一三年：就截至二零一二年二月二十八日止財政年度之末期股息—無）	8,615	—
建議末期股息		
— 每股普通股為無（二零一三年：1.5港仙）	—	8,615

董事會不建議派付截至二零一四年二月二十八日止年度之股息。去年，截至二零一三年二月二十八日止年度之建議末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。此等財務報表並無反映於二零一三年二月二十八日應付之股息。

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虧損及來自持續經營業務之年內虧損分別為85,068,000港元（二零一三年：溢利64,344,000港元（經重列））及85,068,000港元（二零一三年：溢利14,495,000港元（經重列））及年內已發行普通股313,864,800股（二零一三年：313,864,800股（經重列））計算（經調整以反映本公司附屬公司持有之庫存股份260,443,200股（二零一三年：260,443,200股））。

由於已發行的購股權於截至二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八日止年度並無攤薄影響，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

二零一四年二月二十八日

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，位於中華人民共和國（「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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		-	4,881
銷售成本		-	(276)
其他收入及收益	(i)	-	2,917
銷售及分銷支出		-	(1,761)
一般及行政支出	(ii)	-	(16,267)
其他經營支出	(iii)	-	(645)
除稅前虧損		-	(11,151)
所得稅開支		-	-
本年度虧損		-	(11,151)
出售附屬公司之收益	37(b)	-	61,000
本年度來自已終止經營業務之溢利		-	49,849

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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。
- (ii) 該金額已計及折舊1,214,000港元及預付土地費用攤銷24,000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。

已終止經營業務所產生的現金流量淨額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務	-	(1,478)
投資項目	-	258
現金流出淨額	-	(1,220)
每股盈利：		
基本，來自已終止經營業務（經重列）	-	0.16港元
攤薄，來自已終止經營業務（經重列）	-	0.16港元

來自已終止經營業務之每股基本盈利乃根據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來自已終止經營業務之溢利49,849,000港元，以及過往年度已發行普通股313,864,800股（經重列）計算（經調整以反映本公司附屬公司持有之庫存股份260,443,200股股數）。

由於已發行的購股權於截至二零一三年二月二十八日止年度內並無攤薄影響，故並無對過往年度之每股基本盈利作出任何調整。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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
二零一四年二月二十八日				
成本：				
於二零一三年三月一日（經重列）	51,952	46,692	82,214	180,858
添置	-	3,044	59,209	62,253
出售／撇銷	-	(3,513)	(17,290)	(20,803)
匯兌調整	-	19	4	23
於二零一四年二月二十八日	51,952	46,242	124,137	222,331
累計折舊及減值：				
於二零一三年三月一日（經重列）	18,415	37,836	51,824	108,075
本年度折舊撥備	1,062	2,617	14,340	18,019
出售／撇銷	-	(3,038)	(17,207)	(20,245)
匯兌調整	-	10	1	11
於二零一四年二月二十八日	19,477	37,425	48,958	105,860
賬面淨值：				
於二零一四年二月二十八日	32,475	8,817	75,179	116,471

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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 (經重列)	租用 物業裝修 千港元 (經重列)	總額 千港元 (經重列)
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	47,852	99,191	233,946
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37(b))	(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	46,692	82,214	180,858
累計折舊及減值：				
於二零一二年三月一日	37,229	39,460	75,451	152,140
本年度折舊撥備	2,230	2,738	7,943	12,911
出售／撤銷	–	(2,571)	(31,580)	(34,151)
出售附屬公司 (附註37(b))	(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	37,836	51,824	108,075
賬面淨值：				
於二零一三年二月二十八日	33,537	8,856	30,390	72,783

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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
二零一四年二月二十八日			
成本：			
於二零一三年三月一日	40,300	63,716	104,016
添置	2,878	58,966	61,844
出售／撤銷	(1,836)	(16,035)	(17,871)
於二零一四年二月二十八日	41,342	106,647	147,989
累計折舊：			
於二零一三年三月一日	33,250	34,397	67,647
本年度撥備	2,009	14,056	16,065
出售／撤銷	(1,400)	(16,035)	(17,435)
於二零一四年二月二十八日	33,859	32,418	66,277
賬面淨值：			
於二零一四年二月二十八日	7,483	74,229	81,712
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／撤銷	(556)	(30,900)	(31,456)
於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／撤銷	(513)	(30,820)	(31,333)
於二零一三年二月二十八日	33,250	34,397	67,647
賬面淨值：			
於二零一三年二月二十八日	7,050	29,319	36,369

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

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：

	香港		本集團 中國大陸		總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
土地及樓宇	31,481	32,497	-	-	31,481	32,497
樓宇	-	-	994	1,040	994	1,040
	31,481	32,497	994	1,040	32,475	33,537

於二零一四年二月二十八日，本集團於香港之若干租賃土地及樓宇賬面總值為31,481,000港元（二零一三年：32,497,000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26(a)）。

14. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
賬面值：		
年初	-	138,045
出售附屬公司 (附註37(b))	-	(128,936)
出售	-	(10,350)
匯兌調整	-	1,241
年末	-	-

投資物業位於中國大陸及香港並分別以中期租約及長期租約持有。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

15. 預付土地費用

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面值：		
年初	-	763
年內攤銷	-	(24)
出售附屬公司(附註37(b))	-	(749)
匯兌調整	-	10
年末	-	-

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
非上市股份，按成本計	27,091	27,205
應收附屬公司	1,622,507	1,556,004
應付附屬公司	(131,148)	(129,212)
減值撥備#	1,518,450	1,453,997
	(1,070,306)	(1,017,476)
	448,144	436,521

於二零一四年二月二十八日，已確認減值總額1,070,306,000港元(二零一三年：1,017,476,000港元)，其中10,318,000港元(二零一三年：10,220,000港元)及1,059,988,000港元(二零一三年：1,007,256,000港元)乃為對若干非上市附屬公司的投資及應收該等公司款項，兩者的賬面值分別為10,394,000港元(二零一三年：10,220,000港元)及1,375,394,000港元(二零一三年：1,333,324,000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

二零一四年二月二十八日

16. 於附屬公司權益 (續)

附屬公司結存是無抵押、免息及並不會於報告期末後12個月內償還，惟部分應收附屬公司款項需付按年利率4.3%計算之利息(二零一三年：4.3%)除外。附屬公司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	持有股份類別	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
先施人壽保險有限公司 (「先施人壽」)	香港	10,000,000港元	普通股	48.09 [#]	8.87 [#]	人壽保險及投資

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

16. 於附屬公司權益 (續)

主要附屬公司詳情如下：(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	持有股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
先施保險置業有限公司 (「先施保險置業」)	香港	20,000,000港元	普通股	40.67 [#]	17.31 [#]	一般保險及投資
先施化粧品有限公司 (「先施化粧品」)	香港	1,300,000港元	普通股	37.15 [#]	25.22 [#]	投資控股
Huge Smooth Limited	香港	100港元	普通股	100	-	提供融資

^ 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。

根據財務報表附註3所述因素，先施人壽、先施保險置業及先施化粧品乃入賬列為本集團附屬公司。

於截至二零一四年二月二十八日止年度，本集團出售其於東莞市卓譽家具有限公司（「東莞卓譽」）的全部股權，代價為人民幣2元（相等於3港元）。出售已於二零一三年七月完成並錄得虧損423,000港元。

於截至二零一三年二月二十八日止年度，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。出售已於二零一二年十二月完成並錄得收益61,000,000港元。

有關東莞卓譽及大連先施的詳情，於財務報表附註37披露。

截至二零一三年二月二十八日止年度，本集團全資附屬公司Latchmore Limited解散，本集團並無因解散錄得收益或虧損。

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資產淨值之重要部分。董事認為，盡列其他附屬公司詳情會造成資料過分冗長。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

16. 於附屬公司權益 (續)

有關存在重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

先施人壽及其附屬公司

	二零一四年	二零一三年
非控股權益所持有有效股權百分比	56.96	56.96
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度分配至非控股權益之溢利	605	2,044
已付非控股權益股息	1,182	—
非控股權益於報告日期之累計結餘	88,281	86,009

下表說明了上述附屬公司之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利／(虧損)	(26,163)	46,279
本年度全面收入／(虧損) 總額	(31,968)	42,376
流動資產	28,559	31,709
非流動資產	114,068	147,918
流動負債	(2,106)	(7,138)
動用經營業務之現金流量淨額	(4,411)	(4,541)
來自／(動用) 投資項目現金流量淨額	4,404	(13,130)
動用融資項目現金流量淨額	—	(1,314)
現金及現金等價項目減少淨額	(7)	(18,985)

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

17. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
應佔資產淨值(商譽除外)	-	-	-	-
應收聯營公司	9,729	9,403	-	-
減值撥備 [#]	(9,729)	(9,403)	-	-
	-	-	-	-

[#] 於二零一四年二月二十八日，總賬面值達9,729,000港元(二零一三年：9,403,000港元)(未扣除減值虧損)之應收一間聯營公司款項確認減值總額達9,729,000港元(二零一三年：9,403,000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、免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。

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	主要業務
				應佔擁有 權益百分比	
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
CPE Investments Limited	公司	英屬處女群島	每股面值1美元之普通股	50.00	投資控股

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

17. 於聯營公司權益 (續)

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:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
資產總值	99,645	82,528
負債總值	(114,242)	(95,177)
除稅前虧損	(621)	(417)

由於本集團應佔聯營公司的虧損超過本集團於聯營公司的權益，且本集團並無義務承受進一步虧損，故本集團已終止確認其應佔聯營公司的虧損。本集團於本年度應佔聯營公司的未確認虧損及累計虧損金額分別為311,000港元(二零一三年：209,000港元(經重列))及10,237,000港元(二零一三年：9,926,000港元(經重列))。

18. 於合營企業權益

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	-	-

合營企業結存是無抵押、免息且並無固定還款期，惟合營企業貸款按每年8%計息。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

18. 於合營企業權益 (續)

合營企業詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊地區	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分享	
109A Lancaster Gate Limited	每股面值0.01英鎊 之註冊資本	英國	75	50	43	物業投資

上述合營企業由本公司間接持有。

本集團合營企業之財務狀況(摘錄自彼等之管理賬目)概列於下表：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產總值	60,164	—
負債總值	(60,979)	—
除稅前虧損	(771)	—

由於本集團應佔合營企業的虧損超過本集團於合營企業的權益，且本集團並無義務承受進一步虧損，故本集團已終止確認其應佔合營企業的虧損。本集團於本年度應佔合營企業的未確認虧損及累計虧損金額均為332,000港元(二零一三年：無)。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

19. 金融工具

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 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	37,575	–	–
台灣	(b)	24,409	24,409	24,409	24,409
美國	(c)	17,176	17,176	–	–
		79,213	79,213	24,462	24,462
非上市投資基金 – 按成本：					
中國／中國大陸	(d)	–	124,800	–	–
		79,213	204,013	24,462	24,462
減：減值撥備		(52,887)	(52,887)	(14,411)	(14,411)
		26,326	151,126	10,051	10,051
分類列作流動資產之部分	(d)	–	(124,800)	–	–
分類列作非流動資產之部分		26,326	26,326	10,051	10,051

- (a) 於二零一四年二月二十八日，本集團之非上市投資乃持有Oriental Finance (HK) Limited (一間私營有限公司，其主要業務位於中國大陸) 已發行股本之3.45% (二零一三年：3.45%) 權益。

於截至二零一三年二月二十八日止年度，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21,300,000港元之減值撥備。

- (b) 於二零一四年二月二十八日，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% (二零一三年：18.4%) 權益，同時，經本公司董事考慮後，須將14,411,000港元 (二零一三年：14,411,000港元) 用作減值撥備。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

19. 金融工具 (續)

- (c) 於二零一四年二月二十八日，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% (二零一三年：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 (二零一三年：17,176,000港元) 之減值。
- (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，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。

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。截至二零一三年二月二十八日止年度，本集團透過出售附屬公司 (附註37(b)) 出售發展中物業。

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條款主要為信貸方式，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末收之餘額。鑒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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期三個月內	305	136
逾期三個月內	-	51
逾期超過三個月	52	797
應收賬款總額	357	984
減值	(45)	(797)
總計	312	187

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

21. 應收賬款 (續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	797	—
已確認減值虧損 (附註7)	—	797
應收賬款減值回撥 (附註7)	(644)	—
撇銷無法收回之金額	(108)	—
年末	45	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45,000港元 (二零一三年：797,000港元)。已確認減值指該等應收賬款的賬面值。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期三個月內	305	136
逾期三個月內	—	51
逾期超過三個月	7	—
	312	187

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

22. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
上市投資 – 按市值：		
香港	105,947	85,588
其他地區	96,945	69,282
	202,892	154,870
其他投資 – 按報價	109,152	122,371
	312,044	277,241

以上投資於二零一四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236,973,000港元（二零一三年：205,832,000港元（經重列））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26(a)）。

23. 衍生金融工具

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作買賣衍生工具負債 – 按市值：		
利率掉期合約	439	–
股本權益合約	–	14
	439	14

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

24. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
庫存現金及銀行存款	41,508	169,891	12,419	13,769
原定到期日少於三個月之定期存款	192,349	57,689	15,250	57,689
	233,857	227,580	27,669	71,458

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201,659,000港元（二零一三年：194,995,000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。

銀行存款按以每日銀行活期存款利率為基準之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，按各短期定期存款之利率賺取利息。銀行結存及定期存款存儲在信譽良好之銀行，近期並無拖欠。

25. 再保險資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
再保險人應佔保險合約負債 (附註28)	16	16

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

26. 附息銀行借貸及其他貸款

(a) 附息銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押銀行貸款	251,552	60,370	223,144	60,370
有抵押銀行透支	7,358	6,827	-	-
	258,910	67,197	223,144	60,370
按到期日分析：				
一年內或按要求	237,874	52,000	202,108	45,173
於第二至第五年內	21,036	15,197	21,036	15,197
	258,910	67,197	223,144	60,370
減：於一年內或按要求償還及 分類為即期部分之款項	(237,874)	(52,000)	(202,108)	(45,173)
分類為非即期部分之款項	21,036	15,197	21,036	15,197

銀行貸款及透支按年利率0.9%至5.0%（二零一三年：1.0%至5.8%）計息。附息借貸及透支主要以港元結算。

本集團及本公司之銀行借貸及信貸以下列各項作抵押：

- (i) 本集團達30,571,000港元（二零一三年：22,193,000港元）之若干銀行結存及達180,002,000港元（二零一三年：52,278,000港元（經重列））之定期存款抵押；
- (ii) 本公司達63,200,000港元（二零一三年：17,426,000港元）之定期存款抵押；
- (iii) 本集團市值合共約236,973,000港元（二零一三年：205,832,000港元（經重列））之若干有價證券抵押（附註22）；及
- (iv) 本集團於報告期末賬面值合共約31,481,000港元（二零一三年：32,497,000港元）之若干租賃土地及樓宇按揭（附註13）。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

26. 附息銀行借貸及其他貸款 (續)

(b) 其他貸款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
其他貸款	2,902	966
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分之款項	(1,916)	—
分類為非即期部分之款項	986	966

其他貸款為無抵押、按年利率2% (二零一三年：2%) 計息且並無固定還款期限，惟無須於報告期末後12個月內償還之986,000港元 (二零一三年：966,000港元 (經重列)) 除外。該結餘以港元計值。

27. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至三個月	68,830	103,270	68,819	102,447
四至六個月	1,556	275	1,556	275
七至十二個月	1,723	1,162	1,723	1,148
超過一年	914	15	914	—
	73,023	104,722	73,012	103,870

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

28. 保險合約負債

	附註	二零一四年			二零一三年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元 (經重列)	再保險人 應佔負債 千港元 (經重列)	淨值 千港元 (經重列)
人壽保險合約	(a)	1,206	-	1,206	1,206	-	1,206
一般保險合約	(b)	18	(16)	2	22	(16)	6
保險合約負債總值		1,224	(16)	1,208	1,228	(16)	1,212
		(附註25)			(附註25)		

(a) 人壽保險合約負債分析如下：

	附註	二零一四年			二零一三年		
		保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元 (經重列)	再保險人 應佔負債 千港元 (經重列)	淨值 千港元 (經重列)
人壽儲備	(i)	1,078	-	1,078	1,078	-	1,078
賠償撥備	(ii)	128	-	128	128	-	128
		1,206	-	1,206	1,206	-	1,206

(i) 人壽儲備分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
年初	1,078	1,078
年內增長	-	-
於二月二十八日	1,078	1,078

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

28. 保險合約負債 (續)

(a) 人壽保險合約負債分析如下：(續)

(ii) 人壽保險合約賠償撥備分析如下：

	二零一四年			二零一三年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元 (經重列)	再保險人 應佔負債 千港元 (經重列)	淨值 千港元 (經重列)
年初	128	-	128	128	-	128
年內產生之賠償	2	-	2	-	-	-
年內所支付賠償	(2)	-	(2)	-	-	-
於二月二十八日	128	-	128	128	-	128

(b) 一般保險合約負債分析如下：

附註	二零一四年			二零一三年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元 (經重列)	再保險人 應佔負債 千港元 (經重列)	淨值 千港元 (經重列)
保單持有人已呈報 賠償及已發生 但未呈報賠償 (「已發生但 未呈報」) 撥備	29(d)	-	-	-	-	-
未滿期保費撥備	(i)	18	(16)	22	(16)	6
保險合約負債總值		18	(16)	22	(16)	6

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

28. 保險合約負債 (續)

(b) 一般保險合約負債分析如下：(續)

(i) 未滿期保費撥備分析如下：

	二零一四年			二零一三年		
	保險合約 負債 千港元	再保險人 應佔負債 千港元	淨值 千港元	保險合約 負債 千港元 (經重列)	再保險人 應佔負債 千港元 (經重列)	淨值 千港元 (經重列)
年初	22	(16)	6	36	(29)	7
年內承保保費	53	(50)	3	52	(40)	12
年內賺取保費	(57)	50	(7)	(66)	53	(13)
於二月二十八日	18	(16)	2	22	(16)	6

29. 保險合約負債 — 條款、假設及敏感度

人壽保險

(a) 條款及條件

本集團於保險合約項下面臨的主要風險乃實際索償及償付福利或時間與預期情況不同。有關風險乃受索償頻率、程度、實際償付福利及長期索償的後續發展情況所影響。因此，本集團須確保有足夠儲備可用於應對有關負債。

本集團的人壽保險合約乃終身人壽合約。終身人壽合約乃傳統常規保險產品，投保人將於死亡或出現終生殘疾時獲得一筆一次性收益。

本集團面臨的主要風險為死亡率風險，死亡風險乃預期之外的保單持有人身亡所產生的風險。此類風險並不會因投保地區、投保風險類型或投保行業發生顯著變化。

就已投死亡或殘疾險的合同而言，可能增加整體索償率的主要因素包括傳染病、生活方式改變及天災等，此舉將導致早於預期的索償或預期索償增加。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

29. 保險合約負債 — 條款、假設及敏感度 (續)

人壽保險 (續)

(b) 假設

釐定負債及選擇假設時須對材料作出判定。目前所採用假設乃根據過往經驗、當前內部數據、外部市場指數及反映目前可觀察市價基準以及其他出版資料作出。有關假設及審慎評估乃於評估日期進行釐定且並無就自願放棄的可能有利影響作出信貸。我們將會持續對有關假設進行進一步評估以確保評估的真實性及合理性。

相對敏感的負債評估主要假設如下：

死亡率

死亡率假設乃基於行業標準及國家規定，根據投保人的書面合同類型及所在地區進行釐定。有關假設能夠反映出近期歷史經驗並可作出適當調整以反映本集團的自身經驗。預期將於未來改進中作出適當（並非過渡）審慎估量。有關假設乃按性別、承銷類別及合約類型進行區分。

死亡率增加將導致更多的索償（且有關索償可能比預期更早發生），此舉將增加開支，減少股東的溢利。

貼現率

人壽保險負債乃合約直接相關的預期收益與未來行政支出貼現值的總額減為滿足未來現金流出所需預期理論溢價貼現值進行釐定。貼現率以現時行業風險率為依據，並根據本集團自身的風險水平作出調整。

貼現率減少將增加保險負債價值，從而減少股東的溢利。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

29. 保險合約負債 — 條款、假設及敏感度 (續)

一般保險

(a) 條款及條件

本集團承保一般保險之主要類別為財產損毀。該等保單下之風險通常覆蓋十二個月期間。

就一般保險合約而言，最主要的風險產生於天災。拖延索賠花費數年時間方能結算，此外亦有通脹風險。

該等風險並不會就本集團所承保的各地區的風險、所承保的風險類別及行業而出現重大變化。

就須確立賠款撥備（包括投保人呈報之賠款撥備及已發生但未呈報之賠款撥備）以涵蓋有關已發生賠款償付責任之最終成本，並按照於報告期末之已知事實而作出估計。

隨著理賠經驗累積，部分理賠會結案，但亦會出現新理賠個案，未付賠款撥備會定期持續地進行修正。未付賠款撥備不考慮就貨幣之時間價值進行貼現。

計量過程主要是通過精算及統計之預測技術之結論來推測未來之理賠成本。於若干情況下，凡缺乏可靠之歷史數據估計理賠發展，則會使用類似業務之相關基準建立理賠估計。賠款撥備按業務類別而獨立分析。此外，大額理賠個案通常由理賠員獨立地進行評估。理賠預測假設通常旨在提供最有可能發生或預計結果之最佳估計。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

29. 保險合約負債 — 條款、假設及敏感度 (續)

一般保險 (續)

(b) 假設

估計之主要假設為本集團之往年賠款發展之經驗，這包括於每個事故發生年度之有關平均賠款成本、理賠處理成本及理賠宗數。為評估過往趨勢不適用於未來的程度（例如一次性事件、公眾對賠款的態度、經濟條件等市場因素的變動以及產品組合、保單條件及理賠處理程序等內部因素），會使用額外定性判斷。判斷乃用於評估外部因素如司法判決及政府立法對於預估之影響。

(c) 敏感度

保險賠款撥備對上述主要假設頗為敏感。若干假設之敏感度如司法改變和估計程序之不確定性等不可能逐一量化。此外，因為從理賠個案發生至其後之通知和最終結案而產生之時間滯後，於報告期末無法確定未付賠款撥備。

因此，最終負債將由於其後發展而改變。重新評估最終負債引致之差異，於其後之財務報表確認。

(d) 損失發展表

以下之複製報表展示於一段時間內，以毛額及淨額為基準呈報之賠款發展情形。

下表顯示每個連續事故發生年度後，於各個報告期末累計發生之賠款之估計（包括已呈報及已發生但未呈報之賠款），以及報告期末之累計賠款。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

29. 保險合約負債 — 條款、假設及敏感度 (續)

一般保險 (續)

(d) 損失發展表 (續)

保險索償毛額

	二零零五年										總計
	及以前	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
事故發生當年	3,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一年以後	3,677	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兩年以後	3,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九年以後	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當前估計之累計											
索償毛額	3,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,915
迄今累計支付毛額	(3,915)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,915)
綜合財務狀況表中之											
一般保險索償負債											
毛額總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(附註28(b))

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

29. 保險合約負債－條款、假設及敏感度 (續)

一般保險 (續)

(d) 損失發展表 (續)

保險索償淨額

	二零零五年										總計
	及以前	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
事故發生當年	2,717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一年以後	2,694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兩年以後	2,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九年以後	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當前估計之累計											
索償毛額	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,983
迄今累計支付毛額	(2,983)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,983)
綜合財務狀況表中之											
一般保險索償負債											
淨額總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(附註29(b))

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

30. 遞延稅項

本年度遞延稅項變動如下：

本集團

遞延稅項負債

加速資本折舊稅額
千港元
(經重列)

於二零一二年三月一日	22
本年度計入收益表內的遞延稅項 (附註8)	(22)
於二零一三年二月二十八日、二零一三年三月一日及 二零一四年二月二十八日之遞延稅項負債總值	-

31. 退休金計劃負債

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乘以服務年數之金額60%至100%之退休福利。

本集團的設定受益計劃是一項最後薪金計劃，有關計劃要求向受獨立管理的基金支付供款。計劃以基金為合法形式，並由四名信託人(其中一名為獨立信託人)管理，所持有的資產與本集團資產單獨分開。信託人負責確定計劃的投資策略。

信託人在每個報告期間末審核計劃的資金水準。該審核包括資產－負債匹配策略以及投資風險管理策略。信託人根據年度審核的結果決定供款額。投資產品組合由24%權益、75%債務工具及1%現金混合而成。

計劃受利率風險、投資風險及薪酬風險的影響。

最近期之計劃負債及定額福利責任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二零一四年二月二十八日採用預測單位信貸精算估值法進行。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

31. 退休金計劃負債 (續)

(a) 於報告期末所採用之主要精算假設如下：

	二零一四年 %	二零一三年 %
貼現率	1.9	1.3
預計薪金增長率	4.0	4.0

(b) 於二零一四年二月二十八日，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

本集團

	定額福利責任 淨值增加／ 比率上升 (減少) %		定額福利責任 淨值增加／ 比率下降 (減少) %	
	千港元	千港元	千港元	千港元
貼現率	0.25	(1,442)	0.25	1,496
未來薪金增加	0.25	1,450	0.25	(1,407)

本公司

	定額福利責任 淨值增加／ 比率上升 (減少) %		定額福利責任 淨值增加／ 比率下降 (減少) %	
	千港元	千港元	千港元	千港元
貼現率	0.25	(1,372)	0.25	1,424
未來薪金增加	0.25	1,398	0.25	(1,356)

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期末發生之合理變動對定額福利責任淨值之影響之推斷方法而確定。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

31. 退休金計劃負債 (續)

(c) 於綜合收益表確認有關計劃總支出如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
現有服務成本	4,431	4,603	4,164	4,207
利息成本	164	172	172	166
計劃資產所付行政支出	171	94	165	91
福利支出淨值	4,766	4,869	4,501	4,464

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。

(d) 定額福利責任之現值變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
年初	83,845	83,087	72,621	68,180
現有服務成本	4,431	4,603	4,164	4,207
利息成本	1,078	1,148	935	944
精算虧損／(收益)	(7,559)	163	(7,211)	1,120
已付福利	(2,899)	(5,156)	(2,551)	(1,830)
年末	78,896	83,845	67,958	72,621

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

31. 退休金計劃負債 (續)

(e) 定額福利責任及計劃資產公平值變動如下：

二零一四年

	計入收益表的退休金成本					計入其他全面收入的重新計量收益						二零一四年 二月二十八日 千港元
	二零一三年 三月一日 千港元 (經重列)	服務成本 千港元	利息淨額 千港元	計入 收益表的 小計額 千港元	已付福利 千港元	計劃 資產回報 (不包括 計入利息 支出淨額 的金額) 千港元	因統計 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	因財務 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元	計入 其他全面 收入的 小計額 千港元	僱員注資 千港元	
本集團												
定額福利責任	(83,845)	(4,431)	(1,078)	(5,509)	2,899	-	-	3,684	3,875	7,559	-	(78,896)
計劃資產公平值	70,298	-	743*	743	(2,899)	54	-	-	-	54	1,880	70,076
福利負債	(13,547)	(4,431)	(335)	(4,766)	-	54	-	3,684	3,875	7,613	1,880	(8,820)
本公司												
定額福利責任	(72,621)	(4,164)	(935)	(5,099)	2,551	-	-	3,508	3,703	7,211	-	(67,958)
計劃資產公平值	58,468	-	598*	598	(2,551)	42	-	-	-	42	1,793	58,350
福利負債	(14,153)	(4,164)	(337)	(4,501)	-	42	-	3,508	3,703	7,253	1,793	(9,608)

* 結餘包括本集團及本公司的行政支出分別為171,000港元及165,000港元，於截至二零一四年二月二十八日止年度，本集團及本公司的計劃資產實際返還金額分別為914,000港元及763,000港元。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

31. 退休金計劃負債 (續)

(e) 定額福利責任及計劃資產公平值變動如下：(續)

二零一三年

	計入收益表的退休金成本					計入其他全面收入的重新計量收益						二零一三年 二月二十八日 千港元 (經重列)
	二零一二年 三月一日 千港元 (經重列)	服務成本 千港元 (經重列)	利息淨額 千港元 (經重列)	計入 收益表的 小計額 千港元 (經重列)	已付福利 千港元 (經重列)	計劃 資產回報 (不包括 計入利息 支出淨額 的金額) 千港元 (經重列)	因統計 而作出的 精算修訂 千港元 (經重列)	因財務 而作出的 精算修訂 千港元 (經重列)	計入 其他全面 收入的 經驗調整 千港元 (經重列)	計入 其他全面 收入的 小計額 千港元 (經重列)	僱員注資 千港元 (經重列)	
本集團												
定額福利責任	(83,087)	(4,603)	(1,148)	(5,751)	5,156	-	(461)	(714)	1,012	(163)	-	(83,845)
計劃資產公平值	69,697	-	882*	882	(5,156)	2,815	-	-	-	2,815	2,060	70,298
福利負債	(13,390)	(4,603)	(266)	(4,869)	-	2,815	(461)	(714)	1,012	2,652	2,060	(13,547)
本公司												
定額福利責任	(68,180)	(4,207)	(944)	(5,151)	1,830	-	(422)	(673)	(25)	(1,120)	-	(72,621)
計劃資產公平值	55,348	-	687*	687	(1,830)	2,319	-	-	-	2,319	1,944	58,468
福利負債	(12,832)	(4,207)	(257)	(4,464)	-	2,319	(422)	(673)	(25)	1,199	1,944	(14,153)

* 結餘包括本集團及本公司的行政支出分別為94,000港元及91,000港元，於截至二零一三年二月二十八日止年度，本集團及本公司的計劃資產實際返還金額分別為976,000港元及778,000港元。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

31. 退休金計劃負債 (續)

(f) 計劃資產總值公平值的主要類別如下：

	二零一四年	二零一三年
股本權益	24%	24%
債券	75%	76%
現金	1%	-
總計	100%	100%

(g) 未來數年定額福利責任預期注資情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
12個月內	2,930	1,970	2,926	1,869

定額福利責任於報告期末之平均持續時間為7.4年（二零一三年：8年）。

(h) 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該計劃作出供款。最近期持續資金評估及償債資金評估已於二零一一年三月一日進行，資產之市值為67,673,000港元，資金水平分別為121%及154%。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%。

(i) 於二零一四年二月二十八日，本集團及本公司應收該計劃款項分別為3,018,000港元（二零一三年：1,862,000港元（經重列））及1,079,000港元（二零一三年：184,000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

二零一四年二月二十八日

32. 股本

	二零一四年 千港元	二零一三年 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

於二零一四年及二零一三年二月二十八日，本公司附屬公司先施人壽、先施保險置業及先施化粧品分別於本公司持有183,136,032股、75,608,064股及1,699,104股普通股。因此，本公司附屬公司所持有本公司之260,443,200股普通股乃通過扣除權益130,221,000港元於本集團綜合財務報表確認為庫存股份。

33. 股份溢價

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初及年末	26	26

34. 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

屬於下列任何類別人士之任何人士：

- (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」）；

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

34. 購股權計劃 (續)

2. 參與者 (續)

- (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。
- (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) 於二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八日，本公司已發行股份總數為574,308,000股。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

34. 購股權計劃 (續)

4. 各參與者可享有之最高權利

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。

若直至向本公司主要股東或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交易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發售日期起計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

二零一四年二月二十八日

34. 購股權計劃 (續)

於二零一四年二月二十八日，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				於二零一四年 二月二十八日	購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權行使 價港元每股
	於二零一三年 三月一日	年內已授出	年內已取消 或失效	年內已行使				
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
馬景煊	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

二零一四年二月二十八日

34. 購股權計劃 (續)

於截至二零一三年二月二十八日止年度，22,510,000份購股權獲授出，其公平值估計為5,754,000港元（每份0.2556港元）。截至二零一三年二月二十八日止年度，本公司確認購股權支出5,754,000港元。

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。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

34. 購股權計劃 (續)

年內，購股權計劃項下未行使之購股權如下：

	二零一四年		二零一三年	
	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	0.82	22,510,000	-	-
年內已授出	-	-	0.82	22,510,000
於二月二十八日	0.82	22,510,000	0.82	22,510,000

年內，概無購股權獲行使。

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（扣除發行支出前）。

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%。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

35. 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 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
於二零一二年三月一日				
先前呈報	46,613	–	189,009	235,622
過往年度調整 (附註2.2)	–	–	(16,118)	(16,118)
經重列	46,613	–	172,891	219,504
本年度虧損	–	–	(33,960)	(33,960)
本年度其他全面收入：				
定額福利計劃之精算收益	–	–	1,199	1,199
本年度全面虧損總額	–	–	(32,761)	(32,761)
以股權結算之購股權安排 (附註34)	–	5,754	–	5,754
於二零一三年二月二十八日 (經重列)	46,613	5,754	140,130	192,497
於二零一三年三月一日				
先前呈報	46,613	5,754	156,246	208,613
過往年度調整 (附註2.2)	–	–	(16,116)	(16,116)
經重列	46,613	5,754	140,130	192,497
本年度虧損	–	–	(119,981)	(119,981)
本年度其他全面收入：				
定額福利計劃之精算收益	–	–	7,253	7,253
本年度全面虧損總額	–	–	(112,728)	(112,728)
二零一三年已付末期股息 (附註10)	–	–	(8,615)	(8,615)
於二零一四年二月二十八日	46,613	5,754	18,787	71,154

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

35. 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

截至二零一四年二月二十八日止年度之虧損119,981,000港元(二零一三年：33,960,000港元(經重列))包括來自本公司附屬公司的貸款利息收入及其他收入17,666,000港元(二零一三年：16,465,000港元(經重列))，並無由於一間附屬公司解散放棄的款項(二零一三年：26,167,000港元)及於附屬公司之權益減值52,944,000港元(二零一三年：86,869,000港元)。

36. 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		羅啟堅		陳文衛		Peter Tan [^]			
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)		
袍金	1,876	1,876	1,519	1,406	110	110	110	110	182	182	110	110	110	110	4,017	3,904
薪金、津貼及 其他福利	9,756	11,410	9,320	11,904	2,028	1,481	50	50	50	50	50	50	50	50	21,304	24,995
退休金供款 (包括用於定額 福利計劃之 退休金成本 337,000港元 (二零一三年： 299,000港元))	-	-	241	241	96	58	-	-	-	-	-	-	-	-	337	299
以股權結算之 購股權支出	-	1,457	-	1,457	-	583	-	146	-	146	-	146	-	146	-	4,081
	11,632	14,743	11,080	15,008	2,234	2,232	160	306	232	378	160	306	160	306	25,658	33,279

於本年度並無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零一三年：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。

於去年發行之購股權之公平值(已於收益表內確認)乃於授出日期釐定，列入截至二零一三年二月二十八日止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

二零一四年二月二十八日

36. 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(二零一三年：三位)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(二零一三年：兩位)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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
薪金及津貼	4,423	4,536
退休金供款	15	14
以股權結算之購股權支出	-	728
	4,438	5,278

	人數	
	二零一四年	二零一三年 (經重列)
零 - 1,000,000港元	-	-
1,000,001港元 - 1,500,000港元	-	-
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	-
3,000,001港元 - 3,500,000港元	-	1

有關於去年發行之購股權之公平值(已於收益表內確認)乃於授出日期釐定，列入截至二零一三年二月二十八日止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

二零一四年二月二十八日

37. 出售附屬公司

(a) 出售東莞卓譽

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
所出售資產淨值：			
預付款項、按金及其他應收賬款		98	—
外匯波動儲備之變現值		325	—
		423	—
出售之虧損	5	(423)	—
以下列方式支付：			
現金 — 代價人民幣2元（相等於3港元）		—	—

(b) 出售大連先施

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
所出售負債淨值：			
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	20	—	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)
外匯波動儲備之變現值		—	(46,159)
		—	(436,747)
應付本集團款項		—	669,081
出售之收益	12	—	61,000
		—	293,334
以下列方式支付：			
現金		—	374,926

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

37. 出售附屬公司 (續)

(b) 出售大連先施 (續)

就出售附屬公司作出之現金及現金等價項目之淨流入分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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

38. 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付息銀行借貸之詳情，載於財務報表附註13、22及26。

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團及本公司根據經營租賃安排分租若干物業，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	2,676	2,557	2,676	2,557
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	5,352	8,028	5,352	8,028
	8,028	10,585	8,028	10,585

本集團及本公司於本年度概無接獲任何或然租金 (二零一三年：無)。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

39. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團及本公司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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	139,576	105,323	117,723	82,372
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	421,277	335,770	379,855	273,871
五年後	274,764	319,793	274,764	319,793
	835,617	760,886	772,342	676,036

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11% (二零一三年：7.5%至13%) 計算。

40. 待結付承擔

在報告期末之待結付承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
不可撤銷信用狀	14,003	10,641	14,003	10,641
就其在中國進行投資的資本承擔：				
已獲批准而未簽約	37,950	—	37,950	—
已簽約	1,165	—	—	—
	39,115	—	37,950	—

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

41. 或然負債

於二零一四年二月二十八日，本公司就授予其附屬公司之銀行貸款39,991,000港元（二零一三年：35,444,000港元）向銀行提供擔保，其中約6,842,000港元（二零一三年：6,842,000港元）已動用。

42. 關連人士交易

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業利息收入	981	—

結餘指向合營公司貸款所產生之利息收入，按每年8%計息。

(b) 本集團主要管理人員酬金：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
短期僱員福利	30,725	35,056
退休福利，包括有關定額福利計劃之養老金384,000港元 (二零一三年：377,000港元)	399	391
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	31,124	40,401

董事及行政總裁酬金之其他詳情載列於財務報表附註36。

43. 綜合現金流轉表附註

主要非現金交易

於本年度資本化列入物業、廠房及設備項目之租賃安排項下物業修復成本8,920,000港元（二零一三年：無）乃於二零一四年二月二十八日計入「按金、應計費用及其他應付賬款」。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

44. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一四年

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 應收賬款 千港元	可供銷售之 金融資產 千港元	
金融工具	-	-	26,326	26,326
提供予合營企業之貸款	-	23,119	-	23,119
應收合營公司	-	1,053	-	1,053
應收賬款	-	312	-	312
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	-	47,823	-	47,823
按公平值透過損益列賬之金融資產	312,044	-	-	312,044
已抵押銀行結存	-	30,571	-	30,571
已抵押銀行存款	-	180,002	-	180,002
現金及銀行結存	-	233,857	-	233,857
	312,044	516,737	26,326	855,107

二零一四年

金融負債

	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	按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元	
應付賬款	-	73,023	73,023
人壽保險賠款撥備	-	128	128
計入按金、應計費用及其他應付賬款之 金融負債	-	89,138	89,138
衍生金融工具	439	-	439
附息銀行借貸	-	258,910	258,910
其他貸款	-	2,902	2,902
	439	424,101	424,540

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

44. 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)

二零一三年

金融資產

	本集團			總計 千港元 (經重列)
	持作買賣之 按公平值透過 損益列賬之 金融資產 千港元 (經重列)	貸款及 應收賬款 千港元 (經重列)	可供銷售之 金融資產 千港元	
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	-	39,698	-	39,698
按公平值透過損益列賬之金融資產	277,241	-	-	277,241
已抵押銀行結存	-	22,193	-	22,193
已抵押銀行存款	-	52,278	-	52,278
現金及銀行結存	-	227,580	-	227,580
	277,241	341,936	151,126	770,303

二零一三年

金融負債

	本集團		總計 千港元 (經重列)
	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 (經重列)	
應付賬款	-	104,722	104,722
人壽保險賠款撥備	-	128	128
計入按金、應計費用及其他應付賬款之 金融負債	-	52,372	52,372
衍生金融工具	14	-	14
付息銀行借貸	-	67,197	67,197
其他貸款	-	966	966
	14	225,385	225,399

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

44. 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

	二零一四年			二零一三年		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供銷售之 金融資產 千港元	總計 千港元	貸款及 應收賬款 千港元 (經重列)	可供銷售之 金融資產 千港元	總計 千港元 (經重列)
應收附屬公司	562,519	-	562,519	548,748	-	548,748
金融工具	-	10,051	10,051	-	10,051	10,051
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產	39,466	-	39,466	33,240	-	33,240
已抵押銀行存款	63,200	-	63,200	17,426	-	17,426
現金及銀行結存	27,669	-	27,669	71,458	-	71,458
	692,854	10,051	702,905	670,872	10,051	680,923

金融負債

	二零一四年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元	二零一三年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元 (經重列)
應付賬款	73,012	103,870
計入按金、應計費用及其他應付賬款之金融負債	72,105	28,758
附屬公司結存	131,148	129,212
付息銀行借貸	223,144	60,370
	499,409	322,210

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

45. 金融工具公平值等級架構

下表載列本集團金融工具的公平價值計量等級：

按公平值計算之資產／(負債)：

二零一四年

	使用以下各項進行公平價值計量		
	於活躍市場的 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 千港元	總計 千港元
按公平值透過損益列賬之金融資產	202,892	109,152	312,044
衍生金融工具	-	(439)	(439)
	202,892	108,713	311,605

二零一三年

	使用以下各項進行公平價值計量		
	於活躍市場的 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
按公平值透過損益列賬之金融資產	154,870	122,371	277,241
衍生金融工具	-	(14)	(14)
	154,870	122,357	277,227

於二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八日，本集團並無第三級公平價值計量之金融工具（包括金融資產及金融負債）。

截至二零一四年二月二十八日及二零一三年二月二十八日止年度，並無金融資產及金融負債於第一級及第二級間轉換公平價值之計量方式，亦無於第三級轉入或轉出公平價值之計量方式。

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 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）包括附息銀行借貸、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以及其他貸款，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以及利率掉期合約。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貸款組合，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附息貸款水平。

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支出出現下列增加／減少：

本集團	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出增加／減少	2,589	672
本公司	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出增加／減少	2,231	604

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 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，本集團除稅前溢利／(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) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零一四年		
以下列貨幣計值及與該貨幣有關聯之投資：		
歐元	5	(684)
	(5)	684
人民幣	5	(404)
	(5)	404

	匯率 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元 (經重列)
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	604
	(5)	(604)
人民幣	5	(439)
	(5)	439

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 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、按公平值透過損益列賬之金融資產、可供出售投資及其他應收賬款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，故無須第三方提供任何抵押物。本集團持續監控應收賬款結餘，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應付其流動資金需求。

於報告期末根據合約未貼現付款之金融負債之到期情況如下：

二零一四年

	本集團		
	應要求即付或 於一年內 千港元	一年以上 千港元	總計 千港元
應付賬款	73,023	–	73,023
人壽保險賠款撥備	128	–	128
按金、應計費用及其他應付賬款	51,310	37,828	89,138
衍生金融工具	439	–	439
付息銀行借貸	237,874	21,036	258,910
其他貸款	1,916	986	2,902
	364,690	59,850	424,540

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 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貼現付款之金融負債之到期情況如下：(續)

二零一三年

	本集團		
	應要求即付或 於一年內 千港元 (經重列)	一年以上 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
應付賬款	104,722	-	104,722
人壽保險賠款撥備	128	-	128
按金、應計費用及其他應付賬款	52,372	-	52,372
衍生金融工具	14	-	14
付息銀行借貸	52,000	15,197	67,197
其他貸款	-	966	966
	209,236	16,163	225,399

二零一四年

	本公司		
	應要求即付或 於一年內 千港元	一年以上 千港元	總計 千港元
應付賬款	73,012	-	73,012
按金、應計費用及其他應付賬款	34,277	37,828	72,105
應付附屬公司	-	131,148	131,148
付息銀行借貸	202,108	21,036	223,144
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
	316,239	190,012	506,251

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 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貼現付款之金融負債之到期情況如下：(續)

二零一三年

	本公司		總計 千港元 (經重列)
	應要求即付或 於一年內 千港元 (經重列)	一年以上 千港元 (經重列)	
應付賬款	103,870	–	103,870
按金、應計費用及其他應付賬款	28,758	–	28,758
應付附屬公司	–	129,212	129,212
付息銀行借貸	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
	184,643	144,409	329,052

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。於二零一四年二月二十八日，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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
於下列地點之投資：		
香港	10,595	8,559
其他	20,609	19,165

財務報表附註

二零一四年二月二十八日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

保險風險管理

保險合約項下之風險乃已承保事件之風險，包括金額之不確定性及任何由此產生之索賠之時間性。根據該等合約本集團面臨之主要風險為實際索賠及賠付金額可能超逾保險負債之賬面值。此乃受到索賠頻率、索賠嚴重性、實際賠付超出原先估計及隨後拖延索賠發展等影響。截至報告期末，除人壽保險理賠撥備128,000港元外，概無其他未償還人壽及一般保險索賠及賠付金額。

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，附息銀行借貸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）。本集團根據資本與負債比率監控資金。資本與負債比率乃根據附息銀行借貸總額及本公司股權持有人應佔權益總額計算。

於報告期末資本與負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
附息銀行借貸總額	258,910	67,197
本公司股權持有人應佔權益總額	541,947	620,765
資本與負債比率	48%	11%

47. 比較金額

誠如財務報表附註2.2所進一步解釋，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈列已作修訂或補充以遵守新規定。因此，已作出若干過往年度調整，若干比較金額已重新分類及重列，以符合本年度之呈列及會計處理。

48. 批准財務報表

財務報表已於二零一四年五月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

二零一四年二月二十八日

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				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列) [#]	二零一零年 千港元 (經重列) [#]
業績					
持續經營業務					
收益	444,113	498,066	580,716	522,495	407,710
除稅前溢利／(虧損)	(85,741)	23,785	(4,908)	15,338	32,984
所得稅開支	(325)	(447)	(338)	(890)	(611)
持續經營業務之年內溢利／(虧損)	(86,066)	23,338	(5,246)	14,448	32,373
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)
年內溢利／(虧損)	(86,066)	73,187	(9,217)	11,177	24,185
以下應佔：					
本公司股權持有人	(85,068)	64,344	(7,218)	18,264	33,166
非控股權益	(998)	8,843	(1,999)	(7,087)	(8,981)
	(86,066)	73,187	(9,217)	11,177	24,185

[#] 於截至二零一一年二月二十八日及二零一零年二月二十八日止年度業績的比較數字並無重列以反映採納香港會計準則第19號(二零一一年)的情況，因為董事認為此做法並不實際。

五年財務摘要

二零一四年二月二十八日

	於二月二十八日／二十九日				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列) [#]	二零一零年 千港元 (經重列) [#]
資產、負債及非控股權益					
物業、廠房及設備	116,471	72,783	81,806	77,182	66,760
於聯營公司權益	-	-	-	974	17,361
其他資產	62,258	52,715	183,956	170,896	195,548
流動資產淨值	494,318	587,175	412,386	440,757	374,430
非流動負債	(68,670)	(29,710)	(36,462)	(23,310)	(293)
非控股權益	(62,430)	(62,198)	(51,457)	(54,006)	(68,590)
	541,947	620,765	590,229	612,493	585,216

[#] 於截至二零一一年二月二十八日及二零一零年二月二十八日止年度資產、負債及非控股權益的比較數字並無重列以反映採納香港會計準則第19號(二零一一年)的情況，因為董事認為此做法並不實際。