



先施有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：244)

二零零五年度中期業績公佈

先施有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年八月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績及連同上一年度同期之比較數字。本集團之中期業績乃未經審核，惟已於二零零五年十一月二十四日交予本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益表－未經審核
截至二零零五年八月三十一日止六個月

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	233,113	268,377
銷售成本		(142,957)	(193,140)
其他收入		5,720	4,767
銷售及分銷成本		(60,323)	(60,053)
一般及行政支出		(49,113)	(52,495)
其他經營支出		(31,782)	(30,338)
財務成本－利息支出		(4,129)	(3,165)
應佔聯營公司溢利減虧損		(498)	(9,716)
未計入稅項前虧損	3	(49,969)	(75,763)
稅項	4	—	—
期內虧損		<u>(49,969)</u>	<u>(75,763)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(47,999)	(77,700)
少數股東權益		(1,970)	1,937
		<u>(49,969)</u>	<u>(75,763)</u>
每股虧損	5		
基本		<u>(8.36仙)</u>	<u>(13.53仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零零五年 八月三十一日 千港元	(重列) 二零零五年 二月二十八日 千港元
非流動資產		
固定資產：		
物業、廠房及設備	85,556	83,813
投資物業	149,800	167,800
預付土地租金	830	842
遞延開支	3,510	—
商譽	6,067	6,067
發展中物業	99,500	111,500
於聯營公司權益	240,240	256,235
可供銷售投資	43,709	43,709
租務按金	5,240	4,090
退休金計劃資產	5,922	5,922
	<u>640,374</u>	<u>679,978</u>
流動資產		
待銷物業	94,214	164,413
存貨	59,518	46,246
應收賬款	460	912
預付款項、按金及其他應收賬款	22,460	30,589
按盈虧釐定公平值之投資	256,090	251,231
已抵押銀行結存	11,112	8,402
已抵押銀行定期存款	90,418	89,000
現金及銀行結存	25,301	35,444
	<u>559,573</u>	<u>626,237</u>
流動負債		
有抵押附息銀行貸款及透支	217,267	289,327
應付賬款	77,911	43,757
按金、應計費用及其他應付費用	39,060	42,528
稅項	150	150
未領股息	4,605	4,605
	<u>338,993</u>	<u>380,367</u>
流動資產淨值	<u>220,580</u>	<u>245,870</u>
	<u><u>860,954</u></u>	<u><u>925,848</u></u>

資本及儲備
本公司股權持有人應佔權益
已發行股本
股份溢價
儲備

287,154
26
531,267

287,154
26
591,092

818,447

878,272

少數股東權益

42,507

47,576

860,954

925,848

簡明綜合財務報表附註

1. 重要會計政策

主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。編製本中期財務報表所採納之會計政策及編製基準與截至二零零五年二月二十八日止年度之經審核財務報表所採納者相同，惟本期財務報表首次採納對本集團有影響之下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中亦包括香港會計準則及詮釋）除外：

香港會計準則第1號
香港會計準則第2號
香港會計準則第7號
香港會計準則第8號
香港會計準則第10號
香港會計準則第12號
香港會計準則第16號
香港會計準則第17號
香港會計準則第18號
香港會計準則第19號
香港會計準則第21號
香港會計準則第23號
香港會計準則第24號
香港會計準則第27號
香港會計準則第28號
香港會計準則第32號
香港會計準則第33號
香港會計準則第36號
香港會計準則第37號
香港會計準則第38號
香港會計準則第39號
香港會計準則第40號
香港財務報告準則第2號
香港財務報告準則第3號
香港（準則詮釋委員會）
一 詮釋第21號
香港一 詮釋第4號

財務報表之呈列
存貨
現金流量報表
會計政策、會計估計之變動及差錯
會後事項
所得稅
物業、廠房及設備
租賃
收入
僱員福利
外幣匯率變動之影響
借貸成本
關連人士披露
綜合及獨立財務報表
於聯營公司之投資
金融工具：披露及呈列
每股盈利
資產減值
撥備、或然負債及或然資產
無形資產
金融工具：確認及計量
投資物業
以股份支付款項
業務合併
所得稅一重估非折舊資產之撥回
租賃一有關香港土地租賃租期期限之釐定

採納香港會計準則第2、7、8、10、12、16、18、19、21、23、24、27、28、33、37、38號、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第21號及香港－詮釋第4號並無對本集團之會計政策及其簡明綜合財務報表所採納之計算方法造成重大影響。採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第1號－財務報表之呈列

過往期間，結算日之少數股東權益乃獨立於負債，並自資產淨值扣除減後於綜合資產負債表內呈列。期內本集團業績中之少數股東權益亦於計算本公司股權持有人應佔溢利前作為一項扣減，於綜合損益表內獨立呈列。

自採納香港會計準則第1號後，結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內作為一項資本及儲備元素，與本公司股權持有人應佔之權益分開呈列，而少數股東應佔本集團於期內業績之權益乃於綜合損益表內作為本期間溢利或虧損總額於少數股東權益與本公司股權持有人間之分配。

綜合資產負債表、損益表及權益變動表內之少數股東權益呈列方式經已作出相應重述。

(b) 香港會計準則第17號－租賃

於過往期間，持作自用之租賃土地及樓宇乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

於採納香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇之租賃權益劃分為租賃土地及樓宇，惟付款無可於租期內可靠地估計，則繼續列為物業、廠房及設備。倘租賃土地及樓宇之租金及樓宇之租金之總額在租期內按直線法攤銷，則該等租賃土地及樓宇之成本應按直線法攤銷。倘租賃土地及樓宇之租金之總額在租期內按直線法攤銷，則該等租賃土地及樓宇之成本應按直線法攤銷。

本集團已追溯採納該變動，並重列比較數字，以反映租賃土地之重新劃分。

(c) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

於二零零五年三月一日前，本集團之投資被歸類為長期投資及有價證券，分別按成本（經扣除減值）及公平值列賬。

於採納香港會計準則第32號及第39號後，本集團於二零零五年二月二十八日持有之所有長期投資及有價證券，於二零零五年三月一日分別重列為可供銷售投資及按盈虧釐定公平值之投資。

採納香港會計準則第32號及第39號並無產生任何影響，此乃由於計算截至二零零五年二月二十八日之投資所採納之會計政策與計算可供銷售投資及按盈虧釐定公平值之投資所採納者相同。

(d) 香港會計準則第40號－投資物業

於過往期間，投資物業之公平值變動乃作為投資物業重估儲備之變動處理。倘該儲備總額按組合基準不足以抵銷虧絀，該虧絀之超出部分乃自損益表內扣除。任何最後重估盈餘乃計入損益表，惟以先前扣除之虧絀數額為限。

於採納香港會計準則第40號後，投資物業之公平值變動產生之盈虧於產生期間在損益表內列賬。報廢或出售投資物業產生之任何盈虧於報廢或出售期間在損益表內確認。

本集團已採用香港會計準則第40號之過渡性條文，對採納該標準對保留溢利之期初餘額之影響作出調整，而非追溯重列比較數字以反映該等變動。上述變動之影響，於附註1(f)及(h)內概述。

(e) 香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」

於過往期間，於二零零一年三月一日或之後進行收購產生之商譽乃就其估計可使用年期按直線法基準撥充資本及進行攤銷，惟須於出現任何減值跡象時方進行減值測試。

於採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後，因收購產生之商譽不再進行攤銷，惟須每年作出減值檢討（或倘有事項或環境變化顯示該賬面值可能出現減值時，須更頻繁地作出減值檢討）。就商譽確認之任何減值虧損不會於日後期間撥回。

香港財務報告準則第3號之過渡性條文要求本集團於二零零五年三月一日以累計攤銷之賬面值沖銷相應之商譽成本。

上述變動之影響，於附註1(g)內概述。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，本集團並無重列比較數字。

(f) 對二零零五年三月一日權益總額之期初結存之影響

新政策之影響
(增加／(減少))

	附註	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
香港會計準則第40號 投資物業重估盈餘	1 (d)	(94,069)	94,069	—
於二零零五年三月一日之總影響		<u>(94,069)</u>	<u>94,069</u>	<u>—</u>

- (g) 對截至二零零五及二零零四年八月三十一日止六個月之除稅後虧損之影響

		截至八月三十一日止六個月			
		二零零五年		二零零四年	
新政策之影響 (減少／(增加))		本公司 股東	總計	本公司 股東	總計
		千港元	千港元	千港元	千港元
	附註				
對除稅後溢利之影響：					
香港會計準則第40號 投資物業重估盈餘	1 (d)	15,907	15,907	—	—
香港會計報告準則第3號 停止商譽攤銷	1 (e)	355	355	—	—
期內之總影響		<u>16,262</u>	<u>16,262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股虧損之影響：					
基本		<u>2.83港仙</u>		<u>—</u>	
攤薄		<u>不適用</u>		<u>不適用</u>	

- (h) 對截至二零零五年及二零零四年八月三十一日止六個月直接於股本中確認之收入或開支之影響

		截至八月三十一日止六個月			
		二零零五年		二零零四年	
新政策之影響 (增加／(減少))		本公司 股權 持有人	總計	本公司 股權 持有人	總計
		千港元	千港元	千港元	千港元
	附註				
香港會計準則第40號 投資物業重估盈餘不 再在投資物業重估儲 備內確認	1 (d)	(15,907)	(15,907)	—	—
期內之總影響		<u>(15,907)</u>	<u>(15,907)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

2. 分類資料

(a) 業務分類

下表為本集團業務分類之收益及業績。

	百貨業務		餐廳業務		物業租賃		物業發展		證券買賣		公司及其他		撇銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收益：																
銷售予外界客戶	155,320	132,161	-	12,978	5,968	5,602	61,762	119,928	7,906	(4,479)	2,157	2,187	-	-	233,113	268,377
內部銷售	-	-	-	-	8,977	1,980	2,534	-	-	-	4,621	5,011	(16,132)	(6,991)	-	-
其他收入	800	515	-	9	-	1	113	3	295	593	112	1	-	(658)	1,320	464
總收益	<u>156,120</u>	<u>132,676</u>	<u>-</u>	<u>12,987</u>	<u>14,945</u>	<u>7,583</u>	<u>64,409</u>	<u>119,931</u>	<u>8,201</u>	<u>(3,886)</u>	<u>6,890</u>	<u>7,199</u>	<u>(16,132)</u>	<u>(7,649)</u>	<u>234,433</u>	<u>268,841</u>
分類業績	<u>(9,215)</u>	<u>(23,377)</u>	<u>(109)</u>	<u>70</u>	<u>3,089</u>	<u>1,652</u>	<u>(8,923)</u>	<u>(5,140)</u>	<u>4,936</u>	<u>(6,472)</u>	<u>(5,904)</u>	<u>(856)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16,126)</u>	<u>(34,123)</u>
利息、股息收入及未分配之收益															4,400	4,303
未分配之費用															(3,616)	(4,664)
中國大陸固定資產減值	-	(3,894)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,894)
香港(「香港」)固定資產減值	-	(13,575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,575)
中國大陸投資物業公平值變動	-	-	-	-	(18,000)	(5,800)	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,000)	(5,800)
中國大陸發展中物業減值	-	-	-	-	(12,000)	(4,200)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,000)	(4,200)
其他資產減值	-	(929)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(929)
經營虧損															(45,342)	(62,882)
財務成本															(4,129)	(3,165)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	12,534	(1,706)	(9,816)	(5,049)	-	-	(3,216)	(2,961)	-	-	(498)	(9,716)
未計入稅項前虧損															(49,969)	(75,763)
稅項															-	-
期內虧損															<u>(49,969)</u>	<u>(75,763)</u>

(b) 地區分類

下表為本集團地區分類之收益。

	香港		中國大陸		英國		其他		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收益：										
銷售予 外界客戶	<u>163,508</u>	<u>143,134</u>	<u>4,694</u>	<u>7,509</u>	<u>61,820</u>	<u>119,928</u>	<u>3,091</u>	<u>(2,194)</u>	<u>233,113</u>	<u>268,377</u>

3. 未計入稅項前虧損

本集團之未計入稅項前虧損，經扣除／（計入）以下項目：

	截至八月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
折舊	5,525	6,845
預付土地租金攤銷	12	12
商譽攤銷及減值*	—	355
固定資產減值*	—	17,469
中國大陸投資物業公平值變動*	18,000	5,800
中國大陸發展中物業減值*	12,000	4,200
其他資產減值	—	929
可供出售投資減值之回撥*	—	(2,250)
出售固定資產之虧損	555	408

* 金額計入簡明綜合損益表之「其他經營支出」內。

4. 稅項

於本期內本集團在香港之業務並無任何應課稅溢利，故此並無撥出香港稅項準備（二零零四年：無）。

於本期內並無撥出海外稅項準備（二零零四年：無）。

5. 每股虧損

每股虧損乃根據本期內股東應佔日常業務虧損淨額47,999,000港元（二零零四年：77,700,000港元）及計算期內已發行股本574,308,000股（二零零四年：574,308,000股）計算。

由於本公司沒有出現可能有攤薄影響之普通股，故此本期內及上年同期均無出現每股攤薄虧損。

中期業績

本集團於截至二零零五年八月三十一日止六個月之未經審核綜合營業額為233,000,000港元，較上一期間下跌13%。營業額下跌主要是由於本期間較少英國物業變現，加上位於山頂之餐廳結業。

股東應佔之虧損淨額改善38%，由虧損78,000,000港元減少至48,000,000港元，已計及大連投資物業公平值減少18,000,000港元及發展中物業減值撥備12,000,000港元。股東應佔虧損改善乃由於香港之零售業務改善及英國物業投資出現重估盈餘所致。

業務回顧及展望

不少利好因素為香港之零售業創造有利之經濟大氣候。本地房地產市場復甦，普遍之營業額錄得17%增長。旅遊業亦見好轉，消費意欲增強。零售業務之目標，透過不斷精簡產品組合以迎合客戶口味，毛利率有輕微改善。為加強本集團之核心零售業務，本集團一直留意其他增長動力，以帶動優質銷售綫上升。本集團分別於七月及十月在尖沙嘴及沙田舉辦「展銷」活動，深受客戶歡迎。管理層相信此類活動得以成功，全賴其良好之銷售渠道，遍及香港未設有先施店舖之其他地區。

在店舖營運方面，三家分店之銷售額及毛利率均錄得令人滿意之增長。深水埗分店特別在商場中心舉辦連串推廣活動，近麗閣邨之入口亦已擴闊以增加吸引力。新世紀廣場分店之面積擴充三分之一，並配以擴充外觀；皮鞋部由一樓搬至三樓，二樓之女士及男士服裝部亦加動之以擴充裝修及重新佈置工程於二零零五年九月下旬完成，因擴充帶貴賓客戶仍佔銷售額之主要部份。為保持其於市場之競爭力，本集團委聘設計公司將店舖之格調提升，此舉將有利於本公司及業主。

位於大連之服務式住宅為本集團帶來穩定之租金收入，出租率高企令其保持優勢。至於大連先施大廈，本集團與當地發展商訂定策略性計劃以完成發展樓宇。

本集團已鞏固廣告業務，配合經驗豐富之高級管理層，預期業績將更上一層樓。

受惠於本地房地產市道復甦，家居傢俬業務「Sincere Living」錄得令人滿意之增長。除住宅市場外，本公司亦為辦公室及商店提供室內設計及裝修服務。本公司近期開始提供印有迪士尼卡通人物之傢俬。

在回顧期間，本集團引入嶄新之旅遊專利業務「UNIGLOBE」。UNIGLOBE旅遊為世界最大型單一品牌旅遊專利業務，遍佈逾28個國家675個地點。於二零零五年七月，已簽訂一份為期十年之總牌照協議，而總專利商授予本公司在中國內地上海區、鄰近省份及港澳經營UNIGLOBE之專利權。本集團已設立地區辦事處，由來自旅遊界具備豐富經驗之高級管理層負責監管業務。預期專利業務於二零零六年展開。

至於英國物業投資方面，位於Jubilee Street之十六個單位經已售出，其餘四個單位仍有待出售。位於Hyde Park Lancaster Gate 17號之最後一幢樓房及公寓已於期內出售。位於Lancaster Gate 19-21號之十四個單位之翻新工程已完工並於本期間售出兩個單位。140 Parklane項目之London Marriot Hotel之出租率達85%，情況較市場為佳，並僅餘下一個單位尚未售出。至於西印度碼頭項目，於本期間，餘下二十個單位中已出售十四個單位。Lowndes Square之高尚複式頂樓發展項目已完成裝修工程，並已推出市場發售。

展望未來，由於市場對通脹及加息極為敏感，香港之零售消費在過去三個月已放緩。本公司已改善其於上半年之營運，並對下半年持續有所改善感到審慎樂觀。

流動資金及財政資源

於二零零五年八月三十一日，本集團之借貸總額減現金及現金等價項目後為192,000,000港元（二零零五年二月二十八日為254,000,000港元）。本集團之資本與負債比率為25.2%，較截至二零零五年二月二十八日止本年度借貸總額佔股東資金下降6%。銀行借貸主要以港元、美元及英鎊為主，利率由2.4%至7.25%不等。期內利息開支淨額為4,000,000港元（二零零四年同期：3,000,000港元），計入綜合損益表內。所有銀行借貸均於一年內到期。

流動比率維持於上一年度結算日之1.65。並無重大外匯波動風險。除內部產生之現金流量外，本集團亦利用短期借貸為其於回顧期間之業務融資。所有借貸均以若干物業及銀行存款作抵押。

或然負債

在結算日之或然負債如下：

於二零零五年 八月三十一日	於二零零五年 二月二十八日
千港元	千港元

本集團為一間聯營公司之銀行貸款
所提供之擔保

333,230

356,387

除上述外，於結算日，若干聯營公司就其聯營公司所得銀行信貸提供擔保，本集團分佔所提供擔保約219,532,000港元（二零零五年二月二十八日：47,575,000港元）。

僱員及酬金政策

於二零零五年八月三十一日，本集團共有478名員工（包括兼職員工）。本集團為營業部門及非營業部門之員工提供不同的酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工爭取更高之銷售業績及經營效率。營業部員工之酬金基準與銷售目標掛鉤，其酬金組合包括薪金及銷售佣金。非營業部人員則按個人表現獲發年終花紅。本集團提供之員工福利包括醫療津貼、員工購物折扣及內部培訓津貼等。

中期股息

本公司之董事會決定不宣派截至二零零六年二月二十八日止年度之中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內本公司或其任何一間附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於該期間內沒有或曾經沒有所載之特定任期，但須根據本公司組織章程細則之規定於本週年大會上輪值告退及膺選連任。

為遵守於二零零五年一月一日生效之企業管治常規守則所載的守則條文，本公司董事會主席馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生，已一致堅決遵守守則。此外，本公司亦已採納三位獨立非執行董事，以加強企業管治。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計原則及實務守則，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零零五年八月三十一日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

採納標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守準則。所有董事已確認，經本公司作出特定查詢後，彼等於回顧期內已遵守標準守則內所列之規定標準。

董事

於本公佈日，本公司董事會成員為：馬景華先生（主席兼執行董事）及馬景煊先生（董事總經理兼執行董事）；獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生。

承董事會命
主席
馬景華

香港，二零零五年十一月二十四日