

SINCERE

先施有限公司
二零零五年中期報告

S 先施
SINCERE

TM

中期業績報告

本集團截至二零零五年八月三十一日止六個月之中期業績報告仍未經本公司核數師審核，惟已於二零零五年十一月二十四日交予審核委員會審閱。

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		(49,969)	(75,763)
應佔：			
本公司股權持有人		(47,999)	(77,700)
少數股東權益		(1,970)	1,937
		(49,969)	(75,763)
每股虧損	5		
基本		(8.36仙)	(13.53仙)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表－未經審核

二零零五年八月三十一日

	附註	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	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	7	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	8	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	9	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	10	25,301	35,444
		<u>559,573</u>	<u>626,237</u>
流動負債			
有抵押付息銀行貸款及透支		217,267	289,327
應付賬款	11	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>860,954</u>	<u>925,848</u>
資本及儲備			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		287,154	287,154
股份溢價		26	26
儲備		531,267	591,092
		<u>818,447</u>	<u>878,272</u>
少數股東權益		<u>42,507</u>	<u>47,576</u>
		<u>860,954</u>	<u>925,848</u>

董事
馬景華董事
馬景煊

簡明綜合權益變動報表－未經審核

截至二零零五年八月三十一日止六個月

	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	儲備				儲備總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
			投資物業 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留溢利 千港元			
二零零五年三月一日									
如先前年度呈報 採用香港會計準則 第17號之影響 (附註1(d)及(f))	287,154	26	94,069	46,613	15,147	435,263	591,092	47,576	925,848
	—	—	(94,069)	—	—	94,069	—	—	—
重列	287,154	26	—	46,613	15,147	529,332	591,092	47,576	925,848
於折算海外企業財務報表 時產生之匯兌差額	—	—	—	—	(11,826)	—	(11,826)	—	(11,826)
期內虧損	—	—	—	—	—	(47,999)	(47,999)	(1,970)	(49,969)
少數股東權益結餘之變動	—	—	—	—	—	—	—	(3,099)	(3,099)
二零零五年八月三十一日	287,154	26	—	46,613	3,321	481,333	531,267	42,507	860,954

截至二零零四年八月三十一日止六個月

	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	儲備				儲備總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
			投資物業 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留溢利 千港元			
二零零四年三月一日	287,154	26	25,205	46,613	15,158	553,977	640,953	(7,815)	920,318
於折算海外企業財務報表 時產生之匯兌差額	—	—	—	—	(6,386)	—	(6,386)	—	(6,386)
期內虧損	—	—	—	—	—	(77,700)	(77,700)	1,937	(75,763)
聯營公司投資物業重估盈餘	—	—	8,458	—	—	—	8,458	—	8,458
少數股東權益注入資本	—	—	—	—	—	—	—	1,813	1,813
少數股東權益結餘之變動	—	—	—	—	—	—	—	41,588	41,588
二零零四年八月三十一日	287,154	26	33,663	46,613	8,772	476,277	565,325	37,523	890,028

簡明綜合現金流轉表－未經審核

截至二零零五年八月三十一日止六個月

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金流入／(流出)淨額：		
經營業務	76,773	144,922
投資項目	(12,049)	(102,768)
融資項目	(60,162)	(89,027)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目之增加／(減少)	4,562	(46,873)
期初之現金及現金等價項目	359	18,584
匯率變動之影響淨額	292	(4,777)
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等價項目	5,213	(33,066)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目之結存分析		
現金及銀行結存	25,301	23,538
銀行透支	(20,088)	(56,604)
	<hr/>	<hr/>
	5,213	(33,066)
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

二零零五年八月三十一日

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	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量報表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
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28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份支付款項
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港(準則詮釋委員會)－詮釋第21號	所得稅－重估非折舊資產之撥回
香港－詮釋第4號	租賃－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、香港財務報告準則第2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

於過往期間，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，於綜合損益表內單獨呈列。

1. 重要會計政策 (續)

(a) 香港會計準則第1號－財務報表之呈列 (續)

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呈列，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租賃樓宇，惟付款無法可靠地在土地及樓宇之間進行分配之情況除外。由於土地業權預期不會於租期結束時轉移至本集團，故本集團之租賃土地被列為經營租賃，並由固定資產重新歸類為有關土地之預付土地租金，而租賃樓宇則繼續被列作物業、廠房及設備一部分。經營租賃下有關土地之預付土地租金最初按成本列賬，其後就租期採用直線法攤銷。倘租賃付款無法可靠地在土地及樓宇之間進行分配，所有租賃付款會作為物業、廠房及設備之融資租賃列作該土地及樓宇之成本。

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。

1. 重要會計政策 (續)

(d) 香港會計準則第40號－投資物業 (續)

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		(94,069)	94,069	—

1. 重要會計政策 (續)

(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

新政策之影響 (減少／(增加))	附註	截至八月三十一日止六個月			
		二零零五年		二零零四年	
		本公司 股權持有人 千港元	總計 千港元	本公司 股權持有人 千港元	總計 千港元
對除稅後虧損之影響：					
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股東直接於股本中確認之收入或開支之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	附註	截至八月三十一日止六個月			
		二零零五年		二零零四年	
		本公司 股權持有人 千港元	總計 千港元	本公司 股權持有人 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	156,120	132,676	-	12,987	14,945	7,583	64,409	119,931	8,201	(3,886)	6,890	7,199	(16,132)	(7,649)	234,433	268,841
分類業績	(9,215)	(23,377)	(109)	70	3,089	1,652	(8,923)	(5,140)	4,936	(6,472)	(5,904)	(856)	-	-	(16,126)	(34,123)
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															(49,969)	(75,763)

2. 分類資料(續)

(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	163,508	143,134	4,694	7,509	61,820	119,928	3,091	(2,194)	233,113	268,377

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 千港元	二零零四年 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
可供銷售投資減值之回撥*	—	(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。

6. 商譽

收購附屬公司所產生之商譽數額已撥充資本，作為資產於資產負債表列賬如下：

	千港元
尚餘未攤銷成本：	
於二零零五年三月一日	22,962
累積減值：	
於二零零五年三月一日	16,895
期內攤銷	—
於二零零五年八月三十一日	<u>16,895</u>
賬面淨值：	
於二零零五年八月三十一日	<u>6,067</u>
於二零零五年二月二十八日	<u>6,067</u>

7. 可供銷售投資

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
非上市投資—按成本：		
香港	13,052	13,052
台灣	23,108	23,108
海外	<u>34,538</u>	<u>34,538</u>
	70,698	70,698
減：減值撥備	<u>(26,989)</u>	<u>(26,989)</u>
	<u>43,709</u>	<u>43,709</u>

8. 應收賬款

於二零零五年八月三十一日，就出售先施大廈單位及其他服務之應收賬款，於一年內到期之應收項目如下：

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
零至三個月	401	640
四至六個月	—	176
七至十二個月	45	96
一年以上	<u>14</u>	<u>—</u>
	<u>460</u>	<u>912</u>

9. 按盈虧釐定公平值之投資

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
上市投資，按市值：		
香港	27,886	26,197
海外	228,204	225,034
	<u>256,090</u>	<u>251,231</u>

於結算日，按盈虧釐定公平值之投資的總市值約為148,652,000港元(二零零五年二月二十八日：243,364,000港元)之按盈虧釐定公平值之投資已抵押予若干銀行，以獲取銀行向本集團授予貸款。

10. 現金及銀行結存

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
庫存現金及銀行存款	22,907	29,288
銀行定期存款	2,394	6,156
	<u>25,301</u>	<u>35,444</u>

11. 應付賬款

於二零零五年八月三十一日，計於總應付賬款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
零至三個月	74,804	42,414
四至六個月	1,797	139
七至十二個月	333	265
一年以上	977	939
	<u>77,911</u>	<u>43,757</u>

12. 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 千港元	於二零零五年 二月二十八日 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）。

13. 待結付承擔

於二零零五年八月三十一日之待結付承擔如下：

	於二零零五年 八月三十一日 千港元	於二零零五年 二月二十八日 千港元
不可撤銷信用狀	13,086	12,883
資本承擔－已簽約而未提撥	2,257	—
向中國大陸一家全資附屬公司作出之資本承擔	3,510	—
購入外匯承擔	105,101	100,969
賣出外匯承擔	104,908	100,772

除上述外，本集團之一間聯營公司就澳洲之若干地產發展項目於結算日之待結付資本承擔約共143,322,000港元（二零零五年二月二十八日：14,075,000港元）。去年之結存乃英國倫敦若干地產發展項目之資本承擔並已於期內完成。根據管理層之意見，此等地產發展項目將會以銀行貸款支付而無需動用集團內部資金。

14. 本中期財務報告之批准

本簡明綜合中期財務報表已於二零零五年十一月二十四日經董事會批准及授權發行。

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，普遍之人均薪酬上升，旅遊業亦見好轉，消費意欲增強。零售業務之營業額錄得17%增長。逐步改善毛利率為零售部門管理層之目標，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，並配合時尚外觀；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，因擴充帶動之業務增長預期於二零零五年年底見效。中環分店穩步增長，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，本集團已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。

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。

主要股東

於二零零五年八月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條存置之權益登記冊所記錄及至今為止就董事會所知，先施人壽保險有限公司及先施保險置業有限公司分別持有本公司每股面值0.50港元之股份183,136,032股及75,608,064股，相等於本公司已發行股本之31.89%及13.17%。除此之外，並無其他股東登記持有本公司已發行股本面值之5%或以上之直接或間接權益。

董事於股份之權益

於二零零五年八月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中之權益如下：

(a) 本公司股份之好倉

董事	普通股數					佔已發行股本之百分比
	本人所持權益	家族所持權益	關連公司所持權益	其他權益	總額	
馬景華	9,925,000	—	—	—	9,925,000	1.7
馬景煊	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.3
馬景榮	992,576	—	—	—	992,576	0.2
羅啟堅	2,200,400	—	—	—	2,200,400	0.4
陳文衛	40,000	—	—	—	40,000	—

(b) 聯營公司

於二零零五年八月三十一日，馬景華、馬景煊、馬景榮及羅啟堅分別持有先施人壽保險有限公司普通股527股、713股、575股及216股。此外，於二零零五年八月三十一日，馬景煊亦持有該公司創辦股500股。

於二零零五年八月三十一日，馬景華、馬景煊、馬景榮及羅啟堅分別持有先施保險置業有限公司普通股4,521股、2,485股、6股及1,019股。

於二零零五年八月三十一日，馬景華及馬景煊分別持有先施化粧品有限公司普通股10股及10股。

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

除本文所披露者外，於二零零五年八月三十一日，概無董事或彼等之任何聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄及存置於登記冊中之任何權益或淡倉。

在本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或其配偶或其未年滿18歲的子女獲得本公司或任何其他法團之股份或債券投資之利益。

購股權計劃

本公司設有購股權計劃（「購股權計劃」），以對為本集團作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及獎賞。購股權計劃之合資格參與者包括本集團之任何全職僱員及董事，但不包括非執行董事。購股權計劃於二零零零年八月一日開始生效，除非以其他方式取消或修訂，購股權計劃將自該日起計十年期間內有效。

現時根據購股權計劃允許授出之尚未獲行使購股權之最高數目，於其獲行使時，相等於本公司於任何時間已發行股份之10%。根據購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權可發行股份之最高數目，以根據購股權計劃可予發行股份數目之25%為限。

授出購股權之建議須於建議日期起計28日內，由承授人以支付共1港元象徵式代價之方式接納。授出之購股權之行使期限及開始日期均由董事釐定，並於自購股權行使日期起不多於10年之內或購股權計劃屆滿日期結束（以較早者為準）。

購股權之行使價由董事釐定，但不得低於(i)緊接購股權建議日期前五個交易日本公司股份在香港聯合交易所有限公司之平均收市價之90%；及(ii)本公司股份面值（以較高者為準）。

截至該等簡明綜合財務報告日期止，概無根據購股權計劃授出或允許授出購股權。

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。

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。

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遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟本公司之非執行董事並無特定任期，但須根據本公司公司組織章程細則之規定於股東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規定，本公司已成立薪酬委員會，薪酬委員會已採納與企業管治守則所載守則條文一致之職權範圍書。薪酬委員會由三位獨立非執行董事馬景榮先生、羅啟堅先生及陳文衛先生組成。陳文衛先生擔任委員會主席。

根據上市規則第13.20及13.22條規定作出披露

於二零零五年八月三十一日，本集團已向其聯屬公司提供信貸擔保共計超過上市規則第13.16條規定之相關百分比率8%，詳情如下：

聯屬公司	本集團持有 權益百分比 %	提供擔保 千港元	動用擔保 銀行信貸 千港元
140 Park Lane Limited	30	281,722	258,595

除以上所述，本集團未向任何其他聯屬公司提供任何擔保。於二零零五年八月三十一日，上述聯屬公司備考合併資產負債表呈列如下：

	千港元
非流動資產	1,384,780
流動資產	87,923
流動負債	(203,340)
非流動負債	(702,093)
	<hr/>
	567,270
	<hr/>