

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 1. 一般資料

銀泰百貨(集團)有限公司(以下簡稱「本公司」)於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為 M&C Corporate Services Limited, P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事百貨店經營及管理。

本公司股份自2007年3月20日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(附註40(iv))。

除另有指明外,該等綜合財務報表以千元人民幣(「人民幣」)列示。該等綜合財務報表於2007年4月25日經董事會批准刊發。

## 2. 集團重組及採用合併會計法

為籌備本公司股份在全球發售及上市,本集團進行集團重組(「重組」)。根據於2006年12月30日完成的重組,本公司透過向北山控股有限公司(「北山」)及三江控股有限公司(「三江」)的共同股東銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」)發行1,349,900,000股每股面值0.00001美元的股份收購北山及三江(連同其附屬公司合稱「營運集團」)全部股權,並成為營運集團的控股公司(附註20(c))。重組詳情載於本公司於2007年3月7日的招股章程。

重組涉及共同控制的公司。因此,該等綜合財務報表均採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」。

根據共同控制合併法進行的會計調整載於附註22。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要

編製該等綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有指明外，該等政策已在所有呈報年度貫徹採用。

### 3.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟就按公允值列賬的可售金融資產的重估作出修訂。

根據香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干主要會計估計，而於採用本公司會計政策時亦需要管理層作出判斷。需要較多判斷或複雜性較高的領域或假設及估計對綜合財務報表有重大影響的領域均披露於附註5。

#### (a) 於2006年生效的新準則及已頒佈準則的修訂及詮釋

- 香港會計準則第39號與香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」（於2006年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂規定已作出的財務擔保（該實體以往宣稱為保險合約者除外）初步按公平值確認，其後則按下列兩項之較高者計算：(i)所收取及遞延相關費用之未攤銷結餘；及(ii)用以繳付於結算日的承擔開支。採用此項修訂對該等綜合財務報表並無重大影響。
- 香港會計準則第21號（修訂本）「海外業務淨投資」（於2006年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂容許公司間貸款按任何貨幣結算，以成為海外業務投資淨額的部分，而因此產生的任何有關滙兌差額於綜合財務報表列作權益。之前該等貸款須以交易其中一方的功能貨幣列值。採納該修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.1 編製基準(續)

#### (a) 於2006年生效的新準則及已頒佈準則的修訂及詮釋(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包括租賃」(於2006年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該詮釋規定根據安排的內容釐定安排是否包括租賃。該詮釋要求評估(i)達成安排是否須視乎使用某一特定資產或多項資產(「資產」)；及(ii)該項安排是否附帶使用該資產之權利。採納該詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

#### (b) 尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則的詮釋

以下為已頒佈並於2006年5月1日或之後開始的會計期間或較後期間須強制實行而本集團並無提早採納的新準則及現有準則的詮釋。

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(於2007年1月1日或之後開始的年度期間生效)，以及香港會計準則第1號「資本披露的修訂」(於2007年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第7號引入有關金融工具新披露方式。本集團已評估香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號的影響，認為主要新增的披露規定為經修訂香港會計準則第1號規定須作出對市場風險的敏感度分析以及資本披露。本集團將自2007年1月1日開始的年度期間起採用香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則的詮釋(續)

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」(於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部呈報」，規定就外部呈報而言，須根據風險及回報分析識別並呈報各分部業績。香港財務報告準則第8號規定各分部根據本集團的內部申報模式呈報，乃由於該等為管理層定期審閱的本集團各組成部分。管理層認為採用香港財務報告準則第8號對本集團的分部披露並無重大影響。本集團會由2009年1月1日起採用香港財務報告準則第8號。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」(自2006年5月1日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第8號規定考慮凡涉及發行權益工具交易的代價(如可識別的已收代價低於已發行權益工具的公平值)是否屬於香港財務報告準則第2號所界定範圍。本集團自2007年1月1日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第8號，但預期不會影響本集團的綜合財務報表。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第10號「中期財務報告及減值」(自2006年11月1日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第10號禁止於中期期間確認按成本列賬有關商譽、權益工具投資及金融資產投資的減值虧損於往後結算日撥回。本集團自2007年1月1日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第10號，但預期不會影響本集團的綜合財務報表。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第12號「服務經營權安排」(自2008年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該詮釋載列確認及計量服務經營權安排中的責任及有關權利的公認原則。本集團將自2008年1月1日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第12號，但預期不會影響本集團的財務報表。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.1 編製基準(續)

#### (c) 尚未生效且與本集團業務無關的現有準則的詮釋

以下為已頒佈並於2006年3月1日或之後開始的會計期間或較後期間須強制實行惟與本集團業務無關的現有準則詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號「採用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中的財務報告之重列法」(自2006年3月1日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號提供了指引，註明若實體在某報告期間內確定其功能貨幣處於嚴重通脹的經濟中，而有關經濟體系在上一期間並無出現嚴重通脹，應如何應用香港會計準則第29號的規定。由於本集團概無擁有處於嚴重通脹經濟中的貨幣作為其功能貨幣，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號與本集團業務無關。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號「重估嵌入式衍生工具」(自2006年6月1日或之後開始的年度期間生效)。管理層預期該詮釋與本集團無關。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份轉撥」(自2007年3月1日或之後開始的年度期間生效)。該詮釋闡明若干集團公司之間的以股份為基礎之支付安排須計入財務報表。管理層預期該詮釋與本集團無關。

#### (d) 於2006年已生效但與本集團業務無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及詮釋於2006年1月1日或之後開始的會計期間強制實行，惟與本集團業務無關。

- 香港會計準則第19號(修訂本)－僱員福利；
- 香港會計準則第39號(修訂本)－預測集團內部交易的現金流量對沖會計法；

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.1 編製基準(續)

(d) 於2006年已生效但與本集團業務無關的準則、修訂及詮釋(續)

- 香港財務報告準則第1號(修訂本) — 首次採納香港財務報告準則；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號 — 對拆卸、復原及環境復修基金所產生權益的權利；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號 — 參與特殊市場 — 廢棄電器及電子設備產生的負債。

2006年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣588,188,000元。於2007年3月20日，本公司完成全球發售及於聯交所主板上市，並按每股5.39港元的價格發行450,000,000股新股份，所得款項總額為2,425,500,000港元(附註40(iv))。於上市後，本集團擁有流動資產淨額。

### 3.2 共同控制合併的合併會計法

於共同控制合併時，合併實體或業務的財務報表計入綜合財務報表，猶如自合併實體或業務首次受控制方控制該日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值使用控制方的現有賬面值合併。在控制方繼續持有權益的情況下，不會就商譽或收購方於共同控制合併時所佔承購方的已識別資產、負債及或然負債的公允淨值權益超逾成本的差額確認代價。

綜合收益表包括各合併實體或業務自首次呈報日期或合併實體或業務首次受共同控制(以較短者為準，而不論是否為共同控制日期)起的業績。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.2 共同控制合併的合併會計法(續)

綜合財務報表呈列比較數字，猶如實體或業務於之前結算日或首次受共同控制時(以較短者為準)已合併。

該等實體已採用一致的會計政策。合併實體或業務之間所有集團內交易、結餘及交易未變現收益於合併時對銷。

交易成本包括專業費用、註冊費用、提供資料予股東的成本、合併之前個別業務產生的成本或虧損等與共同控制合併有關的成本，須使用合併會計法於產生期間確認為開支。

### 3.3 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日的財務報表。

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及經營政策，並通常擁有半數以上表決權的股權的所有實體(包括特殊目的實體)。評估本集團有否控制另一實體時，會考慮當時有否可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。

本集團的附屬公司收購會使用收購會計法入賬，而該等視為共同控制合併的收購則使用合併會計法入賬。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.3 綜合賬目(續)

#### (i) 附屬公司(續)

根據收購會計法，附屬公司於控制權轉讓予本集團之日起全面合併入賬，並自控制權終止當日不再合併入賬。收購成本以交易當日所給予的資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的資產公允值計算，另加收購事項直接應佔的成本。業務合併時收購的可識別資產及負債及或然負債首先按收購當日的公允值計算，不考慮任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值的公允值的差額列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，則差額於收益表直接確認。

集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟該項交易證明資產減值已經轉移。附屬公司的會計政策已作必要調整使其與本集團所採納的會計政策一致。

對附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備計入本公司資產負債表。附屬公司的業績按已收及應收股息計入本公司賬目。

#### (ii) 與少數股東的交易

少數股東權益指於本集團屬下附屬公司的業績及資產淨值的權益，屬外界權益持有人佔有。

當獲得附屬公司的控制權後，於該附屬公司的股權變動(不會導致控制權流失)均視為作為權益持有人與少數股東的交易，並無就該等變動於收益表確認損益。少數股東權益的賬面值經調整以反映本集團在附屬公司的資產淨值中權益的變動。少數股東權益的調整額與已付或已收代價的公允值的差額直接於本公司權益持有人應佔權益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.4 分部報告

業務分部指一組提供產品或服務而相關風險及回報有別於其他業務分部的資產及業務。地理分部指在特定經濟環境下提供產品或服務而相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營的分部。

根據本集團的內部財務報告，本集團決定以業務分部作為首要呈報形式，而以地理分部作為次要呈報形式。

### 3.5 外幣換算

#### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各公司財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的滙率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣列賬的貨幣資產與負債按年終滙率換算所產生的外幣滙兌損益於收益表確認。

非貨幣金融資產(如按公允值計入收益表的股本)的換算差額在收益表確認為公允值損益的部分。非貨幣金融資產(如歸類為待售的股本)的換算差額計入股本內的可售儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.5 外幣換算(續)

#### (c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的集團公司業績及財務狀況(於年內並無嚴重通脹經濟的貨幣)按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收支按平均匯率換算(惟該平均匯率並非交易日的匯率累計影響的合理估計除外，則在此情況下，收支按交易日換算)；及
- 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的單獨部分。

綜合時，換算海外公司投資淨額及借款與指定用作對沖投資的其他貨幣工具而產生的滙兌差額均計入股東權益。當出售海外業務時，滙兌差額於收益表中確認為出售損益。

收購海外公司產生的商譽及公允值調整均列作海外公司的資產及負債，並按收市匯率換算。

### 3.6 物業、機器及設備

在建工程指在建物業，按成本減累計減值虧損入賬，包括建設成本、借款成本及其他直接成本。在建工程於有關資產完成並可作擬定用途前不會作出折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉撥至物業、機器及設備，並根據下文所述的政策折舊。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.6 物業、機器及設備(續)

在建工程以外的物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購項目直接產生的開支。

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本方計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間自收益表扣除。

折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
裝修	3至5年
機器	5至10年
汽車	5至12年
傢俬、裝置及設備	3至5年
租賃物業裝修	3至5年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額(附註3.10)。

出售時的損益透過比較所得款項與賬面值而釐定，計入收益表。

### 3.7 投資物業

投資物業指本集團為賺取長期租金收益及／或資本增值而持有的物業，而非用於生產或供應貨品或服務或行政用途或於日常業務中銷售的物業。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.7 投資物業(續)

投資物業按歷史成本減累計折舊及任何減值撥備計算。折舊於20年預期可使用年期以直線法計算。

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續開支於資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間自收益表扣除。

於出售時或當投資物業永久不再使用及預期不會從出售中獲取未來經濟利益時不再確認為投資物業。

倘投資物業為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而其於重新分類當日的賬面值作為入賬的成本。現正建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至建設或開發完成時將其重新分類為投資物業入賬。

倘物業、機器及設備項目因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉讓當日的賬面值入賬確認為投資物業的成本。

### 3.8 土地使用權

中國的所有土地均屬國有土地，並無個人土地所有權。本集團收購若干土地的使用權，而就上述使用權支付的地價視為經營租賃的預付款項，於可使用年期以直線法攤銷。

### 3.9 無形資產

無形資產指本集團所收購的電腦軟件，按收購及使用特定軟件所產生的成本入賬。該等成本於5年估計可使用年期攤銷。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.10 非金融資產減值

無確定使用年期的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試，並當發生任何事件或環境變化顯示賬面值無法收回時進行減值審查。須作攤銷的資產於發生任何事件或環境變化顯示賬面值無法收回時進行減值測試。倘資產賬面值超過可收回金額，則會就有關差額確認減值虧損。可收回金額指資產公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產會按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討能否撥回減值。

### 3.11 金融資產

本集團將金融資產劃分為以下類別：按公允值計入收益表的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資及可售金融資產。上述分類取決於收購金融資產的目的。管理層於首次確認入賬時決定金融資產分類，並於各報告日期重估分類。

#### (a) 按公允值計入收益表的金融資產

該類別再細分為兩類：持作買賣的金融資產及指定於開始時即按公允值計入收益表的金融資產。倘收購的主要目的在於短期出售或由管理層指定，則金融資產將列入此類別。在此類別中，持作買賣或預期於結算日起計12個月內變現的資產劃分為流動資產。於年內，本集團並無持有任何該類投資。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.11 金融資產(續)

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價的定額或可釐定付款額的非衍生金融資產，均列作流動資產，惟到期時間自結算日起計超過12個月除外，而該等資產則列作非流動資產。貸款及應收款項列入資產負債表的其他應收款項。

#### (c) 持至到期投資

持至到期投資指具有定額或可釐定付款額，且本集團管理層有意及有能力持至到期的非衍生金融資產。

#### (d) 可售金融資產

可售金融資產指列作此類別或不列入任何其他類別的非衍生金融資產，均列作非流動資產，惟管理層有意自結算日起計12個月內出售者除外。

金融資產的正常買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。金融資產首先按公允值加未按公允值計入收益表的所有金融資產的交易成本確認。按公允值計入收益表的金融資產首先按公允值入賬，而交易成本則於收益表支銷。當收取金融資產所得現金流的權利屆滿或轉讓及本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，金融資產不再確認入賬。可售金融資產及按公允值計入收益表的金融資產後續按公允值入賬。貸款及應收款項以及持至到期投資以實際利率法按攤銷成本入賬。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.11 金融資產(續)

#### (d) 可售金融資產(續)

「按公允值計入收益表的金融資產」類別的公允值變動產生的損益包括利息及股息收入，於產生期間計入收益表。列作可售的非貨幣證券公允值變動產生的未實現損益於權益中確認。當列作可售的證券出售或減值時，於權益中確認的累計公允值調整均計入收益表，列作投資證券的損益。可售證券的利息以實際利率法於收益表確認。當確定本集團有權收取付款時，可售的股本工具的股息於收益表確認。

有價投資的公允值按當時買入價計算。倘金融資產市場不活躍(或屬於非上市證券)，則本集團以估值方法釐定公允值。該等方法包括運用最近經公平磋商的交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流分析及購股權定價模式、盡度使用市場資料及避免倚重特定實體資料。

本集團於各結算日評估有否顯示一項或一組金融資產減值的客觀證據。對於列作可售的股本證券，倘證券公允值大幅或長期下降至低於成本，則視為證券減值的跡象。倘可售金融資產出現上述情況，則累計虧損(按收購成本與當時公允值的差額，減該金融資產過往於收益表確認的任何減值虧損計算)由權益移除，並於收益表中確認。於收益表確認的股本工具減值虧損並無於收益表撥回。其他應收款項減值測試的詳情載於附註3.13。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.12 存貨

存貨包括採購用作轉售的貨品，按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。貨品成本按先進先出法計算，包括貨品採購成本及其他直接成本。可變現淨值指日常業務的估計售價減相關的變動銷售開支。

### 3.13 其他應收款項

其他應收款項首先按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備確認。倘有客觀證據顯示本集團無法根據原定條款收回應收款項，則會作出其他應收款項減值撥備。債務人出現嚴重財務困難(可能導致債務人破產或進行財務重組及拖延或拖欠還款)均視為應收款項減值的跡象。撥備金額指資產賬面值與按實際利率貼現的估計日後現金流現值的差額。撥備金額於收益表確認。

### 3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及所持銀行通知存款及原定限期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 3.15 股本

普通股均列作權益。

為發行新股而直接增加的成本在權益中列作扣除稅項後所得款項的減少。

### 3.16 借款

借款首先按公允值扣除相關交易成本確認，其後按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的差額以實際利率法按借款期間於收益表確認。

借款均列作流動負債，惟本集團有權無條件於結算日起計最少12個月內遞延清償負債除外。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.17 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表賬面值的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅因首次確認交易(交易時影響會計及應課稅利潤或虧損的業務合併除外)的資產或負債而產生，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅按已執行或截至結算日基本執行的稅率(及法例)釐定，並預期當變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時動用。

倘有日後應課稅利潤可用作對銷暫時差額，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按對附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟本集團控制暫時差額的撥回時間且暫時差額很可能不會於可見將來撥回則除外。

### 3.18 僱員福利

#### (a) 退休金責任

本集團在中國的公司參與由有關政府當局為中國僱員組織的定額供款退休金福利計劃，並根據僱員薪酬若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府當局規定。根據該等計劃，政府當局同意向所有現有及日後退休僱員承擔應付的退休金福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時確認為僱員福利開支。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.18 僱員福利(續)

#### (b) 住房福利

本集團公司在中國的僱員有權參與政府資助的住房基金。本集團根據僱員薪酬若干百分比按月向該等基金供款，最高指定限額由有關政府當局規定。本集團有關該等基金的責任僅限於各期應付的供款。向該等基金的供款於產生時支銷。

### 3.19 撥備

撥備於本集團因過往事件而須承擔現時的法律或推定責任，而大有可能須動用資源履行責任，且能可靠估計有關金額時確認。並無就日後經營虧損確認撥備。

當出現多項同類的責任時，履行時須流出的可能性乃經整體考慮該類責任而釐定。即使同類責任的任何一個項目外流的可能性極微，亦會確認撥備。

撥備按預期須履行責任的開支現值以反映當時市場評估貨幣的時間價值及特定責任風險的除稅前貼現率計算。時間流逝所產生的撥備增加確認為利息開支。

### 3.20 優惠券負債

優惠券負債按根據已公佈積分獎賞計劃給予客戶的積分獎賞或優惠券的公允值以及本集團過往兌換優惠券的經驗確認，計入其他應付款項。本集團的收入於優惠券負債確認時扣除。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.21 收入確認

收入包括於本集團日常業務銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公允值。收入扣除附加稅、估計退貨、回扣及折扣以及撇銷本集團內部的銷售額而入賬。收入確認如下：

(a) 貨品銷售額 — 零售

貨品銷售額於集團公司向客戶銷售貨品時確認。零售額通常以現金、借記卡或信用卡結算。

(b) 佣金收入

特許專營銷售的佣金收入於有關專賣店銷售貨品時確認。

(c) 租金收入及展示區租賃收入

該等收入於有關租約期按時間比例確認。

(d) 其他服務收入

管理費及信用卡手續費等其他服務收入按照評估實際服務佔整體服務的完成比例，於提供服務的會計期間確認。

(e) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.21 收入確認(續)

#### (f) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。當應收款項減值時，本集團將賬面值減至其可收回金額，即按工具原定實際利率貼現的估計日後現金流，並繼續將貼現的金額撥作利息收入。減值貸款的利息收入按原定實際利率確認。

#### (g) 股息收入

股息收入於確定有權收取款項時確認。

### 3.22 經營租賃

凡所有權絕大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。經營租賃的付款(扣除已收出租人的任何優惠)以直線法於租期自收益表扣除。

### 3.23 股息分派

向本公司權益持有人分派的股息於本公司權益持有人批准股息期間確認為負債。

### 3.24 或然事項

或然負債指過往事件可能產生的責任，其存在僅由發生或不發生一項或多項本集團無法全面控制的未來事件而確定。或然負債亦可能是因不太可能須動用經濟資源或無法可靠估計責任款項而並無確認的過往事件所產生的現時責任。

或然負債並不確認入賬，但於綜合財務報表附註(如有)作出披露。倘流出可能性有變以致可能流出，則或然負債即確認為撥備。

## 3. 主要會計政策摘要(續)

### 3.24 或然事項(續)

或然資產為過往事件產生的可能資產，其存在僅由發生或不發生一項或多項本集團無法全面控制的未來事件而確定。

當經濟利益可能流入時，或然資產不會確認，但於綜合財務報表附註(如有)作出披露。資產於實際流入時確認。

## 4. 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及價格風險)、信貸風險、流動性風險及現金流及公允值利率風險。本集團整體風險管理計劃著重金融市場難以預知的情況，並致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 外匯風險

截至2006年12月31日止年度，本集團的關連人士款項及以外幣計算的銀行現金，面臨不同貨幣(主要為美元(「美元」))產生的外匯風險。外匯風險來自未來商業交易以及已確認資產及負債。

人民幣不可自由兌換為美元，而人民幣與美元的兌換受中國政府頒佈的外匯監管規例及法規限制。2006年及2005年12月31日，本集團的現金及現金等價物及所收到以外幣計算的關連人士款項披露於附註19及38(c)(iii)。

本集團並無使用任何期貨合約、貨幣借款或其他形式對沖外幣風險。人民幣兌美元的匯率於有關期間相對穩定，因此本集團認為並無重大外匯風險。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 價格風險

由於本集團於綜合資產負債表持有列為可售金融資產的投資，故面臨股票證券價格風險，同時亦面臨商品價格風險。

#### (c) 信貸風險

本集團並無過度集中的貿易應收款項信貸風險。零售客戶的銷售額以現金或主要信用卡付款。本集團訂有限制任何財務機構信貸風險款額的政策。

本集團面對過度集中的其他應收款項(主要為應收關連人士款項)信貸風險。由於本集團認為關連人士具備償債能力，且本集團與關連人士同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士款項。

#### (d) 流動性風險

審慎的流動性風險管理指維持足夠的現金及有價證券，並透過足夠金額的已承諾信貸融資額度取得可動用資金及有能力在市場平倉。鑒於相關業務多樣的性質，本集團的庫務功能旨在透過維持可動用的已承諾信貸融資額度，保持資金的靈活性。

#### (e) 現金流及公允值利率風險

由於除銀行現金(附註19)及給予一名第三方的款項人民幣5,000,000元(附註15(c))外，本集團並無重大計息資產，故此本集團收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (e) 現金流及公允值利率風險(續)

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載於附註23。以浮動利率取得的借款使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率取得的借款使本集團面臨公允值利率風險。

本集團並無以利率掉期對沖利率風險。

### 4.2 公允值估計

本集團金融資產主要包括現金及現金等價物、存款及其他應收款項，而金融負債主要包括借款以及貿易及其他應付款項。由於上述工具均於短期內到期，故此其賬面值與公允值相若。

於活躍市場買賣的金融工具(如可售金融資產)的公允值按結算日的市場報價計算。用於本集團所持金融資產的市場報價指當時的買入價。

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值方法釐定。本集團採用多種方法及作出多項以各結算日市況為基準的假設。

## 5. 重要會計估計及判斷

估計及判斷根據過往經驗及其他因素進行持續評估，而該等因素包括在若干情況下對未來事項的合理預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出的會計估計在定義上絕少與有關實際結果相同。下文載列須對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 5. 重要會計估計及判斷(續)

### 5.1 可售金融資產

本集團管理層根據本集團行使控制權或影響被投資公司的能力將其股本投資分類。本集團會計政策其中相關會計處理方法載於上文附註3.11。

本集團持有超過20%但少於50%投票權且不能行使重大影響力的若干股本投資，由管理層分類為可售金融資產。管理層釐定本集團是否擁有重大影響力時會考慮是否符合以下條件：

- (a) 本集團在該等公司擁有董事會或同等監管機關的代表；
- (b) 本集團可參與該等公司的決策過程，包括股息及其他分派的決定；
- (c) 本集團與該等公司有重大交易；
- (d) 本集團與該等公司互換管理人員；
- (e) 本集團向該等公司提供重要技術資訊；及
- (f) 其他投資者擁有重大或多數權益而可嚴重影響本集團在該等公司行使的影響力。

管理層於每個結算日或出現影響本集團對被投資公司行使控制權的能力或影響力的事件或環境改變時會根據上述條件重新評估分類。

## 5. 重要會計估計及判斷(續)

### 5.2 物業、機器及設備的可使用年期

本集團管理層釐定本集團物業、機器及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。上述估計基於相同性質及功能的物業、機器及設備的實際可使用年期的過往經驗。倘可使用年期短於過往估計年期，則管理層將增加折舊開支，或撇銷或撇減已棄用或出售的技術過時或非戰略性資產。實際經濟年期或會有別於估計可使用年期。定期檢討令可折舊年期變動，故此未來期間的折舊開支亦可能有變。

### 5.3 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值指日常業務的估計售價減估計銷售開支。該等估計基於當時同類貨品銷售市況及過往經驗作出。存貨可變現淨值或會隨客戶品味或競爭對手因應激烈消費品行業發展週期作出的行動而有重大轉變。管理層於各結算日重新評估該等估計。

### 5.4 其他應收款項及應收關連人士款項減值

本集團管理層基於信貸紀錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項及應收關連人士款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。管理層於各結算日期重新評估撥備。

倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收關連人士款項的賬面值，故此於估計轉變期間錄得減值開支。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 5. 重要會計估計及判斷(續)

### 5.5 投資物業與自佔物業的差別

本集團決定物業是否屬於投資物業。本集團作出判斷時會考慮物業能否產生很大程度獨立於公司所持其他資產的現金流。自佔物業所產生現金流，不僅來自物業本身，亦來自百貨店業務所用的其他資產。

若干物業包括兩部分，一部分持有用作賺取租金或資本增值，而另一部分則持有用作提供貨品或服務或行政用途。倘該等部分可按融資租約獨立出售或出租，則本集團將其獨立列作投資物業入賬。否則，僅會於小部分持有用作生產或提供產品或服務或行政用途時，方會將該物業列作投資物業入賬。於確定配套服務是否重要而影響物業劃分為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時個別考慮每項物業，並於各結算日評估有關分類。

### 5.6 所得稅

本集團主要須繳納中國所得稅。若干交易及釐定最終稅項所用的計算方式並不明確。當最終評稅結果有別於稅項撥備的賬面值時，該等差額會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 6. 物業、機器及設備 — 本集團

	樓宇		裝修		機器		汽車		傢俬、裝置 及設備		租賃物業 裝修		在建工程		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2005年1月1日</b>																
成本	183,138	2,507	48,724	2,260	3,737	—	—	240,366								
累計折舊	(52,858)	(1,161)	(31,356)	(1,295)	(2,555)	—	—	(89,225)								
賬面淨值	130,280	1,346	17,368	965	1,182	—	—	151,141								
<b>截至2005年12月31日止年度</b>																
年初賬面淨值	130,280	1,346	17,368	965	1,182	—	—	151,141								
添置	—	—	3,083	573	1,670	16,775	—	22,101								
折舊	(8,679)	(340)	(3,995)	(298)	(306)	(2,516)	—	(16,134)								
出售	—	—	(745)	—	(188)	—	—	(933)								
年終賬面淨值	121,601	1,006	15,711	1,240	2,358	14,259	—	156,175								
<b>於2005年12月31日</b>																
成本	183,138	2,507	50,133	2,833	4,808	16,775	—	260,194								
累計折舊	(61,537)	(1,501)	(34,422)	(1,593)	(2,450)	(2,516)	—	(104,019)								
賬面淨值	121,601	1,006	15,711	1,240	2,358	14,259	—	156,175								
<b>截至2006年12月31日止年度</b>																
年初賬面淨值	121,601	1,006	15,711	1,240	2,358	14,259	—	156,175								
添置	—	1,293	227	1,580	1,347	816	4,003	9,266								
折舊	(9,146)	(231)	(3,439)	(547)	(1,079)	(3,424)	—	(17,866)								
轉撥至投資物業 (附註7)	(510)	—	—	—	—	—	—	(510)								
出售	—	—	—	(46)	—	—	—	(46)								
年終賬面淨值	111,945	2,068	12,499	2,227	2,626	11,651	4,003	147,019								
<b>於2006年12月31日</b>																
成本	182,628	3,800	50,360	4,289	6,155	17,591	4,003	268,826								
累計折舊	(70,683)	(1,732)	(37,861)	(2,062)	(3,529)	(5,940)	—	(121,807)								
賬面淨值	111,945	2,068	12,499	2,227	2,626	11,651	4,003	147,019								

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 6. 物業、機器及設備 — 本集團(續)

本集團樓宇位於中國浙江省杭州市。本集團於2006年8月獲得用作百貨店的樓宇的所有權證，而用作辦公室的樓宇的所有權證正在申請中(於2006年12月31日的賬面值為人民幣4,429,000元)。本集團管理層預計會於短期內獲得所有權證。

本集團於2006年9月抵押若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度(附註23(c))。該等樓宇於2006年12月31日的賬面值約為人民幣107,516,000元。

## 7. 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初		
成本	9,881	9,881
累計折舊	(3,407)	(2,917)
賬面淨值	6,474	6,964
年初賬面淨值	6,474	6,964
轉撥自物業、機器及設備(附註6)	510	—
年度折舊	(494)	(490)
年終賬面淨值	6,490	6,474
年終		
成本	10,391	9,881
累計折舊	(3,901)	(3,407)
賬面淨值	6,490	6,474
公允值	57,130	49,419
投資物業租金收入(附註26)	3,353	2,966
產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(662)	(638)

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 7. 投資物業 — 本集團(續)

本集團投資物業主要指位於中國浙江省杭州市持有作長期賺取租金收入的百貨店樓宇，租期介乎10至50年。

上文披露投資物業於各結算日的公允值由董事根據所估計日後租金收入的貼現現金流而估計。

不產生租金收入的投資物業並無產生直接經營開支。

本集團於2006年9月抵押所有投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註23(c))。該等投資物業於2006年12月31日的賬面值約為人民幣6,490,000元。

## 8. 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初		
成本	<b>81,565</b>	81,565
累計折舊	<b>(15,384)</b>	(13,237)
賬面淨值	<b>66,181</b>	68,328
年初賬面淨值	<b>66,181</b>	68,328
年度攤銷	<b>(2,147)</b>	(2,147)
年終賬面淨值	<b>64,034</b>	66,181
年終		
成本	<b>81,565</b>	81,565
累計折舊	<b>(17,531)</b>	(15,384)
賬面淨值	<b>64,034</b>	66,181

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 8. 土地使用權 — 本集團(續)

本集團的土地使用權位於中國浙江省杭州市，租期介乎10至50年。

本集團於2006年9月抵押所有土地所有權以獲取本集團的銀行信貸額度(附註23(c))。該等土地使用權於2006年12月31日的賬面值約為人民幣64,034,000元。

## 9. 於附屬公司投資—本公司

	於2006年12月31日 人民幣千元
非上市股份，按成本	908,408

於2006年12月31日的主要附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／成立 國家及日期及 法律實體類別	已發行／註冊及 已繳股本	本公司所持 應佔股權		主要業務及 經營地點
			2006年	2005年	
北山(前稱 Rintaro Investment Limited)	英屬處女群島 (「處女群島」)， 2005年3月8日， 有限公司	1美元	100% (直接)	—	投資控股，處女群島
三江(前稱 Beautiful Heights Investments Limited)	處女群島， 2005年3月8日， 有限公司	1美元	100% (直接)	—	投資控股及商標管理， 處女群島
浙江銀泰百貨有限公司 (「浙江銀泰」)	中國，1997年8月7日， 有限公司	人民幣 200,000,000元	100% (間接)	62.0% (間接)	百貨店經營及管理及 投資控股，中國

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 9. 於附屬公司投資—本公司(續)

公司名稱	註冊成立／成立 國家及日期及 法律實體類別	已發行／註冊及 已繳股本	本公司所持 應佔股權		主要業務及 經營地點
			2006年	2005年	
銀泰百貨有限公司 (「上海銀泰」)	中國，2005年1月7日， 有限公司	人民幣 100,000,000元	<b>100%</b> (間接)	62.0% (間接)	百貨店經營及管理及 投資控股，中國
寧波市科技園區國軟科技 有限公司(「寧波國軟」)	中國， 2004年12月14日， 有限公司	人民幣 1,000,000元	<b>100%</b> (間接)	55.8% (間接)	軟件開發，中國
杭州銀泰奧特萊斯商業 發展有限公司 (「杭州奧特萊斯」)	中國，2000年7月26日， 有限公司	人民幣 20,000,000元	<b>100%</b> (間接)	60.7% (間接)	投資控股，中國
武漢銀泰商業發展有限公司 (「武漢銀泰」)	中國，2005年4月29日， 有限公司	人民幣 150,000,000元	<b>100%</b> (間接)	52.2% (間接)	投資控股，中國

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 10. 無形資產 — 本集團

	電腦軟件 人民幣千元
<b>截至2005年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	—
添置	338
攤銷	(50)
年終賬面淨值	288
<b>於2005年12月31日</b>	
成本	338
累計攤銷	(50)
賬面淨值	288
<b>截至2006年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	288
添置	69
攤銷	(71)
期終賬面淨值	286
<b>於2006年12月31日</b>	
成本	407
累計攤銷	(121)
賬面淨值	286

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 11. 預付租金 — 本集團

人民幣千元

### 截至2005年12月31日止年度

年初賬面淨值	—
添置	4,750
年終賬面淨值	4,750

### 於2005年12月31日

成本	4,750
累計攤銷	—

賬面淨值	4,750
減：即期部分(附註15)	(792)

預付租金非即期部分	3,958
-----------	-------

### 截至2006年12月31日止年度

年初賬面淨值	4,750
攤銷	(475)
年終賬面淨值	4,275

### 於2006年12月31日

成本	4,750
累計攤銷	(475)

賬面淨值	4,275
減：即期部分(附註15)	(950)

預付租金非即期部分	3,325
-----------	-------

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 12. 可售金融資產 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初	276,819	—
添置	646,730	255,960
出售	(4,238)	—
收取上市公司股份所得收益(註(a))	24,514	—
轉撥至權益的重估增值	515,649	20,859
年終	1,459,474	276,819

可售金融資產包括以下公司的股權。該等公司均於中國成立，其A股於中國的證券交易所上市，並主要在中國從事百貨店經營及管理業務：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
A股流通股份：		
— 杭州百大集團股份有限公司(「百大」)(註(b))	667,132	155,407
— 武漢武商集團股份有限公司(「武商」)(註(c))	481,705	83,349
— 中興 — 瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司(註(d))	40,272	—
— 武漢中百集團股份有限公司	—	195
A股有限售條件流通股份：		
— 武商(註(c))	164,475	—
A股非流通股份：		
— 百大(註(b))	105,890	37,868
	1,459,474	276,819

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 12. 可售金融資產 — 本集團(續)

註：

- (a) 指武商所取得非流通股份持有人的股份的市價，作為2006年4月3日以其非流通股份轉變為流通股份的代價。
- (b) 於2006年12月31日，本集團持有百大29.88%股權。然而，本集團董事認為，由於本公司於百大董事會並無代表，亦無參與其財務及營運決策，因此，本集團對百大並無重大影響力，故百大並非本集團的聯營公司。
- (c) 於2006年12月31日，本集團持有武商22.62%股權。然而，本集團董事認為，由於本集團於武商董事會並無代表，亦無參與其財務及營運決策，因此，本集團對武商並無重大影響力，故武商並非本集團的聯營公司。
- (d) 於2006年12月31日，本集團持有中興 — 瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司1.87%股權。

## 13. 遞延所得稅 — 本集團

當可合法地以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，遞延所得稅資產及負債互相對銷。對銷金額如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
12個月內收回的遞延稅項資產	1,106	598
12個月後收回的遞延稅項負債	(185,138)	(6,883)
	<b>(184,032)</b>	(6,285)

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 13. 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅賬目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初	(6,285)	102
於收益表內確認(附註32)	(7,582)	496
自權益扣除的稅項	(170,165)	(6,883)
年終	(184,032)	(6,285)

以下為年內遞延稅項資產及負債的變動(並無抵銷同一稅權區結餘)：

遞延稅項資產	應計費用 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日	102	—	102
於收益表確認	313	183	496
於2005年12月31日	415	183	598
於收益表確認	691	(183)	508
於2006年12月31日	1,106	—	1,106

  

遞延稅項負債	待售金融資產 人民幣千元
於2005年1月1日	—
自權益扣除	(6,883)
於2005年12月31日	(6,883)
於收益表確認	(8,090)
自權益扣除	(170,165)
於2006年12月31日	(185,138)

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 13. 遞延所得稅 — 本集團(續)

於2006年12月31日，本集團並無重大未確認遞稅項資產及負債。

年內自權益扣除的遞延所得稅如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
可售金融資產公允值變動	(170,165)	(6,883)

## 14. 存貨 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
百貨店商品 — 成本	25,763	22,268

## 15. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
購買物業的按金及預付款項(a)	39,754	4,364
購買可售金融資產的按金(b)	1,569	42,398
租金按金	45,332	2,000
預付租金(附註11)	950	792
付予供應商款項	38,097	—
付予第三方款項(c)	5,000	35,000
其他	4,134	7,319
	134,836	91,873

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 15. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團 (續)

- (a) 購買物業的按金及預付款項指就購買用作辦公室的三項杭州物業而向兩家物業發展商支付的按金人民幣9,952,000元，及就購買一項武漢樓宇及其裝修而向一家物業發展商預付的款項人民幣29,802,000元。
- (b) 購買可售金融資產的按金指就購買百大及武商兩家中國上市公司而向第三方支付의款項。
- (c) 本集團截至2006年及2005年12月31日分別付予一名第三方的若干款項為人民幣5,000,000元及人民幣35,000,000元，按年利率5.85%收取利息。

按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

## 16. 持至到期投資 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
私人證券投資基金	20,000	—

此乃於2006年12月6日在私人證券投資基金的投資，於2007年12月5日到期。

## 17. 在途現金 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
在途現金	15,159	24,006

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 18. 受限制現金 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
受限制現金	—	62,416

受限制現金指於2005年12月31日用作償還其他借款(附註23(a))及向關連人士提供擔保(附註38(b)(iv))的按金。其他借款已經償還，而向關連人士提供的擔保已於年內解除。

## 19. 現金及現金等價物 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
手頭現金	1,763	1,537
銀行存款	316,098	196,768
	<b>317,861</b>	198,305

(a) 2006年銀行通知存款的加權平均實際年利率約為0.72%(2005年：0.72%)。

(b) 截至2006年及2005年12月31日，現金及現金等價物以下列貨幣呈列：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
人民幣	269,801	181,151
美元	48,060	17,154
	<b>317,861</b>	198,305

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 20. 股本

	法定股本		
	股份數目	美元	人民幣
於2006年11月8日本公司註冊成立時(a)	50,000	50,000	393,500
於2006年12月30日股份分拆時(a)	5,000,000,000	50,000	393,500
已發行及繳足			
	股份數目	美元	人民幣
於2006年11月8日已發行(b)	100,000	1	8
於2006年12月30日已發行的新股份(c)	1,349,900,000	13,499	105,427
於2006年12月31日	1,350,000,000	13,500	105,435

以下為2006年11月8日（註冊成立日期）至2006年12月31日期間本公司法定及已發行股本的變動：

- (a) 本公司於2006年11月8日註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元股份。於2006年12月30日，本公司的每股股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。股份拆細後，法定股本總額為5,000,000,000股每股面值0.00001美元股份。
- (b) 於2006年11月8日，本公司向銀泰國際配發及發行1股每股面值1美元股份（計及上文註(a)所述股份拆細的影響後相等於100,000股每股面值0.00001美元的股份），以換取現金。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 20. 股本(續)

- (c) 於2006年12月30日，作為本公司收購北山及三江全部已發行股本的代價，本公司向銀泰國際配發及發行1,349,900,000股每股面值0.00001美元入賬列為繳足的股份。

按上文附註2所披露，綜合財務報表乃根據合併會計法編製。因此，上述於2006年12月31日的已發行股本人民幣105,435元(包括1,350,000,000股每股面值0.00001美元股份)視為於該等財務報表所呈報的整個會計期間已發行。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 21. 儲備

### 本集團

	可售金融 資產公允值						總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (註a)	資本儲備 人民幣千元 (註b)	變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (註c)	保留盈利 人民幣千元	貨幣換算 人民幣千元	
於2005年1月1日	61,695	8,452	—	16,282	29,261	—	115,690
年度利潤	—	—	—	—	85,970	—	85,970
附屬公司權益持有人注資	142,000	223	—	—	—	—	142,223
可售金融資產公允值變動：							
已扣除稅項	—	—	8,846	—	—	—	8,846
撥付	—	—	—	11,590	(11,590)	—	—
股息	—	—	—	—	(71,627)	—	(71,627)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	(55)	(55)
收購少數股東權益	8,000	11,487	—	—	—	—	19,487
於2005年12月31日	211,695	20,162	8,846	27,872	32,014	(55)	300,534
年度利潤	—	—	—	—	206,406	—	206,406
附屬公司權益持有人注資	29,284	—	—	—	—	—	29,284
可售金融資產公允值變動：							
已扣除稅項	—	—	345,484	—	—	—	345,484
撥付	—	—	—	17,754	(17,754)	—	—
股息	—	—	—	—	(145,799)	—	(145,799)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	(202)	(202)
收購少數股東權益	114,000	62,025	—	—	—	—	176,025
股東貸款豁免(附註38(b)(vii))	—	51,655	—	—	—	—	51,655
向本公司權益持有人分派	(55,084)	—	—	—	—	—	(55,084)
於2006年12月31日	299,895	133,842	354,330	45,626	74,867	(257)	908,303

## 21. 儲備(續)

### 本集團(續)

#### (a) 合併儲備

合併儲備指附註20(c)所述本公司已發行股本面值與本公司權益持有人注入本集團屬下附屬公司的股本／繳足股本總面值的差額。

於年內合併儲備的變動包括本公司權益持有人注資附屬公司及收購附屬公司少數股東權益的股本部分以及向本公司權益持有人分派，即收購武漢銀泰67%股權及杭州奧特萊斯65%股權而向中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)支付的現金，中國銀泰由本公司最終控股股東沈國軍先生控制。

#### (b) 資本儲備

指本公司權益持有人注入本集團屬下附屬公司的資本超逾有關注資記錄的股本／繳足股本面值的差額，本公司權益持有人就收購附屬公司的少數股東權益所支付代價的公允值與少數股東應佔資產淨值扣除有關附屬公司於收購日期的股本部分的差額，以及本公司權益持有人授出的貸款豁免。

#### (c) 法定儲備

於中國成立的本公司附屬公司須根據中國公司法及公司章程將年度法定淨利潤的10%(已抵銷任何過往年度虧損)撥至法定儲備基金賬目。當該儲備基金結餘達到各公司股本的50%時，可選擇是否再作分配撥付。經適當批准後，法定儲備基金可用作抵銷過往年度虧損或增加資本。然而，除抵銷過往年度虧損外，該法定儲備基金必須於上述用途後維持至少為股本的25%。截至2005年12月31日止年度，董事建議將各中國附屬公司法定淨利潤的10%撥至該儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 21. 儲備(續)

### 本集團(續)

#### (c) 法定儲備(續)

除上述者外，於中國成立的本公司附屬公司須根據中國公司法及公司章程將年度法定淨利潤的5%至10%(已抵銷任何過往年度虧損)撥至用於僱員共同福利的法定公積金。截至2005年12月31日止年度，董事建議將各中國附屬公司法定淨利潤的5%撥至該儲備。

本集團中國附屬公司於2006年轉制為外商獨資企業後，該等附屬公司不再須將淨利潤撥至法定儲備基金及法定公積金。根據有關中國法律及該等附屬公司經修訂的公司章程，附屬公司須將各公司法定淨利潤的10%撥至企業拓展基金。經有關當局批准後，企業拓展基金僅用於增加集團公司的資本或拓展生產業務。截至2006年12月31日止年度，董事建議將各公司法定淨利潤的10%撥至該儲備。

法定儲備變動如下：

	法定儲備基金 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	企業拓展基金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日	10,854	5,428	—	16,282
撥付	7,727	3,863	—	11,590
於2005年12月31日	18,581	9,291	—	27,872
撥付	—	—	17,754	17,754
於2006年12月31日	18,581	9,291	17,754	45,626

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 21. 儲備(續)

本公司

	繳入盈餘 人民幣千元
於2006年1月1日	—
重組影響	908,303
於2006年12月31日	908,303

根據重組，本公司向銀泰國際發行1,349,900,000股每股面值0.00001美元的股份以交換北山及三江的全部已發行股本而產生的繳入盈餘，即本公司已發行股份的面值與所收購有關附屬公司的資產淨值的差額。

## 22. 共同控制合併下的會計調整 — 本集團

以下為綜合資產負債表的共同控制合併(附註2)所產生影響的對賬。並無重大調整共同控制合併所產生任何公司的資產淨值及淨利潤或虧損以保持一致的會計政策。

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司 人民幣千元	營運集團 人民幣千元	調整(註) 人民幣千元	綜合 人民幣千元
投資附屬公司	908,408	—	(908,408)	—
其他資產	—	908,408	—	908,408
資產淨值	908,408	908,408	(908,408)	908,408

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 22. 共同控制合併下的會計調整 — 本集團(續)

	本公司 人民幣千元	營運集團 人民幣千元	調整(註) 人民幣千元	綜合 人民幣千元
股本	105	—	—	105
合併儲備	—	300,000	(105)	299,895
資本儲備	—	133,842	—	133,842
繳入盈餘	908,303	—	(908,303)	—
可售金融資產公允值變動的儲備	—	354,330	—	354,330
法定儲備	—	45,626	—	45,626
保留盈利	—	74,867	—	74,867
滙兌差額	—	(257)	—	(257)
	908,408	908,408	(908,408)	908,408

註：

上述調整指：(i)本公司於其附屬公司的投資成本與繳入盈餘(綜合時重新分類為營運集團的儲備部分)的對銷；及(ii)合併儲備減少本公司收購本集團屬下附屬公司而發行的股本面值人民幣105,435元。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 22. 共同控制合併下的會計調整 — 本集團(續)

於2005年12月31日的綜合資產負債表：

	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	(註) 人民幣千元	人民幣千元
其他資產	477,862	—	477,862
資產淨值	477,862	—	477,862
股本	—	105	105
合併儲備	211,800	(105)	211,695
資本儲備	20,162	—	20,162
可售金融資產公允值變動的儲備	8,846	—	8,846
法定儲備	27,872	—	27,872
保留盈利	32,014	—	32,014
滙兌差額	(55)	—	(55)
	300,639	—	300,639
少數股東權益	177,223	—	177,223
	477,862	—	477,862

註：

上述調整指合併儲備減少本公司收購本集團屬下附屬公司而發行的股本面值人民幣105,435元，視為於財務報表所呈報的整個會計期間已發行。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 23. 借款 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
即期		
短期銀行借款	<b>649,000</b>	319,000
長期其他借款 — 即期部分(a)	—	200,000
	<b>649,000</b>	519,000
指：		
— 未抵押銀行借款	<b>70,000</b>	50,000
— 已擔保銀行借款(b)	<b>429,000</b>	269,000
— 已抵押銀行借款(c)	<b>150,000</b>	—
— 已擔保長期其他借款(a)	—	200,000
借款總額	<b>649,000</b>	519,000

(a) 未抵押長期其他借款由中國銀泰及衡陽西環路建設開發有限公司擔保。該款項已於2006年1月23日償還。

(b) 於2006年及2005年12月31日，本集團已擔保銀行借款由中國銀泰擔保。

(c) 於2006年12月31日之已抵押銀行借款以於該日賬面總值為人民幣178,040,000元的本集團若干樓宇、投資物業及土地使用權作抵押。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 23. 借款 — 本集團(續)

(d) 於各結算日的實際年利率如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
短期銀行借款	5.02%至6.73%	5.22%至6.14%
長期其他借款	—	8.77%

(e) 於2006年及2005年12月31日所有借款的賬面值與公允值相若，均以人民幣呈列。

(f) 本集團尚未提取的銀行信貸額度如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
浮動利率：		
1年內到期	10,000	75,000
3年內到期	1,475,050	—
	1,485,050	75,000

本集團於1年內到期的銀行信貸額度為年度信貸，並於翌年檢討。

本集團於3年內到期的銀行信貸額度以本集團若干樓宇(附註6)、投資物業(附註7)及土地使用權(附註8)作抵押。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 23. 借款 — 本集團(續)

(g) 借款利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2005年12月31日</b>			
借款總額	389,000	130,000	519,000
<b>於2006年12月31日</b>			
借款總額	169,000	480,000	649,000

(h) 借款的到期日如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
6個月內	<b>314,000</b>	369,000
6至12個月	<b>335,000</b>	150,000
	<b>649,000</b>	519,000

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 24. 應付貿易款項及票據 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付貿易款項	<b>269,708</b>	207,101
應付票據	—	2,000
	<b>269,708</b>	209,101

應付貿易款項及票據於各結算日以人民幣呈列，賬齡不超過60日。

應付貿易款項及票據的賬面值與公允值相若。

## 25. 其他應付款項 — 本集團

	本集團 於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
購買物業、機器及設備以及土地使用權的應付款項	—	29,282
收自客戶款項	<b>102,959</b>	45,585
應付當地政府的其他負債	<b>13,651</b>	8,646
其他應付稅項	<b>45,618</b>	33,692
應付花紅及福利	<b>12,205</b>	7,834
已收供應商／專賣商按金	<b>4,039</b>	3,585
應計費用	<b>3,459</b>	11,625
其他	<b>18,236</b>	5,627
	<b>200,167</b>	145,876

其他應付款項的賬面值與公允值相若。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 26. 收入及分部資料 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銷售貨品 — 直接銷售	196,927	169,926
特許專營銷售佣金	472,630	302,918
租金收入	6,785	5,120
— 投資物業租金收入(附註7)	3,353	2,966
— 分租租金收入	2,985	1,316
— 或然租金收入	447	838
	676,342	477,964

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	2,553,600	1,616,352
特許專營銷售佣金	472,630	302,918

直接銷售及特許專營銷售的總收入主要以現金、借記卡及信用卡結算。本集團並無固定的信貸政策。

本集團主要在中國經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國經營。此外，本集團絕大部分收入及經營利潤均來自百貨店經營及管理相關業務。因此，並無呈列業務分部或地理分部。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 27. 其他收入 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息收入	7,160	18,563
廣告及推廣管理收入	14,077	9,391
信用卡手續費收入	1,640	1,332
股息收入	6,455	—
其他	1,944	1,390
	<b>31,276</b>	30,676

## 28. 員工成本 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	44,890	26,676
退休金成本 — 定額供款計劃(註)	4,742	2,384
福利、醫療及其他利益	7,326	5,629
	<b>56,958</b>	34,689

註：

本集團中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的定額供款退休金計劃。本集團中國附屬公司向退休金計劃供款，以向僱員提供退休福利，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休金計劃為應付予退休僱員的全部退休後福利，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 29. 其他經營開支—本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
公用事業開支	25,353	16,504
百貨店租金開支	41,722	16,674
— 經營租賃租金	40,437	16,139
— 經營租賃分租租金	1,285	535
信用卡開支	17,066	13,026
廣告開支	17,184	9,654
保養及維修開支	6,292	3,349
核數師酬金	1,600	1,945
專業服務開支	23,572	790
其他稅項開支	13,637	5,423
交際開支	4,608	3,007
品牌特許費用(附註38(b)(iii))	—	1,500
其他	21,179	10,841
	<b>172,213</b>	82,713

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 30. 其他收益／(虧損)淨值 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業、機器及設備的虧損	(38)	(933)
出售可售金融資產的收益	1,680	—
	<b>1,642</b>	(933)

## 31. 融資成本 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息開支	35,147	30,877
滙兌(收益)／虧損	(1,613)	213
	<b>33,534</b>	31,090

## 32. 所得稅開支 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國	73,532	66,479
遞延稅項(附註13)	7,582	(496)
	<b>81,114</b>	65,983

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，豁免繳納開曼群島所得稅。北山及三江在處女群島根據處女群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，豁免繳納處女群島所得稅。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 32. 所得稅開支 — 本集團(續)

於中國成立的附屬公司於年內須按33%(2005年:33%)的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟上海銀泰及寧波國軟除外。

上海銀泰總部於上海市浦東新區註冊，其適用所得稅率為15%(2005年:15%)。上海銀泰寧波分公司及上海銀泰寧波天一分公司均位於寧波市，於年內須按33%(2005年:33%)的稅率繳納企業所得稅。

根據中國適用所得稅法律及法規，於認可新技術開發區成立的新技術開發企業可按15%(2005年:15%)的優惠稅率繳稅。此外，該企業自註冊日期起計三年可豁免繳納中國企業所得稅，而其後三年則可減免50%的所得稅。根據有關中國稅務機關的批文，寧波國軟獲准豁免繳納2005年至2007年三年的所得稅，而2008年至2010年三年內可減免50%的所得稅。

本集團除所得稅前利潤的稅項與運用適用於本集團屬下公司利潤的加權平均稅率得出的理論金額的差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<b>300,623</b>	202,139
按適用於集團內各公司的稅率計算的稅項	<b>80,849</b>	62,244
毋須繳稅的收入	<b>(2,130)</b>	—
不可扣稅的開支	<b>2,395</b>	3,739
所得稅開支	<b>81,114</b>	65,983

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 33. 董事及高級管理人員酬金 — 本集團

### (a) 董事酬金

年內並無向本公司董事支付酬金(2005年：無)，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金(2005年：無)。

### (b) 五名最高薪人士

年內應付予五名最高薪管理人員的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,190	1,055
酌情花紅	1,682	1,494
退休金計劃供款	261	51
	<b>3,133</b>	2,600

年內應付予該等人士的酬金金額範圍是零至人民幣1,000,000元。

(c) 年內並無已付或應付予任何董事或五位最高薪人士酬金以作為加入或邀請加入本集團的獎勵或放棄職位的補償(2005年：無)。

## 34. 每股盈利 — 本公司

年內每股基本盈利乃按照本公司權益持有人應佔利潤約人民幣206,406,000元(2005年：人民幣85,970,000元)及年內已發行普通股1,350,000,000股(2005年：1,350,000,000股)計算，該等股份視為於該等財務報表呈報的整個會計期間已發行。

由於並無任何具攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 35. 股息 — 本集團

本公司自註冊成立以來並無派付股息。綜合收益表所披露的股息指本集團屬下各公司於年內以保留盈利向其當時權益持有人宣派的股息如下：

	本公司權益持有人 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2005年12月31日止年度</b>			
浙江銀泰	86,379	24,872	111,251
<b>截至2006年12月31日止年度</b>			
浙江銀泰	70,000	—	70,000
上海銀泰	30,000	—	30,000
	100,000	—	100,000

由於股息率及股息所涉的股份數目對該等財務報表而言並無意義，故並無呈列該等資料。截至2006年及2005年12月31日止年度宣派的所有股息已於2006年12月31日前清除。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 36. 綜合現金流量表附註 — 本集團

(a) 年度利潤與經營活動產生的現金的調節表

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除所得稅前利潤：	<b>300,623</b>	202,139
調整：		
— 物業、機器及設備折舊(附註6)	<b>17,866</b>	16,134
— 投資物業折舊(附註7)	<b>494</b>	490
— 土地使用權攤銷(附註8)	<b>2,147</b>	2,147
— 無形資產攤銷(附註10)	<b>71</b>	50
— 預付租金攤銷(附註11)	<b>475</b>	—
— 出售物業、機器及設備的虧損(附註30)	<b>38</b>	933
— 出售可售金融資產的收益(附註30)	<b>(1,680)</b>	—
— 收取上市公司股份的收益(附註12(a))	<b>(24,514)</b>	—
— 股息收入(附註27)	<b>(6,455)</b>	—
— 利息收入(附註27)	<b>(7,160)</b>	(18,563)
— 利息開支(附註31)	<b>35,147</b>	30,877
	<b>317,052</b>	234,207
經營資金變動：		
— 按金、預付款項及其他應收款項以及 應收關連人士款項增加	<b>(39,732)</b>	(18,789)
— 在途現金減少／(增加)	<b>8,847</b>	(11,687)
— 存貨增加	<b>(3,495)</b>	(11,362)
— 應付貿易款項及票據及其他應付款項以及 應付關連人士款項增加	<b>153,046</b>	142,812
經營活動產生的現金	<b>435,718</b>	335,181

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 36. 綜合現金流量表附註 — 本集團(續)

### (b) 非現金交易

主要非現金交易指根據於2005年7月18日、2006年9月30日及2006年12月20日舉行之股東大會決議案，本集團屬下各公司以應付予中國銀泰的股息抵銷應收中國銀泰款項，分別約為人民幣115,528,000元、人民幣100,000,000元及人民幣45,799,000元。

## 37. 承擔 — 本集團

### (a) 資本承擔

本集團於2006年12月31日有關購買武漢一項物業及其裝修的資本承擔為人民幣14,000,000元(2005年：無)(附註15(a))。

於2006年10月31日，浙江銀泰與 Lotte Shopping Company Limited(「樂天」)訂立合資協議，在中國成立合資公司，註冊資本為20,000,000美元，該公司將於中國經營百貨店。各合資夥伴同意各自向該合資公司出資10,000,000美元，故分別擁有50%股權。合資公司的經營期為30年。此外，為確保該合資公司的經營場所，浙江銀泰及樂天與中國銀泰擁有60.5%的股權的聯營公司北京吉祥大廈有限公司簽訂租約，租用一幢樓宇，租約自2008年3月25日起計，暫時為期10年，年租不低於人民幣95,100,000元。該合資公司成立後，租約的所有權利及責任將轉讓予該合資公司。該租賃承擔已計入下文註(b)。

### (b) 承租人的經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干百貨店及辦公室。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 37. 承擔 — 本集團(續)

### (b) 承租人的經營租賃承擔(續)

本集團不可撤銷經營租賃的日後租金付款下限如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
1年內	43,920	44,272
1年以上至5年內	466,258	173,732
5年以上	1,110,220	512,341
	<b>1,620,398</b>	730,345

### (c) 出租人的經營租賃承擔

本集團不可撤銷經營租賃的日後租金收款下限如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
1年內	6,186	5,748
1年以上至3年內	6,582	10,702
3年以上	4,335	6,952
	<b>17,103</b>	23,402

上述款項包括截至2006年12月31日預期根據不可撤銷分租租賃收取的日後分租付款下限人民幣10,297,000元(2005年：人民幣12,999,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在制定財務及經營決策時對另一方發揮重大影響力，則視為關連人士。倘雙方均受他人共同控制或共同重大影響，則亦為關連人士。

### (a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司最終控股股東
銀泰國際	本公司居間控股公司
Warburg Pincus	本公司股東
Glory Bless Limited (「Glory Bless」)	由最終控股股東控制
中國銀泰	由最終控股股東控制
銀泰控股股份有限公司(「銀泰控股」)	由中國銀泰持有20.63%的股份
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「銀泰購物中心」)	中國銀泰的附屬公司
溫州銀泰百貨有限公司(「溫州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
金華銀泰百貨有限公司(「金華銀泰」)	中國銀泰的附屬公司

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (b) 關連人士的交易

關連人士之間的交易如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息收入		
— 中國銀泰(i)	1,984	16,721
利息開支		
— Warburg Pincus(註(c)(iii))	8,106	778
支付租金開支		
— 銀泰控股(ii)	27,414	4,662
支付商標特許費用		
— 中國銀泰(iii)	—	1,500
付予關連人士款項		
— 中國銀泰	170,612	434,827
— 金華銀泰	35,265	—
— 溫州銀泰	30,538	—
	236,415	434,827

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (b) 關連人士的交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
關連人士還款		
— 中國銀泰	541,494	327,779
— 金華銀泰	10,070	—
— 溫州銀泰	20,000	—
	<b>571,564</b>	327,779
來自關連人士的借款		
— 銀泰國際(vii)	51,655	—
— Warburg Pincus(註(c)(iii))	161,434	86,101
	<b>213,089</b>	86,101
向關連人士還款		
— Glory Bless(註(c)(iii))	247,535	—
向一名關連人士購買資產		
— 銀泰控股	—	18,474
給予關連人士的擔保		
— 北京銀泰(iv)	—	80,000
— 溫州銀泰(v)	20,000	—
	<b>20,000</b>	80,000
來自一名關連人士的擔保		
— 中國銀泰(vi)	339,000	469,000
豁免一名股東貸款		
— 銀泰國際(vii)	51,655	—

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (b) 關連人士的交易(續)

- (i) 根據浙江銀泰與中國銀泰訂立的協議，截至2005年12月31日止年度，浙江銀泰就借予中國銀泰的款項人民幣200,000,000元按年利率8.77%向中國銀泰收取利息收入。該款項已於2006年1月償還(附註38(c)(i))。
- (ii) 根據上海銀泰與銀泰控股於2005年3月31日簽訂的協議，上海銀泰向銀泰控股租用一幢樓宇的若干樓層作為營運用途。
- (iii) 根據浙江銀泰與中國銀泰訂立的特許協議，浙江銀泰於2003年1月1日至2005年9月30日期間每季向中國銀泰支付有關使用中國銀泰註冊商標(「商標」)的商標特許費用人民幣500,000元。其後，中國銀泰以1美元代價將商標轉讓予本集團一家附屬公司。
- (iv) 根據浙江銀泰、北京銀泰與上海冠達爾鋼結構有限公司(「冠達爾」)於2004年5月26日訂立的合約，北京銀泰須向冠達爾購買北京銀泰中心建築所用的鋼材結構。浙江銀泰其後於2004年7月26日及2005年2月4日就向冠達爾履行該合約向銀行提供兩項擔保分別約人民幣50,000,000元及人民幣30,000,000元。該等擔保已於2006年11月15日解除。
- (v) 2006年12月31日，浙江銀泰為溫州銀泰的銀行貸款向銀行提供約人民幣20,000,000元的擔保。該擔保已於溫州銀泰在2007年2月25日償還有關貸款及利息時解除。
- (vi) 中國銀泰提供的擔保其後於2007年1月解除。
- (vii) 年內，銀泰國際向北山提供數項免息款項合共6,615,000美元(人民幣51,655,000元)。於2006年12月30日，銀泰國際同意豁免北山償還未償還款項。該款項將計入本集團的資本儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (c) 關連人士結餘

本集團應收關連人士的重大結餘如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>應收關連人士款項</b>		
— 中國銀泰(i)	—	559,146
— 銀泰控股(ii)	<b>13,000</b>	13,000
— 溫州銀泰	<b>10,538</b>	—
— 金華銀泰	<b>25,195</b>	—
— 銀泰購物中心	<b>2,013</b>	—
	<b>50,746</b>	572,146

除下文註(i)所述借予中國銀泰的款項人民幣200,000,000元外，其他應收關連人士款項均以人民幣結算，無抵押、免息及無預定還款期，並預期於各結算日起計12個月內收取。

根據香港公司條例第161B條披露年內應收關連人士款項未償還的結餘上限如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>應收關連人士款項</b>		
— 中國銀泰	<b>559,146</b>	559,146
— 銀泰控股	<b>13,000</b>	13,000
— 溫州銀泰	<b>30,538</b>	—
— 金華銀泰	<b>35,265</b>	—
— 銀泰購物中心	<b>2,013</b>	—
	<b>639,962</b>	572,146

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (c) 關連人士結餘(續)

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付關連人士款項		
— Warburg Pincus (iii)	—	(86,101)
— 中國銀泰	<b>(8,871)</b>	—
	<b>(8,871)</b>	(86,101)

除下文註(iii)所述來自 Warburg Pincus Funds 的貸款10,668,961美元外，該等應付關連人士款項均以人民幣結算，無抵押、免息及須按通知償還。

該等關連人士結餘的賬面值與公允值相若。

- (i) 應收中國銀泰款項主要包括代中國銀泰償還債務及借予中國銀泰的款項約人民幣200,000,000元(於2005年12月31日按年利率8.77%計算利息)。所借款項由本集團長期其他借款(附註23)提供資金，其利率與給予中國銀泰的款項相同。應收中國銀泰款項為無抵押並於2006年12月結清。
- (ii) 根據上海銀泰與銀泰控股於2005年3月31日訂立的租賃協議(註(b)(ii))，應收銀泰控股款項包括按金人民幣6,500,000元及預付租金人民幣6,500,000元。
- (iii) 根據北山與 Warburg Pincus 訂立的貸款協議，Warburg Pincus 給予北山兩項無抵押貸款分別10,668,961美元及19,967,162美元，均按年利率6%計算利息。2006年2月23日，Warburg Pincus 向 Glory Bless 轉讓該項貸款，而該貸款已於年內償還。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 38. 關連人士交易 — 本集團(續)

### (d) 主要管理人員薪酬

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	638	697
酌情花紅	971	931
退休計劃供款	155	34
	<b>1,764</b>	1,662

## 39. 或然事項 — 本集團

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
向關連人士提供的擔保	<b>20,000</b>	80,000

2006年12月31日，浙江銀泰為溫州銀泰的銀行貸款向銀行提供人民幣20,000,000元的擔保。該擔保已於溫州銀泰在2007年2月25日償還有關貸款及利息時解除。

2005年12月31日，浙江銀泰向冠達爾提供人民幣80,000,000元的擔保。該擔保用作達成浙江銀泰、冠達爾及北京銀泰之間協定的合約。該擔保已於2006年11月15日解除。

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 40. 結算日後事項 — 本公司及本集團

- (i) 於2007年1月5日，浙江銀泰成立全資附屬公司浙江溫州銀泰百貨有限公司，已繳股本為人民幣30,000,000元，於溫州經營百貨店，該百貨店於2007年2月1日開業。

於2007年1月10日，浙江銀泰成立另一全資附屬公司浙江銀泰百貨(金華)有限公司，已繳股本為人民幣30,000,000元，於金華經營百貨店，該百貨店於2007年1月22日開業。

- (ii) 於2007年1月11日，浙江銀泰向金華市國土資源局收購金華一幅地盤面積約20,000平方米的土地使用權，代價為人民幣270,000,000元，作商業用途。

- (iii) 於2007年3月16日，中國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過企業所得稅法(「新所得稅法」)。新所得稅法將於2008年1月1日起生效，同時廢除本集團原先遵循之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》。本集團已開始評估新所得稅法的影響，但尚未能確定其對本集團經營業績的確切影響。

- (iv) 於2007年3月20日，本公司完成全球發售及於聯交所主板上市，並按每股5.39港元的價格發行450,000,000股新股份，所得款項總額為2,425,500,000港元。

- (v) 2007年4月10日，浙江銀泰與杭州市一物業發展項目的現時共同擁有人杭州新泰房地產開發有限公司(「新泰」)及浙江浙聯房產集團有限公司(「浙聯房產」)的權益持有人訂立協議。根據協議，浙江銀泰有條件同意向新泰注資人民幣500,000,000元，以換取新泰經擴大註冊資本的50%股權，及向浙聯房產支付首筆按金人民幣70,000,000元。