



董事欣然呈報二零零八年報告與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）開發及經營高級連鎖百貨店。本公司附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績載於第39頁的綜合收益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.308元（二零零七年：人民幣0.043元）予於二零零九年五月二十日名列本公司股東名冊的股東，總額約人民幣545百萬元。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本及購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據授予本公司董事的一般授權，本公司以總代價約180,951,000港元（相當於約人民幣159,536,000元）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回43,367,000股普通股。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度後及截至本報告日期，本公司以總代價約32,673,000港元（相當於約人民幣29,079,000元）於聯交所購回6,629,000股普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註29。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

可供分派儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日可供分派予股東的儲備約達人民幣1,051,687,000元(二零零七年：人民幣796,891,000元)。

董事

於年內及直至於本年報日期，本公司的董事如下：

執行董事

王恒(董事長)

韓相禮

獨立非執行董事

黃之強

王耀

劉石佑

本集團董事及高級管理人員的履歷載於本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。

根據本公司的組織章程細則第87條，劉石佑先生及王耀先生須輪席告退，而劉石佑先生及王耀先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

於二零零九年四月十五日，韓相禮先生獲調職為非執行董事，鄭淑雲女士獲委任為執行董事。

董事的服務合約

擬於應屆股東大會上膺選連任的董事概無簽訂不可由本集團於一年內不付補償(除法定補償外)而終止的服務合約。



董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元股份（「股份」）好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	股權百分比
王恒（「王先生」）（附註）	於受控制法團權益	1,323,844,000	74.60%

附註：該等1,323,844,000股股份由金鷹國際零售集團有限公司（由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有的GEICO Holdings Limited的全資附屬公司）持有。根據《證券及期貨條例》王先生被視為於GEICO Holdings Limited的50,000股股份、金鷹國際零售集團有限公司的1股股份及1,323,844,000股股份中擁有權益。

相關股份好倉

於二零零六年五月二十六日，可認購250,000股股份的購股權根據本公司購股權計劃（「計劃」）授予韓相禮先生，行使價為每股4.35港元，可由二零零七年四月二十八日至二零一二年四月二十七日行使。於二零零六年十一月二十日，根據計劃進一步授出可認購750,000股股份的購股權予韓相禮先生，行使價為每股4.80港元，可由二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日行使。於二零零六年十一月二十日，根據計劃授出可認購合共400,000股股份的購股權予獨立非執行董事，行使價為每股4.80港元，可由二零零七年十月二十日至二零零九年三月二十日行使。於二零零七年期間，王耀先生已行使所持其中可認購100,000股股份的購股權。餘下的購股權詳情如下：

董事姓名	尚未行使購股權的	
	相關股份數目	股權百分比
韓相禮	1,000,000	0.06%
黃之強	200,000	0.01%
劉石佑	100,000	0.01%

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及淡倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

股份好倉

名稱	權益性質	持有股份數目	股權百分比
GEICO Holdings Limited (附註)	於受控制法團權益	1,323,844,000	74.60%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註)	實益擁有人	1,323,844,000	74.60%

附註：該等股份由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有的GEICO Holdings Limited的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員及高級人員（包括本公司及其任何附屬公司的執行、非執行董事及獨立非執行董事）及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.00港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，695,000份購股權已獲行使及1,453,000份購股權已被沒收。此外，於二零零八年十二月五日，已根據計劃授出18,000,000份購股權，可由二零零九年十二月五日至二零一四年十二月四日止期間按行使價每股股份4.20港元行使。計劃及購股權變動詳情載於綜合財務報表附註31。

根據計劃項下可能授出的購股權可發行合共37,948,000股股份，佔截至本年報日期本公司已發行股本約2.14%。



購買股份或債券的安排

除上文所披露的計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲利，而董事、主要行政人員或其配偶或18歲以下子女概無擁有或行使任何可認購本公司證券的權利。

董事於合約中的權益

除下文「持續關連交易的年度回顧」一節所披露者外，於年終或年內任何時間概無存在由本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立而本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

持續關連交易的年度回顧

南京新街口店向金鷹高科技租賃辦公室物業

於二零零七年十二月十八日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司*或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京新街口店」)與南京金鷹國際集團高科技實業有限公司*(「金鷹高科技」)就租賃金鷹國際商城八樓全層(約5,420平方米)訂立補充協議(「新街口租賃協議」)補充日期為二零零四年十二月二十八日的原有租賃協議，租期為期三年，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。由於金鷹高科技為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立新街口租賃協議令本集團能夠租用鄰近南京新街口店的辦公室物業。

根據新街口租賃協議，年租金約為人民幣7.1百萬元。年租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考現行市場租金釐定。南京新街口店於截至二零零八年十二月三十一日止年度根據新街口租賃協議向金鷹高科技支付的代價約為人民幣6百萬元。

南京珠江店向南京珠江壹號租賃百貨店物業

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹天地購物中心有限公司*或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京珠江店」)就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司*(「南京珠江壹號」)訂立租賃協議(「珠江租賃協議」)，租期為20年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議(「第一份補充協議」)，為向本集團百貨店營運提供更多空間，將租予本集團的物業面積由22,780平方米改為24,545.46平方米。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議(「第二份補充協議」)，據此，南京珠江壹號將南座額外單位及北座額外單位租賃予南京珠江店，年期由南座額外單位及北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。訂立珠江租賃協議、第一份補充協議及第二份補充協議(統稱「經修訂珠江租賃協議」)將令本集團能租用位於南京的百貨店。

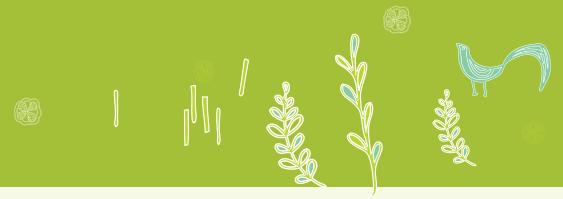
租賃的代價金額相當於經營南京珠江店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅(惟倘銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額(如有)，計算代價時須受限於南座額外單位次承租人所使用的最低保證銷售所得總額)。代價乃經訂約雙方按公平原則磋商並參考現行市率後釐定。南京珠江店於截至二零零八年十二月三十一日止年度所支付的租金開支約為人民幣8百萬元。

上海店向上海富得租賃百貨店物業

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹實業有限公司*或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「上海店」)就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房(「上海物業」)與上海富得世紀投資有限公司(「上海富得」)訂立租賃協議(「上海租賃協議」)，由上海店開始營業當日起計為期20年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

訂立上海租賃協議旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的物業開展其自主營運業務。上海店將成為本集團與國際品牌合作的平台。

租賃的代價金額相當於經營上海店的銷售所得款項的5%減相關增值稅。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行當時市場費用後釐定。由於上海店於結算日當日尚未開始營業，故截至二零零八年十二月三十一日止年度並無根據上海租賃協議而支付或應付的租金開支。



物業管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹國際物業管理有限公司*（「南京金鷹物業」）（由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））訂立物業管理服務協議，據此，南京金鷹物業向南京新街口店及位於南通、揚州、蘇州、徐州、泰州及昆明由南京新街口店的多間百貨店提供物業管理服務，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年。

於二零零八年十二月二十九日，南京珠江店與南京珠江壹號訂立額外物業管理服務協議，據此，南京珠江壹號將向南京珠江店提供物業管理服務，由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期兩年。

訂立上述物業管理服務協議令本集團能夠專注於發展及經營百貨店。物業管理服務包括提供物業（內部）保養、清潔、環境及綠化服務，並會收取相當於所產生實際成本加10%計算的費用。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考市場水平後釐定。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團根據上述物業管理服務協議已支付的物業管理服務費約為人民幣18.2百萬元。

停車場管理服務協議及新停車場管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹國際物業管理有限公司*（「南京金鷹物業」）、南京珠江店及南京金鷹物業以及徐州金鷹國際實業有限公司或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「徐州店」）及徐州金鷹國際物業管理有限公司*（「徐州金鷹物業」）訂立停車場管理服務協議（「停車場管理服務協議」），由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年。由於南京金鷹物業與徐州金鷹物業均為由王先生最終全資擁有的公司，故該兩家公司均為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

根據停車場管理服務協議，南京金鷹物業及徐州金鷹物業同意向南京新街口店、南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。南京新街口店及南京珠江店各自按每小時人民幣4.0元向南京金鷹物業支付停車費。徐州店將按每小時人民幣1.8元向徐州金鷹物業支付停車費。各店因提供免費停車服務而產生的停車費，被視為向顧客提供增值服務一部分。訂立停車場管理服務協議讓本集團能夠向顧客提供更優質服務，從而增加銷售額。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團所支付的停車場管理服務費約為人民幣4.1百萬元。

由於關連人士為向本集團提供停車場管理服務而對其公司作出若干重新安排，已更換了停車場管理服務的服務公司。本集團於二零零八年十二月二十九日與上述各方訂立一份終止協議，南京新街口店與南京金鷹國際集團有限公司*（「金鷹國際集團」）；徐州店與徐州金鷹國際置業有限公司*（「徐州金鷹國際置業」）及南京珠江店以及南京珠江壹號訂立新停車場管理服務協議（「新停車場管理服務協議」），由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期兩年。由於金鷹國際集團及徐州金鷹國際置業均為由王先生最終全資擁有的公司，故該兩家公司均為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

根據新停車場管理服務協議，金鷹國際集團、徐州金鷹國際置業及南京珠江壹號同意分別向南京新街口店、徐州店及南京珠江江店的顧客提供免費停車場。新停車場管理服務協議的定價政策與停車場管理服務協議者相同。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考現行市場水平後釐定。

項目管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議（「項目管理服務協議」），由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年，據此，金鷹國際集團就興建本集團新門店提供項目管理服務。

項目管理服務將包括設計、採購建材及興建本集團新門店。訂立項目管理服務協議使本集團能夠專注於發展及經營百貨店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按相等於雙方協定的估計成本的2%計費。倘實際成本低於雙方所協定的估計成本，則會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於所節省成本10%的獎勵費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考現行市場水平後釐定，且條款不遜於本集團可於市場獲取者，亦不遜於金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團支付的代價約為人民幣9.7百萬元。



管理服務協議

於二零零八年十一月三日，本公司與南京新街口百貨商店股份有限公司*（「南京新百」）（由於王先生於該公司擁有實益權益，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））訂立管理服務協議（「管理服務協議」），由二零零九年一月一日起計至二零零九年十二月三十一日屆滿，為期一年。

根據管理服務協議，南京新百同意委聘本公司為南京東方商城有限責任公司*（「南京東方商城」）承辦及提供管理服務，南京東方商城的業務為經營高級時尚百貨店。本公司有權收取的管理費金額，相當於南京東方商城於截至二零零九年十二月三十一日止年度自經營百貨店業務所得的經審核純利（因應某財政年度其資產、業務營運與投資規模而定，並按照為在中國上市的公司而訂的會計規則與規例計算）（「經審核純利」）超出人民幣7.32百萬元的參考金額的50%。倘截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核純利少於人民幣7.32百萬元，則本公司須向南京東方商城支付不足之數。訂立管理服務協議旨在於中國江蘇省擴展本集團業務及產生溢利。

管理諮詢協議

於二零零八年三月十四日，本公司與上海金鷹國際購物中心有限公司*（「上海購物中心」）（由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））訂立一份管理諮詢協議（「管理諮詢協議」），年期由二零零八年三月十四日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。

根據管理諮詢協議，本公司同意就上海購物中心的日常運作提供招商服務及管理諮詢服務，每季費用相等於銷售所得款項總額（不包括增值稅）的1.5%另加上海購物中心租金收入的5%。管理諮詢服務將包括有關店舖規劃與設計、招商組合諮詢、財務意見、市場推廣及人力資源管理等方面的服務。管理諮詢協議項下的交易使本集團取得穩定的收益流入，並確保上海購物中心的價值於本集團採取進一步行動前得以保存並獲提升。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行市場水平後釐定。截至二零零八年十二月三十一日止年度，上海購物中心根據管理諮詢協議向本公司支付的代價約為人民幣1百萬元。

裝飾服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹集團裝飾工程有限公司*（「南京金鷹裝飾」）（由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））訂立裝飾服務協議（「裝飾服務協議」），據此，南京金鷹裝飾同意向南京新街口店及由其控制的百貨店提供裝飾服務，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠專注於發展及營運百貨店。

根據裝飾服務協議，南京金鷹裝飾將向本集團提供裝飾服務，價格乃經公平磋商後釐定，且條款不會遜於本集團於市場可獲取者，亦不遜於南京金鷹裝飾向其他獨立第三方所提供者。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團根據裝飾服務協議向南京金鷹裝飾支付的代價約為人民幣66.7百萬元。

* 僅供識別

核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.38條，董事會已聘用本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干程序。核數師向董事會報告有關持續關連交易的實際發現，董事會已作出上市規則第14A.37 (1)至(3)條所規定的所有適用確認。

獨立非執行董事已各自確認，所有上述持續關連交易乃由本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款（如適用）訂立，並按規限上述持續關連交易的相關協議的條款進行，且有關條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。



不競爭契據

基於以下原因，獨立非執行董事認為是否行使優先購買權、上海購物中心選擇權及新百商店選擇權(定義見本公司日期為二零零六年三月八日的售股章程(「售股章程」))有待確定：

- (a) 王先生及其控制的公司不會將所擁有的上海購物中心和新百商店全部或部分權益售予第三方；
- (b) 本公司與上海富得就租賃上海物業訂立上海租賃協議，年期由上海店開始營業當日起計，為期二十年。有關詳情於「持續關連交易的年度回顧」一節「上海店向上海富得租賃百貨店物業」分節內披露。
- (c) 售股章程所披露未將新百商店納入為本集團的原因並無改變，而董事認為行使新百商店選擇權對本集團整體無利，

因此，獨立非執行董事認為現時毋須決定是否行使優先購買權、上海購物中心選擇權及新百商店選擇權。

王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際零售集團有限公司(統稱為「契諾人」)已作出年度聲明，確認已全面遵守承諾(定義見售股章程)。獨立非執行董事亦已審閱契諾人是否已全面遵守承諾，並對契諾人全面遵守承諾感到滿意。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之銷售總額合共佔本集團本年度銷售總額少於30%。本集團五大供應商應佔之購貨總額合共佔本集團本年度購貨總額少於30%。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

足夠的公眾持股量

於刊發本年報的最後實際可行日期，就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

優先購買權

本公司組織章程及開曼群島公司法並無有關優先購買權之條文，規定本公司必須向現有股東按其持股比例發售新股。

核數師

於應屆股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

董事長

王恒

二零零九年三月二十五日