



Intime Department Store (Group) Company Limited  
銀泰百貨(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

2008  
年報



# 目錄

2008  
年報

企業簡介	2
公司資料	3
財務摘要	5
主席報告書	6
首席執行官報告書	9
管理層討論與分析	12
董事及高級管理人員	18
企業管治報告	22
董事會報告	30
獨立核數師報告	40
綜合收益表	42
綜合資產負債表	43
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	49
資產負債表	51
綜合財務報表附註	52

銀泰百貨(集團)有限公司(「本公司」)為於2006年11月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。根據為籌備本公司及其附屬公司(統稱「集團」)於聯交所上市而進行重組安排(「重組」)，本公司已成為境內百貨業務經營實體的控股公司。

本集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家門店杭州武林店。經過十年多的發展，本集團現已於浙江省發展為一間大型百貨連鎖企業，並同時持有兩家國內百貨上市公司的股權－杭州百大集團股份有限公司(「百大」)及武漢武商集團股份有限公司(「武商」)。於2007年6月及2008年5月，本集團分別透過於武商及百大董事會擁有董事會代表開始對武商及百大有重大影響，並將對武商及百大的投資列為於聯營公司之權益。

截至2008年底，本集團經營、聯合經營及管理合共十六間百貨店，包括十間位於浙江省各主要城市的百貨店，四間位於湖北省的百貨店，以及位於陝西省及北京各一間百貨店。以銷售額計算，本集團已成為浙江省內最大的百貨連鎖企業。以每平方米銷售額計算，本集團杭州武林旗艦店的經營業績領先於浙江省內同行。於2008年1月，本集團與百大簽立管理合約，於2008年3月1日至2028年2月28日期間管理百大百貨店，該店鄰近本公司杭州武林旗艦店。本集團與韓國樂天百貨株式會社聯合經營北京的銀泰樂天百貨於2008年8月開業。

本集團以「傳遞新的生活美學」為其理念，一直以年輕和新型家庭為主要顧客群，銷售定位於提供中高檔市場的商品範圍，並以提供一流的購物體驗為己任。隨著銷售場地面積增加，本集團正逐漸擴闊所提供的商品範圍及服務，引進高檔消費品及奢侈品零售，以及提供完善的購物設施及關懷備至的客戶服務。

#### 董事會

##### 執行董事：

沈國軍 (主席)

程少良

##### 非執行董事

辛向東

黎輝

##### 獨立非執行董事

李磊

周凡

石春貴

##### 註冊辦事處

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

##### 執行總部

中國

北京市建國門外大街2號

銀泰中心C座52層

郵政編碼：100022

電話：+86 10 65057260

傳真：+86 10 65688886

電子郵件：info@intime.com.cn

##### 香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1707室

##### 公司秘書兼合資格會計師

趙學廉 (FCCA, CPA)

##### 授權代表

程少良

中國北京市

前門東大街

4棟1單元501號

趙學廉

香港

鯉魚涌

康怡花園

A座2405室

##### 審核委員會

李磊 (主席)

黎輝

周凡

##### 薪酬委員會

黎輝 (主席)

石春貴

李磊

##### 提名委員會

黎輝 (主席)

石春貴

李磊

##### 戰略發展委員會

沈國軍 (主席)

黎輝

**股份登記及過戶總處**

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. BOX 705  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands

**香港股份登記及過戶分處**

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

**主要往來銀行**

JP Morgan Chase Bank N.A.  
香港  
新界  
沙田  
鄉事會路138號  
摩根大廈20樓

中國建設銀行股份有限公司  
杭州市中山支行  
中國  
浙江省杭州市  
中山北路297號  
郵編：310003

**合規顧問**

國泰君安融資有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

**香港法例法律顧問**

Coudert Brothers 連同  
Orrick, Herrington & Sutcliffe 律師事務所  
香港皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈43樓

**核數師**

安永會計師事務所  
執業會計師

**股份代號**

1833

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益摘要如下：

	截至12月31日止年度				
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>經營業績</b>					
收入	325,706	477,964	676,342	884,059	1,232,827
除所得稅前利潤	148,030	202,139	300,623	512,469	484,090
年度利潤	93,528	136,156	219,509	374,856	368,860
應佔溢利：					
— 母公司權益持有人	50,506	85,970	206,406	378,368	383,797
— 少數股東權益	43,022	50,186	13,103	(3,512)	(14,937)
全年每股股息(人民幣元)	不適用*	不適用*	不適用*	0.064	0.066
每股基本盈利(人民幣元)	不適用**	不適用**	0.15	0.22	0.21
每股攤薄盈利(人民幣元)	不適用***	不適用***	不適用***	0.22	0.21

	於12月31日				
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
總資產	913,388	1,481,507	2,246,099	6,195,272	7,186,874
總負債	(700,298)	(1,003,645)	(1,337,691)	(2,152,106)	(3,467,430)
<b>權益總值</b>					
— 擁有人權益	115,795	300,639	908,408	3,873,557	3,281,779
— 少數股東權益	97,295	177,223	—	169,609	437,665

\* 本公司於2006年註冊成立以來，並未派發任何股息。

\*\* 於2004年及2005年並未呈列每股基本盈利，因為本公司股份於2006年獲發行。

\*\*\* 於2004年、2005年及2006年並未呈列每股攤薄盈利，因為該等年度內並無發生攤薄事件。





### 引言

2008年為本集團發展歷史上重要的一年。自2007年3月份首次公開發行（「首次公開發行」）以來，本集團一直在實施發展成為國內領先百貨連鎖集團的戰略藍圖，而2008年為該戰略有效執行的一年。截至2008年底，本集團共經營、合作經營及管理16家百貨店，總建築面積為578,536平方米，而2007年底共經營、合作經營及管理8家店舖，總建築面積為255,515平方米。本集團的業務範圍亦拓展至原有業務區域浙江省以外。上述16家店舖中，6家位於湖北省、陝西省及北京。

本集團2008年的收入約為人民幣1,232,800,000元，較上一年度增長約39.5%。母公司權益持有人應佔綜合溢利約為人民幣383,800,000元，較上一年度增長約1.4%。本年度每股基本盈利為人民幣0.21元。

鑒於本集團的財務表現，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.066元（2007年：人民幣0.064元）。

### 市場回顧

作為過去十年全球經濟發展最多事件的年度之一，2008年為我們帶來前所未有的挑戰及發展機遇。自2007年末美國次按市場產生的金融危機於2008年進一步波及全球，中國亦未能幸免。於2008年，中國經濟增長放緩，年度國內生產總值增長9%。然而，中國的國內消費保持強勁，2008年消費品銷售總量達人民幣10,848,800,000,000元，較上一年度增長21.6%，增幅較上一年度高4.8個百分點。

本集團的大部分銷售額及溢利源自浙江省，而浙江省的經濟發展亦放緩。海外訂單大幅減少、中國貨幣人民幣迅速升值、原材料價格、公用事業及人力成本持續上漲，導致長江三角洲地區的眾多出口導向型企業面臨甚為挑戰的營運環境。年內銀行借貸及民間借貸的成本增加進一步為眾多浙江私營企業帶來更多困難。於2008年，浙江省的國內生產總值增至人民幣2,148,700,000,000元，較上一年度增長10.1%，低於2007年的14.5%增長率。浙江省城鎮居民的人均可支配收入上升至人民幣22,727元，增長率為10.5%，低於2007年12.6%的增長率。然而，於2008年，浙江省消費品的零售總額上升至約人民幣744,200,000,000元，較上一年度強勁而穩定增長19.8%，而2007年增長率為16.7%。

本集團於湖北省開設四家百貨店，該省經濟增長頗為穩定，年度國內生產總值增長達13.4%。於2008年，湖北省消費品的零售總額增長至約人民幣496,600,000,000元，較上一年度強勁增長23.3%，且增幅較上一年度高5.2個百分點。

年內零售消費環境亦出現較大波動。幾場罕見自然災害對整體百貨店銷售帶來短期不利影響，包括2月份肆虐南方數省的雪災及5月份四川省發生的地震。儘管本集團的主要營運地區（主要為浙江及湖北省）受該等自然災害的影響有限，但整體消費情緒受到不利影響，導致相關數周或數月內消費者審慎消費及銷售增長較平時放緩。

### 公司發展

本集團的業務於2008年大幅增長。本集團將步伐邁出浙江省以外，於湖北省開設三家新店，於陝西省開設一家新店，於北京開設一家共同控制的店鋪。該等新店鋪的設立，為本集團在該等新加入市場的持續發展奠定堅實的基礎，本集團亦透過開設及管理該等店鋪積累寶貴的經驗及當地市場知識。

在浙江省內市場，本集團在杭州經營本集團歷史上最大的店鋪西湖店，並獲得百大店的管理權，極大地加強了本集團在杭州零售市場的市場份額，並進一步鞏固其領導地位。隨著本集團計劃於2009年在杭州及浙江其他城市開設更多新店，本集團的市場領導地位將會延續。



本集團在快速發展的同時亦得到有益於其長期發展的寶貴經驗。全球金融危機爆發之初，本集團管理層一度低估其影響的深度及時間，繼續快速擴充業務。為就有關增長融資，本集團財務負債比率及利息開支較上一年度有所增加。此外，本集團曾低估在浙江省外市場開設新店的成本及挑戰性。本集團大部分浙江省外的新開店舖及合資公司於2008年均錄得虧損，相比於2007年在浙江開設的新店可能須經過較長時間才能實現盈利。本集團的整體特許經營利潤被攤薄，經營開支大幅增加，導致2008年本集團在擴大業務範圍上的成功未能帶來相當水平的經營溢利。

本集團亦已投資於浙江省杭州市、湖北省武漢市及河南省鄭州市的數個大型策略零售綜合發展項目。該等大型項目為本集團未來在該等前景可期的零售市場的地位提供了龐大潛力。該等項目發展周期一般較長，因此預期對本集團近期的財務表現影響有限。

### 展望

2009年將繼續充滿挑戰及機遇。由於全球經濟持續衰退，世界經濟前景面臨幾十年來最大的不確定性，且中國出口增長預期會減少，將對中國整體經濟帶來不利影響。另一方面，若干中國一線城市地方物業市場及股票市場已呈現溫和復蘇跡象，且浙江省及中國眾多其他省份的零售消費保持穩健。

經過2008年調節與修正後，浙江省經濟發展仍然強勁有力。本集團對浙江省的近期及遠期經濟前景充滿信心，並相信本集團將繼續受益於其於浙江省零售行業日益增加並繼續鞏固的零售領先地位。於新加入市場內，本集團將集中改善現有百貨店的經營，並透過利用已建立的基礎探索進一步業務滲透的機遇。本集團於數個省會城市的戰略項目乃經精心選擇，且可為本集團長期增長前景奠下鞏固基礎。本集團的管理隊伍在新近獲委任的總裁兼首席執行管陳曉東先生的領導下將集中改善內部業務效率，並以更強的執行力及審慎態度推動本集團獲得長期增長與發展。

本人謹此衷心感謝各董事會成員、管理層隊伍及全體員工、合作夥伴、顧客及股東對本集團的支持和貢獻。

主席  
沈國軍

### 引言

經過全體員工的不懈努力，本集團於2008年取得了出色的業務增長及穩健的財務表現。在此期間，美國次按市場崩潰引發的全球金融危機亦對中國的經濟發展以及整體零售環境帶來前所未有的挑戰。此外，年內發生的多項重大事件(如二月份的雪災及五月份的四川大地震)均對數周乃至數月的短期零售銷售造成重大影響。

### 營運回顧

2008年，本集團的百貨店錄得40.6%的強勁銷售所得款項總額增長，而同店銷售增長為11.5%。在由於全球經濟衰退及國內許多不利事件而導致零售消費環境動盪的情況下，本集團仍然能夠獲得如此可觀的銷售增長，此乃我們持續改善營運效率、優化產品組合及品牌選擇、更友善的客戶服務，以及更有組織的銷售及推廣活動所帶來的結果。

通過分別於2008年4月及9月開設杭州西湖店及金華福泰隆店，本集團得以進一步鞏固其浙江省領先百貨店經營商的地位。此外，憑藉與武商日益鞏固的夥伴關係，本集團通過開設湖北鄂州店、湖北襄樊店及湖北咸寧店開始在湖北省進行業務拓展。本集團亦於開拓其它新市場方面取得良好進展。陝西西安中環店於2008年5月開張，而合營的北京樂天銀泰店於2008年8月開張。連同由本集團管理的杭州百大店，該八間新店為我們現有的店鋪組合增加合共323,021平方米的零售空間，較2007年增長126%。

於報告期內，本集團在與武商及百大尋求業務合作及拓展協同效應方面取得重大進展。2008年1月，本集團與百大簽立一份管理合約，自2008年3月1日至2028年2月28日管理杭州百大百貨店。通過本集團管理層與百大百貨店僱員的共同努力，百大百貨店於年內獲得良好的經營表現。本公司於武商委任的兩名董事及兩名高級行政人員與武商管理層隊伍密切合作，改善武商的經營表現。本集團將繼續加強與武商的合作。

於報告期內，本集團收購並著手發展個別立足長遠的百貨店項目。2008年2月，本集團於湖北省武漢市漢口收購一幅土地，以於此後三年在漢口發展一家銀泰百貨店。該地點為漢口商業中心的黃金位置，緊接未來的地鐵站出口並位於武漢最大百貨店武漢廣場對面。2008年2月，本集團於鄭州收購一幅土地，以於未來三

年在河南鄭州發展第一家銀泰百貨店。該地點亦位於鄭州市中心且公共交通便利，特別是接近目前正在開發中的地鐵站。此外，本集團於2007年末收購50%權益的杭州新湖濱項目亦在積極發展中。該等未來商業項目的總建築面積均為70,000平方米至超過100,000平方米，將根據現代零售概念設計及建造，並具有成為本集團於各自城市的新旗艦百貨店的潛力。

2008年10月，出於項目規劃調整等因素的考慮，本公司的間接全資附屬公司杭州銀泰投資管理有限公司與中國銀泰訂立股權轉讓協議，以出售杭州海威房地產開發有限公司（「海威房地產」）的33%股權。出售海威房地產股權的代價為人民幣70,000,000元，而本公司藉此出售獲得資本收益人民幣36,900,000元。

本集團於2008年實現了高速度的擴張，原有門店保持了穩定的增長，並為公司長遠的發展戰略及建立有競爭力的全國性百貨連鎖集團奠定了良好的基礎。2009年，集團在兼顧企業長期發展及短期利潤貢獻的同時，提升管理質量將是我們的工作重點。

### 策略

真正意義上的百貨行業在中國僅僅發展了十多年時間，行業發展空間仍然很大，行業的集中度仍然很低，這就為我們建立連鎖體系，做大做強提供了難得的機遇。為抓住百貨業在中國的發展機會，本集團將依循清晰明確的經營策略持續發展及擴充業務，依託我們在浙江省的領導地位進一步擴大領先優勢，同時通過選擇性的收購兼併等多種形式迅速在新的地區市場設立重要據點，最終建立一個在多個區域佔據龍頭地位的全國性連鎖百貨集團。

今年，我們將一方面潛心經營現有門店，不斷挖掘其銷售潛力，在繼續提高現有門店利潤貢獻的同時加大力度努力縮短新開門店的培育期；另一方面我們將依照原定的開店計劃，堅持連鎖拓展，但會儘量縮短新項目的開發週期，提升資本投入的回報率。

在具體實施上，本集團將致力於提升管理水平，利用我們在多個城際區域的規模優勢，在商品管理、市場營銷、賣場管理、組織人事和成本控制等方面實現整合效益。

在擴張過程中，本集團及其管理層相信擁有或租賃百貨店物業均有其利與弊。為在長遠營運的穩定性、資源的分配以及擴張節奏中取得相對平衡，本集團採取的一貫措施是收購或開發處於戰略地段的核心百貨物業，同時以合理的價格和租賃期租用其他物業，以使本集團在獲得充分的營運成效的同時擁有一定程度的彈性。

### 展望

雖然金融危機在2009年仍然會對全球經濟帶來巨大的壓力並繼續對中國經濟及零售環境造成深遠的影響，然而我們相信，通過中國政府的一系列經濟刺激措施，這種衝擊所帶來的負面影響將會降到最低。今年一季度以來的零售消費以及資產估值的回升都似乎透露了中國經濟的希望。管理層相信，隨著中國經濟的恢復增長，城市居民可支配消費收入的持續增加，農村城市化進程亦將持續推進，中國的百貨零售業將迎來一個前所未有的黃金機遇。通過我們團隊的努力，我對於實現今年的銷售和利潤目標以及集團連鎖發展的戰略目標充滿信心。

本人謹此衷心感謝本集團股東、全體員工、業務夥伴及顧客對本集團的持續支持。

首席執行官兼總裁

陳曉東

### 財務回顧

#### 銷售所得款項總額及收入

於截至2008年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項、特許專營銷售總收入、租金收入及管理費收入的總額)約為人民幣4,887,000,000元，較2007年約人民幣3,474,900,000元增加約40.6%。增加主要由於1)同店銷售增長約11.5%，2)計入於2007年開設的新店的全年銷售業績，3)計入於2008年開設的新店的銷售業績，4)2008年1月收購瀋陽銀泰的物業導致租金收入增加及5)經營百大百貨店的管理費收入所致。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	288,641	225,641
特許專營銷售總收入	4,517,377	3,234,298
租金收入	60,757	15,004
管理費收入	20,212	—
<b>銷售所得款項總額</b>	<b>4,886,987</b>	<b>3,474,943</b>

於2008年，特許專營佣金比率約為19.1%，略低於2007年的19.9%，主要由於促銷活動增加及佣金比率較低的新店的銷售增加所致。直接銷售利潤率由2007年的22.9%減少0.5%至2008年的22.4%，主要由於調配本集團商品組合所致。本集團將定期檢視本集團供應商及特許專營商的表現，以提升及加強商品組合，為顧客提供更佳的購物選擇。

於2008年，本集團的總收入上升約人民幣348,800,000元或39.5%至人民幣1,232,800,000元。增長率與銷售所得款項總額增長一致。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入由2007年的人民幣136,400,000元減少27.3%至2008年的人民幣99,100,000元。減少主要由於2007年3月本公司首次公開發售時發行新股獲得超額認購資金產生的一次性利息收入人民幣37,300,000元及來自銀行存款的利息收入減少人民幣49,700,000元所致。減幅已因廣告、推廣及管理收入增加人民幣22,600,000元及來自貸款及應收款項的利息收入增加人民幣22,400,000元部分抵銷。

本集團的其他收益由2007年的人民幣83,400,000元減少15.2%至2008年的人民幣70,700,000元。減少主要由於出售可供出售投資收益較去年減少及於年內確認可供出售投資減值虧損所致。然而，部分減少由出售海威房地產33%股權收益人民幣36,900,000元抵銷。

### 購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。隨著直接銷售增加，銷售成本由2007年的人民幣173,900,000元增加至2008年的人民幣224,000,000元，增幅為28.8%。

### 員工成本

本集團的員工成本由2007年的人民幣85,000,000元增加至2008年的人民幣161,100,000元，增幅為89.5%。增幅主要由於計入於2007年開設的新店的全年員工成本及於2008年開設的新店的員工成本所致。員工成本佔總收入的百分比為13.1%，較2007年的9.6%上升3.5個百分點。

### 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2007年的人民幣40,700,000元增加至2008年的人民幣115,000,000元，增幅為182.9%。增幅主要由於計入於2008年開設新店及收購商用物業的折舊及攤銷成本所致。

### 其他開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡手續費及其他稅項開支，由2007年的人民幣253,200,000元增至2008年的人民幣425,900,000元，增幅為68.2%。增幅主要由於計入於2008年開設新店的籌備費用及於2007年開設新店的全年經營開支。

其他開支佔總收入的比例由2007年的28.6%增至2008年的34.5%。



## 融資成本

本集團的融資成本由2007年的人民幣47,700,000元增至2008年的人民幣76,800,000元，增幅為61%。增幅主要由於用於撥付年內業務經營發展的銀行借款增加所致。

## 收取現金及上市公司股份的收益

根據百大的股權分置改革方案，本集團於2008年5月收取股份及現金淨收益為人民幣80,500,000元。

## 分佔共同控制實體虧損

分佔共同控制實體虧損為人民幣57,100,000元，主要包括新開設北京樂天銀泰店的籌備成本及經營虧損人民幣51,100,000元。

## 分佔聯營公司利潤

分佔聯營公司利潤人民幣60,800,000元指本集團於其聯營公司武商及百大持有的權益。本集團於2008年12月31日持有百大24.73%股權及武商22.62%股權。年內，將百大作為一間聯營公司披露（於2007年分類為可供出售投資）的原因為本集團自2008年5月起透過進入百大董事會開始對其行使重大影響力。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2007年的人民幣137,600,000元降至2008年的人民幣115,200,000元，降幅為16.3%。本集團年內的實際稅率已由2007年的26.9%降至23.8%，主要由於新的中國企業所得稅法自2008年起生效。

## 年內利潤

基於上述理由，年內利潤由2007年的人民幣374,900,000元降至2008年的人民幣368,900,000元。

## 母公司權益持有人應佔利潤

母公司權益持有人應佔利潤由2007年的人民幣378,400,000元增至2008年的人民幣383,800,000元。

### 流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團的現金及短期存款為人民幣745,000,000元，較2007年12月31日的結餘人民幣777,200,000元輕微下降人民幣32,200,000元，降幅為4.1%。截至2008年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣795,000,000元（2007年：人民幣474,700,000元），本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣1,508,000,000元（2007年：人民幣2,121,300,000元），而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣713,900,000元（2007年：人民幣2,170,000,000元）。

於2008年12月31日，本集團的未償還銀行貸款結餘總額為人民幣1,407,500,000元（2007年：人民幣450,000,000元），其中人民幣960,000,000元應於一年內償還，而人民幣447,500,000元應於一年後償還。銀行貸款增加用於撥付年內擴大業務經營。

於2008年12月31日，本集團總債務與總資產比率以計息貸款加上銀行借款佔總資產的百分比計算為19.6%，較去年錄得的7.3%高出12.3個百分點。

### 流動負債淨額及資產淨額

流動負債淨額已由2007年12月31日的人民幣83,700,000元增至2008年12月31日的人民幣1,018,000,000元。增幅主要由於2008年上半年增加短期借款以撥付擴大業務經營所致。於2008年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣3,719,400,000元（2007年：人民幣4,043,200,000元）。

### 資產抵押

已將賬面值約人民幣686,200,000元的若干樓宇、投資物業及土地使用權抵押予中國工商銀行及中國農業銀行以取得人民幣1,977,600,000元的銀行融資額度。

### 利率風險

本集團面對的利率風險主要與利率波動對計息資產及負債的影響有關，例如銀行存款、現有（計息）貸款及未來借款需要。於2008年12月31日，本集團計息銀行貸款未償還結餘總額為人民幣1,407,500,000元。本集團目前並無利用任何衍生工具對沖利率風險。

## 外匯風險

本集團主要於中國營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元或美元計值。此外，本集團以港元派付股息。港元或美元對人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。

## 員工及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團約有3,715名僱員。本集團致力為僱員提供良好的工作環境、多元化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以業績酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發現金花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，進一步將僱員與本公司的利益緊密結合，吸引優秀人才加入，並可作為僱員的長期推動力。

## 或然負債

於2007年11月8日，嘉興銀泰投資管理有限公司（「嘉興銀泰」）及銀泰百貨有限公司（「上海銀泰」）與第三方嘉興市文化名城投資集團有限公司（「嘉興文化」）訂立合營合約（「合營合約」），以成立合營公司（「合營企業」）。

合營企業的註冊資本為人民幣400,000,000元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注入現金人民幣120,000,000元，佔合營企業合共60%股權。嘉興文化以轉讓總樓面面積約20,000平方米的物業產權（「注入物業」）予合營企業的方式注資人民幣160,000,000元，佔合營企業的40%股權。

根據合營合約，嘉興銀泰及上海銀泰將於以下任何一種情況向嘉興文化保證回報：

- (a) 倘合營企業於其成立後三年內未能在任何證券交易所上市，及倘嘉興文化擬將其於合營企業持有的40%股權轉讓，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付人民幣160,000,000元與轉讓嘉興文化所持40%股權當時注入物業的市值之差額，惟不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元；或
- (b) 倘合營企業於三年內成功在證券交易所上市但於上市當時嘉興文化在該上市公司所持的股權的市值低於注入物業的市值，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付於上市當時注入物業的當時市值與注入物業的現時市值約人民幣160,000,000元的差額，惟不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元。

## 執行董事

**沈國軍先生**，46歲，於2006年11月獲委任為本公司主席兼執行董事，負責本集團的重大決策以及董事會的協調及管理。沈先生自2006年2月起出任銀泰國際董事會主席，並自1997年及2005年浙江銀泰及上海銀泰分別成立起出任兩間公司的主席。此外，沈先生於1998年至2006年間持有大連、重慶及瀋陽百貨店業務的間接投資權益。沈先生亦擔任上海證券交易所上市公司上海同達創業投資股份有限公司獨立董事。沈先生擁有豐富的百貨店業、房地產業及資本市場經驗。由1996年12月起，沈先生任中國銀泰投資有限公司主席，並於1988年7月至1996年11月期間在中國建設銀行集團出任多個管理職位。沈先生獲中南財經大學經濟學碩士學位。

**程少良先生**，46歲，於2007年2月獲委任為本公司副主席兼執行董事，擁有豐富的百貨店業、房地產業以及資本市場經驗。程先生於2006年2月獲委任為銀泰國際副主席兼執行董事，並自2000年起出任浙江銀泰戰略及投資部總監，於2005年5月獲委任為浙江銀泰董事。程先生於1999年10月出任中國銀泰投資有限公司董事，並在2003至2006年擔任總裁一職。於1993年4月至1999年9月期間，程先生為 Hong Kong Grand Rise Investment Limited 的總經理。

## 非執行董事

**辛向東先生**，52歲，於2007年2月獲委任為本公司非執行董事。辛先生擁有多年資本市場投資經驗。辛先生自2005年5月起出任浙江浙大網新集團有限公司的董事，並自2004年10月起出任深圳證券交易所上市公司南方科學城發展股份有限公司董事長。於2001年5月至2004年4月期間，辛先生為民生投資信用擔保有限公司及上海申華控股股份有限公司副總經理，而於2000年6月至2001年5月期間，則為北京朗新信息系統有限公司的高級副總經理。辛先生獲華東師範大學經濟學碩士學位。

**黎輝先生**，40歲，於2008年9月獲委任為本公司非執行董事。黎先生現為華平投資亞洲公司的董事總經理，該公司為一家領先的私人股本及創業資金公司，並為Warburg Pincus LLC的全資附屬公司。Warburg Pincus LLC為若干私人股本基金（包括Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.及Warburg Pincus International Partners, L.P.，按證券及期貨條例第XV部的定義，兩者均為本公司的主要股東）的管理人。黎先生自2002年起一直在華平任職。於加入華平前，黎先生為高盛（亞洲）有限責任公司投資銀行業務部執行董事及摩根士丹利於香港及紐約之投資銀行業務部的副總裁及經理。黎先生在中國人民大學獲得經濟學學士學位，並在耶魯大學管理學院獲得工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

**石春貴先生**，68歲，於2008年5月獲委任為本公司獨立非執行董事。石先生現為中國鋁業股份有限公司（聯交所（股份代號：2600）、上海證券交易所（股份代號：601600）及紐約證券交易所（股份代號：ACH）上市公司）非執行董事及中國信達資產管理公司專家諮詢委員會委員。石先生自2005年6月起出任中國鋁業股份有限公司的非執行董事。石先生於1964年畢業於東北財經大學會計專業，為高級經濟師，在財務、政府及企業管理方面具有豐富經驗。石先生曾先後任河北省秦皇島市商業局長、河北省秦皇島市政府常務副市長、中國建設銀行河北省分行行長、中國建設銀行北京市分行行長、中國建設銀行總行副行長及中國信達資產管理公司副總裁。

**李磊先生**，44歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事，擁有逾15年企業融資、財務顧問及管理、會計與審計經驗。李先生現為 Synutra International, Inc. 的財務總監，該公司的股份於納斯達克上市。李先生亦為英國特許公認會計師公會會員。於2004年至2007年，李先生為香港上市公司卡森國際控股有限公司（「卡森」）的財務總監。在加入卡森以前，李先生於2001至2004年出任新加坡證券交易所上市公司鷹牌控股有限公司的財務總監，於1999至2001年間在英國 Exel Plc 韓國部擔任財務總監，而於1995至1996年則在美國的 Waste Management Inc. 倫敦國際業務總部出任高級核數師。李先生先後在北京理工大學及倫敦政治經濟學院取得管理與工程學學士學位及會計及金融學碩士學位。

**周凡先生**，45歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。周先生亦為卡森的獨立非執行董事，並曾在多間公司擔任財務總監及在多間金融機構的投資相關部門擔任高級管理層職務，在制定和監察投資戰略方面積累了豐富經驗與知識。周先生自2001年10月起於中國網絡通信（控股）有限公司（「中國網通」）出任財務總監達三年，並在 Bombardier Capital Inc.（「Bombardier Capital」）擔任策劃部主管以及在花旗集團出任國際營運部副總裁。中國網通為中國最大電訊服務提供商之一，而周先生在其任職期間參與了絕大部分戰略決策過程。周先生亦曾領導中國網通的戰略證券投資營運，並參與中國網通對十間合資企業的投資。於 Bombardier Capital 擔任策劃部主管期間，周先生負責公司戰略規劃及擴展。於CitiCapital（現為花旗集團旗下公司）擔任副總裁期間，周先生負責帶領其團隊評估潛在收購機會，並於北美洲、歐洲和亞洲完成價值逾100億美元的併購交易。於花旗集團任職期間，周先生則負責監察一項120億美元國際借貸組合的質素和表現。周先生在南京國際關係學院及 College Park 的馬里蘭大學先後取得政治學文學士學位及工商管理碩士學位。



## 高級管理人員

**陳曉東先生**，40歲，自2009年1月起擔任本公司首席執行官兼總裁，負責本集團的整體管理。陳先生於2007年2月加入本公司，出任副總裁，於2007年7月至2009年1月期間擔任本公司首席運營官。陳先生在百貨店行業、財務管理與資本市場方面擁有豐富經驗，在加入本公司前曾在上市公司以及私人公司出任多個管理職位，特別是自2004年9月起，陳先生於深圳證券交易所上市公司南方科學城發展股份有限公司出任副董事長兼總裁。於2001年5月至2004年8月期間，陳先生亦為中國光大集團有限公司投資管理部助理總經理。陳先生分別在中山大學及澳洲梅鐸大學取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。

**董偉平女士**，54歲，自2008年5月以來擔任本公司高級副總裁，負責本集團的行政管理。自1978年從浙江省商業學校畢業以來，董女士一直在商業批發和零售企業從事各種管理工作。董女士於1992年7月至2008年5月期間先後擔任百大集團董事長、總經理及黨委書記。董女士畢業於香港公開大學，獲工商管理碩士學位，並為高級經濟師。

**王崗先生**，46歲，自2007年7月出任本公司副總裁，並自2008年4月起擔任本公司華東區總經理和浙江銀泰總經理。王先生在本公司主要負責百貨業務運營管理。王先生於1997年加入浙江銀泰，擔任企劃部經理。王先生於2002年至2007年期間擔任浙江銀泰副總經理。王先生畢業於浙江工業大學工商管理專業。

**王純先生**，49歲，自2007年7月為本公司副總裁，負責本公司的業務發展。加入本公司前，王先生為湖北新一佳超市公司總經理、武漢中百集團股份有限公司副總經理、中百集團百貨分公司總經理、中心百貨大樓副總經理及武漢工業品集團東方公司經理。王先生於華中理工大學取得碩士學位，並為高級經濟師。

**王立勇先生**，49歲，自2007年7月出任本公司副總裁，負責基建工程。王先生於1997年加入浙江銀泰，並自1997年至2003年期間擔任浙江銀泰副總經理。王先生畢業於浙江交通學院。

**袁飛先生**，38歲，自2007年7月為本公司副總裁，及自2007年11月起為本公司首席財務官，負責本公司財務管理及資本運營。加入本公司前，袁先生由2004年至2007年為百江燃氣投資有限公司(現為港華燃氣有限公司，股份代號：1083)高級副總裁，在此之前，袁先生於美國工作六年，就職於多間跨國企業與金融諮詢機構，專門負責策略及企業融資。袁先生取得清華大學工程學士學位及美國耶魯大學工商管理碩士學位。袁先生為註冊金融分析師。

**俞光華先生**，38歲，自2007年11月為本公司副總裁，負責招商管理及商品管理。加入本公司前，俞先生為深圳茂業商廈有限公司副總經理及旗下多間附屬百貨店總經理，負責公司品牌招商管理、銷售策劃、新店拓展等業務。此前，他曾於多間國內及國際知名服裝、鞋業品牌廠商和代理商公司工作，擁有12年國際品牌營銷及管理經驗。他特別擅長品牌進入零售市場的執行及拓展，以及百貨公司和購物中心的經營和管理。他為南通大學的優秀畢業生，取得紡織工程系工學學士學位。

**馬其華先生**，45歲，自2008年3月起擔任本公司副總裁，負責浙江省北部地區業務，並擔任杭州武林店總經理。馬先生在百貨店行業的資歷頗深。彼於1989年開始在杭州大廈供職，歷任多個部門的總經理。自1999年以來，馬先生先後在多家機構擔任副總經理、副總指揮及總經理，包括銀泰百貨、杭州湖濱商貿旅遊特色街區及杭州湖濱國際名品街。馬先生於2000年畢業於浙江師範大學，獲區域經濟學碩士學位。

**趙學廉先生**，43歲，於2007年2月獲委任為本公司公司秘書兼合資格會計師。趙先生於2006年3月至2006年12月為中銀國際控股有限公司財務及庫務部的助理副總裁。在此之前，趙先生於2005年7月至2006年3月曾出任中銀集團投資有限公司會計部副經理，而於1998年4月至2005年7月則為中國光大集團有限公司財務部經理。趙先生持有英格蘭曼徹斯特大學工商管理碩士學位，並為香港會計師公會會員及英格蘭特許公認會計師公會會員。

本公司致力維持及確保高標準的企業管治常規。本公司著重透過確保董事會具備不同專長，提高透明度及有效實行問責制度和內部監控，以保持董事會的質素，提升股東價值。

董事認為，截至2008年12月31日止年度，本公司已遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」），除下列所披露者外：

### 守則第A.2.1條

本公司於2008年並無根據企業管治常規守則第A.2.1條區分主席及行政總裁的職能。截至2008年12月31日止年度，由沈國軍先生身兼主席及首席執行官兩職。董事會認為，該架構有利於執行本集團的業務策略並使其經營效益達致最大化。於年末後，於2009年1月16日，陳曉東先生獲委任為本公司的首席執行官。於委任陳曉東先生為本公司的首席執行官後，本公司一直遵守守則第A.2.1條。

### 董事會

於2008年12月31日，董事會包括七名董事，即兩名執行董事沈國軍先生及程少良先生、兩名非執行董事辛向東先生及黎輝先生及三名獨立非執行董事石春貴先生、李磊先生及周凡先生。沈國軍先生為董事會主席。

董事會負責本公司的領導及管理。董事會的主要職責包括制定本集團的整體策略及政策、設立績效及管理目標、評估業務表現及監督管理層表現。管理層獲董事會轉授權力及責任，負責本集團的管理及經營。此外，誠如本報告所詳述，董事會亦將不同的職責授予董事會委員會執行。

有關董事履歷載於本年報第18頁至19頁，可見各董事具備各種不同的技能、專長、經驗及資格。

主席負責董事會有秩序管理及經營，而執行董事（包括主席）亦負責本集團的日常運作。

獨立非執行董事具備合適的專業資格、會計或相關財務管理專長。其職責乃提供獨立及客觀的意見以供董事會考慮及作出決定。本公司已接獲三名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出的獨立身份年度確認書。董事會已評估其獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定的獨立身份。

根據本公司組織章程細則（「細則」），本公司至少三分之一的董事須於每屆本公司股東週年大會上輪換告退，且可獲重選連任。

董事會會議將於每年最少舉行四次，並於需要時召集額外會議，以釐定整體策略性方向及目標，以及批准中期及年度業績及其他重大事項。在董事會會議召開前，有關文件將根據上市規則及守則呈送董事以作審議。

於回顧年度內，董事會已舉行九次會議，各董事出席會議的次數如下：

董事姓名	參與／召開的會議次數
<b>執行董事</b>	
沈國軍	9/9
程少良	9/9
<b>非執行董事</b>	
辛向東	9/9
黎輝（於2008年9月12日獲委任）	4/4（附註1）
<b>獨立非執行董事</b>	
李磊	9/9
周凡	9/9
陳大剛（已於2008年5月27日退任）	4/4（附註2）
石春貴（於2008年5月27日獲委任）	5/5（附註3）

附註：

1. 於2008年9月12日至2008年12月31日期間舉行四次董事會會議。
2. 於2008年1月1日至2008年5月27日期間舉行四次董事會會議。
3. 於2008年5月27日至2008年12月31日期間舉行五次董事會會議。

### 審核委員會

於2008年12月31日，審核委員會包括三名非執行董事（兩名為獨立非執行董事），即李磊先生、周凡先生及黎輝先生。該委員會主席為獨立非執行董事李磊先生。

審核委員會須協助董事會履行職責，監察本集團財務報表的完整性、本集團財務報告系統、內部控制流程及與外聘核數師的公司關係。審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會所載指引並符合企業管治守則。

審核委員會每年最少舉行兩次會議。於回顧年度內，審核委員會已舉行兩次會議，董事的出席率如下：

審核委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
李磊（主席）	2/2
周凡	2/2
陳大剛（已於2008年5月27日辭任）	1/1（附註1）
石春貴（於2008年5月27日獲委任及於2008年9月12日辭任）	1/1（附註2）
黎輝（於2008年9月12日獲委任）	0/0（附註3）

附註：

1. 於2008年1月1日至2008年5月27日期間舉行一次會議。
2. 於2008年5月27日至2008年9月12日期間舉行一次會議。
3. 於2008年9月12日至2008年12月31日期間並無舉行會議。

於回顧年度內，審核委員會已審核本集團的中期及年度業績、內部監控系統及關連方交易。

### 薪酬委員會

於2008年12月31日，薪酬委員會包括三名非執行董事（兩名為獨立非執行董事），即黎輝先生、李磊先生及石春貴先生。該委員會主席為非執行董事黎輝先生。

薪酬委員會的職責包括每年審閱董事及高級管理層的整體薪酬政策，並向董事會提出有關建議，以確保薪酬水平與所承擔的責任相符。薪酬委員會每年亦須評估董事及高級管理層的表現，並就其薪酬及／或獎勵金應作出的特定調整，向董事會提出建議。薪酬委員會已採納企業管治守則規定的職權範圍。

薪酬委員會於每年最少舉行一次會議。於回顧年度內，薪酬委員會已舉行三次會議，董事出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
黎輝(主席)(於2008年9月12日獲委任)	1/1(附註1)
程少良(於2008年9月12日辭任)	2/2(附註2)
陳大剛(於2008年5月27日辭任)	1/1(附註3)
周凡(於2008年9月12日辭任)	2/2(附註2)
石春貴(於2008年5月27日獲委任)	2/2(附註4)
李磊(於2008年9月12日獲委任)	1/1(附註1)

附註：

1. 於2008年9月12日至2008年12月31日期間舉行一次會議。
2. 於2008年1月1日至2008年9月12日期間舉行兩次會議。
3. 於2008年1月1日至2008年5月27日期間舉行一次會議。
4. 於2008年5月27日至2008年12月31日期間舉行兩次會議。

於回顧年度內，薪酬委員會已審閱所有董事及高級管理層的薪酬組合，包括根據本公司所採納的購股權計劃授出的購股權。



行政人員薪酬組合的主要部分包括基本薪金、津貼、酌情花紅及購股權。各執行董事及高級行政人員所收取的酬金以其所付出的時間及所承擔的職責為依據，並參照企業及個人表現以及業內的薪酬基準及當時的市況而釐定。

有關行政人員薪酬組合薪酬政策的主要目的為藉著將行政人員的薪酬與按企業目標衡量表現的掛鉤，確保本公司能保留及維持穩定、積極及能幹的管理層隊伍。

非執行董事的薪酬須經過年度評估及參照彼等的資格、經驗、參與本公司業務的程度及市場可資比較薪酬標準釐定。

### 提名委員會

於2008年12月31日，提名委員會包括三名非執行董事(其中兩名為獨立非執行董事)，即黎輝先生、李磊先生及石春貴先生。提名委員會的主席為非執行董事黎輝先生。

提名委員會的職責包括審閱董事會的架構、大小及組成(包括專長、知識及經驗)及就任何建議變動向董事會提供建議。提名委員會亦負責物色及提名合資格成為董事會成員的合適候選人，並會就委任或重新委任董事的有關事宜向董事會提出推薦建議(如必要)，特別是物色及提名能在有關策略性業務領域作出貢獻並為本集團管理增值的候選人，且委任彼等將可產生一個強大及多元化的董事會。提名委員會採納企業管治守則所載的建議職權範圍為其職權範圍。於甄選過程中，提名委員會參考的準則包括(其中包括)有關人士的誠信、其於百貨業的成就及經驗、其專業及教育背景以及其能夠付出的時間。

提名委員會每年須至少舉行兩次會議。於回顧年度內，提名委員會已舉行兩次會議，成員出席情況如下：

提名委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
黎輝(主席)(於2008年9月12日獲委任)	1/1(附註1)
辛向東(於2008年9月12日辭任)	2/2(附註2)
周凡(於2008年9月12日辭任)	2/2(附註2)
石春貴(於2008年9月12日獲委任)	1/1(附註1)
李磊	2/2

附註：

1. 於2008年9月12日至2008年12月31日止期間舉行一次會議
2. 於2008年1月1日至2008年9月12日止期間舉行兩次會議。

於回顧年度內，提名委員會按本公司所採納的上述準則向董事會推薦合資格成為董事會成員的合適候選人。

### 戰略發展委員會

於2008年12月31日，戰略發展委員會包括兩名董事，沈國軍先生及黎輝先生。戰略發展委員會的主席為執行董事沈國軍先生。

戰略發展委員會主要負責透過審閱及評估有關以下各項供本公司董事會考慮的建議，制定戰略計劃及評估其效率：

- (i) 戰略發展計劃；
- (ii) 資金分配計劃；
- (iii) 有序擴充計劃；
- (iv) 合併及收購計劃；及
- (v) 重大投資及財務計劃。

於回顧年度內，戰略發展委員會已舉行多次會議，以討論本公司的戰略發展策略。

## 編製賬目責任

董事確認彼等編製本集團財務報表的責任。

## 外聘核數師

本集團的外聘核數師為安永會計師事務所。本公司核數師就本集團財務報表作出的匯報責任聲明列載於第40至41頁的獨立核數師報告。

截至2008年12月31日止年度，本公司就核數服務支付予外聘核數師的酬金約為人民幣3,180,000元。截至2008年12月31日止年度安永會計師事務所並無提供非審核服務。

審核委員會負責就外聘核數師的委聘、續聘及免職向董事會提供建議，但須待董事會及本公司股東於股東大會通過。

審核委員會評估外聘核數師時會考慮若干因素，包括核數師的表現及素質及核數師的客觀性和獨立性。

## 證券交易標準守則

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的標準守則（「標準守則」）作為本公司規管所有董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，本公司董事均確認於截至2008年12月31日止年度已一直嚴格遵守標準守則。

## 內部監控

董事會負責維持本集團合理及有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益，以及審核該等系統的有效性。董事會不時審核本集團的內部監控系統。於截至2008年12月31日止年度，董事會透過審核委員會審核本公司於財務、營運及遵守事項、風險管理程序、資訊系統保安、管理層監控風險範圍及質素及財務報告有效性以及上市規則遵行的內部監控系統的整體效率。董事會總結一般而言，本集團已建立合理的監控環境及設置所需監控機制以監督及糾正非遵守事項。

### 股東權利及投資者關係

本公司組織章程細則（「細則」）載有股東於股東大會上就決議要求以投票方式的權利及程序。有關要求以投票方式進行表決及以投票表決程序的詳請載於所有致股東的有關股東大會的通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以投票方式進行表決，投票表決的結果將於聯交所及本公司的網址公佈。此外，自2009年1月1日起上市規則已予修訂，規定本公司所有股東大會均須以投票方式表決，故董事建議在本公司即將舉行的股東週年大會上修訂細則，以（其中包括）使細則符合上市規則內有關股東大會投票表決的規定。

本公司的股東大會為股東及董事會提供溝通良機。董事會及外聘核數師出席股東大會解答股東的提問。

本公司不斷加強與投資者的溝通及關係。所委派的高級管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交流。

投資者提出的疑問均得以提供充分資料及適時處理。為了進一步提升有效的溝通渠道，本集團已設立 <http://www.intime.com.cn> 的網址，以公佈本公司的公告、業務發展及營運、財務資料及其他資料。

董事會欣然提呈本公司年報，連同本集團截至2008年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司於2006年11月8日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，作為投資控股公司。本集團的主要業務為於中國經營及管理百貨店，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的活動載於第94至100頁。

### 業績

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於本年報第42頁的綜合收益表。

### 擬派末期股息

董事會建議截至2008年12月31日止年度向於2009年6月8日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股人民幣0.066元(2007年：每股人民幣0.064元)。

擬派末期股息將以港元支付，該款項將參照中國人民銀行於2009年6月8日就人民幣兌換港幣而公佈的中間匯率後釐定。

### 物業、機器及設備

年內，有關物業、機器及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15。

### 股本

年內，有關股本變動的詳情載於綜合財務報表附註36。

### 儲備

年內，有關儲備變動的詳情載於第45至48頁及綜合財務報表附註37。

### 慈善捐款

年內，本集團的慈善捐款達人民幣2,917,147元(2007年：人民幣281,685元)。

### 銀行借款

本集團於2008年12月31日的銀行借款達人民幣1,407,500,000元。借款詳情載於綜合財務報表附註35。

### 優先認購權

本公司的章程細則並無訂立任何優先認購權的規定，且開曼群島法例對該等權利並無任何限制。

### 董事

年內及截至本報告日期本公司董事如下：

#### 執行董事：

沈國軍先生(主席)

程少良先生

#### 非執行董事：

辛向東先生

黎輝先生(於2008年9月12日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

陳大剛先生(於2008年5月27日退任)

李磊先生

周凡先生

石春貴先生(於2008年5月27日獲委任)

黎輝先生於2008年9月12日獲董事會委任為非執行董事，並將在本公司即將舉行的股東週年大會上膺選連任。

根據本公司的章程細則及上市規則附錄14所載的企業管治常規守則，程少良先生及李磊先生須於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，並合資格膺選連任。

### 董事及高級管理人員履歷詳情

本集團董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第18至21頁。



### 董事服務合約

各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 董事於重大合約中的權益

除綜合財務報表附註46所披露者外，本公司或其附屬公司概無於年底或年內任何時間訂立董事於當中直接或間接擁有重大權益，且對本公司業務屬重大的合約。

### 董事於競爭業務利益

於2008年12月31日，並無董事或彼等各自的聯繫人士直接或間接與本集團業務競爭或於可能競爭的業務有任何業務或利益。請同時參閱下文「遵守非競爭契據」一段。

### 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。

### 退休金計劃

本集團的中國內地附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司為該退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，供款額按當地市政府所協議的平均僱員薪金的若干百分比計算。該退休計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任。除該供款之外，本集團並無進一步實際支付退休福利的責任。

截至2008年12月31日止年度，本集團在綜合收益表計入的退休福利計劃供款為人民幣19,687,000元。

## 董事及行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2008年12月31日，董事及本公司主要行政人員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）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有之權益及淡倉），或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	證券數目及類別 <sup>(2)</sup>	佔該法團權益的概約百分比
沈國軍先生	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	L774,316,255	44.24%
程少良先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	L2,200,000	0.12%

附註：

- (1) 沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited 則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司擁有774,316,255股股份。
- (2) 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
- (3) 程先生於2007年3月21日根據本公司購股權計劃獲授購股權，可於4年歸屬期內行使，涉及合共2,200,000股本公司股份。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，董事及本公司主要行政人員概無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）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有之權益及淡倉），或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

就任何董事及本公司主要行政人員所知，於2008年12月31日，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	L774,316,255	44.24%
Glory Bless Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	L774,316,255	44.24%
銀泰國際控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	L774,316,255	44.24%
Warburg Pincus & Co. <sup>(3)</sup>	受控法團權益	L442,845,000	25.30%
Warburg Pincus Partners LLC <sup>(3)</sup>	受控法團權益	L442,845,000	25.30%
Warburg Pincus IX, LLC <sup>(3)</sup>	受控法團權益	L221,422,500	12.65%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. <sup>(3)</sup>	實益擁有人	L221,422,500	12.65%
Warburg Pincus International Partners, L.P. <sup>(3)</sup>	實益擁有人	L212,237,896	12.13%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
- (2) 沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited 則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司持有774,316,255股股份。沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司董事。程少良先生及辛向東先生亦為銀泰國際控股有限公司董事。
- (3) Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及 Warburg Pincus International Partners, L.P. 屬於 Warburg Pincus Funds 旗下。Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 的直接一般合夥人是 Warburg Pincus IX, LLC。因此，Warburg Pincus IX, LLC 視為擁有 Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 所持的股份。Warburg Pincus Funds 的控股公司是 Warburg Pincus & Co. 的附屬公司 Warburg Pincus Partners LLC。因此，Warburg Pincus Partners LLC 及 Warburg Pincus & Co. 各視為擁有 Warburg Pincus Funds 所持的股份。Warburg Pincus Funds 包括 Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 及其他五種基金。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，就董事及本公司主要行政人員所知，並無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日的決議案批准的購股權計劃（「計劃」），本公司可向本公司或其任何附屬公司及第三方服務供應商的任何僱員、管理層成員或董事授出購股權。計劃旨在通過向熟練及經驗豐富的人員提供可取得本公司股權的機會，鼓勵他們於本集團留任，促進本集團以客為本的企業文化和激勵該等人員為本集團未來發展及擴展作出努力。接受該等購股權的應付款項為1.00港元。日期為2007年3月7日的本公司招股章程提供該項計劃的詳情。

計劃自2007年3月20日起十年內有效，該期間後將不會授出進一步的購股權，但該計劃條款仍然生效。所有在符合上市規則條例下，並於該計劃10年有效期內授出，但在該計劃期屆滿前仍未被行使之購股權，仍可按該購股權授出時之條件行使，並不受該計劃期滿之影響。在未獲得本公司股東的事先批准，有關根據計劃而可能授出的購股權的最高股份數目不可超過於本公司股份上市日期本公司已發行股份的10%（該10%代表180,000,000股股份）。本公司不得向任何人士授出購股權而致使該人士因行使截至上次獲授購股權當日止12個月內已獲授及將獲授的購股權而獲發行及將獲發行的股份總數超過本公司不時已發行股本的1%，惟獲本公司股東批准則除外。授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人士於十二個月期間超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元必須取得本公司股東的預先批准。

授出的購股權必須於授予書指定的限期內接納。購股權必須於本公司授出時的指定期間獲行使，並必須於授出購股權日期（即董事會作出書面通知相關建議受益人獲授予購股權的日期）起不遲於十年期滿，除非本公司取得有關該等授出的特定股東批准。根據購股權計劃的股份行使價將不會少於(i)於授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表上列示的股份收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表上列示的平均股份收市價；及(iii)股份面值之最高者。

截至2008年12月31日止年度，根據本公司所採納購股權計劃授出的購股權的變動載列如下：

參與者名稱 或類別	授出日期	每股行使價	購股權數目					於2008年 12月31日	行使期	緊接授出日期前 的收市價
			於2008年 1月1日	年內已授出	年內已行使	年內已失效	年內已註銷			
董事										
程少良	2007年3月21日	6.44	2,200,000	-	-	-	-	2,200,000	2008年3月22日 至2012年3月21日	6.44
其他僱員總和	2007年3月21日	6.44	9,400,000	-	-	-	9,400,000	-	2008年3月22日 至2012年3月21日	6.44
	2007年7月16日	6.67	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-	2008年7月17日 至2012年7月16日	6.80
	2007年11月12日	7.14	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-	2008年11月13日 至2012年11月12日	7.02
	2008年4月11日	5.64	-	15,960,000	-	-	-	15,960,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60
	2008年9月18日	3.56	-	11,600,000	-	-	-	11,600,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20
總計			13,600,000	27,560,000	-	-	11,400,000	29,760,000		

### 購買、銷售或贖回股份

截至2008年12月31日止年度，本公司已於聯交所購回合共49,800,000股每股面值0.00001美元的普通股，並於其後將該等股份註銷。董事相信，該等購回將有助於提升本公司的資產及每股盈利，並對本公司及股東整體有利。有關股份購回的詳情載列如下：

年度／月份	已購回 股份數目	每股購回價		已支付 總代價 千港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2008年10月	8,000,000	2.40	2.19	18,055
2008年11月	29,914,000	2.40	1.83	63,255
2008年12月	11,886,000	2.00	1.88	23,196
總計	49,800,000			104,506

除上文所披露者外，於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 關連交易

#### 收購瀋陽銀泰股權及股東貸款

於2008年1月11日，本公司的間接全資附屬公司上海銀泰與中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」）及北京銀泰雍和房地產開發有限公司（「銀泰雍和」）訂立瀋陽銀泰買賣協議，以總現金代價人民幣263,000,000元收購瀋陽銀泰全部股權及股東貸款，其中人民幣146,000,000元為股權的代價，而人民幣117,000,000元為股東貸款。瀋陽銀泰的主要資產為位於中國遼寧省瀋陽市的主要商業區的物業（「瀋陽物業」）。瀋陽物業大部分已租予獨立第三方經營百貨公司，而收購使本集團可(i)獲得有關瀋陽物業根據百貨店銷售額計算的租金；(ii)參與經營瀋陽當地的零售市場，有助加強本公司了解該地區的市場；及(iii)發掘有關在該物業經營百貨店的未來合作機會。

#### 出售海威房地產33%股權

於2008年10月16日，本公司的間接全資附屬公司杭州銀泰投資管理有限公司（「銀泰投資管理」）與中國銀泰訂立股權轉讓協議，以總現金代價人民幣70,000,000元出售杭州海威房地產開發有限公司（「海威房地產」）的33%股權（「海威待售權益」）。此外，根據股權轉讓協議，海威房地產（或若海威房地產違約，則為中國銀泰）亦須向銀泰投資管理償還其於股權轉讓協議之日欠付銀泰投資管理本金額為人民幣169,808,371元的股東貸款（「海威股東貸款」），加上按年利率8.25厘計算的應計利息。本公司自此項出售變現資本收益人民幣36,900,000元。



### 持續關連交易

於2008年3月14日，浙江銀泰百貨有限公司北京分公司（「浙江銀泰北京分公司」），為浙江銀泰百貨有限公司（「浙江銀泰」）一部分而非獨立法人，與北京銀泰置業有限公司（「北京銀泰」）訂立北京銀泰中心辦公室租約。據此，浙江銀泰北京分公司將向北京銀泰租用樓面面積為1,050.80平方米的中國北京朝陽區建國門外大街2號北京銀泰中心C座52樓01室及04室（「北京物業」），租期由2008年3月1日起至2010年5月31日止，月租人民幣302,630.40元，作辦公室用途。浙江銀泰為本公司的間接全資附屬公司。主席兼執行董事沈先生擁有北京銀泰52.5%股權。

截至2008年12月31日止年度，浙江銀泰北京分公司支付予北京銀泰的租金達人民幣3,026,000元。本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並確認交易乃根據相關協議於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司股東整體利益。根據所執行之工作，本公司的核數師亦致函董事會確認該等持續關連交易(1)已獲得本公司董事會的批准；(2)已遵照本集團的訂價政策；(3)符合規管有關交易的協定；及(4)不超過本公司於2008年3月17日刊發的公告所披露的年度上限金額人民幣3,026,304元。

### 遵守非競爭契據

沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bess Limited及銀泰國際控股有限公司（統稱「契諾人」）各自向本公司確認其已遵守非競爭契據（定義見本公司於2007年3月7日刊發的招股章程）。獨立非執行董事已檢討該等合規狀況，確認契諾人已遵守非競爭契據的所有承諾。

根據非競爭契據，沈國軍先生確認彼於2008年12月31日擁有以下權益：

- (a) 由沈國軍先生擁有100%權益的北京國俊投資有限公司（「北京國俊」）於湖州佳樂福商城有限公司（「湖州佳樂福」）擁有50%權益，而湖州佳樂福則擁有一座位於浙江省湖州、商業樓面面積約為48,000平方米的商業中心（「湖州中心」）。湖州中心已出租予多個獨立第三方作購物商場營運。北京國俊已向本公司授出優先權，倘北京國俊與湖州中心現有租客的租約終止，則本公司可租賃湖州中心或收購其於湖州佳樂福的50%權益。
- (b) 由沈國軍先生擁有75%權益的中國銀泰，在一項位於浙江省杭州城西區、地盤面積為40,000平方米的商業中心發展項目（「杭州城西項目」）擁有44%權益。杭州城西項目目前仍處於發展初段。預期杭州城

西項目一旦完成，其總商業樓面面積將約為120,000平方米，其中部分將用作經營一家百貨店。中國銀泰已向本公司授出優先權收購或租賃定作經營百貨店的地塊。

### 足夠的公眾持股量

基於本公司可公開取得的資料及據董事所知悉，截至本年報日期為止，本公司全部已發行股本最少25%由公眾人士持有。

### 五年財務概述

本集團過去五個財政年度的業績及資產及負債概述載於第5頁。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商應佔採購總額及本集團五大客戶應佔銷售總額的各自百分比均低於本集團採購總值及銷售總額30%。

### 企業管治報告

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

### 結算日後事件

結算日後發生的重大事件的詳情載於綜合財務報表附註49。

### 核數師

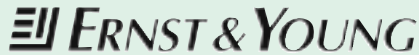
安永會計師事務所將在本公司即將舉行的股東週年大會上退任，惟合乎資格膺選連任。屆時於即將舉行的股東週年大會上將提呈決議案，續聘安永會計師事務所作為本公司核數師。

代表董事會

主席

沈國軍

中國，2009年4月15日



香港中環金融街8號  
國際金融中心二期18樓

致銀泰百貨(集團)有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第42至144頁銀泰百貨(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表,此財務報表包括於2008年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就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》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及做出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東編製,除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等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2008年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，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

2009年4月15日

# 綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	4	1,232,827	884,059
其他收入及收益	5	169,858	219,834
購買貨品及存貨變動	6	(223,998)	(173,932)
員工成本	6	(161,116)	(85,033)
折舊及攤銷	6	(115,000)	(40,650)
其他開支	6	(425,925)	(253,187)
融資成本	7	(76,824)	(47,725)
來自上市公司現金及股份的所得收益	8	80,545	—
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(57,060)	—
聯營公司		60,783	9,103
<b>除稅前利潤</b>		<b>484,090</b>	<b>512,469</b>
稅項	9	(115,230)	(137,613)
<b>年內利潤</b>		<b>368,860</b>	<b>374,856</b>
應佔：			
母公司權益持有人	12	383,797	378,368
少數股東權益		(14,937)	(3,512)
		<b>368,860</b>	<b>374,856</b>
<b>股息</b>			
擬派末期股息	13	115,513	115,200
<b>母公司權益持有人應佔利潤的 每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
基本			
— 關於本年度利潤	14	0.21	0.22
攤薄			
— 關於本年度利潤	14	0.21	0.22

# 綜合資產負債表

2008年12月31日

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,374,400	1,084,277
投資物業	16	548,689	1,508
預付土地租賃款項	17	1,481,110	985,074
商譽	18	220,536	166,934
其他無形資產	19	3,732	462
預付租金	20	133,581	2,375
於共同控制實體的權益	22	544,861	—
於聯營公司的投資	23	900,650	435,172
貸款及應收款項	29	50,162	—
投資按金	24	—	210,800
可供出售投資	25	188,604	1,564,097
遞延稅項資產	26	29,928	4,103
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,476,253</b>	<b>4,454,802</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	27	52,349	33,954
預付款項、按金及其他應收款項	28	331,418	287,792
貸款及應收款項	29	308,667	322,989
應收關連人士款項	46(c)	216,496	29,420
預付關連人士款項	46(d)	—	204,193
應收貿易款項	30	5,583	—
在途現金	31	51,069	84,971
銀行及手頭現金	32	745,039	777,151
<b>流動資產總額</b>		<b>1,710,621</b>	<b>1,740,470</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	33	889,274	436,379
其他應付款項及應計費用	34	777,912	850,276
計息銀行借款	35	960,000	450,000
應付關連人士款項	46(f)	10,491	3,965
應付稅項		90,977	83,504
<b>流動負債總額</b>		<b>2,728,654</b>	<b>1,824,124</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,018,033)</b>	<b>(83,654)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,458,220</b>	<b>4,371,148</b>



# 綜合資產負債表

2008年12月31日

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	35	447,500	—
其他長期應付款項		96,000	—
遞延稅項負債	26	195,276	327,982
<b>非流動負債總額</b>		<b>738,776</b>	<b>327,982</b>
<b>資產淨額</b>			
		<b>3,719,444</b>	<b>4,043,166</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	36	136	140
儲備	37	3,166,130	3,758,217
擬派末期股息	13	115,513	115,200
		<b>3,281,779</b>	<b>3,873,557</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>437,665</b>	<b>169,609</b>
<b>權益總額</b>		<b>3,719,444</b>	<b>4,043,166</b>

沈國軍  
主席

程少良  
執行董事

## 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

		母公司權益持有人應佔權益											
		已發行 股本 附註 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資 公允價值 變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	匯率 變動儲備 人民幣千元	購股權 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元	總額 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元
於2007年1月1日	105	-	299,895	133,842	354,330	45,626	74,867	(257)	-	-	908,408	-	908,408
可供出售投資公允價值變動， 扣除稅項	-	-	-	-	1,510,841	-	-	-	-	-	1,510,841	-	1,510,841
一本集團	-	-	-	-	525	-	-	-	-	-	525	-	525
一聯營公司	-	-	-	-	28,346	-	-	-	-	-	28,346	-	28,346
遞延稅項撥備的稅率對可供 出售投資公允價值變動的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於轉入聯營公司權益時撥回 以前確認之可供出售 投資公允價值變動	-	-	-	-	(1,152,982)	-	-	-	-	-	(1,152,982)	-	(1,152,982)
出售可供出售投資	-	-	-	-	(60,436)	-	-	-	-	-	(60,436)	-	(60,436)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(64,183)	-	-	(64,183)	-	(64,183)

# 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

		母公司權益持有人應佔權益											
		已發行股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	可供出售投資公允價值	匯率變動儲備	保留利潤	購股權	撥派末期股息	總額	少數股東權益	總權益
		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
直接於權益中確認的													
收入和開支總額		-	-	-	326,294	-	-	(64,183)	-	262,111	-	262,111	
本年度利潤/(虧損)		-	-	-	-	378,368	-	-	-	378,368	(3,512)	374,856	
本年度收入及開支總額		-	-	-	326,294	378,368	-	(64,183)	-	640,479	(3,512)	636,967	
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,321	160,321	
少數股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,800	12,800	
發行股份		35	2,403,703	-	-	-	-	-	-	2,403,738	-	2,403,738	
股份發行費用		-	(84,822)	-	-	-	-	-	-	(84,822)	-	(84,822)	
權益結算的購股權安排	38	-	-	-	-	-	-	5,754	-	5,754	-	5,754	
轉入資本儲備		-	-	(299,895)	299,895	-	-	-	-	-	-	-	
撥派2007年末期股息	13	-	-	-	-	(115,200)	-	-	115,200	-	-	-	
保留利潤轉入		-	-	-	-	(26,110)	-	-	-	-	-	-	
於2007年12月31日		140	2,318,881	-	433,737	311,925	71,736	(64,440)	115,200	3,873,557	169,609	4,043,166	

## 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

		母公司權益持有人應佔權益										少數股東權益	總權益
		已發行股本	資本贖回儲備	資本儲備	可供出售投資公允價值變動儲備	法定儲備	保留利潤	匯率變動儲備	購股權	未期股息	總額		
附註		(附註36)	(附註37)	(附註25)	(附註37)	(附註38)	(附註13)	(附註38)	(附註13)	(附註38)	(附註13)	(附註38)	(附註13)
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
於2008年1月1日	140	2,318,881	-	433,737	680,624	71,736	311,925	(64,440)	5,754	115,200	3,873,557	169,609	4,043,166
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	(318,571)	-	-	-	-	-	(318,571)	-	(318,571)
扣除稅項	-	-	-	-	(225)	-	-	-	-	-	(225)	-	(225)
一本集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於轉入聯營公司權益時撥回以前確認之可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	(399,225)	-	-	-	-	-	(399,225)	-	(399,225)
出售可供出售投資	-	-	-	-	(32,320)	-	-	-	-	-	(32,320)	-	(32,320)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(37,524)	-	-	(37,524)	-	(37,524)
直接在權益中確認的收入和開支總額	-	-	-	-	(750,341)	-	-	(37,524)	-	-	(787,865)	-	(787,865)
可供出售投資減值	25	-	-	-	37,170	-	-	-	-	-	37,170	-	37,170
本年度利潤/(虧損)	-	-	-	-	-	-	383,797	-	-	-	383,797	(14,937)	368,860

# 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

		母公司權益持有人應佔權益										少數股東權益	總權益		
		已發行股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	可供出售投資公允價值	法定儲備	保留利潤	匯率變動儲備	購股權	未派股息			總額	
附註		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
	36)	(附註36)	(附註37)	(附註37)	(附註25)	(附註37)	(附註37)	(附註38)	(附註13)						
本年度收入及開支總額		-	-	-	(713,171)	-	383,797	(37,524)	-	-	(366,898)	(14,937)	(381,835)		
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146,190	146,190		
出售附屬公司	40	-	-	(152)	-	(229)	-	-	-	-	(381)	(30,131)	(30,512)		
宣派2007年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(115,200)	(115,200)	-	-	(115,200)		
收購少數股東權益		-	-	(28,712)	-	-	-	-	-	-	(28,712)	(88)	(28,800)		
附屬公司少數股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,200	167,200		
購回股份	36	(4)	(92,429)	4	-	-	(4)	-	-	-	(92,433)	-	(92,433)		
擬派2008年末期股息		-	-	-	-	-	(115,513)	-	115,513	-	-	-	-		
支付予一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(178)	(178)		
少數股東的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
權益結算的購股權安排	38	-	-	-	-	-	-	11,846	-	-	11,846	-	11,846		
保留利潤轉入		-	-	-	-	43,062	(43,062)	-	-	-	-	-	-		
於2008年12月31日		136	2,226,454	4	404,873	114,569	537,143	(101,964)	17,600	115,513	3,281,779	437,665	3,719,444		

# 綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
除稅前利潤		484,090	512,469
調整：			
融資成本	7	76,824	47,725
分佔共同控制實體虧損		57,060	—
分佔聯營公司利潤		(60,783)	(9,103)
出售物業、機器及設備虧損	5	14	1,003
出售可供出售投資公允值自權益轉入收益	5	(43,093)	(80,582)
出售附屬公司收益	5	(4,312)	—
出售於海威房地產的投資收益	5	(36,859)	—
出售持至到期投資收益	5	—	(2,000)
出售一家聯營公司股份收益	5	(14,539)	—
可供出售上市投資的股息收入	5	(14,362)	(9,594)
利息收入	5	(35,344)	(99,938)
業務合併產生的收益	5	—	(1,806)
可供出售投資減值	5	37,170	—
收到上市公司股份和現金所得收益	8	(80,545)	—
以權益結算的購股權開支	6	11,846	5,754
物業、機器及設備折舊	15	85,120	36,164
投資物業折舊	16	18,274	384
預付土地租賃款項攤銷	17	11,043	3,961
其他無形資產攤銷	19	563	141
預付租金攤銷	20	8,943	950
		501,110	405,528
受限制現金增加		(4,543)	—
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(82,899)	47,202
應收貿易款項增加		(5,583)	—
在途現金減少/(增加)		33,902	(69,812)
存貨增加		(16,615)	(5,547)
應付貿易賬款及票據增加		444,993	128,523
預收客戶賬款(減少)/增加		(54,692)	119,997
應收關連人士款項減少		2,449	—
應付關連人士款項增加/(減少)		10,491	(4,906)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		198,336	(15,040)
經營活動產生的現金		1,026,949	605,945
已付利息		(99,359)	(46,746)
已付所得稅		(132,594)	(84,484)
經營活動現金流入淨額		794,996	474,715



# 綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
已收利息		26,279	55,709
購入物業、機器及設備及投資物業		(491,532)	(693,867)
購入可供出售投資	25	(98,841)	(195,224)
購入其他無形資產		(3,504)	(270)
預付租賃款項		(140,149)	—
收到一家上市公司現金		53,118	—
出售持至到期投資所得款項		—	22,000
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金	39	(536,157)	(317,658)
收購少數股東權益		(8,800)	—
收購預付土地租賃款項		(169,948)	(223,617)
出售附屬公司		258	—
出售於海威房地產的投資		49,859	—
已收上市投資股息	5	14,362	9,594
已付投資按金		—	(210,800)
出售物業、機器及設備所得款項		1,146	1,677
出售一家聯營公司股份所得款項		57,811	—
出售可供出售投資所得款項		105,160	114,215
墊支予第三方	28	(94,000)	(299,762)
償還墊支予第三方款項		163,152	115,672
墊支予關連人士		(574,166)	(220,613)
關連人士償還款項		501,822	37,746
第三方償還貸款		190,235	—
貸款予第三方		(40,000)	(316,086)
收購共同控制實體		(374,873)	—
向共同控制實體出資		(69,248)	—
貸款予共同控制實體		(70,000)	—
<b>投資活動現金流出淨額</b>		<b>(1,508,016)</b>	<b>(2,121,284)</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
發行股份所得款項		—	2,441,064
股份發行開支		—	(84,822)
購回股份	36(a)	(92,433)	—
少數股東出資		7,200	12,800
計息銀行借款所得款項		2,320,000	1,455,000
償還計息銀行借款		(1,405,500)	(1,654,000)
已付股息		(115,200)	—
已付少數股東股息		(178)	—
<b>融資活動現金流入淨額</b>		<b>713,889</b>	<b>2,170,042</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>869</b>	<b>523,473</b>
年初現金及現金等價物		777,151	317,861
匯率變動影響淨額		(37,524)	(64,183)
<b>年終現金及現金等價物</b>	32	<b>740,496</b>	<b>777,151</b>

# 資產負債表

2008年12月31日

2008  
年報

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	21	908,408	908,408
應收附屬公司款項	21	2,127,421	2,188,743
可供出售投資	25	32,741	107,308
非流動資產總額		3,068,570	3,204,459
<b>流動資產</b>			
應收股息		160,000	100,000
預付款項、按金及其他應收款項	28	1,852	1,218
現金及現金等價物	32	3,315	88,828
流動資產總額		165,167	190,046
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	34	2	863
流動資產淨額		165,165	189,183
資產總額減流動負債		3,233,735	3,393,642
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	21	9,617	37,352
資產淨額		3,224,118	3,356,290
<b>權益</b>			
已發行股本	36	136	140
儲備	37	3,108,469	3,240,950
擬派付末期股息	13	115,513	115,200
權益總額		3,224,118	3,356,290

沈國軍  
主席

程少良  
執行董事

## 1. 公司資料

銀泰百貨(集團)有限公司(「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。本公司註冊辦事處為 M&C Corporate Services Limited，地址為 P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「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。

董事認為本公司的最終控股公司乃Fortune Achieve Group Ltd.，一間在西薩摩亞註冊成立的公司。本公司的中介控股公司乃銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」)，一間於開曼群島註冊成立的公司。

## 2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「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的披露規定編製。除以公允值計算的可供出售投資外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2008年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,018,033,000元。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及現有銀行貸款充裕，足以償還到期債務。因此，財務報表乃採用持續經營基準編製。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2008年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制的日期)起合併入賬，並持續合併入賬直至該等控制終止之日為止。本集團內部各公司之間的交易所產生的所有收入、開支及未變現盈虧及結餘均於合併賬目時全數對銷。

年內對附屬公司的收購已採用購買法入賬。此方法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所購入已識別資產及所承擔的負債及或然負債的公允值。收購成本乃按照所支付的資產、已發行權益工具及已產生或承擔的負債在交易日的公允值總額計量，另加因收購而直接產生的成本。

少數股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司附屬公司的經營成果及淨資產中享有的權益。收購少數股東權益乃按母公司權益法入賬，代價與分佔已收購資產淨值賬面值的差額乃確認為股權交易。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列香港財務報告準則的新詮釋及修訂版。除若干導致新訂及經修訂的會計政策及其他披露的情況外，採納下列新訂的詮釋及修訂版對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂版	香港會計準則第39號的修訂版金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產的重新分類
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—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產的限額、最低資金規定及其相互關係

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對會計政策的主要影響如下：

- (a) 經修訂的香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量以及香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產的重新分類

經修訂的香港會計準則第39號允許實體在符合特定標準的條件下，倘金融資產不再因近期出售或重新購入目的而持有，將分類為持作買賣的非衍生金融資產從透過損益按公允值列賬類別中重新分類出。

一項債權工具如果符合貸款及應收賬款的定義(如果在初始確認的時候沒有被分類為持作買賣)應該重新分類至透過損益按公允值列賬類別的資產(如果這項資產並沒有定義為可供出售金融資產)或重新分類至可供出售的金融資產，如果該企業有意圖將該資產持有至可預見的將來或持有至到期。

在少數情況下，當一項金融資產不符合貸款及應收賬款的定義，且不準備近期出售或再購入而持有，則應該從持作買賣資產重新分類至可供出售金融資產或持有至到期的金融資產。

金融資產在重新分類的當日應該以公允值計量，並且該公允值應該作為新的原值和攤銷的基礎。香港財務報告準則第7號的修訂要求對上述金融資產重分類的情況進行廣泛披露。該修訂從2008年7月1日起生效。

由於本集團並沒有對其任何金融資產進行重新分類，因此該修訂對本集團的財務狀況及經營業績沒有影響。

- (b) 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—集團及庫存股份交易

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號要求當集團授予職工股本工具時應說明其股本分配的方案，即使這些股本工具是從第三方買來或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號還就集團內兩家或兩家以上的公司之間用股份為支付方式的交易的會計處理方法進行了詮釋。由於本集團目前沒有此交易，因此該詮釋不會對本集團財務狀況及經營業績產生影響。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響(續)

### (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 服務特許安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於服務特許權經營商並就在服務特許權交易所承擔的負債及享有的權利所需的會計處理進行了詮釋。本集團中沒有公司是經營商，因此該詮釋不適用於本集團。

### (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 香港會計準則第19號－界定福利資產的限制，最低資金要求及其相互關係

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號詮釋了在香港會計準則第19號僱員福利中有關界定福利計劃退還金額或扣減將來供款並確認為資產之限制，包括當最低資金要求存在時。由於本集團沒有此類界定福利計劃，因此該詮釋不適用於本財務報表。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並未於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納國際財務 報告準則及國際會計準則第27號綜合及單獨財務報表－ 於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資成本的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份支付－ 歸屬條件及注銷的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港 會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 及香港會計準則第1號財務報表的呈列－ 認沽金融工具及清盤責任的修訂 <sup>1</sup>



## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

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 — 合資格對沖項目的修訂 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠實計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對香港財務報告準則的改進\*，其中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。除香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設有過渡性條文。

<sup>1</sup> 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2008年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2008年10月1日或之後開始之年度期間生效

\* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1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16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20號、香港會計準則第23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29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36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號及香港會計準則第41號的修訂。

本集團正在評估該等新訂及經修訂的香港財務報告準則在初步採用時所產生的影響。目前為止得出的結論是，採用香港會計準則第1號(經修訂)引起披露的增加或改變，而採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第23號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號則可能引起會計政策變更，但該等新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 主要會計政策摘要

### 附屬公司

附屬公司是指公司直接或間接控制其財務和經營政策以從其活動中獲得利益的實體。

在公司的收益表中，附屬公司的業績以已收和應收股息為限。公司對附屬公司的權益按成本減去任何減值損失列報。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 共同控制實體

共同控制實體為須受共同控制的合資公司，參與方對共同控制實體的經濟活動概無單方控制權。

本集團於共同控制實體持有的權益乃按根據權益法計算本集團分佔淨資產減任何減值虧損呈列於綜合資產負債表。本集團分佔共同控制實體的收購後業績及儲備乃分別計入綜合收益表及合併儲備。本集團與其共同控制實體之間的交易產生的未變現收益及虧損，均按本集團於共同控制實體所佔權益比率撤銷，除非未變現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購共同控制實體產生的商譽作為本集團於共同控制實體持有的權益的一部分列報。

### 聯營公司

聯營公司是指集團對其擁有一般不少於20%的股份投票權的長期利益並能對其實施顯著影響的，非附屬公司或合營公司的實體。

集團對聯營公司擁有的權益採用權益會計法按集團所佔的資產淨額份額減去任何減值損失在綜合資產負債表中列報。集團對聯營公司收購後業績和公積金所佔的份額分別包含在合併收益表及合併公積中集團與其聯營公司之間的交易產生的未實現損益，均以集團對聯營公司所擁有的權益予以對銷，未實現虧損表明已轉讓資產減值的情況除外。以前未消除或未在合併公積中確認的收購聯營公司產生的商譽作為集團對聯營公司所擁有的權益的一部分列報。

### 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生的商譽是指收購日企業合併成本超過本集團所取得的可識別資產及所承擔的負債及或然負債的公允值的份額。

本集團收購產生的商譽在綜合資產負債表中作為一項資產確認，按成本進行初始計量，按成本減去任何累計減值損失進行後續計量。收購聯營公司及共同控制實體形成的商譽則計入其賬面價值，而不是作為一項可單獨確認的資產在綜合資產負債表中確認。

每年對商譽的賬面價值進行一次減值測試，若有事件或情形改變表明賬面價值已減值，則可能進行多次減值測試。本集團於每年的12月31日進行年度減值測試。就商譽的減值測試而言，對於因企業合併形成的商譽的賬面價值，自購買日起分攤至預期能從企業合併協同獲益現金產生單位或現金產生單位組合，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給該單位或單位組合。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 商譽(續)

對與商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組合)的可回收金額進行評估，確定商譽是否減值。若現金產生單位(現金產生單位組合)的可回收金額低於賬面價值，則確認減值損失。已確認的商譽減值損失不在以後的會計期間撥回。

若商譽構成現金產生單位(現金產生單位組合)的一部分，且該單位內的部分業務被出售，出售業務所附帶的商譽在確認出售業務的收益表時計入業務的賬面價值。在這種情況下出售的商譽按出售業務與留存的現金產生單位部分的相對價值進行計量。

### 超過企業合併成本的部分

本集團獲得的對被收購人的可識別資產、負債及或然負債的公允值的利益超過附屬公司、聯營公司及共同控制實體收購成本的部分(曾被稱為負商譽)，經過重估之後，立即在收益表中確認。

收購聯營公司及共同控制實體形成的超過合併成本的部分計入本集團於收購資產當期應佔的聯營公司及共同控制實體的收益。

### 商譽以外的非金融資產減值

若一項資產出現減值跡象，或必須對資產(除了存貨、建造合同資產、遞延稅項資產、員工福利資產、金融資產、投資性物業、商譽和非流動資產)進行年度減值測試，則對該等資產的可回收金額進行估計。資產的可回收金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減去處置費用後的淨額兩者中的較高者。可回收金額的估計以單項資產為基礎，除非該資產產生的主要現金流入無法獨立於其他資產或者資產組的現金流入，在後一種情況下，確定該資產所屬的現金產生單位的可回收金額。

只在資產的賬面價值超過其可回收金額時確認減值損失。將資產的預計未來現金流量按照反應當前市場對貨幣時間價值及與資產相關的風險的評估的稅前折現率折合成現值，以此評估資產的使用價值。減值損失計入與減值資產的功能相一致的費用科目作為當期費用計入收益表，以重估金額入賬的資產除外。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 商譽以外的非金融資產減值(續)

在每一個報告日期評估已確認的減值損失是否有不存在或已降低的跡象。若存在此種跡象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值損失只有在以下情況下可以撥回：用於確認該等資產可回收金額的估計已改變；但撥回之後的金額不得高於假定在以前會計年度未確認資產減值損失的情況下將確定的資產的賬面價值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值損失的撥回計入當期收益表的貸方，以重估金額入賬的資產除外。

### 關連人士

一方在以下情況下被認為是本集團的關連人士：

- (a) 該方直接或通過一個或多個仲介(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團一起處於共同控制之下；  
(ii)對本集團擁有可以使其顯著影響本集團的權益；或(iii)對本集團擁有共同控制；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為合營公司；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所指的任何人士的關係密切的家庭成員；或
- (f) 該方是一個被(d)或(e)所指的任何人士直接或間接控制、聯合控制或顯著影響的實體，或其主要投票權直接或間接歸屬於該等人士的實體；或
- (g) 該方屬於本集團或本集團任何關連人士實體的員工福利的退休後福利計劃。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 物業、機器及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失後的淨額入賬。物業、機器和設備專案的成本包括其購買價格以及與使得該資產達到預定使用狀態和位於預定使用位置直接相關的任何費用。物業、機器和設備投入運營之後產生的支出，如維修費用，一般計入當期費用。若該支出很顯然將增加使用該物業、機器和設備獲得的預計未來經濟利益，而且該支出可以可靠計量，則該支出作為資產的附加成本或重置進行資本化。

物業、機器和設備採用直線法按其成本減去剩餘價值後的淨額在其可使用年限內計提折舊。主要年度折舊率如下：

樓宇	2.375%至4.75%
裝修	20%至33.33%
機器	9.5%至19%
汽車	7.92%至19%
傢俬、裝置和設備	19%至31.67%
租賃物業裝修	20%至33.33%

若物業、機器和設備的各部分具有不同的使用年限，該項目的成本在各部分之間合理分攤，各部份分別計提折舊。

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

物業、機器和設備在出售或預計其使用或其出售不能帶來未來經濟利益時終止確認。相關資產的淨出售收益與其賬面價值之間的差額在資產終止確認於當年的收益表中確認為出售或報廢收益。

在建工程指正在施工當中的建築，按成本減去減值損失後的淨額入賬，不計提折舊。其成本包括施工期間的直接建築成本和相關借款的資本化借款費用。在建工程在竣工或可使用時歸入相應的物業、機器和設備或投資物業。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入和／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地和建築。投資物業按成本初始計量，包括交易成本；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年至40年預期可使用年限以直線法計算。

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，其後續開支計入資產賬面值。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。

本集團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。

### 無形資產(非商譽)

無形資產為確定使用年限無形資產。確定使用年限的無形資產在其可使用經濟年限內攤銷，並在出現可能減值的跡象時進行評估。至少每年一次在資產負債表日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間和攤銷方法進行覆核。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 租賃

與資產所有權有關的全部風險和報酬(非法定所有權)實質上已轉入本集團的租賃確認為融資租賃。租期開始時，租賃資產的成本按最低租賃付款額的現值進行資本化，並與其義務(不含利息部分)一起入賬以反映購買和融資。融資租入的資產計入物業、機器和設備，在租賃期與租賃資產預計可使用年限兩者中較短的期間內計提折舊。融資租賃的融資成本計入當期收益表以提供租期內費用的一貫期間利率。

與資產所有權有關的全部風險和報酬仍然由出租人持有的租賃視為經營租賃核算。若本集團為出租人，本集團在經營租賃項下出租的資產計入非流動資產，經營租賃項下的應收租金在租期內按直線法計入收益表的貸方。若本集團為承租人，經營租賃項下應付租金減去從出租人處接收的任何獎勵後的淨額在租期內按直線法計入當期收益表。

經營租賃項下的預付土地租金按成本入賬，並在租期內按直線法進行後續確認。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號定義的金融資產相應地歸類為按公允值列入收益表的資產、貸款和應收款項、持至到期投資及可供出售投資。金融資產按其公允值初始計量，此外，非按公允值列入收益表的投資，直接計入交易成本。

本集團在首次成為合約方時評估合約是否包含嵌入式衍生工具，並在分析表明嵌入式衍生工具的經濟特徵和風險與主合約的經濟特徵和風險無密切關係時，評估嵌入式衍生工具是否必須與主合約分離。若合約條款發生了顯著影響合約規定的現金流量的變動，則進行重估。

本集團在初始確認後對金融資產進行分類，並在允許和適當的情況下，在資產負債表日對該分類進行覆核。

金融資產的常規購買和出售在交易當日，即本集團承擔購買或銷售該資產的當日予以確認。常規購買或出售指要求在市場規定或慣例確定的一般期限內交付資產的金融資產的購買或出售。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 按公允值列入收益表的金融資產

按公允值列入收益表的資產包括為交易持有的金融資產。為了在短期內出售而購得的金融資產歸類為交易持有的資產。為交易持有的投資的收益在收益表中確認。於收益表中確認的收益及虧損公允淨值並未包括該等金融資產的任何股息，該等股息乃根據以下「收入確認」載列的政策確認。

倘若達成以下條件，金融資產可於初步確認時被指定以公允值入賬於損益：(i)該指定抵銷或大幅地減少由於以不同基準計算資產或確認其收益及虧損所產生的不一致處理；(ii)該等資產乃一組金融資產的一部分，該等金融資產乃根據備有文件證明的風險管理策略受管理，以及其表現乃按公允值基準評估；或(iii)金融資產包括嵌入衍生工具，並需分開記賬。

#### 貸款和應收款項

貸款和應收款項，是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，按照攤餘成本減去任何減值準備後的淨額進行後續計量。計算攤餘成本時應考慮購買的折價和溢價，並應包括構成實際利率和交易成本內在組成部分的費用。貸款和應收款項終止確認、發生減值或攤銷產生的利得或損失，均計入當期收益表。

#### 持至到期投資

回收金額固定或可確定到期日固定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產歸類為持至到期投資。對於此類金融資產按照攤餘成本減去任何減值準備後的淨額進行後續計量。攤餘成本計算如下：初始確認金額減去本金償還額，按照實際利率加上或減去初始確認金額和到期金額之間的差額的累計攤銷。持至到期投資終止確認、發生減值或攤銷產生的利得或損失，均計入當期收益表。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可售金融資產

可售金融資產，是指指定為可供出售的上市和未上市的權益證券的非衍生金融資產，以及除上述金融資產類別以外的金融資產。於初次確認後，可售金融資產採用公允值計量，其利得或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該投資終止確認或認定該投資將予以減值時，在此之前在權益中確認的累計利得或損失計入當期收益表。所賺取利息和股息分別作為利息收入和股息收入列報，並按照下述的會計政策「收入確認」在收益表的「其他收入」中確認。投資減值產生的損失在收益表中確認為「可售金融資產減值損失」，並轉撥自可供出售投資公允值變動儲備。

若未上市權益證券的公允值由於以下原因無法可靠計量，該證券按成本減去任何減值損失入賬：(a)該投資的合理公允值估值範圍的可變性太大；或(b)範圍內的各種估計的可能性無法進行合理評估或用於估計公允值。

於本年度，當本集團對被投資公司開始擁有顯著影響之後，本集團的若干可供出售投資即被重新分類為於聯營公司的投資。轉入之後，與該投資相關的任何可供出售投資公允值變動儲備的現時金額必須撥回，並按權益會計法核算投資。

#### 公允值

對於在有組織的金融市場上活躍交易的投資，通過參考資產負債表日收盤時的市場報價確定其公允值。對於不存在活躍市場的投資，採用估值技術確定其公允值。估值技術包括參考自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具的當前公允值、現金流量折現法和其他估值模型。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融資產減值

本集團於資產負債表日評估是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組已減值。

#### 以攤餘成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明以攤餘成本計量的貸款和應收款項發生減值，則按資產的賬面價值與其預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)按照資產原實際利率(即首次計量時的實際利率)折現的現值之間的差額計量減值損失金額。資產的賬面價值通過準備金賬戶進行減計。減值損失計入當期收益表。貸款和應收款及其準備沒有在未來回收的實際可能時進行沖銷。

若在以後的會計期間，減值損失降低且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失通過調整準備金賬戶予以轉回。減值損失在以後會計期間的轉回計入當期收益表，但資產的賬面價值不超過該金融資產在轉回日的攤餘成本。

對於應收賬款和其他應收款，若有客觀證據(如債務人資不抵債或出現重大財務困難的可能性，以及對債務人產生負面影響的技術、市場經濟或法律環境方面的重大變化)表明本集團可能無法按原發票條款收回所有賬款，則計提減值準備。應收款項的賬面價值通過準備金賬戶進行減計。減值款項在評估為無法回收時終止確認。

#### 按成本計量的資產

對於因為無法可靠計量其公允值，而不是按公允值入賬的，沒有報價的權益工具，如果有客觀證據表明其發生減值，將該金融資產的賬面價值，與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額，確認為減值損失，計入當期收益表。發生的減值損失一經確認，不再轉回。

#### 可售金融資產

如果可售金融資產發生減值，原直接計入權益的累計損失予以轉出，計入當期收益表。該轉出的累計損失，為待售金融資產的初始取得成本扣除已收回本金和已攤銷金額、當前公允值和原已計入收益表的減值損失後的餘額。若可供出售的權益證券的公允值大幅或長期跌至低於其成本值，或有其他跡象表明減值存在，則計提減值準備。此外，本集團還對其他因素進行評估，如股價波動。可供出售權益工具投資發生的減值損失，不通過收益表轉回。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融資產的終止確認

金融資產(或金融資產的一部分或類似金融資產組的一部分)滿足下列條件之一的，終止確認：

- 收取該金融資產現金流量的權利終止；
- 本集團保留了收取該金融資產現金流量的權利，但是承擔了「傳遞」安排下的不得有重大延誤將款項全額支付給協力廠商的義務；或
- 本集團已轉讓收取該資產現金流量的權利，並且(a)已經實質上轉讓了與資產有關的所有風險和報酬；或(b)實質上既未轉讓也未保留與資產有關的所有風險和報酬，但已經轉讓了對於資產的控制。

若本集團已轉讓收取資產現金流量的權利，而且，實質上既未轉讓或保留與資產有關的所有風險和報酬，也未轉讓了對於資產的控制，則以本集團對該資產的持續參與度確認資產。持續參與度是指本集團就已轉讓資產做出一項擔保，該已轉讓資產按該資產的賬面原值及本集團可能需要支付的最高對價兩者之間的較低者計量。

持續參與度以書面及／或購入轉讓資產的期權(包括以現金結算的期權或類似條款)，本集團持續參與度的程度為本集團擬重購轉讓資產的金額，購入以公允值計算的資產的書面賣權(包括以現金結算的期權或類似條款)的情況除外，在這種情況下，本集團的持續參與度的程度以該轉讓資產和期權行使價的較低者為限。

### 按攤銷成本計量的金融負債(包括計息貸款和借貸)

金融負債包括應付賬款和其他應付款項。應付關連人士款項和計息貸款及借貸按公允值減直接與交易成本相關的費用列賬，後續採用實際成本法按攤餘成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此種情況下按成本列賬。相關利息費用在收益表的「融資成本」中確認。

資產與負債終止確認、攤銷產生的利得或損失均計入當期收益表。

### 金融負債的終止確認

當負債下的責任被清償或取消或到期時，金融負債被終止確認。

當現有金融負債由同一出借人以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或現有負債之條款被實質性大幅改動，該等交換及改動以原有負債被終止確認，並以新的負債被確認，以及相關賬面值的差額被確認於收益表中。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 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。可變現淨值乃根據日常業務的估計售價減相關的變動銷售開支。

### 現金及現金等價物

列示於綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小、獲得時到期日一般在3個月內並且構成本集團現金管理不可分割的組成部分的投資。

列示於資產負債表中的現金及現金等價物包括庫存現金和銀行存款，包括未限定用途的定期存款。

### 撥備

當過去事件產生了現時(法律或推定)義務且和可能必須在未來以資源流出清償該義務時，若可以可靠地估計該義務的金額，則計提準備。

若折現的影響重大，計提的準備金為預計用於清償義務的未來支出在資產負債表日的現值。由於時間推移產生的折現值的增加計入收益表的融資成本。

### 所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。所得稅計入當期收益表，或倘其與同期或不同期直接在權益中確認的項目有關，則在權益中確認。

當期和以前期間形成的當期所得稅資產或負債，按照預期應返還或繳納給稅務機關的所得稅金額計量。

根據資產與負債於資產負債表日的計稅基礎與賬面價值之間的暫時性差異，採用債務法計提遞延所得稅。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 所得稅(續)

各種應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債產生自非企業合併交易所產生的商譽或於交易中初始確認的資產或負債，且於交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅損益；且
- 與附屬公司及聯營公司權益相關的應納稅暫時性差異的轉回時間能夠控制，以及該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

對於所有可抵扣暫時性差異、結轉至以後年度的未利用稅款抵減和可抵扣虧損，則以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、結轉至以後年度的未利用稅款抵減和可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認由此產生的遞延所得稅資產，除非可抵扣暫時性差異是在以下交易中產生的：

- 商譽的初始確認，或者具有以下特徵的交易中產生的資產或負債的初始確認：該交易不是企業合併，並且交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額；且
- 對於與附屬公司及聯營公司權益相關的可抵扣暫時性差異，同時滿足下列條件的，確認相應的遞延所得稅資產：暫時性差異在可預見的未來很可能轉回，且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

本集團於資產負債表日對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核。如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣全部或部分遞延所得稅資產，減記遞延所得稅資產的賬面價值。相反，本集團於資產負債表日對以前未確認的遞延所得稅資產進行重估。如果未來期間很可能獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣全部或部分遞延所得稅資產，則確認遞延稅資產。

本集團於資產負債表日，對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，依據已頒佈或實質已頒佈的(稅率)和稅法規定，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率進行計量。

若存在用當期所得稅資產補償當期所得稅負債的法律執行權利，且遞延稅項涉及到相同的應納稅實體與相同的稅務機關，則將遞延稅資產和遞延稅負債進行抵銷。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 政府補貼

政府補貼在可合理確認將可獲得補貼及符合所有附帶條件時，按其公允值予以確認。若補貼與費用項目有關，則在補貼對應其擬補償成本所需期間內系統地確認為收入。若補貼與資產相關，則將其公允值貸記至遞延收入科目，並在相關資產的預期使用年限內每年按等額計入收益表。

### 優惠券負債

本集團按照已公佈的消費積分計劃以及本集團優惠券執行水準的過往經驗，根據授予客戶的消費積分或優惠券的公允值將優惠券負債確認為收入的減項，並按其他應付款入賬。

### 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) 商品銷售 - 零售

貨品銷售額於本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特許專營商銷售貨品時確認。

#### (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) 管理費收入

經營百貨店的管理費收入於其管理服務交付時確認。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 收入確認(續)

#### (f) 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。

#### (g) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

#### (h) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

### 以股份支付的交易

公司設立一項購股權計劃，向為本集團的成就做出貢獻的合格參與者給予獎勵和回報。本集團員工(包括董事)以股份支付交易的方式收取報酬，而員工則提供服務作為權益工具的對價(「以股權支付的交易」)。

與員工進行的以股份支付的交易成本，參照授予當日的公允值計量。公允值使用適當定價模型確定，請參閱財務報表附註第38條瞭解進一步詳情。評估以股權支付的交易的價值時，除對本公司股票價格有影響的條件(「市場條件」)(若適用)外，並未考慮任何績效條件。

以股權支付的交易成本，連同權益的相應增加部分，在績效和/或服務條件達成的期間，於相關職工完全有權獲得授予之日(「執行日」)結束前確認。在執行日前，每個資產負債表日確認的以股權支付的交易的累計開支，反映最終行權期已到期部分，以及本集團對最終將行使的權益工具的數量的最佳估計。對某一期間收益表的扣除或進賬反映了累計開支的期初餘額和期末餘額的變動。

對於已授出但最終並未行使的購股權，不確認費用，但是行權與否取決於市場條件的購股權除外，對於該等購股權而言，只要所有其他績效條件均已達成，不論市場條件是否滿足，均視為已行權。

若以股權支付的購股權的條款變更，所確認的費用至少必須達到假定條款無任何變更時的水準。此外，若在變更當日，任何變更導致以股份支付的安排的總公允值增加，或為員工帶來其他利益，則應就該等變更確認費用。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 以股份支付的交易(續)

若以股權支付的購股權被取消，應視為其已於取消日行權，而任何尚未確認的授予購股權的費用應立即確認。然而，若授予新的購股權代替已取消之購股權，並於授予日指定為替代購股權，則已取消的購股權和新的購股權均應視為原購股權的變更，如前段所述。

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

### 其他員工福利

#### 退休金責任

本集團在中國內地的公司參與由有關政府當局為中國內地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。

#### 住房福利

本集團公司在中國內地的僱員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。

### 借貸成本

因收購、建築或生產符合條件資產(即需要長時間使其達到預定用途或銷售的資產)而直接產生的借貸成本進行資本化作為該資產成本的一部分。當資產大致上可用作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借款用於符合條件資產之前作為短期投資所賺取的投資收益從已資本化的借貸成本中扣除。

其他借貸成本在發生時計入當期費用。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 股息

在獲得股東在年度股東大會上的批准之前，董事擬派的末期股息歸類為資產負債表權益部分留存利潤的獨立分配。該等股息在股東批准和宣佈之後確認為負債。

### 外幣

本財務報表的本位幣為人民幣。本集團各實體自行確定其功能貨幣，且各實體的財務報表中的項目以其功能貨幣計量。外幣交易按交易當日功能貨幣的匯率進行初始計量。以外幣表值的貨幣性資產和負債按資產負債表日功能貨幣的匯率進行折算。所有的匯兌差異均計入當期收益表。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目按照首次交易日的匯率進行折算。以公允值計量的外幣非貨幣性項目採用公允值確定日的匯率折算。

公司及部分附屬公司的功能貨幣為港元。在資產負債表日，該等公司的資產和負債按照資產負債表日的匯率折算為本集團的記賬本位幣(人民幣)，其收益表則按照當年的加權平均匯率進行折算。折算產生的匯兌差異直接確認為權益的獨立部分。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司全年經常產生的現金流量按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷和會計估計

本集團財務報表的編製要求管理層對影響申報日收入、費用、資產和負債、或然負債披露的申報金額的會計判斷、會計估計和會計假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致的結果可能要求對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

#### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除了涉及會計估計的判斷之外，管理層還做了如下對財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷：

#### 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權益投資分類。本集團會計政策其中相關會計處理方法載於上文附註2.4。

本集團持有超過20%但少於50%投票權以及不能行使重大影響力的若干權益投資，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；或
- (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。

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷(續)

##### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已經簽訂了對其投資物業組合的商業房地產租賃協定。本集團認為其保留了經營租賃項下出租的房地產的所有權的所有重大風險和收益。

##### 投資物業和自用房地產之間的分類

本集團判斷一項資產是否可以劃分為投資物業，並且制定了相關的判斷標準。投資物業是為了賺取租金或資本升值或兩者兼具而持有的房地產。因此，本集團考慮一項房地產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。

某些房地產的一部分是為了賺取租金收入或資本升值而持有的，另一部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的。若房地產的該等部分可以分別出售，本集團對各部分進行單獨核算。若房地產的部分不能單獨出售，則只有在房地產的次要部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有時，該房地產才能確認為投資物業。

在單項房地產基礎上判斷附屬服務是否是主要部分，導致房地產不能被劃分為投資物業。

#### 會計估計的不確定性

在資產負債表日，涉及到未來以及構成會計估計不確定性主要來源，並且具有導致資產和負債在下一會計年度進行重大調整的重大風險的主要會計假定載列如下：

##### 商譽減值

本集團至少每年一次確定商譽是否減值。這要求對商譽所分攤的現金產生單位的使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量做出估計，並選擇合適的折現率計算該現金流量的現值。2008年12月31日商譽的賬面價值為人民幣220,536,000元(2007年：人民幣166,934,000元)。請參閱附註18瞭解更多詳情。

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 會計估計的不確定性(續)

##### 遞延稅項資產

所有未利用的可抵扣虧損均據以確認為遞延稅項資產，以很可能取得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限。管理層必須根據未來應納稅所得額的可能時間和金額以及未來稅收規劃戰略，做出關於可以確認的遞延稅項資產的金額的重大會計判斷。2008年12月31日，與已確認的可抵扣虧損有關的遞延稅項資產的賬面價值為人民幣8,364,000元(2007年：人民幣2,769,000元)。2008年12月31日，未確認可抵扣損失為人民幣83,912,000元(2007年：無)。詳情請參閱財務報表附註26。

##### 可供出售投資減值

本集團將特定資產劃分為可售金融資產，並在權益中確認其公允值變動。若公允值下降，管理層做出關於減值的假設以確定是否應在當期收益表中確認減值。截至2008年12月31日，已確認的可供出售投資減值損失為人民幣37,170,000元(2007年：無)。可供出售投資的賬面價值為人民幣188,604,000元(2007年：人民幣1,564,097,000元)(附註25)。

##### 物業、機器及設備的可使用年期

本集團管理層將決定本集團物業、機器和設備的估計使用年限和相關折舊費，此類預測根據具有相似特性和功能的物業、機器和設備的實際使用年限而確定的。若使用年限低於先前預計年限，管理部門將增加其折舊費，或者將勾銷或降低已被放棄或賣出的過時技術或非策略性資產。真實的經濟年限可以不同於預計使用年限。定期審查可以改變應折舊年限和將來的折舊費。

##### 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。



### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 會計估計的不確定性(續)

##### 其他應收款項、貸款及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、貸款及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。

##### 所得稅

本集團主要須繳納中國內地所得稅。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。

4. 收入及分部資料

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	288,641	225,641
特許專營銷售佣金	863,217	643,414
租金收入	60,757	15,004
投資物業租金收入	30,987	3,429
分租租金收入	27,282	10,692
或然租金收入	2,488	883
經營百貨店的管理費收入(附註46(b)(vi))	20,212	—
	<b>1,232,827</b>	<b>884,059</b>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	4,517,377	3,234,298
特許專營銷售佣金	863,217	643,414

直接銷售及特許專營銷售總收入主要以現金、借記卡或信用卡結算。本集團並無固定信貸政策。

本集團主要在中國內地經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國內地經營。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

2008年12月31日

2008  
年報

## 5. 其他收入及收益

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
來自銀行存款的利息收入	6,039	55,709
來自貸款及應收款項的利息收入	29,305	6,903
來自超額認購新股資金的利息收入	—	37,326
廣告、推廣及管理收入	39,822	17,248
信用卡手續費收入	2,234	1,296
可供出售上市投資的股息收入	14,362	9,594
補貼收入	245	4,161
其他	7,126	4,212
	<b>99,133</b>	<b>136,449</b>
<b>收益／(虧損)</b>		
出售物業、廠房及設備的虧損	(14)	(1,003)
公允值收益，淨額：		
出售可供出售投資時轉撥自權益	43,093	80,582
出售附屬公司的收益	4,312	—
出售於海威房地產的投資的收益(附註24(i))	36,859	—
出售一家聯營公司股份的收益	14,539	—
出售持作到期投資的收益	—	2,000
業務合併產生的收益	—	1,806
可供出售投資的減值	(37,170)	—
其他	9,106	—
	<b>70,725</b>	<b>83,385</b>
	<b>169,858</b>	<b>219,834</b>

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	223,998	173,932
折舊及攤銷	115,000	40,650
員工成本(包括董事薪酬(附註10))：	161,116	85,033
工資、薪金及花紅	120,037	61,855
退休金成本—界定供款計劃(附註(a))	19,687	11,469
福利、醫療及其他利益	9,546	5,955
權益結算股權開支(附註38)	11,846	5,754
水電開支	65,645	31,995
百貨店租金開支	173,094	77,514
信用卡費用	35,572	26,086
廣告開支	40,132	22,581
核數師酬金	3,180	2,080
專業服務費用	9,628	25,675
其他稅項開支	32,324	20,132

附註：

- (a) 本集團的中國內地附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司為該退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，供款額按當地市政府所協議的平均僱員薪金的若干百分比計算。該退休計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任。除該供款之外，本集團並無進一步實際支付退休福利的責任。

## 7. 融資成本

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行借款利息開支	99,359	47,725
減：已資本化的利息	(22,535)	—
	76,824	47,725

## 8. 收取現金及上市公司股份的收益

根據百大集團股份有限公司(「百大」)於2008年5月進行的股權分置改革方案，本集團自擁有非流通法人股份的百大股東收取現金淨額及股份。百大股權分置改革方案所產生的淨收益總額約為人民幣80,545,000元。

## 9. 稅項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期所得稅－中國	137,108	142,571
遞延稅項(附註26)	(21,878)	(4,958)
	<b>115,230</b>	<b>137,613</b>

本公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，獲豁免支付開曼群島所得稅。本公司兩家全資附屬公司北山控股有限公司(「北山」)及三江控股有限公司(「三江」)均為根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司法於英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司，獲豁免支付英屬處女群島所得稅。

本公司在中國成立的附屬公司須按25%(2007年：33%)的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟銀泰百貨有限公司的總部(「上海銀泰總部」)按18%(2007年：15%)的稅率繳納企業所得稅除外。自2008年1月1日起，上海銀泰總部享受的較低優惠稅率自新企業所得稅法生效之日起五年內逐漸上調至法定稅率。現有的稅率18%，分別於2009年、2010年、2011年及2012年上調至20%、22%、24%及25%。

使用本公司及其附屬公司所在國家的法定稅率的適用除稅前利潤稅項開支與使用實際稅率的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前利潤	484,090	512,469
按法定稅率25%(2007年：33%)計稅	121,023	169,115
特定省份或地方當局的較低稅率	(2,467)	(38,804)
共同控制實體及聯營公司應佔的利潤及虧損	(931)	(3,004)
無須徵稅的收入	(23,727)	(3,166)
未確認稅項虧損	20,978	—
不可扣稅的開支	354	13,472
按本集團有效稅率計算的稅項開支	<b>115,230</b>	<b>137,613</b>

聯營公司及共同控制實體應佔稅項達人民幣931,000元，有關詳情載於綜合收益表「共同控制實體及聯營公司應佔利潤及虧損」。

## 10. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及《香港公司條例》第161章披露本年度的董事酬金如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
袍金	529	561
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,824	1,873
權益結算股權開支	823	1,010
	3,647	2,883
	4,176	3,444

年內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本集團購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註38。該等在歸屬期間已於收益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的董事酬金披露中。

### (a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
石春貴先生	103	—
陳大剛先生	74	187
李 磊先生	176	187
周 凡先生	176	187
	529	561

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2007年：無)。



## 10. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事和兩名非執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	僱員購股權 福利酬金 人民幣千元	總額 人民幣千元
2008年			
執行董事：			
沈國軍先生	1,942	—	1,942
程少良先生	441	823	1,264
	2,383	823	3,206
非執行董事：			
黎輝先生	—	—	—
辛向東先生	441	—	441
	441	—	—
	2,824	823	3,647
2007年			
執行董事：			
沈國軍先生	937	—	937
程少良先生	468	1,010	1,478
	1,405	1,010	2,415
非執行董事：			
辛向東先生	468	—	468
	1,873	1,010	2,883

年內亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 11. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員工不包括董事(2007年：一名)，有關詳情載於上述附註10。年內其餘五名(2007年：四名)最高薪酬非董事僱員的酬金如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,693	1,188
酌情花紅	1,590	1,184
退休福利計劃供款	288	175
權益結算股權開支	4,400	2,388
	<b>9,971</b>	<b>4,935</b>

酬金屬以下範圍的非董事最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2008年	2007年
0至人民幣1,000,000元	—	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	3	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	—
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	—
	<b>5</b>	<b>4</b>

年內，上述非董事最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而於本集團購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註38。該等在歸屬期間已於收益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的非董事最高薪酬僱員酬金披露中。

## 12. 母公司權益持有人應佔利潤

於截至2008年12月31日止年度內，母公司權益持有人應佔綜合利潤為人民幣101,484,000元（2007年：人民幣150,368,000元），已計入本公司的財務報表（附註37）。

## 13. 股息

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.066元 （2007年：人民幣0.064元）	<b>115,513</b>	115,200

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2007年12月31日止年度，已宣派的所有股息合共為人民幣115,200,000元，已於2008年12月31日前派付。

#### 14. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按照母公司權益持有人應佔利潤計算。計算時所用的普通股加權平均數為年內已發行的普通股加權平均數目(用於每股基本盈利計算者)，以及假設於行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司權益持有人應佔利潤	<b>383,797</b>	378,368

	股份數目	
	2008年	2007年
<b>股份</b>		
年內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	<b>1,794,313,367</b>	1,706,250,000
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權(附註(a))	—	1,691,763
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,794,313,367</b>	1,707,941,763

附註：

- (a) 由於在購股權發行至結算日期間普通股平均所報市價低於購股權行使價，因此於截至2008年12月31日止年度並無計入每股盈利的攤薄影響。

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 15. 物業、機器及設備

### 本集團

	樓宇	裝修	機械	車輛	傢俱、 裝置及設備	租賃物業 改良	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
於2008年12月31日								
於2007年12月31日及 2008年1月1日：								
成本	198,936	3,800	48,111	8,076	12,489	146,601	842,644	1,260,657
累計折舊	(81,607)	(2,454)	(36,815)	(3,031)	(5,957)	(46,516)	—	(176,380)
賬面淨值	117,329	1,346	11,296	5,045	6,532	100,085	842,644	1,084,277
於2008年1月1日， 扣除累計折舊	117,329	1,346	11,296	5,045	6,532	100,085	842,644	1,084,277
添置	25,814	—	893	6,011	10,752	40,427	281,132	365,029
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	—	1,705	1,956	8,105	11,766
本年度撥備之折舊	(26,546)	(6,589)	(9,497)	(1,710)	(5,002)	(35,776)	—	(85,120)
投資物業轉入(附註16)	(392)	—	—	—	—	—	—	(392)
轉撥	714,321	64,024	87,632	—	16,541	7,645	(890,163)	—
出售	—	—	(446)	(557)	(129)	(28)	—	(1,160)
於2008年12月31日， 扣除累計折舊	830,526	58,781	89,878	8,789	30,399	114,309	241,718	1,374,400
於2008年12月31日：								
成本	938,365	67,824	133,533	13,224	40,844	196,584	241,718	1,632,092
累計折舊	(107,839)	(9,043)	(43,655)	(4,435)	(10,445)	(82,275)	—	(257,692)
賬面淨值	830,526	58,781	89,878	8,789	30,399	114,309	241,718	1,374,400

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 15. 物業、機器及設備(續)

### 本集團

	樓宇	裝修	機械	車輛	傢俱、 裝置及設備	租賃物業 改良	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
於2007年12月31日								
於2006年12月31日及 2007年1月1日：								
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
於2007年1月1日：								
扣除累計折舊	111,945	2,068	12,499	2,227	2,626	11,651	4,003	147,019
添置	8,060	—	3,473	3,202	4,391	98,436	472,972	590,534
收購附屬公司	—	—	—	280	705	9,293	370,692	380,970
本年度撥備之折舊	(9,243)	(722)	(3,954)	(664)	(1,706)	(19,875)	—	(36,164)
投資物業轉出(附註16)	4,986	—	—	—	—	—	—	4,986
投資物業轉入(附註16)	(388)	—	—	—	—	—	—	(388)
轉撥	2,812	—	—	—	903	1,308	(5,023)	—
出售	(843)	—	(722)	—	(387)	(728)	—	(2,680)
於2007年12月31日：								
扣除累計折舊	117,329	1,346	11,296	5,045	6,532	100,085	842,644	1,084,277
於2007年12月31日：								
成本	198,936	3,800	48,111	8,076	12,489	146,601	842,644	1,260,657
累計折舊	(81,607)	(2,454)	(36,815)	(3,031)	(5,957)	(46,516)	—	(176,380)
賬面淨值	117,329	1,346	11,296	5,045	6,532	100,085	842,644	1,084,277



## 15. 物業、機器及設備(續)

建造期間土地租賃款項攤銷約人民幣11,940,000元已予以資本化，作為浙江省金華市、河南省鄭州市及湖北省武漢市百貨店的部分建設成本，已包含在上述在建項目添置中。

本集團抵押其若干樓宇及在建項目以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押樓宇及在建項目於2008年12月31日的賬面值分別約為人民幣159,961,000元(2007年：人民幣113,243,000元)及人民幣194,835,000元(2007年：無)。

於2008年12月31日，位於中國浙江省杭州市及嘉興市若干樓宇的賬面值為人民幣622,617,000元(2007年：無)，其所有權證正在辦理。

## 16. 投資物業

### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,508	6,490
添置	244,063	—
收購附屬公司(附註39(a))	321,000	—
轉撥自／(入)業主自用物業(附註15)	392	(4,598)
本年度折舊	(18,274)	(384)
於12月31日的賬面值	548,689	1,508
公允值	604,841	30,143

本集團的投資物業，主要包括持作收取長期租金收入且位於中國浙江省杭州市、嘉興市及遼寧省瀋陽市的百貨店樓宇，租賃期為2至7年。

就上述披露目的而言，投資物業的公允值乃由本公司董事按估計的未來租金收入的貼現現金流量作估計。

本集團抵押其若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押投資物業於2008年12月31日的賬面值約為人民幣1,741,000元(2007年：人民幣1,508,000元)。

於2008年12月31日，位於中國浙江省杭州市賬面值為人民幣30,960,000元(2007年：零)的若干投資物業的房屋所有權證正在辦理。

17. 預付土地租賃款項

本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	985,074	64,034
添置	192,973	319,617
收購附屬公司(附註39(c)及(d))	326,046	605,384
本年度攤銷	(22,983)	(3,961)
於12月31日的賬面值	1,481,110	985,074

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市及金華市、湖北省武漢市及河南省鄭州市，租賃期為32至40年。

於2008年12月31日，位於中國湖北省武漢市的土地的賬面值為人民幣127,476,000元(於2007年12月31日：人民幣130,676,000元)，其所有權證正進行產權轉移。

本年度內計入攤銷的金額約人民幣11,940,000元已予以資本化，作為浙江省金華市、河南省鄭州市及湖北省武漢市百貨店的部分建設成本。有關資本化的其他詳情載於附註15。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押預付土地租賃款項於2008年12月31日的賬面值約為人民幣329,637,000元(2007年：人民幣61,889,000元)。

## 18. 商譽

### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的成本	166,934	—
減少(附註(ii))	(47,500)	—
收購附屬公司(附註39(a)、(b)、(c)及(d))	101,102	166,934
本年度減值	—	—
於12月31日的成本及賬面淨值	220,536	166,934

附註：

- (ii) 於2007年，本集團與第三方(「賣方」)訂立一項協議，以收購浙江浙聯投資管理有限公司(「浙聯投資管理」)50%的股權，代價總額為人民幣100,000,000元。於2007年12月31日，已向浙聯投資管理注資人民幣5,000,000元。於2008年，如本集團與賣方所協定，已向浙聯投資管理注資餘下人民幣95,000,000元作為資本盈餘。

### 商譽的減值測試

透過企業合併收購的商譽已分配至以下現金產出單位以作減值測試：

#### 百貨商店的現金產出單位

百貨商店的現金產出單位的可回收金額乃根據使用價值計算採用現金流量預測(以高層管理層批准的5年期財務預算為基礎進行計算)而釐定。適用於現金流量預測的貼現率為15%，而所述5年期外的現金流量則以3%的增長率(與百貨商店業的長期平均增長率相同)推斷。

18. 商譽(續)

商譽的減值測試(續)

百貨商店的現金產出單位(續)

分配至現金產出單位的商譽的賬面金額如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
商譽的賬面金額	220,536	166,934

於2008年12月31日的百貨店現金產出單位的使用價值計算中使用主要假設。下文闡述董事為商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算收入 — 釐定收入的價值時所採用的基準為於緊接預算年前年度所達致的平均收入率、提高的所預期的效率改進及預期的市場發展。

貼現率 — 所作用的貼現率為乃除稅前貼現率，並且反映關於有關現金產出單位的特定風險。

19. 其他無形資產

本集團

電腦軟件  
人民幣千元

於2008年12月31日

於2008年1月1日的成本，扣除累計攤銷	462
添置	3,504
收購附屬公司(附註39(b))	329
本年度撥備之攤銷	(563)

於2008年12月31日 3,732

於2008年12月31日：

成本	5,208
累計攤銷	(1,476)

賬面淨值 3,732

於2007年12月31日

於2007年1月1日的成本，扣除累計攤銷	286
添置	317
本年度撥備之攤銷	(141)

於2007年12月31日 462

於2007年12月31日：

成本	1,153
累計攤銷	(691)

賬面淨值 462

20. 預付租金

本集團

人民幣千元

於2008年12月31日

於2008年1月1日的賬面值	3,325
添置	156,149
本年度確認	(8,943)
於2008年12月31日	150,531
減：即期部分	(16,950)
非即期預付租金	133,581

於2007年12月31日

於2007年1月1日的賬面值	4,275
本年度確認	(950)
於2007年12月31日	3,325
減：即期部分	(950)
非即期預付租金	2,375



## 21. 於附屬公司權益

### 本公司

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非上市股份，按成本	908,408	908,408

已計入本公司的非流動資產及非流動負債的應收及應付附屬公司款項分別為人民幣2,127,421,000元(2007年：人民幣2,188,743,000元)及人民幣9,617,000元(2007年：人民幣37,352,000元)為無抵押及免息，且並無固定還款期。此等應收及應付附屬公司款項的面值與其公允值相若。

主要附屬子公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通／ 註冊及股本 的面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北山	英屬處女群島， 有限公司	1美元	100%	—	投資控股
三江	英屬處女群島， 有限公司	1美元	100%	—	投資控股及 商標管理
杭州銀泰北山企業管理 有限公司(「杭州北山」)	中國內地， 全外資企業	28,000,000美元	—	100%	投資控股
杭州銀泰投資管理有限公司 (「銀泰投資管理」)	中國內地， 全外資企業	48,000,000美元	—	100%	投資控股
浙江銀泰百貨有限公司 (「浙江銀泰」)	中國內地， 全外資企業	人民幣 500,000,000元	—	100%	百貨店的 經營和管理及 投資控股

## 21. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通/ 註冊及股本 的面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
銀泰百貨有限公司 (「上海銀泰」)	中國內地， 全外資企業	人民幣 300,000,000元	—	100%	百貨店的 經營和管理及 投資控股
浙江溫州銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣 30,000,000元	—	100%	百貨店的 經營和管理
杭州銀泰奧特萊斯商業發展 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣 20,000,000元	—	100%	投資控股
浙江銀泰百貨店(金華) 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣 30,000,000元	—	100%	百貨店的 經營和管理
嘉興銀泰梅灣新天地投資管理 有限公司(「嘉興梅灣」)	中國內地， 有限公司	人民幣 400,000,000元	—	60%	投資及 業務管理
鄞州銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣 20,000,000元	—	100%	百貨店的 經營和管理
浙聯投資管理	中國內地， 有限公司	人民幣 10,000,000元	—	50%*	投資控股及 物業發展
杭州銀西銀泰百貨有限公司 (「銀西銀泰」)	中國內地， 有限公司	人民幣 36,000,000元	—	50%*	百貨店的 經營及管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司 (「鄂州銀泰」)	中國內地， 有限公司	人民幣 10,000,000元	—	100% <sup>^</sup>	百貨店的 經營及管理
湖北銀泰百貨有限公司 (「湖北銀泰」)	中國內地， 有限公司	人民幣 50,000,000元	—	100% <sup>^^</sup>	百貨店的 經營及管理

## 21. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通／ 註冊及股本 的面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州臨平銀泰百貨有限公司 (「杭州臨平」)	中國內地， 有限公司	人民幣 10,000,000元	—	70%	百貨店的 經營及管理
沈陽北方銀泰置業 有限公司 (「沈陽銀泰」) #	中國內地， 有限公司	人民幣 6,800,000元	—	100%	房地產及 設備的租賃； 物業發展
西安中商企聯中環 廣場實業有限公司 (「西安銀泰」) #	中國內地， 有限公司	人民幣 10,000,000元	—	60%	百貨店的 經營及管理
武漢慧聯投資 有限公司 (「武漢慧聯」) #	中國內地， 有限公司	人民幣 9,800,000元	—	90%	投資及物業發展
河南龍宇房地產開發 有限公司 (「河南龍宇」) #	中國內地， 有限公司	人民幣 77,000,000元	—	70%	物業發展及管理
義烏銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣 15,000,000元	—	52%	百貨店的經營及 管理

\* 由於本集團可控制該等公司的財務及營運政策，彼等入賬作本集團的附屬公司。

^ 於2008年11月，本集團向第三方收購鄂州銀泰額外8%股權，現金代價為人民幣800,000元。

^^ 於2008年2月29日，武漢銀泰收購湖北銀泰額外50%股權，現金代價為人民幣28,000,000元。

# 本年度內，本集團收購武漢慧聯、河南龍宇、西安銀泰及沈陽銀泰。有關收購的其他詳情載於財務報表附註39。

上表載列本公司附屬公司的資料，董事認為，有關附屬公司對本集團在本年度內的業績具重大影響力或構成本集團淨資產的重大部份。董事亦認為，詳列其他附屬公司的資料將會使有關資料過於冗長。

## 22. 於共同控制實體的權益

### 本集團

	2008年 人民幣千元
應佔淨資產份額	304,729
收購時商譽	240,132
	<b>544,861</b>

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊股本	註冊地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
北京樂天銀泰百貨 有限公司 (「樂天銀泰」) (附註(a))	20,000,000美元	中國	50%	百貨店的經營及管理
杭州新湖濱商業 發展有限公司 (「新湖濱」)	人民幣 80,000,000元	中國	50%	物業發展；批發及零售
杭州湖濱國際商業 發展有限公司 (「湖濱國際」)	人民幣 100,000,000元	中國	50%	物業發展；批發及零售

## 22. 於共同控制實體的權益(續)

附註：

- (a) 根據與Lotte Shopping Company Limited(「樂天」)訂立的合營協議，浙江銀泰與樂天於中國成立一間合營公司，註冊資本為20,000,000美元，以在中國內地經營一間百貨店。於2008年4月，浙江銀泰向樂天銀泰注資10,000,000美元(相當於人民幣69,248,000元)，從而持有樂天銀泰50%股權。

下表列述本集團共同控制實體的概述財務資料：

	2008年 人民幣千元
應佔共同控制實體的資產及負債：	
流動資產	68,882
非流動資產	1,296,795
流動負債	(353,529)
非流動負債	(707,419)
<b>淨資產</b>	<b>304,729</b>
應佔共同控制實體業績：	
收益	44,088
其他收入	1,822
	45,910
開支總額	(104,872)
稅項	1,902
	(57,060)
<b>除稅後虧損</b>	<b>(57,060)</b>

有關湖濱國際及新湖濱收益表的資料乃來自2008年5月1日至2008年12月31日期間。

23. 於聯營公司之投資

本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
中國上市的股份，按成本 應佔淨資產份額	765,642	300,582
收購時商譽	178,280	134,590
	943,922	435,172
出售一家聯營公司股份(附註(a))	(43,272)	—
	900,650	435,172
上市股份的市值	946,332	2,139,749



## 23. 於聯營公司之投資(續)

附註：

(a) 本集團於2008年7月售出8,000,000股百大股份。

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊地點	本集團應佔 擁有權 權益百分比	主要業務
百大	93,059,865股每股面值 人民幣一元的普通股	中國	24.73%	百貨店的經營及管理
武漢武商集團股份 有限公司(「武商」)	114,736,865股每股面值 人民幣一元的普通股	中國	22.62%	超市及百貨店 的經營及管理

下表列述本集團聯營公司的概述財務資料，乃摘錄自其財務報表。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產	7,923,569	4,586,023
負債	4,361,902	3,113,030
特許專營銷售收入總額及其他收入	7,327,662	2,698,268
利潤	266,372	40,244

百大自2008年5月20日至2008年12月31日期間的財務報表載於上文概述財務資料中。

24. 投資按金

本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
杭州海威房地產開發有限公司(「海威房地產」)(附註(ii))	—	33,000
武漢國商聯商業發展有限公司(「武漢商業」)(附註(ii))	—	20,000
杭州企業產權交易所(附註(iii))	—	157,800
	—	210,800

附註：

- (i) 於2007年，銀泰投資管理就從第三方手中購買海威房地產33%股權支付投資按金人民幣33,000,000元，並同意以現金代價約人民幣204,808,000元按面值從第三方手中購買一筆貸款。該貸款按年利率5.40厘計息，並無固定還款期限。

於2008年10月，根據銀泰投資管理與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立的股權轉讓協議，銀泰投資管理以總現金代價人民幣70,000,000元向中國銀泰出售於海威房地產33%股權，並於收益表內確認收益人民幣36,859,000元(附註5)。於2008年12月31日，海威房地產已償還貸款人民幣68,958,000元，餘下貸款結餘人民幣135,850,000元將於一年內償還。於股權轉讓日，貸款利率由5.40%變更為8.25%(附註29)。

- (ii) 於2007年12月，武漢銀泰及鄂州銀泰與武漢商業訂立一份協議，以收購湖北銀泰餘下的50%股權，湖北銀泰乃本集團一間擁有50%股權的附屬公司，代價為人民幣28,000,000元。於2007年12月31日，武漢銀泰已預付人民幣20,000,000元，該收購事項已於2008年完成。
- (iii) 於2007年12月31日，杭州北山向杭州企業產權交易所預先支付人民幣157,800,000元，以分別收購杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)及杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)的50%股權。該收購事項已於2008年完成，新湖濱及湖濱國際成為本集團共同控制實體(附註22)。

## 25. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
上市股權投資(按公允值)：				
香港	32,741	107,308	32,741	107,308
中國內地	155,863	1,456,789	—	—
	<b>188,604</b>	<b>1,564,097</b>	<b>32,741</b>	<b>107,308</b>

年內，本集團的可供出售投資的總虧損已於股權中直接確認人民幣415,011,000元(2007年總收益：人民幣1,986,467,000元)，其中人民幣43,093,000元(附註5)出售收益已轉撥至及於本年度的收益表中確認(2007年收益：人民幣80,582,000元)。

上述投資包括於股權證券中的投資，已列作可供出售投資，無固定到期日或票面利率。

於2008年及2007年可供出售投資的變動如下：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	1,564,097	1,459,474	107,308	—
添置	98,841	195,224	—	107,308
出售	(62,067)	(114,215)	—	—
轉撥至權益的重估(減值)／增值	(415,011)	1,986,467	(30,378)	—
收取上市公司股份(附註(ii))	27,427	—	—	—
轉撥至於一間聯營公司的權益(附註(ii)) (附註23)	(980,494)	(1,962,853)	—	—
於收益表扣除的減值(附註(iii))	(37,170)	—	(37,170)	—
匯兌調整	(7,019)	—	(7,019)	—
年終	<b>188,604</b>	<b>1,564,097</b>	<b>32,741</b>	<b>107,308</b>

25. 可供出售投資(續)

附註：

- (i) 根據百大於2008年5月進行的股份改革計劃，本集團自擁有非流通法人股份的百大股東收取價值人民幣27,427,000元的股份。
- (ii) 於2008年5月，由於本公司一名代表獲委任為百大的董事，故此本集團開始對百大有重大影響力。因此，本集團撥回過往確認之重估增值及遞延稅項負債，其於百大投資並將入賬為於聯營公司權益。
- (iii) 年內，若干上市股權投資的市值大幅下跌。董事認為，該下跌顯示上市股權投資已減值，錄得減值虧損人民幣37,170,000元(2007年：無)，包括自可供出售投資重估儲備的轉撥人民幣37,170,000元(2007年：無)，已於本年度收益表內確認。

可供出售投資包括以下公司的股權，其中A股於中國內地的證券交易所上市而H股於香港聯交所上市。該等A股公司均在中國內地的證券交易所上市且本集團於其中擁有權益，主要在中國從事百貨店經營和管理業務：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
H股流通股份：				
中國動向(集團)有限公司(附註(ii))	32,741	107,308	32,741	107,308
A股流通股份：				
百大	—	1,037,040	—	—
中興—瀋陽商業大廈(集團) 股份有限公司(「瀋陽商業」)(附註(ii))	155,863	232,490	—	—
A股非流通股份：				
百大	—	187,259	—	—
	<b>188,604</b>	<b>1,564,097</b>	<b>32,741</b>	<b>107,308</b>

- (i) 於2008年12月31日，本集團持有中國動向(集團)有限公司0.35%股權。
- (ii) 於2008年12月31日，本集團持有瀋陽商業7.88%股權。

上市股權投資的公允值以公開市場報價為依據。

## 26. 遞延稅項

### 本集團

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

### 遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日	1,106	—	—	1,106
於收益表確認(附註9)	228	—	2,769	2,997
於2007年12月31日	1,334	—	2,769	4,103
於收益表確認(附註9)	9,281	—	3,771	13,052
收購附屬公司(附註39(b))	—	—	1,824	1,824
計入權益	—	10,949	—	10,949
於2008年12月31日	10,615	10,949	8,364	29,928

本集團於中國內地產生稅務虧損人民幣83,912,000元(2007年：無)，可於一至五年內抵銷將來應課稅溢利。由於上述虧損乃已於附屬公司產生一段時間，及尚不確定稅項虧損是否可用於抵銷應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	可供出售投資 人民幣千元	因收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日	185,138	—	185,138
於收益表確認(附註9)	(1,961)	—	(1,961)
計入權益	474,056	—	474,056
收購附屬公司	—	103,568	103,568
於出售時撥回	(20,146)	—	(20,146)
稅率變動的影響計入權益	(28,346)	—	(28,346)
於轉撥至聯營公司的權益時撥回	(384,327)	—	(384,327)
於2007年12月31日	224,414	103,568	327,982
於收益表確認(附註9)	(6,129)	(2,697)	(8,826)
計入權益	(74,437)	—	(74,437)
收購附屬公司(附註39(a)、(c)及(d))	—	94,405	94,405
於出售時撥回	(10,773)	—	(10,773)
於轉撥至於聯營公司的權益時撥回	(133,075)	—	(133,075)
於2008年12月31日	—	195,276	195,276

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息應按10%的稅率繳納預扣稅。該規定從2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後所取得盈利。如果中國與外國投資者所在司法權區已達成稅項協定，則可採用較低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自2008年1月1日起，本集團按照設立在中國內地的附屬公司及共同控制實體所分派股息繳納預扣稅。

於2008年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出溢利而應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司不會於可預見未來分配該等盈利。於2008年12月31日，於在中國內地成立的附屬公司投資相關的暫時差額總額中，未確認預扣稅產生的遞延稅項合共約為人民幣468,046,000元(2007年：無)。

本公司向其股東支付股息並無附帶任何所得稅後果。



# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 27. 存貨

### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
百貨店商品－按成本	52,349	33,954

## 28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購買物業的按金及預付款項	—	13,152	—	—
就潛在投資支付意向金	10,590	24,090	—	—
出售附屬公司應收款項	30,000	—	—	—
租金按金	63,599	20,228	—	—
預付租金	34,031	22,033	—	—
墊支予供應商	41,291	24,071	—	—
墊支予第三方(附註(a))	109,000	160,000	—	—
其他	42,907	24,218	1,852	1,218
	331,418	287,792	1,852	1,218

附註：

- (a) 墊支予第三方的款項包括根據於2008年終止的股權轉讓協議而支付的投資墊款人民幣90,000,000元。於結算日後，已收回該筆墊款。

上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產乃與近期並無拖欠紀錄的應收款項有關。

按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

29. 貸款及應收款項

本集團

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收本金：		
海威房地產(附註24(i)及(附註46(e))	135,850	204,808
美豐國際有限公司(「美豐」)(附註(ii))	—	111,278
樂天銀泰(附註(ii))及(附註46(e))	177,012	—
其他	30,000	—
	342,862	316,086
減：非即期部分	(50,162)	—
	292,700	316,086
應收利息：		
海威房地產(附註46(e))	—	3,380
美豐(附註(i))	7,895	3,523
樂天銀泰(附註46(e))	6,536	—
其他	1,536	—
	15,967	6,903
	308,667	322,989

附註：

- (i) 於2007年8月8日，北山與美豐訂立一份貸款協議，據此，北山借出一筆本金為14,700,000美元及按年利率8.25%計息的貸款。貸款本金已於2008年悉數償還，其後收回全部利息。
- (ii) 根據浙江銀泰與樂天銀泰訂立的貸款協議，浙江銀泰向樂天銀泰授出若干股東貸款人民幣50,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣107,012,000元，分別按6.723%、6.890%及12%計息。貸款人民幣50,000,000元及人民幣20,000,000元須於一年內償還，而貸款人民幣107,012,000元須於27個月內償還。

## 30. 應收貿易款項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收貿易款項	5,583	—
減值	—	—
	5,583	—

應收貿易款項於各自結算日期以人民幣列值，賬齡不超過60日。

應收貿易款項的賬面值與其公允值相若。

## 31. 在途現金

### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在途現金	51,069	84,971

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。

32. 銀行及手頭現金

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
現金及現金等價物	740,496	777,151	3,315	88,828
受限制現金	4,543	—	—	—
銀行及手頭現金	745,039	777,151	3,315	88,828

於2008年及2007年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
人民幣	689,795	587,046	—	—
美元	49,752	94,887	—	—
港元	5,492	95,218	3,315	88,828
	745,039	777,151	3,315	88,828

於結算日，本集團以美元及港元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣49,752,000元及人民幣5,492,000元（2007年：人民幣94,887,000元及人民幣95,218,000元）。

銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率收取利息。銀行結餘乃存放於商譽良好的且近期並無拖欠記錄的銀行。

### 33. 應付貿易款項及應付票據

#### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	889,274	436,379

應付貿易款項及應付票據於各結算日以人民幣呈列，賬齡不超過60日。

應付貿易款項的賬面值與其公允值相若。

### 34. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購買物業、機器及設備及預付土地 租賃款項的應付款項	105,601	157,065	—	—
預收客戶款項	168,264	222,956	—	—
應付IC卡服務提供商款項	89,699	—	—	—
應付當地政府的其他負債	21,446	21,446	—	—
其他應付稅項	31,707	61,962	—	—
應付花紅及福利	33,930	22,739	—	—
已收供應商／特許專營商按金	47,413	29,920	—	—
應計費用	37,386	12,166	—	—
購買股權應付款項	200,000	295,000	—	—
其他	42,466	27,022	2	863
	777,912	850,276	2	863

其他應付貿易款項的賬面值與其公允值相若。

35. 計息銀行借款

本集團

	2008年			2007年		
	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元
<b>即期：</b>						
銀行貸款 — 未抵押	5.29 - 8.22	2009年	465,000	6.03 - 7.29	2008年	150,000
銀行貸款 — 已抵押(a)	6.99	2009年	400,000	6.03 - 7.29	2008年	300,000
長期銀行貸款即期部分 — 已抵押(a)	7.94	2009年	95,000	—	—	—
			960,000			450,000
<b>非即期：</b>						
已抵押銀行貸款(a)	7.92 - 8.61	2010年 - 2015年	447,500			—
			1,407,500			450,000

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>分析為：</b>		
一年內或按要求	960,000	450,000
第二年	150,000	—
第三至五年(包括首尾兩年)	187,500	—
五年後	110,000	—
	1,407,500	450,000

## 35. 計息銀行借款(續)

附註：

- (a) 於2008年12月31日的已抵押銀行貸款乃以本集團若干樓宇、投資物業及預付土地租賃款項作抵押，其於2008年12月31日的總賬面值為人民幣686,174,000元(2007年：人民幣176,640,000元)(附註15、16及17)。
- (b) 於2008年及2007年12月31日，本集團即期借款的賬面值與其公允值相若。本集團非即期借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已抵押銀行貸款	447,500	—	385,704	—

所有借款均以人民幣列值。

- (c) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
按浮動利率：		
於一年內到期	841,550	—
於二至三年內到期，包括首尾兩年	—	1,224,050
於五年後到期	193,510	—
	<b>1,035,060</b>	<b>1,224,050</b>

本集團的銀行信貸以其若干樓宇(附註15)、投資物業(附註16)及預付土地租賃款項(附註17)作抵押。



36. 股本

本集團及本公司

	股份數目	法定股本 美元	人民幣
於2006年11月8日本公司註冊成立時	50,000	50,000	393,500
於2006年12月30日股份分拆時 及2008年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500
	股份數目	已發行及繳足 美元	人民幣千元
於2007年12月31日	1,800,000,000	18,000	140
年內購回(附註(a))	(49,800,000)	(498)	(4)
於2008年12月31日	1,750,200,000	17,502	136

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 36. 股本(續)

附註:

(a) 年內，本公司於香港聯交所合共購回本公司49,800,000股每股面值0.00001美元股份，總代價104,506,000港元(相等於人民幣92,433,000元)。年內股份購回交易的概要如下：

交易日期	結算日期	購回股份 數目	已付 每股價格 或最高價 港元	已付 最低價 港元	已付 總價格 千港元	註銷日期
2008年10月30日	2008年11月3日	6,000,000	2.40	2.19	13,579	2008年11月11日
2008年10月31日	2008年11月4日	2,000,000	2.27	2.20	4,476	2008年11月11日
2008年11月4日	2008年11月6日	335,000	2.30	2.30	771	2008年12月8日
2008年11月7日	2008年11月11日	2,849,000	2.40	2.26	6,624	2008年12月8日
2008年11月10日	2008年11月12日	61,000	2.30	2.30	140	2008年12月8日
2008年11月12日	2008年11月14日	4,966,000	2.30	2.24	11,418	2008年12月8日
2008年11月13日	2008年11月17日	1,000,000	2.20	2.20	2,200	2008年12月8日
2008年11月17日	2008年11月19日	3,000,000	2.20	2.20	6,600	2008年12月8日
2008年11月18日	2008年11月20日	1,309,000	2.00	1.98	2,617	2008年12月8日
2008年11月19日	2008年11月21日	3,000,000	2.05	2.00	6,112	2008年12月17日
2008年11月20日	2008年11月24日	3,000,000	2.06	1.95	6,010	2008年12月17日
2008年11月21日	2008年11月25日	511,000	2.00	1.95	1,021	2008年12月17日
2008年11月24日	2008年11月26日	3,000,000	2.00	1.83	5,994	2008年12月17日
2008年11月25日	2008年11月27日	750,000	2.00	1.99	1,500	2008年12月17日
2008年11月26日	2008年11月28日	2,250,000	2.00	1.98	4,484	2008年12月17日
2008年11月27日	2008年12月1日	883,000	2.00	2.00	1,766	2008年12月17日
2008年11月28日	2008年12月2日	3,000,000	2.00	1.99	5,998	2008年12月17日
2008年12月1日	2008年12月3日	3,000,000	2.00	1.97	5,988	2008年12月17日
2008年12月2日	2008年12月4日	1,392,000	1.95	1.94	2,709	2008年12月17日
2008年12月4日	2008年12月8日	1,184,000	1.95	1.94	2,304	2008年12月17日
2008年12月6日	2008年12月9日	1,635,000	1.95	1.88	3,134	2008年12月17日
2008年12月8日	2008年12月10日	3,000,000	1.95	1.92	5,795	2008年12月17日
2008年12月8日	2008年12月10日	1,675,000	1.95	1.92	3,266	2008年12月23日
		49,800,000			104,506	

## 37. 儲備

### 本集團

#### (i) 法定儲備

本公司附屬公司於2006年轉為全外資企業前，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%。

除上述者外，該等附屬公司須根據中國公司法及附屬公司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益金。

本集團中國附屬公司於2006年轉制為全外資企業後，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益金。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。

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 37. 儲備(續)

### (iii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。

#### 本公司

	資本		實繳盈餘	可供出售	保留利潤	外匯	購股權	總計
	股份溢價	贖回儲備		公允值		變動儲備		
	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
於2007年1月1日	—	—	908,303	—	—	—	—	908,303
可供出售投資								
公允值變動	—	—	—	30,378	—	—	—	30,378
匯兌調整	—	—	—	—	—	(57,534)	—	(57,534)
於權益內直接確認的收支總額	—	—	—	30,378	—	(57,534)	—	(27,156)
本年度利潤	—	—	—	—	150,368	—	—	150,368
本年度收支總額	—	—	—	30,378	150,368	(57,534)	—	123,212
發行新股份	2,403,703	—	—	—	—	—	—	2,403,703
股份發行成本	(84,822)	—	—	—	—	—	—	(84,822)
以股權結算的購股權								
安排(附註38)	—	—	—	—	—	—	5,754	5,754
擬派2007年末期股息	—	—	—	—	(115,200)	—	—	(115,200)
於2007年12月31日	2,318,881	—	908,303	30,378	35,168	(57,534)	5,754	3,240,950
可供出售投資								
公允值變動	—	—	—	(67,548)	—	—	—	(67,548)
匯兌調整	—	—	—	—	—	(7,491)	—	(7,491)
於權益內直接確認的收支總額	—	—	—	(67,548)	—	(7,491)	—	(75,039)
可供出售投資減值	—	—	—	37,170	—	—	—	37,170
本年度利潤	—	—	—	—	101,484	—	—	101,484
本年度收支總額	—	—	—	(30,378)	101,484	(7,491)	—	63,615
購回股份	(92,429)	4	—	—	(4)	—	—	(92,429)
以股權結算的購股權								
安排(附註38)	—	—	—	—	—	—	11,846	11,846
擬派2008年末期股息	—	—	—	—	(115,513)	—	—	(115,513)
於2008年12月31日	2,226,452	4	908,303	—	21,135	(65,025)	17,600	3,108,469

### 38. 購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日舉行的股東特別大會上所通過的決議案，購股權計劃已獲批准。根據該購股權計劃，董事可邀請本集團的僱員、高級管理層、董事及其他合資格參與者認購本公司購股權。於行使購股權時應付的每股認購金額將有待確定，並將根據(i)股份於緊接相關提呈日期前五個交易日在聯交所的平均官方收市價，(ii)股份於相關提呈日期在聯交所的官方收市價及(iii)股份面值，三者之中的較高者釐定。所授出的購股權於若干期間後歸屬。購股權可根據購股權計劃條款於董事會通知各承授人或董事會已決議購股權授出期間內隨時行使。

根據購股權計劃所授出的購股權所涉股份數目上限以及根據任何其他計劃所授出的購股權所涉的股份數目上限的總和不可超過已發行股本的10% (相當於180,000,000股股份)。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2008年		2007年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份
於1月1日	6.51	13,600	—	—
年內授出	4.76	27,560	6.51	13,600
年內注銷	6.51	(11,400)	—	—
於12月31日	4.89	29,760	6.51	13,600

## 38. 購股權計劃(續)

於結算日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

### 2008年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
2,200	6.44	2008年3月22日至2012年3月21日
11,600	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
15,960	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
29,760		

### 2007年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
11,600	6.44	2008年3月22日至2012年3月21日
1,000	6.67	2008年7月17日至2012年7月16日
1,000	7.14	2008年11月13日至2012年11月12日
13,600		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣15,363,000元(2007年：人民幣18,384,000元)，其中本集團於截至2008年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣5,278,000元(2007年：人民幣5,754,000元)。本集團於截至2008年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣11,846,000元(2007年：人民幣5,754,000元)(附註6)。

### 38. 購股權計劃(續)

於年內授出以股權結算的購股權的公允值乃按二項式期權定價模式於授出日期作出估計，並經計及授出該等購股權的條款及條件。下表列出該模式所採用的數值：

	2008年	2007年
派息率(%)	1.9%	2%
預期波幅(%)	34.63%-49.20%	34.62% - 40.43%
無風險利率(%)	1.23%-2.46%	3.19% - 4.56%
預期購股權年期(年)	3 - 6	1.5 - 4.5
加權平均行使價(港元)	4.76	6.51

以預期股票價格回報標準差計算的波動乃基於同行業的可比較上市公司的統計分析計算。

於2008年9月，本公司註銷先前按遠高於現行公允市值的行使價授予若干管理層成員的購股權，並同時按現行公允市值重新授予日相同數目的購股權。替代購股權由重新授予日期起歸屬，而所有其他條款與原購股權相同，維持不變。註銷及重新授予購股權，用意在於為高級管理層提供獎勵。根據香港財務報告準則第2號—以股份支付，註銷獎勵並同時授予替代獎勵將以修改被註銷獎勵的條款入賬。因此，額外補償成本將根據於註銷日期替代獎勵的公允值高於被註銷獎勵的公允值的差額計量。

於重新授予日計量的補償成本總額，將按原獎勵於其授予日期預期獲提供(或已獲提供)的服務於該日期的公允值部份計量，加上註銷及替代所產生的額外成本。本公司將繼續於原歸屬期內以經修改獎勵於原授予日期的公允值確認為開支，並於經修改歸屬期內確認額外成本為開支。

於結算日，本公司根據該計劃持有29,760,000份尚未行使購股權。根據本公司當前資本結構，悉數行使尚未行使的購股權會導致本公司增發29,760,000股普通股，股本增加人民幣約2,000元，股份溢價增加約人民幣128,336,000元(扣除發行費用前)。

於結算日後，於2009年3月4日，就本公司若干高級管理層於來年向本集團提供的服務向彼等授出合共17,780,000份購股權。此等購股權於授出日期的第一至第四周年分四等份歸屬，行使價為每股1.88港元，行使期間介乎2010年3月5日至2015年3月4日。本公司股份於授出日期的價格為每股1.86港元。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有47,540,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約2.7%。



### 39. 企業合併

- (a) 於2008年1月，本集團向中國銀泰及北京銀泰雍和房地產開發有限公司（「銀泰雍和」）收購瀋陽銀泰的全部權益。瀋陽銀泰於中國遼寧省從事經營百貨店業務。收購事項的購買代價為人民幣146,000,000元，已於2008年12月31日前以現金悉數支付。此外，本集團亦向中國銀泰及銀泰雍和按面值收購一筆股東貸款人民幣117,190,000元。該貸款免息且無固定還款期。於2008年12月31日，收購股東貸款的代價已全部支付予中國銀泰及銀泰雍和。

瀋陽銀泰於收購日期的可識別資產及負債的公允值及於緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認的	
		公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
投資物業	16	321,000	139,669
預付款項、按金及其他應收款項		1,058	1,058
現金及現金等價物		308	308
其他應付款項及應計費用		(127,485)	(127,485)
遞延稅項負債	26	(45,333)	—
計息銀行借款		(43,000)	(43,000)
應付稅項		(2,959)	(2,959)
資產淨額		103,589	(32,409)
所收購資產淨額		103,589	
收購時商譽	18	42,411	
以現金償付		146,000	

關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(146,000)
就承擔股東貸款支付現金	(117,190)
所收購現金及現金等價物	308
關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(262,882)

39. 企業合併(續)

- (b) 於2008年2月，本集團向西安銀泰注資人民幣18,000,000元，作為額外繳足股本取得60%的股權。西安銀泰於中國陝西省從事經營百貨店業務。該注資已於2008年12月31日前悉數支付。

西安銀泰於收購日期的可識別資產及負債的公允值及於緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	15	3,177	3,177
其他無形資產	19	329	329
存貨		1,968	1,968
遞延稅項資產	26	1,824	1,824
預付款項、按金及其他應收款項		5,620	5,620
現金及現金等價物		3,125	3,125
其他應付款項及應計費用		(1,576)	(1,576)
應付貿易款項		(7,938)	(7,938)
資產淨額		6,529	6,529
加：注資		18,000	
於注資後資產淨額		24,529	
40%少數股東權益		(9,812)	
所收購資產淨額		14,717	
收購時商譽	18	3,283	
以現金償付		18,000	

關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(18,000)
所收購現金及現金等價物	21,125
關於收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	3,125

## 39. 企業合併(續)

- (c) 於2008年2月22日，本集團向第三方(「賣方」)收購武漢慧聯的90%權益。武漢慧聯於湖北省武漢從事發展用作經營百貨店業務的物業。收購事項的購買代價為人民幣59,000,000元，已於2008年12月31日前以現金悉數支付。此外，本集團亦向賣方按面值收購一筆股東貸款人民幣60,000,000元。該貸款免息且無固定還款期。於2008年12月31日，收購該貸款的代價已全部支付予賣方。

武漢慧聯於收購日期的可識別資產及負債的公允值及於緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	15	484	484
預付土地租賃款項	17	100,046	53,997
預付款項、按金及其他應收款項		106	106
現金及現金等價物		207	207
其他應付款項及應計費用		(69,291)	(69,291)
遞延稅項負債	26	(11,512)	—
資產淨額		20,040	(14,497)
10%少數股東權益		(2,004)	
所收購資產淨額		18,036	
收購時商譽	18	40,964	
以現金償付		59,000	

關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(59,000)
就承擔股東貸款支付現金	(60,000)
所收購現金及現金等價物	207
關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(118,793)

39. 企業合併(續)

- (d) 於2008年2月，本集團向第三方(「賣方」)收購河南龍宇的70%權益。河南龍宇於河南省鄭州從事發展用作經營百貨店業務的物業。收購事項的購買代價為人民幣140,424,000元，已於2008年12月31日前以現金悉數支付。此外，本集團亦向賣方按面值收購一筆股東貸款人民幣13,576,000元。該貸款免息且無固定還款期。於2008年12月31日，收購股東貸款的代價已全部支付予賣方。

河南龍宇於收購日期的可識別資產及負債的公允值及於緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	15	8,105	8,105
預付土地租賃款項	17	226,000	75,761
現金及現金等價物		13	13
其他應付款項及應計費用		(16,587)	(16,587)
遞延稅項負債	26	(37,560)	—
資產淨額		179,971	67,292
30%少數股東權益		(53,991)	
所收購資產淨額		125,980	
收購時商譽	18	14,444	
以現金償付		140,424	

關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
已支付現金代價	(140,424)
就承擔股東貸款支付現金	(13,576)
所收購現金及現金等價物	13
關於收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	(153,987)

## 40. 出售附屬公司

年內，本集團出售以下公司：

於2008年2月，本集團以現金代價人民幣1,000,000元出售寧波市科技園區國軟科技有限公司100%權益。截至2008年12月31日，已收取該項代價。

於2008年2月，本集團以代價人民幣35,000,000元收購上海鐵路南站廣場管理有限公司（「上海鐵路南站廣場管理」）51%股權。於2008年11月19日，本集團以現金代價人民幣35,200,000元出售其於上海鐵路南站廣場管理的全部權益。截至2008年12月31日，已收取人民幣5,200,000元。

上述所出售公司的資產及負債賬面值於出售日期如下：

	賬面值 人民幣千元
出售資產淨額：	
物業、廠房及設備	21,165
租賃權益	43,000
存貨	220
按金、預付款及其他應付款項	11,011
現金及現金等價物	5,942
其他應付款項及應計費用	(8,569)
遞延稅項負債	(10,750)
	62,019
少數股東權益	(30,131)
	31,888
以現金支付	36,200

## 40. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入金額分析如下：

	人民幣千元
已收取的現金代價	6,200
出售的現金及現金等價物	(5,942)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	258

## 41. 綜合現金流量表附註

### 主要非現金交易

年內，根據上海銀泰與嘉興市文化名城投資集團有限公司(「嘉興文化」)訂立的合營協議，嘉興文化向嘉興梅灣注入人民幣160,000,000元(2007年：零)的物業作為實繳資本(附註42)。

## 42. 或然負債

於2007年11月8日，嘉興銀泰及上海銀泰與第三方嘉興文化訂立合營合約，以成立合營公司嘉興梅灣。

嘉興梅灣的註冊資本為人民幣400,000,000元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注資現金人民幣120,000,000元，合共佔嘉興梅灣60%股權。嘉興文化以轉讓一項總建築面積約20,000平方米的物業產權(「注入物業」)予嘉興梅灣的方式注資人民幣160,000,000元，佔合營公司的40%股權。

根據合營合約，嘉興銀泰及上海銀泰將於以下任何一種情況向嘉興文化保證回報：

- (a) 倘嘉興梅灣於其成立後三年內未能在任何證券交易所上市，及倘嘉興文化擬將其於嘉興梅灣持有的40%股權轉讓，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付人民幣160,000,000元與轉讓嘉興文化所持40%股權當時注入物業的市值之差額，惟釐定該有關注入物業的付款市值不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元；
- (b) 倘嘉興梅灣於三年內成功在證券交易所上市但於上市當時嘉興文化在該上市公司所持的股權的總市值低於注入物業的市值，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付於上市當時注入物業的當時市值與注入物業的現時市值約人民幣160,000,000元的差額，惟釐定該有關注入物業的付款市值不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元。

## 43. 抵押資產

本集團的銀行貸款及信貸以本集團的資產作抵押，詳情分別載於財務報表附註15、16及17。

## 44. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)及分租其租賃資產，租期介乎1年至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2008年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營性租賃屆滿時可獲日後應收租金下限如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	46,844	8,191
第二至第五年(包括首尾兩年)	140,478	12,545
五年後	195,054	12,643
	<b>382,376</b>	<b>33,379</b>

上述數額包括截至2008年12月31日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣33,791,000元(2007年：人民幣27,730,000元)。

### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營性租賃協議租入其若干商店和辦公室。

截至2008年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營性租賃屆滿時應支付日後租賃款項下限如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	203,145	110,684
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,041,368	676,739
五年後	2,722,189	1,756,648
	<b>3,966,702</b>	<b>2,544,071</b>



45. 承擔

除上文附註44(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於結算日的資本承擔如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	121,678	227,813
股權	—	903,668
應付共同控制實體的注資	—	73,046
	121,678	1,204,527

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	315,00	—

此外，並未包括於上述本集團分佔共同控制實體的資本承擔如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已授權，但未訂約	75,000	—

## 46. 關連人士交易

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	本公司的股東
銀泰雍和	由沈國軍先生控制
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰	由沈國軍先生控制
銀泰控股股份有限公司(「銀泰控股」)	中國銀泰佔20.63%的股權
北京吉祥大廈有限公司(「吉祥大廈」)	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
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	中國銀泰的聯營公司
海威房地產*	中國銀泰的聯營公司
百大	本集團的聯營公司
樂天銀泰	共同控制實體
新湖濱	共同控制實體
湖濱國際	共同控制實體

\* 海威房地產在中國銀泰於2008年10月收購其33%股權後成為本集團的關聯人士(附註24)。

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 46. 關連人士交易 (續)

### (b) 關連人士的交易

關連人士之間的交易如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
北京銀泰(附註(i))	3,026	—
銀泰控股(附註(ii))	41,395	27,390
	44,421	27,390
墊支予關連人士款項：		
吉祥大廈(附註(iii))	—	97,181
新湖濱	36,107	—
	36,107	97,181
預付租金：		
吉祥大廈(附註(iv))	—	107,012
代表關連人士付款：		
樂天銀泰(附註(v))	13,221	16,420
關連人士還款：		
樂天銀泰(附註(iii)及(v))	126,822	—
關連人士管理費：		
百大(附註(vi))	20,212	—
向關連人士購買一家附屬公司：		
中國銀泰(附註(vii))	146,000	—
杭州銀泰	—	7,000
	146,000	7,000
收購股東貸款：		
中國銀泰及銀泰雍和(附註39(a))	117,190	—
向關連人士出售投資：		
中國銀泰(附註(viii))	70,000	—
代共同控制實體償還銀行貸款：		
湖濱國際(附註ix)	524,838	—
共同控制實體的還款：		
湖濱國際(附註ix)	375,000	—

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 46. 關連人士交易 (續)

### (b) 關連人士的交易 (續)

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
向關連人士貸款：		
樂天銀泰 (附註29(ii))	177,012	—
關連人士的利息收入：		
海威房地產 (附註29)	2,767	—
樂天銀泰 (附註29(ii))	8,200	—
	10,967	—
向關連人士購買存貨：		
溫州銀泰	—	5,797

附註：

- (i) 於2008年3月，浙江銀泰與北京銀泰訂立一份協議，以向北京銀泰租用一幢辦公樓宇的若干層作營運用途。
- (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層作為營運用途。
- (iii) 浙江銀泰與樂天訂立一項合資協定，成立樂天銀泰。樂天銀泰將向吉祥大廈租用若干物業作為營運購物中心用途。由於樂天銀泰於2007年12月31日尚未成立，為了確保能使用物業，本集團代表樂天銀泰預付吉祥大廈租賃按金，及樂天銀泰營運購物中心的物業裝修費用分別約人民幣35,681,000元及人民幣61,500,000元。樂天銀泰於其成立後，已於2008年悉數償還浙江銀泰租金按金及裝修費用。
- (iv) 於2007年12月12日，浙江銀泰與吉祥大廈訂立預付租金協議（「預付租金協議」）。誠如協議所規定，吉祥大廈同意就應付32個月總租金的50%部分向浙江銀泰提供固定折讓率每年12%。浙江銀泰於2007年12月31日向吉祥大廈預付約人民幣107,012,000元。根據吉祥大廈、浙江銀泰與樂天銀泰之間於2008年8月1日訂立的協議，與租金預付款協議下租金預付款人民幣107,012,000元有關的權利及責任已轉讓予樂天銀泰。
- (v) 根據浙江銀泰與樂天銀泰的協議，本集團分別於2007年及2008年代表樂天銀泰就向吉祥大廈租賃的新商店支付裝修費用人民幣16,420,000元及人民幣13,221,000元。於2008年，樂天銀泰已悉數償還人民幣29,641,000元。

## 46. 關連人士交易 (續)

### (b) 關連人士的交易 (續)

附註：(續)

- (vi) 於2008年1月30日，浙江銀泰與百大訂立管理協議(「管理協議」)。根據管理協議，浙江銀泰受託由2008年3月1日起至2028年2月28日止20年間管理百大的若干附屬公司及分公司(「經營實體」)的百貨店業務的營運。管理協議於2008年2月28日獲百大股東大會批准。

根據管理協議，浙江銀泰可按管理協議所訂基準收取年度管理費。於2008年，浙江銀泰自管理百大經營實體營運中確認管理費收入為人民幣20,212,000元。

此外，浙江銀泰根據管理協議向百大作出年度保證由經營實體取得的最低回報金額如下：

	每年給予百大 的最低回報 人民幣千元
管理期第一年	81,500
管理期第二年	91,280
管理期第三年	102,234
管理期第四年	114,502
管理期第五至第二十年	89,650

根據管理協議，倘給予百大的由經營實體取得的回報跌至低於保證年度最低回報，浙江銀泰須就虧蝕向百大作出彌補。

- (vii) 於2008年1月11日，本公司附屬公司上海銀泰與中國銀泰及銀泰雍和達成協議，以代價人民幣146,000,000元收購瀋陽銀泰100%股權(附註39(a))。
- (viii) 於2008年10月16日，本公司附屬公司銀泰投資管理與中國銀泰訂立協議，以總現金代價人民幣70,000,000元出售其於海威房地產的33%股權。出售收益達人民幣36,859,000元。截至2008年12月31日，中國銀泰已支付總代價中人民幣50,000,000元(附註24(ii))。
- (ix) 本集團代湖濱國際償還銀行貸款人民幣524,838,000元，而湖濱國際於2008年向本集團償還人民幣375,000,000元。

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 46. 關連人士交易(續)

### (c) 應收關連人士款項

本集團於結算日應收關連人士的重大結餘如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	149,838	—
銀泰控股(附註(i))	6,500	13,000
中國銀泰	20,000	—
百大	4,051	—
新湖濱	36,107	—
樂天銀泰(附註(b)(iv))	—	16,420
	<b>216,496</b>	<b>29,420</b>

附註：

(i) 關於2005年3月31日上海銀泰與銀泰控股訂立的租賃協議，應收銀泰控股款項指按金人民幣6,500,000元。

應收關連人士款項以人民幣計算，無抵押，免息及並無預定還款期，並將預計於各自結算日的12個月內分別收回。

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款項上限如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	524,838	—
中國銀泰	70,000	—
銀泰控股	13,000	13,000
新湖濱	36,107	—
百大	4,051	—
樂天銀泰	—	16,420
	<b>647,996</b>	<b>29,420</b>

46. 關連人士交易(續)

(d) 預付關連人士款項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
吉祥大廈(附註(b)(iii)及(iv))	—	204,193

(e) 應收關連人士貸款及利息

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
海威房地產(附註29)	135,850	—
樂天銀泰(附註29)	183,548	—
	<b>319,398</b>	—

(f) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
杭州銀泰	—	3,965
吉祥大廈	3,596	—
銀泰控股(附註(b)(ii))	6,895	—
	<b>10,491</b>	<b>3,965</b>

所有應付關連人士款項以人民幣計算，無抵押，免息及於需要時支付。

此等關連人士的賬面值與其公允值相若。



# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 46. 關連人士交易(續)

### (g) 主要管理人員薪酬

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,982	2,110
酌情花紅	2,363	1,546
退休計劃供款	395	223
權益結算股權開支	5,468	2,654
	13,208	6,533

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註10。

47. 金融工具的分類

各類的金融工具於結算日的賬面值如下：

本集團

2008年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	—	188,604	188,604
包括預付款項，按金及 其他應收款項的金融資產	245,506	—	245,506
應收貿易款項	5,583	—	5,583
貸款和應收款項	358,829	—	358,829
應收關連人士款項	216,496	—	216,496
在途現金	51,069	—	51,069
現金及現金等價物	740,496	—	740,496
	1,617,979	188,604	1,806,583

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	889,274
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	588,202
應付關連人士款項	10,491
計息銀行借款	1,407,500
	2,895,467

## 47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於結算日的賬面值如下：(續)

### 本集團

2007年

#### 金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	—	1,564,097	1,564,097
包括預付款項·按金和 其他應收款項的金融資產	211,439	—	211,439
貸款及應收款項	322,989	—	322,989
應收關連人士款項	29,420	—	29,420
在途現金	84,971	—	84,971
現金及現金等價物	777,151	—	777,151
	1,425,970	1,564,097	2,990,067

#### 金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	436,379
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	549,795
應付關連人士款項	3,965
計息銀行借款	450,000
	1,440,139

# 綜合財務報表附註

2008年12月31日

2008  
年報

## 47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於結算日的賬面值如下：(續)

本公司

2008年

### 金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	—	32,741	32,741
包括預付款，存款及其他應收款項的金融資產	1,852	—	1,852
應收附屬公司款項	2,127,421	—	2,127,421
應收股息	160,000	—	160,000
現金及現金等價物	3,315	—	3,315
	2,292,588	32,741	2,325,329

### 金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債 人民幣千元
應付附屬公司款項	9,617
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2
	9,619

47. 金融工具的分類(續)

各類金融工具於結算日的賬面值如下：(續)

本公司

2007年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	—	107,308	107,308
包括預付款、按金及其他應收款項的金融資產	1,218	—	1,218
應收附屬公司款項	2,188,743	—	2,188,743
應收股息	100,000	—	100,000
現金及現金等價物	88,828	—	88,828
	2,378,789	107,308	2,486,097

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債 人民幣千元
應付附屬公司款項	37,352
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	863
	38,215

## 48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行貸款及現金。該等金融工具的主要目的是為本集團的運作籌集資金。本集團其他各種金融資產及負債，如應付貿易款項，直接從其業務中產生。

本集團金融工具所帶來的風險主要有利率風險，外幣風險、信貸風險、流動性風險及股本價格風險。管理各項風險的政策簡述如下。本集團關於衍生工具制定的會計政策載於財務報表附註2.4。

### 利率風險

本集團除銀行現金(附註32)以及貸款及應收款項(附註29)外並無重大計息資產。

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載列於附註35。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允值利率風險。

本集團並無以利率掉期對沖利率風險。

### 外幣風險

截至2008年12月31日止年度，本集團擁有以外幣計算的銀行現金，並面臨不同貨幣風險產生的外幣風險，主要是針對美元而言。外幣風險來自未來的商業交易及已確認資產及負債。

於2008年及2007年12月31日，本集團以外幣計算的現金及現金等價物的詳情披露於附註32。

本集團並未使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方式對沖其外幣風險。

### 信貸風險

本集團並無過度集中的應收貿易款項信貸風險。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、貸款及應收款項(主要為應收關連人士款項)的信貸風險。由於本集團管理層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。

## 48. 財務風險管理目標和政策(續)

### 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指足夠現金及有價證券，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。

本集團於結算日根據已訂約未折讓付款的到期情況如下：

本集團	2008年					總計 人民幣千元
	6個月至					
	於需要時 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
計息銀行借款	—	295,000	665,000	150,000	297,500	1,407,500
應付貿易款項及應付票據	—	889,274	—	—	—	889,274
其他應付款項及應計費用	—	282,601	305,601	—	—	588,202
應付關連人士款項	—	—	10,491	—	—	10,491
	—	1,466,875	981,092	150,000	297,500	2,895,467

本集團	2007年					總計 人民幣千元
	6個月至					
	於需要時 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	
計息銀行借款	—	400,000	50,000	—	—	450,000
應付貿易款項及應付票據	—	436,379	—	—	—	436,379
其他應付款項及應計費用	—	97,730	452,065	—	—	549,795
應付關連人士款項	3,965	—	—	—	—	3,965
	3,965	934,109	502,065	—	—	1,440,139



48. 財務風險管理目標和政策(續)

流動資金風險(續)

本公司	2008年					
	6個月至					總計
	於需要時	少於6個月	少於12個月	1至2年	超過2年	
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	
其他應付款項及應計費用	—	2	—	—	—	2
應付附屬公司款項	—	—	—	9,617	—	9,617
	—	2	—	9,617	—	9,619

本公司	2007年					
	6個月至少					總計
	於需要時	少於6個月	於12個月	1至2年	超過2年	
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	
其他應付款項及應計費用	—	863	—	—	—	863
應付附屬公司款項	—	—	—	—	37,352	37,352
	—	863	—	—	37,352	38,215

## 48. 財務風險管理目標和政策(續)

### 股票價格風險

股票價格風險是一種因股票指數及個別證券價值水平的變化而導致股票證券公允值下降的風險。於2008年12月31日，本集團面臨歸類為可供出售投資的個別股本投資產生的股票價格風險(附註25)。本集團的上市投資於香港及深圳證券交易所上市，且其價值按照結算日的市場報價計算。

下列證券交易所於最接近交易日結束營業至結算日的市場股票指數，以及彼等各自的年內最高點及最低點如下：

	2008年 12月31日	最高／最低 2008年	2007年 12月31日	最高／最低 2007年
香港－恒生指數	14,387	27,616/ 11,016	27,812	31,638/ 18,664
深圳－A股指數	582	1,660/ 480	1,520	1,629/ 572

下表顯示根據結算日的賬面值計算，股本投資於所有其他變數維持不變及稅收未受任何影響的情況下的公允值每5%變動時的敏感度。就此分析目的及對並無減值的可供出售股權投資而言，影響被視作對可供出售投資重估儲備的影響。對於已減值的可供出售股權投資而言，影響已反映於收益表內。

	股本投資的 賬面值	除稅前溢利 增加／(減少)	股本* 增加／減少
<b>2008年</b>			
可供出售上市投資：			
香港	1,637	1,637	—
深圳	7,793	—	5,845
<b>2007年</b>			
可供出售上市投資：			
香港	5,365	—	5,365
深圳	11,625	—	8,718
上海	61,215	—	45,911

\* 不包括保留盈利

## 48. 財務風險管理目標和政策(續)

### 資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營及為支持其業務及股東獲得最大利益，以維持健康資本比率。

鑑於相關資產經濟狀況及風險特徵的變動，本集團管理其資本結構，並對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息，回報資本或發行新股予股東。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2008年及2007年12月31日止年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

本集團利用資產負債比率監察資本，即經調整資本總額加淨債務除以淨債務。淨債務包括計息銀行借款、應付關連人士款項、應付貿易款項及應付票據、及其他應付款項及應計費用扣除現金及現金等價物。資本包括母公司股本權益持有人應佔權益減未變現收益／(虧損)儲備淨額。於結算日的資產負債比率如下：

### 本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
計息銀行借款	1,407,500	450,000
應付貿易款項及應付票據	889,274	436,379
其他應付款項及應計費用(附註34)	777,912	850,276
應付關連人士款項(附註46(f))	10,491	3,965
減：現金及現金等價物	(745,039)	(777,151)
淨債務	2,340,138	963,469
母公司權益持有人應佔權益	3,281,779	3,873,557
未變現虧損／(收益)儲備淨額	32,547	(680,624)
經調整資本總額	3,314,326	3,192,933
資本及淨債務	5,654,464	4,156,402
資產負債比率	41%	23%

## 49. 結算日後事項

- (a) 於2009年3月4日，本公司若干高級管理層人員獲授17,780,000份購股權，誠如財務報表附註38所詳述。
- (b) 於2009年3月31日，浙江銀泰與杭州維珍投資管理有限公司訂立一份協議，以總現金代價人民幣7,000,000元收購杭州臨平30%股權。

## 50. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2009年4月15日批准並授權發佈。