

INTIME 银泰



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之有限公司)

股份代號: 1833



年報
2009





○ ○ ○ ○ ○ INTIME 银泰

目錄

企業簡介	2
公司資料	4
財務摘要	6
主席報告書	8
首席執行官報告書	12
管理層討論與分析	16
董事及高級管理人員	24
企業管治報告	28
董事會報告	35
獨立核數師報告	48
綜合收益表	50
綜合全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	56
財務狀況表	59
財務報表附註	60



企業簡介

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「本集團」)於聯交所上市而進行的重組安排，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12年的發展，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」)。本集團目前經營及管理合共21家百貨店，總建築面積(「總建築面積」)達824,939平方米，包括15家位於浙江省各主要城市的百貨店，5家位於湖北省的百貨店，以及1家位於陝西省的百貨店。以銷售額計算，本集團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。本集團與百大簽立管理合約，於2008年3月至2028年2月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。

領導浙江並邁向 全國的連鎖百貨集團

浙江省最大的百貨連鎖集團，領先優勢不斷擴大 - **15家**店在浙江運營

與地區龍頭戰略合作拓展新的市場 - 在湖北省除持股武商外目前經營 **5家**門店

至2009年底門店總數已達到21家，總建築面積 **824,939**平方米



湖北

5家門店

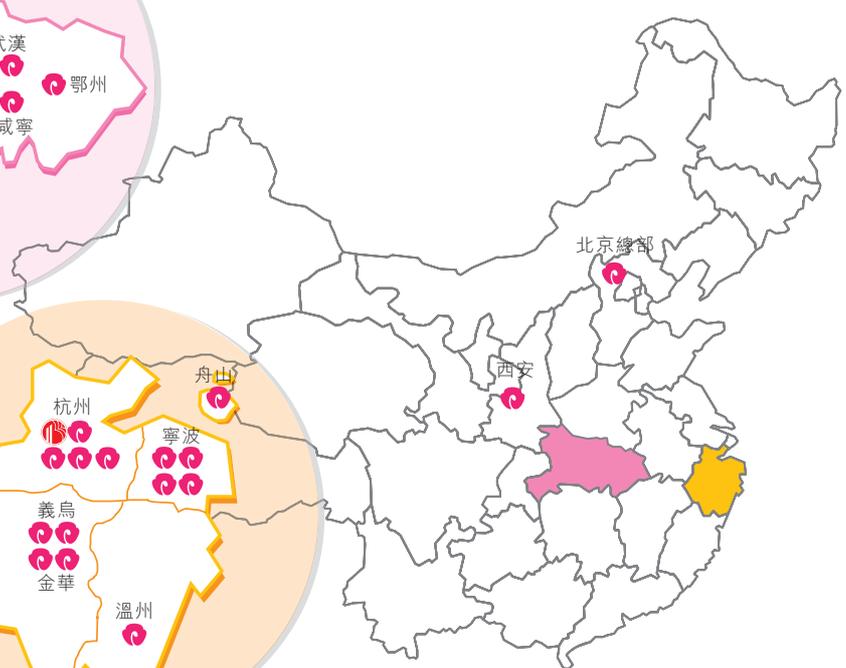
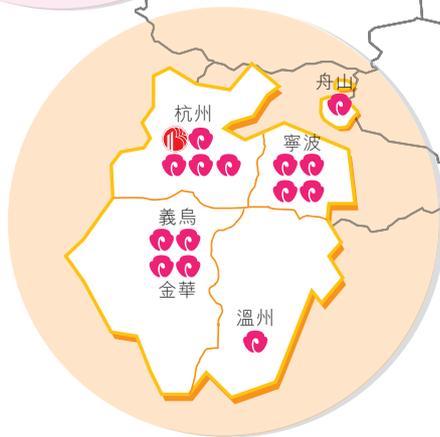
持有武商

22.6%股權



浙江

15家門店





公司資料

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

周凡
石春貴
于寧

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
郵編：100022
電話：+86 10 65057260
傳真：+86 10 65688886
電郵：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
趙學廉

審核委員會

周凡(主席)
黎輝
于寧

薪酬委員會

黎輝(主席)
石春貴
于寧

提名委員會

黎輝(主席)
石春貴
周凡

戰略發展委員會

沈國軍(主席)
黎輝

香港法例法律顧問

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

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

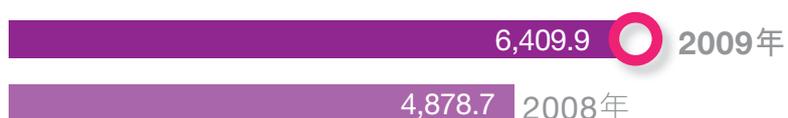
核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

1833

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



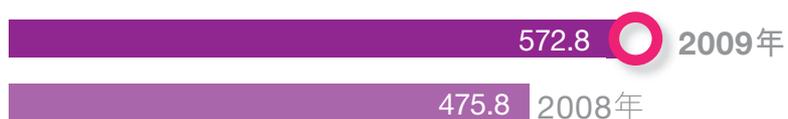
+31.4%

收入 (人民幣百萬元)



+28.4%

除稅前利潤 (人民幣百萬元)



+20.4%

母公司擁有人應佔利潤 (人民幣百萬元)



+22.5%

每股盈利 (人民幣元)



+23.8%

全年每股股息 (人民幣元)



+100.0%

2009年為本集團取得豐碩成就的一年。年內，儘管集團面臨許多挑戰，但憑藉本身的實力，本集團取得可觀的財務業績。本集團2009年的總收入達人民幣1,572.1百萬元，比上年增長28.4%。母公司擁有人應佔綜合利潤為人民幣462.6百萬元，比上年增長22.5%。每股基本盈利增長23.8%至人民幣0.26元。



沈國軍 主席

鑒於本集團強健的財務表現，董事會建議就截至2009年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.032元。連同中期股息每股人民幣0.10元，2009年全年的每股股息將為每股人民幣0.132元，比2008年增長100%。派息率約為本年度母公司擁有人應佔綜合利潤的49.9%。



市場回顧

2009年，全球經濟開始逐步復蘇，中國經濟復蘇強度明顯強於世界其他主要經濟體系。年內，中國政府推出了一系列促進國內消費和刺激經濟復蘇的特設措施，使中國經濟總體呈現加速復蘇態勢。2009年，中國錄得國內生產總值人民幣335,353億元，比上年增長8.7%。本年度的城鎮居民人均可支配收入為人民幣17,175元，比上年增長8.8%。中國的國內消費持續穩健增長，於2009年消費品零售銷售總額達人民幣125,343億元，比2008年增長15.5%。

本集團大部分銷售和利潤均來自浙江省，該省的經濟發展亦持續呈現復蘇跡象。2009年，浙江省的國內生產總值增至人民幣22,832億元，比上年增加8.9%。浙江省城鎮居民的人均可支配收入亦增加8.3%至人民幣24,611元。2009年，浙江省的消費品零售總額上升至約人民幣8,622億元，比上年穩步增長15.9%。

本集團目前於湖北省經營五家店舖，該省經濟持續穩定增長，本年度國內生產總值增至人民幣12,832億元，比上年增加13.2%。湖北省城鎮居民的人均可支配收入亦增加9.2%至人民幣14,367元。2009年，湖北省的消費品零售總額上升至約人民幣5,928億元，比上年強勢增長19%。

公司發展

年內，本集團繼續努力實施發展成為國內領先百貨連鎖集團的戰略藍圖。根據本集團對市場的瞭解和經驗，以有系統地擴大其於浙江省的市場份額，本集團已進一步鞏固其於浙江省的地位。2009年，本集團於浙江省開設了5家新店舖，分別設在舟山、杭州、義烏、寧波和金華。此外，憑藉與武商日益鞏固的夥伴關係，本集團通過購入仙桃市的店舖，在湖北省擴大其市場份額。2009年底，本集團共經營和管理21家百貨店，總建築面積為824,939平方米，對比上年的淨增長總額為42.6%。

通過一年以來的努力，本集團的財務狀況比本年初大為改善。作為集團的戰略業務整合，本集團已於2009年處置一些非核心或虧損的資產，例如於杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)和北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)的合營股權。本集團亦已出售其所有可供出售投資和減持其聯營公司百大的股權。這些處置項目讓本集團主營業務單位的持續增長做好充分的準備，而隨著出售所得款項的大量流入，本集團不僅大幅降低其銀行貸款水平和恢復淨現金狀況，還增派股息以讓其股東得到更好的回報。本集團亦著眼於提升其管理素質和營運效率，同時促進其長遠發展並提高中短線的利潤貢獻。憑藉集團穩健的財務狀況，本集團目前有更強勁的財務實力以進一步實踐其業務擴展計劃。





展望

2010年為本集團帶來更多挑戰，同時亦締造更多機遇，讓本集團擴大其業務，進一步擴充版圖。全球經濟復蘇勢頭仍在起步階段和相當脆弱，且不能完全排除陷於「雙底」經濟衰退的局面。儘管中國經濟可望復甦，但充足的流動資金和猛迅增長的銀行信貸使通脹風險不斷上升，這可能會令中國貨幣政策收緊，並將對經濟構成種種不確定性和挑戰。

另一方面，本集團對浙江省的近期和遠期經濟前景充滿信心，並深信本集團將繼續受益於其於浙江省零售行業與日俱增的領先地位。在新加入的地區市場，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均經過精挑細選，且可為本集團長遠增長前景奠定鞏固基礎。

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

主席
沈國軍

首席執行官報告書

儘管年內經濟存在不確定性和營商環境充滿挑戰性，本集團於2009年仍然取得豐盛的收穫。本集團的銷售額維持強勁的增長勢頭，經營利潤保持穩定增長，而資本結構亦大為改善。本集團與其管理層對於本年度內實現的營運成就深感自豪和欣慰，而本集團更在作出妥善的部署，務求在今時今日百貨業日益劇烈的競爭環境中拼搏發展和進行業務擴充。

營運回顧

2009年，本集團的百貨店錄得的銷售所得款項總額合共人民幣6,409.9百萬元，比上年增長31.4%。總收入增加28.4%至人民幣1,572.1百萬元，而本公司權益持有人應佔利潤增加22.5%至人民幣462.6百萬元。這是本集團擴充店舖網絡、持續改善營運效率、優化品牌和產品組合、提供更好的客戶服務，以及舉辦更有組織的銷售和推廣活動的成果。

通過開設5家新店舖，包括於2009年1月開設的浙江舟山臨城店、於2009年4月開設的浙江杭州慶春店和浙江義烏伊美店、於2009年9月開設的浙江金華銀泰世界店，以及於2009年12月開設的浙江寧波江東店，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。憑藉於浙江省的領先地位，本集團致力在地區採購、市場推廣、鋪面管理、店舖經理培訓和發展以及成本控制方面取得更佳的協同效益。此外，本集團於2009年12月購入湖北仙桃店，進一步擴大其店舖網絡。這6家新店舖使總建築面積比上年淨增加約246,403平方米，淨增長總額為42.6%。本集團現正經營和管理合共21家店舖，總建築面積為824,939平方米，包括分別位於浙江省、湖北省和陝西省主要城市的15家、5家和1家百貨店。

於回顧年內，本集團購入其店舖一些少數股東的股權，務求更加有效運用這些店舖的財務和銷售資源，並有助本集團趁這些店舖的增長勢頭獲取更多財務裨益。於2009年3月，本集團訂立一份協議以購入杭州臨平銀泰百貨有限公司（「杭州臨平」）餘下的30%股權，而這項交易已於2009年4月完成，杭州臨平亦因而成為本集團的全資附屬公司。於2009年10月，本集團訂立一份協議以購入金華銀泰購物中心有限公司（「金華銀泰」）餘下的40%股權，而這項交易已於2009年11月完成，金華銀泰亦因而成為本集團的全資附屬公司。

2009年，本集團專注於改善其財務狀況和資產素質。本集團出售了其於中國動向(集團)有限公司(「中國動向」)和中興一瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司(「中興商廈」)的所有可供出售投資，並減持了聯營公司百大的部分股權。上述的出售事項產生了合共人民幣578百萬元的現金所得款項。此外，本集團於2009年7月出售其於樂天銀泰的50%合資權益，並於2009年8月出售其於湖濱國際的50%合資權益。該兩家合資公司持續虧損，預期短期內將不會產生利潤。這些出售事項有助本集團改善其流動資金和財務前景。於2009年6月，本集團亦取消了之前通過政府拍賣收購一幅土地的交易，原因是拍賣所訂明的若干條件未獲符合。其後，本集團已從政府收回人民幣212.3百萬元的全數退款。

於2009年11月，本集團成功通過浙江省慈溪市政府舉行的拍賣收購一幅土地，這幅土地位於當地的商業中心，面積為30,886平方米。慈溪是中國最富庶的縣市之一，於2008年在中國100個最富庶縣市中排行第六。收購這項土地使用權涉及的總代價為人民幣247.5百萬元。憑藉這幅土地的有利位置，本集團計劃開發一幢超過100,000平方米的大型綜合性商業地產項目，其中約70,000平方米將用作經營一家百貨店。有關建造工程已於2010年上半年開始施工，並預定於2011年底竣工。這是本集團於慈溪市的首個項目，並預計將發展成為慈溪市最大型和最先進的購物中心。

本集團已透過加強與特許專營銷售和直接銷售供應商的關係，改善對特許專營銷售和直接銷售供應商的管理。於2009年7月，本集團與149個領先和知名品牌簽署一份策略合作協議。本集團相信，透過與特許專營銷售和直接銷售供應商的夥伴關係，本集團將繼續獲得該等供應商支持，使本集團可透過加強產品組合和推出最新潮流服飾為客戶提供更好的購物環境。

為依循本集團鞏固顧客忠誠度和擴大顧客群的戰略，本集團的百貨店繼續通過各種購物優惠、贈禮和專享活動，繼續拓展其VIP顧客群。於2009年12月31日，本集團有超過554,200位VIP顧客，比上年增長86.9%。VIP顧客應佔的銷售額為本集團銷售所得款項總額帶來約32.3%的貢獻，比2008年的29.6%增長2.7%。

2009年，本集團計劃和舉辦許多大規模的推廣和節日慶祝活動以提升銷售額。例如，於2009年進行的「奧運缶」推廣活動取得巨大成功。此外，本集團參與「時尚芭莎」的善慈活動和浙江電視台的「青春力量」節目。這些活動深受傳媒和本集團顧客歡迎。

最後，本集團於年內進一步提升其營運效益和管理監控。本集團已整頓多項營運政策和程序手冊，以提高效率和加強對崗位職責的監督。獨立內部審核部門已擴充，以擴大企業監察的力度。本集團已於年內進一步集中其百貨店的資金管理。為配合本集團的業務增長，本集團已於2009年7月正式成立「銀泰百貨企業大學」。這所大學的課程將專注於銷售和市場推廣、採購和營運管理，使本集團員工獲得最新的專業技術知識和能力。

策略

現代百貨業在中國僅僅發展了十多年時間，仍有很大增長空間。市場集中度很低，為本集團擴大其連鎖體系提供了難得的機遇。為抓住百貨業在中國的發展機會，本集團將緊貼其「取得區域領先地位」的戰略以持續發展和擴充業務，並進一步擴大其於浙江省的領導優勢。同時，本集團通過選定的併購形式在新的地區市場設立重要據點，並全力把集團於浙江省的區域優勢拓展至其他地區市場。

本集團將進一步潛心經營現有門店，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。本集團亦依循原定的開店計劃，堅持連鎖拓展、縮短新項目的開發週期和提升資本投入的回報率。此外，本集團將通過改善商品管理、市場營銷、賣場管理、組織人事和成本控制，以及利用集團於多個城際區域的規模優勢，繼續致力實現整合效益。本集團將繼續專注於市場上的年青人口味和潮流觸覺，同時向顧客提供全面的產品和服務種類。

本集團計劃與京投銀泰股份有限公司（「京投銀泰」）組成戰略聯盟以進軍北京市場。京投銀泰是一家於上海證券交易所上市的公司，主要從事房地產開發業務，其控股股東為北京市基礎設施投資有限公司（「京投公司」）。京投公司承擔北京市軌道交通等基礎設施項目的投資。隨著於2010年1月簽署戰略合作協議，本集團已跟京投銀泰成立正式的長遠戰略合作關係，並成為優先伙伴以經營由京投銀泰開發在地鐵站出口上蓋的商業中心。作為這戰略聯盟的首個項目，本集團將會租賃一幢由京投銀泰開發位於北京豐台區大紅門西路26號並連接地鐵站的商用物業（「大紅門項目」）6層，總建築面積為49,500平方米，以於2011年經營一家大型百貨店。於2009年11月，北京市政府正式公佈了「促進城南加快發展行動計劃」，並預算於未來3年把人民幣500億元投入北京南城市區。根據藍圖，大紅門項目位於新南城的中心地帶，日後必將從這長遠發展中受惠。本集團相信與京投銀泰的戰略合作可為本集團帶來龐大潛力和戰略機遇，以於北京市場拓展其業務。

展望

展望2010年，中國經濟可望持續復蘇和增長。雖然金融危機和有關某些行業的產能過剩、資產泡沫和通脹等相關問題或會對中國經濟造成影響，加上復蘇過程或會產生各種波動和不確定性，但本集團相信，通過中國政府的刺激內需和零售消費政策，這種衝擊所帶來的負面影響將可得到紓緩。管理層相信，隨著中國經濟恢復增長、城市居民可支配消費收入持續增加和中國農村城市化進程持續進行，中國百貨業將可抓緊一個前所未有的黃金機遇。憑藉集團全體僱員同心協力，本集團有信心於2010年取得更卓越的財務表現和更堅實的業務基礎。

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2009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6,409.9百萬元，較2008年約人民幣4,878.7百萬元增加約31.4%。增加主要由於同店銷售增長約16.7%、計入於2008年開設的新店的全年銷售業績及計入於2009年開設的新店的全年銷售業績所致。

2009年
銷售所得款項總額
人民幣百萬元

6,410

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	385,842	288,641
特許專營銷售佣金	5,900,425	4,509,096
租金收入	102,454	60,757
管理費收入	21,190	20,212
銷售所得款項總額合計	6,409,911	4,878,706



2009年 同店銷售增長

16.7%

杭州武林店及寧波天一店於2009年均維持雙位數的同店銷售增長，分別約為12.6%及11.2%。此外，溫州世茂店、寧波萬達及杭州臨平店等經營約3年的較新店舖於2009年錄得強勁的同店銷售增長，分別約為36.0%、32.5%及19.3%。由於寧波東門店的物業的實際狀況老化，故由2009年6月至9月期間進行全面維修工程，而其銷售增長並無包括在同店銷售增長數據之內。

2009年，特許專營佣金比率約為18.0%，稍低於2008年的19.0%，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，以及由於結算服務費不再計入銷售所得款項而轉為計入其他收入。直接銷售利潤率由2008年的22.4%略減至2009年的21.7%，主要由於推廣活動增加及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，為顧客提供最佳的購物選擇。

本集團於2009年的總收入為人民幣1,572.1百萬元，比2008年的人民幣1,224.5百萬元增加28.4%。增長乃因所有收入來源包括特許專營銷售佣金、銷售貨品—直接銷售、租金收入及管理費收入比2008年分別增長約24.3%、33.7%、68.6%及4.8%。

其他收入及收益

本集團於2009年的其他收入為人民幣157.9百萬元，比2008年的人民幣99.1百萬元增加59.3%。增長主要由於取消之前收購浙江省杭州一幅土地的交易以致收取為數人民幣17.5百萬元的政府補貼，以及廣告、推廣及行政管理收入增加人民幣40.0百萬元所致。部分增長已被股息收入減少人民幣12.5百萬元抵銷。股息收入的減少，原因在於2008年5月起百大成為本集團的聯營公司，使2009年從百大收取的股息以百大的投資成本減少入賬。

本集團的其他收益由2008年的人民幣70.7百萬元增加至2009年的人民幣155.8百萬元。增長主要由於出售百大、中興商廈及中國動向的股權分別產生為數人民幣118百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣37.9百萬元的收益所致。上述的出售事項進一步改善了本集團的流動資金及財務資源。

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2008年的人民幣224百萬元增至2009年的人民幣301.9百萬元，增幅為34.8%。

員工成本

本集團的員工成本由2008年的人民幣161.1百萬元增至2009年的人民幣216.8百萬元，增幅為34.6%。增幅主要由於計入於2008年開設的新店的全年員工成本及於2009年開設的新店的員工成本所致。員工人數由2008年底的3,715人增加至2009年底的5,513人。此外，由於2009年內授出若干新的購股權，故經攤銷的購股權開支由2008年的人民幣11.8百萬元增至2009年的人民幣13.1百萬元，增幅為10.6%。

員工成本佔總收入的百分比由2008年錄得的13.2%上升至2009年的13.8%。升幅主要由於開設新百貨店所致。





2009年總收入
人民幣百萬元

1,572

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2008年的人民幣115百萬元增至2009年的人民幣185.3百萬元，增幅61.1%。增幅主要由於計入於2008年及2009年購入及開設新店及零售物業的折舊及攤銷成本所致。

折舊及攤銷佔總收入的百分比由2008年的9.4%上升至2009年的11.8%。

其他經營開支

其他經營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、保養及維修開支以及其他稅項開支，由2008年的人民幣425.9百萬元增至2009年的人民幣596.3百萬元，增幅為40.0%。增幅主要由於計入於2008年開設新店的全年店舖租金開支及於2009年開設新店所產生的經營支出。

基於上述理由，其他經營開支佔總收入的百分比由2008年的34.8%增至2009年的37.9%。本集團已實行嚴謹的成本控制措施，並將於2010年繼續實行有關措施。

融資成本

於回顧年內，本集團的利息開支大幅減少。本集團的融資成本由2008年的人民幣76.8百萬元減至2009年的人民幣54.5百萬元，減幅為29.0%。本集團的銀行借款總額由2008年12月31日的人民幣1,407.5百萬元大幅下降至2009年12月31日的人民幣998百萬元。本集團的平均借貸利率亦由2009年初約7.56%下降至2009年底約5.04%。

分佔共同控制實體虧損

分佔共同控制實體虧損由2008年的虧損人民幣57.1百萬元大幅降低至本年的人民幣27.8百萬元。作為提高資產回報的措施，本集團已於2009年7月及2009年8月分別出售樂天銀泰及湖濱國際的50%權益。



分佔聯營公司利潤

分佔聯營公司利潤由2008年的人民幣60.8百萬元增至本年的人民幣69.5百萬元，增幅為14.3%。本集團於2009年12月31日持有武商22.62%股權及百大14.57%股權。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2008年的人民幣113.2百萬元增至2009年的人民幣123.4百萬元，增幅為9.0%。本集團於期內的實際稅率為21.5%，比上年同期稍降2.3%。

本年度利潤

基於上述理由，本年度利潤由2008年的人民幣362.6百萬元增至2009年的人民幣449.4百萬元，增幅為23.9%。

母公司擁有人應佔利潤

母公司擁有人應佔利潤由2008年的人民幣377.6百萬元增至2009年的人民幣462.6百萬元，增幅為22.5%。

2009年母公司
擁有人應佔利潤
人民幣百萬元

463



流動資金及財務資源

年內，本集團的流動資金及財務狀況已大為增強。於2009年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣1,002.7百萬元，比2008年12月31日的結餘人民幣745.0百萬元顯著增加人民幣257.7百萬元，升幅為34.6%。截至2009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732.7百萬元(2008年：現金流入淨額人民幣795.0百萬元)，本集團的投資活動所得現金流入淨額為人民幣250.2百萬元(2008年：現金流出淨額人民幣1,508.0百萬元)，而本集團的融資活動所得現金流出淨額為人民幣724.6百萬元(2008年：現金流入淨額人民幣713.9百萬元)。

於2009年12月31日，借款總額為人民幣998.0百萬元，比2008年12月底的人民幣1,407.5百萬元減少29.1%。所有借款均以人民幣計值。減幅主要由於2009年償還了短期及長期銀行借款所致。於2009年底的借款總額包括短期銀行借款為數人民幣468百萬元及長期借款人民幣530百萬元。本集團的現金及銀行存款總額狀況超出其銀行借款總額水平，而短期借款佔借款總額的百分比已由上年底的68.2%減至本年底約46.9%。總而言之，本集團的流動資金狀況更趨穩健。

本集團總債務與總資產比率乃以計息貸款及銀行借款佔總資產的百分比計算，由2008年12月31日錄得的19.6%大幅降至2009年12月31日的13.3%。

流動負債淨額及資產淨額

流動負債淨額已由2008年12月31日的人民幣1,032.6百萬元減至2009年12月31日的人民幣913.7百萬元，減幅為11.5%。於2009年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣3,893.7百萬元，比2008年底的人民幣3,708.5百萬元增加5.0%。

資產抵押

已將賬面值為人民幣1,393百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程及土地使用權抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行及中信銀行以取得為數人民幣2,277百萬元的銀行融資額度。

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2009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998.0百萬元。本集團目前並無利用任何衍生工具對沖利率風險。



2009年派息率

49.9%



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及美元計值。所有借款均以人民幣計值。此外，本公司以港元派付股息。港元或美元兌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2009年12月31日，本集團約有5,513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

或然負債的詳情載於財務報表附註38。

董事及高級管理人員

執行董事

沈國軍先生，47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。沈先生亦於2003年6月至2007年6月期間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，47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，53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兼副董事長，並於2004年10月至2008年11月期間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，41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，69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。

于寧先生，56歲，於2009年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。于先生為中國人民政治協商會議委員。彼亦為華能國際電力股份有限公司(香港聯交所股份代號：902，上海證券交易所股份代號：600011，紐約證券交易所股份代號：HNP)的獨立董事、興業全球基金管理有限公司(前稱「興業基金管理有限公司」)的獨立董事、國金證券股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600109)的獨立董事及浙江海納科技股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：000925)的獨立董事。于先生現任中華全國律師協會會長。于先生曾任中國共產黨中央紀律檢查委員會副處長及處長、時代華地律師事務所(現稱「時代九和律師事務所」)執業律師、北京大學兼職教授及清華大學法學院碩士研究生導師、江蘇連雲港港口股份有限公司(「上海證券交易所股份代號：601008」)獨立董事及中華全國律師協會副會長。彼1983年畢業於北京大學法律系，獲法學學士學位，1996年取得北京大學法律系經濟法專業法學碩士學位。彼為合資格中國律師。

周凡先生，47歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。周先生亦為卡森國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：496)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。周先生於2008年至2009年間在高盛(亞洲)有限責任公司擔任董事總經理。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。

董事及高級管理人員

高級管理人員

陳曉東先生，41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，55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，47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。

馬其華先生，46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。

鄧明貴先生，46歲，自2009年10月起擔任本公司副總裁。彼負責浙江省中部地區及華北地區業務。加入本公司前，彼為茂業國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：848) (「茂業」)的執行董事，負責中國區全面運營及業務拓展。鄧先生擁有10多年的零售業務經驗，歷任茂業集團財務部經理、茂業集團副總經理及茂業集團總經理。彼於2007年獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

王立勇先生，50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。

王純先生，50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。

俞光華先生，39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。

袁飛先生，39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。

公司秘書兼合資格會計師

趙學廉先生，43歲，於2007年2月獲委任為本公司的公司秘書兼合資格會計師。趙先生於1998年4月至2005年7月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。彼亦為註冊金融分析師。

企業管治報告

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以保持董事會的質素，並提高透明度及有效實行問責制度和內部監控，提升股東價值。

董事認為，截至2009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

於2009年1月16日之前，沈國軍先生身兼主席及首席執行官兩職，惟本公司並無根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條由不同人士擔任主席及首席執行官的職能。董事會認為，該架構有利於執行本集團的業務策略並使其於相關時間達致最大的經營效益。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。此後，本公司一直遵守守則條文第A.2.1條。

董事會

於2009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、于寧先生及周凡先生。沈國軍先生為董事會主席。

董事會負責本公司的領導及整體管理。董事會的主要職責包括制定及批准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。董事會將推行本集團業務的日常運作、業務策略及管理的權力及責任委派予首席執行官、高級管理層，並將若干特定責任指派予董事會轄下各委員會。

有關各董事的履歷詳情載於本年報第24至27頁。董事會結構平衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關的豐富知識、經驗及專才。

為平衡權力及職權，主席與首席執行官各有不同職責，並分別由沈國軍先生及陳曉東先生擔任。主席負責領導董事會，而首席執行官則負責管理本集團業務的日常運作，職責分明。

每位非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立為期三年的服務合約。現任非執行董事及獨立非執行董事均擁有豐富學識、專業及行業知識，以及管理經驗，並以非常謹慎和負責任的態度積極參加董事會會議。非執行董事亦積極參與董事會委員會，提供獨立及客觀意見，尤其是有關策略、政策、業績、責任、資源、主要聘任及操守標準方面的事務，並推動檢討和監控工作。彼等在保障本公司及股東的整體利益方面擔當著制衡的重要角色。

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9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
執行董事	
沈國軍	6/9
程少良	5/9
非執行董事	
辛向東	9/9
黎輝	9/9
獨立非執行董事	
李磊(於2009年6月8日辭任)	4/4(附註1)
周凡	9/9
石春貴	9/9
于寧(於2009年6月8日獲委任)	5/5(附註2)

附註：

1. 於2009年1月1日至2009年6月8日期間舉行4次董事會會議
2. 於2009年6月9日至2009年12月31日期間舉行5次董事會會議

審核委員會

於2009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)，即于寧先生、周凡先生及黎輝先生。該委員會主席為獨立非執行董事周凡先生。

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2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
周凡(主席)	2/2
李磊(於2009年6月8日辭任)	1/1(附註1)
于寧(於2009年6月8日獲委任)	1/1(附註2)
黎輝	2/2

附註：

1. 於2009年1月1日至2009年6月8日期間舉行1次會議
2. 於2009年6月9日至2009年12月31日期間舉行1次會議

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和內部監控系統的有效性。審核委員會亦考慮及審閱外聘核數師就會計及內部監控事宜以及審核過程中的主要發現所編製的報告。

薪酬委員會

於2009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、于寧先生及石春貴先生。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4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)	4/4
李磊(於2009年6月8日辭任)	1/1(附註1)
于寧(於2009年6月8日獲委任)	3/3(附註2)
石春貴	4/4

附註：

1. 於2009年1月1日至2009年6月8日期間舉行1次會議
2. 於2009年6月9日至2009年12月31日期間舉行3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2009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、周凡先生及石春貴先生。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2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)	2/2
李磊(於2009年6月8日辭任)	2/2(附註1)
周凡(於2009年6月8日獲委任)	0/0(附註2)
石春貴	2/2

附註：

1. 於2009年1月1日至2009年6月8日止期間舉行2次會議
2. 於2009年6月9日至2009年12月31日止期間並無舉行會議

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2009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) 內生增長計劃；
- (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計劃。

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48至49頁的獨立核數師報告。

截至2009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2,800,000元。截至2009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2009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。本集團已制定有關程序以保障資產不會在未授權下使用或處置；以確保維護合規的會計記錄，為內部使用或刊發提供可靠財務資料；及以確保遵守適用法律、法規及條例。

於截至2009年12月31日止年度，董事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、財務報告有效性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。

與股東的溝通及投資者關係

管理層相信，與廣大投資者通過各種媒介及時有效溝通是必需的。我們在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，提供本公司業務及發展的最新資料。

股東週年大會的程序不時檢討，以確保公司遵從最佳的企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日派送予所有股東，而隨附的通函亦列明每個決議案的詳情及按上市規則要求的其他有關資料。股東週年大會的主席行使本公司組織章程細則所賦予的權力，就各項提呈的決議案按投票方式進行表決。在大會開始時，會解釋要求及進行按投票方式表決的程序。投票表決的結果於股東週年大會同日在本集團的網站上公佈。

董事會報告

董事會欣然提呈本公司年報，連同本集團截至2009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115至122頁。

業績

本集團截至2009年12月31日止年度的業績載於本年報第50頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會已建議向於2010年6月7日名列本公司股東名冊的股東派付截至2009年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.032元(2008年：每股人民幣0.066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2010年6月7日就人民幣兌換港幣而公佈的中間匯率後釐定。

連同中期股息每股人民幣0.10元(截至2008年6月30日止六個月：無)，截至2009年12月31日止年度的股息總額將為每股人民幣0.132元(2008年：每股人民幣0.066元)。

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財務報表附註14。

股本

年內，有關股本變動的詳情載於財務報表附註34。

儲備

於2009年12月31日，本公司的可供分派儲備包括本公司的保留利潤人民幣7,138,000元(2008年：人民幣21,135,000元)及本公司的股份溢價人民幣2,230,876,000元(2008年：人民幣2,226,452,000元)。藉通過本公司的一項普通決議案，本公司亦可從股份溢價賬或符合開曼群島公司法規定可作此用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付股息。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註35及綜合權益變動表內。

慈善捐款

年內，本集團的慈善捐款達人民幣206,445元(2008年：人民幣2,917,147元)。

銀行借款

本集團於2009年12月31日的銀行借款達人民幣998.0百萬元。借款詳情載於財務報表附註33。

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

獨立非執行董事：

周凡先生
石春貴先生
于寧先生(於2009年6月8日起獲委任)
李磊先生(於2009年6月8日起辭任)

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，沈國軍先生、辛向東先生及周凡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24至27頁。

董事服務合約

沈國軍先生及程少良先生已於2010年2月24日分別與本公司簽訂同意延長服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，為期三年。根據服務合約，沈國軍先生將收取年度董事袍金3,000,000港元。程少良先生將收取年度董事袍金500,000港元。

辛向東先生及黎輝先生已分別於2010年2月24日簽訂新委任書，據此，彼等同意出任非執行董事，為期三年。辛向東先生將收取年度董事袍金500,000港元。黎輝先生不會就其委任收取任何酬金及花紅。

周凡先生、石春貴先生及于寧先生已於2010年2月24日分別與本公司簽訂委任書，據此，彼等同意出任獨立非執行董事，為期三年。每位獨立非執行董事的年度董事袍金為200,000港元。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有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

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其附屬公司概無於回顧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。

與控股股東訂立的合約

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2009年12月31日止年度內與控股股東訂立對本公司業務屬重大的合約。

董事於競爭業務利益

於2009年12月31日，除中國銀泰(由北京國俊擁有其75%權益，而北京國俊則由本公司執行董事兼主席沈國軍先生全資實益擁有)所持有於樂天銀泰的50%股權(其詳情載於本公司分別於2009年7月3日及2009年7月24日刊發的公佈及通函內)外，概無董事或彼等各自的聯繫人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。此等由沈國軍先生於樂天銀泰、中國銀泰及北京國俊所持有的權益已遵守沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司所訂立的非競爭契據，其詳情載於下文「遵守非競爭契據」一節。

關連交易及持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所披露的關連交易如下：

收購杭州臨平的30%股權

於2009年3月31日，本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)與杭州維珍投資管理有限公司(「杭州維珍」)訂立杭州臨平買賣協議，以總現金代價人民幣7,000,000元收購杭州臨平銀泰百貨有限公司(「杭州臨平」)30%股權。杭州臨平主要在中國開發及管理百貨店。由於杭州維珍於杭州臨平持有30%股權，故根據上市規則，杭州維珍為本公司一家附屬公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。本集團已於2007年12月收購杭州臨平70%權益。於2009年4月完成收購杭州臨平餘下30%權益後，杭州臨平已成為本集團的全資附屬公司，讓本集團可更高效利用杭州臨平的財務及招商資源。

轉讓樂天銀泰的50%股權及股東貸款

於2009年7月3日，本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立轉讓協議，據此，浙江銀泰出售及中國銀泰收購(i)樂天銀泰的50%股權，代價為人民幣1元；及(ii)股東貸款，即樂天銀泰欠負浙江銀泰為數人民幣145,000,000元的一筆貸款，代價為人民幣145,000,000元。樂天銀泰主要從事管理及營運位於中國北京的樂天銀泰百貨店。由於中國銀泰由北京國俊擁有75%權益，而北京國俊由本公司執行董事兼主席沈國軍先生全資實益擁有，故根據上市規則，中國銀泰為本公司的關連人士。樂天銀泰仍處在早期發展階段，需要大量資本投入，且預期短期內無法錄得利潤。透過出售樂天銀泰的50%股權，本集團可免受樂天銀泰的財務負擔。

轉讓湖濱國際的50%股權及股東貸款

於2009年8月14日，本公司間接全資附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司(「杭州北山」)與北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)訂立轉讓協議，據此，杭州北山出售及北京國俊收購(i)湖濱國際的50%股權，代價為人民幣210,170,000元；及(ii)股東貸款，即湖濱國際欠負杭州北山為數人民幣303,840,000元的一筆貸款，代價為人民幣303,840,000元。湖濱國際主要從事經營及管理位於中國杭州市的湖濱國際物業，即湖濱區旅遊觀光地的「購物街區域」。由於北京國俊由本公司執行董事兼主席沈國軍先生全資實益擁有，故根據上市規則，北京國俊為本公司的關連人士。鑒於(其中包括)：(i)董事會認為，湖濱國際所從事的業務為經營及管理位於杭州市湖濱區旅遊觀光地的「購物街區域」，並非本集團核心業務的其中部分；及(ii)湖濱國際自本集團於2007年12月收購以來一直處於虧損狀態，且預期短期內無法錄得利潤，董事會遂認為，透過出售湖濱國際的50%權益，讓本集團專注經營其核心業務實符合本集團的利益。

收購金華銀泰的40%股權

於2009年10月27日，本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司與金華市贊佳房地產有限公司(「金華贊佳」)訂立金華銀泰買賣協議，以收購金華銀泰購物中心有限公司(「金華銀泰」)40%股權，總現金代價為人民幣47,000,000元。金華銀泰主要在中國從事百貨店開發及管理。由於金華贊佳於金華銀泰持有40%股權，故根據上市規則，金華贊佳為本公司一家附屬公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。金華銀泰的主要業務為於中國經營百貨店，而其主要資產為一家位於中國浙江省金華市的百貨店。於2009年11月完成收購金華銀泰餘下的40%權益後，金華銀泰已成為本集團的全資附屬公司，令本集團更加有效運用金華銀泰的財務及銷售資源，亦有助本集團趁金華銀泰業務發展勢頭獲取更多財務收益。

根據上市規則所披露的持續關連交易如下：

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。本公司執行董事兼主席沈先生擁有北京銀泰52.5%股權。

截至2009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3,631,560元。本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並確認該等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，實屬公平合理，並且符合本公司股東整體利益。根據所執行的工作，本公司的核數師亦致函董事會確認上述持續關連交易(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3,631,560元。

關連人士交易：

在日常業務過程中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註42。除「關連交易及持續關連交易」一節所述的交易(該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，該等關連人士交易概無構成上市規則所界定須予披露的關連交易。

退休計劃

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界定供款退休計劃。該等退休計劃的詳情載於財務報表附註6。

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。

董事收購股份或債券的權利

除「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使董事或最高行政人員(包括彼等之任何配偶和未滿18歲的子女)可藉收購本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2009年12月31日，董事及本公司最高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最高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／最高行政人員姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該公司權益的概約百分比
沈國軍先生	受控制法團權益 ⁽²⁾	L774,316,255	44.22%
程少良先生	實益擁有人 ⁽³⁾	L1,650,000	0.09%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	L12,900,000	0.74%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
- (2) 執行董事兼董事會主席沈國軍先生為 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 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則持有774,316,255股股份。沈國軍先生分別為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司的董事。
- (3) 執行董事程少良先生於2009年12月31日持有涉及合共1,650,000股本公司股份的購股權。
- (4) 本公司首席執行官陳曉東先生於2009年12月31日持有涉及12,900,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，董事及本公司最高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最高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最高行政人員所知，於2009年12月31日，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）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 ⁽¹⁾	佔該公司權益 的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	L774,316,255	44.22%
Glory Bless Limited ⁽²⁾	受控法團權益	L774,316,255	44.22%
銀泰國際控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	L774,316,255	44.22%
Warburg Pincus & Co. ⁽³⁾	受控法團權益	L382,845,000	21.86%
Warburg Pincus Partners LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L382,845,000	21.86%
Warburg Pincus IX, LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L191,422,500	10.93%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L191,422,500	10.93%
Warburg Pincus International Partners, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L182,237,896	10.41%

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2009年12月31日，就董事及本公司最高行政人員所知，並無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)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截至最近獲授購股權當日止12個月內的已獲授及將獲授的購股權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2009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2009年 12月31日	授出日期前 的收市價	緊接 行使日期前 的加權平均 收市價	
			於2009年 1月1日	年內已授出	年內已行使	年內已失效	年內已放棄				
		港元						港元	港元		
董事											
程少良	2007年3月21日	6.44	2,200,000	-	-	550,000	-	1,650,000	2009年3月22日 至2012年3月21日	6.44	
首席執行官											
陳曉東	2008年4月11日	5.64	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	
	2008年9月18日	3.56	1,200,000	-	300,000	-	-	900,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	7.15
	2009年3月4日	1.88	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	
	2009年8月28日	6.63	-	9,000,000	-	-	-	9,000,000	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	
其他僱員總和											
	2008年4月11日	5.64	14,760,000	-	234,000	-	3,860,000	10,666,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	7.08
	2008年9月18日	3.56	10,400,000	-	430,000	-	2,550,000	7,420,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	7.22
	2009年3月4日	1.88	-	15,980,000	-	-	540,000	15,440,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	
	2009年10月20日	5.50	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	
總計			29,760,000	27,780,000	964,000	550,000	6,950,000	49,076,000			

遵守非競爭契據

沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless 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2009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。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。

購買、出售或贖回本公司證券

年內，本公司及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。

足夠的公眾持股量

根據可公開取得的資料及據董事於本年報刊發前的最後實際可行日期所知悉，本公司於截至2009年12月31日止年度及直至最後實際可行日期為止的任何時間內一直維持上市規則所規定的公眾持股量。

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6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的百分比低於本集團採購總值的30%，而本集團五大客戶應佔銷售總額的百分比則低於本集團銷售總值的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。

報告期後事項

於報告期後發生的重大事項的詳情載於財務報表附註46。

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，2010年4月7日

獨立核數師報告



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)

香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第50至156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2009年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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。

獨立核數師報告

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2009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

2010年4月7日

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
收入	5	1,572,095	1,224,546
其他收入及收益	5	313,721	169,858
購買貨品及存貨變動	6	(301,931)	(223,998)
員工成本	6	(216,784)	(161,116)
折舊及攤銷	6	(185,275)	(115,000)
其他開支		(596,261)	(425,925)
融資成本	7	(54,454)	(76,824)
來自一家上市公司現金及股份的所得收益		-	80,545
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(27,844)	(57,060)
聯營公司		69,485	60,783
除稅前利潤		572,752	475,809
所得稅開支	8	(123,385)	(113,160)
本年度利潤		449,367	362,649
應佔：			
母公司擁有人	11	462,609	377,586
少數股東權益		(13,242)	(14,937)
		449,367	362,649
母公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣列示)	13		
基本			
— 關於本年度利潤		0.26	0.21
攤薄			
— 關於本年度利潤		0.26	0.21

本年度應付及擬派的股息詳情載於財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
本年度利潤		449,367	362,649
其他全面收益			
可供出售投資：			
公允值變動		99,545	(415,011)
於轉撥至於一家聯營公司的權益後撥回先前 就可供出售投資確認的公允值變動		-	(532,300)
對計入綜合收益表的收益／(虧損)重新分類的調整			
－出售的收益	5	(55,749)	(43,093)
－減值虧損		-	37,170
所得稅影響		(10,949)	240,288
		32,847	(712,946)
分佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)		232	(225)
換算海外業務的匯兌差額		(8,194)	(37,524)
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項：		24,885	(750,695)
本年度全面收益／(虧損)總額		474,252	(388,046)
應佔：			
母公司擁有人	11	487,494	(373,109)
少數股東權益		(13,242)	(14,937)
		474,252	(388,046)

綜合財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	1,344,721	1,374,400
投資物業	15	1,101,187	548,689
預付土地租賃款項	16	1,453,898	1,481,110
商譽	17	327,377	220,536
其他無形資產	18	3,902	3,732
預付租金	19	104,410	133,581
於共同控制實體的權益	21	304,409	544,861
於聯營公司的投資	22	769,452	900,650
貸款及應收款項	27	126,549	50,162
可供出售投資	23	-	188,604
遞延稅項資產	24	30,915	33,561
非流動資產總額		5,566,820	5,479,886
流動資產			
存貨	25	118,304	52,349
預付款項、按金及其他應收款項	26	262,665	331,418
貸款及應收款項	27	376,218	308,667
應收關連人士款項	42(c)	101,767	216,496
應收貿易款項	28	8,685	5,583
在途現金	29	48,387	51,069
現金及銀行結餘	30	1,002,665	745,039
流動資產總額		1,918,691	1,710,621
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	31	1,094,494	889,274
其他應付款項及應計款項	32	1,167,305	792,442
計息銀行借款	33	468,000	960,000
應付關連人士款項	42(e)	1,985	10,491
應付稅項		100,649	90,977
流動負債總額		2,832,433	2,743,184
流動負債淨額		(913,742)	(1,032,563)

綜合財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
資產總額減流動負債		4,653,078	4,447,323
非流動負債			
計息銀行借款	33	530,000	447,500
其他長期應付款項		-	96,000
遞延稅項負債	24	219,452	195,276
遞延補貼收入		9,973	-
非流動負債總額		759,425	738,776
資產淨額		3,893,653	3,708,547
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	137	136
儲備	35	3,392,020	3,155,233
擬派末期股息	12	56,037	115,513
少數股東權益		3,448,194	3,270,882
權益總額		445,459	437,665
權益總額		3,893,653	3,708,547

沈國軍
主席

程少良
執行董事

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔權益										少數股東權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	資本	可供出售投資公允值	保留利潤	匯率變動儲備	撥派末期股息	購股權儲備	總額	少數股東權益		
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
於2008年1月1日	140	2,318,881	-	680,624	71,736	311,925	(64,440)	5,754	115,200	3,873,557	169,609	4,043,166
如先前呈報	-	-	-	-	-	(4,686)	-	-	-	(4,686)	-	(4,686)
上年度調整(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總重列	140	2,318,881	-	680,624	71,736	307,239	(64,440)	5,754	115,200	3,868,871	169,609	4,038,480
本年度全面收入總額	-	-	-	(718,171)	-	377,586	(37,524)	-	-	(373,109)	(14,937)	(388,046)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146,190	146,190
出售附屬公司	-	-	-	(162)	(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)	(88)	(28,800)
附屬公司少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,200	167,200
購回股份	(4)	(92,429)	4	-	-	(4)	-	-	-	(92,433)	-	(92,433)
撥派2008年末期股息	-	-	-	-	-	(115,513)	-	-	115,513	-	-	-
支付予一家附屬公司少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(178)	(178)
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	11,846	-	11,846	-	11,846
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	43,062	(43,062)	-	-	-	-	-	-
於2008年12月31日	136	2,226,452	4	(32,547)	114,569	526,246	(101,964)	17,600	115,513	3,270,882	437,665	3,708,547

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

		母公司擁有人應佔權益										少數股東權益	權益總額	
		已發行股本	資本溢價	資本贖回儲備	資本儲備	可供出售投資公允值變動儲備	法定儲備	保留利潤	匯率變動儲備	購取權儲備	撥派末期股息	總額	少數股東權益	權益總額
		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
附註	附註	(附註34)	(附註35)	(附註35)	(附註28)	(附註35)	(附註36)	(附註12)	(附註36)	(附註12)				
於2009年1月1日		136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,569	537,143	(101,964)	17,600	115,513	3,281,779	437,665	3,719,444
如先前呈報		-	-	-	-	-	-	(10,897)	-	-	-	(10,897)	-	(10,897)
上年度調整(附註2.2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總重列		136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,569	526,246	(101,964)	17,600	115,513	3,270,882	437,665	3,708,547
本年度全面收入總額		-	-	-	-	33,079	-	462,609	(8,194)	-	-	487,494	(13,242)	474,252
收購一家附屬公司	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,527	36,527
購入少數股東權益		-	-	-	(36,212)	-	-	-	-	-	-	(36,212)	(15,491)	(51,703)
宣派2008年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(115,513)	(115,513)	-	-	(115,513)
行使購取權	36	1	4,424	-	-	-	-	-	-	(968)	3,457	-	-	3,457
以權益結算的購股權安排	36	-	-	-	-	-	-	-	-	13,106	13,106	-	-	13,106
2009年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	(175,020)	-	-	(175,020)	-	-	(175,020)
撥派2009年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(66,037)	-	-	56,037	-	-	-
轉撥自保留利潤		-	-	-	-	-	37,470	(37,470)	-	-	-	-	-	-
於2009年12月31日		137	2,230,876*	4*	368,661*	532*	152,039*	720,328*	(110,158)*	29,738*	56,037	3,448,194	445,459	3,893,653

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣3,392,020,000元(2008年：人民幣3,155,233,000元)。

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		572,752	475,809
調整：			
融資成本	7	54,454	76,824
分佔共同控制實體虧損		27,844	57,060
分佔聯營公司利潤		(69,485)	(60,783)
利息收入	5	(34,541)	(35,344)
可供出售上市投資的股息收入	5	(1,832)	(14,362)
出售物業、機器及設備虧損	5	121	14
公允值收益淨額：			
可供出售投資(出售時轉撥自權益)	5	(55,749)	(43,093)
出售一家附屬公司收益	5	-	(4,312)
出售於海威房地產的投資收益	5	-	(36,859)
出售一家聯營公司股份收益	5	(117,952)	(14,539)
出售一家共同控制實體虧損	5	2,438	-
出售預付土地租賃款項虧損	5	13,053	-
一家附屬公司清盤產生的虧損		2,297	-
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	5	-	(80,545)
以權益結算的購股權開支	6	13,106	11,846
物業、機器及設備折舊	14	129,799	85,120
投資物業折舊	15	33,090	18,274
預付土地租賃款項攤銷		20,876	11,043
其他無形資產攤銷	18	1,512	563
預付租金攤銷	19	28,088	8,943
		619,871	492,829
受限制現金增加		(7,491)	(4,543)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		7,724	(82,899)
應收貿易款項增加		(3,102)	(5,583)
在途現金減少		2,682	33,902
存貨增加		(9,758)	(16,615)
應付貿易賬款及票據增加		145,227	444,993
預收客戶賬款增加/(減少)		102,425	(54,692)
應收關連人士款項增加		1,712	2,449
應付關連人士款項增加/(減少)		(8,809)	10,491
其他應付款項及應計費用增加		78,106	206,617
經營活動產生的現金		928,587	1,026,949
已付利息		(69,183)	(99,359)
已付所得稅		(126,724)	(132,594)
來自經營活動現金流量淨額		732,680	794,996

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
已收利息		38,654	26,279
購入物業、機器及設備及投資物業		(401,097)	(491,532)
購入可供出售投資	23	-	(98,841)
購入其他無形資產		(1,701)	(3,504)
預付租賃款項		-	(140,149)
收到一家上市公司現金		-	53,118
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金	37	54,655	(536,157)
就購入股權支付的款項		(100,000)	-
收購少數股東權益	20	(54,000)	(8,800)
收購預付土地租賃款項	16	(265,146)	(169,948)
償還其他長期應付款項		(96,000)	-
出售附屬公司		-	258
出售一家共同控制實體		210,170	-
出售預付土地租賃款項		212,300	-
出售其他無形資產		19	-
出售待售非流動資產所得款項		20,000	49,859
已收上市投資股息		1,832	14,362
已收聯營公司股息		28,967	-
出售物業、機器及設備所得款項		1,754	1,146
出售一家聯營公司股份所得款項		289,902	57,811
出售可供出售投資所得款項		288,149	105,160
墊支予第三方款項	26	(59,200)	(94,000)
第三方償還墊款		136,000	163,152
墊支予關連人士款項		(52,780)	(574,166)
關連人士還款		-	501,822
第三方償還貸款及應收款項		30,000	190,235
關連人士償還貸款及應收款項		196,748	-
貸款予第三方		-	(40,000)
收購共同控制實體		-	(374,873)
向一家共同控制實體出資		-	(69,248)
貸款予共同控制實體		(229,000)	(70,000)
用於投資活動現金流量淨額		250,226	(1,508,016)

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
購回股份		-	(92,433)
少數股東出資		-	7,200
行使購股權所得款項	34	3,457	-
計息銀行借款所得款項		2,530,866	2,320,000
償還計息銀行借款		(2,968,366)	(1,405,500)
已付股息		(290,533)	(115,200)
已付少數股東股息		-	(178)
來自／(用於)融資活動現金流量淨額		(724,576)	713,889
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		740,496	777,151
外幣匯率變動影響淨額		(8,195)	(37,524)
年終現金及現金等價物	30	990,631	740,496

財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	20	908,408	908,408
應收附屬公司款項	20	2,260,839	2,127,421
可供出售投資	23	-	32,741
非流動資產總額		3,169,247	3,068,570
流動資產			
應收股息		-	160,000
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,138	1,852
現金及現金等價物	30	4,319	3,315
流動資產總額		5,457	165,167
流動負債			
其他應付款項及應計費用	32	650	2
流動資產淨額		4,807	165,165
資產總額減流動負債		3,174,054	3,233,735
非流動負債			
應付附屬公司款項	20	19,805	9,617
資產淨額		3,154,249	3,224,118
權益			
已發行股本	34	137	136
儲備	35	3,098,075	3,108,469
擬派末期股息	12	56,037	115,513
權益總額		3,154,249	3,224,118

沈國軍
主席

程少良
執行董事

財務報表附註

2009年12月31日

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。

董事認為本公司的最終控股公司乃Fortune Achieve Group Ltd.，一家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」)，一家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2009年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣913,742,000元(2008年：人民幣1,032,563,000元)。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及可使用的銀行授信額度，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。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2009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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

年內對附屬公司的收購已採用購買法入賬。此方法涉及將企業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賬面淨值的差額乃確認為權益交易。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。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。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本的修訂本
香港財務報告準則第2號的修訂本	香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付—歸屬條件及註銷的修訂本
香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改進金融工具的披露的修訂本
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第8號的修訂本*	香港財務報告準則第8號經營分部—披露分部資產資料(提早採納)的修訂本
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第18號的修訂本*	香港會計準則第18號附錄收入—釐定企業作為當事人還是代理人的修訂本
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號的修訂本	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時產生的責任的修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號及香港會計準則第39號 的修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具 及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的 修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第16號	境外經營淨投資對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第18號	從客戶處轉讓資產(自2009年7月1日起生效)
香港財務報告準則的改進(2008年10月)	若干香港財務報告準則的修訂本

* 包括在2009年香港財務報告準則的改進(於2009年5月頒佈)。

採納此等新訂及經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本的修訂本

香港會計準則第27號的修訂本要求把所有從附屬公司、聯營公司及共同控制實體所得的分紅在母公司獨立財務報表的收益表中確認。不須再區分出收購前及收購後的利潤。然而當有關股息支付時，本公司須考慮是否有減值的迹象。該修訂於未來應用。香港會計準則第27號亦已作出修訂以處理投資成本的計量，於該項投資當中，母公司通過建立一家新實體作為母公司來重組其本集團架構。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則者，故香港財務報告準則第1號的修訂本不適用於本集團。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動^(續)

(b) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷的修訂本

香港財務報告準則第2號的修訂本澄清歸屬條件僅指服務條件及表現條件。其他任何條件均為非歸屬條件。倘當非歸屬條件在實體或其對方的控制內未能得到滿足時，獎勵不能行使，該等情形視之為註銷。由於本集團未訂立任何附帶非歸屬條件股份支付計劃，因此，該修訂本對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(c) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改進金融工具的披露的修訂本

香港財務報告準則第7號的修訂本要求對公允值計量及流動性風險作出額外披露。該準則按類別將所有按公允值計量的金融工具劃分為三個等級，要求按照其確認公允值時輸入參數的來源分別披露。此外，如果採用第三等級的公允值計量方法，需要對期初期末餘額及公允值等級之間的重大變動進行調節。該修訂亦澄清有關衍生交易及用於流動資金管理的資產的流動性風險披露規定。經修訂的流動性風險披露則呈列於財務報表附註46。

(d) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號替代香港會計準則第14號分部呈報，並詳細說明一個實體如何根據該實體提供給首席經營決策者用以分配資源至各分部以及評價其業績目的之資料，報告其經營分部資料。該準則亦要求披露按各分部所生產的產品及提供的服務、本集團經營的地區分部，以及來自本集團主要客戶的收入的資料。本集團根據香港財務報告準則第8號釐定的經營分部資料列示於財務報表附註4。

(e) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入了財務報表的列報及披露的改變。該經修訂的準則區分了擁有者及非擁有者權益變動。權益變動表將只包括擁有者的詳細交易，非擁有者權益變動則列為單行陳述。此外，該準則引入了全面收益表：在單一報表或兩份相聯繫的報表中列報在損益確認的收入及開支項目，並且列報其他在權益直接確認為收入及開支的項目。本集團選擇列報兩份報表。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動^(續)

(f) 香港會計準則第18號附錄收益－釐定企業作為當事人還是代理人的修訂本

附錄(隨附該準則)已載入指引，以確定本集團是主要當事人或代理人。考慮的要點為，本集團是否(i)有提供商品或服務的基本責任；(ii)有存貨風險；(iii)有定價酌情權；及(iv)面臨信貸風險。該修訂本對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(g) 香港會計準則第23號(經修訂)借貸成本

香港會計準則第23號已修訂為要求對直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造或生產的借貸成本進行資本化。由於本集團借貸成本的現行政策符合經修訂準則的要求，故該經修訂準則對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。年內，就合資格資產資本化的借貸成本人民幣14,729,000元已計入在建工程，並列示於財務報表附註7。

(h) 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時產生的責任的修訂本

香港會計準則第32號的修訂本容許當認沽金融工具及會於清盤時導致某些責任的工具於符合若干指定特徵後，可獲有限度豁免被歸類為權益。香港會計準則第1號的修訂本要求對這些認沽金融工具及可歸類為權益的責任進行披露。由於本集團現時並無該等金融工具或責任，故該等修訂本對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(i) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號的修訂本要求，實體於將混合式金融資產從透過損益按公允值列值類別重新分類至其他類別時，須評估嵌入式衍生工具是否須從主合同中分離。該評估應在實體成為合同的一方或合同條款發生變化從而使現金流量產生重大改變當日(以較後者為準)進行。香港會計準則第39號已予修訂，以列明倘嵌入式衍生工具無法獨立計量，則混合式工具仍須整個分類為透過損益按公允值列值。採納該等修訂本對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(j) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號客戶忠誠計劃

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，在銷售交易過程中授予客戶的忠誠獎勵額須作為銷售交易的一個獨立組成部分列賬。銷售交易的已收代價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部分之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公允值釐定，並於獎勵被贖回前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。

本集團一直採用積分獎勵計劃，並且由2009年1月1日起追溯採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號。於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號前，收入於獎勵授予客戶時確認。於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號後，客戶所獲得積分獎勵作為銷售交易的一個獨立組成部分列賬，並遞延至積分獎勵被贖回或該責任因其他原因解除為止。本集團已追溯採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號，故已重列有關比較數字。上述變動的影響概述如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
截至12月31日止年度的綜合收益表		
收入減少	(1,296)	(8,281)
遞延稅項減少	324	2,070
本年度利潤減少	(972)	(6,211)
於1月1日的綜合財務狀況表		
遞延收入增加(附註32)	(14,530)	(6,249)
遞延稅項資產增加(附註24)	3,633	1,563
權益總額減少	(10,897)	(4,686)
於12月31日的綜合財務狀況表		
遞延收入增加(附註32)	(15,826)	(14,530)
遞延稅項資產增加(附註24)	3,957	3,633
權益總額減少	(11,869)	(10,897)

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動^(續)

(k) 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

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號取代了香港詮釋第3號收入 – 銷售發展物業的預售合約。該詮釋澄清了何時以及在什麼情況下房地產建造協議應該根據香港會計準則第11號建造合同作為建造合同或根據香港會計準則第18號收入作為商品或服務的銷售。該詮釋並無影響本集團建造活動的會計處理。由於本集團現時並無進行房地產建造活動，因此該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(l) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號境外經營淨投資對沖

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號為境外經營淨投資的對沖會計處理方法提供指引。有關指引包括闡明：(i)此種對沖會計處理方法只適用於境外經營及母公司實體的功能貨幣的外匯差額；(ii)對沖工具可以由本集團內任何一家實體持有；及(iii)當出售境外經營時，有關投資淨額及已被認為有效對沖的對沖工具的累計匯兌利潤或虧損應以重新分類調整重新分類至收益表。由於本集團並無境外經營淨投資對沖，因此該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(m) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號從客戶處轉讓資產

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號為接受客戶轉讓物業、機器及設備項目收取資產轉讓的現金的會計處理提供指引，惟該等資產當時必須用於連接客戶與網絡或持續提供商品供應或服務，或兩者兼而有之。由於本集團目前概無從事該等交易，因此該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(n) 於2008年10月，香港會計師公會頒佈其首次香港財務報告準則的改進，其中制定對多項香港財務報告準則的修訂。除香港財務報告準則第5號待售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售附屬公司的控股權益的修訂本(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)外，本集團自2009年1月1日起採納所有修訂本。儘管採納若干修訂導致會計政策發生變動，該等修訂對本集團並無造成重大財務影響。大部分適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：刪除引用「利息收入總額」作為財務費用的組成部分。
- 香港會計準則第1號財務報表的呈列：澄清了根據香港會計準則第39號分類為持作買賣的資產及負債，並不會於財務狀況表內自動分類為流動資產及負債。
- 香港會計準則第16號物業、機器及設備：以「公允值與出售成本的差額」取代「淨售價」項目，及物業、機器及設備的可收回數額應以資產公允值減出售成本與資產使用價值兩者的較高者為準進行計算。

此外，租期屆滿後通常按一般商業條款進行出售的持有供出租的物業、機器及設備項目，在租期屆滿時轉為存貨，從而成為待售資產。

- 香港會計準則第20號政府補貼的會計處理及政府資助的披露：規定政府於將來授出的貸款如不付息或按低於市場的利率授出時，將按香港會計準則第39號確認及計量，而較低利率的利益將入賬列為政府補貼。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：規定在母公司根據香港會計準則第39號將一間附屬公司按公允值於獨立財務報表列賬情況下，於該附屬公司其後分類為待售時沿用此項處理方法。
- 香港會計準則第28號於聯營公司的投資：澄清了於聯營公司的投資就進行減值測試而言為單項資產，及並無減值被單獨分配至投資結餘包含的商譽中。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

- 香港會計準則第36號資產減值：當使用折現現金流量估計「公允值與出售成本的差額」時，須作出額外披露(例如所採用的折現率及增長率)，與以折現現金流量作為「使用價值」的估計時所要求的披露一致。
- 香港會計準則第38號無形資產：廣告及宣傳推廣活動的開支在本集團有權獲取貨品或收取服務時確認為開支。

在極少情況下，有關，若有說服性證據以支持採用直線法以外的方法對無形資產進行攤銷的指引已被刪除。本集團重新評估了其無形資產的有效使用年限並據此認為直線攤銷法仍然適用。

- 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量：(i)載列與衍生工具有關的若干情況變動，該等變動不能被視為可導致重新分類出或入透過損益按公允值列值類別；(ii)刪除了在分部水平對沖工具的指定參照；及(iii)規定了根據終止公允值對沖會計處理計算的經修訂實際利率(而非最初的實際利率)應用於重新計量對沖項目(倘香港會計準則第39號會計指引第8段適用)。
- 香港會計準則第40號投資物業：修訂了未來用作投資物業的建設或發展中物業應分類為投資物業的範圍。本集團已由2009年1月1日起追溯應用該修訂，由於本集團並無未來用作投資物業的建設或發展中物業，因此該修訂對本集團的財務狀況並無重大影響。

財務報表附註

2009年12月31日

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者的 新增豁免的修訂本 ²
香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納 香港財務報告準則第7號的披露對比較數字的有限度豁免的修訂本 ⁴
香港財務報告準則第2號的修訂本	香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付—本集團以現金結算以股份 為基礎支付的交易的修訂本 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號的修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類的修訂本 ³
香港會計準則第39號的修訂本	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本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號的修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低資金需求 的修訂本 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號的修訂本， 已包括在2008年10月頒佈的 香港財務報告準則的改進內	香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務—計劃 出售於附屬公司的控股權益的修訂本 ¹
香港詮釋第4號(於2009年12月 經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃的租期長短 ²

除上文所述者外，香港會計師公會頒佈2009年香港財務報告準則的改進，對若干香港財務報告準則進行了修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則或詮釋均訂有獨立的過渡條文，惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號的修訂本均於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號的修訂本均於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

財務報表附註

2009年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

- 1 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 5 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 6 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

頒佈香港財務報告準則第1號(經修訂)旨在改進準則的架構。準則的經修訂版本並不會對首次採納者的會計內容造成任何改動。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則者，因此該等修訂不會對本集團造成財務影響。

香港財務報告準則第1號的修訂本豁免就油氣資產及租賃的計量全面追溯應用香港財務報告準則。由於擴闊釐定油氣資產的視同成本的選擇，故有關解除負債的現有豁免亦已被修訂。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則者，因此該等修訂不會對本集團造成財務影響。

香港財務報告準則第2號的修訂本就如何將以現金結算以股份為基礎支付的交易在收取商品及服務的實體的獨立財務報表中入賬提供指引(倘實體無義務償付以股份為基礎支付的交易)。該等修訂本亦涵蓋之前列入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號香港財務報告準則第2號的範圍及香港(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的指引。預期本集團於2010年1月1日採納香港財務報告準則第2號的修訂本。該等修訂不大可能對本集團以股份為基礎付款的會計處理造成重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)闡述了與企業合併相關會計處理的一系列變化，該等變化將對企業合併中商譽的確認、收購期間的呈報業績及未來呈報業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權的附屬公司的擁有權權益變動被列為股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生利潤或虧損。此外，經修訂準則也相應更改了對附屬公司產生的虧損以及對喪失附屬公司控制權的會計處理。此項修訂涉及到的準則有：香港會計準則第7號現金流量表，香港會計準則第12號所得稅，香港會計準則第21號外幣匯率變動的影響，香港會計準則第28號於聯營公司的投資，香港會計準則第31號合營公司的權益。

本集團預計從2010年1月1日起採用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)。這些經修訂的準則所引入的改變須於未來應用，並且將會對未來的收購的會計方法及喪失控制權的交易產生影響。

財務報表附註

2009年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的綜合項目的第一階段第一步。該階段專注於金融資產分類及計量。實體並不將金融資產分為四類，取而代之把金融資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，此乃根據實體管理金融資產的商業模式及金融資產合約現金流量的特點進行分類。與香港會計準則第39號的規定相比較，該準則旨在改善及簡化金融資產的分類及計量。

目標是在2010年年底前香港會計準則第39號完全被香港財務報告準則第9號取代。本集團預期於2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化了關連人士的定義。該準則亦向政府相關實體就與相同政府或受相同政府控制、共同控制或重大影響的實體之間的交易的關連人士披露提供部分豁免。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號(經修訂)。儘管採納經修訂準則將導致會計政策發生變動，但經修訂準則不大可能對關連人士披露造成任何重大影響。

香港會計準則第32號的修訂本修訂了金融負債的定義，據此，為換取任何固定金額貨幣發行可認購固定數目的實體自有股本工具的權利、購股權或認股權證，均為股本工具，惟實體的權利、購股權或認股權證須按比例提供予同類別自有非衍生股本工具的全體現有擁有人。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第32號的修訂本。由於本集團目前並無發行該等權利、購股權或認股權證，故該修訂本不大可能對本集團造成任何財務影響。

香港會計準則第39號(修訂本)就對沖項目中單邊風險的認定以及在特定情況下通貨膨脹作為對沖風險或部分的認定進行了解釋，該修訂澄清容許實體認定金融工具的部分公允值變動或現金流量變動為對沖項目。本集團預期自2010年1月1日起採納香港會計準則第39號(修訂本)。由於本集團並無進行此類對沖，因此該修訂本不大可能對本集團造成任何財務影響。

財務報表附註

2009年12月31日

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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號的修訂本消除因在設有最低資金要求的若干情況下處理未來供款的預付款項所引起的預期以外後果。此修訂本規定實體須將提前付款的裨益視作退休金資產。未來供款扣減帶來的經濟利益因此相等於(i)未來服務預付款項；及(ii)估計未來服務成本減倘在無預付款項下所需的估計最低資金要求供款的總和。本集團預期自2011年1月1日起採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號的修訂本。由於本集團並無界定利益計劃，因此該等修訂將不會對本集團造成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號統一所有向擁有人單向分派非現金資產的會計處理方法。本集團預計從2010年1月1日起採用該詮釋。該詮釋闡明(i)當該分配已經通過審批而且已經不再受該實體操控時，應確認為應付股利；(ii)實體應該根據分配資產淨值的公允值計入應付股利；(iii)實體應該將已付股利與分配資產淨值的帳面價值的差異在損益確認。其他後續修訂乃就香港會計準則第10號報告期後事項及香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務而作出。儘管採用該詮釋會導致若干會計政策變動，惟該詮釋不大可能對本集團產生任何重大財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號指明當金融負債的條款獲重新磋商並導致實體向實體債權人發行股本工具以抵銷全部或部分金融負債時實體的列賬方法。本集團預期自2011年1月1日起採納此詮釋。該詮釋澄清向債權人發行以抵銷金融負債的股本工具屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量支付的代價，而所抵銷的金融負債賬面值與所支付代價之間的差額須於損益內確認。所支付代價須根據已發行股本工具的公允值或(倘股本工具的公允值未能可靠計量)所抵銷的金融負債的公允值計量。由於本集團目前並無進行該等交易，故該詮釋不大可能對本集團造成任何重大財務影響。

香港財務報告準則第5號(修訂本)澄清倘實體有涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃(無論實體是否將保留非控股權益)，附屬公司的所有資產及負債將被分類為待售。本集團預期自2010年1月1日起採納該等修訂本。有關變動須於未來應用，並將影響未來出售交易或涉及失去附屬公司控制權的計劃。

財務報表附註

2009年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響^(續)

於2009年5月頒佈的2009年香港財務報告準則的改進制定對多項香港財務報告準則的修訂。除香港會計準則第18號的修訂本外，本集團預期自2010年1月1日起採用該等修訂本。各項準則均各自設有過渡條文。儘管採納其中部分修訂可能導致會計政策發生變動，惟該等修訂均未對本集團構成重大財務影響。預期下列修訂本將對本集團造成重大影響：

- (a) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付：闡明成立合營公司的注資及共同控制實體或企業合併，並不屬於香港財務報告準則第2號的範圍內，儘管其在香港財務報告準則第3號的範圍外。
- (b) 香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務：闡明(i)分為待售或已終止經營業務的非流動資產(或出售組別)所需的披露為該等載列於香港財務報告準則第5號的披露；(ii)香港會計準則第1號的總體要求仍然適用(如估計不明朗因素的來源)；及(iii)除非出現下列情況，否則其他財務報告準則的披露均為沒有需要：
 - (i) 該等香港財務報告準則沒有特別就分類為待售或已終止經營業務的非流動資產的披露要求；或
 - (ii) 出售組別內有關資產或負債計量的披露並不屬於香港財務報告準則第5號的計量要求的範圍內，且披露資料在財務報表的其他地方均無披露。
- (c) 香港財務報告準則第8號經營分部：闡明只有包含在主要經營決策人措施內的分部資產及負債須要報告。採納此修訂本後，本集團將不再披露分部資產的資料，此乃由於該等資料現時並無由主要營運決策人審閱。
- (d) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：列明可(在任何時間)導致按對方的意願以發行的股本工具償付債務的條款並不影響其分類。
- (e) 香港會計準則第7號現金流量表：規定唯有導致在財務狀況表內確認資產的開支可分類為投資活動現金流量。

財務報表附註

2009年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

- (f) 香港會計準則第17號租賃：刪除劃分租賃土地類別的特定指引。因此，根據香港會計準則第17號的一般指引，土地租賃應分類為經營租賃或融資租賃。

香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃的租期長短，乃由於對2009年香港財務報告準則的改進所載的香港會計準則第17號租賃作出修訂而予以修訂。於該修訂後，香港詮釋第4號的範圍被擴至涵蓋所有土地租賃，包括該等分類為融資租賃的土地租賃。因此，本詮釋適用於所有按香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號列賬的物業租賃。

- (g) 香港會計準則第36號資產減值：澄清獲准分配至企業合併中收購的商譽的最大單位為就財務報告進行總計前的香港財務報告準則第8號經營分部界定的經營分部。

- (h) 香港會計準則第38號無形資產：闡明(i)假若一項在企業合併中購入的無形資產只有與另一項無形資產同時出現時才可被識別，收購者須將該組別的資產作獨立一項資產確認(假如個別資產的可使用年期相若)；及(ii)確定在企業合併中購入但不在活躍市場交易的無形資產的公允值的所呈報估值方法僅為例子，對可使用方法概無限制。

- (i) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量：澄清(i)當預付款選擇權的行使價可償付借款人高達主合約餘下年期的損失利益的概約現值時，則預付款選擇權乃被認為與主合約密切相關；(ii)收購方與賣方在企業合併過程中訂立於未來日期買賣被購買方的合約的豁免範圍僅適用於制約期貨合約而不適於制約衍生工具合約(倘各方仍將採取進一步行動)；及(iii)其後導致金融工具確認的預期交易的現金流量對沖或已確認金融工具現金流量對沖的利潤或虧損應在已對沖預期現金流量影響損益的期間重新分類。

- (j) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具：澄清該詮釋不適用於對在收購日期於共同控制實體或業務之間的合併或組建合營公司過程中所收購的合約嵌入式衍生工具進行可能重估。

- (k) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號境外經營淨投資對沖：在滿足香港會計準則第39號與對由投資淨額相關的任命、文件及實際需求的前提下，移除境外經營淨投資對沖可能使用的對沖工具及本集團內任何實體可能使用合資格的對沖工具包括境外經營自身的限制。

財務報表附註

2009年12月31日

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。

共同控制實體

共同控制實體為須受共同控制的合營公司，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的投資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財務狀況表。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所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撇銷，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。

當於共同控制實體的投資分類為待售項目時，則會根據香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務作會計處理。

聯營公司

聯營公司是指本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重大影響的，非附屬公司或共同控制實體。

本集團於聯營公司的投資採用權益會計處理按本集團所佔的資產淨額份額減去任何減值損失在綜合財務狀況表中列報。本集團對聯營公司收購後業績及儲備所佔的份額分別包含在綜合收益表及綜合儲備中本集團與其聯營公司之間的交易產生的未實現損益，均以本集團於聯營公司所擁有的股權予以對銷，未實現虧損表明已轉讓資產減值的情況除外。收購聯營公司產生的商譽作為本集團於聯營公司的投資的一部分列報，並不作個別減值測識。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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財務狀況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財務狀況表中確認。

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。

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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

商譽以外的非金融資產減值

若一項資產出現減值迹象，或必須對資產(除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及分類為待售的非流動資產)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。

在各報告期終日評估已確認的減值損失是否有不存在或已降低的迹象。若存在此種迹象，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重大影響本集團的權益；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

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

關連人士 (續)

- (f) 該方是一個被(d)或(e)所指的任何人士直接或間接控制、聯合控制或重大影響的實體，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的實體的員工福利的退休後福利計劃。

物業、機器及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、機器及設備按成本減去累計折舊及任何減值損失後的淨額入賬。物業、機器及設備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及位於預定使用位置直接相關的任何費用。物業、機器及設備投入運營之後產生的支出，如維修及保養費用，一般會在支出期間在收益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可資本化計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、機器及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、機器及設備為個別具有特定使用年期及折舊的資產。

物業、機器及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%
車輛	7.92%至19%
傢俱、裝置及設備	19%至31.67%
租賃物業改良	20%至33.33%

若物業、機器及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，各部分分別計提折舊。

資產剩餘價值及可使用年期於各財政年結日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

物業、機器及設備和最初經確認的任何大部分物業、機器及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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

物業、機器及設備與折舊 (續)

在建工程指正在施工當中的建造工程，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造成本及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、機器及設備或投資物業。

投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／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及樓宇。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費用於產生的財務期間自收益表扣除。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於產生的財務期間在收益表中予以確認。

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。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。現正建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為投資物業。

待售的非流動資產及出售組別

倘非流動資產或出售組合的賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類為待售項目。但僅有有關出售成交的機會極高，且該資產或出售組合以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。

被分類為待售的非流動資產或出售組合(除投資物業、遞延稅項資產及金融資產外)按其先前的賬面值與公允值減出售成本兩者中的較低者。分類為待售的物業、機器及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。企業合併時收購的無形資產，其成本為收購日期的公允值。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隨後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。至少每年一次在各財政年結日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法進行複核。

租賃

與資產所有權有關的全部風險及報酬(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。

與資產所有權有關的全部風險及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在收益表中扣除或資本化為在建工程成本的一部分。

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

初始確認及計量

香港會計準則第39號所述的金融資產分類為按公允值列入收益表的金融資產、貸款及應收款項，持至到期投資，以及可供出售的金融資產或指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團於初始確認時釐定其金融資產的分類。初始確認金融資產時，乃按公允值(倘投資並非按公允值列入收益表)加直接歸屬的交易成本列賬。

金融資產的所有買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的時間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、在途現金、應收貿易款項、應收貸款及應收關連人士款項。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

按公允值列入收益表的金融資產

按公允值列入收益表的金融資產包括持作買賣的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。持作買賣投資的收益或虧損在收益表中確認。按公允值列入收益表的金融資產按公允值列入財務狀況表，公允值變動於收益表確認。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產所賺取的任何股息或利息，相關變動根據下文「收入確認」所載政策確認。

本集團評估其按公允值列入收益表的金融資產(持作買賣)以評估於近期出售該等資產的意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來出售該等資產的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。將按公允值列入收益表的金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資，視乎資產性質而定。

倘嵌入於主合約的衍生工具的經濟特質及風險與主合約中的經濟特質及風險無密切關係，且主合約並無持作買賣或指定為按公允值列入收益表，則該等嵌入於主合約的衍生工具將視作獨立衍生工具並按公允值列賬。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值變動於收益表確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量時，方會重新進行評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可確定付款金額，但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始計量後，有關資產其後乃按實際利率法以攤銷成本減去任何減值撥備計量。計量攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表的融資收入。減值虧損則於收益表中確認。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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及能力持有至到期的非衍生金融資產歸類為持至到期投資。持至到期投資其後按攤銷成本減去任何減值撥備計量。計算攤銷成本時計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入收益表的融資收入中。減值虧損則於收益表中確認。

可供出售的金融投資

可供出售的金融投資是指上市及非上市股本證券中的非衍生金融資產。分類為可供出售的權益投資指既未分類為持有買賣亦未指定為按公允值列入收益表的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

在初始確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資估值儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，此時累計利潤或虧損於收益表確認，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損於收益表確認及自可供出售投資估值儲備中剔除。利息及股息應根據下文「收入確認」所載政策分別以利息收入及股息收入記錄於全面收益表的其他收入。

當因為(a)合理的公允值估計範圍的變動對該投資而言是重大的或(b)在上述範圍內的各種估計價的概率不能夠合理地評估及用於估計公允值，而不能可靠計算非上市權益的公允值時，該類證券以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估其可供出售的金融資產，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意向及能力於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，則準許將該等金融資產重新分類為貸款及應收款項。僅於實體有能力及意向將該等金融資產持有至金融資產到期日之時，該等金融資產方獲准重新分類至持有至到期分類。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，有關該資產之前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之間的差額亦於資產的尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至收益表。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將終止確認金融資產(或一項或一組同類金融資產的部分(如適用))：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，對第三方承擔全數支付(沒有嚴重延緩)已收取現金流量的責任；而(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量的權利或已訂立一項「轉付」安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報亦並無轉讓該資產的控制權，該資產在本集團持續參與該資產的前提下予以確認入賬。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

就已轉讓資產作出保證的形式作出的持續參與，乃按該資產的原賬面值與本集團可能須償付的最高代價金額兩者間的較低者計量。

金融資產的減值

在各報告期終日，本集團評估是否有一項金融資產或一組金融資產存在減值的客觀證據。倘且僅倘於初始確認該資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值迹象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值迹象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產的減值(續)

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先對具個別重要性的金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在客觀減值證據，或對非具個別重要性的金融資產進行共同評估。倘本集團釐定經個別評估的金融資產(無論具有重要性與否)並無存在客觀減值證據，則會將該資產歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內，然後共同評估減值。個別評估減值及為其確認或繼續確認減值虧損的資產，在共同評估減值時不會包括在內。

倘有客觀證據顯示已出現減值虧損，虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸損失)的現值之間的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產原有實際利率(即初始確認時的實際利率)折現。倘是浮動利率貸款，則用於計算減值虧損的折現率為當時實際利率。

資產的賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在收益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面值、採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。當預期將來並不可能收回及所有抵押已變現或轉撥至本集團，貸款與應收款項連同任何相關的備抵應被撤銷。

其後，倘於確認減值後發生事件而導致估計減值虧損金額增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整備抵賬予以增加或減少。倘撤銷數額其後收回，收回的數額則計入收益表。

以成本計價的金融資產

倘有客觀證據表明，因公允值無法可靠計算而不以公允值列賬的無報價權益工具出現減值虧損，有關虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現行市場回報率折讓的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不得撥回。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產的減值 (續)

可供出售的金融投資

就可供出售的金融投資而言，本集團將於各報告期終日評估一項投資或一組投資有沒有出現減值的客觀證據。

倘可供出售的金融資產出現減值，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值兩者間的差異減去過往在收益表內確認的任何減值虧損，將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。

倘權益投資被分類列作可供出售，則客觀迹象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」或「長期」的界定取決於判斷。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公允值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值迹象，則累計虧損(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在收益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。分類為可供出售的權益工具的減值虧損不可透過收益表回撥，其公允值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初始確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融負債分類為按公允值列入收益表的金融負債、貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團乃於初始確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債於初始確認時按公允值確認，而倘為貸款及借貸，則另加直接歸屬的交易成本確認。

本集團的金融負債包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項、應付關連人士款項，以及計息銀行貸款及借款。

後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融負債(續)

按公允值列入收益表的金融負債

按公允值列入收益表的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時按公允值列入收益表的金融負債。

倘收購金融負債的目的是為在短期內出售，則該等負債分類為持作買賣。該分類包括本集團訂立但在對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中並無指定為對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟彼等被指定為有效對沖工具除外。持作買賣投資的收益或虧損在收益表中確認。在收益表確認的公允值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債所支付的任何利息。

貸款及借款

於初始確認後，計息銀行貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現的影響甚微，則按成本列賬。利潤及虧損乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷的過程中於收益表中確認。

計算攤銷成本時計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入收益表的融資成本中。

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同的另一項負債所取代，或對現有負債的條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額於收益表內確認。

金融工具的抵銷

倘且僅倘目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，金融資產及金融負債才會互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融工具的公允值

於活躍市場交易的金融工具的公允值乃根據所報市價或交易商報價(好倉的買價及淡倉的賣價)於扣除任何交易成本前釐定，就並無活躍市場的金融工具而言，其公允值則使用合適的估值方法釐定。該等估值方法包括利用近期的公平市場交易；參照其他大致相同的工具的現行市價；以及折現現金流量分析及期權定價模式。

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銀行結餘包括庫存現金、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銀行結餘包括庫存現金及銀行存款，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)義務且及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，則計提撥備。

若折現的影響重大，計提的撥備金為預計用於清償義務的未來支出在報告期終日的現值。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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅，乃於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向其繳付的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債的稅基與財務報告的有關賬面值於報告期終日的所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則有關商譽或初始確認的資產或負債所產生的遞延稅項負債不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體的有關應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額的回撥時間而於可見將來應不會回撥，則亦不在此列。

所有可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，惟前提是可能取得應課稅利潤，以供動用可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損予以抵銷，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則初始確認的資產或負債所產生的遞延稅項資產則不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體的有關可抵扣暫時差額，則僅在有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅利潤以供動用暫時差額予以抵銷的情況下，方會確認遞延稅項資產。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終日檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤以供動用所有或部分遞延稅項資產，則遞延稅項資產將相應減少。於各報告期終日重新評估未確認的遞延稅項資產時，倘可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期實現有關資產或清償有關負債期間的適用稅率釐定。

倘即期稅項資產與即期稅項負債可合法地互相抵銷，且遞延稅項關乎同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

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。倘若本集團收到非貨幣補貼，則有關資產及補貼會以非貨幣資產的公允值記錄，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

本集團按照優惠券執行水準的過往經驗，根據授予客戶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。收入按已收代價的公允值，經扣除附加稅、估計退貨、回扣及折扣以及撇銷本集團內部的銷售額後計量。收入確認如下：

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

收入確認 (續)

(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。

特許專營銷售所授出的客戶忠誠獎勵額乃於授出時作為銷售交易的一個獨立組成部分列賬。銷售交易的已收代價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部分之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公允值釐定，並於獎勵被贖回前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。

(c) 經營租賃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。

(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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

以股份為基礎支付的交易

本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及回報。本集團員工(包括董事)以股份為基礎支付交易的方式收取報酬，而員工則提供服務作為股本工具的代價(「以權益結算的交易」)。

與員工進行的以股份為基礎支付的交易成本，參照授予當日的公允值計量。公允值使用適當定價模式確定，請參閱財務報表附註36瞭解進一步詳情。

以權益結算的交易成本，連同在績效及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益確認。於歸屬日期前的各報告期終日，以權益結算的交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。期內於收益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計費用的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易，在所有其他績效均獲履行的情況下，不論市場條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以權益結算的購股權的條款有所變更，則在達致購股權原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期的計算，任何變更導致股份支付交易的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算的購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的授予購股權的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷的購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷的購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權的變更。所有已註銷的以權益結算的交易報酬均獲公平處理。

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。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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界定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、建造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。所有其他借貸成本在發生時計入當期費用。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他費用。

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財務狀況表權益部分中保留利潤的獨立分配。該等股息在股東批准及宣佈之後確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，此乃由於本公司的組織章程大綱及章程細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策摘要 (續)

外幣

本財務報表乃以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由本集團實體列賬的外幣交易初始按交易日期彼等各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期終日的適用功能貨幣匯率換算。所有匯兌差額計入收益表內。按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。

本公司及若干附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期終日，該等公司的資產及負債乃以報告期終日的匯率換算成本集團的呈報貨幣(人民幣)，而收益表則按年內加權平均匯率換算，所產生的匯兌差額乃於其他全面收益中確認，並於權益的獨立組成部分中累計。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按有關的現金流量產生日期的匯率換算為人民幣。海外附屬公司於年內經常出現的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註

2009年12月31日

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：

聯營公司：

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。

本集團持有少於20%投票權以及可行使重大影響力的若干權益投資，由管理層分類為於聯營公司的投資。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。

財務報表附註

2009年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計 (續)

判斷 (續)

聯營公司 (續)

管理層於各報告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。

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。

投資物業與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

在報告期終日，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。2009年12月31日商譽的賬面價值為人民幣327,377,000元(2008年：人民幣220,536,000元)。請參閱附註17瞭解更多詳情。

財務報表附註

2009年12月31日

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。2009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13,394,000元(2008年：人民幣8,364,000元)。2009年12月31日，未確認可抵扣損失為人民幣173,908,000元(2008年：83,912,000元)。詳情請參閱財務報表附註24。

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、機器及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、機器及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。管理層於各報告日重新評估該等估計。

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記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。

財務報表附註

2009年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計 (續)

會計估計的不確定性 (續)

遞延收入

本集團VIP計劃的客戶所賺取的積分獎勵應佔的收入款額，乃按所授積分獎勵的公允值及預計贖回率估計。預計贖回率乃考慮日後將可供贖回的積分獎勵額，並經扣除預期不會贖回的積分獎勵額後作估計。

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. 分部資料

就管理而言，本集團有單一的經營及可報告分部—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。所有來自外界客戶的收入均由百貨店經營及管理的相關業務產生，且於截至2009及2008年12月31日止各年度均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產均位於中國內地。

5. 收入、其他收入及收益

	2009年	2008年
	人民幣千元	(重列) 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	385,842	288,641
特許專營銷售佣金	1,062,609	854,936
租金收入	102,454	60,757
投資物業租金收入	58,631	30,987
分租租金收入	38,942	27,282
或然租金收入	4,881	2,488
經營百貨店的管理費收入(附註42(b)(iii))	21,190	20,212
	1,572,095	1,224,546

財務報表附註

2009年12月31日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

特許專營銷售佣金分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	5,900,425	4,509,096
特許專營銷售佣金	1,062,609	854,936

來自特許專營銷售的直接銷售及總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	34,541	35,344
來自銀行存款的利息收入	3,390	6,039
來自貸款及應收款項的利息收入	26,789	29,305
來自共同控制實體的利息收入	4,043	-
其他利息收入	319	-
廣告、推廣及管理收入	79,841	39,822
信用卡手續費收入	4,191	2,234
可供出售投資的股息收入	1,832	14,362
補貼收入	29,425	245
其他	8,099	7,126
	157,929	99,133
收益／(虧損)		
出售物業、機器及設備虧損	(121)	(14)
公允值收益淨額：		
可供出售投資(出售時轉撥自權益)	55,749	43,093
出售一家附屬公司收益	-	4,312
出售於海威房地產的投資收益	-	36,859
出售一家聯營公司股份收益	117,952	14,539
出售一家共同控制實體虧損	(2,438)	-
出售預付土地租賃款項虧損	(13,053)	-
可供出售投資的減值	-	(37,170)
其他	(2,297)	9,106
	155,792	70,725
	313,721	169,858

財務報表附註

2009年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	301,931	223,998
折舊及攤銷	185,275	115,000
員工成本(包括董事薪酬(附註9)):	216,784	161,116
工資、薪金及花紅	165,607	120,037
退休金成本—界定供款計劃(附註(a))	26,813	19,687
福利、醫療及其他權利	11,258	9,546
以權益結算的購股權開支(附註36)	13,106	11,846
水電開支	87,183	65,645
百貨店租金開支	242,069	173,094
信用卡費用	52,125	35,572
廣告開支	67,389	40,132
核數師酬金	2,800	3,200
專業服務費用	1,544	9,628
其他稅項開支	54,453	32,324
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養，但不包括折舊及攤銷)	20,996	7,804
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣20,996,000元 (2008年：人民幣7,804,000元)	(39,696)	(23,182)

附註：

- (a) 本集團於中國內地的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團於中國內地的附屬公司向退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

財務報表附註

2009年12月31日

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行借款利息開支	69,183	99,359
減：已資本化的利息	(14,729)	(22,535)
	54,454	76,824

8. 所得稅開支

	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
即期所得稅－中國	125,136	137,108
遞延稅項(附註24)	(1,751)	(23,948)
	123,385	113,160

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。本公司的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」)均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島公司法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。

在中國成立的附屬公司須按25%(2008年：25%)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20%(2008年：18%)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。上海銀泰總部現有20%的稅率，將分別於2010年、2011年及2012年上調至22%、24%及25%。

財務報表附註

2009年12月31日

8. 所得稅開支 (續)

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如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前利潤	572,752	475,809
按法定稅率25%(2008年：25%)計稅	143,188	118,953
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(33,362)	(2,467)
對上期間已動用的稅項虧損	(3,878)	-
共同控制實體及聯營公司應佔利潤及虧損	(10,410)	(931)
出售共同控制實體虧損	(20,986)	-
無須徵稅的收入	(458)	(23,727)
就一家中國附屬公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	5,357	-
未確認稅項虧損	43,477	20,978
不可扣稅的開支	457	354
按本集團有效稅率計算的稅項開支	123,385	113,160

聯營公司及共同控制實體應佔稅項達人民幣13,880,000元(2008年：人民幣1,241,000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」。

財務報表附註

2009年12月31日

9. 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
袍金	542	529
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,522	2,824
以權益結算的購股權開支	482	823
	4,004	3,647
	4,546	4,176

於過往年度，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36。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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
石春貴先生	176	103
陳大剛先生	-	74
于寧先生	102	-
李磊先生	88	176
周凡先生	176	176
	542	529

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2008年：無)。

財務報表附註

2009年12月31日

9. 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	以權益結算 的購股權開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2009年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,642	—	2,642
程少良先生	440	482	922
	3,082	482	3,564
非執行董事：			
黎輝先生	—	—	—
辛向東先生	440	—	440
	440	—	440
	3,522	482	4,004
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	—	441
	2,824	823	3,647

年內亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

2009年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員工包括一名董事(2008年：無)，有關詳情載於上述附註9。年內其餘四名(2008年：五名)最高薪酬非董事僱員的酬金如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,317	3,693
酌情花紅	2,443	1,590
退休福利計劃供款	198	288
以權益結算的購股權開支	5,637	4,400
	10,595	9,971

酬金屬以下範圍的非董事最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2009年	2008年
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2	3
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	-	1
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	1	-
	4	5

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36。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。

財務報表附註

2009年12月31日

11. 母公司擁有人應佔利潤

於截至2009年12月31日止年度內，母公司擁有人應佔綜合利潤為人民幣217,060,000元(2008年：人民幣101,484,000元)，已計入本公司的財務報表(附註35)。

12. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.10元(2008年：無)	175,020	—
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.032元 (2008年：人民幣0.066元)	56,037	115,513
	231,057	115,513

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2008年12月31日止年度已宣派的所有股息合共為人民幣115,513,000元及中期股息人民幣175,020,000元，已於2009年12月31日前派付。

13. 母公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司普通股權益持有人應佔本年度利潤及年內已發行普通股的加權平均數1,750,213,751股(2008年：1,794,313,367股)計算。

每股攤薄盈利乃按照母公司普通股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用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作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。

由於在購股權發行起至報告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。

財務報表附註

2009年12月31日

13. 母公司擁有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	462,609	377,586
	股份數目	
	2009年	2008年
股份		
年內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	1,750,213,751	1,794,313,367
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	6,518,006	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,756,731,757	1,794,313,367

財務報表附註

2009年12月31日

14. 物業、機器及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機械 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃物業 改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009年12月31日								
於2008年12月31日及2009年1月1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
於2009年1月1日，扣除累計折舊	830,526	58,781	89,878	8,789	30,399	114,309	241,718	1,374,400
添置	26,968	9,752	12,403	724	10,119	165,487	243,811	469,264
轉撥	193,210	67,808	(43,537)	-	755	12,771	(231,007)	-
收購附屬公司(附註37)	51,324	-	4,158	896	114	-	34,433	90,925
本年度折舊	(32,434)	(28,451)	(4,100)	(2,075)	(6,904)	(55,835)	-	(129,799)
轉撥至投資物業(附註15)	(239,861)	-	-	-	-	-	(218,333)	(458,194)
出售	(9)	-	(17)	(61)	(1,700)	(88)	-	(1,875)
於2009年12月31日，扣除累計折舊	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721
於2009年12月31日：								
成本	979,756	149,731	117,408	14,022	50,337	371,385	70,622	1,753,261
累計折舊	(150,032)	(41,841)	(58,623)	(5,749)	(17,554)	(134,741)	-	(408,540)
賬面淨值	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721

財務報表附註

2009年12月31日

14. 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
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								
添置	25,814	-	893	6,011	10,752	40,427	281,132	365,029
收購附屬公司	-	-	-	-	1,705	1,956	8,105	11,766
本年度折舊	(26,546)	(6,589)	(9,497)	(1,710)	(5,002)	(35,776)	-	(85,120)
轉撥至投資物業(附註15)	(392)	-	-	-	-	-	-	(392)
轉撥出售	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

建造期間土地租賃款項攤銷約人民幣19,541,000元(2008年：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33(c))。該等已抵押樓宇及在建項目於2009年12月31日的賬面值分別約為人民幣522,410,000元(2008年：人民幣159,961,000元)及人民幣零元(2008年：人民幣194,835,000元)。

財務報表附註

2009年12月31日

14. 物業、機器及設備(續)

於2009年12月31日，位於中國浙江省杭州市及金華市若干樓宇的賬面值為人民幣659,400,000元(2008年：人民幣622,617,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述樓宇。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2009年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

15. 投資物業

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	548,689	1,508
添置	-	244,063
收購附屬公司	-	321,000
轉撥自在建工程(附註14)	218,333	-
轉撥自業主自用物業(附註14)	239,861	392
轉撥自預付土地租賃款項(附註16)	127,394	-
本年度折舊	(33,090)	(18,274)
於12月31日的賬面值	1,101,187	548,689
公允值	1,525,438	604,841

財務報表附註

2009年12月31日

15. 投資物業 (續)

本集團的投資物業位於中國浙江省杭州市、嘉興市及遼寧省瀋陽市，主要包括持作收取長期租金收入的樓宇，並按下列租期持有：

	人民幣千元
中期租約	469,916
短期租約	631,271
	1,101,187

就上述披露目的而言，投資物業於各報告日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33(c))。該等已抵押投資物業於2009年12月31日的賬面值約為人民幣355,263,000元(2008年：人民幣1,741,000元)。

於2009年12月31日，位於中國浙江省杭州市、金華市及嘉興市賬面值為人民幣475,926,000元(2008年：人民幣30,960,000元)的若干投資物業的房屋所有權證正在辦理中。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2009年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

2009年12月31日

16. 預付土地租賃款項

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,481,110	985,074
添置	265,146	192,973
轉撥至投資物業(附註15)	(127,394)	-
收購附屬公司(附註37)	100,804	326,046
本年度攤銷	(40,415)	(22,983)
出售	(225,353)	-
於12月31日的賬面值	1,453,898	1,481,110

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

於2009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124,276,000元(於2008年12月31日：人民幣127,476,000元)，其所有權證正進行產權轉移。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述租賃土地。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2009年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

本年度內計入攤銷的金額約人民幣19,541,000元(2008年：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14。

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33(c))。該等已抵押預付土地租賃款項於2009年12月31日的賬面值約為人民幣515,419,000元(2008年：人民幣329,637,000元)。

財務報表附註

2009年12月31日

17. 商譽

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日的成本	220,536	166,934
減少	-	(47,500)
收購一家附屬公司(附註37)	106,841	101,102
本年度減值	-	-
於12月31日的成本及賬面淨值	327,377	220,536

商譽的減值測試

透過企業合併收購的商譽已分配至已產生商譽的相關百貨店。該等百貨店被視作獨立的現金產生單位以進行減值測試：

百貨店的現金產生單位

百貨店的現金產生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(以高級管理層批准的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(與百貨店行業的長期平均增長率相同)推斷。

分配至經營百貨店的現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
商譽的賬面值	327,377	220,536

於2009年12月31日的百貨店現金產生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生單位的特定風險。

財務報表附註

2009年12月31日

18. 其他無形資產

本集團

電腦軟件
人民幣千元

於2009年12月31日	
於2009年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,732
添置	1,701
出售	(19)
本年度攤銷	(1,512)
於2009年12月31日	3,902
於2009年12月31日：	
成本	6,638
累計攤銷	(2,736)
賬面淨值	3,902
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	329
本年度攤銷	(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

財務報表附註

2009年12月31日

19. 預付租金

本集團

人民幣千元

於2009年12月31日	
於2009年1月1日的賬面值	150,531
添置	-
年內已確認	(28,088)
於2009年12月31日	122,443
減：即期部分	(18,033)
預付租金的非即期部分	104,410
於2008年12月31日	
於2008年1月1日的賬面值	3,325
添置	156,149
年內已確認	(8,943)
於2008年12月31日	150,531
減：即期部分	(16,950)
預付租金的非即期部分	133,581

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於附屬公司的權益

本公司

	2009年 人民幣千元	2008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2,260,839,000元(2008年：人民幣2,127,421,000元)及人民幣19,805,000元(2008年：人民幣9,617,000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	已發行普通股/ 註冊資本及 股本的面值	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山	英屬處女群島， 有限公司	1美元(「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	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
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

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於附屬公司的權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/ 註冊資本及 股本的面值	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
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(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
浙江浙聯投資管理有限公司	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	中國內地， 有限公司	人民幣36,000,000元	-	50%*	百貨店的 經營和管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
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	-	100%^	百貨店的 經營和管理

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於附屬公司的權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/ 註冊資本及 股本的面值	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
金華銀泰購物中心有限公司 (「金華銀泰」)	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
瀋陽北方銀泰置業有限公司	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	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	60%	百貨店的 經營和管理
武漢慧聯投資有限公司	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	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 經營和管理
仙桃市供銷商城大廈 有限責任公司(「仙桃供銷」)	中國內地， 有限公司	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的 經營和管理

* 由於本集團可控制該等公司的財務及營運政策，故該等公司以本集團的附屬公司入賬。

^ 於2009年4月，浙江銀泰以總現金代價人民幣7,000,000元向杭州維珍投資管理有限公司收購杭州臨平的30%股權。該代價與分佔所收購資產淨額的賬面值之間的差額人民幣2,897,000元乃確認為一項權益交易，並自資本儲備中扣除。

^^ 於2009年11月，浙江銀泰以現金代價人民幣47,000,000元收購金華銀泰額外40%股權。該代價與分佔所收購資產淨額的賬面值之間的差額人民幣33,315,000元乃確認為一項權益交易，並自資本儲備中扣除。

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於附屬公司的權益 (續)

年內，本集團向第三方收購仙桃供銷的65.8%股權。此項交易的進一步詳情載於財務報表附註37。

年內，本集團把一家名為嘉興銀泰梅灣物業管理有限公司的附屬公司清盤。

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分。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。

21. 於共同控制實體的投資

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分佔資產淨額	167,890	304,729
收購時產生的商譽	136,519	240,132
	304,409	544,861

於2009年及2008年內共同控制實體的投資變動如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	544,861	-
收購共同控制實體	-	532,673
於一家共同控制實體的投資	-	69,248
分佔虧損	(27,844)	(57,060)
出售共同控制實體(附註(a)及(b))	(212,608)	-
於12月31日	304,409	544,861

財務報表附註

2009年12月31日

21. 於共同控制實體的投資 (續)

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊股本	註冊地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	利潤攤分	
杭州新湖濱商業發展有限公司 (「新湖濱」)	人民幣 80,000,000元	中國內地	50	50	50	物業發展： 批發及零售

於共同控制實體的投資乃透過本公司一家全資附屬公司持有。

附註：

- (a) 於2009年7月，浙江銀泰與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」，為本集團的關連人士(附註42))訂立一份協議(「轉讓協議」)，以轉讓北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)的合營權益及樂天銀泰欠負的股東貸款。浙江銀泰以人民幣1元的代價出售樂天銀泰的50%股權(「出售事項」)及以人民幣145,000,000元的代價向樂天銀泰借出為數人民幣145,000,000元的股東貸款，但並無確認重大的出售收益或虧損。中國銀泰結欠浙江銀泰的代價須分四期支付：人民幣15,000,000元於2009年支付；人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元分別於2010年及2011年內支付，以及人民幣100,000,000元於2009年9月17日(轉讓生效日期)起計的3年內支付。未償付餘額按現行的市場利率計息，而有關利息將連同代價的每筆分期還款一併支付。於2009年12月31日，首筆分期款項為數人民幣15,000,000元已由中國銀泰支付予浙江銀泰。

此外，於出售事項當日，樂天銀泰欠負浙江銀泰的貸款約為人民幣75,000,000元。該筆貸款將由樂天銀泰償還，而有關還款已由中國銀泰作擔保。截至2009年12月31日止，未償還的貸款餘額為人民幣61,114,000元，並將於15個月內償還(附註27)。

另外，根據轉讓協議，中國銀泰亦已授予浙江銀泰購回選擇權，據此，浙江銀泰將有權(而非責任)於轉讓協議生效後三年期間內隨時購回樂天銀泰的50%股權及股東貸款，購回的代價按以下公式釐定：樂天銀泰於最近期完整財政年度的經審核純利×中國銀泰於樂天銀泰的股權比例×本公司於購回選擇權獲行使前一個月的平均市盈率×0.7，惟行使購回選擇權時應付的代價不得(i)低於中國銀泰收購樂天銀泰的50%股權所支付的總代價、股東貸款加中國銀泰於收購合營公司權益後對樂天銀泰的任何額外投資金額，及(ii)高於上述第(i)項所述總金額的1.5倍。

本公司的獨立財務顧問博大資本國際有限公司已出具意見，表示轉讓協議的條款及購回選擇權均符合本公司利益，且屬公平合理。

財務報表附註

2009年12月31日

21. 於共同控制實體的投資 (續)

附註：(續)

- (b) 於2009年8月14日，杭州北山與北京國俊投資有限公司(「北京國俊」，為本集團的關連人士(附註42))訂立一份股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，杭州北山以人民幣210,170,000元的代價向北京國俊出售其於杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)的50%股權，並確認為數人民幣2,438,000元的出售虧損。此外，杭州北山以人民幣303,840,000元的代價向北京國俊出售其借予湖濱國際而賬面值為人民幣303,840,000元的股東貸款。該代價須於轉讓生效日起計的一年內支付。未償還的餘額按現行的市場利率計息，而有關利息將於支付該代價時一併支付。

下表列述本集團共同控制實體的概述財務資料：

	2009年 人民幣千元
分佔共同控制實體的資產及負債：	
流動資產	5,555
非流動資產	854,220
流動負債	31,815
非流動負債	660,070
資產淨額	167,890
分佔共同控制實體業績：	
收入	24,510
其他收入	682
	25,192
開支總額	(53,036)
稅項	-
除稅後虧損	(27,844)

收益表的資料已納入本集團分別於2009年1月1日至2009年4月30日期間及於2009年1月1日至2009年6月30日期間應佔樂天銀泰及湖濱國際的業績。

財務報表附註

2009年12月31日

22. 於聯營公司的投資

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於中國內地上市的股份，按成本		
分佔資產淨額	806,392	765,642
收購時產生的商譽	178,280	178,280
	984,672	943,922
出售一家聯營公司股份(附註(a))	(215,220)	(43,272)
	769,452	900,650
上市股份的市值	2,264,033	946,332

附註：

(a) 本集團於2009年出售百大集團股份有限公司(「百大」)的38,251,704股股份(10.17%)。

於2009年及2008年內聯營公司的投資變動如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	900,650	435,172
分佔利潤	69,485	60,783
轉撥自可供出售投資	-	448,192
出售聯營公司股份	(171,948)	(43,272)
已收聯營公司股息	(28,967)	-
分佔聯營公司的其他全面收入/(虧損)	232	(225)
於12月31日	769,452	900,650

財務報表附註

2009年12月31日

22. 於聯營公司的投資 (續)

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*	54,808,161股每股面值 人民幣1元的普通股	中國內地	14.56%	百貨店的經營和管理
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1元的普通股	中國內地	22.62%	超市及百貨店 的經營和管理

* 由於本公司在百大的董事會中有一名代表，故本集團對百大有重大影響力。因此，儘管本集團應佔百大的擁有權權益為14.56%，但本集團仍把其於百大的投資列為於聯營公司的投資。

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權權益的百分比相同。

下表列述本集團聯營公司的財務資料概要。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產	9,040,718	7,923,569
負債	5,355,213	4,361,902
特許專營銷售收入總額及其他收入	9,048,151	7,327,662
利潤	318,203	266,372

財務報表附註

2009年12月31日

23. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
上市股本投資(按公允值):				
香港	-	32,741	-	32,741
中國內地	-	155,863	-	-
	-	188,604	-	32,741

年內，本集團的可供出售投資的收益總額已於股權中直接確認人民幣99,545,000元(2008年虧損總額：人民幣415,011,000元)，其中人民幣55,749,000元(附註5)出售收益已轉撥至及於本年度的收益表中確認(2008年收益：人民幣43,093,000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2009年及2008年可供出售投資的變動如下：

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	188,604	1,564,097	32,741	107,308
添置	-	98,841	-	-
出售	(288,149)	(62,067)	(70,630)	-
轉撥至權益的重估增值/(減值)	99,545	(415,011)	37,889	(30,378)
收取一家上市公司股份	-	27,427	-	-
轉撥至於一家聯營公司的權益	-	(980,494)	-	-
於收益表扣除的減值	-	(37,170)	-	(37,170)
外匯調整	-	(7,019)	-	(7,019)
年終	-	188,604	-	32,741

財務報表附註

2009年12月31日

24. 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 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日(如先前呈報)	1,334	–	2,769	4,103
上年度調整(附註2.2)	1,563	–	–	1,563
於2008年1月1日經重列	2,897	–	2,769	5,666
於收益表確認(附註8)	11,351	–	3,771	15,122
收購附屬公司	–	–	1,824	1,824
自權益扣除	–	10,949	–	10,949
於2008年12月31日	14,248	10,949	8,364	33,561
於2008年12月31日(如先前呈報)	10,615	10,949	8,364	29,928
上年度調整(附註2.2)	3,633	–	–	3,633
於2008年12月31日經重列	14,248	10,949	8,364	33,561
於收益表確認(附註8)	3,273	–	5,030	8,303
自權益扣除	–	(10,949)	–	(10,949)
於2009年12月31日	17,521	–	13,394	30,915

本集團於中國內地產生稅務虧損人民幣173,908,000元(2008年：人民幣83,912,000元)，可於一至五年內抵銷將來應課稅利潤，但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利潤，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

財務報表附註

2009年12月31日

24. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	就本集團 的中國 附屬公司 的可供 分派利潤 因收購附屬 公司產生的 可供出售投資					的可供 一家聯營 公司股份 的收益 產生的	按稅率 10%計算的 預扣稅	暫時差額	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1月1日	224,414	103,568	-	-	-	-	327,982		
於收益表確認(附註8)	(6,129)	(2,697)	-	-	-	-	(8,826)		
自權益扣除	(74,437)	-	-	-	-	-	(74,437)		
收購附屬公司	-	94,405	-	-	-	-	94,405		
出售時撥回	(10,773)	-	-	-	-	-	(10,773)		
轉撥至於一家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		
於收益表確認(附註8)	-	(4,958)	5,357	6,153	-	-	6,552		
自權益扣除	4,465	-	-	-	-	-	4,465		
收購一家附屬公司(附註37)	-	17,624	-	-	-	-	17,624		
出售時撥回	(4,465)	-	-	-	-	-	(4,465)		
於2009年12月31日	-	207,942	5,357	6,153	-	-	219,452		

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2009年12月31日，除因集團一家將於2010年清盤的中國附屬公司的可供分派利潤按稅率10%計算的預扣稅所產生的遞延稅項負債人民幣5,357,000元外，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利潤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2009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848,587,000元(2008年：人民幣468,046,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

2009年12月31日

25. 存貨

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
百貨店商品－按成本	116,435	52,349
低值消耗品	1,869	-
	118,304	52,349

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就潛在投資支付意向金	10,590	10,590	-	-
出售一家附屬公司應收款項	-	30,000	-	-
租金按金	61,000	63,599	-	-
預付租金	26,961	34,031	-	-
墊支予供應商款項	33,394	41,291	-	-
墊支予第三方款項(附註(a))	62,200	109,000	-	-
其他	68,520	42,907	1,138	1,852
	262,665	331,418	1,138	1,852

附註：

- (a) 於2008年12月31日墊支予第三方款項包括根據於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2009年已收回該筆墊款。

於2009年12月31日墊支予第三方款項包括向South City Holdings Co., Ltd.預付的按金人民幣50,000,000元，以償付就購入Million Energy Holdings Limited的100%股權而未付的應付款項人民幣100,000,000元。

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記錄的應收款項有關。

按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

27. 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收本金：		
海威房地產開發有限公司(附註42(d))	-	135,850
樂天銀泰(附註(i))及(附註42(d))	61,114	177,012
中國銀泰(附註21)	130,000	-
北京國俊(附註21)	303,840	-
其他	-	30,000
	494,954	342,862
減：非即期部分	(126,549)	(50,162)
	368,405	292,700
應收利息：		
美豐國際有限公司	-	7,895
樂天銀泰(附註42(d))	7,397	6,536
中國銀泰	416	-
其他	-	1,536
	7,813	15,967
	376,218	308,667

附註：

- (i) 根據浙江銀泰與樂天銀泰訂立的貸款協議，浙江銀泰於2008年向樂天銀泰授出為數人民幣50,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣107,012,000元並於2009年授出為數人民幣75,000,000元的若干股東貸款，分別按6.723%（2008年：6.723%）、4.86%（2008年：6.890%）、12%（2008年：12%）及4.86%（2008年：不適用）計息。貸款的本金人民幣50,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣75,000,000元已出售予中國銀泰(附註21)及未償還的貸款為數人民幣61,114,000元將於15個月內償還，而有關還款已由中國銀泰作擔保。

貸款及應收款項的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

28. 應收貿易款項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收貿易款項	8,685	5,583
減值	-	-
	8,685	5,583

應收貿易款項於各報告日以人民幣列值，賬齡不超過60日。

應收貿易款項均無逾期或減值。

應收貿易款項的賬面值與其公允值相若。

29. 在途現金

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
在途現金	48,387	51,069

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。

30. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,002,665	745,039	4,319	3,315
減：受限制現金	12,034	4,543	-	-
現金及現金等價物	990,631	740,496	4,319	3,315

財務報表附註

2009年12月31日

30. 現金及銀行結餘 (續)

於2009年及2008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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
人民幣	988,502	689,795	-	-
美元	68	49,752	-	-
港元(「港元」)	14,095	5,492	4,319	3,315
	1,002,665	745,039	4,319	3,315

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68,000元及人民幣14,095,000元(2008年：人民幣49,752,000元及人民幣5,492,000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。

31. 應付貿易款項及應付票據

本集團

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1個月以內	666,420	638,361
1至2個月	358,517	250,913
2至3個月	42,633	-
3個月以上	26,924	-
	1,094,494	889,274

應付貿易款項及應付票據於各報告期終日以人民幣列值。

應付貿易款項的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

32. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (重列)	2009年 人民幣千元	2008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	140,292	105,601	-	-
預收客戶款項	276,082	168,264	-	-
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	100,478	31,707	-	-
應付花紅及福利	47,000	33,930	-	-
已收供應商／特許專營商按金	64,914	47,413	-	-
應計費用	115,469	37,386	-	-
購買股權應付款項	277,115	200,000	-	-
遞延收入	15,826	14,530	-	-
遞延政府補貼	3,798	-	-	-
應付一家附屬公司前股東款項	29,750	-	-	-
其他	75,135	42,466	650	2
	1,167,305	792,442	650	2

其他應付貿易款項的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

33. 計息銀行借款

本集團

	實際利率 (%)	2009年 到期	人民幣千元	實際利率 (%)	2008年 到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	4.374-5.31	2010年	140,000	5.29 – 8.22	2009年	465,000
銀行貸款－已抵押(a)	4.374-5.31	2010年	308,000	6.99	2009年	400,000
長期銀行貸款即期部分 －已抵押(a)	5.184	2010年	20,000	7.94	2009年	95,000
			468,000			960,000
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	5.184-6.534	2011年– 2015年	530,000	7.92 – 8.61	2010年–2015年	447,500
			998,000			1,407,500

分析為：	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內或按要求	468,000	960,000
第2年	70,000	150,000
第3至第5年(包括首尾兩年)	435,000	187,500
5年後	25,000	110,000
	998,000	1,407,500

附註：

- (a) 於2009年12月31日的已抵押銀行貸款人民幣838,000,000元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2009年12月31日的總賬面值為人民幣1,393,092,000元(2008年：人民幣686,174,000元)(附註14、15及16)。餘下的已抵押銀行貸款人民幣20,000,000元已由本集團一家附屬公司的一名少數股東作擔保。

財務報表附註

2009年12月31日

33. 計息銀行借款(續)

附註：(續)

- (b) 於2009年及2008年12月31日，本集團即期銀行貸款的賬面值與其公允值相若。本集團非即期銀行貸款的賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已抵押銀行貸款	530,000	447,500	526,297	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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	-	841,550
於2至4年內到期，包括首尾兩年	1,266,550	-
於5年後到期	300,000	193,510
	1,566,550	1,035,060

本集團的銀行信貸以其若干樓宇(附註14)、投資物業(附註15)及預付土地租賃款項(附註16)作抵押。

34. 股本

本集團及本公司

	法定股本		
	股份數目	美元	人民幣
於2009年及2008年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500
	已發行及繳足		
	股份數目	美元	人民幣千元
於2008年12月31日	1,750,200,000	17,502	136
已行使的購股權	964,000	10	1
於2009年12月31日	1,751,164,000	17,512	137

財務報表附註

2009年12月31日

34. 股本 (續)

年內的股本變動如下：

964,000份購股權所附認購權已按每股3.56港元及5.64港元的認購價予以行使(附註36)，因而以總現金代價(未扣除開支)3,918,560港元發行964,000股每股面值0.00001美元的股份。

參照上述的本公司已發行股本變動，年內交易概要如下：

	股份數目 人民幣千元	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於2008年1月1日	1,800,000,000	18,000	2,318,881
年內購回	(49,800,000)	(498)	(92,429)
於2009年1月1日	1,750,200,000	17,502	2,226,452
已行使的購股權	964,000	10	3,456
於2009年12月31日	1,751,164,000	17,512	2,229,908

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註36。

35. 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%。

財務報表附註

2009年12月31日

35. 儲備 (續)

(i) 法定儲備 (續)

除上述者外，該等附屬公司須根據中國公司法及附屬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。

(ii) 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

	股份溢價	資本 贖回儲備	實收盈餘	可供出售 投資的 公允值 變動儲備	保留利潤	外匯 變動儲備	購股權儲備	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	2,318,881	-	908,303	30,378	35,168	(57,534)	5,754	3,240,950
本年度全面收入總額	-	-	-	(30,378)	101,484	(7,491)	-	63,615
購回股份	(92,429)	4	-	-	(4)	-	-	(92,429)
以權益結算的購股權安排(附註36)	-	-	-	-	-	-	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
本年度全面收入總額	-	-	-	-	217,060	(12,959)	-	204,101
以股權結算的購股權安排(附註36)	-	-	-	-	-	-	13,106	13,106
行使購股權	4,424	-	-	-	-	-	(968)	3,456
2009年中期股息	-	-	-	-	(175,020)	-	-	(175,020)
擬派2009年末期股息	-	-	-	-	(56,037)	-	-	(56,037)
於2009年12月31日	2,230,876	4	908,303	-	7,138	(77,984)	29,738	3,098,075

財務報表附註

2009年12月31日

36. 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(「該計劃」)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：

	2009年		2008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	4.89	29,760	6.51	13,600
年內已授出	3.55	27,780	4.76	27,560
年內已放棄	4.58	(6,950)	-	-
年內已行使	4.06	(964)	-	-
年內已屆滿	6.44	(550)	-	-
年內已註銷	-	-	6.51	(11,400)
於12月31日	4.17	49,076	4.89	29,760

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為7.18港元(2008年：無)。

財務報表附註

2009年12月31日

36. 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：

2009年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
1,650	6.44	2009年3月22日至2012年3月21日
8,320	3.56	2011年9月19日至2014年9月18日
11,866	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
17,240	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
9,000	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
1,000	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
49,076		

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	2011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		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣23,116,000元(2008年：人民幣15,363,000元)，其中本集團於截至2009年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣5,649,000元(2008年：人民幣5,278,000元)。本集團於截至2009年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣13,106,000元(2008年：人民幣11,846,000元)(附註6)。

財務報表附註

2009年12月31日

36. 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：

	2009年	2008年
派息率(%)	2.91% – 3.89%	1.9%
預期波幅(%)	53.15% – 54.37%	34.63% – 49.20%
無風險利率(%)	0.996% – 1.986%	1.23% – 2.46%
預期購股權年期(年)	3 – 6	3 – 6
加權平均行使價(港元)	3.55	4.76

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號以股份為基礎的支付，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。

於註銷及替代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分計量，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。

於報告日，本公司根據該計劃持有49,076,000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49,076,000股普通股，股本增加人民幣約3,350元，股份溢價增加約人民幣180,280,000元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有47,547,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約2.8%。

財務報表附註

2009年12月31日

37. 企業合併

於2009年12月，本集團向仙桃市供銷商城大廈有限責任公司(「仙桃供銷」)的個人股東收購仙桃供銷的65.8%權益。仙桃供銷的業務為在中國湖北省經營百貨店。收購事項所涉及的購買代價為現金人民幣177,117,822元，已於2010年1日悉數支付。

仙桃供銷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
物業、機器及設備	14	90,925	90,925
預付土地租賃款項	16	100,804	30,302
其他應收款項		14,690	14,690
存貨		56,199	56,199
現金及現金等價物		54,655	54,655
其他應付款項及應計費用		91,350	91,350
遞延稅項負債	24	17,624	-
計息銀行借款		28,000	28,000
應付稅項		13,503	13,503
應付貿易款項		59,992	59,992
資產淨額		106,804	53,926
少數股東權益		36,527	
所收購資產淨額		70,277	
收購時產生的商譽	17	106,841	
以現金償付		177,118	

財務報表附註

2009年12月31日

37. 企業合併 (續)

關於收購一家附屬公司產生現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	-
所收購現金及現金等價物	54,655
關於收購一家附屬公司產生現金及現金等價物流入淨額	54,655

自其收購以來，仙桃供銷於截至2009年12月31日止年度為本集團的營業額及綜合利潤分別帶來人民幣32,127,000元及人民幣3,841,000元的貢獻。

38. 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，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。

財務報表附註

2009年12月31日

39. 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14、15及16。

40. 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15)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2009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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	103,278	46,844
第2至第5年(包括首尾兩年)	340,035	140,478
5年後	352,195	195,054
	795,508	382,376

上述數額包括截至2009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197,004,000元(2008年：人民幣33,791,000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。

於2009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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	197,032	203,145
第2至第5年(包括首尾兩年)	948,113	1,041,368
5年後	2,996,876	2,722,189
	4,142,021	3,966,702

財務報表附註

2009年12月31日

41. 承擔

除上文附註40(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約，但未撥備： 土地及樓宇	35,239	121,678

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權，但未訂約： 土地及樓宇	657,000	315,000

此外，並未包括於上述本集團分佔一家共同控制實體的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權，但未訂約	36,000	75,000

財務報表附註

2009年12月31日

42. 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
北京銀泰雍和房地產開發有限公司(「銀泰雍和」)	由沈國軍先生控制
北京銀泰置業有限公司(「銀泰置業」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰	由沈國軍先生控制
北京國俊	由沈國軍先生控制
京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」， 前稱銀泰控股股份有限公司)	中國銀泰佔24.83%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
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 [#]	中國銀泰的共同控制實體
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	共同控制實體
湖濱國際 [^]	北京國俊的共同控制實體

[#] 在本集團於2009年7月向中國銀泰出售其於樂天銀泰的50%股權前，樂天銀泰為本集團的共同控制實體。

[^] 在本集團於2009年8月向北京國俊出售其於湖濱國際的50%股權前，湖濱國際為本集團的共同控制實體。

財務報表附註

2009年12月31日

42. 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
銀泰置業(附註(i))	3,632	3,026
京投銀泰(附註(ii))	37,408	41,395
	41,040	44,421
租金收入		
京投銀泰(附註(ii))	2,000	-
墊支予一家共同控制實體款項：		
新湖濱	52,778	36,107
代一家共同控制實體付款：		
樂天銀泰	-	13,221
關連人士就購買一家附屬公司付款：		
中國銀泰	20,000	-
關連人士償還貸款及應收款項：		
樂天銀泰	45,898	126,822
中國銀泰	15,000	-
海威房地產	135,850	-
	196,748	126,822
關連人士管理費：		
百大(附註(iii))	21,190	20,212
向關連人士購買一家附屬公司：		
中國銀泰	-	146,000

財務報表附註

2009年12月31日

42. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士的交易 (續)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購入股東貸款：		
中國銀泰及銀泰雍和	-	117,190
向關連人士出售投資：		
中國銀泰	-	70,000
代一家共同控制實體償還銀行貸款：		
湖濱國際	-	524,838
向關連人士貸款：		
樂天銀泰(附註27(i))	75,000	177,012
湖濱國際	154,660	-
	229,660	177,012
關連人士的利息收入：		
海威房地產	5,191	2,767
樂天銀泰(附註27(i))	15,737	8,200
北京國俊	5,658	-
中國銀泰	416	-
新湖濱	3,385	-
湖濱國際	658	-
	31,045	10,967

附註：

- (i) 於2008年，浙江銀泰與銀泰置業訂立一份協議，以向銀泰置業租用一幢辦公樓宇的若干層作營運用途。
- (ii) 根據上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日簽訂的協議，上海銀泰向京投銀泰租用一幢樓宇的若干層作為營運用途，其後再分租若干地方予京投銀泰。
- (iii) 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2009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21,190,000元。

財務報表附註

2009年12月31日

42. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士的交易 (續)

此外，浙江銀泰根據管理協議向百大作出年度保證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1年	81,500
管理期第2年	91,280
管理期第3年	102,234
管理期第4年	114,502
管理期第5至第20年	89,650

根據管理協議，倘給予百大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。

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告日應收關連人士的重大結餘如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	658	149,838
京投銀泰(附註(i))	6,500	6,500
中國銀泰	-	20,000
百大	2,339	4,051
新湖濱	92,270	36,107
	101,767	216,496

附註：

- (i) 關於2005年3月31日上海銀泰與京投銀泰訂立的租賃協議，應收京投銀泰款項指按金人民幣6,500,000元。

財務報表附註

2009年12月31日

42. 關連人士交易 (續)

(c) 應收關連人士款項 (續)

應收關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及並無預定還款期。

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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	303,840	524,838
中國銀泰	20,000	70,000
京投銀泰	13,000	13,000
新湖濱	92,270	36,107
百大	7,308	4,051
	436,418	647,996

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
海威房地產(附註27)	-	135,850
樂天銀泰(附註27)	68,511	183,548
中國銀泰	130,416	-
北京國俊	303,840	-
	502,767	319,398

財務報表附註

2009年12月31日

42. 關連人士交易 (續)

(e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
吉祥大廈	-	3,596
京投銀泰(附註(b)(ii))	1,682	6,895
銀泰置業	303	-
	1,985	10,491

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

此等關連人士結餘的賬面值與其公允值相若。

(f) 主要管理人員薪酬

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,121	4,982
酌情花紅	4,453	2,363
退休計劃供款	405	395
以權益結算的購股權開支	7,734	5,468
	16,713	13,208

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

財務報表附註

2009年12月31日

43. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

本集團

2009年

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元
包括於預付款項，按金及 其他應收款項的金融資產	188,950
應收貿易款項	8,685
貸款及應收款項	502,767
應收關連人士款項	101,767
在途現金	48,387
現金及銀行結餘	1,002,665
	1,853,221

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	1,094,494
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	724,122
應付關連人士款項	1,985
計息銀行借款	998,000
	2,818,601

財務報表附註

2009年12月31日

43. 金融工具的分類 (續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：(續)

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
包括於預付款項、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
貸款及應收款項	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

財務報表附註

2009年12月31日

43. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：(續)

本公司

2009年

金融資產

貸款及應收款項
人民幣千元

包括於預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	1,138
應收附屬公司款項	2,260,839
現金及現金等價物	4,319
	2,266,296

金融負債

按攤銷成本
計算的金融負債
人民幣千元

包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	650
應付附屬公司款項	19,805
	20,455

財務報表附註

2009年12月31日

43. 金融工具的分類 (續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：(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
包括於預付款項、按金及 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

財務報表附註

2009年12月31日

4.4. 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、信貸風險及流動性風險。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30)以及貸款及應收款項(附註27)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33。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2009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2009年及2008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30。

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。

財務報表附註

2009年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

審慎的流動性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。此外，董事相信本集團的經營活動現金流量及現有可動用的銀行貸款充裕，足以償還到期債務。

本集團於報告日根據已訂約未折讓付款的到期情況如下：

本集團	2009年					
	按要求	少於6個月	6個月至 少於12個月	1至2年	2年以上	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
計息銀行借款	-	128,000	340,000	70,000	460,000	998,000
應付貿易款項及應付票據	-	1,094,494	-	-	-	1,094,494
其他應付款項及應計費用	30,122	276,730	417,270	-	-	724,122
應付關連人士款項	-	303	1,682	-	-	1,985
	30,122	1,499,527	758,952	70,000	460,000	2,818,601

本集團	2008年					
	按要求	少於6個月	6個月至 少於12個月	1至2年	2年以上	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
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

財務報表附註

2009年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

本公司	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計費用	-	650	-	-	-	650
應付附屬公司款項	19,805	-	-	-	-	19,805
	19,805	650	-	-	-	20,455

本公司	2008年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 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

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和維持健康資本比率，以支持其業務及股東獲得最大利益。

鑒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2009年及2008年12月31日止年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

財務報表附註

2009年12月31日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

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銀行結餘。資本包括母公司股本權益持有人應佔權益減未變現虧損／(收益)儲備淨額。於報告日的資產負債比率如下：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 (重列) 人民幣千元
計息銀行借款	998,000	1,407,500
應付貿易款項及應付票據	1,094,494	889,274
其他應付款項及應計費用(附註32)	1,167,305	792,442
應付關連人士款項(附註42(e))	1,985	10,491
減：現金及銀行結餘	(1,002,665)	(745,039)
債務淨額	2,259,119	2,354,668
母公司權益持有人應佔權益	3,448,194	3,270,882
未變現虧損／(收益)儲備淨額	(532)	32,547
經調整資本總額	3,447,662	3,303,429
資本總額及債務淨額	5,706,781	5,658,097
資產負債比率	40%	42%

財務報表附註

2009年12月31日

45. 比較數字

誠如財務報表附註2.2進一步闡述，由於本年度採納新訂及經修訂的香港財務報告準則，故財務報表中若干項目及結餘的會計處理及呈列已予修訂，以符合新規定。

46. 報告期後事項

於2010年4月3日，本公司的全資附屬公司銀泰百貨(香港)有限公司(「銀泰香港」)(作為買方)及本公司(作為銀泰香港的擔保人)與Chevalier Development China Limited(「Chevalier Development」)(作為賣方)及其士國際集團有限公司(「其士國際」)(作為Chevalier Development的擔保人)訂立一份協議，以246,000,000港元的代價收購Smartco Holdings Limited的全部已發行股本，而Smartco Holdings Limited則持有安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)的51%股權及其士貸款；並按其面值收購安徽華僑飯店結欠其士(成都)投資管理有限公司(其士國際的間接全資附屬公司)為數人民幣118,502,000元的貸款。同日，本公司的間接全資附屬公司上海銀泰i)與安徽省旅遊集團有限公司(「安徽旅遊集團」)訂立一份協議，以人民幣129,969,000元的代價收購安徽華僑飯店的19%股權；及ii)與安徽安興發展股份有限公司(「安興發展」)訂立一份協議，以人民幣205,214,000元的代價收購安徽華僑飯店的30%股權。

47. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2010年4月7日批准並授權發佈。

