



銀泰百貨

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



INTIME 銀泰

目錄

企業簡介.....	2
公司資料.....	3
財務摘要.....	5
主席報告書.....	6
首席執行官報告書.....	9
管理層討論與分析.....	15
董事及高級管理人員.....	20
企業管治報告.....	25
董事會報告.....	33
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。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事百貨店經營和管理。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。

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13年的發展，本集團現已於浙江省確立領先地位，並在湖北省、陝西省、安徽省、河北省和北京建立戰略據點。本集團持有兩家國內百貨上市公司的股本權益－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」)。本集團亦持有北京燕莎友誼商城有限公司(「北京燕莎」)的50%股本權益。目前，本集團經營及管理合共28家店，總建築面積達1,214,939平方米，包括17家位於浙江省主要城市的百貨店，6家位於湖北省的百貨店，1家位於北京的店鋪，1家位於安徽省的店鋪，1家位於河北省的店鋪，以及2家位於陝西省的店鋪。

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其主要顧客群。本集團重點經營時尚百貨店，並同時積極開發一應俱全的購物中心。本集團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。

公司資料

董事會

執行董事：

沈國軍(主席)

陳曉東

非執行董事：

辛向東

李家傑

劉東

獨立非執行董事：

石春貴

于寧

周凡

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6層

郵編：100022

電話：+86 10 65639300

傳真：+86 10 65688886

電郵：info@intime.com.cn

公司秘書

趙學廉(FCCA, CPA)

授權代表

陳曉東

趙學廉

審核委員會

周凡(主席)

石春貴

于寧

薪酬委員會

石春貴(主席)

于寧

周凡

提名委員會

于寧(主席)

石春貴

周凡

戰略發展委員會

沈國軍(主席)

辛向東

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

香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1703室

公司資料

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

香港

中國銀行(香港)有限公司
JPMorgan Chase Bank N.A.

中國

中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
上海浦東發展銀行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

1833

公司網址

www.intime.com.cn

財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益摘要如下：

	截至12月31日止年度				
	2007年#	2008年#	2009年	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營業績					
收入	884,059	1,224,546	1,572,095	2,288,753	3,117,198
除所得稅前利潤	512,469	475,809	572,752	926,141	1,129,033
年內利潤	374,856	362,649	449,367	701,339	858,168
應佔利潤：					
－ 母公司擁有人	378,368	377,586	462,609	685,189	821,427
－ 非控股權益	(3,512)	(14,937)	(13,242)	16,150	36,741
全年每股股息(人民幣元)	0.064	0.066	0.132	0.15	0.17
每股基本盈利(人民幣元)	0.22	0.21	0.26	0.39	0.43
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.22	0.21	0.26	0.36	0.42

	於12月31日				
	2007年#	2008年#	2009年	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
總資產	6,195,272	7,190,507	7,485,511	12,289,483	17,240,662
總負債	(2,152,106)	(3,481,960)	(3,591,858)	(6,574,449)	(9,971,986)
權益總額	4,043,166	3,708,547	3,893,653	5,715,034	7,268,676
－ 擁有人權益	3,873,557	3,270,882	3,448,194	5,310,654	6,551,988
－ 非控股權益	169,609	437,665	445,459	404,380	716,688

本集團採納了香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號客戶忠誠計劃(「詮釋第13號」)編製截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表，並因而按追溯基準重列了截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表。本公司管理層認為詮釋第13號的採納並未對至2007年的財務資料造成重大影響，故並無重列該等財務資料。

主席報告書

2011年又是本集團業績表現卓越的一年。本集團憑藉其適當的戰略、適當的團隊和適當的店舖網絡，為本公司股東帶來穩定和持久的價值。2011年，本集團繼續表現強勁，總收入增加36.2%至人民幣3,117.2百萬元。2011年，母公司擁有人應佔利潤達人民幣821.4百萬元，較去年上升19.9%。每股基本盈利增至人民幣0.43元。本集團於2011年的業績表現再次展現其為本公司股東帶來可觀和恆久價值的能力。

基於本集團的強勢財務表現，董事會已建議派付截至2011年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.07元，惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。倘於即將舉行的股東週年大會上獲得批准，連同中期股息每股人民幣0.10元，2011年的全年每股股息將為每股人民幣0.17元。

宏觀經濟概覽

2011年，中國政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，務使國家保持增長勢頭。隨著出口需求減弱，為保持穩健的經濟發展，中國實行了不同措施以刺激內需消費。因此，於2011年的全國國內生產總值達人民幣471,564億元，增長率為9.2%，而消費品的零售銷售總額則較去年同期上升17.1%。由於城鎮居民的家庭收入日益增長和購買力日漸增強，零售銷售額保持升勢，而全國的城鎮居民全年人均可支配收入則增加14.1%至人民幣21,810元。

本集團於浙江省雄踞領先的市場地位，該省經濟取得穩健增長，於2011年的全省生產總值錄得9.0%的增長率。零售消費依然與日俱增，於2011年浙江省的消費品零售銷售總額上升17.4%至人民幣11,931億元。該增長因中產人口越來越多和中產收入越來越高所致。2011年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增加13.0%至人民幣30,900元。浙江省是中國消費品零售銷售額和城鎮居民全年人均可支配收入最高的省份之一。

本集團目前在湖北省經營六家店舖，而該省經濟於2011年繼續迅猛增長，其全省生產總值的增長率為13.8%。2011年，湖北省的消費品零售銷售總額大幅飆升至人民幣7,928億元，增幅為18%。湖北省的城鎮居民人均可支配收入亦穩步增長14.4%至人民幣18,374元。

獎項及認可

本集團於2011年屢獲殊榮，證明其品牌名稱家喻戶曉，例如資本雜誌於2011年6月所頒發「中國傑出企業成就獎－傑出連鎖百貨企業」的獎項。於2011年3月，本集團獲中國連鎖經營協會認可為「2010年中國連鎖百強」之一。於2011年8月，本集團獲中華全國工商聯合會認可為「2011年中國民營企業500強」之一。於2011年9月，本集團再獲中國企業聯合會及中國企業家協會聯合認可為「2011年中國服務企業500強」之一。此外，於2011年12月，本集團榮獲21世紀經濟報導及21世紀商業評論所頒發「2011年度中國最佳企業公民大獎」的獎項。

於2011年5月17日，本公司獲摩根士丹利資本國際(MSCI)納入其旗下環球標準指數系列中國指數，並於2011年5月31日收市後生效。本集團認為此次本公司獲納入摩根士丹利資本國際中國指數，將進一步提升本公司於國際資本市場的認可度。

公司發展

本集團於2011年的業績表現反映出本集團的營商模式持續取得成功。根據過去一年的店舖拓展計劃，本集團已開設5家店舖，總建築面積增加316,000平方米至現時的總建築面積合共1,214,939平方米。本集團不僅鞏固了其於浙江省的領導地位，還提高了其於湖北省及陝西省的競爭地位，並已打進安徽省、河北省及北京等本集團相信將有優越增長前景的新市場。聆聽和應對顧客需要是本集團業務的重點，本集團亦不斷改善顧客的購物環境，此舉有助本集團取得突出表現。

壯大股東基礎

為壯大本公司的股東基礎，於2011年12月，本公司按每股9.90港元的作價向新加坡政府投資有限公司發行76,669,653股新股，籌集所得款項淨額合共約749百萬港元。本公司會將所得款項淨額用於發展和擴張本集團在中國的百貨公司網絡。

主席報告書

董事會變動

優秀的管理層及管治是本集團營商模式的主要元素。於2011年12月，本集團委任劉東先生為非執行董事以壯大其董事會。劉先生於2007年加入新加坡政府投資諮詢(北京)有限公司，現任高級副總裁，新加坡政府直接投資大中華區直接投資首席代表，以及新加坡政府直接投資大中華區基金及聯合投資首席代表。本人相信，劉先生的委任將可大大擴闊董事會的專業知識與經驗。

前瞻

踏入2012年，本集團處於極佳形勢，增長勢頭強勁。憑藉宏大的願景、更明確的架構和追求更卓越表現的文化，本集團業務更趨強盛。儘管環球經濟持續不明朗，但隨著中國的消費需求殷切並與日俱增，本集團深信其百貨店業務會於短期、中期及長期出現持續增長。由於中國百貨店行業出現區域化的情況，故本集團將繼續鞏固其於浙江省的領導地位，並篩選新市場以建立競爭地位和致力成為該等市場上的領先企業，務求通過取得區域領先地位而逐步建立成為全國領先的連鎖百貨企業。

本人謹代表董事會，對管理層和員工的專心致志及盡心效力，並就其業務伙伴和客戶長久以來對本集團的支持，致以最深切的謝意。本人必須向各位股東致謝，感謝閣下相信本集團的願景並一直支持本集團和對本集團管理層具有信心。衷心感謝你們的支持，本人深信，憑藉各位一直以來的支持，銀泰將會邁向更佳的发展前景。

主席
沈國軍

首席執行官報告書

2011年是充滿機遇和挑戰的一年，本集團於本年內一直努力向成功取得業務擴充及經營成果之路邁進。本集團的銷售所得款項總額增至人民幣11,632.6百萬元，較去年同期增長33.0%。本集團的同店銷售增長維持於23.1%的高增長率。總收入飆升至人民幣3,117.2百萬元，較去年同期增加36.2%。母公司擁有人應佔利潤達人民幣821.4百萬元，較去年同期上升19.9%。若不計入收購及出售所產生的其他收益(已扣除稅項)，母公司擁有人應佔來自核心業務的利潤則增加42.8%至人民幣732.1百萬元。

開設新店及擴充網絡

於回顧期內，本集團繼續貫徹其「取得區域領先地位」的戰略，務求鞏固其於浙江省的領先地位、進一步增強其於湖北省和陝西省的競爭地位，以及進軍安徽省、河北省和北京的新市場。

合肥銀泰中心是本集團於安徽省的第一個購物中心，已於2012年1月8日開業。合肥銀泰中心地處合肥商圈的核心位置，總建築面積超過90,000平方米。合肥銀泰中心成功引入了眾多奢華品牌，並配置了知名餐飲、高端連鎖超市和星級影院，給合肥居民帶來非凡的購物體驗。合肥銀泰中心的成功揭幕，為本集團於安徽省的進一步擴張及發展奠下穩固根基。

於2011年12月24日，本集團透過開設慈溪銀泰城購物中心，進一步鞏固其於浙江省東部的市場地位。慈溪銀泰城購物中心的總建築面積合共超過87,000平方米，是在慈溪市坐擁領先地位的潮流、娛樂及商業中心。

西安曲江銀泰城是本集團於西安市的第二家門店，已於2011年12月31日開業。西安曲江銀泰城是一家融合了現代生活、購物、休閒及娛樂綜合功能的城市綜合體，地處曲江大唐南區，佔地超過59,000平方米。西安曲江銀泰城的開幕，進一步鞏固了本集團於西安市的競爭地位。

首席執行官報告書

此外，於2011年12月31日，本集團透過於北京豐台區開設北京大紅門店而打入北京市場。該店的總建築面積合共50,000平方米，並以城市品味生活中心定位，鎖定周邊地區的家庭和年青消費者為目標。北京大紅門店的啟幕，對本集團於北京建立市場地位起到了至關重要的推動作用。

於2011年9月10日，本集團成功收購了河北省唐山三利百貨的經營資產和租約，並將該百貨重新命名為唐山新華店。該店的總建築面積合共約30,000平方米，並以唐山的中高檔零售市場為目標。唐山是河北省第一大城市和商業中心，蘊藏龐大的商機潛力，且與北京和天津毗鄰，是連接東北及華北的咽喉要地。本集團將租賃鄰近現正建設中的二期項目（即世博廣場的商業區），藉以打造本集團於河北省首個佔地超過100,000平方米的大型綜合百貨。

目前，本集團經營和管理共28家百貨店，總建築面積合共1,214,939平方米，包括17家位於浙江省內各主要城市的百貨店、6家位於湖北省的百貨店、1家位於北京的店舖、1家位於安徽省的店舖、1家位於河北省的店舖，以及2家位於陝西省的百貨店。本集團所有門店均位於各市內的黃金購物地段，因此，本集團相信旗下各門店可繼續吸引更多且層面更廣的顧客。

加強營運管理

於回顧年內，本集團已實行更完善的指引和措施，務求有效地整合商品資源和加強本集團總體的商品管理。於2011年供應商大會上，本集團進一步加強其與特許專營銷售和直接銷售供應商的合作關係與協調。本集團目前與逾3,200個國內外知名品牌合作，並正與部分供應商合組協作性更高的伙伴關係。憑藉該等戰略伙伴關係，本集團可通過加強商品組合和推出最新時尚產品而為其顧客提供更美好的購物環境。

本集團繼續舉辦推廣活動以吸引現有顧客和新顧客前往其店舖內參觀購物，並透過向新顧客推廣客戶忠誠計劃及為留住其現有顧客而改善顧客服務的質素和水準，藉以擴大其忠誠客戶群。於2011年12月31日，本集團約有810,000位VIP顧客，較去年增加8.0%。2011年，VIP顧客所佔的銷售額為本集團銷售所得款項總額約41%。

本集團繼續致力於改善現有門店的營運效率及加強其新店的整合和培養。於回顧年內，本集團進一步提升其管理信息系統，並一直不斷開發更先進和自動化的銷售及開支管理平台和存貨管理系統。該等經改良的系統可有助削減本集團的管理開支及提高與供應商的營運效率。

人力資源發展

2011年，本集團繼續迅速發展其企業大學－銀泰百貨企業大學。於2011年的課堂參加者人數及課堂小時總數均達到記錄高位。此外，本集團繼續進行大學校園招聘計劃，務求為本集團的業務發展物色最佳人才。

戰略業務發展

2011年，本集團繼續貫徹其「取得區域領先地位」的戰略，務求於集團已確立領先地位的市內或區內進一步擴張其店舖網絡，並於增長前景優厚的城市黃金地段中物色新地盤。

浙江

於2011年4月27日，本集團與浙江聚亨置業有限公司就於紹興柯橋聚銀國際商業中心租賃總建築面積約40,000平方米訂立協議。紹興柯橋聚銀國際商業中心總建築面積約150,000平方米，是集大賣場、百貨店、餐飲和娛樂設施於一體的大型商業體。進軍紹興市場是本集團擴大其於浙江省的市場份額和鞏固其領先地位的戰略計劃的重要一步。紹興市位於浙江省中北部，是長江三角洲16個中心城市之一。2010年，紹興市實現全市生產總值人民幣2,783億元，年增長率為11.0%，省內經濟排名第四。

於2011年5月31日，本公司的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司（「浙江銀泰」）與浙江富強置業有限公司（「浙江富強」）及杭州銀泰購物中心有限公司（「杭州銀泰」）訂立合作開發協議，據此，浙江銀泰同意向浙江富強及杭州銀泰提供不超過人民幣300百萬元之資金，以興建和開發城西項目中的百貨店物業。浙江富強及杭州銀泰將向浙江銀泰支付每年15%的費用以作為浙江銀泰提供資金的代價。浙江銀泰於城西項目中的若

首席執行官報告書

千百貨店物業單位享有優先購買權和優先租賃權。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，浙江富強及杭州銀泰均為本公司的關連人士。

城西項目位於中國杭州西部的黃金地區，是已開發且人口高度密集的市區，但並無任何大型高級購物商場。本集團多年來一直計劃於該地區開設商店，而該黃金商業物業的出現為本集團進軍此地區提供了絕佳機會。倘本集團根據合作開發協議行使優先購買權或優先租賃權，本集團將可實現其於杭州西部開設商店的戰略目標，並進一步鞏固其作為浙江省百貨店經營商的領導地位。

於2011年7月19日，本集團與喜臨門集團紹興嘉業建設發展有限公司訂立一份協議，入駐銀街購物中心項目經營一家百貨店，藉此進一步增強本集團於紹興市場的地位。銀街購物中心項目位於解放路北段，此為紹興市主城區的黃金商業大道。

於2011年12月，本集團與浙江耀江文化廣場投資開發有限公司訂立一份合作協議，租賃西湖文化廣場的環球中心總建築面積合共約40,000平方米的地方以設立一家百貨店。該項目矗立於武林市中心的心臟地帶，即武林商圈北端，並鄰近多個杭州市中心頂級住宅。預期該項目將於2012年開業。

此外，於2011年12月，本集團與嘉恒置業有限公司訂立一份合作協議，租賃樂清南虹廣場項目總面積約40,000平方米的地方以設立一家百貨店。樂清市位於浙江省東南部，總人口近120萬人。樂清市是溫州地區經濟發展活力程度僅次於溫州市區的縣級市。此項目坐落於交通便利和非常優越的地理位置。待該項目於2014年的建成後，將標誌著樂清市購物中心時代的來臨，並將進一步鞏固本集團於浙江省的領導地位。

內蒙古

於2011年6月22日，本集團與包頭市中冶置業有限責任公司訂立一份協議，租賃位於內蒙古包頭市時代廣場總建築面積合共約70,000平方米的商業物業。包頭市中冶置業有限責任公司所打造項目的總規劃建築面積約為110萬平方米。該項目預計於2013年年底建成，屆時將成為集購物中心、寫字樓、住宅和星級酒店等多功能為一體的超大型城市綜合體。

包頭市為內蒙古自治區第一大城市，被稱為「中國北方經濟增長四小龍」之一。截至2010年年底，包頭市人口達265萬，當中市區人口為190萬，成為全國23個市區人口超百萬的大城市之一。2010年城市居民人均可支配收入達人民幣25,862元，在內蒙古地級以上城市中排名第一。此次進駐包頭是本集團發展北方市場的步驟之一，本集團將利用其在浙江及北京的各種資源，加快本集團在北京周邊北方地區市場(包括內蒙古)的發展。

廣西

於2011年9月13日，本集團與Joyous Triumph Inc.訂立一份協議，收購其全資附屬公司的51%股本權益，從而取得柳州新銀都項目的控股權。柳州是廣西省重要的區域中心城市，人均收入在廣西省名列前茅。柳州新銀都項目位於柳州市中心，北向柳江。該項目的總建築面積約為70,000平方米，包括一家佔地超過40,000平方米的百貨公司。本集團計劃利用此項目在廣西省開設其首家百貨店，並預計將於2013年開業。

陝西

於2011年9月19日，本集團收購Good Built Holdings Limited的100%股本權益，從而擁有安南城大廈總建築面積約60,000平方米的商場地區的產權。安南城大廈位於西安小寨商圈內，是西安的第二大商圈。安南城大廈現時是一座部分投入運營的綜合商業樓宇。本集團計劃將其改造成一應俱全的購物商場，並預期將於2012年下半年開業。該項目將成為本集團繼西安鐘樓店和西安曲江銀泰城之後在西安市的第三家門店。

首席執行官報告書

上市投資

於2011年內，本集團進一步出售其於百大的部分股本權益。於2011年12月31日，本集團持有百大的2.08%股本權益。此外，截至2011年12月31日，本集團於武商的股本權益增至24.48%。增持武商股本權益與本集團增強其於湖北市場的地位和競爭力的策略相符。

策略

儘管市場持續對歐洲主權債務危機的關注令全球經濟復甦之路蒙上陰影，但憑藉政府政策的支持、中國城市化迅速加劇和城鎮人口可支配收入與日俱增，本集團深信百貨店行業的前景仍然一片光明。最近，中國商務部於2012年1月重申了擴大消費增長的重要性，並提出於「第十二個五年規劃」(2011年至2015年)期間的消費品零售銷售總額的平均年增長率目標為15%。

展望未來，本集團將繼續貫徹實行其「取得區域領先地位」的戰略，藉以發展成為全國領先的連鎖百貨企業並在多個區域內建立領導地位。本集團將繼續專注於改善現有門店的營運，並竭盡所能縮短該等新近開設門店的培育期。本集團將專注於經營時尚百貨店，同時亦積極開拓多功能兼具生活品味的購物中心。本集團將致力提升店舖營運管理的質素及效率，並會在區域擴展上投放更多人力物力，務求提高成功擴展的比率。本集團在一些省市進行的戰略項目皆經過精挑細選，並為本集團的長遠增長前景奠定穩固根基。憑藉其堅定的決心、專心致志及深思熟慮的營商計劃，相信本集團定能於2012年繼續克服困難、邁向成功。

本人謹此衷心感謝本集團股東、全體員工、業務夥伴及顧客長久以來對本集團的支持。

首席執行官兼總裁

陳曉東

管理層討論與分析

銷售所得款項總額及收入

截至2011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總額、特許專營銷售總收入、租金收入及管理費收入)為人民幣11,632.6百萬元，較2010年的人民幣8,743.0百萬元增加33.0%。增加主要由於同店銷售增長約23.1%及本集團於2011年1月新收購的湖北隨州新世紀店帶來銷售貢獻所致。本集團的銷售所得款項總額中，特許專營銷售的銷售所得款項總額佔88.4%(2010年：89.8%)，直接銷售所得款項總額則佔9.8%(2010年：8.3%)。

2011年，特許專營銷售的銷售所得款項增加31%至人民幣10,279.0百萬元。2011年，特許專營銷售的佣金比率約為17.2%，略低於去年錄得的17.8%。下跌主要由於黃金及高檔珠寶首飾的銷售額大幅攀升(黃金及高檔珠寶首飾的銷售所得款項於2011年增加124.2%至人民幣2,024.6百萬元)和於三線城市的零售市場推出新商品銷售，而兩者均帶來較高銷量但同時該等銷售業務的佣金率較低所致。若不計入來自黃金及高檔珠寶首飾、超市和家電零售業務的銷售額，於2011年特許專營銷售的佣金比率則約為19.4%(2010年：18.8%)。本集團將定期檢討供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，為顧客提供更理想的購物選擇。

2011年，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加57.0%至人民幣1,137.3百萬元，符合本集團致力擴大直接銷售所佔比重及提升整體盈利能力的戰略。直接銷售上升主要由於2011年1月本集團收購湖北隨州新世紀店而引進超市及直接銷售業務所致。於2011年直接銷售的利潤率約為16.6%。對比於2010年錄得20.0%的利潤率，本年的利潤率降低主要由於擴充商品組合帶來較高銷售增長但同時該等商品的利潤率較低，例如新收購的湖北隨州新世紀店的超市業務所致。若不計入來自超市及家電零售業務的銷售額，於2011年直接銷售的利潤率則約為20.0%(2010年：20.7%)。

租金收入增至人民幣193.9百萬元，較去年同期上升33.5%。上升主要由於更有效地規劃及使用租賃地方所致。

管理層討論與分析

本集團於截至2011年12月31日止年度的收入為人民幣3,117.2百萬元，較去年同期顯著增長36.2%。此增長反映出浙江省和湖北省零售消費的強勁增長趨勢。

其他收入及收益

本集團的其他收入為人民幣281.7百萬元，較2010年的人民幣188.6百萬元上升49.4%。上升主要由於廣告及推廣管理收入均顯著增加所致。

本集團於2011年的其他收益為人民幣119.2百萬元(2010年：人民幣230.1百萬元)，主要包括出售其於百大的股本權益時產生的收益人民幣64.3百萬元，以及將百大由待售的一家聯營公司轉撥至可供出售投資時產生的收益人民幣61.7百萬元。

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。與直接銷售的增長看齊，本集團的銷售成本由2010年的人民幣579.2百萬元增至2011年的人民幣948.5百萬元，升幅為63.8%。

員工成本

本集團的員工成本由2010年的人民幣300.7百萬元增至2011年的人民幣428.3百萬元，升幅為42.4%。上升主要由於計入於2011年新開業店舖的員工成本所致。於2011年員工成本佔本集團總收入的百分比為13.7%，稍高於2010年錄得的13.1%。

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2010年的人民幣238.9百萬元增至2011年的人民幣282.4百萬元，升幅為18.2%。上升主要由於計入於2011年開設新店所涉及的折舊及攤銷成本所致。折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比由2010年的10.4%減至2011年的9.1%。

其他經營開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用、維修保養開支及其他稅項開支，由2010年的人民幣720.5百萬元增至2011年的人民幣972.4百萬元，升幅為35.0%。其他開支佔本集團總收入的百分比為31.2%，低於2010年錄得的31.5%，反映本集團於回顧期內的整體營運效率已有改善。

分佔一家共同控制實體虧損

截至2011年12月31日止年度，分佔一家共同控制實體虧損為人民幣3.3百萬元，稍高於2010年錄得的虧損人民幣1.7百萬元。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2011年12月31日止年度，分佔聯營公司淨利潤為人民幣226.6百萬元，較2010年錄得的人民幣61.5百萬元增加268.7%。增加主要由於本集團分佔其於2010年12月所收購北京燕莎友誼商城有限公司50%股本權益的利潤所致。

融資收入

截至2011年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣173.7百萬元，較2010年錄得的人民幣78.7百萬元增加120.8%。此乃主要由於貸款及應收款項的利息收入增加所致。

融資成本

截至2011年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣154.6百萬元，較2010年錄得的人民幣80.5百萬元增加92.0%。此乃主要由於銀行貸款的平均結餘較去年同期增加、於2010年10月發行港元可換股債券及於2011年7月發行人民幣有擔保債券所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2010年的人民幣224.8百萬元增至2011年的人民幣270.9百萬元，升幅為20.5%。本集團於2011年的實際稅率為24.0%，較2010年錄得的24.3%有所下調。

管理層討論與分析

年內利潤

基於上述理由，於2011年的年內利潤增至人民幣858.2百萬元，較2010年的人民幣701.3百萬元增加22.4%。

母公司擁有人應佔利潤

2011年，母公司擁有人應佔利潤增至人民幣821.4百萬元，較2010年的人民幣685.2百萬元上升19.9%。

流動資金及財務資源

於2011年7月，本公司已發行人民幣1,000百萬元有擔保債券，該批債券於2014年7月到期及按年利率4.65厘計息，籌得的所得款項淨額約人民幣992.4百萬元。本集團擬將所得款項淨額用於日後擴展、一般公司發展和償還現有債務。發行人民幣有擔保債券提高了本集團的流動資金狀況。

於2011年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,779.3百萬元，較2010年12月31日的結餘人民幣1,322.6百萬元增加人民幣456.7百萬元。截至2011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1,718.4百萬元(2010年：現金流入淨額人民幣1,449.1百萬元)，本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣2,924.4百萬元(2010年：現金流出淨額人民幣2,610.8百萬元)，而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣1,667.8百萬元(2010年：現金流入淨額人民幣1,507.4百萬元)。

於2011年12月31日，本集團的借款(包括銀行及其他借款、尚未轉換的港元可換股債券和人民幣有擔保債券)為人民幣4,070.7百萬元(2010年12月31日：人民幣2,817.9百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款、可換股債券和有擔保債券總額與資產總額的比率計算，於2011年12月31日升至23.6%(2010年12月31日：22.9%)。本集團相信，上升後的負債比率仍處於非常健康的水平。

流動負債淨額及資產淨額

於2011年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,032.2百萬元，而於2010年12月31日則為人民幣465.8百萬元。於2011年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣7,268.7百萬元，較2010年12月31日的人人民幣5,715.0百萬元增加27.2%。

資產抵押

賬面值為人民幣3,184.6百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程、土地使用權及開發中物業已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中信銀行及隨州市農村信用合作聯社，以取得為數人民幣4,183.6百萬元的銀行融資額度。人民幣有擔保債券由本集團若干附屬公司作擔保。

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計值。可換股債券以港元計值。此外，本公司以港元派付股息。港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。然而，本集團將根據人民幣及港元匯率變動不時檢討和調整其投資及融資策略。

員工及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團的僱員總數為7,530人。本集團致力為其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。本集團盡力以與業績掛鉤的酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發放花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，以進一步將僱員與本集團的利益緊密結合，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42。

董事及高級管理人員

執行董事

沈國軍先生，49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。沈先生為中華人民共和國人民政治協商會議全國委員會委員。沈先生自2006年2月起出任銀泰國際控股有限公司董事會主席，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（「中國銀泰」）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。

陳曉東先生，43歲，於2011年6月獲委任為本公司執行董事。陳先生自2009年1月起一直擔任本公司總裁兼首席執行官，負責本集團的整體管理及領導管理團隊實行經董事會採納的策略與目標。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。陳先生自2010年12月起亦於深圳證券交易所上市公司武商擔任董事。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，陳先生曾在上市公司以及私人公司出任多個管理職位，特別是陳先生於2005年10月至2008年11月期間在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，並於2008年5月至2011年5月期間擔任於上海證券交易所上市公司百大擔任董事。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。

非執行董事

辛向東先生，55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。

李家傑先生(太平紳士)，48歲，於2011年1月獲委任為本公司非執行董事。李先生為中華人民共和國人民政治協商會議全國委員會委員。彼曾在英國接受教育，現任恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司的執行董事兼副主席以及香港中華煤氣有限公司董事，該等公司均為於香港聯合交易所有限公司上市的公司。彼於2009年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士榮銜及香港大學頒授名譽大學院士銜。

劉東先生，47歲，於2011年12月獲委任為本公司非執行董事。劉先生於2007年加入新加坡政府投資諮詢(北京)有限公司，現任高級副總裁，新加坡政府直接投資大中華區直接投資首席代表，以及新加坡政府直接投資大中華區基金及聯合投資首席代表。自2003年至2007年，劉先生在國際金融公司中國代表處擔任首席投資官及首席副代表。自1998年至2003年，劉先生在國際金融公司(「國際金融公司」)華盛頓總部擔任高級投資官。劉先生於1994年經由年輕專業者計劃(Young Professional Program)在華盛頓加入世界銀行集團，並自1995年至1998年作為經濟學家於世界銀行集團任職。劉先生於1986年及1988年分別獲得上海交通大學工程學士學位及工程碩士學位，以及於1993年獲得美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院博士學位。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事

石春貴先生，71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(香港聯交所上市公司，股份代號：02600)的非執行董事及中國中材股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：01893)的獨立非執行董事。石先生在財務、政府及工商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副局長、河北省秦皇島市政府副市長及常務副市長、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、中國信達資產管理公司副總裁及天津鋼管有限公司的副董事長。石先生於1964年畢業於東北財經大學財政系，為高級經濟師。

于寧先生，58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。彼亦為北京銀行股份有限公司(上海證券交易所股份代號：601169)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)的獨立董事及浙江眾合機電股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：000925)的獨立董事。于先生曾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。彼曾為華能國際電力股份有限公司(香港聯交所股份代號：902)的獨立董事。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，48歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。周先生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Citi Capital (現為花旗集團旗下公司)擔任副總裁期間，周先生負責帶領其團隊評估潛在收購機會，並於北美洲、歐洲和亞洲完成價值逾100億美元的併購交易。於花旗集團任職期間，周先生則負責監察一項120億美元國際借貸組合的質素和表現。周先生在南京國際關係學院及College Park的馬里蘭大學先後取得政治學文學士學位及工商管理碩士學位。

高級管理人員

馬其華先生，48歲，自2012年2月起擔任本集團首席運營官及自2008年3月起擔任本公司副總裁，負責本集團的商品管理、營銷企劃、運營管理工作及浙江省北部地區業務。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。

董事及高級管理人員

鄒明貴先生，48歲，自2009年10月起擔任本公司副總裁。彼負責團購業務及浙江省中部地區業務。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。鄒先生擁有十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。

袁飛先生，41歲，自2007年11月起擔任本公司首席財務官及自2007年7月起擔任本公司副總裁，負責本集團的財務管理、法律合規、投資者關係及資本運營。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(現已易名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。

王立勇先生，52歲，自2007年7月出任本公司副總裁，負責本集團的基建工程。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。

企業管治報告

本公司致力維持及提倡良好的企業管治常規，藉以實踐其為股東增值及帶來最大回報的目標。

本公司已採納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(「守則」)內的守則條文。截至2011年12月31日止整個年度，本公司已遵守守則內的所有守則條文。

董事會

於2011年12月31日，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事沈國軍先生及陳曉東先生，三名非執行董事辛向東先生、李家傑先生及劉東先生，以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。有關各董事的履歷詳情載於本年報第20至23頁。董事會成員之間並無任何關係。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。

董事會負責本公司的整體管理及控制。董事會的主要職責包括制定及批准本集團的策略性方向及政策、評估本集團表現、監督管理層表現及批准重大交易。董事會將推行本集團業務的日常運作及管理的權力及責任委派予首席執行官及管理層。

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及領導管理團隊實行經董事會採納的策略與目標，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3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專業經驗，並以非常謹慎和負責任的態度積極參加董事會會議。獨立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。

企業管治報告

遵照上市規則第3.10(1)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的會計專業資格或相關財務管理經驗。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。

全體董事可全面及時取得所有相關資料，以及獲取公司秘書的意見及服務，藉以確保本公司遵守董事會會議程序及所有適用的規則及規例。非執行董事及獨立非執行董事在向董事會主席提出要求後，可徵詢獨立的專業意見以執行其職務，有關費用由本公司支付。

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席退任，且可獲膺選連任。董事會委任的任何新董事須於其獲委任後的首個股東大會上由股東選舉。

董事會會議將於每年至少舉行4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和其他重大事項。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6次會議，各董事出席會議的次數如下：

董事姓名	出席／舉行的會議次數
執行董事	
沈國軍(主席)	5/6
陳曉東(於2011年6月7日獲委任)	5/5(附註2)
程少良(於2011年6月7日退任)	0/1(附註1)
非執行董事	
辛向東	6/6
李家傑(於2011年1月18日獲委任)	5/6
劉東(於2011年12月2日獲委任)	1/1(附註3)
黎輝(於2011年6月7日退任)	1/1(附註1)
獨立非執行董事	
石春貴	6/6
于寧	6/6
周凡	4/6

附註：

1. 於2011年1月1日至2011年6月7日期間曾舉行1次董事會會議。
2. 於2011年6月8日至2011年12月31日期間曾舉行5次董事會會議。
3. 於2011年12月2日至2011年12月31日期間曾舉行1次董事會會議。

審核委員會

審核委員會現由三名成員組成，包括石春貴先生、于寧先生及周凡先生，三人均為獨立非執行董事。該委員會主席為獨立非執行董事周凡先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的會計專業資格或相關財務管理經驗。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會的主要職責包括審閱本集團的財務報表及檢討內部監控系統的有效性。審核委員會亦監察外聘核數師的委聘，並審核外聘核數師的獨立性及審核過程的有效性。審核委員會的職權範圍符合上市規則第3.21條及守則。

企業管治報告

審核委員會每年須至少舉行2次會議。於回顧年度內，審核委員會已舉行2次會議，成員出席情況如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行的會議次數
周凡(主席)	2/2
于寧	2/2
石春貴(於2011年6月7日獲委任)	1/1
黎輝(於2011年6月7日退任)	1/1

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

薪酬委員會現由三名成員組成，包括石春貴先生、于寧先生及周凡先生，三人均為獨立非執行董事。該委員會主席為獨立非執行董事石春貴先生。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討並向董事會提出建議。薪酬委員會的職權範圍符合守則。

薪酬委員會每年須至少舉行1次會議。於回顧年度內，薪酬委員會已舉行1次會議，成員出席情況如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／舉行的會議次數
石春貴(主席)	1/1
于寧	1/1
周凡(於2011年6月7日獲委任)	0/0
黎輝(於2011年6月7日退任)	1/1

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。

各董事於截至2011年12月31日止年度的酬金載於財務報表附註9。

提名委員會

提名委員會現由三名成員組成，包括石春貴先生、于寧先生及周凡先生，三人均為獨立非執行董事。該委員會主席為獨立非執行董事于寧先生。

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。提名委員會的職權範圍符合守則。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。將獲委任為獨立非執行董事的候選人亦必須符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。

企業管治報告

提名委員會每年須至少舉行1次會議。於回顧年度內，提名委員會已舉行1次會議，成員出席情況如下：

提名委員會成員姓名	出席／舉行的會議次數
于寧(主席)(於2011年6月7日獲委任)	0/0
周凡	1/1
石春貴	1/1
黎輝(前任主席，於2011年6月7日退任)	1/1

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

戰略發展委員會現由兩名成員組成，即執行董事沈國軍先生及非執行董事辛向東先生。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截至2011年12月31日止年度的財務報表的責任，相關財務報表真實而公允地反映本公司及本集團於該日的財務狀況及截至該日止年度的業績及現金流量，並根據法定規定及適用的會計準則按持續經營基準妥為編製。

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2011年12月31日止年度，本公司就核數服務支付予外聘核數師的酬金約為人民幣3,200,000元。截至2011年12月31日止年度安永會計師事務所並無提供非核數服務。

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，包括核數師的核數表現、素質、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10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2011年12月31日止整個年度一直遵守標準守則內所規定的準則。

本公司亦已就本公司有關僱員買賣證券的事宜設定不比標準守則寬鬆之書面指引，關於僱員可能會擁有關於本公司的未公開而可引致股價波動資料。

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。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

企業管治報告

財務資料；及以確保遵守適用法律、法規及條例。本公司的內部審核部門直接向審核委員會匯報，並獨立於本集團的日常業務運營，負責就本集團的主要業務進行定期審核。該部門旨在確保作出所有重要監控，包括財務、營運及遵守的監控以及風險管理有效地發揮運作。

於截至2011年12月31日止年度內，董事會透過審核委員會審核本集團於財務、營運及遵守事項、風險管理程序、資訊系統保安、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，並信納有關系統為有效及充足。

投資者關係

本集團非常重視投資者關係，並致力與投資者進行有效的溝通。本集團透過不同的渠道發佈資訊，並及時、準確及全面地接收回饋資訊。

於回顧年度內，本集團定期參與多個投資者會議、進行會面和電話會議，與投資者交換意見及回應其查詢。本集團每年皆會定期安排分析員會議，提供本集團的全年及中期業績以及近期業務發展的資料。除向投資者及分析員提供廣泛資料外，這些會議亦讓本集團的高層管理人員了解投資者的期望和關注。

為確保所有投資者能同樣快捷地獲得本公司的發展近況，本集團盡快並遵照有關規定在本公司網址 www.intime.com.cn 發佈本公司資料，例如全年及中期業績以及新聞稿。本公司網址亦提供本集團背景及其項目的全面資料。

展望未來，本集團將繼續提供充足的資料披露，並維持高水平的企業管治。此舉將有助本集團在投資者中建立信心。本集團亦將繼續在投資者關係尋求積極部署，最終目標為提高股東價值。

董事會報告

董事欣然提呈本公司年報，連同本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司的主要業務為於中國經營及管理百貨店。各主要附屬公司、一家共同控制實體及聯營公司的活動載於本年報第121至132頁。

業績

本集團截至2011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

於截至2011年12月31日止年度內，本公司已向其股東派付中期股息每股人民幣0.10元。

董事會已建議派付截至2011年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.07元，須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。待於股東週年大會上獲股東批准後，本公司將向於2012年6月8日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東派付擬派末期股息。

物業、廠房及設備

年內，有關物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註15。

股本

年內，有關股本變動的詳情載於財務報表附註38。

董事會報告

儲備

於2011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25,784,000元(2010年：人民幣6,044,000元)及本公司的股份溢價人民幣4,243,253,000元(2010年：人民幣3,599,823,000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39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1,160,240元(2010年：人民幣856,022元)。

銀行及其他借款

本集團於2011年12月31日的銀行及其他借款達人民幣1,486百萬元(2010年12月31日：人民幣1,200百萬元)。借款詳情載於財務報表附註35。

優先認購權

本公司組織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)

陳曉東先生(於2011年6月7日獲委任)

程少良先生(於2011年6月7日退任)

非執行董事：

辛向東先生

李家傑先生(太平紳士)(於2011年1月18日獲委任)

劉東先生(於2011年12月2日獲委任)

黎輝先生(於2011年6月7日退任)

獨立非執行董事：

石春貴先生
于寧先生
周凡先生

根據本公司組織章程細則第114條，於2011年12月2日獲董事會委任為非執行董事的劉東先生將願意於股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第130條，沈國軍先生、辛向東先生及于寧先生將輪席退任，並合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

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20至24頁。

董事服務合約

概無擬於股東週年大會上重選的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「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「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2011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。

董事會報告

董事於競爭業務利益

於2011年12月31日，除下文所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於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：

中國銀泰持有北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)的50%股本權益。中國銀泰由北京國俊投資有限公司(「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。此項交易的詳情已載於本公司分別於2009年7月3日及2009年7月24日刊發的公告及通函內。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。

持續關連交易

根據上市規則所披露的持續關連交易如下：

向北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)租用辦公室物業

於2011年1月31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」，為浙江銀泰一部分，並無獨立法人地位)與北京銀泰訂立辦公室租賃協議(「新租賃協議」)，據此，浙江銀泰北京分公司將向北京銀泰租用中國北京朝陽區建國門外大街2號北京銀泰中心C座6樓601室及602室用作辦公室物業，該物業的樓面面積為1,050.80平方米，租期由2010年12月1日至2013年11月30日止為期三年，月租為每月人民幣304,732.00元。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國軍先生擁有北京銀泰的82.5%股本權益。新租賃協議的詳情載於本公司於2011年1月31日刊發的公告內。截至2011年12月31日止年度，浙江銀泰北京分公司向北京銀泰所支付的租金為人民幣3,656,784元。

有關城西項目的合作開發協議

於2011年5月31日，本公司的全資附屬公司浙江銀泰與浙江富強及杭州銀泰訂立合作開發協議（「合作開發協議」），據此，浙江銀泰同意向浙江富強及杭州銀泰提供不超過人民幣300,000,000元的資金，以興建及開發城西項目中的百貨店物業。浙江富強及杭州銀泰將向浙江銀泰支付每年15%的費用以作為浙江銀泰提供資金的代價。浙江銀泰於城西項目中的若干百貨店物業單位享有優先購買權及優先租賃權。倘本集團根據合作開發協議行使優先權或優先租賃權，本集團將可實現其於杭州西部開設商店的戰略目標，並進一步鞏固其作為浙江省百貨店經營商的領導地位。

沈國軍先生擁有北京國俊全部股本權益，而北京國俊擁有中國銀泰的75%股本權益。中國銀泰分別於浙江富強及杭州銀泰擁有70%及72%股本權益。由於沈國軍先生為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，浙江富強及杭州銀泰均為本公司的關連人士。因此，合作開發協議項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的財務資助及持續關連交易。合作開發協議的詳情載於本公司於2011年5月31日刊發的公告內。截至2011年12月31日止，浙江銀泰根據合作開發協議所提供的未償還本金額另加根據合作開發協議所累計的資金佔用費為人民幣301,375,000元。

獨立非執行董事及核數師的意見

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2011年1月31日及2011年5月31日刊發的公告所提述的任何年度上限金額。

董事會報告

關連人士交易

在日常業務過程中進行的關連人士交易詳情載於財務報表附註46。除「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2011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	受控法團權益 ⁽²⁾	L662,014,015	33.21%
李家傑先生	信託受益人 ⁽³⁾	L147,664,835	7.41%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	L16,370,000	0.82%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等本公司股份的好倉。
- (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661,814,015股本公司股份。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。沈國軍先生亦為 East Jump Management Limited 全部已發行股本的實益擁有人，而 East Jump Management Limited 持有200,000股本公司股份。
- (3) 非執行董事李家傑先生為一個私人信託的受益人，該信託於2011年12月31日持有147,664,835股本公司股份。
- (4) 本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生於2011年12月31日持有涉及合共16,370,000股本公司股份的購股權。

董事會報告

除上文所披露者外，於2011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2011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.	受控法團權益 ⁽²⁾	L661,814,015	33.20%
Glory Bless Limited	受控法團權益 ⁽²⁾	L661,814,015	33.20%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 ⁽²⁾	L661,814,015	33.20%
JPMorgan Chase & Co.	受控法團權益 ⁽³⁾	L283,430,096	14.22%
		S23,714,494	1.19%
		P34,640,040	1.74%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	投資經理	L186,484,141	9.35%
Comax Investment Limited	實益擁有人 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.41%

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
恒基兆業有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.41%
恒基兆業地產有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.41%
Hopkins (Cayman) Limited	受控法團權益 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.41%
李兆基	受控法團權益 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.41%
Riddick (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.41%
Rimmer (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.41%

附註：

1. 字母「L」表示有關人士於該等本公司股份的好倉；字母「S」表示有關人士於該等本公司股份的淡倉；字母「P」表示有關人士於該等本公司股份中可供借出的股份。
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661,814,015股本公司股份。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. JPMorgan Chase & Co. 透過其直接或間接控制並擁有股份權益的多家實體而於本公司股份中擁有權益，有關實體包括(i)由JPMorgan Chase & Co. 控制100%權益的JPMorgan Chase Bank, N.A.；(ii)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JF Asset Management Limited，而JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 由JPMorgan Asset Management Holdings Inc. 控制100%權益，JPMorgan Asset Management Holdings Inc. 則由JPMorgan Chase & Co. 控制100%權益；(iii)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited；(iv)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JF International Management Inc.；(v)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JPMorgan Asset Management (Singapore) Limited；(vi)由J.P. Morgan Chase International Holdings 控制98.95%權益的J.P. Morgan Securities Ltd.，而J.P. Morgan Chase International Holdings 由J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited 控制100%權益，J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited 由J.P. Morgan Capital Holdings Limited 控制100%權益，J.P. Morgan Capital Holdings Limited 由J.P. Morgan International Finance Limited 控制100%權益，J.P. Morgan International Finance Limited 由Bank One International Holdings Corporation 控制100%權益，Bank One International Holdings Corporation 由J.P. Morgan International Inc. 控制100%權益，J.P. Morgan International Inc. 則由JPMorgan Chase Bank, N.A. 控制100%權益；(vii)由JPMorgan Asset Management (UK)

董事會報告

Limited擁有49%權益的China International Fund Management Co. Ltd.，而JPMorgan Asset Management (UK) Limited由JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited控制100%權益，JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited由JPMorgan Asset Management International Limited控制100%權益，JPMorgan Asset Management International Limited則由JPMorgan Asset Management Holdings Inc.控制100%權益；(viii)由J.P. Morgan Overseas Capital Corporation控制100%權益的J.P. Morgan Whitefriars Inc.，而J.P. Morgan Overseas Capital Corporation則由J.P. Morgan International Finance Limited控制100%權益；(ix)由JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited控制100%權益的JPMorgan Asset Management (UK) Limited；(x)由JPMorgan Chase Bank, N.A.控制100%權益的JPMorgan Chase Bank, N.A.倫敦分行。

4. 李兆基實益擁有Hopkins (Cayman) Limited的全部已發行股本，而Hopkins (Cayman) Limited則實益擁有恒基兆業有限公司的全部已發行股本。恒基兆業有限公司實益擁有恒基兆業地產有限公司的全部已發行股本中61.18%權益，而恒基兆業地產有限公司則實益擁有Jetrich Global Limited的全部已發行股本。Jetrich Global Limited實益擁有Comax Investment Limited的全部已發行股本，而Comax Investment Limited則持有147,664,835股本公司股份。因此，李兆基、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及恒基兆業地產有限公司各自被視為於Comax Investment Limited所持股份中擁有權益。
5. Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)分別作為全權信託的受託人，持有一項由Hopkins (Cayman) Limited作為受託人的單位信託的單位。因此，Rimmer及Riddick均被視為於Comax Investment Limited所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2011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(「該計劃」)，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(「購股權」)。該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。該計劃的詳情在本公司於2007年3月7日刊發的招股章程中披露。

該計劃自2007年3月20日起10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，有關根據該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12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10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5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)本公司股份面值之最高者。

董事會報告

截至2011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 港元	購股權數目					於2011年 12月31日	行使期	緊接 授出日期前 的收市價 港元	緊接 行使日期前 的加權平均 收市價 港元
			於2011年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	期內已註銷				
董事兼 首席執行官											
陳曉東	2008年4月11日	5.64	600,000	-	-	-	-	600,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	-
	2008年9月18日	3.56	900,000	-	300,000	-	-	600,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	12.79
	2009年3月4日	1.88	1,500,000	-	300,000	-	-	1,200,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	12.31
	2009年8月28日	6.63	9,000,000	-	30,000	-	-	8,970,000	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	13.54
	2010年5月26日	6.49	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	-
	2011年4月1日	10.77	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	-
已退任董事⁽¹⁾											
程少良	2007年3月21日	6.44	1,100,000	-	1,100,000	-	-	-	2009年3月22日 至2012年3月21日	6.44	12.30

參與者 名稱或類別	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					於2011年 12月31日	授出日期前 的收市價 港元	緊接 行使日期前 的加權平均 收市價 港元	
			於2011年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	期內已註銷				
其他僱員總和	2008年4月11日	5.64	5,640,500	-	1,256,000	-	-	4,384,500	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	12.89
	2008年9月18日	3.56	5,653,000	-	858,000	-	500,000	4,295,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	12.48
	2009年3月4日	1.88	11,788,000	-	2,474,500	-	620,000	8,693,500	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	12.63
	2009年10月20日	5.50	1,000,000	-	250,000	-	-	750,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	13.34
	2010年5月26日	6.49	16,410,000	-	697,500	-	437,500	15,275,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	13.16
	2010年8月26日	9.00	1,600,000	-	-	-	-	1,600,000	2011年8月27日 至2016年8月26日	8.93	-
	2011年4月1日	10.77	-	16,312,000	-	-	-	396,000	15,916,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56
總計			58,191,500	18,312,000	7,266,000	-	1,953,500	67,284,000			

附註：

(1) 程少良先生已於2011年6月7日退任董事職務。

可換股債券

本公司可換股債券的詳情載於財務報表附註36。

有擔保債券

本公司有擔保債券的詳情載於財務報表附註37。

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，並根據契諾人所發出的確認函，確認契諾人已遵守非競爭契據的所有承諾。

董事會報告

根據非競爭契據，沈國軍先生確認彼於2011年12月31日擁有以下權益：

沈國軍先生擁有北京國俊全部股本權益，而北京國俊則擁有中國銀泰的75%股本權益。中國銀泰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。

購買、出售或贖回本公司證券

於截至2011年12月31日止年度內，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2011年12月31日止整個年度及直至本年報刊發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與負債概述載於本年報第5頁。

主要客戶及供應商

截至2011年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔的採購總額低於本集團採購總值的30%，而本集團五大客戶應佔的銷售總額則低於本集團銷售總值的30%。

企業管治報告

本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」內。

報告期後事項

有關本集團報告期後事項的詳情載於財務報表附註50。

核數師

本公司核數師安永會計師事務所將在本公司股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。屆時於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

2012年3月27日

獨立核數師報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致銀泰百貨(集團)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第50至190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」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2011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。

董事就綜合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，編製真實而公允呈列的該等綜合財務報表，同時董事負責與編制綜合財務報表相關且必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東作為一個整體編製，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，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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允地呈列綜合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，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據是充足及適當的，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，該等綜合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2011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

2012年3月27日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5	3,117,198	2,288,753
其他收入及收益	5	400,900	418,728
購買貨品及存貨變動	6	(948,498)	(579,202)
員工成本	6	(428,346)	(300,702)
折舊及攤銷	6	(282,368)	(238,934)
其他開支		(972,356)	(720,467)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(3,258)	(1,710)
聯營公司		226,589	61,461
融資收入	7	173,730	78,692
融資成本	7	(154,558)	(80,478)
除稅前利潤		1,129,033	926,141
所得稅開支	8	(270,865)	(224,802)
年內利潤		858,168	701,339
應佔：			
母公司擁有人	11	821,427	685,189
非控股權益		36,741	16,150
		858,168	701,339
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	13		
基本			
— 關於年內利潤		0.43	0.39
攤薄			
— 關於年內利潤		0.42	0.36

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2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年內利潤		858,168	701,339
其他全面收益			
可供出售投資：			
公允值變動		(20,627)	—
對計入綜合收益表的虧損重新分類的調整			
— 減值虧損	5	20,627	—
所得稅影響		—	—
		—	—
分佔聯營公司的其他全面虧損		—	(107)
換算海外業務的匯兌差額		41,354	7,729
年內其他全面收益，扣除稅項		41,354	7,622
年內全面收益總額		899,522	708,961
應佔：			
母公司擁有人	11	862,781	692,811
非控股權益		36,741	16,150
		899,522	708,961

綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,073,972	1,819,236
投資物業	16	1,726,188	1,235,299
預付土地租賃款項	17	2,954,790	2,305,203
開發中物業	18	96,604	108,182
商譽	19	560,085	426,737
其他無形資產	20	32,042	4,473
預付租金	21	59,125	52,849
於一家共同控制實體的權益	23	293,729	302,699
於聯營公司的權益	24	2,519,602	1,886,981
可供出售投資	25	41,724	–
貸款及應收款項 – 第三方	29	100,000	240,000
貸款及應收款項 – 關連人士	29	923,258	100,000
投資按金		–	268,129
遞延稅項資產	26	110,119	48,233
非流動資產總額		12,491,238	8,798,021
流動資產			
存貨	27	294,485	155,749
開發中物業	18	713,569	172,513
預付款項、按金及其他應收款項	28	378,850	587,722
貸款及應收款項 – 第三方	29	295,660	736,165
貸款及應收款項 – 關連人士	29	145,929	40,657
應收關連人士款項	46(c)	662,417	145,865
應收貿易款項	30	22,457	16,040
在途現金	31	132,314	95,711
受限制銀行結餘	32	86,821	43,508
現金及現金等價物	32	1,779,253	1,322,602
		4,511,755	3,316,532
分類為待售的出售組別的資產	14	237,669	–
待售的聯營公司	24	–	174,930
流動資產總額		4,749,424	3,491,462
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	33	1,669,945	1,206,251
其他應付款項及應計款項	34	3,546,853	2,063,728
計息銀行及其他借款	35	281,909	492,000
應付關連人士款項	46(e)	17,410	15,474
應付稅項		260,548	179,771
		5,776,665	3,957,224
與分類為待售的資產直接相關的負債	14	4,931	–
流動負債總額		5,781,596	3,957,224
流動負債淨額		(1,032,172)	(465,762)
資產總額減流動負債		11,459,066	8,332,259

綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券	36	1,591,678	1,617,947
於2014年7月到期的有擔保債券	37	993,470	–
計息銀行及其他借款	35	1,203,682	708,000
遞延稅項負債	26	398,298	284,648
遞延補貼收入		3,262	6,630
非流動負債總額		4,190,390	2,617,225
資產淨額		7,268,676	5,715,034
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	38	153	148
可換股債券的權益部分	36	23,607	23,607
儲備	39	6,388,686	5,191,423
擬派末期股息	12	139,542	95,476
		6,551,988	5,310,654
非控股權益		716,688	404,380
權益總額		7,268,676	5,715,034

沈國軍
主席

陳曉東
執行董事

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

		母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元		
		已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註38)	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資 公允值 變動儲備 人民幣千元 (附註39)	保留利潤 人民幣千元	匯率 變動儲備 人民幣千元 (附註36)	可換股債券 的權益部分 人民幣千元 (附註40)	撥派 末期股息 人民幣千元 (附註12)	總額 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元	
於2010年1月1日		137	2,230,876	4	368,661	532	720,328	(110,158)	-	29,738	56,037	3,448,194	445,459	3,893,653
年內利潤		-	-	-	-	-	685,189	-	-	-	-	665,189	16,150	701,339
年內其他全面收益：														
可供出售投資的公允值變動		-	-	-	-	(107)	-	-	-	-	-	(107)	-	(107)
扣除稅項		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107)	-	(107)
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	7,729	-	-	-	7,729	-	7,729
年內全面收益總額		-	-	-	-	(107)	685,189	7,729	-	-	-	692,811	16,150	708,961
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,229)	(57,229)
發行股份		38	1,320,397	-	-	-	-	-	-	-	-	1,320,407	-	1,320,407
發行可換股債券		36	-	-	-	-	-	-	23,607	-	-	23,607	-	23,607
宣派2009年末股息		12	-	-	-	-	-	-	-	(56,037)	-	(56,037)	-	(56,037)
行使購股權		40	48,550	-	-	-	-	-	-	(10,149)	-	38,402	-	38,402
購股權失效或屆滿時		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉購股權儲備		-	-	-	-	-	5,472	-	-	(5,472)	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排		40	-	-	-	-	-	-	-	18,810	-	18,810	-	18,810
2010年中期股息		12	-	-	-	-	(175,540)	-	-	-	-	(175,540)	-	(175,540)
撥派2010年末股息		12	-	-	-	-	(95,476)	-	-	-	95,476	-	-	-
轉撥自保留利潤		-	-	-	-	-	(64,717)	-	-	-	-	-	-	-
於2010年12月31日		148	3,599,823*	4*	368,661*	425*	1,075,256*	(102,429)*	23,607	32,927*	95,476	5,310,654	404,380	5,715,034

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

附註		母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元			
		已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註38)	資本贖回 準備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資 公允價值 變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註39)	保留利潤 人民幣千元	匯率 變動儲備 人民幣千元	可換取債券 的權益部分 人民幣千元 (附註36)	購股權儲備 人民幣千元 (附註40)		撥派 末期股息 人民幣千元 (附註12)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
		148	3,599,823*	4*	368,661*	425*	216,756*	1,075,256*	(102,429)*	23,607	32,927*	95,476	5,310,654	404,380	5,715,034
	於2011年1月1日	-	-	-	-	-	-	821,427	-	-	-	-	821,427	36,741	858,168
	年內利潤	-	-	-	-	15,470	-	-	-	-	-	-	-	-	15,470
	年內其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	可供出售投資的公允價值變動，	-	-	-	-	(15,470)	-	-	-	-	-	-	(15,470)	-	(15,470)
	扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	可供出售投資的減值虧損，	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	41,354	-	-	-	41,354	-	41,354
	換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	821,427	41,354	-	-	-	862,781	36,741	899,522
41	收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,567	185,567
38	發行股份	4	610,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610,479	-	610,479
40	行使購股權	1	32,955	-	-	-	-	-	-	(8,222)	-	-	24,734	-	24,734
	購股權失效或屆滿時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	轉購股權儲備	-	-	-	-	-	-	1,698	-	(1,698)	-	-	-	-	-
40	以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	32,693	-	-	32,693	-	32,693
12	宣派2010年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,476)	-	(95,476)	-	(95,476)
	就已於2010年12月31日後行使的	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	-	(2,344)	-	-	-	-	(2,344)	-	(2,344)
12	2011年中期股息	-	-	-	-	-	-	(191,533)	-	-	-	-	(191,533)	-	(191,533)
12	撥派2011年末期股息	-	-	-	-	-	-	(139,542)	-	-	139,542	-	-	-	-
	一名非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000	90,000
	轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	82,317	(82,317)	-	-	-	-	-	-	-
	於2011年12月31日	153	4,243,253*	4*	368,661*	425*	299,073*	1,482,645*	(61,075)*	23,607	55,700*	139,542	6,551,988	716,688	7,268,676

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣6,388,686,000元(2010年：人民幣5,191,423,000元)。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前利潤		1,129,033	926,141
調整：			
融資成本	7	154,558	80,478
分佔一家共同控制實體虧損		3,258	1,710
分佔聯營公司利潤及虧損		(226,589)	(61,461)
融資收入	7	(173,730)	(78,692)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損		632	135
出售附屬公司產生的收益		-	(125,960)
出售待售的一家聯營公司股份產生的收益		(64,305)	(95,686)
將待售的一家聯營公司轉撥至 可供出售投資時產生的收益		(61,732)	-
可供出售投資的減值		20,627	-
廉價收購收益		(14,710)	-
以權益結算的購股權開支	40	32,693	18,810
物業、廠房及設備折舊	15	197,406	172,469
投資物業折舊	16	48,097	39,393
預付土地租賃款項攤銷	15,17	34,970	25,311
其他無形資產攤銷	20	1,895	1,761
預付租金攤銷	21	7,138	18,194
		1,089,241	922,603
受限制現金增加		(38,962)	(31,474)
預付款項、按金及其他應收款項增加／(減少)		(86,020)	2,026
應收貿易款項增加		(5,251)	(285)
在途現金增加		(36,603)	(47,324)
存貨增加		(81,627)	(37,442)
開發中物業增加		(276,463)	-
應付貿易賬款及票據增加		402,134	111,693
預收客戶賬款增加		998,914	703,762
應收關連人士款項增加		(40,722)	(42,761)
應付關連人士款項增加		1,936	13,489
其他應付款項及應計費用增加		184,233	88,374
經營活動產生的現金		2,110,810	1,682,661
已付利息		(121,643)	(69,020)
已付所得稅		(270,814)	(164,541)
來自經營活動現金流量淨額		1,718,353	1,449,100

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
已收利息		181,043	79,318
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(1,090,046)	(345,230)
購入其他無形資產		(29,023)	(2,348)
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金	41	(299,447)	(873,467)
收購一家附屬公司(並不構成一項企業合併)， 扣除收購所獲得現金		(171,466)	–
就購入股權支付的代價		(248,710)	(177,115)
向聯營公司注資	24	(100,690)	–
收購預付土地租賃款項	17	(731,583)	(828,038)
出售附屬公司		106,000	438,107
出售待售的一家聯營公司所得款項		239,235	174,800
支付投資按金		–	(268,129)
成立聯營公司	24	–	(60,600)
收購聯營公司	24	(304,983)	(3,000)
出售其他無形資產		–	40
借予關連人士的貸款		(934,258)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		3,215	1,919
墊支予第三方款項		(47,144)	(177,698)
第三方償還墊款		144,000	42,200
借予第三方的貸款及應收款項		(200,000)	(974,410)
墊支予關連人士款項		(551,799)	–
第三方償還貸款及應收款項		747,179	–
關連人士償還貸款及應收款項		34,095	360,859
已收一家聯營公司股息		100,000	–
關連人士償還墊款		95,111	2,033
已收第三方的墊款		33,601	–
已收政府補貼		101,250	–
用於投資活動現金流量淨額		(2,924,420)	(2,610,759)
來自融資活動的現金流量			
行使購股權所得款項		24,734	38,402
一名非控股股東出資		90,000	–
發行可換股債券所得款項	36	–	1,648,580
於2014年7月到期的有擔保債券所得款項	37	992,367	–
計息銀行及其他借款所得款項		1,456,000	2,316,737
償還計息銀行及其他借款		(1,216,409)	(2,264,737)
已付股息		(289,353)	(231,577)
發行股份所得款項	38	610,479	–
來自融資活動現金流量淨額		1,667,818	1,507,405
現金及現金等價物增加淨額		461,751	345,746
年初現金及現金等價物		1,322,602	990,631
外幣匯率變動影響淨額		(514)	(13,775)
年終現金及現金等價物		1,783,839	1,322,602

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,694,180	1,322,602
於購入時原於三個月內到期的 無抵押定期存款	32	85,073	—
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	32	1,779,253	1,322,602
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	14	4,586	—
於現金流量表列示的現金及現金等價物		1,783,839	1,322,602

財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	22	1,119,284	909,284
應收附屬公司款項	22	6,849,678	5,193,618
非流動資產總額		7,968,962	6,102,902
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	28	1,090	1,104
現金及現金等價物	32	74,116	282,814
流動資產總額		75,206	283,918
流動負債			
其他應付款項及應計費用	34	21,509	11,648
流動資產淨額		53,697	272,270
資產總額減流動負債			
		8,022,659	6,375,172
非流動負債			
可換股債券	36	1,591,678	1,617,947
於2014年7月到期的有擔保債券	37	993,470	–
應付附屬公司款項	22	68,049	156,392
		2,653,197	1,774,339
資產淨額		5,369,462	4,600,833
權益			
已發行股本	38	153	148
可換股債券的權益部分	36	23,607	23,607
儲備	39	5,206,160	4,481,602
擬派末期股息	12	139,542	95,476
權益總額		5,369,462	4,600,833

沈國軍
主席

陳曉東
執行董事

財務報表附註

2011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」)主要在中國內地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。除可供出售投資已按公允值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋，待售的處置組按其賬面值與公允值減出售成本兩者的較低者入賬。此等財務報表以人民幣(「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2011年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,032,172,000元(2010年：人民幣465,762,000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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2011年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致的會計政策編製。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。本集團內部交易所產生的所有結餘、交易的未變現盈虧及股息均於合併賬目時全數對銷。

對現存可能不同的會計政策已作出適當調整。

即使附屬公司之全面收益總額歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，虧損仍會歸屬於非控股權益。

對附屬公司所有權之變動如無導致失去對該附屬公司之控制權，則作為權益交易入帳。

本公司於收購附屬公司時判斷該收購是否構成企業合併。一項業務乃由投入以及應用該等投入使的產生產生的過程構成。若所收購的附屬公司不構成一項業務，本公司將此收購入賬列為一項資產收購。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌損益；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何保留投資的公允值；及(iii)任何於損益中產生的盈餘或虧損。先前確認為其他全面收益的本集團持有股份應佔份額，應適當地重新分類至損益或保留利潤中。

財務報表附註

2011年12月31日

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。

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
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
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－供股的分類的 修訂本
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
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
2010年香港財務報告準則的改進	於2010年5月頒佈對若干香港財務報告準則作出的修訂

除下文進一步闡釋有關香港會計準則第24號(經修訂)及2010年香港財務報告準則的改進所包含香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號的修訂本的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號關連人士的披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性觀點以及闡明有關人士及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。該經修訂準則亦引入與政府及受作為報告實體的同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的關連人士一般披露規定的豁免。關連人士的會計政策已獲修訂，以反映經修訂準則下關連人士定義的變動。採納該經修訂準則對本集團的財務狀況或業績表現並無任何影響。關連人士交易的詳情，包括相關的比較資料，載於綜合財務報表附註46。

財務報表附註

2011年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(b) 於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則的改進列明對多項香港財務報告準則的修訂。各項準則設有獨立的過渡條文。雖然採納當中若干修訂或會造成會計政策的變動，但該等修訂對本集團的財務狀況或業績表現並無重大財務影響。適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號企業合併：該修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂所剔除對或然代價的豁免，並不適用於企業合併日在香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)頒佈前產生的前所進行的企業合併的或然代價。

另外，該修訂限制非控制性權益計量選擇的範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨額的非控制性權益成份，方可以公允值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨額計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控制性權益的一切其他成份均以收購日期的公允值計量。

該修訂亦加入明文指引，以闡明非替代性和自願替代性股份支付的會計處理方法。

- 香港會計準則第1號財務報表的呈列：該修訂闡明其他全面收益各部分的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各部分的分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：該修訂闡明香港會計準則第27號(於2008年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於2009年7月1日或之後開始的年度期間或提早應用(倘香港會計準則第27號獲提早應用)。

財務報表附註

2011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－嚴重惡性通脹及取消首次採納者固定日期的修訂本 ¹
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－轉移金融資產的修訂本 ¹
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－抵銷金融資產與金融負債的修訂本 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁴
香港會計準則第1號的修訂本	香港會計準則第1號財務報表的呈列－其他全面收益項目的呈列的修訂本 ³
香港會計準則第12號的修訂本	香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：收回相關資產的修訂本 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司的投資 ⁴
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－抵銷金融資產與金融負債的修訂本 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ⁴

¹ 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

財務報表附註

2011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)

預期對本集團構成重大影響的該等變動的詳情如下：

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號乃為全面取代香港會計準則第39號金融資產：確認及計量第一階段的首個部分。此階段專注於金融資產的分類及計量。該準則要求實體綜合考量其管理金融資產的商業模式和合約內現金流的實質，在金融資產後續計量中選取攤餘成本或公允價值計量，以代替之前將金融資產分為四個類別的方法。與香港會計準則第39號相比，此舉目的為改進及簡化金融資產的分類和計量方法。

香港會計師公會於2010年11月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號中關於現行的金融工具終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定乃採納香港會計準則第39號的原文內容，其中變動的部分主要是使用公允價值模型(「公允價值模型」)對指定為按公允價值列入收益表的金融負債的計量方法。該等以公允價值計量的金融負債由於信用風險產生的公允價值變動收益或損失應在其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。其餘的公允價值變動應呈列在收益或損失，除非此等呈列在其他全面收益的公允價值變動會引起或增大會計收益或損失的不配比。香港會計準則第39號有關負債的所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋以公允價值模型計量的貸款承諾及金融擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號對套期保值和金融資產減值的會計處理指引依然有效。本集團預期自2015年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)的單一控制模式。該準則包括控制的新定義，用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體的規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表入賬的部分。該準則亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出的問題。

財務報表附註

2011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)

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務詮釋委員會) – 詮釋第13號共同控制實體 – 合營方作出的非貨幣出資，說明共同控制的合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式的合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬的選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入了該等實體的多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號的後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公允值的精確定義、公允值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公允值的情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下，應如何應用公允值提供了指引。本集團預期自2013年1月1日起採用香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號的修訂本改變在其他全面收益呈列的項目的分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類(或重新使用)至損益的項目將與不得重新分類的項目分開呈列。本集團預期自2013年1月1日起採用此等修訂。

財務報表附註

2011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)

香港會計準則第19號(2011年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。該經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。本集團預期自2013年1月1日起採納香港會計準則第19號(2011年)。

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。公司對附屬公司的投資按成本減去任何減值虧損列報。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立的實體，本集團及其他訂約方從而共同進行經濟活動。合營公司以獨立實體形式經營，本集團及其他人士於當中擁有權益。

合營者之間訂立的合營公司協議規定合營公司各方作出的注資額、合營公司的年期及於合營公司解散後變現資產的基準。合營公司業務的利潤或虧損及任何盈餘資產的分派均由合營者按彼等各自的注資額比例或根據合營協議條款分佔。

合營公司於下列情況被視作不同類型公司：

- (a) 倘本集團／本公司單方面直接或間接擁有合營公司的控制權，則被視作附屬公司；

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

合營公司(續)

- (b) 倘本集團／本公司並無單方面控制權，惟直接或間接擁有合營公司的共同控制權，則被視作共同控制企業；
- (c) 倘本集團／本公司並無單方面或共同控制權，惟直接或間接持有合營公司註冊股本一般不少於20%，且可對合營公司發揮重大影響力，則被視作聯營公司；或
- (d) 倘本集團／本公司直接或間接持有合營公司註冊股本20%以下，且並無共同控制權或未能對合營公司發揮重大影響力，則根據香港會計準則第39號，被視作股本投資。

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。對現存可能不同的會計政策已作出適當調整。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綜合儲備。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的投資比率撇銷，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投資的一部分列報。

對現存可能不同的會計政策已作出適當調整。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

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虧損在綜合財務狀況表中列報。對現存可能不同的會計政策已作出適當調整。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，並不作個別減值測試。

對現存可能不同的會計政策已作出適當調整。

當於聯營公司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。

本集團於其不再對一家聯營公司擁有重大影響力之日起不再使用權益會計法，並將該投資列為可供出售投資。當失去重大影響力時，本集團以其於前聯營公司所保留投資的公允值計量。本集團於損益中確認任何保留投資的公允值和出售該聯營公司部分權益的任何所得款項與該投資於失去重大影響力當日的賬面值之間的任何差額。

企業合併及商譽

企業合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各企業合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨額的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。收購成本於產生時計入損益。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

企業合併及商譽(續)

當本集團收購企業時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行拆分。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值應按收購日期的公允值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公允值的其後變動將按香港會計準則第39號的要求，確認為損益或其他全面收益的變動。倘將或然代價分類為權益，則不會進行重新計量。隨後的結算於權益中處理。或然代價若不符合香港會計準則第39號的範圍，則按適當的香港財務報告準則計量。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨額的公允值，於評估後其差額將於損益內確認為廉價收購收益。

初始確認後，商譽採用成本減累計減值虧損作為後續計量之方法。每年檢查商譽的帳面值是否存在減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示帳面值有減值跡象，則即時檢查。本集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

企業合併及商譽(續)

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值，則確認減值虧損。已就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分及所出售單位業務的一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的帳面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

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。

只在資產的賬面值超過其可回收金額時確認減值虧損。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。減值虧損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虧損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虧損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虧損的情況下將確定的資產的賬面值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值虧損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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

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) 有關人士為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：(i)控制本集團或共同控制本集團；(ii)可對本集團發揮重大影響力；或(iii)為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；

(iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或屬本集團關連人士的實體的僱員福利的退休福利計劃；

(vi) 該實體為(a)所識别人士控制或共同控制；及

(vii) 於(a)(i)所識别人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員。

物業、廠房及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損後的淨額入賬。物業、廠房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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

物業、廠房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、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產，然後進行折舊。

物業、廠房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：

土地及樓宇	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、廠房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、廠房及設備和最初經確認的任何大部分物業、廠房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值之間的差額在資產終止確認於當年的收益表中確認為出售或報廢收益。

在建工程指正在施工當中的建造工程，按成本減去減值虧損後的淨額入賬，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、廠房及設備。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／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、廠房及設備，而其於重新分類當日的賬面值作為入賬的成本。倘物業、廠房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。

開發中物業

開發中物業乃準備於完成後持作待售。於完成日，該物業轉為已建成待售物業。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於開發期間產生的成本。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月內完成的開發中物業乃分類為流動資產。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月後完成的開發中物業乃分類為非流動資產。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

待售的非流動資產及處置組

倘非流動資產或處置組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，且該資產或處置組以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。所有分類為處置組的附屬公司資產及負債重新分類為待售項目，而不論本集團於出售後有否保留其前附屬公司的非控股權益。

被分類為待售的非流動資產或處置組(除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、廠房及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初始確認時按成本計量。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迹象時進行評估。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。

收買租約

收買租約指本集團向舊租戶付款以收買其租約。收買租約乃按成本減任何減值虧損列賬，並於20年的租期內以直線法攤銷。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

租賃

與資產所有權有關的全部風險及報酬(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、投資物業及開發中物業的成本的一部分。

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。

當租金無法可靠地劃分為土地及樓宇的元素時，全數租金列入土地及樓宇的成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

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，以及可供出售的金融投資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，乃按公允值加交易成本列賬，惟按公允值列入收益表的金融資產除外。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(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、應收貿易款項及其他應收款項、貸款及應收款項、應收關連人士款項，以及可供出售投資。

財務報表附註

2011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。

僅在滿足香港會計準則第39號時，於初始確認日將金融資產指定為按公允值列入收益表的金融資產。

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。倘於極少情況下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、可供出售投資或持至到期投資，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。

財務報表附註

2011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)

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為貸款的融資成本及應收款項的其他開支。

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投資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作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重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，當累計利潤或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表，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。持有可供出售金融投資時，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股本投資的公允值時，該類投資以成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註

2011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)

可供出售的金融投資(續)

本集團評估近期出售其可供出售資產的能力及意向是否仍屬適當。倘於極少情況下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，於重新分類當日的公允賬面值成為其新攤銷成本，以及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。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦於資產的尚餘年期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。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

終止確認金融資產(續)

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，會評估其有否保留該項資產的絕大部分風險和回報，以及其程度。如本集團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。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產的減值(續)

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撇銷。

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。倘撇銷數額其後收回，收回的數額則計入收益表。

按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。

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。

財務報表附註

2011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(續)

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，而倘為貸款及借款，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、計息銀行貸款及借款、可換股債券，以及於2014年7月到期的有擔保債券。

後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產的減值(續)

貸款及借款(續)

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。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此所招致損失的合約。財務擔保合約初始乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期終日繳付現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值，釐定負債部分的公允值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的換股期權，扣除交易成本後計入權益。於其後年度，換股期權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等工具時，所得款項於負債及權益成份的分配攤分至可換股債券的負債及權益成份。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

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。

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

列示於財務狀況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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

撥備(續)

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。

遞延收入

本集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於本集團的百貨店購買產品時獲得累積得分。在須獲取最低得分的規限下，得分其後可換取贈券及贈品。當顧客使用贈券向本集團購買產品時等同現金。

所收取的代價於所出售產品及所發出得分之間分配，而分配至得分的代價與其公允值相同。得分的公允值乃採用統計性分析釐定。所發出得分的公允值予以遞延，並於得分獲換領時確認為收入。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

所得稅(續)

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任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。倘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項虧損可予動用，則會確認遞延稅項資產，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。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

政府補貼

政府補貼在可合理確認將可獲得補貼及符合所有附帶條件時，按其公允值予以確認。若補貼與費用項目有關，則在補貼對應其擬補償成本所需期間內系統地確認為收入。

若補貼與資產相關，則從資產的賬面值中扣減並透過扣減的折舊開支而轉撥至收益表。

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。

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：

(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。

商品銷售和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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認(續)

(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) 物業銷售收入

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉嫁予買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- 收入金額能可靠計算；
- 本集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認(續)

(g) 物業銷售收入(續)

當相關物業的建築工程已完工及已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項的可收回性能合理地確保時，才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入綜合財務狀況表中的流動負債內。

(h) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(i) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

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40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。

財務報表附註

2011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(續)

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。

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

其他員工福利

退休金責任

本集團在中國內地的公司參與由有關政府當局為中國內地僱員組織的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。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

其他員工福利(續)

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。

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。所有因貨幣項目結算或換算而產生的匯兌差額均計入收益表內。

財務報表附註

2011年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

外幣(續)

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。重新換算非貨幣項目時產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即其他全面收益或損益已確認的項目的公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

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。

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：

財務報表附註

2011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

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。

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回報。

財務報表附註

2011年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

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。

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。2011年12月31日，商譽的賬面值為人民幣560,085,000元(2010年：人民幣426,737,000元)。請參閱附註19瞭解更多詳情。

財務報表附註

2011年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(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。2011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值為人民幣37,912,000元(2010年：人民幣26,553,000元)。2011年12月31日，未確認可抵扣損失為人民幣314,830,000元(2010年：186,432,000元)。其他詳情請參閱財務報表附註26。

可供出售投資減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公允值變動。當公允值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定是否出現應於收益表確認的減值。於2011年12月31日已就可供出售投資確認減值虧損人民幣20,627,000元(2010年：無)。可供出售投資的賬面值為人民幣41,724,000元(2010年：無)。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層將決定本集團物業、廠房及設備的估計使用年限和相關折舊費，此類預測乃根據具有相似特性和功能的物業、廠房及設備的實際使用年限而確定。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。

財務報表附註

2011年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

其他應收款項、貸款及應收款項和應收關連人士款項的減值

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。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國的土地增值稅乃就土地價值(即銷售物業所得款項減可扣稅支出，包括土地成本、借貸成本及其他物業開發費用)的增幅以30%至60%的累進稅率徵收。

本集團在中國內地從事物業開發業務的附屬公司均須繳納土地增值稅。然而，在中國內地的不同城市，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項乃不確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響收益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

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。

財務報表附註

2011年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

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2011年及2010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(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

5. 收入、其他收入及收益

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,137,322	724,196
特許專營銷售佣金	1,763,632	1,393,077
租金收入	193,933	145,275
投資物業租金收入	110,312	82,049
分租租金收入	70,561	55,600
或然租金收入	13,060	7,626
經營百貨店的管理費收入	22,311	26,205
	3,117,198	2,288,753

財務報表附註

2011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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	10,279,041	7,847,363
特許專營銷售佣金	1,763,632	1,393,077

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。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	234,219	139,106
信用卡手續費收入	1,962	2,279
補貼收入	18,251	17,316
其他	27,316	29,922
	281,748	188,623
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(632)	(135)
出售附屬公司產生的收益	—	125,960
出售待售的一家聯營公司股份產生的收益	64,305	95,686
將待售的一家聯營公司轉撥至可供出售投資時產生的收益	61,732	—
廉價收購收益	14,710	—
可供出售投資的減值	(20,627)	—
其他	(336)	8,594
	119,152	230,105
	400,900	418,728

財務報表附註

2011年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	948,498	579,202
折舊及攤銷	282,368	238,934
員工成本(包括董事薪酬(附註9)):	428,346	300,702
工資、薪金及花紅	314,648	227,777
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	50,328	35,039
福利、醫療及其他權利	30,677	19,076
以權益結算的購股權開支(附註40)	32,693	18,810
水電開支	137,944	119,212
百貨店租金開支	369,698	299,913
信用卡費用	76,502	58,837
廣告開支	128,537	73,470
核數師酬金	3,200	2,980
專業服務費用	16,534	8,089
其他稅項開支	81,769	53,724
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)	40,015	28,672
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣40,015,000元 (2010年：人民幣28,672,000元)	(70,297)	(53,377)

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

2011年12月31日

7. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	11,460	7,720
來自貸款及應收款項的利息收入	143,143	50,448
來自一家共同控制實體的利息收入	6,473	1,186
來自聯營公司的利息收入	6,887	—
其他利息收入	5,767	19,338
	173,730	78,692

融資成本

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	94,305	69,020
可換股債券的利息	79,552	14,478
於2014年7月到期的有擔保債券的利息	22,546	—
減：已資本化的利息	(41,845)	(3,020)
	154,558	80,478

財務報表附註

2011年12月31日

8. 所得稅

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團：		
即期所得稅－中國內地	313,111	243,663
遞延稅項(附註26)	(42,246)	(18,861)
	270,865	224,802

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，並獲豁免支付英屬處女群島所得稅。本公司於香港註冊成立的兩家全資附屬公司銀泰百貨(香港)有限公司(「銀泰香港」)及South Line Holding (HK) Company Limited (「South Line HK」)均須按16.5% (2010年：16.5%)的稅率繳納香港利得稅。本公司於新加坡註冊成立的兩家附屬公司Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「Sin Cheng」)及Raffland Pte Ltd. (「Raffland」)均須按17% (2010年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

在中國內地成立的附屬公司須按25% (2010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24% (2010年：22%)的稅率繳納企業所得稅除外。自2008年1月1日，上海銀泰總部享受的較低的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。上海銀泰總部的24%現有稅率將在2012年上調至25%。

財務報表附註

2011年12月31日

8. 所得稅(續)

使用本公司及其大部分附屬公司所在國家的法定稅率的除稅前利潤適用的稅項開支與使用實際稅率的稅項開支對賬如下：

本集團：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	1,129,033	926,141
按法定稅率25%(2010年：25%)計稅	282,258	231,535
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(11,162)	(36,633)
過往期間已動用的稅項虧損	(9,166)	(5,057)
聯營公司及一家共同控制實體應佔利潤及虧損	(55,833)	(14,938)
就一家聯營公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	17,377	-
無須徵稅的收入	(3,678)	(1,916)
就過往期間的即期稅項作出的調整	(2,523)	1,785
未確認稅項虧損	41,266	46,608
不可扣稅的開支	12,326	3,418
按本集團實際稅率計算的稅項開支	270,865	224,802

聯營公司及一家共同控制實體應佔稅項達人民幣74,444,000元(2010年：人民幣19,917,000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

2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
袍金	486	510
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,286	3,466
以權益結算的購股權開支	6,135	468
	11,421	3,934
	11,907	4,444

年內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本集團購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註40。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。

財務報表附註

2011年12月31日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
石春貴先生	162	170
于寧先生	162	170
周凡先生	162	170
	486	510

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2010年：無)。

財務報表附註

2011年12月31日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事和非執行董事

	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
2011年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,465	-	2,465
陳曉東先生	2,179	6,064	8,243
程少良先生	203	71	274
	4,847	6,135	10,982
非執行董事：			
劉東先生	34	-	34
辛向東先生	405	-	405
	439	-	439
	5,286	6,135	11,421
2010年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,615	-	2,615
程少良先生	426	468	894
	3,041	468	3,509
非執行董事：			
黎輝先生	-	-	-
辛向東先生	425	-	425
	425	-	425
	3,466	468	3,934

年內亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

2011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(2010年：一名)董事，有關詳情載於上述附註9。年內其餘四名(2010年：四名)最高薪酬非董事僱員的酬金如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,240	2,112
酌情花紅	2,659	3,528
退休福利計劃供款	217	262
以權益結算的購股權開支	6,200	8,813
	11,316	14,715

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	
	2011年	2010年
2,000,001港元(「港元」)至2,500,000港元	–	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	3	–
4,000,001港元至4,500,000港元	1	–
9,500,001港元至10,000,000港元	–	1
	4	4

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40。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

2011年12月31日

11. 母公司擁有人應佔利潤

於截至2011年12月31日止年度內，母公司擁有人應佔綜合利潤為利潤人民幣351,461,000元(2010年利潤：人民幣264,450,000元)，已計入本公司的財務報表(附註39)。

12. 股息

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.10元(2010年：人民幣0.10元)	191,533	175,540
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.07元(2010年：人民幣0.05元)	139,542	95,476
	331,075	271,016

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2010年12月31日止年度已宣派的所有股息合共為人民幣271,016,000元及中期股息人民幣191,533,000元，已於2011年12月31日前派付。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額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1,923,768,767股(2010年：1,759,684,356股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔本年度利潤(經調整以反映可換股債券的利息)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。

財務報表附註

2011年12月31日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	821,427	685,189
可換股債券的利息	79,552	14,478
未計可換股債券的利息前母公司普通股權益持有人應佔利潤	900,979	699,667

	股份數目	
	2011年	2010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	1,923,768,767	1,759,684,356
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	23,921,951	20,403,901
可換股債券	148,281,131	145,830,203
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,095,971,849*	1,925,918,460

* 由於每股攤薄盈利的金額於計入可換股債券時增加，故可換股債券對本年度每股基本盈利產生反攤薄效應，且於計算每股攤薄盈利時並無計算在內。因此，每股攤薄盈利的金額乃按照母公司擁有人應佔本年度利潤人民幣821,427,000元及年內已發行普通股的加權平均數1,947,690,718股計算。

財務報表附註

2011年12月31日

14. 待售的出售組別

於2011年12月26日，上海銀泰與寧波明基置業有限公司(「寧波明基」)訂立了一份股權轉讓合同，以出售其於本公司一家全資附屬公司慈溪銀泰置業有限公司(「慈溪置業」)的51%股本權益，代價為人民幣102,000,000元。於2011年12月31日，此項交易正在進行中，而慈溪置業已被分類為待售的出售組別。

慈溪置業於本年度的業績呈列如下：

	2011年 人民幣千元
開支總額	(937)
除稅前虧損	(937)
所得稅開支	-
來自待售的出售組別的年內虧損	(937)

財務報表附註

2011年12月31日

14. 待售的出售組別(續)

於12月31日被分類為待售的慈溪置業的主要資產與負債類別如下：

	附註	2011年 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	15	28,622
預付土地租賃款項	17	51,148
開發中物業	18	139,002
按金、預付款項及其他應收款項		14,311
現金及現金等價物		4,586
分類為待售的資產		237,669
負債		
其他應付款項及應計費用(附註(i))		4,931
與分類為待售的資產直接相關的負債		4,931
與出售組別直接相關的淨資產		232,738

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)向慈溪置業提供為數人民幣134,340,000元的貸款，而慈溪置業於截至2011年12月31日止尚未償還有關貸款。於2011年12月31日，該貸款已被對銷，且並無計入與出售組別直接相關的負債。

慈溪置業產生的現金流量淨額如下：

	2011年 人民幣千元
經營活動	(98,362)
投資活動	(30,673)
融資活動	115,478
現金流出淨額	(13,557)

財務報表附註

2011年12月31日

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 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
2010年12月31日								
於2009年12月31日及 2010年1月1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
於2010年1月1日， 扣除累計折舊	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721
添置	68,255	11,702	5,195	7,490	9,634	73,881	185,537	361,694
收購附屬公司	-	-	210	410	47	-	310,346	311,013
年內折舊	(51,395)	(32,868)	(7,000)	(3,200)	(9,718)	(68,288)	-	(172,469)
轉撥至投資物業(附註16)	(31,352)	-	1,740	-	-	-	-	(29,612)
轉撥自預付租金(附註21)	46,733	-	-	-	-	-	-	46,733
出售附屬公司	-	-	-	(284)	-	-	(40,506)	(40,790)
出售	-	-	(186)	(904)	(585)	(379)	-	(2,054)
於2010年12月31日， 扣除累計折舊	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236
於2010年12月31日：								
成本	1,059,889	161,433	123,966	20,539	56,424	444,266	525,999	2,392,516
累計折舊	(197,924)	(74,709)	(65,222)	(8,754)	(24,263)	(202,408)	-	(573,280)
賬面淨值	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236

財務報表附註

2011年12月31日

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	土地及樓宇 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
2011年12月31日								
於2010年12月31日及 2011年1月1日：								
成本	1,059,889	161,433	123,966	20,539	56,424	444,266	525,999	2,392,516
累計折舊	(197,924)	(74,709)	(65,222)	(8,754)	(24,263)	(202,408)	-	(573,280)
賬面淨值	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236
於2011年1月1日：								
扣除累計折舊	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236
添置	44,223	26,311	6,782	8,408	23,210	70,672	1,195,353	1,374,959
轉撥	792,829	182,308	32,519	-	-	84,479	(1,092,135)	-
收購一家附屬公司(附註41(a))	64,141	-	9,333	2,828	7,950	-	25,400	109,652
年內折舊	(49,793)	(36,036)	(13,366)	(5,196)	(12,569)	(80,446)	-	(197,406)
轉撥至待售的資產(附註14)	-	-	-	(827)	-	-	(27,795)	(28,622)
出售	-	(161)	(238)	(576)	(1,862)	(1,010)	-	(3,847)
於2011年12月31日， 扣除累計折舊	1,713,365	259,146	93,774	16,422	48,890	315,553	626,822	3,073,972
於2011年12月31日：								
成本	1,961,082	368,165	170,632	29,087	82,801	596,933	626,822	3,835,522
累計折舊	(247,717)	(109,019)	(76,858)	(12,665)	(33,911)	(281,380)	-	(761,550)
賬面淨值	1,713,365	259,146	93,774	16,422	48,890	315,553	626,822	3,073,972

財務報表附註

2011年12月31日

15. 物業、廠房及設備(續)

建造期間土地租賃款項攤銷約人民幣16,105,000元(2010年：人民幣12,854,000元)已予以資本化，作為浙江省慈溪市、海寧市及溫嶺市和廣西省柳州市所產生的部分建設成本，已包含在上述在建項目添置中。

本集團抵押其若干樓宇及在建項目以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押樓宇及在建項目於2011年12月31日的賬面值分別約為人民幣983,502,000元(2010年：人民幣470,854,000元)及零(2010年：人民幣206,033,000元)。

於2011年12月31日，位於中國湖北省仙桃市、安徽省合肥市及浙江省慈溪市的若干樓宇的賬面值為人民幣691,334,000元(2010年：人民幣236,033,000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2011年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

16. 投資物業

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,235,299	1,101,187
添置	91,165	7,098
收購附屬公司(附註41)	447,821	145,000
年內折舊	(48,097)	(39,393)
轉撥自業主自用物業(附註15)	-	29,612
轉撥至預付土地租賃款項(附註17)	-	(8,205)
於12月31日的賬面值	1,726,188	1,235,299
公允值	2,227,365	1,777,295

財務報表附註

2011年12月31日

16. 投資物業(續)

本集團的投資物業位於中國浙江省杭州市、嘉興市和金華市及遼寧省瀋陽市，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	818,961
短期租約	907,227
	<hr/> 1,726,188 <hr/>

就披露目的而言，上述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35(c))。該等已抵押投資物業於2011年12月31日的賬面值約為人民幣629,575,000元(2010年：人民幣488,196,000元)。

財務報表附註

2011年12月31日

17. 預付土地租賃款項

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,305,203	1,453,898
添置	731,583	828,038
收購一家附屬公司(附註41)	121,477	576,394
轉撥至待售的資產(附註14)	(51,148)	–
轉撥自投資物業(附註16)	–	8,205
轉撥至開發中物業(附註18)	–	(90,271)
出售附屬公司	–	(432,896)
已收政府補貼(附註(i))	(101,250)	–
年內攤銷	(51,075)	(38,165)
於12月31日的賬面值	2,954,790	2,305,203

附註：

- (i) 年內，本集團已就位於浙江省海寧市的所收購土地收取人民幣101,250,000元的補貼。截至2011年12月31日止，有關此項補貼的授出並無任何未達成的條件或或然事項。

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市、海寧市、溫嶺市、金華市和慈溪市、安徽省合肥市、湖北省仙桃市、廣西省柳州市及四川省攀枝花市，租賃期為32至50年。

於2011年12月31日，位於中國浙江省溫嶺市、湖北省隨州市及四川省攀枝花市的土地的賬面值為人民幣902,794,000元(2010年12月31日：人民幣828,038,000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2011年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

2011年12月31日

17. 預付土地租賃款項(續)

年內計入攤銷的金額約人民幣16,105,000元(2010年：人民幣12,854,000元)已予以資本化，作為浙江省慈溪市、海寧市和溫嶺市及廣西省柳州市的百貨店的部分建設成本。有關資本化的其他詳情載於附註15。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押預付土地租賃款項於2011年12月31日的賬面值約為人民幣1,373,253,000元(2010年：人民幣1,196,001,000元)。

18. 開發中物業

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	280,695	–
添置	325,963	23,424
收購一家附屬公司(附註41)	342,517	167,000
轉撥自預付土地租賃款項(附註17)	–	90,271
轉撥至待售的資產(附註14)	(139,002)	–
年終	810,173	280,695
流動資產	713,569	172,513
非流動資產	96,604	108,182
	810,173	280,695

本集團的開發中物業位於中國內地。

財務報表附註

2011年12月31日

18. 開發中物業(續)

位於中國內地租賃土地上的開發中物業的賬面值如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租期超過50年	450,170	157,536
租期介乎20至50年之間	360,003	123,159
	810,173	280,695

本集團抵押其若干開發中物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(c))。該等已抵押開發中物業於2011年12月31日的賬面值為人民幣198,304,000元(2010年：人民幣172,513,000元)。

19. 商譽

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的成本	426,737	327,377
收購一家附屬公司(附註41)	133,348	154,769
出售附屬公司	-	(55,409)
於12月31日的成本及賬面淨值	560,085	426,737

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：

財務報表附註

2011年12月31日

19. 商譽(續)

商譽的減值測試(續)

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。

全面分配至經營百貨店的現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
商譽的賬面值	560,085	426,737

於2011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後貼現率，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

2011年12月31日

20. 其他無形資產

本集團

	電腦軟件 人民幣千元	收買租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年12月31日			
於2011年1月1日的成本，扣除累計攤銷	4,473	–	4,473
添置	1,023	28,000	29,023
收購一家附屬公司(附註41)	441	–	441
年內攤銷	(1,545)	(350)	(1,895)
於2011年12月31日	4,392	27,650	32,042
於2011年12月31日：			
成本	10,407	28,000	38,407
累計攤銷	(6,015)	(350)	(6,365)
賬面淨值	4,392	27,650	32,042
於2010年12月31日			
於2010年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,902	–	3,902
添置	2,348	–	2,348
收購附屬公司	33	–	33
出售	(40)	–	(40)
出售附屬公司	(9)	–	(9)
年內攤銷	(1,761)	–	(1,761)
於2010年12月31日	4,473	–	4,473
於2010年12月31日：			
成本	8,963	–	8,963
累計攤銷	(4,490)	–	(4,490)
賬面淨值	4,473	–	4,473

財務報表附註

2011年12月31日

21. 預付租金

本集團

人民幣千元

於2011年12月31日

於2011年1月1日的賬面值	57,516
收購一家附屬公司(附註41)	6,200
添置	13,437
年內已確認	(7,138)

於2011年12月31日

減：即期部分

預付租金的非即期部分

於2010年12月31日

於2010年1月1日的賬面值	122,443
年內已確認	(18,194)
轉撥至業主自用物業(附註15)	(46,733)

於2010年12月31日

減：即期部分

預付租金的非即期部分

財務報表附註

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資

本公司

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非上市股份，按成本	1,119,284	909,284

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6,849,678,000元(2010年：人民幣5,193,618,000元)及人民幣68,049,000元(2010年：人民幣156,392,000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 面值/註冊 資本及股本	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	中國內地， 全外資企業 (「全外資企業」)	55,000,000美元	-	100%	投資控股
浙江銀泰	中國內地， 全外資企業	人民幣800,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理 及投資控股
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

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	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 (「杭州銀泰奧特萊斯」)	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%	投資和業務管理 及出租物業
銀泰百貨寧波鄞州有限公司	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

財務報表附註

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立／ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值／註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣90,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
杭州臨平銀泰百貨有限公司	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
金華銀泰購物中心有限公司	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
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； 物業管理
西安中環銀泰商業管理 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣30,000,000元	-	60%	百貨店的 經營和管理
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
湖北銀泰仙桃商城大廈 有限公司	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
銀泰百貨(香港)有限公司 (「銀泰香港」)	香港， 有限公司	1,000,000港元	100%	-	投資控股

財務報表附註

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
浙江銀泰投資有限公司 (「浙江銀泰投資」)	中國內地， 全外資企業	人民幣630,000,000元	-	100%	投資控股
富陽銀泰百貨有限公司	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
安徽省華僑飯店有限公司 (「安徽華僑飯店」)	中國內地， 有限公司	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰商業管理有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣150,600,000元	-	100%	物業發展
新誠	新加坡， 私人有限公司	1,200,000新加坡元 (「新加坡元」)	-	100%	投資和業務管理
湖北武珞創意園發展有限公司 (「湖北武珞」)	中國內地， 有限公司	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
杭州銀泰世紀百貨有限公司	中國內地， 全外資企業	20,000,000美元	-	100%	百貨店的 經營和管理
銀泰百貨寧波海曙有限公司	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
銀泰百貨寧波江東有限公司	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

財務報表附註

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
舟山銀泰百貨有限公司	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
湖北新世紀購物中心股份 有限公司(「湖北新世紀」)	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	85%	百貨店的 經營和管理
Raffland Pte. Ltd. #	新加坡， 私人有限公司	33,246,499新加坡元	-	51%	投資控股
柳州新銀都房地產開發 有限公司#	中國內地， 全外資企業	49,000,000美元	-	51%	物業發展
South Line Holding (HK) Company Limited (「South Line HK」)	香港， 有限公司	10,000港元	-	100%	投資控股
西安順時來朱雀置業有限公司 (「西安順時來」)	中國內地， 有限公司	81,000,000港元	-	100%	房地產及 設備的租賃； 物業管理
安徽銀泰商業發展有限公司	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
唐山銀泰百貨有限公司	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

財務報表附註

2011年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
溫嶺銀泰購物中心開發 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣300,000,000元	70%	-	物業發展
海寧銀泰置業有限公司	中國內地， 全外資企業	150,000,000美元	-	100%	物業發展
攀枝花泰悅置業有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展

* 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。

該等附屬公司已由本集團於截至2011年12月31日止年度內以26,545,000美元(相當於人民幣171,795,000元)的總代價收購。由於所收購的附屬公司並不構成一項業務，故本公司將收購事項入賬列為一項資產收購。於收購當日，現金及現金等價物、開發中物業、物業、廠房及設備、其他流動負債淨額和非控股權益分別為人民幣329,000元、人民幣49,500,000元、人民幣329,905,000元、人民幣42,881,000元及人民幣165,058,000元。

年內本集團企業合併的詳情載於財務報表附註41。

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的本年度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。

財務報表附註

2011年12月31日

23. 於一家共同控制實體的投資

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分佔資產淨額	157,210	166,180
收購時產生的商譽	136,519	136,519
	293,729	302,699

於2011年及2010年內於一家共同控制實體的投資變動如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	302,699	304,409
分佔虧損	(3,258)	(1,710)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(5,712)	-
於12月31日	293,729	302,699

該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

財務報表附註

2011年12月31日

23. 於一家共同控制實體的投資(續)

於該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。

下表列述本集團共同控制實體的概述財務資料：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分佔該共同控制實體的資產及負債：		
流動資產	2,900	2,576
非流動資產	1,016,956	925,887
流動負債	359,913	103,463
非流動負債	502,733	658,820
資產淨額	157,210	166,180

下表列述本集團共同控制實體的概述財務資料：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分佔該共同控制實體的業績：		
開支總額	(3,258)	(1,710)
稅項	-	-
除稅後虧損	(3,258)	(1,710)

財務報表附註

2011年12月31日

24. 於聯營公司的權益

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非上市		
分佔資產淨額	698,973	326,977
收購時產生的商譽	972,791	972,791
	1,671,764	1,299,768
借予一家聯營公司的貸款	11,000	–
	1,682,764	1,299,768
於中國內地上市		
分佔資產淨額	702,248	878,197
收購時產生的商譽	134,590	178,280
	836,838	1,056,477
出售一家聯營公司股份	–	(294,334)
轉撥至待售的一家聯營公司	–	(174,930)
	836,838	587,213
	2,519,602	1,886,981
上市股份的市值	1,893,891	2,110,011

財務報表附註

2011年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

於2011年及2010年內聯營公司的投資變動如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	1,886,981	769,452
分佔利潤及虧損	226,589	61,461
轉撥至待售的一家聯營公司	-	(174,930)
收購聯營公司(附註(a))	154,873	1,249,619
廉價收購收益(附註(a))	14,710	-
向聯營公司注資(附註(b))	100,690	-
收購聯營公司額外股份(附註(c))	170,110	-
成立聯營公司	-	60,600
出售一家聯營公司股份	-	(79,114)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(7,641)	-
分佔聯營公司的其他全面虧損	-	(107)
借予聯營公司的貸款	11,000	-
匯兌調整	(37,710)	-
於12月31日	2,519,602	1,886,981

財務報表附註

2011年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 於2011年1月，安徽華僑飯店與i)安徽浙商投資集團有限公司(「安徽浙商」)訂立了一份協議，以人民幣95,770,000元的代價進一步收購安徽華倫港灣文化投資有限公司(「安徽華倫」)的20%股本權益；ii)安徽新華發行(集團)控股有限公司訂立了一份協議，以人民幣38,303,000元的代價收購安徽華倫的8%股本權益；

於2010年11月10日，杭州銀泰奧特萊斯與浙江中大房地產集團有限公司(「浙江中大」)訂立協議，以人民幣20,800,000元的代價收購杭州中大聖馬置業有限公司(「中大聖馬」)的40%股本權益。此項交易已於2011年11月完成。

- (b) 年內，浙江銀泰電子商務有限公司(「浙江銀泰電子商務」)的繳入股本由人民幣40,000,000元增至人民幣127,890,000元。本集團已按其於浙江銀泰電子商務所佔的持股權比例額外注資人民幣23,290,000元。

年內，安徽華倫的繳入股本由人民幣20,000,000元增至人民幣200,000,000元。本集團已按其於安徽華倫所佔的持股權比例額外注資人民幣77,400,000元。

- (c) 2011年，本集團已購入武漢武商集團股份有限公司的9,452,705股(1.86%)股份，所涉及的總代價為人民幣170,110,000元。

財務報表附註

2011年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊資本及股本	註冊地點	本集團應佔 擁有權 權益百分比	主要業務
武漢武商集團股份有限公司	124,189,570股每股面值 人民幣1元的普通股	不適用	中國內地	24.48%	超市及百貨店 的經營和管理
西安曲江銀泰	不適用	人民幣175,000,000元	中國內地	28.571%	物業發展
浙江銀泰電子商務	不適用	人民幣127,890,000元	中國內地	26.5%	網上購物中心的 經營和管理
安徽華倫	不適用	人民幣200,000,000元	中國內地	43%	百貨店的經營和管理， 以及物業發展
北京燕莎友誼商城 有限公司(「北京燕莎」)	不適用	人民幣60,000,000元	中國內地	50%	百貨店的經營和管理
中大聖馬	不適用	人民幣50,000,000元	中國內地	40%	物業發展

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。

財務報表附註

2011年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

下表列述本集團聯營公司的財務資料概要。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產	15,127,314	10,553,165
負債	11,407,929	7,762,040
特許專營銷售收入總額及其他收入	14,317,637	11,341,204
利潤	629,523	292,444

25. 可供出售投資

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
上市股本投資，按公允值：		
中國內地	41,724	-

年內，若干上市股本投資的市值顯著下跌。董事認為此跌幅顯示該等上市股本投資已予減值，並已於本年度在收益表中確認減值虧損人民幣20,627,000元(2010年：無)，當中包括自其他全面收益重新分類的人民幣20,627,000元(2010年：無)。

財務報表附註

2011年12月31日

25. 可供出售投資(續)

可供出售投資於2011年及2010年內的變動如下：

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	-	-
轉撥自待售的一家聯營公司(附註(a))	62,351	-
自收益表扣除的減值	(20,627)	-
年終	41,724	-

附註：

- (a) 2011年，由於本集團失去對百大集團股份有限公司(「百大」)的重大影響力，故於百大的投資已由待售的一家聯營公司轉撥至可供出售投資。

財務報表附註

2011年12月31日

26. 遞延稅項

本集團

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	政府補貼 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	17,521	-	13,394	-	30,915
於收益表確認(附註8)	4,159	-	13,159	-	17,318
於2010年12月31日	21,680	-	26,553	-	48,233
於2011年1月1日	21,680	-	26,553	-	48,233
於收益表確認(附註8)	16,205	25,313	11,359	3,338	56,215
收購一家附屬公司(附註41)	-	-	-	5,671	5,671
於2011年12月31日	37,885	25,313	37,912	9,009	110,119

財務報表附註

2011年12月31日

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	可供出售投資 人民幣千元	因收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	就本集團 的中國 附屬公司 及聯營公司 的可供 分派利潤 按稅率 10%計算的 預扣稅 人民幣千元	因出售 一家聯營 公司股份 產生的 暫時差額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	-	207,942	5,357	6,153	-	219,452
轉撥至年內應付稅項	-	-	(5,357)	-	-	(5,357)
收購附屬公司	-	91,957	29,879	-	-	121,836
出售附屬公司	-	(49,740)	-	-	-	(49,740)
於收益表確認(附註8)	-	(5,708)	-	4,165	-	(1,543)
於2010年12月31日	-	244,451	29,879	10,318	-	284,648
收購附屬公司(附註41)	-	110,772	-	-	-	110,772
轉撥至年內應付稅項	-	-	(10,000)	-	-	(10,000)
匯兌調整	-	-	(1,091)	-	-	(1,091)
於收益表確認(附註8)	10,211	(7,672)	17,377	(10,318)	4,371	13,969
於2011年12月31日	10,211	347,551	36,165	-	4,371	398,298

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣314,830,000元(2010年：人民幣186,432,000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

2011年12月31日

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

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，本集團按照其於中國內地成立的附屬公司及共同控制實體所分派股息繳納預扣稅。

於2011年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出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2011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2,293,137,000元(2010年：人民幣1,502,752,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

27. 存貨

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	293,130	154,629
低值消耗品	1,355	1,120
	294,485	155,749

財務報表附註

2011年12月31日

28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售借予一家附屬公司的貸款				
產生的應收款項	-	27,606	-	-
出售一家附屬公司產生的應收款項	-	78,394	-	-
租金按金	81,800	37,800	-	-
預付租金	10,890	4,667	-	-
墊支予供應商款項	12,237	55,440	-	-
墊支予第三方款項	100,842	197,698	-	-
應收一家聯營公司股息	-	100,000	-	-
預繳稅項	43,681	-	-	-
預付款項	43,536	-	-	-
其他	85,864	86,117	1,090	1,104
	378,850	587,722	1,090	1,104

附註：

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。

財務報表附註

2011年12月31日

29. 貸款及應收款項

本集團

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
第三方		
本金	387,231	974,410
應收利息	8,429	1,755
	395,660	976,165
減：非即期部分	(100,000)	(240,000)
	295,660	736,165
關連人士		
本金：		
北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)	-	19,095
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)(附註(ii))	100,000	115,000
浙江銀泰電子商務(附註(iii))	51,720	-
西安曲江銀泰(附註(iv))	200,000	-
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)(附註(v))	300,000	-
中大聖馬(附註(vi))	411,538	-
	1,063,258	134,095
應收利息：		
樂天銀泰	-	3,507
中國銀泰(附註(ii))	3,367	-
杭州銀泰(附註(v))	1,375	-
中大聖馬(附註(vi))	1,187	3,055
	5,929	6,562
減：非即期部分	(923,258)	(100,000)
	145,929	40,657

財務報表附註

2011年12月31日

29. 貸款及應收款項(續)

附註：

- (i) 年內，本集團向若干第三方授出委托貸款，所涉及的本金額為人民幣387,231,000元(2010年：人民幣974,410,000元)，按介乎10厘至20厘之間的年利率計息，並於一至兩年後到期。所有貸款均以借款人若干附屬公司的股本權益的質押作抵押或已作擔保。
- (ii) 根據與中國銀泰於2009年7月簽訂的股權轉讓合同，本集團向中國銀泰出售其借予樂天銀泰的股東貸款人民幣145,000,000元，所涉及的代價為人民幣145,000,000元。中國銀泰結欠的代價須分四期支付，其中人民幣15,000,000元須於2009年支付、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元須分別於2010年至2011年間支付，以及人民幣100,000,000元須於2009年9月17日(轉讓生效日期)起計的三年內支付。未償還餘額按現行的市場利率計息，有關利息須按年支付。於2011年12月31日，中國銀泰已支付第三期款項人民幣15,000,000元。
- (iii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供為期三年合共人民幣62,720,000元的免息股東貸款。該貸款的公允值為人民幣51,720,000元，而該貸款附帶提供予本集團可將其貸款額轉換為浙江銀泰電子商務繳入股本的選擇權。該貸款已由浙江銀泰電子商務的控股股東作擔保。
- (iv) 根據西安曲江銀泰、西安曲江銀泰控股股東與本集團訂立的一份貸款協議，本集團向西安曲江銀泰提供為期36個月為數人民幣200,000,000元的免息股東貸款。待取得當地國有資產監督管理委員會(「國資委」)的批文後，本集團將向西安曲江銀泰的控股股東收購西安曲江銀泰的71.429%股本權益。倘若收購事項因該控股股東違約而未能完成，則本集團將會收取本金額的20%作為補償。
- (v) 根據杭州銀泰、浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)與本集團訂立的一份合作開發協議，本集團向杭州銀泰提供為數人民幣300,000,000元的貸款，以興建及開發杭州城西的百貨店物業，年費為15%及於2013年1月到期。銀泰國際已提供擔保以確保浙江富強及杭州銀泰履行合作開發協議項下的責任。
- (vi) 根據中大聖馬與本集團訂立的一份貸款協議，本集團向中大聖馬提供為期24個月為數人民幣411,538,000元的貸款，以興建及開發百貨店物業，年息為10%。該貸款已由中大聖馬的控股股東作擔保。

財務報表附註

2011年12月31日

30. 應收貿易款項

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收貿易款項	22,457	16,040
減值	-	-
	22,457	16,040

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。

31. 在途現金

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在途現金	132,314	95,711

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。

財務報表附註

2011年12月31日

32. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,781,001	1,366,110	49,795	282,814
定期存款	85,073	–	24,321	–
	1,866,074	1,366,110	74,116	282,814
減：受限制銀行結餘	(86,821)	(43,508)	–	–
現金及現金等價物	1,779,253	1,322,602	74,116	282,814

於2011年及2010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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
人民幣	1,744,763	1,067,516	661	–
美元	6,111	55	–	–
港元	115,188	298,486	73,455	282,814
新加坡元	12	53	–	–
	1,866,074	1,366,110	74,116	282,814

於報告期終日，本集團以美元、港元及新加坡元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣6,111,000元、人民幣115,188,000元及人民幣12,000元(2010年：人民幣55,000元、人民幣298,486,000元及人民幣53,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註

2011年12月31日

32. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘(續)

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。為數人民幣45,073,000元的定期存款按介乎0.93厘至3.1厘之間的固定利率賺取利息。為數人民幣40,000,000元的定期存款按浮動利率賺取利息。

33. 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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1個月以內	1,085,768	754,226
1至2個月	513,974	365,530
2至3個月	50,588	59,090
3個月以上	19,615	27,405
	1,669,945	1,206,251

應付貿易款項及應付票據於各報告期終日以人民幣列值。

財務報表附註

2011年12月31日

34. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備和 開發中物業的應付款項	237,444	171,404	—	—
預收客戶款項	1,357,786	834,823	—	—
預售開發中物業的預收款項	620,972	145,021	—	—
預收一家附屬公司 一名非控股股東款項(附註(i))	172,298	—	—	—
預收第三方款項(附註(i))	137,766	—	—	—
應付當地政府的其他負債	21,446	21,446	—	—
其他應付稅項	312,184	199,095	67	11,589
應付花紅及福利	98,278	63,116	—	—
已收供應商／特許專營商按金	139,764	91,187	—	—
已收樓宇承建商按金	8,249	9,000	—	—
應計費用	260,213	157,140	—	—
應計利息	21,442	—	21,442	—
購買股本權益應付款項	33,703	249,743	—	—
就收購一家附屬公司 購入股東貸款的應付款項	—	19,818	—	—
遞延收入	35,235	28,276	—	—
遞延政府補貼	3,325	3,798	—	—
應付一家附屬公司前股東款項	—	14,492	—	—
其他	86,748	55,369	—	59
	3,546,853	2,063,728	21,509	11,648

附註：

- (i) 一家附屬公司一名非控股股東及第三方的墊款為免息及無固定還款期。

財務報表附註

2011年12月31日

35. 計息銀行及其他借款

本集團

	2011年			2010年		
	實際/合約利率 (%)	到期	人民幣千元	實際/合約利率 (%)	到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	6.888	2012年	50,000	4.455-5.56	2011年	289,000
銀行貸款－已抵押(a)	5.31-6.89	2012年	40,000	5.31	2011年	78,000
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	5.40-7.59	2012年	152,909	5.94	2011年	125,000
長期銀行貸款即期部分－未抵押	6.650	2012年	39,000	-	-	-
			281,909			492,000
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	5.346-7.755	2013年至2016年	978,182	5.184-6.556	2012年至2015年	645,000
未抵押銀行貸款	6.65	2013年	25,500	5.85	2012年至2013年	63,000
已抵押其他貸款(b)	7.68	2014年	200,000	-	-	-
			1,203,682			708,000
可換股債券(附註36)	加權平均 5.13	2013年	1,591,678	加權平均 5.13	2013年	1,617,947
於2014年7月到期的有擔保債券(附註37)	加權平均 4.93	2014年	993,470	-	-	-
			3,788,830			2,325,947
			4,070,739			2,817,947

財務報表附註

2011年12月31日

35. 計息銀行及其他借款(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	281,909	492,000
第2年	1,745,360	190,000
第3至第5年(包括首尾兩年)	2,043,470	2,135,947
	4,070,739	2,817,947

附註：

- (a) 於2011年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,361,091,000元乃以本集團若干樓宇、在建工程、投資物業、預付土地租賃款項及開發中物業作抵押，其於2011年12月31日的總賬面值為人民幣3,184,634,000元(2010年：人民幣2,533,597,000元)(附註15、16、17及18)。
- (b) 於2011年12月31日的已抵押銀行貸款人民幣10,000,000元已由本集團的附屬公司一名非控股股東作擔保。
- (c) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	1,534,959	—
於2至4年內到期，包括首尾兩年	988,000	1,886,050
於5年後到期	299,500	370,000
	2,822,459	2,256,050

本集團的銀行信貸以本集團的若干樓宇(附註15)、在建工程(附註15)、投資物業(附註16)、預付土地租賃款項(附註17)及開發中物業(附註18)作抵押。

財務報表附註

2011年12月31日

35. 計息銀行及其他借款(續)

本公司

	2011年			2010年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
非即期：						
可換股債券(附註36)	加權平均 5.13	2013年	1,591,678	加權平均 5.13	2013年	1,617,947
於2014年7月到期的 有擔保債券(附註37)	加權平均 4.93	2014年	993,470	-	-	-

36. 可換股債券

於2010年10月27日，本公司已發行面值為1,941,000,000港元的1.75厘可換股債券。該等可換股債券的數目於年內並無變動。債券持有人可選擇於2010年12月7日或之後起至2013年10月20日止期間，按每股13.31港元的換股價將該等債券轉換為普通股。該等債券持有人可選擇於2013年10月20日贖回該等債券的100%本金額連同截至該日止應計及未付的利息。本公司可選擇於2013年10月20日前任何時間，全數贖回(不可部分贖回)當時尚未轉換的可換股債券的本金額連同截至贖回日止應計的利息，惟於有關贖回通告日期前，原先已發行的可換股債券最少90%的本金額已獲轉換、贖回或購回及註銷。該等債券按年利率1.75厘計息，每半年付息一次，即付息日為4月27日及10月27日。

自2011年10月17日起，由於派付2010年末期股息及2011年中期股息(附註12)，故換股價已調整至每股13.09港元。

負債部分的公允值採用無換股權的同類債券的同等市場利率於發行日進行估計。餘額則指定為權益部分並列入股東權益。

財務報表附註

2011年12月31日

36. 可換股債券(續)

年內已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於2010年內已發行可換股債券的面值	1,673,685	1,673,685
權益部分	(23,607)	(23,607)
負債部分應佔的直接交易成本	(25,105)	(25,105)
	1,624,973	1,624,973
於發行日的負債部分	1,624,973	1,624,973
利息開支	94,030	14,478
匯兌調整	(99,278)	(21,504)
已付利息	(28,047)	—
於12月31日的負債部分(附註35)	1,591,678	1,617,947

37. 於2014年7月到期的有擔保債券

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於2014年7月到期的上市有擔保債券 非即期	993,470	—

於2011年10月27日，本公司已發行於2014年7月到期的有擔保債券(「2014年有擔保債券」)，所涉及的本金總額為人民幣1,000,000,000元。於2014年7月到期的有擔保債券已獲納入Hong Kong Exchange Securities Trading Limited的正式上市名單。2014年有擔保債券於2014年7月19日到期，並按年利率4.65厘計息。利息須每半年於每年1月19日及7月19日支付，開始日期為2012年1月19日。

本集團根據2014年有擔保債券的責任乃由本集團若干附屬公司作擔保。

財務報表附註

2011年12月31日

38. 股本

	股份數目	法定	
		美元	人民幣
於2011年及2010年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500

	股份數目	已發行及繳足	
		美元	人民幣千元
於2010年12月31日	1,909,527,335	19,095	148
已行使的購股權(i)	7,266,000	72	1
發行股份(ii)	76,669,653	767	4
於2011年12月31日	1,993,462,988	19,934	153

年內的股本變動如下：

- (i) 7,266,000份購股權所附的認購權已按每股3.56港元、每股5.64港元、每股1.88港元、每股5.50港元、每股6.44港元、每股6.49港元及每股6.63港元的認購價獲行使(附註40)，導致發行7,266,000股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為29,700,655港元(相當於人民幣24,734,000元)。於行使購股權時，為數人民幣8,222,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 於2011年11月15日，本公司已按每股9.90港元的價格向新加坡政府投資有限公司發行76,669,653股股份。

財務報表附註

2011年12月31日

38. 股本(續)

參照上述的本公司已發行股本變動，年內的交易概要如下：

	股份數目	已發行股本 美元	股份溢價 人民幣千元
於2010年1月1日	1,751,164,000	17,512	2,230,876
已行使的購股權	10,698,500	107	48,550
發行股份	147,664,835	1,476	1,320,397
於2010年12月31日及2011年1月1日	1,909,527,335	19,095	3,599,823
已行使的購股權	7,266,000	72	32,955
發行股份	76,669,653	767	610,475
於2011年12月31日	1,993,462,988	19,934	4,243,253

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40。

39. 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使用後維持至少為股本的25%。

財務報表附註

2011年12月31日

39. 儲備(續)

本集團(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。

財務報表附註

2011年12月31日

39. 儲備(續)

本集團(續)

(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 人民幣千元	可換股債券 的權益部分 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	外匯 變動儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日	2,230,876	-	4	908,303	7,138	(77,984)	29,738	3,098,075
年內全面收益總額	-	-	-	-	264,450	12,485	-	276,935
發行股份	1,320,397	-	-	-	-	-	-	1,320,397
發行可換股債券	-	23,607	-	-	-	-	-	23,607
以股權結算的								
購股權安排(附註40)	-	-	-	-	-	-	18,810	18,810
購股權失效或屆滿時								
轉撥購股權儲備	-	-	-	-	5,472	-	(5,472)	-
行使購股權	48,550	-	-	-	-	-	(10,149)	38,401
2010年中期股息	-	-	-	-	(175,540)	-	-	(175,540)
擬派2010年末期股息	-	-	-	-	(95,476)	-	-	(95,476)
於2010年12月31日	3,599,823	23,607	4	908,303	6,044	(65,499)	32,927	4,505,209
年內全面收益總額	-	-	-	-	351,461	38,615	-	390,076
發行股份	610,475	-	-	-	-	-	-	610,475
以權益結算的								
購股權安排(附註40)	-	-	-	-	-	-	32,693	32,693
購股權失效或屆滿時								
轉撥購股權儲備	-	-	-	-	1,698	-	(1,698)	-
就已於2010年12月31日後行使的								
僱員購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	(2,344)	-	-	(2,344)
行使購股權	32,955	-	-	-	-	-	(8,222)	24,733
2011年中期股息	-	-	-	-	(191,533)	-	-	(191,533)
擬派2011年末期股息	-	-	-	-	(139,542)	-	-	(139,542)
於2011年12月31日	4,243,253	23,607	4	908,303	25,784	(26,884)	55,700	5,229,767

財務報表附註

2011年12月31日

40. 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，不得超過於本公司股份上市當日的已發行股本的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。

財務報表附註

2011年12月31日

40. 購股權計劃(續)

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2011年		2010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	5.20	58,192	4.29	49,076
年內已授出	10.77	18,312	6.68	21,050
年內已放棄	5.14	(1,954)	2.11	(686)
年內已行使	4.09	(7,266)	4.13	(10,698)
年內已屆滿	-	-	6.44	(550)
於12月31日	6.84	67,284	5.20	58,192

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股12.84港元(2010年：每股8.92港元)。

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

2011年		
購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
4,895	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
4,984	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
9,894	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
8,970	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
750	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
18,275	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
1,600	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
17,916	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
67,284		

財務報表附註

2011年12月31日

40. 購股權計劃(續)

2010年	購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
	1,100	6.44	2010年3月22日至2012年3月21日
	6,509	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
	6,285	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
	13,288	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
	19,410	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
	1,600	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
	58,192		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣49,496,000元(2010年：人民幣34,615,000元)，其中本集團於截至2011年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣13,267,000元(2010年：人民幣7,252,000元)。本集團於截至2011年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣32,693,000元(2010年：人民幣18,810,000元)(附註6)。

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：

	2011年	2010年
派息率(%)	1.7%	2.09% – 2.99%
預期波幅(%)	47.55% – 48.26%	49.47% – 50.85%
無風險利率(%)	0.877% – 1.9950%	0.929% – 1.393%
預期購股權年期(年)	3 – 6	3 – 6
加權平均行使價(港元)	10.77	6.68

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。

財務報表附註

2011年12月31日

40. 購股權計劃(續)

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。

年內已行使7,266,000份購股權，導致增發7,266,000股本公司普通股，股本增加人民幣1,000元，股份溢價增加人民幣32,955,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註38。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有67,284,000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67,284,000股普通股，股本增加人民幣約4,239元，股份溢價增加約人民幣369,100,000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66,971,500份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約3.36%。

財務報表附註

2011年12月31日

41. 企業合併

年內，本集團已進行以下收購：

- (a) 於2010年11月15日，浙江銀泰投資與若干個別人士訂立了一份股權轉讓合同，以收購湖北新世紀的84.5%股本權益，所涉及的總代價約為人民幣248,100,000元。於2010年12月28日，浙江銀泰投資與湖北興泰農工貿股份有限公司訂立了一份股權轉讓合同，以收購湖北新世紀的0.5%股本權益，所涉及的代價約為人民幣1,468,000元。湖北新世紀為湖北省隨州市的一般零售營運商。進行收購乃為本集團戰略的一部分，藉以鞏固其於湖北省的市場地位。此項交易已於2011年1月完成。

本集團已選擇按非控股權益分佔湖北新世紀可識別淨資產的比例，計量於湖北新世紀的非控股權益。

財務報表附註

2011年12月31日

41. 企業合併(續)

(a) (續)

湖北新世紀的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時 確認的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	15	109,652
投資物業	16	22,400
預付土地租賃款項	17	121,477
開發中物業	18	342,517
其他無形資產	20	441
預付租金	21	6,200
遞延稅項資產	26	5,671
應收貿易款項		1,166
預付款項、按金及其他應收款項		12,281
存貨		57,109
現金及現金等價物		74,265
受限制現金		4,351
計息銀行借款		(46,000)
應付貿易款項及應付票據		(61,250)
其他應付款項及應計費用		(435,218)
應付稅項		(28,480)
遞延稅項負債	26	(49,853)
按公允值計算的可識別淨資產總額		136,729
非控股權益		(20,509)
按所收購公允值計算的可識別淨資產		116,220
收購時產生的商譽	19	133,348
以現金償付		249,568

財務報表附註

2011年12月31日

41. 企業合併(續)

(a) (續)

應收貿易款項及其他應收款項於收購當日的公允值分別為人民幣1,166,000元及人民幣12,281,000元。應收貿易款項及其他應收款項的合約總金額分別為人民幣1,166,000及人民幣12,281,000元。

此項交易所產生的交易費用已列為開支及計入綜合收益表中的其他開支內。

關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已支付的現金代價	(249,568)
所收購現金及現金等價物	74,265
現金及現金等價物流出淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	(175,303)

自收購以來，湖北新世紀已於截至2011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279,048,000元及人民幣20,669,000元的貢獻。

由於已在本年初合併賬目，故本集團於本年度的收益及利潤與現時所呈列的相同。

- (b) 於2011年9月19日，銀泰香港與Good Built Holdings Limited (「Good Built」)訂立了一份股權轉讓合同，以收購Good Built的全資附屬公司South Line HK的100%股本權益，所涉及的總代價為人民幣149,654,000元。South Line HK有一家全資附屬公司西安順時來。進行收購乃為本集團戰略的一部分，藉以鞏固其於陝西省的市場地位。

該項交易已於2011年11月完成。

財務報表附註

2011年12月31日

41. 企業合併(續)

(b) (續)

South Line HK的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時 確認的公允值 人民幣千元
投資物業	16	425,421
預付款項、按金及其他應收款項		36,351
現金及銀行結餘		3,019
計息其他借款		(155,000)
應付貿易款項及應付票據		(310)
其他應付款項及應計費用		(98,908)
遞延稅項負債	26	(60,919)
按所收購公允值計算的可識別淨資產		149,654
以現金償付		149,654

其他應收款項於收購當日的公允值為人民幣36,351,000元。其他應收款項的合約總金額為人民幣36,351,000元。

此項交易所產生的交易費用已列為開支及計入綜合收益表中的其他開支內。

財務報表附註

2011年12月31日

41. 企業合併(續)

(b) (續)

關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已支付的現金代價	(149,654)
所收購現金及現金等價物	3,019
現金及現金等價物流出淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	(146,635)
就償付一名前任股東墊款及其他借款支付的 現金代價(已計入用於投資活動的現金流量)	(225,638)
	(372,273)

自收購以來，South Line HK已於截至2011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1,476,000元的貢獻及人民幣4,179,000元的虧損淨額。

若已在本年初合併賬目，則本年度來自本集團持續經營業務的收益及本集團利潤應分別為人民幣3,127,251,000元及人民幣849,363,000元。

財務報表附註

2011年12月31日

42. 或然負債

- (1) 於2007年11月8日，嘉興投資管理有限公司(「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入現金人民幣120,000,000元，佔嘉興梅灣合共60%股本權益。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，佔該合營公司的40%股本權益。

根據該合營合約，待嘉興梅灣清盤或嘉興文化轉讓其於嘉興梅灣持有的40%股本權益後，嘉興銀泰及上海銀泰須保證向嘉興文化支付人民幣160,000,000元與轉讓嘉興文化所持40%股本權益當時注入物業的市值的差額作為回報，惟不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元。

- (2) 本集團已就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣265,177,000元的擔保(2010年：無)。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

於有關財政期間，本集團並無因就本集團開發中物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何虧損。董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款及應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

2011年12月31日

43. 抵押資產

本集團的銀行貸款及信貸以本集團的資產作抵押，詳情分別載於財務報表附註15、16、17及18。

44. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

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

於2011年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時可獲日後應收租金下限如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	144,630	115,330
第2至第5年(包括首尾兩年)	428,813	356,125
5年後	315,233	331,475
	888,676	802,930

上述數額包括截至2011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243,072,000元(2010年：人民幣221,856,000元)。

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租入其若干商店和辦公室。

財務報表附註

2011年12月31日

44. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人(續)

於2011年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項下限如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	282,231	220,816
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,796,981	1,370,093
5年後	5,526,064	4,133,998
	7,605,276	5,724,907

45. 承擔

除上文附註44(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	577,052	638,869
租賃物業改良	258,927	4,250
股東貸款	-	239,688
	835,979	882,807
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	1,028,317	474,000
租賃物業改良	120,000	67,700
	1,148,317	541,700
	1,984,296	1,424,507

財務報表附註

2011年12月31日

45. 承擔(續)

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	74,053	68,929
已授權，但未訂約	90,000	100,000
	164,053	168,929

46. 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
銀泰國際	本公司的股東
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由沈國軍先生控制
北京國俊投資有限公司(「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」)	中國銀泰佔24.83%的股權
中大聖馬	本集團的聯營公司
安徽華倫	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
西安曲江銀泰	本集團的聯營公司
北京燕莎	本集團的聯營公司
新湖濱	本集團的共同控制實體
樂天銀泰	中國銀泰的共同控制實體
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)	北京國俊的共同控制實體
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

名稱	關係
寧波華聯房地產開發有限公司 (「寧波華聯房地產」)	京投銀泰的附屬公司
寧波銀泰物業管理有限公司 (「寧波銀泰物業管理」)	京投銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)	中國銀泰的附屬公司
北京友誼商業服務總公司(「北京友誼」)	一家聯營公司的控股股東
百大集團股份有限公司(「百大」)	於2011年5月20日前為本集團的聯營公司

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
北京銀泰(附註(i))	3,660	3,632
京投銀泰(附註(ii))	47,509	46,479
	51,169	50,111
墊支予關連人士款項：		
安徽華倫(附註(iii))	282,652	3,075
浙江銀泰電子商務 新湖濱(附註(iv))	72,900	22,211
	196,247	-
	551,799	25,286
共同控制實體償還墊款：		
浙江銀泰電子商務 新湖濱	95,111	-
	-	2,033
	95,111	2,033
借予關連人士的貸款及應收款項：		
西安曲江銀泰(附註29)	200,000	-
杭州銀泰(附註29)	300,000	-
浙江銀泰電子商務(附註29)	62,720	-
中大聖馬(附註29)	371,538	-
	934,258	-
關連人士償還貸款及應收款項：		
樂天銀泰	22,928	48,699
中國銀泰	21,677	18,451
杭州銀泰	24,802	-
中大聖馬	35,551	-
北京國俊	-	316,287
	104,958	383,437
關連人士管理費：		
百大(附註(v))	15,914	26,205
北京友誼	6,398	-
	22,312	26,205

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
向關連人士購買附屬公司：		
中國銀泰	-	82,082
北京國俊	-	41,956
京投銀泰	-	15,230
寧波華聯房地產	-	1,692
	-	140,960

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
樂天銀泰	326	2,790
北京國俊	-	12,447
中國銀泰	6,989	6,090
新湖濱	6,473	1,130
杭州銀泰	26,177	-
中大聖馬	36,616	-
浙江銀泰電子商務	3,900	-
安徽華倫	6,887	-
	87,368	22,457
客戶以本集團的預付卡(已扣除以關連人士的 預付卡所付款項)向關連人士支付款項：		
百大	100,029	143,254
浙江銀泰電子商務	5,302	-
樂天銀泰	6,251	3,444
	111,582	146,698
支付租賃按金：		
京投置地	2,000	4,000
北京銀泰	-	1,816
京投銀泰	20	-
寧波華聯房地產	-	70
	2,020	5,886

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
代關連人士支付水電開支：		
寧波銀泰物業管理	4,053	2,752
寧波華聯房地產	49	32
	4,102	2,784
銷售予一名關連人士：		
浙江銀泰電子商務(附註(vi))	54,793	—
一名關連人士提供擔保：		
銀泰國際(附註29(v))	301,375	—

附註：

- (i) 於2008年，浙江銀泰與北京銀泰訂立一份協議，以向北京銀泰租用一幢辦公樓宇的若干層作營運用途，並於2010年6月25日重續該協議。由於浙江銀泰所租用樓宇的面積有所改變，故訂約雙方於2010年11月30日簽訂了一份新協議，自2011年1月起，每月的租金開支增至人民幣305,000元。
- (ii) 根據上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日簽訂的一份協議及於2010年1月18日訂立的一份補充協議，上海銀泰向京投銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作其營運用途，並於2009年度把其中若干地方分租予京投銀泰。京投銀泰已由2010年1月起不再向上海銀泰租用有關面積。
- (iii) 本集團向安徽華倫提供的墊款為人民幣282,652,000元，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iv) 本集團向新湖濱提供的墊款為人民幣196,247,000元，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (v) 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(「管理期」)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日在百大股東大會上獲得批准。

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

附註:(續)

(v) (續)

於2010年7月5日，浙江銀泰與百大就管理協議簽訂了一份補充協議，以額外增加經營管理面積。

根據管理協議及補充協議，浙江銀泰可按管理協議所訂基準收取年度管理費。於2010年度，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26,205,000元。2011年，本集團已就2011年1月1日至2011年5月20日期間確認管理費人民幣11,934,000元。

(vi) 2011年，銀泰香港已向浙江銀泰電子商務出售貨品以供海外採購。

(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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	-	658
京投銀泰(附註(i))	6,520	6,500
百大	-	8,884
新湖濱	294,087	91,367
寧波華聯房地產	106	102
寧波銀泰物業管理	3,365	2,752
京投置地(附註(ii))	6,000	4,000
北京銀泰(附註(iii))	1,816	1,816
安徽華倫	285,727	3,075
北京燕莎	-	4,500
浙江銀泰電子商務	54,793	22,211
北京友誼	10,003	-
	662,417	145,865

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項(續)

附註：

- (i) 關於上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日訂立的租賃協議及於2010年1月18日簽訂的補充協議，應收京投銀泰款項指按金人民幣6,500,000元。
- (ii) 應收京投置地款項指浙江銀泰與京投置地於2010年1月18日訂立的一份租賃協議所涉及的按金人民幣6,000,000元。
- (iii) 應收北京銀泰款項指浙江銀泰與北京銀泰於2010年11月30日訂立的一份續租協議所涉及的按金人民幣1,816,000元。

除應收浙江銀泰電子商務款項餘額以港元計算外，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。

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
樂天銀泰(附註29)	-	22,602
中國銀泰(附註29)	103,367	118,055
西安曲江銀泰(附註29)	200,000	-
杭州銀泰(附註29)	301,375	-
浙江銀泰電子商務(附註29)	51,720	-
中大聖馬(附註29)	412,725	-
	1,069,187	140,657

財務報表附註

2011年12月31日

46. 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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
京投銀泰(附註(b)(ii))	14,909	13,579
北京銀泰	-	303
浙江銀泰電子商務	997	-
樂天銀泰	1,504	1,592
	17,410	15,474

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。

(f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2005年3月31日，上海銀泰與京投銀泰訂立了一份截至2024年12月31日止的二十年期協議，以租賃一幢大樓的若干樓層以供其營運之用。本年度的租賃總金額載於附註46(b)(ii)。本集團預計2012年至2024年間的最低租賃付款總額將約為人民幣338,000,000元。
- (ii) 於2010年1月18日，浙江銀泰與京投置地訂立了一份截至2032年1月31日止的二十年期協議，以租賃一幢大樓以供其營運之用。本年度的租賃總金額及租賃按金載於附註46(c)(ii)。本集團預計2012年至2032年間的最低租賃付款總額約為人民幣919,827,000元。
- (iii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的一份貸款協議，本集團將於2012年向浙江銀泰電子商務提供為期三年為數人民幣9,390,000元的免息股東貸款。該貸款將由浙江銀泰電子商務的控股股東作擔保。

財務報表附註

2011年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(g) 主要管理人員薪酬

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,554	4,429
酌情花紅	4,952	4,940
退休計劃供款	350	373
以權益結算的購股權開支	13,626	10,774
	22,482	20,516

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

2011年12月31日

47. 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

2011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	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	41,724	41,724
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	255,144	–	255,144
應收貿易款項	22,457	–	22,457
貸款及應收款項	1,464,847	–	1,464,847
應收關連人士款項	662,417	–	662,417
在途現金	132,314	–	132,314
受限制銀行結餘	86,821	–	86,821
現金及現金等價物	1,779,253	–	1,779,253
	4,403,253	41,724	4,444,977

財務報表附註

2011年12月31日

47. 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

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,669,945
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	784,840
應付關連人士款項	17,410
計息銀行及其他借款	1,485,591
可換股債券	1,591,678
於2014年7月到期的有擔保債券	993,470
	6,542,934

本集團

2010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	總計 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	522,894	—	522,894
應收貿易款項	16,040	—	16,040
貸款及應收款項	1,116,822	—	1,116,822
應收關連人士款項	145,865	—	145,865
在途現金	95,711	—	95,711
受限制銀行結餘	43,508	—	43,508
現金及現金等價物	1,322,602	—	1,322,602
	3,263,442	—	3,263,442

財務報表附註

2011年12月31日

47. 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(續)

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,206,251
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	790,072
應付關連人士款項	15,474
計息銀行借款	1,200,000
可換股債券	1,617,947
	<hr/> 4,829,744

本公司

2011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	1,090
應收附屬公司款項	6,849,678
現金及現金等價物	74,116
	<hr/> 6,924,884

財務報表附註

2011年12月31日

47. 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(續)

金融負債

按攤銷成本
計價的金融負債
人民幣千元

包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	21,509
應付附屬公司款項	68,049
可換股債券	1,591,678
於2014年7月到期的有擔保債券	993,470
	2,674,706

2010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	1,104
應收附屬公司款項	5,193,618
現金及現金等價物	282,814
	5,477,536

金融負債

按攤銷成本
計價的金融負債
人民幣千元

包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	11,648
應付附屬公司款項	156,392
可換股債券	1,617,947
	1,785,987

財務報表附註

2011年12月31日

48. 公允值及公允值級別

本集團及本公司的金融工具的賬面值及公允值如下：

本集團

	賬面值		公允值	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融資產				
現金及現金等價物	1,779,253	1,322,602	1,779,253	1,322,602
受限制銀行結餘	86,821	43,508	86,821	43,508
在途現金	132,314	95,711	132,314	95,711
應收關連人士款項	662,417	145,865	662,417	145,865
貸款及應收款項	1,464,847	1,116,822	1,464,847	1,116,822
應收貿易款項	22,457	16,040	22,457	16,040
包括於預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	255,144	522,894	255,144	522,894
可供出售投資	41,724	–	41,724	–
	4,444,977	3,263,442	4,444,977	3,263,442

財務報表附註

2011年12月31日

48. 公允值及公允值級別(續)

本集團

	賬面值		公允值	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融負債				
應付貿易款項及應付票據	1,669,945	1,206,251	1,669,945	1,206,251
包括於其他應付款項及應計費用 的金融負債	784,840	790,072	784,840	790,072
應付關連人士款項	17,410	15,474	17,410	15,474
計息銀行及其他借款	1,485,591	1,200,000	1,485,591	1,200,000
可換股債券	1,591,678	1,617,947	1,591,678	1,617,947
於2014年7月到期的有擔保債券	993,470	–	993,470	–
	6,542,934	4,829,744	6,542,934	4,829,744

財務報表附註

2011年12月31日

48. 公允值及公允值級別(續)

本公司

	賬面值		公允值	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融資產				
現金及現金等價物	74,116	282,814	74,116	282,814
應收附屬公司款項	6,849,678	5,193,618	6,849,678	5,193,618
包括於預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	1,090	1,104	1,090	1,104
	6,924,884	5,477,536	6,924,884	5,477,536
金融負債				
其他應付款項及應計費用	21,509	11,648	21,509	11,648
應付附屬公司款項	68,049	156,392	68,049	156,392
可換股債券	1,591,678	1,617,947	1,591,678	1,617,947
於2014年7月到期的有擔保債券	993,470	–	993,470	–
	2,674,706	1,785,987	2,674,706	1,785,987

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下的可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公允值：

由於現金及現金等價物、在途現金、應收關連人士款項、貸款及應收款項、應收貿易款項、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、可供出售投資、計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、包括於其他應付款項及應計費用的金融負債，以及應付貿易款項及應付票據的剩餘期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

財務報表附註

2011年12月31日

48. 公允值及公允值級別(續)

借予第三方及關連人士的貸款和計息銀行及其他借款的公允值，乃採用未來現金流量貼現法計算，以具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的現有工具的市場利率作為貼現率。可換股債券及於2014年7月到期的有擔保債券的負債部分的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

公允值級別

本集團使用以下級別釐定及披露金融工具的公允值：

第一級別：公允值計量乃以活躍市場上相同資產或負債在的報價(未經調整)得出；

第二級別：公允值計量乃以可直接或間接觀察並對所錄得的公允值有重大影響的所有輸入變數的估值技術得出；

第三級別：公允值計量乃以不可觀察市場數據為基準並對公允值有重大影響的任何輸入變數(不可觀察輸入變數)的估值技術得出。

財務報表附註

2011年12月31日

48. 公允值及公允值級別(續)

公允值級別(續)

以公允值計量的資產：

本集團

於2011年12月31日

	第一級別 人民幣千元
可供出售投資	
— 股本投資	41,724

於2010年12月31日

	第一級別 人民幣千元
可供出售投資	
— 股本投資	-

49. 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。

財務報表附註

2011年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

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

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

下表列示本集團於有關年度內的除稅前利潤對利率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(透過浮息借款的影響)。

本集團並無以任何利率掉期對沖其承受的利率風險。

本集團	基點 增加/(減少)	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2011年12月31日		
人民幣	100	(11,355)
人民幣	(100)	11,355
2010年12月31日		
人民幣	100	(7,030)
人民幣	(100)	7,030

外幣風險

截至2011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，主要是針對港元而言。外幣風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

於截至2011年12月31日止年度內，本公司已發行於2014年7月到期以人民幣為單位的有擔保債券，並因本公司的功能貨幣為港元而涉及港元所產生的外匯風險。外幣風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

財務報表附註

2011年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

於2011年及2010年12月31日，本集團於2014年7月到期的有擔保債券和以外幣計算的現金及現金等價物的詳情披露於附註37及附註32。

下表列示於報告期終日本集團的除稅前利潤對港元匯率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(因貨幣資產與負債的公允值變動所致)。

本集團	港元匯率 上升/(下跌) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2011年		
若港元兌人民幣貶值	2	(9,871)
若港元兌人民幣升值	(2)	9,871
2010年		
若港元兌人民幣貶值	2	-
若港元兌人民幣升值	(2)	-

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、貸款及應收款項的信貸風險，主要為應收關連人士及第三方款項，所涉及的最高風險為有關賬面值。由於本集團管理層認為關連人士及第三方具備償債能力，且本集團與關連人士及第三方同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士及第三方款項餘額。

本集團已為其開發中物業的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註42。

財務報表附註

2011年12月31日

49. 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。

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下：

本集團

	2011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	
計息銀行及其他借款	-	143,923	276,295	279,131	1,039,558	1,738,907
應付貿易款項及應付票據	-	1,669,945	-	-	-	1,669,945
其他應付款項及應計費用	240,064	214,085	330,691	-	-	784,840
應付關連人士款項	-	2,501	14,909	-	-	17,410
可換股債券	-	13,769	13,769	1,712,782	-	1,740,320
於2014年7月到期的有擔保債券 就授予本集團開發中物業的買家 的按揭融資而向銀行作出的擔保	-	23,250	23,250	46,500	1,046,500	1,139,500
	-	265,177	-	-	-	265,177
	240,064	2,332,650	658,914	2,038,413	2,086,058	7,356,099

財務報表附註

2011年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本集團

	2010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	
計息銀行借款	-	441,701	98,966	225,896	571,807	1,338,370
應付貿易款項及應付票據	-	1,206,251	-	-	-	1,206,251
其他應付款項及應計費用	45,234	205,406	539,432	-	-	790,072
應付關連人士款項	-	4,080	11,394	-	-	15,474
可換股債券	-	14,452	14,452	28,904	1,797,777	1,855,585
	45,234	1,871,890	664,244	254,800	2,369,584	5,205,752

本公司

	2011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	-	21,509	-	-	-	21,509
應付附屬公司款項	-	-	-	68,049	-	68,049
可換股債券	-	13,769	13,769	1,712,782	-	1,740,320
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	23,250	46,500	1,046,500	1,139,500
	-	58,528	37,019	1,827,331	1,046,500	2,969,378

財務報表附註

2011年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2010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	-	11,648	-	-	-	11,648
應付附屬公司款項	156,392	-	-	-	-	156,392
可換股債券	-	14,452	14,452	28,904	1,797,777	1,855,585
	156,392	26,100	14,452	28,904	1,797,777	2,023,625

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2011年及2010年12月31日止各年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

財務報表附註

2011年12月31日

49. 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債務淨額除以債務淨額。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用和於2014年7月到期的有擔保債券扣除現金及現金等價物和受限制現金結餘。資本包括可換股債券及母公司擁有人應佔權益減未變現收益儲備淨額。於報告日的資產負債比率如下：

本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,485,591	1,200,000
應付關連人士款項(附註46(e))	17,410	15,474
應付貿易款項及應付票據	1,669,945	1,206,251
其他應付款項及應計費用(附註34)	3,546,853	2,063,728
於2014年7月到期的有擔保債券	993,470	–
減：現金及現金等價物	(1,779,253)	(1,322,602)
減：受限制銀行結餘	(86,821)	(43,508)
債務淨額	5,847,195	3,119,343
可換股債券	1,591,678	1,617,947
母公司擁有人應佔權益	6,551,988	5,310,654
未變現收益儲備淨額	(425)	(425)
經調整資本總額	8,143,241	6,928,176
資本總額及債務淨額	13,990,436	10,047,519
資產負債比率	42%	31%

財務報表附註

2011年12月31日

50. 報告期後事項

於2012年1月，本公司的全資附屬公司上海銀泰及銀泰百貨寧波鄞州有限公司(「鄞州銀泰」)與寧波明基訂立了一份股權轉讓合同，以人民幣98,000,000元的代價出售其於慈溪置業的49%股本權益。

51. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2012年3月27日批准並授權發佈。