



# 銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(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



# 2014

年 報

## 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 .....	14
董事及高級管理人員 .....	19
企業管治報告 .....	26
董事會報告 .....	40
獨立核數師報告 .....	55
綜合收益表 .....	57
綜合全面收益表 .....	58
綜合財務狀況表 .....	59
綜合權益變動表 .....	61
綜合現金流量表 .....	63
財務狀況表 .....	66
財務報表附註 .....	67

## 企業簡介

銀泰商業(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」)從事百貨店及購物中心經營和管理。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16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、廣西省、河北省和北京建立戰略據點。於2014年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及15個購物中心，總建築面積達2,600,793平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及9個購物中心、位於湖北省的6個百貨店及1個購物中心、位於北京的1個百貨店、位於安徽省的2個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2個百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團顧客提供舒適愜意的購物體驗。此外，本集團亦持有北京燕莎友誼商城有限公司的50%股本權益。

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及網店。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

劉東(於2014年11月14日辭任)

王聯章(於2014年9月5日辭任)

張勇(於2014年7月7日獲委任)

李漢潮(於2014年9月5日獲委任)

孫小寧(於2014年11月14日獲委任)

#### 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

朝陽區四惠東通惠河畔

創意文化產業園

1063號3幢

郵編：100124

電話：+86 10 87159300

傳真：+86 10 87159385

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)

張勇

### 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

## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港  
夏慤道18號  
海富中心  
第二期1703室

### 股份登記及過戶總處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
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](http://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				
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014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
	經重列	經重列	經重列	經重列	
<b>經營業績</b>					
收入	2,288,753	3,117,198	3,907,230	4,510,219	5,250,568
除所得稅前利潤	1,062,639	1,266,394	1,514,211	2,356,100	1,805,256
年內利潤	803,713	961,189	1,165,715	1,713,858	1,163,782
應佔利潤：					
－ 母公司擁有人	770,362	903,735	1,074,122	1,594,524	1,121,483
－ 非控股權益	33,351	57,454	91,593	119,334	42,299
全年每股股息(人民幣元)	0.15	0.17	0.19	0.21	0.22
每股基本盈利(人民幣元)	0.44	0.47	0.54	0.79	0.53
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.40	0.46	0.53	0.79	0.50
<b>資產及負債</b>					
	於12月31日				
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014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
	經重列	經重列	經重列	經重列	
總資產	12,590,114	17,678,654	21,925,675	23,972,589	27,794,182
總負債	(6,649,607)	(10,081,484)	(13,296,104)	(13,937,400)	(16,013,089)
權益總額	5,940,507	7,597,170	8,629,571	10,035,189	11,781,093
－ 擁有人權益	5,501,047	6,824,690	7,612,849	8,860,386	10,694,983
－ 非控股權益	439,460	772,480	1,016,722	1,174,803	1,086,110

## 主席報告書

2014年，本集團在提升其百貨店，不斷拓展其購物中心網絡，及推行其O2O舉措方面取得重大進展。基於本集團卓越的業務表現，加之本集團承諾向本公司股東提供合理回報，本公司董事會（「董事會」）決議宣派末期股息每股人民幣0.12元。倘建議末期股息於即將舉行的股東週年大會上獲得批准，連同已派發的中期股息每股人民幣0.10元，2014年的全年每股股息將為每股人民幣0.22元。

### 宏觀經濟概覽

2014年，中國經濟增長速度放緩，國內生產總值增長率為7.4%。2014年，消費品零售銷售總額增長12.0%至人民幣262,394億元。兩項數據均較去年有所下降。總體而言，中國經濟在「新常態」下保持穩健增長，並呈現增長穩定、結構優化、品質提升、民生改善的良好態勢。移動互聯網的興起及電子商務的發展，對傳統銷售渠道及銷售模式造成深遠影響，令零售行業在零售做法及競爭格局方面作出模式變革，零售市場競爭加劇，每個企業均面臨改革壓力。

本集團於浙江省仍雄踞領先的市場地位，該省經濟取得穩定增長，於2014年的全省生產總值錄得7.6%的增長率。2014年浙江省的消費品零售銷售總額上升11.7%至人民幣16,905億元。兩項數據均較去年有所下降，顯示出消費增長速度放緩。2014年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增長8.9%至人民幣40,393元。

本集團目前於湖北省取得可觀的市場份額，該省經濟繼續穩定增長，2014年全省生產總值的增長率為9.7%。2014年，湖北省的消費品零售銷售總額增長12.8%至人民幣11,806億元。2014年，湖北省的城鎮居民的人均可支配收入亦穩步增長9.6%至人民幣24,852元。

本集團目前於陝西省經營2家百貨店及1個購物中心，該省經濟表現良好，2014年全省生產總值的增長率為9.7%。2014年，陝西省的消費品零售銷售總額增至12.8%至人民幣5,573億元。2014年，陝西省城鎮居民的人均可支配收入亦增長9.0%至人民幣24,366元。

本集團目前於安徽省經營2個購物中心，該省經濟亦表現良好，2014年全省生產總值的增長率為9.2%。2014年，安徽省的消費品零售銷售總額增至13.0%至人民幣7,321億元。2014年，安徽省城鎮居民的人均可支配收入亦增長9.0%至人民幣24,839元。

## 展望

2015年，預期中國將維持步伐放緩但更趨穩健的經濟增長。「新常態」的增長率反映中國政府決心進行結構性改革，以期保持相對快速但更加可持續及合理的長期增長。中國的消費亦有望保持合理的增長速度。預期中國政府會在經濟增長與體制改革之間取得平衡，並採用有針對性的刺激政策及經考量的降息措施，以避免2015年出現經濟嚴重低迷情形。

要在當今競爭激烈的市場中獲勝，零售運營商需要考慮消費者日益發展的購物喜好，並探索泛渠道策略的各個方面。本集團是一家不斷創新變革，追求開放合作的企業。技術在快速進步，必須要學習和應用。顧客在改變我們，本集團應該更主動地擁抱消費者的變化。秉承「以客為先，關愛員工，創新變革」的原則，並採用「數字化、泛渠道化、平台化、娛樂化」的手段，本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商。

本集團將繼續堅持其「取得區域領先地位」戰略，將其發展為全國領先零售連鎖店，於中國不同地區開設具競爭力或影響力的門店，包括大型百貨店及購物中心。本集團將堅持維護其長期的財務健康和短期的流動性充足，調整優化資產組合，並提高日後投資回報率。此外，本集團將繼續發展線上平台，並利用現有的實體門店及商場提升其線上線下業務的結合，實現線上及線下互動銷售。利用大數據收集到的資料，本集團尋求集合多渠道及跨渠道的產品供應，包括實體店、商場、線上平台及社會媒體，以為客戶創建方便快捷、賞心悅目及樂趣橫生的購物體驗。

面對市場競爭日益激烈，經濟環境瞬息萬變，管理層將堅持「穩健而審慎」的發展方針，採取適當行動應對可能出現的市場及營運風險，並有效整合內部資源，及在明確的策略遠景下發展新業務，以期將自身優勢轉化為市場競爭力，從而在激烈的市場競爭中努力提高其市場份額，增加經營收入。本集團對其未來發展充滿信心，並將堅持不懈地為股東創造更多價值。

## 主席報告書

### 致謝

本人藉此機會向本集團董事會成員和管理團隊，以及本集團所有僱員、業務伙伴、客戶和股東表示衷心感謝，感謝各方對本集團的支持及貢獻。

主席  
沈國軍

## 首席執行官報告書

2014年對本集團而言頗具挑戰。在中國經濟發展放緩，市場競爭日益激烈，消費增長疲弱情況下，截至2014年12月31日止年度，本集團錄得銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和)人民幣15,814.3百萬元，較去年增長0.8%。本集團的同店銷售按年下跌3.3%。截至2014年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣5,250.6百萬元，較去年增加16.4%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,121.5百萬元，較去年下跌29.7%。

### 擴充門店網絡

#### 浙江

於回顧期內，本集團於2014年4月至5月期間開設湖州東吳銀泰城、溫嶺銀泰城及台州臨海銀泰城，並於2014年12月開設溫州樂清銀泰百貨、杭州中大銀泰城及紹興銀泰城，進一步鞏固了其於浙江省領先百貨店及購物中心經營商的地位。

湖州東吳銀泰城總建築面積約104,000平方米，為集時尚、休閒、購物、娛樂、文化等於一體的一站式購物中心。湖州地處浙江省北部，東臨上海，南接杭州，總面積5,817平方千米，總人口約2,905,000人。湖州東吳銀泰城位於湖州市中心區域。

溫嶺銀泰城總建築面積約100,000平方米，為溫嶺市首家同類購物中心。該購物中心合共引入300個知名品牌及服務，眾多品牌及服務乃全新引入溫嶺，旨在為客戶提供時尚休閒的購物及生活體驗。

台州臨海銀泰城總建築面積約118,000平方米，為具「青春、時尚、潮流、創新、教育及科技」等特色的一站式購物中心。作為本集團在台州開設的首家生活體驗式購物中心，該購物中心旨在為品質生活奠定新標準，以給客戶提供全方位的時尚購物體驗。

溫州樂清銀泰百貨總建築面積約41,848平方米，為本集團在溫州開設的 segunda 百貨店。作為溫州最發達的一個城鎮，樂清市在2013福布斯中國最富有的縣級市中排名第八，人均可支配收入為人民幣34,448元。

## 首席執行官報告書

杭州中大銀泰城總建築面積約80,528平方米，為以城鎮居民為目標客戶的一站式購物中心，首次將近200個知名品牌引入杭州北部地區。杭州中大銀泰城為本集團與中大房地產集團聯袂打造。

紹興銀泰城總建築面積約123,000平方米，為紹興市首家大型城市綜合體項目。紹興銀泰城旨在為紹興民眾提供一站式的全方位服務。

### 安徽

於2014年4月，本集團在合肥開設的第二家購物中心合肥銀泰城開業。合肥銀泰城總建築面積約80,800平方米，為合肥政務新區的旗艦地標性購物中心。合肥銀泰城主要針對現代都市居民及時尚民眾，提供200多個時尚品牌及一站式購物服務，包括精品超市、豪華影院、室內主題樂園、電玩城、專業運動超市、國內和國際特色餐飲、牙科醫院及樂活養生服務。

### 廣西

於2014年9月，本集團在廣西省開設的首家購物中心柳州銀泰城正式開業。柳州市為中國西南地區繁榮的商貿物流中心。柳州銀泰城總建築面積約65,000平方米，為時尚的城市綜合體，集時尚、休閒、購物及娛樂於一身，亦為柳州市首個具有里程碑意義的濱江時尚購物中心。

### 湖北

於2014年9月，首家以創意及互動體驗為主題的文化生活中心珞珈創意體驗城在武漢正式開業。珞珈創意體驗城總建築面積約110,000平方米，被定位為武漢的「青春與時尚」中心。通過9大主題展區，即「數碼樂園」、「通訊綠洲」、「霓裳之都」、「飲食武漢」、「市民之家」、「品味生活」、「青春體驗」、「創意展區」及「新星秀場」，珞珈創意體驗城融合視覺創意、舌尖創意、靈感創意于一體，打造為武漢最大的創意工作室。

於2014年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及15個購物中心，總建築面積達2,600,793平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及9個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及1個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的2個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2家百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團客戶提供舒適愜意的購物體驗。

### 與阿里巴巴戰略合作

於2014年3月30日，本公司與Alibaba Investment Limited(Alibaba Group Holding Limited的附屬公司)簽立認購協議(「認購協議」)。據此，(i)本公司有條件同意向Alibaba Investment Limited發行及配發，且Alibaba Investment Limited有條件同意以現金認購，認購價為每股認購股份7.5335港元的共計220,541,892股認購股份(「認購股份」)；(ii)本公司有條件同意向Alibaba Investment Limited發行，且Alibaba Investment Limited有條件同意認購，本金額共計為3,706,066,630.16港元的可換股債券(「可換股債券」)，並可以初始換股價每股7.9102港元轉換為本公司普通股；及(iii)本公司及Alibaba Investment Limited已向彼此承諾，將盡所有合理努力，以設立合資企業(「合資企業」)。於2014年6月24日舉行的股東特別大會上，有關批准認購協議及認購協議清洗豁免的普通決議案已獲本公司股東及獨立股東(如適用)以投票表決方式正式通過。

認購認購股份及可換股債券已於2014年7月7日完成作實。本公司計劃將發行認購股份及可換股債券所得款項用於(i)協同本集團線上到線下業務與其泛渠道戰略，以創造高效快捷的購物體驗；(ii)透過增開門店及購物中心，擴大本集團的零售業務網絡；(iii)為補充本公司零售業務而可能對優質資產及／或零售業務進行的收購；(iv)償還或提前償還現有債務；及(v)一般運營資金。

## 首席執行官報告書

於2014年7月7日，Alibaba Investment Limited、Omni Win Limited（本公司的全資附屬公司）、本公司及Golden Leading (Cayman) Holding Limited訂立合資合同（「合資合同」），並註冊成立合資企業Golden Leading (Cayman) Holding Limited（一家於開曼群島註冊成立的公司）。根據合資合同，Alibaba Investment Limited及本公司（透過Omni Win Limited）預期將分別注資等值於人民幣80,100,000元及人民幣19,900,000元的美元，佔合資企業已發行總股本的80.1%及19.9%。合資企業預期將於中國發展與購物中心、百貨商店及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務。

自2014年7月7日起，張勇先生(Alibaba Group Holding Limited的營運總監)已獲委任為本公司的非執行董事。

### 收購核心業務資產

於2014年9月25日，本公司附屬公司浙江銀泰投資有限公司（「浙江銀泰」）與寧波羅蒙環球商業廣場有限公司（「寧波羅蒙環球」）訂立資產轉讓協議，據此，浙江銀泰同意收購而寧波羅蒙環球同意轉讓有關羅蒙環球城項目的部分商業物業（目前處於建設階段），總代價為約人民幣1,037,416,620元。羅蒙環球城項目位於浙江省寧波市黃金地段。本集團當前在寧波地區並無擁有購物中心，參與羅蒙環球城項目為本集團提供一個具吸引力的機會擴大其在該地區的購物中心經營。上述轉讓完成後，本集團將以購物中心形式經營該商業物業。

### 出售非核心資產

於2014年12月12日和2014年12月15日，本集團訂立協議將瀋陽北方銀泰置業有限公司（「瀋陽銀泰」）的全部股權售出，總代價為人民幣489,223,544.87元。瀋陽銀泰主要從事向獨立第三方租賃自有物業業務。本集團認為出售其於瀋陽銀泰的全部股權將令本集團的管理及財務資源專注於其百貨店及商場的經營及發展的核心業務。上述交易於二零一五年一月完成後，瀋陽銀泰不再為本集團附屬公司。

### 大數據驅動的消費解決方案提供商

本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商，以使購物者可花更多時間在本集團全新設計的任何一個百貨店、購物中心及網店中滿足其需求。自去年與天貓(Tmall.com)合作起，本集團便開始推行泛渠道策略，並探索新的「Ok to OK」業務模式。銀泰網、天貓精品店、天貓O2O店、手機淘寶的愛逛街、O2O分會場、MINI銀、門店微信帳號端、曉店及銀泰寶等九大渠道，結合線下互動的購物體驗，為本集團進一步探索O2O，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道建設及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

於回顧期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合、改善服務質量及改善線上線下業務渠道的結合，從而為其客戶提供更為豐富的購物體驗。本集團調用大數據，以發現消費者需求的變動趨勢，更好地適應消費者的需求變動，並調整產品及服務，以滿足客戶不斷變化的需求。本集團持續努力在日常零售業務方面取得更佳的经营協同效益及實現規模經濟，並加強新門店及購物中心與現有網絡的整合。服務顧客乃業務之本。能夠作為消費者的消費管家，本集團引以為傲，並將致力為其門店及網上客戶提供合宜滿意的消費解決方案。

首席執行官

陳曉東

## 管理層討論與分析

### 銷售所得款項總額及收入

截至2014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、管理費收入及銷售貨品所得佣金)為人民幣15,814.3百萬元，較2013年的人民幣15,692.1百萬元增加0.8%。增加主要由於包括於2014年及2013年開設的新店及購物中心的銷售表現所致。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85.8% (2013年：86.1%)，直接銷售所得款項總額則佔10.6% (2013年：11.5%)。

2014年，特許專營銷售的銷售所得款項增加0.4%至人民幣13,561.4百萬元。2014年，特許專營銷售的佣金比率維持在17.2%的水平(2013年：17.2%)。本集團將繼續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。

2014年，受競爭日益激烈的市場環境影響，來自直接銷售的銷售所得款項總額下跌7.6%至人民幣1,671.7百萬元。2014年，直接銷售的利潤率約為15.9%，高於2013年錄得的14.1%。

2014年，租金收入增加55.3%至人民幣543.6百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2014年及2013年新開設門店及購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2014年12月31日止年度的收入總額為人民幣5,250.6百萬元，較2013年同期的人民幣4,510.2百萬元增長16.4%。增加主要因2014年銷售多項住宅及商用物業產生收入人民幣662.7百萬元所致。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入(主要包括廣告、促銷及行政收入)為人民幣447.2百萬元，較2013年的人民幣446.3百萬元上升0.2%。

本集團於2014年的其他收益為人民幣419.8百萬元(2013年：人民幣962.9百萬元(經重列))，主要包括投資物業公允價值收益(乃因有關本集團投資物業的會計政策發生變動所致)。

### 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。與直接銷售的下滑看齊，本集團的購買貨品及存貨變動由2013年的人民幣1,553.9百萬元減至截至2014年12月31日止年度的人民幣1,405.8百萬元，跌幅為9.5%。

### 已售物業成本及物業發展開支

本集團的已售物業成本及物業發展開支分別為人民幣279.6百萬元及人民幣112.4百萬元，與年內銷售物業相關。

### 員工成本

本集團的員工成本由2013年的人民幣629.8百萬元增至2014年的人民幣759.7百萬元，升幅為20.6%。上升主要由於計入於2014年及2013年新開業店舖及商場的員工成本且工資普遍上漲所致。於2014年員工成本佔本集團總收入的百分比為14.5%，高於2013年錄得的14.0%。

### 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2013年的人民幣385.8百萬元(經重列)增至2014年的人民幣456.4百萬元，升幅為18.3%。上升主要由於計入於2014年及2013年開設新店及購物中心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2013年的8.6%增至2014年的8.7%。

### 其他開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用、專業服務費用及其他稅項開支，由2013年的人民幣1,304.3百萬元增至2014年的人民幣1,655.5百萬元，升幅為26.9%。於2014年其他開支佔本集團總收入的百分比為31.5%，高於2013年錄得的28.9%。

### 分佔一家合營公司虧損

此為分佔本公司合營公司杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)的虧損。截至2014年12月31日止年度，分佔新湖濱虧損為人民幣33.9百萬元，高於2013年錄得的人民幣19.9百萬元(經重列)。

## 管理層討論與分析

### 分佔聯營公司利潤及虧損

截至2014年12月31日止年度，分佔聯營公司淨利潤為人民幣343.1百萬元，較2013年錄得的人民幣275.4百萬元增加24.6%。分佔聯營公司利潤及虧損主要為本集團分佔其於北京燕莎友誼商城有限公司及武漢武商集團股份有限公司股權的業績。

### 融資收入

截至2014年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣217.0百萬元，較2013年錄得的人民幣239.0百萬元減少9.2%。

### 融資成本

截至2014年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣169.3百萬元，較2013年錄得的人民幣184.1百萬元減少8.0%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2013年的人民幣642.2百萬元(經重列)減至2014年的人民幣641.5百萬元，跌幅為0.1%。本集團於2014年的實際稅率為35.5%，較2013年錄得的27.3%有所上調，原因為與銷售物業相關的中國土地增值稅人民幣135.4百萬元計入2014年的所得稅開支。

### 年內利潤

基於上述理由，截至2014年12月31日止年度的年內利潤為人民幣1,163.8百萬元，較2013年的人民幣1,713.9百萬元(經重列)減少32.1%。

### 母公司擁有人應佔利潤

截至2014年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,121.5百萬元，較2013年的人民幣1,594.5百萬元(經重列)下跌29.7%。

### 流動資金及財務資源

於2014年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,129.4百萬元，較2013年12月31日的結餘人民幣1,738.5百萬元增加人民幣390.9百萬元。截至2014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1,002.3百萬元(2013年：人民幣831.0百萬元)，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣1,278.5百萬元(2013年：人民幣1,848.8百萬元)，而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣620.9百萬元(2013年：人民幣580.6百萬元)。

於2014年12月31日，本集團的借款(包括銀行及其他借款和可換股債券)為人民幣6,175.6百萬元(2013年12月31日：人民幣5,752.5百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款、擔保債券和可換股債券總額與資產總額的比率計算，於2014年12月31日降至22.2%(2013年12月31日：24.0%)。

於2014年7月21日，本公司贖回本金總額為人民幣1,000,000,000元的人民幣擔保債券。

#### 流動負債淨額及資產淨額

於2014年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,077.9百萬元，而於2013年12月31日則為人民幣1,810.1百萬元(經重列)。於2014年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣11,781.1百萬元，較2013年12月31日的人民幣10,035.2百萬元(經重列)增加17.4%。

#### 資產抵押

於2014年12月31日，賬面值為人民幣2,288.0百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、待售的已建成物業、開發中物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國銀行、中國農業銀行及渣打銀行，以取得總數人民幣3,643.6百萬元的銀行融資額度。

#### 外匯風險

本集團主要於中國內地營運，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。來自銀團的雙幣種定期貸款融資以港元及美元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元及美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將根據人民幣、港元及美元匯率變動不時檢討和調整其投資及融資策略。

## 管理層討論與分析

### 員工及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團的僱員總數為8,897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41。

## 董事及高級管理人員

### 執行董事

沈國軍先生，52歲，於2006年11月獲委任為本公司主席（「主席」）兼執行董事，負責本集團的重大決策以及董事會的協調及管理。沈先生自2006年2月起出任銀泰國際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，46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2004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集團股份有限公司擔任董事。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。

## 董事及高級管理人員

### 非執行董事

辛向東先生，58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10月起出任深圳證券交易所上市公司銀泰資源有限公司(股份代號：000975)董事。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。

張勇先生，43歲，於2014年7月獲委任為本公司非執行董事。張先生自2013年9月起為阿里巴巴集團首席運營官。張先生於2011年6月天貓成為獨立平台時獲委任為天貓總裁。彼於2007年8月加入阿里巴巴集團起至2011年6月曾任淘寶的首席財務官，亦於該期間的最後三年曾任天貓的總經理。於加入阿里巴巴集團前，自2005年8月至2007年8月，張先生擔任盛大互動娛樂有限公司(於美國納斯特克股票市場上市的網絡遊戲開發商和運營商)的首席財務官。自2002年至2005年，彼曾於上海普華永道會計師事務所任職審計及企業諮詢部門高級經理。在此之前，彼於安達信會計師事務所之上海辦事處工作達七年。張先生現在中信21世紀有限公司及海爾電器集團有限公司(該兩間公司均於聯交所上市)的董事會任職。自2014年5月起，張先生亦一直在Weibo Corporation的董事會任職。張先生獲頒上海財經大學金融學學士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員。

李漢潮先生，53歲，於2014年9月獲委任為本公司非執行董事。李先生自2014年6月起出任恒基(中國)投資有限公司助理總裁。李先生曾於2003年2月至2005年1月出任香港聯合交易所有限公司上市公司保華集團有限公司(股份代號：498)之執行董事，及於2005年1月至2008年4月出任香港聯合交易所有限公司上市公司路易十三集團有限公司(股份代號：577)之執行董事。李先生亦曾於2008年5月至2011年9月出任香港聯合交易所有限公司上市公司德祥企業集團有限公司(股份代號：372)之首席財務官、公司秘書及法定代表。李先生於審計、會計及財務管理方面積逾二十五年經驗。李先生於1986年獲得香港中文大學工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員，亦為本港執業會計師。

孫小寧女士，45歲，於2014年11月獲委任為本公司非執行董事。孫女士自2013年5月起擔任香港聯合交易所有限公司及上海證券交易所兩地上市公司中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號分別為：2601及601601)非執行董事。孫女士亦曾於2009年9月至2012年10月擔任香港聯合交易所有限公司上市公司遠東宏信有限公司(股份代號：3360)非執行董事。孫女士在金融和投資行業擁有超過20年工作經驗。孫女士現任新加坡政府直接投資有限公司(「新加坡政府投資公司」)高級副總裁及亞洲(大中華)直接投資部主管，亦為新加坡政府投資公司全球投資委員會成員。彼於2005年3月至2008年6月擔任國際金融公司投資職員及高級投資職員，並於2000年8月至2005年3月擔任麥肯錫諮詢公司投資職員及項目經理。在此之前，彼於1991年至1998年在中國人民銀行擔任多個職位。孫女士持有賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。

王聯章先生，57歲，於2013年5月獲委任為本公司非執行董事，並於2014年9月辭任本公司董事職務。王先生為恒基中國地產有限公司董事及恒基兆業地產有限公司(於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：12)董事會副主席李家傑先生的高級顧問。王先生亦為中信銀行股份有限公司(香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：998)獨立非執行董事、提名及薪酬委員會主席及審計委員會委員、深圳市鹽田港集團有限公司外部董事、安達人壽保險有限公司獨立非執行董事、中華海外聯誼會理事及中華同心溫暖工程基金會理事。王先生於2006年7月至2012年5月曾擔任中國民生銀行股份有限公司(香港聯合交易所有限公司及上海證券交易所上市公司)獨立非執行董事，亦為其審計委員會、風險管理委員會及提名委員會委員及薪酬與考核委員會主席。

## 董事及高級管理人員

王先生曾在加拿大皇家銀行擔任多個高級職位，包括中國區業務副代表、華南地區代表及上海分行行長，及在瑞士聯合銀行擔任多個高級職位，包括中國業務主管及債務資本市場部執行董事等。過去，王先生亦曾任花旗銀行集團商人銀行－萬國寶通國際有限公司中國區董事。此外，王先生曾任職恒生銀行有限公司大中華業務主管及香港星展銀行有限公司大中華區企業及投資銀行董事總經理。自2002年起，王先生出任中國人民政治協商會議廣東省深圳市第三、四、五屆委員會委員，並於2011年起擔任港澳台僑和外事委員會兼職副主任。此外，自2011年起，王先生出任廣東省粵港澳合作促進會金融專業委員會副主任。王先生於2010年獲得由上海證券交易所頒發的全國優秀獨立董事及於2011年獲香港特區政府頒授香港特區政府榮譽勳章。王先生自2013年開始出任中國人民政治協商會議第十一屆陝西省委員會委員。

劉東先生，50歲，於2011年12月獲委任為本公司非執行董事，並於2014年11月辭任本公司董事職務。劉先生曾任新加坡政府投資公司高級副總裁及大中華區基金及共同投資總監。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。

### 獨立非執行董事

石春貴先生，74歲，於2008年5月獲委任為本公司獨立非執行董事。石先生曾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，61歲，於2009年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為北京銀行股份有限公司(股份代號：601169)及中國船舶工業股份有限公司(股份代號：600150)的獨立董事，該等兩家公司均於上海證券交易所上市。彼亦為浙江眾合機電股份有限公司(股份代號：000925)及京東方科技集團股份有限公司(股份代號：000725)的獨立董事，該等兩家公司於深圳證券交易所上市。于先生亦現任北控水務集團有限公司(股份代號：371)獨立非執行董事及中國人民保險集團股份有限公司(股份代號：1339)獨立監事，並曾任華能國際電力股份有限公司(股份代號：902)獨立非執行董事，該等三家公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。于先生曾任中華全國律師協會會長。彼1983年畢業於北京大學法律系，獲學士學位，1996年取得北京大學法律系經濟法專業碩士學位。彼為合資格中國律師。

周凡先生，51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。周先生曾擔任美馳集團中國區總裁。周先生曾於中國網絡通信(控股)有限公司(「中國網通」)出任財務總監，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。

## 董事及高級管理人員

### 高級管理人員

汪強先生，38歲，自2014年1月起擔任本集團副總裁及自2014年7月起擔任本集團首席財務官，負責本集團的財務管理、成本控制、投資拓展、法律事務、信息管理、資本運營及投資者關係事宜。汪先生於2012年2月起擔任本集團助理總裁及自2008年3月起擔任本集團財務管理部總經理，負責本集團的財務管理事宜。加入本集團前，汪先生由1999年至2008年先後在ABB（中國）投資有限公司及法國威立雅水務集團（亞太區）擔任過多個財務管理職位。汪先生於1999年畢業於中國人民大學會計系並取得經濟學學士學位。

牛偉先生，52歲，2014年10月加入本集團，擔任副總裁並於2015年元月起擔任本集團首席運營官，分管集團營運管理部，團購業務部工作。加入本集團之前，彼為萬達集團高級總裁助理兼任萬達百貨副總經理、中區營運中心總經理。牛偉先生擁有近二十年零售業務管理經驗，曾任香港新世界百貨有限公司中西區域總監，分管華中及西南地區的業務經營與拓展工作。牛偉先生畢業于南京大學法律專業。

鄒明貴先生，51歲，自2009年10月起擔任本集團副總裁及自2015年1月起兼任武漢區區域總經理。加入本集團前，鄒先生為茂業國際控股有限公司的執行董事，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，歷任協和集團部門經理，深圳茂業商廈有限公司副總經理、總經理，成都人民商場（集團）股份有限公司董事及總經理，茂業國際控股有限公司執行董事及集團總經理。鄒先生於2007年獲取中歐國際工商管理學院工商管理碩士。

張平安先生，47歲，2013年2月加入本集團，擔任助理總裁並於2013年9月兼任集團行政辦公室總經理，負責工程、物業、行政辦公室等工作。加入本集團之前，在國際知名的物業服務企業第一太平戴維斯工作十五年，擔任董事職務，他積累了多年大型綜合體項目的工程管理、物業管理及豐富的現場管理經驗，張先生於1990年畢業於北京建工學院機電工程系，取得學士學位。

魏颺先生，52歲，自2014年1月起任集團助理總裁及自2015年2月起兼任本集團招商中心總經理。在加入本集團前，任溫州時代廣場總經理，有20年百貨零售經驗。魏颺先生畢業於上海工程技術大學工業管理工程專業，並取得中國人民大學EMBA碩士學位。

程泳江先生，40歲，於2013年3月起擔任本集團助理總裁及於2011年1月起擔任本集團營銷企劃部總經理，負責本集團的營銷企劃業務。程先生於2006年5月加入本集團，歷任集團營銷企劃部副總經理、浙中區副總經理兼銀泰城總經理、浙中區總經理兼銀泰城總經理、集團營銷企劃部總經理兼浙北區副總經理。加入本集團前，程先生歷任深圳海雅百貨有限公司和深圳茂業商廈有限公司多個門店和集團的運營、企劃等管理職位。程先生畢業於杭州大學中文系。

段劍揚女士，42歲，自2013年4月起擔任本集團助理總裁及自2015年1月起兼任合肥區區域總經理、合肥銀泰中心總經理。段女士於2010年8月加入本集團，擔任安徽區區域總經理，負責安徽區的拓展和合肥銀泰中心的籌備運營。加入本集團之前，段女士先後擔任安徽瑞景商業有限公司業務經理、業務發展中心總監、總經理。她擁有十多年的零售業務經驗，並積累了豐富的招商業務經驗。段女士畢業於安徽合肥大學中文專業。

王齊若先生，44歲，2015年2月加入本集團，擔任助理總裁及兼任集團營運管理部總經理。加入本集團之前，王先生由2007年至2014年在萬達商業管理公司、萬達百貨有限公司、金鷹國際商貿集團擔任過運營中心常務副總、區域總經理及店總經理等多個重要崗位，擁有多年商業管理經驗，熟悉商業管理各環節。王先生于2005年西安交通大學工商管理碩士畢業。

## 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至2014年12月31日止年度報告內提呈本企業管治報告。

### 企業管治常規

本公司致力維持並確保高標準的企業管治常規及程序，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向股東負責。董事會已採納良好的企業管治常規，以符合法律及商業準則，專注於內部監控、公平披露及向所有股東負責等方面，以確保本公司運作的透明度及問責性。本公司相信，有效的企業管治是為股東創造更多價值的關鍵因素。

本公司於2014年1月1日至2014年12月31日期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的守則條文。本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載原則及守則條文。

董事會將繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，以確保本集團由有效董事會領導，從而提升股東價值。

### 董事會

#### 董事會的構成

於2014年12月31日，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事沈國軍先生及陳曉東先生，四名非執行董事辛向東先生、張勇先生、李漢潮先生及孫小寧女士，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。於2014年7月7日，張勇先生獲委任為本公司非執行董事。於2014年9月5日，王聯章先生辭任本公司非執行董事，李漢潮先生則獲委任為本公司非執行董事。於2014年11月14日，劉東先生辭任本公司非執行董事，孫小寧女士則獲委任為本公司非執行董事。

有關各董事的履歷詳情載於本年報第19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。董事名單(當中列明彼等的職責及職能以及是否為獨立非執行董事)可於本公司網站及聯交所網站查詢。

#### 主席兼首席執行官

董事會主席沈國軍先生負責董事會整體管理及領導，並確保建立良好企業管治常規及程序。彼亦負責確保全體董事就董事會會議上提出的事項適時獲得充足的資料及適當簡報。

首席執行官陳曉東先生負責管理本集團業務的日常營運。

遵照企業管治守則之規定，本公司一直清楚區分此等角色以確保較好的制衡作用，從而達至更佳的企業管治。

#### 獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，為董事會會議帶來其獨立判斷，並審查本集團的表現。其觀點對董事會決策起重要作用。尤其是，彼等就本集團策略、表現及控制等相關事項提供公正意見。所有獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，並已向董事會提供專業意見。獨立非執行董事就本集團業務策略、業績及管理提供獨立意見，以確保考慮股東的所有利益，從而保障本公司及其股東的利益。

董事會擁有三名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條，當中規定上市發行人董事會須至少包括三名獨立非執行董事。此外，根據上市規則第3.10(2)條，至少一名獨立非執行董事(即周凡先生)具備適當專業會計資格或財務管理經驗。本公司已委任三名獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一，符合上市規則第3.10A條。

## 企業管治報告

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立身份指引就其獨立身份發出的書面年度確認書。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。

### 委任及重選董事

全體執行董事、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／委任書，惟須根據本公司組織章程細則至少每3年於股東週年大會退任及重選。

根據本公司組織章程細則，任何人士均可由股東於股東大會上或由董事會委任為董事。任何獲董事會委任為新增董事或委任以填補臨時空缺的董事的任期僅直至下屆股東大會為止，惟彼等符合資格由股東重選。根據本公司組織章程細則，不少於1/3的董事須於每屆股東週年大會上輪值告退，惟可自願於該股東週年大會上膺選連任。

### 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會的職責為領導及控制本公司及監察本集團的業務、策略性決定及表現，並共同負責指導及監督本公司事務，以促使其達致成功。所有董事均真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，客觀地進行決策，並始終按本公司及其股東的利益行事。

董事會保留所有有關本公司政策事宜、戰略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（特別是可能涉及利益衝突的交易）、財務資料、委任董事及其他重要營運事宜的重要事項的決策權。關於執行董事會的決定、指導及協調本公司日常營運及管理的職責授權予首席執行官及管理層。

### 董事的持續專業發展

董事履行作為本公司董事的職責，並及時了解本公司經營方式、業務活動及發展的最新情況。

每位新委任的董事於首次獲委任時均會接受正式、全面及特設的入職介紹，確保彼等全面了解本公司的業務及運作，並充分知悉其於上市規則及相關法定規定項下的董事職責及責任。

董事應參與適當的持續專業發展以發展及更新其知識及技能，從而確保彼等對董事會的貢獻為知情及相關。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。

董事須向本公司提供彼等不時所接受持續專業發展培訓的詳情。董事自2014年1月1日起至2014年12月31日止期間接受的培訓概要如下：

董事姓名	培訓(附註)
沈國軍	A、B
陳曉東	A、B
辛向東	A、B
張勇(於2014年7月7日獲委任)	A、B
李漢潮(於2014年9月5日獲委任)	A、B
王聯章(於2014年9月5日辭任)	A、B
孫小寧(於2014年11月14日獲委任)	A、B
劉東(於2014年11月14日辭任)	A、B
石春貴	A、B
于寧	A、B
周凡	A、B

附註：

A：參加有關企業管治事宜的研討會／培訓

B：閱讀有關企業管治事宜的材料及最新資料

本公司一向鼓勵董事參與由專業機構或專業公司舉辦的持續專業發展課程和研討會，並閱讀相關主題的材料，務求董事可不斷更新及進一步增進其相關知識和技能。董事亦不時獲提供有關本集團業務、營運及財務事項的最新訊息。

## 企業管治報告

### 董事會會議的程序

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，以討論整體策略性方針、本集團營運、財務表現，以及批准中期及年度業績和其他重大事項。就定期會議而言，董事會成員於舉行相關會議前最少14天接獲通知，而議程(連同支持性文件)於相關會議舉行前最少3天送呈各董事。董事可向主席或本公司之公司秘書(「公司秘書」)提議於定期董事會會議議程內增加事項。

董事於董事會會議上審議任何提案或交易時，須申報其涉及的任何直接或間接利益(如有)，並在適當情況下放棄就相關董事會決議案投贊成票。

公司秘書負責保存所有董事會及委員會會議的會議紀錄。會議記錄草稿一般於每次會議召開後合理時間內傳閱董事以供其提出意見，而最終版本將向董事公開以供其查閱。

全體董事可獲取公司秘書的意見及服務，藉以確保遵守董事會會議程序。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履行其職務，有關費用由本公司支付。

### 董事及行政人員的保險

本公司已就其董事及行政人員可能會面對的法律訴訟作出適當的投保安排。

### 董事進行證券交易

本公司已採納自身有關董事買賣本公司證券的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄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」)寬鬆。本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等均確認於截至2014年12月31日止整個年度一直遵守標準守則及行為守則內所規定的準則。

本公司亦已就可能擁有本公司未公開內幕消息的僱員進行的證券交易制定不比標準守則寬鬆之書面指引(「僱員書面指引」)。

本公司並不知悉僱員違反僱員書面指引的事宜。

### 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立董事會成員多元化政策，目的是為董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用本公司董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

本公司提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責董事會所需的適當組合和評估董事候選人的經驗、專業知識、技能和董事會所需的多元化因素；以及監督董事會的繼任。提名委員會負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，充分考慮該等因素對於董事會成員多元化的好處。

候選人加入董事會時，會按照候選人所有的知識、經驗、技能、教育背景及其他素質來考慮。最終的決定將會取決於候選人的優點和將會為董事會作出的貢獻。董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

### 董事會委員會

董事會已設立4個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會以及戰略發展委員會，以監督本公司特定方面的事務。本公司所有董事會委員會均按書面界定的職權範圍成立。董事會委員會的職權範圍(戰略發展委員會除外)於本公司網站及聯交所網站上刊載，可應要求向股東提供。

除戰略發展委員會外，各董事會委員會所有成員均為獨立非執行董事，各董事會委員會主席及成員名單載於第3頁「公司資料」。

## 企業管治報告

所有董事會委員會均獲得充足資源以履行彼等的職責，並可應合理要求而於適當情況下徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

### 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及財務管理專長。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。

審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統，包括審閱本集團的中期及年度報告。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。

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。

審核委員會亦在執行董事不在場的情況下，與外聘核數師舉行兩次會議。

### 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是就董事及高級管理人員的整體薪酬架構及政策以及具體薪酬組合及就設立正式及透明的程序以制定此等薪酬政策，作出檢討並向董事會提供建議。董事概無參與有關其本身薪酬的討論。

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。

非執行董事及獨立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。

各董事及高級管理人員於截至2014年12月31日止年度的酬金範圍詳情分別載於財務報表附註9及附註45。

#### 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檢討董事會的架構、大小及組成(包括專長、知識、經驗及多元化)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。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。

於回顧年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、大小、組成及多元化，董事的委任，以及獨立非執行董事的獨立性，並已考慮於股東週年大會上候選的退任董事的資格。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

本公司的企業管治職能由董事會遵照企業管治守則第D.3.1條守則條文採納的書面職權範圍執行，包括：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(b)檢討及監察本集團董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的行為守則及合規手冊；及(e)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司年報的企業管治報告內的相關披露。

於截至2014年12月31日止年度，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、行為守則、標準守則及僱員書面指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司年報的企業管治報告內的相關披露。

### 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張勇先生。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董事會考慮的建議，制定本公司的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。

## 董事及委員會成員出席記錄

各董事於本公司截至2014年12月31日止年度舉行的董事會及董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數(附註1)					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
沈國軍	4/4	-	-	-	1/1	1/1
陳曉東	4/4	-	-	-	1/1	1/1
辛向東	4/4	-	-	-	1/1	1/1
張勇(於2014年7月7日獲委任)	1/1	-	-	-	0/0	0/0
李漢潮(於2014年9月5日獲委任)	0/0	-	-	-	0/0	0/0
王聯章(於2014年9月5日辭任)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
孫小寧(於2014年11月14日獲委任)	0/0	-	-	-	0/0	0/0
劉東(於2014年11月14日辭任)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
石春貴	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1	1/1
于寧	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1	1/1
周凡	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1	1/1

附註1：於截至2014年12月31日止年度或董事於該財政年度的任期內(倘該董事於該財政年度獲委任或不再擔任董事)舉行的會議次數

除定期董事會會議外，年內主席亦在執行董事不在場的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次會議。

## 董事就財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2014年12月31日止年度的財務報表的責任。

董事並不知悉有任何重大不明朗事件或狀況，可能引起對本公司持續經營能力的重大疑問。

## 企業管治報告

### 外聘核數師

本集團的獨立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報告列載於第55至56頁的獨立核數師報告。

截至2014年12月31日止年度，本公司就核數服務及非核數服務支付予外聘核數師的酬金分別約為人民幣3,000,000元及18,000港元。外聘核數師提供的非核數服務主要包括稅項服務。

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。

於回顧年度內，董事會與審核委員會就外聘核數師的甄選及委任並無分歧。

### 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2014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。董事會亦審核本公司會計及財務報告部門的資源充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。

## 公司秘書

公司秘書為趙學廉先生，趙先生為香港會計師公會會員。趙先生已遵守上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓的規定。

## 股東權利

為保障股東利益及權利，本公司將於股東大會上就各項重大獨立事項提呈獨立決議案，其中包括選舉個別董事。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以投票表決方式表決，而投票表決結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所的網站刊載。

### 股東召開股東特別大會及在股東大會提請建議的程序

根據本公司組織章程細則第79條，任何兩名或以上股東或任何一名股東(為一間認可結算所(或其代理人))，並於送交要求之日須持有本公司不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的繳足股本，可以書面要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)，惟有關書面要求須送達本公司於香港的主要營業地點香港夏慤道18號海富中心第二期17樓1703室，抬頭註明公司秘書收。

本公司將向其香港股份過戶登記分處核實要求，當登記處確定要求合適及恰當後，董事會將被要求召開股東特別大會，並按上市規則及本公司組織章程細則向所有登記股東發出足夠通知期的通告。倘有關要求被核實不恰當，則有關股東將接獲該結果，因而董事會不會應要求召開股東特別大會。

倘董事會並未於正式送交要求之日起計21日內召開股東特別大會，則請求人本人或擁有所有請求人全部投票權一半以上的任何請求人可盡可能按接近董事會召開會議的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送交要求當日起計三個月屆滿後召開，而所有因董事會未有召開大會而令請求人產生的合理開支，須由本公司向彼等償付。

## 企業管治報告

### 股東提名人選參選董事的程序

根據本公司組織章程細則第116條，倘任何股東有意提名非屬本公司董事的人士於任何股東大會參選董事，則該股東可將有關書面通告送達本公司於香港的主要營業地點香港夏愨道18號海富中心第二期17樓1703室，抬頭註明公司秘書收。

為方便本公司通知股東有關建議，該書面通告須載明獲推薦參選本公司董事的人士的全名，包括按上市規則第13.51(2)條的規定而須披露的該人士詳細生平資料，並由有關股東及該人士簽署以表示其願意參選。

呈交該書面通告的期間由不早於寄發相關股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會舉行日期前7日止。

### 股東大會的表決及通告

按上市規則要求，本公司的股東大會一概以投票表決方式進行表決。為遵守上市規則，股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少20個完整營業日寄發予所有股東，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少10個完整營業日寄發予所有股東。

根據本公司組織章程細則第80條，股東週年大會及為通過特別決議而召開的會議，須有為期最少21天的書面通告，而除股東週年大會或為通過特別決議而召開的會議外，公司的其他會議亦須有為期最少14天的書面通告，始可召開。通知期並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括發出通告當日。

### 向董事會發送查詢的程序

股東可隨時向董事會提出其書面查詢，並寄至以下地址：香港夏愨道18號海富中心第二期17樓1703室，抬頭須註明董事會或公司秘書收。

為免生疑，股東必須存放及發送正式簽署的書面請求、通知或聲明正本，或查詢(視乎情況而定)至上述地址，並附上全名、聯絡資料及身份以令有關文件生效。股東資料可按法律規定予以披露。

## 組織文件

年內，本公司組織文件概無任何修改。本公司組織章程大綱及細則的最新合併文本刊載於本公司及聯交所網站。

## 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公告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。

本公司致力與股東保持對話，特別是通過股東週年大會及其他股東大會。主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席(或於主席缺席時，各委員會其他成員)將出席股東週年大會與股東會面，以及解答彼等的查詢。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，以就有關審核工作、核數師報告的編製及內容以及核數師的獨立性等問題作出回答。

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](http://www.intime.com.cn) 發佈本公司資料，例如全年及中期業績公告以及新聞稿。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

董事欣然提呈截至2014年12月31日止年度之董事會報告及本集團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和購物中心。各主要附屬公司、一家合營公司及聯營公司的活動載於本年報第133至146頁。

### 業績

本集團截至2014年12月31日止年度的業績載於本年報第57頁的綜合收益表。

### 擬派末期股息

於截至2014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2014年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12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2015年6月16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37。

## 儲備

於2014年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣4,362,170,000元(2013年：人民幣3,894,560,000元)，其中人民幣260,503,000元已建議作為年內末期股息。藉通過本公司的一項普通決議案，本公司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38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2,651,000元(2013年：人民幣11,288,000元)。

## 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。

## 購買、出售或贖回本公司證券

於截至2014年12月31日止年度內，本公司於聯交所合共購回63,422,500股本公司普通股。上述購回乃由董事根據股東授權而作出，旨在提高本公司的資產淨值及每股盈利，從而令整體股東受惠。所有購回股份已註銷。有關購回詳情概述如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份已付 最高價格 港元	每股股份已付 最低價格 港元	已付代價總額 港元
2014年7月	13,342,000	7.30	6.97	96,481,945
2014年10月	34,263,000	6.79	6.44	225,644,925
2014年11月	15,817,500	6.80	6.69	107,258,226
總計	63,422,500	7.30	6.44	429,385,096

除上述所披露者外，於截至2014年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 董事會報告

### 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2014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。

### 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

#### 非執行董事：

張勇先生(於2014年7月7日獲委任)  
辛向東先生  
李漢潮先生(於2014年9月5日獲委任)  
王聯章先生(於2014年9月5日辭任)  
劉東先生(於2014年11月14日辭任)  
孫小寧女士(於2014年11月14日獲委任)

#### 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130條，沈國軍先生、辛向東先生及石春貴先生須於股東週年大會上退任。此外，根據本公司組織章程細則第114條，張勇先生、孫小寧女士及李漢潮先生(分別於2014年7月、2014年11月及2014年9月獲董事會委任為董事)可任職至股東週年大會(即彼等各自獲委任後的首屆股東大會)為止，並須於股東週年大會上退任及膺選連任。沈國軍先生、辛向東先生、張勇先生及孫小寧女士均符合資格並願於股東週年大會上膺選連任。李漢潮先生已知會本公司彼將不會膺選連任，以將更多時間投入其他業務。石春貴先生已知會本公司，彼已屆退休年限，故而不膺選連任。本公司建議委任陳江旭先生為獨立非執行董事，以取代石春貴先生，並將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，以批准委任陳江旭先生為獨立非執行董事。

### 董事服務合約

概無擬於股東週年大會上重選的董事與本集團訂有不可由本公司或其任何附屬公司於一年內不支付賠償(法定賠償除外)而終止的未屆滿服務合約。

### 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19至25頁。

### 獨立身份確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立身份年度確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 董事於重大合約中的權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一段及財務報表附註45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。

## 董事會報告

### 與控股股東訂立的合約

除下文「關連交易及持續關連交易」一段及財務報表附註45所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2014年12月31日止年度內與控股股東訂立對本公司業務屬重大的合約。

### 董事於競爭業務利益

於2014年12月31日，除下文「遵守非競爭契據」一段所披露者外，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：

### 關連交易及持續關連交易

根據上市規則所披露的持續關連交易如下：

#### 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（「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。

於2013年7月15日，浙江銀泰與浙江富強及杭州銀泰訂立補充協議（「城西補充協議」），以補充及修訂合作開發協議。根據城西補充協議，浙江銀泰享有優先購買權的行使期延長至不遲於2017年6月30日。

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。於截至2014年12月31日止年度，浙江銀泰已全額收回上述合作開發協議下的所有未償還本金額及累計資本佔用費。

#### 向浙江富強及杭州銀泰租賃商業物業用於百貨店發展

根據城西補充協議，於2013年7月15日，本公司的間接全資附屬公司杭州銀泰三江商業發展有限公司（「銀泰三江」）與浙江富強及杭州銀泰訂立租約（「城西租約」）。根據城西租約，銀泰三江租賃位於杭州市拱墅區豐潭路與萍水路交界的城西銀泰城（「物業」）地下一層及地上一層、二層、三層及四層，總建築面積為24,416平方米，租期由2013年7月16日起計為期20年，用以開設百貨店。根據城西租約，銀泰三江享有免租期，自交付物業予銀泰三江起計兩年。故此，於截至2014年12月31日止兩個年度，銀泰三江毋須支付任何租金。於截至2014年12月31日止年度，本公司日期為2013年7月15日的公告概無載述年度上限。

#### 向湖州家樂福租賃商業物業用於百貨店發展

於2013年2月25日，本公司的全資附屬公司浙江銀泰投資與湖州家樂福商城有限公司（「湖州家樂福」）訂立租約，據此，浙江銀泰投資租賃湖州家樂福商城地下一層至地上五層，自交付物業於浙江銀泰投資之日起計為期20年，以供開設百貨店。沈國軍先生透過北京國俊控制湖州家樂福50%的投票權。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，湖州家樂福為本公司的關連人士。因此，租約項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。根據租約的條款，浙江銀泰投資享有免租期，自交付物業予浙江銀泰投資起計三個月。因此，浙江銀泰投資於2013年9月28日之前毋須支付租金，其後固定租金為年租金人民幣30,000,000元，自交付物業予浙江銀泰投資之日起計第六年起，按每年2%的增長率增加。另須支付佣金租金，包括：就不會再分租的區域而言，湖州愛山店於此產生的年度銷售收入淨額的5%；以及就將進一步分租的區域而言，湖州愛山店年度營業收入淨額的50%的5%。截至2014年12月31日止年度，浙江銀泰投資已支付的本年度租金為人民幣29,771,000元。於截至2014年12月31日止年度，年度上限為人民幣35,000,000元。

## 董事會報告

### 向奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)租賃商業物業用於百貨店發展

於2012年9月21日，浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)與奉化銀泰訂立租約(「奉化銀泰城租約」)，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租賃寧波奉化銀泰城1層至5層(「物業」)，自2012年9月22日起計為期20年，以供開設百貨店。浙江銀泰投資乃本公司的間接全資附屬公司。沈國軍先生透過多間實體控制奉化銀泰49%的投票權。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，奉化銀泰為本公司的關連人士。因此，奉化銀泰城租約項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。根據奉化銀泰城租約的條款，浙江銀泰投資享有免租期，自交付物業予浙江銀泰投資起計三年。因此，浙江銀泰投資於截至2014年12月31日止三個財政年度毋須支付租金。根據本公司於2012年9月24日的公告，截至2014年12月31日止年度並無上限金額。

### 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5月31日、2013年2月25日及2013年7月15日刊發的公告所提述的任何年度上限金額(2012年9月24日刊發的公告並無上限金額)。

### 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45。除「關連交易及持續關連交易」一節所述的交易(該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，該等關連人士交易概無構成上市規則所界定須予披露的關連交易。

## 退休計劃

本集團的中國內地附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的界定供款退休計劃。該等退休計劃的詳情載於財務報表附註6。

## 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 董事收購股份或債券的權利

除「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節所披露者外，於年內任何時間，本公司及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）可藉收購本公司或任何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2014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 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益 的概約百分比
沈國軍先生	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L721,014,015	33.21%
陳曉東先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	L14,200,000	0.65%

## 董事會報告

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716,814,015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4,200,000股本公司股份。
- (3) 本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生為1,050,000股本公司股份的實益擁有人。其亦於2014年12月31日持有涉及合共13,150,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2014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2014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 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd.	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L716,814,015	33.02%
Glory Bless Limited	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L716,814,015	33.02%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	L716,814,015	33.02%
GIC Private Limited	投資經理	L177,973,789	8.20%
Comax Investment Limited	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
Jetrich Global Limited	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
恒基兆業有限公司	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
恒基兆業地產有限公司	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
Hopkins (Cayman) Limited	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
李兆基	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L147,664,835	6.80%
Riddick (Cayman) Limited	承託人 <sup>(4)</sup>	L147,664,835	6.80%
Rimmer (Cayman) Limited	承託人 <sup>(4)</sup>	L147,664,835	6.80%
Wellington Management Company, LLP	投資經理	L136,857,769	6.30%
Alibaba Investment Limited	實益權益 <sup>(5)</sup>	L710,142,614	32.71%
Alibaba Group Holding Limited	受控法團權益 <sup>(5)</sup>	L711,967,614	32.80%

## 董事會報告

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716,814,015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) 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66.20%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、恒基兆業地產有限公司及Jetrich Global Limited各自被視為於Comax Investment Limited所持股份中擁有權益。
- (4) 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。
- (5) Alibaba Investment Limited由Alibaba Group Holding Limited全資擁有。故此，Alibaba Group Holding Limited被視為於Alibaba Investment Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014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，但該計劃條款其他方面仍然生效。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款行使，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獲行使而發行及將發行的股份總數超過本公司不時已發行股本的1%，惟獲本公司股東批准則除外。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人之購股權於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，則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。根據該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2014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2014年 12月31日	行使期	緊接 授出日期 的收市價 港元	緊接 行使日期前 的加權平均 收市價 港元
			於2014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	300,000	-	-	-	-	300,000	2009年4月12日 至2015年4月11日	5.60	-
	2008年9月18日	3.56	300,000	-	300,000	-	-	-	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	7.00
	2009年3月4日	1.88	450,000	-	-	-	-	450,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	-
	2009年8月28日	6.63	4,500,000	-	2,250,000	-	-	2,250,000	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	7.18
	2010年5月26日	6.49	2,250,000	-	-	-	-	2,250,000	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	-	-	500,000	-	1,500,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	-
	2013年4月10日	9.27	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	-
	2014年6月25日	6.85	-	2,800,000	-	-	-	2,800,000	2015年6月26日 至2020年6月25日	6.80	-
其他僱員總和	2008年4月11日	5.64	915,500	-	915,000	500	-	-	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	8.29
	2008年9月18日	3.56	899,500	-	775,000	-	124,500	-	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	7.12
	2009年3月4日	1.88	2,794,500	-	1,316,500	-	-	1,478,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	7.62
	2009年10月20日	5.50	500,000	-	250,000	-	-	250,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	6.52
	2010年5月26日	6.49	7,224,000	-	1,678,000	-	152,000	5,394,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	7.97
	2010年8月26日	9.00	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	2011年8月27日 至2016年8月26日	8.93	-
	2011年4月1日	10.77	13,213,000	-	-	3,260,000	510,000	9,443,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	15,840,000	-	120,000	-	760,500	14,959,500	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	8.65
	2013年4月10日	9.27	5,654,000	-	-	-	565,000	5,089,000	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	-
2014年6月25日	6.85	-	3,722,000	-	-	-	3,722,000	2015年6月26日 至2020年6月25日	6.80	-	
總計			61,640,500	6,522,000	7,604,500	3,760,500	2,112,000	54,685,500			

### 銀行及其他借款

本集團於2014年12月31日的銀行及其他借款達人民幣3,341百萬元(2013年12月31日：人民幣4,754百萬元)。借款詳情載於財務報表附註34。

### 可換股債券

本公司可換股債券的詳情載於財務報表附註35。

### 遵守非競爭契據

就Alibaba Investment Limited認購本公司股份及可換股債券、訂約各方訂立戰略合作框架協議及設立合資企業(詳情見本公司日期為2014年3月31日的公告(「該公告」)及日期為2014年6月9日的通函)，沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited、East Jump Management Limited(「East Jump」)及銀泰國際控股有限公司(統稱「契諾人」)於2014年7月7日以本公司為受益人訂立非競爭修訂契據(「非競爭修訂契據」)，據此，契諾人(East Jump除外)以本公司為受益人所訂立日期為2007年3月7日的2007年非競爭契據(「非競爭契據」)及訂立予以修訂，以延長非競爭期間(定義見該公告)，及擴大受限制業務(定義見該公告)的範圍。

契諾人已通知本公司，由於彼等擁有權益的投資及業務交易數量巨大，於2014年12月31日，彼等仍在識別及審查(包括(倘必要)委聘專業顧問)屬受限制業務的範圍(經非競爭修訂契據修訂)的投資及業務交易。契諾人亦已向本公司承諾，彼等將於實際情況下盡快向本公司提供有關投資及業務交易的相關資料。

獨立非執行董事知悉上述情況。

### 主要客戶及供應商

截至2014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收入總值的30%。

## 董事會報告

### 根據上市規則第13.18及13.21條作出的披露

於2013年6月28日，本集團與若干銀行組成的銀團訂立一項分別不超過266,588,000美元及750,000,000港元的雙幣種三年期貸款融資協議（「定期貸款融資」）。

根據定期貸款融資條款，倘本公司主席兼執行董事沈國軍先生於定期貸款融資項下全部或部份款項尚未償還時不再(i)為本公司單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行總股本至少30%；(iii)擔任董事會主席；或(iv)通過合約或其他方式行使權力指引本公司政策及管理層行事，則構成違約事件。倘發生違約事件，定期貸款融資項下全部貸款連同應計利息及任何其他應計款項將立即到期並須即時償還。截至最後實際可行日期，概無發生上述違約事件。

### 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

2015年3月24日

## 獨立核數師報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道 1 號  
中信大廈 22 樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
www.ey.com

致銀泰商業(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57至192頁銀泰商業(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2014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,同時董事負責其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,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2014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

2015年3月24日

## 綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
零售收入		4,587,830	4,510,219
銷售物業		662,738	—
總收入	5	5,250,568	4,510,219
其他收入及收益	5	867,016	1,409,188
購買貨品及存貨變動	6	(1,405,750)	(1,553,885)
已售物業成本	6	(279,574)	—
物業發展開支	6	(112,406)	—
員工成本	6	(759,658)	(629,774)
折舊及攤銷	6	(456,386)	(385,815)
其他開支		(1,655,465)	(1,304,336)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(33,883)	(19,890)
聯營公司		343,086	275,438
融資收入	7	216,999	239,015
融資成本	7	(169,291)	(184,060)
除稅前利潤		1,805,256	2,356,100
所得稅開支	8	(641,474)	(642,242)
年內利潤		1,163,782	1,713,858
應佔：			
母公司擁有人	11	1,121,483	1,594,524
非控股權益		42,299	119,334
		1,163,782	1,713,858
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		0.53	0.79
攤薄			
— 關於年內利潤		0.50	0.79

\* 本表載列的若干金額與2013年財務報表並不對應，且反映已作出的調整，敬請參閱附註2.2。

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2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
年內利潤		1,163,782	1,713,858
其他全面收益			
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：			
分佔聯營公司的其他全面虧損		120	—
換算海外業務的匯兌差額		1,542	19,691
年內其他全面收益，扣除稅項		1,662	19,691
年內全面收益總額		1,165,444	1,733,549
應佔：			
母公司擁有人	11	1,123,145	1,614,215
非控股權益		42,299	119,334
		1,165,444	1,733,549

\* 本表載列的若干金額與2013年財務報表並不對應，且反映已作出的調整，敬請參閱附註2.2。

## 綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	5,994,300	6,105,578
投資物業	16	5,699,000	3,340,907
預付土地租賃款項	17	1,603,314	2,007,143
預付款項、按金及其他應收款項	27	825,485	330,084
商譽	19	535,609	535,609
其他無形資產	20	53,065	30,049
預付租金	21	56,428	64,435
於一家合營公司的投資	23	190,605	224,488
於聯營公司的投資	24	2,617,218	2,378,314
貸款及應收款項－第三方	28	275,654	35,654
貸款及應收款項－關連人士	28	558,190	696,648
持有至到期的投資		–	12,000
遞延稅項資產	25	265,919	190,237
<b>非流動資產總額</b>		<b>18,674,787</b>	<b>15,951,146</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	26	495,026	484,193
待售的已建成物業	18	1,151,768	–
開發中物業	18	550,335	905,067
預付款項、按金及其他應收款項	27	903,332	1,115,029
貸款及應收款項－第三方	28	33,813	100,290
貸款及應收款項－關連人士	28	240,258	294,625
應收關連人士款項	45(c)	1,801,406	1,294,440
應收貿易款項	29	36,021	44,628
在途現金	30	91,691	131,336
已抵押存款	31	67,000	67,000
受限制銀行結餘	31	106,133	195,915
現金及現金等價物	31	2,129,429	1,738,513
<b>分類為待售的出售組別的資產</b>	14	<b>7,606,212</b>	<b>6,371,036</b>
		<b>1,513,183</b>	<b>1,650,407</b>
<b>流動資產總額</b>		<b>9,119,395</b>	<b>8,021,443</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	32	2,080,461	1,782,148
其他應付款項及應計款項	33	6,110,722	4,717,171
於2014年7月到期的擔保債券	36	–	998,374
計息銀行及其他借款	34	1,120,911	1,709,200
應付關連人士款項	45(e)	12,482	14,183
應付稅項		535,187	401,660
		<b>9,859,763</b>	<b>9,622,736</b>
<b>與分類為待售的資產直接相關的負債</b>	14	<b>337,512</b>	<b>208,855</b>
<b>流動負債總額</b>		<b>10,197,275</b>	<b>9,831,591</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,077,880)</b>	<b>(1,810,148)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>17,596,907</b>	<b>14,140,998</b>

## 綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項	33	-	288,786
計息銀行及其他借款	34	2,219,804	3,044,942
遞延稅項負債	25	713,354	722,740
遞延補貼收入		47,778	49,341
可換股債券	35	2,834,878	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,815,814</b>	<b>4,105,809</b>
<b>資產淨額</b>		<b>11,781,093</b>	<b>10,035,189</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	37	163	154
可換股債券的權益部分	35	126,417	-
儲備	38	10,307,900	8,639,557
擬派末期股息	12	260,503	220,675
<b>非控股權益</b>		<b>10,694,983</b>	<b>8,860,386</b>
		<b>1,086,110</b>	<b>1,174,803</b>
<b>權益總額</b>		<b>11,781,093</b>	<b>10,035,189</b>

\* 本表載列的若干金額與2013年財務報表並不對應，且反映已作出的調整，敬請參閱附註2.2。

沈國軍  
主席

陳曉東  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益											非控股權益	權益總額
	股本 人民幣千元 (附註37)	股份溢價 人民幣千元 (附註37)	資本贖回 儲備 人民幣千元 (附註37)	可供出售 投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元 (附註38)	法定儲備 人民幣千元 (附註38)	保留利潤 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	可換股 債券的 權益部分 人民幣千元 (附註35)	撥派 未派股息 人民幣千元 (附註12)	總額 人民幣千元		
於2013年1月1日	154	4,292,022	4	59	3,284	395,540	1,981,564	(42,175)	23,607	180,274	7,262,068	913,039	8,175,107
先前呈報 以前年度調整(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	350,781	-	-	-	350,781	103,683	454,464
經重列	154	4,292,022	4	59	3,284	395,540	2,332,345	(42,175)	23,607	180,274	7,612,849	1,016,722	8,629,571
年內利潤(經重列*)	-	-	-	-	-	-	1,594,524	-	-	-	1,594,524	119,334	1,713,858
年內其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	19,691	-	-	19,691	-	19,691
撥算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	19,691	-	-	19,691	-	19,691
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,594,524	19,691	-	-	1,614,215	119,334	1,733,549
購股權失效或屆滿時轉歸儲備	-	-	-	-	-	-	1,336	-	(1,336)	-	-	-	-
以股權結算的購股權安排	39	-	-	-	-	-	-	-	25,784	-	25,784	-	25,784
行使購股權	39	92,736	-	-	-	-	-	-	(21,910)	-	70,827	-	70,827
宣派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(180,274)	(180,274)	-	(180,274)
購回股份	37	(1)	(80,298)	1	-	-	-	-	-	-	(80,298)	-	(80,298)
就已於2012年12月31日後行使的 僱員購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	-	(2,456)	-	-	-	(2,456)	-	(2,456)
2013年中期股息	12	(200,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,261)	-	(200,261)
撥派2013年末期股息	12	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	220,675	-	-	-
非控股股東出資	-	-	-	-	3,748	109,102	(112,850)	-	-	-	74,507	-	74,507
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	(23,607)	(23,607)	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,760)	(35,760)
於2013年12月31日(經重列*)	154	3,883,524	5	59	7,032	504,642	3,812,899	(22,484)	-	220,675	8,860,386	1,174,803	10,035,189

\* 本表載列的若干金額與2013年財務報表並不對應，且反映已作出的調整，敬請參閱附註2.2。

# 綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益														
	股本 人民幣千元 (附註37)	股份溢價 人民幣千元 (附註37)	資本贖回 儲備 人民幣千元 (附註37)	資本儲備 人民幣千元	投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元 (附註38)	任意外匯 人民幣千元 (附註38)	法定儲備 人民幣千元 (附註38)	保留利潤 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	可換股 債券部分 權益 人民幣千元 (附註35)	購股權儲備 人民幣千元 (附註39)	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2014年1月1日(經重列)	154	3,883,524	5	385,971	59	7,032	504,642	3,812,899	(22,484)	-	67,909	220,675	8,860,386	1,174,803	10,035,189
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,121,483	-	-	-	-	1,121,483	42,299	1,163,782
年內其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,542	-	-	-	1,542	-	1,542
年內全面收益總額	-	-	-	-	120	-	-	1,121,483	1,542	-	-	-	1,123,145	42,299	1,165,444
購股權失效或屆滿時轉歸購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	10,905	-	-	(10,905)	-	-	-	-
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	16,429	-	16,429	-	16,429	-	16,429
行使購股權	-	41,737	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,344)	-	31,393	-	31,393
息派2013年未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)	-	-	(220,675)
發行股份	14	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,321,769	-	-	1,321,769
發行可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,417	-	-	126,417	-	126,417
購回股份	(5)	(340,407)	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,407)	-	(340,407)
就已於2013年12月31日後行使的權屬購股權所發行股份的股息	-	(416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)	-	(416)
2014年中期股息	-	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)	-	(223,058)
撥派2014年未派股息	-	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,503	-	-	-
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	90,296	(90,296)	-	-	-	-	-	79,777	79,777
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,060)	(39,060)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,817	63,817
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,526)	(235,526)
於2014年12月31日	163	4,422,632*	10*	385,971*	179*	7,032*	594,938*	4,854,991*	(20,942)*	126,417	63,089*	260,503	10,694,983	1,086,110	11,781,093

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣10,307,900,000元(2013年：人民幣8,639,557,000元)。

## 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前利潤		1,805,256	2,356,100
調整：			
融資收入	7	(216,999)	(239,015)
融資成本	7	169,291	184,060
分佔一家合營公司虧損		33,883	19,890
分佔聯營公司利潤及虧損		(343,086)	(275,438)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損		2,994	665
出售附屬公司產生的收益		(9,200)	(341,379)
出售可供出售投資產生的收益		-	(672)
出售持作買賣證券產生的收益		-	(11,752)
出售持有至到期的投資產生的收益	5	(1,059)	-
提早贖回可換股債券產生的收益		-	(111)
以股權結算的購股權開支	39	16,429	25,784
物業、廠房及設備折舊		398,218	326,398
投資物業的公允值收益	16	(434,729)	(761,659)
預付土地租賃款項攤銷		46,442	51,319
其他無形資產攤銷	20	7,111	4,432
預付租金攤銷	21	201,986	102,534
商譽減值	19	-	72,761
		<b>1,676,537</b>	<b>1,513,917</b>
受限制現金減少／(增加)		354,958	(432,553)
已抵押存款減少		-	108,500
預付款項、按金及其他應收款項增加		(217,328)	(52,757)
應收貿易款項減少		478	5,111
在途現金減少		39,645	276,119
存貨增加		(10,833)	(122,916)
應付貿易賬款及票據增加／(減少)		298,313	(594,062)
預收客戶賬款(減少)／增加		(115,120)	1,222,791
應收關連人士款項減少／(增加)		76,352	(198,656)
應付關連人士款項(減少)／增加		(1,701)	2,353
開發中物業減少／(增加)		239,140	(252,277)
已建成待售物業增加		(1,151,768)	-
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		507,816	(66,854)
		<b>1,696,489</b>	<b>1,408,716</b>
經營活動產生的現金			
已付利息		(226,052)	(242,215)
已付所得稅		(468,169)	(335,536)
		<b>1,002,268</b>	<b>830,965</b>
來自經營活動現金流量淨額			

## 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
已收利息		146,608	170,005
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(1,182,160)	(2,496,049)
購入其他無形資產	20	(30,156)	(2,376)
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金		(82,523)	–
向聯營公司注資	24	–	(29,000)
成立聯營公司	24	(68,900)	–
收購預付土地租賃款項	17	(32,196)	(3,033)
支付預付土地租賃款項		–	(55,600)
出售附屬公司	40	279,970	116,595
收購持有至到期的投資		–	(12,000)
收購一家附屬公司預付款項		–	(153,160)
出售可供出售投資所得款項		–	25,138
出售持作買賣證券所得款項		–	11,752
出售附屬公司的預收款		357,582	200,492
借予關連人士的貸款		(221,080)	(130,000)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		9,382	571
出售無形資產所得款項		29	108
墊支予第三方款項		(50,459)	(230,632)
第三方償還墊款		31,352	60,654
借予第三方的貸款及應收款項		(170,000)	(35,654)
墊支予關連人士款項		(553,576)	(173,112)
第三方償還貸款及應收款項		–	237,000
關連人士償還貸款及應收款項		436,688	50,000
關連人士償還墊款		25,000	27,477
已收一家聯營公司股息		250,000	150,000
已收第三方的墊款		–	125,980
已收政府補貼		38,344	60,750
已出售附屬公司償還墊款		144,160	155,117
非控股股東還款		106,560	80,173
出售持有至到期的投資所得款項		13,059	–
收購投資物業的預付款項		(726,192)	–
<b>用於投資活動現金流量淨額</b>		<b>(1,278,508)</b>	<b>(1,848,804)</b>

## 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列*
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
行使購股權所得款項		31,393	70,827
非控股股東出資		79,777	74,507
計息銀行及其他借款所得款項		1,498,808	5,036,572
償還計息銀行及其他借款		(3,361,009)	(2,444,981)
償還於2014年7月到期的擔保債券		(1,000,000)	–
已付股息		(422,106)	(382,991)
已付非控股股東股息		(39,060)	(35,760)
購回股份		(340,407)	(80,298)
贖回可換股債券	35	–	(1,657,325)
發行可換股債券所得款項	35	2,944,505	–
發行股份所得款項		1,321,769	–
預收關連人士款項		59,473	–
償還預收關連人士款項		(152,210)	–
<b>來自融資活動現金流量淨額</b>		<b>620,933</b>	<b>580,551</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等價物		1,814,440	2,243,986
外幣匯率變動影響淨額		15,613	7,742
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>2,174,746</b>	<b>1,814,440</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		2,129,429	1,738,513
<b>於財務狀況表列示的現金及現金等價物</b>			
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	31	2,129,429	1,738,513
	14	45,317	75,927
<b>於現金流量表列示的現金及現金等價物</b>		<b>2,174,746</b>	<b>1,814,440</b>

\* 本表載列的若干金額與2013年財務報表並不對應，且反映已作出的調整，敬請參閱附註2.2。

## 財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	27	90,000	90,000
其他無形資產		325	441
於附屬公司的投資	22	1,658,318	1,493,886
應收附屬公司款項	22	9,462,429	6,990,784
<b>非流動資產總額</b>		<b>11,211,072</b>	<b>8,575,111</b>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	27	1,027	1,024
現金及現金等價物	31	121,365	48,066
<b>流動資產總額</b>		<b>122,392</b>	<b>49,090</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	33	586,424	26,549
於2014年7月到期的有擔保債券	36	-	998,374
計息銀行及其他借款	34	440,743	-
<b>流動負債總額</b>		<b>1,027,167</b>	<b>1,024,923</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(904,775)</b>	<b>(975,833)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>10,306,297</b>	<b>7,599,278</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	33	-	288,786
計息銀行及其他借款	34	1,762,973	2,174,942
應付附屬公司款項	22	97,018	117,699
可換股債券	35	2,834,878	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,694,869</b>	<b>2,581,427</b>
<b>資產淨額</b>		<b>5,611,428</b>	<b>5,017,851</b>
<b>權益</b>			
股本	37	163	154
可換股債券的權益部分	35	126,417	-
儲備	38	5,224,345	4,797,022
擬派末期股息	12	260,503	220,675
<b>權益總額</b>		<b>5,611,428</b>	<b>5,017,851</b>

沈國軍  
主席

陳曉東  
執行董事

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 1. 公司資料

銀泰商業(集團)有限公司(前稱銀泰百貨(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及購物中心經營及管理。

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)及香港公認會計原則而編製。此等財務報表亦遵守香港公司條例有關編製財務報表的適用規定, 該香港公司條例適用於本財政年度, 而比較期間則繼續沿用香港公司條例之前身公司條例(第32章), 此乃根據新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」作的過渡性安排及保留安排, 該條例載列於該條例附表11第76至87段內。除投資物業及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, 待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。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2014年12月31日, 本集團的流動負債淨額約為人民幣1,077,880,000元(2013年: 人民幣1,810,148,000元(經重列))。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及現有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

2014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2014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。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示下文關於附屬公司之會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權變動(未失去其控制權)按股權交易入賬處理。

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，基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵守者相同。

## 財務報表附註

2014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經修訂準則及新訂詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號 包含在2010年至2012年週期的年度改進中的對	徵費
香港財務報告準則第2號的修訂 包含在2010年至2012年週期的年度改進中的對	對歸屬條件的界定 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂 包含在2010年至2012年週期的年度改進中的對	業務合併中對或然代價的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號的修訂 包含在2010年至2012年週期的年度改進中的對	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第1號的修訂 包含在2011年至2013年週期的年度改進中的對	有效香港財務報告準則的涵義

<sup>1</sup> 自2014年7月1日起生效

採納該等經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

為配合購物中心業務擴展計劃，本集團計劃增持更多商用物業。本公司董事認為，採用公允值模式令財務報表可提供更可靠、更相關的信息。本公司董事根據香港會計準則第40號審查及評估本集團投資物業的測量，並決定將截至2014年12月31日止年度投資物業的會計政策由成本法變更為公允值法。投資物業會計處理方法的變更已追溯應用。於2013年1月1日的期初結餘及截至2013年12月31日止年度的可資比較資料經已於綜合財務報表內重列。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.2 會計政策及披露的變動(續)

對截至12月31日止年度的綜合收益表的影響：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資物業公允值收益增加	434,729	761,659
折舊及攤銷減少	85,067	66,882
出售附屬公司產生的收益減少	(116,347)	-
分佔合營公司的虧損減少	30,138	28,847
商譽減值增加	-	(72,761)
除稅前利潤增加	433,587	784,627
所得稅開支增加	(129,948)	(207,135)
年內利潤增加	303,639	577,492
應佔：		
母公司擁有人	282,130	529,343
非控股權益	21,509	48,149
	303,639	577,492
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利增加(以每股人民幣列示)		
基本		
—關於年內利潤	0.14	0.26
攤薄		
—關於年內利潤	0.12	0.26

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.2 會計政策及披露的變動(續)

對下列日期的綜合財務狀況表的影響：

	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2013年 1月1日 人民幣千元
物業、廠房及設備增加	-	357,805	790,340
投資物業增加	1,492,655	973,468	(103,717)
於一家合營公司的投資增加／(減少)	24,225	(5,913)	(34,760)
商譽減少	(115,172)	(115,172)	(42,411)
預付土地租賃款項(減少)／增加	-	(50,553)	22,224
<b>非流動資產增加</b>	<b>1,401,708</b>	<b>1,159,635</b>	<b>631,676</b>
分類為待售的出售組別的資產增加	308,880	256,668	-
<b>流動資產增加</b>	<b>308,880</b>	<b>256,668</b>	<b>-</b>
與分類為待售的資產直接相關的負債增加	77,220	64,167	-
<b>流動負債增加</b>	<b>77,220</b>	<b>64,167</b>	<b>-</b>
遞延稅項負債增加	372,440	320,180	177,212
<b>非流動負債增加</b>	<b>372,440</b>	<b>320,180</b>	<b>177,212</b>
非控股權益增加	74,220	151,832	103,683
<b>資產淨額及權益總額增加</b>	<b>1,260,928</b>	<b>1,031,956</b>	<b>454,464</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下的新披露規定

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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營權益的會計法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(2011年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷的可接納方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 <sup>1</sup>
2011年至2013年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 <sup>1</sup>
2012年至2014年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對於在其於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表中首次採納香港財務報告準則的實體生效，故不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表內若干資料的呈列及披露。本集團正在評估該等變動所產生的影響。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下的新披露規定(續)

有關該等預期適用於本集團的香港財務報告準則的其他資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於該準則實施當日臨近時可供查詢。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的間有關投資者與其聯營公司或合營公司的間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司的間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自2016年1月1日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號的修訂本規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍排除，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制的下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購同一共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下的新披露規定(續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收益總額分解，關於履行責任、不同期間的間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自2015年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者的情況下方須披露。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要

#### 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權力持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入本公司的損益表。本公司於附屬公司的投資，除按香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務分類為待售的資產外，按成本減任何減值虧損列賬。

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情况下存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別於綜合收益表及綜合其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撇銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存權益公允值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

聯營公司及合營公司的業績以已收及應收股息為限於本公司損益表入賬。本公司對聯營公司及合營公司的投資視為非流動資產，按成本扣除減值虧損列賬。

當聯營公司或合營公司的投資歸類為持作出售時，則按香港財務報告準則第5號入賬。

#### 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

2014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。分類為資產或負債(屬金融工具)且屬香港會計準則第39號範圍內的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認或計作其他全面收益變動。倘或然代價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。分類為權益的或然代價毋須重新計量。其後結算在權益中入賬。

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。每年檢查商譽的賬面值是否存在減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值有減值跡象，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。

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)的可收回金額低於賬面值，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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 企業合併及商譽(續)

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)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賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相對價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

#### 公允值計量

本集團於各呈報期結算日按公允值計量股本投資。公允值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產的公允值計量會考慮市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公允值於財務報表確認或披露的所有資產及負債，均基於對計量公允值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公允值級別分類：

- 第一級別－ 按同等資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算
- 第二級別－ 按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)
- 第三級別－ 按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據不可觀察)

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 公允值計量(續)

對於按經常性基準於財務報表確認的資產及負債，本集團於各呈報期結算日重新評估分類(基於對計量公允值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，確定有否在不同級別之間轉移。

#### 非金融資產減值

若一項資產出現減值跡象，或必須對資產(除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業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損益表。

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跡象。若存在此種跡象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值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損益表的貸方。

## 財務報表附註

2014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)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別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。

## 財務報表附註

2014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

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。倘物業、廠房及設備項目歸類為待售項目或屬於歸類為待售的出售組別，則不予折舊而根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情請參閱「待售的非流動資產及出售組別」的會計政策。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。

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損益表中扣除。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	10%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(包括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損益表中確認為出售或報廢收益。

## 財務報表附註

2014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)

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。在建工程在竣工及可使用時歸入相應的物業、廠房及設備。

#### 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(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益)。投資物業按成本初始計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允值呈列。

投資物業公允值的變動所產生的損益，計入所產生年度的收益表。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公允值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策列作重估。

由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公允值的任何差額於收益表中確認。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 待售的已建成物業

待售的已建成物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值根據現行市場狀況按出售物業的銷售價格減估計銷售物業產生的成本計算。

#### 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(除投資物業、遞延稅項資產及金融資產外)按其先前的賬面值與公允值減出售成本兩者中的較低者計量。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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初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跡象時進行評估。至少每年一次在各財政年結日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法進行複核。

#### 租賃

與資產所有權有關的全部風險及報酬(非法定所有權)實質上已轉入本集團的租賃確認為融資租賃。

與資產所有權有關的全部風險及報酬仍然由出租人持有的租賃視為經營租賃核算。若本集團為出租人，本集團在經營租賃項下出租的資產計入非流動資產，經營租賃項下的應收租金在租期內按直線法計入損益表的貸方。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損益表中扣除或資本化為在建工程、投資物業及開發中物業成本的一部分。

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。

#### 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

2014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

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允值列入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期的投資，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)。初始確認金融資產時，乃按公允值加收購該金融資產應佔的交易成本列賬，惟按公允值列入損益的金融資產除外。

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。

##### 後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

##### 按公允值列入損益的金融資產

按公允值列入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定為按公允值列入損益的金融資產。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。包括獨立嵌入式衍生工具在內的衍生工具亦分類為持作買賣，惟指定為香港會計準則第39號所界定的有效對沖工具除外。

按公允值列入損益的金融資產按公允值列入財務狀況表，而公允值的正變動淨值於收益表列為其他收入及收益，公允值的負變動淨值於損益表列為融資成本。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損益的金融資產。

## 財務報表附註

2014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)

##### 按公允值列入損益的金融資產(續)

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損益，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，公允值變動於損益表確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量，或將金融資產重新分類為不屬於按公允值列入損益類別時，方會重新進行評估。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可確定付款金額，但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始計量後，有關資產其後乃按實際利率法以攤銷成本減去任何減值撥備計量。計量攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值虧損則於損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損益的投資。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損益表中其他收入項下，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損由可供出售投資估值儲備重新分類至損益表中其他收益或虧損項下。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損益表的其他收入。

## 財務報表附註

2014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)

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。

本集團評估近期出售其可供出售金融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而無法買賣該等金融資產，且管理層有能力及意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

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損益表。

##### 終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將主要終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表內剔除)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；或
- 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

2014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，本集團將在本集團持續參與該已轉讓資產的前提下繼續確認該資產。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。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

#### 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。倘於初始確認該資產後發生一項或多項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，則表示減值存在。減值跡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。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先對具個別重要性的金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在減值，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。

已識別的減值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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 按攤銷成本列賬的金融資產(續)

資產的賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損在損益表中確認。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，收回的數額則計入損益表。

##### 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損益表內確認的任何減值虧損，將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。

倘權益投資被分類列作可供出售，則客觀跡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」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。倘出現減值跡象，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損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，並於損益表內確認。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。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時，本集團會評估(其中包括)一項投資的公允值少於其成本的持續時間或程度。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

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，則扣除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損益表中確認。

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

##### 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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融負債(續)

##### 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。

倘債券被贖回，公允值與其負債部分及衍生工具賬面值間的任何差額即時於損益中確認。贖回款項總額與負債部分及衍生工具公允值間的差額被當作贖回可換股債券權益部分的款項。此被視作可換股債券權益部分的贖回款項直接於權益內處理。

##### 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損益表內確認。

##### 金融工具的抵銷

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

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 存貨

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

#### 現金及現金等價物

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

列示於財務狀況表中的現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款，包括未限定用途的定期存款。

#### 撥備

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

若折現的影響重大，計提的撥備金為預計用於清償義務的未來支出在報告期終日的現值。由於時間推移產生的折現值的增加計入損益表的融資成本。

#### 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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則有關初始確認的商譽或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、聯營公司及合營公司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、聯營公司及合營公司的有關可抵扣暫時差額，則僅在有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅利潤以供動用暫時差額予以抵銷的情況下，方會確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

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

#### 政府補貼

政府補貼在可合理確認將可獲得補貼及符合所有附帶條件時，按其公允值予以確認。若補貼與費用項目有關，則在補貼對應其擬補償成本支銷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損益表。

倘若本集團收到非貨幣資產補貼，則有關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損益表。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### (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提供時確認。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 收入確認(續)

##### (f) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

##### (g) 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。

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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 以股份為基礎的支付

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)以股份為基礎的支付方式收取報酬，而員工則提供服務作為股本工具的代價(「以股權結算的交易」)。

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39瞭解進一步詳情。

以股權結算的交易成本，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於僱員福利開支內確認。於歸屬日期前的各報告期終日，以股權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。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計費用的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算的交易外，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股權結算的交易，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。

倘若以股權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，倘若按變更日期計算，任何變更導致以股份為基礎的支付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。

倘若以股權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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 其他員工福利

##### 退休金責任

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

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

##### 住房福利

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

##### 借貸成本

因收購、建造或生產符合條件資產(即需要長時間使其達到預定用途或銷售的資產)而直接產生的借貸成本進行資本化作為該資產成本的一部分。當資產大致上可用作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借款用於符合條件資產之前作為短期投資所賺取的投資收益從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在發生時計入當期費用。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他費用。

##### 股息

在獲得股東在年度股東大會上的批准之前，董事擬派的末期股息歸類為財務狀況表權益部分中保留利潤的獨立分配。該等股息在股東批准及宣佈之後確認為負債。

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

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 外幣

本財務報表乃以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由本集團實體列賬的外幣交易初始按交易日期彼等各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期終日的適用功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算而產生的匯兌差額均計入損益表內。

按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。換算按公允值計量的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)，而損益表則按年內加權平均匯率換算。

所產生匯兌差額乃於其他全面收入中確認，並於匯率波動儲備中累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部分乃於損益表確認。

### 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作出影響收入、費用、資產和負債的申報金額及相關披露，以及或然負債披露的會計判斷、會計估計和會計假設。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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷

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

#### 聯營公司

本集團管理層根據本集團行使控制權或影響被投資公司的能力將其權益投資分類。本集團會計政策其中相關會計處理方法載於上文附註2.4。

本集團持有少於20%投票權以及可行使重大影響力的若干權益投資，由管理層分類為於聯營公司的投資。管理層釐定本集團是否擁有重大影響力時會考慮是否符合以下條件：

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

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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷(續)

##### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

##### 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賬面值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。2014年12月31日，商譽的賬面值為人民幣535,609,000元(2013年：人民幣535,609,000元(經重列))。請參閱附註19瞭解更多詳情。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 投資物業的公允值

倘缺乏同類物業於活躍市場的現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限的物業於活躍市場的現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜的市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測的經貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同的類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估的貼現率。

投資物業於2014年12月31日的賬面值為人民幣5,699,000,000元(2013年：人民幣3,340,907,000元(經重列))。進一步詳情(包括公允值計量所使用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註16。

##### 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

2014年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 估計的不確定性(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。管理層於各報告日重新評估撥備。

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。

##### 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。

##### 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損益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

估計的不確定性(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. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理，四個可報告經營分部如下：

- 百貨店分部－在中國內地經營及管理百貨店；
- 購物中心分部－在中國內地經營購物中心；
- 物業發展分部－在中國內地發展及銷售物業；及
- 其他分部－主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)評估，即計量經調整除稅前利潤／(虧損)。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的利潤及虧損、融資收入、融資成本、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤／(虧損)與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

截至2014年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,470,239	926,424	662,738	191,167	5,250,568
分部間銷售	-	-	-	67,593	67,593
	3,470,239	926,424	662,738	258,760	5,318,161
對賬：					
撤銷分部間銷售					(67,593)
收入					5,250,568
分部業績	910,783	(69,381)	270,758	41,386	1,153,546
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(33,883)
聯營公司					343,086
融資收入					216,999
融資成本					(169,291)
以股權結算的購股權開支					(16,429)
投資物業的公允值收益					434,729
未分配收益及虧損淨額					(14,920)
企業及其他未分配開支					(108,581)
除稅前利潤					1,805,256
其他分部資料：					
折舊及攤銷	307,016	139,018	1,037	9,315	456,386
資本開支(a)	256,116	1,714,149	-	439	1,970,704

附註：

(a) 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,407,332	685,497	-	417,390	4,510,219
分部間銷售	-	-	-	60,325	60,325
	3,407,332	685,497	-	477,715	4,570,544
<b>對賬：</b>					
撤銷分部間銷售					(60,325)
收入					4,510,219
分部業績	954,082	170,302	-	67,969	1,192,353
<b>對賬：</b>					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(19,890)
聯營公司					275,438
融資收入					239,015
融資成本					(184,060)
以股權結算的購股權開支					(25,784)
投資物業的公允值收益					761,659
未分配收益及虧損淨額					201,228
企業及其他未分配開支					(83,859)
除稅前利潤					2,356,100
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	263,896	110,003	-	11,916	385,815
資本開支	934,701	1,622,343	-	14	2,557,058

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2014年及2013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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,671,654	1,808,984
特許專營銷售佣金	2,334,953	2,322,547
租金收入	543,576	350,140
投資物業及自用物業租金收入	343,215	236,424
分租租金收入	167,236	88,794
或然租金收入	33,125	24,922
經營百貨店的管理費收入	22,550	28,548
銷售商品佣金	15,097	－
零售收入	4,587,830	4,510,219
銷售物業	662,738	－
	<b>5,250,568</b>	<b>4,510,219</b>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	13,561,449	13,504,441
特許專營銷售佣金	2,334,953	2,322,547

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益(續)

直接銷售收入及來自特許經營銷售的總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	362,530	317,500
輔營收入	26,911	37,415
補貼收入	22,046	57,657
其他	35,720	33,729
	447,207	446,301
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(2,994)	(665)
出售附屬公司產生的收益(附註40)	9,200	341,379
出售可供出售投資時產生的收益	-	672
出售交易性證券產生的收益	-	11,752
出售持有至到期的投資產生的收益	1,059	-
投資物業的公允值收益	434,729	761,659
商譽減值	-	(72,761)
其他	(22,185)	(79,149)
	419,809	962,887
	867,016	1,409,188

## 財務報表附註

2014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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
購買貨品及存貨變動	1,405,750	1,553,885
已出售物業成本	279,574	-
折舊及攤銷	456,386	385,815
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))	759,658	629,774
工資、薪金及花紅	566,738	470,353
退休金成本－界定供款計劃(註(a))	109,488	81,798
福利、醫療及其他利益	67,003	51,839
權益結算購股權開支(附註39)	16,429	25,784
水電開支	306,008	248,163
百貨店租金開支	563,170	400,442
信用卡費用	85,432	91,176
廣告開支	296,407	238,743
物業發展開支	112,406	-
核數師酬金	3,000	3,200
專業服務費用	17,588	14,789
其他稅項開支	91,857	74,357
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)	82,056	48,834
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣82,056,000元 (2013年：人民幣48,834,000元)	<b>(93,471)</b>	<b>(66,329)</b>

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金計劃。本集團於中國內地的附屬公司向退休金計劃供款，以向僱員提供退休福利，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休金計劃為應付予退休僱員的全部退休後福利，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

## 財務報表附註

2014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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	28,596	16,979
來自貸款及應收款項的利息收入	88,953	114,838
來自一家合營公司的利息收入	18,934	14,973
來自聯營公司的利息收入	21,735	18,286
其他利息收入	58,781	73,939
	<b>216,999</b>	<b>239,015</b>

#### 融資成本

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	179,467	177,857
可換股債券的利息	40,624	65,692
於2014年7月到期的擔保債券的利息	24,983	49,783
減：已資本化的利息	(75,783)	(109,272)
	<b>169,291</b>	<b>184,060</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 8. 所得稅

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
本集團：		
即期所得稅－中國內地	455,433	461,220
即期一年內中國土地增值稅	135,423	–
遞延稅項	50,618	181,022
	<b>641,474</b>	<b>642,242</b>

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。

於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點（除僅有註冊辦事處外）或從事任何業務。

香港利得稅乃按照年內於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%（2013年：16.5%）計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%（2013年：17%）的稅率繳納新加坡所得稅。

於2014年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%（2013年：25%）的稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

## 財務報表附註

2014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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
除稅前利潤	1,805,256	2,356,100
按法定稅率25%(2013年：25%)計稅	451,314	589,025
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(872)	(1,451)
過往期間已動用的稅項虧損	(10,817)	-
聯營公司及一家合營公司應佔利潤及虧損	(77,301)	(63,887)
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	15,958	18,049
無須徵稅的收入	-	(5,751)
就過往期間的即期稅項作出的調整	31,160	(340)
未確認稅項虧損	93,012	82,932
不可扣稅的開支	37,453	23,665
土地增值稅撥備	135,423	-
土地增值稅的稅務影響	(33,856)	-
按本集團實際稅率計算的稅項開支	641,474	642,242
綜合財務狀況表內的應付稅項指：		
中國企業所得稅	420,193	401,660
中國土地增值稅	114,994	-
	535,187	401,660

聯營公司及一家合營公司應佔稅項達人民幣412,272,000元(2012年：人民幣340,731,000元(經重列))，有關詳情載於綜合收益表「應佔一家合營公司及聯營公司利潤及虧損」。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金

根據上市規則及《香港公司條例》(第622章)附表11第78段並參考前身《香港公司條例》(第32章)第161條披露本年度的董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
袍金	480	471
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	6,436	5,979
以股權結算的購股權開支	3,355	4,005
	9,791	9,984
	10,271	10,455

於該等年度內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本公司購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註39。該等在歸屬期間已於損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及最高行政人員酬金披露中。

#### (a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
石春貴先生	160	157
于寧先生	160	157
周凡先生	160	157
	480	471

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2013年：無)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金(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	以股權結算的 購股權開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2014年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,399	-	2,399
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,989	3,355	6,344
非執行董事：			
劉東先生(附註(i))	348	-	348
辛向東先生	400	-	400
王聯章先生(附註(ii))	300	-	300
孫小寧女士(附註(i))	-	-	-
李漢潮先生(附註(ii))	-	-	-
張勇先生(附註(iii))	-	-	-
	1,048	-	1,048
	6,436	3,355	9,791
2013年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,440	-	2,440
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,639	4,005	6,644
非執行董事：			
劉東先生	393	-	393
辛向東先生	393	-	393
王聯章先生	114	-	114
	900	-	900
	5,979	4,005	9,984

年內亦無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (i) 劉東先生已辭任非執行董事，自2014年11月14日起生效。孫小寧女士已獲委任為本公司非執行董事，自2014年11月14日起生效，以填補董事會因劉東先生辭任而產生的臨時空缺。
- (ii) 王聯章先生已辭任非執行董事，自2014年9月5日起生效。李漢潮先生已獲委任為本公司非執行董事，自2014年9月5日起生效，以填補董事會因王聯章先生辭任而產生的臨時空缺。
- (iii) 張勇先生獲委任為本公司非執行董事，自2014年7月7日起生效。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事兼最高行政人員(2013年：兩名董事兼最高行政人員)，有關薪酬詳情載於上述附註9。年內其餘三名(2013年：三名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或最高行政人員)的酬金如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,956	4,809
酌情花紅	1,534	1,200
退休福利計劃供款	331	290
以股權結算的購股權開支	1,623	2,665
	5,444	8,964

酬金屬以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1
	3	3

年內，上述非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註39。該等在歸屬期間已於損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及非最高行政人員最高薪酬僱員酬金披露中。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 11. 母公司擁有人應佔利潤

於截至2014年12月31日止年度內，母公司擁有人應佔綜合利潤為虧損人民幣122,231,000元(2013年：虧損人民幣215,515,000元)，已計入本公司的財務報表(附註38)。

### 12. 股息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.10元(2013年：人民幣0.10元)	223,058	200,261
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.12元(2013年：人民幣0.11元)	260,503	220,675
	483,561	420,936

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2013年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣220,675,000元及中期股息為數人民幣201,015,000元已於2014年12月31日前派付。餘款隨後於2015年1月2日派付。

### 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年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,101,812,145股(2013年：2,007,448,832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年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息(倘適用))計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內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

2014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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
<b>盈利</b>		
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	1,121,483	1,594,524
可換股債券的利息	40,624	—
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,162,107	1,594,524
	股份數目	
	2014年	2013年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,101,812,145	2,007,448,832
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	2,640,113	7,320,876
可換股債券	230,138,974	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,334,591,232	2,014,769,708

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 14. 待售的出售組別

於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司(「鑫泰投資」)簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司(「溫嶺泰悅」)、溫嶺銀泰置業有限公司(「溫嶺銀泰置業」)及溫嶺銀泰酒店開發有限公司(「溫嶺銀泰酒店」)各70%股權，總代價為人民幣405,574,900元。於2014年12月31日，該等交易正在進行中，故溫嶺泰悅、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰酒店分類為待售的出售組別。

於2014年12月12日，銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)及第三方簽訂股權轉讓協議，以出售其於本集團附屬公司瀋陽北方銀泰置業有限公司(「瀋陽銀泰」)的3%股權，代價為人民幣14,676,706.35元。於2014年12月15日，上海銀泰及大商集團瀋陽千盛百貨購物中心有限公司簽訂另一份股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的97%股權，代價為人民幣474,546,838.52元。於2014年12月31日，該等交易正在進行中，故瀋陽銀泰分類為待售的出售組別。

溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及瀋陽銀泰的業績(2013年的業績亦包括：嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興銀泰新天地」)，該公司已於2014年出售)呈列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
收入	35,341	29,476
開支總額	(21,970)	(19,625)
除稅前利潤	13,371	9,851
所得稅開支	(6,788)	(4,572)
來自待售的出售組別的年內利潤	6,583	5,279

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 14. 待售的出售組別(續)

於12月31日，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及瀋陽銀泰分類為待售的資產及負債的主要類別(於2013年12月31日主要類別的資產及負債亦包括嘉興銀泰新天地，該公司已於2014年出售)呈列如下：

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備		60,650	33,554
投資物業	16	570,907	625,000
預付土地租賃款項		148,720	90,157
開發中物業		642,637	520,255
按金、預付款項及其他應收款項		29,011	38,237
應收貿易款項		15,941	2,101
受限制銀行結餘		—	265,176
現金及現金等價物		45,317	75,927
<b>分類為待售的資產</b>		<b>1,513,183</b>	<b>1,650,407</b>
<b>負債</b>			
其他應付款項及應計費用		211,935	144,851
應付稅項		3,024	(163)
遞延稅項負債	25	122,553	64,167
<b>與分類為待售的資產直接相關的負債</b>		<b>337,512</b>	<b>208,855</b>
<b>與出售組別直接相關的淨資產</b>		<b>1,175,671</b>	<b>1,441,552</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 14. 待售的出售組別(續)

應收及應付待售的出售組別款項分別人民幣77,018,484元(2013年：人民幣312,509,962元)及人民幣28,698,915元(2013年：人民幣5,774,105元)於2014年12月31日對銷，且並無計入與分類為待售的資產直接相關的負債及分類為待售的資產。

於以下年度，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及瀋陽銀泰的現金流量淨額(2013年度的現金流量淨額亦包括嘉興銀泰新天地，該公司已於2014年出售)如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動	48,973	2,874
投資活動	(216,866)	(72,860)
融資活動	(120,889)	320,305
現金(流出)／流入淨額	(288,782)	250,319

本集團分類為待售的資產包括於各報告期終日按公允值計量的投資物業。公允值由本集團內部根據活躍市場上類似資產的報價(未經調整)予以計量。

## 財務報表附註

2014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	機器 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
2013年12月31日								
於2012年12月31日及 2013年1月1日：(經重列)								
成本	3,768,332	289,147	224,478	40,378	103,136	700,505	1,062,654	6,188,630
累計折舊	(441,868)	(144,491)	(92,760)	(18,784)	(48,453)	(375,911)	-	(1,122,267)
賬面淨值	3,326,464	144,656	131,718	21,594	54,683	324,594	1,062,654	5,066,363
於2013年1月1日，扣除累計折舊(經重列)								
添置	157,465	67,009	1,073	9,066	38,895	192,106	1,390,062	1,855,676
轉撥	668,324	23,837	328	-	1,340	111,564	(805,393)	-
年內折舊撥備	(134,810)	(35,980)	(19,392)	(7,282)	(21,599)	(106,086)	-	(325,149)
轉撥至待售的資產	-	-	-	(39)	(172)	-	-	(211)
轉撥至投資物業(附註16)	(400,917)	-	-	-	-	-	(90,071)	(490,988)
轉撥自開發中物業(附註18)	1,123	-	-	-	-	-	-	1,123
出售	-	-	(6)	(746)	(384)	(100)	-	(1,236)
於2013年12月31日，扣除累計折舊	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578
於2013年12月31日：(經重列)								
成本	4,194,824	414,742	224,530	46,768	139,655	969,092	1,557,252	7,546,863
累計折舊	(577,175)	(215,220)	(110,809)	(24,175)	(66,892)	(447,014)	-	(1,441,285)
賬面淨值	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	土地及樓宇	裝修	機器	車輛	傢俱、 裝置及設備	租賃物業 改良	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年12月31日								
於2013年12月31日及 2014年1月1日：(經重列)								
成本	4,194,824	414,742	224,530	46,768	139,655	969,092	1,557,252	7,546,863
累計折舊	(577,175)	(215,220)	(110,809)	(24,175)	(66,892)	(447,014)	-	(1,441,285)
賬面淨值	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578
於2014年1月1日，扣除累計折舊(經重列)	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578
添置	837,305	153,972	64,937	2,483	33,859	86,943	980,791	2,160,290
轉撥	258,351	91,347	-	-	-	287,790	(637,488)	-
年內折舊撥備	(147,149)	(46,722)	(33,284)	(7,119)	(29,991)	(133,802)	-	(398,067)
轉撥至投資物業(附註16)	-	-	-	-	-	-	(1,859,274)	(1,859,274)
已收政府補貼	(1,851)	-	-	-	-	-	-	(1,851)
出售	-	(4,495)	(1,188)	(1,873)	(4,581)	(239)	-	(12,376)
於2014年12月31日，扣除累計折舊	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300
於2014年12月31日：								
成本	5,288,633	588,327	286,346	42,672	163,522	1,305,663	41,281	7,716,444
累計折舊	(724,328)	(194,703)	(142,160)	(26,588)	(91,472)	(542,893)	-	(1,722,144)
賬面淨值	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300

## 財務報表附註

2014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16,541,000元(2013年：人民幣16,809,000元)已予以資本化，作為浙江省海寧市、臨海市及溫嶺市所產生的部分建設成本，已包含在上述在建工程添置中。

本集團抵押其若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度(附註34(b))。該等已抵押樓宇於2014年12月31日的賬面淨值約為人民幣1,177,423,000元(2013年：人民幣2,075,782,000元(經重列))。

### 16. 投資物業

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
於1月1日的賬面值	3,340,907	2,441,759
添置	265,910	169,558
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	1,859,274	490,988
轉撥自預付土地租賃款項(附註17)	379,532	101,943
轉撥至待售的資產(附註14)	(570,907)	(625,000)
已收政府補貼	(10,445)	—
投資物業的公允值收益	434,729	761,659
於12月31日的賬面值	5,699,000	3,340,907

## 財務報表附註

2014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金華市、溫嶺市、臨海市和海寧市、陝西省西安市、廣西省柳州市及湖北省武漢市，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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
中期租約	676,086	707,217
短期租約	5,022,914	2,633,690
	<b>5,699,000</b>	<b>3,340,907</b>

本集團的投資物業包括位於中國內地的七處商用物業(包括分類為待售資產的一處商用物業)。本公司董事按各投資物業的性質、特性及風險決定劃分為一個類型資產，即商用物業。本集團投資物業於2014年12月31日已根據獨立專業合資格評估師萊坊測計師行有限公司的估值重估為人民幣5,699,000,000元。本公司董事每年決定任聘哪家外部評估師負責就本集團的物業進行外部評估。評估師的選擇標準包括市場認知、信譽、獨立性及是否能保持專業水準。本集團財務總監就中期及年度財務報告進行的評估每年兩次與評估師討論有關評估假設及評估結果。

投資物業根據經營租約租賃予第三方，其進一步詳情的概要載於財務報表附註43(a)。

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34(b))。該等已抵押投資物業於2014年12月31日的賬面值約為人民幣285,000,000元(2013年：人民幣1,518,000,000元(經重列))。

於2014年12月31日，位於中國陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣520,000,000元(2013年：人民幣531,000,000元(經重列))，其所有權證正在辦理。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 16. 投資物業(續)

董事認為本集團有權合法及有效地佔用及使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2014年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

#### 公允值級別架構

下表載列本集團投資物業的公允值計量級別架構：

	於2014年12月31日的公允值計量採用			總額 人民幣千元
	活躍市場的 報價 (第一級別) 人民幣千元	重大可觀察 輸入值 (第二級別) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入值 (第三級別) 人民幣千元	
商用物業	-	-	5,699,000	5,699,000
	-	-	5,699,000	5,699,000

	於2013年12月31日的公允值計量採用			總額 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一級別) 人民幣千元	重大可觀察 輸入值 (第二級別) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入值 (第三級別) 人民幣千元	
商用物業	-	-	3,340,907	3,340,907
	-	-	3,340,907	3,340,907

本年內第一級別及第二級別之間並無公允值計量的轉移，也沒有轉往或轉自第三級別(2013年：無)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 16. 投資物業(續)

#### 公允值級別架構(續)

下列為評估投資物業所使用的評估方法及主要輸入值摘要：

評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	
		2014年	2013年
商用物業(溫嶺除外) 收益資本化法	(1)資本化比率	(1)4.5-9.5%	(1)4.5-9.5%
	(2)月租	(2)每月人民幣86-217元/平方米	(2)每月人民幣84-262元/平方米

評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	
		2014年	
商用物業(位於溫嶺) 收益資本化法	(1)資本化比率	(1)4.5-6%	
	(2)月租	(2)每月人民幣104元/平方米	

評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	
		2013年	
商用物業(位於溫嶺) 市場基準計算法	(1)開發總價值	(1)人民幣945百萬元	
	(2)開發商利潤	(2)30%	

收益資本化法或年期和租賃到期續租法，乃考慮物業現有租約所能獲取的租金收入淨額淨額，並適當計入該物業的租期外潛在租金收入，有關租金收入已按適當的資本化比率進行資本化以釐定其價值。估計月租的顯著增加(減少)會導致投資物業公允值顯著增加(減少)。資本化比率的顯著增加(減少)會導致投資物業公允值顯著減少(增加)。

市場基準計算法或剩餘價值法，乃經扣除估計開發成本(包括未付建築成本、推廣開支、營業稅及附加費以及假設物業於估值日期已建成時自開發總價值產生的開發商利潤)後計量物業的公允值。估計開發總價值的顯著增加(減少)會導致投資物業公允值顯著增加(減少)。開發商利潤的顯著增加(減少)會導致投資物業公允值顯著減少(增加)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 17. 預付土地租賃款項

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
於1月1日的賬面值	2,007,143	2,199,721
添置	87,796	3,033
轉撥至投資物業(附註16)	(379,532)	(101,943)
轉撥(至)/自開發中物業(附註18)	(49,576)	13,246
已收政府補貼	(2,834)	(38,786)
年內攤銷	(59,683)	(68,128)
於12月31日的賬面值	1,603,314	2,007,143

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市、海寧市、臨海市、溫嶺市和金華市、湖北省隨州市和仙桃市及安徽省合肥市，租賃期介乎36至40年。

年內計入攤銷的金額約人民幣16,541,000元(2013年：人民幣16,809,000元)已予以資本化，作為浙江省海寧市、臨海市和溫嶺市的百貨店的部分建設成本。有關該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34(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2014年12月31日的賬面值約為人民幣739,976,000元(2013年：人民幣1,126,439,000元(經重列))。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 18. 待售的已建成物業及開發中物業

#### 本集團

待售的已建成物業	2014年 人民幣千元
年初	–
轉撥自開發中物業	1,431,342
轉撥至已售物業(附註6)	(279,574)
年終	1,151,768

#### 本集團

開發中物業	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	905,067	717,958
添置	1,050,248	324,356
轉撥自/(至)預付土地租賃款項(附註17)	49,576	(13,246)
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	–	(1,123)
轉撥至待售的已建成物業	(1,431,342)	–
已收政府補貼	(23,214)	(21,964)
於收益表中確認	–	(100,914)
年終	550,335	905,067

本集團的開發中物業位於中國內地。

位於中國內地租賃土地上的開發中物業的賬面值如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租期超過50年	394,917	244,182
租期介乎20至50年之間	155,418	660,885
	550,335	905,067

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34(b))。該等已抵押開發中物業於2014年12月31日的賬面值為人民幣18,400,000元(2013年：人民幣460,383,000元)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 19. 商譽

本集團

人民幣千元

於2013年1月1日(經重列)

於1月1日的成本	650,781
累計減值	(42,411)

賬面淨值 608,370

於2013年1月1日的成本，扣除累計減值	608,370
年內減值	(72,761)

於2013年12月31日(經重列) 535,609

於2014年1月1日(經重列)

於1月1日的成本	650,781
累計減值	(115,172)

賬面淨值 535,609

於2014年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	-

於2014年12月31日的成本及賬面淨值 535,609

於2014年1月1日

成本	650,781
累計減值	(115,172)

賬面淨值 535,609

附註：

於2013年12月31日，根據相關現金產生單位的經重列賬面值，本集團遂於2013年就於2012年12月31日賬面值為人民幣72,761,000元的商譽確認減值支出人民幣72,761,000元(附註2.2)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 19. 商譽(續)

#### 商譽的減值測試

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

#### 百貨店的現金產生單位

百貨店的現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值計算採用現金流量預測(以高級管理層批准的5年期財務預算為基礎進行計算)而釐定。適用於現金流量預測的貼現率為14%，而所述5年期外的現金流量則以3%~5%的增長率(與百貨店行業的長期平均增長率相同)推斷。

分配至經營百貨店的各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
商譽的賬面值	535,609	535,609

於2014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假設。下文闡述管理層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、提高的所預期的效率改進及預期的市場發展。

**貼現率**—所用的貼現率乃除稅前貼現率，並且反映關於有關單位的特定風險。

## 財務報表附註

2014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
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	16,226	28,000	44,226
累計攤銷	(11,027)	(3,150)	(14,177)
賬面淨值	5,199	24,850	30,049
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷	5,199	24,850	30,049
添置	30,156	–	30,156
出售	(29)	–	(29)
年內攤銷撥備	(5,711)	(1,400)	(7,111)
於2014年12月31日	29,615	23,450	53,065
於2014年12月31日：			
成本	46,348	28,000	74,348
累計攤銷	(16,733)	(4,550)	(21,283)
賬面淨值	29,615	23,450	53,065
2013年12月31日			
於2013年1月1日：			
成本	13,958	28,000	41,958
累計攤銷	(7,995)	(1,750)	(9,745)
賬面淨值	5,963	26,250	32,213
於2013年1月1日的成本，扣除累計攤銷	5,963	26,250	32,213
添置	2,376	–	2,376
出售	(108)	–	(108)
年內攤銷撥備	(3,032)	(1,400)	(4,432)
於2013年12月31日	5,199	24,850	30,049
於2013年12月31日：			
成本	16,226	28,000	44,226
累計攤銷	(11,027)	(3,150)	(14,177)
賬面淨值	5,199	24,850	30,049

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 21. 預付租金

本集團

	人民幣千元
<b>2014年12月31日</b>	
於2014年1月1日的賬面值	81,440
添置	194,623
年內已確認	(201,986)
於2014年12月31日	74,077
減：即期部分	(17,649)
預付租金的非即期部分	56,428
<b>2013年12月31日</b>	
於2013年1月1日的賬面值	82,324
添置	101,650
年內已確認	(102,534)
於2013年12月31日	81,440
減：即期部分	(17,005)
預付租金的非即期部分	64,435

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 22. 於附屬公司的投資

#### 本公司

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股份，按成本	1,658,318	1,493,886

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人民幣9,462,429,000元(2013年：人民幣6,990,784,000元)及人民幣97,018,000元(2013年：人民幣117,699,000元)為無抵押及免息，且並無固定還款期。此等應收／應付附屬公司款項的賬面值與其公允值相若。

主要附屬公司的詳情載述如下：

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「Sin Cheng」)	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
三江控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	1美元	100%	-	投資控股及商標管理
Omni Win Limited	香港，有限公司	1美元	100%	-	投資控股
Raffland Pte. Ltd.	新加坡，私人有限公司	33,246,499新加坡元	-	51%	投資控股
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

## 財務報表附註

2014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/ 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	
浙江銀泰百貨有限公司 (「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
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
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23,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2014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／ 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
瀋陽銀泰	中國內地，有限公司	人民幣6,800,000元	-	100%	房地產及設備的租賃； 物業管理
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
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1,410,000,000元	-	100%	投資控股

## 財務報表附註

2014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／ 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	
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
湖北武珞創意園發展有限公司	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
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	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
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

## 財務報表附註

2014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／ 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	
西安順時來百貨有限公司	中國內地，有限公司	91,000,000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
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%	-	百貨店的經營和管理
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
西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司(「西安曲江銀泰」)	中國內地，有限公司	人民幣175,000,000元	-	100%	房地產及設備租賃；物業管理
溫州名辰貿易有限公司	中國內地，有限公司	人民幣26,290,000元	-	51%	化妝品貿易
臨海銀泰購物中心開發有限公司	中國內地，有限公司	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產及設備租賃；物業管理
杭州銀耀百貨有限公司*	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2014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/ 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	
杭州銀泰三江商業發展有限公司 (「銀泰三江」)	中國內地，全外資企業	40,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理
奉化銀泰百貨有限公司(「奉化銀 泰百貨」)	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
海寧銀泰百貨有限公司	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
臨海銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣120,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
紹興金帝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	-	51%	百貨店的經營和管理
合肥銀泰城商業管理有限責任公 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
湖州銀東購物中心有限公司	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
紹興銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣35,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀佳百貨有限公司 (「湖州銀佳」)	中國內地，有限公司	人民幣38,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2014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／ 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	
寶雞東嶺銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	70%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰商貿有限公司	中國內地，有限公司	人民幣25,000,000元	-	100%	化妝品和服飾貿易
北京悅友互動網絡科技 有限責任公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	-	100%	電腦系統服務
北京京泰祥和資產管理 有限責任公司	中國內地，有限公司	人民幣50,000,000元	-	80%	資產管理
金華市名翔貿易有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	-	51%	化妝品貿易
寧波市名然化妝品有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	51%	化妝品貿易
杭州中大銀泰城購物中心 有限公司(「杭州中大」)	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
浙江樂清銀泰百貨有限公司	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
寧波銀泰環球城商業有限公司	中國內地，有限公司	人民幣620,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2014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／ 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	
杭州銀淘泰淘科技有限公司	中國內地，有限公司	20,000,000港元	-	100%	網店的經營和管理
柳州銀泰商業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣5,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
蕪湖銀泰城商業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	67%	商務及物業的管理

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

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

2014年12月31日

### 23. 於一家合營公司的投資

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
分佔資產淨額	119,732	153,615
收購時產生的商譽	136,519	136,519
	256,251	290,134
減值撥備	(65,646)	(65,646)
	190,605	224,488

於2014年及2013年內於一家合營公司的投資變動如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 <i>經重列</i>
於1月1日	224,488	246,703
分佔虧損	(33,883)	(19,890)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	-	(2,325)
於12月31日	190,605	224,488

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 23. 於一家合營公司的投資(續)

本集團合營公司的詳情如下：

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

本集團於該合營公司的投資乃透過本公司一家全資附屬公司持有。

下表列述對本集團而言不算重大的本集團合營公司的概述財務資料：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
分佔該合營公司的資產及負債：		
流動資產	244,432	14,886
非流動資產	1,216,233	1,138,974
流動負債	182,944	105,267
非流動負債	1,157,989	894,978
資產淨額	119,732	153,615
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 經重列
分佔該合營公司的年內虧損及全面虧損總額：	(33,883)	(19,890)

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 24. 於聯營公司的權益

#### 本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市：		
分佔資產淨額	532,819	443,114
收購時產生的商譽	972,791	972,791
	1,505,610	1,415,905
於中國內地上市：		
分佔資產淨額	977,018	827,819
收購時產生的商譽	134,590	134,590
	1,111,608	962,409
	2,617,218	2,378,314
上市股份的市值	1,811,883	1,461,417

於2014年及2013年內聯營公司的投資變動如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	2,378,314	2,351,490
分佔利潤及虧損	343,086	275,438
成立聯營公司	68,900	–
向一家聯營公司注資	–	29,000
股息	(150,000)	(250,000)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(14,071)	(12,574)
分佔聯營公司的其他全面收益	120	–
匯兌調整	(9,131)	(15,040)
於12月31日	2,617,218	2,378,314

## 財務報表附註

2014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	註冊及經營地點	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 (「武商」)	114,531,139股每股 面值人民幣1元的 普通股	不適用	中國／中國內地	22.58%	超市及百貨店的經營和管理
浙江銀泰電子商務有限公司 (「浙江銀泰電子商務」)	不適用	人民幣127,890,000元	中國／中國內地	26.5%	網上購物中心的經營和管理
安徽華侖港灣文化投資有限 公司(「安徽華侖」)	不適用	人民幣200,000,000元	中國／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 (「北京友誼燕莎」)	不適用	人民幣60,000,000元	中國／中國內地	50%	百貨店的經營和管理
杭州中大聖馬置業有限公司 (「中大聖馬」)	不適用	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	40%	物業發展
亳州華侖國際文化投資有限 公司(「亳州華侖」)	不適用	人民幣150,000,000元	中國／中國內地	29%	百貨店的經營和管理，以 及物業發展
合肥華侖文化產業投資 有限公司(「合肥華侖」)	不適用	人民幣100,000,000元	中國／中國內地	49%	百貨店的經營和管理及物 業開發
Golden Leading (Cayman) Holding Limited	不適用	1美元	開曼群島	19.9%	投資控股

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 24. 於聯營公司的權益(續)

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。

本集團已終止確認其於聯營公司浙江銀泰電子商務及中大聖馬的應佔虧損，因於該等聯營公司的應佔虧損超過本集團於該聯營公司的權益，而本集團毋須承擔進一步虧損。本集團於該等聯營公司的未確認應佔虧損於本年度及累計計算的金額分別為人民幣131,686,000元(2013年：人民幣43,059,000元)及人民幣197,308,000元(2013年：人民幣65,622,000元)。

北京友誼燕莎被視為本集團的重要聯營公司，從事百貨店及購物中心的營運及管理業務，乃本集團的策略夥伴，並按權益法入賬處理。

下表列述北京友誼燕莎的財務資料概要(已就會計原則差異作出調整)，並與綜合財務報表內的賬面值對賬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	1,828,962	2,048,638
非流動資產	159,839	157,408
流動負債	(1,522,123)	(1,758,526)
資產淨額	466,678	447,520
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團於北京友誼燕莎的擁有權所佔比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司的資產淨額	233,339	223,760
收購時產生的商譽	972,791	972,791
匯兌調整	(7,651)	1,481
投資的賬面值	1,198,479	1,198,032
收入	1,235,852	1,337,635
年內溢利	319,157	360,976
年內全面收益總額	319,157	360,976
已收／應收聯營公司的股息	150,000	250,000

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 24. 於聯營公司的權益(續)

下表列述對本集團而言不算重大的本集團聯營公司的財務資料概要：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內損益	183,507	94,950
分佔聯營公司的全面收入總額	183,627	94,950
本集團於聯營公司的投資的總賬面值	1,418,739	1,180,282

### 25. 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2013年1月1日	39,312	37,813	56,017	30,483	163,625
於收益表確認(附註8)	3,740	15,188	16,709	(9,025)	26,612
於2013年12月31日及2014年1月1日	43,052	53,001	72,726	21,458	190,237
於收益表確認(附註8)	6,179	6,153	59,832	3,518	75,682
於2014年12月31日	49,231	59,154	132,558	24,976	265,919

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 25. 遞延稅項(續)

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣909,312,000元(2013年：人民幣634,959,000元)，可於一至五年內抵銷未來應課稅利潤，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。

#### 遞延稅項負債

	可供出售 投資	公允值調整	就本集團的 中國附屬 公司及 聯營公司的 因收購 附屬公司 產生的 10%計算的 預扣稅	可供分派 利潤按稅率 投資物業的 公允值調整	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日(經重列)	5,775	362,431	24,503	177,212	17,130	587,051
轉撥至年內應付稅項	-	-	(7,500)	-	-	(7,500)
匯兌調整	-	-	(278)	-	-	(278)
轉撥至與分類為待售的資產直接 相關的負債	-	-	-	(64,167)	-	(64,167)
於收益表確認(附註8)	(5,775)	(13,403)	10,827	207,135	8,850	207,634
於2013年12月31日及 2014年1月1日(經重列)	-	349,028	27,552	320,180	25,980	722,740
轉撥至年內應付稅項	-	-	(12,500)	-	-	(12,500)
匯兌調整	-	-	(164)	-	-	(164)
轉撥至與分類為待售的資產直接 相關的負債	-	(45,333)	-	(77,220)	-	(122,553)
於收益表確認(附註8)	-	(11,713)	3,622	129,479	4,443	125,831
於2014年12月31日	-	291,982	18,510	372,439	30,423	713,354

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 25. 遞延稅項(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、合營公司及聯營公司所分派股息繳納預扣稅。

於2014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2014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負債合共約為人民幣5,851,068,000元(2013年：人民幣4,369,506,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

### 26. 存貨

#### 本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	492,213	481,496
低值消耗品	2,813	2,697
	495,026	484,193

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 27. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期：				
墊支予出售的附屬公司款項	20,223	144,160	-	-
租金按金	94,585	86,101	-	-
預付租金	17,649	17,005	-	-
墊支予供應商款項	25,259	27,720	-	-
墊支予第三方款項	424,927	410,799	-	-
預繳稅項	108,316	75,099	-	-
預付款項	76,296	88,808	-	-
保證金	20,000	45,271	-	-
應收一家聯營公司的股息	-	100,000	-	-
其他	116,077	120,066	1,027	1,024
	<b>903,332</b>	<b>1,115,029</b>	<b>1,027</b>	<b>1,024</b>
非即期：				
墊支予出售的附屬公司款項	9,293	31,324	-	-
就預付土地租賃款項支付的按金	-	55,600	-	-
收購投資物業預付款項(附註(ii))	726,192	-	-	-
收購一家附屬公司預付款項	-	153,160	-	-
收購一家附屬公司的非控股權益預付款項	90,000	90,000	90,000	90,000
	<b>825,485</b>	<b>330,084</b>	<b>90,000</b>	<b>90,000</b>
	<b>1,728,817</b>	<b>1,445,113</b>	<b>91,027</b>	<b>91,024</b>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於2014年9月25日，浙江銀泰與第三方寧波羅蒙環球商業廣場有限公司(「寧波羅蒙環球」)訂立一份資產轉讓協議，以收購有關羅蒙環球城項目的資產(目前處於建設階段)，總代價為約人民幣1,037,416,620元。於2014年12月31日，杭州銀泰支付首筆代價人民幣726,191,634元，資產收購事項尚未完成。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 28. 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
第三方		
本金	305,654	135,654
應收利息	3,813	290
	309,467	135,944
減：非即期部分	(275,654)	(35,654)
	33,813	100,290
關連人士		
本金：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	486,190	265,110
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	-	150,000
中大聖馬(附註(iii))	263,850	550,538
	750,040	965,648
應收利息：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	47,675	22,451
杭州銀泰	-	687
中大聖馬(附註(iii))	733	2,487
	48,408	25,625
	798,448	991,273
減：非即期部分	(558,190)	(696,648)
	240,258	294,625

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 28. 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或其他類型貸款，所涉及的本金額為人民幣305,654,000元(2013年：人民幣135,654,000元)，按介乎6.15厘至12厘之間的年利率計息，並於一至三年後到期。
- (ii) 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132,110,000元(2013年：132,110,000元)的免息股東貸款。該貸款的公允值為人民幣121,110,000元(2013年：人民幣121,110,000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。
- 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合共人民幣365,080,000元(2013年：人民幣144,000,000元)的股東貸款，該款項無固定還款期，年費為12%。
- (iii) 根據中大聖馬與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向中大聖馬提供為期24個月為數人民幣263,850,000元(2013年：人民幣550,538,000元)的貸款，以興建及開發百貨店物業，年息為10%。

### 29. 應收貿易款項

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收貿易款項	36,021	44,628
減值	-	-
	36,021	44,628

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 29. 應收貿易款項(續)

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1個月以內	21,021	38,871
1至2個月	7,143	1,905
2至3個月	3,703	18
3個月以上	4,154	3,834
	<b>36,021</b>	<b>44,628</b>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
並無逾期或減值	31,867	40,794
逾期少於1個月	4,154	3,834
	<b>36,021</b>	<b>44,628</b>

### 30. 在途現金

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在途現金	91,691	131,336

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

2014年12月31日

### 31. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	附註	本集團		本公司	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及銀行結餘		2,302,562	2,001,428	121,365	48,066
減：抵押定期存款	34(a)	(67,000)	(67,000)	-	-
受限制銀行結餘		(106,133)	(195,915)	-	-
現金及現金等價物		2,129,429	1,738,513	121,365	48,066

於2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣	2,136,447	1,969,881	1,105	31,366
美元	10,449	8,573	4,001	2,589
港元	155,666	22,974	116,259	14,111
	2,302,562	2,001,428	121,365	48,066

於報告期終日，本集團以美元及港元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣10,449,000元及人民幣155,666,000元(2013年：人民幣8,573,000元及人民幣22,974,000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。

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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 31. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘(續)

根據中國相關法規，本集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關當地政府部門的批准後，保證金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2014年12月31日，該筆保證金約為人民幣36,947,000元(2013年：人民幣153,352,000元)。

### 32. 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1個月以內	1,709,736	1,283,389
1至2個月	306,791	386,280
2至3個月	32,784	93,141
3個月以上	31,150	19,338
	<b>2,080,461</b>	<b>1,782,148</b>

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

2014年12月31日

### 33. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期：				
購買物業、廠房及設備、投資物業和 開發中物業的應付款項	1,264,386	526,379	-	-
預收客戶款項	1,568,628	1,605,261	-	-
預售開發中物業的預收款項	1,239,180	1,317,667	-	-
預收第三方款項(附註(i))	108,481	123,376	-	-
其他應付稅項	153,784	247,979	-	-
應付花紅及福利	146,194	134,944	-	-
已收供應商／特許專營商按金	402,681	232,720	-	-
應計費用	384,550	299,436	-	-
應計利息	5,790	29,019	4,918	26,474
遞延收入	61,924	43,326	-	-
遞延政府補貼	1,600	3,012	-	-
出售附屬公司的預收款項	669,049	72,498	559,463	-
應付股息	22,043	-	22,043	-
其他	82,432	81,554	-	75
	<b>6,110,722</b>	<b>4,717,171</b>	<b>586,424</b>	<b>26,549</b>
非即期：				
出售附屬公司的預收款項	-	288,786	-	288,786
	<b>6,110,722</b>	<b>5,005,957</b>	<b>586,424</b>	<b>315,335</b>

附註：

- (i) 第三方的墊款為免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 34. 計息銀行及其他借款

本集團

	2014年			2013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	5.600-6.000	2015年	30,400	2.283-6.888	2014年	250,449
銀行貸款－已抵押(a)	2.153-7.000	2015年	589,768	1.600-7.500	2014年	1,043,751
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	6.528-7.590	2015年	50,000	5.895-7.315	2014年	385,000
長期銀行貸款即期部分－未抵押	5.843	2015年	10,000	2.55-6.15	2014年	5,000
已抵押其他貸款(a)	-	-	-	7.380	2014年	25,000
			680,168			1,709,200
於2014年7月到期的有擔保債券(附註36)	-	-	-	加權平均4.93	2014年	998,374
銀團貸款	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息 利率加230個 基點計	2015年	440,743	-	-	-
			1,120,911			2,707,574
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	6.528-7.205	2016年至2018年	416,831	6.15-7.59	2015年至2018年	820,000
未抵押銀行貸款	5.843	2016年	40,000	5.843	2015年至2016年	50,000
銀團貸款	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息 利率加230個 基點計	2016年	1,762,973	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息 利率加230個 基點計	2015年至2016年	2,174,942
可換股債券(附註35)	加權平均2.99	2017年	2,834,878	-	-	-
			5,054,682			3,044,942
			6,175,593			5,752,516

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 34. 計息銀行及其他借款(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	1,120,911	2,707,574
第2年	1,906,804	844,988
第3至第5年(包括首尾兩年)	3,147,878	2,199,954
	<b>6,175,593</b>	<b>5,752,516</b>

附註：

(a) 於2014年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,056,599,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、開發中物業及定期存款作抵押，其於2014年12月31日的總賬面值為人民幣2,287,799,000元(2013年：人民幣5,247,604,000元(經重列))(附註15、16、17、18及31)。

(b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	1,641,434	105,363
於2至4年內到期，包括首尾兩年	1,330,003	1,792,283
於5年後到期	148,000	1,604,500
	<b>3,119,437</b>	<b>3,502,146</b>

本集團的銀行信貸以若干樓宇(附註15)、投資物業(附註16)、預付土地租賃款項(附註17)、開發中物業(附註18)、待售的已建成物業(附註18)及定期存款(附註31)作抵押。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 34. 計息銀行及其他借款(續)

本公司

	2014年			2013年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期：						
於2014年7月到期的有擔保債券(附註36)	-	-	-	加權平均4.93	2014年	998,374
銀團貸款(a)	美元借款按倫敦 銀行同業拆息利率 加230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息利率 加230個基點計	2015年	440,743	-	-	-
			440,743			998,374
非即期：						
銀團貸款(a)	美元借款按倫敦 銀行同業拆息利率 加230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息利率 加230個基點計	2016年	1,762,973	美元借款按倫敦 銀行同業拆息利率 加230個基點計及 港元借款按香港 銀行同業拆息利率 加230個基點計	2015年至 2016年	2,174,942
可換股債券(附註35)	加權平均2.99	2017年	2,834,878	-	-	-
			4,597,851			2,174,942
			5,038,594			3,173,316

附註：

(a) 銀團貸款乃由本集團若干附屬公司作擔保。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 35. 可換股債券

於2014年7月7日，本公司向Alibaba Investment Limited發行面值為3,706,066,630.16港元的1.5厘可換股債券。債券持有人可選擇於換股期間隨時按每股7.9102港元的初步換股價將該等債券轉換為普通股。本公司可選擇於2017年7月7日到期日贖回該等債券的本金額連同應計及未付的利息。本公司不可選擇於到期日前贖回可換股債券。

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。

年內已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
2010年已發行可換股債券的面值	-	1,673,685
2014年已發行可換股債券的面值	2,944,505	-
權益部分	(126,417)	(23,607)
負債部分應佔的直接交易成本	-	(25,105)
	<b>2,818,088</b>	<b>1,624,973</b>
於發行日的負債部分	2,818,088	1,624,973
利息開支	40,624	240,691
匯兌調整	(23,834)	(126,373)
已付利息	-	(81,855)
提早贖回的收益	-	(111)
贖回	-	(1,657,325)
於12月31日的負債部分(附註34)	<b>2,834,878</b>	-

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 36. 於2014年7月到期的有擔保債券

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於2014年7月到期的上市有擔保債券		
即期	-	998,374

於2011年7月19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年有擔保債券按年利率4.65厘計息，並已於2014年7月19日償還。

### 37. 股本

	股份數目	法定 美元	人民幣千元
於2014年及2013年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500
		已發行及繳足 美元	人民幣千元
於2013年1月1日	2,003,047,988	20,030	154
已行使的購股權	17,084,000	171	1
購回股份	(14,000,000)	(140)	(1)
於2013年12月31日及2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	154
已行使的購股權(i)	7,604,500	76	-
購回股份(ii)	(63,422,500)	(634)	(5)
發行股份(iii)	220,541,892	2,205	14
於2014年12月31日	2,170,855,880	21,708	163

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 37. 股本(續)

年內的股本變動如下：

- (i) 7,604,500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6.63港元、每股5.50港元、每股6.49港元及每股7.56港元的認購價獲行使(附註39)，導致發行7,604,500股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為39,512,860港元(相當於人民幣31,393,000元)。於行使購股權時，為數人民幣10,344,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 本公司於聯交所合共購回63,422,500股每股面值0.00001美元的本公司股份，總代價為429,385,000港元(相當於人民幣340,407,000元)。購回的股份於2014年9月8日、2014年10月30日及2014年11月14日註銷。
- (iii) 於2014年7月7日，本公司向Alibaba Investment Limited發行220,541,892股普通股，股價為每股7.5335港元。

本公司已發行股本的變動概要如下：

	股份數目	已發行股本 美元	資本贖回儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2013年1月1日	2,003,047,988	20,030	4	4,292,022	4,292,026
已行使的購股權	17,084,000	171	-	92,736	92,736
購回股份	(14,000,000)	(140)	1	(80,298)	(80,297)
2013年中期股息	-	-	-	(200,261)	(200,261)
擬派2013年末期股息	-	-	-	(220,675)	(220,675)
於2013年12月31日及2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	5	3,883,524	3,883,529
發行股份	220,541,892	2,205	-	1,321,755	1,321,755
已行使的購股權	7,604,500	76	-	41,737	41,737
購回股份	(63,422,500)	(634)	5	(340,407)	(340,402)
就已於2013年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	-	-	-	(416)	(416)
2014年中期股息	-	-	-	(223,058)	(223,058)
擬派2014年末期股息	-	-	-	(260,503)	(260,503)
於2014年12月31日	2,170,855,880	21,708	10	4,422,632	4,422,642

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 37. 股本(續)

#### 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39。

### 38. 儲備

#### 本集團

#### (i) 任意公積金

根據本集團在中國成立的若干附屬公司的公司章程細則，該等附屬公司須將其部分稅後利潤轉撥至任意公積金。分配入該儲備的金額由各自董事會釐定。

就中國附屬公司而言，根據中華人民共和國公司法(經修訂)，任意公積金可用於抵償過往年度虧損(如有)，並可按權益持有人的現有權益比例轉換為資本，惟轉換後結餘不得少於註冊資本的25%。

#### (ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，屬財務報表附註22所指中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後利潤(按中國會計規則釐定)轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

#### (iii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 38. 儲備(續)

本公司

	可換股債券		資本		繳入盈餘	保留利潤/ (累計虧損)	匯率 變動儲備	購股權儲備	總計
	股份溢價	的權益部分	贖回儲備	資本儲備					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	4,292,022	23,607	4	-	908,303	6,996	31,073	65,371	5,327,376
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(215,515)	92,240	-	(123,275)
以股權結算的購股權安排(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	25,784	25,784
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	1,336	-	(1,336)	-
購回股份	(80,298)	-	1	-	-	-	-	-	(80,297)
就已於2012年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	(2,456)	-	-	(2,456)
行使購股權	92,736	-	-	-	-	-	-	(21,910)	70,826
已贖回的可換股債券	-	(23,607)	-	23,607	-	-	-	-	-
2013年中期股息	(200,261)	-	-	-	-	-	-	-	(200,261)
擬派2013年末期股息	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)
於2013年12月31日	3,883,524	-	5	23,607	908,303	(209,639)	123,313	67,909	4,797,022
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(122,231)	4,356	-	(117,875)
發行股份(附註37)	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	1,321,755
發行可換股債券(附註35)	-	126,417	-	-	-	-	-	-	126,417
以股權結算的購股權安排(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	16,429	16,429
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	10,905	-	(10,905)	-
購回股份	(340,407)	-	5	-	-	-	-	-	(340,402)
就已於2013年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	(416)	-	-	-	-	-	-	-	(416)
行使購股權	41,737	-	-	-	-	-	-	(10,344)	31,393
2014年中期股息	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)
擬派2014年末期股息	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)
於2014年12月31日	4,422,632	126,417	10	23,607	908,303	(320,965)	127,669	63,089	5,350,762

購股權儲備包括已授予但尚未行使購股權的公允值，有關進一步說明載於財務報表附註2.4以股份為基礎的支付的會計政策中。有關金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權到期或被放棄時轉入保留利潤。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 39. 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授出時董事會通知各承授人或董事會決議的期間內隨時行使。

根據購股權計劃可予授出的購股權所涉股份數目上限以及本集團根據任何其他計劃可予授出有關股份或其他證券的購股權所涉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。

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2014年		2013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	8.02	61,641	7.23	72,308
年內已授出	6.85	6,522	9.27	7,698
年內已放棄	8.27	(2,112)	8.77	(1,281)
年內已行使	5.14	(7,605)	5.17	(17,084)
年內已屆滿	10.77	(3,760)	—	—
於12月31日	8.08	54,686	8.02	61,641

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股7.52港元(2013年：每股9.69港元)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 39. 購股權計劃(續)

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

2014年	購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
	300	5.64	2009年4月12日至2015年4月11日
	1,928	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
	2,250	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
	250	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
	7,644	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
	1,200	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
	10,943	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
	16,760	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
	6,889	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
	6,522	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日
	54,686		

2013年	購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
	1,200	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
	1,215	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
	3,245	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
	4,500	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
	500	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
	9,474	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
	1,200	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
	15,213	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
	17,640	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
	7,454	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
	61,641		

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 39. 購股權計劃(續)

於年內授出的購股權的公允值約人民幣9,169,000元(2013年：人民幣17,017,000元)，其中本集團於截至2014年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣1,878,000元(2013年：人民幣4,889,000元)。本集團於截至2014年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣16,429,000元(2013年：人民幣25,784,000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：

	2014年	2013年
派息率(%)	3.88%	2.54%
預期波幅(%)	41.135%~45.335%	44.51% – 48.20%
無風險利率(%)	0.822%~1.562%	0.201% – 0.535%
預期購股權年期(年)	3-6	3-6
加權平均行使價(港元)	6.85	9.27

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

於2008年9月，本公司註銷先前按遠高於現行公允市值的行使價授予若干高級管理層成員的購股權，並同時按現行公允市值重新授予相同數目的購股權。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，將按於原獎勵授予日期就預期於該日期提供(或已提供)必要服務而獲授獎勵的公允值部分計量，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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 39. 購股權計劃(續)

年內已行使7,604,500份購股權，導致增發7,604,500股本公司普通股，股本增加人民幣468元，股份溢價增加人民幣41,737,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註37。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有54,686,000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54,686,000股普通股，股本增加約人民幣3,346元，股份溢價增加約人民幣343,245,000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51,481,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約2.37%。

### 40. 出售一家附屬公司

	附註	2014年 人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備		200
投資物業		625,000
按金、預付款項及其他應收款項		29,830
應收貿易款項		2,101
現金及現金等價物		10,021
其他應付款項及應計費用		(13,700)
遞延稅項負債		(64,637)
非控股權益		(235,526)
		353,289
出售一家附屬公司產生的收益	5	9,200
以現金償付		362,489

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 40. 出售一家附屬公司(續)

關於出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2014年 人民幣千元
於2013年已收的現金代價	72,498
於2014年已收的現金代價	289,991
出售的現金及現金等價物	(10,021)
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	352,468

### 41. 或然負債

- (1) 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581,129,000元(2013年：人民幣342,541,000元)的擔保。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任何應計利息與罰款。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。

於有關年度期間，本集團並無因就本集團物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。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任何應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 41. 或然負債(續)

(2) 於報告期終日，未於財務報表撥備的或然負債如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就授予聯營公司的融資而向銀行作出的擔保	872,000	648,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	285,000	722,500

### 42. 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、18及34。

### 43. 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20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2014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總額下限如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	650,398	277,604
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,732,484	805,550
5年後	1,065,519	617,957
	3,448,401	1,701,111

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 43. 經營租賃安排(續)

#### (a) 作為出租人(續)

上述數額包括截至2014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1,280,978,000元(2013年：人民幣486,491,000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。

於2014年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項總額下限如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	661,142	533,636
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,237,757	2,738,850
5年後	10,301,438	8,914,718
	<b>14,200,337</b>	<b>12,187,204</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 44. 承擔

除上文附註43(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	47,755	1,324,331
租賃物業改良	121,400	168,738
	169,155	1,493,069
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	20,268	330,808
租賃物業改良	52,620	57,618
	72,888	388,426
	242,043	1,881,495

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家合營公司的資本承擔如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	47,880	88,646

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 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
安徽華侖	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
北京友誼燕莎	本集團的聯營公司
亳州華侖	本集團的聯營公司
合肥華侖	本集團的聯營公司
新湖濱	合營公司
北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)	中國銀泰的合營公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「杭州湖濱國際」)	沈國軍先生為其主席
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
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	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
北京新燕莎控股(集團)有限公司(「北京新燕莎」)	一家聯營公司的控股股東
奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)	由沈國軍先生控制49%的投票權
湖州家樂福商城有限公司(「湖州家樂福」)	由沈國軍先生控制50%的投票權
杭州龍翔商業發展有限公司(「龍翔商業」)	北京國俊的聯營公司
寧波經濟技術開發區泰悅置業有限公司(「寧波泰悅」)	中國銀泰的附屬公司

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
京投銀泰	2,253	2,316
京投置地	-	44,508
湖州家樂福(附註(i))	33,584	8,396
	35,837	55,220
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖(附註(ii))	37,200	-
新湖濱	-	100,612
亳州華侖(附註(iii))	38,000	72,500
合肥華侖(附註(iv))	238,688	-
中大聖馬(附註(v))	239,688	-
	553,576	173,112
關連人士償還墊款：		
新湖濱	25,000	-
安徽華侖	-	27,477
	25,000	27,477
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務	221,080	70,000
中大聖馬	-	60,000
	221,080	130,000
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州銀泰	152,654	80,563
中大聖馬	340,793	49,718
	493,447	130,281
關連人士管理費：		
北京新燕莎	4,343	5,087

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
新湖濱	18,934	18,753
杭州銀泰	1,967	30,333
中大聖馬	52,351	50,790
浙江銀泰電子商務	25,224	16,677
安徽華侖	21,467	21,955
亳州華侖	14,340	10,849
	<b>134,283</b>	<b>149,357</b>
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士預付卡作出的付款) 向關連人士(收款)/付款：		
浙江銀泰電子商務	295	1,562
樂天銀泰	(9,608)	(1,192)
新湖濱	(2,324)	(530)
杭州湖濱國際	10,122	61,189
寧波泰悅	(1,069)	-
龍翔商業	102	-
	<b>(2,482)</b>	<b>61,029</b>
支付租賃按金：		
杭州銀泰	-	5,000
京投銀泰	-	700
奉化銀泰	-	5,000
湖州家樂福	-	2,500
	<b>-</b>	<b>13,200</b>
預收一名關連人士款項：		
京投置地	59,473	-
關連人士償還墊款：		
京投銀泰	25,523	-
京投置地	126,687	-
	<b>152,210</b>	<b>-</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
來自一名關連人士的佣金： 浙江銀泰電子商務(附註(vi))	15,097	-
向一名關連人士銷售貨品： 浙江銀泰電子商務	-	214,580
一名關連人士提供擔保： 銀泰國際	-	150,687
向關連人士提供擔保： 中大聖馬(附註(vii)) 安徽華侖(附註(viii)) 新湖濱(附註(ix))	504,000 600,000 285,000	264,000 600,000 722,500
	1,389,000	1,586,500
向一名關連人士收購一家附屬公司 京投銀泰(附註(x))	255,267	-

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 根據湖州家樂福與浙江銀泰投資簽訂的一份協議，浙江銀泰投資租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2013年6月28日起至2033年6月27日止。湖州銀佳於2013年5月成立後，浙江銀泰投資將租約轉讓予湖州銀佳。
- (ii) 本集團向安徽華侖提供的墊款為人民幣37,200,000元(2013年：無)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iii) 安徽華僑飯店向亳州華侖提供的墊款為人民幣38,000,000元(2013年：人民幣72,500,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iv) 浙江銀泰向合肥華侖提供的墊款為人民幣238,688,000元(2013年：無)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (v) 杭州奧特萊斯向中大聖馬提供的墊款為人民幣239,688,000元(2013年：無)，乃免息及按要求償還。墊款隨後於2015年1月償還。
- (vi) 2014年，香港銀泰及Sin Cheng已向浙江銀泰電子商務提供海外採購代理服務。
- (vii) 根據浙江銀泰、中大聖馬及若干金融機構之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰向中大聖馬提供的擔保為人民幣504,000,000元。於2014年12月31日，中大聖馬獲授並由本集團擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣132,000,000元(2013年：人民幣198,000,000元)。
- (viii) 根據安徽華僑飯店、安徽華侖及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，安徽華僑飯店於2013年6月20日至2028年6月20日期間向安徽華侖提供的擔保為人民幣600,000,000元。於2014年12月31日，安徽華侖獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣500,000,000元(2013年：人民幣450,000,000元)。
- (ix) 根據浙江銀泰、新湖濱及若干金融機構之間訂立的多份擔保協議，浙江銀泰就新湖濱的借款提供的擔保為人民幣285,000,000元(2013年：人民幣722,500,000元)。
- (x) 於2013年12月11日，杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)與京投銀泰訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣255,267,000元收購北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)的80%股本權益。於收購日期，除現金、銀行借款及投資物業外，京泰祥和概無其他資產及負債。交易乃按收購資產入賬處理。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	720
新湖濱	391,804	395,793
寧波華聯房地產	70	70
京投置地	–	6,000
安徽華侖	446,344	387,677
浙江銀泰電子商務	209,271	281,646
樂天銀泰	566	–
北京新燕莎	4,343	5,087
亳州華侖	257,287	204,947
杭州銀泰	5,000	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州家樂福	2,500	2,500
中大聖馬	239,688	–
寧波泰悅	125	–
合肥華侖	238,688	–
	<b>1,801,406</b>	<b>1,294,440</b>

應收浙江銀泰電子商務款項主要以港元計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

應收新湖濱、安徽華侖及亳州華侖款項以人民幣計算，為無抵押、按一年期基準利率計息及無固定還款期。

應收關連人士的餘下款項以人民幣計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (d) 應收關連人士貸款及利息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
杭州銀泰(附註28)	-	150,687
浙江銀泰電子商務(附註28)	533,865	287,561
中大聖馬(附註28)	264,583	553,025
	<b>798,448</b>	<b>991,273</b>

#### (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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州家樂福(附註(b)(i))	12,436	1,446
樂天銀泰	-	679
龍翔商業	24	-
杭州湖濱國際	22	12,058
	<b>12,482</b>	<b>14,183</b>

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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2012年9月21日，浙江銀泰投資與奉化銀泰訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。剩餘年限之年租金將按奉化銀泰百貨收入淨值之5%釐定。
- (ii) 於2013年7月15日，銀泰三江與杭州銀泰訂立一份協議，據此，銀泰三江向杭州銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起兩年內，銀泰三江免予繳租。剩餘年限之年租金將按銀泰三江收入淨值之5%釐定。
- (iii) 於2013年2月25日，浙江銀泰投資與湖州家樂福訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向湖州家樂福租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三月內，浙江銀泰投資免予繳租。本集團預計2015年1月1日至2033年6月27日期間的最低租賃付款總額約為人民幣634,179,000元。
- (iv) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。本集團預計2015年1月1日至2017年12月31日三年期間的最低租賃付款總額約為人民幣93,836,000元。根據杭州中大與中大聖馬於同日簽訂的一份補充協議，租金自2018年1月1日起將有待磋商，並視乎杭州奧特萊斯於2015年1月1日起計三年內會否增持中大聖馬股權而定。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 45. 關連人士交易(續)

#### (g) 主要管理人員薪酬

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,909	5,270
酌情花紅	4,080	2,895
退休計劃供款	828	568
以股權結算的購股權開支	6,212	7,727
	<b>16,029</b>	<b>16,460</b>

高級管理人員的酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
1港元至500,000港元	1	–
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1
7,500,001港元至8,000,000港元	1	–
8,000,001港元至8,500,000港元	–	1
	<b>10</b>	<b>9</b>

董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 46. 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

2014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	681,332
應收貿易款項	36,021
貸款及應收款項	1,107,915
應收關連人士款項	1,801,406
在途現金	91,691
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	106,133
現金及現金等價物	2,129,429
	6,020,927

2014年

#### 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	2,080,461
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,032,006
應付關連人士款項	12,482
計息銀行及其他借款	3,340,715
可換股債券	2,834,878
	10,300,542

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 46. 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)

2013年

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	持有至到期投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售的投資	-	12,000	12,000
包括於預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	931,749	-	931,749
應收貿易款項	44,628	-	44,628
貸款及應收款項	1,127,217	-	1,127,217
應收關連人士款項	1,294,440	-	1,294,440
在途現金	131,336	-	131,336
已抵押存款	67,000	-	67,000
受限制銀行結餘	195,915	-	195,915
現金及現金等價物	1,738,513	-	1,738,513
	5,530,798	12,000	5,542,798

2013年

#### 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	1,782,148
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,127,992
應付關連人士款項	14,183
計息銀行及其他借款	4,754,142
於2014年7月到期的有擔保債券	998,374
	8,676,839

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 46. 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

2014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	1,027
應收附屬公司款項	9,462,429
現金及現金等價物	121,365
	<b>9,584,821</b>

2014年

#### 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	26,961
應付附屬公司款項	97,018
可換股債券	2,834,878
計息銀行及其他借款	2,203,716
	<b>5,162,573</b>

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 46. 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)

2013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	1,024
應收附屬公司款項	6,990,784
現金及現金等價物	48,066
	<hr/>
	7,039,874

2013年

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	26,549
應付附屬公司款項	117,699
可換股債券	998,374
於2014年7月到期的有擔保債券	2,174,942
	<hr/>
	3,317,564

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 47. 金融工具的公允值及公允值級別

管理層評估如下：主要由於現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、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、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到期期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

本集團以財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年作出兩次檢討，以進行中期及年度財務申報。

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：

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，乃採用未來預期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工具的現時市場利率作為貼現率。於2017年7月7日到期的可換股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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策

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

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

#### 利率風險

本集團除銀行現金(附註31)和貸款及應收款項(附註28)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34。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允值利率風險。

本集團並無以任何利率掉期對沖其承受的利率風險。

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)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險(續)

本集團	基點 增加/(減少)	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2014年12月31日		
人民幣	100	(5,170)
人民幣	(100)	5,170
美元	50	(8,098)
美元	(50)	8,098
港元	50	(5,814)
港元	(50)	5,814
2013年12月31日		
人民幣	100	(9,950)
人民幣	(100)	9,950
美元	50	(8,127)
美元	(50)	8,127
港元	50	(2,948)
港元	(50)	2,948

#### 外幣風險

截至2014年12月31日及2013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(主要為港元)產生的外匯風險。外匯風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

於2014年及2013年12月31日，本集團以外幣計算的於2014年7月到期的有擔保債券及現金及現金等價物的詳情披露於附註36及附註31。

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。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

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	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2014年		
若港元兌人民幣貶值	2	(45)
若港元兌人民幣升值	(2)	45
2013年		
若港元兌人民幣貶值	2	(205)
若港元兌人民幣升值	(2)	205

#### 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借記卡及信用卡付款。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，最高金額相當於賬面值。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的餘款。

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41。

本集團亦因授出財務擔保而面臨信貸風險，其進一步詳情披露於財務報表附註41(2)。

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 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

	2014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	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	-	902,368	361,899	1,947,953	178,000	3,390,220
應付貿易款項及應付票據	-	2,080,461	-	-	-	2,080,461
其他應付款項及應計費用	108,481	365,611	1,557,914	-	-	2,032,006
應付關連人士款項	-	12,482	-	-	-	12,482
可換股債券	-	-	-	-	3,055,167	3,055,167
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	-	581,129	-	-	-	581,129
就授予本集團的聯營公司的融資而向銀行作出的擔保	-	-	-	-	872,000	872,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	-	25,000	150,000	110,000	-	285,000
	108,481	3,967,051	2,069,813	2,057,953	4,105,167	12,308,465

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

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:(續)

#### 本集團

	2013年					總計 人民幣千元
	6個月至					
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	1,209,829	724,906	908,804	2,226,233	5,069,772
應付貿易款項及應付票據	-	1,782,148	-	-	-	1,782,148
其他應付款項及應計費用	123,376	354,041	650,575	-	-	1,127,992
應付關連人士款項	-	14,183	-	-	-	14,183
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	1,023,250	-	-	1,046,500
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	-	342,541	-	-	-	342,541
就授予本集團的聯營公司的融資而 向銀行作出的擔保	-	-	-	-	648,000	648,000
就授予一家合營公司的借款而向 銀行及其他金融機構作出的擔保	-	-	-	542,500	180,000	722,500
	123,376	3,725,992	2,398,731	1,451,304	3,054,233	10,753,636

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2014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	-	248,747	245,953	1,786,203	-	2,280,903
其他應付款項及應計費用	-	586,424	-	-	-	586,424
應付附屬公司款項	-	-	-	97,018	-	97,018
可換股債券	-	-	-	-	3,055,167	3,055,167
	-	835,171	245,953	1,883,221	3,055,167	6,019,512

本公司

	2013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	-	28,000	28,000	485,311	1,785,366	2,326,677
其他應付款項及應計費用	-	26,549	-	-	-	26,549
應付附屬公司款項	-	-	-	117,699	-	117,699
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	1,023,250	-	-	1,046,500
	-	77,799	1,051,250	603,010	1,785,366	3,517,425

## 財務報表附註

2014年12月31日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

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

本集團管理其資本結構，並根據相關資產經濟狀況及風險特徵的變動作出調整。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、向股東返還資本或發行新股。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2014年及2013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。

本集團利用資產負債比率(即借款除以總資產)監察資本。借款包括計息銀行及其他借款以及可換股債券。

於2014年12月31日，本集團的借款為人民幣6,175,593,000元(2013年12月31日：人民幣5,752,516,000元)。於2014年12月31日的資產負債比率為22.2%(2013年12月31日：24.0%)。

### 49. 可資比較金額

誠如財務報表附註2.2詳盡闡述，若干可資比較金額因會計政策變動經已作出調整。

### 50. 報告期後事項

於2014年12月12日，上海銀泰及第三方簽訂股權轉讓協議，以出售其於本集團附屬公司瀋陽銀泰的3%股權，代價為人民幣14,676,706.35元。於2014年12月15日，上海銀泰及大商集團瀋陽千盛百貨購物中心有限公司簽訂另一份股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的97%股權，代價為人民幣474,546,838.52元。出售事項已於2015年1月完成。

### 51. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2015年3月24日批准並授權發佈。