



金鷹商貿集團有限公司  
GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

於開曼群島註冊成立的有限公司  
股份代號：3308

# Annual Report 2015

年報

Enriching everyone's life  
一站式滿足生活所需





# 企業精神

誠信負責 樂觀進取

敬業團結 堅毅不拔



# 目錄

頁次

公司簡介	2
公司資料	5
財務概要	7
五年財務概要	9
董事長報告	11
管理層討論及分析	19
董事及管理層簡介	27
企業管治報告	31
董事會報告	40
獨立核數師報告	74
綜合損益表	76
綜合損益及其他全面收益表	77
綜合財務狀況表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	85



## 公司簡介

### 構建連鎖化發展網路，立足長三角，展翼中西部，志在全國

本集團自第一家門店南京新街口店開業起，經過近 20 年的潛心經營，於二零一五年十二月三十一日，已成功開設 29 家自有門店，總建築面積約 1,766,394 平方米，總營業面積約 1,214,962 平方米。該等連鎖店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、南通、揚州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共 18 個城市。

憑藉本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。本集團亦將積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

### 堅持自有物業為主，長期租賃為輔的業務發展策略

本集團的連鎖店均位於所在城市的黃金購物區，並堅持自有物業為主的業務發展策略。截至二零一五年十二月三十一日，我們於自有物業經營連鎖店的總建築面積比例約為 61.9%。為把握發展機會，本集團亦以長期租約形式獲得優質物業，租約年期為十年或以上，以減少租金上漲對連鎖店營運的影響。我們亦促使業主按有關店鋪銷售所得款項若干百分比的基準收取租金。

### 致力發展全生活中心

本集團準確把握中國中高端零售行業的發展趨勢，積極推進從時尚百貨向「全生活中心」的戰略轉型。本集團在國際時尚購物的基礎上，增加餐飲、娛樂、精品超市 G-Mart、海洋館、美容及個人護理、美髮、影院、幼兒早期教育及汽車綜合服務等多種功能及創新的設施，大力引進特色品牌，持續優化品類結構，以提高自身競爭力，為銷售和利潤增長注入新的動力。截至二零一五年十二月三十一日，本集團共開設 10 家全生活中心，總建築面積為 1,035,474 平方米，而全生活業態的營業面積佔本集團店鋪總營業面積的比例上升至 32.7%。



## 公司簡介

### 豐富可控商品資源，提升獲利空間

本集團通過買斷經營、經銷代理及投資入股等多種方式與優質品牌供應商緊密合作，通過提供具有差異性的豐富品牌組合以及高性價比的商品，滿足目標顧客的消費需求，進一步提升本集團的獲利空間。

### 致力為目標顧客提供優質創新的VIP會員增值服務和線上線下全方位購物體驗

本集團持續提升VIP顧客的服務品質並不斷豐富服務內容，本集團的VIP會員卡覆蓋時尚購物、餐飲休閒、酒店服務、高檔二手車銷售與汽車綜合服務、iPoint積分兌換平台、金鷹購APP等線上線下全生活購物及綜合服務。本集團亦大力推行全渠道營銷，通過「掌上金鷹」手機應用程式(「該應用程式」)、微信平台、電子VIP卡等多元化的營銷平台，建立和發展高效率、低成本的營銷渠道，有效地向顧客傳遞實時的促銷資訊，優化顧客的購物體驗，方便顧客更加輕鬆享用各項VIP增值服務，進一步激發顧客的主動消費意願。截至二零一五年十二月三十一日，該應用程式的下載量已突破480萬次，較二零一四年末增加140%，亦有近121萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程式，乃中國百貨行業中最活躍的手機應用程式。同時，本集團已成功吸納超過248萬名忠誠顧客，於回顧年內，VIP顧客的消費佔本集團銷售所得款項總額的56.3%。

### 國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對連鎖店進行管理。截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有約6,200名僱員。

# 金鷹在中國



分店數量

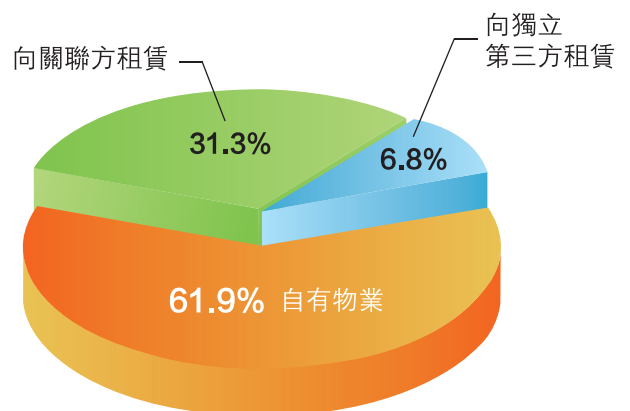
● 全生活中心	10
● 百貨店	19
合計	29



坐落於黃金購物地段的自有物業佔總樓面面積的比例為**61.9%\***

	建築面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
南京新街口店	85,303	29,242	114,545
南通店	9,297		9,297
揚州店	37,562	3,450	41,012
徐州店	59,934		59,934
西安高新店	27,287		27,287
泰州店	58,374		58,374
昆明店	116,817		116,817
南京珠江路店		33,578	33,578
淮安店	55,768		55,768
鹽城店	95,904		95,904
揚州京華城店		29,598	29,598
上海店		19,668	19,668
南京漢中店		12,462	12,462
南京仙林店		42,795	42,795
安徽淮北店		34,714	34,714
常州嘉宏店	18,362	34,183	52,545
宿遷店	65,410		65,410
溧陽店	53,469	18,355	71,824
徐州人民廣場店	37,457		37,457
鹽城奧萊店		18,377	18,377
鹽城聚龍湖店		110,848	110,848
南通全生活店	94,700		94,700

	建築面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
丹陽店		52,976	52,976
昆山店	118,500		118,500
南京江寧店		144,710	144,710
馬鞍山店		87,568	87,568
南通人民路店	30,191		30,191
蕪湖店	30,629		30,629
蕪湖新城市店	98,906		98,906
總計			1,766,394



\* 截至二零一五年十二月三十一日止總樓面面積 (平方米) 的比率



## 公司資料

### 執行董事

王恒先生

### 獨立非執行董事

黃之強先生

雷壬鯤先生

王松筠先生

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1 -1111  
Cayman Islands

### 中國主要營業地點

中國南京  
漢中路 89 號  
金鷹國際商城 8 樓

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘道 89 號  
力寶中心第 2 座 12 樓 1206 室

### 公司秘書

戴萃女士 FCPA, CPA (Aust)

### 授權代表

王恒先生

戴萃女士 FCPA, CPA (Aust)

### 審核委員會

黃之強先生(主席)

雷壬鯤先生

王松筠先生

### 薪酬委員會

雷壬鯤先生(主席)

王恒先生

黃之強先生

### 提名委員會

王恒先生(主席)

黃之強先生

雷壬鯤先生

### 中國主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行  
交通銀行  
南京銀行  
上海銀行  
中國建設銀行  
中國民生銀行  
恒生銀行(中國)  
中國工商銀行  
上海浦東發展銀行  
東亞銀行(中國)

### 香港主要往來銀行

中國銀行  
交通銀行  
上海銀行  
法國巴黎銀行  
花旗銀行  
星展銀行  
華美銀行  
恒生銀行  
香港上海滙豐銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
法國外貿銀行  
台北富邦商業銀行  
東亞銀行



## 公司資料

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
香港金鐘道 88 號  
太古廣場 1 座 35 樓

### 香港法律顧問

施文律師行  
香港皇后大道中 15 號置地廣場  
約克大廈 10 樓 1002 至 1003 室

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處(登記分處)

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 1712-16 室





## 財務概要

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)

16,291.8	二零一五年
16,254.0	二零一四年

收益 (人民幣百萬元)

4,093.5	二零一五年
3,978.5	二零一四年

本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)

1,039.7	二零一五年
1,086.9	二零一四年

同店銷售增長<sup>(1)</sup>

-5.3%	二零一五年
-5.5%	二零一四年

(1) 同店銷售增長指在整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。



時尚 生活



## 五年財務概要

	二零一一年 人民幣千元 (附註2)	二零一二年 人民幣千元 (附註2)	二零一三年 人民幣千元 (附註3)	二零一四年 人民幣千元 (附註2)	二零一五年 人民幣千元	二零一四年與 二零一五年 比較 %
<b>截至十二月三十一日止年度</b>						
<b>綜合損益表</b>						
銷售所得款項總額(附註1)	14,590,530	16,604,399	17,196,658	16,253,971	<b>16,291,796</b>	0.2
收益	3,431,029	3,866,889	3,972,589	3,978,500	<b>4,093,527</b>	2.9
零售經營利潤	1,538,909	1,553,502	1,519,767	1,328,818	<b>1,206,354</b>	9.2
本公司擁有人應佔本年度溢利	1,214,742	1,213,796	1,238,008	1,086,936	<b>1,039,718</b>	(4.3)
每股基本盈利人民幣	0.624	0.627	0.658	0.602	<b>0.597</b>	(0.8)
<b>於十二月三十一日</b>						
<b>綜合財務狀況表</b>						
非流動資產	6,968,267	7,783,642	8,333,053	10,119,585	<b>12,050,346</b>	19.1
流動資產	4,455,721	6,100,775	6,889,031	6,500,438	<b>7,762,794</b>	19.4
資產總值	11,423,988	13,884,417	15,222,084	16,620,023	<b>19,813,140</b>	19.2
流動負債	6,703,520	6,283,268	5,326,189	8,598,118	<b>11,244,275</b>	30.8
非流動負債	124,961	2,281,611	4,624,545	2,577,010	<b>3,249,322</b>	26.1
負債總額	6,828,481	8,564,879	9,950,734	11,175,128	<b>14,493,597</b>	29.7
資產淨值	4,595,507	5,319,538	5,271,350	5,444,895	<b>5,319,543</b>	(2.3)
<b>資本及儲備</b>						
本公司擁有人應佔權益	4,592,523	5,316,868	5,269,161	5,440,118	<b>5,300,372</b>	(2.6)
非控股權益	2,984	2,670	2,189	4,777	<b>19,171</b>	301.3
	4,595,507	5,319,538	5,271,350	5,444,895	<b>5,319,543</b>	(2.3)
本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣)	2.363	2.748	2.863	3.046	<b>3.141</b>	3.1
已發行股份數目(千)	1,943,846	1,934,607	1,840,198	1,786,012	<b>1,687,685</b>	



## 五年財務概要

附註：

- (1) 銷售所得款項總額指收取顧客的直接銷售、特許專櫃銷售、租金收入、汽車服務費及管理服務費之總金額。
- (2) 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表以及於二零一一年、二零一二年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表已重列以納入於截至二零一五年十二月三十一日止年度於共同控制下所收購實體的業績。
- (3) 截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益表及於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表已重列以納入於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年於共同控制下所收購實體的業績。



## 董事長報告

### 行業概覽

二零一五年，受美聯儲加息、歐洲主權債務危機的影響，世界經濟增速放緩，低於普遍預期。就中國而言，二零一五年面對錯綜複雜的國內外形勢，國民經濟運行保持在合理區間，國民經濟增速保持穩定，中國在經過三十多年的持續高速增長後，經濟社會發展進入到增長新階段，服務經濟佔主導地位的時代悄然到來，移動互聯網顛覆傳統領域。通過政府大力調控，居民就業收入增長穩定，萬眾創業，夯實消費基礎；傳統產業變革不斷推進，改善消費環境。日用消費品進口關稅大降超五成，消費升級成為經濟拉動的重要引擎。年內兩次下調進口關稅是新形勢下國家為引回流向境外的巨大消費力所採取的重要舉措。消費對經濟增長的貢獻率接近60%，成為經濟增長的首要動力。而隨著居民收入水平的提高，民眾對消費品的需求已發生新的變化，政府審時度勢統籌考慮和綜合運用國際國內兩個市場、兩種資源，降低關稅，支持產業轉型升級，促進消費的政策頻出，助推消費升級，正是促進國內消費升級、推動經濟持續健康發展的關鍵。

二零一五年，中國國內生產總值（「生產總值」）達人民幣67.7萬億元，同比增長6.9%，增速為近25年最低。社會消費品零售總額達人民幣30.1萬億元，同比增長10.7%，增速比上年同期回落1.3個百分點。城鎮居民人均可支配收入人民幣31,195元，同比增長8.2%，扣除價格因素，實際增長6.6%；居民消費價格同比上漲1.4%。

在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，於二零一五年，地區生產總值達人民幣7.0萬億元，按可比價格計算，同比增長8.5%；社會消費品零售總額達人民幣2.6萬億元，同比增長10.3%；居民人均可支配收入同比增長8.7%。

### 業務經營及管理

在中國經濟增長放緩、金融風險加劇、電商及境外遊消費衝擊、人口老齡化態勢明顯的背景下，實體零售業正面臨低增速和企業負利潤的嚴峻挑戰。面對如此嚴峻的市場環境，本集團準確把握中國商業零售業的未來發展趨勢，堅持連鎖化、生活化、體驗性、創新型的發​​展方向，通過產業價值鏈縱向整合和商業平台橫向拓展，逐步實現立足江蘇、覆蓋全國的全生活中心發



## 董事長報告

展戰略目標。二零一五年本集團實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）約人民幣**163**億元，同比上升**0.2%**；收益總額約人民幣**41**億元，同比上升**2.9%**；零售經營利潤約人民幣**12**億元，同比下降**9.2%**，淨利潤約人民幣**10.4**億元，同比下降**4.5%**；同店銷售下降**5.3%**。

二零一五年，本集團繼續致力於發展全生活中心，持續地豐富商品品類結構，創新業態佈局組合，加強可控商品資源的投資與合作，以有效吸引特色商品資源。並強調線上線下的互動，為顧客提供更全面的生活體驗和多渠道消費和服務平台。

- 本集團持續優化商品品類結構，重點挖掘運動戶外、兒童、化妝品等高增長潛力品類的銷售潛力。二零一五年，本集團運動戶外品類的銷售所得款項總額同比增長**21.9%**，達約人民幣**9.449**億元；而兒童品類的銷售所得款項總額同比增長**16.0%**，達約人民幣**5.32**億元。
- 本集團努力引入更多生活業態為顧客提供綜合體驗類服務，年內持續增加特色餐飲、精品超市、汽車綜合服務、海洋館、影院及幼兒早期教育等多功能生活業態，大力引進特色品牌，以提高自身競爭力，為銷售和利潤增長注入新的動力。生活業態經營面積佔本集團總經營面積的比重約為**32.7%**，而生活業態產生的租金及服務費收益同比上升**49.1%**至約人民幣**2.523**億元。
- 本集團的明星業務 — **G-Mart**精品超市業務，深受都市白領喜愛，經營涵蓋海外精品、有機食品、生鮮果蔬、特色輕餐、健康滋補等產品。**G-Mart**精品超市通過舉辦西班牙火腿美食課堂、美國食品節、韓國物產展、延安年貨節等國內外美食文化節等各類豐富有趣的活動，並與全生活中心各業態互動促銷，不僅為顧客提供了高品質生活體驗，而且更加有效吸聚了大量人流並帶動了業績的增長。**G-Mart**精品超市業務二零一五年全年銷售所得款項同比增長**20.2%**，達約人民幣**8.451**億元。



## 董事長報告

- 本集團積極拓展自營業務，通過買斷經營、經銷代理、投資入股等多種方式，繼續加大與優質品牌供應商的深度合作，通過提供具有差異性的豐富品牌組合以及高性價比的商品，進一步提升本集團的獲利空間。本集團積極引入德國、法國、韓國、澳大利亞等國家的眾多特色服飾品牌，以及國際創意家居品牌。二零一五年，本集團的可控商品品牌新增24個可控商品品牌，使可控商品品牌數量達到67個。本集團自營商品業務銷售所得款項同比增長24.1%，達到約人民幣3.087億元。而韓國披薩品牌Mr. Pizza，作為本集團投資經營業務快速發展的代表，截至二零一五年末共經營35家門店，其中在本集團連鎖店內開設15家Mr. Pizza門店，單店業績排名第一的Mr. Pizza南京新街口店二零一五年營業額達人民幣1,700萬元，其在取得自身較高經營業績的同時，亦為本集團的全生活中心帶來較多年輕目標客流。
- 本集團充分重視海外購及O2O業務的發展，以進一步提升對顧客高品質多元消費體驗的滿足。二零一五年五月二十日，金鷹購APP購物平台正式上線。二零一五年八月十八日集海外商品展示與進口商品銷售為一體的運營模式上線，本集團聯合南京綜合保稅區於南京新街口店及江寧店推出海外商品O2O體驗交易中心，豐富有趣的海外購商品，通過海外直採、源頭供應鏈合作等形式零距離展現給顧客，為顧客提供線上商品實體展示、體驗和互動以及便捷、直接的售後服務。截至二零一五年末，金鷹購線上SKU數已超5,000個，日均訪客約3萬人次，海外商品O2O體驗交易中心已開業8家，帶動所在樓層的客流量及銷售業績明顯增長，成為線上線下雙向引流的有效手段。

本集團積極拓展VIP客群，並提升服務品質，豐富VIP顧客服務內容，為顧客提供全方位貼心的購物體驗。

- 本集團通過電子VIP卡的推廣實施以及募新活動，積極拓展年輕客群，為本集團的業績持續增長提供新的動力。截至二零一五年十二月三十一日，本集團VIP顧客達到約250萬名，VIP顧客消費佔集團銷售所得款項總額的比例約為56.3%。



## 董事長報告

- 本集團於年內持續推廣全渠道營銷，通過「掌上金鷹」移動客戶端、微信平台、電子VIP卡等一系列手段，建立和發展高效率低成本的營銷渠道，向顧客實時有效地傳遞促銷信息，優化顧客購物體驗，為顧客提供各項VIP增值服務。「掌上金鷹」客戶端目前已覆蓋商品促銷、金鷹購、門店導購、影院購票、積分兌換、電子禮品卡、智能停車、視光中心等全生活服務。截至二零一五年末，「掌上金鷹」手機應用程序下載量已突破約480萬人次，較二零一四年末增加逾140%，綁定VIP顧客數量超過約120萬名。
- 本集團綜合汽車服務連鎖亦為金鷹VIP客戶提供更豐富的延伸服務。在門店內開設高端二手車展廳、針對高檔汽車的連鎖養護店等多項延伸服務，為全生活業態的完善提供有力支持的同時，亦對VIP客群的拓展及店內消費的引流起了正面作用。

## 企業發展及新店開幕

本集團憑藉於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。二零一五年，本集團新開4家「全生活中心」：

- 二零一五年一月一日，本集團丹陽全生活中心試營業。該店位於丹陽市中心的商業位置，建築面積約53,000平方米。該店採用時尚且貼近生活的街區佈局，引入G-Mart精品超市、特色美食、親子天地等多種全生活業態，提高了當地消費者的購物體驗，其與丹陽金鷹天地廣場相互依託，共同組成約36萬平方米的丹陽市首家一站式商業綜合體。
- 二零一五年一月三十一日，本集團昆山全生活中心試營業。該店位於昆山市中心的商業位置，建築面積約118,500平方米，集時尚購物、餐飲美食、親子互動、娛樂休閒及藝術生活等多種業態於一體，為昆山帶來時尚新穎的全生活消費體驗。該店與昆山金鷹天地廣場相互依託，共同組成建築面積超過100萬平方米的大型商業綜合體，開業11個月實現銷售所得款項約人民幣3.1億元。





## 董事長報告

- 二零一五年七月三日，本集團於南京市的第5家門店——南京江寧全生活中心試營業。該店為地鐵上蓋物業，位於南京市江寧區核心商業圈，建築面積約144,700平方米，定位於適合家庭休閒聚會的購物公園，融入親子體驗樂園、精品超市、特色餐飲等多功能業態，並與配套的高級酒店及高檔寓所共同組成25萬平方米的大型綜合體，成為江寧區域家庭購物休閒的首選之地，為當地顧客帶來全新的消費體驗，吸引了大量的客流，開業6個月即實現了銷售所得款項逾人民幣1.8億元。
- 二零一五年八月二十九日，本集團於安徽省的首家全生活中心——馬鞍山全生活中心試營業。該店地處於馬鞍山市團結廣場的西北角，緊鄰城市生態公園雨山湖，佔據馬鞍山市繁華的傳統商業區核心位置，建築面積約87,600平方米。提供購物、度假、休閒、娛樂等為一體的全方位生活體驗，場內彙聚了時尚百貨、娛樂休閒、G-Mart精品超市、餐飲美食、國際影院、親子互動等多功能業態，其中生活業態的營業面積佔比達45.6%，成為馬鞍山廣大消費者購物休閒的一站式體驗中心。

為進一步鞏固本集團在江蘇和安徽兩省的商業優勢，並遵循本集團一貫的以低成本獲取目標城市核心商圈優質物業的發展戰略，二零一五年十二月三十一日，本集團完成收購南通僑鴻國際購物中心、南通八仙城、蕪湖僑鴻商業綜合體、蕪湖濱江世紀廣場四個商業項目，並根據各商業項目的自身特點，將其逐步升級改造為符合本集團發展策略的大型特色生活商業中心。

- 南通人民路店(原南通僑鴻國際購物中心)地處南通市的傳統主商圈南大街商圈黃金地段，交通便捷，商業氛圍濃厚，商業建築面積約30,200平方米。該店定位於傳統百貨，在南通當地擁有眾多忠誠顧客。本集團現已對其重新進行商業定位，並與現有南通南大街店和南通全生活中心形成互動，充分利用本集團在南通市積累的大量VIP客戶資源，着力打造南通市第一家以兒童為主題的，集餐飲、休閒多種生活業態為一體的主題性城市生活中心。



## 董事長報告

- 南通八仙城位於南大街與人民路交叉口，地處南通市南大街商圈核心位置，交通便捷，商業氛圍濃厚，商業建築面積約**23,700**平方米，已開設大型綜合超市和沿街商鋪。本集團亦將持續優化和引進優質商戶資源，持續提升該物業的收益水平。
- 蕪湖新城市中心廣場(原蕪湖濱江世紀廣場)是蕪湖市地標建築，位於蕪湖城市核心商圈，總建築面積約**40.6**萬平方米，由三棟主體建築構成，包括一棟**318**米高按國際**5A**級標準設計的辦公塔樓，兩棟**160**米超高層精裝江景大宅，以及約**100,000**平方米的大型購物中心蕪湖新城市中心店(原蕪湖鴻匯城)，商業價值巨大。本集團已對商業物業進行全新升級改造，改建成金鷹全生活中心，突出城市中高端家庭品質生活的綜合業態，引進**G-Mart**精品超市，家居生活、運動休閒，文化書店、兒童體驗、特色餐飲，以及美容美髮等多種社區服務業態，充分滿足蕪湖市家庭購物休閒娛樂一站式需求。
- 蕪湖購物中心店(原蕪湖僑鴻商業綜合體)地處蕪湖市中心傳統中山路商圈黃金區位，包括約**30,700**平方米的傳統百貨店和**66,000**平方米的五星級酒店及甲級寫字樓物業。本集團將繼續保持該店中高檔百貨的市場定位，並注入本集團的優勢商品資源，完善和突出女性主題和兒童業態，吸聚客流，並與鄰近的馬鞍山金鷹全生活中心、蕪湖新城市中心店相互協同。

二零一五年，本集團亦積極優化連鎖店的佈局結構。年內，由於租賃物業客觀條件及全生活中心發展戰略的需要等因素，本集團經慎重考慮，並與業主方友好協商，陸續安排五家門店歇業：合肥百花井店、合肥大東門店、合肥宿州路店、昆明南亞店、常州武進店，建築面積共約**160,000**平方米。五家門店歇業對本集團整體經營和銷售影響甚微。

綜上，本集團於二零一五年底共淨增加零售商業建築面積約**427,200**平方米，使本集團的零售商業建築面積達到約**1,766,000**平方米，其中**10**家為全生活中心，全生活中心的建築面積達到約**1,035,000**平方米。



## 董事長報告

回顧目前已確定的多個新店拓展項目，本集團在未來三年內仍將繼續增加約 110 萬平方米的連鎖店建築面積，其中絕大多數將以全生活中心的方式展店，為每一座城市的消費者度身定做適宜的業態佈局，樹立差異化形象，提升本集團的競爭力水平。本集團將持續關注長期穩定、成本可控、規模可觀、業態豐富的優質全生活中心經營物業。此外，本集團也將持續積極物色符合本集團發展策略及資本回報要求的相關行業投資合作與兼併收購機會，為本集團的業務拓展提供有效支撐。

### 展望

二零一六年世界經濟預計將繼續呈現偏弱的增長態勢，受美聯儲加息、資本外流和相關改革滯後的影響，新興市場國家的經濟增長仍存在較多不確定因素，經濟恢復勢頭脆弱。美國經濟預計將繼續緩慢恢復，歐洲經濟回穩態勢比較明顯，日本經濟困難有所增加。從國內情況看，自二零一二年以來，由於中國政府穩定增長政策措施實施的累積效果，使中國經濟增長底部企穩的態勢日益明顯，經濟結構調整和改革步伐加快。「十三五」時期，中國經濟將實現平穩發展，創新及消費為主導的經濟模式將為商業零售業的長遠發展助力。

管理層對未來的中國零售市場仍保持信心。二零一六年，本集團將採取更加積極有效的措施，通過不斷引入獨具特色的商業業態，挖掘和增強成熟老店的銷售業績和盈利能力，從而樹立和鞏固行業領先地位，提升業績增長速度。該等措施體現在：(一) 向兼具專業品質與綜合服務的運營商進化，創新業態佈局組合，優先推進銷售增長潛力大、毛利水平高的商品品類，順應消費主力階層的需求，增加健康食品、教育、旅遊等方面的生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心；(二) 進一



## 董事長報告

步擴大可控商品資源，不斷推進獨家深度合作品牌以及自營商品等高性價比特色品牌的發展，充分挖掘電子招商平台的潛力，增強本集團的長期競爭力，為本集團的未來電子商務發展奠定扎實的基礎；(三)持續優化符合本集團自身特點的O2O業務模式，將在現有海外購商品O2O體驗交易中心的基礎之上，更多拓展線上商品的線下便攜式體驗點，細分受眾客群，碎片化覆蓋本集團各門店及樓層，更高效靈活、有針對性的銷售海外購商品。同時，本集團在線上商品品類上將進一步拓展和豐富歐美產品及國內名特優商品；及(四)努力培養核心高級管理人才，持續優化管理架構，提升整體運營效率。

同時，本集團也將會繼續保持成熟穩健的連鎖店拓展步伐，堅持未來籌備的每家新店均由務實高效的管理團隊打理。以自置物業或合併收購等多種方式橫向發展佈局，聚焦江蘇、陝西、安徽、雲南等已開店區域，深入拓展具有長期競爭實力和業績增長潛力的全生活中心，發展和鞏固在該等區域的領先地位；並圍繞現有業務基礎，縱向引入豐富獨特的品牌資源，加大符合全生活中心發展方向的特色國際品牌的投資合作與業務協同，積極拓展具有良好盈利前景的新興業務。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力工作，並對股東、業務合作夥伴及廣大顧客的長久支持表示誠摯的謝意。新的一年，本集團將繼續同心協力，迎接新的挑戰和商業發展機遇，努力創新，為股東帶來更好的回報。

董事長

王恒

二零一六年三月三十日



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 銷售所得款項總額及收益

於年內，本集團繼續面對充滿挑戰且變化無常的經濟環境及來自新興零售業的激烈競爭。儘管面對這些挑戰，本集團的銷售所得款項總額仍穩定在人民幣16,291.8百萬元，同比上升0.2%或人民幣37.8百萬元。上升主要來自以下各項的淨影響：(i) 同店銷售下降5.3%，原因是本集團力圖專注於具有合理利潤率的產出性銷售；(ii) 計入於二零一四年開始營運的該等百貨店或額外零售面積的全年銷售所得款項；及(iii) 於二零一五年開始營運的該等新店的銷售所得款項。

自二零一四年九月起開業的6家新生活中心(即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心店、丹陽店、昆山店、江寧店及馬鞍山店)產生銷售所得款項總額人民幣1,440.9百萬元，為本集團二零一五年的銷售所得款項總額貢獻8.8%。

於二零一五年，特許專櫃銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻85.9%(二零一四年：87.4%(重列))，相當於自人民幣14,205.2百萬元下降1.5%至人民幣13,993.1百萬元，而直接銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻12.4%(二零一四年：11.5%(重列))，相當於自人民幣1,866.9百萬元(重列)增加8.5%至人民幣2,024.8百萬元。租金收入及汽車服務費為本集團的銷售所得款項總額貢獻餘下的1.7%(二零一四年：1.1%(重列))，相當於自人民幣181.9百萬元(重列)上升48.5%至人民幣270.2百萬元。

特許專櫃銷售的佣金率下降至17.7%(二零一四年：18.2%)，而直接銷售的毛利率增至18.1%(二零一四年：13.8%(重列))，導致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率穩定在17.7%(二零一四年：17.7%(重列))。穩定主要是由於以下各項的淨影響所致：(i) 新店貢獻的銷售額有所增加，該等新店的佣金率低於南京新街口店等成熟門店；(ii) 計入汽車銷售額，其毛利率較低為0.4%(二零一四年：3.1%)；及(iii) 可控商品及直接銷售超市物品的銷售額增加，此增加帶給本集團更大的利潤並使得直接商品銷售利潤率由16.6%增長4.2個百分點至20.8%。

按商品類別佔銷售所得款項總額的百分比計算，服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻為49.7%(二零一四年：50.0%(重列))；黃金、珠寶及鐘錶的貢獻為17.3%(二零一四年：19.9%(重列))；化妝品的貢獻為8.7%(二零一四年：8.6%(重列))；戶外及運動服裝的貢獻為5.8%(二零一四年：4.8%(重列))；而電子產品、煙酒、家居、手工藝品、超市、童裝及玩具及汽車銷售等餘下類別貢獻餘下的18.5%(二零一四年：16.7%(重列))。

本集團的收益總額達人民幣4,093.5百萬元，較去年上升2.9%。收益上升大致上與整體利率改善相符。



## 管理層討論及分析

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括 (i) 自供應商及客戶所得的多種雜項收入；(ii) 將以外幣計值的資產及負債轉換為以人民幣計值而產生的外匯收益及虧損淨額；及 (iii) 本集團多種投資活動產生的收益及虧損以及股息收入。

其他收入、收益及虧損增長人民幣 202.9 百萬元或 50.5% 至二零一五年的人民幣 604.3 百萬元。增長主要是由於 (i) 自供應商及客戶所得的收入增加人民幣 36.6 百萬元，大致上與銷售所得款項總額增加相符；(ii) 出售本集團證券投資的收益增加人民幣 83.2 百萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團的證券投資合共為人民幣 397.0 百萬元；(iii) 於二零一五年，出售本集團一間附屬公司及一間聯營公司的收益合共達人民幣 30.3 百萬元，即出售本集團於南京金鷹泡泡瑪特商貿有限公司的一部分股權(由 80.1% 減至 48%)，及出售 Zanadu Holding Limited (一間本公司擁有 16.6% 股權的聯營公司，從事線上旅行社服務)；(iv) 本集團贖回 21.5 百萬美元優先票據的收益人民幣 25.8 百萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團的未到期優先票據為 378.5 百萬美元(相等於人民幣 2,433.3 百萬元)；(v) 收購僑鴻集團產生議價購入收益人民幣 771.3 百萬元；(vi) 於二零一五年，與百貨店(即合肥的三家百貨店、昆明南亞店及常州武進店)歇業有關的減值虧損／撥備人民幣 317.2 百萬元(二零一四年：無)；及 (vii) 外匯虧損增加人民幣 413.7 百萬元至人民幣 427.1 百萬元，原因是人民幣匯率於回顧期間有所波動。

### 商品存貨變動

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。於二零一五年，商品存貨變動增加人民幣 32.0 百萬元或 2.3% 至人民幣 1,407.7 百萬元。商品存貨變動增長大致上與直接銷售增長相符。

### 僱員福利開支

僱員福利開支於二零一五年增加人民幣 58.8 百萬元或 13.3% 至人民幣 500.8 百萬元。增加主要來自 (i) 計入於二零一四年開始營運的該等百貨店或額外零售面積的全年僱員福利開支；(ii) 計入於回顧期間開始營運的該等新店的僱員福利開支；(iii) 精簡職員的角色及職能的同時增加全體員工的薪金；及 (iv) 繼續人力資源投資，以實施本集團的「全生活中心」發展戰略。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的 3.2%(重列)增長 0.4 個百分點至 3.6%。



## 管理層討論及分析

倘6家新生活中心及5家已歇業的百貨店並無包括於計算過程中，按比較基礎計算，僱員福利開支應增加人民幣6.6百萬元或1.8%。僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的2.8%(重列)增長0.2個百分點至3.0%。

### 折舊及攤銷

於二零一五年，物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷及土地使用權的預付租賃款項的攤銷增加人民幣98.2百萬元或38.2%至人民幣354.9百萬元。增加主要是由於：(i)計入於二零一四年開始營運的該等百貨店或額外零售面積的全年折舊及攤銷；(ii)於二零一五年開始營運的該等新店的折舊及攤銷。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的1.9%(重列)增長0.7個百分點至2.6%。

倘6家新生活中心及5家已歇業的百貨店並無包括於計算過程中，按比較基礎計算，折舊及攤銷開支應增加人民幣30.0百萬元或13.5%。折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的1.7%(重列)增長0.4個百分點至2.1%。

### 租金開支

於二零一五年，租金開支增加人民幣19.2百萬元或10.3%至人民幣205.8百萬元。主要來自下列各項的淨影響：(i)計入於二零一四年開始在租賃物業上營運的該等百貨店或額外零售面積的全年租金開支，包括南京新街口店B座及鹽城聚龍湖店的部分營運面積；(ii)於二零一五年開始營運的丹陽店、江寧店及馬鞍山店的租金開支；(iii)就於可比較期間停業或關閉的該等百貨店的租金開支減少人民幣18.6百萬元；及(iv)若干租賃物業於回顧期間的出租率有所下降。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的1.3%(重列)增長0.2個百分點至1.5%。

倘6家新生活中心及5家已歇業的百貨店並無包括於計算過程中，按比較基礎計算，租金開支應增加人民幣3.9百萬元或2.7%。租金開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的1.1%(重列)增長0.1個百分點至1.2%。



## 管理層討論及分析

### 其他開支

於二零一五年，其他開支增加人民幣64.8百萬元或9.6%至人民幣742.5百萬元。其他開支主要包括水費及電費、廣告及促銷開支、維修及維護開支以及物業管理費。增加主要來自(i)計入於二零一四年開始營運的該等百貨店或額外零售面積的全年其他開支；及(ii)於二零一五年開始營運的該等新店的其他開支。

其他開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的4.9%(重列)增長0.4個百分點至5.3%。

倘6家新生活中心及5家已歇業的百貨店並無包括於計算過程中，按比較基礎計算，其他開支應減少人民幣22.4百萬元或4.0%。其他開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的4.3%增長0.1個百分點至4.4%。

### 財務收入

財務收入包括銀行存款及多筆短期銀行相關存款所產生的收入，包括計息工具投資及本集團於擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。財務收入於年內減少人民幣23.1百萬元或8.9%至人民幣237.1百萬元，主要是由於於回顧期間內在收購及建設及/或本集團的連鎖百貨店升級方面調配了更多資金。

### 財務成本

財務成本包括本集團銀行貸款及優先票據的利息開支。財務成本於二零一五年增加人民幣57.8百萬元或35.9%至人民幣218.7百萬元。增加主要是由於回顧期間內銀行借款增加所致。

### 應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利主要指本集團應佔其38.4%股權的聯營公司中美聯合實業股份有限公司的業績。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支增加人民幣13.6百萬元或3.0%至人民幣472.0百萬元。回顧期間的實際稅率為31.3%(二零一四年：29.7%(重列))。實際稅率上升1.6個百分比主要是由於離岸不可扣除開支(包括財務成本及外匯虧損)增加所致。





## 管理層討論及分析

### 年度溢利

由於零售業務溢利減少而非經營收入增加，年度溢利減少人民幣48.6百萬元或4.5%至人民幣1,036.2百萬元。二零一五年的銷售所得款項總額淨利率為7.4%(二零一四年：7.8%(重列))。

零售業務所得溢利減少人民幣122.5百萬元或9.2%至人民幣1,206.4百萬元，而折舊及攤銷前的零售業務所得溢利減少人民幣24.3百萬元或1.5%至人民幣1,561.2百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，撇除於可比較期間停業或關閉的該等百貨店，九間(二零一四年：十間)虧損門店產生的經營虧損淨額合共為人民幣117.4百萬元(二零一四年：人民幣93.0百萬元)。

### 資本開支

本集團於二零一五年的資本開支為人民幣1,040.8百萬元(二零一四年：人民幣1,063.4百萬元(重列))。

該金額主要指因連鎖百貨店及全生活中心拓展而收購的物業、廠房及設備及土地使用權、新建項目、以及提升及／或拓展本集團現有零售面積以進一步優化購物環境及本集團於本地市場的競爭力有關的合約付款。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及計息工具投資)為人民幣4,290.9百萬元(二零一四年：人民幣5,429.6百萬元(重列))，而本集團的總借貸(包括銀行借貸及優先票據)為人民幣8,311.8百萬元(二零一四年：人民幣5,546.0百萬元(重列))。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣1,017.2百萬元(二零一四年：人民幣717.4百萬元(重列))，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣649.1百萬元(二零一四年：人民幣465.2百萬元(重列))，而本集團融資活動所產生現金淨額為人民幣43.2百萬元(二零一四年：融資活動所用淨額為人民幣115.9百萬元(重列))。

本集團的銀行借貸為人民幣5,878.6百萬元(二零一四年：人民幣3,126.4百萬元(重列))，包括無抵押短期銀行貸款人民幣233.7百萬元(二零一四年：人民幣1,013.8百萬元(重列))、一項三年期雙貨幣銀團貸款人民幣4,866.4百萬元(二零一四年：人民幣2,112.6百萬元)及有抵押銀行貸款人民幣778.5百萬元(二零一四年：無)。於二零一五年十二月三十一日，優先票據達人民幣2,433.2百萬元(二零一四年：人民幣2,419.6百萬元)。



## 管理層討論及分析

回顧期間內，本集團於二零一五年四月到期並須全數償還的雙貨幣三年期貸款融資 259.5 百萬美元及 665.0 百萬港元通過於二零一八年四月到期並須全數償還的另一項雙貨幣三年期貸款融資 625.5 百萬美元及 1,052.0 百萬港元（「二零一五年銀團貸款」）進行再融資。於二零一五年十二月三十一日，全部的二零一五年銀團貸款均被提取及使用。本集團已違反二零一五年銀團貸款的條款所加的若干財務契約。本公司董事認為出借人不大可能會要求立時償還。當發現違約時，本公司的管理層會知會出借人並就融資協議的經修訂條款重新談判。於二零一五年十二月三十一日，該等談判尚未得出結論。由於本公司尚未就上述違約取得出借人的豁免，故貸款已於二零一五年十二月三十一日分類為流動負債。直至本報告日期，談判仍在進行。董事相信與出借人的談判終會達成共識。儘管董事認為出借人不大可能會要求立時償還，但倘出借人要求立時償還貸款，董事相信有充足的選擇融資來源確保本集團的持續經營不會受到威脅。

本集團於二零一五年十二月三十一日的資產總值達人民幣 19,813.1 百萬元（二零一四年：人民幣 16,620.0 百萬元（重列）），而本集團的負債總額達人民幣 14,493.6 百萬元（二零一四年：人民幣 11,175.1 百萬元（重列）），致使資產淨值為人民幣 5,319.5 百萬元（二零一四年：人民幣 5,444.9 百萬元（重列））。本集團於二零一五年十二月三十一日的資產負債比率（按本集團借貸總額除以總資產計算）增加至 42.0%（二零一四年：33.4%（重列））。

本集團於二零一五年十二月三十一日的資本承擔達人民幣 639.4 百萬元（二零一四年：人民幣 1,912.6 百萬元），該筆款項已訂約但尚未就下列各項於綜合財務報表內撥備：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收購物業、廠房及設備及土地使用權	<b>572,906</b>	885,666
收購一間合營企業	<b>35,700</b>	986,000
於一間聯營公司的權益	<b>30,764</b>	30,764
於一間附屬公司的權益	—	10,200
	<b>639,370</b>	<b>1,912,630</b>

本集團的資本承擔將根據有關合約所載的相關合約條款由本集團的內部資源結算。

於二零一四年十二月三十一日，本集團亦擁有有關收購附屬公司已訂約但尚未獲股東批准的資本承擔人民幣 25.0 百萬元（二零一五年：無）。



## 管理層討論及分析

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的二零一五年銀團貸款的擔保。

以下賬面金額的資產已被抵押作為二零一五年銀團貸款的擔保：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售投資	<b>214,000</b>	68,398
受限制現金	<b>39,945</b>	17,104
銀行結餘及現金	<b>129,694</b>	33,452
	<b>383,639</b>	118,954

具有下列賬面值的資產已獲質押以抵押授予本集團的一般銀行信貸：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
受限制現金	<b>44,224</b>	4,331
物業、廠房及設備	<b>1,104,204</b>	—
	<b>1,148,428</b>	4,331

### 外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、可供出售投資、銀行貸款及優先票據以港元或美元計價，故本集團須承受因港元／美元對人民幣匯率波動帶來的外匯風險。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣427.1百萬元(二零一四年：外匯虧損淨額人民幣13.4百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。



## 管理層討論及分析

### 僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用合共 6,200 名僱員(二零一四年：6,000 名)，薪酬合共為人民幣 500.8 百萬元(二零一四年：人民幣 442.0 百萬元(重列))。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

### 企業社會責任

本集團關注作為有社會責任感群體公司的角色。本集團已向社會服務機構作出捐獻，並鼓勵僱員參與慈善活動及社會服務。



## 董事及管理層簡介

### 董事

#### 執行董事

**王恒先生**，67歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得台灣中國文化大學經濟學學士學位及美國東南路易斯安那大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美國成立美國泛太平洋控股有限公司並出任該公司總裁。彼於一九九二年成立金鷹國際集團，並出任董事長至今。王先生於一九九四年獲授南京市榮譽市民稱號，目前兼任南京市海外聯誼會名譽會長，並榮膺2011中國安永企業家獎。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾38年經驗，並在本集團工作了超過23年。

#### 獨立非執行董事

**黃之強先生**，61歲，持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員；亦為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，於二零一零年三月至二零一六年四月期間為漢華資本有限公司(前稱利禾資金管理有限公司)提供資產管理，並就證券及機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過10年，該公司於聯交所上市。彼亦為匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、中國山水水泥集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司(前稱中國鎳資源控股有限公司)、元亨燃氣控股有限公司(前稱毅力工業集團有限公司)、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，上述公司均在聯交所上市。黃先生已分別於二零一四年七月一日及二零一三年十一月二十一日辭任太睿國際控股有限公司(前稱弘茂科技控股有限公司)及博華太平洋國際控股有限公司(前稱第一天然食品有限公司)(均於聯交所上市)之獨立非執行董事的職務。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾39年之經驗，並自二零零六年二月開始為本公司服務。



## 董事及管理層簡介

**雷王鯤先生**，64歲，畢業於台灣中原大學物理系，並獲美國密蘇裡州朱理大學企業管理碩士。雷先生現任美國艾默生集團的顧問。雷先生現為香港董事學會資深會員及美國密蘇裡州朱理大學信託理事會成員。雷先生擁有逾22年的經營管理經驗。彼曾任(i)美國密蘇裡州州長特別助理；(ii)美國銀行專員；(iii)美國裡奇工具股份有限公司亞太區總經理；(iv)裡奇工具(澳洲)股份有限公司、利萊森瑪電機科技(福州)有限公司、日本大阪椿本艾默生合資公司、其信(江門)有限公司、椿本艾默生華盛昌合資公司、艾默生電氣(中國)投資有限公司、浙江艾默生鐵馬電機有限公司、艾默生電氣(馬來西亞)有限公司、艾默生電氣(泰國)公司等公司董事、艾默生電氣公司大中華區董事及總裁；(v)艾默生貿易(上海)有限公司董事長及總經理；(vi)艾默生電氣(台灣)有限公司董事總經理；(vii)美國艾默生商住解決方案亞太區集團業務總裁；(viii)美國艾默生公司東南亞地區業務發展及營運副總裁；(ix)艾默生管道工具(上海)有限公司董事長及董事；及(x)艾默生鈞康實業(上海)有限公司董事。雷先生於二零一五年八月三日辭任中美聯合實業股份有限公司(一間於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌的公司)(本公司的聯營公司)之董事的職務。他自二零一五年五月開始為本公司服務。

**王松筠先生**，71歲，一九六八年從台灣中原大學畢業，獲授建築學學士學位，及於一九七一年從美國University of Illinois, Champaign, Urbana畢業，獲授建築學碩士學位。王先生為TDC China, F+T Group China中國區董事總裁，為位於南京河西南京世界貿易中心的開發經理。王先生為GLC Enterprises, LLC創辦人兼總裁，該公司為一家國際房地產開發服務公司。這當中的許多項目，Paradise Valley尤其獨特，以社會、經濟和環境可持續發展的原則，應用於智能社區的設計和增長，位於加州Coachella Valley。王先生自Jerde Partnership於一九七七年成立時已加入該公司，是一間傳遞有紀念性經驗及每日吸引百萬人而有前瞻性建築及總體規劃的公司，從一九九六年至二零零二年，王先生擔任其總裁，協助建立公司的組織和理念。他負責創新的企業發展戰略的政策，使Jerde Partnership於市場突圍而出。Jerde Partnership率先於城市重建的創新意念，振興世界各地的城市，包括荷蘭鹿特丹、加洲聖地亞哥、日本福岡及中國多個城市，當地的購物中心已成為房地產開發的重點項目。王先生於美國24個州持有專業牌照，一貫支持設計界和社區，並積極在不同論壇上發言，其中包括城市土地學會、國際購物中心理事會和哈佛大學設計研究生院的暑期學校。王先生為南加州大學政策規劃和發展學院顧問委員會成員，也是加州伯班克伍德伯裏大學受託人董事會成員。他榮獲一九九六年國際名人錄中專業人員成員，並曾為洛杉磯國家銀行及美國加州中美建築專業人士董事會成員。他於二零一五年五月十三日獲選舉為本公司之獨立非執行董事。



## 董事及管理層簡介

### 高級管理人員(總裁室成員)

**蘇凱先生**，38歲，本集團首席執行官。蘇先生於一九九九年畢業於河南科技大學自動化專業，並於二零零七年取得上海交通大學工商管理碩士學位。彼曾擔任國內自營時尚零售商三福百貨有限公司之首席執行官；彼亦曾任IBM全球企業諮詢服務事業部南京分公司總經理；彼曾任職於美國Kronos公司，先後擔任華東、華南區及大中華區業務總監，以及美國勞動力管理研究院中國分院負責人；彼還曾任職於明基集團，擔任明基逐鹿南京分公司經理，華東、華中、中國西南區總監，以及明基逐鹿管理增值事業部總經理。彼於二零一四年七月加入本集團並於同年八月委任為首席執行官，並負責全面管理本集團的日常經營工作。蘇先生在零售管理、企業戰略、人力資源管理、信息技術等方面擁有逾16年經驗，並在本集團工作了超過1年。

**朱永飛先生**，51歲，本集團高級副總裁。朱先生於一九八五年取得東南大學電真空技術專業學士學位。彼於二零一二年八月加盟金鷹國際集團，曾擔任金鷹國際集團總裁助理兼金鷹國際物業資產管理公司總經理，並於二零一三年四月起兼任金鷹國際集團招商運營管理中心總經理。彼於二零一四年八月調入本集團，負責本集團新店工程籌建與協調工作。朱先生於企業管理與招商營運方面擁有逾21年經驗，並在本集團工作了超過3年。

**李培先生**，52歲，本集團副總裁。李先生於一九八六年取得揚州大學牧醫學士學位。彼於二零零一年十月加入本集團，先後擔任揚州店商品部副總監、徐州店營業部總監、西安店總經理助理、副總經理，淮安店總經理、鹽城店總經理及本集團總裁助理，並於二零一四年一月晉升為副總裁。彼負責本集團江蘇省中部、北部區域的統籌管理，以及鹽城店日常運營管理工作。李先生於零售管理方面擁有逾23年經驗，並在本集團工作了超過14年。

**戴苹女士**，43歲，本集團首席財務官。戴女士於一九九五年畢業於澳洲Monash大學，獲頒授會計及信息系統雙學士學位，亦為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。戴女士在審計及財務管理方面擁有逾20年經驗。戴女士於二零零八年九月加入本集團擔任總裁助理，於二零零九年四月晉升為首席財務官，並於二零一零年十二月起兼任公司秘書，她在本集團工作了超過7年。



## 董事及管理層簡介

**劉夢婕女士**，36歲，本集團總裁助理。劉女士於二零零一年畢業於南京金陵科技學院國際商務管理專業。彼於二零零一年加入本集團，曾先後擔任集團企劃促銷部副經理、南京店企劃促銷部經理、集團企劃促銷部經理、副總監、總監，並於二零一三年一月晉升至總裁助理。彼負責本集團金鷹購APP購物平台的運營管理。劉女士於企劃運營方面擁有逾14年經驗，並在本集團工作了超過14年。

**王軒女士**，42歲，本集團總裁助理。王女士於一九九五年畢業於南京理工大學國際經濟與貿易專業。彼於二零零四年加入本集團，曾先後擔任本集團行政部經理、副總監、總監，並於二零一五年一月晉升至總裁助理，負責區域和門店人力資源、行政的垂直管理和業務支持。王女士於行政管理方面擁有逾21年經驗，並在本集團工作了超過11年。

**張文煜女士**，45歲，本集團總裁助理。張女士於二零一一年獲得南京大學工商管理碩士學位。彼於二零一一年加入本集團，曾先後擔任本集團財務部總監、調任南京新百投資集團財務部總監、總經理助理。彼於二零一五年八月調回本集團，負責本集團財務管理工作。張女士於財務管理方面擁有逾24年經驗，並在本集團工作了超過4年。





## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)及管理層根據一套企業管治原則及常規，致力達至及確保高水平的企業管治以提升公司表現、透明度及可信性。

董事認為，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守於相關時間生效的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14中的企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文。

本公司的企業管治架構包括董事會及其轄下的三個董事會委員會，即審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)。董事會以書面訂明所有董事會委員會的職權範圍，並清楚列明各董事會委員會的權力及職責。

### 董事會

董事會在本集團擔當中央支援及監督角色，並負責監察本集團的運作，以負責任、重效益的態度領導及管理本公司的業務，肩負促使本公司成功的責任。

董事會監管本公司的管理，並就重要事項作出決策，包括但不限於審議整體業務策略及政策、業務發展、風險管理、年度財政預算、財務業績、投資計劃、主要收購、出售及資本交易、內部監控、重大資金決策以及有關本集團運作的主要承擔。董事會須作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策。

有關本集團日常管理及本公司運作的決策由本集團管理人員負責。該等授權包括負責在董事會訂定的範圍內經營本集團業務、向董事會提供本集團業務重大發展的最新資料、確定及管理營運及其他風險，並執行董事會批准的政策及程序。

### 董事會組成

於本報告日期，董事會包括四名成員，包括一名執行董事王恒先生(董事長)及三名獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。除作為董事會成員外，董事會成員之間並無其他關係。董事會相信，執行與非執行董事之間的平衡是合理且足以提供監察及起平衡作用，以保障本公司及股東的整體利益。



## 企業管治報告

各董事擁有不同專業資格、知識、技能、行業經驗及專長，可為本集團業務發展及營運提供寶貴及不同的貢獻與指引。董事的個人資料列載於本報告「董事及管理層簡介」一節。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數不少於三分之一)的相關規定，而至少一名獨立非執行董事具有合適的會計及相關財務管理專長。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條文及規定而作出評核。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認函，而本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合獨立性指引的規定，並根據有關規則及要求屬獨立人士。

提名委員會已檢討董事會的架構、人數，多元化及組成，以確保具備比重均衡的適當專長、技能、獨立性及經驗，以切合本集團業務發展及營運的需要。

### 董事長及行政總裁

於回顧年度，董事長領導日常管理及負責董事會的有效運作，彼亦負責本公司的整體策略發展。蘇凱先生自二零一四年八月二十五日起為本集團首席執行官，負責本集團的整體日常業務。本集團的高級管理層團隊負責實施業務策略及管理本集團日常業務營運。

### 委任、重選及罷免

董事的委任、重選及罷免受本公司組織章程細則規管。董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。

提名委員會負責向董事會推薦委任董事及高級管理人員。候選新董事乃根據董事認為其資歷、技能及經驗會對董事會表現有積極貢獻為準則而選出。

於各股東週年大會上，當時三分之一的董事(如董事人數非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須根據本公司組織章程細則輪流退任。

各非執行董事的任期為一年，須於本公司股東週年大會上輪流退任。



## 企業管治報告

根據上市規則附錄 14 項下企業管治守則的守則條文第 A.4.3 條，倘一名獨立非執行董事任職超過 9 年，彼之委任應受一項待股東批准的獨立決議案所規限。黃之強先生於二零零六年二月二十六日獲委任為本公司的獨立非執行董事，任職超過 9 年。經考慮除彼於本集團擔任董事外，本集團與黃之強先生概無財務、業務、親屬或其他重大關係，董事會認為彼仍為獨立人士及應膺選連任。一項有關重選黃之強先生的獨立決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

### 舉行會議次數及董事出席率

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度共舉行了四次董事會會議，並有三次以書面決議案由全體董事一致通過決議。董事會例會的通知在每次會議舉行前至少十四日發送予全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中，以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下於其他董事會會議）舉行至少三日前收到議程及會議資料（包括有關背景資料及佐證分析），以確保董事有充分時間了解本公司的事務。各董事出席四次董事會會議的情況如下：—

王恒先生 (4/4)

黃之強先生 (4/4)

王耀先生（於二零一五年五月十三日退任）(2/4)

雷壬鯤先生 (4/4)

王松筠先生（於二零一五年五月十三日獲任）(2/4)

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行了三次股東大會。各董事於三次股東大會的出席率如下：—

王恒先生 (1/3)

黃之強先生 (3/3)

王耀先生（於二零一五年五月十三日退任）(1/3)

雷壬鯤先生 (0/3)

王松筠先生（於二零一五年五月十三日獲任）(0/3)

### 董事會及董事會委員會會議的常規及準則

公司秘書負責確保正常召開及舉行董事會及其轄下委員會會議，並將於舉行會議前適時向董事及其轄下委員會成員提供相關通知、會議議程及所有相關董事會及其轄下委員會會議文件。



## 企業管治報告

公司秘書需負責記錄董事會及董事會委員會會議記錄。董事會及董事會委員會會議記錄可供董事及董事會委員會成員查閱。全體董事可直接聯絡公司秘書，公司秘書負責就企業管治及合規事宜向董事會提供意見。

每名董事均須披露其在董事會會議及董事會委員會會議上董事所討論的任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘任何董事(包括其連繫人)於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大利益，則不得就批准該合約、安排或建議的董事會決議案參與表決，亦不得計入出席該次會議的法定人數。

### 董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身的行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所有相關規定。本公司將不時向董事重述及提醒有關彼等須遵循之董事證券交易程序、規則及規定。

### 責任及審核與核數師酬金

董事知悉彼等有責任編製本公司及其附屬公司(「本集團」)財務報表以真實及公允地呈報本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的狀況，有關責任亦載於本報告第74頁的獨立核數師報告。

於準備截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表時，董事會(a)採納所有適用會計及財務報告準則，包括但不限於香港會計師公會發佈的《香港財務報告準則》；(b)選用適合的會計政策並貫徹應用；(c)作出審慎合理的判斷及估計；及(d)確保財務報表乃按持續經營基準而編製。

董事亦負責確保本集團的財務報表準時發佈。本公司旨在透過其所有對公眾的公佈及溝通以清晰、平衡及可理解的方式評估本集團的表現及狀況，並知悉適用規則及規例中有關適時披露內幕消息的規定。本公司分別在有關期間完結後三個月及兩個月內發表本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績及本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績，以為持有人提供具透明度及準時的本公司財務資料。



## 企業管治報告

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第 74 頁。本公司核數師就截至二零一五年十二月三十一日止年度提供的審核服務收取約人民幣 2.38 百萬元。回顧期內，本公司核數師並無提供非審核服務。

### 內部監控及其成效

董事會有整體責任維持本集團穩健及有效的內部監控以及風險管理，以隨時保障其持股人的權益和本集團的資產。為了達到這個目的，本集團設立內部監控及風險管理系統，以合理(而非絕對)保證不會出現嚴重誤報或損失的情況，並管理或減低(而非消除)未能達到本集團業務目標的風險。

內部審核部門負責獨立檢討本集團的內部監控及風險管理系統的準確性及成效，並透過審核委員會向董事會定期報告業績及向相關部門管理層提出建議以作出相應的行動。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，內部審核部門曾檢討內部監控系統成效，涵蓋所有有關財務、營運、規章的遵守情況、多個風險管理功能及實物及資訊保安的重大因素。兩份載有其發現和結果的半年監控報告已於審核委員會會議上向審核委員會匯報，並已向所有董事提交以供審閱。

本集團外聘核數師所識別有關本集團內部監控的主要發現及經討論的發現及為應對該等發現而採取的行動或措施，已於審核委員會會議上向審核委員會匯報。本公司認為內部監控系統及風險管理於回顧年內是有效的。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的內部審核部門及本公司的外聘核數師並無識別有關本集團內部監控系統的重大事宜而需要重大修正。

### 持續專業發展

各董事已獲通知企業管治守則的守則條文第 A.6.5 條有關持續專業發展的規定。各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度接受的培訓概要如下：

	閱讀	出席培訓課程
王恒先生	✓	✓
黃之強先生	✓	✓
王耀先生(於二零一五年五月十三日退任)	✓	✓
雷壬鯤先生	✓	✓
王松筠先生(於二零一五年五月十三日獲任)	✓	✓



# 企業管治報告

## 董事會委員會

於本報告日期，董事會已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以各自的職權範圍協助董事會履行其職責。

### 審核委員會

於本報告日期，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。審核委員會由黃之強先生出任主席，彼為執業會計師。審核委員會的主要職能為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控程序。

審核委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度已審閱本集團的中期及全年賬目與內部監控程序的成效。審核委員會已進行下列工作：

- (a) 審閱截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用的會計原則及慣例，確保已符合有關會計準則、上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控及風險管理系統成效；
- (d) 審議內部監控部門及本公司外聘核數師對本集團營運的調查結果及推薦建議；及
- (e) 檢討及向董事會建議截至二零一五年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度共舉行了二次審核委員會會議。各成員出席率如下：—

黃之強先生(2/2)，王耀先生(於二零一五年五月十三日退任)(1/2)、雷壬鯤先生(2/2)及王松筠先生(於二零一五年五月十三日獲任)(1/2)。

### 薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會成員包括一名執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及雷壬鯤先生。薪酬委員會由雷壬鯤先生出任主席。



## 企業管治報告

薪酬委員會的主要職能為(i)向董事會建議有關本公司全體董事及高級管理層酬金的政策及架構，以挽留及吸引人才有效管理本集團；(ii)按授權職責釐定全體執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇；(iii)評估執行董事的表現；及(iv)批准執行董事服務合約的條款。董事及其聯繫人士並無參與其本人酬金的決定。

薪酬委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度已審閱本集團有關全體董事及高級管理層的酬金政策及舉行了一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：—

雷壬鯤先生(1/1)、王恒先生(1/1)及黃之強先生(1/1)。

### 提名委員會

於本報告日期，提名委員會成員包括一名執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及雷壬鯤先生。王恒先生為提名委員會主席。王先生亦為董事會主席。

提名委員會的主要職能為制定提名董事的政策、檢討董事會架構、評估獨立非執行董事的獨立性及推薦委任或重新委任董事的有關事宜。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無新董事獲委任，而提名委員會並無舉行會議。提名委員會將於有需要時召開會議。

### 企業管治職能

董事會負責本公司企業管治事宜。董事會已制定其職權範圍，據此董事會的職責包括(其中包括)(i)制定、檢討及實施本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討、監察及實施本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(iii)檢討、監察及實施本集團董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iv)制定、檢討、監察及實施適用於董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討及實施本公司遵守企業管治守則的事宜並在企業管治報告內披露。

### 公司秘書

本公司之公司秘書為戴萃女士。戴女士之履歷詳情載於本報告「董事及管理層簡介」一節。公司秘書於截至二零一五年十二月三十一日止年度已根據上市規則的規定參與不少於15小時的相關專業培訓。



## 企業管治報告

### 提高企業透明度

董事會著重透過本公司股東週年大會、分析師簡報會、於中期及年度業績公告後舉行的記者招待會、定期報章公佈、即時更新公司的網站及指派投資關係代理處理查詢多個渠道，適時向股東、投資者、媒體及公眾投資人士披露本集團業務及活動相關資料，以締造及維持高透明度。監管業務運作的執行董事及高級管理層樂意對監管機構、股東、投資者及業務夥伴提出的查詢作積極回應。

### 與股東及投資者的溝通

本公司認為高質量的匯報乃與股東成功建立關係的重要元素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供有關資料，所提供資料不單符合不同的生效規定，亦同時提高透明度及加強與股東及公眾投資者的溝通。本公司致力確保所有股東及潛在投資者享有同等機會以收取及獲得本集團發放的公開資料。有關業務表現、基本業務策略、管治及風險管理等重要事宜的消息均會定期透過以下不同渠道向公眾發放，如：

- 本公司股東週年大會
- 於中期及全年業績公告後舉行分析師簡報會及記者招待會
- 適時更新聯交所及本公司網站
- 與股東及公眾投資者會面
- 就重大企業行動及業務措施即時發出新聞稿及公告

本公司已成立一套股東溝通政策，以確保股東將可隨時迅速、平等及適時獲取有關本公司平衡而可理解的資料。本公司將定期檢討該政策的成效。

本公司的公告、通函、通告、財務報告、業務發展、新聞稿及其他資料，刊載於本公司所設立的網站 [www.geretail.com](http://www.geretail.com)。歡迎股東透過網站獲取本公司的公司通訊。

本集團於年內亦出席多個投資會議及論壇，以提高公眾投資者對本集團目標及策略的認識。

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無修訂其組織章程細則。





## 企業管治報告

### 股東權利

#### 召開股東特別大會及於股東大會上提出議案

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的本公司股東，於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出(郵寄至香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室)書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的事宜；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而因董事會未有召開大會導致遞呈要求人士產生的一切合理開支，將由本公司向遞呈要求人士償付。

#### 向董事會作出查詢

我們時刻歡迎股東向我們表達意見和看法。股東及其他權益人可隨時向本公司的公司秘書戴萃女士以郵寄、傳真或電郵方式將所關注事項告知本公司。聯絡詳情如下：

地址： 香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室  
傳真號碼： (852) 2529 8618  
電郵地址： ir@jinying.com



## 董事會報告

董事欣然呈報二零一五年年報與本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

### 業務回顧

本集團的業務回顧及使用財務關鍵績效指標進行的分析載於本報告「管理層討論及分析」。總括而言，(一)在中國經濟增長放緩、金融風險加劇、電商及境外遊消費衝擊、人口老齡化態勢明顯的背景下，實體零售業正面臨低增速和企業負利潤的嚴峻挑戰；(二)面對如此嚴峻的市場環境，本集團準確把握中國商業零售業的未來發展趨勢，堅持連鎖化、生活化、體驗性、創新型的發​​展方向；(三)本集團繼續發展全生活中心，持續地豐富商品品類結構，創新業態佈局組合，加強可控商品資源的投資與合作，以有效吸引特色商品資源。並強調線上線下的互動，為顧客提供更全面的生活體驗和多渠道消費和服務平台；(四)二零一五年，銷售所得款項總額約人民幣163億元，同比上升0.2%；收益總額約人民幣41億元，同比上升2.9%；淨利潤約人民幣10.4億元，同比下降4.5%。

本集團正面臨以下多項風險及不確定因素：(一)世界經濟預計將繼續呈現偏弱的增長態勢；(二)中國在經過三十多年的持續高速增長後，經濟社會發展進入到增長新階段，服務經濟佔主導地位的時代悄然到來，移動互聯網顛覆傳統領域，包括零售行業。

二零一六年，本集團將採取更加有效的措施經營業務，不斷引入獨具特色的商業業態。其將(一)向兼具專業品質與綜合服務的運營商進化，創新業態佈局組合，優先推進銷售增長潛力大、毛利水平高的商品品類；(二)進一步擴大可控商品資源；(三)持續優化符合本集團特點的O2O業務模式；及(四)努力培養核心高級管理人才，優化管理架構，提升整體運營效率。

與本集團主要服務賣方及供應商的良好關係十分重要，可以提高成本效益並促進長期商業利益。本集團成員公司的董事整體滿意與賣方及供應商的關係。

本集團已推廣全渠道營銷，通過移動客戶端向顧客實時有效地傳遞促銷信息。我們持續努力提升顧客服務，優化顧客購物體驗。本集團成員公司的董事整體滿意與賣方及供應商的關係。



## 董事會報告

本集團認識到與僱員保持良好工作關係的重要性。本集團並無與員工發生任何重大問題及重大勞資糾紛或勞工行動。本集團成員公司的董事相信，本集團與員工整體保持良好的工作關係。

本集團致力為環境的可持續性作出貢獻，並維持高水準的企業社會管治，其對營造激勵員工的環境極為重要，而我們於經營業務同時回饋社會，為本集團創造持續回報。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團共捐出約人民幣1,695,000捐款予慈善機構。

本集團亦持續為碳粉、紙張及塑膠袋等消耗品實施內部回收計劃，以減少對環境及天然資源的操作影響。本集團亦在辦公室、分支機構及零售店實現節能，包括水、電、煤的使用(如適用)。

本集團已在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的所有相關法律及法規。

自截至二零一五年十二月三十一日止年度末以來，概無發生影響本集團的重要事件。

### 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)發展及經營高級連鎖百貨店。本公司附屬公司，聯營公司及合營公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註48、23及24。

### 業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績載於第76頁的綜合損益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.060元(二零一四年：人民幣0.151元)予於二零一六年六月一日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。該末期股息(如獲批准)將於二零一六年六月二十八日(星期二)或之前派付。

### 五年財務概要

本集團截至二零一五年十二月三十一日止最近五個財政年度的業績及資產與負債載於第9頁。

### 物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業

本集團的物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業於年內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註18、19及20。



## 董事會報告

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據授予本公司董事的一般授權，本公司以總代價約985.6百萬港元(相當於約人民幣787.6百萬元)透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其本身合共98,551,000股普通股股本。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註36。

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

### 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣105.5百萬元(二零一四年：人民幣446.9百萬元)。

### 董事

於年內及直至於本年報日期，本公司的董事如下：

#### 執行董事

王恒先生(董事長)

#### 獨立非執行董事

黃之強先生

王耀先生(於二零一五年五月十三日退任)

雷壬鯤先生

王松筠先生(於二零一五年五月十三日獲任)

董事的履歷載於本報告標題為「董事及管理層簡介」一節。

根據本公司的組織章程細則第87條，黃之強先生及雷壬鯤先生會輪席告退，並合資格且願意膺選連任。



## 董事會報告

根據上市規則附錄 14 項下企業管治守則的守則條文第 A.4.3 條，倘一名獨立非執行董事任職超過 9 年，彼之委任應受一項待股東批准的獨立決議案所規限。黃之強先生於二零零六年二月二十六日獲委任為本公司的獨立非執行董事，任職超過 9 年。黃之強先生會告退並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。有關董事會認為黃先生仍為獨立人士的原因載於企業管治報告內。

### 董事的服務合約

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

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部第 7 及第 8 分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 本公司每股面值 0.10 港元普通股股份(「股份」)好倉

董事／首席執行官姓名	個人權益	公司法人權益	總權益	總權益佔 發行股本比例
王恒先生(「王先生」)	4,000,000	1,246,591,412 <sup>(附註)</sup>	1,250,591,412	74.10%
蘇凱先生	1,165,000	—	1,165,000	0.07%

附註：該等 1,246,591,412 股股份由金鷹國際零售集團有限公司(由王先生的家族信託 The 2004 RVJD Family Trust 全資擁有的 GEICO Holdings Limited 的全資附屬公司)持有。根據證券及期貨條例，王先生被視為為 GEICO Holdings Limited 的 50,000 股股份、金鷹國際零售集團有限公司的 1 股股份及 1,246,591,412 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。



## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及持倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

#### 股份好倉

名稱	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
GEICO Holdings Limited <sup>(附註)</sup>	於受控制法團權益	1,246,591,412	73.86%
金鷹國際零售集團有限公司 <sup>(附註)</sup>	實益擁有人	1,246,591,412	73.86%

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

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

### 購股權計劃

根據於二零零六年二月二十六日經本公司唯一股東以書面決議案批准的本公司購股權計劃（「計劃」），本公司董事會（「董事會」）可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員及高級人員（包括本公司及其任何附屬公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.00港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員、顧問及諮詢者獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效，並已於二零一六年二月二十五日失效。計劃的條款將對尚未行使但未失效、被沒收或獲行使的該等購股權仍然生效。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，221,000份購股權已獲行使及1,048,000份購股權已被沒收。計劃的詳情載於綜合財務報表附註38。年內概無授出新購股權。

於二零一五年十二月三十一日，根據計劃項下已授出的購股權可發行合共17,590,000股股份，佔於本報告日期本公司全部已發行股本約1.1個百分點。



## 董事會報告

年內本公司的購股權變動及於二零一五年十二月三十一日的尚未行使的購股權如下：

	購股權數目					行使日期 (附註1)	行使價格 港元	緊接行使 日期前本公司	
	於二零一五年 一月一日 尚未行使	重新分類	於年內獲行使	於年內沒收	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使			日期前本公司 股份價格 (附註2) 港元	日期前本公司 股份價格 (附註2) 港元
主要管理人員	730,000	(20,000)	(115,000)	—	595,000	二零零八年十二月五日 二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	10.20
	2,400,000	(500,000)	—	(300,000)	1,600,000	二零一零年十月二十日 二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
其他僱員	12,729,000	20,000	(106,000)	(148,000)	12,495,000	二零零八年十二月五日 二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	10.32
	3,000,000	500,000	—	(600,000)	2,900,000	二零一零年十月二十日 二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
	<u>18,859,000</u>	<u>—</u>	<u>(221,000)</u>	<u>(1,048,000)</u>	<u>17,590,000</u>				
於二零一五年十二月三十一日 可行使					<u>11,309,000</u>				

附註：

- (1) 購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。
- (2) 於緊接行使日期前的本公司股價為緊接購股權獲行使日期前於聯交所所報的加權平均收市價。

### 購買股份或債券的安排

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

### 董事於重大交易、安排或合約中的權益

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



## 董事會報告

### 董事彌償

根據本公司組織章程細則，現任的董事均可從本公司之資產及溢利獲得彌償，該等人士或任何該等人士就各自之職務執行其職責或假定職責時因所作出、發生之作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。

本公司已就截至二零一五年十二月三十一日止年度董事面臨的法律行動進行適當的保險保障。

### 持續關連交易的年度回顧

#### 南京新街口店向金鷹國際集團租賃辦公室物業

於二零一三年十二月十九日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹(中國)」)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京新街口店」)與南京金鷹國際集團有限公司(「金鷹國際集團」)就租賃金鷹國際商城八樓全層，建築面積約為5,420平方米(「新街口辦公室物業」)訂立租賃協議(「新街口租賃協議」)，由二零一四年一月一日起計，租期為期三年。由於金鷹國際集團為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立此協議令本集團能夠租用鄰近本集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業。

根據新街口租賃協議，金鷹(中國)應付租金為每日每平方米人民幣3.8元。租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已付的租金開支為人民幣7,518,000元。

#### 南京珠江店向南京珠江壹號租賃百貨店物業

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹珠江路購物中心有限公司(前稱南京金鷹天地購物中心有限公司)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京珠江店」)就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司(「南京珠江壹號」)訂立租賃協議(「珠江租賃協議」)，由二零零七年十二月二十八日起計租期為二十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議(「第一份補充協議」)，將租予本集團的物業面積由約22,780平方米調整為約24,545平方米，為百貨店營運提供更多空間(「南京珠江物業」)。





## 董事會報告

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議（「第二份補充協議」）。據此，南京珠江壹號將珠江壹號廣場南座B1樓至B2樓的單位（統稱「南座額外單位」）及珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位（統稱「北座額外單位」）租賃予南京珠江店，年期由南座額外單位及北座額外單位（統稱「額外南京珠江物業」）開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。南座額外單位於二零零九年二月分期開始營業，而北座額外單位於二零零九年五月十六日開始營業。

該租賃的年度代價相當於經營南京珠江店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅（惟倘來自相關地區的銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額（如有），計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額）。

於二零一五年三月十八日，南京珠江店與南京珠江壹號訂立第三份補充協議（「第三份補充協議」），據此，訂約方同意：

- (a) 南京珠江壹號同意於第三份補充協議生效日期起至二零二七年十二月二十七日將珠江壹號廣場北座地庫1樓至1樓租賃予南京珠江店，總建築面積約2,755平方米（「進一步額外南京珠江物業」）；
- (b) 南京珠江店就租賃南京珠江物業、額外南京珠江物業及進一步額外南京珠江物業應付南京珠江壹號的租金應予以調整及應等同以下總額，並自二零一五年一月一日起追溯性生效：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4%；

(bb) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團	X	50%
		收取的佣金率 (扣除消費稅率)		



## 董事會報告

(ii) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業、額外南京珠江物業及進一步額外南京珠江物業單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

訂立珠江租賃協議、第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議(統稱「經修訂珠江租賃協議」)將令本集團能租用位於南京黃金購物區的百貨店。

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據經修訂珠江租賃協議所支付的租金開支為人民幣20,395,000元。

### 上海店向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹國際購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「上海店」)就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房(「上海物業」)與上海金鷹天地實業有限公司(「上海金鷹天地」)訂立租賃協議(「上海租賃協議」)，由二零零九年五月二十八日起計為期二十年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立上海租賃協議旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的上海物業開展百貨店業務。上海店成為本集團與國際品牌合作的平台。

於二零一三年十二月十九日，上海店與上海金鷹天地簽訂上海租賃協議的補充協議，據此，上海店與上海金鷹天地同意上海店應付上海金鷹天地的租金將修訂如下：

- (a) 上海店於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間應付的租金將調整為來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的2.5%；及



## 董事會報告

(b) 除上文(a)段所述期間外：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金之特許專櫃而言，上海店應付的租金仍為來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金之特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等} & & & & \\ \text{特許專櫃的銷售} & & & & \\ \text{所得款項總額} & \times & \text{本集團} & \times & \text{50\%} \\ \text{(扣除相關增值稅)} & & \text{收取的佣金率} & & \end{array}$$

(c) 來自分租上海物業單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%。

於二零一五年三月十八日，上述訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意於上海店內部裝修期間(可由訂約方協定予以調整)，上海店根據上海租賃協議(經修訂及補充)應付上海金鷹天地的年度租金應予以調整及應等同以下總額：

- (a) 就本集團按特許專櫃銷售額收取佣金(無論按何種百分比)之特許專櫃而言，來自經營上海店的銷售所得款項總額的2.5%(扣除相關增值稅)；及
- (b) 就分租單位而言，來自分租上海店單位的租金所得款項的50%(扣除營業稅及其他相關稅項)。

自內部裝修工程完成日期(預期為二零一六年中期並可由訂約方協定予以調整)起，上海店根據上海租賃協議(經修訂及補充)應付上海金鷹天地的年度租金應等同以下總額：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金之特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；



## 董事會報告

(b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----

(c) 來自分租上海物業單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

於二零一四年一月一日至二零一六年中期期間(可由訂約方協定予以調整)的經調整租金乃經公平磋商，經考慮內部裝修對本集團營運的影響而達致。自內部裝修工程完成日期起生效的經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據上海租賃協議所支付的租金開支為人民幣1,704,000元。

### 南京金鷹特惠向金鷹國際集團租賃運營百貨店物業及配套設施

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)就租賃五層高的購物廣場及一間地下輔助用房(「漢中新城」)與南京金紀業投資管理有限公司(「南京金紀業」)訂立租賃協議(「漢中新城租賃協議」)，為期十年，以助本集團拓展其經營業務及增加在南京的市場佔有率。

租賃漢中新城的年度代價相當於以下各項的總額：(a) 就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；(b) 就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(c) 分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。根據漢中新城租賃協議應付保底租金為每曆年人民幣6,100,000元。租賃配套設施(根據二零一五年六月四日的通函釋義)的代價為每曆年人民幣1,900,000元。



## 董事會報告

其後，(i) 根據南京金紀業、金鷹(中國)及南京金鷹商貿特惠中心有限公司(「南京金鷹特惠」)於二零零九年七月十三日訂立的補充協議，金鷹(中國)其後將其於漢中新城租賃協議及設施租賃協議(根據二零一五年六月四日的通函釋義)項下的所有權利及義務轉讓予南京金鷹特惠及(ii) 南京金紀業經一系列集團重組後被併入金鷹國際集團，而金鷹國際集團已承擔南京金紀業於漢中新城租賃協議及設施租賃協議項下的所有權利及義務。

於二零一三年十二月十九日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃協議及設施租賃協議的第二份補充協議，據此 (a) 自二零一三年一月一日起取消漢中新城的保底租金及配套設施的租賃租金；(b) 南京金鷹特惠就租賃漢中新城應付金鷹國際集團的年度租金將僅基於年度銷售所得款項總額及來自分租漢中新城單位的年度所得款項的百分比計算；及(c) 上文(b)段所述的租金亦將被視為根據設施租賃協議租賃配套設施的租金。除上文所述規限外，所有其他主要條款仍維持不變並具十足效力及作用。

於二零一五年三月十八日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃協議的第三份補充協議，據此，訂約方同意，南京金鷹特惠根據漢中新城租賃協議(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)自二零一五年一月一日起應付金鷹國際集團的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯效力：

- (a) 就(I) 本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；
- (b) 就(I) 本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----



## 董事會報告

(c) 來自分租漢中新城單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

上述租金亦視作設施租賃協議項下租賃配套設施的租金，因此，南京金鷹特惠實質上毋須就租賃配套設施支付任何租金。

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。基於上述第三份補充協議，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付的人民幣9,722,000元租金已包括了租賃配套設施的租金。

### 仙林店向仙林金鷹置業租賃營運百貨店物業

於二零零九年十一月九日，南京仙林金鷹購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京仙林店」)就租賃仙林金鷹天地1座1樓至5樓與南京仙林金鷹置業有限公司(「仙林金鷹置業」)訂立租賃協議(「仙林租賃協議」)，由二零零九年十二月十八日起為期二十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

於二零一零年十一月十日，上述各方就租用戶位於仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓，4及5座的1樓(「仙林額外零售面積」)訂立另一項租賃協議(「仙林額外租賃協議」)。據此，仙林金鷹置業向南京仙林店出租仙林額外零售面積，由仙林額外零售面積開始營運的日期起計至二零二九年十二月十七日。

於二零一二年一月二十日，上述各方訂立(a)仙林租賃協議的補充協議(「仙林補充協議」)，以修訂仙林租賃協議的若干條款，及(b)仙林額外租賃協議的補充協議(「仙林額外補充協議」)(i)以修訂仙林額外租賃協議的若干條款，及(ii)租賃仙林金鷹天地2座1樓、5座1樓及2樓，以及6座1樓(「仙林進一步額外零售面積」)。該等補充協議項下應付租金的經修訂條款由二零一一年七月一日起生效，而有關仙林進一步額外零售面積的租賃則由交付該面積當日起至二零二九年十二月十七日為止。訂立仙林租賃協議、仙林補充協議、仙林額外租賃協議及仙林額外補充協議(統稱為「總仙林租賃協議」)使本集團可加強於南京的勢力及增加市場份額。

於二零一三年十二月十九日，上述各方訂立第二份補充協議，據此，自二零一三年一月一日起取消總仙林租賃協議項下總計每日歷年人民幣9,500,000元的年度保底租金。



## 董事會報告

根據總仙林租賃協議(經修訂及補充)，租賃的年度代價相等於以下總額：

- (i) 就本集團就特許專櫃銷售收取10%或以上佣金率的特許專櫃而言，來自該等特許專櫃營運的年度銷售所得款項總額5% (扣除有關增值稅)；
- (ii) 就本集團就特許專櫃銷售收取少於10%佣金率的特許專櫃而言，來自該等特許專櫃營運的銷售所得款項總額(扣除有關增值稅)50%乘以本集團收取的佣金率；及
- (iii) 來自分租南京仙林店的所得款項50%(扣除物業稅、營業稅及其他有關稅項)。

於二零一五年三月十八日，上述訂約方訂立第三份補充協議，據此，訂約方同意，南京仙林店根據總仙林租賃協議(經修訂及補充)自二零一五年一月一日起應付仙林金鷹置業的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯效力：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----

(b) 分租單位方面：

來自分租仙林店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。



## 董事會報告

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據總仙林租賃協議（經修訂及補充）支付的租金開支約人民幣 27,112,000 元。

### 鹽城奧萊城店向鹽城金國聯置業租賃物業經營奧萊城店

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹國際購物中心有限公司（或如文義所指，該公司經營的百貨店（「鹽城奧萊城店」））就租賃金鷹龍湖一號 D、E、F、G、H 及 M 座總建築面積約 18,376.65 平方米與鹽城金國聯置業有限公司（「鹽城金國聯置業」）訂立租賃協議（「鹽城奧萊城店租賃協議」），由二零一二年五月十八日起計為期十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。訂立鹽城奧萊城店租賃協議將促使本集團進一步加強其於鹽城市場的領導地位、市場份額及競爭力。

於二零一三年十二月十九日，上述各方訂立補充協議，據此，自二零一三年一月一日起取消每年總計人民幣 2,000,000 元的年度保底租金。

根據鹽城奧萊城店租賃協議（經修訂及補充），租賃應支付的年度代價將相等於以下總額：

- (i) 於由試營業日起計首三年內：(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取 6% 或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的 3%；及 (bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於 6% 佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率	X	50%
--	---	---------------	---	-----

- (ii) 由試營業日第四年起：(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取 10% 或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的 5%；及 (bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於 10% 佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率	X	50%
--	---	---------------	---	-----





## 董事會報告

- (iii) 來自分租鹽城奧萊城店單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過鹽城奧萊城店(根據二零一五年六月四日的通函釋義)的總建築面積的10%。

於二零一五年三月十八日，鹽城奧萊城店與鹽城金國聯置業訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意，鹽城奧萊城店就租賃鹽城奧萊城店應付鹽城金國聯置業的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並自二零一五年五月十九日起生效：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；
- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----

- (c) 來自分租鹽城奧萊城店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城奧萊城店租賃協議支付的租金開支約人民幣4,767,000元。

### 金鷹(中國)向金鷹國際集團租賃物業運營百貨店

於二零一四年四月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(「新街口B座租賃協議」)租賃金鷹三期B1F、7-9F以及配套設施(「新街口B座物業租賃區域」)，自二零一四年四月二十六日開業當天起計為期二十年。訂立新街口B座租賃協議的原因在於為擴大南京新街口店的經營面積，鞏固本集團於南京已享有的領先地位，並進一步加強本集團在南京的領導力、市場份額及競爭力。



## 董事會報告

新街口B座物業租賃區域應支付的年度代價將相等於以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就本集團按照特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (ii) 就本集團按照特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等} & & & & \\ \text{特許專櫃的銷售} & & \text{本集團} & & \\ \text{所得款項總額} & \times & \text{收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除相關增值稅)} & & & & \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口B座物業租賃區域單位的所得款項總額(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一四年四月二十六日起計首三年內，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的3%；
- (ii) 於二零一七年四月二十六日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

於二零一五年三月十八日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立新街口B座租賃協議補充協議，據此，訂約方同意，金鷹(中國)根據新街口B座租賃協議(經修訂及補充)自二零一五年一月一日起應付金鷹國際集團的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯效力：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；



## 董事會報告

- (ii) 就 (I) 本集團按特許專櫃銷售額收取 8% 或以下佣金 (除金飾及珠寶特許專櫃外) 及 (II) 本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取 10% 或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{來自經營該等} & & & & \text{本本集團} & & \\
 \text{特許專櫃的銷售} & & & & \text{收取的佣金率} & & \\
 \text{所得款項總額} & \times & & & \text{(扣除消費稅率)集團} & \times & 50\% \\
 \text{(扣除相關增值稅)} & & & & \text{收取的佣金率} & & 
 \end{array}$$

- (b) 分租單位方面

來自分租新街口 B 座物業租賃區域單位的租金所得款項 (扣除營業稅及其他相關稅項) 的 50%；

- (c) 超市經營方面：

(i) 由二零一四年四月二十六日起首三年內，來自經營超市的銷售所得款項總額的 3% 計算；

(ii) 由二零一七年四月二十六日起，來自經營超市的銷售所得款項總額的 4% 計算。

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口 B 座租賃協議向金鷹國際集團所支付的租金開支為人民幣 22,225,000 元。

### 鹽城聚龍湖店向鹽城金鷹置業租賃百貨店物業

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司或 (如文義所規定) 由該公司經營的百貨店 (「鹽城聚龍湖店」) 就租賃總建築面積約為 110,484 平方米的 (i) 鹽城天地廣場 5 座 B2 層至 7 層及 (ii) 鹽城天地廣場 6 座 B1 層至 3 層與鹽城金鷹置業訂立租賃協議 (「鹽城聚龍湖租賃協議」)，於二零一四年九月六日起計租期為二十年。訂立鹽城聚龍湖租賃協議乃為進一步鞏固本集團在鹽城已有的領先地位、市場份額及競爭力。



## 董事會報告

鹽城聚龍湖店根據鹽城聚龍湖租賃協議應付鹽城金國聯置業的租金如下：

(a) 於二零一四年九月六日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元，具追溯效力；

(b) 於二零一五年五月一日起至鹽城聚龍湖租賃協議屆滿日期期間應等同以下總額：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；

(bb) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	$\times$	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	$\times$	50%
--	----------	---------------------------	----------	-----

(ii) 分租單位方面：

來自分租鹽城聚龍湖店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

(aa) 二零一五年五月一日至二零一七年九月三十日，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的3%；

(bb) 於二零一七年十月一日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

代價乃經公平磋商並計及該物業將於毛坯狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城聚龍湖租賃協議向鹽城金國聯置業支付的租金開支為人民幣11,894,000元。



## 董事會報告

### 丹陽店向丹陽金鷹天地租賃百貨店物業

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹國際購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「丹陽店」)就租賃總建築面積約為52,976.24平方米的丹陽天地廣場16座北區1至8層全部區域及B1層部分區域以及配套設施與丹陽金鷹天地實業有限公司(「丹陽金鷹天地」)訂立租賃協議(「丹陽租賃協議」)，丹陽金鷹天地因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)，於二零一五年一月一日起計租期為二十年。訂立丹陽租賃協議乃為進一步鞏固本集團在江蘇已有的領先地位、市場份額及競爭力。

丹陽店根據丹陽租賃協議應付丹陽金鷹天地的租金相等於以下總額：

(a) 於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元，具追溯效力；

(b) 於二零一五年五月一日起至丹陽租賃協議屆滿日期期間應等同以下總額：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；

(bb) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

$$\begin{array}{rcccl}
 \text{來自經營該等} & & & & \text{本本集團} \\
 \text{特許專櫃的銷售} & & & & \text{收取的佣金率} \\
 \text{所得款項總額} & \times & & & \text{(扣除消費稅率)集團} \\
 \text{(扣除相關增值稅)} & & & & \text{收取的佣金率} \\
 & & & \times & 50\%
 \end{array}$$



## 董事會報告

(ii) 分租單位方面：

來自分租丹陽店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

(aa) 二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的3%；

(bb) 於二零一八年一月一日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

代價乃經公平磋商並計及該物業將於毛坯狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據丹陽租賃協議向丹陽金鷹天地支付的租金開支為人民幣4,903,000元。

### 南京江寧店向南京江寧科技租賃百貨店物業

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京江寧店」)就租賃總建築面積約為144,710平方米的南京江寧天地廣場B2層至5層與南京江寧金鷹科技實業有限公司(「南京江寧科技」)訂立租賃協議(「江寧租賃協議」)，南京江寧科技因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)，於二零一五年七月三日起計租期為二十年。訂立江寧租賃協議乃為進一步鞏固本集團在南京已有的領先地位、市場份額及競爭力。

南京江寧店根據江寧租賃協議應付南京江寧科技的租金相等於以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

(i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；



## 董事會報告

- (ii) 就 (I) 本集團按特許專櫃銷售額收取 8% 或以下佣金 (除金飾及珠寶特許專櫃外) 及 (II) 本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取 10% 或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----

- (b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧店單位的租金所得款項 (扣除營業稅及其他相關稅項) 的 50%；

- (c) 超市經營方面：

(i) 自二零一五年七月三日起首三個年度，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的 3%；

(ii) 於二零一八年七月三日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的 4%。

代價乃經公平磋商並計及該物業將於已裝修狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據江寧租賃協議向南京江寧科技支付的租金開支為人民幣 10,491,000 元。

### 馬鞍山店向馬鞍山金鷹天地租賃百貨店物業

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物中心有限公司或 (如文義所規定) 由該公司經營的百貨店 (「馬鞍山店」) 就租賃總建築面積約為 87,567.86 平方米的馬鞍山天地廣場裙樓 B1 層部分區域及 1 層至 8 層與馬鞍山金鷹天地實業有限公司 (「馬鞍山金鷹天地」) 訂立租賃協議 (「馬鞍山租賃協議」)，馬鞍山金鷹天地因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士 (定義見上市規則)，於二零一五年八月二十九日起計租期為二十年。訂立馬鞍山租賃協議有助於本集團在安徽逐漸建立地位、市場份額及競爭力。



## 董事會報告

馬鞍山店根據馬鞍山租賃協議應付馬鞍山金鷹天地的租金相等於以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等 特許專櫃的銷售 所得款項總額 (扣除相關增值稅)	X	本集團 收取的佣金率 (扣除消費稅率)	X	50%
--	---	---------------------------	---	-----

(b) 分租單位方面：

來自分租馬鞍山店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 自二零一五年八月二十九日起首三個年度，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的3%；
- (ii) 於二零一八年八月二十九日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

代價乃經公平磋商並計及該物業將於已裝修狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據馬鞍山租賃協議向馬鞍山金鷹天地支付的租金開支為人民幣6,648,000元。





## 董事會報告

### 物業租賃合作協議(辦公室)

於二零一五年三月十八日，金鷹國際貿易有限公司(「金鷹貿易」)就租賃金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多項位於中國各個地區的辦公室場所與金鷹國際集團訂立物業租賃合作協議(「物業租賃合作協議(辦公室)」)。該等租賃的租期不會超過二零一七年十二月三十一日。訂立物業租賃合作協議(辦公室)乃為本集團建立一套框架以租賃及使用金鷹國際集團或其附屬公司不時擁有的多項辦公室場所，並將有助於本集團靈活處理租賃安排。

金鷹國際集團同意出租及促使其附屬公司出租由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室場所予金鷹貿易或其投資公司(按相關辦公室場所所在城市的市價的合理折讓計及應由承租人根據相關具體執行協議向出租人支付)。折讓的確切金額將由雙方參考關鍵時期的市價真誠協定。

代價乃經公平磋商及參考通行市價後達致。截至二零一五至十二月三十一日止年度，本集團根據物業租賃合作協議(辦公室)已向金鷹國際集團及其附屬公司支付的租金開支為人民幣1,361,000元。

### 物業租賃合作協議(倉庫)

於二零一五年三月十八日，金鷹貿易就租賃南京金橋實業有限公司(「南京金橋」)擁有的多個位於南京的倉庫與南京金橋訂立物業租賃合作協議(「物業租賃合作協議(倉庫)」)，南京金橋因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)。該等租賃的租期不會超過二零一七年十二月三十一日。訂立物業租賃合作協議(倉庫)乃為本集團建立一套框架以租賃及使用南京金橋在南京不時擁有的多個倉庫，並將有助於本集團靈活處理租賃安排。

南京金橋同意出租由其擁有的倉庫予金鷹貿易或其投資公司(按相關倉庫市價的合理折讓計及應由承租人根據相關具體執行協議向南京金橋支付)。折讓的確切金額將由雙方參考關鍵時期的市價真誠協定。



## 董事會報告

代價乃經公平磋商及參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據物業租賃合作協議(倉庫)已向南京金橋支付的租金開支為人民幣 176,000 元。

### 昆明停車場租賃協議

於二零一五年三月十八日，雲南尚美投資管理有限公司(「雲南尚美」)就租賃總建築面積約為 13,669.86 平方米的位於昆明金鷹天地購物廣場 B1 及 B2 層的停車場(「昆明金鷹停車場」)與昆明金鷹物業服務有限公司(「昆明物業服務」)訂立停車場租賃協議(「昆明停車場租賃協議」)，於二零一五年一月一日起計租期為三年，昆明物業服務因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)。雲南尚美就租賃昆明金鷹停車場應付租金應相等於昆明物業服務收入(扣除營業稅及其他相關稅項)的 92%。訂立昆明停車場租賃協議可使本集團在管理昆明金鷹停車場這項本集團非核心業務上節省時間及資源，有助於本集團專注於在中國發展及運營連鎖百貨店。

代價乃經公平磋商及參考通行市價後達致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，昆明物業服務根據昆明停車場租賃協議來自本集團的租金收入為人民幣 2,203,000 元。

### 物業管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與南京金鷹物業資產管理有限公司(「南京金鷹物業」)、南京珠江店與南京珠江壹號、泰州金鷹商貿有限公司(或如文義另有所指，由該公司經營百貨商店「泰州店」)與泰州金鷹天地投資管理有限公司(「泰州金鷹天地」)、南京仙林店與仙林金鷹置業簽訂物業管理服務總協議，據此：

- 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業向南京新街口店及其所控制的門店，截至二零一五年十二月三十一日，包括南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華城店、上海店、南京漢中店、安徽淮北店、常州嘉宏店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、南通全生活中心店、昆山店、南通人民路店、蕪湖店及蕪湖新城市中心店提供物業管理服務；



## 董事會報告

- 南京珠江店同意委託南京珠江一號向南京珠江店提供物業管理服務；
- 泰州店同意委託泰州金鷹天地向泰州店提供物業管理服務；
- 南京仙林店同意委託仙林金鷹置業向南京仙林店提供物業管理服務；及

協議的年期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。南京金鷹置業與泰州金鷹天地均為王先生的最終全資擁有的公司，故均為本公司關連人士（定義見上市規則）。

訂立上述物業管理服務總協議使本集團能專注在中國發展和營運金鷹連鎖百貨店。物業管理服務包括但不限於提供物業（內部）維修、清潔、環保及綠化服務並會收取相當於所產生實際成本加 10% 計算的費用。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據上述物業管理服務協議已支付的物業管理服務費總額為人民幣 70,465,000 元。

### 停車場管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，以下各方 (i) 南京珠江店與南京珠江壹號；及 (ii) 徐州金鷹國際實業有限公司或（如文義所規定由該公司經營的百貨店（「徐州店」）與徐州金鷹國際置業有限公司（「徐州金鷹置業」）訂立停車場管理服務協議（統稱「停車場管理服務協議」），由二零一四年一月一日起計，為期三年。由於徐州金鷹置業為由王先生最終全資擁有的公司，故該公司為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

根據停車場管理服務協議，南京珠江壹號及徐州金鷹置業須分別向南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。於有關停車場管理服務協議年期內，南京新街口店及南京珠江店須按每小時人民幣 4.0 元支付停車費。徐州店須按每小時人民幣 3.0 元支付停車費。各店產生的停車費，被視為向顧客提供增值服務一部分。訂立停車場管理服務協議讓本集團能夠向顧客提供更優質服務，從而提升銷售表現。



## 董事會報告

該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據停車場管理服務協議所支付的停車場管理服務費總額約為人民幣2,492,000元。

### 項目管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，由二零一四年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團就包括設計、採購建材及興建本集團新門店向金鷹(中國)提供項目管理服務。

訂立項目管理服務協議使本集團能夠專注於中國發展及營運金鷹連鎖百貨店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按不超過雙方協定的估計總成本(「估計成本」)的5%計費。倘實際成本低於估計成本，則本集團會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於不超過所節省成本10%的獎勵費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定，且條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團所支付服務費人民幣8,991,000元。

### 裝飾服務協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與南京金鷹工程建設有限公司(「金鷹工程建設」)訂立有關日期為二零零六年二月二十六日的裝飾服務協議(經日期為二零零七年十二月十八日及二零一零年十一月十六日的補充協議補充)的第二份補充協議(統稱為「裝飾服務協議」)，以延長服務期，由二零一四年一月一日起計，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠專注於中國發展及營運金鷹連鎖百貨店。

根據裝飾服務協議，金鷹工程建設將向本集團的現有及新百貨店提供裝飾服務，價格乃經公平磋商不時參照具體裝修工程後釐定，且條款不會遜於(i)本集團於市場可從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方所提供者。



## 董事會報告

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據裝飾服務協議支付的服務費為人民幣121,554,000元。

### 汽車集團管理協議

於二零一四年十二月三日，金鷹(中國)與南京金鷹國際投資管理有限公司(「金鷹投資管理」)訂立管理協議，據此，金鷹(中國)獲委託管理南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司(「南京金鷹汽車」)及其於完成股權轉讓協議(汽車集團)(定義見下文)項下擬進行的轉讓公司股權後的餘下附屬公司南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司(「金鷹蘇星汽車銷售」)、南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司(「金鷹蘇星機動車檢測」)及南京蘇星汽車銷售服務有限公司(「蘇星汽車銷售」)的日常經營。管理協議的年期自管理協議生效之日起計為期三年。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據汽車集團管理協議取得的管理費收入為人民幣500,000元。

由於金鷹投資管理及南京金鷹汽車均為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關聯人士(定義見上市規則)。

### 沿街店鋪商業管理協議

於二零一五年十二月十四日，金鷹(中國)就由或將由金鷹國際集團或其附屬公司不時擁有的街區型商業物業(「街區型商業物業」)與金鷹國際集團訂立管理協議(「沿街店鋪管理協議」)，據此金鷹(中國)及其附屬公司受託於二零一五年十一月二十二日至二零一七年十二月三十一日期間內管理街區型商業物業的日常運營。

於本報告日期，該等物業主要包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的持作租賃的獨立商業沿街店鋪，可出租總面積約為225,375平方米，全部位於毗鄰本集團於上述相同城市經營的連鎖店(即南京仙林店、泰州店、鹽城奧萊店、鹽城聚龍湖店、宿遷店、丹陽店、昆山店及馬鞍山店)的黃金購物區。



## 董事會報告

透過訂立沿街店鋪管理協議，零售店及街區型商業物業(合稱「經擴大零售綜合體」)預期將產生協同效益。經擴大零售綜合體及多種零售業態特色(零售店對比沿街店鋪)將使本集團能夠精心全方位進行規劃佈局，引進商品及商戶。通過更加多樣性的商品組合和生活化的業態組合，其將帶給目標客戶更加豐富的購物體驗，進而會為本集團的零售店及街區型商業物業引入更多客流，預期將進一步提升本集團零售店及街區型商業物業的經營業績。憑藉本集團成熟且經驗豐富的經營團隊，街區型商業物業的經營成本預期將減少，經營利潤將提升。透過街區型商業物業，本集團可在無需額外投資的情況下擴大經營面積，並獲得新增管理費的收入，進而改善本集團的盈利水平。

金鷹國際集團及其附屬公司向金鷹(中國)及其附屬公司應付的管理費按如下計算：

- (a) 二零一五年十一月二十二日至二零一六年十二月三十一日期間，應付金鷹(中國)及其附屬公司的管理費相等於：經扣除房產稅、營業稅及其他相關稅項(包括中國政府日後可能徵收的增值稅)後，於上述期內來自街區型商業物業租賃業務的租金收入淨額(「租金收入淨額」)的50%；及
- (b) 自二零一七年一月一日起，應付金鷹(中國)的管理費應相等於以下之總額：
  - (i) 上一個年度來自街區型商業物業租賃業務的租金收入淨額的20%；及
  - (ii) 每個財政年度產生的租金收入淨額較上一個年度超出部分(如有)的50%。

管理費乃經公平磋商及參考金鷹(中國)及其附屬公司所提供的服務範圍後達致。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度根據沿街店鋪管理協議取得的管理費收入為人民幣3,283,000元。

### 核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.56條規定，本公司核數師向董事會提供函件，確認截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等持續關連交易：(i) 已取得董事會批准；(ii) 乃根據有關交易的協議條款訂立；及(iii) 並無超過本公司有關公佈所披露的年度上限。



## 董事會報告

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

與本集團同系附屬公司的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註47)構成本集團持續關連交易。該等交易已遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

有關從本集團聯營公司購買商品的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註47)並不構成本集團持續關連交易。

### 關聯交易

#### 已完成的關連交易的狀況

以下為本集團於本年度已完成的非豁免關連交易的狀況：

#### 汽車集團股權轉讓協議

於二零一四年十二月三日，南京金鷹汽車與本集團訂立股權轉讓協議(「汽車集團股權轉讓協議」)，據此，南京金鷹汽車同意出售、本集團同意收購金鷹蘇星汽車銷售、金鷹蘇星機動車檢測及蘇星汽車銷售的全部股權，總代價為人民幣25百萬元。該交易已於二零一五年六月二十九日完成。

董事會相信，訂立汽車集團股權轉讓協議將進一步推動本集團的全生活消費理念的發展策略，將會在各連鎖店引入綜合性體驗式業態服務，以滿足顧客的全方位需求。

該交易詳情已於本公司二零一四年十二月三日的公告及二零一五年六月四日的通函內披露。



## 董事會報告

### 僑鴻股權轉讓協議

於二零一五年十一月十一日，本集團與獨立第三方訂立協議收購南通僑鴻國際房地產開發有限公司(「南通僑鴻國際房地產」)、南通僑鴻國際實業有限公司(「南通僑鴻國際實業」)及蕪湖僑鴻國際實業有限公司(「蕪湖僑鴻國際實業」)(以下統稱為「僑鴻集團」)的全部股權，現金代價合共為人民幣100,000,000元(「僑鴻收購」)。代價乃經公平磋商按正常商業條款達成，並已參考，除其他事項外，(i) 僑鴻集團內的公司於二零一五年六月三十日在其管理帳目及經審核財務報表所載的資產淨值總額；及(ii) 僑鴻集團於二零一五年九月三十日所持有的物業僑鴻收購於二零一五年十二月三十一日完成。

僑鴻集團的最終實益擁有人(「最終擁有人」)也持有其他公司(「餘下集團」)。最終擁有人希望同時出售僑鴻集團及餘下集團。他不同意在並無出售餘下集團的情況下僅出售僑鴻集團。王恆先生，本公司的控股股東，主席及執行董事，同意(透過其屬本公司同系附屬公司及關連人士的公司實體)收購餘下集團。若王先生不同意收購餘下集團，最終擁有人將不會同意向本集團出售僑鴻集團。然而，在不涉及本公司關連人士的情況下，本集團不能夠收購目標公司而非餘下集團。基於上述股權轉讓協議項下擬進行之交易的特殊情況，本公司遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

該交易的詳情已分別於本公司二零一五年十一月四日的公告及二零一五年十二月十一日的通函內披露。

### 尚未完成的關連交易的狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

### 新街口B座框架協議

於二零零九年十一月九日，金鷹國際集團與本集團訂立框架協議(「框架協議」)，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹三期1樓至6樓的全方面積及地庫二樓的部分面積(「新街口B座物業」，其為毗連南京新街口店的一幢42層高的樓宇，設五層地庫，將由金鷹國際集團開發。

收購新街口店二期的代價為人民幣875.0百萬元(可予調整)，乃以每平方米人民幣17,500元的單價及估計總建築面積約50,000平方米計算，並可於完成時視乎將交付予本集團的新街口店二期的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於





## 董事會報告

50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓新街口店二期的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購新街口店二期(估計總建築面積50,000平方米)旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期按照預定建設期支付。新街口店二期已於二零一四年四月完成，並於當月開始試業。將交付予本集團的總樓面面積為約51,856平方米，餘下代價將上調至約人民幣32.5百萬元，得出調整後總代價為人民幣907.5百萬元。預期整個綜合體項目將於二零一六年完成，屆時金鷹國際集團將向本集團轉讓新街口B座物業的業權。

該交易的詳情已分別於本公司二零零九年十一月十一日的公告及二零零九年十二月二日的通函內披露。

### 昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹置業有限公司(「昆山金鷹置業」)訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

該物業屬昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米(「昆山物業」)。昆山金鷹天地項目(根據二零一五年六月四日的通函釋義)為位於昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發。

收購昆山物業的代價為人民幣1,125.8百萬元(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建設期支付。昆山物業已於二零一五年一月完成並於當月開始試業。預期整個綜合體項目將於二零一六年完成，屆時昆山金鷹置業將向本集團轉讓昆山物業的業權。

董事會相信，收購昆山物業及將其發展成為大型全生活中心，將有助本集團進一步加強其已擁有領先市場地位的江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。



## 董事會報告

該等交易的詳情已分別於本公司二零一一年三月二十八日的公告及二零一一年四月二十一日的通函內披露。

### 根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條作出的一般披露

於二零一五年四月二十日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期貸款融資協議，本金額最高達 625.5 百萬美元及 1,052.0 百萬港元(合共相等於約人民幣 4,866.4 百萬元)，須於二零一八年四月到期悉數償還(「銀團貸款融資協議」)。

根據銀團貸款融資協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：倘若王先生於有期貸款融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再 (i) 直接或間接持有本公司實益權益不少於 51%；(ii) 為本公司的單一最大股東；(iii) 為本公司的董事長兼執行董事；或 (iv) 維持擁有本公司的管理控制權或擁有權利決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計的利息及可能根據銀團貸款融資協議須即時到期償還的任何其他金額可能須即時償還。該融資於二零一五年十二月三十一日已全數動用及仍未償還。

### 不競爭契據

根據一份由王恒先生、GEICO Holdings Limited 及金鷹國際零售集團有限公司(本公司控股股東)(合稱為「契諾人」)於二零零六年二月二十六日簽立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)，契諾人已作出若干承諾包括他們不會從事以百貨商店形式零售商品的業務並授予本公司若干權利(包括但不限於上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權，定義見本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程)(合稱為「該等承諾」)。

於二零一一年七月，本公司於股東大會上議決，不行使優先購買權，收購南京新街口百貨商店股份有限公司(「新百商店」)全部已發行股本約 17%(詳情已分別載於本公司二零一一年六月六日的公告及二零一一年七月十一日的通函)。

各董事(包括獨立非執行董事)認為現時毋須決定是否行使上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權。

契諾人已作出年度聲明，確認已全面遵守承諾(定義見售股章程)。獨立非執行董事亦已審閱契諾人是否於回顧年度內已全面遵守承諾，並對契諾人全面遵守承諾感到滿意。



## 董事會報告

### 酬金政策

本集團僱員之酬金政策由董事按照僱員的個別表現、資格及才能作出規定。

董事的酬金由董事會薪酬委員會考慮到本公司的經營業績、個別表現及可比較市場數據作出。

### 主要客戶及供應商

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

### 管理合約

本集團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。

### 稅務減免

本公司並不知悉股東可因持有本公司股份而獲得任何稅務減免。

### 足夠的公眾持股量

就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，於截至二零一五年十二月三十一日止整個年度，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

### 優先購買權

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

### 核數師

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

代表董事會

王恒  
董事長

二零一六年三月三十日



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致金鷹商貿集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審計第76頁至第188頁列載的金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，包括二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明性附註。

### 董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會發佈的《香港財務報告準則》以及《香港公司條例》的披露要求編製綜合財務報表以作出真實及公平的反映，及負責董事確認必要的內部控制，以確保綜合財務報表的編製不存在重大錯報(不論該等錯報是否因欺詐或錯誤而導致)。

### 核數師的責任

本行的責任是基於本行的審計結果對該等綜合財務報表發表審計意見，並根據協定委聘條款僅向閣下整體報告而不作其他用途。本行不就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。本行遵循香港會計師公會發佈的《香港審計準則》執行審計工作。該等準則要求本行遵守職業道德規範，並計劃和執行審計工作，以對綜合財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序，以獲取有關綜合財務報表內的金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於核數師的判斷，包括對由於欺詐或錯誤導致的綜合財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，核數師考慮與實體編製及真實公平反映綜合財務報表相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的總體列報。



## 獨立核數師報告

本行相信，本行獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

### 意見

本行認為，綜合財務報表已遵循《香港財務報告準則》真實及公平地反映了 貴集團二零一五年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的財務表現和現金流量，並且已遵照《香港公司條例》的披露規定進行適當編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年三月三十日



## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
收益	8	<b>4,093,527</b>	3,978,500
其他收入、收益及虧損	10	<b>604,342</b>	401,437
商品存貨變動		<b>(1,407,729)</b>	(1,375,765)
僱員福利開支		<b>(500,779)</b>	(442,006)
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷		<b>(324,409)</b>	(236,730)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		<b>(30,465)</b>	(19,974)
租金開支		<b>(205,783)</b>	(186,620)
其他開支		<b>(742,507)</b>	(677,664)
應佔聯營公司溢利		<b>5,307</b>	2,754
應佔合營企業虧損		<b>(1,693)</b>	—
財務收入	11	<b>237,083</b>	260,215
財務成本	12	<b>(218,697)</b>	(160,948)
除稅前溢利		<b>1,508,197</b>	1,543,199
所得稅開支	13	<b>(472,004)</b>	(458,437)
年內溢利	14	<b>1,036,193</b>	1,084,762
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>1,039,718</b>	1,086,936
非控股權益		<b>(3,525)</b>	(2,174)
		<b>1,036,193</b>	1,084,762
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	17	<b>0.597</b>	0.602
— 攤薄(每股人民幣元)	17	<b>0.595</b>	0.599



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
年內溢利	<b>1,036,193</b>	1,084,762
其他全面收入(開支)		
隨後可重新分類至損益的項目：		
可供出售投資公平值變動溢利	<b>163,523</b>	73,765
因處置可供出售投資重新分類至損益	<b>(80,776)</b>	(78,157)
應佔一間聯營公司的匯兌差額	<b>9,321</b>	(8,133)
與可重新分類至損益的項目有關的所得稅	<b>(9,818)</b>	(619)
年內其他全面收入(開支)，除稅後淨額	<b>82,250</b>	(13,144)
年內全面收益總額	<b>1,118,443</b>	1,071,618
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>1,121,968</b>	1,073,792
非控股權益	<b>(3,525)</b>	(2,174)
	<b>1,118,443</b>	1,071,618



## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<i>非流動資產</i>				
物業、廠房及設備	18	<b>7,716,165</b>	5,939,854	4,055,234
土地使用權—非即期部分	19	<b>2,142,400</b>	2,203,030	1,909,689
投資物業	20	<b>866,026</b>	86,477	88,564
訂金及預付款項	21	<b>64,200</b>	848,363	1,254,389
商譽	22	<b>17,664</b>	263,179	256,908
於聯營公司權益	23	<b>334,838</b>	308,284	255,255
於合營企業權益	24	<b>370,607</b>	—	—
可供出售投資	25	<b>396,946</b>	342,554	356,575
可換股債券投資	26	—	—	56,049
遞延稅項資產	27	<b>141,500</b>	127,844	100,390
		<b>12,050,346</b>	10,119,585	8,333,053
<i>流動資產</i>				
存貨		<b>536,468</b>	473,873	393,328
待售發展中物業		<b>1,447,755</b>	—	—
待售已竣工物業		<b>14,799</b>	—	—
貿易及其他應收款項	28	<b>843,445</b>	515,162	446,399
土地使用權—即期部分	19	<b>56,382</b>	37,673	36,535
應收關連公司款項	29	<b>561,290</b>	23,763	20,966
稅項資產		<b>11,744</b>	20,319	23,298
計息工具投資	30	<b>151,475</b>	2,318,818	3,005,573
結構性銀行存款	30	<b>1,816,647</b>	1,256,957	1,244,221
受限制現金	30	<b>90,352</b>	32,789	33,908
銀行結餘及現金	30	<b>2,232,437</b>	1,821,084	1,684,803
		<b>7,762,794</b>	6,500,438	6,889,031



# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一四年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>				
應付票據、貿易及其他應付款項	31	<b>2,807,487</b>	2,298,640	2,118,096
應付關連公司款項	32	<b>658,705</b>	435,683	119,210
銀行貸款	33	<b>5,269,086</b>	3,126,443	10,000
稅務負債		<b>266,363</b>	217,685	158,044
遞延收入	34	<b>2,242,634</b>	2,519,667	2,920,839
		<b>11,244,275</b>	8,598,118	5,326,189
流動(負債)資產淨額		<b>(3,481,481)</b>	(2,097,680)	1,562,842
總資產減流動負債		<b>8,568,865</b>	8,021,905	9,895,895
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	33	<b>609,500</b>	—	2,086,638
優先票據	35	<b>2,433,254</b>	2,419,569	2,407,642
遞延稅項負債	27	<b>206,568</b>	157,441	130,265
		<b>3,249,322</b>	2,577,010	4,624,545
資產淨值		<b>5,319,543</b>	5,444,895	5,271,350
<b>資本及儲備</b>				
股本	36	<b>177,532</b>	185,282	189,294
儲備	37	<b>5,122,840</b>	5,254,836	5,079,867
本公司擁有人應佔權益		<b>5,300,372</b>	5,440,118	5,269,161
非控股權益		<b>19,171</b>	4,777	2,189
權益總額		<b>5,319,543</b>	5,444,895	5,271,350

第 76 至 188 頁的綜合財務報表已於二零一六年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王恒  
董事

黃之強  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股		
	股本	庫存股份	股份溢價	資本 贖回儲備	特別儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	合計	權益應佔	合計
	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	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
於二零一四年一月一日(承前報告)	189,294	(210)	539,507	14,112	217,228	21,068	(14,737)	43,657	909,487	3,324,851	5,244,257	2,189	5,246,446
對收購共同控制附屬公司之影響	—	—	18,000	—	—	—	—	—	619	6,285	24,904	—	24,904
於二零一四年一月一日(重列)	189,294	(210)	557,507	14,112	217,228	21,068	(14,737)	43,657	910,106	3,331,136	5,269,161	2,189	5,271,350
年內溢利(虧損)(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	1,086,936	1,086,936	1,086,936	(2,174)	1,084,762
年內其他全面開支	—	—	—	—	—	(5,011)	(8,133)	—	—	—	(13,144)	—	(13,144)
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	(5,011)	(8,133)	—	—	1,086,936	1,073,792	(2,174)	1,071,618
贖回及註銷的股份	(4,025)	—	(391,070)	4,025	—	—	—	—	—	(4,025)	(395,095)	—	(395,095)
註銷庫存股份	—	210	—	—	—	—	—	—	—	—	210	—	210
行使購股權	13	—	729	—	—	—	—	(264)	—	—	478	—	478
來自共同控制下的收購(附註2)	—	—	7,859	—	—	—	—	—	—	—	7,859	—	7,859
購股權沒收後購股權儲備之轉移	—	—	—	—	—	—	—	(2,135)	—	2,135	—	—	—
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	—	—	5,750	—	—	5,750	—	5,750
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	34,892	(34,892)	—	—	—
確認為分派的股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(522,037)	(522,037)	—	(522,037)
附屬公司的收購(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,772	2,772
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,990	1,990
於二零一四年十二月三十一日(重列)	185,282	—	175,025	18,137	217,228	16,057	(22,870)	47,008	944,998	3,859,253	5,440,118	4,777	5,444,895



## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益應佔	合計	
	股本	庫存股份	股份溢價	資本 贖回儲備	特別儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利			合計
	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	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
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,039,718	1,039,718	(3,525)	1,036,193	
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	72,929	9,321	-	-	82,250	-	82,250	
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	72,929	9,321	-	-	1,039,718	(3,525)	1,118,443	
購回及註銷的股份	(7,768)	-	(151,087)	7,768	-	-	-	-	(636,496)	(787,583)	-	(787,583)	
購回但尚未註銷的股份	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	(23)	-	(23)	
行使購股權	18	-	1,085	-	-	-	(368)	-	-	735	-	735	
來自共同控制下的收購(附註2)	-	-	(25,000)	-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)	
購股權沒收後購股權儲備之轉移	-	-	-	-	-	-	(1,884)	-	1,884	-	-	-	
確認以股本結算的股份付款	-	-	-	-	-	-	5,120	-	-	5,120	-	5,120	
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	14,712	(14,712)	-	-	-	
確認為分派的股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	(454,963)	(454,963)	-	(454,963)	
出售一間附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,747)	(1,747)	
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,666	19,666	
於二零一五年十二月三十一日	177,532	-	-	25,905	217,228	88,986	(13,549)	49,876	959,710	3,794,684	5,300,372	19,171	5,319,543

# 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
經營活動		
除稅前溢利	1,508,197	1,543,199
調整：		
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷	324,409	236,730
利息開支	218,697	160,948
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	30,465	19,974
外匯虧損淨額	427,104	13,371
商譽減值虧損	245,515	—
收購附屬公司產生的議價購入收益	(771,285)	—
出售一間附屬公司的收益	(4,118)	—
出售一間聯營公司的收益	(26,173)	—
以權益結算以股份支付款項	5,120	5,750
衍生財務工具公平值變動	—	3,783
出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損	71,943	687
計息工具投資收入	(141,280)	(176,632)
因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備	(80,776)	(78,157)
結構性銀行存款收入	(52,128)	(68,179)
利息收入	(43,675)	(10,881)
權益投資所得股息	(721)	(9,047)
可換股債券投資之實際利息收入	—	(4,523)
應佔聯營公司溢利	(5,307)	(2,754)
應佔合營企業虧損	1,693	—
於視同出售一間聯營公司的收益，扣除轉出匯兌儲備	—	(1,429)
營運資金變動前經營現金流量	1,707,680	1,632,840
存貨增加	(64,862)	(30,495)
貿易及其他應收款項減少(增加)	21,870	(61,021)
應收關連公司款項增加	(27,702)	(5,044)
應付票據、貿易及其他應付款項增加	40,449	2,813
應付關連公司款項減少	(2,919)	(17,490)
遞延收益減少	(277,997)	(401,172)
經營所得現金淨額	1,396,519	1,120,431
已繳中國所得稅	(379,289)	(403,077)
經營活動所得現金淨額	1,017,230	717,354



## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
投資活動			
投資計息工具		<b>(3,155,000)</b>	(29,238,017)
贖回計息工具投資		<b>5,320,380</b>	29,918,809
結構性銀行存款所得收入		<b>49,688</b>	76,692
投資結構性銀行存款		<b>(33,514,610)</b>	(15,948,720)
贖回結構性銀行存款		<b>32,957,360</b>	15,927,470
存放受限制現金		<b>(80,352)</b>	(37,350)
提取受限制現金		<b>32,789</b>	38,469
購入可供出售投資		<b>(2,122,013)</b>	(1,295,896)
出售可供出售投資所得款項		<b>2,231,144</b>	1,383,682
物業、廠房及設備增加		<b>(1,032,000)</b>	(740,254)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>5,854</b>	1,936
支付土地使用權租賃款項		<b>(8,840)</b>	(323,157)
收購附屬公司(扣除所需現金及現金等價物)	39	<b>(677,324)</b>	(53)
購入附屬公司資產	41	<b>—</b>	(80,000)
出售一間附屬公司所得款項	40	<b>5,645</b>	—
退還(存放)收購一間合營企業的按金	21	<b>50,000</b>	(300,000)
向聯營公司注資		<b>(14,800)</b>	(51,329)
向一間合營企業注資		<b>(372,300)</b>	—
出售一間聯營公司所得款項		<b>33,162</b>	—
計息工具投資所得收入		<b>143,243</b>	182,595
銀行存款所得利息		<b>7,979</b>	10,881
股權投資所得股息		<b>721</b>	9,047
向一間合營企業墊款		<b>(529,825)</b>	—
一間合營企業還款		<b>20,000</b>	—
投資活動所用現金淨額		<b>(649,099)</b>	(465,195)



## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
融資活動		
分派至股東	(45,000)	—
向本公司擁有人派付股息	(454,963)	(522,037)
行使購股權所得款項	735	478
購回股份	(787,606)	(416,054)
已籌集新銀行貸款	4,766,066	1,320,631
償還銀行貸款	(3,133,339)	(318,237)
已付利息	(213,375)	(182,649)
來自非控股權益之注資	19,666	1,990
贖回優先票據	(108,962)	—
融資活動所得(所用)現金淨額	43,222	(115,878)
現金及現金等價物增加淨額	411,353	136,281
年初現金及現金等價物	1,821,084	1,684,803
年終現金及現金等價物	2,232,437	1,821,084

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的GEICO Holdings Limited(「GEICO」)，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王恒先生(「王先生」)的家族信託)全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要從事發展及經營時尚百貨及全生活中心連鎖店。本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的主要業務分別載列於附註48、23及24。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2. 編製綜合財務報表

綜合損益表的呈列變動：

於本年度，為更有效反映本集團於其百貨店業務及各零售相關業務投資的表現，本公司董事決定修改綜合損益及其他全面收益表的呈列版面。「其他經營收入」及「其他收益及虧損」已組合為綜合損益表內一個新線項目「其他收入、收益及虧損」。截至二零一四年十二月三十一日止年度的若干比較數字已獲重新分類以符合本年度呈列。有關詳情載列如下：

	二零一四年 (按原列) 人民幣千元	採用 合併會計法 將汽車實體 入賬的調整 (定義見下文) 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	二零一四年 (重列) 人民幣千元
其他經營收入	284,581	4,496	(289,077)	—
其他收益及虧損	112,360	—	(112,360)	—
其他收入、收益及虧損	—	—	401,437	401,437
	不適用	不適用	—	不適用



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：

**金寧集團(定義見下文)：**

於二零一四年十二月二日，本集團與金星香港發展有限公司(「金星」，GEICO的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，以收購金寧(香港)有限公司(「金寧」)及其附屬公司(金寧連同其附屬公司統稱為「金寧集團」)的100%權益，現金代價為人民幣20,000,000元。金寧為一間投資控股公司，而金寧集團主要從事在中國發展及經營海洋館業務。收購金寧集團已於二零一四年完成。就收購金寧集團支付／應付的代價入賬列為二零一四年十二月三十一日流動負債下的應付關連公司款項，並列賬為二零一五年向本集團控股股東的分派，其已悉數償付。

由於GEICO為本公司及金寧集團(其收購前後)的最終控股公司，收購事項涉及受共同控制的業務合併，並已使用合併會計原則入賬。因此，金寧集團的資產及負債已按先前於GEICO的綜合財務報表確認的賬面值於本集團綜合財務報表確認。截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表以及於二零一四年一月一日的綜合財務狀況表經已重列，以納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

採納合併會計法將收購金寧集團列賬對本集團截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表、財務表現及現金流量的詳情及影響載於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的已刊發年報。

**汽車實體(定義見下文)：**

於二零一四年十二月三日，本集團與南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司(「南京金鷹汽車」，GEICO的間接全資附屬公司)訂立若干買賣協議，以有條件收購南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司、南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司及南京蘇星汽車銷售服務有限公司(以下統稱「汽車實體」)的全部股權，現金代價分別為人民幣16,710,000元、人民幣7,490,000元及人民幣800,000元。汽車實體主要在中國從事汽車銷售、綜合服務及展覽業務。收購汽車實體已於二零一五年完成。就收購汽車實體支付的代價列賬為向本集團控股股東的分派，年內已悉數償付。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：(續)

汽車實體(定義見下文)：(續)

由於GEICO亦為汽車實體(其收購前後)的最終控股公司，收購事項涉及受共同控制的業務合併，並已使用合併會計原則入賬。因此，汽車實體的資產及負債已按先前於GEICO的綜合財務報表確認的賬面值於本集團綜合財務報表確認。截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表以及於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日的綜合財務狀況表經已重列，以納入合併實體由其開始受共同控制日期起計的業績。

於本年度及過往年度採納合併會計法將收購汽車實體列賬對本集團的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表造成的影響如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益增加	<b>253,198</b>	353,489
其他收入、收益及虧損增加	<b>4,258</b>	4,496
商品存貨變動增加	<b>(237,774)</b>	(331,168)
僱員福利開支增加	<b>(8,327)</b>	(10,778)
物業、廠房及設備的折舊增加	<b>(2,216)</b>	(2,193)
租金開支增加	<b>(1,949)</b>	(1,708)
其他開支增加	<b>(4,854)</b>	(5,985)
財務收入增加	<b>178</b>	174
財務成本增加	<b>(375)</b>	(974)
所得稅開支增加	<b>(511)</b>	(887)
年內溢利及全面收益總額淨增加	<b>1,628</b>	4,466
應佔年內溢利及全面收益總額淨增加：		
本公司擁有人	<b>1,628</b>	4,466

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：(續)

汽車實體(定義見下文)：(續)

採納合併會計法將收購汽車實體列賬對於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日的綜合財務狀況表造成的影響如下：

	二零一四年十二月三十一日			二零一四年一月一日		
	(按原列)	(調整)	(重列)	(按原列)	(調整)	(重列)
	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
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	<b>5,933,205</b>	<b>6,649</b>	<b>5,939,854</b>	4,046,816	8,418	4,055,234
土地使用權－非即期部分	<b>2,203,030</b>	—	<b>2,203,030</b>	1,909,689	—	1,909,689
投資物業	<b>86,477</b>	—	<b>86,477</b>	88,564	—	88,564
訂金及預付款項	<b>848,363</b>	—	<b>848,363</b>	1,254,389	—	1,254,389
商譽	<b>263,179</b>	—	<b>263,179</b>	256,908	—	256,908
於聯營公司權益	<b>308,284</b>	—	<b>308,284</b>	255,255	—	255,255
可供出售投資	<b>342,554</b>	—	<b>342,554</b>	356,575	—	356,575
可換股債券投資	—	—	—	56,049	—	56,049
遞延稅項資產	<b>127,844</b>	—	<b>127,844</b>	100,390	—	100,390
	<b>10,112,936</b>	<b>6,649</b>	<b>10,119,585</b>	<b>8,324,635</b>	<b>8,418</b>	<b>8,333,053</b>
<b>流動資產</b>						
存貨	<b>439,394</b>	<b>34,479</b>	<b>473,873</b>	354,530	38,798	393,328
貿易及其他應收款項	<b>483,508</b>	<b>31,654</b>	<b>515,162</b>	407,569	38,830	446,399
土地使用權－即期部分	<b>37,673</b>	—	<b>37,673</b>	36,535	—	36,535
應收關連公司款項	<b>15,354</b>	<b>8,409</b>	<b>23,763</b>	15,740	5,226	20,966
稅項資產	<b>20,319</b>	—	<b>20,319</b>	23,298	—	23,298
計息工具投資	<b>2,303,438</b>	<b>15,380</b>	<b>2,318,818</b>	3,005,573	—	3,005,573
結構性銀行存款	<b>1,256,957</b>	—	<b>1,256,957</b>	1,244,221	—	1,244,221
受限制現金	<b>28,458</b>	<b>4,331</b>	<b>32,789</b>	25,908	8,000	33,908
銀行結餘及現金	<b>1,819,722</b>	<b>1,362</b>	<b>1,821,084</b>	1,666,004	18,799	1,684,803
	<b>6,404,823</b>	<b>95,615</b>	<b>6,500,438</b>	<b>6,779,378</b>	<b>109,653</b>	<b>6,889,031</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 2. 編製綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：(續)

汽車實體(定義見下文)：(續)

	二零一四年十二月三十一日			二零一四年一月一日		
	(按原列) 人民幣千元	(調整) 人民幣千元	(重列) 人民幣千元	(按原列) 人民幣千元	(調整) 人民幣千元	(重列) 人民幣千元
<b>流動負債</b>						
應付票據、貿易及 其他應付款項	2,249,373	49,267	2,298,640	2,054,716	63,380	2,118,096
應付關連公司款項	422,555	13,128	435,683	99,500	19,710	119,210
銀行貸款	3,116,443	10,000	3,126,443	—	10,000	10,000
稅務負債	217,186	499	217,685	157,967	77	158,044
遞延收入	2,519,667	—	2,519,667	2,920,839	—	2,920,839
	<u>8,525,224</u>	<u>72,894</u>	<u>8,598,118</u>	<u>5,233,022</u>	<u>93,167</u>	<u>5,326,189</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(2,120,401)</u>	<u>22,721</u>	<u>(2,097,680)</u>	<u>1,546,356</u>	<u>16,486</u>	<u>1,562,842</u>
總資產減流動負債	<u>7,992,535</u>	<u>29,370</u>	<u>8,021,905</u>	<u>9,870,991</u>	<u>24,904</u>	<u>9,895,895</u>
<b>非流動負債</b>						
銀行貸款	—	—	—	2,086,638	—	2,086,638
優先票據	2,419,569	—	2,419,569	2,407,642	—	2,407,642
遞延稅項負債	157,441	—	157,441	130,265	—	130,265
	<u>2,577,010</u>	<u>—</u>	<u>2,577,010</u>	<u>4,624,545</u>	<u>—</u>	<u>4,624,545</u>
資產淨值	<u>5,415,525</u>	<u>29,370</u>	<u>5,444,895</u>	<u>5,246,446</u>	<u>24,904</u>	<u>5,271,350</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	185,282	—	185,282	189,294	—	189,294
儲備	5,225,466	29,370	5,254,836	5,054,963	24,904	5,079,867
本公司擁有人應佔權益	5,410,748	29,370	5,440,118	5,244,257	24,904	5,269,161
非控股權益	4,777	—	4,777	2,189	—	2,189
權益總額	<u>5,415,525</u>	<u>29,370</u>	<u>5,444,895</u>	<u>5,246,446</u>	<u>24,904</u>	<u>5,271,350</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表(續)

### 持續經營基準：

於年內，本集團違反了銀團貸款(定義見附註33)的若干財務契諾。本集團現正與出借人磋商以取得有關違約的豁免。於二零一五年十二月三十一日，約人民幣4,866.4百萬元的銀團貸款已分類為流動負債。董事認為出借人不大可能會要求立時償還。直至本報告日期，磋商仍在進行，而本公司董事相信會達成共識。

編製綜合財務報表時，本公司董事鑒於二零一五年十二月三十一日本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣3,481,481,000元，對本集團未來的流動性給予慎重關注。經計及內部產生的資金及未動用銀行融資，本公司董事認為本集團可應付其於可預見未來到期的財務責任，並能夠按持續基準經營。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 於本年度採用之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已在本年度首次採納下列香港財務報告準則的修訂本：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂不會對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表內所作披露造成重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提前採納下列已頒布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>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之 香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 <sup>3</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(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於有待確定日期或之後開始的年度期間生效。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號就金融資產之分類及計量引入新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年被修訂，以納入有關金融負債分類及計量及終止確認的規定，並於二零一三年進一步修訂以加入一般對沖會計法的新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於二零一四年頒佈，主要包括a)金融資產之減值規定及b)就若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量分類，對分類及計量規定作出有限修訂。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為未償還本金之本金及利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售財務資產之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就計量指定為按公平值計入損益之財務負債而言，因財務負債之信貸風險改變引致該負債之公平值變動之金額於其他全面收入呈列，惟於其他全面收入中確認該負債之信貸風險變動影響將形成或加大損益之會計誤算除外。財務負債之信貸風險改變所引致之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債之公平值變動整筆金額於損益呈列。
- 就財務資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計。然而，規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試已作重整，並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須再作追溯評估。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

本公司董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對就本集團金融資產呈報之金額造成影響。本集團仍正在評估影響，而有關影響將於完成詳盡審閱後在未來綜合財務報表中披露。

除上文所披露者外，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則以及香港公司條例(「公司條例」)所規定之適用披露。

新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事報告及審核的條文，已於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度適用於本公司。此外，上市規則所載有關年度賬目的披露規定已參考新公司條例作出修訂，並根據香港財務報告準則進行精簡。因此，為符合該等新規定，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內資料呈列及披露方式已予更改。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的比較資料乃基於新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露的資料，在此等綜合財務報表中已再無披露。

除下文會計政策所載若干財務工具於各報告期末按公平值計算外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

歷史成本一般基於交易貨物及服務所付代價的公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第1級內包括的報價除外)；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 合併基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制實體及其附屬公司的財務資料。控制得到實現當本公司：

- 對投資對象有控制權；
- 對其因參與被投資的可變回報之風險及權力；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 合併基準(續)

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益各項目均歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致結餘為負數的非控股權益。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

### 本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動

導致本集團對附屬公司失去控制權的本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動計入權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值已作出調整，以反映其於附屬公司的有關權益出現變化。非控股權益作出調整後的金額於已付或已收代價的公平值的差額直接在權益中確認及由本公司擁有人應佔。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之收購代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權之總額。有關收購之費用通常於產生時確認於損益中。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，以下項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 合併基準(續)

- 與收購對象以股份支付款項安排或本集團訂立以股份支付款項安排取代收購對象以股份支付款項安排之有關負債或股本工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作銷售非流動資產及終止營運」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及本集團以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及本集團以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

倘於合併發生的報告期末仍未完成業務合併的初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(自收購日期起計不可超過一年)內作出調整，及確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日已存在事實及情況的新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認的金額。

### 共同控制實體業務合併的合併會計處理

綜合財務報表包括了合併實體或業務的財務報表項目，此共同控制合併發生自合併實體或業務首次受控制方控制之日起。

從控制方的角度看，合併實體或業務的淨資產按照現有賬面值進行合併。在控制方的權益持續的條件下，當發生共同控制合併時，不確認商譽或者收購方所佔被收購方可辨認資產、負債及或有負債的公允淨值的權益超出成本部分的金額。

綜合損益及其他綜合收益表包括自最早呈報日期起或者自合併實體或業務首次受共同控制日起(兩者之間較短)的每一個合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併日期。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 共同控制實體業務合併的合併會計處理(續)

綜合財務報表中的比較數字是按照實體或者業務已於先前報告期末或首次受共同控制的日期(兩者之間較短)合併的方式呈報。

### 商譽

收購業務產生的商譽按於收購業務日期產生的成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值檢測而言，商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位(或一組現金產生單位)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值檢測，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間結束前進行減值檢測。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額會用作釐定出售損益金額。

本集團就收購聯營公司及合營企業產生商譽的政策於下文載述。

### 於聯營公司及合營企業的權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與被投資方的財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制或共同控制權。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨額擁有權利。共同控制權指按照合約協議對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營企業的權益(續)

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。為權益會計法目的而使用的聯營公司及合營企業財務報表，採用與本集團對相類的交易及於相似情況下發生的事項的財務報表相同的會計政策。根據權益法，於聯營公司或合營企業的權益初步按成本於綜合財務狀況報表列賬，並其後經調整以識別本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收入。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括任何本質上組成本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額部分之長期權益)時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團會就應佔額外虧損提供撥備，並僅就本集團代表該聯營公司或合營企業所產生法定或推定責任或所作付款確認負債。

於聯營公司或合營企業的權益將由被投資方成為聯營公司或合營企業當日起計使用權益法列賬。於收購於聯營公司或合營企業的權益時，投資成本較本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平淨值任何超出部分確認為商譽，包括在投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於獲得投資期間於損益表確認。

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之權益確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

本集團自投資對象不再為聯營公司或合營企業當日起終止採用權益法。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與出售聯營公司或合營企業的任何所得款項之間的差額，會於釐定出售該聯營公司或合營企業的收益或虧損時入賬。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的權益(續)

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業交易，與該聯營公司或合營企業交易所產生之損益只會在有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的(下文所述在建工程除外)而持有之租賃土地及樓宇，乃按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建工程包括正處於為生產或自用目的而興建階段之物業、廠房及設備。在建工程按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括為資產合法擁有時發生的專業費及根據集團會計政策可資本化的借貸成本。借貸成本當在建工程完成及可投入作擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入作擬定用途時，開始計提折舊，其基準與其他物業類資產相同。

### 未來自用的在建樓宇

在建樓宇作生產或行政用途時，於建設期間預付租賃款項的攤銷計入在建樓宇部分成本。在建樓宇按成本減任何已確認減值虧損列值。當樓宇可供使用(即管理層認為在位置及條件上可用於經營)時開始折舊。

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)會以直線法在其估計使用壽命內對其成本減去殘值後進行折舊。估計使用壽命、殘值及折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於出售或收回物業、廠房及設備項目時產生的任何損益釐定為該資產出售所得款項及賬面值的差額，及計入損益賬內。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本升值的物業。投資物業初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃確認以按投資物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

投資物業於出售、永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目終止確認的期間內計入損益。

### 待售已竣工物業／待售發展中物業

一般業務過程中的待售已竣工物業及待售發展中物業計入流動資產，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、開發支出、按本集團會計政策撥充資本的借款成本以及其他直接應佔開支。可變現淨值乃管理層根據當前市況估計的售價減估計完成成本(如適用)及銷售所需成本。

### 除商譽外有形資產減值虧損(有關商譽見上文會計政策)

於報告期末，本集團會檢討有形資產的賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘存在該等跡象，則資產的可收回金額將予評估，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位的可收回金額。於可識別合理和一貫分配基準的情況下，企業資產亦會被分配到個別的現金產生單位，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單位中。

可收回金額為公平值減銷售成本或使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產的獨有風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 除商譽外有形資產減值虧損(有關商譽見上文會計政策)(續)

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；但增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認入損益賬。

### 財務工具

財務資產及財務負債於某集團實體成為工具合約條款的訂約方時確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產或財務負債(按公平值計入損益的財務資產或財務負債除外)直接應佔交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值，或自有關公平值中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的財務資產或財務負債直接應佔交易成本即時在損益賬中確認。

### 財務資產

本集團的財務資產分為三類，包括按公平值計入損益的財務資產(「按公平值計入損益」)、可供出售(「可供出售」)財務資產與貸款及應收款項。分類乃由財務資產的性質及目的所釐定並於初始確認時予以釐定。所有正常買賣財務資產乃按交易日基準確認及終止確認。正常買賣指按照市場規定或慣例須在一段限期內交付資產的財務資產買賣。

### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按債務工具的預期使用年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收入(包括所有已支付或收取構成實際利率的費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入乃就債務工具按實際利息基準確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公平值計入損益的財務資產

倘出現下列情況，則財務資產列為持作買賣：

- 主要為於近期出售而收購該財務資產；或
- 於初步確認時，該財務資產為本集團整體管理的已識別財務工具組合的一部份，且近期有短期獲利的實際模式；或
- 該財務資產為並非指定及具有有效對沖作用的衍生工具。

按公平值計入損益的財務資產乃按公平值列賬，而重新計量產生的盈利或虧損於損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註6所述方式釐定。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為已指定為可供出售或不屬(a)按公平值計入損益的財務資產或(b)貸款及應收款項的非衍生工具。

本集團持有股本及債務證券分類為可供出售財務資產並於活躍市場交易於各報告期末按公平值計量。有關使用實際利率方法計算利息收入的可供出售現金財務資產的賬面值變動以及可供出售股本投資的股息確認入損益。可供出售財務資產的賬面值其他變動確認入其他全面收益及累計入投資重估儲備下。當投資獲出售或被釐定將減值，過往於投資重估儲備累計的收益或虧損重新分類入損益(見下文有關財務資產減值的會計政策)。

當確定本集團有權收取股息時，可供出售股本工具的股息確認入損益。

如可供出售股權投資於活躍市場沒有市場報價且公平值不能可靠計算，及與股權投資掛鉤且必須以該等沒有報價股權投資作交收之衍生工具，則於各報告日期末按成本價扣除任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值的會計政策)。





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而附帶固定或可釐定款項的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值的會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，除利息確認不重大的短期應收款項外。

##### 財務資產減值

財務資產(按公平值計入損益者除外)於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產的估計未來現金流量因初步確認該資產後發生的一項或多項事件而受到影響，則該財務資產被視為作出減值。

就可供出售股本投資而言，倘該證券的公平值大幅或長期下跌至低於其成本，即被視為減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易方有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項財務資產失去活躍市場。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，已確認的減值虧損金額為按資產賬面值與採用財務資產的原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

**財務工具(續)**

**財務資產(續)**

**財務資產減值(續)**

所有財務資產減值虧損直接於財務資產的賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項及應收關連公司款項除外，該等款項的賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益賬確認。貿易及其他應收款項或應收關連公司款項在被視為不可收回時於撥備賬撇銷。先前已撇銷的款項如其後收回，則計入損益賬。

當可供出售財務資產被釐定為已減值，過往於其他全面收入確認的累計收益或虧損乃重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的財務資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少與確認減值後發生的事件有客觀聯繫，則先前已確認的減值虧損將透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，先前已確認的減值虧損不會在損益賬撥回。確認減值虧損後倘公平值有任何增加均直接於其他全面收入確認，並於「投資重估儲備」中累計。

**財務負債及股本權益**

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合約安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本。

**股本工具**

股本工具是顯示在扣除所有負債後一間實體資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具按已收取款項減直接發行成本入賬。

本公司購回本身的股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身的股本工具概不會於損益確認收益或虧損。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 財務負債

財務負債包括應付票據、貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、銀行貸款及優先票據，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預期使用年期或較短期間(如適用)的估計未來現金付款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)準確貼現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。利息開支乃按實際利息基準確認。

#### 終止確認

僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓財務資產及財務資產擁有權的絕大部份風險及回報，則終止確認財務資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權的絕大部份風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及的程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產擁有權的絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項財務資產，亦會確認已收取所得款項為附屬借貸。

在全面終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及應收代價以及直接於其他全面收入確認的累計盈虧總和的差額，在損益賬中確認。

當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益賬中確認。

#### 存貨

存貨指持作轉售的商品，乃按成本值或可變現淨值兩者的較低值入賬。存貨成本按先入先出法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有達成銷售所需要的估計成本。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認

收益按已收取或應收取代價的公平值計量。收益因估計客戶退貨、回扣及其他類似補貼減少。

貨品銷售收入乃於貨品交付及所有權轉讓時確認，且以下所有條件於當時達成：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團概無保留一般視為與已售貨物之擁有權有關之持續管理權，或其有效控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- 就交易產生或將產生之成本能可靠計量。

特許專櫃銷售收入於相關特許專櫃銷售貨品時確認。

根據本集團客戶忠誠度計劃向客戶提供獎勵額度而產生之貨品銷售(包括有關特許專櫃子的貨品銷售)入賬為多元收入交易，且已收或應收代價之公平值於供應貨品及客戶所賺取獎勵額度之間分配。分配予客戶所賺取獎勵額度參考可獲兌換獎勵的公平值計算有關代價不會於首次銷售交易時確認為收入—而是遞延至獎勵額度獲兌換及本集團已履行客戶忠誠度計劃有關責任時方會確認為收入。根據本集團的客戶忠誠度計劃，客戶有權於滿足本集團的客戶忠誠度計劃所載條款若干標準後將獎勵額轉換為現金券。

服務收入(包括管理費及汽車服務費)於提供服務時確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

來自財務資產的利息收入在本集團將發生經濟利益及收入款項能可靠計量時確認。利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過財務資產預期壽命準確地折現為該資產初始確認的賬面淨值的利率。

財務資產投資收入乃於本集團收取付款的權利確立時確認，惟可能要在本集團將發生經濟利益及收入款項能可靠計量時。

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文租賃會計政策中載述。

### 租賃

倘租賃條款將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入在有關租期內以直線法在損益賬內確認。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入出租資產的賬面值，並在租賃期內按直線法確認為開支。或有租金於實際產生之期間計入損益。

#### 本集團作為承租人

經營租約租金按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘收訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有另一有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式則除外。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團需要考慮其風險與報酬是否全部轉移至集團並把每項資產劃分為經營租賃或融資租賃，除非清楚知道兩個因素均為經營租賃，這種情況下全部租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取利益的公平值的比例分派。

租金能夠可靠的分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務報表中列為「土地使用權」，按直線基準在租賃期間攤銷。當租賃付款不能於土地及樓宇部分可靠分配，全部租賃一般歸類為融資租賃及作為物業、廠房及設備入賬。

### 政府補助

當有合理保證本集團將會符合津貼附帶之條件及將會獲得該津貼時，政府津貼方予確認。

政府補助乃就集團確認之有關開支(預期補助可予抵銷成本開支)期間按系統化之基準於損益中確認。政府補貼是作為支出或已發生的虧損補償在可收取的期間確認入損益中。

### 外幣

在編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)計算的交易按交易日期的匯率確認。於報告期末，以外幣計算的貨幣項目按該日的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

產生的匯兌差額於其產生期間在損益賬中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營的資產及負債於各報告期末使用現行匯率兌換為本集團呈列貨幣。收入及開支項目按期內平均匯率兌換。產生的匯兌差額(如有)確認入其他全面收入及累計入匯兌儲備權益下。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)直接應佔的借貸成本，撥充該等資產的部份成本。倘絕大部份資產已可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

### 退休福利成本

國家管理退休福利計劃及香港強制性公積金計劃的供款在僱員提供服務而可享有供款時確認為開支。

### 稅項

所得稅開支指現時應繳稅項與遞延稅項總和。

現時應付稅項乃基於年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所呈報的除稅前溢利，是由於其他年度應課稅收入或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債採用於報告期末已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額時就所有該等可扣減暫時差額予以確認。倘因商譽或初步確認(並非業務合併)一項不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中的其他資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額撥回，且暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及聯營公司相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可以使用暫時差額利益且預計於可見將來可以撥回時，方可確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

本集團於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債乃基於報告期間結束前已制定或實際制定的稅率(稅法)，按預期適用於償還負債或變現資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項於損益賬內確認，惟涉及在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目除外，在這種情況下，即期及遞延稅項亦在其他全面收入中或直接在各自權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生的即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

### 以權益結算以股份支付交易

#### 向僱員授出的購股權

有關於滿足具體歸屬條件後有條件授出購股權，所收到服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值而釐定，於歸屬期間以直線法支銷，並在股本(購股權儲備)中作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對最終歸屬的購股權數目的估計。修訂原先估計的影響(如有)在損益賬中確認，以致累計開支反映修訂估計，並在購股權儲備中作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至保留溢利。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註4所述本集團會計政策時，本公司管理層須就不容易從其他來源中明顯辨別出的資產及負債的賬面值作出多項估計及假設。多項估計及相關假設仍基於歷史經驗、對未來期望及其他相關資料／因素而作出。實際結果可能與該等估算不同。

估計及相關假設乃按持續經營基準作檢討。倘會計政策的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則修訂於該期間內確認，或倘修訂影響本期間或未來期間，則修訂於作出修訂期間及未來期間內確認。下文披露於報告期末，有重大風險導致對下一個財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的估計不明朗因素主要來源。

#### 商譽減值虧損

釐定商譽是否減值時須估計商譽獲分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期因現金產生單位而引致的未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零一五年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值為人民幣17,664,000元(二零一四年：人民幣263,179,000元)，而截至二零一五年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣245,515,000元(二零一四年：無)。可收回款項計算的詳情於附註22內披露。

#### 所得稅

於二零一五年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產人民幣129,200,000元(二零一四年：人民幣110,409,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣465,354,000元(二零一四年：人民幣183,585,000元(重列))確認遞延稅項資產，其中人民幣339,068,000元的稅項虧損產生自收購僑鴻集團(定義見附註39)。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間於損益內確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 公平值計量及估值過程

本集團部分資產乃按公平值計量以用於財務申報目的。本集團已成立以本公司首席財務官為首的估值團隊，以就公平值計量釐定適用估值技術及輸入數據。

估計資產的公平值時，本集團使用可用市場可觀察數據。倘第1級之輸入數據不可用，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。估值團隊會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。為說明資產公平值波動的原因，首席財務官每半年向本公司董事會呈報估值團隊的調查結果。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技術估計若干類型財務工具的公平值。附註7提供有關釐定不同資產公平值所使用估值技術、輸入數據及主要假設的詳細資料。

#### 待售開發中物業及待售已竣工物業的可變現淨值

待售開發中物業及待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。待售開發中物業及待售已竣工物業的可變現淨值乃參照估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(均根據董事可獲得的最佳資料及當時的市況估計得出)釐定。

倘估計售價因物業市況的任何變動而出現任何下跌，則持作開發以供銷售的租賃土地、待售開發中物業及待售已竣工物業或會作撇減。於本年度內，並無對持作開發以供銷售的租賃土地、待售開發中物業或待售已竣工物業作出任何撇減。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 資本風險管理

本集團管理資本以確保本集團內各實體將可持續經營，同時透過優化負債與資本平衡為權益人帶來最大回報。本集團的整體策略自前一年度起一直保持不變。

本集團的資本結構由負債淨額(包括附註33及附註35分別所披露的銀行借貸及優先票據(扣除現金及現金等價物))及本公司擁有人應佔股權組成，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本公司管理層持續審閱資本架構。進行審閱時，管理層考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據管理層的推薦建議，本集團會透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新債或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

## 7. 財務工具

### 財務工具分類

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
<i>財務資產</i>		
可供出售投資	396,946	342,554
貸款及應收款項	4,882,520	5,676,561
<i>財務負債</i>		
攤銷成本	<u>(11,549,506)</u>	<u>(8,052,838)</u>

### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金、銀行結餘及現金、應收關連公司款項、應付關連公司款項、應付票據、貿易及其他應付款項、銀行貸款及優先票據。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。本公司管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

#### 外幣風險

本集團若干銀行結餘及現金、受限制現金、可供出售投資、銀行貸款及優先票據乃以港元(「港元」)或美元(「美元」)計值，而本集團因美元／港元與人民幣(相關集團實體的功能貨幣)之間的匯率波動，承受外幣風險。

本集團目前並無訂立任何合約對沖其外幣風險。管理層監察外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於呈報日期的賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
美元	<b>6,508,112</b>	4,511,673	<b>76,026</b>	15,977
港元	<b>1,110,085</b>	1,037,210	<b>333,991</b>	85,779

如附註30所披露，由於保證本金以人民幣計值及擔保以及外幣滙兌變動對預期回報變動的影響極微，來自結構性銀行存款的外幣風險極微。

本集團主要面對美元／港元兌人民幣的匯率變動風險。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一四年：5%)的敏感度。向主要管理人員內部呈報外幣風險時所使用的敏感度比率為5%(二零一四年：5%)，代表管理層對外匯匯率可能變動的合理評估。敏感度分析僅包括以貨幣項目計值的未償還貨幣項目，並於報告期末按5%(二零一四年：5%)外匯匯率變動調整其換算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險(續)

	美元影響		港元影響	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內稅後溢利增加(減少)：				
若人民幣兌外幣貶值	<b>(321,604)</b>	(224,785)	<b>(38,805)</b>	(50,991)
若人民幣兌外幣升值	<b>321,604</b>	224,785	<b>38,805</b>	50,991

由於年內貨幣項目值及匯率波動，故上述敏感度分析僅為本集團年終的固有外匯風險分析，而並不能反映全年風險。

利率風險

### (i) 現金流量利率風險

本集團因其計息財務負債及若干計息財務資產，包括按當時市場利率計息的銀行貸款、計息工具投資、結構性銀行存款及銀行結餘，面對現金流量利率風險。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立利率掉期安排。

### (ii) 公平值利率風險

本集團亦因若干財務資產及財務負債，包括固定利率銀行存款及定息優先票據，面對公平值利率風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### 利率風險(續)

本集團目前並無任何利率對沖政策。管理層審視面對的利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

有關本集團所面對的計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金、現金及現金等價物及財務負債利率風險詳情載於本附註的流動資金及利率風險表內。

以下敏感度分析乃根據於報告期末之浮息銀行借貸面對的風險而釐定。結構性銀行存款及計息工具投資不計，由於報告期末的影響不重大。該分析乃假設於報告期末之未償還借貸金額於整個年度仍不會償還。向主要管理人員作內部利率風險報告時乃使用利息增加或減少50個基點(二零一四年：50個基點)，反映管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率增加／減少50個基點(二零一四年：50個基點)，而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之稅後溢利會減少／增加人民幣29,387,000元(二零一四年：減少／增加人民幣15,632,000元(重列))。

#### 其他價格風險

#### 股本價格風險

由於本集團投資上市股本證券，故面對股本價格風險。管理層透過維持具有各類風險的投資組合來管理該風險。

下文敏感度分析乃根據呈報日期所面對的股本價格風險釐定。就敏感度分析而言，由於金融市場波動，本年度敏感度比率分別為15%及30%(二零一四年：15%及30%)。

- 倘股價上升／下跌15%(二零一四年：15%)，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣52,681,000元(二零一四年：人民幣41,102,000元)。
- 倘股價上升／下跌30%(二零一四年：30%)，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣105,362,000元(二零一四年：人民幣82,204,000元)。

由於年內股本證券公平值波動，故上述敏感度分析僅為本集團年終的股價風險分析，而並不代表全年風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團由於交易對手未能就各類已確認財務資產履行責任而產生財務虧損，故本集團面對的最大信貸風險是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認財務資產賬面值。

為減低信貸風險，本集團管理層審閱各個別其他應收款項及應收關連公司款項的可收回金額，以確保採取跟進行動收回逾期債務以及就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為已大大減少本集團的信貸風險。

由於交易方為擁有良好聲譽的國有銀行及／或金融機構，故有關計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金、銀行結餘及貿易應收款項(與信用卡銷售有關)的信貸風險有限。

本集團並無重大有關貿易及其他應收款項及應收關連公司款項的集中信貸風險，風險分散於多名交易方及客戶。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並保持現金及現金等價物的水平(管理層視為足夠供本集團經營及緩減現金流量波動的影響)。管理層監控銀行借貸的動用，並確保遵守貸款契約(如有)。本集團依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源以及銀行借貸及優先票據作為流動資金的補充來源。於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有可取得未使用銀行融資人民幣 19,000 百萬元(二零一四年：人民幣 19,000 百萬元)。

下表為本集團基於須還款的最早日期的未貼現現金流量非衍生財務負債及計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及現金及現金等價物合約到期日的詳情。該表格包括利息及主要現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期末的適用利率計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日						
非衍生財務負債：						
應付票據、貿易及其他應付款項	—	2,578,961	—	—	2,578,961	2,578,961
應付關連公司款項	—	658,705	—	—	658,705	658,705
銀行貸款(附註)	3.95	5,515,004	549,362	213,369	6,277,735	5,878,586
優先票據	4.63	113,675	454,698	2,742,014	3,310,387	2,433,254
		<u>8,866,345</u>	<u>1,004,060</u>	<u>2,955,383</u>	<u>12,825,788</u>	<u>11,549,506</u>
於二零一四年十二月三十一日						
非衍生財務負債：						
應付票據、貿易及其他應付款項	—	2,071,143	—	—	2,071,143	2,071,143
應付關連公司款項	—	435,683	—	—	435,683	435,683
銀行貸款	3.76	3,155,183	—	—	3,155,183	3,126,443
優先票據	4.63	112,793	451,172	2,833,533	3,397,498	2,419,569
		<u>5,774,802</u>	<u>451,172</u>	<u>2,833,533</u>	<u>9,059,507</u>	<u>8,052,838</u>

附註： 如附註33所載，因違反銀團貸款(定義見附註33)的若干財務契諾，於二零一五年十二月三十一日，約人民幣4,866百萬元的銀團貸款已重新分類為流動負債。

倘浮動利率的變動與在報告期末確定的利率估值不同，則上文按浮息工具計算的金額亦將隨之變動。





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

### 財務工具公平值計量

該附註提供有關本集團如何釐定若干財務資產公平值的資料。

#### (i) 本集團按經常性基準並以公平值計量的財務資產的公平值

本集團若干財務資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產公平值的資料(特別是,所使用的估值技術及輸入數據)。

財務資產	於以下日期的公平值		公平值層級	公平值計量基準/ 估值技術及主要輸入數據		重要不可觀察輸入數據
	二零一五年	二零一四年				
	十二月三十一日	十二月三十一日				
	人民幣千元	人民幣千元				
1) 可供出售已上市股本證券	396,946	342,554	第1級	活躍市場的報價		不適用

#### (ii) 按經常性基準並非以公平值計量的財務資產及財務負債的公平值(但須披露公平值)

於二零一五年十二月三十一日,本公司董事認為,於綜合財務報表按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 財務工具(續)

財務工具公平值計量(續)

### (iii) 第3級公平值計量對賬

	可換股債券的 衍生工具部分 人民幣千元
二零一四年一月一日	15,506
計入其他收益及虧損的虧損(附註10)	(3,783)
轉撥為收購代價	<u>(11,723)</u>
二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

以上計入第3級類別的財務資產公平值已根據基於貼現現金流量分析的公認定價模式而釐定，其中最重要的輸入數據為反映對手方信貸風險的貼現率。

## 8. 收益

本集團收益來自中國的百貨店業務，即指出售貨品的已收及應收款項淨額(扣除退貨及減免額)、特許專櫃銷售佣金收入、租金收入、汽車服務費及管理費。於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
百貨店經營收益		
— 直接銷售	<b>1,719,560</b>	1,596,350
— 特許專櫃銷售佣金收入	<b>2,118,071</b>	2,212,868
— 租金收入	<b>223,150</b>	141,533
— 汽車服務費	<b>29,175</b>	27,749
— 管理費	<b>3,571</b>	—
	<u><b>4,093,527</b></u>	<u>3,978,500</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 收益(續)

銷售所得款項總額指向顧客所收取的直接銷售的相關增值稅及銷售稅項、特許專櫃銷售、租金收入、汽車服務費及管理費總額。

### 銷售所得款項總額

來自百貨店經營

- 直接銷售
- 特許專櫃銷售
- 租金收入
- 汽車服務費
- 管理費

二零一五年  
人民幣千元

二零一四年  
人民幣千元  
(重列)

**2,024,751**

1,866,913

**13,993,107**

14,205,164

**236,500**

149,929

**33,655**

31,965

**3,783**

—

**16,291,796**

**16,253,971**

## 9. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官、主要經營決策者(「主要經營決策者」)為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱者。本集團的經營及可呈報分部如下：

- 江蘇省南部，包括位於南京、常州、溧陽、丹陽及昆山的百貨店
- 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的百貨店
- 中國西部地區，包括位於西安及昆明的百貨店
- 其他指個別不可呈報的其他營運分部總額

於僑鴻收購(定義見附註39)後，本集團將自二零一六年起開始房地產開發業務。主要經營決策者認為，房地產開發業務於二零一六年將被視為個別經營及可呈報分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 9. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下。

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報分部 總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
銷售所得款項總額	<u>5,532,316</u>	<u>7,883,991</u>	<u>1,703,125</u>	<u>15,119,432</u>	<u>1,172,364</u>	<u>16,291,796</u>
分部收益	<u>1,549,496</u>	<u>1,737,665</u>	<u>344,558</u>	<u>3,631,719</u>	<u>461,808</u>	<u>4,093,527</u>
分部業績	<u>443,797</u>	<u>763,977</u>	<u>154,431</u>	<u>1,362,205</u>	<u>(65,051)</u>	1,297,154
中央行政成本及董事薪金						(90,800)
財務收入						237,083
財務成本						(218,697)
其他收益及虧損						279,843
應佔聯營公司溢利						5,307
應佔合營企業虧損						(1,693)
除稅前溢利						1,508,197
所得稅開支						(472,004)
年內溢利						<u>1,036,193</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 9. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

	江蘇省 南部 人民幣千元 (重列)	江蘇省 北部 人民幣千元 (重列)	中國西部 地區 人民幣千元 (重列)	可呈報分部 總額 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
銷售所得款項總額	<u>5,472,470</u>	<u>7,648,426</u>	<u>1,936,967</u>	<u>15,057,863</u>	<u>1,196,108</u>	<u>16,253,971</u>
分部收益	<u>1,610,465</u>	<u>1,617,579</u>	<u>371,676</u>	<u>3,599,720</u>	<u>378,780</u>	<u>3,978,500</u>
分部業績	<u>549,840</u>	<u>797,510</u>	<u>134,131</u>	<u>1,481,481</u>	<u>(67,081)</u>	<u>1,414,400</u>
中央行政成本及董事薪金						(85,582)
財務收入						260,215
財務成本						(160,948)
其他收益及虧損						112,360
應佔聯營公司溢利						<u>2,754</u>
除稅前溢利						1,543,199
所得稅開支						<u>(458,437)</u>
年內溢利						<u>1,084,762</u>

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部業績指各分部賺取的盈利，當中並無分配中央行政成本、董事薪金、財務收入、財務成本、其他收益及虧損、應佔聯營公司溢利及應佔合營企業虧損。

### 分部資產

呈報予主要經營決策者以供其分配資源及評估表現的分部資料並不包括任何資產及負債。因此並無呈列分部資產及負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 9. 分部資料(續)

### 其他分部資料

計量分部損益時計入的款項：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

物業、廠房及設備以及投資物業的

折舊與攤銷

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

減：已資本化款項

江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報分部 總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
116,441	130,911	30,959	278,311	46,098	324,409
25,125	12,704	12,932	50,761	—	50,761
(18,162)	(2,134)	—	(20,296)	—	(20,296)
<b>6,963</b>	<b>10,570</b>	<b>12,932</b>	<b>30,465</b>	<b>—</b>	<b>30,465</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

物業、廠房及設備以及投資物業的折舊與攤銷

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

減：已資本化款項

江蘇省 南部 人民幣千元 (重列)	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報分部 總額 人民幣千元 (重列)	其他 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
57,516	100,319	34,351	192,186	44,544	236,730
17,688	7,058	12,932	37,678	—	37,678
(15,570)	(2,134)	—	(17,704)	—	(17,704)
<b>2,118</b>	<b>4,924</b>	<b>12,932</b>	<b>19,974</b>	<b>—</b>	<b>19,974</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 10. 其他收入、收益及虧損

### 其他收入

來自供應商及客戶的收入

政府補助

其他

### 其他收益及虧損

外匯虧損淨額

收購附屬公司產生的議價購入收益(附註39)

出售一間附屬公司的收益(附註40)

出售一間聯營公司的收益(附註23)

贖回優先票據的收益(附註35)

視作出售一間聯營公司的收益，抵銷匯兌儲備轉出後淨額

來自股本投資的股息收入

持作買賣投資的公平值變動

投資於可換股債券的衍生工具部分(附註26)

因處置可供出售投資產生的投資重估儲備重新分類至損益

商譽減值(附註22)

與百貨店歇業有關的減值虧損/撥備

— 商譽減值(附註22)

— 出售/沖銷物業、廠房及設備的虧損

— 其他百貨店歇業開支的撥備

二零一五年  
人民幣千元

二零一四年  
人民幣千元  
(重列)

297,817

261,178

19,624

24,625

7,058

3,274

324,499

289,077

(427,104)

(13,371)

771,285

—

4,118

—

26,173

—

25,822

—

—

1,429

721

9,047

121,492

40,881

—

(3,783)

80,776

78,157

(6,271)

—

(239,244)

—

(71,484)

—

(6,441)

—

(317,169)

—

279,843

112,360

604,342

401,437



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 11. 財務收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
計息工具投資收入	141,280	176,632
結構性銀行存款收入	52,128	68,179
收購蘇州乾寧的按金利息收入(附註21)	35,696	—
銀行存款利息收入	7,979	10,881
投資於可換股債券的實際利息收入(附註26)	—	4,523
	<b>237,083</b>	<b>260,215</b>

## 12. 財務成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
以下各項利息支出：		
五年內悉數償還的銀行貸款	141,709	90,890
五年後悉數償還的優先票據	114,625	118,021
	<b>256,334</b>	<b>208,911</b>
減：計入合資格資產資本化之金額	<b>(37,637)</b>	<b>(47,963)</b>
	<b>218,697</b>	<b>160,948</b>

資本化財務費用是由每年4.0%(二零一四年：4.2%)的加權平均資本化比率計算。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
中國企業所得稅：		
本年度	372,317	421,058
過往年度超額撥備	(1,245)	(13,108)
	<u>371,072</u>	<u>407,950</u>
分派中國附屬公司盈利的預扣稅	80,000	51,386
遞延稅項扣除(抵免)：		
本年度	20,932	(899)
	<u>472,004</u>	<u>458,437</u>

由於本集團於兩個年度在香港並無產生應課稅溢利，故未有作香港利得稅撥備。

根據相關中國企業所得稅法，本集團位於中國的附屬公司須按 25% (二零一四年：25%) 的中國企業所得稅率納稅，除了西安金鷹國際購物中心有限公司於二零一四年四月二十四日獲得優惠所得稅率 15%，從二零一三年一月一日起生效，為期八年。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 所得稅開支(續)

按綜合損益表，年內的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
除稅前溢利	<b>1,508,197</b>	1,543,199
按25%適用稅率計算的稅項(二零一四年：25%)	<b>377,049</b>	385,800
應佔聯營公司溢利的稅項影響	<b>(1,327)</b>	(689)
應佔合營企業虧損的稅項影響	<b>423</b>	—
不可扣稅開支的稅項影響	<b>241,195</b>	87,905
毋須課稅收入的稅項影響	<b>(193,493)</b>	(55,159)
未確認稅項虧損的稅項影響	<b>208</b>	20,030
動用先前未確認的稅項虧損	<b>(14,533)</b>	—
過往年度超額撥備	<b>(1,245)</b>	(13,108)
預扣稅對中國附屬公司本年度未分派溢利估計股息的影響	<b>80,000</b>	51,386
獲授稅項減免的影響	<b>(16,273)</b>	(17,728)
年度稅項支出	<b>472,004</b>	458,437



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 14. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

董事酬金

其他員工：

薪金及其他福利

退休福利計劃供款

以權益結算以股份支付款項

核數師酬金

物業、廠房及設備的折舊

投資物業的折舊

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

減：已資本化款項

出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損

投資物業的總租金收入

減：投資物業產生的直接經營開支

二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
<b>420</b>	400
<b>439,236</b>	389,424
<b>56,003</b>	46,432
<b>5,120</b>	5,750
<b>500,779</b>	442,006
<b>2,380</b>	1,950
<b>322,322</b>	234,643
<b>2,087</b>	2,087
<b>50,761</b>	37,678
<b>(20,296)</b>	(17,704)
<b>30,465</b>	19,974
<b>71,943</b>	687
<b>(22,171)</b>	(17,770)
<b>2,859</b>	2,822
<b>(19,312)</b>	(14,948)

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 董事、首席執行官及僱員酬金

已付或應付本公司董事及首席執行官的酬金如下：

	二零一五年					二零一四年				
	其他酬金					其他酬金				
	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	以股權 結算以股份 支付款項	總計	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	以股權 結算以股份 支付款項	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事										
王恒先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事										
黃之強先生	176	—	—	—	176	171	—	—	—	171
雷壬鯤先生(附註1)	117	—	—	—	117	67	—	—	—	67
王松筠先生(附註2)	78	—	—	—	78	—	—	—	—	—
王耀先生(附註3)	49	—	—	—	49	114	—	—	—	114
劉積瑄先生(附註4)	—	—	—	—	—	48	—	—	—	48
小計	420	—	—	—	420	400	—	—	—	400
首席執行官										
蘇凱先生(附註5)	—	844	61	—	905	—	296	21	—	317
總計	420	844	61	—	1,325	400	296	21	—	717

附註：

1. 雷壬鯤先生於二零一四年五月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。
2. 王松筠先生於二零一五年五月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。
3. 王耀先生於二零一五年五月十三日退任本公司獨立非執行董事。
4. 劉積瑄先生於二零一四年五月二十一日退任本公司獨立非執行董事。
5. 蘇凱先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司首席執行官。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 15. 董事、首席執行官及僱員酬金(續)

上文所列非執行董事的酬金主要指彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

在本集團五名最高薪酬人士中，一名(二零一四年：一名)為本公司首席執行官，其酬金載於上文。其餘四名(二零一四年：四名)的酬金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他福利	<b>2,623</b>	2,449
退休福利計劃供款	<b>185</b>	113
以股權結算以股份支付款項	<b>662</b>	851
	<b>3,470</b>	3,413

彼等的薪酬屬於以下範圍：

	二零一五年 僱員數目	二零一四年 僱員數目
無至 1,000,000 港元	<b>3</b>	3
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	<b>—</b>	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	<b>1</b>	1
	<b>4</b>	4

年內，本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付報酬作為加入或在加入本集團時的獎勵或作為離職補償。年內董事及首席執行官並無放棄任何酬金。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 16. 股息

年內確認為分派的股息：

截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息

每股人民幣0.151元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣0.203元)

截至二零一五年六月三十日止六個月中期股息

每股人民幣0.110元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣0.088元)

二零一五年  
人民幣千元

二零一四年  
人民幣千元

**268,489**

364,924

**186,474**

157,113

**454,963**

522,037

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.060元(二零一四年：人民幣0.151元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

### 17. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司擁有人應佔年內溢利，除以年內已發行普通股加權平均數。每股攤薄盈利透過調整年內已發行普通股加權平均數計算，已計入本公司潛在攤薄購股權的影響。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

#### 盈利

用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利

(本公司擁有人應佔年內溢利)

二零一五年  
人民幣千元

二零一四年  
人民幣千元  
(重列)

**1,039,718**

1,086,936



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 17. 每股盈利(續)

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,740,686	1,806,713
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	6,653	7,210
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,747,339</u>	<u>1,813,923</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司部分已發行的購股權的行權價均高於本公司股票的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

	租賃		傢俱、		汽車	牲畜	在建工程	合計
	土地及樓宇	物業裝修	廠房及機器	裝置及設備				
	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
成本								
於二零一四年一月一日(重列)	3,857,383	891,422	105,583	159,438	10,018	—	71,144	5,094,988
收購附屬公司及資產所得 (附註39及41)	82,766	—	118	977	1,419	—	1,518	86,798
添置(重列)	934,374	78,796	1,445	32,263	4,026	2,316	983,449	2,036,669
轉讓	620,806	139,488	251	13,607	—	—	(774,152)	—
出售(重列)	(589)	—	(94)	(5,936)	(2,432)	—	—	(9,051)
於二零一四年十二月三十一日	5,494,740	1,109,706	107,303	200,349	13,031	2,316	281,959	7,209,404
收購附屬公司所得(附註39)	975,511	38,572	22,085	28,506	507	—	—	1,065,181
於出售一間附屬公司時 終止確認(附註40)	—	(3,619)	—	(244)	(58)	—	—	(3,921)
添置	967,392	102,757	5,312	25,961	1,642	1,603	294,721	1,399,388
轉讓	112,337	58,717	3,895	1,257	—	—	(176,206)	—
出售	(420)	(200,769)	(1,457)	(19,529)	(2,607)	(302)	(8)	(225,092)
於二零一五年十二月三十一日	7,549,560	1,105,364	137,138	236,300	12,515	3,617	400,466	9,444,960



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

	租賃		傢俱、		汽車	牲畜	在建工程	合計
	土地及樓宇	物業裝修	廠房及機器	裝置及設備				
	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
折舊及攤銷								
於二零一四年一月一日(重列)	486,512	432,309	52,014	63,078	5,841	—	—	1,039,754
收購附屬公司及資產所得(附註39)	—	—	—	782	799	—	—	1,581
年內撥備(重列)	99,035	104,506	7,186	21,516	1,774	626	—	234,643
於出售時抵銷(重列)	(123)	—	(76)	(5,083)	(1,146)	—	—	(6,428)
於二零一四年十二月三十一日	585,424	536,815	59,124	80,293	7,268	626	—	1,269,550
收購附屬公司所得(附註39)	191,326	24,413	13,254	25,277	457	—	—	254,727
於出售一間附屬公司時								
終止確認(附註40)	—	(700)	—	(13)	(6)	—	—	(719)
年內撥備	152,291	132,418	7,742	27,452	1,736	683	—	322,322
於出售時抵銷	—	(98,696)	(654)	(16,107)	(1,628)	—	—	(117,085)
於二零一五年十二月三十一日	929,041	594,250	79,466	116,902	7,827	1,309	—	1,728,795
賬面值								
於二零一五年十二月三十一日	6,620,519	511,114	57,672	119,398	4,688	2,308	400,466	7,716,165
於二零一四年十二月三十一日 (重列)	4,909,316	572,891	48,179	120,056	5,763	1,690	281,959	5,939,854



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

就中國土地使用權及樓宇而言，倘土地使用權成本不能可靠區分，則整份租賃歸類為融資租賃，並於土地使用權40至63年的年期內以直線法折舊及攤銷。

除上文所述土地及樓宇外，其他樓宇的成本乃以直線法按各自的土地使用權年期或40年(以較短者為準)折舊。

租賃物業裝修成本乃以直線法於相關租賃期間或10年內(以較短者為準)攤銷。

其他物業、廠房及設備按其估計可使用年期，並經考慮估計剩餘價值後，以直線法按下列年率折舊：

廠房及機器	10%
傢具、裝置及設備	10%-20%
汽車	20%
牲畜	33%

於報告期末，本集團正在取得賬面值約人民幣2,766,394,000元(二零一四年：人民幣1,767,485,000元)的樓宇業權契據。

### 19. 土地使用權

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
賬面值		
年初	2,240,703	1,946,224
添置	8,840	332,157
年內攤銷	(50,761)	(37,678)
年終	<u>2,198,782</u>	<u>2,240,703</u>
就報告目的作出分析：		
非流動資產	2,142,400	2,203,030
流動資產	56,382	37,673
	<u>2,198,782</u>	<u>2,240,703</u>

於報告期末，本集團正在取得賬面值約人民幣736,520,000元(二零一四年：人民幣1,044,079,000元)的中期土地使用權的土地使用權證。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業

	金額
	人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	92,738
收購附屬公司所得(附註39)	817,015
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	909,753
	<hr/>
<b>折舊</b>	
於二零一四年一月一日	4,174
年內撥備	2,087
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	6,261
收購附屬公司所得(附註39)	35,379
年內撥備	2,087
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	43,727
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零一五年十二月三十一日	866,026
	<hr/> <hr/>
於二零一四年十二月三十一日	86,477
	<hr/> <hr/>

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業公平值為人民幣1,034,514,000元(二零一四年：人民幣250,372,000元)，包括土地部分人民幣167,553,000元(二零一四年：人民幣159,866,000元)及樓宇部分人民幣866,961,000元(二零一四年：人民幣90,506,000元)。公平值乃基於與本集團無關聯的獨立估值師永利行評值顧問有限公司及戴德梁行有限公司(二零一四年：永利行評值顧問有限公司)作出的估值得出。該估值參考類似位置及條件的類似物業近期市價釐定。估值技術較去年所用的並無變化。永利行評值顧問有限公司及戴德梁行有限公司的地址分別為香港尖沙咀星光行1010室及香港中環怡和大廈16樓。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

本集團投資物業詳情及有關公平值層級的資料如下：

	於二零一五年十二月三十一日		於二零一四年十二月三十一日	
	第3級 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第3級 人民幣千元	公平值 人民幣千元
位於中國的商業物業單位	<b>866,961</b>	<b>866,961</b>	90,506	90,506

投資物業使用直線法按各自的土地使用權年期折舊。

### 21. 訂金及預付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
建設及收購物業、廠房及設備以及土地使用權的預付款	<b>50,000</b>	534,163
收購一間合營企業的按金(附註)	—	300,000
租賃按金	<b>14,200</b>	14,200
	<b>64,200</b>	<b>848,363</b>

附註：於二零一四年十二月二十八日，本集團與賣方及賣方擔保人(定義見本公司日期為二零一四年十二月二十九日的公告)訂立協議，據此，本集團將以代價人民幣1,286.0百萬元購入蘇州乾寧置業有限公司(「蘇州乾寧」)的51%股權。於二零一四年十二月三十一日，本集團已支付可退回定金人民幣300.0百萬元。於二零一五年十月三十日，本集團與賣方及賣方擔保人訂立解除協議(定義見本公司日期為二零一五年十月三十日的公告)，據此，定金將分兩次償還，即於二零一五年十月三十日前償還不少於人民幣50.0百萬元及於二零一五年十二月十五日前償還剩餘款項。兩期退款將按年利率12%計息，逾期則按年利率18%計息。本集團於二零一五年十月三十日收到第一期退款人民幣50.0百萬元。本公司董事認為，餘下結餘及其利息將於未來十二個月內償還並分類至其他應收款項。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 商譽

	金額 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一四年一月一日	256,908
添置(附註39)	6,271
	<u>263,179</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日	<u>263,179</u>
<b>累計減值虧損</b>	
於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	—
已確認減值虧損	245,515
	<u>245,515</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>245,515</u>
<b>賬面值</b>	
於二零一五年十二月三十一日	<u>17,664</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>263,179</u>

#### 商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予以下個別現金產生單位及現金產生單位小組，主要在各自城市從事經營百貨店，惟 Make The Brand Limited 及其附屬公司(其從事發布和管理現代化服飾品牌業務)除外。於報告期末，分配予該等單位的商譽賬面值如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
南通金鷹國際購物中心有限公司	9,735	9,735
揚州金鷹國際實業有限公司	481	481
徐州金鷹國際實業有限公司	731	731
西安金鷹國際購物中心有限公司	6,717	6,717
西安金鷹雁塔購物中心有限公司	—	8,371
安徽金鷹商貿有限公司及 合肥金鷹國際購物中心有限公司	—	230,873
Make The Brand Limited	—	6,271
	<u>17,664</u>	<u>263,179</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團決定暫停經營：

- 其於安徽省合肥市的百貨店業務。因此，本集團就分配至安徽金鷹商貿有限公司及合肥金鷹國際購物中心有限公司(其於合肥市經營三家百貨店)的商譽確認減值虧損人民幣 230,873,000 元(二零一四年：無)；
- 其由西安金鷹雁塔購物中心經營的百貨店。因此，本集團就分配至西安金鷹雁塔購物中心有限公司的商譽確認減值虧損人民幣 8,371,000 元(二零一四年：無)。

此外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於 Make The Brand Limited 處於經常虧損狀態，故本集團就分配至 Make The Brand Limited 的商譽確認減值虧損人民幣 6,271,000 元(二零一四年：無)。

餘下現金產生單位的可收回款額乃根據類似的主要假設，依據其在用價值計算而釐定。計算使用價值時，現金流量預測乃依據獲管理層通過的五年期財政預算計算。於該期間外預期無增長。現金流量預測所採用的貼現率每年 10%(二零一四年：10%)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 商譽(續)

計算所有現金產生單位在用價值所使用的主要假設

以下描述現金流量預測的主要假設：

收益：	釐定未來盈利潛力所使用的基準為過往銷售、本集團經營百貨店的平均及預期內部增長率及中國零售市場的平均及預期增長率。
毛利：	毛利乃按上一年度平均毛利釐定。
銷售成本及經營開支：	釐定指定價值所使用的基準為購入作轉售的商品成本、員工成本、租金開支、推廣及宣傳開支及其他經營開支。主要假設的指定價值反映過往經驗及管理層維持其銷售成本及經營開支於可接受水平的承諾。
貼現率：	貼現率反映管理層就該等實體特定風險的估計。於釐定貼現率時，已考慮本集團的實質借款利率。

本集團管理層相信，任何該等假設出現任何可能之合理變動將不會導致現金產生單位的賬面總值高於可收回總額。

### 23. 於聯營公司的權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於聯營公司的權益成本		
上市	<b>228,560</b>	228,560
未上市	<b>102,749</b>	90,035
應佔收購後虧損及其他全面開支	<b>3,529</b>	(10,311)
	<b>334,838</b>	308,284
上市投資公平值	<b>169,565</b>	273,531

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 23. 於聯營公司的權益(續)

於報告期末，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股份/註冊資本	本公司持有已發行股份/ 註冊資本面值的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
安徽三新鐘錶有限公司 (「安徽三新」)	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	30%	30%	貿易
中美聯合實業股份有限公司 (「中美聯合」)	台灣	股本 — 新台幣 2,000,000,000元	38.4%	38.4%	分散染料的 製造及貿易以 及投資控股
米斯特比薩金鷹餐飲管理(上海)有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 51,000,000元	41%	41%	經營比薩餐廳
依洛金鷹國際股份有限公司	香港	註冊資本 — 10,000,000美元	49%	49%	品牌時裝
北京泡泡瑪特貿易有限公司 (「北京泡泡瑪特」)	中國	註冊資本 — 人民幣 22,400,000元	20.7%	19.9%	品牌時尚玩具零售商
南京金鷹泡泡瑪特商貿有限公司 (「南京泡泡瑪特」)(附註2)	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	48%	不適用	品牌時尚玩具零售商
Zanadu Holding Limited(「Zanadu」)(附註1)	英屬處女群島	註冊資本 — 114.59美元	不適用	16.6%	網上旅遊代理





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司的權益(續)

附註：

1. 於二零一五年，本集團以代價人民幣33,162,000元出售於Zanadu的16.6%股權。出售收益計算如下：

	人民幣千元
已收所得款項	33,162
減：失去重大影響力之日16.6%股權的賬面值	<u>6,989</u>
出售收益	<u><u>26,173</u></u>

2. 於二零一五年八月二十日，本集團與北京泡泡瑪特訂立買賣協議，以出售南京泡泡瑪特的32.1%股權。於出售前，南京泡泡瑪特為本集團的附屬公司。於交易完成後，南京泡泡瑪特成為本集團的聯營公司。詳情載於附註40。

### 主要聯營公司財務資料概要

有關本集團主要聯營公司中美聯合的財務資料概要指中美聯合根據香港財務報告準則編製的財務報表所列示的金額，其載列如下。

#### 中美聯合

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	<u><u>125,533</u></u>	<u><u>176,210</u></u>
非流動資產	<u><u>619,719</u></u>	<u><u>617,422</u></u>
流動負債	<u><u>150,326</u></u>	<u><u>185,150</u></u>
非流動負債	<u><u>25,085</u></u>	<u><u>77,221</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司的權益(續)

### 主要聯營公司財務資料概要(續)

#### 中美聯合(續)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	<b>172,036</b>	216,654
年內溢利	<b>14,018</b>	20,066
年內其他全面收入(開支)	<b>24,562</b>	(20,413)
年內全面收入(開支)總額	<b>38,580</b>	(347)

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的於中美聯合權益的賬面值對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中美聯合的資產淨值	<b>569,841</b>	531,261
本集團擁有中美聯合權益的比例	<b>38.4%</b>	38.4%
於收購時公平值調整的影響	<b>6,327</b>	6,327
本集團於中美聯合權益的賬面值	<b>225,146</b>	210,331

#### 個別非主要聯營公司的匯總資料

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團應佔稅後(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	<b>(291)</b>	(4,951)
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	<b>109,692</b>	97,953



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 於合營企業的權益

於合營企業的權益成本

未上市

應佔收購後虧損及其他全面開支

二零一五年  
人民幣千元

372,300

(1,693)

370,607

於報告期末，本集團於以下合營企業擁有投資：

合營企業名稱	成立及經營國家	已發行及 繳足註冊資本	本公司持有註冊資本的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
揚州金鷹新城市中心 實業有限公司 (「揚州金鷹新城市」)	中國	註冊資本 — 人民幣 800,000,000 元	51% (附註)	不適用	房地產開發及 商業運營

附註：本集團持有揚州金鷹新城市51%的註冊資本及股東大會投票權。然而，根據合營企業協議，揚州金鷹新城市由本集團與另一方共同控制，原因是與揚州金鷹新城市的營運有關的財務及經營決策須本集團與另一方一致同意。因此，揚州金鷹新城市被分類為本集團的合營企業。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 於合營企業的權益(續)

#### 主要合營企業財務資料概要

有關本集團合營企業揚州金鷹新城市的財務資料概要指揚州金鷹新城市根據香港財務報告準則編製的財務報表所列示的金額，其載列如下。

#### 揚州金鷹新城市

流動資產

二零一五年  
人民幣千元

**1,236,365**

非流動資產

**125**

流動負債

**509,810**

收益

二零一五年  
人民幣千元

—

年內虧損及年內全面開支總額

**(3,320)**

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值對賬：

揚州金鷹新城市的資產淨值

二零一五年  
人民幣千元

**726,680**

本集團擁有揚州金鷹新城市權益的比例

**51%**

本集團於揚州金鷹新城市權益的賬面值

**370,607**



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 25. 可供出售投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按公平值入賬的股本證券		
— 於中國上市	166,480	274,156
— 於香港上市	230,466	68,398
合計	396,946	342,554

於中國及香港上市的股本證券的公平值源自活躍市場的報價。

### 26. 於可換股債券投資

於二零一一年八月十五日，本集團認購貿易供應商恒一國際品牌有限公司（「發行人」）發行的零息可換股債券（「債券」），總代價為人民幣49,000,000元及於二零一六年八月十四日到期。

於二零一四年十二月八日，本集團與發行人的股東訂立一項協議，據此本集團按債券代價收購發行人100%股權。於收購後，發行人成為本集團之全資附屬公司。有關收購之詳情請參閱附註39。

於收購前，本集團有權將債券於二零一一年八月十五日至二零一六年八月十四日期間的任何時候全部或部分轉換為發行人的全部已繳普通股。轉換率按假設已全部轉換後本集團能轉換債券為佔發行人的49%股權的比例基準釐定。鑒於本集團擁有潛在投票權（即轉換債券為發行人49%的股權的換股權），本集團有權參與發行人財務及經營政策決策，因此可對發行人行使重大影響力。

本集團有權於二零一四年八月十五日至二零一六年八月十四日或於發行人控制權變動時將該債券按本金加4.5厘複利年息全部或部分贖回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 26. 於可換股債券投資(續)

倘債券於二零一六年八月十四日之前尚未全部或部分轉換，發行人可選擇贖回或要求本集團於二零一六年八月十五日起十四日內轉換或贖回該債券。倘發行人選擇贖回債券，發行人須於向本集團發出通知日期起一年內贖回債券。

債券已分成應收債務部分及衍生部分。應收債務的實際利率為每年16.6厘。衍生部分包括(i)本集團選擇轉換債券為發行人普通股及(ii)本集團選擇要求發行人於二零一四年八月十五日至二零一六年八月十四日贖回債券(見上文)。

衍生部分於二零一三年十二月三十一日及於收購日期的公平值根據獨立估值師作出的估值釐定。二項模式已用於估計債券嵌入期權公平值。輸入模式的資料如下：

	二零一四年 十二月八日
無風險利率	3.4%
波幅	42.1%
到期日	1.7年

於年內，可換股債券的應收直接債務部分及嵌入衍生部分的變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	40,543	15,506	56,049
年內已確認的實際利息收入(附註11)	4,523	—	4,523
公平值變動(附註10)	—	(3,783)	(3,783)
轉撥為收購代價(附註39)	(45,066)	(11,723)	(56,789)
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	—	—	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 27. 遞延稅項

以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延稅項資產	141,500	127,844
遞延稅項負債	(206,568)	(157,441)
	<b>(65,068)</b>	<b>(29,597)</b>

以下為於本年度及過往年度本集團已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	中國附屬公司							總計 人民幣千元
	加速折舊撥備 人民幣千元	的未分派溢利 人民幣千元	創業成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	115,655	1,750	(2,227)	(82,626)	4,716	(13,494)	6,101	29,875
本年度扣除(入賬)(附註13)	22,142	51,386	(4,520)	(27,783)	—	5,635	3,629	50,489
計入其他全面收入	—	—	—	—	619	—	—	619
預扣稅預付款撥回	—	(51,386)	—	—	—	—	—	(51,386)
於二零一四年十二月三十一日	137,797	1,750	(6,747)	(110,409)	5,335	(7,859)	9,730	29,597
本年度扣除(入賬)(附註13)	33,216	80,000	3,028	(19,197)	—	(370)	4,255	100,932
計入其他全面收入	—	—	—	—	9,818	—	—	9,818
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	—	—	(185)	—	(185)
出售一間附屬公司(附註40)	—	—	—	406	—	—	—	406
預扣稅預付款撥回	—	(75,500)	—	—	—	—	—	(75,500)
於二零一五年十二月三十一日	171,013	6,250	(3,719)	(129,200)	15,153	(8,414)	13,985	65,068

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 27. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣982,155,000元(二零一四年：人民幣625,221,000元(重列))。已就該等來自中國及自虧損產生年度可結轉入未來五年以抵銷未來可課稅溢利的稅項虧損人民幣516,801,000元(二零一四年：人民幣441,636,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下人民幣465,354,000元(二零一四年：人民幣183,585,000元(重列))確認遞延稅項資產。該等虧損產生自香港及可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而於二零一五年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣2,504百萬元(二零一四年：人民幣4,040百萬元)則未有作出遞延稅項撥備，因本集團能夠控制作出分派的時間，且有關金額可能不會於可見未來予以分派。

### 28. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
貿易應收款項	57,911	54,873
向供應商墊款	61,544	110,613
訂金	94,869	69,550
購貨已付訂金	5,046	1,490
可收回其他稅項	90,377	86,596
可退回收購蘇州乾寧訂金(附註21)	285,696	—
其他應收款項及預付款項	248,002	192,040
	<b>843,445</b>	<b>515,162</b>

本集團的貿易客戶主要以現金付款結算其債務，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團目前並無明確的固定信貸政策。所有貿易應收款項的賬齡不超過各結算日起計15日，並已於報告期末結清。並無就汽車銷售及有關服務授出任何信貸期限。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 29. 應收關連公司款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
揚州金鷹新城市(附註1)	150,000	—
揚州金鷹新城市中心開發有限公司(附註1)	359,825	—
南京金鷹國際集團有限公司(「南京金鷹集團」)(附註2)	36,704	3,563
上海金鷹天地實業有限公司(附註2)	2,332	2,837
馬鞍山金鷹天地實業有限公司(附註2)	1,882	—
金鷹申集團有限公司(附註2)	1,500	—
昆山金鷹置業有限公司(「昆山金鷹置業」)(附註2)	1,431	—
宿遷金鷹置業有限公司(附註2)	1,103	—
南通金鷹國際物業管理有限公司(附註2)	1,063	414
雲南金鷹實業有限公司(附註2)	836	3,061
南京金鷹汽車(附註2)	—	8,409
南京金鷹工程建設有限公司(「南京工程建設」)(附註2)	—	4,334
其他	4,614	1,145
	<b>561,290</b>	<b>23,763</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 29. 應收關連公司款項(續)

於二零一五年十二月三十一日，應收揚州金鷹新城市及其附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收南京金鷹集團及南京工程建設的款項與就收購物業、廠房及設備而向其支付的款項有關。應收南京金鷹汽車款項指非貿易相關結餘，已於年內悉數結清。其餘款項指就物業租賃及物業管理費作出的預付款項。

附註：

1. 本集團的合營企業及全資附屬公司之一。
2. 本集團的同系附屬公司。

### 30. 計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
計息工具投資(附註1)	<b>151,475</b>	2,318,818
結構性銀行存款(附註2)	<b>1,816,647</b>	1,256,957
受限制現金(附註3)	<b>90,352</b>	32,789
銀行結餘及現金(附註4)	<b>2,232,437</b>	1,821,084
	<b>4,290,911</b>	<b>5,429,648</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金(續)

附註：

1. 於二零一五年十二月三十一日，計入計息工具投資的人民幣151,475,000元指本集團於中國一家銀行經辦的受限制低風險債務工具的投資。該投資以浮動利率計息並以本金保障，以實際年利率3.9厘按攤銷成本列值，為期一年。

二零一四年十二月三十一日，人民幣1,568,418,000元(重列)的計息工具投資指本集團獲中國的銀行或信託公司安排於受信託人民幣貸款或其他受限制低風險債務工具的投資。該投資以浮息計息並以本金保障，以實際年利率介於4.3厘至6.5厘按攤銷成本列值，為期一個月至一年。其餘結餘人民幣750,400,000元指本集團於信託公司管理的信託資金的投資，為期一個月。該信託基金投資於債務工具及該投資已於二零一五年一月悉數結算。

2. 結構性銀行存款指本集團發放予若干銀行為期一個月至一年與外幣或利率掛鈎的結構性銀行存款。根據有關相關協議，結構性銀行存款於投資期間參考外幣或利率的表現按2.8至5.0厘(二零一四年：2.8厘至5.7厘)的年浮動利率計息，其以人民幣計值的本金額已由銀行擔保。本公司董事認為，嵌入式衍生工具的公平值對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。
3. 受限制現金指就銀團貸款的利息支付目的(附註33)而存放於利息儲備賬戶的結餘及僅限於應付票據及貴金屬特許銷售結算的銀行存款。
4. 銀行結餘及現金由本集團持有的現金及原定於三個月或以內屆滿的短期銀行存款所組成。銀行現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求及按各短期存款利率所賺取利息而定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，短期銀行存款的實際年利率約為0.3%(二零一四年：1.0%)。

於報告期末，以上結餘大部分以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。從中國匯出資金須受中國政府實施的匯率管制規限。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 31. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
貿易應付款項	<b>1,474,200</b>	1,397,578
來自預售物業的訂金及預付款項	<b>360,232</b>	—
物業、廠房及設備應付款項	<b>201,685</b>	273,968
其他應付稅項	<b>84,400</b>	95,610
供應商訂金	<b>144,126</b>	131,887
應計開支	<b>140,604</b>	97,449
應付票據	<b>72,800</b>	18,200
應付工資及福利開支	<b>64,069</b>	49,805
應付利息	<b>12,395</b>	13,378
其他應付款項	<b>252,976</b>	220,765
	<b><u>2,807,487</u></b>	<b><u>2,298,640</u></b>

下列為按發票日期呈列的貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
0至30日	<b>1,079,014</b>	1,150,979
31至60日	<b>180,230</b>	115,894
61至90日	<b>83,832</b>	48,191
超過90日	<b>131,124</b>	82,514
	<b><u>1,474,200</u></b>	<b><u>1,397,578</u></b>

購買貨品的信貸期為30至60日。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 應付關連公司款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
南京金鷹國際實業有限公司(「南京金鷹實業」)(附註1)	348,366	—
南京工程建設(附註1)	186,353	223,889
昆山金鷹置業(附註1)	56,287	—
南京金鷹集團(附註1)	56,275	177,451
鹽城金國聯置業有限公司(附註1)	6,275	—
鹽城金鷹物業管理服務有限公司(附註1)	1,486	—
南京金鷹物業資產管理有限公司(附註1)	1,028	110
安徽三新(附註2)	731	40
金星(附註1)	—	20,000
南京金鷹汽車(附註1)	—	13,128
其他	1,904	1,065
	<b>658,705</b>	<b>435,683</b>

應付南京工程建設、昆山金鷹置業及南京金鷹集團的款項與購置物業、廠房及設備有關。應付南京金鷹實業的款項指非貿易相關結餘，為無抵押，免息及須按的要求償還。應付金星的款項與收購受共同控制的金寧集團有關，已於年內悉數結清。應付南京金鷹汽車的款項乃非貿易相關結餘，已於年內悉數結清。其餘款項指應付關連公司的貿易應付款項，為無抵押，免息及須按的要求償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團一間聯營公司。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 33. 銀行貸款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
銀行貸款	<b>1,012,219</b>	1,013,835
銀團有抵押貸款	<b>4,866,367</b>	2,112,608
	<b>5,878,586</b>	3,126,443
有抵押	<b>5,644,867</b>	2,112,608
無抵押	<b>233,719</b>	1,013,835
	<b>5,878,586</b>	3,126,443
可償還賬面值*：		
一年內	<b>402,719</b>	3,126,443
一年以上，但不超過兩年	<b>102,000</b>	—
兩年以上，但不超過五年	<b>335,000</b>	—
五年以上	<b>172,500</b>	—
	<b>1,012,219</b>	3,126,443
因違反契約須按要求償還的有抵押銀團貸款的賬面值(根據流動負債顯示)	<b>4,866,367</b>	—
	<b>5,878,586</b>	3,126,443
減：列作流動負債的一年內到期款項	<b>5,269,086</b>	3,126,443
一年後到期款項	<b>609,500</b>	—

\* 該應付數值乃根據貸款協議所載的計劃還款日期得出。

於二零一五年十二月三十一日，銀團有抵押貸款指由一組金融機構提供的雙貨幣三年期貸款融資，金額分別為人民幣867,551,000元及人民幣3,998,816,000元，分別以港元及美元列值(相等於1,052,000,000港元及625,500,000美元)(二零一四年：分別為人民幣524,646,000元及人民幣1,587,962,000元(相等於665,000,000港元及259,500,000美元))，將於二零一八年四月(二零一四年：二零一五年四月)到期並須全數償還(「銀團貸款」)。以港元計值的銀團貸款每年按香港銀行同業拆息加2.3厘(二零一四年：香港銀行同業拆息加2.3厘)計息，而以美元計值的銀團貸款每年按倫敦銀行同業拆息加2.3厘(二零一四年：倫敦銀行同業拆息加2.3厘)計息。實際年利率介乎3.6厘至3.7厘(二零一四年：3.6厘至3.9厘)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 33. 銀行貸款(續)

於二零一五年十二月三十一日，就賬面值為人民幣4,866,367,000元的銀團貸款而言，本集團違反融資協議項下若干財務契諾。本公司董事認為出借人不大可能會要求即時償還。當發現違約時，本公司管理層知會出借人並就融資協議的經修訂條款重新談判。於二零一五年十二月三十一日，該等談判尚未得出結論。由於本公司尚未就有關違約獲得銀行的同意豁免，貸款已於二零一五年十二月三十一日分類為流動負債。直至本報告日期，談判仍在進行。本公司董事相信與出借人的談判終會達成共識。儘管董事認為出借人不大可能會要求立時償還，但倘出借人要求立時償還貸款，本公司董事相信有充足的可選擇融資來源確保本集團的持續經營不會受到威脅。

於報告期末的有抵押銀行貸款以資產抵押作抵押，詳情載於附註45。

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行貸款如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
美元	<b>3,998,816</b>	2,079,012
港元	<b>1,096,270</b>	1,037,431
	<b>5,095,086</b>	<b>3,116,443</b>

銀行貸款的賬面值及加權平均實際利率如下：

	二零一五年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (重列)	% (重列)
定息銀行貸款	<b>783,500</b>	<b>5.4至6.6</b>	10,000	6.6
浮息銀行貸款	<b>5,095,086</b>	<b>2.0至3.7</b>	3,116,443	2.0至3.9
	<b>5,878,586</b>	<b>不適用</b>	<b>3,126,443</b>	<b>不適用</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 遞延收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
客戶預付款項	<b>2,207,826</b>	2,486,732
來自客戶忠誠計劃的遞延收益	<b>34,808</b>	32,935
	<b>2,242,634</b>	2,519,667

### 35. 優先票據

於二零一三年五月二十一日，本公司以398.4百萬美元(相當於人民幣2,466.1百萬元)的價格發行本金總額為400.0百萬美元(相當於人民幣2,476.2百萬元)的優先票據(「票據」)。票據按每年4.625%的固定票面利率計息，每半年期末支付，並將於二零二三年五月二十一日到期(提前贖回除外)。票據收益用於為本集團短期銀行貸款再融資及用作其他一般公司用途(包括資本開支)。

本公司可隨時選擇(1)因若干稅務權區稅務法律發生若干變動，按本金額加直至贖回日期的應計及未付利息(如有)贖回全部而非部分票據，或(2)按相當於贖回票據本金額100%的贖回價加截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息(如有)贖回全部或部分票據。

票據亦包含一項條文，規定票據持有人可在控制權變動觸發事件發生後選擇按各票據本金額的101%加直至贖回日期的應計及未付利息(如有)贖回票據。

票據包含有負債部分及提前贖回選擇權：

- (i) 負債部分指由合約釐定的未來現金流量按相同條款以當時適用於具有可資比較信貸狀況並提供大致相同現金流量的工具的市場利率貼現的現值，但不計及嵌入衍生工具。年內收取的利息乃自折讓發行票據之日起按負債部分採用每年約4.796%(二零一四年：4.797%)的實際利率計算。
- (ii) 提前贖回選擇權被視為一項與主合約密切相關的嵌入衍生工具，並不單獨列賬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團以折讓價贖回本金額為21,500,000美元(相當於人民幣134,784,000元)的優先票據，約人民幣25,822,000元的淨收益已於損益確認。





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 及二零一五年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日	1,840,198,000	184,020
購回及註銷股份	(51,677,000)	(5,168)
註銷庫存股份	(2,667,000)	(267)
行使購股權	<u>158,000</u>	<u>16</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,786,012,000	178,601
購回及註銷股份	(98,548,000)	(9,855)
行使購股權	<u>221,000</u>	<u>22</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,687,685,000</u>	<u>168,768</u>
		人民幣千元
綜合財務狀況表中所示：		
於二零一五年十二月三十一日		<u><u>177,532</u></u>
於二零一四年十二月三十一日		<u>185,282</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 股本(續)

於本年度，根據本公司向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	本公司每股面值	每股股價		已付總代價 千港元
	0.10 港元的 普通股數目	最高 港元	最低 港元	
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
二零一五年三月	1,754,000	9.15	9.08	16,037
二零一五年四月	4,816,000	11.50	10.88	54,364
二零一五年五月	8,283,000	12.64	11.18	98,009
二零一五年六月	25,170,000	11.70	10.14	274,410
二零一五年七月	24,171,000	10.52	8.98	243,587
二零一五年八月	11,992,000	8.93	8.27	102,752
二零一五年九月	17,510,000	9.14	8.30	150,358
二零一五年十月	3,098,000	9.70	8.86	28,876
二零一五年十一月	729,000	9.90	9.80	7,172
二零一五年十二月	1,028,000	9.85	9.37	10,041
	<b>98,551,000</b>			<b>985,606</b>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
二零一四年一月	9,615,000	10.19	9.69	95,027
二零一四年三月	2,062,000	10.29	10.10	21,268
二零一四年五月	25,270,000	9.61	9.45	241,889
二零一四年六月	6,000,000	9.30	9.10	55,945
二零一四年七月	4,730,000	9.48	9.08	43,856
二零一四年八月	4,000,000	9.92	9.92	39,803
	<b>51,677,000</b>			<b>497,788</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 36. 股本(續)

年內，所有註銷股份的賬面值9,855,000港元(二零一四年：5,168,000港元)(相當於人民幣7,768,000元(二零一四年：人民幣4,025,000元))，計入資本贖回儲備賬，而就購回已付或應付的溢價及產生的相關成本975,751,000港元(二零一四年：492,620,000港元)(相當於人民幣779,815,000元(二零一四年：人民幣390,875,000元))自本公司股份溢價賬支銷。

此外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時，按每股行權價4.20港元(二零一四年：4.20港元)發行每股面值0.10港元的普通股合計221,000股(二零一四年：158,000股)。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，合共98,551,000股股份已購回，其中98,548,000股股份於二零一五年註銷，而餘下3,000股股份其後於二零一六年一月註銷。該等3,000股股份於二零一五年十二月三十一日的綜合權益變動表內確認為庫存股份。

### 37. 儲備

#### 特別儲備

本集團的特別儲備乃本公司股份於二零零六年在聯交所上市前於集團重組時產生的款項。

#### 法定盈餘儲備

根據適用於註冊為外商投資企業的附屬公司(「外資附屬公司」)的中國相關法律及法例以及外資附屬公司的章程細則，外資附屬公司須設立法定盈餘儲備基金、企業擴展基金及員工福利與花紅基金。該等基金自外資附屬公司的根據適用中國會計標準編製的法定財務報表中呈報的除稅後純利(「中國會計溢利」)轉付。

外資附屬公司須將其10%中國會計溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至結餘達外資附屬公司註冊資本的50%。法定盈餘儲備基金可用於彌補過往年度產生的虧損(如有)，並經相關政府機構批准後用於增加資本。

外資附屬公司董事會酌情自中國會計溢利撥付企業擴展基金。經相關政府機構批准後企業擴展基金亦可用於增加資本。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 37. 儲備(續)

#### 法定盈餘儲備(續)

外資附屬公司自其成立以來概無撥付任何基金至企業擴展基金。

根據適用於註冊為內資企業的附屬公司(「內資附屬公司」)的中國相關法律及法例，內資附屬公司須設立法定盈餘儲備。內資附屬公司須將其10%中國會計溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至結餘達內資附屬公司註冊資本的50%。法定盈餘儲備可用於彌補過往年度產生的虧損(如有)及增加資本。

### 38. 以股份支付款項

根據本公司當時唯一股東於二零零六年二月二十六日以書面決議批准的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司可向本公司及其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員及高級職員(包括本公司及其任何附屬公司的執行、非執行董事及獨立非執行董事)及本公司董事會認為對本集團有所貢獻的本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每份購股權代價1.00港元認購本公司股份，主要目的在於為董事及合資格僱員提供獎勵。購股權計劃由二零零六年二月二十六日開始，有效期十年。

根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司於上市日期的10%已發行普通股。就任何一年已授予及可授予任何人士的購股權所涉及的已發行及將發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司的1%已發行普通股。授予主要股東或獨立非執行董事或其各自的聯繫人的購股權倘超過本公司股本0.1%或價值超過5百萬港元，須經本公司股東事先批准。

已授出購股權須由授出日期起計30日內以支付每份購股權1.00港元的方式接納。行使價由本公司董事釐定，並將不會低於下列較高者(i)於授出日期於聯交所每日報價表所示的本公司普通股收市價；(ii)普通股於緊接授出日前五個營業日於聯交所每日報價表所示的本公司普通股平均收市價；及(iii)本公司普通股面值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 38. 以股份支付款項(續)

購股權特定類別詳情如下：

購股權系列	已授出購股權	授出日期	歸屬比例	行使期	行使價 港元
2008	18,000,000	05/12/2008	10%	05/12/2010 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2011 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2012 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2013 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2014 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2015 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2016 ~ 04/12/2018	4.20
			30%	05/12/2017 ~ 04/12/2018	4.20
2010	20,000,000	20/10/2010	10%	20/10/2011 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2012 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2013 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2014 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2015 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2016 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2017 ~ 19/10/2020	19.95
			30%	20/10/2018 ~ 19/10/2020	19.95

## 38. 以股份支付款項(續)

下表披露兩個年度本公司董事及僱員所持購股權變動：

	年初尚未行使	重新分類	年內已行使	年內已失效	年終尚未行使
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
主要管理層	3,130,000	(520,000)	(115,000)	(300,000)	2,195,000
其他僱員	15,729,000	520,000	(106,000)	(748,000)	15,395,000
	<u>18,859,000</u>	<u>—</u>	<u>(221,000)</u>	<u>(1,048,000)</u>	<u>17,590,000</u>
於二零一五年十二月三十一日可行使					<u>11,309,000</u>
加權平均行使價(港元)	<u>8.71</u>	<u>—</u>	<u>4.20</u>	<u>17.73</u>	<u>8.23</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 38. 以股份支付款項(續)

	年初尚未行使	重新分類	年內已行使	年內已失效	年終尚未行使
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
主要管理層	5,024,000	500,000	(64,000)	(2,330,000)	3,130,000
其他僱員	17,073,000	(500,000)	(94,000)	(750,000)	15,729,000
	<u>22,097,000</u>	<u>—</u>	<u>(158,000)</u>	<u>(3,080,000)</u>	<u>18,859,000</u>
於二零一四年十二月三十一日可行使					<u>10,119,000</u>
加權平均行使價(港元)	<u>10.01</u>	<u>—</u>	<u>4.20</u>	<u>18.26</u>	<u>8.71</u>

就年內已行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為 10.59 港元(二零一四年：10.49 港元)。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零一五年十二月三十一日止年度的總開支人民幣 5,120,000 元(二零一四年：人民幣 5,750,000 元)。

於歸屬期完成前，已授出預期歸屬的購股權數目已減少，以反映已授出購股權無效的歷史經驗，同時購股權費用已經調整。於報告期末，本集團修訂預期最終歸屬的購股權的估計數目。修訂原定估計的影響(如有)於剩餘歸屬期確認入損益，同時對購股權儲備作出相應調整。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 39. 收購附屬公司

#### 二零一五年

於二零一五年十一月十一日，本集團與獨立第三方訂立協議收購南通僑鴻國際房地產開發有限公司（「南通僑鴻國際房地產」）、南通僑鴻國際實業有限公司（「南通僑鴻國際實業」）及蕪湖僑鴻國際實業有限公司（「蕪湖僑鴻國際實業」）（以下統稱為「僑鴻集團」）的全部股權，現金代價合共為人民幣100,000,000元（「僑鴻收購」）。僑鴻收購於二零一五年十二月三十一日完成。南通僑鴻國際房地產主要從事江蘇省南通市一間百貨店的營運業務。南通僑鴻國際實業主要從事江蘇省南通市的物業投資業務。蕪湖僑鴻國際實業主要在安徽省蕪湖市從事投資控股、物業發展、建設與投資、酒店發展與營運以及百貨店發展與營運業務。是項收購已使用收購法入賬。

收購僑鴻集團使本集團在江蘇省及安徽省地區的業務範圍更加多樣化。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

二零一五年(續)

僑鴻集團於收購日期已收購的資產及已確認的負債如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>	
現金及現金等價物	14,254
受限制現金	10,000
貿易及其他應收款項	44,541
稅項資產	10,030
待售開發中物業	1,447,755
待售已竣工物業	14,799
存貨	2,553
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	810,454
投資物業	781,636
遞延稅項資產	185
<b>流動負債</b>	
應付票據、貿易及其他應付款項	545,514
應付關連公司款項	348,366
應付本集團款項	591,578
短期銀行貸款	169,000
遞延收益	964
<b>非流動負債</b>	
銀行貸款	609,500
所收購可識別資產淨值的公平值	<u>871,285</u>





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

二零一五年(續)

收購產生的商譽

已轉讓代價

減：所收購可識別資產淨值的公平值

議價購入收益

僑鴻集團  
人民幣千元

100,000

871,285

(771,285)

本公司董事認為，由於收購已於二零一五年十二月三十一日完成，年內並無本集團應佔僑鴻集團重大溢利及收益。

倘是項收購於二零一五年一月一日完成，本集團收益將為人民幣4,178,820,000元及本集團年內溢利將為人民幣915,072,000元。備考資料僅供說明，不可作為倘收購於二零一五年一月一日完成時，本集團實際所錄得收益及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

二零一四年

於二零一四年四月十八日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以現金代價人民幣10,429,000元收購Make The Brand Limited (「MTB」) 及其附屬公司 (「MTB集團」) 的60%股權，交易於二零一四年四月十八日完成。此項收購已採用收購法入賬。MTB集團的主要業務為在亞洲區發布和管理時尚服飾品牌。

於二零一四年十二月八日，本集團與恒一國際品牌有限公司 (「Y2」) 股東訂立協議，據此，本集團以債券 (定義見附註26) 等值的代價收購Y2及其附屬公司 (「Y2集團」) 的100%股權，交易於二零一四年十二月八日完成。於收購後，Y2成為本集團的全資附屬公司，而債券項下的所有權利及責任會被解除及註銷。Y2集團的主要業務為珠寶貿易。

收購MTB集團及Y2集團旨在提供本集團客戶多樣化的產品選擇。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 39. 收購附屬公司(續)

二零一四年(續)

於收購日期 **MTB** 集團及 **Y2** 集團所收購資產及所確認負債如下：

	<b>MTB 集團</b>	<b>Y2 集團</b>	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	8,764	1,612	10,376
貿易及其他應收款項	58	4,695	4,753
存貨	—	50,050	50,050
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	621	1,832	2,453
<b>流動負債</b>			
應付票據、貿易及其他應付款項	(1,897)	(1,400)	(3,297)
銀行貸款	(616)	—	(616)
所收購可識別資產淨值的公平值	<u>6,930</u>	<u>56,789</u>	<u>63,719</u>

收購產生的商譽

	<b>MTB 集團</b>	<b>Y2 集團</b>	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
轉讓代價	10,429	—	10,429
終止債券	—	56,789	56,789
加：非控股權益	2,772	—	2,772
減：所收購可識別資產淨值的公平值	<u>(6,930)</u>	<u>(56,789)</u>	<u>(63,719)</u>
商譽	<u>6,271</u>	<u>—</u>	<u>6,271</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

二零一四年(續)

收購產生的商譽(續)

於收購日期確認的MTB集團(40%)非控股權益乃按MTB集團的可識別資產淨值的公平值所佔的比例計算，為人民幣2,772,000元。

由於收購成本包括有關預期協同效益、收益增長、未來本集團直銷業務的擴展，因此收購MTB集團產生商譽。由於不符合可識別無形資產的確認準則，因此該等利益並未於商譽外分開確認。

預期該等收購產生的商譽概無不可扣減稅項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的年內溢利包括MTB集團應佔虧損人民幣7,227,000元，以及Y2集團應佔虧損人民幣225,000元。年內收益包括MTB集團的人民幣184,000元及Y2集團的人民幣779,000元。

倘若收購事項於二零一四年一月一日完成，則本集團收益及年內溢利將分別為人民幣3,988,725,000元及人民幣1,076,762,000元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一四年一月一日完成本集團實際可達到之營運收益及業績之指示，亦非日後業績之預測。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度收購附屬公司產生的現金流淨額如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
已付現金代價	(100,000)	(10,429)
應收僑鴻集團款項	(591,578)	—
減：所收購現金及現金等價物結餘	14,254	10,376
	<b>(677,324)</b>	<b>(53)</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 40. 出售一家附屬公司

於年內，本集團與聯營公司Pop Mart Beijing訂立一份協議，以向Pop Mart Beijing出售其於Pop Mart Nanjing(從事品牌時尚玩具貿易)的32.1%股權。出售已於二零一五年八月三十一日完成。本集團於Pop Mart Nanjing的股權由80.1%減至48%。由於已失去對Pop Mart Nanjing的控制權，Pop Mart Nanjing成為本集團聯營公司。

#### 已收代價

現金

二零一五年  
人民幣千元

6,937

#### 已失去控制權的資產及負債分析

##### 流動資產

現金及現金等價物

1,292

貿易及其他應收款項

2,910

存貨

4,820

##### 非流動資產

物業、廠房及設備

3,202

遞延稅項資產

406

##### 流動負債

應付票據、貿易及其他應付款項

3,850

8,780



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 40. 出售一家附屬公司(續)

#### 出售一間附屬公司的收益

	二零一五年 人民幣千元
已收代價	6,937
於一間聯營公司的權益	4,214
非控股權益	1,747
已出售資產淨值	<u>(8,780)</u>
出售收益	<u>4,118</u>

#### 收購一間附屬公司的現金流入淨額

	二零一五年 人民幣千元
已收現金代價	6,937
減：已出售現金及現金等價物結餘	<u>(1,292)</u>
	<u>5,645</u>

### 41. 收購附屬公司資產

於二零一四年十月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購常州創達資產經營有限公司(「常州創達」)的100%股權，代價為人民幣80,000,000元。於收購日期，常州創達於江蘇省常州市擁有一項物業，而本集團正租用該物業一部分作百貨店經營。於收購後，常州創達成為本集團的全資附屬公司。

本公司董事認為，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，以上於二零一四年進行的收購並不構成業務合併，因此，該收購已計為收購資產。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司資產(續)

交易已購入資產淨值如下：

	常州創達 人民幣千元
物業、廠房及設備	82,766
其他應付款項	(2,766)
	<u>80,000</u>
信納：	
已付現金代價	<u>80,000</u>
收購現金流出淨額	
已付現金代價	80,000
減：已得現金及現金等價物	—
	<u>80,000</u>

### 42. 重大非現金交易

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，收購物業、廠房及設備按金人民幣434,163,000元(二零一四年：人民幣700,376,000元)於相關百貨店工程竣工後已轉至物業、廠房及設備賬。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，債券於收購Y2日期的公平值人民幣56,789,000元已轉讓為收購Y2 100%股權的代價。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 43. 經營租賃安排

#### 本集團作為承租人

於報告期間末，本集團承諾根據於以下年期到期的不可撤銷經營租賃而租用的若干辦公室、倉庫及百貨店物業支付未來最低租金付款如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
一年內	47,008	44,361
第二至第五年(包括首尾兩年)	189,777	306,798
五年以上	658,452	1,160,405
	<b>895,237</b>	<b>1,511,564</b>

上述結餘為根據不可撤銷經營租約應付本集團若干同系附屬公司的未來最低租金付款，有關付款於以下年期到期：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	6,090	5,147
第二至第五年(包括首尾兩年)	164	5,147
	<b>6,254</b>	<b>10,294</b>

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干業主(包括本集團同系附屬公司)訂立或有租金租賃合約，規定每月租金應按扣除相關銷售稅及折扣後店鋪的銷售所得款項總額的一定比例計算。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，確認為開支的或有租金達約人民幣173,300,000元(二零一四年：人民幣140,505,000元)。

經營租賃付款指本集團就若干辦公室、倉庫及百貨店物業應付的租金。租約按介乎一至二十年以固定及／或或有租金年期協商。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 43. 經營租賃安排(續)

#### 本集團作為出租人

於報告日期結束時，本集團與承租人就下列關於百貨店物業的未來最低租金付款訂立合約：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	<b>187,654</b>	139,088
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>459,468</b>	389,392
五年以上	<b>144,993</b>	84,837
	<b><u>792,115</u></b>	<b><u>613,317</u></b>

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干承租人訂立或有租金租賃合約，規定每月租金須根據承租人每月的銷售總額或毛利比例計算。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據該等或有租金租賃合約所收取的租金收入為人民幣192,005,000元(二零一四年：人民幣117,708,000元)。

租約一般按介乎一至十五年的年期協商。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 44. 資本承擔

已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的資本開支：

- －收購物業、廠房及設備及土地使用權(附註1)
- －收購一間合營企業
- －於一間聯營公司的權益
- －於一間附屬公司的權益

已訂約但未獲完全批准的資本開支：

- －收購一間附屬公司(附註2)

附註：

1. 餘包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支，人民幣25,069,000元(二零一四年：人民幣609,142,000元)。
2. 本集團與南京金鷹汽車為按總代價人民幣25,000,000元收購汽車實體全部股權而於二零一四年十二月三日訂立的買賣協議，已於截至二零一五年十二月三十一日止年度完成。

二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>572,906</b>	885,666
<b>35,700</b>	986,000
<b>30,764</b>	30,764
<b>—</b>	10,200
<b>639,370</b>	1,912,630
<b>—</b>	25,000

### 45. 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押若干附屬公司的股本權益及對該等附屬公司的資產作出固定及浮動抵押以擔保本集團獲授予的銀團貸款。擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保銀團貸款：

- 可供出售投資
- 受限制現金
- 銀行結餘及現金

二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>214,000</b>	68,398
<b>39,945</b>	17,104
<b>129,694</b>	33,452
<b>383,639</b>	118,954



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 45. 資產抵押(續)

本集團作為承租人(續)

具有下列賬面值的資產已獲質押以抵押授予本集團的一般銀行信貸：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (重列)
物業、廠房及設備	1,104,204	—
受限制現金	44,224	4,331
	<b>1,148,428</b>	<b>4,331</b>

### 46. 退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府運營的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出所需供款。

本集團為所有香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由獨立信託人控制的基金管理。本集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本若干百分比供款。

確認入損益的總開支人民幣56,003,000元(二零一四年：人民幣46,432,000元)指本集團須按該計劃的規定所指定比率向該等計劃應支付的供款。於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，概無尚未向該等計劃支付的供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 關連人士交易

年內，除於綜合財務報表其他部分披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

### a) 交易：

與關連公司的關係	交易性質	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
同系附屬公司	已付翻新服務費用	121,554	259,367
	已付物業及配套設施租金	128,916	94,168
	已付物業管理費用	70,465	70,131
	已付項目管理費用	8,991	20,971
	已付泊車管理費用	2,492	2,160
	已收管理費用	3,783	—
	已收租金收入	2,203	—
聯營公司	購買商品	7,688	16,620

### b) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他福利	5,093	4,840
退休福利計劃供款	518	418
以股權結算以股份支付款項	1,638	2,018
	<u>7,249</u>	<u>7,276</u>

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會就個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股份 -1美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股份 -10,000港元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股份 -300美元	100%	100%	投資控股
金鷹(韓國)有限公司	香港	股份 -7,800,000港元	51%	51%	投資控股
Golden Eagle Co., Ltd.	韓國	註冊資本 -1,000,000,000南韓圓	51%	51%	貿易
Make The Brand Limited	香港	股份 -10港元	60%	60%	投資控股
Make The Brand Inc.	美國	股份 -無	60%	60%	投資控股
Skinmint Holdings LLC	美國	股份 -100,000美元	60%	60%	發布和管理 現代化服飾品牌
金寧(香港)有限公司	香港	股份 -100港元	100%	100%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Golden Eagle & Wonderplace Fashion (HK) Co. Ltd.	香港	股份 — 13,000,000 港元	51%	51%	投資控股
香港金恒升珠寶有限公司 (前稱恒一國際品牌有限公司)	香港	股份 — 94 港元	100%	100%	投資控股及 珠寶貿易
愛積分(香港)有限公司	香港	股份 — 1 港元	100%	100%	線上貿易
金鷹國際商貿股份有限公司	台灣	股份 — 台幣 10,000,000 元	100%	100%	不活躍
金鷹國際商貿集團(中國)有限公司 (「南京金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 — 人民幣 1,137,000,000 元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
南通金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
揚州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000 元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
蘇州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000 元	100%	100%	不活躍

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
徐州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 —人民幣60,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹雁塔購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣1,000,000元	100%	100%	不活躍
西安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
泰州金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 —人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹購物廣場有限公司	中國	註冊資本 —人民幣930,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹珠江路購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
淮安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣240,000,000元	100%	100%	經營百貨店



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
上海金鷹國際購物廣場有限公司	中國	註冊資本 —人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹商貿特惠中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣10,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京仙林金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣15,000,000元	100%	100%	經營百貨店
連雲港金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹國際貿易有限公司	中國	註冊資本 —人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股及貿易
宿遷金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京建鄴金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
淮北金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣30,000,000元	100%	100%	經營百貨店
合肥金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣30,000,000元	100%	100%	經營百貨店
安徽金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 —人民幣15,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
常州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣300,000,000元	100%	100%	經營百貨店
溧陽金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣272,000,000元	100%	100%	經營百貨店
常州金鷹嘉宏購物廣場有限公司 (「嘉宏金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 —10,000,000美元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹南亞購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣60,000,000元	100%	100%	經營百貨店





# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
雲南尚美投資管理有限公司	中國	註冊資本 —人民幣156,000,000元	100%	100%	物業控股
常州武進金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣70,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹北城購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣80,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京江寧金鷹購物中心有限公司 (「江寧金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 —人民幣280,000,000元	100%	100%	經營百貨店
蘇州高新金鷹商業廣場有限公司	中國	註冊資本 —人民幣621,430,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹購電子商務有限公司	中國	註冊資本 —人民幣23,000,000元	100%	100%	線上貿易

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
南京金鷹優享餐飲管理有限公司	中國	註冊資本 —人民幣500,000元	100%	100%	管理餐廳
丹陽金鷹國際購物中心有限公司 (「丹陽金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 —20,000,000美元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南通金鷹圓融購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣200,000,000元	100%	100%	經營百貨店
Pop Mart Nanjing	中國	註冊資本 —人民幣10,000,000元	不適用	80.1%	品牌時尚玩具 零售商
常州創達資產經營有限公司	中國	註冊資本 —人民幣80,000,000元	100%	100%	物業控股
金鷹國際海洋世界(常州)有限公司 (「常州海洋世界」)(附註2)	中國	註冊資本 —6,500,000美元	100%	100%	經營海洋館

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		
			二零一五年	二零一四年	
金鷹國際海洋世界(南京)管理有限公司 (「南京海洋世界」)(附註2)	中國	註冊資本 —人民幣62,000,000元	100%	不適用	投資控股
金鷹國際海洋世界鹽城有限公司	中國	註冊資本 —人民幣30,000,000元	100%	不適用	經營海洋館
金鷹國際海洋世界宿遷有限公司	中國	註冊資本 —人民幣30,000,000元	100%	不適用	經營海洋館
南京金鷹奇跡商貿有限公司 (「金鷹奇跡」)(附註2)	中國	註冊資本 —人民幣40,000,000元	51%	51%	貿易
馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司 (「馬鞍山金鷹」)	中國	註冊資本 —人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
上海恒一鑽石貿易有限公司 (「上海恒一」)(附註2)	中國	註冊資本 —300,000美元	100%	100%	珠寶貿易
南京金恒升珠寶有限公司 (「南京金恒升」)(附註2) (前稱南京恒一國際貿易有限公司)	中國	註冊資本 —人民幣22,000,000元	100%	100%	珠寶貿易

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司	中國	註冊資本 —人民幣11,000,000元	100%	100%	汽車銷售
南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司	中國	註冊資本 —人民幣5,000,000元	100%	100%	提供汽車檢測服務
南京蘇星汽車銷售服務有限公司	中國	註冊資本 —人民幣2,000,000元	100%	100%	汽車分銷及展覽
南通金鷹國際房地產開發有限公司	中國	註冊資本 —人民幣20,000,000元	100%	不適用	經營百貨店
南通金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 —人民幣20,000,000元	100%	不適用	物業投資
蕪湖金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 —人民幣253,599,156元	100%	不適用	物業開發及營運
蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司	中國	註冊資本 —人民幣550,000,000元	100%	不適用	物業開發及商業 運營



# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 48. 附屬公司詳情(續)

附註：

1. 金聯集團有限公司由本公司直接擁有。
2. 除南京金鷹、嘉宏金鷹、江寧金鷹、丹陽金鷹、常州海洋世界、南京海洋世界、金鷹奇跡、上海恒一及南京金恒升根據中國法律註冊為外商獨資有限公司外，所有中國附屬公司均根據中國法律註冊為有限責任公司。
3. 年內，本公司附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。年終，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 49. 本公司財務狀況表及儲備

本公司財務狀況表於報告日期結束時包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、產房及設備	7	13
於未上市附屬公司權益及應收款項	2,742,027	3,093,670
於聯營公司權益及應收款項	—	6,897
可供出售投資	3,096	4,005
其他應收款項	16	19
應收同系附屬公司款項	337	250
銀行結餘及現金	61,665	27,528
	<b>2,807,148</b>	<b>3,132,382</b>
<b>負債</b>		
其他應付款項	16,523	16,062
優先票據	2,433,255	2,419,569
	<b>2,449,778</b>	<b>2,435,631</b>
資產淨值	<b>357,370</b>	<b>696,751</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本(見附註36)	177,532	185,282
儲備	179,838	511,469
權益總額	<b>357,370</b>	<b>696,751</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 49. 本公司財務狀況表(續)

### 儲備變動

	可分配儲備 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	380,185	(210)	14,112	(140)	43,657	437,604
年內溢利	980,980	—	—	—	—	980,980
可供出售投資公平值變動虧損淨額	—	—	—	(433)	—	(433)
年內全面總收入(開支)	980,980	—	—	(433)	—	980,547
股份購回及註銷	(395,095)	—	4,025	—	—	(391,070)
庫存股份註銷	—	210	—	—	—	210
行使購股權	729	—	—	—	(264)	465
於購股權失效時轉移購股權儲備	2,135	—	—	—	(2,135)	—
確認以權益結算的股份支付	—	—	—	—	5,750	5,750
確認分派的股息	(522,037)	—	—	—	—	(522,037)
於二零一四年十二月三十一日	446,897	—	18,137	(573)	47,008	511,469
年內溢利	898,242	—	—	—	—	898,242
可供出售投資公平值變動虧損淨額	—	—	—	(909)	—	(909)
年內全面總收入(開支)	898,242	—	—	(909)	—	897,333
股份購回及註銷	(787,583)	—	7,768	—	—	(779,815)
股份購回但尚未註銷	(23)	—	—	—	—	(23)
行使購股權	1,085	—	—	—	(368)	717
於購股權失效時轉移購股權儲備	1,884	—	—	—	(1,884)	—
確認以權益結算的股份支付	—	—	—	—	5,120	5,120
確認分派的股息	(454,963)	—	—	—	—	(454,963)
於二零一五年十二月三十一日	105,539	—	25,905	(1,482)	49,876	179,838