

2015  
年報

新銀泰



NEW INTIME  
INTERNET+



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited  
銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號：1833

## 目錄

企業簡介 .....	2
公司資料 .....	3
財務摘要 .....	5
主席報告書 .....	6
首席執行官報告書 .....	8
管理層討論與分析 .....	13
董事及高級管理人員 .....	19
企業管治報告 .....	26
董事會報告 .....	41
獨立核數師報告 .....	60
綜合收益表 .....	62
綜合全面收益表 .....	63
綜合財務狀況表 .....	64
綜合權益變動表 .....	66
綜合現金流量表 .....	68
財務報表附註 .....	71

## 企業簡介

銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)為於2006年11月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事百貨店及購物中心經營和管理。本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家門店杭州武林店。經過17年的發展，本集團現已於浙江省確立領先地位，並在湖北省、陝西省、安徽省、河北省和北京建立戰略據點。於2015年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及17個購物中心，總建築面積達2,895,674平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及10個購物中心、位於湖北省的6個百貨店及1個購物中心、位於北京的1個百貨店、位於安徽省的3個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2個百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團顧客提供舒適愜意的購物體驗。此外，本集團亦持有北京燕莎友誼商城有限公司的50%股本權益。

本集團以「傳遞新的生活美學」為其理念，一直以年輕和新型家庭為其主要顧客群。本集團重點經營時尚百貨店，並同時積極開發一應俱全的購物中心及網店。本集團銷售定位於提供中高檔市場的商品範圍，並以提供一流的購物體驗為己任。隨著銷售場地面積增加及線上線下業務拓展，本集團正逐漸擴闊所提供的商品範圍及服務，以及提供完善的購物設施及關懷備至的客戶服務。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事：

陳曉東  
沈國軍(於2015年6月5日辭任)

#### 非執行董事：

張勇(主席)  
辛向東  
孫小寧(於2015年11月11日辭任)  
李漢潮(於2015年6月5日辭任)

#### 獨立非執行董事：

于寧  
周凡  
石春貴(於2015年6月5日辭任)  
陳江旭(於2015年6月5日獲委任)

### 註冊辦事處

P.O. Box 309GT  
Ugland House  
South Church Street, George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

### 執行總部

中國  
北京市  
朝陽區四惠東通惠河畔  
創意文化產業園  
1063號3幢  
郵編：100124  
電話：+86 10 87159300  
傳真：+86 10 87159385  
電郵：info@intime.com.cn

### 公司秘書

趙學廉(FCCA, CPA)

### 授權代表

陳曉東  
趙學廉

### 審核委員會

周凡(主席)  
陳江旭(於2015年6月5日獲委任)  
于寧  
石春貴(於2015年6月5日辭任)

### 薪酬委員會

陳江旭(主席)(於2015年6月5日獲委任)  
于寧  
周凡  
石春貴(於2015年6月5日辭任)

### 提名委員會

于寧(主席)  
陳江旭(於2015年6月5日獲委任)  
周凡  
石春貴(於2015年6月5日辭任)

### 戰略發展委員會

張勇(主席)  
陳曉東(於2015年6月5日獲委任)  
沈國軍(於2015年6月5日辭任)

### 香港法例法律顧問

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

## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港  
夏慤道18號  
海富中心  
第二期1703室

### 股份登記及過戶總處

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

### 香港股份登記及過戶分處

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

### 主要往來銀行

香港  
中國銀行(香港)有限公司  
JPMorgan Chase Bank N.A.

### 中國

中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國農業銀行  
上海浦東發展銀行

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

### 股份代號

1833

### 公司網址

[www.intime.com.cn](http://www.intime.com.cn)

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益摘要如下：

	截至12月31日止年度				
	2011年 經重列	2012年 經重列	2013年 經重列	2014年	2015年
同店銷售增長	23.1%	9.1%	8.0%	-3.3%	0.5%

	截至12月31日止年度				
	2011年 人民幣千元 經重列	2012年 人民幣千元 經重列	2013年 人民幣千元 經重列	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營業績</b>					
收入	3,117,198	3,907,230	4,510,219	5,250,568	5,755,453
除稅前利潤	1,266,394	1,514,211	2,356,100	1,805,256	1,841,616
年內利潤	961,189	1,165,715	1,713,858	1,163,782	1,349,098
應佔利潤：					
— 母公司擁有人	903,735	1,074,122	1,594,524	1,121,483	1,317,474
— 非控股權益	57,454	91,593	119,334	42,299	31,624
全年每股股息(人民幣元)	0.17	0.19	0.21	0.22	0.32
每股基本盈利(人民幣元)	0.47	0.54	0.79	0.53	0.60
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.46	0.53	0.79	0.50	0.52

	於12月31日				
	2011年 人民幣千元 經重列	2012年 人民幣千元 經重列	2013年 人民幣千元 經重列	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
總資產	17,678,654	21,925,675	23,972,589	27,794,182	28,278,182
總負債	(10,081,484)	(13,296,104)	(13,937,400)	(16,013,089)	(16,253,661)
權益總額	7,597,170	8,629,571	10,035,189	11,781,093	12,024,521
— 擁有人權益	6,824,690	7,612,849	8,860,386	10,694,983	11,037,548
— 非控股權益	772,480	1,016,722	1,174,803	1,086,110	986,973

致各位股東：

本人藉此機會代表本集團所有成員向本集團客戶、僱員、投資者及業務伙伴表示衷心感謝，感謝各方一年來對本集團的信任與支持。

2015年對本集團而言挑戰與機遇並存。年內，本集團與Alibaba Group Holding Limited (「Alibaba」)戰略合作，進一步整合線下與線上業務，使得數字化經濟與實體店逐漸融合。本集團對現在所處地位以及日後要達致的目標了然於胸。過往一年來，本集團發展更為穩健，實力更為雄厚，對未來信心滿滿，策略發展取得重大進展。

基於本集團卓越的業務表現，加之為表彰股東給予的支持，本公司董事會(「董事會」)決議宣派末期股息每股人民幣0.12元。倘建議末期股息於即將舉行的股東週年大會上獲得批准，連同已派發的中期股息每股人民幣0.10元及特別股息每股人民幣0.10元，2015年的全年每股股息將為每股人民幣0.32元。

中國正在從出口銷售型經濟轉型為內需型經濟，具有無限發展潛力。隨著財富不斷增長，消費者日趨成熟，中國的零售市場正在發生根本性的變化。最為顯著的是，他們日漸趨向消費升級，越來越多的中國消費者願意為優質產品及服務支付額外費用。當今的中國消費者亦愈加習慣通過實體店、在線平台及社交媒體等各種

渠道，優化其購物體驗。本集團的未來有賴於本集團能否採用大數據及互聯網技術，以刺激消費者的消費及催生更快的發展機會。日後，消費品零售將是線上及線下體驗的結合，兩者將相互包容，以為客戶提供全面服務，令客戶獲得高效、愉悅的購物體驗。本集團矢志發展及融合線上及線下零售平台，以滿足日益增長的客戶需求。

本人代表董事會及各位同仁對沈國軍先生表示衷心感謝，感謝其自本公司上市起即擔任主席及董事會成員，多年來對本集團作出的英明領導及寶貴貢獻。

感謝各位股東對本集團作出的投資。感謝各位股東對本集團及對本集團日後可取得成績的信任。

主席  
張勇



## 宏觀經濟概覽

2015年，國際局勢錯綜複雜，經濟下滑壓力加劇，中國經濟仍取得溫和而穩健的發展。根據初步估計，中國於2015年的國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣676,708億元，增長率為6.9%。中國於2015年的零售銷售額增長放緩，但仍取得穩步增長。消費品零售銷售總額按年增長10.7%，遠低於2014年所錄得12.0%的增長率。據中國全國商業信息中心稱，於2015年，50大零售企業的銷售額按年減少0.2%。

然而，中國的電子商務在促進中國零售銷售增長的過程中發揮重大作用。2015年，商品及服務網上零售銷售總額達人民幣38,773億元，年增長率為33.3%，其中實物商品網上零售銷售額達人民幣32,424億元，增長率為31.6%，非實物商品網上零售銷售額達人民幣6,349億元，增長率為42.4%。2015年，線上到線下(O2O)服務已由發展階段升級為商業可行的業務模式，覆蓋面遍及中國各大主要城市。

本集團於浙江省雄踞領先的市場地位，該省經濟取得穩定增長，於2015年的全省生產總值錄得8.0%的增長率。2015年，浙江省的社會消費品零售銷售總額增加至人民幣19,785億元，增長率為10.9%，低於2014年所錄得11.7%的增長率。2015年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增加至人民幣43,714元，增長率為8.2%，低於2014年所錄得8.9%的增長率。收入增長率下跌拖累傳統零售業的發展。

## 營運概覽

在傳統零售業整體發展放緩，市場競爭日益激烈，消費增長疲弱情況下，截至2015年12月31日止年度，本集團錄得銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和)人民幣16,760.7百萬元，較去年增長6.0%。本集團的同店銷售按年增長0.5%。截至2015年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣5,755.5百萬元，較去年增加9.6%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,317.5百萬元，較去年增長17.5%。

### 擴充門店網絡

於回顧年內，本集團繼續選擇性而審慎地物色潛在機會，以拓展零售網絡。於2015年6月，本集團在安徽開設的第三個購物中心蕪湖銀泰城開業。蕪湖市為安徽省的第二大經濟體，亦為長江沿岸的主要城市之一。蕪湖銀泰城總建築面積約133,000平方米，為集時尚、休閒、餐飲、娛樂、文化等於一體的文化購物中心。於2015年8月，本集團在寧波開設的第一個購物中心寧波環球銀泰城開業。寧波環球銀泰城總建築面積約161,881平方米，位於寧波鄞州新城核心區，為集購物、餐飲、娛樂、休閒等於一體的一站式家庭購物中心。

於2015年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及17個購物中心，總建築面積達2,895,674平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及10個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及1個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的3個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2家百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團客戶提供舒適愜意的購物體驗。

### 出售非核心資產

於2015年5月26日，本公司間接全資附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司（「杭州北山」）與Art Capital Holdings Limited（「Art Capital」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，杭州北山同意出售而Art Capital同意購買杭州新湖濱商業發展有限公司（「杭州新湖濱」）的50%股權，代價為人民幣305,369,900元。於上述轉讓完成後，本公司將不再擁有杭州新湖濱任何股權。此外，股東貸款（即杭州新湖濱結欠杭州北山為數人民幣384,000,000元的貸款）須於2016年12月20日前償還予杭州北山。Art Capital須將其於杭州新湖濱的權益質押予杭州北山，作為杭州新湖濱履行支付股東貸款責任的擔保。Art Capital由沈國軍先生（於交易時為本公司的執行董事兼主席）全資實益擁有，故根據上市規則，Art Capital為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的交易構成關連交易。

## 首席執行官報告書

杭州新湖濱自註冊成立以來一直處於虧損狀態，且鑑於現時營商環境及經濟環境，預期短期內無法錄得利潤。於杭州新湖濱的投資回報亦無達致董事會的原先預期。透過出售杭州新湖濱的50%股權，本集團可免受杭州新湖濱的財務負擔，從而優化其資產負債架構，改善其財務業績表現。本集團可將財務及管理資源更好地投入其他現有業務。出售杭州新湖濱50%股權的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，及(倘適宜)於未來尋求其他潛在盈利能力更佳的投资機會，以便夯實其經營及管理百貨店及商場核心業務。

### 委任新主席

於2015年6月5日舉行的股東週年大會(「大會」)上，由於沈國軍先生(「沈先生」)擬集中時間及精力處理其他事務，不願於大會上膺選連任，遂已於大會結束後退任執行董事。沈先生亦已辭任董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席職務，自大會結束起生效。

非執行董事張勇先生已獲委任為董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席，自大會結束起生效。本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生亦已獲委任為本公司戰略發展委員會成員，自大會結束起生效。

自2015年5月10日起，張勇先生已獲委任為Alibaba的首席執行官。張勇先生亦為Alibaba的董事。

### 控股股東轉讓股份

誠如本公司日期為2015年5月4日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，於2015年5月3日，彼已同意將本公司60,000,000股股份轉讓予本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生。

誠如本公司日期為2015年7月19日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，彼已同意將合共398,040,000股本公司股份轉讓予其兩名近親及本公司兩名其他獨立第三方(「轉讓」)。繼轉讓於2015年8月27日完成後，沈國軍先生不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

### 大數據驅動的消費解決方案提供商

本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商，以使客戶可花更多時間在本集團全新設計的任何一個百貨店、購物中心、網店及線上到線下(O2O)業務渠道中滿足其需求。自去年與Alibaba進行策略性合作起，本集團便加速推行泛渠道策略，並推出喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措。該等應用舉措結合銀泰網在線平台、天貓銀泰網店及線下互動的購物體驗，為本集團進一步探索O2O，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道建設及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

「好東西，還不貴」為零售行業的核心。於回顧年內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合、改善服務質量及改善線上線下業務渠道的結合，從而為其客戶提供更為豐富的購物體驗。本集團持續努力縮減供應商層數，致力在日常零售業務方面取得更佳的经营協同效益及實現規模經濟，並加強新門店與現有網絡的整合。服務顧客乃業務之本。能夠作為消費者的消費管家，本集團引以為傲，並將致力為其門店及網上客戶提供合宜滿意的消費解決方案。

年內，本集團與Alibaba的平台進一步融合。一方面，本集團已支持Alibaba平台上的線上品牌於銀泰實體店內出售。另一方面，本集團已採取措施鼓勵銀泰的線下品牌於Alibaba平台上銷售。目前，約46個線上淘品牌已在本集團實體店內出售。本集團亦計劃於2016年與更多淘品牌合作，以在本集團實體店內出售其商品。目前，已有約580個銀泰線下品牌在線上銷售。

### 展望

要在當今競爭激烈的市場中獲勝，本集團需要考慮消費者日益發展的購物喜好，並探索泛渠道策略的各個方面。本集團是一家不斷創新變革，追求開放合作的企業。技術在快速進步，必須要學習和應用。本集團應該更主動地迎合顧客的需求，順應日新月異的市場狀況。本集團認為，任何企業(諸如本集團)唯有了解客戶需求，利用技術提升客戶體驗，並設法令自身別具一格，方有機會在市場中茁壯成長。本集團將加大力度確保所有渠道互通有無，以提供準確、持續及實時的資訊。本集團將賦予實體店更多價值與意義，以將實體店營造成可體驗新鮮事物及進行社會活動的環境。此外，本集團在其未來的發展過程中將採取輕資產的經營策略。

秉承「以客為先，關愛員工，創新變革」的原則，並採用「數字化、泛渠道化、平台化、娛樂化」的手段，本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商。本集團計劃在O2O服務方面與Alibaba全面合作。在這個全新的數字化世界中，利用數據和分析來跟踪顧客的購物喜好，並將數據轉化為可操作的洞察力，對零售運營商而言至關重要。本集團認為，待線上及線下產品進一步融合後，客戶忠誠度及消費均將提升。憑藉與Alibaba進行策略性合作，本集團認為已準備好在「互聯網+」時代強化優勢。

隨著十三五計劃於2016年出台，中國致力於建立主要以創新及消費驅動的經濟體。本集團認為，中國政府將維持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，以令經濟在未來數年保持合理及可持續的增長。再加上「二胎政策」及新型城鎮化政策的推出，中國中產階層不斷增長的購買能力，本集團相信零售市場於未來數年將繼續提供充滿希望的機會。本集團對其未來發展充滿信心，並將堅持不懈地為股東創造更多價值。

首席執行官

陳曉東

## 管理層討論與分析

### 銷售所得款項總額及收入

截至2015年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金)為人民幣16,760.7百萬元，較2014年的人民幣15,814.3百萬元增加6.0%。增加主要由於同店銷售增長約0.5%、計入2014年開設的新購物中心及門店的銷售表現及租金收入大幅增加所致。

本集團的銷售所得款項總額中，特許專營銷售的銷售所得款項總額佔83.5%(2014年：85.8%)，直接銷售所得款項總額則佔10.8%(2014年：10.6%)。2015年，特許專營銷售的銷售所得款項增加3.1%至人民幣13,987.8百萬元。2015年，特許專營銷售的佣金比率維持在17.0%的水平(2014年：17.2%)。

2015年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度及提升整體盈利能力，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加8.5%至人民幣1,814.3百萬元。2015年，直接銷售的利潤率亦維持穩定，約為15.5%(2014年：15.9%)。

2015年，租金收入增加67.8%至人民幣912.1百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2014年新開設門店及購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2015年12月31日止年度的零售收入總額為人民幣5,153.2百萬元，較2014年同期的人民幣4,587.8百萬元增長12.3%。計入出售物業，本集團於截至2015年12月31日止年度的收入總額為人民幣5,755.5百萬元，較2014年同期的人民幣5,250.6百萬元增長9.6%。本集團將繼續定期檢討供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，為顧客提供更理想的購物選擇。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入(主要包括廣告、促銷及行政收入)為人民幣477.3百萬元，較2014年的人民幣447.2百萬元上升6.7%。

## 管理層討論與分析

本集團於2015年的其他收益為人民幣598.4百萬元(2014年：人民幣419.8百萬元)，主要包括投資物業的公允價值收益、出售武漢武商集團股份有限公司股份所得收益，出售瀋陽北方銀泰置業有限公司股權所得收益(有關詳情於本公司日期為2014年12月15日的公告內披露)，及出售杭州新湖濱50%股權所得收益(有關詳情於本公司日期為2015年5月26日的公告內披露)。

### 購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。與直接銷售的上揚看齊，本集團的購買貨品及存貨變動由2014年的人人民幣1,405.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人人民幣1,533.2百萬元，增幅為9.1%。

### 銷售物業、已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本

本集團的已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本分別為人民幣435.4百萬元、人民幣104.6百萬元及人民幣31.1百萬元，與2015年銷售物業收入人民幣602.3百萬元相關。

### 員工成本

本集團的員工成本由2014年的人人民幣759.7百萬元增至2015年的人人民幣779.3百萬元，升幅為2.6%。於2015年員工成本佔本集團總收入的百分比為13.5%，低於2014年錄得的14.5%，意味著員工成本管理卓有成效。

### 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2014年的人人民幣456.4百萬元增至2015年的人人民幣497.0百萬元，升幅為8.9%。上升主要由於計入於2014年開設新店及購物中心所涉及的折舊及攤銷成本所致。2015年，折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比為8.6%(2014年：8.7%)。

### 其他開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用、專業服務費用及其他稅項開支，由2014年的人人民幣1,655.5百萬元增至2015年的人人民幣1,920.2百萬元，升幅為16.0%。於2015年其他開支佔本集團總收入的百分比為33.4%，高於2014年錄得的31.5%。

### 分佔一家合營公司虧損

此為分佔本公司合營公司杭州新湖濱的虧損。2015年分佔杭州新湖濱虧損為人民幣18.6百萬元，低於2014年錄得的人民幣33.9百萬元。

### 分佔聯營公司利潤及虧損

截至2015年12月31日止年度，分佔聯營公司利潤及虧損為人民幣284.5百萬元，較2014年錄得的人民幣343.1百萬元減少17.1%。分佔聯營公司利潤及虧損主要為本集團分佔其於北京燕莎友誼商城有限公司及武漢武商集團股份有限公司股權的業績。

### 融資收入

截至2015年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣219.9百萬元，較2014年錄得的人民幣217.0百萬元增加1.3%。

### 零售融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團的零售融資成本為人民幣174.5百萬元，較2014年錄得的人民幣169.3百萬元增加3.1%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2014年的人民幣641.5百萬元減至2015年的人民幣492.5百萬元，跌幅為23.2%。本集團於2015年的實際稅率為26.7%，低於2014年錄得的35.5%。

### 年內利潤

基於上述理由，截至2015年12月31日止年度的年內利潤為人民幣1,349.1百萬元，較2014年的人民幣1,163.8百萬元增加15.9%。

### 母公司擁有人應佔利潤

截至2015年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,317.5百萬元，較2014年的人民幣1,121.5百萬元增加17.5%。



## 管理層討論與分析

### 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,580.5百萬元，較2014年12月31日的結餘人民幣2,129.4百萬元減少人民幣548.9百萬元。截至2015年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣1,322.3百萬元(2014年：人民幣1,002.3百萬元)，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣579.0百萬元(2014年：人民幣1,278.5百萬元)，而本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣1,234.6百萬元(2014年：流入人民幣620.9百萬元)。

於2015年12月31日，本集團的借款(包括銀行及其他借款和可換股債券)為人民幣5,979.2百萬元(2014年12月31日：人民幣6,175.6百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款和可換股債券總額與資產總額的比率計算，於2015年12月31日降至21.1%(2014年12月31日：22.2%)。

### 流動負債淨額及資產淨額

於2015年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,489.2百萬元，而於2014年12月31日則為人民幣1,077.9百萬元。於2015年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣12,024.5百萬元，較2014年12月31日的人人民幣11,781.1百萬元增加2.1%。

### 資產抵押

於2015年12月31日，賬面值為人民幣2,740百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、待售的已建成物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣2,046.9百萬元的銀行融資額度。

### 外匯風險

本集團主要於中國內地營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元計值。來自銀團的雙幣種定期貸款融資以港元及美元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元及美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。於2015年，本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將根據人民幣、港元及美元匯率變動不時檢討和調整其對沖及融資策略。

## 員工及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團的僱員總數為7,931人。本集團致力為其僱員提供良好的工作環境、多元化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以與業績掛鉤的酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發放花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，以進一步將僱員與本集團的利益緊密結合，吸引優秀人才加入，並可作為僱員的長期推動力。

## 或然負債

或然負債的詳情載於財務報表附註39。

## 認購股份及可換股債券的所得款項實際用途

茲提述本公司日期為2014年3月31日的公告及本公司日期為2014年6月9日的通函(「通函」)，內容有關(其中包括)向Alibaba Investment Limited發行認購股份及可換股債券(「認購事項」)。

誠如通函所披露，認購事項所得款項將約為5,368百萬港元，本公司計劃將認購事項所得款項按以下金額作下列用途，惟可因應本公司不斷發展的業務需要及市場狀況變化作出調整：

- (i) 約1,500百萬港元用於協同本集團線上到線下(O2O)業務與其泛渠道戰略，以創造高效方便的購物體驗；
- (ii) 約700百萬港元用於增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；

## 管理層討論與分析

- (iii) 約1,000百萬港元用於收購優質資產及／或零售業務，以補充本集團的零售業務；
- (iv) 約1,100百萬港元用於償還或提前償還現有債務，惟將不會用於償還或提前償還結欠本公司任何股東的債務；及
- (v) 約1,068百萬港元用作一般運營資金。

因應本公司不斷發展的業務需要及隨應市場狀況的變化，本公司經已或擬將按以下方式動用認購事項所得款項：

- (i) 於2015年12月31日，約500百萬港元已用於協同本集團線上到線下(O2O)業務與其泛渠道戰略，以創造高效方便的購物體驗；
- (ii) 於2015年12月31日，約500百萬港元已用於增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；
- (iii) 於2015年12月31日，約1,000百萬港元已用於收購優質零售資產，以補充本集團的零售業務；
- (iv) 於2015年12月31日，約1,800百萬港元已用於償還或提前償還現有債務，惟並非用於償還或提前償還結欠本公司任何股東的債務；
- (v) 於2015年12月31日，約800百萬港元已用作一般運營資金；及
- (vi) 餘款約768百萬港元擬用於發展線上到線下(O2O)業務。

## 董事及高級管理人員

### 執行董事

沈國軍先生，53歲，於2006年11月獲委任為本公司主席（「主席」）兼執行董事，已於2015年6月辭任本公司主席兼執行董事職務。沈先生曾負責本集團的重大決策以及董事會的協調及管理。沈先生自2006年2月起出任銀泰國際控股有限公司董事會主席，並自1997年及2005年浙江銀泰及上海銀泰分別成立起出任兩間公司的主席。此外，沈先生於1998年至2006年間持有大連、重慶及瀋陽百貨店業務的間接投資權益。沈先生亦於2003年6月至2007年6月期間擔任上海證券交易所上市公司上海同達創業投資股份有限公司獨立董事。沈先生擁有豐富的百貨店業、房地產業及資本市場經驗。由1996年12月起，沈先生任中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」）主席，並於1988年7月至1996年11月期間在中國建設銀行集團出任多個管理職位。沈先生獲中南財經大學經濟學碩士學位。

陳曉東先生，47歲，於2011年6月獲委任為本公司執行董事。陳先生自2009年1月起一直擔任本公司總裁兼首席執行官，負責本集團的整體管理及領導管理團隊實行經董事會採納的策略與目標。陳先生於2007年2月加入本公司，出任副總裁，於2007年7月至2009年1月期間擔任本公司首席運營官。陳先生在百貨店行業、財務管理與資本市場方面擁有豐富經驗。在加入本公司前，陳先生曾在上市公司以及私人公司出任多個管理職位，特別是陳先生於2004年10月至2008年11月期間在深圳證券交易所上市公司南方科學城發展股份有限公司出任副董事長兼總裁，並於2008年5月至2011年5月期間擔任於上海證券交易所上市公司百大集團股份有限公司擔任董事。於2001年5月至2004年8月期間，陳先生亦為中國光大集團有限公司投資管理部助理總經理。陳先生分別在中山大學及澳洲梅鐸大學取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理人員

### 非執行董事

辛向東先生，59歲，於2007年2月獲委任為本公司非執行董事。辛先生擁有多年資本市場投資經驗。辛先生自2005年10月起出任深圳證券交易所上市公司銀泰資源有限公司(股份代號：000975)董事。於2001年5月至2004年4月期間，辛先生為民生投資信用擔保有限公司及上海申華控股股份有限公司副總經理，而於2000年6月至2001年5月期間，則為北京朗新信息系統有限公司的高級副總經理。辛先生獲華東師範大學經濟學碩士學位。

張勇先生，44歲，於2014年7月獲委任為本公司非執行董事，且於2015年6月獲委任為本公司主席。張先生現為紐約證券交易所上市公司Alibaba Group Holding Limited董事兼首席執行官。張先生於2011年6月天貓成為獨立平台時獲委任為天貓總裁。彼於2007年8月加入阿里巴巴集團起至2011年6月曾任淘寶的首席財務官，亦於該期間的最後三年曾任天貓的總經理。於加入阿里巴巴集團前，自2005年8月至2007年8月，張先生擔任盛大互動娛樂有限公司(於美國納斯特克股票市場上市的網絡遊戲開發商和運營商)的首席財務官。自2002年至2005年，彼曾於上海普華永道會計師事務所任職審計及企業諮詢部門高級經理。在此之前，彼於安達信會計師事務所之上海辦事處工作達七年。張先生現在香港聯合交易所有限公司上市公司海爾電器集團有限公司的董事會任職。自2014年5月起，張先生亦一直在美國納斯特克股票市場上市公司Weibo Corporation的董事會任職。張先生曾任香港聯合交易所有限公司上市公司阿里健康信息技術有限公司的非執行董事。張先生獲頒上海財經大學金融學學士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員。

李漢潮先生，54歲，於2014年9月獲委任為本公司非執行董事，已於2015年6月辭任本公司非執行董事職務。李先生自2014年6月起出任恒基(中國)投資有限公司助理總裁。李先生曾於2003年2月至2005年1月出任香港聯合交易所有限公司上市公司保華集團有限公司(股份代號：498)之執行董事，及於2005年1月至2008年4月出任香港聯合交易所有限公司上市公司路易十三集團有限公司(股份代號：577)之執行董事。李先生亦曾於2008年5月至2011年9月出任香港聯合交易所有限公司上市公司德祥企業集團有限公司(股份代號：372)之首席財務官、公司秘書及法定代表。李先生於審計、會計及財務管理方面積逾二十五年經驗。李先生於1986年獲得香港中文大學工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員，亦為本港執業會計師。

孫小寧女士，46歲，於2014年11月獲委任為本公司非執行董事，已於2015年11月辭任本公司非執行董事職務。孫女士自2013年5月起擔任香港聯合交易所有限公司及上海證券交易所兩地上市公司中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號分別為：2601及601601)非執行董事。孫女士亦曾於2009年9月至2012年10月擔任香港聯合交易所有限公司上市公司遠東宏信有限公司(股份代號：3360)非執行董事。孫女士在金融和投資行業擁有超過20年工作經驗。孫女士現任新加坡政府直接投資有限公司(「新加坡政府投資公司」)高級副總裁及亞洲(大中華)直接投資部主管，亦為新加坡政府投資公司全球投資委員會成員。彼於2005年3月至2008年6月擔任國際金融公司投資職員及高級投資職員，並於2000年8月至2005年3月擔任麥肯錫諮詢公司投資職員及項目經理。在此之前，彼於1991年至1998年在中國人民銀行擔任多個職位。孫女士持有賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。

#### 獨立非執行董事

石春貴先生，75歲，於2008年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，已於2015年6月辭任本公司獨立非執行董事職務。石先生曾為中國鋁業股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：02600)的非執行董事及中國中材股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：01893)的獨立非執行董事。石先生在財務、政府及工商管理方面具有豐富經驗。石先生曾先後任河北省秦皇島市商業局副局長、河北省秦皇島市政府副市長及常務副市長、中國建設銀行河北省分行行長、中國建設銀行北京市分行行長、中國建設銀行總行副行長、中國信達資產管理公司副總裁及天津鋼管有限公司的副董事長。石先生於1964年畢業於東北財經大學財政系，為高級經濟師。

## 董事及高級管理人員

于寧先生，62歲，於2009年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為北京銀行股份有限公司(股份代號：601169)的獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。彼亦為貝因美嬰童食品股份有限公司(股份代號：002570)及京東方科技集團股份有限公司(股份代號：000725)的獨立董事，該等兩家公司於深圳證券交易所上市。于先生亦現任北控水務集團有限公司(股份代號：371)獨立非執行董事及中國人民保險集團股份有限公司(股份代號：1339)獨立監事，並曾任華能國際電力股份有限公司(股份代號：902)獨立非執行董事，該等三家公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。于先生曾任中國船舶工業股份有限公司(股份代號：600150)的獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。于先生亦曾任浙江眾合機電股份有限公司(股份代號：000925)的獨立董事，該公司於深圳證券交易所上市。于先生曾任中華全國律師協會會長。彼1983年畢業於北京大學法律系，獲學士學位，1996年取得北京大學法律系經濟法專業碩士學位。彼為合資格中國律師。

周凡先生，52歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。周先生曾在多間公司擔任財務總監及在多間金融機構的投資相關部門擔任高級管理層職務，在制定和監察投資戰略方面積累了豐富經驗與知識。周先生曾擔任美馳集團中國區總裁。周先生曾於中國網絡通信(控股)有限公司(「中國網通」)出任財務總監，並在Bombardier Capital Inc.(「Bombardier Capital」)擔任策劃部主管以及在花旗集團出任國際營運部副總裁。中國網通為中國最大電訊服務提供商之一，而周先生在其任職期間參與了絕大部分戰略決策過程。周先生亦曾領導中國網通的戰略證券投資營運，並參與中國網通對十間合資企業的投資。於Bombardier Capital擔任策劃部主管期間，周先生負責公司戰略規劃及擴展。於Citi Capital(現為花旗集團旗下公司)擔任副總裁期間，周先生負責帶領其團隊評估潛在收購機會，並於北美洲、歐洲和亞洲完成價值逾100億美元的併購交易。於花旗集團任職期間，周先生則負責監察一項120億美元國際借貸組合的質素和表現。周先生在南京國際關係學院及College Park的馬里蘭大學先後取得政治學文學士學位及工商管理碩士學位。

陳江旭先生，63歲，於2015年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生在中國金融機構任職多年，擁有豐富經驗。於1984年至1996年期間，陳先生在中國銀行武漢分行歷任多個職務，擔任之最後職務為武漢分行行長。於1996年至1998年期間，陳先生擔任中國銀行湖北省分行之行長兼黨委書記。於1999年至2012年期間，彼擔任中國東方資產管理公司之黨委成員兼副總裁。於2010年至2015年3月期間，彼擔任上海證券交易所上市公司東興證券股份有限公司(股份代號：601198)之董事長。於2012年至2015年3月期間，陳先生亦擔任武漢邦信小額貸款公司之董事長。陳先生於1982年畢業於武漢大學(原武漢水利電力學院)，獲哲學學士學位。陳先生於1984年及1995年分別獲得武漢大學經濟學碩士及博士學位。

### 高級管理人員

鄒明貴先生，52歲，自2009年10月起擔任本集團副總裁及自2015年1月起兼任武漢區區域總經理。加入本集團前，鄒先生為茂業國際控股有限公司的執行董事，負責中國區全面運營及業務拓展。鄒先生擁有十多年的零售業務經驗，歷任協和集團部門經理，深圳茂業商廈有限公司副總經理、總經理，成都人民商場(集團)股份有限公司董事及總經理，茂業國際控股有限公司執行董事及集團總經理。鄒先生於2007年獲取中歐國際工商管理學院工商管理碩士。

汪強先生，39歲，自2014年1月起擔任本集團副總裁及自2014年7月起擔任本集團首席財務官，負責本集團的財務管理、成本控制、投資拓展、法律事務、信息管理、資本運營及投資者關係事宜。汪先生於2012年2月起擔任本集團助理總裁及自2008年3月起擔任本集團財務管理部總經理，負責本集團的財務管理事宜。加入本集團前，汪先生由1999年至2008年先後在ABB(中國)投資有限公司及法國威立雅水務集團(亞太區)擔任過多個財務管理職位。汪先生於1999年畢業於中國人民大會計系並取得經濟學學士學位。



## 董事及高級管理人員

牛偉先生，53歲，2014年10月加入本集團，擔任副總裁並於2015年元月起擔任本集團首席運營官，分管集團營運管理部，團購業務部工作。加入本集團之前，彼為萬達集團高級總裁助理兼任萬達百貨副總經理、中區營運中心總經理。牛偉先生擁有近二十年零售業務管理經驗，曾任香港新世界百貨有限公司中西區域總監，分管華中及西南地區的業務經營與拓展工作。牛偉先生畢業于南京大學法律專業。

魏颺先生，53歲，自2014年1月起任集團助理總裁及2016年1月起兼任寧波區區域總經理、慈溪區區域總經理。魏先生於2012年1月加入本集團，歷任浙中南區區域總經理和浙北區區域總經理，負責多個籌備門店的工作。加入本集團之前，魏先生擔任溫州時代廣場總經理，擁有二十年百貨零售經驗。魏颺先生畢業於上海工程技術大學工業管理工程專業，並取得中國人民大學EMBA碩士學位。

程泳江先生，41歲，於2013年3月起擔任本集團助理總裁及於2011年1月起擔任本集團營銷企劃部總經理，負責本集團的營銷企劃業務。程先生於2006年5月加入本集團，歷任集團營銷企劃部副總經理、浙中區副總經理兼銀泰城總經理、浙中區總經理兼銀泰城總經理、集團營銷企劃部總經理兼浙北區副總經理。加入本集團前，程先生歷任深圳海雅百貨有限公司和深圳茂業商廈有限公司多個門店和集團的運營、企劃等管理職位。程先生畢業於杭州大學中文系。

段劍揚女士，43歲，自2013年4月起擔任本集團助理總裁及自2015年1月起兼任合肥區區域總經理、合肥銀泰中心總經理。段女士於2010年8月加入本集團，擔任安徽區區域總經理，負責安徽區的拓展和合肥銀泰中心的籌備運營。加入本集團之前，段女士先後擔任安徽瑞景商業有限公司業務經理、業務發展中心總監、總經理。她擁有十多年的零售業務經驗，並積累了豐富的招商業務經驗。段女士畢業於安徽合肥大學中文專業。

江志雄先生，35歲，自2015年8月起擔任集團助理總裁並兼任集團法律事務部總經理，負責法律事務等工作。江先生於2013年1月起擔任集團法律事務部總經理及自2012年5月起擔任集團法律事務部副總經理，負責本集團的法律事務工作。加入本集團之前，江先生擔任北京卜蜂蓮花連鎖超市有限公司法務部總經理。江先生擁有近十年的法律事務管理經驗。歷任神州數碼(中國)有限公司法務經理，上海市匯盛律師事務所北京分所律師。江先生取得廈門大學法律學士學位及中國政法大學民商法學碩士學位。

夏正宇女士，45歲，自2016年1月1日起擔任集團助理總裁及自2015年9月起兼任西選總經理。夏女士於2009年4月加入本集團，擔任浙東區區域總經理，負責浙東區所有門店的運營工作。加入本集團之前，夏女士擔任寧波城市廣場開發經營有限公司總經理，擁有近十年的商業運營管理經驗。夏女士畢業於中央黨校財務會計專業。

## 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至2015年12月31日止年度報告內提呈本企業管治報告。

### 企業管治常規

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

本公司於2015年1月1日至2015年12月31日期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的守則條文。本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載原則及守則條文。

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

### 董事會

#### 董事會的構成

於2015年12月31日，董事會由六名董事組成，包括一名執行董事陳曉東先生，兩名非執行董事辛向東先生及張勇先生，以及三名獨立非執行董事陳江旭先生、于寧先生及周凡先生。張勇先生為董事會主席。於2015年6月5日，沈國軍先生、李漢潮先生及石春貴先生分別辭任執行董事、非執行董事及獨立非執行董事；陳江旭先生則獲委任為獨立非執行董事。於2015年11月11日，孫小寧女士辭任非執行董事。

有關各董事的履歷詳情載於本年報第19至23頁。董事會成員之間並無任何關係。董事會結構平衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關的豐富知識、經驗及專才。董事名單(當中列明彼等的職責及職能以及是否為獨立非執行董事)可於本公司網站及聯交所網站查詢。

#### 主席兼首席執行官

主席及首席執行官職務分別由張勇先生及陳曉東先生擔任。主席提供領導職能，負責董事會有效履行職能及領導以及本集團的策略發展。首席執行官專注本公司的業務發展及日常管理及正常營運。彼等各自的責任已明文界定及載述。

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

#### 獨立非執行董事

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

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

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立身份指引就其獨立身份發出的書面年度確認書。董事會已評估其獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定的獨立身份。

### 委任及重選董事

全體執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立為期3年的服務合約／委任書，惟須根據本公司組織章程細則至少每3年於股東週年大會退任及重選。

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

### 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

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

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

### 董事的持續專業發展

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

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

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

董事須向本公司提供彼等不時所接受持續專業發展培訓的詳情。董事自2015年1月1日起至2015年12月31日止期間接受的培訓概要如下：

董事姓名	培訓(附註)
張勇	A,B
沈國軍(於2015年6月5日辭任)	A,B
陳曉東	A,B
辛向東	A,B
李漢潮(於2015年6月5日辭任)	A,B
孫小寧(於2015年11月11日辭任)	A,B
石春貴(於2015年6月5日辭任)	A,B
于寧	A,B
周凡	A,B
陳江旭(於2015年6月5日獲委任)	A,B

附註：

A：參加有關企業管治事宜的研討會／培訓

B：閱讀有關企業管治事宜的材料及最新資料

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

### 董事會會議的程序

董事會會議將於每年至少舉行4次，並於需要時召集額外會議，以討論整體策略性方針、本集團營運、財務表現，以及批准中期及年度業績和其他重大事項。就定期會議而言，董事會成員於舉行相關會議前最少14天接獲通知，而議程(連同支持性文件)於相關會議舉行前最少3天送呈各董事。董事可向主席或本公司之公司秘書(「公司秘書」)提議於定期董事會會議議程內增加事項。

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

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

全體董事可獲取公司秘書的意見及服務，藉以確保遵守董事會會議程序。非執行董事及獨立非執行董事在向董事會主席提出要求後，可徵詢獨立的專業意見以履行其職務，有關費用由本公司支付。

### 董事及行政人員的保險

本公司已就其董事及行政人員可能會面對的法律訴訟作出適當的投保安排。

### 董事進行證券交易

本公司已採納自身有關董事買賣本公司證券的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)寬鬆。本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等均確認於截至2015年12月31日止整個年度一直遵守標準守則及行為守則內所規定的準則。

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

本公司並不知悉僱員違反僱員書面指引的事宜。

## 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

## 董事會委員會

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

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



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

### 審核委員會

審核委員會現由三名成員組成，包括陳江旭先生、于寧先生及周凡先生，三人均為獨立非執行董事。該委員會主席為獨立非執行董事周凡先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的會計及財務管理專長。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告系統以及風險管理與內部控制系統，包括審閱本集團的中期及年度報告。審核委員會亦監察外聘核數師的委聘，並審核外聘核數師的獨立性及審核過程的有效性。

於回顧年度內，審核委員會已審核本集團的中期及年度業績和風險管理與內部監控系統的有效性。審核委員會亦考慮及審閱外聘核數師就會計及風險管理與內部監控事宜以及審核過程中的主要發現所編製的報告。

審核委員會亦在執行董事不在場的情況下，與外聘核數師舉行兩次會議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由三名成員組成，包括陳江旭先生、于寧先生及周凡先生，三人均為獨立非執行董事。該委員會主席為獨立非執行董事陳江旭先生。

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

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

行政人員薪酬組合的主要部分包括基本薪金、津貼、酌情花紅及購股權。各執行董事及高級行政人員所收取的酬金以其所付出的時間及所承擔的職責為依據，並參照企業及個人表現以及業內的薪酬基準及當時的市況而釐定。有關行政人員薪酬組合薪酬政策的主要目的為藉著將行政人員的薪酬與按企業目標衡量表現的掛鉤，確保本公司能保留及維持穩定、積極及能幹的管理層隊伍。

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

各董事及高級管理人員於截至2015年12月31日止年度的酬金範圍詳情分別載於財務報表附註9及附註43。

#### 提名委員會

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

提名委員會的職責包括檢討董事會的架構、大小及組成(包括專長、知識、經驗及多元化)及就任何建議變動向董事會提供建議。提名委員會亦負責物色及提名合資格成為董事會成員的合適候選人，並會就委任或重新委任董事的有關事宜向董事會提出推薦建議(如必要)，特別是物色及提名能在有關策略性業務領域作出貢獻並為本集團管理增值的候選人，且委任彼等將可產生一個強大及多元化的董事會。將獲委任為獨立非執行董事的候選人亦必須符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。

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

# 企業管治報告

## 企業管治職能

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

於截至2015年12月31日止年度，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、行為守則、標準守則及僱員書面指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司年報的企業管治報告內的相關披露。

## 戰略發展委員會

戰略發展委員會現由兩名成員組成，即非執行董事張勇先生及執行董事陳曉東先生。戰略發展委員會的主席為非執行董事張勇先生。

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

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

於回顧年度內，戰略發展委員會已舉行多次會議，以討論本公司的戰略發展計劃。

## 董事及委員會成員出席記錄

各董事於本公司截至2015年12月31日止年度舉行的董事會及董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數(附註1)				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
張勇	4/4	-	-	-	1/1
沈國軍(於2015年6月5日辭任)	2/2	-	-	-	1/1
陳曉東	4/4	-	-	-	1/1
辛向東	4/4	-	-	-	1/1
李漢潮(於2015年6月5日辭任)	2/2	-	-	-	1/1
孫小寧(於2015年11月11日辭任)	3/3	-	-	-	1/1
石春貴(於2015年6月5日辭任)	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
于寧	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
周凡	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
陳江旭(於2015年6月5日獲委任)	2/2	1/1	0/0	0/0	0/0

附註1：於截至2015年12月31日止年度或董事於該財政年度的任期內(倘該董事於該財政年度獲委任或不再擔任董事)舉行的會議次數

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

## 董事就財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2015年12月31日止年度的財務報表的責任。

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

### 外聘核數師

本集團的獨立外聘核數師為安永會計師事務所。本公司核數師就本集團財務報表作出的匯報責任報告列載於第60至61頁的獨立核數師報告。

截至2015年12月31日止年度，本公司就核數服務及非核數服務支付予外聘核數師的酬金分別約為人民幣3,400,000元及人民幣421,000元。外聘核數師提供的非核數服務主要包括稅項服務及其他諮詢服務。

審核委員會負責就外聘核數師的委聘、續聘及免職向董事會提供建議，但須待董事會及本公司股東於股東大會通過。審核委員會評估外聘核數師時會考慮若干因素，包括核數師的核數表現、素質、客觀性和獨立性。

於回顧年度內，董事會與審核委員會就外聘核數師的甄選及委任並無分歧。

### 風險管理及內部監控

於截至2015年12月31日止年度內，董事會已遵守企業管治守則所載有關風險管理及內部控制的守則條文。董事會有整體責任評估及釐定為達致本集團戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並維持本集團合適及有效的風險管理與內部監控系統，包括審核委員會收取本公司內部審核部門有關彼等工作結果的報告。該等系統乃為管理未能達致業務目標的風險而設，並僅可就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司管理層已於營運、財務及風險監控領域設立一套全面政策、準則及程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被使用或處置；妥善保存會計記錄；及確保財務資料的可靠性，從而達致滿意程度的保證，防止發生欺詐及錯誤事宜。

在審核委員會的支持下，董事會一直持續監察本公司的風險管理及內部監控制度，每年對本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控制度是否有效進行年末審閱，並認為該等制度有效運作及足夠。董事會亦審核本公司會計、內部審核及財務報告部門的資源充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。本公司亦具備內部審核職能，以分析及獨立評估該等制度是否足夠及有效，並設有程序以確保資料保密及管理實質或潛在的利益衝突。本公司已設計嚴密的內部架構，防止不當使用內幕資料及避免利益衝突。

### 公司秘書

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

### 股東權利

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

### 股東召開股東特別大會及在股東大會提請建議的程序

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

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

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

### 股東提名人選參選董事的程序

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

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

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

### 股東大會的表決及通告

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

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

#### 向董事會發送查詢的程序

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

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

#### 組織文件

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

#### 投資者關係

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

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



## 企業管治報告

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

為確保所有投資者能同樣快捷地獲得本公司的發展近況，本集團盡快並遵照有關規定在本公司網址 [www.intime.com.cn](http://www.intime.com.cn) 發佈本公司資料，例如全年及中期業績公告以及新聞稿。本公司網址亦提供本集團背景及其項目的全面資料。展望未來，本集團將繼續提供充足的資料披露，並維持高水平的企業管治。此舉將有助本集團在投資者中建立信心。本集團亦將繼續在投資者關係尋求積極部署，最終目標為提高股東價值。

## 董事會報告

董事欣然提呈截至2015年12月31日止年度之董事會報告及本集團的經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司的主要業務為於中國經營及管理百貨店和購物中心。各主要附屬公司、一家合營公司及聯營公司的活動載於本年報第71至80頁及第142至146頁。

### 業務回顧

本集團於2015年的業務回顧及有關本集團未來業務發展的論述載於本年報第6至18頁「主席報告書」、「首席執行官報告書」及「管理層討論與分析」。若干主要財務表現指數載於「財務摘要」。自回顧財政年度年結日起，概無出現對本集團造成影響的重大事件。

### 風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景或會受到一定風險及不確定因素影響。以下為本集團已識別的主要風險及不確定因素。可能有其他本集團尚未發現或目前尚不重大的風險及不確定因素，而該等風險及不確定因素日後可能對本集團有重大影響。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢專業人士的意見。

1. 經濟風險主要來源於國內外宏觀經濟。本集團的經營業績易受整體經濟及政治狀況變動而影響消費者消費意欲(包括中國消費者的可自由支配開支)的影響。
2. 運營風險主要來源於公司日常經營管理過程中涉及各業務分部的管控流程。倘本集團未能為門店及購物中心按可接受的商業條款找到合適地址，本集團的經營業績會受致影響。本集團的業務依賴於資訊系統的正常運作，而任何長期故障均可能影響本集團的運營能力。
3. 人力資源風險主要來源於本集團能否招徠並挽留合資格行政人員、客戶服務人員、監事及管理人員以管理本集團的現有運營及日後發展。

4. 法律風險主要來源於國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合同管理的能力。倘本集團未能獲得或重續相關監管牌照及批准，本集團的經營會受致影響。
5. 市場風險主要來源於本集團的行銷管理、定價策略、客戶需求和喜好及與特許經營者及直銷供應商間的業務往來關係等業務流程。中國零售業務競爭激烈。本集團面臨來自當地、區域、國內或國際零售營運商的競爭。
6. 外匯風險指人民幣價值波動帶來的風險。本集團的所有收益幾乎均以人民幣計值，並須兌換為可自由兌換的貨幣以支付股息或其他付款。

### 重要關係

於2015年，本集團獲中國連鎖經營協會評選為「最受僱員歡迎公司」。

僱員為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團有意繼續吸引盡忠職守的僱員加盟。本集團致力以清晰的事業發展路徑以及提供機會增進及完善技能激勵其僱員。本集團為僱員提供培訓及發展機會。培訓課程包括管理技能、銷售策劃以及其他與行業相關範疇的培訓。此外，本集團為僱員提供具競爭力的薪酬待遇。

本集團已與供應商建立良好的長期合作關係，並盡力確保其遵守我們對產品質量及客戶滿意度的承諾。本集團審慎挑選供應商，並要求其達到若干評估標準，包括往績記錄、經驗、客戶喜好、聲譽及提供優質產品的能力。

本集團的業務乃建立在客戶至上的文化理念之上，矢志與所有客戶建立良好的往來關係。本集團透過各種手段及途徑評估所有客戶的意見及建議，包括使用大數據以了解客戶動向及需求以及定期分析客戶反饋。

## 環保

作為負社會責任的企業，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。

本集團已採取若干措施來減輕環境污染，例如在本集團門店及購物中心安裝液晶(「LED」)燈；降低電力消耗，並將室內溫度保持在合理水平；頻繁而定期地保養通風系統；提醒員工實行明智的複印及使用紙張的正反兩面。

此外，本集團積極推廣節約用料及營造良好的工作氛圍，以保護環境及改善社區的空氣質量。

## 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

就本公司所知，本集團已遵守本集團經營所在轄區相關監管機構頒佈的所有有關規則及法規，並持有提供服務所需的相關許可證。本集團管理層須確保業務的開展符合適用法律及法規。

尤其是，本集團在披露有關資料及企業管治方面一直遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的規定。為本集團各員工的利益，本集團亦遵守適用勞動法及有關職業安全條例的規定。

### 業績

本集團截至2015年12月31日止年度的業績載於本年報第62頁的綜合收益表。

### 擬派末期股息

於截至2015年12月31日止年度內，本公司已向其股東派付中期股息每股人民幣0.10元及特別股息每股人民幣0.10元。

董事會已建議派付截至2015年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元，須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。待於股東週年大會上獲股東批准後，本公司將向於2016年6月14日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東派付擬派末期股息。

### 物業、廠房及設備

年內，有關物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註14。

### 股本

年內，有關股本變動的詳情載於財務報表附註35。

### 儲備

於2015年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣3,572,723,000元（2014年：人民幣4,362,170,000元），其中人民幣261,606,000元已建議作為年內末期股息。藉通過本公司的一項普通決議案，本公司可從股份溢價賬或符合開曼群島公司法規定可作此用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付股息。

年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註47及綜合權益變動表內。

### 慈善捐款

年內，本集團的慈善捐款達人民幣738,070元（2014年：人民幣2,651,000元）。

### 優先認購權

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

### 購買、出售或贖回本公司證券

於截至2015年12月31日止年度內，本公司於聯交所合共購回9,810,500股本公司普通股。上述購回乃由董事根據股東授權而作出，旨在提高本公司的資產淨值及每股盈利，從而令整體股東受惠。所有購回股份已註銷。有關購回詳情概述如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份已付 最高價格 (港元)	每股股份已付 最低價格 (港元)	已付代價總額 (港元)
2015年3月	125,000	5.10	5.10	637,500
2015年7月	7,685,500	8.50	6.65	59,293,300
2015年8月	2,000,000	7.55	7.31	14,865,260
總計	9,810,500	8.50	5.10	74,796,060

除上述所披露者外，於截至2015年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 足夠的公眾持股量

根據可公開取得的資料及據董事於本年報刊發前的最後實際可行日期所知悉，本公司於截至2015年12月31日止整個年度及直至本年報刊發日期為止的任何時間內一直維持上市規則所規定的公眾持股量。

### 五年財務概述

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概述載於本年報第5頁。

## 董事會報告

### 董事

年內及截至本報告日期本公司董事如下：

#### 執行董事：

沈國軍先生(於2015年6月5日辭任)

陳曉東先生

#### 非執行董事：

張勇先生(主席)

辛向東先生

李漢潮先生(於2015年6月5日辭任)

孫小寧女士(於2015年11月11日辭任)

#### 獨立非執行董事：

石春貴先生(於2015年6月5日辭任)

于寧先生

周凡先生

陳江旭先生(於2015年6月5日獲委任)

沈國軍先生、李漢潮先生及孫小寧女士因投入更多時間處理其他事務，均已辭任本公司董事職務；石春貴先生則因於回顧年度年屆退休年齡，已辭任本公司董事職務。

根據本公司組織章程細則第130條，周凡先生及于寧先生須於股東週年大會上退任。周凡先生及于寧先生均符合資格並願於股東週年大會上膺選連任。

### 董事服務合約

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

### 彌償及保險條文

本公司組織章程細則規定各名董事及本公司其他行政人員有權從本公司之資產中獲得彌償，以彌償其作為董事或本公司其他行政人員在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或責任。本公司已就針對董事之法律行動安排適當的董事及行政人員責任保險。

### 董事及高級管理人員履歷詳情

本集團董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第19至25頁。

### 獨立身份確認

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

### 董事於重大交易、安排或合約中的權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一段及財務報表附註43所披露者外，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於回顧年底或年內任何時間訂立董事於當中直接或間接擁有重大權益，且對本公司業務屬重大的交易、安排或合約。

### 與控股股東訂立的合約

除下文「關連交易及持續關連交易」一段及財務報表附註43所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2015年12月31日止年度內與控股股東訂立對本公司業務屬重大的合約。

### 董事於競爭業務利益

於2015年12月31日，概無董事或彼等各自的密切聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或於可能競爭的業務有任何業務或利益。

### 關連交易及持續關連交易

根據上市規則所披露的關連交易如下：



### 出售杭州新湖濱的股權及向關連人士提供財務資助

於2015年5月26日，本公司間接全資附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司（「杭州北山」）與Art Capital Holdings Limited（「Art Capital」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，杭州北山同意出售而Art Capital同意購買杭州新湖濱商業發展有限公司（「杭州新湖濱」）的50%股權，代價為人民幣305,369,900元。於上述轉讓完成後，本公司將不再擁有杭州新湖濱任何股權。此外，股東貸款（「股東貸款」，即杭州新湖濱結欠杭州北山為數人民幣384,000,000元的貸款）須於2016年12月20日前償還予杭州北山。Art Capital須將其於杭州新湖濱的權益質押予杭州北山，作為杭州新湖濱履行支付股東貸款責任的擔保。Art Capital由沈國軍先生（於交易時為本公司的執行董事兼主席）全資實益擁有，故根據上市規則，Art Capital為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的交易構成關連交易。

由於股權轉讓協議的各適用百分比率低於5%，故股權轉讓協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

於股權轉讓協議完成後，本公司將不再擁有杭州新湖濱任何股權，股東貸款則構成本集團提供予關連人士的財務資助。由於股東貸款的各適用百分比率低於5%，故股東貸款須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

由於股權轉讓協議及提供股東貸款的各適用百分比率合併計算均低於5%，故彼等項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

根據上市規則所披露的持續關連交易如下：

#### 向浙江富強及杭州銀泰租賃商業物業用於百貨店發展

於2013年7月15日，本公司的間接全資附屬公司杭州銀泰三江商業發展有限公司（「銀泰三江」）與浙江富強置業有限公司（「浙江富強」）及杭州銀泰購物中心有限公司（「杭州銀泰」）訂立租約（「城西租約」）。根據城西租約，銀泰三江租賃位於杭州市拱墅區豐潭路與萍水路交界的城西銀泰城（「物業」）地下一層及地上一層、二層、三層及四層，總建築面積為24,416平方米，租期由2013年7月16日起計為期20年，用以開設百貨店。沈國軍先生擁有北京國俊投資有限公司（「北京國俊」）全部股本權益，而北京國俊擁有中國銀泰的75%股本權益。中國銀泰分別於浙江富強及杭州銀泰擁有70%及72%股本權益。由於沈國軍先生於交易當時為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，浙江富強及杭州銀泰均為本公司的關連人士。因此，城西租約項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。根據城西租約，銀泰三江享有免租期，自交付物業予銀泰三江起計兩年。於截至2015年12月31日止年度，銀泰三江已支付的租金總額為人民幣4,873,113.11元。於截至2015年12月31日止年度，年度上限為人民幣10,000,000元。

#### 向湖州家樂福租賃商業物業用於百貨店發展

於2013年2月25日，本公司的全資附屬公司浙江銀泰投資有限公司（「浙江銀泰投資」）與湖州家樂福商城有限公司（「湖州家樂福」）訂立租約，據此，浙江銀泰投資租賃湖州家樂福商城地下一層至地上五層，自交付物業於浙江銀泰投資之日起計為期20年，以供開設百貨店。沈國軍先生透過北京國俊控制湖州家樂福50%的投票權。由於沈國軍先生於交易當時為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，湖州家樂福為本公司的關連人士。因此，租約項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。根據租約的條款，浙江銀泰投資享有免租期，自交付物業予浙江銀泰投資起計三個月。因此，浙江銀泰投資於2013年9月28日之前毋須支付租金，其後固定租金為年租金人民幣30,000,000元，自交付物業予浙江銀泰投資之日起計第六年起，按每年2%的增長率增加。另須支付佣金租金，包括：就不會再分租的區域而言，湖州愛山店於此產生的年度銷售收入淨額的5%；以及就將進一步分租的區域而言，湖州愛山店年度營業收入淨額的50%的5%。於截至2015年12月31日止年度，浙江銀泰投資已支付的租金總額為人民幣30,000,000元。於截至2015年12月31日止年度，年度上限為人民幣40,000,000元。

### 向奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)租賃商業物業用於百貨店發展

於2012年9月21日，浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)與奉化銀泰訂立租約(「奉化銀泰城租約」)，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租賃寧波奉化銀泰城1層至5層(「物業」)，自2012年9月22日起計為期20年，以供開設百貨店。浙江銀泰投資乃本公司的間接全資附屬公司。沈國軍先生透過多間實體控制奉化銀泰49%的投票權。由於沈國軍先生於交易當時為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，奉化銀泰為本公司的關連人士。因此，奉化銀泰城租約項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。根據奉化銀泰城租約的條款，浙江銀泰投資享有免租期，自交付物業予浙江銀泰投資起計三年。於截至2015年12月31日止年度，浙江銀泰投資已支付的租金總額為人民幣1,906,206.93元。由於交易的適用百分比率低於5%且年度上限少於3,000,000港元，故交易根據上市規則第14A.76條構成最低限度的持續關連交易，而奉化銀泰城租約全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

### 獨立非執行董事及核數師的意見

本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並確認該等交易乃根據相關協議於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，實屬公平合理，並且符合本公司股東整體利益。

根據所執行的工作，本公司的核數師亦致函董事會確認上述持續關連交易(1)已獲得本公司董事會的批准；(2)已遵照本集團的訂價政策；(3)符合規管有關交易的協定；及(4)不超過本公司於2013年2月25日及2013年7月15日刊發的公告所提述的任何年度上限金額。奉化銀泰城租約全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

### 關連人士交易

在日常業務過程中進行的關連人士交易詳情載於財務報表附註43。除「關連交易及持續關連交易」一節所述的交易(該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，該等關連人士交易概無構成上市規則所界定須予披露的關連交易。

### 退休計劃

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

### 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

### 董事收購股份或債券的權利

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

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2015年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／最高行政人員姓名	權益性質	證券數目及類別 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的 概約百分比
陳曉東先生	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	L52,200,000	2.39%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等本公司股份的好倉。
- (2) 本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生為42,250,000股本公司股份的實益擁有人。其亦於2015年12月31日持有涉及合共9,950,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

就任何董事及本公司最高行政人員所知，於2015年12月31日，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的 概約百分比
沈國軍	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L262,974,015	12.06%
Fortune Achieve Group Ltd.	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	11.87%
Glory Bless Limited	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	11.87%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	11.87%
Alibaba Investment Limited	實益權益 <sup>(3)</sup>	L710,142,614	32.57%
Alibaba Group Holding Limited	實益權益 <sup>(3)</sup>	L711,967,614	32.66%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於該等本公司股份的好倉；字母「S」表示有關人士於該等本公司股份的淡倉；字母「P」表示有關人士於該等本公司股份中可供借出的股份。
- (2) 沈國軍先生為Fortune Achieve Group Ltd.全部已發行股本的實益擁有人，而Fortune Achieve Group Ltd.為Glory Bless Limited全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司持有258,774,015股本公司股份。沈國軍先生分別為Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司的董事。沈國軍先生亦為East Jump Management Limited全部股本的實益擁有人，而East Jump Management Limited持有4,200,000股本公司股份。
- (3) Alibaba Investment Limited由Alibaba Group Holding Limited全資擁有。故此，Alibaba Group Holding Limited被視為於Alibaba Investment Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，就董事及本公司最高行政人員所知，並無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 購股權計劃

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

該計劃自2007年3月20日起10年內有效，該期間後將不會授出進一步的購股權，但該計劃條款其他方面仍然生效。於本報告日期，該計劃的剩餘期限約為11個月。所有在符合上市規則條例下，並於該計劃10年有效期內授出，但在該計劃期屆滿前仍未被行使之購股權，仍可按該購股權授出時之條款行使，並不受該計劃期滿之影響。在未獲得本公司股東的事先批准，有關根據該計劃而可能授出的購股權的最高股份數目不可超過於本公司股份上市日期本公司已發行股份的10% (該10%代表180,000,000股股份)。本公司不得向任何人士授出購股權而致使該人士截至最近獲授購股權當日止12個月內的已獲授及將獲授的購股權獲行使而發行及將發行的股份總數超過本公司不時已發行股本的1%，惟獲本公司股東批准則除外。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人之購股權於12個月期間超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元，則必須取得本公司股東的預先批准。

購股權必須於本公司授出時的指定期間獲行使，並必須於授出購股權日期(即董事會作出書面通知相關建議受益人獲授予購股權的日期)起不遲於10年期滿，除非本公司取得有關該等授出的特定股東批准。除非董事另行釐定外，於購股權可行使前並無最短持有期的限制。倘接納授出的購股權，該計劃的參與者須於發售日期後30日或之前支付1.0港元予本公司。根據該計劃的股份行使價將不會少於(i)於授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表上列示的股份收市價；(ii)緊隨授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表上列示的平均股份收市價；及(iii)本公司股份面值之最高者。

根據該計劃，可予發行的股份總數為62,914,000股，相當於本公司於本年報日期已發行股份的2.89%。



## 董事會報告

截至2015年12月31日止年度，根據本公司所採納購股權計劃授出的購股權的變動載列如下：

參與者名稱 或類別	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					於2015年 12月31日	行使期	緊接授出 日期前的 收市價 港元	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 港元
			於2015年 1月1日	年內授出	年內已行使	年內已失效	年內已注銷				
<b>首席執行官</b>											
陳曉東	2008年4月11日	5.64	300,000	-	300,000	-	-	-	2009年4月12日至2015年4月11日	5.60	7.11
	2009年3月4日	1.88	450,000	-	450,000	-	-	-	2010年3月5日至2015年3月4日	1.83	5.38
	2009年8月28日	6.63	2,250,000	-	2,250,000	-	-	-	2010年8月29日至2015年8月28日	5.15	12.86
	2010年5月26日	6.49	2,250,000	-	1,800,000	-	-	450,000	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	9.44
	2011年4月1日	10.77	1,500,000	-	-	500,000	-	1,000,000	2012年4月2日至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	1,800,000	-	900,000	-	-	900,000	2013年6月23日至2018年6月22日	7.35	8.81
	2013年4月10日	9.27	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	2014年4月11日至2019年4月10日	9.05	-
	2014年6月25日	6.85	2,800,000	-	-	-	-	2,800,000	2015年6月26日至2020年6月25日	6.80	-
	2015年3月27日	4.85	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2016年3月28日至2021年3月27日	4.95	-
<b>其他僱員總和</b>											
	2009年3月4日	1.88	1,478,000	-	1,308,000	170,000	-	-	2010年3月5日至2015年3月4日	1.83	4.56
	2009年10月20日	5.50	250,000	-	250,000	-	-	-	2010年10月21日至2015年10月20日	5.35	13.76
	2010年5月26日	6.49	5,394,000	-	4,280,000	-	220,000	894,000	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	10.21
	2010年8月26日	9.00	1,200,000	-	585,000	-	-	615,000	2011年8月27日至2016年8月26日	8.93	11.92
	2011年4月1日	10.77	9,443,000	-	924,000	390,000	3,254,000	4,875,000	2012年4月2日至2017年4月1日	10.56	13.48
	2012年6月22日	7.56	14,959,500	-	5,355,000	-	1,222,000	8,382,500	2013年6月23日至2018年6月22日	7.35	10.19
	2013年4月10日	9.27	5,089,000	-	605,000	-	1,783,000	2,701,000	2014年4月11日至2019年4月10日	9.05	12.15
	2014年6月25日	6.85	3,722,000	-	-	-	542,000	3,180,000	2015年6月26日至2020年6月25日	6.80	-
	2015年3月27日	4.85	-	16,598,000	-	-	2,450,000	14,148,000	2016年3月28日至2021年3月27日	4.95	-
總計			54,685,500	19,598,000	19,007,000	1,060,000	9,471,000	44,745,500			

附註1：

- (1) 根據該計劃授出的購股權須根據以下時間表歸屬於承授人(就此而言，購股權歸屬之日或各相關日期稱為「歸屬日期」)：

歸屬日期	可予歸屬的購股權百分比
授出日期首週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第二週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第三週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第四週年	佔已授出購股權總數的25%

### 銀行及其他借款

本集團於2015年12月31日的銀行及其他借款達人民幣2,877.7百萬元(2014年12月31日：人民幣3,340.7百萬元)。借款詳情載於財務報表附註33。

### 可換股債券

本公司可換股債券的詳情載於財務報表附註34。

### 主要客戶及供應商

截至2015年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔的採購總額低於本集團採購總值的30%，而本集團五大客戶應佔的銷售總額則低於本集團收入總值的30%。

### 企業管治報告

本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」內。

### 工作環境質量

本集團為平等機會僱主，不會因個人特徵而歧視任何員工。本集團員工手冊載有僱用條款及條件、對員工操守及行為的預期、員工的權利及福利。本集團所制定及執行的政策旨在締造一個和諧共融及相互尊重的工作環境。本集團每年進行一次員工滿意度調查，以便為管理層提供相關知識及工具，以建立積極的員工關係和積極的工作環境。

本集團亦為員工籌辦各種慈善及員工活動，例如郊遊、拓展訓練及體育比賽，為員工提供相互交流的機會，此舉對促進員工關係及鍛鍊體能至關重要。

### 健康與安全

本集團為其安全、有效及適宜的工作環境而自豪。本集團開展適當的安排、培訓及指導以確保工作環境健康安全。本集團舉行健康及安全講座，為員工提供職業健康與安全的相關信息並提高其職業健康與安全意識。

### 培訓及發展

本集團致力於全體員工的職業和個人發展與成長，視培訓和發展為一個持續的過程。本集團為員工提供在崗及離崗培訓課程和項目以幫助其發展，保持一致性、熟練性及專業性。本集團向各級員工提供課程、研討會和講習班等結構培訓課程，旨在梳理並釋放其潛能，支持組織發展，促進團隊協作。本集團鼓勵員工利用該等項目充實自身技能和知識，擴大在本集團的就業機會。

## 核數師

本公司核數師安永會計師事務所將在本公司股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。屆時於股東週年大會上將提呈決議案，續聘安永會計師事務所作為本公司核數師。

代表董事會

主席

張勇

2016年3月21日

## 獨立核數師報告



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

安永會計師事務所  
香港中環添美道 1 號  
中信大廈 22 樓

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

致銀泰商業(集團)有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第62至194頁銀泰商業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定，編製真實而公允呈列的該等綜合財務報表，同時董事負責其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東作為一個整體編製，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

## 獨立核數師報告

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據是充足及適當的，為我們的審核意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2016年3月21日

## 綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
零售收入		5,153,198	4,587,830
銷售物業		602,255	662,738
總收入	5	5,755,453	5,250,568
其他收入及收益	5	1,075,672	867,016
購買貨品及存貨變動	6	(1,533,209)	(1,405,750)
已售物業成本	6	(435,373)	(279,574)
物業發展開支	6	(104,601)	(112,406)
員工成本	6	(779,268)	(759,658)
折舊及攤銷	6	(497,032)	(456,386)
其他開支		(1,920,226)	(1,655,465)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(18,648)	(33,883)
聯營公司		284,502	343,086
融資收入	7	219,874	216,999
零售融資成本	7	(174,471)	(169,291)
物業發展的融資成本	7	(31,057)	-
除稅前利潤		1,841,616	1,805,256
所得稅開支	8	(492,518)	(641,474)
年內利潤		1,349,098	1,163,782
應佔：			
母公司擁有人		1,317,474	1,121,483
非控股權益		31,624	42,299
		1,349,098	1,163,782
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣列示)	12		
基本			
— 關於年內利潤		0.60	0.53
攤薄			
— 關於年內利潤		0.52	0.50

## 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤	1,349,098	1,163,782
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
分佔聯營公司的其他全面虧損	716	120
匯兌儲備由其他全面收益重新分類至收益表內	(3,122)	-
換算海外業務的匯兌差額	(323,938)	1,542
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(326,344)	1,662
年內全面收益總額	1,022,754	1,165,444
應佔：		
母公司擁有人	991,130	1,123,145
非控股權益	31,624	42,299
	1,022,754	1,165,444



## 綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	5,975,499	5,994,300
投資物業	15	7,249,000	5,699,000
預付土地租賃款項	16	1,545,106	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項	26	90,000	825,485
商譽	18	535,609	535,609
其他無形資產	19	47,550	53,065
預付租金	20	118,075	56,428
於一家合營公司的投資	21	-	190,605
於聯營公司的投資	22	2,480,903	2,617,218
貸款及應收款項－第三方	27	98,543	275,654
貸款及應收款項－關連人士	27	1,276,453	558,190
可供出售投資	23	40,253	-
遞延稅項資產	24	314,475	265,919
<b>非流動資產總額</b>		<b>19,771,466</b>	<b>18,674,787</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	25	523,480	495,026
待售的已建成物業	17	1,567,721	1,151,768
開發中物業	17	-	550,335
預付款項、按金及其他應收款項	26	865,443	903,332
貸款及應收款項－第三方	27	158,893	33,813
貸款及應收款項－關連人士	27	707,149	240,258
應收關連人士款項	43(c)	1,411,149	1,801,406
應收貿易款項	28	33,795	36,021
在途現金	29	88,263	91,691
已抵押存款	30	67,000	67,000
受限制銀行結餘	30	46,777	106,133
現金及現金等價物	30	1,580,529	2,129,429
<b>分類為待售的出售組別的資產</b>	13	<b>7,050,199</b>	<b>7,606,212</b>
		<b>1,456,517</b>	<b>1,513,183</b>
<b>流動資產總額</b>		<b>8,506,716</b>	<b>9,119,395</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	31	2,621,636	2,080,461
其他應付款項及應計款項	32	5,504,251	6,110,722
計息銀行及其他借款	33	2,564,721	1,120,911
應付關連人士款項	43(e)	27,556	12,482
應付稅項		488,221	535,187
<b>與分類為待售的資產直接相關的負債</b>	13	<b>11,206,385</b>	<b>9,859,763</b>
		<b>789,481</b>	<b>337,512</b>
<b>流動負債總額</b>		<b>11,995,866</b>	<b>10,197,275</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,489,150)</b>	<b>(1,077,880)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>16,282,316</b>	<b>17,596,907</b>

## 綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	33	313,000	2,219,804
遞延稅項負債	24	796,842	713,354
遞延補貼收入		46,444	47,778
可換股債券	34	3,101,509	2,834,878
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,257,795</b>	<b>5,815,814</b>
<b>資產淨額</b>			
		<b>12,024,521</b>	<b>11,781,093</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	163	163
可換股債券的權益部分	34	126,417	126,417
儲備	36	10,910,968	10,568,403
		<b>11,037,548</b>	<b>10,694,983</b>
<b>非控股權益</b>		<b>986,973</b>	<b>1,086,110</b>
<b>權益總額</b>		<b>12,024,521</b>	<b>11,781,093</b>

張勇  
主席

陳曉東  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

附註		母公司擁有人應佔權益														
		股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註36)	資本贖回 儲備 人民幣千元 (附註36)	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資公允值 變動儲備 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元 (附註36)	法定盈餘 人民幣千元 (附註36)	保留利潤 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	可換股票 的權益部分 人民幣千元 (附註34)	購股權儲備 人民幣千元 (附註37)	撥派 末期股息 人民幣千元 (附註11)	非控股權益 總額 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
		154	3,883,524	5	385,971	59	7,032	504,642	3,812,899	(22,484)	-	67,909	220,675	8,660,386	1,174,803	10,035,189
		-	-	-	-	-	-	-	1,121,483	-	-	-	-	1,121,483	42,299	1,163,782
		-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-	-	120	-	120
		-	-	-	-	-	-	-	-	1,542	-	-	-	1,542	-	1,542
		-	-	-	-	120	-	-	1,121,483	1,542	-	-	-	1,123,145	42,299	1,165,444
		-	-	-	-	-	-	-	10,905	-	(10,905)	-	-	-	-	-
37	購股權失效或因屆滿時被認購股權儲備以收購結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,429	-	-	16,429	-	16,429
37	行使購股權	-	41,787	-	-	-	-	-	-	-	(10,344)	-	-	31,383	-	31,383
11	宣派2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)	-	(220,675)	-	(220,675)
35	發行股份	14	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,321,769	-	1,321,769	
34	發行可換股票	-	-	-	-	-	-	-	-	126,417	-	-	-	126,417	-	126,417
35	贖回股份	(5)	(340,407)	5	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,407)	-	(340,407)	
	就已於2013年12月31日後行使的購股權所發行股份的股息	-	(416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)	-	(416)	
11	2014年中期股息	-	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)	-	(223,058)	
11	撥派2014年末期股息	-	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	-	260,503	-	-	-	
	非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,777	79,777	
	轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	90,296	(90,296)	-	-	-	-	-	-	-	
	分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,060)	(39,060)	
	收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,817	63,817	
	出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,526)	(235,526)	
		163	4,422,632	10	385,971	179	7,032	594,938	4,854,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	10,894,983	1,086,110	11,781,093
	於2014年12月31日															

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益													
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元 (附註36)	法定儲備 人民幣千元 (附註36)	保單利潤 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	可供換證券 的權益部分 人民幣千元 (附註34)	撥備儲備 人民幣千元 (附註37)	撥派末期 股息 人民幣千元 (附註11)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2015年1月1日	163	4,422,632	10	179	7,032	594,938	4,854,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	10,694,983	1,086,110	11,781,093
年內利潤	-	-	-	-	-	1,317,474	1,317,474	-	-	-	-	1,317,474	31,624	1,349,098
年內其他全面收益：														
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	136	-	-	-	-	-	-	-	136	-	136
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(323,938)	-	-	-	(323,938)	-	(323,938)
附屬公司資產持有者儲備由其他全面收益 重新分類至收益表內	-	-	-	-	-	-	-	(3,122)	-	-	-	(3,122)	-	(3,122)
出售一家聯營公司的股份權益	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	580	-	580
年內全面收益總額	-	-	-	98	-	1,317,474	1,317,474	(327,060)	-	-	-	991,130	31,624	1,022,754
購股權及可回屆時轉換購股權儲備	-	-	-	-	-	18,090	18,090	-	-	(18,090)	-	-	-	-
以附權結算的購股權安排	37	-	-	-	-	-	-	-	-	13,761	-	13,761	-	13,761
行使購股權	37	131,393	-	-	-	-	-	-	-	(29,473)	-	101,921	-	101,921
宣派2014年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)	(260,503)	-	(260,503)
購回股份	35	(1)	(59,523)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,523)	-	(59,523)
就已於2014年12月31日後行使的購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,998)	-	(1,998)
所發行股份的股息	-	(1,998)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)
2015年中期及特別股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,850	6,850
轉撥自保單利潤	-	-	-	-	-	92,327	(92,327)	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,771)	(71,771)
收購非控股權益	-	-	-	(4,440)	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(65,840)	(70,280)
於2015年12月31日	163	4,054,721*	11*	382,149*	277*	7,032*	6,095,228*	(348,002)*	126,417	29,287*	-	11,037,548	965,973	12,024,521

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣10,910,968,000元(2014年：人民幣10,568,403,000元)。

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前利潤		1,841,616	1,805,256
調整：			
融資收入	7	(219,874)	(216,999)
零售融資成本	7	174,471	169,291
物業發展的融資成本	7	31,057	—
匯兌收益		(45,089)	—
分佔一家合營公司虧損		18,648	33,883
分佔聯營公司利潤及虧損		(284,502)	(343,086)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損		2,435	2,994
出售一家附屬公司產生的收益		(30,744)	(9,200)
出售持有至到期的投資產生的收益	5	—	(1,059)
出售一家聯營公司部份權益產生的收益	5	(188,542)	—
出售一家合營公司產生的收益	5	(133,413)	—
以股權結算的購股權開支	37	13,761	16,429
物業、廠房及設備折舊		428,748	398,218
投資物業的公允值收益	5	(291,970)	(434,729)
預付土地租賃款項攤銷		55,195	46,442
其他無形資產攤銷	19	11,252	7,111
預付租金攤銷	20	364,370	201,986
		1,747,419	1,676,537
受限制現金減少		59,356	354,958
預付款項、按金及其他應收款項增加		(407,204)	(217,328)
應收貿易款項減少		2,226	478
在途現金減少		3,428	39,645
存貨增加		(28,454)	(10,833)
應付貿易賬款及票據增加		541,175	298,313
預收客戶賬款增加／(減少)		242,927	(115,120)
應收關連人士款項減少		153,481	76,352
應付關連人士款項減少／(增加)		15,074	(1,701)
開發中物業(增加)／減少		(649,278)	239,140
已建成待售物業減少／(增加)		435,373	(1,151,768)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(89,600)	507,816
經營活動產生的現金		2,025,923	1,696,489
已付利息		(115,638)	(226,052)
已付所得稅		(587,965)	(468,169)
來自經營活動現金流量淨額		1,322,320	1,002,268

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
已收利息		164,643	146,608
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(1,013,412)	(1,182,160)
購入可供出售金融資產	23	(40,253)	-
購入其他無形資產	19	(5,737)	(30,156)
收購非控股權益		(70,280)	-
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金		-	(82,523)
成立聯營公司	22	-	(68,900)
收購預付土地租賃款項	16	(287)	(32,196)
出售一家附屬公司	38	372,202	279,970
出售一家合營公司		195,000	-
出售一家聯營公司股份所得款項		391,699	-
出售附屬公司的預收款		-	357,582
借予關連人士的貸款		(1,325,113)	(221,080)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8,679	9,382
出售無形資產所得款項		-	29
墊支予第三方款項		(22,491)	(50,459)
收回墊支予第三方款項		45,773	31,352
借予第三方的貸款及應收款項		-	(170,000)
墊支予關連人士款項		(4,568)	(553,576)
收回關連人士貸款及應收款項		526,850	436,688
收回關連人士墊款		-	25,000
已收聯營公司股息		198,257	250,000
已收政府補貼		-	38,344
已出售附屬公司償還墊款		-	144,160
非控股股東還款		-	106,560
出售持有至到期的投資所得款項		-	13,059
收購投資物業的預付款項		-	(726,192)
<b>用於投資活動現金流量淨額</b>		<b>(579,038)</b>	<b>(1,278,508)</b>

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
行使購股權所得款項		101,921	31,393
非控股股東出資		6,850	79,777
計息銀行及其他借款所得款項		1,353,897	1,498,808
償還計息銀行及其他借款		(1,927,089)	(3,361,009)
償還於2014年7月到期的擔保債券		-	(1,000,000)
已付股息		(722,213)	(422,106)
已付非控股股東股息		(71,771)	(39,060)
購回股份		(59,523)	(340,407)
發行可換股債券所得款項	34	-	2,944,505
發行股份所得款項		-	1,321,769
預收關連人士款項		-	59,473
預第三方款項		83,367	-
償還預收關連人士款項		-	(152,210)
<b>(用於)／來自融資活動現金流量淨額</b>		<b>(1,234,561)</b>	<b>620,933</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>			
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(491,279)	344,693
年初現金及現金等價物		2,174,746	1,814,440
外幣匯率變動影響淨額		9,802	15,613
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>1,693,269</b>	<b>2,174,746</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		1,580,529	2,129,429
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	30	1,580,529	2,129,429
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	13	112,740	45,317
<b>於現金流量表列示的現金及現金等價物</b>		<b>1,693,269</b>	<b>2,174,746</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司(前稱銀泰百貨(集團)有限公司,「本公司」)於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為M&C Corporate Services Limited, 地址為P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事百貨店及購物中心經營及管理。

本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

董事認為本公司的最終控股公司乃Fortune Achieve Group Ltd., 一家在西薩摩亞註冊成立的公司。本公司的中介控股公司乃銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」), 一家於開曼群島註冊成立的公司。

#### 附屬公司的詳情

本公司主要附屬公司的詳情載述如下：

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊		本公司應佔股權百分比		主要業務
		資本及股本		直接	間接	
北山控股有限公司	英屬處女群島(「英屬處女群島」), 有限公司	1美元(「美元」)		100%	-	投資控股
Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「Sin Cheng」)	新加坡, 私人有限公司	1,200,000新加坡元 (「新加坡元」)		-	100%	投資和業務管理
三江控股有限公司	英屬處女群島, 有限公司	1美元		100%	-	投資控股及商標管理
Omni Win Limited	香港, 有限公司	1美元		100%	-	投資控股



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Raffland Pte. Ltd.	新加坡,私人有限公司	33,246,499新加坡元	-	51%	投資控股
杭州銀泰北山企業管理 有限公司(「杭州北山」)	中國內地,全外資企業 (「全外資企業」)	55,000,000美元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨有限公司 (「浙江銀泰」)	中國內地,全外資企業	人民幣800,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理 及投資控股
浙江浙聯投資管理有限公司*	中國內地,有限公司	人民幣10,000,000元	-	50%	投資控股及物業發展
杭州銀西百貨有限公司*	中國內地,有限公司	人民幣36,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司	中國內地,有限公司	人民幣23,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地,有限公司	人民幣90,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州臨平銀泰百貨有限公司	中國內地,有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
金華銀泰購物中心有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
西安中環銀泰商業管理有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	60%	百貨店的經營和管理
義烏銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣15,000,000元	-	52%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨(香港)有限公司 (「銀泰香港」)	香港, 有限公司	1,000,000港元	100%	-	投資控股
浙江銀泰投資有限公司 (「浙江銀泰投資」)	中國內地, 全外資企業	人民幣1,410,000,000元	-	100%	投資控股
富陽銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
安徽省華僑飯店有限公司 (「安徽華僑飯店」)	中國內地, 有限公司	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰商業管理有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣150,600,000元	-	100%	物業發展
湖北武珞創意園發展有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
杭州銀泰世紀百貨有限公司	中國內地, 全外資企業	20,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波海曙有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波江東有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣290,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
舟山銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖北新世紀購物中心股份 有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	85%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
柳州新銀都房地產開發有限公司	中國內地，全外資企業	49,000,000美元	-	51%	物業發展
西安順時來百貨有限公司	中國內地，有限公司	91,000,000港元	-	100%	房地產及設備的租賃； 物業管理
安徽銀泰商業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
達孜銀泰商業發展有限公司 (前稱「湖北銀泰投資管理 有限公司」)	中國內地，有限公司	人民幣150,000,000元	-	100%	投資控股
唐山銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	中國內地，有限公司	人民幣300,000,000元	70%	-	百貨店的經營和管理
海寧銀泰置業有限公司	中國內地，全外資企業	150,000,000美元	-	100%	物業發展

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
西安曲江銀泰國際購物中心管理 有限公司(「西安曲江銀泰」)	中國內地, 有限公司	人民幣175,000,000元	-	100%	房地產及設備的租賃; 物業管理
溫州名辰貿易有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣26,290,000元	-	51%	化妝品貿易
臨海銀泰購物中心開發有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產及設備的租賃; 物業管 理
杭州銀耀百貨有限公司*	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰三江商業發展有限公司 (「銀泰三江」)	中國內地, 全外資企業	40,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理
奉化銀泰百貨有限公司 (「奉化銀泰百貨」)	中國內地, 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
海寧銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
臨海銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣120,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
紹興金帝銀泰購物中心有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
合肥銀泰城商業管理 有限責任公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀東購物中心有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
紹興銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣35,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀佳百貨有限公司 (「湖州銀佳」)	中國內地, 有限公司	人民幣38,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰商貿有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣25,000,000元	-	100%	化妝品和服飾貿易

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京京泰祥和資產管理 有限責任公司(「京泰祥和」)	中國內地, 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	資產管理
金華市名翔貿易有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣1,000,000元	-	51%	化妝品貿易
寧波市名然化妝品有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000	-	51%	化妝品貿易
杭州中大銀泰城購物中心 有限公司(「杭州中大」)	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
浙江樂清銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
寧波銀泰環球城商業有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣620,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州銀淘泰淘科技有限公司	中國內地, 有限公司	20,000,000港元	-	100%	網店的經營和管理

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股/註冊 資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
柳州銀泰商業管理有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣5,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
蕪湖銀泰城商業管理有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	67%	商務及物業的管理
銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)	中國內地, 全外資企業	人民幣300,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理及投資控股
浙江溫州銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨(金華)有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波鄞州有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
寧波保稅區銀泰西選進出口有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣2,000,000元	-	80%	超市的經營和管理

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



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 附屬公司的詳情(續)

本公司主要附屬公司的詳情載述如下:(續)

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

#### 2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業已按公允值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋，待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2015年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,489,150,000元(2014年：人民幣1,077,880,000)。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及現有可使用的銀行授信額度，足以償還到期債務。因此，財務報表乃採用持續經營基準編製。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2015年12月31日止年度的財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

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

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制的日期起合併入賬，並持續合併入賬直至該等控制終止之日為止。

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

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號的修訂本界定福利計劃：僱員供款  
2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出的年度改進  
2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出的年度改進

採納上述經修訂準則並無對本財務報表造成重大財務影響。

此外，於本財政年度，本公司已參照香港公司條例(第622章)採納香港聯交所就金融資料的披露所頒佈上市規則的修訂。對財務報表的主要影響為於財務報表內呈列及披露若干資料。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

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

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 對於在其於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表中首次採納香港財務報告準則的實體生效，故不適用於本集團

<sup>4</sup> 尚未釐定法定生效日期，但可供採納

2015年12月31日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關該等預期適用於本集團的香港財務報告準則的其他資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估採納該準則的影響。

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

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

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，對自客戶合約產生的收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括收益總額分解，關於履行責任、不同期間的間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂本，其有關將香港財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號的修訂本載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重大的性規定；
- (ii) 收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不曾其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及收益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要

#### 於聯營公司及合營公司的投資

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

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

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

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

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

當聯營公司或合營公司的投資歸類為持作出售時，則按香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」入賬。

#### 企業合併及商譽

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

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 企業合併及商譽(續)

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

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債(屬金融工具)的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量。其後結算在權益中入賬。

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

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

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

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及所出售單位業務的一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相對價值及所保留的現金產生單位部分而計算。



2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 公允值計量

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

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

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

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

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

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 非金融資產減值

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

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

在各報告期終日評估已確認的減值虧損是否有不存在或已降低的跡象。若存在此種跡象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值虧損只有在以下情況下可以撥回：用於確認該等資產可回收金額的估計已改變；但撥回之後的金額不得高於假定在以前會計年度未確認資產減值虧損的情況下將確定的資產的賬面值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值虧損的撥回計入當期損益表的貸方。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 關連人士

一方在以下情況下被認為是本集團的關連人士：

(a) 有關人士為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連人士的實體的僱員福利的退休福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；  
及
- (viii) 該實體或該實體作為集團任何成員公司其中一部分向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損後的淨額入賬。倘物業、廠房及設備項目歸類為待售項目或屬於歸類為待售的出售組別，則不予折舊而根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情請參閱「待售的非流動資產及出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備的成本包括其購買價格以及與使得該資產達到預定使用狀態及位於預定使用位置直接相關的任何費用。

物業、廠房及設備投入運營之後產生的支出，如維修及保養費用，一般會在支出期間在損益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可資本化計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產，然後進行折舊。

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

土地及樓宇	2.375%至4.75%
裝修	20%至33.33%
機器	9.5%至19%
車輛	7.92%至19%
傢俱、裝置及設備	19%至31.67%
租賃物業改良	10%至33.33%

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

資產剩餘價值及可使用年期於各財政年結日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

物業、廠房及設備(包括最初經確認的任何大部分物業、廠房及設備)在出售或預計其使用或其出售不能帶來未來經濟利益時終止確認。相關資產的淨出售收益與其賬面值之間的差額在資產終止確認於當年的損益表中確認為出售或報廢收益。

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊(續)

在建工程指正在施工當中的建造工程，按成本減去減值虧損後的淨額入賬，不計提折舊。其成本包括施工期間的直接建造成本及相關借款的資本化借款費用。在建工程在竣工及可使用時歸入相應的物業、廠房及設備。

#### 投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益)。投資物業按成本初始計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允值呈列。

投資物業公允值的變動所產生的損益，計入所產生年度的收益表。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 待售的已建成物業

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

#### 待售的非流動資產及處置組

倘非流動資產或處置組的賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類為待售項目。但僅有有關出售成交的機會極高，且該資產或處置組以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。所有分類為處置組的附屬公司資產及負債重新分類為待售項目，而不論本集團於出售後有否保留其前附屬公司的非控股權益。

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

#### 無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初始確認時按成本計量。企業合併時收購的無形資產，其成本為收購日期的公允值。無形資產為確定使用年限無形資產。確定使用年限的無形資產隨後在其可使用經濟年限內攤銷，並在出現可能減值的跡象時進行評估。至少每年一次在各財政年結日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法進行複核。

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 租賃

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

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

經營租賃項下的預付土地租金按成本入賬，並在租期內按直線法進行後續確認。

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

#### 收買租約

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允值列入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期的投資，以及可供出售的金融投資或指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。初始確認金融資產時，乃按公允值加收購該金融資產應佔的交易成本列賬，惟按公允值列入損益的金融資產除外。

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

##### 後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

##### 按公允值列入損益的金融資產

按公允值列入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定為按公允值列入損益的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。包括獨立嵌入式衍生工具在內的衍生工具亦分類為持作買賣，惟指定為香港會計準則第39號所界定的有效對沖工具除外。

按公允值列入損益的金融資產按公允值列入財務狀況表，而公允值的正變動淨值於收益表列為其他收入及收益，公允值的負變動淨值於損益表列為融資成本。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產所賺取的任何股息或利息，相關變動根據下文「收入確認」所載政策確認。



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 按公允值列入損益的金融資產(續)

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

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

#### 貸款及應收款項

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

#### 可供出售的金融投資

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 可供出售的金融投資(續)

在初始確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，當累計利潤或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表中其他收入項下，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損由可供出售投資估值儲備重新分類至損益表中其他收益或虧損項下。持有可供出售金融投資時，利息及股息應根據下文「收入確認」所載政策分別以利息收入及股息收入記錄於全面損益表的其他收入。

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

本集團評估近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬適當。倘於極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，且管理層有能力及意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類當日的公允賬面值成為其新攤銷成本，以及有關該資產之前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦於資產的尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至損益表。

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將主要終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表內剔除)金融資產(或一項或一組同類金融資產的部分(如適用))：

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

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產的絕大部分風險和回報，以及其程度。如本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報亦並無轉讓該資產的控制權，本集團將在本集團持續參與該已轉讓資產的前提下繼續確認該資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

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

#### 金融資產的減值

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 按攤銷成本列賬的金融資產

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

已識別的減值虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸損失)的現值之間的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產原有實際利率(即初始確認時的實際利率)折現。

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

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

##### 可供出售的金融投資

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 可供出售的金融投資(續)

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

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

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

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

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

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

##### 後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融負債(續)

##### 貸款及借款

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

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

##### 財務擔保合約

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

##### 可換股債券

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

#### 金融工具的抵銷

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

#### 存貨

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

#### 現金及現金等價物

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 撥備

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

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

#### 遞延收入

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

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

#### 所得稅

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

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

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



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 所得稅(續)

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

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

所有可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。倘可能取得應課稅利潤以供動用可抵扣暫時差額，承前未動用稅項資產及未動用稅項虧損可予動用，則會確認遞延稅項資產，惟：

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

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

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 政府補貼

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

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

倘若本集團收到非貨幣資產補貼，則有關補貼會以非貨幣資產的公允值記錄，並在相關資產的預期使用年限內每年按等額計入損益表。

#### 收入確認

收入包括於本集團日常業務銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公允值。收入按已收代價的公允值，經扣除附加稅、估計退貨、回扣及折扣以及撇銷本集團內部的銷售額後計量。收入確認如下：

##### (a) 商品銷售－零售

貨品銷售額於本集團公司向客戶銷售貨品時確認。零售額通常以現金、借記卡或信用卡結算。

##### (b) 佣金收入

特許專營銷售的佣金收入於有關特許專營商銷售貨品時確認。

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 收入確認(續)

##### (c) 經營租賃租金收入及展示區租賃收入

該等收入於有關租約期按時間比例確認。

##### (d) 其他服務收入

管理費及信用卡手續費等其他服務收入按照評估實際服務佔整體服務的完成比例，於提供服務的會計期間確認。

##### (e) 管理費收入

經營百貨店的管理費收入於其管理服務提供時確認。

##### (f) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

##### (g) 物業銷售收入

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 收入確認(續)

##### (g) 物業銷售收入(續)

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

##### (h) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

##### (i) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

#### 以股份為基礎的支付

本公司設立一項購股權計劃，向為本集團的成就做出貢獻的合格參與者給予獎勵及回報。本集團員工(包括董事)以股份為基礎的支付方式收取報酬，而員工則提供服務作為股本工具的代價(「以股權結算的交易」)。

與員工進行的以股份為基礎支付的交易成本，參照授予當日的公允值計量。公允值使用適當定價模式確定，請參閱財務報表附註37瞭解進一步詳情。

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 以股份為基礎的支付(續)

釐定獎勵獲授當日的公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬股本工具數目最佳估計的一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日的公平值。獎勵的任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終未歸屬的獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，則交易仍被視為已歸屬。

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

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

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 其他員工福利

##### 退休金責任

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

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

##### 住房福利

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

##### 借貸成本

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

##### 股息

末期股息在股東於股東大會上批准之後確認為負債。往年，在獲得股東在年度股東大會上的批准之前，董事擬派的末期股息歸類為財務狀況表權益部分中股份溢價的獨立分配。

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

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 外幣

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

按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目時產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即其他全面收益或損益已確認的項目的公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

本公司及若干附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期終日，該等公司的資產及負債乃以報告期終日的匯率換算成港元，而損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

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

2015年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計

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

#### 判斷

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

#### 聯營公司

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

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

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



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷(續)

##### 聯營公司(續)

管理層於各報告日或出現影響本集團對被投資公司行使控制權的能力或影響力的事件或環境改變時會根據上述條件重新評估分類。

##### 經營租賃承擔-本集團作為出租人

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

##### 投資物業與自用房地產之間的分類

本集團判斷一項資產是否可以劃分為投資物業，並且制定了相關的判斷標準。投資物業是為了賺取租金或資本升值或兩者兼具而持有的房地產。因此，本集團考慮一項房地產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。某些房地產的一部分是為了賺取租金收入或資本升值而持有的，另一部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的。若房地產的該等部分可以分別出售，本集團對各部分進行單獨核算。若房地產的部分不能單獨出售，則只有在房地產的次要部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有時，該房地產才能確認為投資物業。在單項房地產基礎上判斷附屬服務是否是主要部分，導致房地產不能被劃分為投資物業。

##### 估計的不確定性

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

##### 商譽減值

本集團至少每年一次確定商譽是否減值。這要求對商譽所分攤的現金產生單位的使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量做出估計，並選擇合適的折現率計算該現金流量的現值。2015年12月31日，商譽的賬面值為人民幣535,609,000元(2014年：人民幣535,609,000元)。請參閱財務報表附註18瞭解更多詳情。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 投資物業的公允值

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

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

投資物業於2015年12月31日的賬面值為人民幣7,249,000,000元(2014年：人民幣5,699,000,000元)。進一步詳情(包括公允值計量所使用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註15。

##### 物業、廠房及設備的可使用年期

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

##### 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值指日常業務的估計售價減估計銷售開支。該等估計基於當時同類貨品銷售市況及過往經驗作出。存貨可變現淨值或會隨客戶品味或競爭對手因應激烈消費品行業發展週期作出的行動而有重大轉變。管理層於各報告日重新評估該等估計。

2015年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### *其他應收款項、貸款及應收款項和應收關連人士款項的減值*

本集團管理層基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項、貸款及應收款項及應收關連人士款項，以估計有關減值撥備、其中需要作出估計及判斷。管理層於各報告日重新評估撥備。

倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收關連人士款項的賬面值，故此於估計轉變期間錄得減值開支。

##### *遞延收入*

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

##### *中國土地增值稅(「土地增值稅」)*

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

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 所得稅

本集團主要須繳納中國內地所得稅。若干交易及釐定最終稅項所用的計算方式並不明確。當最終評稅結果有別於稅項撥備的賬面值時，該等差額會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

### 4. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理，四個可報告經營分部如下：

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

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

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,618,997	1,365,487	602,255	168,714	5,755,453
分部間銷售	-	-	-	80,436	80,436
	3,618,997	1,365,487	602,255	249,150	5,835,889
對賬：					
撤銷分部間銷售					(80,436)
收入					5,755,453
分部業績	935,170	70,548	60,823	20,797	1,087,338
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(18,648)
聯營公司					284,502
融資收入					219,874
融資成本					(205,528)
以股權結算的購股權開支					(13,761)
投資物業的公允值收益					291,970
未分配收益及虧損淨額					306,409
企業及其他未分配開支					(110,540)
除稅前利潤					1,841,616
其他分部資料：					
折舊及攤銷	253,919	237,634	1,458	4,021	497,032
資本開支(a)	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

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

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2015年及2014年12月31日止各年度，均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售貨品-直接銷售	1,814,296	1,671,654
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953
租金收入	912,122	543,576
投資物業及自用物業租金收入	495,228	343,215
分租租金收入	359,253	167,236
或然租金收入	57,641	33,125
經營百貨店的管理費收入	36,959	22,550
銷售商品佣金	9,520	15,097
零售收入	5,153,198	4,587,830
銷售物業	602,255	662,738
	5,755,453	5,250,568

特許專營銷售佣金分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	13,987,837	13,561,449
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	407,653	362,530
輔營收入	13,660	26,911
補貼收入	24,077	22,046
其他	31,903	35,720
	477,293	447,207
收益/(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(2,435)	(2,994)
出售聯營公司權益產生的收益	188,542	–
出售附屬公司產生的收益(附註38)	30,744	9,200
出售持有至到期的投資產生的收益	–	1,059
投資物業的公允值收益	291,970	434,729
出售合營公司產生的收益	133,413	–
其他	(43,855)	(22,185)
	598,379	419,809
	1,075,672	867,016



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,533,209	1,405,750
已出售物業成本	435,373	279,574
折舊及攤銷	497,032	456,386
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))	779,268	759,658
工資、薪金及花紅	583,707	566,738
退休金成本-界定供款計劃(附註(a))	112,747	109,488
福利、醫療及其他利益	69,053	67,003
權益結算購股權開支(附註37)	13,761	16,429
水電開支	395,139	306,008
百貨店租金開支	744,832	563,170
信用卡費用	86,805	85,432
廣告開支	240,548	296,407
物業發展開支	104,601	112,406
核數師酬金	3,400	3,000
專業服務費用	23,706	17,588
其他稅項開支	98,226	91,857
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	99,476	82,056

附註：

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 7. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

#### 融資收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	29,978	28,596
來自貸款及應收款項的利息收入	118,643	88,953
來自一家合營公司的利息收入	20,458	18,934
來自聯營公司的利息收入	26,964	21,735
其他利息收入	23,831	58,781
	<b>219,874</b>	<b>216,999</b>

#### 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	221,704	245,074
減：已資本化的利息	(16,176)	(75,783)
	<b>205,528</b>	<b>169,291</b>

融資成本分析如下：

零售融資成本	174,471	169,291
物業發展的融資成本	31,057	—
	<b>205,528</b>	<b>169,291</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 8. 所得稅

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	449,970	455,433
即期一年內中國土地增值稅	(242)	135,423
遞延稅項	42,790	50,618
	<b>492,518</b>	<b>641,474</b>

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

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

香港利得稅乃按照於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(2014年：16.5%)計提撥備。由於年內本集團概無自香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2014年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2015年12月31日，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟達孜銀泰除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%進一步獲其於西藏自治區註冊成立所在當地市政府豁免。於2014年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 8. 所得稅(續)

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	1,841,616	1,805,256
按法定稅率25%(2014年：25%)計稅	460,404	451,314
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(10,082)	(872)
過往期間已動用的稅項虧損	(22,594)	(10,817)
聯營公司及一家合營公司應佔利潤及虧損	(66,464)	(77,301)
就一家聯營公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	11,747	15,958
就過往期間的即期稅項作出的調整	18,530	31,160
未確認稅項虧損	95,853	93,012
不可扣稅的開支	5,305	37,453
土地增值稅撥備	(242)	135,423
土地增值稅的稅務影響	61	(33,856)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	492,518	641,474
綜合財務狀況表內的應付稅項指：		
中國企業所得稅	384,076	420,193
中國土地增值稅	104,145	114,994
	488,221	535,187

聯營公司及一家合營公司應佔稅項達人民幣116,981,000元(2014年：人民幣124,136,000元)，有關詳情載於綜合收益表「應佔一家合營公司及聯營公司利潤及虧損」。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金

根據上市規則、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露本年度的董事及最高行政人員酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
袍金	497	480
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,028	6,436
以股權結算的購股權開支	2,962	3,355
	9,990	9,791
	10,487	10,271

於該等年度內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本公司購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註37。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的董事及最高行政人員酬金披露中。

#### (a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
于寧先生	161	160
周凡先生	161	160
陳江旭先生(附註(i))	94	—
石春貴先生(附註(i))	81	160
	497	480

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2014年：無)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

#### (b) 執行董事和非執行董事

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	以股權結算的 購股權開支酬金 人民幣千元	總額 人民幣千元
2015年			
執行董事：			
沈國軍先生(附註(ii))	1,305	-	1,305
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	5,320	2,962	8,282
非執行董事：			
辛向東先生	403	-	403
張勇先生	-	-	-
李漢潮先生(附註(iii))	-	-	-
孫小寧女士(附註(iv))	-	-	-
	403	-	403
	7,028	2,962	9,990

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

#### (b) 執行董事和非執行董事(續)

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	以股權結算的 購股權開支酬金 人民幣千元	總額 人民幣千元
2014年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,399	-	2,399
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,989	3,355	6,344
非執行董事：			
劉東先生	348	-	348
辛向東先生	400	-	400
王聯章先生	300	-	300
孫小寧女士	-	-	-
李漢潮先生	-	-	-
張勇先生	-	-	-
	1,048	-	1,048
	6,436	3,355	9,791

年內亦無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (i) 石春貴先生已辭任非執行董事，自2015年6月5日起生效。陳江旭先生已獲委任為本公司非執行董事，自2015年6月5日起生效，以填補董事會因石春貴先生辭任而產生的臨時空缺。
- (ii) 沈國軍先生已辭任執行董事，自2015年6月5日起生效。
- (iii) 李漢潮先生已辭任非執行董事，自2015年6月5日起生效。
- (iv) 孫小寧女士已辭任非執行董事，自2015年11月11日起生效。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事兼最高行政人員(2014年：兩名董事兼最高行政人員)，有關薪酬詳情載於上述附註9。年內其餘三名(2014年：三名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或最高行政人員)的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,675	1,956
酌情花紅	1,658	1,534
退休福利計劃供款	307	331
以股權結算的購股權開支	1,608	1,623
	5,248	5,444

酬金屬以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2015年	2014年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
	3	3

年內，上述非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註37。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員酬金披露中。



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 11. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期及特別股息—每股普通股人民幣0.20元(2014年：人民幣0.10元)	437,783	223,058
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.12元(2014年：人民幣0.12元)	261,606	260,503
	<b>699,389</b>	<b>483,561</b>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2014年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣260,503,000元以及中期及特別股息為數人民幣437,669,000元已於2015年12月31日前派付。

### 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,181,187,164股(2014年：2,101,812,145股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息，若適用)計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,317,474	1,121,483
可換股債券的利息	87,311	40,624
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,404,785	1,162,107

  

	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,181,187,164	2,101,812,145
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	5,331,821	2,640,113
可換股債券	519,564,433	230,138,974
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,706,083,418	2,334,591,232

### 13. 待售的出售組別

於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司(「鑫泰投資」)簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司(「溫嶺泰悅」)、溫嶺銀泰置業有限公司(「溫嶺銀泰置業」)及溫嶺銀泰酒店開發有限公司(「溫嶺銀泰酒店」)各70%股權，總代價為人民幣405,574,900元。於2015年12月31日，該等交易正在進行中，故溫嶺泰悅、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰酒店分類為待售的出售組別。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 13. 待售的出售組別(續)

於2014年12月31日，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及瀋陽銀泰分類為待售的資產及負債的主要類別(於2014年12月31日主要類別的資產及負債亦包括瀋陽北方銀泰置業有限公司(「瀋陽銀泰」)，該公司已於2015年出售)呈列如下：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備		60,313	60,650
投資物業	15	-	570,907
預付土地租賃款項		147,482	148,720
開發中物業		998,741	642,637
按金、預付款項及其他應收款項		137,241	29,011
應收貿易款項		-	15,941
現金及現金等價物		112,740	45,317
分類為待售的資產		1,456,517	1,513,183
<b>負債</b>			
其他應付款項及應計費用		789,481	211,935
應付稅項		-	3,024
遞延稅項負債	24	-	122,553
與分類為待售的資產直接相關的負債		789,481	337,512
與出售組別直接相關的淨資產		667,036	1,175,671

應收待售的出售組別款項人民幣零元(2014年：人民幣77,018,484元)及應付待售的出售組別款項人民幣63,201,512元(2014年：人民幣28,698,915元)於2015年12月31日對銷，且並無計入與分類為待售的資產直接相關的負債及分類為待售的資產。

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃 物業改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2014年12月31日								
於2013年12月31日及2014年1月1日：(經重列)								
成本	4,194,824	414,742	224,530	46,768	139,655	969,092	1,557,252	7,546,863
累計折舊	(577,175)	(215,220)	(110,809)	(24,175)	(66,892)	(447,014)	-	(1,441,285)
賬面淨值	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578
於2014年1月1日，扣除累計折舊(經重列)								
添置	837,305	153,972	64,937	2,483	33,859	86,943	980,791	2,160,290
轉撥	258,351	91,347	-	-	-	287,790	(637,488)	-
年內折舊撥備	(147,149)	(46,722)	(33,284)	(7,119)	(29,991)	(133,802)	-	(398,067)
轉撥至投資物業(附註15)	-	-	-	-	-	-	(1,859,274)	(1,859,274)
已收政府補貼	(1,851)	-	-	-	-	-	-	(1,851)
出售	-	(4,495)	(1,188)	(1,873)	(4,581)	(239)	-	(12,376)
於2014年12月31日，扣除累計折舊	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300
於2014年12月31日：								
成本	5,288,633	588,327	286,346	42,672	163,522	1,305,663	41,281	7,716,444
累計折舊	(724,328)	(194,703)	(142,160)	(26,588)	(91,472)	(542,893)	-	(1,722,144)
賬面淨值	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃 物業改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日								
於2014年12月31日及2015年1月1日：								
成本	5,288,633	588,327	286,346	42,672	163,522	1,305,663	41,281	7,716,444
累計折舊	(724,328)	(194,703)	(142,160)	(26,588)	(91,472)	(542,893)	-	(1,722,144)
賬面淨值	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300
於2015年1月1日，扣除累計折舊	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300
添置	3,646	34,823	18,840	3,392	20,168	180,678	1,371,862	1,633,409
轉撥	15,579	44,465	905	-	-	21,888	(82,837)	-
年內折舊撥備	(167,765)	(69,605)	(27,539)	(5,081)	(30,949)	(127,587)	-	(428,526)
轉撥至投資物業(附註15)	-	-	-	-	-	-	(1,212,570)	(1,212,570)
出售	-	(1,261)	(1,001)	(3,919)	(2,801)	(2,132)	-	(11,114)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	4,415,765	402,046	135,391	10,476	58,468	835,617	117,736	5,975,499
於2015年12月31日：								
成本	5,307,858	662,073	303,010	32,235	175,186	1,480,150	117,736	8,078,248
累計折舊	(892,093)	(260,027)	(167,619)	(21,759)	(116,718)	(644,533)	-	(2,102,749)
賬面淨值	4,415,765	402,046	135,391	10,476	58,468	835,617	117,736	5,975,499

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

概無土地租賃款項攤銷(2014年：人民幣16,541,000元)已包含在上述在建工程添置中。

本集團抵押其若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押樓宇於2015年12月31日的賬面淨值約為人民幣1,314,235,000元(2014年：人民幣1,177,423,000元)。

### 15. 投資物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	5,699,000	3,340,907
添置	45,460	265,910
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	1,212,570	1,859,274
轉撥自預付土地租賃款項	—	379,532
轉撥至待售的資產	—	(570,907)
已收政府補貼	—	(10,445)
投資物業的公允值收益	291,970	434,729
於12月31日的賬面值	7,249,000	5,699,000

本集團的投資物業位於中國浙江省金華市、溫嶺市、臨海市、海寧市和寧波市、陝西省西安市、廣西省柳州市及湖北省武漢市，主要包括持作收取長期租金收入的樓宇。

本集團的投資物業包括位於中國內地的八處商用物業。本公司董事按各投資物業的性質、特性及風險決定劃分為一個類型資產，即商用物業。本集團投資物業於2015年12月31日已根據獨立專業合資格評估師萊坊測計師行有限公司的估值重估為人民幣7,249,000,000元。本公司董事每年決定任聘哪家外部評估師負責就本集團的物業進行外部評估。評估師的選擇標準包括市場認知、信譽、獨立性及是否能保持專業水準。本集團財務總監就中期及年度財務報告進行的評估每年兩次與評估師討論有關評估假設及評估結果。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 15. 投資物業(續)

投資物業根據經營租約租賃予第三方，其進一步詳情的概要載於財務報表附註41(a)。

本集團抵押其若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押投資物業於2015年12月31日的賬面值約為人民幣705,000,000元(2014年：人民幣285,000,000元)。

於2015年12月31日，位於中國陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣501,000,000元(2014年：人民幣520,000,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用及使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2015年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

#### 公允值級別架構

下表載列本集團投資物業的公允值計量級別架構：

	於2015年12月31日的公允值計量採用			總額 人民幣千元
	活躍 市場的報價 (第一級別) 人民幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級別) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級別) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	7,249,000	7,249,000
	-	-	7,249,000	7,249,000

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 15. 投資物業(續)

#### 公允值級別架構(續)

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

本年內第一級別及第二級別之間並無公允值計量的轉移，也沒有轉往或轉自第三級別(2014年：無)。

下列為評估投資物業所使用的評估方法及主要輸入值摘要：

	評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	
			2015年	2014年
商用物業	收益資本化法	(1) 資本化比率 (2) 月租	(1) 4.5-8.5% (2) 每月人民幣90- 131元/平方米	(1) 4.5-8.5% (2) 每月人民幣84- 127元/平方米

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



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 16. 預付土地租賃款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,603,314	2,007,143
添置	287	87,796
轉撥至投資物業(附註15)	-	(379,532)
轉撥至開發中物業(附註17)	-	(49,576)
已收政府補貼	-	(2,834)
年內攤銷	(58,495)	(59,683)
於12月31日的賬面值	1,545,106	1,603,314

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

概無計入攤銷的金額(2014年：人民幣16,541,000元)已予以資本化，作為部分建設成本。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2015年12月31日的賬面值約為人民幣640,493,000元(2014年：人民幣739,976,000元)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 17. 待售的已建成物業及開發中物業

待售的已建成物業	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	1,151,768	-
轉撥自開發中物業	851,326	1,431,342
轉撥至已售物業(附註6)	(435,373)	(279,574)
年終	1,567,721	1,151,768

  

開發中物業	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	550,335	905,067
添置	300,991	1,050,248
轉撥自預付土地租賃款項(附註16)	-	49,576
轉撥至待售的已建成物業	(851,326)	(1,431,342)
已收政府補貼	-	(23,214)
年終	-	550,335

本集團的待售的已建成物業及開發中物業位於中國內地。

本集團抵押其若干待售的已建成物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押待售的已建成物業於2015年12月31日的賬面值為人民幣12,882,000元(2014年：無)。該等已抵押開發中物業於2015年12月31日的賬面值為零(2014年：人民幣18,400,000元)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 18. 商譽

人民幣千元

於2014年1月1日(經重列)	
於1月1日的成本	650,781
累計減值	(115,172)
賬面淨值	535,609
於2014年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	-
於2014年12月31日	535,609
於2015年1月1日	
於1月1日的成本	650,781
累計減值	(115,172)
賬面淨值	535,609
於2015年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	-
於2015年12月31日的賬面淨值	535,609
於2015年12月31日	
成本	608,370
累計減值	(72,761)
賬面淨值	535,609

附註：

於2014年12月12日，上海銀泰及第三方簽訂股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的3%股權，代價為人民幣14,677,000元。於2014年12月15日，上海銀泰及大商集團瀋陽千盛百貨購物中心有限公司簽訂另一份股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的97%股權，代價為人民幣474,546,000元。於2015年1月，出售事項已完成。商譽的相關成本及累計減值分別為人民幣42,411,000元及人民幣42,411,000元，已於出售當日終止確認。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 18. 商譽(續)

#### 商譽的減值測試

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

#### 百貨店的現金產生單位

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

分配至經營百貨店的各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
商譽的賬面值	535,609	535,609

於2015年12月31日的百貨店現金產生單位的使用價值計算中使用假設。下文闡述管理層為商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據的各項主要假設：

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

貼現率－所用的貼現率乃除稅前貼現率，並且反映關於有關單位的特定風險。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 19. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	收買租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日			
於2015年1月1日：			
成本	46,348	28,000	74,348
累計攤銷	(16,733)	(4,550)	(21,283)
賬面淨值	29,615	23,450	53,065
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	5,737	-	5,737
出售	-	-	-
年內攤銷撥備	(9,852)	(1,400)	(11,252)
於2015年12月31日	25,500	22,050	47,550
於2015年12月31日：			
成本	50,931	28,000	78,931
累計攤銷	(25,431)	(5,950)	(31,381)
賬面淨值	25,500	22,050	47,550
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	16,226	28,000	44,226
累計攤銷	(11,027)	(3,150)	(14,177)
賬面淨值	5,199	24,850	30,049
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	5,199	24,850	30,049
出售	30,156	-	30,156
年內攤銷撥備	(29)	-	(29)
年內攤銷撥備	(5,711)	(1,400)	(7,111)
於2014年12月31日	29,615	23,450	53,065
於2014年12月31日：			
成本	46,348	28,000	74,348
累計攤銷	(16,733)	(4,550)	(21,283)
賬面淨值	29,615	23,450	53,065

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 20. 預付租金

人民幣千元

#### 2015年12月31日

於2015年1月1日的賬面值	74,077
添置	437,596
年內已確認	(364,370)

於2015年12月31日 147,303

減：即期部分 (29,228)

預付租金的非即期部分 118,075

#### 2014年12月31日

於2014年1月1日的賬面值	81,440
添置	194,623
年內已確認	(201,986)

於2014年12月31日 74,077

減：即期部分 (17,649)

預付租金的非即期部分 56,428

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 21. 於一家合營公司的投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨額	-	119,732
收購時產生的商譽	-	136,519
		256,251
減值撥備	-	(65,646)
	-	190,605

於2015年及2014年內於一家合營公司的投資變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	190,605	224,488
分佔虧損	(18,648)	(33,883)
出售	(171,957)	-
於12月31日	-	190,605

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔該合營公司的年內虧損及全面虧損總額：	(18,648)	(33,883)

附註：

於2015年5月26日，杭州北山與Art Capital Holdings Limited(「Art Capital」)訂立股權轉讓協議，以出售杭州新湖濱商業發展有限公司(「杭州新湖濱」)的50%股權。出售事項已於2015年11月完成，杭州新湖濱自此不再為本集團的合營公司。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 22. 於聯營公司的投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨額	1,382,471	1,509,837
收購時產生的商譽	1,098,432	1,107,381
	<b>2,480,903</b>	<b>2,617,218</b>

於2015年及2014年內聯營公司的投資變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	2,617,218	2,378,314
分佔利潤及虧損	284,502	343,086
成立聯營公司	-	68,900
股息	(198,257)	(150,000)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(17,865)	(14,071)
出售一家合營公司的部份權益	(202,577)	-
分佔聯營公司的其他全面收益	136	120
匯兌調整	(2,254)	(9,131)
於12月31日	<b>2,480,903</b>	<b>2,617,218</b>



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 22. 於聯營公司的投資(續)

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊資本 及股本	註冊及 經營地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
武漢武商集團股份有限公司 (「武商」)	94,345,547股 每股面值人民幣 1元的普通股	不適用	中國／中國內地	17.84%	超市及百貨店的經營和管理
浙江銀泰電子商務有限公司 (「浙江銀泰電子商務」)	不適用	人民幣 127,890,000元	中國／中國內地	26.5%	網上購物中心的經營和管理
安徽華侖港灣文化投資有限公司 (「安徽華侖」)	不適用	人民幣 200,000,000元	中國／中國內地	43%	百貨店的經營和管理，以及 物業發展
北京燕莎友誼商城有限公司 (「北京友誼燕莎」)	不適用	人民幣 60,000,000元	中國／中國內地	50%	百貨店的經營和管理
杭州中大聖馬置業有限公司 (「中大聖馬」)	不適用	人民幣 50,000,000元	中國／中國內地	40%	物業發展
亳州華侖國際文化投資有限公司 (「亳州華侖」)	不適用	人民幣 150,000,000元	中國／中國內地	29%	百貨店的經營和管理，以及 物業發展
合肥華侖文化產業投資有限公司 (「合肥華侖」)	不適用	人民幣 100,000,000元	中國／中國內地	49%	百貨店的經營和管理及物業 開發
Golden Leading (Cayman) Holding Limited	不適用	1美元	開曼群島	19.9%	投資控股

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權權益的百分比相同。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 22. 於聯營公司的投資(續)

本集團已終止確認其於聯營公司浙江銀泰電子商務及中大聖馬的應佔虧損，因於該等聯營公司的應佔虧損超過本集團於該聯營公司的權益，而本集團毋須承擔進一步虧損。本集團於該等聯營公司的未確認應佔虧損於本年度及累計計算的金額分別為人民幣74,579,000元(2014年：人民幣131,686,000元)及人民幣271,887,000元(2014年：人民幣197,308,000元)。

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

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	1,540,630	1,828,962
非流動資產	136,050	159,839
流動負債	(1,291,062)	(1,522,123)
<b>資產淨額</b>	<b>385,618</b>	<b>466,678</b>
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團於北京友誼燕莎的擁有權所佔比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司的資產淨額	192,809	233,339
收購時產生的商譽	972,791	972,791
匯兌調整	(9,905)	(7,651)
<b>投資的賬面值</b>	<b>1,155,695</b>	<b>1,198,479</b>
收入	1,088,140	1,235,852
年內溢利	234,940	319,157
年內全面收益總額	234,940	319,157
已收/應收聯營公司的股息	158,000	150,000

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 22. 於聯營公司的投資(續)

下表列述對本集團而言不算重大的本集團聯營公司的財務資料概要：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內損益	167,032	183,507
分佔聯營公司的全面收入總額	167,168	183,627
已收一家聯營公司股息	40,257	—
本集團於聯營公司的投資的總賬面值	1,325,208	1,418,739

### 23. 可供出售投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	40,253	—

附註：

上述投資指本集團以投資成本6,300,000美元持有的一家非上市公司18%股本權益。

於2015年12月31日，上述非上市股本投資按成本減減值列賬，原因為董事認為其公平值無法可靠計量。本集團無意於日後將其售出。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 24. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

#### 遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	政府補貼 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	43,052	53,001	72,726	21,458	190,237
於收益表確認(附註8)	6,179	6,153	59,832	3,518	75,682
於2014年12月31日及 2015年1月1日	49,231	59,154	132,558	24,976	265,919
於收益表確認(附註8)	15,411	(12,083)	47,407	(2,179)	48,556
於2015年12月31日	64,642	47,071	179,965	22,797	314,475

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣916,000,000元(2014年：人民幣909,312,000元)，可於一至五年內抵銷未來應課稅利潤，但由於上述虧損乃已於附屬公司產生一段時間，及尚不確定稅項虧損是否可用於抵銷應課稅利潤，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 24. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債

	因收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	就本集團的 中國聯營公司的 可供分派利潤 按稅率10% 計算的預扣稅 人民幣千元	投資物業的 公允值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日(經重列)	349,028	27,552	320,180	25,980	722,740
轉撥至年內應付稅項	-	(12,500)	-	-	(12,500)
匯兌調整	-	(164)	-	-	(164)
轉撥至與分類為待售的資產直接 相關的負債	(45,333)	-	(77,220)	-	(122,553)
於收益表確認(附註8)	(11,713)	3,622	129,479	4,443	125,831
於2014年12月31日及2015年1月1日	291,982	18,510	372,439	30,423	713,354
轉撥至年內應付稅項	-	(7,900)	-	-	(7,900)
匯兌調整	-	42	-	-	42
於收益表確認(附註8)	(10,916)	3,805	94,620	3,837	91,346
於2015年12月31日	281,066	14,457	467,059	34,260	796,842

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 24. 遞延稅項(續)

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

於2015年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出利潤而應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司不會於可預見未來分配該等盈利。於2015年12月31日，於在中國內地成立的附屬公司投資相關的暫時差額總額中，未確認預扣稅產生的遞延稅項負債合共約為人民幣7,167,706,000元(2014年：人民幣5,851,068,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

### 25. 存貨

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	521,417	492,213
低值消耗品	2,063	2,813
	523,480	495,026

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 26. 預付款項、按金及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期：		
墊支予出售的一家附屬公司款項	31,608	20,223
租金按金	100,345	94,585
預付租金	29,228	17,649
墊支予供應商款項	26,102	25,259
墊支予第三方款項	398,670	424,927
預繳稅項	95,978	108,316
預付款項	44,879	76,296
保證金	2,303	20,000
其他	136,330	116,077
	<b>865,443</b>	<b>903,332</b>
非即期：		
墊支予出售的附屬公司款項	-	9,293
收購投資物業預付款項	-	726,192
收購一家附屬公司的非控股權益預付款項	90,000	90,000
	<b>90,000</b>	<b>825,485</b>
	<b>955,443</b>	<b>1,728,817</b>

附註：

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 27. 貸款及應收款項

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>第三方</b>		
<b>本金</b>	234,197	305,654
<b>應收利息</b>	23,239	3,813
	257,436	309,467
減：非即期部分	(98,543)	(275,654)
	158,893	33,813
<b>關連人士</b>		
<b>本金：</b>		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	693,765	486,190
杭州新湖濱(附註43(b)(x))	384,000	-
中大聖馬(附註(iii))	786,538	263,850
	1,864,303	750,040
<b>應收利息：</b>		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	106,996	47,675
杭州新湖濱(附註43(b)(x))	10,986	-
中大聖馬(附註(iii))	1,317	733
	119,299	48,408
	1,983,602	798,448
減：非即期部分	(1,276,453)	(558,190)
	707,149	240,258



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 27. 貸款及應收款項(續)

附註：

- (i) 年內，本集團向若干第三方授出委托貸款或其他類型貸款，所涉及的本金額為人民幣234,197,000元(2014年：人民幣305,654,000元)，按介乎5.75厘至6厘之間的年利率計息，並於一至三年後到期。
- (ii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供為期三年合共人民幣132,110,000元(2014年：132,110,000元)的免息股東貸款。該貸款的公允值為人民幣121,110,000元(2014年：人民幣121,110,000元)，而該貸款附帶提供予本集團可將其貸款額轉換為浙江銀泰電子商務繳入股本的選擇權。該貸款已由浙江銀泰電子商務的關連方作擔保。
- 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供合共人民幣572,655,000元(2014年：人民幣365,080,000元)的股東貸款，該款項無固定還款期，年費為12%。
- (iii) 根據中大聖馬與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向中大聖馬提供為期24個月為數人民幣786,538,000元(2014年：人民幣263,850,000元)的貸款，以興建及開發百貨店物業，年息為6.5%。

### 28. 應收貿易款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收貿易款項	33,795	36,021
減值	-	-
	33,795	36,021

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	18,918	21,021
1至2個月	6,388	7,143
2至3個月	4,741	3,703
3個月以上	3,748	4,154
	33,795	36,021

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 28. 應收貿易款項(續)

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,047	31,867
逾期少於1個月	3,748	4,154
	33,795	36,021

### 29. 在途現金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在途現金	88,263	91,691

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 30. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及銀行結餘		1,694,306	2,302,562
減： 抵押定期存款	33(a)	(67,000)	(67,000)
受限制銀行結餘		(46,777)	(106,133)
現金及現金等價物		1,580,529	2,129,429

於2015年及2014年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣	1,604,206	2,136,447
美元	56,282	10,449
歐元	10,548	—
港元	23,270	155,666
	1,694,306	2,302,562

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 30. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘(續)

於報告期終日，本集團以美元及港元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣56,282,000元、人民幣10,548,000元及人民幣23,270,000元(2014年：人民幣10,449,000元、零及人民幣155,666,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

根據中國相關法規，本集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關當地政府部門的批准後，保證金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2015年12月31日，概無有關保證金(2014年：人民幣36,947,000元)。

### 31. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	2,095,944	1,709,736
1至2個月	456,989	306,791
2至3個月	34,731	32,784
3個月以上	33,972	31,150
	2,621,636	2,080,461

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 32. 其他應付款項及應計費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備、投資物業和開發中物業的應付款項	1,152,421	1,264,386
預收客戶款項	1,587,503	1,568,628
預售開發中物業的預收款項	665,847	1,239,180
預收第三方款項(附註(i))	195,976	108,481
其他應付稅項	116,253	153,784
應付花紅及福利	148,246	146,194
已收供應商／特許專營商按金	405,023	402,681
應計費用	481,118	384,550
應計利息	4,235	5,790
遞延收入	81,768	61,924
遞延政府補貼	2,014	1,600
出售附屬公司的預收款項	559,463	669,049
應付股息	114	22,043
其他	104,270	82,432
	<b>5,504,251</b>	<b>6,110,722</b>

附註：

(i) 第三方的墊款為免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 33. 計息銀行及其他借款

	2015年			2014年		
	實際／合約利率 (%)	到期	人民幣千元	實際／合約利率 (%)	到期	人民幣千元
<b>即期：</b>						
銀行貸款－未抵押	2.974-5.880	2016年	114,778	5.600-6.000	2015年	30,400
銀行貸款－已抵押(a)	1.394-6.375	2016年	468,401	2.153-7.000	2015年	589,768
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	6.400-6.600	2016年	104,000	6.528-7.590	2015年	50,000
長期銀行貸款即期部分－未抵押	-	-	-	5.843	2015年	10,000
			687,179			680,168
銀團貸款	美元借款按倫敦銀行 同業拆息利率加230個 基點計及港元借款 按香港銀行同業拆息 利率加230個基點計	2016年	1,877,542	美元借款按倫敦銀行 同業拆息利率加230個 基點計及港元借款 按香港銀行同業拆息 利率加230個基點計	2015年	440,743
			2,564,721			1,120,911
<b>非即期：</b>						
已抵押銀行貸款(a)	6.400-6.765	2017年至 2019年	313,000	6.528-7.205	2016年至 2019年	416,831
未抵押銀行貸款	-	-	-	5.843	2016年	40,000
銀團貸款	-	-	-	美元借款按倫敦銀行 同業拆息利率加230個 基點計及港元借款 按香港銀行同業拆息 利率加230個基點計	2016年	1,762,973
可換股債券(附註34)	加權平均2.99	2017年	3,101,509	加權平均2.99	2017年	2,834,878
			3,414,509			5,054,682
			5,979,230			6,175,593

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 33. 計息銀行及其他借款(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	2,564,721	1,120,911
第2年	3,222,009	1,906,804
第3至第5年(包括首尾兩年)	192,500	3,147,878
	<b>5,979,230</b>	<b>6,175,593</b>

附註：

(a) 於2015年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣885,401,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、待售的已建成物業及定期存款作抵押，其於2015年12月31日的總賬面值為人民幣2,739,610,000元(2014年：人民幣2,287,799,000元)(附註14、15、16、17及30)。

(b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	864,778	1,641,434
於2至4年內到期，包括首尾兩年	1,099,466	1,330,003
於5年後到期	145,000	148,000
	<b>2,109,244</b>	<b>3,119,437</b>

本集團的銀行信貸以若干樓宇(附註14)、投資物業(附註15)、預付土地租賃款項(附註16)、待售的已建成物業(附註17)及定期存款(附註30)作抵押。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 34. 可換股債券

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

自2015年10月10日起，因派付2014年末期股息及2015年中期及特別股息(附註11)，換股價已調整為每股7.2922港元。

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

於2014年已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2014年已發行可換股債券的面值	2,944,505	2,944,505
權益部分	(126,417)	(126,417)
	<b>2,818,088</b>	<b>2,818,088</b>
於發行日的負債部分	2,818,088	2,818,088
利息開支	127,935	40,624
匯兌調整	155,486	(23,834)
於12月31日的負債部分(附註33)	<b>3,101,509</b>	<b>2,834,878</b>



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 35. 股本

	股份數目	法定	
		美元	人民幣
於2015年及2014年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500

  

	股份數目	已發行及繳足	
		美元	人民幣千元
於2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	154
已行使的購股權	7,604,500	76	-
購回股份	(63,422,500)	(634)	(5)
發行股份	220,541,892	2,205	14
於2014年12月31日及2015年1月1日	2,170,855,880	21,708	163
已行使的購股權	19,007,000	190	1
購回股份	(9,810,500)	(98)	(1)
於2015年12月31日	2,180,052,380	21,800	163

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 35. 股本(續)

本公司已發行股本的變動概述如下：

	股份數目	已發行股本 美元	資本贖回儲備 人民幣千元	擬派末期 股息前的 股份溢價 人民幣千元	已宣派 末期股息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	5	4,104,199	-	4,104,204
發行股份	220,541,892	2,205	-	1,321,755	-	1,321,755
已行使的購股權	7,604,500	76	-	41,737	-	41,737
購回股份	(63,422,500)	(634)	5	(340,407)	-	(340,402)
就已於2013年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	-	-	-	(416)	-	(416)
宣派2013年末期股息	-	-	-	-	(220,675)	(220,675)
2014年中期股息	-	-	-	(223,058)	-	(223,058)
於2014年12月31日及2015年1月1日	2,170,855,880	21,708	10	4,903,810	(220,675)	4,683,145
已行使的購股權(i)	19,007,000	190	-	131,393	-	131,393
購回股份(ii)	(9,810,500)	(98)	1	(59,523)	-	(59,522)
2014年末期股息	-	-	-	-	(260,503)	(260,503)
2015年中期股息	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)
就已於2014年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	-	-	-	(1,998)	-	(1,998)
於2015年12月31日	2,180,052,380	21,800	11	4,535,899	(481,178)	4,054,732

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 35. 股本(續)

年內的股本變動如下：

- (i) 19,007,000份購股權所附的認購權已按每股5.64港元、每股1.88港元、每股6.63港元、每股5.50港元、每股6.49港元、每股9.00港元、每股10.77港元、每股7.56港元及每股9.27港元的認購價獲行使(附註37)，導致發行19,007,000股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為128,861,370港元(相當於人民幣101,921,000元)。於行使購股權時，為數人民幣29,473,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 本公司於聯交所合共購回9,810,500股每股面值0.00001美元的本公司股份，總代價為74,796,000港元(相當於人民幣59,523,000元)。購回的股份於2015年5月4日及2015年10月27日註銷。

### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註37。

### 36. 儲備

#### (i) 任意公積金

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

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

#### (ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，屬財務報表附註1所指中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後利潤(按中國會計規則釐定)轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 36. 儲備(續)

#### (iii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。

### 37. 購股權計劃

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

根據購股權計劃可予授出的購股權所涉股份數目上限以及本集團根據任何其他計劃可予授出有關股份或其他證券的購股權所涉股份數目上限的總和，不得超過於本公司股份上市當日的已發行股本的10% (相當於180,000,000股股份)。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 37. 購股權計劃(續)

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2015年		2014年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	8.08	54,686	8.02	61,641
年內已授出	4.85	19,598	6.85	6,522
年內已放棄	8.22	(9,471)	8.27	(2,112)
年內已行使	6.78	(19,007)	5.14	(7,605)
年內已屆滿	9.34	(1,060)	10.77	(3,760)
於12月31日	7.16	44,746	8.08	54,686

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股10.66港元(2014年：每股7.52港元)。

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

#### 2015年

購股權數 千份	行使價 每股港元	行使期
1,344	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
615	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
5,875	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
9,283	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
4,501	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
5,980	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日
17,148	4.85	2016年3月28日至2021年3月27日
44,746		

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 37. 購股權計劃(續)

2014年

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

於年內授出的購股權的公允值約人民幣16,149,000元(2014年：人民幣9,169,000元)，其中本集團於截至2015年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣4,456,000元(2014年：人民幣1,878,000元)。本集團於截至2015年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣13,761,000元(2014年：人民幣16,429,000元)(附註6)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 37. 購股權計劃(續)

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

	2015年	2014年
派息率(%)	5.73%	3.88%
預期波幅(%)	34.85%~42.16%	41.135%~45.335%
無風險利率(%)	0.741%~1.229%	0.822%~1.562%
預期購股權年期(年)	3-6	3-6
加權平均行使價(港元)	4.85	6.85

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

年內已行使19,007,000份購股權，導致增發19,007,000股本公司普通股，股本增加人民幣1,166元，股份溢價增加人民幣131,393,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註35。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有44,746,000份尚未行使購股權。根據本公司當前資本結構，悉數行使尚未行使的購股權會導致本公司增發44,746,000股普通股，股本增加約人民幣2,906元，股份溢價增加約人民幣262,693,000元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有44,454,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約2.37%。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 38. 出售一家附屬公司

	附註	2015年 人民幣千元
出售的淨資產：		
投資物業		570,907
按金、預付款項及其他應收款項		5,130
應收貿易款項		15,941
現金及現金等價物		769
其他應付款項及應計費用		(85,912)
遞延稅項負債		(122,553)
應付稅項		(3,023)
		381,259
出售一家附屬公司產生的收益		107,964
有關出售事項的稅務影響		(77,220)
出售一家附屬公司產生的收益淨額	5	30,744
以下列方式償付：		
已收取現金		482,557
尚未收取現金		6,666
		489,223

關於出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2015年 人民幣千元
於2014年已收的現金代價	109,586
於2015年已收的現金代價	372,971
出售的現金及現金等價物	(769)
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	481,788



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 39. 或然負債

- (1) 本集團已就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣799,293,000元(2014年：人民幣581,129,000元)的擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

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

- (2) 於報告期終日，未於財務報表撥備的或然負債如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就授予關連公司的融資而向銀行作出的擔保	970,000	872,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	-	285,000

### 40. 抵押資產

本集團的銀行貸款及信貸以本集團的資產作抵押，詳情分別載於財務報表附註14、15、16、17及30。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 41. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)及分租其租賃資產，租期介乎1年至20年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2015年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時可獲日後應收租金總額下限如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	914,368	650,398
第2至第5年(包括首尾兩年)	2,136,601	1,732,484
5年後	1,657,206	1,065,519
	<b>4,708,175</b>	<b>3,448,401</b>

上述數額包括截至2015年12月31日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣1,449,045,000元(2014年：人民幣1,280,978,000元)。

#### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租入其若干商店和辦公室。

於2015年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項總額下限如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	883,569	661,142
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,621,596	3,237,757
5年後	10,292,613	10,301,438
	<b>14,797,778</b>	<b>14,200,337</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 42. 承擔

除上文附註41(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	14,841	47,755
租賃物業改良	65,723	121,400
	80,564	169,155

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家合營公司的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	-	47,880

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易

#### (a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
銀泰國際	本公司的股東
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由沈國軍先生控制
北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	由沈國軍先生控制
中大聖馬	本集團的聯營公司
安徽華侖	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
北京友誼燕莎	本集團的聯營公司
亳州華侖	本集團的聯營公司
合肥華侖	本集團的聯營公司
京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)	中國銀泰的聯營公司
北京銀泰吉祥商業有限公司(「吉祥商業」) (前稱北京樂天銀泰百貨有限公司)	中國銀泰的附屬公司
北京吉祥大廈有限公司(「吉祥大廈」)	中國銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)	中國銀泰的附屬公司
寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)	京投銀泰的附屬公司
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司
北京新燕莎控股(集團)有限公司(「北京新燕莎」)	一家聯營公司的控股股東
奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)	北京國俊的附屬公司
寧波經濟技術開發區泰悅置業有限公司(「寧波泰悅」)	北京國俊的附屬公司
湖州家樂福商城有限公司(「湖州家樂福」)	由沈國軍先生控制50%的投票權
Art Capital Holdings Limited(「Art Capital」)	由沈國軍先生控制100%的投票權
杭州新湖濱	Art Capital的合營公司
杭州龍翔商業發展有限公司(「龍翔商業」)	北京國俊的聯營公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「杭州湖濱國際」)	沈國軍先生為其主席

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
中大聖馬(附註(i))	11,349	—
奉化銀泰	1,906	—
京投銀泰	—	2,253
杭州銀泰	4,873	—
湖州家樂福(附註(ii))	33,584	33,584
安徽華侖(附註(iii))	12,933	—
	<b>64,645</b>	<b>35,837</b>
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖	—	37,200
杭州新湖濱	—	—
浙江銀泰電子商務	4,568	—
亳州華侖	—	38,000
合肥華侖	—	238,688
中大聖馬	—	239,688
	<b>4,568</b>	<b>553,576</b>
關連人士償還墊款：		
杭州新湖濱	—	25,000
中大聖馬	239,688	—
	<b>239,688</b>	<b>25,000</b>
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務(附註(iv))	207,575	221,080
中大聖馬(附註(v))	974,538	—
杭州新湖濱(附註(vi))	143,000	—
	<b>1,325,113</b>	<b>221,080</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州新湖濱	75,000	-
杭州銀泰	-	152,654
中大聖馬	494,125	340,793
	569,125	493,447
關連人士管理費：		
北京新燕莎	3,611	4,343
關連人士的利息收入：		
杭州新湖濱	22,496	18,934
杭州銀泰	-	1,967
中大聖馬	42,859	52,351
浙江銀泰電子商務	59,321	25,224
安徽華侖	33,977	21,467
亳州華侖	14,279	14,340
	172,932	134,283
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士預付卡作出的付款) 向關連人士(收款)／付款：		
浙江銀泰電子商務	5,300	295
吉祥商業	(224)	(9,608)
吉祥大廈	1,331	-
杭州新湖濱	(29,475)	(2,324)
杭州湖濱國際	122,140	10,122
寧波泰悅	(4,484)	(1,069)
龍翔商業	541	102
	95,129	(2,482)

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
支付租賃按金：		
中大聖馬	5,000	-
預收一名關連人士款項：		
京投置地	-	59,473
關連人士償還墊款：		
京投銀泰	-	25,523
京投置地	-	126,687
	-	152,210
來自一名關連人士的佣金：		
浙江銀泰電子商務	9,520	15,097
一名關連人士就銷售貨品收取的佣金：		
浙江銀泰電子商務(附註(vii))	5,112	-
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬(附註(viii))	240,000	504,000
安徽華侖(附註(ix))	600,000	600,000
杭州新湖濱(附註(x))	180,000	285,000
	1,020,000	1,389,000

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
向一名關連人士收購一家附屬公司：		
京投銀泰	-	255,267
向一名關連人士出售一家合營公司：		
Art Capital(附註(xi))	305,370	-
向一名關連人士收購非控股權益：		
京投銀泰(附註(xii))	70,280	-

附註：

- (i) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作其營運用途，為期20年。
- (ii) 根據湖州家樂福與浙江銀泰投資簽訂的一份協議，浙江銀泰投資租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2013年6月28日起至2033年6月27日止。湖州銀佳於2013年5月成立後，浙江銀泰投資將租約轉讓予湖州銀佳。
- (iii) 根據安徽華侖與蕪湖銀泰城商業管理有限公司(「蕪湖銀泰城」)簽訂的一份協議，蕪湖銀泰城租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2014年7月1日起至2034年6月30日止。
- (iv) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供總金額為人民幣207,575,000元的股東貸款，該筆貸款並無固定還款期，且按年利率12厘計息。
- (v) 根據中大聖馬與本集團訂立的貸款協議，本集團向中大聖馬提供金額為人民幣974,538,000元的貸款用以興建及開發百貨中心物業，該筆貸款為期24個月，且按年利率6.5厘計息。
- (vi) 根據杭州新湖濱與本集團訂立的貸款協議，本集團向杭州新湖濱提供總金額為人民幣143,000,000元的貸款，且按一年期基準利率計息。



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

- (vii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的協議，浙江銀泰電子商務向本集團提供線上銷售渠道，並按總收益的6%收取佣金。
- (viii) 根據浙江銀泰、中大聖馬及若干金融機構之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰向中大聖馬提供的擔保為人民幣240,000,000元(2014年：人民幣504,000,000元)。
- (ix) 根據安徽華僑飯店、安徽華侖及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，安徽華僑飯店於2013年6月20日至2028年6月20日期間向安徽華侖提供的擔保為人民幣600,000,000元。於2015年12月31日，安徽華侖獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣550,000,000元(2014年：人民幣500,000,000元)。
- (x) 根據浙江銀泰、杭州新湖濱及若干金融機構之間訂立的多份擔保協議，浙江銀泰就杭州新湖濱的借款提供的擔保為人民幣180,000,000元(2014年：人民幣285,000,000元)。
- (xi) 於2015年5月26日，杭州北山與Art Capital訂立股權轉讓協議，以代價人民幣305,369,900元將其於杭州新湖濱的50%股權全部出售。此外，杭州新湖濱結欠本集團的全部現有應收款人民幣384,000,000元按一年期基準利率計息，且須於2016年12月20日之前償還。有關股權轉讓已於2015年11月完成。
- (xii) 於2015年5月8日，杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)與京投銀泰訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣70,280,000元收購京泰祥和的20%股本權益。於2015年12月31日，杭州奧特萊斯已支付收購事項的代價總額。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (c) 應收關連人士款項

本集團於報告日應收關連人士的重大結餘如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	720
杭州新湖濱	1,490	391,804
寧波華聯房地產	70	70
安徽華侖	480,321	446,344
浙江銀泰電子商務	285,920	209,271
北京新燕莎	3,611	4,343
亳州華侖	271,566	257,287
杭州銀泰	5,000	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州家樂福	2,500	2,500
中大聖馬	5,000	239,688
寧波泰悅	336	125
合肥華侖	238,688	238,688
Art Capital	110,370	-
吉祥商業	-	566
吉祥大廈	557	-
	<b>1,411,149</b>	<b>1,801,406</b>

應收浙江銀泰電子商務款項主要以港元計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

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

應收關連人士的餘下款項以人民幣計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (d) 應收關連人士貸款及利息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
杭州新湖濱(附註27)	394,986	-
浙江銀泰電子商務(附註27)	800,761	533,865
中大聖馬(附註27)	787,855	264,583
	<b>1,983,602</b>	<b>798,448</b>

#### (e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州家樂福	-	12,436
中大聖馬	11,349	-
杭州銀泰	718	-
龍翔商業	46	24
安徽華侖	12,933	-
杭州湖濱國際	2,510	22
	<b>27,556</b>	<b>12,482</b>

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2012年9月21日，浙江銀泰投資與奉化銀泰訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。剩餘年限之年租金將按奉化銀泰百貨收入淨值之5%釐定。
- (ii) 於2013年7月15日，銀泰三江與杭州銀泰訂立一份協議，據此，銀泰三江向杭州銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起兩年內，銀泰三江免予繳租。剩餘年限之年租金將按銀泰三江收入淨值之5%釐定。
- (iii) 於2013年2月25日，浙江銀泰投資與湖州家樂福訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向湖州家樂福租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三月內，浙江銀泰投資免予繳租。本集團預計2016年1月1日至2033年6月27日期間的最低租賃付款總額約為人民幣604,179,000元。
- (iv) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。本集團預計2016年1月1日至2017年12月31日期間的最低租賃付款總額約為人民幣62,557,000元。根據杭州中大與中大聖馬於同日簽訂的一份補充協議，租金自2018年1月1日起將有待磋商，並視乎杭州奧特萊斯於2015年1月1日起計三年內會否增持中大聖馬股權而定。
- (v) 根據安徽銀泰與蕪湖銀泰城於2014年7月1日簽訂的一份協議，安徽銀泰向安徽華侖租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起十二個月內，安徽銀泰免予繳租。本集團預計2016年1月1日至2034年6月30日期間的最低租賃付款總額約為人民幣415,116,000元。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (g) 主要管理人員薪酬

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	5,365	4,909
酌情花紅	7,243	4,080
退休計劃供款	1,217	828
以股權結算的購股權開支	5,527	6,212
	<b>19,352</b>	<b>16,029</b>

高級管理人員的酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2015年	2014年
1港元至500,000港元	1	1
500,001港元至1,000,000港元	6	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	–	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
7,500,001港元至8,000,000港元	–	1
10,000,001港元至10,500,000港元	1	–
	<b>11</b>	<b>10</b>

董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 44. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

2015年

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	-	40,253	40,253
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	651,445	-	651,445
應收貿易款項	33,795	-	33,795
貸款及應收款項	2,241,038	-	2,241,038
應收關連人士款項	1,411,149	-	1,411,149
在途現金	88,263	-	88,263
已抵押存款	67,000	-	67,000
受限制銀行結餘	46,777	-	46,777
現金及現金等價物	1,580,529	-	1,580,529
	6,119,996	40,253	6,160,249

#### 金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,621,636
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,010,284
應付關連人士款項	27,556
計息銀行及其他借款	2,877,721
可換股債券	3,101,509
	10,638,706

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 44. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

2014年

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	681,332
應收貿易款項	36,021
貸款及應收款項	1,107,915
應收關連人士款項	1,801,406
在途現金	91,691
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	106,133
現金及現金等價物	2,129,429
	<u>6,020,927</u>

#### 金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,080,461
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,032,006
應付關連人士款項	12,482
計息銀行及其他借款	3,340,715
於2014年7月到期的有擔保債券	2,834,878
	<u>10,300,542</u>

2015年12月31日

### 45. 金融工具的公允值及公允值級別

管理層評估如下：主要由於現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、在途現金、應收關連人士款項、貸款及應收款項、應收貿易款項、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、包括於其他應付款項及應計費用的金融負債，以及應付貿易款項及應付票據的到期期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

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

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

借予第三方及關連人士的貸款和計息銀行及其他借款的公允值，乃採用未來預期現金流量貼現法計算，以具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的現時市場利率作為貼現率。於2017年7月7日到期的可換股債券的負債部分的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

### 46. 財務風險管理目標及政策

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

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



## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險

本集團除銀行現金(附註30)和貸款及應收款項(附註27)外並無重大計息資產。

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載列於附註33。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允值利率風險。

本集團並無以任何利率掉期對沖其承受的利率風險。

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

	基點 增加/(減少)	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2015年12月31日		
人民幣	100	(4,170)
人民幣	(100)	4,170
美元	50	(1,061)
美元	(50)	1,061
港元	50	(4,084)
港元	(50)	4,084
2014年12月31日		
人民幣	100	(5,170)
人民幣	(100)	5,170
美元	50	(8,098)
美元	(50)	8,098
港元	50	(5,814)
港元	(50)	5,814

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，本集團擁有以外幣計算的銀行現金，並面臨不同貨幣風險(主要為港元)產生的外匯風險。外匯風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

於2015年及2014年12月31日，以外幣計算的現金及現金等價物的詳情披露於附註30。

本集團並未使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方式對沖其外幣風險。

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

	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2015年		
若港元兌人民幣貶值	2	(142)
若港元兌人民幣升值	(2)	142
2014年		
若港元兌人民幣貶值	2	(45)
若港元兌人民幣升值	(2)	45

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

本集團並無過度集中的應收貿易款項信貸風險。零售客戶的銷售額以現金或主要借記卡及信用卡付款。本集團訂有限制任何財務機構信貸風險款額的政策。

本集團面對過度集中的其他應收款項、貸款及應收款項的信貸風險，主要為應收關連人士及第三方款項，最高金額相當於賬面值。由於本集團管理層認為關連人士及第三方具備償債能力，且本集團與關連人士及第三方同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士及第三方款項的餘款。

本集團已為其開發中物業的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註39。

本集團亦因授出財務擔保而面臨信貸風險，其進一步詳情披露於財務報表附註39(2)。

#### 流動性風險

審慎的流動性風險管理指足夠現金及有價證券，並透過足夠金額的已承諾信貸融資額度取得可動用資金及有能力在市場平倉。鑒於相關業務多樣的性質，本集團的庫務功能旨在透過維持可動用的已承諾信貸融資額度，保持資金的靈活性。此外，董事相信本集團的經營活動現金流量及現有可動用的銀行貸款充裕，足以償還到期債務。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下：

	2015年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至少 於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	2,426,988	85,266	242,541	208,886	2,963,681
應付貿易款項及應付票據	-	2,621,636	-	-	-	2,621,636
其他應付款項及應計費用	195,976	324,917	1,489,391	-	-	2,010,284
應付關連人士款項	-	27,556	-	-	-	27,556
可換股債券	-	-	-	3,244,588	-	3,244,588
就授予本集團開發中物業的買家的 按揭融資而向銀行作出的擔保	-	799,293	-	-	-	799,293
就授予本集團的關連人士的融資而 向銀行作出的擔保	-	-	-	-	970,000	970,000
	195,976	6,200,390	1,574,657	3,487,129	1,178,886	12,637,038

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

	2014年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至少 於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	902,368	361,899	1,947,953	178,000	3,390,220
應付貿易款項及應付票據	-	2,080,461	-	-	-	2,080,461
其他應付款項及應計費用	108,481	365,611	1,557,914	-	-	2,032,006
應付關連人士款項	-	12,482	-	-	-	12,482
可換股債券	-	-	-	-	3,055,167	3,055,167
就授予本集團開發中物業的買家的 按揭融資而向銀行作出的擔保	-	581,129	-	-	-	581,129
就授予本集團的聯營公司的融資而 向銀行作出的擔保	-	-	-	-	872,000	872,000
就授予一家合營公司的借款而向 銀行及其他金融機構作出的擔保	-	25,000	150,000	110,000	-	285,000
	108,481	3,967,051	2,069,813	2,057,953	4,105,167	12,308,465

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

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

本集團管理其資本結構，並根據相關資產經濟狀況及風險特徵的變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2015年及2014年12月31日止各年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

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

於2015年12月31日，本集團的借款為人民幣5,979,230,000元(2014年12月31日：人民幣6,175,593,000元)。於2015年12月31日的資產負債比率為22.1%(2014年12月31日：24.0%)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 47. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	90,000	90,000
其他無形資產	220	325
於附屬公司的投資	1,658,318	1,658,318
可供出售投資	40,253	—
應收附屬公司款項	8,609,734	9,462,429
<b>非流動資產總額</b>	<b>10,398,525</b>	<b>11,211,072</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	1,091	1,027
現金及現金等價物	107,061	121,365
<b>流動資產總額</b>	<b>108,152</b>	<b>122,392</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	563,293	586,424
計息銀行及其他借款	2,229,409	440,743
<b>流動負債總額</b>	<b>2,792,702</b>	<b>1,027,167</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(2,684,550)</b>	<b>(904,775)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>7,713,975</b>	<b>10,306,297</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 47. 本公司的財務狀況表(續)

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	-	1,762,973
應付附屬公司款項	108,527	97,018
可換股債券	3,101,509	2,834,878
<b>非流動負債總額</b>	<b>3,210,036</b>	<b>4,694,869</b>
<b>資產淨額</b>	<b>4,503,939</b>	<b>5,611,428</b>
<b>權益</b>		
股本	163	163
可換股債券的權益部分	126,417	126,417
儲備	4,377,359	5,484,848
<b>權益總額</b>	<b>4,503,939</b>	<b>5,611,428</b>

張勇  
主席

陳曉東  
執行董事



# 財務報表附註

2015年12月31日

## 47. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	股份溢價 人民幣千元	可換股價券 的權益部分 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2014年1月1日	4,104,199	-	5	23,607	908,303	(209,639)	123,313	67,909	5,017,697
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(122,231)	4,356	-	(117,875)
發行股份	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	1,321,755
發行可換股價券	-	126,417	-	-	-	-	-	-	126,417
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	16,429	16,429
購股權失效或屆滿時轉發購股權儲備	-	-	-	-	-	10,905	-	(10,905)	-
購回股份	(340,407)	-	5	-	-	-	-	-	(340,402)
就已於2013年12月31日後行使的 僱員購股權所發行股份的股息	(416)	-	-	-	-	-	-	-	(416)
行使購股權	41,737	-	-	-	-	-	-	(10,344)	31,393
宣派2013年末期股息	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)
2014年中期股息	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)

# 財務報表附註

2015年12月31日

## 47. 本公司的財務狀況表(續)

附註:(續)

本公司的儲備概要載列如下:(續)

	股份溢價 人民幣千元	可換股價券 的權益部分 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	撥入盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2014年12月31日	4,683,135	126,417	10	23,607	908,303	(320,965)	127,669	63,089	5,611,265
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(179,123)	(284,241)	-	(463,364)
行使購股權	131,393	-	-	-	-	-	-	-	131,393
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	13,761	13,761
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	18,090	-	(18,090)	-
購回股份	(59,523)	-	1	-	-	-	-	-	(59,522)
就已於2014年12月31日後行使的僱員 購股權所發行股份的股息	(1,998)	-	-	-	-	-	-	-	(1,998)
行使購股權	-	-	-	-	-	-	-	(29,473)	(29,473)
宣派2014年末期股息	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)
2015年中期股息	(437,783)	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)
於2015年12月31日	4,054,721	126,417	11	23,607	908,303	(481,998)	(156,572)	29,287	4,503,776

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 47. 本公司的財務狀況表(續)

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

### 48. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2016年3月21日批准並授權發佈。