



# 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

# 新零售元年

年報 2016

## 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 .....	7
管理層討論與分析 .....	12
董事及高級管理人員 .....	17
企業管治報告 .....	22
環境、社會及管治報告 .....	37
董事會報告 .....	70
本集團投資性物業和待售的已建成物業匯總 .....	82
獨立核數師報告 .....	83
綜合收益表 .....	88
綜合全面收益表 .....	89
綜合財務狀況表 .....	90
綜合權益變動表 .....	92
綜合現金流量表 .....	94
財務報表附註 .....	97

## 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18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2016年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及20個購物中心，總建築面積達3,301,023平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及11個購物中心、位於湖北省的6個百貨店及2個購物中心、位於北京的1個百貨店、位於安徽省的4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

#### 非執行董事：

張勇(主席)

辛向東

#### 獨立非執行董事：

周凡

陳江旭

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 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

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 薪酬委員會

陳江旭(主席)

周凡

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 提名委員會

胡勇敏(主席)(於2016年7月13日獲委任)

陳江旭

周凡

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 戰略發展委員會

張勇(主席)

陳曉東

### 香港法例法律顧問

Orrick, Herrington & Sutcliffe律師事務所

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈43樓

## 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

中國銀行  
中國建設銀行  
招商銀行  
滙豐銀行  
中國工商銀行  
平安銀行  
渣打銀行  
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				
	2012年 經重列	2013年 經重列	2014年	2015年	2016年
同店銷售增長	9.1%	8.0%	-3.3%	0.5%	0.3%

	截至12月31日止年度				
	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	2016年 人民幣千元
<b>經營業績</b>					
收入	3,907,230	4,510,219	5,250,568	5,755,453	5,984,262
除稅前利潤	1,514,211	2,356,100	1,805,256	1,841,616	1,986,019
年內利潤	1,165,715	1,713,858	1,163,782	1,349,098	1,415,844
應佔利潤：					
－ 母公司擁有人	1,074,122	1,594,524	1,121,483	1,317,474	1,319,687
－ 非控股權益	91,593	119,334	42,299	31,624	96,157
全年每股股息(人民幣元)	0.19	0.21	0.22	0.32	0.18
每股基本盈利(人民幣元)	0.54	0.79	0.53	0.60	0.54
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.53	0.79	0.50	0.52	0.50

	於12月31日				
	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	2016年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
總資產	21,925,675	23,972,589	27,794,182	28,278,182	26,749,270
總負債	(13,296,104)	(13,937,400)	(16,013,089)	(16,253,661)	(11,336,276)
權益總額	8,629,571	10,035,189	11,781,093	12,024,521	15,412,994
－ 擁有人權益	7,612,849	8,860,386	10,694,983	11,037,548	14,984,683
－ 非控股權益	1,016,722	1,174,803	1,086,110	986,973	428,311

## 主席報告書

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。

2016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，本集團在為客戶發展新購物體驗方面取得進展。

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。當今的中國消費者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於本集團能否採用大數據及新技術，以刺激消費者的消費及催生發展機會。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，以滿足客戶需求。

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的信任。

主席  
張勇

# 首席執行官報告書

## 宏觀經濟概覽

2016年，國際局勢錯綜複雜，經濟下滑壓力加劇，中國的國內生產總值(「國內生產總值」)年增長率跌至6.7%，2015年的年增長率則為6.9%。中國的零售銷售額增長率持續下跌。2016年，消費品零售銷售總額按年增長10.4%，低於2015年所錄得10.7%的年增長率。2016年，中國的人均可支配收入增長率亦跌至約8.4%，2015年則為約8.9%。

據中國全國商業信息中心稱，於2016年，100大零售企業的零售銷售額按年減少0.5%。中國的電子商務在支持中國零售銷售增長的過程中發揮重大作用。2016年，網上零售銷售總額年增長率為26.2%。

2016年，浙江省的全省生產總值錄得7.5%的增長率，低於2015年所錄得8.0%的增長率。2016年，浙江省的社會消費品零售銷售總額增加至人民幣21,971億元，增長率為11.0%。2016年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增加至人民幣47,237元，增長率為8.1%。

## 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2016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、管理費收入及佣金收入的總和)人民幣17,214.4百萬元，較去年增長2.7%。本集團的同店銷售按年增長0.3%。截至2016年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣5,984.3百萬元，較去年增加4.0%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,319.7百萬元，較去年增加0.2%。

## 擴充門店網絡

於回顧年內，本集團繼續拓展其零售網絡。於2016年1月，本集團在杭州市下沙開設首個廠家直銷店，其總建築面積約65,000平方米。於2016年9月，荊門銀泰城在湖北省開張，其總建築面積約97,326平方米。於2016年12月，溫州銀泰城在浙江省開張，其總建築面積約138,414平方米。此外，於2016年12月，蚌埠銀泰城在安徽省開張，其總建築面積約162,719平方米。

## 首席執行官報告書

於2016年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及20個購物中心，總建築面積達3,301,023平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及11個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及2個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的4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。

### 好東西，不貴

「好東西，不貴」為零售行業的核心。於回顧年度，本集團致力於提升經營效率，改善商品組合，以期在市場競爭中脫穎而出。本集團一直努力監控門店銷售活動，追蹤購物喜好，以便為客戶提供更佳的購物選擇。此外，本集團繼續推行其策略，減少供應層級，提高供應鏈效率，以為客戶提供更具競爭力的商品。

### 線上到線下業務整合

於回顧年度，本集團在開發線上到線下(O2O)應用舉措及向市場提供更佳消費解決方案方面與Alibaba Group Holding Limited (「Alibaba」)密切合作。本集團不僅可利用Alibaba的資訊技術及大數據專才，亦可向Alibaba學習互聯網思維方式及經驗。除表現良好的喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措外，本集團亦已推出集貨及InJunior等新線上到線下業務整合模式。該等應用舉措為本集團吸引新客戶，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道發展及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

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本公司實體店內出售。另一方面，本集團已採取措施鼓勵本公司的線下品牌於Alibaba平台上銷售。本集團專注客戶需求，以期透過打通有關客戶、產品及服務的線上及線下資料來整合O2O平台。

## 執行輕資產化策略

誠如本公司日期為2016年5月17日的公告所披露，本集團訂立一系列協議。據此，本集團同意(i)以總代價人民幣325,546,710.17元將北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)之全部股權轉讓予嘉實資本管理有限公司(「嘉實資本」)(「股權轉讓協議」)；(ii)就租賃北京大紅門店與京泰祥和訂立租賃協議(「租賃協議」)；(iii)向由民生證券有限責任公司(「民生證券」)與招商銀行股份有限公司(上海分行)(「招商銀行(上海)」)(作為資產託管人)管理之資產管理計劃投資人民幣330百萬元(「民生資產管理合約(銀泰)」)，進而投資嘉實資本運營之資產管理計劃(「嘉實資本京泰祥和資產管理計劃」)，京泰祥和為其部分資產；(iv)根據招商銀行與本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)所訂立之優先購買權協議(「優先購買權協議」)，據此，(a)招商銀行授予浙江銀泰一項優先購買權，以收購民生資產管理合約(招商銀行)項下招商銀行之全部權利／權益，即收購招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)、民生證券(作為資產管理人)及招商銀行(上海)(作為資產託管人)所訂立日期為2016年5月17日之資產管理合約(據此，招商銀行同意向招商銀行(上海)之指定賬戶存入人民幣500百萬元之投資款項作為委託資產，進而投資嘉實資本京泰祥和資產管理計劃)(「民生資產管理合約(招商銀行)」)項下之權益；或(b)出售民生資產管理合約(銀泰)項下之權益(「大紅門項目輕資產化安排」)。

京泰祥和之主要資產為北京大紅門店。大紅門項目輕資產化安排令本集團追求輕資產化可重組其持有北京大紅門店物業權益的方式。出售京泰祥和股本權益之所得款項淨額已由本集團用於開設新購物中心及用作一般營運資金。此外，京泰祥和結欠本集團其他成員公司之集團內部貸款合共約人民幣500百萬元(「股東貸款」)。為此，嘉實資本京泰祥和資產管理計劃於2016年5月完成股權轉讓協議後於2016年5月向京泰祥和提供財政資源，以結清股東貸款。

作為整體戰略，本集團尋求機會通過輕資產化提升財務靈活性。大紅門項目輕資產化安排即為本集團轉變為輕資產化公司及變現京泰祥和價值之計劃。特別是，招商銀行參與啟動的大紅門項目輕資產化安排使本公司釋放之前投資於北京大紅門店的資金，同時通過租賃協議繼續於北京大紅門店經營本集團的百貨店業務。

此外，大紅門項目輕資產化安排為本集團提供平台，據此使得本集團盤活重資產的方式獲得靈活性。就此而言，民生資產管理合約(銀泰)及優先購買權協議條款使得本集團可以多種方式退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資，包括通過公開發售不動產投資信託。根據優先購買權協議所擬定，遵守相關法律法規及招商銀行及本集團之指示後，嘉實資本京泰祥和資產管理計劃可能採用公開發售不動產投資信託的方式(為首選退出策略)，據此本集團能夠退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資。

### 完成向Alibaba Investment Limited發行換股股份

誠如於本公司日期為2016年6月29日的公告所披露，本公司已於2016年6月29日收到Alibaba Investment Limited發出的換股通知(「換股通知」)，內容有關按每股約7.1309港元之換股價轉換Alibaba Investment Limited持有的所有尚未轉換之可換股債券(「換股」)。根據換股通知，總數為535,185,846股之換股股份已於悉數轉換Alibaba Investment Limited持有的所有尚未轉換之可換股債券後於2016年6月30日發行及配發予Alibaba Investment Limited。緊隨換股完成後，Alibaba Investment Limited成為本公司的唯一最大股東。

### 由聯席要約方將本公司私有化之建議及建議撤銷上市地位

茲提述本公司、Alibaba Investment Limited及銀泰國際控股有限公司(「聯席要約方」)於2017年1月10日刊發的聯合公告(「1月10日公告」)。

誠如1月10日公告所披露，於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會向計劃股東(各自定義見1月10日公告)提呈有關根據開曼群島公司法(2016年修訂版)第86條透過計劃安排(「計劃」)將本公司私有化之建議，涉及註銷所有計劃股份(定義見1月10日公告)，以及作為其代價就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價每股計劃股份10.00港元，並撤銷本公司股份於聯交所之上市地位；以及由或代表聯席要約方向本公司未行使購股權持有人提出購股權要約(「購股權要約」)，惟約須待若干條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。有關建議之進一步詳情及進展，敬請參閱1月10日公告及本公司及／或聯席要約方隨後刊發之公告，以及現時預計將不遲於2017年3月31日寄發且將載列(其中包括)建議預期時間表之計劃文件。

股東及潛在投資者務請注意，實行建議、計劃及購股權要約須待若干條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此建議未必一定實行，計劃亦未必一定生效以及購股權要約未必一定實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 展望

消費品零售將是線上及線下體驗的結合。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，以達致消費者預期。鑑於中國經濟增長率持續下滑，消費者日趨理性及新零售概念的興起，以及電子商務的發展，傳統零售商的增長前景仍然充滿挑戰。本集團計劃在O2O業務整合及發展方面與Alibaba全面合作，以促進本集團未來取得發展。

首席執行官

陳曉東

### 銷售所得款項總額及收入

截至2016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、管理費收入及佣金收入)為人民幣17,214.4百萬元，較2015年的人民幣16,760.7百萬元增加2.7%。增加主要由於同店銷售增長約0.3%以及計入2016年及2015年開設的新購物中心的銷售表現所致。

本集團的銷售所得款項總額中，特許專營銷售的銷售所得款項總額佔81.9% (2015年：83.5%)，直接銷售所得款項總額則佔11.6% (2015年：10.8%)。2016年，特許專營銷售的銷售所得款項增加0.8%至人民幣14,095.6百萬元。2016年，特許專營銷售的佣金比率維持約16.9%的水平(2015年：17.0%)。

2016年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加10.2%至人民幣1,999.6百萬元。2016年，直接銷售的利潤率約為14.8% (2015年：15.5%)。2016年，租金收入增加18.2%至人民幣1,078.4百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2016年及2015年新開設購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2016年12月31日止年度的零售收入總額為人民幣5,501.5百萬元，較2015年同期的人民幣5,153.2百萬元增長6.8%。計入出售物業，本集團於截至2016年12月31日止年度的收入總額為人民幣5,984.3百萬元，較2015年同期的人民幣5,755.5百萬元增長4.0%。本集團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／(虧損)

本集團於2016年的其他收入(主要包括廣告、促銷及行政收入)為人民幣584.6百萬元，較2015年的人民幣477.3百萬元上升22.5%。

本集團於2016年的其他收益為人民幣600.0百萬元(2015年：人民幣598.4百萬元)，主要包括出售溫嶺泰悅房地產開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司各70%股權所得收益(有關詳情於本公司日期為2013年1月10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2015年的人民幣1,533.2百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,703.8百萬元，增幅為11.1%。

### 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340.4百萬元、人民幣77.2百萬元及人民幣19.5百萬元，與2016年銷售物業收入人民幣482.8百萬元相關。

### 員工成本

本集團的員工成本由2015年的人民幣779.3百萬元減至2016年的人民幣769.6百萬元，跌幅為1.2%。於2016年員工成本佔本集團總收入的百分比為12.9%，低於2015年錄得的13.5%。

### 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2015年的人民幣497.0百萬元增至2016年的人民幣518.3百萬元，升幅為4.3%。上升主要由於計入門店翻新及現代化作業所涉及的折舊及攤銷成本所致。2016年，折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比為8.7% (2015年：8.6%)，相對平穩。

### 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2015年的人民幣1,920.2百萬元增至2016年的人民幣2,093.3百萬元，升幅為9.0%。於2016年其他開支佔本集團總收入的百分比為35.0%，略高於2015年錄得的33.4%。

### 分佔聯營公司利潤及虧損

截至2016年12月31日止年度，分佔聯營公司利潤及虧損為人民幣342.6百萬元，較2015年錄得的人民幣284.5百萬元增加20.4%。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。

## 管理層討論與分析

### 融資收入

截至2016年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣200.4百萬元，較2015年錄得的人民幣219.9百萬元減少8.9%。

### 零售融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的零售融資成本為人民幣203.6百萬元，較2015年錄得的人民幣174.5百萬元增加16.7%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年的人民幣492.5百萬元增至2016年的人民幣570.2百萬元，增幅為15.8%。本集團於2016年的實際稅率為28.7%，高於2015年錄得的26.7%。

### 年內利潤

基於上述理由，截至2016年12月31日止年度的年內利潤為人民幣1,415.8百萬元，較2015年的人民幣1,349.1百萬元增加4.9%。

### 母公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,319.7百萬元，較2015年的人民幣1,317.5百萬元增加0.2%。

### 分部回顧

百貨店分部於2016年的經調整除利息及稅項前溢利為人民幣878,600,000元，較2015年的人民幣935,200,000元減少6.1%。減少僅因電子商務及網上零售競爭不斷所致。另一方面，購物中心分部於2016年的經調整除利息及稅項前溢利為人民幣219,500,000元，較2015年的人民幣70,500,000元增加211.3%。增加主要因近年來增開數家購物中心所致。

物業發展分部於2016年的經調整除利息及稅項前溢利為人民幣62,200,000元，較2015年的人民幣60,800,000元小幅增加2.3%。

### 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,700.5百萬元，較2015年12月31日的結餘人民幣1,580.5百萬元增加人民幣120.0百萬元。截至2016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628.6百萬元(2015年：人民幣1,322.3百萬元)，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣804.7百萬元(2015年：人民幣579.0百萬元)，而本集團的融資活動產生現金淨額為人民幣219.8百萬元(2015年：流出人民幣1,234.6百萬元)。

於2016年12月31日，本集團的借款(包括計息銀行及其他借款)為人民幣3,733.8百萬元(2015年12月31日：計息銀行及其他借款和可換股債券總計人民幣5,979.2百萬元)。於2016年6月30日，所有未行使可換股債券均已兌換為本公司普通股。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(如有)總額與資產總額的比率計算，於2016年12月31日降至14.0%(2015年12月31日：22.1%)。

### 流動負債淨額及資產淨額

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,583.0百萬元，而於2015年12月31日則為人民幣3,489.2百萬元。於2016年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣15,413.0百萬元，較2015年12月31日的人人民幣12,024.5百萬元增加28.2%。

### 資產抵押

於2016年12月31日，賬面值為人民幣2,234.4百萬元的若干樓宇及土地使用權已抵押予中國工商銀行、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣2,360.6百萬元的銀行融資額度。

### 外匯風險

本集團主要於中國內地營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元計值。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。於回顧年度內，本集團採用遠期貨幣合約對沖以港元及美元計值的雙幣種定期貸款融資產生的外匯風險。於2016年12月31日，概無尚未償還對沖工具。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。本集團的政策為絕不訂立任何衍生產品以作投機用途。

## 管理層討論與分析

### 員工及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團的僱員總數為7,130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鈎的酬金激勵其僱員。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。

## 董事及高級管理人員

### 執行董事

陳曉東先生，48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。

### 非執行董事

辛向東先生，60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。

## 董事及高級管理人員

張勇先生，45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(於全美證券商協會自動報價系統(「納斯達克」)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達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。

### 獨立非執行董事

周凡先生，53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，64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。

胡勇敏先生，46歲，於2016年7月獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生為方源資本(一間專注於中國市場的私募股權投資公司)的共同創辦人兼董事總經理。於創辦方源資本之前，胡先生為淡馬錫控股之董事總經理。胡先生亦為淡馬錫全球投資委員會成員及其房地產投資部主管。在此之前，胡先生為投資銀行家，曾擔任瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司的董事，彼於該公司負責中國科技、媒體及電訊投資銀行業務。於加入瑞士信貸之前，胡先生曾於貝爾斯登亞洲有限公司效力數年。彼於該公司擔任的最後職位為投資銀行副總裁兼其上海辦事處的首席代表。胡先生曾擔任Homeinns Hotel Group (前稱「Home Inns & Hotels Management Inc.」) (一間之前於納斯達克股票市場上市的公司)的獨立董事。胡先生曾擔任建業地產股份有限公司(股份代號：0832)及力勁科技集團有限公司(股份代號：558)的非執行董事，兩間公司均於香港聯合交易所有限公司上市。胡先生現為上海科華生物工程股份有限公司(股份代號：002022)及分眾傳媒信息技術股份有限公司(股份代號：002027) (兩家公司均於深圳證券交易所上市)之董事。胡先生自中國復旦大學取得英語語言文學系學士學位。

## 董事及高級管理人員

### 高級管理人員

汪強先生，41歲，自2014年1月起擔任本集團副總裁及自2014年7月起擔任本集團首席財務官，負責本集團的財務管理、成本控制、投資拓展、法律事務、信息管理、資本運營及投資者關係事宜。汪先生於2012年2月起擔任本集團助理總裁及自2008年3月起擔任本集團財務管理部總經理，負責本集團的財務管理事宜。加入本集團前，汪先生由1999年至2008年先後在ABB（中國）投資有限公司及法國威立雅水務集團（亞太區）擔任過多個財務管理職位。汪先生於1999年畢業於中國人民大學會計系並取得經濟學學士學位。

王福琴女士，47歲，2016年6月加入本集團，擔任集團副總裁及自2017年1月起擔任集團首席運營官，分管集團營運管理部、團購業務部、行政辦公室、工程物業部。加入本集團之前，王女士擔任深圳茭業國際控股有限公司副總裁。王女士畢業於中歐國際工商學院工商管理專業，並取得碩士學位。

魏颺先生，55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，43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，45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，37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，47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。

袁幸福先生，43歲，自2016年8月起擔任集團助理總裁併兼任杭州區區域總經理。袁先生於2009年12月加入本集團，歷任浙中南區區域副總經理、浙北區區域副總經理。加入本集團之前，袁先生擔任深圳茂業百貨總經理，擁有近十年的商業運營管理經驗。袁先生畢業於廈門大學，並取得EMBA碩士學位。

鄧朝軍先生，39歲，自2016年8月起擔任集團助理總裁併兼任台州區、溫州區區域總經理。鄧先生於2010年4月加入本集團，歷任浙中南區區域副總經理、北方區區域商品部副總經理。加入本集團之前，鄧先生擔任深圳茂業珠海店總經理，擁有近十年的商業運營管理經驗。鄧先生畢業於廈門大學，並取得經濟管理學碩士學位。

## 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至2016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2016年1月1日至2016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2016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、胡勇敏先生及周凡先生。張勇先生為董事會主席。於2016年6月1日，獨立非執行董事于寧先生離世。於2016年7月13日，胡勇敏先生獲委任為獨立非執行董事。

有關各董事的履歷詳情載於本年報第17至19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2016年1月1日起至2016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
陳曉東	A,B
辛向東	A,B
于寧(於2016年6月1日辭世)	A,B
周凡	A,B
胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)	A,B
陳江旭	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2016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、胡勇敏先生及周凡先生，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、胡勇敏先生及周凡先生，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2016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、胡勇敏先生及周凡先生，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胡勇敏先生。

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2016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2016年12月31日止年度舉行的董事會及董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席/會議次數(附註1)					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
張勇	4/4	-	-	-	1/1	1/1
陳曉東	4/4	-	-	-	1/1	1/1
辛向東	4/4	-	-	-	1/1	1/1
胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)	1/1	1/1	-	-	-	-
于寧(於2016年6月1日離世)	2/2	1/1	1/1	1/1	-	1/1
周凡	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
陳江旭	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

附註1：於截至2016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2016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83至87頁的獨立核數師報告。

截至2016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237,000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。

### 內部監控及風險管理

董事會確認其對本集團風險管理及內部監控系統有效性之責任。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並且只能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。內部監控及風險管理系統會每年檢視，以確保其持續有效性。本公司已制定適用於所有營運單位的書面政策及程序，確保內部監控及風險管理的效率。同時，本集團持續分配資源予內部監控及風險管理系統，合理(而非絕對)地保證不會出現嚴重的誤報或損失，並管理(而非消除)未能達到業務目標的風險。本集團已建立風險管理框架，包括以下五個組成部分：風險識別，風險評估，風險處理，報告及監測。此框架不斷得到改進，並在2016年至本報告日期期間執行。日常營運則委託個別部門，其對本身部門的行為及績效負責任，並須嚴格遵守本公司制定的政策。

本公司有設立內部審核功能並定期對內部監控的有效性進行審閱，確保其能夠符合及應對靈活多變的經營環境。

於回顧年度內，董事會已對本公司的內部監控系統的效率進行檢討及評估，包括財務、營運及合規控制及風險管理。該檢討及評估涵蓋財務、合規、營運監控以及風險管理機制，董事會相信，現有的風險管理及內部監控系統乃足夠及充分有效。

本公司已制定內幕消息政策，並為董事及僱員提供相關的培訓，以確保本公司遵守相關的監管規定。

### 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。

## 環境、社會及管治報告

本集團將可持續發展視為企業發展的重要途徑，在創造經濟價值的同時兼顧企業運營可能對環境及社會帶來的影響，謀求企業與環境、社會的共贏局面。本公司致力於為顧客提供舒適的購物環境和負責任的產品與服務，力求縮減供應鏈層級，為消費者創造實惠；本公司將環保理念融入各個運營環節，不僅落實自身節能減排和綠色辦公，還積極引進環保概念供應商，並倡導消費者踐行綠色出行、綠色生活、綠色消費；本公司堅持以人為本，為員工創造充滿創新活力與人文關懷的工作環境和發展平台；本公司積極投身公益、回饋社會，為社區發展和社會進步做出貢獻。

2016年，本公司持續與消費者、供應商、員工、政府機構、投資者等利益相關方保持密切的溝通，開展環境、社會及管治(ESG)重大性議題判定，初步建立了覆蓋全公司的ESG績效指標體系，對包括產品與服務、環境、員工、社區等關鍵領域在內的核心內容設定了量化指標，以此作為公司進一步提升ESG管理成效的依據。除特殊說明外，本報告各ESG相關績效統計範圍為銀泰商業(集團)有限公司，披露時間範圍為2016年1月1日－2016年12月31日。在未來，本公司將逐漸完善ESG管理體系，一步提升ESG管理工作的針對性與全面性。

### 責任管理

#### 經營理念

#### 「傻傻帥」

2015年，本集團總裁陳曉東先生首次提出了「傻傻帥」的經營理念

— 為了顧客，銀泰會變得很傻

從消費者利益出發，提升服務質量，全方位滿足顧客的購物需求。

— 為了員工，銀泰會變得更傻

公司承諾，無論業績好壞，所有的員工平均工資每年增長10%。

— 為了行業，銀泰會變得很帥

向國際領先零售業的服務水平看齊，引領行業發展。

### 合規運營

本集團始終將誠實守信、遵守法紀作為公司的立身之本，將合規運營作為企業管理的重要內容，公司制定了相關制度以最大化減少合規風險，逐步建立較為完善的合規體系。為了深化公司內部的內控意識，本集團開發了CSA內控自評考核系統，自2011年起上線使用。公司審計部門每年對關鍵風險控制點進行識別和出題，要求各門店通過CSA系統進行自評。最終評分排名將納入各部門和門店的年度考核體系中，並作為確定下一年度公司審計重點的依據。

### 廉政風險防範制度

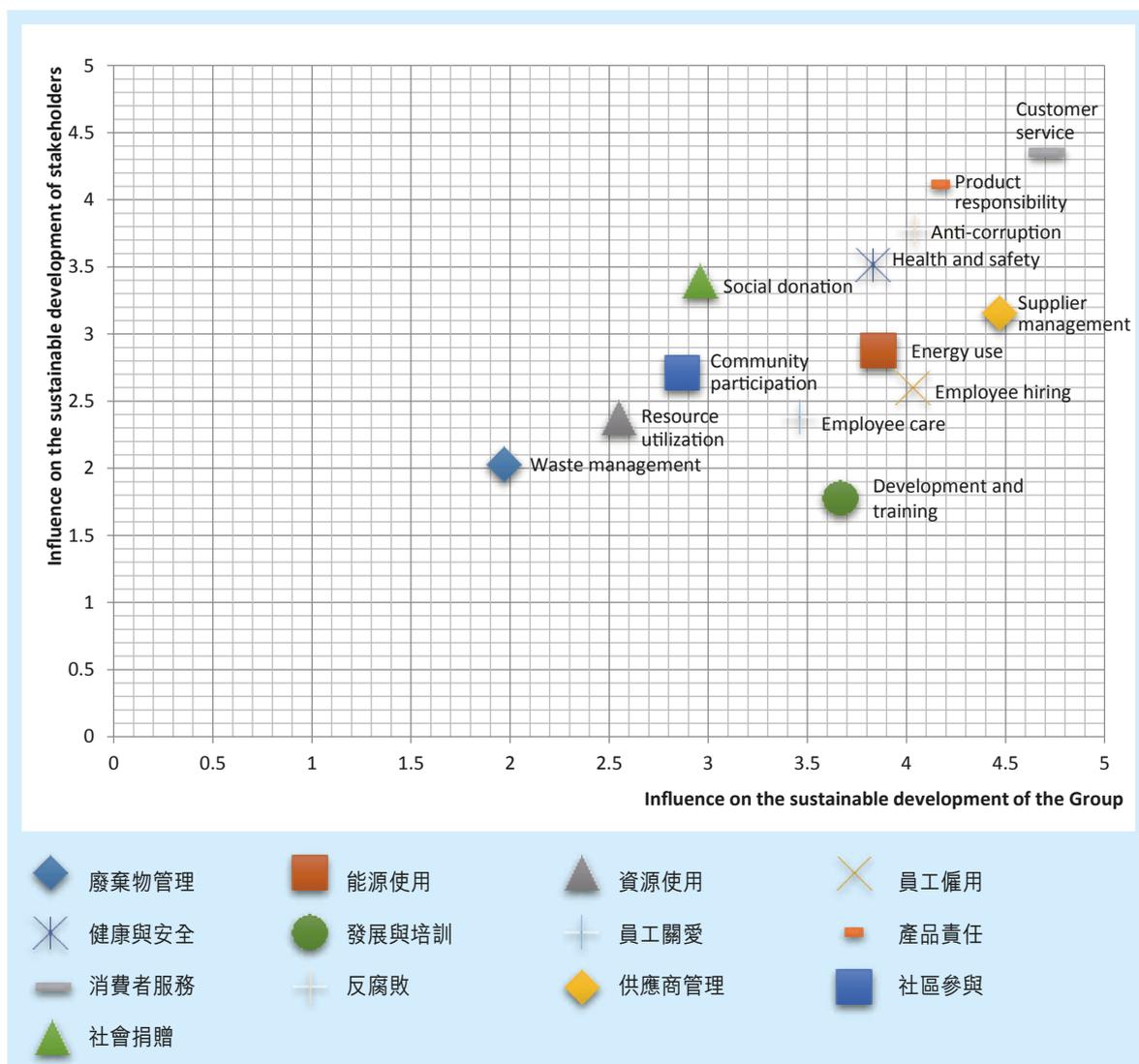
為加強公司廉政風險防範建設，體現廉政建設的規範、持續和公正，營造良好的內控環境，本集團制訂了《廉政風險防範制度》，以減少內部人員濫用職務權力謀取私利的風險。制度中明確禁止員工利用職權和職務上的影響謀取不正當利益，禁止員工進行違反資金管理辦法的行為，禁止員工利用職權和職務上的影響為親屬及身邊工作人員謀取利益，以及禁止弄虛作假、損害公司利益等行為。同時，公司通過利益衝突申報、崗位廉政風險梳理、定期舉辦廉政風險防範培訓課程等措施加強廉政風險防範工作。

### 舉報制度

本集團根據《企業內部控制基本規範》、《內部審計章程》制訂了舉報制度，並在與供應商的專櫃經營合同中納入了反商業賄賂一般條款，鼓勵任何單位或個人採取公開或非公開的形式，向公司審計部檢舉揭發任何違反公司道德準則及其他一切損害公司利益的違法或違規行為。舉報人可以通過信函、電子郵件、電話、現場舉報等方式進行舉報，由審計部負責對舉報內容進行受理與調查，並根據制度做出獎懲處理。

### 重大性議題判定

本集團將利益相關方溝通視為幫助公司正確地評估其內部及外部影響的有效途徑，以便更好地瞭解自身運營中存在的實質性問題。本集團建立了多元化利益相關方對話機制，保證利益相關方有效地參與公司可持續管理，推動公司調整自身行動方向，提高經營效率，履行社會責任。2016年，本集團繼續保持與各個利益相關方的密切溝通，積極獲取各方的反饋與評價，確保利益相關方的意見納入我們的可持續發展決策。公司通過專家打分的方式確定了2016年公司環境、社會管治工作的重大性議題。結果如下：



## 環境、社會及管治報告

### 我們與消費者

本集團始終將廣大消費者的購物體驗和感受作為首要考慮，致力於為顧客提供優質的產品、無微不至的服務以及安全舒適的購物環境，最大程度地滿足顧客的消費需求。

### 高質量的產品

#### 品牌入駐

為了保證產品和服務質量，本集團旗下所有百貨門店及購物中心的品牌入駐須遵循《本集團各分公司(門店)新品牌進櫃評估管理辦法》和《本集團新品牌進櫃流程》等制度規定。對於所有申請與本集團合作的新品牌，公司均會對品牌進行一段時間跟蹤考察，最終進行評估和考核。

### 本集團擁有品牌數量

按地域劃分品牌數量	國內品牌	4,136
	進口品牌	243
按業務類型劃分品牌數量	化妝品品牌	199
	服飾類品牌	3,260
	餐飲類品牌	40
	體驗配套	107
	鐘錶珠寶配飾	756
	主力店	17

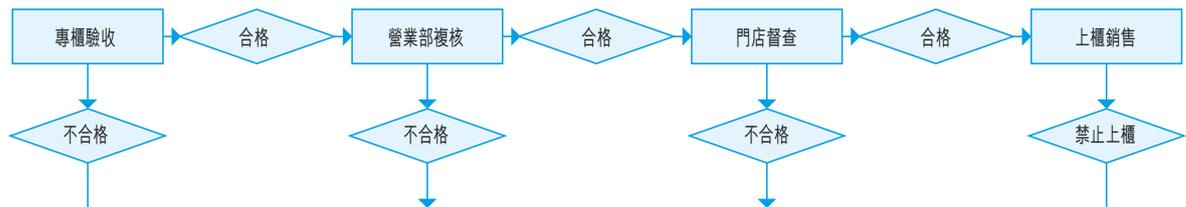
### 新櫃開業

為了規範商品三信<sup>1</sup>管理、降低經營風險和維護企業商譽及形象，公司制定了《本集團新櫃開業審查、商品上櫃驗收管理規定》。新櫃開業前，公司須對商品的資質執照進行合規性審核，入櫃商品需滿足各行業強制性標準要求或行業許可，並提供有檢測資質的第三方證明文件，並由門店商品質量管理部門負責對新櫃開業商品的合規性展開最終審查及整改督查工作。

### 商品上櫃

公司要求新進商品上櫃至少應滿足三級驗收，即專櫃驗收—營業部複查—門店督查，充分保證每件售出商品的質量。其中，專櫃驗收包括商品實物的內外觀質量驗收，商品數量、規格、型號等單證檢查，及商品標識合規性檢查，營業部覆核後，門店將對覆核後的商品再進行抽查。

#### 商品上櫃驗收流程



### 供應商三信等級管理

根據上一年度商品質量投訴及各項抽檢的情況，各門店建立了供應商三信管理等級分類，按等級識別管理重點並開展商品上櫃驗收，做到了對100%商品進行專櫃驗收。

1 三信：價格、質量、計量。

## 供應商三信等級管理重點

供應商三信等級分類	定義	專櫃驗收比例	營業部複核比例	門店督查比例
三信一級供應商	指上一年度未產生商品質量投訴，且門店及職能部門各類抽查中未發現商品質量問題的供應商。 註：如本年度產生商品質量問題，則取消三信一級供應商資質。	每件檢查	≥ 30%款上櫃商品	≥ 10%款上櫃商品
三信二級供應商	指除三信一級、三級供應商外的其他供應商。	每件檢查	≥ 70%款上櫃商品	≥ 30%款上櫃商品
三信三級供應商	指上一年度產生過嚴重商品質量投訴，或在門店及職能部門各類抽查中出現兩次及以上商品質量問題的供應商。	每件檢查	每款複核	≥ 50%款上櫃商品

## 案例：環保品牌培育

隨著低碳生活方式的推行，越來越多的消費者傾向於選擇環保產品，公司也鼓勵更多使用環保材料、應用環保理念的產品和品牌入駐。上海某服裝品牌堅持在每個細節實現環保理念，從面料、裡料、輔料以至填充物，力求尋找最環保的原材料。對於這樣的品牌，公司會在引進時優先考慮，同時給予門店更長的培育時間和更好的培育空間。

## 完善的服務

以客為先、圍繞顧客需求、開展各項特色服務，是門店客服的重要工作之一。公司制定了《顧客及會員服務項目管理指引》，有效地提升各門店顧客服務項目管理及綜合服務水平，並實現對門店服務項目的集中整合及優化管理。

門店的必選項目包括異店退換貨、育嬰室、休息閱讀、提供應急用品、應急藥箱、免費熨燙、硬幣兌換、租借嬰兒／輪椅、提供針線包、手機充電等17項服務；針對銀泰會員，門店還提供預留車位、購物限時免費停車、收銀綠色通道、免費送貨等9項服務。

《顧客及會員服務項目管理指引》中列舉的服務項目數量

分類	普通項目		會員專屬項目	
	百貨門店	購物中心	百貨門店	購物中心
必選項	17	15	9	9
可選項		7		4

註：可選項目包括但不限於該指引中的項目。

服務項目公示模板



自2014年起，對於不影響第二次銷售的商品，所有銀泰百貨門店的退換貨有效期為自出售之日起30天之內。同時，公司《異店退換貨流程》規定，顧客在全國任意一家銀泰百貨門店購物產生退換貨需求，只要符合退換貨條件即可選擇就近的門店辦理退換貨手續，極大程度地滿足了顧客的售後服務需求。在2016年「3.15」消費者權益日前，銀泰百貨以武林總店為試點，再度升級了「任性退」服務，全面推行「一站式任性退」服務，不僅將受理退換貨的有效期延長至60日內，還對退換貨要求進行了簡化。除了「任性退」，銀泰武林總店還在銀泰520粉絲節期間推出「任性郵」和「任性報」，即消費者有機會享受商品包郵和報銷省內來杭車票的服務。

## 環境、社會及管治報告

### 消費者滿意度及投訴

本集團制定了《服務首問制》工作指引，規範不同類型諮詢的處理方式，力求做到「集團服務於門店、領導服務於員工、全體銀泰人服務於顧客」。

為增強顧客愉悅的購物體驗感，公司制定了《本集團顧客投訴快速反應程序》(《CCQR程序》)，詳細列明專櫃導購員、營運部管理人員、客服部人員的投訴處理權限，並對接待流程、基本用語和操作要點進行了提示和規範，以保證快速、有效地處理顧客投訴，減少不必要的中間環節，避免出現投訴接待中的推諉現象。對於需要進行質量鑒定或維修的商品，公司還設置了「CCQR保障基金」，根據《CCQR保障基金管理辦法》進行規範處理。

截至2016年12月31日，銀泰擁有消費者會員829.6萬人，較上一年增長19.9%，2016年會員活躍度為21.5%。

2015年起，公司對客服部進行了重新定位，由客服部代表公司服務顧客，轉變為客服代表顧客向公司爭取權益。我們的客服部門對於營業部門轉入或者備案的投訴，統一遵循「商品質量先行負責制」及「應盡可能地向消費者傾斜」原則，在24小時內做出處理。

### 安全舒適的購物環境

#### 購物環境

為了給顧客營造一個良好的購物環境，本集團首先在門店裝修裝飾階段嚴格把關。公司制定了《工程管理手冊》及《裝修手冊》，從設計到施工，再到開業驗收整個過程對裝修的材料和工藝做了詳細的規範，要求改造過程中使用的施工物料均為國家規範要求的符合消防、環保、安全的綠色材料，從源頭對商場的環境進行把控，提升顧客健康及員工健康標準要求。公司會針對室內甲醛進行定期檢測，對於不達標的門店或商戶，要求其整改達標後方可開業，確保給消費者一個清新環保的購物環境。

在日常經營中，營運管理人員每天會根據《本集團百貨門店營運操作手冊》中關於專櫃、試衣間、顧客休息區、特賣促銷花車，以及店外廣場和公共環境的舒適整潔要求，對櫃容櫃貌、商品陳列、衛生狀況、商場裝飾、燈光音效、公共設施進行檢查。為了保證良好的購物環境和創造良好企業品牌的基礎，公司還推廣了銀泰視覺形象識別系統(VI)，對辦公用品、辦公環境、運作環境、工作服裝、交通運輸、宣傳用品等要素進行統一規範的管理。

#### 突發事件應急

銀泰百貨和購物中心屬於人員密集場所，在日常運營中，我們將所有顧客和銀泰員工的人身安全置於首位。公司在《本集團百貨門店營運操作手冊》中識別了火情、燃氣洩漏事故、漏水、電力突然中斷、地震、雷雨／大風天氣處理、媒體採訪等可能危害人員安全或運營安全的突發事件類型，並針對每類事件規定了管理流程和應急處理措施，確保在事故發生時能夠有效地將損失降至最低。

為了提升消防能力，籌備期的門店開業前均會組織人員進行不少於2次消防安全知識培訓及消防演習，營運期間門店也會每季度組織消防演習。我們在全國所有門店的每個樓層都設立了安全疏導員，並且要求所有員工在上崗、轉崗前都需經過崗位消防安全培訓，確保所有消防安全責任人、消防安全管理人和員工都熟悉疏散逃生路線、引導人員疏散程序、遇難逃生設施的使用方法以及火場逃生的基本知識。

# 環境、社會及管治報告

## 我們與環境

本集團十分注重保護環境的使命，致力於把環境保護滲入各個運營環節，不斷優化工作流程，盡可能減低排放與資源消耗。

## 廢棄物與排放

### 二氧化碳排放

本集團的二氧化碳排放主要來自於各門店及總部耗電和公務車汽油使用。公司積極推動門店或專櫃進行節能減排，出台了多項節能減排管理制度，並對部分門店進行了節能改造，盡可能減少耗電。報告期內，本集團CO<sub>2</sub>排放總量為39.42萬噸。

### 本集團2016年CO<sub>2</sub>排放量

範疇一CO <sub>2</sub> 排放(噸)	262
範疇二CO <sub>2</sub> 排放(噸)	393,898

### 廢棄物排放制度及數據

廢棄物處理方面，公司通過垃圾分類，將廚餘垃圾、生活垃圾、建築垃圾、可回收垃圾等進行有效隔離，並聘請環衛部門或環衛部門指定的單位對已分類的垃圾進行專業處理。銀泰總部及各門店產生的固體廢棄物主要包括建築垃圾、廚餘垃圾、電子垃圾和其他一般廢棄物，其中建築垃圾中的廢油漆桶為產生的主要危險廢棄物。我們遵循廢棄物處理的3R原則，即減量(Reduce)、再利用(Reuse)和回收(Recycle)，合理處置裝修及日常運營中產生的各種固體廢棄物。公司對於垃圾處置有明確、清晰的管理政策，對於總部及門店裝修過程中產生的建築垃圾，按照可回收垃圾和不可回收垃圾分類，並交由第三方進行綜合回收處置。此外，我們也要求承包商及時、妥善處理施工現場及日常維護中產生的廢棄物。

對於總部及門店日常運營中產生的廚餘垃圾及其他一般廢棄物，由物業統一交由第三方進行妥善處理。

#### 本集團2016年垃圾處置量

	總部	門店
建築垃圾(噸)	7500	
廚餘垃圾(噸)	2.25	9,305
電子垃圾(噸)	0.13	2.25
其他一般廢棄物(噸)	21.82	9,751

#### 資源能源消耗

公司在運營過程中的主要資源消耗為耗電和耗水，紙張消耗和少量的汽油消耗。我們作為零售行業企業，降低能源消耗，提高能源效率是減少溫室氣體排放最直接的方式。為此，公司出台了多項管理制度，採取多項措施方法，切實落實總部及各門店的節能減排工作，降低整體業務運營的能源消耗。

公司制定的《工程管理手冊》對購物中心主要的耗能、用水部門設立了量化的控制措施和崗位責任制，確保各項指標受控，達到年度目標；對能源和水的合理使用設立了獎罰制度，控制不必要的浪費。公司成立了以工程部為主體的節能領導小組，負責研究門店營運期的總體能耗情況，制定相應節能措施，並對全體員工進行節能降耗的宣傳教育。工程部各部門設置了節能管理員，負責記錄、分析設備設施的能耗數據，對設備設施進行節能優化，每月向節能領導小組上報能源消耗統計數據。《工程管理手冊》還要求各門店通過採取各種措施，減少日常運營中的能源消耗，比如根據季節變化調整空調系統的運作效率、實現電扶梯和電梯的智能運行，照明系統使用節能燈具和節能控制開關等。

#### 本集團2016年能源消耗量

	總部	門店
耗電量(千瓦時)	14萬	46700萬
汽油使用量(升)	11,72萬	

#### 本集團2016年水資源使用量

	總部	門店
用水量(噸)	4,303	525萬

本集團鼓勵員工綠色辦公，使用二手紙張打印，對紙張進行回收，各門店盡量減少紙袋使用。報告期內，公司較上一年度減少辦公用紙0.82噸。

## 環境、社會及管治報告

### 環境保護

本集團積極倡導環境保護，減少自身運營對環境的影響，制定了控制環境影響的規章制度和行動計劃，並開展多項環保活動，引進環保品牌，推動大眾提升環保意識，實現可持續消費。

公司將環境管理納入營運期的工程管理中，每年制定環境目標，並逐級分解到各部門；對購物中心每半年進行一次環境影響因素的識別和更新，針對重要環境因素制定實施改進方案，並設立專項資金預算予以支持。每年底對於識別出的環境風險進行調查、分析和糾正，並對糾正措施的有效性進行評審。公司每年對從事環境保護的工作人員進行專項技能技術和管理的培訓。公司還建立了各部門間、供應商、外租單位和外包協作單位的環保信息溝通。公司對於外包工程，要求其設置環保負責人，在組織施工過程中加入環保措施，遵守國家環保相關法律法規，妥善處理廢棄物及控制噪聲。此外，工程物業部對於危險化學品也設置了嚴格的管理規程，確保其安全貯存和使用。

本集團在日常運營中也制定了環境保護計劃，總部和門店採取了多種環境保護措施：

環境保護措施	
總部	<ul style="list-style-type: none"><li>• 使用租賃的打印機</li><li>• 組織各門店使用視頻會議參與公司日常例會和季度會議</li></ul>
門店	<ul style="list-style-type: none"><li>• 使用電子卡券代替紙質優惠券和抽獎券</li><li>• 提供二維碼手機支付方式，減少紙張使用</li><li>• 減少公車使用，提倡員工使用公共交通出行</li></ul>



## 案例：本集團與杭州的藍科技攜手為顧客打造綠色出行購物新方式



2016年，公司攜手杭州的藍租車iBlue，分別在杭州銀泰慶春店、下沙店、西湖銀泰城、和中大銀泰城引入公共交通租賃站點。顧客使用藍租車到商場，可享受免費停車。此項服務提供的租賃車輛均為吉利電動車，可在租賃站點直接充電，不僅綠色環保，也為顧客帶來了便利。

### 案例：本集團連續第7年參與世界自然基金會(WWF)地球一小時活動

公司從2010年起連續7年參與WWF地球一小時活動。今年活動的主題是「能見蔚藍」，倡導節約能源，減少霧霾，尋回藍天。2016年，本集團全國45家門店參與了此項活動。除了熄燈活動之外，部分門店還積極籌劃創意活動，邀請顧客加入節能環保行動，提高大眾對節能減排的關注，比如舉行「反思—作繭自縛」環保行為藝術、「沙化」沙畫主題表演，向顧客贈送創意開關節能貼、多肉綠植盆栽等。

### 案例：本集團積極參與地球日宣傳活動

2016年4月22日為第47個世界地球日，本集團開展了豐富多彩的環保公益活動，倡導綠色簡約生活：通過贈送多肉植物、環保購物袋、水滴玻璃杯和免費咖啡兌換券的方式，邀請顧客參與微信轉發銀泰的地球日宣傳貼；部分門店還組織開展了無償獻血、環保紅毯、兒童塗鴉等公益互動，喚起公眾愛護地球、保護家園的意識。



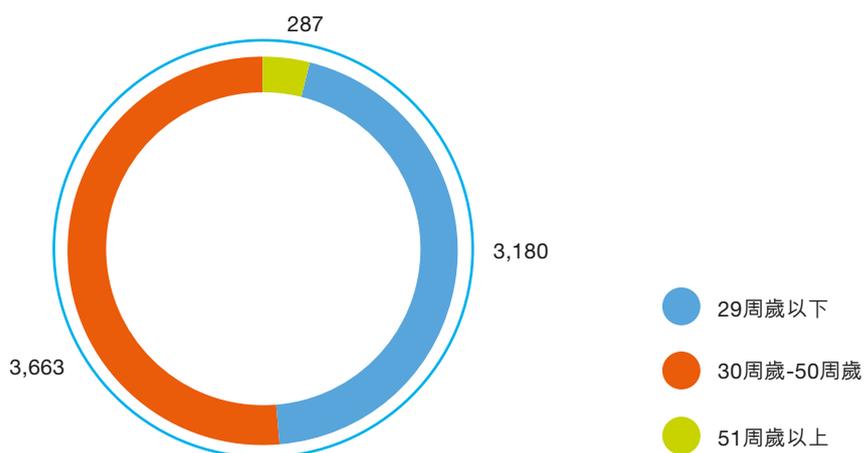
## 我們與員工

我們的員工是本集團實現可持續發展的動力和源泉。公司積極打造一支高素質的員工隊伍，促進其成長成才，與公司同步成長；同時為員工提供良好的工作環境，保障其享有各項合法權益，與公司共享發展成果。

截至2016年12月31日，本集團員工共計7,130人，其中女性員工4,383人，佔直接僱傭員工總數的61.47%。管理層中女性員工358人，佔管理層的49.86%。

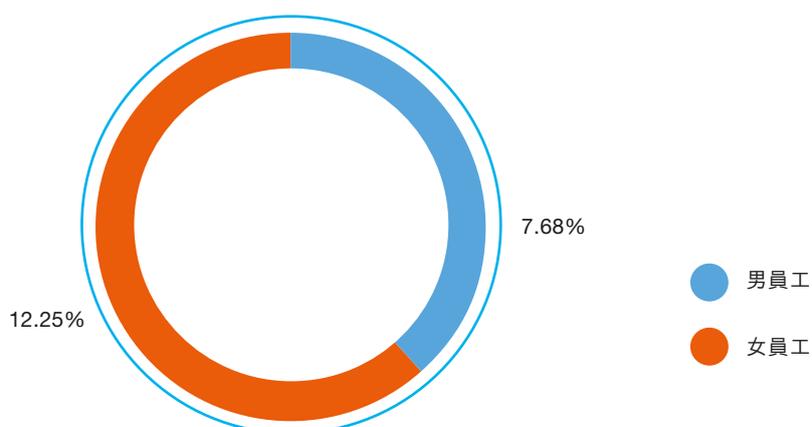
### 按年齡劃分的員工人數

年齡分佈



### 按性別劃分的員工流失率

員工流失率



### 僱傭

本集團積極吸引和保留人才，建立了完備的人才引進政策，保障在職員工的合法權益，致力於為全體在職員工創造公平、公正、公開的工作環境和開放、進取、創新的工作氛圍。

### 人才引進

每年，本集團有計劃地從外部引進優秀人才，充實現有員工團隊。新員工的進入帶來新鮮的思路，有助於激發團隊活力，增強團隊創新能力。本報告期內，新進員工人數314人，其中新進高校應屆畢業生291人。

公司拓寬人才引進渠道，制定了《人才推薦獎勵制度》，能夠及時、快速、高效地獲得適合企業需求的人才，提高人才引進效率和質量，鼓勵員工為企業推薦優質人才，並感謝員工為企業招賢納士做出的貢獻。

公司招募和吸引高素質青年人才，制定了《大學生培養項目手冊》，通過大學生「三年培養計劃」建立的大學生人才儲備體系，制定和實施一系列培養計劃，搭建大學生儲備、培養、晉升、聘任的專屬體系，為公司未來人才戰略發展提供有力保障，也是公司人才梯隊培養的重要工作，從而實現「接力銀泰」人才發展願景。

### 合法權益保障

本集團重視保障所有員工的合法權益，嚴格遵照《勞動法》、《勞動合同法》、《工會法》等國家法律法規，與所有員工簽訂勞動合同，在招聘、薪酬、培訓、陞遷等事宜上杜絕一切形式的性別、民族、宗教、年齡、政治立場等方面的歧視，禁止僱傭童工以及禁止強制勞工，確保所有員工均享有公平、公正、公開的工作機會。

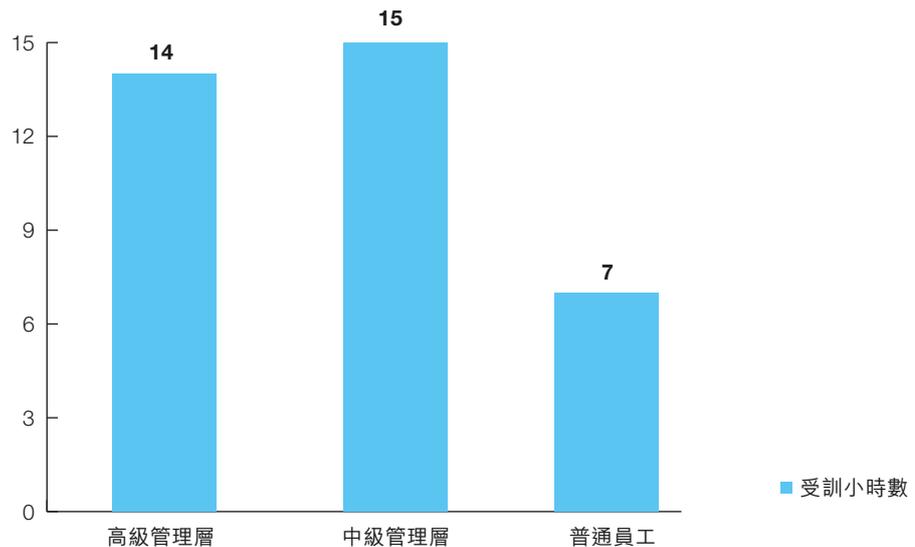
公司為員工提供有市場競爭力的薪酬，為員工定期繳納養老、失業、醫療、工傷、生育等各類保險及住房公積金，為員工購買商業保險。2016年，公司直接僱傭員工社會保險覆蓋率100%，直接僱傭員工的商業保險覆蓋率達到100%。

#### 提升職業能力

為幫助員工提升工作能力，本集團建立了完備的培訓體系。一方面挖掘內部師資力量，建設和培養一支高素質的內部培訓師團隊，增強培訓力量，從而促進公司內部管理經驗的積累、共享與傳播。另一方面通過開展員工技能大賽和創新大賽的方式，為員工夯實工作技能、啟發創新思維和實踐搭建平台。

截至2016年12月31日，本集團員工培訓總人次達24,740人次，員工人均培訓時間達7.9小時。

#### 各類人員平均培訓小時數



### 內部培訓師

本集團的內部培訓師是指公司內部在職員工除負責本職工作外，能夠承擔向其他員工傳授理念、知識和技能的內部兼職培訓講師。為實現規範化管理內部培訓師隊伍，我們制定了《內部培訓師管理辦法》，實現強化培訓體系建設，同時激勵身為內部培訓師的在職員工個人職業素養的提升和職業發展。

公司本著「寬進嚴出，考核激勵」的原則對內訓師進行管理認證，其中初、中、高級培訓師需完成企業大學「TTT內訓師訓練營」相關課程，並在實際授課過程中達到規定課時或課次條件方可認證。初級、中級培訓師聘期為二年；高級培訓師聘期為三年。聘用期滿，由人力資源部根據聘期內累計授課課時及培訓考核成績決定是否續聘。

公司實現對內部培訓師規範化管理與激勵，每年舉辦「優秀內部培訓師」評選活動，對年度全體內部培訓師根據考核指標(年度課時+課程評估成績)進行綜合評選，對培訓考評優秀的培訓師進行物質獎勵和精神獎勵。

## 內部培訓師體系

	相關資歷及能力	培訓對象	考核及認證條件
初級培訓師	從事相關工作一年及以上(校招本科生入司半年以上)，能初步進行授權課程的講授	基層員工	1、由人力資源部選拔，完成《初級內訓師培訓》課程； 2、年度最低累積授課6課時
中級培訓師	初級培訓師滿1年；能根據公司業務發展和培訓需求能整理開發、改進課程；或在集團授權課程授課考評獲得良好以上成績。	基層員工、基層管理人員	1、由人力資源部選拔，完成《中級內訓師培訓》課程； 2、年度最低累積授課6課時，且平均授課滿意度不低於80%。
高級培訓師	中級培訓師滿1年；能根據公司業務發展的培訓需求作深層次研究，具備專題課程及新課程開發能力。	主管級、新任經理級管理人員	1、由人力資源部選拔，完成《高級內訓師培訓》課程； 2、年度最低累積授課4課時，且平均授課滿意度不低於85%。
總經理級顧問培訓師	公司助總級以上管理人員，能根據公司業務發展及管理需求開設公司級培訓講堂，或承擔企業大學管理人員培訓班課程授課支持。	企業大學新經理、中級、中高級管理人員及以上	由人力資源部特聘，支持集團企業大學內訓授課，享受高級內訓師或特定待遇。

### 員工技能大賽

2016年，本集團舉行了為期兩個月的「本集團員工技能大賽」，傳遞「以客為先、以客為先、以客為先」的理念，來自杭州、寧波、溫州、金華等11個地區的45家門店的員工參與了此次大賽。5萬餘名員工中的56名精英於7月16日在寧波環球銀泰城進入巔峰對決的集團賽。

**「要把自己和顧客連成一體，用同理心去感受他們，這樣你才有機會去迅速感知顧客的需求。」**

— 本集團CEO陳曉東

組圖：員工技能大賽現場



**導購員技能賽**  
專櫃導購／店長向「顧客」展示專業技能



**VMD技能賽**  
VMD選手組展示作品&評委團進行專業評判



**客服技能賽**  
筆試+抽籤+規則說明



**營運管理組技能賽**  
營運小夥伴暢談管理技巧

## 員工創新大賽

本集團制定和實施了《創新保障機制及獎勵制度》，激發全員創新潛能，營造積極創新氛圍，突破常規和傳統，鼓勵員工提出新建議、新思路，建立創新保障機制，實現新成果，切實有效發揮創新作用，同時促進創新成果培育、總結、提升、推廣和實踐，增強企業活力和競爭力。

### 創新組織機構

創新保障小組組長	總裁
課題組長	集團辦公會成員
創新保障小組工作組	人力資源部

## 案例：本集團創新投票系統

本集團鼓勵創新，人人創新，萬眾創新。員工登錄本集團公司內部OA系統，進入投票界面，即可投票給心儀的創新項目。



### 暢通發展通道

本集團不斷完善員工崗位晉升辦法，在員工發展通道建設上進行更多有益嘗試，幫助員工實現個人發展，同時為公司長遠發展選拔和保留優秀人才。

## 環境、社會及管治報告

### 輪崗實習

本集團制定了《輪崗實習管理辦法》，鍛煉員工多方面的能力與經驗，拓寬員工職業寬度，培養複合型人才。

作圖：輪崗實習審批

輪崗實習類型		適合人員	門店/ 各職能部門	人力資源部	集團辦公會
大學生輪崗實習		應屆畢業生	執行	安排實習生	
帶崗輪崗實習/脫崗 輪崗實習	個人主動 提出申請	現崗位上工作兩年 (含)以上且年度考核 成績為優秀人員	執行	推進/安排實習	
	公司提出 明確需求	全體人員	執行	安排實習	討論(限助總級及 以上人員)
	上級提出 需求	副總經理、 助理總經理、 經理級及以下人員	推進/執行	備案	

### 中高級管理人員儲備及選拔

本集團制定了《中高級管理人員儲備及選拔流程》，為普通員工晉升至中高級管理層的發展提供方向和渠道。員工可以通過個人自薦或地區門店、職能部門推薦來年各種方式進行報名。

## 中高級管理人員儲備及選拔流程

第一步：基本資格條件篩選

第二部： 評審

- 環節1：筆試
- 環節2：競聘面試
- 環節3：360度訪談
- 環節4：工作表現

第三步：結合筆試成績、面試成績、360度訪談及工作表現提交集團辦公會討論，由公司派駐地區人力資源部負責人匯報所在地區候選人面試特點及建議，由人力資源部匯報候選人360度訪談情況。經集團辦公會討論後確認最終進入高階儲備池人員。確定高階儲備池人員，正式列入高階儲備管理人員人才庫開展訓練營培養。



當崗位發生空缺時，優先在高階儲備池中直接提拔任用。

如遇特殊崗位空缺無合適的競聘候選人，由集團辦公會根據實際情況進行統一調配或指派。



### 競聘甄選流程

助理總經理級及以上人員(包括經理級晉升為助理總經理級)競聘除面試評審由集團辦公會擔任外均適用此細則。

### 晉升甄選流程

助理總經理級及以上人員(包括經理級晉升為助理總經理級)晉升。

### 多方位關愛員工

本集團制定了《員工福利管理制度》，增強員工對公司的歸屬感和認同感，增強團隊凝聚力，鍛造優良團隊，保持內部均衡性。2016年，公司員工滿意度為74.8%。

### 部分員工福利

情緒假	助理及以上管理人員因任何原因自我認定無法正常工作的，可以申請休帶薪「情緒假」(休假期間可享受的薪酬福利同年假一致)
員工折扣	公司聘用的已轉正的合同制員工，每年可憑內購優惠券與身份證，在公司購買10件內購商品(特例商品除外)，內購折扣額為購買商品所在門店的對應扣點。此外，任何員工不得以任何理由，要求超過普通顧客可享受的優惠。
員工家庭日	公司及門店定期舉辦形式多樣的「員工家庭日」活動，提供優惠措施，邀請員工與家屬享受購物的優惠、共聚一堂，增進員工、員工家屬與公司同事的交流與理解。
團購平台	公司每年度與保險公司簽訂低於市場價格的商業保險項目，公司所有員工可享受與保險公司簽訂此類保險項目的優惠與優先權。同時不定期開放與員工吃穿住行相關的產品團購平台，充分利用公司資源讓我們的員工享受優惠。
女員工二次入職優先制	在公司連續工作三年以上的女員工，因生育後照顧幼兒需要，無法返崗而離職的，若有意向在克服家庭困難後重返公司工作的，可在離職申請的同時提出二次入職申請，公司將在出現崗位空缺時優先錄用。



## 案例：大熊貓計劃

本集團積極響應國家的二胎政策，並配套做好對懷孕女員工的關懷，制定和實施了「大熊貓計劃」。懷二胎的女員工可以向公司申請休長假，公司會視情況做出停薪留職的決定，在其休假期間由其他同事暫時兼職其工作並獲得相應報酬。女員工在長假結束後回到原工作崗位，享有與懷孕之前同等的薪酬福利待遇。

## 案例：銀天書院

2015年，本集團建立銀天書院，旨在解決銀泰杭州地區員工在寒暑假因工作需要無暇照顧子女的現狀，為員工子女提供託管、培訓、教育等免費服務。書院的建設以關愛員工為基本出發點，實現員工歸屬感與幸福感的提升，同時也收到了來自天水街道、愛康國賓、朝暉實驗小學等社會各界的支持，以及來自各行各業志願者的幫助。截至2016年12月31日，入讀銀天書院的員工子女累計達800人次。



## 環境、社會及管治報告

本集團還制定了《員工關愛和慈善捐贈基金管理辦法》，規定員工關愛基金使用的範圍為公司內部員工重大疾病或其他困難救助。基金來源包括拍賣善款、廉政上交、員工自願捐款、公司劃撥的專用資金、顧客捐贈等。通過員工關愛基金的建立，我們為身患重大疾病的員工和其他符合救助條件的困難員工提供援助。截至2016年末，公司通過該基金累計幫扶困難職工人數14人。

### 工作與生活平衡

本集團重視員工身心健康，通過組織員工參與各種文體活動，緩解員工的工作壓力，豐富員工的業餘生活，促進員工的工作與生活平衡。

### 案例：「只要向前，跑向杭馬」運動會

公司倡議全員運動，我們於2016年10月組織首屆「只要向前，跑向杭馬」2016本集團運動會，來自全國門店、集團各職能部門以及西有、西選、銀泰網的61支隊伍、3,461名員工參與其中，共同挑戰累計1,116萬米的目標。最終，全員在96小時的挑戰時間內共同完成了3,505萬米，超越原定目標的三倍，充分展現了本集團員工「只要向前」的進取精神，激發了團隊戰鬥力，提升了團隊凝聚力。



我們的拉拉隊，微笑充滿了力量



## 案例：本集團員工代表參加杭州馬拉松賽

本集團自2014年起組織員工參加國際馬拉松賽事。2016年11月，由20名本集團員工以及29名INTIME微信公眾號線上招募的顧客組成的「銀泰跑團」齊聚杭州，共同征戰杭州馬拉松，全程42.195公里。



我們的拉拉隊，微笑充滿了力量

### 我們與社會

本集團秉承貢獻社會的理念，積極參與社會公益活動，利用自身的網絡及資源優勢，促進當地經濟與社區發展，將公益活動作為企業反哺社會的主要方式之一。近幾年來，本集團志願者組織一直在路上，關注不同人群，開展了一系列公益活動，成功樹立起企業的公益形象。

### 志願行動

本集團在2013年9月成立了銀泰商業(集團)有限公司志願者協會，由公司總裁陳曉東先生任協會會長，協會成員來自公司各個區域的門店，由此拉開了本集團公益新篇章。志願者協會制定了以關注兒童教育、關心兒童健康，針對貧困地區兒童教育和疾病提供志願服務為主的公益慈善方向，逐漸形成了本集團公益事業的長效機制，積極踐行企業社會責任。

我們積極參與災害應急救援，組織志願者隊伍第一時間奔赴雅安地震、「菲特」颱風受災區，向災區運送應急物資，組織各個門店開展義賣活動，支持災區民眾重建家園；我們還組織「暖冬行動」與「春風行動」，向門店所在社區內需要幫扶的老人捐贈棉被，為老人送去溫暖，向春節期間在醫院無法回家的兒童贈送新年禮包，組織員工進行慈善捐贈。

### 慈善捐贈

本集團制定《員工關愛和慈善捐贈基金管理辦法》，明確公益資金管理制度，對公益活動進行規範管理。我們積極投身公益事業，組織員工參與無償獻血、關愛自閉症兒童、慰問、捐助和修繕貧困小學等活動。

### 案例：「ONE NIGHT給小孩」

秉承「少年強則中國強」的理念，本集團將關愛兒童作為企業公益活動的重點之一。從2014年起，本集團每年發起不同主題的「ONE NIGHT給小孩」公益活動，成功引起了社會各界的廣泛關注。

2016年10月18日，本集團與海洋天堂自閉症扶助基金聯合發起以「關愛殘障兒童」為主題的「ONE NIGHT給小孩」活動在杭州舉行，本次活動希望能夠喚起社會對自閉症兒童的關注和愛，能夠讓星星的孩子在孤獨中找到希望。

中國自閉症患者約佔1%，兒童患者可能超過1000萬（其中0-14歲兒童患者可能超過200萬）。他們不願與人交流，承受旁人無法探知的孤獨，彷彿活在自己的星球——他們被稱為「星星的孩子」。



本集團作為友情贊助方，每年7月16日，協助周迅工作室舉辦「ONE NIGHT給小孩」公益演唱會。該公益演唱會有眾多明星藝人參與助陣，攜手呼籲全社會共同關愛特殊兒童。2016年「ONE NIGHT給小孩」公益演唱會的門票收入將用於心智障礙兒童融合教育、孤殘兒童康復治療、重症孤兒臨終關懷等方面。

#### 精神文明建設

除了投身公益和慈善，本集團還在社會精神文明建設方面積極履行責任，響應國家的精神文明建設要求，號召我們的顧客提升道德素質，攜手創造文明的購物氛圍和社會環境；我們也致力於為教育和文化事業貢獻自己的力量，鼓勵青年設計師不斷創新與進步，與本集團共同「傳遞新的生活美學」。



#### 案例：助力G20文明建設

2016年9月，為了更好的迎接G20杭州峰會的召開，在浙江省文明辦指導下，優禮杭州人行動組委會與本集團聯合發起了「迎接G20，優禮杭州人，銀泰排隊日」公益活動，在杭州的門店內設置醒目的「排隊七律」標識，號召市民文明禮讓，提升文明風範。

#### 案例：銀泰高校畢業展

2016年6月，本集團攜手十所高校，在金華、杭州、湖州、寧波、西安、武漢六地舉行了為期兩個月的畢業展，展出千餘件作品，並邀請多位90後設計師分享創作理念。活動吸引了六百多位高校師生的參與，不僅為我們的消費者帶來一場精美絕倫的視覺體驗，更為青年設計師的精彩創意提供了展示平台。

## 企業榮譽與嘉許

獎項	頒獎單位
金麥獎2016年度最佳服務平台獎	由杭州市人民政府、浙江省商務廳、浙江日報報業集團主辦，餘杭區人民政府、杭州市商務委員會、浙報傳媒股份有限公司承辦
2016浙江金秋購物節「消費者喜愛商家」	浙江省商務廳、浙江省經信委、浙江省文化廳、浙江省新聞出版廣電局、浙江省旅遊局
中國連鎖經營協會「2015零售創新大獎」	中國連鎖經營協會
2016浙江省服務業百強企業	浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會、浙江省工業經濟聯合會
《機構投資者》2016年度亞太區公司管理團隊「最受尊崇公司」	《機構投資者》雜誌
2015年度中國零售業「領航，跨界，創新」風雲人物最佳管理創新獎	中國百貨商業協會
2011-2016年浙江省百強企業	浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會、浙江省工業經濟聯合會
2011-2015浙江省服務業百強企業	浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會、浙江省工業經濟聯合會

獎項	頒獎單位
2015中國零售業O2O全渠道創新實踐最佳案例獎	中國商報社、中國商業出版社與中國商業聯合會
2015年度員工最喜愛公司	中國連鎖經營協會
2011、2012、2014、2015年度中國民營企業500強 (分別為168位、191位、210位、233位)	中華全國工商聯協會
2012、2014、2015年度中國民營企業服務業100強 (分別為39位、49位、56位)	中華全國工商聯協會
中國商業聯合會「服務質量5星企業」	中國商業聯合會
2013-2017中國連鎖經營協會常務理事單位	中國連鎖經營協會
CCFA 2012第三節中國連鎖業成就獎	中國連鎖經營協會
2012年「金鼎」中國百貨業最具商業價值企業獎	由商務部支持，中國百貨商業協會主辦
2010年度傑出國內連鎖百貨企業	中國連鎖經營協會

董事欣然提呈截至2016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。各主要附屬公司及聯營公司的活動載於本年報第97至107頁及第174至177頁。

### 業務回顧

本集團於2016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16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」。

### 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

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及提升能效。

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2016年12月31日止年度的業績載於本年報第88頁的綜合收益表。

## 擬派末期股息

於截至2016年12月31日止年度內，本公司已向其股東派付中期股息每股人民幣0.10元。

董事會已建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.08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2017年7月7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34。

## 儲備

於2016年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣6,734,869,000元（2015年：人民幣3,572,723,000元），其中人民幣217,730,000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48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847,000元(2015年：人民幣738,070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2016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2016年12月31日止整個年度及直至本年報刊發日期為止的任何時間內一直維持上市規則所規定的公眾持股量。

### 五年財務概述

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概述載於本年報第5頁。

## 董事

年內及截至本報告日期本公司董事如下：

### 執行董事：

陳曉東先生

### 非執行董事：

張勇先生(主席)

辛向東先生

### 獨立非執行董事：

于寧先生(於2016年6月1日辭世)

周凡先生

陳江旭先生

胡勇敏先生(於2016年7月13日獲委任)

根據本公司組織章程細則第130條，陳江旭先生、周凡先生及胡勇敏先生須於股東週年大會上退任。陳江旭先生、周凡先生及胡勇敏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。

## 董事會報告

### 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17至21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2016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2016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。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2.4。

#### 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2016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>	L53,800,000	1.98%

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2016年12月31日持有涉及合共11,550,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2016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2016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	L266,273,015	9.80%
Alibaba Investment Limited	實益權益 <sup>(2)</sup>	L755,727,738	27.82%
Alibaba Group Holding Limited	實益權益 <sup>(2)</sup>	L755,727,738	27.82%

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) 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2016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，該計劃經已屆滿。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。

截至2016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2016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2016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>董事兼首席執行官</b>											
陳曉東	2010年5月26日	6.49	450,000	-	-	450,000	-	-	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	-
	2011年4月1日	10.77	1,000,000	-	-	500,000	-	500,000	2012年4月2日至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	900,000	-	-	-	-	900,000	2013年6月23日至2018年6月22日	7.35	-
	2013年4月10日	9.27	1,800,000	-	-	450,000	-	1,350,000	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	-
	2016年3月30日	6.37	-	-	-	-	-	3,000,000	2017年3月31日至2022年3月30日	6.20	-
	2010年5月26日	6.49	894,000	-	-	869,000	25,000	-	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	-
	2010年8月26日	9.00	615,000	3,000,000	-	615,000	-	-	2011年8月27日至2016年8月26日	8.93	-
<b>其他僱員總和</b>											
	2011年4月1日	10.77	4,875,000	-	-	356,000	2,863,000	1,656,000	2012年4月2日至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	8,382,500	-	-	1,844,500	876,000	5,662,000	2013年6月23日至2018年6月22日	7.35	-
	2013年4月10日	9.27	2,701,000	-	-	54,500	179,000	2,467,500	2014年4月11日至2019年4月10日	9.05	-
	2014年6月25日	6.85	3,180,000	-	-	-	1,380,000	1,800,000	2015年6月26日至2020年6月25日	6.80	-
	2015年3月27日	4.85	14,148,000	-	776,500	-	2,883,500	10,488,000	2016年3月28日至2021年3月27日	6.65	6.65
	2016年3月30日	6.37	-	14,240,000	-	-	3,070,000	11,170,000	2017年3月31日至2022年3月30日	6.20	-
總計			44,745,500	17,240,000	776,500	5,139,000	11,276,500	44,793,500			

附註：

- (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2016年12月31日的銀行及其他借款達人民幣3,733.8百萬元(2015年12月31日：人民幣2,877.7百萬元)。借款詳情載於財務報表附註32。

### 主要客戶及供應商

截至2016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

2017年3月22日

## 本集團投資性物業和待售的已建成物業匯總

投資性物業	地址	用途
金華銀泰城	浙江省金華市解放東路	購物中心
西安曲江銀泰城	陝西省西安市雁塔南路	購物中心
海寧銀泰城	浙江省海寧市海昌南路	購物中心
臨海銀泰城	浙江省臨海市東方大道	購物中心
溫嶺銀泰城	浙江省溫嶺市中華路	購物中心
柳州銀泰城	廣西省柳州市魚峰路	購物中心
武漢珞珈創意城	湖北省武漢市珞瑜路	購物中心
寧波環球銀泰城	浙江省寧波市天童南路	購物中心

待售的已建成物業	地址	用途	佔地面積	建築面積	持有比例
合肥銀泰中心	安徽省合肥市長江中路	寫字樓	8,969	3,094	100%
海寧銀泰城	浙江省海寧市海昌南路	商舖、寫字樓、 公寓	96,698	88,734	100%
臨海銀泰城	浙江省臨海市東方大道	商舖、公寓	32,038	22,407	100%
柳州銀泰城	廣西省柳州市魚峰路	商舖、寫字樓	9,589	14,640	81%



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)

### 意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核銀泰商業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第88頁至224頁的綜合財務報表，其中包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「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」)真實而公平地反映了 貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。吾等根據該等準則的責任進一步描述於本報告「核數師有關審核綜合財務報表的責任」一節。按照香港會計師公會的「專業會計師操守守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已按照守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等獲取的審核證據屬充分、適當，為發表審核意見提供了基礎。

# 獨立核數師報告

## 主要審核事項

主要審核事項指根據吾等的專業判斷，在吾等對本期綜合財務報表的審核中最重要的事項。該等事項在吾等對綜合財務報表進行整體審核及就此達致意見時處理，吾等並不就此另外提供意見。就以下各事項而言，吾等對審核如何處理該事項的說明乃在該背景下提供。

吾等已履行本報告「核數師有關審核綜合財務報表的責任」一節所述責任，包括與該等事項有關的責任。因此，吾等的審核包括採取為回應吾等對綜合財務報表中存在重大失實陳述風險的評估而設計的程序。吾等審核程序的結果(包括為解決下列事項所採取的程序)為吾等關於隨附綜合財務報表的審核意見提供了基礎。

### 主要審核事項

### 吾等的審核如何處理主要審核事項

#### 投資物業的計量

貴集團在中國內地從事購物中心營運業務。相關商業物業乃確認為投資物業，並按公允值計量。於2016年12月31日，貴集團的投資物業約為人民幣7,353,000,000元，佔資產總額的27%。本年度投資物業公允值變動產生的收益人民幣104,000,000元已於損益表內入賬。管理層已委聘獨立合資格估值師評估其公允值。公允值的評估程序相當複雜，極其依賴管理層作出的一系列估計。

在吾等的審計程序中，吾等已考慮外聘估值師的客觀性、獨立性及專業知識。吾等聘用房地產估值專家協助吾等評估估值方法及對相關假設進行分析，並參閱現有租賃合約、外部市場租金及租用率的過往資料。吾等亦核查有關投資物業公允值計量方面的披露資料。

有關披露的進一步詳情載於財務報表附註15。

#### 貸款及應收款項的可收回性

於2016年12月31日，貴集團的重大貸款及應收款項結餘來自第三方及關連人士。

在吾等的審計程序中，吾等已審查所有貸款及應收款項合約，評估當中載述用以降低貴集團信貸風險的抵押品條款及抵押品價值，及經參考過往財務表現及業務計劃後檢討對手方未來現金流量所用的假設(例如未來收入及業績)。

對貸款及應收款項計提的撥備是否適當乃管理層判斷的主要方面。可收回性評估是個涉及各項判斷及因素的不確定程序，包括對手方的財務狀況及預期未來現金流量。

吾等亦核查對手方的過往付款模式及有關預計延遲結算日期的通知，並評估對手方的財務實力。

有關披露的進一步詳情載於財務報表附註26。

## 獨立核數師報告

### 年報中包含的其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年報中包含的除綜合財務報表及吾等的核數師報告以外的資料。

吾等對綜合財務報表的意見不涵蓋其他資料，且吾等並不對此發表任何形式的保證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任是閱讀其他資料，並同時考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲得的了解存在重大不一致或看似嚴重失實。倘若基於吾等進行的工作，吾等認為該其他資料存在重大失實陳述，則吾等須報告該事實。吾等在此方面無任何發現可報告。

### 董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事有責任評估貴集團持續經營的能力，披露(如適用)與持續經營有關的事項，並使用持續經營會計基準(除非貴公司董事擬將貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他可行的選擇)。

貴公司董事在履行監督貴集團財務報告程序的職責時獲審核委員會協助。

## 獨立核數師報告

### 核數師審核綜合財務報表的責任

吾等的目標是就綜合財務報表整體是否不存在重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤導致)取得合理保證，並出具包含吾等意見的核數師報告。吾等僅向 貴公司全體股東報告吾等的結論，並不作其它用途。吾等概不就本報告的內容向其他任何人士負有或承擔任何責任。

合理保證是一種高水平的保證，但並不保證按照香港核數準則進行的審核總能發現所存在的重大失實陳述。失實陳述可能因欺詐或錯誤而產生，如個別或整體合理預期可能影響用戶基於該等綜合財務報表作出的經濟決定，則屬重大。

作為按照香港核數準則進行審核的一部分，吾等在整個審核期間作出專業判斷並保持專業懷疑。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表中存在重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤導致)的風險，設計及執行應對該等風險的審核程序，並取得充分適當的審核證據，為吾等的意見提供基礎。未發現欺詐導致重大失實陳述的風險高於錯誤導致重大失實陳述的風險，原因是欺詐可能涉及勾結、偽造、故意遺漏、虛假陳述或超越內部控制。
- 取得與審核相關的內部控制的理解，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計的合理性。
- 對董事使用持續經營會計基準的適當性，及(基於所取得的審核證據)是否存在與事件或狀況相關且可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性得出結論。倘若吾等認為存在重大不確定性，需要在核數師報告中提請注意綜合財務報表的相關披露或(如該披露不足)修改吾等的意見。吾等的結論基於截至核數師報告日期所獲得的審核證據。然而，未來事件或狀況可能導致 貴集團無法持續經營。

## 獨立核數師報告

### 核數師審核綜合財務報表的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報、結構及內容，包括披露及綜合財務報表是否按實現公平列報的方式反映了相關交易及事件。
- 獲取有關 貴集團內實體或業務活動的財務資料的充分適當的審核證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及進行集團審核。吾等仍然對吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等就(其中包括)審核的規劃範圍及時間與重大審核結果(包括吾等在審核中發現的內部控制重大缺陷)與審核委員會溝通。

吾等亦向審核委員會提供一份聲明，表示吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就合理可能導致對吾等獨立性產生疑問的所有關係及(如適用)相關保障措施與審核委員會溝通。

根據與審核委員會溝通的事項，吾等認為有關事項是對審核本期間綜合財務報表而言最重要的事項，因此屬於主要審核事項。吾等在核數師報告中說明該等事項，除非法律或法規禁止公開披露該事項，或(在極少數情況下)由於其不利後果合理預期將超過公開披露所帶來的公共利益，吾等認為該事項不應在吾等的報告中披露。

編製本獨立核數師報告的審核的合夥人為吳翔。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2017年3月22日

## 綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
零售收入		5,501,489	5,153,198
銷售物業		482,773	602,255
總收入	5	5,984,262	5,755,453
其他收入及收益／(虧損)	5	1,184,550	1,075,672
購買貨品及存貨變動	6	(1,703,811)	(1,533,209)
已售物業成本	6	(340,391)	(435,373)
物業發展開支	6	(77,169)	(104,601)
員工成本	6	(769,614)	(779,268)
折舊及攤銷	6	(518,345)	(497,032)
其他開支		(2,093,306)	(1,920,226)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		-	(18,648)
聯營公司		342,557	284,502
融資收入	7	200,412	219,874
零售融資成本	7	(203,646)	(174,471)
物業發展的融資成本	7	(19,480)	(31,057)
除稅前利潤		1,986,019	1,841,616
所得稅開支	8	(570,175)	(492,518)
年內利潤		1,415,844	1,349,098
應佔：			
母公司擁有人		1,319,687	1,317,474
非控股權益		96,157	31,624
		1,415,844	1,349,098
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		0.54	0.60
攤薄			
— 關於年內利潤		0.50	0.52

## 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤		1,415,844	1,349,098
<b>其他全面收益</b>			
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：			
可供出售投資的公允值變動		804	-
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(118,000)	(323,938)
對年內出售的海外業務作出的重新分類調整	38	69,366	(3,122)
		(48,634)	(327,060)
分佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)		(277)	716
年內其他全面虧損，扣除稅項		(48,107)	(326,344)
年內全面收益總額		1,367,737	1,022,754
應佔：			
母公司擁有人		1,271,580	991,130
非控股權益		96,157	31,624
		1,367,737	1,022,754

## 綜合財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	5,260,801	5,975,499
投資物業	15	7,353,000	7,249,000
預付土地租賃款項	16	1,435,171	1,545,106
預付款項、按金及其他應收款項	25	351,774	90,000
商譽	18	507,677	535,609
其他無形資產	19	184,198	47,550
預付租金	20	66,554	118,075
於聯營公司的投資	21	2,604,040	2,480,903
貸款及應收款項－第三方	26	243,543	98,543
貸款及應收款項－關連人士	26	707,655	1,276,453
可供出售投資	22	589,423	40,253
遞延稅項資產	23	335,626	314,475
<b>非流動資產總額</b>		<b>19,639,462</b>	<b>19,771,466</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	24	540,873	523,480
待售的已建成物業	17	1,224,150	1,567,721
預付款項、按金及其他應收款項	25	884,288	865,443
貸款及應收款項－第三方	26	79,884	158,893
貸款及應收款項－關連人士	26	1,184,684	707,149
應收關連人士款項	43(c)	1,207,569	1,411,149
應收貿易款項	27	37,647	33,795
在途現金	28	146,168	88,263
已抵押存款	29	–	67,000
受限制銀行結餘	29	58,038	46,777
現金及現金等價物	29	1,700,526	1,580,529
<b>分類為待售的出售組別的資產</b>	<b>13</b>	<b>7,063,827</b>	<b>7,050,199</b>
		<b>45,981</b>	<b>1,456,517</b>
<b>流動資產總額</b>		<b>7,109,808</b>	<b>8,506,716</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	30	1,765,601	2,621,636
其他應付款項及應計款項	31	4,227,424	5,504,251
計息銀行及其他借款	32	2,050,060	2,564,721
應付關連人士款項	43(e)	67,542	27,556
應付稅項		553,691	488,221
<b>與分類為待售的資產直接相關的負債</b>	<b>13</b>	<b>8,664,318</b>	<b>11,206,385</b>
		<b>28,481</b>	<b>789,481</b>
<b>流動負債總額</b>		<b>8,692,799</b>	<b>11,995,866</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,582,991)</b>	<b>(3,489,150)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>18,056,471</b>	<b>16,282,316</b>

## 綜合財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	32	1,683,749	313,000
遞延稅項負債	23	867,304	796,842
遞延補貼收入		92,424	46,444
可換股債券	33	-	3,101,509
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,643,477</b>	<b>4,257,795</b>
<b>資產淨額</b>		<b>15,412,994</b>	<b>12,024,521</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	198	163
可換股債券的權益部分	33	-	126,417
儲備	35	14,984,485	10,910,968
		<b>14,984,683</b>	<b>11,037,548</b>
<b>非控股權益</b>		<b>428,311</b>	<b>986,973</b>
<b>權益總額</b>		<b>15,412,994</b>	<b>12,024,521</b>

張勇  
主席

陳曉東  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

附註	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	資本		可供出售 投資公允值		任意公積金 人民幣千元 (附註35)	法定儲備 人民幣千元 (附註35)	保留利潤 人民幣千元	變動儲備 人民幣千元	可換股 權利的 權益部分 人民幣千元 (附註33)	購股權儲備 人民幣千元 (附註36)	撥派 未派股息 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
			資本儲備 人民幣千元 (附註34)	資本儲備 人民幣千元 (附註34)	投資公允值 變動儲備 人民幣千元	變動儲備 人民幣千元									
於2015年1月1日	163	4,422,632	10	385,971	179	7,032	594,938	4,851,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	1,086,110	11,761,093	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	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	
計算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(323,939)	-	-	-	-	(323,939)	
附屬公司匯兌儲備權益儲備由其他全面收益重新 分類至收益表內	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,122)	-	-	-	-	(3,122)	
出售聯營公司的股份權益	-	-	-	618	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	580	
年內全面收益總額	-	-	-	618	98	-	-	1,317,474	(327,060)	-	-	-	991,130	1,022,754	
購股權失效或屆滿時發購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	18,090	-	-	(18,090)	-	-	-	
以股權結算的購股權支銷	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,761	-	-	13,761	
行使購股權	36	131,383	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,473)	-	-	101,921	
宣派2014年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)	-	(260,503)	
贖回股份	34	(1)	(59,523)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,523)	-	(59,523)	
就已於2014年12月31日後行使的購股權行發 行股份的股息	-	-	(1,998)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,998)	-	(1,998)	
2015年中期及特別股息	11	-	(437,783)	-	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,850	6,850	
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	-	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)	
於2015年12月31日	163	4,054,721	11	382,149	277	7,032	687,265	6,098,228	(348,022)	126,417	29,287	-	11,037,548	896,973	12,024,521

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

附註	股本	資本儲備	可供出售 投資公允價值 變動儲備	任職公積金	法定儲備	保溢利潤	匯率 變動儲備	可換股 債券的 權益部分	購置資產 儲備	總額	非控制權益	權益總額
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	183	4,054,721	11	7,002	887,265	6,098,228	(348,002)	126,417	29,287	11,037,548	986,973	12,024,521
年內利潤	-	-	-	-	-	1,319,687	-	-	-	1,319,687	96,157	1,415,844
年內其他全面收益：												
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	(277)	-	-	-	-	-	(277)	-	(277)
可供出售投資的公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	804	-	-	-	-	-	804	-	804
披算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(48,634)	-	-	(48,634)	-	(48,634)
年內全面收益總額	-	-	-	527	-	1,319,687	(48,634)	-	-	1,271,580	96,157	1,367,737
購置或出售物業、設備及無形資產	-	-	-	-	-	23,764	-	-	(23,764)	-	-	-
以附屬結算收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	14,736	14,736	-	14,736
行使購股權	-	3,665	-	-	-	-	-	-	(420)	3,265	-	3,265
宣派2015年中期股息	-	(261,606)	-	-	-	-	-	-	-	(261,606)	-	(261,606)
2016年中期及特別股息	-	(270,500)	-	-	-	-	-	-	-	(270,500)	-	(270,500)
兌換可換股債券	35	3,337,930	-	-	-	-	-	(126,417)	-	3,211,548	-	3,211,548
非控制權益出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,133	9,133
購置自保合約	-	-	-	-	117,535	(117,535)	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控制權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,539)	(171,039)	(230,578)
收購非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,651	(278,871)	(241,220)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(214,042)	(214,042)
於2016年12月31日	188	6,864,230*	11*	7,002*	804,800*	7,324,144*	(96,636)*	-	19,839*	14,984,683	428,311	15,412,994

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣14,984,485,000元(2015年：人民幣10,910,968,000元)。

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前利潤		1,986,019	1,841,616
調整：			
融資收入	7	(200,412)	(219,874)
零售融資成本	7	203,646	174,471
物業發展的融資成本	7	19,480	31,057
匯兌收益		(43,021)	(45,089)
分佔一家合營公司虧損		-	18,648
分佔聯營公司利潤及虧損		(342,557)	(284,502)
出售物業及設備項目產生的虧損	5	949	2,435
出售無形資產產生的虧損	5	216	-
出售附屬公司產生的收益	5	(492,880)	(30,744)
出售一家聯營公司產生的收益	5	(4,828)	-
出售一家聯營公司股份產生的收益	5	-	(188,542)
出售一家合營公司產生的收益	5	-	(133,413)
視作部份出售一家聯營公司產生的收益	5	(32,680)	-
商譽減值	6	27,932	-
分類為待售的出售組別的資產減值	13	6,067	-
以股權結算的購股權開支	36	14,736	13,761
物業及設備折舊		452,979	428,748
投資物業的公允值收益	5	(104,000)	(291,970)
預付土地租賃款項攤銷		53,787	55,195
其他無形資產攤銷	19	11,579	11,252
預付租金攤銷	20	521,763	364,370
		2,078,775	1,747,419
受限制現金減少		55,739	59,356
預付款項、按金及其他應收款項增加		(587,537)	(407,204)
應收貿易款項(增加)/減少		(3,852)	2,226
在途現金(增加)/減少		(58,512)	3,428
存貨增加		(18,340)	(28,454)
應付貿易賬款及票據(減少)/增加		(846,079)	541,175
預收客戶賬款增加		531,949	242,927
應收關連人士款項(增加)/減少		(15,818)	153,481
應付關連人士款項減少		35,462	15,074
開發中物業增加		(263,034)	(649,278)
已建成待售物業減少		340,391	435,373
其他應付款項及應計費用減少		(22,653)	(89,600)
經營活動產生的現金		1,226,491	2,025,923
已付利息		(155,067)	(115,638)
已付所得稅		(442,815)	(587,965)
來自經營活動現金流量淨額		628,609	1,322,320

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>用於投資活動的現金流量</b>			
已收利息		97,711	164,643
購入物業及設備項目和投資物業		(851,125)	(1,013,412)
購入可供出售金融資產		(510,521)	(40,253)
購入其他無形資產	19	(148,443)	(5,737)
收購非控股權益		(151,220)	(70,280)
收購預付土地租賃款項	16	(10,807)	(287)
出售附屬公司	38	(1,666)	372,202
出售一家合營公司		110,370	195,000
出售一家聯營公司股份所得款項，扣除稅項		-	391,699
出售一家附屬公司的預收款		5,000	-
出售物業及設備項目所得款項		6,367	8,679
出售預付土地租賃款項所得款項	16	12,682	-
墊支予無關連人士款項		(24,500)	(22,491)
第三方還款		43,317	45,773
墊支予第三方的貸款及應收款項		(45,000)	-
墊支予關連人士款項		-	(4,568)
給予關連人士貸款		(505,000)	(1,325,113)
關連人士償還貸款及應收款項		661,000	526,850
已收聯營公司股息		-	198,257
已收政府補貼		5,000	-
已出售附屬公司還款		500,000	-
關連人士還款		2,159	-
<b>用於投資活動現金流量淨額</b>		<b>(804,676)</b>	<b>(579,038)</b>

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015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		3,265	101,921
非控股股東出資		9,133	6,850
計息銀行及其他借款所得款項		5,216,630	1,353,897
償還計息銀行及其他借款		(4,389,188)	(1,927,089)
已付股息		(532,122)	(722,213)
已付非控股股東股息		(41,664)	(71,771)
購回股份		-	(59,523)
預收第三方款項		12,450	83,367
償還預收第三方款項		(58,708)	-
<b>來自/(用於)融資活動現金流量淨額</b>		<b>219,796</b>	<b>(1,234,561)</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		43,729	(491,279)
年初現金及現金等價物		1,693,269	2,174,746
外幣匯率變動影響淨額		8,506	9,802
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>1,745,504</b>	<b>1,693,269</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		1,700,526	1,580,529
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	29	1,700,526	1,580,529
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	13	44,978	112,740
<b>於現金流量表列示的現金及現金等價物</b>		<b>1,745,504</b>	<b>1,693,269</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司於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。

#### 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	已發行普通股/ 註冊資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山控股有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「Sin Cheng」)	新加坡	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	1美元	100%	-	投資控股及商標管理
Omni Win Limited	香港	1美元	100%	-	投資控股
Raffland Pte. Ltd.	新加坡	33,246,499新加坡元	-	81%	投資控股
銀泰百貨(香港)有限公司 (「銀泰香港」)**	香港	1,000,000港元	100%	-	投資控股
South Line Holding (HK) Company Limited**	香港	1,000港元	100%	-	投資控股

## 財務報表附註

2016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	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	
安徽銀泰商業發展有限公司**	香港	2港元	100%	-	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	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	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	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	人民幣36,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地	人民幣90,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
金華銀泰購物中心有限公司	中國內地	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	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	
西安中環銀泰商業管理有限公司	中國內地	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	人民幣15,000,000元	-	100%	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	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)**	中國內地	人民幣1,410,000,000元	-	100%	投資控股
安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)	中國內地	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展

## 財務報表附註

2016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	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	
慈溪銀泰商業管理有限公司	中國內地	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	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	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	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	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	人民幣10,000,000元		100%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰新世紀購物中心 有限公司(「湖北新世紀」)	中國內地	人民幣10,000,000元	-	85%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	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	24,500,000美元	-	81%	物業發展
西安順時來百貨有限公司***	中國內地	91,000,000港元	-	100%	房地產及設備的租賃；物業 管理
安徽銀泰商業有限責任公司	中國內地	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 (「達孜銀泰」)	中國內地	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	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	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	
溫嶺銀泰購物中心開發 有限公司***	中國內地	人民幣300,000,000元	100%	-	百貨店的經營和管理
海寧銀泰置業有限公司***	中國內地	150,000,000美元	-	100%	物業發展
西安曲江銀泰國際購物中心管理 有限公司(「西安曲江銀泰」)	中國內地	人民幣175,000,000元	-	100%	房地產及設備的租賃；物業 管理
溫州市名辰貿易有限公司	中國內地	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	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	人民幣20,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	已發行普通股/ 註冊資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州銀泰三江商業發展有限公司 (「銀泰三江」)***	中國內地	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	人民幣50,000,000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	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	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	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	人民幣35,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	已發行普通股/ 註冊資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
湖州銀佳百貨有限公司 (「湖州銀佳」)	中國內地	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	人民幣25,000,000元	-	100%	化妝品和服飾貿易
金華市名翔貿易有限公司	中國內地	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	人民幣10,000,000元	-	51%	化妝品貿易
杭州中大銀泰城購物中心 有限公司(「杭州中大」)	中國內地	人民幣10,000,000元	-	51%	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	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	20,000,000港元	-	100%	網店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	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	人民幣5,000,000元	-	81%	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	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	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	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	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	人民幣85,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

## 財務報表附註

2016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	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	
銀泰百貨寧波鄞州有限公司	中國內地	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
溫州大西洋銀泰城購物中心 有限公司	中國內地	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
荊門銀泰商貿有限責任公司	中國內地	人民幣30,000,000元	-	70%	百貨店的經營和管理
杭州下沙銀泰城購物中心 有限公司(「杭州下沙」)	中國內地	人民幣100,000,000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	人民幣2,000,000元	-	80%	超市的經營和管理
義烏市悅勝日用百貨有限公司 (「義烏悅勝」)	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 附屬公司的詳情(續)

- \* 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。
- \*\* 除由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡另一會員事務所審核的附屬公司外，其他附屬公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡另一會員事務所審核。
- \*\*\* 該等公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

年內，本集團已向第三方收購義烏悅勝。本收購事項的進一步詳情載於附註19。

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。除投資物業及可供出售投資已按公允值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋，待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,582,991,000元(2015年：人民幣3,489,150,000元)。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。

2016年12月31日

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016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。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。

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上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。

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準(續)

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。

## 2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
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
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
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
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

2016年12月31日

### 2.2 會計政策及披露的變動(續)

除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、香港財務報告準則第11號的修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本及香港會計準則第27號(2011年)的修訂本以及2012年至2014年週期的年度改進內載錄的若干修訂外，彼等與本集團編製財務報表概不相關，各項修訂本的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號的修訂本包括狹義重點改進關於財務報表的呈報及披露。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重大規定；
  - (ii) 收益表及財務狀況表內的特定項目可分行列示；
  - (iii) 實體呈報財務報表附註的序列具有靈活性；及
  - (iv) 採用權益法計入應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須合計為一項目呈報，並分列為可於或不可於往後期間重新分類往損益。

此外，該等修訂釐清財務狀況表及收益表呈報額外小計的規定。該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的一項準則，收益乃反映經營業務(資產是其中一部分)所產生經濟利益的模式，而非反映透過使用資產所消耗經濟利益的模式。因此，以收益為基準的方法不可用於物業、廠房及設備折舊，並且僅可用於攤銷無形資產的特定情況。該等修訂經已追溯應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響，此乃由於本集團尚未應用以收益為基準的方法計算其非流動資產的折舊。

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.2 會計政策及披露的變動(續)

(c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售的非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團年內持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

## 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2號的修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號的修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>2</sup>
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15號	客戶合約的收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號的修訂本	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約的收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號的修訂本	確認未變現虧損的遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2017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> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定法定生效日期，但可供採納

2016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：

香港會計師公會於2016年8月發佈了對香港財務報告準則第2號的修訂，涉及三個主要領域：可行權條件對現金結算的股份支付交易計量的影響；對具有淨額結算特徵的股份支付交易以達致僱員與股份支付有關的納稅義務的分類；以及對股份支付交易中條款和條件的修改導致其分類從現金結算變更為權益結算的會計處理。修訂還澄清，在衡量以權益結算的股份支付時用於計算可行權條件的方法也適用於現金結算的股份支付。修訂還引進了一項例外規定，在滿足某些條件下，將股權支付交易中因扣除一定數額以滿足僱員的納稅義務而具有淨額結算特徵的股權支付交易，可完全分類為股權結算的股份支付交易進行會計處理。此外，修訂澄清，如果現金結算的股份支付交易的條款和條件修改後變更為以權益結算的股份支付交易，則該交易自修改之日起作為權益結算的交易進行會計處理。本集團預期於2018年1月1日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

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。於2016年1月，香港會計師公會取消了之前香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號(2011年)的修訂本的強制生效日期，並將在完成對聯營公司和合營公司投資的會計準則的覆核後決定新的生效日期。然而，目前該修訂可供提前採用。

2016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2016年6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，以處理識別履約責任、主事人與代理人的應用指引及知識產權許可以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。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。

香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則17號「租賃」、香港財務報告準則詮釋委員會詮釋第4號「確定一項安排是否包含一項租賃」、香港準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃－獎勵」及香港準則詮釋委員會詮釋第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人除低價值資產租賃和短期租賃兩類可選擇豁免確認租賃資產和負債的情形外，均應確認租賃資產和負債。在租賃開始日，承租人將支付租金的義務(即租賃責任)確認為一項負債，並確認一項資產代表在租賃期內使用標的資產的權利(即使用權資產)。除該使用權資產符合香港會計準則第40號投資性房地產的規定外，使用權資產應採用成本減累計折舊和任何減值損失進行後續計量。租賃負債的後續增減變動將分別反映租賃利息和租賃款項的支付。承租人需要單獨確認租賃負債的利息費用和使用權資產的折舊費用。承租人還需要在某些事件發生時重新計算租賃負債，例如租賃期限的變化以及由於用於確定這些租金的指數或利率的變化而導致的未來租賃付款的變化。承租人通常會將租賃負債的重新計量金額視為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號下出租人的會計處理與香港會計準則第17號實質上沒有改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並區分經營租賃和融資租賃。本集團預期於2019年1月1日採用香港財務報告準則第16號，目前正評估採納該準則的影響。

2016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7號的修訂本規定實體須披露金融負債的變動資訊，供報表使用者評估企業由包括現金及非現金變動在內的融資活動引起的負債變動所用。該修訂將會增加財務報表的披露。本集團預期於2017年1月1日採用該等修訂。

香港會計準則第12號的修訂本是為了解決以公允值計量的債務工具相關的未實現損失確認遞延所得稅資產的問題，儘管它們也廣泛應用於其他情況。該等修訂澄清了當評估是否可以利用可抵扣暫時性差異的應納稅溢利時，實體需要考慮稅法是否限制可抵扣暫時性差額轉回的應課稅溢利的來源。此外，修訂案提供了實體如何確定未來應納稅所得額的指引，並解釋了應課稅溢利可能包括一些資產的回收金額超過其賬面金額的情況。本集團預期於2017年1月1日起採用該等修訂。

### 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況下存在。

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。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

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

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

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。

2016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。

2016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可供出售投資及投資物業。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。

2016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

2016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。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 物業及設備與折舊

不屬於在建工程的物業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	租期及10%至33.33%(以較短者為準)

若物業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。

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 物業及設備與折舊(續)

物業及設備(包括最初經確認的任何大部分物業及設備)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。

在建工程指正在施工當中的建造工程或機器，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待售的已建成物業時，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「物業及設備及折舊」所述的政策列作重估。

由待售的已建成物業轉為投資物業時，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。

2016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。

#### 分類為待售的出售組別的資產

倘分類為待售的出售組別的資產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，且分類為待售的出售組別的資產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。

分類為待售的出售組別的資產(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。

## 財務報表附註

2016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，並於租期內以直線法攤銷。

2016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貸款及應收款項以及可供出售的金融投資。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。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的時間內交付資產的金融資產買賣。

##### 後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

##### 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。

## 財務報表附註

2016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，當累計利潤或虧損於損益表中其他收入項下確認，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。

2016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。

## 財務報表附註

2016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。

##### 以成本列賬的資產

倘有客觀跡象表明因公允值無法可靠計量而不以公允值列賬的非上市股本工具，或與該非上市股本工具相關及必須通過交付該非上市股本工具結算的衍生資產出現減值虧損，則有關虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率折讓的估計未來現金流量現值間的差額計算。該等資產的減值虧損不得回撥。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 可供出售的金融投資

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

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

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

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

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸。

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。

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

#### 貸款及借款

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

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

#### 財務擔保合約

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

#### 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。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融負債(續)

##### 可換股債券(續)

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

##### 終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

##### 金融工具的抵銷

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

##### 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。

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 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。

### 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。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。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

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

#### 政府補貼

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

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

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

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 收入確認

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

#### (a) 商品銷售－零售

貨品銷售額於其所有權之重大風險及回報已轉移至買家時確認，惟本集團並無參與已售貨品所有權有關之管理，亦無實質控制所售貨品。

#### (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及於服務提供予有關特許專營商時確認。

#### (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。

# 財務報表附註

2016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

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

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

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

#### (h) 利息收入

利息收入按應計基準採用實際利率法對金融工具的預計年期或較短期限(倘適用)以實際折現估計未來收取現金至金融資產賬面淨值的比率確認。

#### (i) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

2016年12月31日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 以股份為基礎的支付

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

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

釐定獎勵獲授當日的公允值時，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允值。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允值，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。

2016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)

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。

#### 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。

## 財務報表附註

2016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)

##### 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。

倘資金屬一般借貸並用於取得合資格資產，則個別資產的開支按3.51%的比率資本化。

##### 股息

末期股息在股東於股東大會上批准之後確認為負債。

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

##### 外幣

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

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 外幣(續)

按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。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)。

本公司及若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。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人民幣，而損益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

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

## 3. 重大會計判斷和會計估計

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

2016年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷

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

#### 聯營公司

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

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

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

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

#### 經營租賃承擔－本集團作為出租人

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 3. 重大會計判斷和會計估計(續)

#### 判斷(續)

##### 經營租賃承擔—本集團作為承租人

本集團已經簽訂了對其百貨店及購物中心的商業房地產租賃協定。根據其對安排的條款及條件作出的評估，本集團認為出租人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，並按此進行會計處理。

##### 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。

##### 將本集團持有其50%股權的實體綜合入賬

本集團認為其對若干附屬公司擁有控制權，即使僅持有其50%股權，原因為本集團透過於該等附屬公司的相關董事會擁有絕大多數投票權而對其財務及經營政策擁有控制權。

#### 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：

2016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)

##### 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。2016年12月31日，商譽的賬面值為人民幣507,677,000元(2015年：人民幣535,609,000元)。請參閱財務報表附註18瞭解更多詳情。

##### 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2016年12月31日的賬面值為人民幣7,353,000,000元(2015年：人民幣7,249,000,000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。

##### 物業及設備的可使用年期

本集團管理層將決定本集團物業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。

# 財務報表附註

2016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)

#### 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。

#### 待售的已建成物業的可變現淨值

本集團待售的已建成物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。基於本集團的過往經驗及指涉物業的性質，本集團根據現行市況估計物業的售價、發展中物業的完成成本及銷售物業將會產生的成本。

倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，並導致對待售的已建成物業計提撥備。該撥備須使用判斷及估計。倘預期與原有估計有差別，物業於估計變動期間的賬面值及撥備將相應作出調整。

#### 非金融資產(商譽除外)的減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。具有無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象時進行減值測試。其他非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超逾其可回收金額時，即高於其公允值減出售成本及使用值，則存在減值。計量公允值減出售成本時，按以公允基準就類似資產進行具約束力銷售交易的可得數據，或以客觀市場價格減出售資產的已增加成本得出。於計算使用值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量並選擇合適折現率，以計算該等現金流量的現值。

2016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*

本集團忠誠度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

2016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。

##### 遞延稅項資產

就未被動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以應課稅溢利可能可用作抵扣可動用的虧損為限。為釐定可予確認的遞延稅項資產金額，須根據未來應課稅溢利的可能時間及數額連同未來稅務規劃策略作出重大管理層判斷。於2016年12月31日，有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣201,879,000元(2015年：人民幣179,965,000元)。於2016年12月31日，未確認的稅項虧損為人民幣1,211,141,000元(2015年：人民幣916,000,000元)。進一步詳情載於財務報表附註23。

##### 可供出售金融資產的減值

本集團將若干資產分類為可供出售投資，並於權益中確認其公允值變動。於公允值下降時，管理層會就公允值下降作出假設，以釐定是否存在須於損益表內確認的減值。至於按成本列賬的可供出售投資，本集團根據被投資方的財務狀況及業務前景(包括行業前景、技術變更以及經營及融資現金流)定期評估投資的可收回金額是否顯著或長期下跌至低於其成本或賬面值，或是否存在其他客觀跡象顯示其出現減值。此舉須管理層作出重大判斷，從而影響減值虧損的金額。於2016年12月31日，並無就可供出售投資確認任何減值虧損(2015年：無)。

可供出售投資的賬面值為人民幣589,423,000元(2015年：人民幣40,253,000元)。

2016年12月31日

#### 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

2016年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

截至2016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	3,716,484	1,609,773	482,773	175,232	5,984,262
分部間銷售	-	-	-	64,636	64,636
	3,716,484	1,609,773	482,773	239,868	6,048,898
<u>對賬：</u>					
撤銷分部間銷售					(64,636)
收入					5,984,262
分部業績	878,573	219,534	62,159	35,056	1,195,322
<u>對賬：</u>					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
聯營公司					342,557
融資收入					200,412
融資成本					(223,126)
以股權結算的購股權開支					(14,736)
投資物業的公允值收益					104,000
未分配收益及虧損淨額					495,963
企業及其他未分配開支					(114,373)
除稅前利潤					1,986,019
其他分部資料：					
折舊及攤銷	259,797	252,800	2,976	2,772	518,345
資本開支(a)	314,163	622,131	150	73,931	1,010,375

## 財務報表附註

2016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
<u>對賬：</u>					
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
<u>對賬：</u>					
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	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

(a) 資本開支包括添置物業及設備、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

2016年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2016年及2015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)均位於中國內地。

### 5. 收入、其他收入及收益/(虧損)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	1,999,558	1,814,296
特許專營銷售佣金	2,382,692	2,380,301
租金收入	1,078,440	912,122
投資物業及自用物業租金收入	605,286	495,228
分租租金收入	407,734	359,253
或然租金收入	65,420	57,641
經營百貨店的管理費收入	22,821	36,959
佣金收入	17,978	9,520
零售收入	5,501,489	5,153,198
銷售物業	482,773	602,255
	5,984,262	5,755,453

特許專營銷售佣金分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	14,095,566	13,987,837
特許專營銷售佣金	2,382,692	2,380,301

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 5. 收入、其他收入及收益／(虧損)(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	461,238	407,653
輔營收入	13,622	13,660
補貼收入	48,476	24,077
可供出售投資產生的收益	14,126	—
其他	47,125	31,903
	584,587	477,293
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(949)	(2,435)
出售無形資產產生的虧損	(216)	—
出售一家聯營公司產生的收益	4,828	—
出售一家聯營公司股份產生的收益	—	188,542
出售附屬公司產生的收益(附註38)	492,880	30,744
投資物業的公允值收益	104,000	291,970
出售一家合營公司產生的收益	—	133,413
視作部份出售一家聯營公司產生的收益	32,680	—
其他	(33,260)	(43,855)
	599,963	598,379
	1,184,550	1,075,672

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,703,811	1,533,209
已出售物業成本	340,391	435,373
折舊及攤銷	518,345	497,032
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9)):	769,614	779,268
工資、薪金及花紅	582,530	583,707
退休金成本－界定供款計劃	106,755	112,747
福利、醫療及其他利益	65,593	69,053
權益結算購股權開支(附註36)	14,736	13,761
商譽減值	27,932	–
分類為待售的出售組別的資產減值	6,067	–
匯兌收益	(10,991)	(908)
出售附屬公司產生的收益	(492,880)	(30,744)
投資物業的公平值收益	(104,000)	(291,970)
補貼收入*	(48,476)	(24,077)
水電開支	405,514	395,139
百貨店租金開支	827,702	744,832
信用卡費用	80,211	86,805
廣告開支	301,449	240,548
物業發展開支	77,169	104,601
核數師酬金	3,400	3,400
專業服務費用	17,347	23,706
其他稅項開支	100,682	98,226
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)	134,367	99,476

\* 該款項指來自中國政府的補貼。概無任何與該等補貼有關的未達成條件或或然事項。

## 財務報表附註

2016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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	17,397	29,978
來自貸款及應收款項的利息收入	157,227	118,643
來自一家合營公司的利息收入	-	20,458
來自聯營公司的利息收入	17,556	26,964
其他利息收入	8,232	23,831
	<b>200,412</b>	<b>219,874</b>

#### 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015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	223,126	221,704
減：已資本化的利息	-	(16,176)
	<b>223,126</b>	<b>205,528</b>

融資成本分析如下：

零售融資成本	203,646	174,471
物業發展的融資成本	19,480	31,057
	<b>223,126</b>	<b>205,528</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 8. 所得稅

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	534,306	449,970
即期－年內土地增值稅	(13,474)	(242)
遞延	49,343	42,790
	<b>570,175</b>	<b>492,518</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%（2015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%（2015年：17%）的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2016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%溢利獲其於西藏自治區成立所在當地市政府豁免繳稅。

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

2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	1,986,019	1,841,616
按法定稅率25%(2015年：25%)計稅	496,505	460,404
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(15,088)	(10,082)
過往期間已動用的稅項虧損	(12,499)	(22,594)
聯營公司及一家合營公司應佔利潤及虧損	(85,639)	(66,464)
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	11,523	11,747
就過往期間的即期稅項作出的調整	12,428	18,530
未確認稅項虧損	162,736	95,853
不可扣稅的開支	10,314	5,305
土地增值稅撥回	(13,474)	(242)
土地增值稅的稅務影響	3,369	61
按本集團實際稅率計算的稅項開支	570,175	492,518
綜合財務狀況表內的應付稅項指：		
中國企業所得稅	471,345	384,076
中國土地增值稅	82,346	104,145
	553,691	488,221

聯營公司及一家合營公司應佔稅項達人民幣110,116,000元(2015年：人民幣116,981,000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

2016年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
袍金	599	497
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	6,090	7,028
以股權結算的購股權開支	3,203	2,962
	9,293	9,990
	9,892	10,487

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36。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。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

#### (a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
于寧先生(附註(i))	171	161
周凡先生	171	161
陳江旭先生	171	94
石春貴先生	-	81
胡勇敏先生(附註(i))	86	-
	599	497

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2015年：無)。

#### (b) 執行董事和非執行董事

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	以股權結算的 購股權開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2016年			
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	5,661	3,203	8,864
非執行董事：			
辛向東先生	429	-	429
張勇先生	-	-	-
	429	-	429
	6,090	3,203	9,293

## 財務報表附註

2016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 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2015年			
執行董事：			
沈國軍先生	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	-	-	-
孫小寧女士	-	-	-
	403	-	403
	7,028	2,962	9,990

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) 于寧先生已於2016年6月1日辭世。胡勇敏先生已獲委任為本公司非執行董事，自2016年7月13日起生效，以填補董事會因于寧先生辭世而產生的空缺。

## 財務報表附註

2016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一名董事兼最高行政人員(2015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。年內其餘四名(2015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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,593	1,675
酌情花紅	1,220	1,658
退休福利計劃供款	569	307
以股權結算的購股權開支	1,923	1,608
	<b>6,305</b>	<b>5,248</b>

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	
	2016年	2015年
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	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	–
	<b>4</b>	<b>3</b>

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36。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

2016年12月31日

### 11. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中期及特別股息－每股普通股人民幣0.10元(2015年：人民幣0.20元)	270,500	437,783
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.08元(2015年：人民幣0.12元)	217,730	261,606
	488,230	699,389

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2015年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣261,606,000元以及中期股息為數人民幣270,402,000元已於2016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2,444,835,622股(2015年：2,181,187,164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

2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,319,687	1,317,474
可換股債券的利息	46,674	87,311
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	1,366,361	1,404,785

	股份數目	
	2016年	2015年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,444,835,622	2,181,187,164
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	2,382,441	5,331,821
可換股債券	264,668,410	519,564,433
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,711,886,473	2,706,083,418

### 13. 待售的出售組別

於2016年10月28日，本公司與奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)簽訂股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司奉化銀泰百貨有限公司(「奉化銀泰百貨」)的100%股權，總代價為人民幣17,500,000元。於2016年12月31日，交易正在進行中，故奉化銀泰百貨分類為待售的出售組別。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 13. 待售的出售組別(續)

於2016年12月31日，奉化銀泰百貨分類為待售的資產及負債的主要類別(於2015年12月31日主要類別的資產及負債為溫嶺銀泰置業有限公司(「溫嶺銀泰置業」)、溫嶺泰悅房地產開發有限公司(「溫嶺泰悅」)及溫嶺銀泰酒店開發有限公司(「溫嶺銀泰酒店」)，該等公司已於2016年出售)呈列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	-	60,313
預付土地租賃款項	-	147,482
開發中物業	-	998,741
存貨	396	-
按金、預付款項及其他應收款項	-	137,241
在途現金	607	-
現金及現金等價物	44,978	112,740
分類為待售的資產	45,981	1,456,517
<b>負債</b>		
應付貿易款項及應付票據	9,956	-
其他應付款項及應計費用	18,048	789,481
應付關連人士款項	477	-
與分類為待售的資產直接相關的負債	28,481	789,481
與出售組別直接相關的淨資產	17,500	667,036

2016年12月31日

### 13. 待售的出售組別(續)

年內，應收待售的出售組別款項人民幣2,048,000元(2015年：無)於2016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。

於截至2015年12月31日止年度，應付待售的出售組別款項人民幣63,202,000元於2015年12月31日對銷，且並無計入分類為待售的資產。

根據香港財務報告準則第5號，賬面值為人民幣23,567,000元的持作出售的資產包括為數人民幣512,000元的預付款項、按金及其他應收款項、為數人民幣5,004,000元的應收關連人士款項、為數人民幣947,000元的存貨、為數人民幣607,000元的在途現金及為數人民幣44,978,000元的現金及現金等價物以及為數人民幣28,481,000元的負債總額。持作出售的資產已撇減至其公允值人民幣17,500,000元，產生虧損人民幣6,067,000元，並已計入年內損益中。

年內，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅及溫嶺銀泰酒店收購物業及設備以及在建工程，成本為65,911,000元。年內添置開發中物業為人民幣263,034,000元。

## 財務報表附註

2016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
2015年12月31日								
於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	159,292	420,839
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)
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

2016年12月31日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇	裝修	機器	車輛	傢俱、裝置 及設備	租賃 物業改良	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日								
於2015年12月31日及 2016年1月1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
於2016年1月1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
添置	11,397	39,036	57,564	5,626	19,517	210,794	180,879	524,813
轉撥	5,338	22,264	-	-	-	162,113	(189,715)	-
年內折舊撥備	(123,083)	(64,471)	(45,920)	(6,332)	(35,803)	(177,370)	-	(452,979)
出售	-	(2,130)	(60)	(514)	(2,433)	(2,179)	-	(7,316)
出售附屬公司	(779,216)	-	-	-	-	-	-	(779,216)
於2016年12月31日，扣 除累計折舊	3,530,201	396,745	146,975	9,256	39,749	1,028,975	108,900	5,260,801
於2016年12月31日：								
成本	4,491,232	701,364	360,194	34,721	171,390	1,755,553	108,900	7,623,354
累計折舊	(961,031)	(304,619)	(213,219)	(25,465)	(131,641)	(726,578)	-	(2,362,553)
賬面淨值	3,530,201	396,745	146,975	9,256	39,749	1,028,975	108,900	5,260,801

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

概無土地租賃款項攤銷(2015年：無)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32(b))。該等已抵押樓宇於2016年12月31日的賬面淨值約為人民幣1,627,707,000元(2015年：人民幣1,314,235,000元)。

### 15. 投資物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	7,249,000	5,699,000
添置	1,334	1,258,030
已收政府補貼	(1,334)	—
投資物業的公允值收益	104,000	291,970
於12月31日的賬面值	7,353,000	7,249,000

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2016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7,353,000,000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

2016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)。

已抵押投資物業於2016年12月31日的賬面值約為人民幣零元(2015年：人民幣705,000,000元)。

於2016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490,000,000元(2015年：人民幣501,000,000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2016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2016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	
經常性公允值計量：				
商用物業	-	-	7,353,000	7,353,000
	-	-	7,353,000	7,353,000

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 15. 投資物業(續)

#### 公允值級別架構(續)

	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	重大可	重大不可	
	(第一級別)	觀察輸入值	觀察輸入值	
	人民幣千元	(第二級別) 人民幣千元	(第三級別) 人民幣千元	
經常性公允值計量：				
商用物業	-	-	7,249,000	7,249,000
	-	-	7,249,000	7,249,000

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(2015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	
			2016年	2015年
商用物業	收益資本化法	(1) 資本化比率 (2) 估計租金(每月每平方 米)	(1) 4.5-8.5% (2) 每月人民幣59- 126元/平方米	(1) 4.5-8.5% (2) 每月人民幣90- 131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

2016年12月31日

### 16. 預付土地租賃款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,545,106	1,603,314
添置	10,807	287
年內攤銷	(53,787)	(58,495)
已收政府補貼	(486)	–
出售	(12,682)	–
於12月31日的賬面值	1,488,958	1,545,106
計入預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	(53,787)	–
	1,435,171	1,545,106

本集團之租賃土地主要位於中國浙江省杭州市、海寧市、臨海市、溫嶺市、寧波市和金華市、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(2015年：無)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32(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2016年12月31日的賬面值約為人民幣606,666,000元(2015年：人民幣640,493,000元)。

## 財務報表附註

2016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	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	1,567,721	1,151,768
已收政府補貼	(3,180)	-
轉撥自開發中物業	-	851,326
轉撥至已售物業(附註6)	(340,391)	(435,373)
年終	1,224,150	1,567,721

開發中物業	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	-	550,335
添置	-	300,991
轉撥至待售的已建成物業	-	(851,326)
年終	-	-

本集團的待售的已建成物業及開發中物業位於中國內地。

於2016年12月31日，本集團概無抵押其待售的已建成物業以獲取本集團的銀行信貸額度(2015年12月31日：12,822,000元)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 18. 商譽

人民幣千元

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	535,609
於2016年1月1日：	
於1月1日的成本	608,370
累計減值	(72,761)
賬面淨值	535,609
於2016年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	(27,932)
於2016年12月31日的賬面淨值	507,677
於2016年12月31日：	
成本	608,370
累計減值	(100,693)
賬面淨值	507,677

附註：

年內，根據相關現金產生單位的賬面值，本集團就賬面值人民幣27,932,000元確認減值虧損人民幣27,932,000元。

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

2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
商譽的賬面值	507,677	535,609

於2016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。

本公司董事認為，增長率下跌20至25%會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額約人民幣6,934,000元至人民幣48,276,000元，而可收回金額依據的其他主要假設發生任何合理可能變動概不會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

## 財務報表附註

2016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
2016年12月31日			
於2016年1月1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
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷	25,500	22,050	47,550
添置(a)	5,443	143,000	148,443
出售	(216)	-	(216)
年內攤銷撥備	(10,179)	(1,400)	(11,579)
於2016年12月31日	20,548	163,650	184,198
於2016年12月31日：			
成本	56,003	171,000	227,003
累計攤銷	(35,455)	(7,350)	(42,805)
賬面淨值	20,548	163,650	184,198
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	29,615	23,450	53,065
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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 19. 其他無形資產(續)

- (a) 收買租約增加為本集團收購義烏悅勝時收購的租約。交易乃按資產收購入賬處理，原因為被收購方尚未開展商業營運，並未構成一項業務，無法透過輸入數據及該等輸入數據適用的程序創建輸出數據。

### 20. 預付租金

人民幣千元

#### 2016年12月31日

於2016年1月1日的賬面值	147,303
添置	469,525
年內已確認	(521,763)
於2016年12月31日	95,065
減：即期部分	(28,511)
預付租金的非即期部分	66,554

#### 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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 21. 於聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分佔資產淨額	1,518,943	1,382,471
收購時產生的商譽	1,085,097	1,098,432
	<b>2,604,040</b>	<b>2,480,903</b>

於2016年及2015年內聯營公司的投資變動如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	2,480,903	2,617,218
分佔利潤及虧損	342,557	284,502
股息	(140,000)	(198,257)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(11,574)	(17,865)
由一家聯營公司的投資轉撥至可供出售投資	(108,771)	-
部份出售一家合營公司的權益	-	(202,577)
視作部份出售一家合營公司	32,680	-
分佔一家聯營公司的其他全面收益	(277)	136
匯兌調整	8,522	(2,254)
於12月31日	<b>2,604,040</b>	<b>2,480,903</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 21. 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	-	中國內地	15.94%	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」)	-	人民幣127,890,000 元	中國內地	26.5%	網上購物中心的經營和管理
安徽華侖港灣文化投資有限公司(「安徽 華侖」)	-	人民幣200,000,000 元	中國內地	43%	百貨店的經營和管理，以及物業發 展
北京燕莎友誼商城有限公司(「北京燕莎 友誼」)	-	人民幣60,000,000 元	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」)	-	人民幣50,000,000 元	中國內地	40%	物業發展
合肥華侖文化產業投資有限公司(「合肥 華侖」)	-	人民幣100,000,000 元	中國內地	49%	百貨店的經營和管理，以及物業發 展

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權益的百分比相同。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 21. 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101,917,000元(2015年：人民幣74,579,000元)及人民幣373,804,000元(2015年：人民幣271,887,000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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	1,506,059	1,540,630
非流動資產	134,854	136,050
流動負債	(1,304,839)	(1,291,062)
資產淨額(商譽除外)	336,074	385,618
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	168,037	192,809
收購時產生的商譽	972,791	972,791
匯兌調整	(1,383)	(9,905)
投資的賬面值	1,139,445	1,155,695
收入	1,094,281	1,088,140
年內溢利	230,456	234,940
年內全面收益總額	230,456	234,940
已收/應收聯營公司的股息	140,000	158,000

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 21. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內損益	227,329	167,032
分佔聯營公司的全面收入總額	227,052	167,168
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	1,464,595	1,325,208

### 22. 可供出售投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
上市股本投資，按公允值(附註(i))	181,324	-
非上市股本投資，按成本(附註(ii))	408,099	40,253
	589,423	40,253

附註：

- (i) 年內，於其他全面收益內就本集團可供出售投資確認的收益總額為人民幣804,000元(2015年：無)。

該等投資包括股本證券投資，乃指定為可供出售金融資產且無固定到期日或息率。

- (ii) 於2016年12月31日，賬面值為人民幣408,099,000元(2015年：人民幣40,253,000元)的若干非上市股本投資按成本減減值列賬，原因為公允值合理估計金額太大，董事認為其公允值無法可靠計量。本集團無意於日後將其售出。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 23. 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日及 2016年1月1日	64,642	47,071	179,965	22,797	314,475
於收益表確認(附註8)	(3,644)	2,180	21,914	701	21,151
於2016年12月31日	60,998	49,251	201,879	23,498	335,626

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣1,211,141,000元(2015年：人民幣916,000,000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

2016年12月31日

### 23. 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日及2016年1月1日	281,066	14,457	467,059	34,260	796,842
匯兌調整	-	(32)	-	-	(32)
於收益表確認(附註8)	(10,037)	11,555	58,468	10,508	70,494
於2016年12月31日	271,029	25,980	525,527	44,768	867,304

2016年12月31日

### 23. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債(續)

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

於2016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2016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8,469,365,000元(2015年：人民幣7,167,706,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

### 24. 存貨

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	538,937	521,417
低值消耗品	1,936	2,063
	<b>540,873</b>	<b>523,480</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 25. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期：		
墊支予供應商款項	14,087	26,102
預付款項	201,448	170,085
按金及其他應收款項	614,966	669,256
預付土地租賃款項	53,787	—
	884,288	865,443
非即期：		
按金及其他應收款項	351,774	—
預付款項	—	90,000
	351,774	90,000
	1,236,062	955,443

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

2016年12月31日

### 26. 貸款及應收款項

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>第三方</b>		
本金(附註(i))	279,197	234,197
應收利息(附註(i))	44,230	23,239
	<b>323,427</b>	<b>257,436</b>
減：非即期部分	(243,543)	(98,543)
	<b>79,884</b>	<b>158,893</b>
<b>關連人士</b>		
本金：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	838,765	693,765
杭州新湖濱商業發展有限公司(「杭州新湖濱」)	-	384,000
中大聖馬(附註(iii))	869,538	786,538
	<b>1,708,303</b>	<b>1,864,303</b>
應收利息：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	182,006	106,996
杭州新湖濱	-	10,986
中大聖馬(附註(iii))	2,030	1,317
	<b>184,036</b>	<b>119,299</b>
	<b>1,892,339</b>	<b>1,983,602</b>
減：非即期部分	(707,655)	(1,276,453)
	<b>1,184,684</b>	<b>707,149</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 26. 貸款及應收款項(續)

附註：

- (i) 於報告期末，本集團向若干第三方授出委託貸款或其他類型貸款，所涉及的本金額為人民幣279,197,000元(2015年：人民幣234,197,000元)，按介乎4.75厘至5.75厘之間的年利率計息，並於一至十年後到期。本金額人民幣98,543,000元連同利息已由對手方股東提供最高金額人民幣170,000,000元的擔保，本金額人民幣35,654,000元連同利息已由抵押湖北新世紀的15%股權作擔保。餘下本金額人民幣145,000,000元連同利息未予抵押。
- (ii) 根據與本集團聯營公司浙江銀泰電子商務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為數人民幣132,110,000元(2015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(2015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。

根據與浙江銀泰電子商務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717,655,000元(2015年：人民幣572,655,000元)的無抵押貸款，該款項無固定還款期，年息為12%。

- (iii) 根據與本集團聯營公司中大聖馬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869,538,000元(2015年：人民幣786,538,000元)的無抵押貸款，年息為6.0%。

### 27. 應收貿易款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易款項	37,647	33,795
減值	-	-
	37,647	33,795

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 27. 應收貿易款項(續)

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	24,850	18,918
1至2個月	4,489	6,388
2至3個月	3,321	4,741
3個月以上	4,987	3,748
	<b>37,647</b>	<b>33,795</b>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
並無逾期或減值	32,660	30,047
逾期少於1個月	4,987	3,748
	<b>37,647</b>	<b>33,795</b>

### 28. 在途現金

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在途現金	<b>146,168</b>	<b>88,263</b>

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

2016年12月31日

### 29. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及銀行結餘		1,758,564	1,694,306
減：抵押定期存款	32 (a)	-	(67,000)
受限制銀行結餘		(58,038)	(46,777)
現金及現金等價物		1,700,526	1,580,529

於2016年及2015年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	1,573,142	1,604,206
美元	85,576	56,282
歐元	15,106	10,548
港元	84,740	23,270
	1,758,564	1,694,306

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85,576,000元、人民幣15,106,000元及人民幣84,739,000元（2015年：人民幣56,282,000元、人民幣10,548,000元及人民幣23,270,000元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 30. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	1,322,425	2,095,944
1至2個月	289,770	456,989
2至3個月	50,229	34,731
3個月以上	103,177	33,972
	<b>1,765,601</b>	<b>2,621,636</b>

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。

### 31. 其他應付款項及應計費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預收無關連人士款項	1,885,147	2,812,812
其他應付款項	1,169,173	1,717,281
已收供應商／特許專營商按金	470,290	405,023
應計費用	627,731	485,353
遞延收入	75,083	83,782
	<b>4,227,424</b>	<b>5,504,251</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 32. 計息銀行及其他借款

	2016年			2015年		
	實際/合約利率(%)	到期	人民幣千元	實際/合約利率(%)	到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	-	-	-	2.974-5.880	2016年	114,778
銀行貸款－已抵押(a)	4.133-5.438	2017年	1,754,092	1.394-6.375	2016年	468,401
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	4.000-4.750	2017年	295,968	6.400-6.600	2016年	104,000
			2,050,060			687,179
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
			2,050,060			2,564,721
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	4.000-4.750	2018年 至2019年	1,683,749	6.400-6.765	2017年 至2019年	313,000
可換股債券(附註33)	-	-	-	加權平均2.99	2017年	3,101,509
			1,683,749			3,414,509
			3,733,809			5,979,230

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 32. 計息銀行及其他借款(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	2,050,060	2,564,721
第2年	275,591	3,222,009
第3至第5年(包括首尾兩年)	1,408,158	192,500
	<b>3,733,809</b>	<b>5,979,230</b>

附註：

- (a) 於2016年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,530,093,000元乃以本集團若干樓宇及預付土地租賃款項作抵押，其於2016年12月31日的總賬面值為人民幣2,234,373,000元(2015年：人民幣2,739,610,000元)(附註14、15、16、17及29)。
- (b) 於2016年12月31日，本集團旗下附屬公司已就本集團的銀行貸款作出最高達人民幣2,203,716,000元(2015年：人民幣1,992,320,000元)的擔保。
- (c) 於2016年12月31日，所有銀行借款均以人民幣計值。於2015年12月31日，除為數213,270,000美元(相當於人民幣1,377,542,000元)及1,240,000,000港元(相當於人民幣1,036,179,000元)的銀行借款及可換股債券乃以美元及港元計值外，其他借款乃以人民幣計值。
- (d) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	918,452	864,778
於2至4年內到期，包括首尾兩年	477,050	1,099,466
於5年後到期	-	145,000
	<b>1,395,502</b>	<b>2,109,244</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29)作抵押。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 33. 可換股債券

於2014年7月7日，本公司向Alibaba Investment Limited發行面值為3,706,067,000港元的1.5厘可換股債券。於2016年6月30日，可換股債券連同應計利息已按每股7.1309港元的換股價兌換為股份。

於2014年已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2016年 人民幣千元	2015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	174,609	127,935
匯兌調整	218,851	155,486
兌換可換股債券	(3,211,548)	-
於12月31日的負債部分(附註32)	-	3,101,509

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 34. 股本

	股份數目	法定	
		美元	人民幣
於2016年及2015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
於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日及2016年1月1日	2,180,052,380	21,800	163
已行使的購股權	776,500	8	-
兌換可換股債券	535,185,846	5,351	35
於2016年12月31日	2,716,014,726	27,159	198

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
於2015年1月1日	2,170,855,880	21,708
已行使的購股權	19,007,000	190
購回股份	(9,810,500)	(98)
於2015年12月31日及2016年1月1日	2,180,052,380	21,800
已行使的購股權	776,500	8
兌換可換股債券	535,185,846	5,351
於2016年12月31日	2,716,014,726	27,159

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 34. 股本(續)

年內的股本變動如下：

- (i) 776,500份購股權所附的認購權已按每股4.85港元的認購價獲行使(附註36)，導致發行776,500股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為3,766,000港元(相當於人民幣3,265,000元)。於行使購股權時，為數人民幣420,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 於2016年6月30日，本金額3,706,067,000港元的可換股債券連同應計利息已按每股7.1309港元的換股價兌換為合共535,185,846股本公司每股面值0.00001美元的股份，導致股本增加人民幣35,000元。

### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註36。

### 35. 儲備

#### (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。

#### (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。

2016年12月31日

## 36. 購股權計劃

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

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

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2016年		2015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	7.16	44,746	8.08	54,686
年內已授出	6.36	17,240	4.85	19,598
年內已放棄	7.30	(11,276)	8.22	(9,471)
年內已行使	4.85	(777)	6.78	(19,007)
年內已屆滿	8.16	(5,139)	9.34	(1,060)
於12月31日	6.74	44,794	7.16	44,746

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股6.64港元(2015年：每股10.66港元)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 36. 購股權計劃(續)

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

#### 2016年

購股權數 千份	行使價 每股港元	行使期
2,156	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
6,562	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
3,818	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
4,600	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日
13,488	4.85	2016年3月28日至2021年3月27日
14,170	6.37	2017年3月31日至2022年3月30日
44,794		

#### 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		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣25,001,000元(2015年：人民幣16,149,000元)，其中本集團於截至2016年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣7,414,000元(2015年：人民幣4,456,000元)。本集團於截至2016年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣14,736,000元(2015年：人民幣13,761,000元)(附註6)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 36. 購股權計劃(續)

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

	2016年	2015年
派息率(%)	4.24%	5.73%
預期波幅(%)	43.53%~45.68%	34.85%~42.16%
無風險利率(%)	0.832%~1.104%	0.741%~1.229%
預期購股權年期(年)	3-6	3-6
加權平均行使價(港元)	6.37	4.85

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776,500份購股權，導致增發776,500股本公司普通股，股本增加人民幣52元，股份溢價增加人民幣3,685,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註34。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有44,794,000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44,794,000股普通股，股本增加約人民幣3,107元，股份溢價增加約人民幣264,238,000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39,109,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約1.44%。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 37. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

概無非控股權益單獨計算屬重大者。

### 38. 出售附屬公司

	附註	2016年 人民幣千元
出售的淨資產：		
物業及設備		905,440
預付土地租賃款項		147,482
開發中物業		1,261,775
預付款項、按金及其他應收款項		559,016
現金及現金等價物		327,213
其他應付款項及應計費用		(1,669,172)
計息銀行及其他借款		(500,000)
非控股權益		(214,042)
		817,712
匯率變動儲備		69,366
		887,078
出售附屬公司產生的收益	5	492,880
		1,379,958
以下列方式償付：		
現金		325,547
出售附屬公司的預收款項		913,899
出售附屬公司的應收代價		140,512
		1,379,958

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 38. 出售附屬公司(續)

關於出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2016年 人民幣千元
於2016年已收的現金代價	325,547
出售的現金及現金等價物	(327,213)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	(1,666)

### 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514,792,000元(2015年：人民幣799,293,000元)的擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 39. 或然負債(續)

(2) 於報告期終日，未於財務報表撥備的或然負債如下：

	2016年 人民幣千元	2015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	526,250	970,000

### 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29。

### 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)、物業、廠房及設備(附註14)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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	817,129	914,368
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,766,052	2,136,601
5年後	1,051,763	1,657,206
	3,634,944	4,708,175

上述數額包括截至2016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1,565,321,000元(2015年：人民幣1,449,045,000元)。

年內，本集團就應收或然租金確認人民幣65,420,000元(2015年：人民幣57,641,000元)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 41. 經營租賃安排(續)

#### (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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	856,845	883,569
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,703,620	3,621,596
5年後	9,933,883	10,292,613
	<b>14,494,348</b>	<b>14,797,778</b>

### 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	10,135	14,841
租賃物業改良	74,835	65,723
	<b>84,970</b>	<b>80,564</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易

除財務報表其他章節所披露者外，本集團年內與關連人士進行下列交易：

#### (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
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	沈國軍先生為其最終股東
北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	沈國軍先生為其股東
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
亳州華侖國際文化投資有限公司(「亳州華侖」)	於2016年12月21日之前為本集團的聯營公司
合肥華侖	本集團的聯營公司
京投發展股份有限公司(「京投發展」)	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」)	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
寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)	京投發展的附屬公司
北京新燕莎控股(集團)有限責任公司(「北京新燕莎」)	本集團一家聯營公司的股東
奉化銀泰	北京國俊的聯營公司
寧波經濟技術開發區泰悅置業有限公司(「寧波泰悅」)	北京國俊的聯營公司
湖州佳樂福商城有限公司(「湖州佳樂福」)	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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (a) 關連人士名稱及關係(續)

名稱	關係
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

#### (b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
中大聖馬(附註(i))	32,968	11,349
奉化銀泰(附註(viii))	6,668	1,906
京投發展(附註(viii))	2,885	—
杭州銀泰(附註43f(i))	16,772	4,873
湖州家樂福(附註(ii))	31,981	33,584
安徽華侖(附註(iii))	17,267	12,933
	<b>108,541</b>	<b>64,645</b>
墊支予關連人士款項：		
浙江銀泰電子商務	—	4,568
關連人士償還墊款：		
合肥華侖	2,159	—
中大聖馬	—	239,688
	<b>2,159</b>	<b>239,688</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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))	145,000	207,575
中大聖馬(附註(v))	360,000	974,538
杭州新湖濱	-	143,000
	505,000	1,325,113
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州新湖濱	410,072	75,000
中大聖馬	328,094	494,125
	738,166	569,125
關連人士管理費：		
北京新燕莎	3,620	3,611

管理費根據有關方所訂協議的條款按各特定門店總收入的0.3%收取。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
杭州新湖濱(附註(ix))	15,086	22,496
中大聖馬(附註26)	51,807	42,859
浙江銀泰電子商務(附註26)	75,010	59,321
安徽華侖(附註(ix))	30,275	33,977
亳州華侖(附註(ix))	-	14,279
	<b>172,178</b>	<b>172,932</b>
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士預付卡作出的付款) 向關連人士(收款)/付款：		
浙江銀泰電子商務	20,438	5,300
吉祥商業	-	(224)
吉祥大廈	816	1,331
杭州新湖濱	3,647	(29,475)
杭州湖濱國際	3,225	122,140
寧波泰悅	(7,046)	(4,484)
龍翔商業	450	541
	<b>21,530</b>	<b>95,129</b>
支付租賃按金：		
中大聖馬	-	5,000
來自一名關連人士的佣金：		
浙江銀泰電子商務	17,978	9,520
佣金根據有關方所訂協議的條款收取。		
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(vi))	37,917	5,112

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬	-	240,000
安徽華侖(附註(vii))	550,000	600,000
杭州新湖濱	-	180,000
	550,000	1,020,000
向一名關連人士出售一家合營公司：		
Art Capital	-	305,370
向一名關連人士收購非控股權益：		
京投發展	-	70,280

附註：

- (i) 根據本集團與中大聖馬於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。故此，於該物業交付前，概無支付租金，且於首三年，日租金為每平方米人民幣1元。於交付起三年後，租金將有待磋商，並視乎本集團會否增持中大聖馬股權而定。
- (ii) 根據湖州家樂福與本集團於2013年2月25日簽訂的一份協議，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。年租金為下列兩者中之較高者：人民幣30,000,000元(自租賃期第六年起，可按每年2%的增長率增加)；或不會再分租的區域年度銷售收入淨額的5%及將進一步分租的區域年度營業收入淨額的50%的5%。
- (iii) 根據安徽華侖與本集團於2014年7月1日簽訂的一份協議，本集團租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2014年7月1日起至2018年6月10日止，月租金為每平方米人民幣16元。
- (iv) 根據於2016年6月16日與浙江銀泰電子商務訂立的貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供金額為人民幣145,000,000元的股東貸款，該筆貸款為無抵押，並無固定還款期，且按年利率12厘計息。
- (v) 根據於2016年4月7日及2016年4月13日與中大聖馬訂立的貸款協議，本集團向中大聖馬提供金額為人民幣360,000,000元的貸款，該筆貸款為期24個月，按年利率6厘計息，且為無抵押。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士的交易(續)

- (vi) 根據浙江銀泰電子商務與本集團於2015年訂立的協議，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%向本集團收取佣金。
- (vii) 根據本集團、安徽華侖及一家銀行之間於2016年10月10日訂立的一份擔保協議，本集團於2016年10月1日至2028年6月20日期間以零代價向安徽華侖提供的擔保為人民幣550,000,000元。於2016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526,250,000元(2015年：人民幣550,000,000元)。
- (viii) 租金開支及管理費開支指物業租賃及管理開支，乃根據有關方所訂協議的條款收取。
- (ix) 根據貸款協議，本集團就提供予杭州新湖濱的貸款按年利率4.35厘收取利息，並就提供予安徽華侖及亳州華侖的貸款按年利率6.2厘收取利息。

## 財務報表附註

2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
京投發展	700	720
杭州新湖濱	12	1,490
寧波華聯房地產	70	70
安徽華侖	510,596	480,321
浙江銀泰電子商務	301,395	285,920
北京友誼燕莎	140,000	–
北京新燕莎	3,620	3,611
亳州華侖*	–	271,566
杭州銀泰	5,000	5,000
奉化銀泰	–	5,000
湖州家樂福	2,500	2,500
中大聖馬	5,000	5,000
寧波泰悅	292	336
合肥華侖	236,529	238,688
Art Capital	–	110,370
杭州湖濱國際	1,133	–
龍翔商業	14	–
吉祥大廈	708	557
	<b>1,207,569</b>	<b>1,411,149</b>

- \* 亳州華侖於2016年12月21日之前為本集團的聯營公司，於2016年12月成為可供出售投資。本集團與亳州華侖及皖新文化產業投資(集團)有限公司(「皖新投資」，為亳州華侖的控股股東)於2016年12月21日訂立協議，本集團於2017年及2018年將分三期收取定額股息人民幣130,000,000元，並將於最後一筆股息償付後一年內以代價人民幣43,500,000元將其於亳州華侖的全部股權轉讓予皖新投資。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (c) 應收關連人士款項(續)

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。

#### (d) 應收關連人士貸款及利息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
杭州新湖濱	-	394,986
浙江銀泰電子商務(附註26)	1,020,771	800,761
中大聖馬(附註26)	871,568	787,855
	<b>1,892,339</b>	<b>1,983,602</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州家樂福	18,751	—
中大聖馬	15,158	11,349
奉化銀泰	5,000	—
杭州銀泰	1,609	718
龍翔商業	—	46
安徽華侖	27,024	12,933
杭州湖濱國際	—	2,510
	67,542	27,556

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

#### (f) 與關連人士的承諾

- (i) 根據本集團與杭州銀泰於2013年7月15日訂立的一份協議，本集團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，本集團免予繳租。剩餘年限之年租金按銀泰三江收入淨值之5%釐定。
- (ii) 根據本集團與湖州家樂福於2013年2月25日訂立的一份協議，本集團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，本集團免予繳租。本集團預計2017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527,682,000元。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (f) 與關連人士的承諾(續)

- (iii) 根據本集團與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，本集團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2017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32,968,000元。根據本集團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，並視乎本集團於2015年1月1日起計三年內會否增持中大聖馬股權而定。
- (iv) 根據安徽華侖與本集團於2014年7月1日簽訂的一份協議及於2016年早期簽訂的一份補充協議，本集團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。本集團預計2017年1月1日至2018年6月10日期間的最低租賃付款總額約為人民幣24,884,000元。

#### (g) 主要管理人員薪酬

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	6,515	5,365
酌情花紅	5,425	7,243
退休福利計劃供款	1,267	1,217
以股權結算的購股權開支	6,435	5,527
	19,642	19,352

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 43. 關連人士交易(續)

#### (g) 主要管理人員薪酬(續)

高級管理人員的酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2016年	2015年
1港元至500,000港元	3	1
500,001港元至1,000,000港元	2	6
1,000,001港元至1,500,000港元	4	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	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	–
10,000,001港元至10,500,000港元	1	1
	<b>11</b>	<b>11</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。

### 44. 綜合現金流量表附註

重大非現金交易：

- (a) 年內，本集團收購溫嶺銀泰購物中心開發有限公司的餘下30%股權，其中部份代價人民幣90,000,000元已於去年支付，今年概無產生現金流。
- (b) 年內，本集團向一家附屬公司的非控股股東派付股息人民幣188,914,000元，並抵銷應收非控股股東的款項，概無產生現金流。
- (c) 年內，本集團將一家聯營公司的投資成本人民幣37,845,000元轉撥至可供出售投資，概無產生現金流。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 45. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

2016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	—	589,423	589,423
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	966,740	—	966,740
應收貿易款項	37,647	—	37,647
貸款及應收款項	2,215,766	—	2,215,766
應收關連人士款項	1,207,569	—	1,207,569
在途現金	146,168	—	146,168
受限制銀行結餘	58,038	—	58,038
現金及現金等價物	1,700,526	—	1,700,526
	6,332,454	589,423	6,921,877

#### 金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,765,601
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,528,354
應付關連人士款項	67,542
計息銀行及其他借款	3,733,809
	7,095,306

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 45. 金融工具的分類(續)

各類金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

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

2016年12月31日

### 46. 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。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 46. 金融工具的公允值及公允值級別(續)

#### 公允值級別架構

下表載列本集團金融工具的公允值計量級別架構：

按公允值計量的資產：

於2016年12月31日

	於2016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	
可供出售投資：				
股本投資	181,324	-	-	181,324

於2015年12月31日，本集團概無任何按公允值計量的金融資產及負債。

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(2015年：無)。

### 47. 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，如應付貿易款項及應付票據，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

2016年12月31日

### 47. 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29)和貸款及應收款項(附註26)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32。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)。於2016年12月31日，概無借款按浮動利率計息。

	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

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

截至2016年12月31日及2015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2016年及2015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29。

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
<b>2016年</b>		
若港元兌人民幣貶值	2	(22,634)
若港元兌人民幣升值	(2)	22,634
若美元兌人民幣貶值	2	(1,701)
若美元兌人民幣升值	(2)	1,701
若歐元兌人民幣貶值	2	(287)
若歐元兌人民幣升值	(2)	287
<b>2015年</b>		
若港元兌人民幣貶值	2	(142)
若港元兌人民幣升值	(2)	142
若美元兌人民幣貶值	2	(7,309)
若美元兌人民幣升值	(2)	7,309
若歐元兌人民幣貶值	2	(1,497)
若歐元兌人民幣升值	(2)	1,497

2016年12月31日

### 47. 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及待售的已建成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

2016年12月31日

### 47. 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：

	2016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	-	1,430,330	751,814	289,374	1,518,397	3,989,915
應付貿易款項及應付票據	-	1,765,601	-	-	-	1,765,601
其他應付款項及應計費用	145,065	107,205	1,276,084	-	-	1,528,354
應付關連人士款項	-	67,542	-	-	-	67,542
就授予本集團開發中物業及待售的已 建成物業的買家的按揭融資而向銀 行作出的擔保	-	514,792	-	-	-	514,792
就授予本集團聯營公司的融資而向銀 行作出的擔保	-	-	-	-	526,250	526,250
	145,065	3,885,470	2,027,898	289,374	2,044,647	8,392,454

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下:(續)

	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及待售的已 建成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

#### 股本價格風險

股本價格風險是指股本指數水平及個別證券價值變動而導致的股本證券公允值下跌的風險。於2016年12月31日，本集團所面對的股本價格風險源自可供出售投資(附註22)。本集團的上市投資於香港聯交所及深圳證券交易所上市，於報告期末按所報市價計值。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 47. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 股本價格風險(續)

下表載列在所有其他變數維持不變的情況下及未計任何稅務影響前，根據可供出售投資於報告期末的賬面值，對其公允值每出現5%變動的敏感度。就本分析而言，對可供出售股本投資的影響被視為對可供出售股本投資重估儲備的影響，當中並無考慮減值等可能影響損益表的因素。

	股本投資的賬面值 人民幣千元	股本增加／(減少) 人民幣千元
<b>2016年</b>		
於下列上市項目之投資：		
香港－可供出售	13,134	657
深圳－可供出售	168,190	6,307

#### 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2016年及2015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2016年12月31日，本集團的借款為人民幣3,733,809,000元(2015年12月31日：人民幣5,979,230,000元)。於2016年12月31日的資產負債比率為14%(2015年12月31日：22.1%)。

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 48. 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：

	2016年 人民幣千元	2015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
其他無形資產	106	220
於附屬公司的投資	1,209,318	1,658,318
可供出售投資	53,387	40,253
應收附屬公司款項	8,749,459	8,609,734
<b>非流動資產總額</b>	<b>10,012,270</b>	<b>10,398,525</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	141,675	1,091
現金及現金等價物	75,966	107,061
<b>流動資產總額</b>	<b>217,641</b>	<b>108,152</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	25,480	563,293
計息銀行及其他借款	1,067,187	2,229,409
<b>流動負債總額</b>	<b>1,092,667</b>	<b>2,792,702</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(875,026)</b>	<b>(2,684,550)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>9,137,244</b>	<b>7,713,975</b>

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 48. 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:(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	1,580,349	-
應付附屬公司款項	120,408	108,527
可換股債券	-	3,101,509
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,700,757</b>	<b>3,210,036</b>
<b>資產淨額</b>	<b>7,436,487</b>	<b>4,503,939</b>
<b>權益</b>		
股本	198	163
可換股債券的權益部分	-	126,417
儲備(附註)	7,436,289	4,377,359
<b>權益總額</b>	<b>7,436,487</b>	<b>4,503,939</b>

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 48. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	可換股債券		資本		總入盈餘	匯率		可供出售投資的公允價值		總額
	股份溢價	的權益部分	贖回儲備	資本儲備		變動儲備	變動儲備	變動儲備	變動儲備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	4,683,135	126,417	10	23,607	908,303	127,669	63,089	-	5,611,265	
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(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)	-	-	
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的股份	(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年中期及特別股息	(437,783)	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)	
於2015年12月31日	4,054,721	126,417	11	23,607	908,303	(156,572)	29,287	-	4,503,776	

# 財務報表附註

2016年12月31日

## 48. 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	可換股債券 的權益部分 人民幣千元	資本		繳入盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	匯率		可供 出售投資 的公允價值 變動撥回 總額 人民幣千元
			贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元			變動儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	
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
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	328,873	(95,416)	-	235,105
兌換可換股債券	3,337,930	(126,417)	-	-	-	-	-	-	3,211,513
行使購股權	3,685	-	-	-	-	-	-	(420)	3,265
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	14,736	14,736
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	23,764	-	(23,764)	-
宣派2015年末期股息	(261,606)	-	-	-	-	-	-	-	(261,606)
2016年中期及特別股息	(270,500)	-	-	-	-	-	-	-	(270,500)
於2016年12月31日	6,864,230	-	11	23,607	908,303	(129,361)	(251,988)	19,839	7,436,289

## 財務報表附註

2016年12月31日

### 48. 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。

### 49. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2017年3月22日批准並授權發佈。