



金鷹

GOLDEN EAGLE

金鷹商貿集團有限公司

GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：3308



Enriching everyone's life

Annual Report 2009 年報

我們的使命

為企業求發展，為社會創效益
為員工謀福利，為生活增添樂趣

我們的價值觀

誠信、敬業、創新、合作
比承諾做得更好

我們的願景

國際化永續經營
行業佼佼者

比承諾做得更好

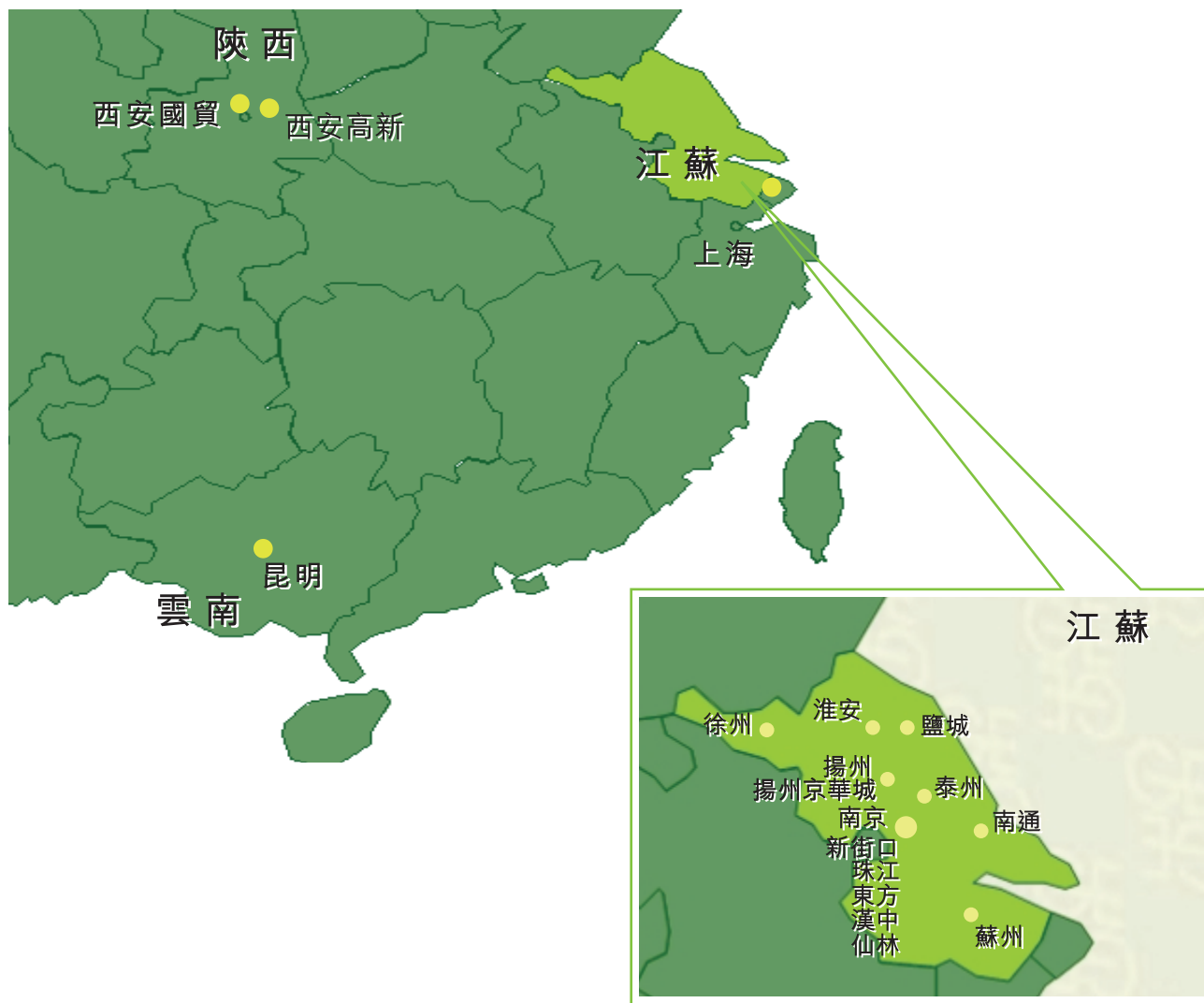




目錄

	頁次
公司簡介	2
公司資料	4
財務摘要	6
董事長報告	9
首席運營官報告	12
管理層討論及分析	15
董事及管理層簡介	22
企業管治報告	26
董事會報告	31
獨立核數師報告	45
綜合收益表	46
綜合全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54

公司簡介



	建築面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
南京新街口店	33,447		33,447
南通店	8,795		8,795
揚州店	37,562	3,450	41,012
蘇州店		14,960	14,960
徐州店	51,266		51,266
西安國貿店		10,029	10,029
西安高新店	27,287		27,287
泰州店	58,374		58,374
昆明店	33,702		33,702
南京珠江店		33,578	33,578
淮安店	49,689		49,689
鹽城店	62,000		62,000
揚州京華城店		29,598	29,598
上海店		21,306	21,306
南京漢中店		12,462	12,462
南京仙林店		24,440	24,440
總計	362,122	149,823	511,945
比例	70.7%	29.3%	100%

構築連鎖化發展網絡，立足江蘇，志在全國

本集團自第一家百貨店南京新街口店開業起，經過14年的潛心經營，於本報告日期，已成功開設十六家自有店和一家管理店，總建築面積超過約539,000平方米，總營業面積近360,000平方米，分佈於江蘇、陝西和雲南三個省份，覆蓋上海、南京、南通、揚州、蘇州、徐州、泰州、淮安、鹽城、西安和昆明共11個城市。

江蘇省為本集團具有競爭優勢的市場。本集團已成功在該區域建立行業領導優勢。通過西安國貿店、西安高新店、昆明店和上海店的成功開設，本集團成功累積跨區域拓展和經營管理的經驗，為本集團實現建立全國連鎖網絡的目標打下堅實的基礎。

堅持自有物業為主，長期租賃為輔的發展策略

本集團百貨店均位於所在城市的黃金購物區，自有物業比例約為70.7%，可使本集團免受未來租金通脹的影響及享有物業升值的好處。為把握發展機會，本集團亦以長期租賃的形式佔據優質物業，減少租金上漲對百貨店運營的影響，目標租約年限均為十年以上。

專注VIP拓展計劃，贏得高忠誠度VIP貴賓

通過提供貴賓超值專屬服務，並持續改進服務質量水平，截至二零零九年十二月三十一日，本集團已成功吸納超過743,000名的忠誠顧客，為本集團的長遠發展建立了良好的基礎。於報告期內，VIP貴賓的消費額佔本集團銷售所得款項總額的比例約為63.2%。

標準化的質量管理體系和領先同業的ERP管理系統

本集團達到ISO9001質量管理體系，以標準化的管理體系管理每家百貨店。本集團為了實現連鎖店集中化管理，成功開發ERP管理系統，高效及時為總部和管理層提供重要經營、財務和人力資源資訊。該系統有助於本集團有效監督本集團各連鎖店的經營狀況，並制定發展策略以應付不斷變化的市場。

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團充分尊重員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，提高其可持續發展能力及開拓其國際化的管理視野。本集團已實行一套適合當地市場的本地化管理系統，透過在當地招聘熟知本地市場的人才，組成管理團隊管理百貨店。截至二零零九年十二月三十一日，本集團擁有約3,700名僱員。

執行董事

王恒先生
鄭淑雲女士

非執行董事

韓相禮先生

獨立非執行董事

黃之強先生
王耀先生
劉石佑先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
南京
漢中路89號
金鷹國際商城
8樓

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第2座
5樓503室

公司秘書

霍志德先生CPA, ACA, FCCA, ACS, ACIS

合資格會計師

霍志德先生CPA, ACA, FCCA, ACS, ACIS

授權代表

韓相禮先生
霍志德先生

審核委員會

黃之強先生(主席)
王耀先生
劉石佑先生

薪酬委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
劉石佑先生

提名委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
劉石佑先生

中國主要往來銀行

中國銀行
中國農業銀行
招商銀行
中國工商銀行

香港主要往來銀行

中國銀行(香港)

荷蘭銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

香港法律顧問

施文律師行

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈

15樓1501至1503室

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 705

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

香港中央證券登記有限公司

香港

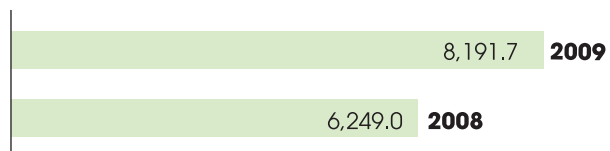
灣仔

皇后大道東183號

合和中心

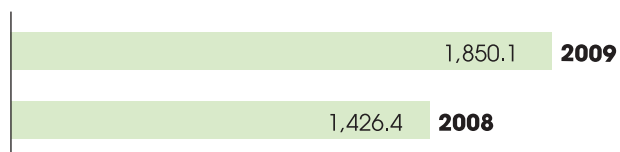
17樓1712-16室

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



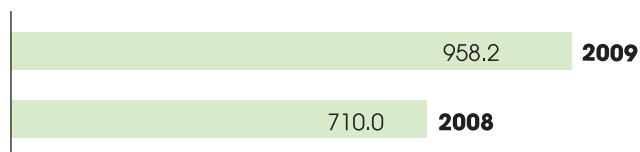
+31.1%

收益 (人民幣百萬元)



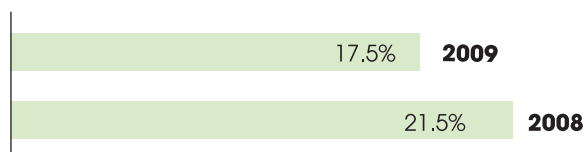
+29.7%

經營溢利 (人民幣百萬元)



+35.0%

同店銷售增長¹



⁽¹⁾ 同店銷售增長指在整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。

	二零零五年 人民幣千元 (附註3)	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年與 二零零九年 比較
財務業績						
銷售所得款項總額(附註1)	2,858,669	3,576,992	4,858,263	6,248,963	8,191,679	31.1%
收益(附註4)	739,770	899,781	1,065,644	1,426,361	1,850,093	29.7%
經營溢利(附註4)	342,766	390,179	496,768	709,960	958,212	35.0%
本年度溢利(附註4)	227,528	229,593	354,224	613,356	250,910	-59.1%
本公司擁有人						
應佔本年度溢利(附註4)	225,954	231,997	354,224	613,356	250,910	-59.1%
每股基本盈利(人民幣)(附註2及4)	0.134	0.130	0.195	0.339	0.137	-59.6%
資產負債表概要						
非流動資產(附註4)	1,036,389	1,787,144	2,051,461	2,510,893	3,415,231	
流動資產	997,115	1,228,102	1,885,618	2,271,731	2,568,146	
資產總值(附註4)	2,033,504	3,015,246	3,937,079	4,782,624	5,983,377	
流動負債	1,333,986	1,221,522	1,759,075	3,071,041	2,994,866	
非流動負債(附註4)	319,385	844,941	873,036	53,686	69,960	
負債總額(附註4)	1,653,371	2,066,463	2,632,111	3,124,727	3,064,826	
資產淨值(附註4)	380,133	948,783	1,304,968	1,657,897	2,918,551	
包括以下項目：						
資本及儲備						
本公司擁有人						
應佔權益(附註4)	373,113	948,783	1,304,968	1,657,897	2,918,551	
少數股東權益	7,020	—	—	—	—	
	380,133	948,783	1,304,968	1,657,897	2,918,551	

五年概要



附註：

- (1) 銷售所得款項總額指直接銷售、特許銷售、租金收入及收取客戶的管理服務費之總金額。
- (2) 截至二零零五年十二月三十一日止年度的每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔的合併溢利以及年內已發行1,687,500,000股股份(假設為上市進行的重組已於二零零五年一月一日生效)計算得出。
- (3) 截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務業績指本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的持續營運業務的財務業績。
- (4) 截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度各年的財務資料已因採納香港會計師公會頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號「客戶忠誠計劃」而作出調整。

緒言

二零零九年，由於全球金融危機的影響，世界主要經濟體仍然疲弱，全球消費力減弱，經濟環境仍然嚴峻。然而，受惠於中國政府推出一籃子政策，進一步擴大內需及促進經濟發展，中國經濟尚能維持平穩發展。這些政策已見初步成效，主要經濟指標已止跌回穩，整體經濟的表現優於預期。

本集團積極採取多種措施靈活應對複雜多變的營運環境，經營業績繼續保持穩定快速的增長，我們欣然報告，二零零九年本集團實現銷售所得款項總額達人民幣81.9億元，同比增長31.1%，實現同店銷售增長17.5%，繼續保持行業內領先水平。

行業概覽

根據國家統計局公佈的二零零九年經濟資料，全年國內生產總值達人民幣335,000億元，比去年同期增長8.7%，增速比去年回落0.3個百分點。全年社會消費品零售總額達人民幣125,000億元，比去年同期增長15.5%；扣除通脹影響，實際增長16.9%，實際增速比去年同期加快2.1個百分點。在「家電下鄉」等一系列刺激消費的政策獲實施下，二零零九年最終消費推高國內生產總值4.6個百分點，貢獻達52.5%，高於二零零八年的貢獻水平。二零零九年中國經濟的增長主要倚靠內需，國內投資和消費的增長在很大程度上抵消了淨出口減少對國內生產總值的負面影響。

江蘇省作為本集團具有競爭優勢的市場，其年內國內生產總值為人民幣34,000億元，比去年同期增長12.4%；全年社會消費品零售總額達人民幣11,000億元，比去年同期增長18.9%；全年城鎮人民幣居民人均可支配收入達人民幣20,552元，比去年同期增長10.0%，經扣除通脹影響後，實際增長10.5%。城市化和城市現代化水平提升，年末城市化率達55.6%，比去年同期提高1.3個百分點。憑藉在江蘇省中部和北部地區的進一步發展，該兩區對全省經濟增長的貢獻達到42.3%，比去年同期提高2.9個百分點。江蘇省經濟發展水平超過全國平均水平，經濟總量處於全國第二位。

展望未來

此次金融風暴所造成的波動以及對實體經濟的影響在二零一零年將逐步減弱，中國經濟將會繼續保持高速健康的發展。中國政府於二零零九年年底召開的中央經濟工作會議中將擴大內需作為二零一零年的政府重點工作，並從結構調整、改善民生和深化收入分配改革以及城鎮化入手，通過制度化切實有效地擴大內需，進一步提高消費對國內生產總值增長的拉動效應。可以預期在二零一零年中國政府將會出台更多政策以實現有效擴大內需的目標，政策的惠及無疑會為百貨零售企業的發展帶來助推力。

在二零一零年，本集團將繼續穩健地拓展店鋪網絡，以自建、長期租賃或者兼併收購的方式取得物業。本集團亦將在江蘇鄰近省份開店，並加強在西安和昆明及其臨近省市的網絡。本集團將持續密切監控現有門店的業績增長，通過持續有效的品牌優化及創新的促銷活動提高其連鎖店對目標顧客的吸引力，並且通過有效的成本控制提高盈利能力。

本人謹此感謝董事會、公司管理層及全體員工對公司發展作出孜孜不倦的努力，並對股東、業務夥伴、政府相關部門及忠實顧客的一貫支持表示衷心的感謝。新的一年，公司管理層和全體員工將繼續同心協力，迎接挑戰和機遇，努力實現公司價值最大化，為股東創造更可觀的回報。

金鷹商貿集團有限公司

董事長

王 恒

二零一零年四月七日



時尚生活！

二零零九年中國的經濟在一季度經歷了歷史低谷後呈現穩步回升的態勢，經過全體同仁的共同努力，本集團繼續保持穩健的增長態勢。我們謹此報告，二零零九年本集團實現銷售所得款項總額達人民幣81.9億元，同比增長31.1%；實現經營溢利達人民幣958.2百萬元，同比增長35.0%。本集團的連鎖拓展繼續有序開展，二零零九年開設了揚州二店、上海店、南京漢中店和南京仙林店，受託管理南京東方商城，並增加了南京珠江店及泰州店的經營建築面積，總店數從12家增加到17家，總建築面積從407,000平方米增加到超過539,000平方米。

業務回顧

為了持續提升銷售表現，本集團不斷根據目標顧客消費需求和特許專櫃的表現調整商品組合。回顧期內，本集團對各連鎖店進行換季調整，對產品佈局和品牌進行重組和調整、品牌櫃位形象重裝，以期提升品牌業績；並對內部環境進行裝修，優化購物環境，為顧客提供舒適和滿意的購物體驗。本集團深明品牌和貨品的豐富度是吸引消費者的關鍵，各連鎖店不斷致力引進知名和暢銷品牌滿足目標顧客不斷變化的消費需求。南京新街口店成功引進COACH、AGNES.B、GIORGIO ARMANI、BOBBI BROWN及L'OCCITANE；揚州店成功引進了SK-II、JOY & PEACE及CK JEANS；徐州店成功引進LANCOME、DUNHILL、SWAROVSKI及MONTBLANC等國際知名品牌。

受全球金融危機影響，消費者的消費意欲減弱，為百貨運營商帶來新的挑戰。為了刺激客戶消費意欲，各連鎖店根據當地消費市場和貨品資源推出形式多樣的促銷企劃，該等計劃於年內創出輝煌的銷售業績。南京新街口店於4月18日店慶當日的銷售所得款項總額約人民幣34.0百萬元，同比增加35.9%。揚州店於10月24日店慶當日的銷售所得款項總額約人民幣37.0百萬元，同比增加27.1%。徐州店於12月18日店慶當日的銷售所得款項總額約人民幣75.0百萬元，同比增長38.1%，創本集團多間連鎖店的單日銷售額之最。

回顧期內，本集團持續關注VIP顧客計劃的推進和發展，通過提供針對VIP顧客的專享服務和增值服務，進一步增強VIP顧客的滿意度和忠誠度。本集團並通過與多家銀行合作，實現優質客戶的共用，令VIP顧客數量進一步提高。截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有VIP顧客會員超過743,000名，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的比例約為63.2%。

本集團深明員工培訓及引進對公司發展的重要性，本集團不斷通過對員工進行職業生涯規劃令員工和公司共同成長，通過內部培養機制為本集團的擴展及發展培養多技能人才。

新店開幕及連鎖拓展

南京東方商城自二零零九年一月起成為本集團的管理店，該店位於南京新街口核心商業區，定位為中高檔百貨店。本集團取得管理權後改善了店鋪管理和其品牌及商品組合，並引進更多國際奢侈品牌。在本集團的管理之下，南京東方商城的店鋪效率有所提升，而年內銷售所得款項總額同比上升22.6%。於回顧期內，委託管理協議已根據雙方協定獲續簽，期限為三年，從二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止。

揚州二店(又稱揚州京華城店)於二零零九年四月開始營業，該店位於揚州市新購物區，開業後業績表現符合管理層預期，與揚州文昌店有效聯動。兩店銷售表現同步提升，進一步擴大了集團在揚州市場的佔有率。此外，揚州京華城店亦是本集團在三線城市進行多店拓展的初步嘗試，理想的業績表現證明此策略是正確並可持續推行的。

上海店於二零零九年五月試營業，全新的外觀和內部裝修有效提升賣場環境，加上GUCCI的中國旗艦店及其它國際一線品牌的加盟，為上海店注入新的增長活力。上海店開業至今業績表現符合管理層預期。本集團將繼續對場內品牌和商品組合進行優化，以持續提升業績。

南京漢中店於二零零九年七月開始營業，該店定位為特賣場，與南京新街口店和南京珠江店的定位有所不同。該店開業以來業績表現良好，符合管理層預期。

泰州店新增的營業面積於二零零九年十月開始營業，新增面積將該店的建築面積擴大至約58,000平方米，有利該店進一步擴大和豐富產品種類和品牌，並有助提高及鞏固市場佔有率。

南京仙林店為本集團在南京第四家自有店，該店位於南京市規劃中的商業副中心的核心地區。南京仙林店於二零零九年十二月十八日試業，業績表現良好，符合管理層預期。

本集團將繼續積極物色符合本集團發展策略及資本回報要求的擴充機會。於回顧期內，本集團與獨立第三者簽訂若干買賣或租賃或框架協議，在安徽省淮北及合肥、雲南省昆明、江蘇省南京、宿遷、昆山、丹陽、連雲港、溧陽以及常州等地鎖定開店地點，預計將在未來三年內至少增加50萬平方米的建築面積。

展望

在世界經濟逐步恢復的過程中市場仍然較為波動，中國經濟亦可能受到影響。二零一零年中國政府將會繼續推出一系列刺激內需措施和政策，從而推動國內生產總值的增長。另外，在二零零九年底召開的中央經濟工作會議上，中國政府將「拉動消費」定為經濟結構調整和未來可持續發展的核心部分，並致力進一步推動內需，特別是透過「拉動居民消費」。

本集團將繼續關注宏觀經濟的發展趨勢、市場競爭環境的變化及消費者需求的變更，通過外延式和內涵式兩種增長方式實現本集團規模的擴大和行業地位的提升。

外延式增長主要體現在新店的開設。本集團在新的一年將繼續拓展連鎖店的版圖，加強對南京和江蘇地區的布點力度，並對江蘇省鄰近的省份如安徽省、山東省及昆明、西安的臨近省市等進行戰略性佈局，及繼續選擇符合本集團發展策略、選址要求及資本回報要求的同業併購機會。

內涵式增長主要體現在對老店盈利能力的進一步提升。老店的盈利能力的提升主要通過加強預算管理、費用控制、管理創新等，並根據不同的店齡採取針對性的措施。

本人謹此對股東給予我們的信心和鼓勵表示感謝。對董事會、高級管理人員和員工的辛勤付出以及業務夥伴的大力支持表示衷心感謝。二零一零年是新的開始，公司全體員工對未來充滿信心，我們相信通過公司全體員工的共同努力，業務夥伴的支持和信任以及管理層一如既往的敬業團結，我們將續寫輝煌，再創佳績，為股東創造最大的回報。

金鷹商貿首席運營官

鄭淑雲

二零一零年四月七日

財務回顧

剔除可換股債券影響（非現金流項目及僅作會計用途）的擁有人應佔溢利分析

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
如前報告	250,910	613,356
剔除以下各項的影響：		
衍生財務工具公平值變動	461,734	(74,071)
可換股債券的實際利息開支	55,372	81,444
可換股債券的匯兌調整	—	(48,606)
經調整	<u>768,016</u>	<u>572,123</u>
每股經調整基本盈利（每股人民幣元）	<u>0.419</u>	<u>0.316</u>

剔除債券的影響，二零零九年度本公司擁有人應佔溢利約人民幣768.0百萬元，較去年同期增長約34.2%或人民幣195.9百萬元。增長主要來自本集團收益及其他經營收入增加的驅動，現分析如下。

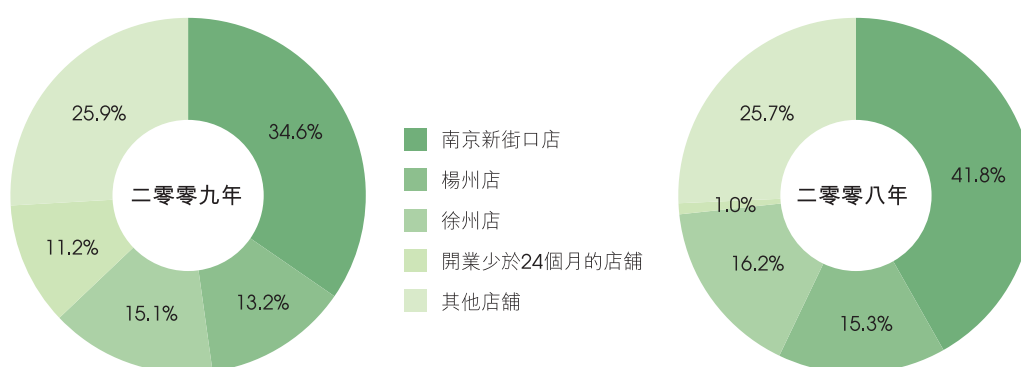
管理層討論及分析

銷售所得款項總額及收益

本集團的銷售所得款項總額增長至約人民幣8,191.7百萬元，同比增加約31.1%或人民幣1,942.7百萬元。增幅主要來自同店銷售增長約17.5%，計入淮安店及鹽城店（於二零零八年開業新店）的全年銷售表現，以及二零零九年開業新店的銷售表現。

南京新街口店（本集團的旗艦店）、揚州店及徐州店於二零零九年均維持令人滿意的同店銷售增長，分別為約8.6%、13.6%及21.3%。此外，西安高新店、泰州店、昆明店及南京珠江店等較新店面，繼續成為本集團銷售增長的動力，於二零零九年分別錄得可觀的同店銷售增長，分別為約53.8%、40.1%、46.9%及41.8%。

各店舖對銷售所得款項總額的貢獻

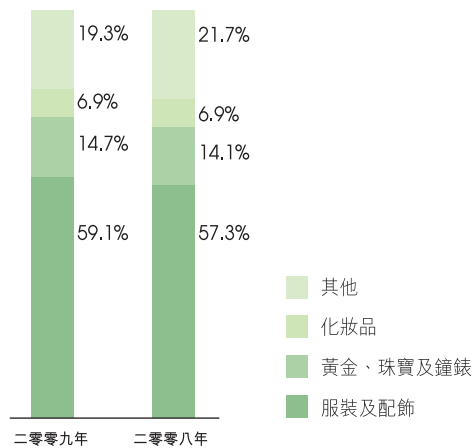


鑒於開業少於24個月的店面於二零零九年對銷售所得款項總額的貢獻由約1.0%增至11.2%，南京新街口店對銷售所得款項總額的貢獻佔銷售所得款項總額的百分比由約41.8%減至二零零九年的34.6%。南京新街口店、揚州店及徐州店等三大店對銷售所得款項總額的合共貢獻由約73.3%減至二零零九年的62.9%。淮安店及鹽城店兩家開業少於24個月的較新店面於二零零九年對銷售所得款項總額的貢獻總額由約1.0%增加至6.3%。該兩家較新店舖預期將會成為本集團銷售增長的新動力。

於二零零九年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻約為92.3%（二零零八年：約92.6%），或由約人民幣5,786.7百萬元增加至人民幣7,564.6百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則約為7.2%（二零零八年：7.0%）或由約人民幣438.5百萬元增加至人民幣588.9百萬元。

特許專櫃銷售佣金率輕微下跌至約20.3%（二零零八年：20.6%），此乃主要計及了上海店的攤薄影響所致，該店的較大部分特許專櫃銷售乃來自於一般佣金率較低的國際領導品牌。本集團擬定期檢討及因應不斷轉變的消費需求改良貨品組合，以保持佣金率的穩定。由於銷售折扣的量度減少，來自直接銷售的毛利率由去年約17.4%增至於二零零九年約20.5%。

產品類別佔銷售所得款項總款的百分比



於二零零九年按商品類別計算，其所佔銷售所得款項總額的比例與去年相若。服裝及配飾佔銷售所得款項總額約59.1%（按同店基準增加約17.5%）；黃金、珠寶及鐘錶佔約14.7%（按同店基準增加約27.5%）；化妝品佔約6.9%（按同店基準增加約24.8%）；而煙酒、家居及電子產品、運動服裝、童裝及玩具等其他產品類別則佔餘下19.3%（按同店基準增加約8.7%）。

於二零零九年，本集團的收益總額增至約人民幣1,850.1百萬元，同比增加29.7%或約人民幣423.7百萬元。收益大致上與銷售所得款項總額增長相符。

其他經營收入

於二零零九年，本集團其他經營收入增長至約人民幣121.3百萬元，同比增加78.7%或約人民幣53.4百萬元。增長主要是由於產生更多銷售以致來自供應商及客戶的收入增加約人民幣55.0百萬元至人民幣99.8百萬元所致。

商品存貨變動

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。本集團商品存貨變動較去年同期增加約人民幣82.0百萬元或25.9%至約人民幣398.8百萬元。增長大致與二零零九年直接銷售的增長相符。

僱員福利開支

於二零零九年，僱員福利開支增加約人民幣42.3百萬元或32.7%至約人民幣171.6百萬元。該項增加主要由於計及二零零八年開業的店鋪於整個年度的僱員福利開支以及於本年度開業的四家新店所產生僱員福利開支所致。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比增加至約2.5%，較去年的2.4%增加0.1個百分點。

折舊及攤銷

於二零零九年，物業、廠房及設備的折舊及攤銷以及就土地使用權的預付租賃款項的攤銷增加約人民幣27.7百萬元或36.5%至約人民幣103.8百萬元。該項增加主要是由於計入二零零八年開業新店於整個年度的折舊及攤銷、於該年度就四家新店開業確認的折舊及攤銷開支及本集團於二零零九年就現有店鋪的建設、改造及拓展所產生的額外折舊及攤銷開支所致。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比增加至約1.5%，較去年的1.4%上升0.1個百分點。

其他經營開支

於二零零九年，其他經營開支增加約人民幣76.9百萬元或29.3%至約人民幣339.0百萬元。該項增加主要是由於計入二零零八年開業新店於全年的開支以及於該年度開業新店所產生的其他經營開支所致。

其他經營開支佔銷售所得款項總額百分比比較去年4.9%減少0.1個百分點至約4.8%。

經營溢利

經營溢利（亦為除利息及稅前溢利）增加約人民幣248.3百萬元或35.0%至二零零九年約人民幣958.2百萬元。經營溢利佔銷售所得款項總額百分比增加至約13.7%，較去年同期的13.3%上升0.4個百分點，乃由於經營槓桿效應所致。

財務收入

財務收入包括銀行存款及多筆短期銀行存款所產生的收入，包括計息工具投資及本集團於擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。於二零零九年，財務收入減至約人民幣49.9百萬元，按年減少39.6%或約人民幣32.7百萬元，此乃主要由於年內平均實際存款利率降低所致。

財務成本

財務成本包括債券的實際利息成本（僅作會計用途）及有抵押短期銀行貸款利息開支。於二零零九年本集團財務成本減少約人民幣25.7百萬元或31.6%至約人民幣55.7百萬元，主要是由於所有可換股債券已於二零零九年全部轉換，所以債券的實際利息成本降低。

財務衍生工具公平值變化

財務衍生工具公平值變化指債券衍生部分的公平值變動（僅作會計用途）。衍生部分指債券附帶的換股權及贖回選擇權。與去年同期約人民幣74.1百萬元收益相比，於二零零九年虧損約為人民幣461.7百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括以外幣計價的資產及負債兌換為人民幣所產生的外匯收益及虧損淨額，以及本集團證券投資所產生的收益及虧損。於二零零九年，其他收益及虧損減少約人民幣40.3百萬元或75.3%至約人民幣13.2百萬元，這主要是由於本年度人民幣保持平穩，故二零零九年錄得外匯虧損淨額約人民幣1.2百萬元，而二零零八年的強勁升值則導致去年錄得收益約人民幣47.0百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加約人民幣27.6百萬元或12.3%至約人民幣252.9百萬元，主要由於所得稅前溢利的增加及就中國成立的附屬公司的預期股息分派計提5%的預扣稅所致。

年度溢利

於二零零九年，本公司擁有人應佔溢利較去年同期減少約59.1%或人民幣362.4百萬元至約人民幣250.9百萬元。該項減少乃由於二零零九年債券衍生工具部份的公平值變動所產生的虧損約人民幣461.7百萬元超過本集團經營溢利增長部分約人民幣248.3百萬元所致。

資本開支

本集團於年內的資本開支約為人民幣1,029.0百萬元(二零零八年：人民幣542.8百萬元)。資本開支增加主要由於因擴張連鎖百貨店而收購的土地使用權、土地及樓宇及新建項目的合約付款(包括透過收購附屬公司的收購事項)，以及本集團於年內提升若干零售空間以進一步優化購物環境所致。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴來自其經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。於回顧年度，為利用未來的人民幣升值及不同貨幣的息差，本集團向中國一家銀行借入以美元計價的短期貸款，並以相等金額的人民幣銀行存款作為抵押(「交叉貨幣利率掉期安排」)。此外，本集團已訂立外幣遠期合約以對沖短期銀行貸款的外匯風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行結餘、手頭現金及類似現金工具(包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及結構性銀行存款)為約人民幣2,290.0百萬元(二零零八年：人民幣2,090.6百萬元)，而本集團的短期銀行貸款結餘為約人民幣269.0百萬元(二零零八年：零)。於二零零八年十二月三十一日的債券約人民幣852.8百萬元已於年內全部轉換為本公司的普通股。

本集團於二零零九年十二月三十一日的資產總值約為人民幣5,983.4百萬元(二零零八年：人民幣4,782.6百萬元)，而負債總額約為人民幣3,064.8百萬元(二零零八年：人民幣3,124.7百萬元)，因此資產淨值約為人民幣2,918.6百萬元(二零零八年：人民幣1,657.9百萬元)。增幅主要由於年內債券全數轉換所致。

本集團於二零零九年底的資產負債比率按銀行借貸及可換股債券總額除總資產計算，下降至約4.5%(二零零八年：17.8%)。若扣除交叉貨幣利率掉期安排的影響後，經調整資產負債比率已減至零。

本集團於二零零九年十二月三十一日的資本承擔約為人民幣1,307.9百萬元(二零零八年：無)乃關於收購物業、廠房及設備、土地使用權及一家附屬公司權益的合約付款，已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，銀行存款約人民幣269.0百萬元就交叉貨幣利率掉期安排抵押予中國一家銀行。除以上所述者外，本集團並無抵押物業、廠房及設備作為本集團一般銀行貸款的擔保（二零零八年：無）。

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金以及本集團債券及短期銀行貸款以港元或美元計價，故本集團須承受因港元／美元及人民幣匯率波動帶來的外匯風險。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣1.2百萬元（二零零八年：外匯收益淨額人民幣47.0百萬元）。

於年內，本集團訂立外幣遠期合約以對沖短期銀行貸款約人民幣269.0百萬元的外匯風險。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用合共約3,700名僱員（二零零八年：3,200名），薪酬約為人民幣171.6百萬元（二零零八年：人民幣129.3百萬）。本集團的薪酬政策乃按市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

董事及管理層簡介

董事

執行董事

王恒先生，61歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得台灣中國文化大學法學學士學位及美國南劉易斯安娜州州立大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美国成立美國泛太平洋控股有限公司並出任總裁。彼於一九九二年成立金鷹國際集團，並出任董事長至今。王先生目前亦兼任南京市海外聯誼會名譽會長、南京市外商投資企業協會副會長、常務理事及理事，並榮膺最佳外商及優秀總經理。彼亦曾獲頒南京市榮譽市民獎。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾31年經驗。

鄭淑雲女士，64歲，執行董事，高級會計師，本集團首席運營官。鄭女士於二零零九年四月十五日獲委任為執行董事。鄭女士在一九九零年取得中國社會科學院研究生院文憑，於一九九五年九月加盟本集團，並於二零零三年一月晉升為副總裁。鄭女士於會計及財務資源管理方面擁有近 43年經驗。彼負責本集團的日常營運。

非執行董事

韓相禮先生，45歲，非執行董事，高級會計師，中國註冊會計師協會會員。韓先生於二零零六年二月二十六日至二零零九年四月十四日期間為本公司執行董事，並於二零零九年四月十五日獲調職為非執行董事。韓先生於一九八六年七月取得南京財經大學學士學位，並於二零零七年十二月取得南京大學－美國康奈爾大學高級管理人員工商管理碩士學位。韓先生於財務管理方面擁有逾 23 年經驗。

獨立非執行董事

黃之強先生現年五十五歲，持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員；亦為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，為利禾資金管理有限公司提供資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。

黃先生曾為越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年，該公司於聯交所上市。彼亦為匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司(已委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司(已委任臨時清盤人)、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，上述公司均在聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面積逾三十三年之經驗。

王耀先生，51歲，於一九八九年三月獲哈爾濱工業大學頒發工程學博士學位。王先生現任中國商業聯合會副秘書長兼中國商業聯合會行業發展部及信息部部長，亦為中華全國商業信息中心副主任兼總工程師。彼主要致力於中國零售市場、宏觀經濟、零售數據統計及分析等方面的研究，並為政府提供有關零售市場諮詢服務。由一九九七年至二零零九年間，彼亦定期發佈全國消費品零售市場監察及預測報告。

劉石佑先生，62歲，一九七一年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。劉先生現為嘉宏航運有限公司董事總經理及 Far East Cargo Line Limited 及 Xin Hai Hua Enterprises Limited 董事。彼於貨運業務及國際貿易行業方面累積逾 33 年經驗。劉先生現時亦為南京三寶科技股份有限公司（該公司於聯交所創業板上市）獨立非執行董事。彼獲委任為第十屆及第十一屆中國人民政治協商會議南京市委員會港澳區委員。

高級管理人員

蘇傑先生，36歲，本集團副總裁。彼於一九九六年七月取得南京大學經濟學學士學位，並於二零零二年六月取得南京大學工商管理碩士學位。蘇先生於二零零一年七月加盟金鷹國際集團，擔任企業發展部副總監，其後擔任南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司常務副總經理，總經理職務，二零零六年五月調入本集團出任現職，曾負責南京新街口店的日常運作與管理，現分管本集團品牌招商與新店籌建工作。

王建平先生，40歲，工程師，本集團副總裁兼首席信息官。彼於一九九五年四月取得南京航空航天大學計算器應用碩士學位。王先生於二零零二年十一月加盟本集團，先後擔任本集團信息技術部主管和總裁助理，並於二零零八年七月晉升至現職，分管本集團信息技術工作，並於二零零九年八月起兼管本集團行政與人力資源管理工作。

戴苹女士，37歲，本集團首席財務官。戴女士於一九九五年畢業於澳洲 Monash 大學，獲頒會計及信息系統雙學士學位，為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。戴女士在審計及財務管理方面擁有逾14年經驗。戴女士於二零零八年九月加入本集團擔任本集團總裁助理負責本集團財務管理事宜。她於二零零九年四月獲晉升至現職位。

董事及管理層簡介

邵勇先生，45歲，高級經濟師，本集團副總裁兼徐州店和鹽城店總經理。彼於一九九一年取得安徽財貿學院經濟學學士學位，於零售管理方面擁有逾16年經驗。邵先生於二零零二年十二月加盟本集團，並於二零零六年十一月晉升至本集團副總裁，負責徐州店和鹽城店日常運作與管理，以及本集團在江蘇省北部的連鎖拓展。

王東來先生，45歲，本集團副總裁兼揚州文昌店和京華城店總經理。彼於一九九一年畢業於南京師範大學中文系，於二零零二年一月加盟本集團，先後擔任南通店、揚州文昌店及泰州店總經理，並於二零零八年七月晉升至本集團副總裁。王先生負責揚州兩店的日常運作和管理，以及本集團在揚州地區的連鎖拓展。

王衛良先生，34歲，本集團總裁助理。王先生於一九九七年六月取得上海財經大學經濟學學士學位，為中國註冊會計師協會會員。王先生於二零零五年四月加入本集團，先後擔任投資部副總監及發展部總監，並於二零零八年七月晉升至現職。彼負責本集團投資者關係及兼併收購機會。彼於財務管理和企業融資方面擁有逾12年經驗。

張紅女士，42歲，工程師，國際商務師，本集團總裁助理。張女士於一九九零年取得南京林業大學機械工程學士學位，現正於南京大學工商管理碩士班就讀。彼於二零零四年加盟金鷹國際集團，先後擔任金鷹國際集團人力資源部經理及副總監。彼於二零零七年調入本集團，任人力資源部副總監、總監，並於二零零九年一月晉升至現職，負責本集團的人力資源日常工作。張女士在行政、人力資源管理方面擁有逾14年經驗。

陳永剛先生，40歲，會計師，本集團總裁助理。陳先生於一九九二年七月取得南開大學經濟學學士學位，現正於南京大學高級管理人員工商管理碩士班就讀。彼於二零零四年加盟本集團，先後擔任本集團財務部總監、稽核部總監，並於二零零九年六月晉升至現職，負責本集團的財務日常工作。陳先生在財務管理方面擁有逾18年經驗。

孔軍先生，40歲，工程師，本集團總裁助理兼南京新街口店常務副總經理。孔先生分別於一九九二年及二零零一年取得上海交通大學工學學士學位及東南大學工商管理碩士學位，二零零六年至二零零八年期間於英國伯明翰大學進修。彼於二零零九年十月加入本集團，同年十一月起兼任南京新街口店常務副總經理。孔先生負責南京新街口店日常運作與管理工作。孔先生在營運管理方面擁有逾18年經驗，並曾於二零零六年五月至二零零九年九月在海外從事營銷管理工作。

唐喜慶先生，40歲，本集團總裁助理，唐先生於一九九三年取得贛南學院物理學學士學位。彼於二零零八年起加盟本集團擔任現職，負責本集團公共關係工作。唐先生在媒體及公共關係方面擁有逾17年經驗。

合資格會計師兼公司秘書

霍志德先生，34歲，於二零零八年六月起擔任本集團合資格會計師兼公司秘書。霍先生畢業於英國牛津布祿士大學，獲頒會計及財務學士學位。彼為英國及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。霍先生亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。霍先生在審計及財務管理方面擁有逾9年經驗。

企業管治常規

本公司致力實現及維持高水平的企業管治，以提高企業表現與責任感。董事認為，除下文所述的偏離外，本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度（「有關期間」）一直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下的企業管治常規守則（「守則」）所載守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。本公司董事會（「董事會」）主席扮演領導角色，負責董事會的有效運行。在高級管理層的協助下，主席亦負責本公司的整體策略發展。戴萃女士擔任本公司首席財務官，而鄭淑雲女士則為本公司首席運營官。首席財務官及首席運營官負責實施業務策略及管理本公司日常業務營運。經考慮現時業務營運及上述組織架構後，董事認為本公司並無必要委任行政總裁。

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

董事會

1) 責任

董事會負責監管本公司，職責包括制定及審議整體業務策略、財務業績、投資計劃及內部控制，以及監察本集團管理層的表現。董事會須客觀地作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策。

本公司日常管理及運作由本集團管理人員負責。

2) 董事會組成

於本報告日期，董事會成員包括兩名執行董事王恒先生（董事長）及鄭淑雲女士（首席營運官）；一名非執行董事韓相禮先生；三名獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生。董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，以確保具備比重均衡的適當專長、技能、獨立性及經驗，以切合本公司業務之需要。

3) 委任、重選及罷免

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

於各股東週年大會上，當時三分之一（如董事人數非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）的董事須根據本公司章程細則輪值退任。獨立非執行董事的任期為一年，須於本公司股東週年大會上輪流退任。

4) 舉行會議次數及董事出席率

於有關期間共舉行四次董事會會議。在召開董事會會議前，須根據上市規則及守則將有關文件送達董事以便審議。各董事出席四次董事會會議的情況如下：—

王恒先生(4/4)、鄭淑雲女士(3/3)*、韓相禮先生(4/4)、黃之強先生(4/4)、王耀先生(3/4)及劉石佑先生(2/4)。

* 於二零零九年四月十五日獲委任而於其獲委任為董事後僅舉行三次董事會會議。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。向所有董事作出具體查詢後，本公司確認於有關期間一直遵守標準守則。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

責任及審核與核數師酬金

董事知悉彼等有責任編製本集團財務報表以真實及公允地呈報本公司及其附屬公司於有關期間的狀況，有關責任亦載於本年報第45頁的獨立核數師報告。

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第45頁。本公司核數師就有關期間提供的審核服務及非審核服務分別收取約人民幣1.8百萬元及約人民幣4萬元。

內部監控

本公司成立內部監控部門，以獨立檢討本集團的內部監控及風險管理。於有關期間，董事曾檢討內部監控系統成效，包括本集團的財務、營運、規章遵守情況監控及風險管理功能。內部監控部門一直留意內部監控事宜，並向所有董事（包括獨立非執行董事）提交兩份半年內部報告以供審閱。

審核委員會

本公司根據上市規則及守則成立審核委員會，成員包括三名獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生。黃之強先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職能為審閱及監督本集團的法定審核工作，本集團中期及年度賬目及內部監控系統。

於有關期間共舉行兩次審核委員會會議。各成員出席率如下：

黃之強先生(2/2)，王耀先生(1/2)及劉石佑先生(2/2)。

審核委員會於有關期間已審閱本集團的中期及全年賬目與內部監控的效益。審核委員會已進行下列工作：

- (a) 審閱截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用會計原則及慣例，確保本公司已符合上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控成效；
- (d) 審議內部監控部對本集團營運的調查結果及推薦建議；及
- (e) 檢討及建議截至二零零九年度的審核範圍與核數師酬金以供董事會批准。

薪酬委員會

本公司根據守則成立薪酬委員會，成員包括執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及劉石佑先生。王恒先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職能為檢討、制定及批准本集團有關全體董事及高級管理人員酬金的政策，以挽留及吸引人才有效管理本集團，並且釐定所有執行董事及高級管理層的具體待遇。為免生疑問，董事及其聯繫人士並無參與本身酬金的決定。

於有關期間共舉行一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：

王恒先生(1/1)及黃之強先生(1/1)及劉石佑先生(1/1)。

薪酬委員會於有關期間已審閱本集團全體董事及高級管理層的酬金政策。

提名委員會

本公司根據守則規定的建議最佳常規成立提名委員會，成員包括執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及劉石佑先生。王恒先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為檢討董事會架構、評估獨立非執行董事的獨立性及推薦委任或重新委任董事。

於有關期間共舉行一次提名委員會會議。各成員出席率如下：

王恒先生(1/1)及黃之強先生(1/1)及劉石佑先生(1/1)。

不競爭契據

根據一份本公司與王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際零售集團有限公司(本公司控股股東)(合稱為「契諾人」)於二零零六年二月二十六日訂立的不競爭契據(「不競爭契據」)，契諾人已作出若干承諾並提出條款及條件(包括但不限於上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權)(合稱為「該等承諾」)，相關承諾及條款及條件載於不競爭契據內。該等承諾詳情載於本年報的董事會報告第43頁「不競爭承諾」一段。

契諾人已作出年度聲明，確認已完全遵守該等承諾。獨立非執行董事已審閱契諾人是否完全遵守該等承諾，並認為契諾人已完全遵守該等承諾。

與股東及投資者的溝通

本公司透過各種渠道(包括於發佈中期及全年業績公告後舉行本公司股東週年大會、記者招待會及分析員會議)不斷加強與其股東及投資者的溝通與關係。董事及高級管理人員將回答股東及投資者就本集團業績及發展提出的問題。本公司公告、通函、通告、財務報告、業務發展及其他資料，刊載於本公司所設立的網站www.geretail.com。

董事欣然呈報二零零九年報告與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）開發及經營高級連鎖百貨店。本公司附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註44。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績載於第46頁的綜合收益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.108元（二零零八年：人民幣0.308元）予於二零一零年五月十二日名列本公司股東名冊的股東，總額約人民幣2億1千萬元。該末期股息（如獲批准）將於二零一零年六月八日或之前派付。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

股本及購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據授予本公司董事的一般授權，本公司以總代價約33,600,000港元（相當於約人民幣29,600,000元）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其本身的6,629,000股普通股。

於截止二零零九年十二月三十一日止年度後及截至本報告日期，本公司以總代價約9,900,000港元（相當於約人民幣8,700,000元）於聯交所購回762,000股普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註36。

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

可供分派儲備

本公司於二零零九年十二月三十一日可供分派予股東的儲備約達人民幣2,139,482,000元(二零零八年(經重列)：人民幣1,015,839,000元)。

董事

於年內及直至於本年報日期，本公司的董事如下：

執行董事

王恒(董事長)

鄭淑雲

非執行董事

韓相禮

獨立非執行董事

黃之強

王耀

劉石佑

董事的履歷載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

根據本公司的組織章程細則第87條，王恒先生及韓相禮先生須輪席告退，彼等各自均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事的服務合約

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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元股份（「股份」）好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
王恒（「王先生」）（附註）	於受控制法團權益	1,323,844,000	68.20%

附註：該等1,323,844,000股股份由金鷹國際零售集團有限公司（由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有的GEICO Holdings Limited的全資附屬公司）持有。根據《證券及期貨條例》王先生被視為於GEICO Holdings Limited的50,000股股份、金鷹國際零售集團有限公司的1股股份及1,323,844,000股股份中擁有權益。

相關股份好倉

於二零零六年五月二十六日，可認購250,000股股份的購股權根據本公司購股權計劃（「計劃」）分別授予鄭淑雲女士及韓相禮先生，行使價為每股4.35港元，可由二零零七年四月二十八日至二零一二年四月二十七日行使。於二零零六年十一月二十日，根據計劃進一步分別授予鄭淑雲女士及韓相禮先生可認購750,000股股份的購股權，行使價為每股4.80港元，可由二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日行使。於二零零六年十一月二十日，根據計劃授出可認購合共400,000股股份的購股權予獨立非執行董事，行使價為每股4.80港元，可由二零零七年十月二十日至二零零九年三月二十日行使。於二零零七年期間，王耀先生已行使所持其中可認購100,000股股份的購股權，黃之強先生及劉石佑先生分別持有可認購200,000股及100,000股股份的購股權已於二零零九年三月被沒收。餘下的購股權詳情如下：

董事姓名	尚未行使購股權的	
	相關股份數目	股權概約百分比
鄭淑雲	570,000	0.03%
韓相禮	610,000	0.03%

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及持倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

股份好倉

名稱	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
GEICO Holdings Limited (附註)	於受控制法團權益	1,323,844,000	68.20%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註)	實益擁有人	1,323,844,000	68.20%

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

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員及高級人員（包括本公司及其任何附屬公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.00港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員、顧問及諮詢者獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，概無授出購股權，7,096,000份購股權已獲行使及2,172,000份購股權已被沒收。根據計劃項下已授出的購股權可發行合共28,680,000股股份，佔截至本年報日期本公司已發行股本約1.48%。

年內本公司的購股權變動及於二零零九年十二月三十一日止年度的尚未行使購股權如下：

	購股權數目				授出日期	行使期(附註1)	行使價 港元	緊接	緊接
	於二零零九年 一月一日 尚未行使 (經審核)	重新分類	期內已行使	期內已沒收				授出日期前 本公司 的股價 港元	行使日期前 當日 本公司 的股價 (附註2) 港元
執行董事	250,000	(50,000)	(100,000)	—	100,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	7.46
	750,000	—	(280,000)	—	470,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	8.36
非執行董事	—	250,000	(150,000)	—	100,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	10.45
	—	750,000	(240,000)	—	510,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	11.95
獨立非執行董事	300,000	—	—	(300,000)	—	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零零九年三月二十日	4.80	不適用
主要管理層	1,130,000	(200,000)	(530,000)	(100,000)	300,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	6.84
	3,850,000	(600,000)	(1,136,000)	(360,000)	1,754,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	8.72
	—	1,330,000	—	—	1,330,000	二零零八年 十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	不適用
	2,403,000	—	(1,253,000)	(264,000)	886,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	8.08
其他僱員	11,265,000	(150,000)	(3,407,000)	(1,148,000)	6,560,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	8.65
	18,000,000	(1,330,000)	—	—	16,670,000	二零零八年 十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	不適用
	37,948,000	—	(7,096,000)	(2,172,000)	28,680,000				
於二零零九年 十二月三十一日 可予行使的購股權					3,992,000				

附註：(1) 購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。

(2) 於緊接行使日期前的本公司股價為緊接購股權獲行使日期前於聯交所所報的加權平均收市價。

購買股份或債券的安排

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

董事於合約中的權益

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

持續關連交易的年度回顧

南京新街口店向金鷹高科技租賃辦公室物業

於二零零七年十二月十八日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司或(「金鷹(中國)」)(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京新街口店」)與南京金鷹國際集團高科技實業有限公司(「金鷹高科技」)就租賃金鷹國際商城八樓全層(約5,420平方米)訂立補充協議(「新街口租賃協議」)，以補充日期為二零零四年十二月二十八日的原有租賃協議，租期為期三年，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。由於金鷹高科技為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立新街口租賃協議令本集團能夠租用鄰近南京新街口店的辦公室物業。

根據新街口租賃協議，年租金約為人民幣7.1百萬元。年租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考現行市場租金釐定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口租賃協議支付的代價約為人民幣7,025,000元。

南京珠江店向南京珠江壹號租賃百貨店物業

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹天地購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京珠江店」)就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司(「南京珠江壹號」)訂立租賃協議(「珠江租賃協議」)，租期為20年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議(「第一份補充協議」)，為向本集團百貨店營運提供更多空間，將租予本集團的物業面積由22,780平方米改為約24,545平方米。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議(「第二份補充協議」)，據此，南京珠江壹號將南座額外單位及北座額外單位租賃予南京珠江店，年期由南座額外單位及北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。訂立珠江租賃協議、第一份補充協議及第二份補充協議(統稱「經修訂珠江租賃協議」)將令本集團能租用位於南京的百貨店。

租賃的每年代價金額相當於經營南京珠江店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅（惟倘銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額（如有），計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額）。代價乃經訂約雙方按公平原則磋商並參考現行市率後釐定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據經修訂珠江租賃協議所支付的租金開支約人民幣11,561,000元。

上海店及金鷹（中國）分別向上海金鷹天地租賃百貨店物業及展覽中心

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹國際購物中心有限公司（前稱為上海金鷹實業有限公司）或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「上海店」）就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房（「上海物業」）與上海金鷹天地實業有限公司（前稱上海富得世紀投資有限公司）（「上海金鷹天地」）訂立租賃協議（「上海租賃協議」），由上海店開始營業當日起計為期20年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

於二零零九年六月三日，金鷹（中國）與上海金鷹天地就租賃金鷹購物廣場九樓整層（「額外上海物業」）作為展覽中心訂立租賃協議（「額外上海租賃協議」），年期由二零零九年七月一日起計為期兩年。

訂立上海租賃協議及額外上海租賃協議旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的上海物業及額外上海物業開展其自主營運業務。上海店將成為本集團與國際品牌合作的平台。

租賃上海物業的每年代價金額相當於經營上海店的銷售所得款項的5%減相關增值稅，而租賃額外上海物業的代價為每日每平方米人民幣6.5元及物業管理費每月人民幣81,880.50元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行當時市場費用後釐定。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度根據上海租賃協議及額外上海租賃協議（支付的租金開支分別約人民幣9,159,000元及人民幣1,958,000元，而本集團根據額外上海租賃協議支付的物業管理費約人民幣491,000元。

金鷹(中國)向南京金紀業租賃百貨商店配套設施

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)就租賃五層高的購物廣場及一間地下輔助用房(「漢中新城」)與南京金紀業投資管理有限公司訂立租賃協議(「漢中新城租賃協議」)，為期十年，以助本集團拓展其經營業務及增加在南京的市場份額。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

租賃漢中新城的每年代價金額相當於以下各項的總額：(a)就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；(b)就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(c)分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。根據漢中新城租賃協議應付保底租金為每曆年人民幣6,100,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行當時市場費用後釐定。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付的租金開支約人民幣3,271,000元。

上述訂約方已就漢中新城1至5樓的配套設施(「配套設施」)於二零零九年六月三訂立設施租賃協議(「設施租賃協議」)，年期由經營漢中新城起計為期十年。

租賃配套設施的代價為每曆年人民幣1,900,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行當時市場費用後釐定。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度就租賃配套設施支付的租金開支約人民幣950,000元。

仙林金鷹購物向仙林金鷹置業租賃百貨商店物業

於二零零九年十一月九日，南京仙林金鷹購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京仙林店」)就租賃仙林金鷹天地1座1樓至5樓與南京仙林金鷹置業有限公司(「仙林金鷹置業」)訂立租賃協議(「仙林租賃協議」)，為期20年，以提升其在南京市的市场地位及份額。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

就租賃而每年支付的代價須等於以下較高者：(a)以下各項的總額：(i)經營仙林店的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；及(ii)分租仙林店單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；或(b)人民幣5,000,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考現行當時市場費用後釐定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據仙林租賃協議支付的租金開支約人民幣192,000元。

物業管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹物業資產管理有限公司*（前稱為南京金鷹國際物業管理有限公司）（「南京金鷹物業」）訂立物業管理服務協議，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。據此，南京金鷹物業向南京新街口店及位於南通、揚州、蘇州、徐州、泰州、昆明、鹽城、淮安、漢中、仙林及上海多間由南京新街口店控制之百貨店提供物業管理服務，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年。

於二零零八年十二月二十九日，南京珠江店與南京珠江壹號訂立額外物業管理服務協議，據此，南京珠江壹號向南京珠江店提供物業管理服務，由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期兩年。

訂立上述物業管理服務協議令本集團能夠專注於發展及經營百貨店。物業管理服務包括提供物業（內部）保養、清潔、環境及綠化服務，並會收取相當於所產生實際成本加10%計算的費用。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考市場水平後釐定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據上述物業管理服務協議已支付的物業管理服務費約為人民幣22,476,000元。

停車場管理服務協議

於二零零八年十二月二十九日，南京新街口店與南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）；徐州金鷹國際實業有限公司或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「徐州店」）與徐州金鷹國際置業有限公司（「徐州金鷹國際置業」）及南京珠江店以及南京珠江壹號訂立停車場管理服務協議（「停車場管理服務協議」），由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期兩年。由於金鷹國際集團及徐州金鷹國際置業均為由王先生最終全資擁有的公司，故該兩家公司均為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

根據停車場管理服務協議，金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹國際置業須分別向南京新街口店、南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。南京新街口店須向金鷹國際集團及南京珠江店須向南京珠江壹號按每小時人民幣4.0元支付停車費。徐州店須向徐州金鷹國際置業按每小時人民幣1.8元支付停車費。各店因提供免費停車服務而產生的停車費，被視為向顧客提供增值服務一部分。訂立停車場管理服務協議讓本集團能夠向顧客提供更優質服務，從而增加銷售額。

該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考現行市場水平後釐定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據停車場管理服務協議所支付的停車場管理服務費約為人民幣4,892,000元。

項目管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議（「項目管理服務協議」），由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年，據此，金鷹國際集團就興建本集團新門店提供項目管理服務。

項目管理服務將包括設計、採購建材及興建本集團新門店。訂立項目管理服務協議使本集團能夠專注於發展及經營百貨店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按相等於雙方協定的估計成本的2%計費。倘實際成本低於雙方所協定的估計成本，則會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於所節省成本10%的獎勵費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考現行市場水平後釐定，且條款不遜於本集團可於市場獲取者，亦不遜於金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團支付的代價約為人民幣1,000,000元。

裝飾服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹裝飾工程有限公司*（前稱為南京金鷹國際集團裝飾工程有限公司）（「南京金鷹裝飾工程」）訂立裝飾服務協議（「裝飾服務協議」），據此，南京金鷹裝飾工程同意向南京新街口店及由其控制的百貨店提供裝飾服務，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠專注於發展及營運百貨店。

根據裝飾服務協議，南京金鷹裝飾工程將向本集團提供裝飾服務，價格乃經公平磋商後釐定，且條款不會遜於本集團於市場可獲取者，亦不遜於南京金鷹裝飾工程向其他獨立第三方所提供者。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團根據裝飾服務協議支付的代價約為人民幣19,716,000元。

核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.38條，董事會已聘用本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干已協議的程序。核數師向董事會報告有關程序的實際發現。董事會已作出上市規則第14A.37 (1)至(3)條所規定的所有適用確認。

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

* 僅供識別

關連交易

以下關連交易為本集團及其關連人士於截至二零零九年十二月三十一日止年度訂立的非豁免關連交易：

泰州買賣協議

於二零零九年六月三日，金鷹國際集團與泰州金鷹商貿有限公司（「泰州金鷹」）就收購泰州金信投資管理有限公司（「泰州公司」）全部權益訂立買賣協議（「泰州買賣協議」）。據此，金鷹國際集團同意出售，而泰州金鷹同意收購泰州公司的全部權益，代價為人民幣62,516,618元。收購旨在增加泰州店的營運面積。

根據泰州公司的未經審核管理賬目，截至二零零九年五月三十一日，金鷹國際集團向泰州公司提供了一筆為數人民幣11,483,382元的股東貸款（「股東貸款」）。泰州金鷹向金鷹國際集團支付一筆相等於股東貸款的款項，以於完成收購後受讓股東貸款。

買賣（南京新百）股份

於二零零九年六月三日，金鷹（中國）及金鷹國際集團就出售南京新街口百貨商店股份有限公司（「南京新百」）的4,075,252股股份（「南京新百股份」）訂立買賣協議。據此金鷹（中國）同意出售，而金鷹國際集團同意收購南京新百股份。

於二零零九年六月五日，金鷹（中國）以代價每股股份人民幣8.48元出售南京新百股份，而來自出售南京新百股份的所得款項總額約為人民幣34,499,000元。

框架協議

於二零零九年十一月九日，金鷹國際集團及金鷹(中國)訂立框架協議(「框架協議」)，據此，金鷹國際集團同意發展及出售，而金鷹(中國)同意收購將位於南京新街口店旁及將由金鷹國際集團發展的設有4層地庫的41層高樓宇(「金鷹三期」)金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫2樓的部份面積(「新街口店二期」)，代價為人民幣875,000,000元。收購新街口店二期旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期支付。

泰州買賣協議及買賣南京新百股份的詳情已於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈內披露，而框架協議的詳情已於本公司日期為二零零九年十一月十一日的公佈內披露。

不競爭契據

基於以下原因，獨立非執行董事認為是否行使優先購買權、上海購物中心選擇權及新百商店選擇權(定義見本公司日期為二零零六年三月八日的售股章程(「售股章程」))有待確定：

- (a) 王先生及其控制的公司不會將所擁有的上海購物中心和新百商店全部或部分權益售予第三方；
- (b) 本集團與上海金鷹天地就租賃上海物業訂立上海租賃協議，年期由上海店開始營業當日起計，為期20年。有關詳情於本報告「持續關連交易的年度回顧」一節「上海店及金鷹(中國)分別向上海金鷹天地租賃百貨店物業及展覽中心」分節內披露。年內，本集團亦與上海金鷹天地就租賃額外上海物業訂立額外上海租賃協議，年期由二零零九年七月一日起計為期兩年；及
- (c) 售股章程所披露未將新百商店納入為本集團的原因並無改變，而董事認為行使新百商店選擇權對本集團整體無利，

董事會報告

因此，獨立非執行董事認為現時毋須決定是否行使優先購買權、上海購物中心選擇權及新百商店選擇權。

王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際集團（統稱為「契諾人」）已作出年度聲明，確認已全面遵守承諾（定義見售股章程）。獨立非執行董事亦已審閱契諾人是否已全面遵守承諾，並對契諾人全面遵守承諾感到滿意。

主要客戶及供應商

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

管理合約

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。

足夠的公眾持股量

於刊發本年報的最後實際可行日期，就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

優先購買權

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

核數師

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

代表董事會

董事長

王恒

二零一零年四月七日

Deloitte. 德勤

致金鷹商貿集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審計金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第45至122頁)包括二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明附註。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港公司條例的披露規定編製及真實公平呈列上述綜合財務報表。該責任包括設計、實行及維持與編製及真實公平呈列綜合財務報表而不會有重大錯報(不論是由於舞弊或錯誤引致)的相關內部控制措施，選取及應用適當的會計政策，以及在實際情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

本行的責任是基於吾等的審計結果對該等綜合財務報表發表意見，並根據協定委聘條款僅向閣下整體報告而不作其他用途。吾等不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則規定吾等須遵守職業道德規範，計劃和進行審計，以取得有關綜合財務報表是否無重大錯報的合理保證。

審計涉及執行程序以取得有關綜合財務報表內的金額和披露的審計憑證。所選用程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表是否有重大錯報的風險(不論是由於舞弊或錯誤引致)。在作出有關風險評估時，核數師考慮與實體編製及真實公平呈列綜合財務報表的有關內部控制後設計適用於該情況的審計程序，但並非就實體內部控制的成效發表意見。審計亦包括評估董事所用會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

吾等相信所獲審計憑證充分及適當，可作為吾等審計意見的基礎。

意見

吾等認為，上述綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量狀況，並已按香港公司條例的有關披露規定而適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年四月七日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
收益	7	1,850,093	1,426,361
其他經營收入	9	121,328	67,898
商品存貨變動		(398,766)	(316,801)
僱員福利開支		(171,574)	(129,264)
物業、廠房及設備的折舊及攤銷		(98,300)	(71,271)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(5,541)	(4,824)
其他經營開支		(339,028)	(262,139)
經營溢利		958,212	709,960
財務收入	10	49,854	82,585
財務成本	11	(55,712)	(81,444)
財務衍生工具公平值變化		(461,734)	74,071
其他收入及虧損	12	13,187	53,469
除稅前溢利		503,807	838,641
所得稅開支	13	(252,897)	(225,285)
本公司擁有人應佔年內溢利	14	250,910	613,356
每股盈利			
一基本(每股人民幣元)	16	0.137	0.339
一攤薄(每股人民幣元)	16	0.136	0.290

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>250,910</u>	<u>613,356</u>
其他全面收入		
可供出售投資公平值變動收益(虧損)	21,529	(53,274)
投資重估儲備重新分類至可供出售投資減值盈虧	—	6,940
重新分類至出售可供出售投資盈虧	(13,465)	(165)
與其他全面收入有關的所得稅	<u>(2,002)</u>	<u>11,624</u>
年內其他全面收入(開支)(除稅後淨額)	<u>6,062</u>	<u>(34,875)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	<u><u>256,972</u></u>	<u><u>578,481</u></u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	2,378,087	2,259,626	1,699,504
土地使用權－非即期部分	19	478,845	174,635	178,569
購置物業、廠房及設備訂金	20	262,500	—	49,338
購入土地使用權訂金	21	219,194	—	—
購入一間附屬公司訂金	22	12,000	—	—
商譽	23	26,035	26,035	26,035
可供出售投資	24	11,594	26,348	76,864
遞延稅項資產	25	26,976	24,249	21,151
		3,415,231	2,510,893	2,051,461
流動資產				
存貨		156,332	97,405	66,979
貿易及其他應收款項	26	107,185	78,761	63,782
土地使用權－即期部分	19	6,963	4,829	4,794
應收關連公司款項	27	7,716	162	2,157
結構性銀行存款	28	—	50,000	—
已抵押銀行存款	29	269,033	—	—
銀行結餘及現金	30	2,020,917	2,040,574	1,747,906
		2,568,146	2,271,731	1,885,618

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零零八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	31	1,293,289	1,029,427	800,862
應付關連公司款項	32	25,569	26,186	19,673
應付一間附屬公司 一名前少數股東款項		—	—	2,000
有抵押短期銀行貸款	33	269,033	—	—
稅務負債		51,581	46,412	81,327
可換股債券	34	—	852,806	—
財務衍生工具	34	—	166,173	240,244
遞延收入	35	1,355,394	950,037	614,969
		2,994,866	3,071,041	1,759,075
流動(負債)資產淨額		(426,720)	(799,310)	126,543
總資產減流動負債		2,988,511	1,711,583	2,178,004
非流動負債				
可換股債券	34	—	—	819,968
遞延稅項負債	25	69,960	53,686	53,068
		69,960	53,686	873,036
資產淨值		2,918,551	1,657,897	1,304,968
資本及儲備				
股本	36	197,415	182,661	187,063
儲備		2,721,136	1,475,236	1,117,905
權益總額		2,918,551	1,657,897	1,304,968

第46至122頁的綜合財務報表已於二零一零年四月七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王恒
董事

鄭淑雲
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	特別儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(附註37)			(附註37)		
於二零零八年一月一日 (按原列)	187,063	260,189	—	217,228	32,561	20,893	81,843	536,702	1,336,479
改變客戶忠誠度計劃的會計 處理方式的影響(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	(31,511)	(31,511)
經重列	187,063	260,189	—	217,228	32,561	20,893	81,843	505,191	1,304,968
年內溢利(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	613,356	613,356
可供出售投資的 公平值變動虧損	—	—	—	—	(53,274)	—	—	—	(53,274)
重新分類至可供 出售投資減值盈虧	—	—	—	—	6,940	—	—	—	6,940
重新分類至出售可供出售 投資盈虧	—	—	—	—	(165)	—	—	—	(165)
有關其他全面收入的所得稅	—	—	—	—	11,624	—	—	—	11,624
年內全面收入總額	—	—	—	—	(34,875)	—	—	613,356	578,481
購回及註銷的股份	(4,464)	(155,072)	4,464	—	—	—	—	(4,464)	(159,536)
行使購股權	62	3,669	—	—	—	(845)	—	—	2,886
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	9,248	—	—	9,248
轉撥	—	—	—	—	—	—	128,880	(128,880)	—
確認為分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	(78,150)	(78,150)
於二零零八年十二月三十一日 (經重列)	182,661	108,786	4,464	217,228	(2,314)	29,296	210,723	907,053	1,657,897

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	特別儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	250,910	250,910
可供出售投資的 公平值變動收益	—	—	—	—	21,529	—	—	—	21,529
重新分類至出售可供出售 投資盈虧	—	—	—	—	(13,465)	—	—	—	(13,465)
有關其他全面收入 的所得稅	—	—	—	—	(2,002)	—	—	—	(2,002)
年內全面收入總額	—	—	—	—	6,062	—	—	250,910	256,972
購回及註銷的股份	(584)	(29,041)	584	—	—	—	—	(584)	(29,625)
行使購股權	625	38,977	—	—	—	(10,391)	—	—	29,211
轉換可換股債券	14,713	1,521,372	—	—	—	—	—	—	1,536,085
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	12,901	—	—	12,901
轉撥	—	—	—	—	—	—	113,101	(113,101)	—
確認為分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	(544,890)	(544,890)
於二零零九年十二月三十一日	<u>197,415</u>	<u>1,640,094</u>	<u>5,048</u>	<u>217,228</u>	<u>3,748</u>	<u>31,806</u>	<u>323,824</u>	<u>499,388</u>	<u>2,918,551</u>

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
經營活動		
除稅前溢利	503,807	838,641
調整：		
衍生財務工具公平值變動	461,734	(74,071)
物業、廠房及設備的折舊及攤銷	98,300	71,271
利息開支	55,712	81,444
以權益結算以股份支付款項	12,901	9,248
撥回土地使用權的預付租賃款項	5,541	4,824
出售物業、廠房及設備的虧損	144	1,005
計息工具投資收入	(35,854)	(69,031)
投資重估儲備重新分類至可供出售投資減值盈虧	(13,465)	(165)
利息收入	(12,960)	(13,554)
結構性銀行存款收入	(1,040)	—
就其他應收款項撥回減值虧損	(23)	(8)
投資重估儲備重新分類至出售可供出售投資盈虧	—	6,940
可換股債券產生的外匯收益	—	(48,606)
營運資金變動前經營現金流量	1,074,797	807,938
存貨增加	(58,927)	(30,426)
貿易及其他應收款項增加	(28,401)	(14,971)
應收關連公司款項(增加)減少	(7,554)	1,995
貿易及其他應付款項增加	269,975	194,491
應付關連公司款項減少	(617)	(849)
遞延收益增加	405,357	335,068
經營所得現金淨額	1,654,630	1,293,246
已繳中國所得稅	(236,183)	(251,056)
經營活動所得現金淨額	1,418,447	1,042,190

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
投資活動		
投資計息工具	(1,400,000)	(950,000)
土地使用權租賃款項付款	(311,885)	(925)
已抵押銀行存款增加	(269,033)	—
收購土地及樓宇的訂金	(262,500)	—
購置物業、廠房及設備	(223,445)	(541,895)
收購土地使用權的訂金	(219,194)	—
收購一間附屬公司的訂金	(12,000)	—
購入可供出售投資	(1,198)	(7,122)
贖回計息工具投資	1,400,000	950,000
贖回結構性銀行存款投資	50,000	—
出售可供出售投資所得款項	37,481	4,364
投資計息工具所得收入	35,854	69,031
銀行存款所得利息	12,960	13,554
結構性銀行存款所得收入	1,040	—
出售物業、廠房及設備所得款項	87	271
投資結構性銀行存款	—	(50,000)
增購附屬公司權益時償還前少數投資者款項	—	(2,000)
投資活動所用現金淨額	(1,161,833)	(514,722)
融資活動		
向本公司擁有人派付股息	(544,890)	(78,150)
購回自身股份	(29,625)	(159,536)
新造有抵押短期銀行貸款	269,033	—
行使購股權所得款項	29,211	2,886
融資活動所用現金淨額	(276,271)	(234,800)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(19,657)	292,668
年初現金及現金等價物	2,040,574	1,747,906
年終現金及現金等價物	2,020,917	2,040,574

1. 一般資料

本公司乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的GEICO Holdings Limited（「GEICO」）。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square、Hutchins Drive、P.O. Box 2681、Grand Cayman KYI-1111、Cayman Islands及香港金鐘道89號力寶中心第2座5樓503室。

本公司為投資控股公司，其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）主要從事發展及經營時尚百貨連鎖店。本公司附屬公司的主要業務載列於附註44。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的變動

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）採用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度或過往會計期間本集團的綜合財務報表並無重大影響。

僅影響呈報及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂財務報表的標題），並改變財務報表的格式及內容。

此外，採納香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）已導致需呈列二零零八年一月一日的第三方綜合財務狀況表，原因是本集團於本財政年度內追溯採用會計政策（參閱下文）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團選擇以按性質分析開支的方式呈列綜合收益表。董事認為，按性質呈列收入及開支可提供有關本集團表現的更多相關資料，當中考慮了本集團的營運性質。過往期間數字已重新呈列，以跟新呈列方式一致。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的變動（續）

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，致使本集團首次呈列其經營分類（參閱附註8）。

改善財務工具的披露

（香港財務報告準則第7號的修訂本財務工具：披露）

香港財務報告準則第7號的修訂本擴大按公平值計量的財務工具對相關公平值計量方法的披露規定。本集團並無按該修訂所載過渡性條文提供經擴大披露的比較資料。

影響申報業績及財務狀況的新香港財務報告準則

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號客戶忠誠度計劃

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號導致本集團為其客戶忠誠度計劃所採用的會計政策改變。按本集團的客戶忠誠度計劃條款及條件所載，根據本集團的客戶忠誠度計劃，客戶於符合若干標準時有權將彼等的獎勵積分兌換為現金禮券。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號規定有關交易將以「多元素收益交易」的方式入賬，而因初步銷售交易所收取的代價則在貨品銷售額與客戶於該交易中賺取的獎勵積分之間分攤。

本集團已追溯採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號，並將初次銷售的部分所得款項作為遞延收益分配至獎勵積分（根據客戶忠誠度計劃）。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的變動（續）

是項會計政策變動對綜合收益表所列本年度及過往年度按行項目劃分的業績有以下影響：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益減少	(19,504)	(5,783)
所得稅開支減少	4,876	1,446
年內溢利減少	(14,628)	(4,337)

是項會計政策變動及為符合本年度的呈列而進行的其他重新分類對本集團於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日的財務狀況有以下影響：

	於二零零八年 一月一日 (原列) 人民幣千元	調整 重新分類 人民幣千元	於二零零八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (原列) 人民幣千元	調整 重新分類 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經重列) 人民幣千元
遞延稅項資產	10,648	10,503	21,151	12,300	11,949	24,249
貿易及其他應付款項	(1,373,817)	572,955	(800,862)	(1,931,667)	902,240	(1,029,427)
遞延收益	—	(614,969)	(614,969)	—	(950,037)	(950,037)
其他資產及負債	2,699,648	—	2,699,648	3,613,112	—	3,613,112
淨資產影響總計	1,336,479	(31,511)	1,304,968	1,693,745	(35,848)	1,657,897
資本及其他儲備	799,777	—	799,777	750,844	—	750,844
保留溢利	536,702	(31,511)	505,191	942,901	(35,848)	907,053
權益影響總計	1,336,479	(31,511)	1,304,968	1,693,745	(35,848)	1,657,897

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)／會計政策的變動(續)

是項會計政策變動對本年度及過往年度本集團每股基本及攤薄盈利有以下影響：

對每股基本盈利的影響

	二零零九年 人民幣元	二零零八年 人民幣元
調整前數字	0.145	0.341
因改變客戶忠誠度計劃的會計處理方式作出的調整	(0.008)	(0.002)
經重列	0.137	0.339

對每股攤薄盈利的影響

	二零零九年 人民幣元	二零零八年 人民幣元
調整前數字	0.144	0.292
因改變客戶忠誠度計劃的會計處理方式作出的調整	(0.008)	(0.002)
經重列	0.136	0.290

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)／會計政策的變動(續)

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂(二零零八年香港財務報告準則改進的一部分) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則的改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	符合資格對沖的項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納人士的額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號的披露對比較數字的有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算的以股代款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具撇減財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團業務合併的會計方法，有關業務合併的收購日期為二零一零年一月一日或以後。香港財務報告準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司所有權益變動的會計處理方法。

香港財務報告準則第9號金融工具引進金融資產分類及計量的新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量，特別是就(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的的債務投資，及(ii)純粹為支付本金及未償還本金的利息而擁有合約現金流的債務投資，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，股本投資公平值變動一般於其他全面收入中確認，僅股息收入在損益中確認。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的變動（續）

本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

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

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製（「香港財務報告準則財務報表」）。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露內容。

合併基準

綜合財務報表將本公司與本公司控制的實體（附屬公司）的財務報表合併。倘本公司有權管理某實體的財務及經營政策以從其活動中取得利益，即獲得該公司的控制權。

年內收購或出售的附屬公司業績由收購日期起或直至出售的生效日期（以適用為準）計入綜合收益表。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以確保其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

業務合併

收購業務以採購法入賬。收購成本按於交換日期所付出資產、所產生或承擔的負債的公平值總額，以及本集團為取得被收購方控制權而發行的股本工具，再加因業務合併而直接產生的任何成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號業務合併規定的確認條件的可識別資產、負債及或然負債按收購日期的公平值確認。

收購所產生的商譽確認為資產並初步按成本計量，即業務合併的成本超過本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益的差額。倘經重估後，本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超過業務合併成本，則有關差額即時於損益賬中確認。

3. 主要會計政策 (續)

增購附屬公司權益

增購附屬公司權益以應佔權益的淨資產賬面值入賬。收購成本超過應佔權益的淨資產賬面值的金額確認為商譽。

商譽

收購業務所產生的商譽及因增購於附屬公司的權益而產生的商譽按成本減任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表分開呈列。

就減值測試而言，本集團向預期將受益於收購協同效益的各項現金產生單位或現金產生單位組別分配商譽。獲分配商譽的現金產生單位將於每年及有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於財政年度的收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值，則減值虧損首先分配作減低該單位獲分配的任何商譽的賬面值，其後根據該單位的各項資產賬面值的比例分配予該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益賬內確認。商譽的任何減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，計算出售損益金額須計入已撥充資本的商譽的應佔數額。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備(包括因生產用途或供應貨品或提供服務或為行政目的而持有的土地及樓宇)乃以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建工程除外)的折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷其成本，經計及彼等的估計剩餘價值。

在建工程包括用作生產或自用的興建中物業、廠房及設備。在建工程乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於竣工及可作擬定用途時歸類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可作擬定用途時按其他物業資產所用基準開始折舊。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與項目賬面值的差額計算)乃於終止確認項目的期間計入損益。

除商譽外有形資產減值虧損(有關商譽見上文會計政策)

於報告期間結束時，本集團會檢討有形資產的賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘存在該等跡象，則資產的可收回金額將予評估，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；但增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

財務工具

財務資產及財務負債於某集團實體成為工具合約條款的訂約方時在財務狀況表中確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產或財務負債(按公平值計入損益的財務資產及財務負債除外)直接應佔交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值，或自有關公平值中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的財務資產或財務負債直接應佔交易成本即時在損益賬中確認。

財務資產

本集團的財務資產分為三類，包括按公平值計入損益的財務資產(「按公平值計入損益」)、貸款及應收款項與可供出售財務資產。所有正常買賣財務資產乃按交易日基準確認及終止確認。正常買賣指按照市場規定或慣例須在一段限期內交付資產的財務資產買賣。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

實際利息法

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

利息收入乃就債務工具按實際利息基準確認。

按公平值計入損益的財務資產

倘出現下列情況，則財務資產列為持作買賣：

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

按公平值計入損益的財務資產乃按公平值計量，而重新計量產生的公平值變動直接於產生期間在損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額包括財務資產所賺取的利息。

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

可供出售財務資產為已指定為或不屬按公平值計入損益的財務資產或貸款及應收款項的非衍生工具。可供出售財務資產於各報告期間結束時按公平值計量。公平值變化於其他全面收入確認，並於投資重估儲備中累計，直至有關財務資產售出或釐定出現減值，屆時先前於投資重估儲備中累計的盈虧重新分類至損益賬(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值

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

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

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易方有重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益賬確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算。

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

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

可供出售股本投資的減值虧損不會於其後期間在損益賬撥回。確認減值虧損後倘公平值有任何增加均直接於其他全面收入確認，並於投資重估儲備中累計。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本權益

集團實體發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類。

股本工具是顯示在扣除所有負債後集團實體資產的剩餘權益的任何合約。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預期使用年期或較短期間 (如適用) 準確貼現估計未來現金付款的利率。

利息開支乃按實際利息基準確認。

其他財務負債

其他財務負債包括貿易及其他應付款項，應付關連公司款項與銀行貸款，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

可換股債券

本集團所發行含有負債及衍生工具的可換股債券 (包括嵌入式衍生工具：換股權、發行人提早贖回選擇權及持有人提早贖回選擇權，與主要債務部分並無密切關連) 於初步確認時分開計入相關的項目。並非以固定金額現金或可兌換為固定數目的本公司股本工具的其他財務資產結算的換股權及／或贖回選擇權，為衍生工具。於發行日期，負債及衍生工具部份均以公平值確認。

於其後期間，可換股債券的負債部份採用實際利息法按攤銷成本列賬。可換股債券的衍生工具部份按公平值計算，而公平值變動於損益賬確認。

有關發行可換股債券的交易成本按負債及衍生工具部份的相關公平值比例分配。有關衍生工具部份的交易成本即時在損益賬扣除。有關負債部份的交易成本列入負債的賬面值，並以實際利息法在可換股債券期間內攤銷。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

股本工具

本公司發行的股本工具列入已收所得款項(已扣除直接發行成本)。

購回本公司的股本工具須於權益中直接確認及扣除。購回、出售、發行或註銷本公司的股本工具不會於損益表確認盈虧。

終止確認

倘收取資產現金流量的權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已將財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則終止確認財務資產。在終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及應收代價以及直接於其他全面收入確認的累計盈虧總和的差額，在損益賬中確認。

當有關合同所訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，將終止確認財務負債。終止確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益賬中確認。

存貨

存貨指持有作轉售的商品，以成本及可變現淨值的較低者入賬。成本以先進先出法計算。

收益確認

收益按已收取或應收取代價的公平值計算，指於正常業務中提供貨品及服務的應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

貨品銷售收入乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

特許專櫃銷售收入於相關特許專櫃銷售貨品時確認。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

根據本集團的客戶忠誠度計劃，倘客戶從貨品銷售(包括相關特許專櫃銷售的貨品)中獲得獎勵積分，則有關貨品銷售將以「多元素收益交易」的方式入賬，而因初步銷售交易所收取的代價則在貨品銷售額與客戶於該交易中賺取的折扣優惠之間分攤。分攤至客戶所賺取獎勵積分的代價不會於初次銷售交易時確認為收益，但會於本集團於客戶忠誠度計劃下的責任獲解除時遞延確認為收益。根據本集團的客戶忠誠度計劃，於符合本集團客戶忠誠度計劃的條款及條件所載若干標準時，客戶有權將彼等的獎勵積分兌換為現金禮券。

服務收入(包括管理服務費用)於提供服務時確認。

租金收入(包括根據營業租約出租的土地及樓宇提前開出租單的租金)乃於有關租期以直線法確認。

財務資產的利息收入乃參考未償還本金額並按適用實際利率以時間比例基準累計，而適用實際利率為在財務資產的預計年期將估計未來現金收入準確貼現至初步確認時該資產賬面淨值的利率。

投資收入乃於本集團收取付款的權利確立時確認。

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

經營租賃付款在有關租期內按直線法確認為費用。作為訂立經營租賃的獎勵所收取或應收的利益在租期內按直線法確認為租金開支減少。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇的土地及樓宇項目被視作獨立項目，除非租賃款項不能可靠地在土地及樓宇項目之間作出分配，在此情況下，整項租賃一般被當作融資租賃，按物業、廠房及設備入賬。倘租賃款項能可靠地分配，則土地的租賃權益按經營租賃入賬，並在租期內以直線法攤銷。

政府補助

政府補助於需要與按計劃抵消的相關成本配合的期間確認為收入。政府補貼乃作為支出或已發生的虧損補償而獲得，於應收期間在損益賬中確認。

外幣

在編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)計算的交易均以各自的功能貨幣(如有關實體經營所在主要經濟環境中的貨幣)按交易日期的匯率入賬。於各報告期間結束時，以外幣計算的貨幣項目按該日的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)直接應佔的借貸成本，撥充該等資產的部份成本。倘絕大部份資產已可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借款待支付合資格資產前所作出的短暫投資賺取的投資收入乃從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

3. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

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

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項與遞延稅項總和。

現時應付稅項乃基於年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表所呈報的溢利，是由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債採用於各報告期間結束時已施行或實質上施行的稅率計算。

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

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

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

遞延稅項資產及負債乃基於報告期間結束前已制定或實際制定的稅率(稅法)，按預期適用於償還負債或變現資產期間的稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映了本集團於報告期間結束時所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益賬內確認，惟涉及在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目除外，在這種情況下，遞延稅項亦在其他全面收入中或直接在各自權益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

以權益結算以股份支付交易

向僱員授出的購股權

所收到服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值而釐定，於歸屬期間以直線法支銷，並在股本(購股權儲備)中作出相應增加。

於各報告期間結束時，本集團修訂其對最終歸屬的購股權數目的估計。於歸屬期間，修訂估計的影響(如有)在損益賬中確認，並在購股權儲備中作出相應調整。

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述本集團會計政策時，本公司管理層須根據過往經驗、對未來期望及其他相關資料，就不容易從其他來源中明顯辨別出的資產及負債的賬面值作出多項估計及假設。實際結果可能與該等估算不同。

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

商譽減值虧損

釐定商譽是否減值時須估計商譽獲分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期因現金產生單位而引致的未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值為人民幣26,035,000元(二零零八年：人民幣26,035,000元)，而該兩年內均無確認減值虧損。可收回款項計算的詳情於附註23內披露。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

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

本集團的資本結構包括有抵押短期銀行貸款(見附註33)、已於本年度悉數轉換的可換股債券(見附註34)、現金及現金等價物、已抵押銀行存款及本公司擁有人應佔股權，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

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

6. 財務工具

6A. 財務工具分類

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
財務資產			
可供出售投資	11,594	26,348	76,864
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,374,715	2,148,045	1,795,071
財務負債			
衍生財務工具	—	166,173	240,244
攤銷成本	1,454,707	1,752,831	1,518,835

6B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括股本投資，貿易及其他應收款項、結構性銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應收／應付關連公司款項、貿易及其他應付款項、可換股債券及有抵押短期銀行貸款。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險、其他股本價格風險及衍生工具的公平值風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。本公司管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險

外幣風險

本集團若干銀行結餘及現金、短期銀行貸款及可換股債券乃以港元(「港元」)或美元(「美元」)計值，而本集團因美元／港元與人民幣(相關集團實體的功能貨幣)之間的匯幣波動，承受外幣風險。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與一家中國的銀行訂立外幣遠期合約，以對沖以美元計值的短期銀行貸款(見附註33)，惟並無應用對沖會計處理方法。

除上文所披露者外，本集團目前並無訂立任何合約對沖其他外幣風險。管理層監察外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債(名義金額為39,857,994美元的遠期外匯合約除外)(二零零八年：無)於呈報日期的賬面值如下：

	負債		資產	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
美元	269,033	—	13,759	27,031
港元	—	852,806	341,675	137,950

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

外幣風險－敏感度分析

本集團主要面對美元／港元及人民幣的匯率變動風險。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率升值及貶值5%的敏感度。向主要管理人員內部呈報外幣風險時所使用的敏感度比率為5%，代表管理層對外匯匯率可能變動的合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未償還貨幣項目及外幣遠期合約，並於年終按5%外匯匯率變動調整其換算。

	美元影響		港元影響	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內稅後溢利增加(減少)：				
若人民幣對外幣下跌	516	1,014	12,813	(26,807)
若人民幣對外幣上漲	(516)	(1,014)	(12,813)	26,807

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

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

利率風險

(i) 現金流量利率風險

本集團因若干計息財務資產，包括按當時市場利率列賬的結構性銀行存款及銀行結餘，面對現金流量利率風險。

(ii) 公平值利率風險

本集團亦因計息財務負債及若干財務資產，包括按固定利率列賬的可換股債券負債部分、短期銀行貸款、已抵押銀行存款及固定利率銀行存款，面對公平值利率風險。

本集團的可換股債券為零息可換股債券。自獲發行起，可換股債券的負債部分的年實際利率為10.42%。本集團可換股債券的詳情於附註34內披露。

由於結餘(可換股債券負債部分除外)屬短期性質，故本集團面對的利率風險極微。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

有關本集團所面對的結構性銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及財務負債利率風險詳情載於本附註的流動資金及利率風險表內。

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

其他價格風險

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

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

- 倘股價上升15%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加人民幣1,309,000元(二零零八年：人民幣2,964,000元)。倘股價下降15%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將減少人民幣1,309,000元(二零零八年：由於可供出售投資進一步減值，截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣5,277,000元)。
- 倘股價上升30%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加人民幣2,619,000元(二零零八年：人民幣5,928,000元)。倘股價下降30%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將減少人民幣2,619,000元(二零零八年：由於可供出售投資進一步減值，截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣8,241,000元)。

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

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.2. 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團由於交易對手未能就各類已確認財務資產履行責任而產生財務虧損，故本集團面對的最大信貸風險是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認財務資產賬面值。

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

由於大部份交易方為擁有良好聲譽的國有銀行及／或金融機構，故有關結構性銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及貿易應收款項(與信用卡銷售有關)的信貸風險有限。

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

6B.3. 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並保持現金及現金等價物的水平(管理層視為足夠供本集團經營及緩減現金流量波動的影響)。除附註33所載有抵押短期銀行貸款外，本集團於報告期間結束時概無任何其他借款。本集團依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源。本集團於報告期間結束時的流動負債淨額約為人民幣426,720,000元(二零零八年：重列後人民幣799,310,000元)。董事認為本集團來自經營業務的流通資產充裕，於可見未來，本集團於其財務責任到期時可完全履行有關責任。本集團密切監察預測情況、實際現金流量、可取得未使用銀行融資及儲備借款融資，以維持流動資金投資組合的適當比例。

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

下表為本集團有關財務負債(基於協定支付條款)、結構性銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物合約到期日的詳情。下表乃根據本集團須還款的最早日期的非衍生財務負債未貼現現金流量編製。該表格包括利息及主要現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期間結束時的適用利率計算。

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率 %	一年內到期 的未貼現 現金流量 人民幣元	年終賬面值 人民幣元
於二零零九年十二月三十一日			
已抵押銀行存款	2.25	275,086	269,033
現金及現金等價物	0.44	2,029,809	2,020,917
		<u>2,304,895</u>	<u>2,289,950</u>
非衍生財務負債：			
貿易及其他應付款項	—	1,160,105	1,160,105
應付關連公司款項	—	25,569	25,569
有抵押短期銀行貸款	1.18	272,211	269,033
		<u>1,457,885</u>	<u>1,454,707</u>
淨額		<u>847,010</u>	<u>835,243</u>
於二零零八年十二月三十一日			
結構性銀行存款	3.00	51,040	50,000
現金及現金等價物	0.52	2,051,185	2,040,574
		<u>2,102,225</u>	<u>2,090,574</u>
非衍生財務負債：			
貿易及其他應付款項	—	873,839	873,839
應付同系附屬公司款項	—	26,186	26,186
可換股債券(包括衍生部份)	10.42	1,021,240	1,018,979
		<u>1,921,265</u>	<u>1,919,004</u>
淨額		<u>180,960</u>	<u>171,570</u>

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

倘浮息變動與在報告期間結束時確定的利率估值不同，則上文按浮息工具計算的金額亦將隨之變動。

6.C. 公平值

財務資產及財務負債的公平值按下列基準釐定：

- 符合標準條款及條件並於活躍流動市場買賣的財務資產的公平值參考已知市場報價釐定；
- 其他財務資產及財務負債(衍生工具除外)的公平值乃按基於貼現現金流量分析的公認定價模式，或使用可觀察現行市場交易的價格或利率而釐定；
- 期權形式的衍生工具公平值以二項式期權定價模式估計；及
- 遠期外匯合約乃利用有報價遠期匯率及按與合約到期日配對的所報匯率得出的收益曲線計量。

除下表所述外，董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表呈列的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若：

	二零零八年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債		
可換股債券 — 負債部份	852,806	947,624

7. 收益

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
百貨店經營收益		
— 直接銷售	501,816	383,675
— 特許專櫃銷售收入	1,312,780	1,020,171
— 租金收入	29,717	21,556
— 管理服務費用	5,780	959
	<u>1,850,093</u>	<u>1,426,361</u>

銷售所得款項總額指所收取顧客的直接銷售、特許專櫃銷售、租金收入及管理服務費用總額。

銷售所得款項總額

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
來自百貨店經營		
— 直接銷售	588,902	438,507
— 特許專櫃銷售	7,564,602	5,786,674
— 租金收入	31,375	22,823
— 管理服務費用	6,800	959
	<u>8,191,679</u>	<u>6,248,963</u>

8. 分類資產

本集團已採用香港財務報告準則第8號經營分類並自二零零九年一月一日起生效。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱有關本集團不同部門的內部呈報作為區分經營分類的基準。就應用香港財務報告準則第8號而言，本集團的執行董事乃視為主要營運決策者。相反，原先準則（香港會計準則第14號分類報告）則要求實體以實體的「向主要管理層人員呈報的內部財務呈報機制」呈報，採用風險及獎賞方法以確認兩組分類（業務分類及地區分類），僅作為識別該等分類的起點。本集團所有業務均位於中國及大部分在中國進行，而本集團的百貨店業務根據香港會計準則第14號被視為一個單一業務分部。因此，概無按業務及地區分類呈列分部資料。於採納香港財務報告準則第8號後，本集團可報告分部的識別標準也隨之改動。

就資源分配及表現評估而向本集團執行董事呈報的資料則特別注重各百貨店在中國所處的位置。因此，本集團根據香港財務報告準則第8號呈列的可報告分類如下：

- 江蘇省南部
- 江蘇省北部
- 中國西部地區
- 其他

8. 分類資料 (續)

有關以上分部的資料呈列如下。

分部收益及業績

按經營分類劃分的本集團收益及業績分析如下。

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
銷售所得款項總額	<u>3,397,052</u>	<u>3,611,887</u>	<u>886,996</u>	<u>295,744</u>	<u>8,191,679</u>
分類收益	<u>865,590</u>	<u>750,144</u>	<u>157,850</u>	<u>76,509</u>	<u>1,850,093</u>
分類業績	<u>581,348</u>	<u>373,199</u>	<u>47,255</u>	<u>7,976</u>	<u>1,009,778</u>
主要行政成本及董事薪金					(51,566)
財務收入					49,854
財務成本					(55,712)
財務衍生工具公平值變化					(461,734)
其他收益及虧損					<u>13,187</u>
除稅前溢利					<u>503,807</u>
所得稅開支					<u>(252,897)</u>
年內溢利					<u>250,910</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分部收益及業績 (續)

	江蘇省 南部 人民幣千元 (經重列)	江蘇省 北部 人民幣千元 (經重列)	中國西部 地區 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
銷售所得款項總額	2,986,019	2,616,165	611,497	35,282	6,248,963
分類收益	745,129	544,076	117,679	19,477	1,426,361
分類業績	465,616	277,992	11,820	4,513	759,941
主要行政成本及董事薪金					(49,981)
財務收入					82,585
財務成本					(81,444)
財務衍生工具公平值變化					74,071
其他收益及虧損					53,469
除稅前溢利					838,641
所得稅開支					(225,285)
年內溢利					613,356

經營分類的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部業績指各分部賺取的盈利／產生的虧損，當中並無計入主要行政成本、董事薪酬、財務收入、財務成本、財務衍生工具公平值變動及其他收益及虧損。此乃呈報予本集團的總業務決策人用作資源分配及評估分類表現的衡量方式。

8. 分類資料 (續)

分部收益及業績 (續)

按經營分類劃分的本集團資產分析如下。

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
分類資產	<u>588,656</u>	<u>1,409,615</u>	<u>707,390</u>	<u>147,053</u>	2,852,714
購置物業、廠房及設備訂金					262,500
購入土地使用權訂金					219,194
購入一間附屬公司訂金					12,000
遞延稅項資產					26,976
已抵押銀行存款					269,033
銀行結餘及現金					2,020,917
未分配資產					<u>320,043</u>
綜合資產總值(未經審核)					<u>5,983,377</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分部收益及業績 (續)

	江蘇省 南部 人民幣千元 (經重列)	江蘇省 北部 人民幣千元 (經重列)	中國西部 地區 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
--	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

於二零零八年十二月三十一日

分類資產	566,362	1,232,976	708,990	30,371	2,538,699
遞延稅項資產					24,249
結構性銀行存款					50,000
銀行結餘及現金					2,040,574
未分配資產					129,102
綜合資產總值					4,782,624

	江蘇省 南部 人民幣千元 (經重列)	江蘇省 北部 人民幣千元 (經重列)	中國西部 地區 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
--	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

於二零零八年一月一日

分類資產	625,794	738,206	695,817	12,291	2,072,108
遞延稅項資產					21,151
銀行結餘及現金					1,747,906
未分配資產					95,914
綜合資產總值					3,937,079

監控分類之間的分類表現和分配資源的目的在於除購置物業、廠房及設備訂金、購入土地使用權訂金、購入一間附屬公司訂金、遞延稅項資產、結構性銀行存款、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他企業資產外，所有資產要分配到可報告分類。

8. 分類資料 (續)

其他分類資料

計量分類損益或分類資產時使用的款項：

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
物業、廠房及設備的折舊與攤銷	21,703	40,428	27,372	5,333	94,836
解除土地使用權的預付租賃款	—	4,282	1,259	—	5,541
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
物業、廠房及設備的折舊與攤銷	18,617	25,978	25,752	262	70,609
解除土地使用權的預付租賃款	—	3,570	1,254	—	4,824

9. 其他經營收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
來自供應商及客戶的收入	99,828	44,861
政府補助	20,542	16,067
已收取補償	—	4,113
其他	958	2,857
	<u>121,328</u>	<u>67,898</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 財務收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
計息工具投資收入	35,854	69,031
結構性銀行存款收入	1,040	—
銀行存款利息收入	12,620	13,554
有抵押銀行存款利息收入	340	—
	<u>49,854</u>	<u>82,585</u>

11. 財務成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
可換股債券實際利息開支(附註34)	55,372	81,444
有抵押短期銀行貸款的利息	340	—
	<u>55,712</u>	<u>81,444</u>

12. 其他收益及虧損

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
外匯(虧損)收益淨額	(1,240)	47,020
持作買賣投資的公平值變動	962	13,224
投資重估儲備重新分類至出售可供出售投資盈虧	13,465	165
投資重估儲備重新分類至可供出售投資減值盈虧	—	(6,940)
	<u>13,187</u>	<u>53,469</u>

13. 所得稅開支

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
中國企業所得稅：		
本年度	239,113	214,335
過往年度撥備不足	2,239	1,806
	241,352	216,141
遞延稅項支出：		
本年度	11,060	7,518
因稅率轉變	485	1,626
	11,545	9,144
	252,897	225,285

由於本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度(二零零八年：零)在香港並無應課稅溢利，故未有作香港利得稅撥備。

本公司位於中國的附屬公司須按25%(二零零八年：25%)的中國企業所得稅率納稅，惟昆明金鷹國際購物中心有限公司(「昆明金鷹」)於二零零八年三月二十五日獲授予優惠所得稅率15%，由二零零七年一月一日起生效為期四年及西安金鷹國際購物中心有限公司(「西安金鷹」)於二零零九年四月三十日獲授予優惠所得稅率15%，由二零零八年一月一日起生效為期三年，且須按年審核。昆明金鷹及西安金鷹的遞延稅項結餘經已調整，以反映預期適用於變現資產或清償負債時各期間的稅率。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	503,807	838,641
按25%適用稅率計算的稅項(二零零八年：25%)	125,952	209,660
不可扣稅開支的稅項影響	130,316	29,735
毋須課稅收入的稅項影響	(10,185)	(23,165)
未確認稅項虧損的稅項影響	1,915	1,716
動用過往未確認為稅項虧損之稅項影響	(66)	—
因適用稅率下降而導致期初遞延稅項變動	485	1,626
過往年度撥備不足	2,239	1,806
預扣稅對中國附屬公司本年度未分派溢利估計股息的影響	7,088	3,912
附屬公司優惠所得稅率的稅務影響	(4,847)	(5)
年度稅項支出	252,897	225,285

14. 年內溢利

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
董事酬金	1,232	1,056
其他員工：		
薪金及其他福利	140,722	109,541
退休福利計劃供款	17,130	9,821
以權益結算以股份支付款項	12,490	8,846
	171,574	129,264
核數師酬金	1,800	1,800
出售物業、廠房及設備的虧損	144	1,005
已撥回有關其他應收款項減值虧損	(23)	(8)
關於土地及樓宇的經營租賃租金	57,831	23,939

15. 董事及僱員酬金

已付或應付本公司董事的酬金如下：

	二零零九年					二零零八年				
	其他酬金					其他酬金				
	袍金	薪金及 其他福利	其他薪酬 退休福利 計劃供款	以股權結算 以股份支付 款項	總計	袍金	薪金及 其他福利	其他薪酬 退休福利 計劃供款	以股權結算 以股份支付 款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事										
王恒先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄭淑雲女士(附註1)	—	226	—	165	391	—	—	—	—	—
韓相禮先生(附註2)	—	—	—	—	—	—	263	21	402	686
小計	—	226	—	165	391	—	263	21	402	686
非執行董事										
韓相禮先生(附註2)	—	44	5	246	295	—	—	—	—	—
獨立非執行董事										
黃之強先生	158	88	—	—	246	158	—	—	—	158
王耀先生	106	44	—	—	150	106	—	—	—	106
劉石佑先生	106	44	—	—	150	106	—	—	—	106
小計	370	176	—	—	546	370	—	—	—	370
總計	370	446	5	411	1,232	370	263	21	402	1,056

附註：

- 鄭淑雲女士於二零零九年四月十五日獲委任為本公司執行董事。
- 韓相禮先生於二零零九年四月十五日重新獲委任為本公司非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金 (續)

在本集團五名最高薪酬人士中，其中一名(二零零八年：一名)為本公司董事，其薪酬已在上文披露，餘下四名(二零零八年：四名)人士的薪酬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金及津貼	2,147	987
退休福利計劃供款	103	52
以股權結算以股份支付款項	523	1,365
	<u>2,773</u>	<u>2,404</u>

彼等的薪酬屬於以下範圍：

	二零零九年 僱員數目	二零零八年 僱員數目
1,000,000港元(相當於人民幣881,900元)以內	3	4
1,000,001港元至2,000,000港元 (相當於人民幣881,901元至人民幣1,763,800元)	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

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

16. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司權益持有人應佔年內溢利，除以年內已發行普通股加權平均數。每股攤薄盈利透過調整年內已發行普通股加權平均數及溢利計算，以假設本公司潛在攤薄普通股（包括購股權及可換股債券）悉數換股。

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司權益持有人應佔年內溢利)	250,910	613,356
潛在攤薄普通股的影響：		
衍生財務工具公平值變動	—	(74,071)
可換股債券的實際利息開支	—	81,444
可換股債券的匯兌調整	—	(48,606)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	250,910	572,123
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,832,284	1,812,645
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	13,902	4,599
可換股債券	—	155,763
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,846,186	1,973,007

計算截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利並未計及可換股債券的影響，原因為計及可換股債券將導致每股盈利上升。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利 (續)

經調整每股盈利：

	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣 (經重列)
經調整每股盈利		
— 基本	<u>0.419</u>	<u>0.316</u>
— 攤薄	<u>0.416</u>	<u>0.290</u>

亦已披露經調整基本及攤薄每股盈利，以在不計及已於年內損益中扣除的可換股債券的影響的前提下，呈列本公司的經調整基本及攤薄每股盈利。

	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣 (經重列)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利	250,910	613,356
潛在攤薄普通股的影響：		
財務衍生工具公平值變化	461,734	(74,071)
可換股債券的實際利息成本	55,372	81,444
可換股債券的匯兌調整	<u>—</u>	<u>(48,606)</u>
用以計算經調整每股攤薄盈利的盈利	<u>768,016</u>	<u>572,123</u>

上述計算所用的分母和計算每股基本及攤薄盈利的分母相同。

17. 股息

年內確認為分派的股息：

截至二零零八年十二月三十一日止年度末期－每股人民幣0.308元
(截至二零零七年十二月三十一日止年度：人民幣0.043元)

二零零九年
人民幣千元

二零零八年
人民幣千元

544,890

78,150

董事已建議派發末期股息每股人民幣0.108元(二零零八年：人民幣0.308元)，總額約人民幣2億1千萬元(二零零八年：人民幣5億4千5百萬元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於二零零八年一月一日	1,722,311	193,361	39,171	33,495	4,699	3,305	1,996,342
添置	151,101	48,265	47,162	7,977	465	377,699	632,669
轉讓	305,385	4,110	—	—	—	(309,495)	—
出售	—	(10,643)	(796)	(1,984)	(392)	—	(13,815)
於二零零八年十二月三十一日	2,178,797	235,093	85,537	39,488	4,772	71,509	2,615,196
添置	—	81,332	2,399	14,708	198	44,355	142,992
收購一間附屬公司(附註39)	74,000	—	—	—	—	—	74,000
轉讓	12,521	82,980	2,271	75	—	(97,847)	—
出售	—	—	(121)	(712)	—	—	(833)
於二零零九年十二月三十一日	2,265,318	399,405	90,086	53,559	4,970	18,017	2,831,355
折舊及攤銷							
於二零零八年一月一日	141,420	116,167	19,873	16,694	2,684	—	296,838
年內撥備	36,949	25,235	3,857	4,693	537	—	71,271
於出售時抵銷	—	(9,821)	(682)	(1,670)	(366)	—	(12,539)
於二零零八年十二月三十一日	178,369	131,581	23,048	19,717	2,855	—	355,570
年內撥備	41,739	42,172	7,601	6,330	458	—	98,300
於出售時抵銷	—	—	(26)	(576)	—	—	(602)
於二零零九年十二月三十一日	220,108	173,753	30,623	25,471	3,313	—	453,268
賬面值							
於二零零九年十二月三十一日	2,045,210	225,652	59,463	28,088	1,657	18,017	2,378,087
於二零零八年十二月三十一日	2,000,428	103,512	62,489	19,771	1,917	71,509	2,259,626
於二零零八年一月一日	1,580,891	77,194	19,298	16,801	2,015	3,305	1,699,504

18. 物業、廠房及設備 (續)

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

除上段所述土地及樓宇外，其他樓宇的成本乃以直線法按40年折舊。

租賃物業裝修成本乃以直線法於相關租賃期間或5年內(以較短者為準)攤銷。

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

廠房及機器	10%
傢具、裝置及設備	20%
汽車	20%

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
本集團於中國的物業權益賬面值			
包括按以下土地使用權持有的土地及樓宇：			
中期土地使用權	1,580,456	1,527,971	1,100,731
長期土地使用權	464,754	472,457	480,160
	<u>2,045,210</u>	<u>2,000,428</u>	<u>1,580,891</u>

於報告期末，本集團正在取得賬面值約人民幣228,269,000元(二零零八年：人民幣433,007,000元)的樓宇業權契據。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 土地使用權

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
賬面值		
年初	179,464	183,363
添置	238,310	925
收購附屬公司(附註39)	73,575	—
年內於綜合收益表解除	(5,541)	(4,824)
年終	485,808	179,464

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
就報告目的作出分析：			
非流動資產	478,845	174,635	178,569
流動資產	6,963	4,829	4,794
	485,808	179,464	183,363

該款項指就位於中國土地使用權的預付租賃款項，土地使用權期限介乎40至50年不等。

於報告期末，本集團正在取得賬面值約人民幣237,199,000元的中期土地使用權的土地使用權證。

20. 購置物業、廠房及設備訂金

於二零零九年十一月，本集團與一間同系附屬公司南京金鷹國際集團有限公司（本公司董事王恒（「王先生」）於該公司擁有實益權益）訂立一份買賣協議，以購置將建於江蘇省南京的土地及樓宇，總代價為人民幣875,000,000元，代價將分階段償付。該宗交易的詳情載於本公司於二零零九年十一月十一日刊發的公佈。

截至報告期間結束時，本集團已就有關購置事項支付人民幣262,500,000元訂金。預計有關購置事項將於二零一二年十二月三十一日前完成。本集團擬在上述物業上發展百貨店。

21. 購入土地使用權訂金

於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就購入位於江蘇省的土地使用權與兩名獨立第三方訂立三份協議。

截至報告期間結束時，本集團已就有關購入事項合共支付人民幣219,194,000元訂金。本集團擬在該等地塊上發展百貨店並預計將於二零一零年十二月三十一日前完成購入該土地使用權。

22. 購入一間附屬公司訂金

二零零九年六月，本集團就購入擁有江蘇省一幅土地的一家公司100%權益而與一名獨立第三方訂立一份協議，代價為人民幣120,000,000元。本集團擬在該幅土地上發展一間百貨店。

截至報告期間結束時，本集團已就有關購入事項合共支付人民幣12,000,000元訂金，預計該購入事項將於二零一零年十二月三十一日前完成。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 商譽

金額
人民幣千元

成本及賬面值

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日

26,035

商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配至五個獨立現金產生單位（現金產生單位），該等現金產生單位主要於各城市從事百貨店經營業務。於二零零九年十二月三十一日分配至該等單位的商譽賬面值如下：

二零零九年十二月三十一日，
二零零八年十二月三十一日
及二零零八年一月一日
人民幣千元

百貨店營運：

南通金鷹國際購物中心有限公司	9,735
揚州金鷹國際實業有限公司	481
徐州金鷹國際實業有限公司	731
西安金鷹國際購物中心有限公司	6,717
西安金鷹國貿購物中心有限公司	8,371
	<u>26,035</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定其含有商譽的現金產生單位均無減值。各現金產生單位的可收回款額乃根據類似的主要假設，依據其在用價值計算而釐定。計算使用價值時，現金流量預測乃依據獲管理層通過的五年期財政預算計算。現金流量預測所採用的貼現率約為10%（二零零八年：10%）。

23. 商譽 (續)

計算在用價值所使用的主要假設

以下描述現金流量預測的主要假設：

百貨店收益：釐定未來盈利潛力所使用的基準為過往銷售、本集團經營百貨店的平均及預期內部增長率及中國零售市場的平均及預期增長率。

毛利：毛利乃按上一年度平均毛利釐定。

銷售成本及經營開支：釐定指定價值所使用的基準為購入作轉售的商品成本、員工成本、折舊及攤銷、租金開支、推廣及宣傳開支及其他經營開支。主要假設的指定價值反映過往經驗及管理層維持其銷售成本及經營開支於可接受水平的承諾。

貼現率：貼現率反映管理層就該等實體特定風險的估計。於釐定貼現率時，已考慮本集團的實質借款利率。

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

24. 可供出售投資

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
於中國上市的股本證券—按公平值入賬	<u>11,594</u>	<u>26,348</u>	<u>76,864</u>

於中國上市的股本證券的公平值源自活躍市場的報價(一級公平值計量乃按香港財務報告準則第7號釐定)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項

以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
遞延稅項資產	26,976	24,249	21,151
遞延稅項負債	(69,960)	(53,686)	(53,068)
	(42,984)	(29,437)	(31,917)

以下為於本年度及去年度本集團已確認的主要遞延稅項負債與資產及其變動：

	中國							
	加速 折舊撥備 人民幣千元	附屬公司的 未分派溢利 人民幣千元	創業成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日 (如前呈列)	42,214	—	(5,608)	(4,361)	10,854	—	(679)	42,420
客戶忠誠計劃會計方法 變動的影響(附註2)	—	—	—	—	—	(10,503)	—	(10,503)
經重列	42,214	—	(5,608)	(4,361)	10,854	(10,503)	(679)	31,917
本年度扣除(入賬)(附註13)	7,560	3,912	(718)	(10)	(1,735)	(1,446)	(45)	7,518
計入其他全面收入	—	—	—	—	(11,624)	—	—	(11,624)
於損益確認的稅率變動 (附註13)	—	—	1,172	454	—	—	—	1,626
於二零零八年十二月三十一日	49,774	3,912	(5,154)	(3,917)	(2,505)	(11,949)	(724)	29,437
本年度扣除(入賬)(附註13)	9,186	7,088	1,080	(1,639)	—	(4,876)	221	11,060
計入其他全面收入	—	—	—	—	2,002	—	—	2,002
於損益確認的稅率變動 (附註13)	—	—	485	—	—	—	—	485
於二零零九年十二月三十一日	58,960	11,000	(3,589)	(5,556)	(503)	(16,825)	(503)	42,984

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣57,282,000元（二零零八年：人民幣40,600,000元）。已就該等虧損約人民幣29,548,000元（二零零八年：人民幣20,261,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下人民幣27,734,000元（二零零八年：人民幣20,339,000元）確認遞延稅項資產。該等虧損可無限期結轉。

25. 遞延稅項 (續)

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而餘下部分溢利則未有作出遞延稅項撥備，因本集團能夠控制作出分派的時間，且有關金額可能不會於可見未來予以分派。

26. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
貿易應收款項	36,176	33,545	27,772
預付供應商款項	735	834	7,204
租賃訂金(附註)	27,631	19,222	8,367
購貨訂金	1,770	1,396	3,203
其他應收款項	40,873	23,787	17,267
	107,185	78,784	63,813
減：其他應收款項的呆帳撥備	—	(23)	(31)
	107,185	78,761	63,782

附註：其中，有關於中國上海租賃百貨店業務的物業的租賃按金人民幣16,458,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣13,000,000元)已向本公司的同系附屬公司支付，本公司一名董事王先生擁有該公司的實益權益。

本集團的貿易客戶主要以現金付款結算其債務，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的貿易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團日前並無明確的固定信貸政策。貿易應收款項的賬齡均為不超過各結算日起計15日，並已於報告期末結清。年內的呆帳撥備變動並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收關連公司款項

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
南京東方商城有限責任公司(附註1)	7,273	—	—
南京金鷹國際集團有限公司(附註2)	—	—	492
南通金鷹國際物業管理有限公司(附註2)	200	162	95
徐州金鷹國際物業管理有限公司(附註2)	—	—	1,431
上海金鷹國際購物中心有限公司(附註2)	—	—	124
其他	243	—	15
	<u>7,716</u>	<u>162</u>	<u>2,157</u>

該等款項指應收關連公司貿易款項，為無抵押、免息及於要求時償還。

附註：

1. 本公司董事王先生擁有重大影響的關連公司。
2. 本公司董事王先生擁有實益權益的本公司同系附屬公司。

28. 結構性銀行存款

與倫敦銀行同業拆息掛鈎的結構性銀行存款
(「與倫敦銀行同業拆息掛鈎的結構性銀行存款」)，
按攤銷成本計

二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
—	50,000	—

與倫敦銀行同業拆息掛鈎的結構性銀行存款以人民幣計值，於二零零九年三月十六日到期。根據相關協議，經參照美元倫敦銀行同業拆息及於到期日的保本總額，與倫敦銀行同業拆息掛鈎的結構性銀行存款按浮息計息（年最低利率為3%）。

29. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指本集團就獲授中國境內銀行授予的短期銀行貸款而向該銀行抵押的存款（載於附註33）。已抵押銀行存款按2.25%的固定年利率計息。已抵押銀行存款將就償還有關短期銀行貸款或於償還後解除。

30. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金由本集團持有的現金及原定於三個月或以內屆滿的短期銀行存款所組成。銀行現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求及按各短期存款利率所賺取利息而定。截至二零零九年十二月三十一日止年度，短期銀行存款的實際年利率約為0.44%（二零零八年：0.52%）。銀行結餘存入並無近期欠款記錄且信譽良好的銀行。

於報告期末，本集團持有的部分銀行結餘及現金以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。從中國匯出資金須受中國政府實施的匯率管制規限。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
貿易應付款項	995,729	728,981	594,172
其他應付稅項	85,155	120,885	97,307
購買物業、廠房及設備	68,272	74,725	40,651
供應商訂金	48,029	34,703	26,361
應付工資及福利開支	19,835	16,944	10,541
其他應付款項	76,269	53,189	31,830
	<u>1,293,289</u>	<u>1,029,427</u>	<u>800,862</u>

下列為按發票日期呈列的貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
0至30日	836,845	615,245
31至60日	105,887	70,466
61至90日	15,812	16,402
超過90日	37,185	26,868
	<u>995,729</u>	<u>728,981</u>

購買貨品的信貸期為30至60日。

32. 應付關連公司款項

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
南京金鷹工程建設有限公司 (前稱南京金鷹國際集團裝飾工程有限公司) (「南京工程建設」)(附註1)	16,100	18,662	16,765
南京金鷹國際集團有限公司(「南京金鷹集團」)(附註1)	3,879	5,465	—
南京金鷹國際物業管理有限公司(附註1)	1,673	1,359	2,840
上海金鷹天地實業有限公司(附註1)	1,159	—	—
南京東方商城有限責任公司(附註2)	981	—	—
其他	1,777	700	68
	<u>25,569</u>	<u>26,186</u>	<u>19,673</u>

應付南京金鷹工程建設及南京金鷹集團的款項與購置物業、廠房及設備有關，餘下款項為應付關連公司貿易款項。該等款項乃無抵押，免息及於要求時償還。

附註：

1. 本公司董事王先生擁有實益權益的本公司同系附屬公司。
2. 本公司董事王先生擁有重大影響的關連公司。

33. 有抵押短期銀行貸款

有抵押短期銀行貸款以美元計價，其須於一年內悉數償還且按1.18%的固定年利率計息。該項貸款由為數人民幣269,033,000元銀行存款作抵押(載於附註29)。本集團已訂立遠期外幣合約，以對沖短期銀行貸款的外幣風險。根據該等遠期外匯合約，本集團將於短期銀行貸款的到期日按加權平均匯率人民幣6.8295元兌1.0000美元購入39,857,994美元。於二零零九年十二月三十一日的遠期外匯合約公平值並不重大。

34. 可換股債券

本公司於二零零六年十月二十三日發行至二零一一年到期本金總額1,000,000,000港元的零息可換股債券(「債券」)。該債券以港元計值。

各債券可在持有人選擇下於二零零六年十月三十日或之後，直至及包括二零一一年十月十六日按初步換股價每股6.42港元(可予調整)兌換(除非之前已贖回、轉換或購買及註銷)為每股面值0.10港元的本公司繳足普通股(「股份」)。根據本公司於二零零九年六月二日刊發的公佈，換股價由每股6.42港元調整至每股5.99港元，自二零零九年六月十五日起生效。

除本公司就債券於二零零六年十月十八日刊發的發售通函(「發售通函」)所載的少數情況外，債券將不會計息。除非之前已贖回、轉換或購買及註銷，否則債券將於二零一一年十月二十三日按本金的127.70%贖回。截至二零零九年十二月三十一日止年度，債券已悉數兌換為166,944,866股每股面值0.10港元的本公司普通股。

發行人提早贖回選擇權

於二零零九年十月二十三日後任何時間，惟不得早於二零一一年十月二十三日前七個營業日，本公司可按提早贖回金額(「提早贖回金額」)贖回債券(全部而非部分)，屆時該贖回通知日前連續30日交易日中任何20個交易日的股份收市價最少為各債券適用提早贖回金額除以轉換率的130%。釐定提早贖回金額乃為讓債券持有人可享有每半年4.95%的毛收益率。倘於任何時間未行使債券的本金總額低於原已發行本金總額的5%，則本公司亦可按提早贖回金額贖回全部而非部份未行使債券。

34. 可換股債券 (續)

債券持有人提早贖回選擇權

債券持有人可選擇於二零零九年十月二十三日或本公司控制權有變或本公司股份除牌時，按持有每張本金額為10,000港元債券的115.8%贖回債券。

所得款項總額經扣除發行債券所收取的交易成本後，分為負債部份及衍生工具部份(包括被視為與主要負債部份無密切關連的嵌入式衍生工具)如下：

- (i) 負債部份指按適用於信貸狀況可作比較，且根據相同條款(但並無嵌入式衍生工具)會提供大致相同的現金流量的財務工具當時的市場利率貼現協定未來現金流量的現值。

年內利息開支乃在發行債券後，將負債部份按實際利率約10.42厘計算。

- (ii) 衍生工具部份指：

- (i) 債券持有人有權按初步轉換價每股6.42港元(可予調整)將債券兌換為本公司股份的選擇權公平值。根據本公司於二零零九年六月二日刊發的公佈，換股價由每股6.42港元調整至每股5.99港元，自二零零九年六月十五日起生效。
- (ii) 本公司有權提早贖回債券的選擇權公平值。
- (iii) 持有人有權要求本公司提早贖回債券的選擇權公平值。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 可換股債券 (續)

債券持有人提早贖回選擇權 (續)

二項模式已用於整體估計可換股債券的公平值，其中，嵌入式期權被視為與普通債券屬同一特定二項模式。用以計算可換股債券公平值的變量及假設乃基於管理層的最佳估計。可換股債券的價值隨若干主觀假設的變量不同而改變。輸入模式的資料如下：

	二零零九年	二零零八年
無風險利率	0.48%-0.63%	0.73%
本公司股價波幅 (參照本公司股價的過往波幅 及可資比較公司的股價)	38.21% - 40.41%	47.22%
股息率	4.00%	1.00%
貼現率	6.50 - 8.40%	6.33%
於估值日期本公司的股價	8.63港元 至13.22港元	5.44港元

年內債券的負債部份及衍生工具部份變動如下：

	負債部份 人民幣千元	衍生工具部份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	819,968	240,244	1,060,212
匯兌調整	(48,606)	—	(48,606)
年內扣除實際利息開支 (附註11)	81,444	—	81,444
公平值變動	—	(74,071)	(74,071)
於二零零八年十二月三十一日	852,806	166,173	1,018,979
年內扣除實際利息開支 (附註11)	55,372	—	55,372
公平值變動	—	461,734	461,734
本年度兌換	(908,178)	(627,907)	(1,536,085)
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

35. 遞延收益

於二零零九年十二月三十一日，人民幣67,301,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣47,797,000元；二零零八年一月一日：人民幣42,014,000元)指本集團的客戶忠誠計劃產生的遞延收益，而人民幣1,288,093,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣902,240,000元；二零零八年一月一日：人民幣572,955,000元)則指客戶的預付款項。

36. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零零八年一月一日、二零零八年 十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	1,817,227,000	181,723
購回及註銷股份	(43,367,000)	(4,337)
行使購股權	695,000	70
於二零零八年十二月三十一日	1,774,555,000	177,456
購回及註銷股份	(6,629,000)	(663)
行使購股權	7,096,000	710
兌換可換股債券	166,944,866	16,694
於二零零九年十二月三十一日	1,941,966,866	194,197
		人民幣千元
綜合財務報表中所示：		
於二零零九年十二月三十一日		197,415
於二零零八年十二月三十一日		182,661
於二零零八年一月一日		187,063

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 股本 (續)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據本公司向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	本公司每股面值 0.10港元的普通股數目	每股股價		已付 總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零九年一月	6,629,000	5.48	4.09	32,673

購回股份於其後註銷，其賬面值亦從本公司已發行股本相應扣除。年內，所有註銷股份的賬面值約663,000港元(二零零八年：4,337,000港元)(約相當於人民幣584,000元(二零零八年：4,464,000港元))，計入資本贖回儲備賬，而就贖回已付或應付的溢價約32,952,000港元(二零零八年：176,614,000港元)(約相當於人民幣29,041,000元(二零零八年：155,072,000港元))自本公司股份溢價賬支銷。

此外，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時，已發行合共7,096,000(二零零八年：695,000)股每股面值0.10港元的普通股。並因按換股價每股5.99港元轉換債券本金額為1,000,000,000港元的全部債券而發行合共166,944,866股每股面值0.10港元的本公司普通股。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

37. 儲備

特別儲備

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

法定儲備

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

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

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

外資附屬公司董事會酌情自中國會計溢利撥付員工福利及花紅基金。然而，由於員工福利及花紅基金將用於支付外資附屬公司的員工福利，故按香港財務報告準則編製的財務報表中撥付員工福利及花紅基金的款項（如有）將自撥付撥回，並於該等按照香港財務報告準則編製的綜財務報表中調整為開支。

外資附屬公司自其成立以來概無撥付任何基金至企業擴展基金與員工福利及花紅基金。

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

38. 以股份支付款項

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

根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司於上市日期的10%已發行普通股。就任何一年已授予及可授予任何人士的購股權所涉及的已發行及將發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司的1%已發行普通股。授予主要股東或獨立非執行董事或其各自的聯繫人的購股權倘超過本公司股本0.1%或價值超過5,000,000港元，須經本公司股東事先批准。

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

38. 以股份支付款項 (續)

購股權特定類別詳情如下：

購股權系列	已授出購股權	授出日期	歸屬比例	行使期	行使價 港元
2006A	5,370,000	28/04/2006	20%	28/04/2007 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2008 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2009 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2010 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2011 ~ 27/04/2012	4.35
2006B	400,000	20/10/2006	100%	20/10/2007 ~ 20/03/2009	4.80
	17,600,000	20/10/2006	20%	20/10/2007 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2008 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2009 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2010 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2011 ~ 19/10/2012	4.80
2008	18,000,000	05/12/2008	10%	05/12/2010 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2011 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2012 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2013 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2014 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2015 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2016 ~ 04/12/2018	4.20
			30%	05/12/2017 ~ 04/12/2018	4.20

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 以股份支付款項 (續)

下表披露兩個年度本公司董事及僱員所持購股權變動：

	年初尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內已沒收	年終尚未行使
截至二零零九年 十二月三十一日 止年度						
執行董事	1,000,000	(50,000)	—	(380,000)	—	570,000
非執行董事	—	1,000,000	—	(390,000)	—	610,000
獨立非執行董事	300,000	—	—	—	(300,000)	—
主要管理層	4,980,000	530,000	—	(1,666,000)	(460,000)	3,384,000
其他僱員	31,668,000	(1,480,000)	—	(4,660,000)	(1,412,000)	24,116,000
	<u>37,948,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,096,000)</u>	<u>(2,172,000)</u>	<u>28,680,000</u>
於二零零九年 十二月三十一日 可行使						<u>3,992,000</u>
截至二零零八年 十二月三十一日 止年度						
執行董事	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000
獨立非執行董事	300,000	—	—	—	—	300,000
主要管理層	5,390,000	250,000	—	(180,000)	(480,000)	4,980,000
其他僱員	15,406,000	(250,000)	18,000,000	(515,000)	(973,000)	31,668,000
	<u>22,096,000</u>	<u>—</u>	<u>18,000,000</u>	<u>(695,000)</u>	<u>(1,453,000)</u>	<u>37,948,000</u>
於二零零八年 十二月三十一日 可行使						<u>7,888,000</u>

於行使時間的加權平均股價為每股9.12港元(二零零八年：7.86港元)。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零零九年十二月三十一日止年度的總開支人民幣12,901,000元(二零零八年：人民幣9,248,000元)。

39. 收購附屬公司的資產

於二零零九年六月，本集團以總代價人民幣74,000,000元收購泰州金信投資管理有限公司（「泰州金信」）的全部股權，本公司董事王先生擁有該同系附屬公司的實益權益。該交易的詳情載於本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈。

於收購日期，泰州金信擁有一項空置物業並且尚未投入營運。該物業將用於經營本集團的百貨店。於空置物業於截至二零零九年十二月三十一日止年度轉讓予本公司一家附屬公司後，泰州金信已取消註冊。

於二零零九年六月，本集團亦就收購於連雲港金鷹國際購物中心有限公司（「連雲港金鷹」）的100%權益訂立買賣協議，總代價為人民幣73,575,000元。於收購之日，連雲港金鷹於江蘇省擁有一幅土地，且並未開始營業。該幅土地將被本集團作百貨店經營之用。

董事認為，根據香港財務報告準則第3條業務合併，上述收購並不構成業務合併，因此該等收購事項計為「收購資產」。

該交易中購入的淨資產如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註)	74,000
土地使用權	73,575
總代價	147,575

附註： 該金額包括不能在土地及樓宇部分之間可靠地分配租金的土地使用權。故此，整項租約被視為融資租約，並作為物業、機器及設備列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃安排

本集團作為承租人

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	27,945	19,524
第二至第五年(包括首尾兩年)	69,319	45,402
五年以上	39,600	4,842
	<u>136,864</u>	<u>69,768</u>

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	15,573	7,123
第二至第五年(包括首尾兩年)	40,262	7,123
五年以上	36,000	—
	<u>91,835</u>	<u>14,246</u>

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干業主(包括本公司同系附屬公司)訂立暫時租賃合約，規定每月租金應按相關銷售稅及貼現後店鋪的銷售所得款項總額的一定比例計算。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據暫時租賃合約已付的租金達約人民幣12,466,000元(二零零八年：人民幣8,021,000元)。

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

40. 經營租賃安排 (續)

本集團作為出租人 (續)

於結算日，本集團與承租人就下列關於百貨店物業的未來最低租金付款訂立合約：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	19,853	9,141
第二至第五年 (包括首尾兩年)	37,916	19,471
五年以上	17,904	2,449
	75,673	31,061

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干承租人訂立暫時租賃合約，規定每月租金須根據承租人每月的銷售總額或毛利比例計算。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，自該等暫時租賃合約所收取的租金收入約為人民幣21,797,000元 (二零零八年：人民幣17,415,000元)。

租約一般按介乎一至五年的年期協商。

41. 資本承擔

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的的資本開支：		
— 購置物業、廠房及設備	612,500	—
— 收購土地使用權	587,425	—
— 收購附屬公司	108,000	—
	1,307,925	—

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 退休福利計劃

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

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

自綜合收益表扣除的總成本人民幣17,134,900元（二零零八年：人民幣9,842,000元），指本集團就本會計期間應付予該計劃的供款。於二零零九年十二月三十一日，報告期間到期的供款人民幣537,000元（二零零八年：人民幣672,000元）尚未支付予該計劃。

43. 關連人士交易

年內，除於附註15、20、26、27、32、38、39及40披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

a) 交易：

與關連人士的關係	交易性質	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本公司同系附屬公司	已付翻新服務費用	19,716	66,718
本公司董事王恒先生被視為 擁有該公司實益權益	已付物業管理費用	22,967	18,223
	已付物業及配套設施租金	34,116	13,991
	已收物業租金	28	803
	已付泊車管理費用	4,892	4,087
	已付項目管理費用	1,000	9,695
	已收管理服務費用	—	959
	銷售商品	5,780	1,525
	銷售可供出售投資的所得款項	34,499	—
本公司董事王先生擁有 重大影響的關連公司	已收管理服務費用	6,800	—

43. 關連人士交易 (續)

- b) 於二零零九年十二月三十一日，本公司與南京新街口百貨商店股份有限公司(「南京新百」)(一家於中國成立的有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市，本公司董事王先生對其有重大影響)訂立管理服務協議，自二零一零年一月一日起計為期三年。根據該協議，南京新百同意委聘本公司承包及為其附屬公司Nanjing Orient(業務為經營時尚百貨商店)提供管理服務。
- c) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金及津貼	4,333	2,632
退休福利計劃供款	315	135
以股權結算以股份支付款項	1,921	2,851
	<u>6,569</u>	<u>5,618</u>

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會就個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股份 — 1美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股份 — 10,000港元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股份 — 300美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際商貿集團(中國)有限公司 (「南京金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 — 人民幣 1,137,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
南通金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
揚州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
蘇州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
徐州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 60,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹國貿購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 1,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店

44. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
泰州金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 美元 5,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹天地購物中心有限公司	中國	註冊成本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
淮安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
上海金鷹國際購物廣場有限公司 (前稱上海金鷹實業有限公司)	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹商貿特惠中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 10,000,000元	100%	—	經營百貨店
南京仙林金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 15,000,000元	100%	—	經營百貨店
連雲港金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	—	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
昆山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	—	經營百貨店
南京金鷹國際貿易有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 10,000,000元	100%	100%	貿易

附註：

1. 金聯集團有限公司由本公司直接擁有。
2. 除南京金鷹根據中國法律註冊為外資企業外，所有中國附屬公司均根據中國法律註冊為有限責任公司。
3. 年內，本公司附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。年終，概無附屬公司發行任何債務證券。