



2013  
*Annual*  
年報  
*Report*

# 企業精神

誠信負責 樂觀進取  
敬業團結 堅毅不拔



# 目錄

頁次

|              |    |
|--------------|----|
| 公司簡介         | 2  |
| 公司資料         | 5  |
| 財務摘要         | 7  |
| 五年財務概要       | 9  |
| 董事長報告        | 10 |
| 管理層討論及分析     | 16 |
| 董事及管理層簡介     | 22 |
| 企業管治報告       | 25 |
| 董事會報告        | 35 |
| 獨立核數師報告      | 56 |
| 綜合損益表        | 58 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 59 |
| 綜合財務狀況表      | 60 |
| 綜合權益變動表      | 62 |
| 綜合現金流量表      | 63 |
| 綜合財務報表附註     | 65 |

## 公司簡介

### 構建連鎖化發展網絡，立足長三角，展翼中西部，志在全國

本集團自第一家百貨店南京新街口店開業起，經過近18年的潛心經營，於二零一三年十二月三十一日，已成功開設26家自有店，總建築面積約1,092,417平方米，總營業面積784,668平方米。集團的百貨店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、南通、揚州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、合肥、淮北、西安和昆明共15個城市。

江蘇省為本集團具有競爭優勢的市場，本集團已成功在該市場建立行業領導地位。安徽省則為本集團的新興戰略重點，本集團將逐步拓展及建立在安徽省的行業領導地位。陝西西安和雲南昆明為本集團的西部戰略基地，本集團將進一步加大在西安和昆明的拓展力度，鞏固和提高本集團於當地市場的佔有率，並逐步向周邊城市拓展。同時，本集團將積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

### 堅持自有物業為主，長期租賃為輔的發展策略

本集團的百貨店均位於所在城市的黃金購物區，並堅持自有物業為主的發展策略。於二零一三年十二月三十一日，本集團於自有物業經營百貨店的總建築面積比例約為59.5%。為把握發展機會，本集團亦以長期租約形式獲得優質物業，目標租賃年期為十年或以上，以減少租金上漲對百貨店營運的影響。我們亦促使業主按有關店鋪銷售所得款項若干百分比的基準收取租金。

### 準確把握商業零售行業發展趨勢，致力於發展全生活中心

本集團準確把握商業零售業的最新發展趨勢，主動開展向「全生活中心」的戰略轉型。本集團的連鎖店在原有購物功能的基礎上，增加餐飲、娛樂、美容、美髮、影院、幼兒早期教育等多功能業態，定位於一站式滿足顧客多樣化生活需求的城市高品質綜合商業概念，傳遞金鷹「全心全意全生活」的服務宗旨。

### 發展自有品牌，提升金鷹自身品牌價值

本集團通過專業團隊發展提升自有品牌，通過提供具有差異性和豐富度的品牌組合，以及高性價比的商品，致力增強自身品牌的競爭力，迎合目標顧客的消費需求，實現「金鷹」自身品牌價值的提升。

## 公司簡介

### 關注目標顧客的消費習慣變化趨勢，積極推行O2O業務模式

本集團大力推行全渠道營銷，通過企業網站、「掌上金鷹」手機應用、微信等多元化的營銷平台為顧客即時有效傳遞促銷資訊，優化顧客購物體驗，進一步激發顧客的主動消費意願。截至二零一三年十二月三十一日，「掌上金鷹」下載量已突破100萬次，綁定VIP顧客數量超過30萬名，微信粉絲超過45萬名。此外，本集團積極開展商務電子化，通過全部門店免費WIFI全覆蓋、無線POS收銀系統以及移動端電子VIP卡等，建立和發展低成本高效率的營銷渠道。

### 致力於提供優質創新的全方位VIP會員增值服務

本集團致力於提供優質創新的G·Club會員服務，並延伸至酒店、餐飲等多個業態，藉此進一步提高VIP顧客的忠誠度和滿意度。同時，本集團創新推出積點卡，向到店購物的非VIP顧客提供無門檻的基本會員服務，以不斷擴大潛在VIP會員群體。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已成功吸納超過1,270,000名忠誠顧客，為本集團的長遠發展奠定了良好的基礎。於回顧期內，VIP貴賓的消費額佔本集團銷售所得款項總額56.2%。

### 領先同業的智慧商業管理系統

本集團所有連鎖店已連線領先同業的智慧資訊管理系統，以標準化的管理體系管理每家連鎖店。該系統基於多家財富500強企業選用的SAP系統，以顧客為中心，通過商業智慧、精準營銷、供應鏈管理、客戶關係管理等核心要素，全面提升顧客體驗，充分滿足目標客戶的個性化需求，並提高營運效率、優化營運流程、開創新業務價值。

### 國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的可持續發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，在當地招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對百貨店進行管理。截至二零一三年十二月三十一日，本集團擁有約5,300名僱員。

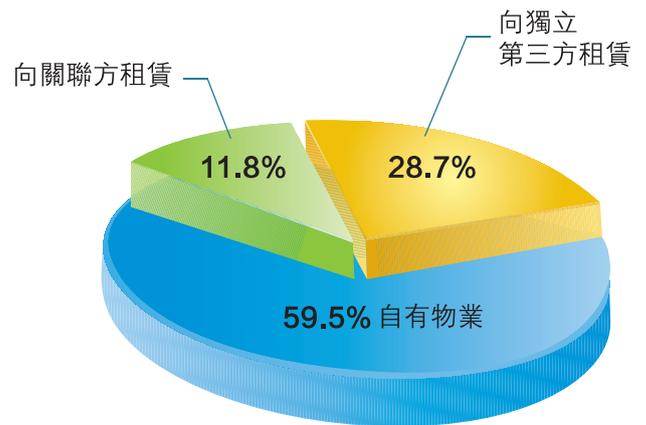
# 金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的  
自有物業佔總樓面面積的比例為**59.5%\***

|        | 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    | 9,297      |        | 9,297   |
| 揚州店    | 37,562     | 3,450  | 41,012  |
| 徐州店    | 59,934     |        | 59,934  |
| 西安高新店  | 27,287     |        | 27,287  |
| 泰州店    | 58,374     |        | 58,374  |
| 昆明店    | 116,817    |        | 116,817 |
| 南京珠江店  |            | 33,578 | 33,578  |
| 淮安店    | 55,768     |        | 55,768  |
| 鹽城店    | 95,026     |        | 95,026  |
| 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  |            | 42,795 | 42,795  |
| 合肥大東門店 |            | 10,356 | 10,356  |
| 合肥百花井店 |            | 12,294 | 12,294  |
| 安徽淮北店  |            | 34,714 | 34,714  |
| 合肥宿州路店 |            | 59,906 | 59,906  |
| 常州嘉宏店  |            | 33,458 | 33,458  |
| 西安小寨店  |            | 19,000 | 19,000  |

|           | 建築面積 (平方米) |        |                  |
|-----------|------------|--------|------------------|
|           | 自有         | 租賃     | 小計               |
| 宿遷店       | 65,410     | 539    | 65,949           |
| 溧陽店       | 53,469     | 18,355 | 71,824           |
| 徐州人民廣場店   | 37,768     |        | 37,768           |
| 昆明南亞風情店   |            | 36,870 | 36,870           |
| 常州武進店     |            | 55,200 | 55,200           |
| 鹽城奧萊店     |            | 18,377 | 18,377           |
| <b>總計</b> |            |        | <b>1,092,417</b> |



\* 截至二零一三年十二月三十一日止總樓面面積 (平方米) 的比率

## 公司資料

### 執行董事

王恒先生

### 獨立非執行董事

黃之強先生

王耀先生

劉積瑄先生

### 註冊辦事處

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

### 中國主要營業地點

中國南京  
漢中路 89 號  
金鷹國際商城 8 樓

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘道 89 號  
力寶中心第 2 座 12 樓 1206 室

### 公司秘書

戴莘女士 FCPA, CPA (Aust)

### 授權代表

王恒先生

戴莘女士 FCPA, CPA (Aust)

### 審核委員會

黃之強先生(主席)

王耀先生

劉積瑄先生

### 薪酬委員會

劉積瑄先生(主席)

王恒先生

黃之強先生

### 提名委員會

王恒先生(主席)

黃之強先生

劉積瑄先生

### 中國主要往來銀行

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

### 香港主要往來銀行

中國銀行(香港)  
交通銀行  
花旗銀行  
恒生銀行  
香港上海滙豐銀行  
渣打銀行  
台北富邦商業銀行  
東亞銀行  
永隆銀行

## 公司資料

### 核數師

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

### 香港法律顧問

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

### 開曼群島主要股份過戶登記處

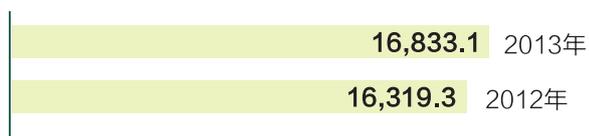
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)  
Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處(登記分處)

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔皇后大道東 183 號  
合和中心 17 樓 1712-16 室

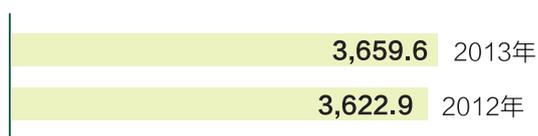
## 財務摘要

### 銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



+ 3.1%

### 收益 (人民幣百萬元)



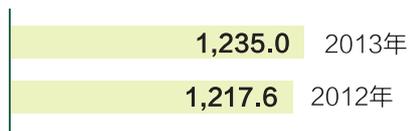
+ 1.0%

### 經營溢利 (人民幣百萬元)



- 2.7%

### 本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



+ 1.4%

### 同店銷售增長<sup>1</sup>



(1) 同店銷售增長指在整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。



時尚·生活

## 五年財務概要

|                     | 二零零九年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元    | 二零一二年與<br>二零一三年<br>比較<br>% |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------------|
| <b>截至十二月三十一日止年度</b> |                |                |                |                |                   |                            |
| <b>綜合損益表</b>        |                |                |                |                |                   |                            |
| 銷售所得款項總額(附註1)       | 8,191,679      | 10,949,318     | 14,340,232     | 16,319,348     | <b>16,833,053</b> | 3.1                        |
| 收益                  | 1,850,093      | 2,450,358      | 3,216,892      | 3,622,917      | <b>3,659,561</b>  | 1.0                        |
| 經營溢利                | 958,212        | 1,245,765      | 1,533,490      | 1,556,540      | <b>1,515,216</b>  | (2.7)                      |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利       | 250,910        | 959,202        | 1,212,057      | 1,217,642      | <b>1,235,032</b>  | 1.4                        |
| 每股基本盈利人民幣           | 0.137          | 0.494          | 0.623          | 0.629          | <b>0.656</b>      | 4.3                        |
| <b>於十二月三十一日</b>     |                |                |                |                |                   |                            |
| <b>綜合財務狀況表</b>      |                |                |                |                |                   |                            |
| 非流動資產(附註2)          | 3,415,231      | 4,787,647      | 6,959,206      | 7,773,201      | <b>8,311,729</b>  | 6.9                        |
| 流動資產                | 2,568,146      | 3,196,686      | 4,383,379      | 6,013,375      | <b>6,762,792</b>  | 12.5                       |
| 資產總值(附註2)           | 5,983,377      | 7,984,333      | 11,342,585     | 13,786,576     | <b>15,074,521</b> | 9.3                        |
| 流動負債(附註2)           | 2,994,866      | 4,209,451      | 6,647,862      | 6,207,326      | <b>5,203,466</b>  | (16.2)                     |
| 非流動負債               | 69,960         | 94,706         | 124,961        | 2,281,611      | <b>4,624,545</b>  | 102.7                      |
| 負債總額(附註2)           | 3,064,826      | 4,304,157      | 6,772,823      | 8,488,937      | <b>9,828,011</b>  | 15.8                       |
| 資產淨值                | 2,918,551      | 3,680,176      | 4,569,762      | 5,297,639      | <b>5,246,510</b>  | (1.0)                      |
| 資本及儲備               |                |                |                |                |                   |                            |
| 本公司擁有人應佔權益          | 2,918,551      | 3,680,176      | 4,566,778      | 5,294,969      | <b>5,244,321</b>  | (1.0)                      |
| 非控股權益               | —              | —              | 2,984          | 2,670          | <b>2,189</b>      | (18.0)                     |
|                     | 2,918,551      | 3,680,176      | 4,569,762      | 5,297,639      | <b>5,246,510</b>  | (1.0)                      |
| 本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣) | 1.503          | 1.894          | 2.349          | 2.737          | <b>2.850</b>      | 4.1                        |
| 已發行股份數目(千)          | 1,941,967      | 1,942,824      | 1,943,846      | 1,934,607      | <b>1,840,198</b>  |                            |

附註：

- (1) 銷售所得款項總額指收取顧客的直接銷售、特許專櫃銷售、租金收入及管理服務費之總金額。
- (2) 於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表已重列以反映截至二零一零年十二月三十一日止年度完成的一項業務合併的代價調整。

# 董事長報告

## 行業概覽

二零一三年，全球經濟處於刺激政策下的脆弱復蘇階段，增長動力放緩。美國經濟溫和復蘇，美聯儲將逐步退出量化寬鬆政策；受到消費的帶動，歐元區觸底回升，經濟呈現緩慢復蘇跡象；日本的刺激政策取得一定成效，經濟短期內呈現回暖跡象，但長期趨勢仍未明朗。總體而言，全球經濟持續低速增長，美日等發達經濟體加入，成為推動經濟增長的新動力。至於中國內地，受國際形勢變化及政府主動調控的影響，國內消費需求放緩，維持平穩格局。

面對複雜多變的經濟形勢，中國政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，經濟維持平穩格局。新一屆政府力推改革，提倡「厲行勤儉」，打擊不合理的「三公」消費。總體上，投資仍然是經濟增長的主要動力。中國經濟正處於結構調整的轉型期，各項改革政策在短期內可能會抑制經濟的強勁復蘇勢頭，但長遠來說，將會促進經濟的持續及健康發展。

二零一三年，中國國內生產總值（「生產總值」）達人民幣56.9萬億元，同比增長7.7%，為一九九九年以來新低，但仍然明顯快於世界其他主要國家和地區。社會消費品零售總額達人民幣23.4萬億元，同比增長13.1%，增速比上年同期回落1.2個百分點。城鎮居民人均可支配收入人民幣26,955元，同比增長9.7%，扣除價格因素，實際增長7.0%；居民消費價格同比上漲2.6%。

在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，於二零一三年，地區生產總值達人民幣5.9萬億元，同比增長9.6%；社會消費品零售總額達人民幣2.1萬億元，同比增長13.4%；城鎮居民人均可支配收入32,538元，同比增長9.6%。該等經濟指標更加堅定了本集團在江蘇地區深入發展的信心。

## 業務經營及管理

受到國內外宏觀經濟增長減速的影響，中國中高端零售行業於二零一三年業績增長整體放緩。同時，電子商務對中國消費者及傳統百貨帶來不可忽視的影響。但是，通過全體員工的共同努力，本集團銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）保持平穩增長，二零一三年實現銷售所得款項總額達168.3億元，同比增長3.1%；淨利潤達12.3億元，同比增長1.4%；同店銷售增長2.9%。

## 董事長報告

本集團準確把握商業零售業的最新發展趨勢，主動開展向「全生活中心」的戰略轉型，定位一站式滿足生活需求的城市高品質綜合商業概念，以滿足顧客日益多樣化的消費需求。

- 首先，從經營業態的創新組合來看，二零一三年內，本集團於現有大部分門店中，持續引進餐飲、休閒、娛樂等多功能全生活業態，以豐富顧客的消費體驗，提高顧客的忠誠度和滿意度，幫助增加門店客流及延長顧客的停駐時間，進而帶動門店經營業績的整體提升。二零一四年初，值常州金鷹嘉宏全生活中心重裝開業，金鷹國際集團聯同韓國著名水族館企業 COEX，於中國首次將海洋館全新業態引入百貨公司，同時結合 3D 美術館、機器人展覽等藝術休閒，以及精品超市、特色餐飲多功能業態，為嘉宏店帶來全新的顧客消費體驗和巨大的業績增長動力。而鹽城店作為本集團的全生活中心典範，通過多年運營，已成功將全生活多功能業態與百貨公司統一精細管理的優勢有機結合。作為一家已經發展成熟，年銷售所得款項總額超過 12.0 億元的當地百貨龍頭企業來說，鹽城店二零一三年銷售所得款項總額仍能比去年同期增長約 18.8%。
- 其次，從商品和品牌的特色化經營來看，本集團充分認識到獨特性商品和品牌的業務拓展對發展全生活中心的重要性，主動尋找餐飲、休閒、娛樂、服飾等相關行業中極具發展前景的合作夥伴，建立長期穩定的獨家合作關係，以逐步形成本集團領先競爭對手的長期競爭力之一。年內，本集團先後與韓國最受歡迎的比薩店品牌 Mr.Pizza，以及台灣最受歡迎的流行時尚服飾品牌 iROO，分別成立獨家合資公司，共同拓展在中國地區的業務，並按計劃逐步進駐本集團各連鎖店。同時，為了迎合當地消費能力的提檔，本集團率先在二、三線城市主力店引入深受消費者青睞的知名品牌，特別是國際化妝品牌，以幫助本集團搶佔市場的先機，提升在當地的品牌形象和市場銷售份額，進一步鞏固集團在二、三線城市中高檔百貨業的領導地位，例如泰州店和淮安店引進了 ESTEE LAUDER，徐州彭城廣場店引進了 DIOR 和 BOBBI BROWN，並在鹽城店引入了 CHANEL、SISLEY。

## 董事長報告

- 此外，本集團積極策劃獨特創新的熱點營銷活動，通過此類活動，大力宣傳本集團的全生活經營理念，豐富VIP顧客的消費體驗，成功增加了門店客流，進一步帶動門店經營業績提升。例如，本集團「冰川紀」—Super Penguins暑期巡展活動，吸引了9個城市、11家門店的廣大VIP顧客高度關注和積極參與。

本集團積極推行符合公司業務發展特點的O2O業務模式，促進集團整體業績的提升。具體來說，本集團一方面於年內大力推行全方位營銷，通過「掌上金鷹」移動用戶、微信平台、網上積分兌換平台、跨界大客戶資源整合等一系列渠道，向顧客提供即時促銷資訊，優化顧客購物體驗，實現VIP積分網上和掌上兌換，方便顧客更加輕鬆享受各項VIP增值服務，進一步刺激了顧客的消費意願。截至二零一三年底，「掌上金鷹」下載量已突破100萬次，綁定VIP顧客數量超過30萬名，微信粉絲超過45萬名。另一方面，本集團於年內積極開展商務電子化，通過全部門店免費WIFI覆蓋、無線POS收銀系統、手機電子VIP卡、門店展示屏互聯網化等一系列舉措，來建立和發展低成本高效率的營銷渠道。更重要的是，本集團通過深入推進全方位營銷和商務電子化，完成對VIP顧客消費行為的全方位深入分析，從而實現針對VIP顧客的「一對一」量身訂制營銷策略，進一步促進公司整體業績的提升。

本集團積極宣傳「全生活，VIP跨界服務」，為廣大VIP顧客提供創新優質的增值服務。年內，本集團對現有VIP會員系統升級調整為全新的G·Club會員系統，向VIP顧客提供的內容更加豐富，覆蓋酒店、餐飲等多業態的全新會員增值服務；並創新推出積分卡，向到店購物的非VIP顧客提供無門檻的基本會員服務。該舉措將本集團優質服務惠及更多潛在VIP顧客，增強了該部分顧客的購物體驗和品牌忠誠度，激發了顧客持續消費的意願，促進其逐步轉化為本集團VIP顧客。同時，下半年，本集團推出網上積分兌換商城，為VIP顧客提供特色實用的積分兌換禮品和便利快捷的積分兌換服務。截至二零一三年末，本集團擁有VIP顧客約1,270,000名，VIP顧客消費佔集團銷售所得款項總額的比例約為56.2%。

# 董事長報告

## 企業發展與新店開幕

二零一三年五月，全球三大權威信用評級機構一致授予本集團「投資級」公司信用評級，本集團也因此成為唯一一家同時獲得全球三大權威信用評級機構「投資級」評級的中國百貨公司。在此基礎上，本集團成功發行四億美元年息率4.625厘的十年期無抵押優先票據，為本集團的長遠發展提供了更多低成本的長期穩定資金支持。

二零一四年一月二十四日，常州嘉宏全生活中心暨新增商業面積投入運營，使該店建築面積增至約46,800平方米。通過與海洋館等全新特色業態的互動，以及精品超市、休閒餐飲等多功能業態的加入，嘉宏店不僅帶給當地顧客全新消費體驗，同時也為自身帶來巨大的業績增長動力。該店升級開業後，與常州武進店和常州溧陽店將顯著擴大同城聯動效應，有助於本集團在常州市場建立領先地位。

更令人期待的是，本集團之旗艦店—南京新街口店新增B座商業面積將於二零一四年四月投入運營，新增建築面積約81,000平方米，將通過空中連廊與新街口店現有A座物業無縫連接。B座的開業不僅將大大增加新街口店的整體營運面積，更將新街口店打造為融合國際設計師品牌、特色餐飲休閒、親子早教、國際標準影院等豐富商業業態和商品組合的國際品質地標性全生活商業中心。預計B座的開業將為新街口店帶來大幅業績提升，並進一步鞏固本集團於南京新街口商圈的領先地位。

回顧目前已確定的多個新店拓展項目，本集團在未來三年內仍將繼續增加超過140萬平方米的連鎖店建築面積，其不僅將進一步提高新開門店的自有物業比例，同時也將根據物業的自身特點，採取委託管理等靈活方式來優化新店物業取得方式，有效降低新店的前期經營風險。此外，本集團將持續關注長期穩定、成本可控、規模可觀、業態豐富的優質全生活百貨經營物業；與此同時，本集團也將持續積極物色符合本集團發展策略及資本回報要求的相關行業投資合作與兼併收購機會，為本集團的業務拓展提供有效支撐。

# 董事長報告

## 展望

二零一四年以來，全球經濟總體仍持續呈現不平衡、復蘇緩慢的格局，世界主要發達經濟體逐步企穩增長。受自身經濟結構及美元轉強跡象等影響，各新興市場經濟體出現長期增長逐步放緩的局面。反觀國內，中國政府持續強調「穩增長、調結構、促改革」的三大經濟任務，堅持「穩中有進、穩中有為、穩中提質」。一方面，中國政府力推機構改革、轉換政府職能、開放市場、加強城市基礎建設、發揮市場機製作用、釋放改革紅利、有效拉動經濟增長、擴大內需，預計二零一四年中國經濟仍將實現穩定增長的目標。另一方面，中國政府持續推進經濟結構調整和產業結構優化來創造和培育新的消費熱點，提高消費對經濟增長的推動。相信中國政府將陸續推出一系列為提高居民收入、完善社會保障體系、促進國內消費等政策的具體實施方案，推動商業零售業發展。長遠看來，結合中國城市化進程的加快，中產階級的快速擴大，亦將有利於本集團在二、三線城市的長遠發展。

管理層對未來的中國經濟發展和國內消費增長保持審慎樂觀態度。二零一四年，本集團將採取更加積極有效的措施，集中精力縮短新店的成熟盈利週期，進一步發掘成熟老店的銷售增長點，樹立和鞏固行業領先地位。該等措施將具體體現在：持續優化符合本集團自身特點的O2O業務模式，繼續推行全渠道營銷和商務電子化，充分發揮智慧資訊系統對於顧客精準營銷，加速業務增長的作用；進一步優化各連鎖店的商品組合和品牌組合，持續貫徹實施多功能業態的升級改造，打造適合家庭全天候休閒購物的全生活商業中心；加強自營商品的集團採購，為本集團的未來電子商務發展奠定紮實的基礎；努力培養核心高級管理人才，以儲備新店拓展所需的核心管理團隊；向客戶提供更多豐富全面的購物體驗，創新互動的促銷活動、豐富有趣的VIP積分禮品，全面提升顧客的消費滿意度和忠誠度。

## 董事長報告

同時，本集團也將會繼續保持成熟穩健的連鎖店拓展步伐，堅持未來籌備的每家新店均由務實高效的管理團隊打理，並引入豐富強大的品牌資源，進一步縮短新店的成熟盈利週期。未來3年，本集團仍將以自置物業、長期租賃或合併收購等多種方式，在江蘇省、安徽省、陝西省和雲南省進行深入拓展，發展和鞏固該部分區域的領先地位；並積極推進和相關行業領先企業的投資合作與業務協同。另外，本集團亦會持續關注其他經濟發展潛力較大的省會城市，進一步構建更大範圍的連鎖店網絡。

管理層相信，憑藉本集團雄厚的品牌實力、卓越的執行能力、良好的財務表現和忠實的顧客群體，本集團將能夠為股東帶來更好的回報。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝管理層及全體員工的勤勉努力，並對股東、業務合作夥伴及忠實顧客的一貫支持表示誠摯的感謝。新的一年，本集團管理層及全體員工將繼續同心協力，迎接機遇和挑戰，努力取得更大的成就。

董事長

王恒

二零一四年三月十七日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 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人民幣16,833.1百萬元，同比增加約3.1%或人民幣513.7百萬元。增幅主要來自同店銷售增長2.9%及計入於二零一二年開業的新店或開始運營的額外零售面積的全年銷售所得款項。

由於經濟狀況複雜多變，市場競爭日趨激烈，並且受鄰區南京新街口店二期建設施工的影響，於二零一三年，南京新街口店（本集團的旗艦店）的同店銷售增長錄得4.2%的輕微減幅，而揚州店及徐州店的同店銷售增長分別維持於2.8%及3.3%。此外，作為本集團銷售增長新驅動力，揚州京華城店、南京仙林店、淮北店及宿遷店等較新店均錄得可觀的同店銷售增長，分別為28.2%、33.7%、28.4%及44.5%。

由於新店對銷售所得款項總額的貢獻增加，南京新街口店對銷售所得款項總額的貢獻由22.6%減至21.0%。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累計貢獻由合共45.0%減至43.3%。

於二零一三年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為90.8%（二零一二年：91.0%），或由二零一二年的人民幣14,853.4百萬元增加2.8%至二零一三年的人民幣15,276.0百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為8.7%（二零一二年：8.4%），或由人民幣1,371.6百萬元增加6.2%至人民幣1,456.5百萬元。

特許專櫃銷售佣金率下跌至17.8%（二零一二年：18.6%）。下跌主要由於(i)佣金率較低的若干產品類別的表現相對強勁，包括黃金及珠寶；(ii)平均佣金率較低（相比南京新街口店等老店）的新店貢獻的銷售額增加。直接銷售的毛利率微升至18.3%（二零一二年：17.8%）。特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率降至17.8%（二零一二年：18.5%）。

按商品類別佔銷售所得款項總額的百分比計算，服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻為52.1%（二零一二年：54.9%）；黃金、珠寶及鐘錶的貢獻為21.6%（二零一二年：18.8%）；化妝品的貢獻為8.1%（二零一二年：7.9%）；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貢獻餘下的18.2%（二零一二年：18.4%）。

本集團的收益總額增至人民幣3,659.6百萬元，較去年同期增加1.0%。收益增長大致上與銷售所得款項總額增長相符。

### 其他經營收入

於二零一三年，其他經營收入增加人民幣21.8百萬元或10.3%至人民幣233.0百萬元。其他經營收入主要包括來自供應商及客戶的收入人民幣205.3百萬元（二零一二年：人民幣181.4百萬元）及政府補貼人民幣25.8百萬元（二零一二年：人民幣25.6百萬元）。

## 管理層討論及分析

### 商品存貨變動

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。於二零一三年，商品存貨變動增加人民幣52.9百萬元或5.5%至人民幣1,016.8百萬元。商品存貨變動增長大致上與直接銷售增長相符。

### 僱員福利開支

於二零一三年，僱員福利開支增加人民幣23.0百萬元或6.5%至人民幣375.7百萬元。這主要由於(i)計入二零一二年開業新店或開始營運的額外零售面積於全年的僱員福利開支；(ii)因SAP上線後，各部門角色與職能得到精簡優化而調整的員工數目所致；及(iii)為配合集團未來的發展及擴充而增加的員工數目所致，包括為豐富「一站式全生活中心」理念而即將開設的大型多功能、設施便利的連鎖店所引進的熟練員工及專業人員。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比上升至2.6%，較去年同期的2.5%上升0.1個百分點。

### 折舊及攤銷

於二零一三年，物業、廠房及設備及投資物業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人民幣13.2百萬元或6.6%至人民幣214.4百萬元。折舊及攤銷增加主要是由於(i)計入於二零一二年開業新店或開始營運的額外零售面積於全年的折舊及攤銷；及(ii)本集團於二零一三年就現有店鋪的建設、改造及拓展確認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上升至1.5%，較去年同期的1.4%上升0.1個百分點。

### 租金開支

於二零一三年，租金開支增加人民幣3.6百萬元或2.1%至人民幣170.2百萬元。租金開支增加主要由於(i)計入於二零一二年於租賃物業開業新店或開始營運的額外零售面積於全年的租金開支；(ii)於租賃物業營運並且參照銷售所得款項總額百分比支付租金開支的門店貢獻的銷售增加，例如南京珠江店、揚州京華城店及南京仙林店；及(iii)由於蘇州店二零一三年二月因租約到期閉店導致租金開支減少人民幣8.0百萬元。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比維持穩定於1.2%。

## 管理層討論及分析

### 其他經營開支

於二零一三年，其他經營開支增加人民幣7.1百萬元或1.2%至人民幣600.2百萬元。其他經營開支主要包括水費及電費、廣告及促銷開支、維修及維護開支以及物業管理費。其他經營開支輕微增加主要是由於回顧期內持續嚴控成本所致。

其他經營開支佔銷售所得款項總額百分比減少至4.2%，較去年同期的4.3%減少0.1個百分點。

### 經營溢利

於二零一三年，經營溢利(亦為除利息及稅前溢利)減少人民幣41.3百萬元或2.7%至人民幣1,515.2百萬元。

經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比減少至10.5%，較去年同期的11.2%減少0.7個百分點，而經營溢利佔收益的百分比減少至41.4%，較去年同期的43.0%減少1.6個百分點，主要由於回顧期間的毛利率減少及經營開支整體增加所致。

### 財務收入

財務收入包括銀行存款及多筆短期銀行相關存款所產生的收入，包括計息工具投資及本集團於擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。於二零一三年，財務收入增加人民幣98.8百萬元或68.7%至人民幣242.6百萬元，主要由於在回顧期間投入多筆短期銀行相關存款的資金增加所致。

### 財務成本

財務成本包括本集團的銀行貸款及優先票據的利息開支。於二零一三年，財務成本增加人民幣87.4百萬元或1.2倍至人民幣163.0百萬元。增加主要是由於發行本金總額400.0百萬美元於二零二三年五月到期的優先票據所致。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)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；(ii)本集團證券投資所產生的收益及虧損；及(iii)回顧期間本集團於二零一一年八月從一間貿易供應商認購的零息可換股債券附帶的轉換期權及贖回期權的公平值變動。

## 管理層討論及分析

於二零一三年，其他收益及虧損增加人民幣79.8百萬元或4.0倍至人民幣99.9百萬元。出現增加主要是由於(i)回顧期間因人民幣匯率波動以致外匯收益淨額增加人民幣96.6百萬元；(ii)本集團認購的零息可換股債券附帶的轉換期權及贖回期權的公平值變動錄得虧損人民幣10.6百萬元，而去年同期則錄得虧損人民幣2.0百萬元的淨影響；及(iii)二零一二年錄得視為出售本集團於其中一間聯營公司—中美聯合實業股份有限公司的權益所得收益淨額人民幣11.0百萬元，但本年度並無錄得該等收益所致。

### 應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利指本集團應佔其(i)38.4%(二零一二年：49.0%)股權的聯營公司中美聯合實業股份有限公司；(ii)30.0%(二零一二年：30.0%)股權的聯營公司安徽三新鐘錶有限公司；及(iii)41.0%股權的聯營公司(於回顧期間新成立)米斯特比薩金鷹餐飲管理(上海)有限公司的淨業績。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支增加人民幣42.8百萬元或9.9%至人民幣473.2百萬元。回顧期間的實際稅率為27.7%(二零一二年：26.1%)。

### 年度溢利

由於經營溢利減少而非核心業務溢利增加，年度溢利增加人民幣17.2百萬元或1.4%至人民幣1,234.6百萬元，銷售所得款項總額純利率為8.6%(二零一二年：8.7%)。

假設本集團於二零一一年及二零一二年開業的門店並無包括於計算過程中，即9間(二零一二年：9間)虧損門店產生合計經營虧損淨額約人民幣90.3百萬元(二零一二年：人民幣114.9百萬元)，則二零一三年的年度溢利將維持穩定於人民幣1,324.8百萬元。銷售所得款項總額純利率降至10.3%，較去年同期的10.4%減少0.1個百分點。

### 資本開支

本集團於二零一三年的資本開支為人民幣329.3百萬元(二零一二年：人民幣1,033.7百萬元)。該金額主要指因擴張連鎖百貨店而收購的物業、廠房及設備、新建項目、以及提升及／或拓展本集團現有零售面積以進一步優化購物環境及本集團於本地市場的競爭力有關的合約付款。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及計息工具投資)為人民幣5,929.8百萬元(二零一二年：人民幣4,964.5百萬元)，而本集團的總借貸(包括銀行借貸及優先票據)為人民幣4,494.3百萬元(二零一二年：人民幣3,210.7百萬元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣1,250.3百萬元(二零一二年：人民幣1,488.3百萬元)，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣2,378.1百萬元(二零一二年：人民幣1,720.0百萬元)，而本集團融資活動所用現金淨額為人民幣58.4百萬元(二零一二年：融資活動所得現金淨額為人民幣1,118.6百萬元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額為人民幣2,086.6百萬元(二零一二年：人民幣3,210.7百萬元)，包括一筆於二零一五年四月十七日到期悉數償還的三年期雙貨幣銀團貸款人民幣2,086.6百萬元(二零一二年：人民幣2,131.7百萬元)。本集團亦借入短期銀行貸款，於二零一二年十二月三十一日的未償還總額為人民幣1,079.0百萬元，並已於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還。於二零一三年五月二十一日，本公司發行本金總額為400.0百萬美元(約相當於人民幣2,476.2百萬元)的十年期優先票據。票據以年息4.625%的固定票面利率計息，將於二零二三年五月二十一日到期。於二零一三年十二月三十一日，票據達人民幣2,407.7百萬元(二零一二年：零)。票據所得款項已用作為本集團的短期銀行貸款再融資以及用作資本支出等其他一般企業用途。

本集團於二零一三年十二月三十一日的資產總值為人民幣15,074.5百萬元(二零一二年：人民幣13,786.5百萬元)，而本集團的負債總額為人民幣9,828.0百萬元(二零一二年：人民幣8,488.9百萬元)，因此資產淨值為人民幣5,246.5百萬元(二零一二年：人民幣5,297.6百萬元)。本集團於二零一三年十二月三十一日的資產負債比率(按借貸總額除以總資產計算)增加至29.8%(二零一二年：23.3%)。

本集團於二零一三年十二月三十一日的資本承擔為人民幣1,175.5百萬元(二零一二年：人民幣1,570.7百萬元)，該等資本承擔乃關於收購物業、廠房及設備及土地使用權以及收購一間聯營公司及一間附屬公司的合約付款，已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備的款項。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的定期貸款融資的擔保。

以下賬面金額的資產已被抵押作為定期貸款融資的擔保：

|           | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 可供出售投資    | 75,268         | 91,790         |
| 貿易及其他應收款項 | 28,539         | 17,898         |
| 受限制現金     | 15,554         | 18,038         |
| 銀行結餘及現金   | 354,731        | 286,078        |
|           | <b>474,092</b> | <b>413,804</b> |

### 外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、可供出售投資、銀行貸款及優先票據以港元(「港元」)或美元(「美元」)計價，故本集團須承受因港元/美元對人民幣匯率波動帶來的外匯風險。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額人民幣103.2百萬元(二零一二年：人民幣6.5百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

### 僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用合共約5,300名僱員(二零一二年：5,100名)，薪酬合共為人民幣375.7百萬元(二零一二年：人民幣352.7百萬元)。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

### 企業社會責任

本集團關注作為對社會負責群組公司的角色。本集團已向社會服務機構作出捐獻，並鼓勵僱員參與慈善活動及社會服務。

## 董事及管理層簡介

### 董事

#### 執行董事

王恒先生，65歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得台灣中國文化大學經濟學學士學位及美國東南路易斯安那大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美國成立美國泛太平洋控股有限公司並出任該公司總裁。彼於一九九二年成立金鷹國際集團，並出任董事長至今。王先生於一九九四年獲授南京市榮譽市民稱號，目前兼任南京市海外聯誼會名譽會長，並榮膺2011中國安永企業家獎。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾35年經驗。

#### 非執行董事

韓相禮先生，48歲，本公司非執行董事。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擔任本公司之執行董事，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。韓先生亦為中國註冊會計師協會會員。韓先生於財務管理方面擁有逾27年經驗。韓先生已於二零一四年三月十七日辭任本集團非執行董事。

#### 獨立非執行董事

黃之強先生，59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，為漢華資本有限公司(前稱利禾資金管理有限公司)提供資產管理，並就證券及機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年，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、安寧控股有限公司、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

## 董事及管理層簡介

股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，上述公司均在聯交所上市。黃先生已分別於二零一三年十一月二十一日及二零一一年六月二十四日辭任第一天然食品有限公司及福記食品服務控股有限公司（兩間公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事的職務。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾37年經驗。

王耀先生，55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會長，王先生同時亦為中華全國商業信息中心主任。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。於一九九七年至二零一三年間，彼亦定期發佈全國消費品零售市場的監察及預測報告。王先生現時亦為波司登國際控股有限公司（該公司於聯交所上市）獨立非執行董事。

劉積瑄先生，55歲，於一九八一年取得國立台灣大學法學學士學位，並分別於一九八四年和一九八五年取得美國賓州大學和美國芝加哥大學法學碩士學位。劉先生為美國加利福尼亞州執業律師，美國華盛頓特區執業律師及台灣核准執業之外國律師。劉先生現任華美銀行（美國NASDAQ上市公司）董事及風險管理委員會主席。劉先生還兼任陽程科技有限公司（台灣證券交易所上市公司）獨立董事、龍岩股份有限公司（台灣證券交易所上市公司）獨立董事、全球人壽股份有限公司董事及台灣康德國際法律事務所資深律師。劉先生在法律方面擁有逾28年經驗，在金融及投資方面擁有逾16年經驗。

### 高級管理人員（總裁室成員）

陳宏杰先生，46歲，本集團高級副總裁。陳先生於一九九零年取得澳大利亞新南威爾士大學數學學士學位，並於一九九二年取得悉尼大學工商管理碩士學位。陳先生曾於多個國際精品及化妝品集團擔任要職。彼於二零一三年三月加入本集團擔任現職，負責本集團商品中心招商營運工作。陳先生在招商營運管理方面擁有逾22年經驗。

王明遠先生，43歲，本集團副總裁兼首席信息官。王先生於一九九三年七月取得江蘇大學材料科學學士學位，二零零三年七月取得西安電子科技大學計算機應用碩士學位。王先生具有多年快消品行業、百貨零售行業及地產行業的信息化管理及企業流程優化的經驗。彼於二零一一年十二月加盟本集團擔任現職，負責本集團信息技術、電子商務及商業智能項目。王先生於信息技術及企業流程優化方面擁有逾19年經驗。

## 董事及管理層簡介

邵勇先生，49歲，本集團副總裁。邵先生於一九九一年取得安徽財貿學院經濟學學士學位。彼於二零零二年十二月加盟本集團，曾任徐州店總經理兼鹽城店、淮北店總經理，並於二零零六年十一月晉升至本集團副總裁。彼於二零一三年一月起負責本集團蘇北區域的統籌管理，通過區域化管理參與本集團的整體招商營運管理，以及本集團在江蘇省北部的連鎖拓展。邵先生於零售管理方面擁有逾22年經驗。

李培先生，50歲，本集團副總裁。李先生於一九八六年取得揚州大學牧醫學士學位。彼於二零零一年十月加入本集團，先後擔任揚州店商品部副總監、徐州店營業部總監、西安店總經理助理、副總經理，淮安店總經理、鹽城店總經理及本集團總裁助理，並於二零一四年一月晉升至現職。彼負責本集團江蘇省中部的統籌管理，以及鹽城店日常運營管理工作。李先生於零售管理方面擁有逾21年經驗。

戴萃女士，41歲，本集團首席財務官。戴女士於一九九五年畢業於澳洲Monash大學，獲頒授會計及信息系統雙學士學位，亦為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。戴女士在審計及財務管理方面擁有逾18年經驗。戴女士於二零零八年九月加入本集團擔任總裁助理，於二零零九年四月晉升至首席財務官，並於二零一零年十二月起兼任公司秘書。

劉夢婕女士，34歲，本集團總裁助理。劉女士於二零零一年畢業於南京金陵科技學院國際商務管理專業。彼於二零零一年加入本集團，曾先後擔任集團企劃促銷部副經理、南京店企劃促銷部經理、集團企劃促銷部經理、副總監、總監，並於二零一三年一月晉升至現職。彼負責本集團企劃促銷管理工作。劉女士於企劃管理方面擁有逾12年經驗。

唐小春先生，38歲，本集團總裁助理。唐先生於一九九九年畢業於南京財經大學企業管理專業。彼於二零一零年加入本集團，曾先後擔任人力資源部副總監、總監，並於二零一四年一月晉升至現職。彼負責本集團的人力資源管理工作。唐先生於人力資源管理方面擁有逾14年經驗。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

董事認為，除偏離守則條文第A.2.1條(詳情載於下文「主席及行政總裁」一段)外，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守於相關時間生效的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14中的企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文。

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

## 董事會

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

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

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

# 企業管治報告

## 董事會組成

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

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數不少於三分之一)的相關規定，而至少一名獨立非執行董事具有合適的會計及相關財務管理專長。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條文及規定而作出評核。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書，而本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合獨立性指引的規定，並根據有關規則及要求屬獨立人士。

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

## 主席及行政總裁

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。於回顧年度，董事會主席領導日常管理及負責董事會的有效運作。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。於回顧年內，鄭淑雲女士(自二零一三年一月一日至二零一三年三月二十二日)及高潤哲先生(自二零一三年三月二十二日至二零一三年十二月三十一日)為本公司首席運營官(「首席運營官」)，而戴萃女士則擔任本公司首席財務官(「首席財務官」)。首席運營官及首席財務官負責執行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。

# 企業管治報告

## 委任、重選及罷免

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

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

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

各非執行董事的任期為一年，須於本公司股東週年大會上輪流退任。

## 舉行會議次數及董事出席率

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度共舉行了七次董事會會議，並有兩次以書面決議案由全體董事一致通過決議。董事會例會的通知在每次會議舉行前至少十四日發送予全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中，以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下於其他董事會會議）舉行至少三日前收到議程及會議資料（包括有關背景資料及佐證分析），以確保董事有充分時間了解本公司的事務。各董事出席七次董事會會議的情況如下：—

王恒先生(6/7)

鄭淑雲女士(4/7)(於二零一三年五月二十三日退任)

韓相禮先生(7/7)(於二零一四年三月十七日辭任)

黃之強先生(7/7)

王耀先生(7/7)

劉積瑄先生(7/7)

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度舉行了一次股東大會。各董事於該次股東大會的出席率如下：—

王恒先生(1/1)

鄭淑雲女士(0/1)(於二零一三年五月二十三日退任)

韓相禮先生(0/1)(於二零一四年三月十七日辭任)

黃之強先生(1/1)

王耀先生(0/1)

劉積瑄先生(1/1)

# 企業管治報告

## 董事會及董事會委員會會議的常規及準則

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

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

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

## 董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身的行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所有相關規定，惟王先生分別於二零一三年一月三十一日及二零一三年二月一日，購入34,000股股份及50,000股股份。該等股份其後於二零一三年二月一日出售。本公司將不時向董事重述及提醒有關彼等須遵循之董事證券交易程序、規則及規定。

## 責任及審核與核數師酬金

董事知悉彼等有責任編製本公司及其附屬公司(「本集團」)財務報表以真實及公允地呈報本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的狀況，有關責任亦載於本年報第56頁的獨立核數師報告。

於準備截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表時，董事會(a)採納所有適用會計及財務報告準則，包括但不限於香港會計師公會發佈的《香港財務報告準則》；(b)選用適合的會計政策並貫徹應用；(c)作出審慎合理的判斷及估計；(d)確保財務報表乃按持續經營基準而編製。

## 企業管治報告

董事亦負責確保本集團的財務報表準時發佈。本公司旨在透過其所有對公眾的公佈及溝通以清晰、平衡及可理解的方式評估本集團的表現及狀況，並知悉適用規則及規例中有關適時披露內幕消息的規定。本公司分別在有關期間完結後三個月及兩個月內發表本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績及本集團截至二零一三年六月三十日上六個月的中期業績，以為持有人提供具透明度及準時的集團財務資料。

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第56頁。本公司核數師就截至二零一三年十二月三十一日止年度提供的審核服務及非審核服務收取約人民幣1.95百萬元及約人民幣0.55百萬元。

### 內部監控及其成效

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

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，內部審核部門曾檢討內部監控系統成效，涵蓋所有有關財務、營運、規章的遵守情況、多個風險管理功能及實物及資訊保安的重大因素。兩份載有其發現和結果的半年監控報告已於審核委員會會議上向審核委員會匯報，並已向所有董事提交以供審閱。

本集團外聘核數師所識別有關本集團內部監控的主要發現及經討論的發現及為應對該等發現而採取的行動或措施，已於審核委員會會議上向審核委員會匯報。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的內部審核部門及本公司的外聘核數師並無識別有關本集團內部監控系統的重大事宜而需要重大修正。

# 企業管治報告

## 持續專業發展

各董事已獲通知企業管治守則的守則條文第A.6.5條有關持續專業發展的規定。各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受的培訓概要如下：

|                       | 閱讀 | 出席培訓課程 |
|-----------------------|----|--------|
| 王恒先生                  | ✓  | ✓      |
| 鄭淑雲女士(於二零一三年五月二十三日退任) | ✓  | ✓      |
| 韓相禮先生(於二零一四年三月十七日辭任)  | ✓  | ✓      |
| 黃之強先生                 | ✓  | ✓      |
| 王耀先生                  | ✓  | ✓      |
| 劉積瑄先生                 | ✓  | ✓      |

## 董事會委員會

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

### 審核委員會

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

審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度已審閱本集團的中期及全年賬目與內部監控程序的成效。審核委員會已進行下列工作：

- (a) 審閱截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用的會計原則及慣例，確保已符合有關會計準則、上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控及風險管理系統成效；
- (d) 審議內部監控部門及本公司外聘核數師對本集團營運的調查結果及推薦建議；及

## 企業管治報告

(e) 檢討及向董事會建議截至二零一三年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度共舉行了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 (2/2) 及劉積瑄先生 (2/2)。

### 薪酬委員會

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

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

薪酬委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度已審閱本集團有關全體董事及高級管理層的酬金政策及舉行了一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：—

劉積瑄先生 (1/1)、王恒先生 (1/1) 及黃之強先生 (1/1)。

### 提名委員會

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

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無新董事獲委任，而提名委員會並無舉行會議。提名委員會將於有需要時召開會議。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

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

## 公司秘書

本公司之公司秘書為戴萃女士。戴女士之履歷詳情載於本年報「董事及管理層簡介」一節。公司秘書於截至二零一三年十二月三十一日止年度已根據上市規則的規定參與不少於15小時的相關專業培訓。

## 不競爭契據

根據一份由王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際零售集團有限公司(本公司控股股東)(合稱為「契諾人」)於二零零六年二月二十六日執行並以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)，契諾人已作出若干承諾並授予本公司若干權利(包括但不限於上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權，定義見本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程)(合稱為「該等承諾」)。該等承諾的詳情載於本年報第53頁的董事會報告「不競爭契據」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。

# 企業管治報告

## 提高企業透明度

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

## 與股東及投資者的溝通

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

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

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

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

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

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無修訂其組織章程細則。

# 企業管治報告

## 股東權利

### 召開股東特別大會及於股東大會上提出議案

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

### 向董事會作出查詢

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

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

## 董事會報告

董事欣然呈報二零一三年年報與本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一三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」)發展及經營高級連鎖百貨店。本公司附屬公司及聯營公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註45及23。

### 業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績載於第58頁的綜合收益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.203元(二零一二年：人民幣0.188元)予於二零一四年五月二十八日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。該末期股息(如獲批准)將於二零一四年六月二十七日(星期五)或之前派付。

### 五年財務概要

本集團截至二零一三年十二月三十一日止最近五個財政年度的業績及資產與負債載於第9頁。

### 物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業

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

### 股本及購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一三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1,183.1百萬港元(相當於約人民幣943.7百萬元)透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其本身合共97,571,000股普通股股本。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。94,904,000股股份於回顧期內註銷，餘下股份於二零一四年一月註銷。

## 董事會報告

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 35。

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

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣 380.2 百萬元(二零一二年：人民幣 365.9 百萬元)。

### 董事

於年內及直至於本年報日期，本公司的董事如下：

#### 執行董事

王恒先生(董事長)

鄭淑雲女士(於二零一三年五月二十三日退任)

#### 非執行董事

韓相禮先生(於二零一四年三月十七日辭任)

#### 獨立非執行董事

黃之強先生

王耀先生

劉積瑄先生

董事的履歷載於本年報標題為「董事及管理層簡介」一節。

根據本公司的組織章程細則第 87 條，黃之強先生及劉積瑄先生會輪席告退。黃之強先生及劉積瑄先生均符合資格，並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。本公司亦將提出決議，建議雷壬鯤先生擔任本公司董事。

# 董事會報告

## 董事的服務合約

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

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，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 |
|-----------------|----------|---------------|---------|
| 王恒先生(「王先生」)(附註) | 於受控制法團權益 | 1,339,344,000 | 72.89%  |

附註：該等 1,339,344,000 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 1,339,344,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零一三年十二月三十一日，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 | 1,335,344,000 | 72.67%  |
| 金鷹國際零售集團有限公司(附註)           | 實益擁有人    | 1,335,344,000 | 72.67%  |

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

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

## 購股權計劃

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，495,000份購股權已獲行使及635,000份購股權已被沒收。計劃的詳情載於綜合財務報表附註37。

於二零一三年十二月三十一日，根據計劃項下已授出的購股權可發行合共22,097,000股股份，佔於本年報日期本公司全部已發行股本約1.2個百分點。

## 董事會報告

年內本公司的購股權變動及於二零一三年十二月三十一日的尚未行使的購股權如下：

|                      | 購股權數目                  |           |                  |                  |                           | 授出日期       | 行使日期(附註1)                 | 行使價格<br>港幣 | 緊接                         | 緊接行使日期 | 前本公司<br>股份價格<br>(附註2)<br>港幣 |
|----------------------|------------------------|-----------|------------------|------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|----------------------------|--------|-----------------------------|
|                      | 於二零一三年<br>一月一日<br>尚未行使 | 重新分類      | 於年內獲行使           | 於年內沒收            | 於二零一三年<br>十二月三十一日<br>尚未行使 |            |                           |            | 授出日期前<br>本公司<br>股份價格<br>港幣 |        |                             |
| 主要管理人員               | 680,000                | 555,000   | (111,000)        | -                | 1,124,000                 | 二零零八年十二月五日 | 二零一零年十二月五日至<br>二零一八年十二月四日 | 4.20       | 4.19                       | 12.94  |                             |
|                      | 3,200,000              | 700,000   | -                | -                | 3,900,000                 | 二零一零年十月二十日 | 二零一一年十月二十日至<br>二零二零年十月十九日 | 19.95      | 20.00                      | 不適用    |                             |
| 其他僱員                 | 13,797,000             | (555,000) | (384,000)        | (35,000)         | 12,823,000                | 二零零八年十二月五日 | 二零一零年十二月五日至<br>二零一八年十二月四日 | 4.20       | 4.19                       | 13.59  |                             |
|                      | 5,550,000              | (700,000) | -                | (600,000)        | 4,250,000                 | 二零一零年十月二十日 | 二零一一年十月二十日至<br>二零二零年十月十九日 | 19.95      | 20.00                      | 不適用    |                             |
|                      | <u>23,227,000</u>      | <u>-</u>  | <u>(495,000)</u> | <u>(635,000)</u> | <u>22,097,000</u>         |            |                           |            |                            |        |                             |
| 於二零一三年十二月三十一日<br>可行使 |                        |           |                  |                  | <u>9,792,000</u>          |            |                           |            |                            |        |                             |

附註：

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

### 購買股份或債券的安排

除上文所披露的計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、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。

# 董事會報告

## 董事於重大合約中的權益

除下文「持續關連交易的年度回顧」及「關連交易」一節所披露者外，於年終或年內任何時間概無存在由本公司、其控股公司、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國際集團租賃辦公室物業

於二零一零年十一月十六日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹(中國)」)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京新街口店」)與南京金鷹國際集團有限公司(「金鷹國際集團」)就租賃金鷹國際商城八樓全層，建築面積約為5,420平方米(「新街口辦公室物業」)訂立租賃協議(「新街口租賃協議」)，由二零一一年一月一日起計，租期為期三年。由於金鷹國際集團為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立此協議令本集團能夠租用鄰近本集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業。

根據新街口租賃協議，新街口辦公室物業的年租金約為人民幣7.6百萬元。年租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已付的租金開支約為人民幣7,528,000元。

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)及金鷹國際集團就租賃新街口辦公室物業簽訂另一份租賃協議，從二零一四年一月一日起為期三年。金鷹(中國)應付租金為每日每平方米人民幣3.8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」)，由二零零七年十二月二十八日起計租期為二十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議(「第一份補充協議」)，將租予本集團的物業面積由約22,780平方米改為約24,545平方米，為百貨店營運提供更多空間。

## 董事會報告

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議（「第二份補充協議」）。據此，南京珠江壹號將珠江壹號廣場南座B1樓至B2樓的單位（統稱「南座額外單位」）及珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位（總稱「北座額外單位」）租賃予南京珠江店，年期由南座額外單位及北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。南座額外單位於二零零九年二月分期開始營業，而北座額外單位於二零零九年五月十六日開始營業。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黃金購物區的百貨店。

該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（惟倘來自相關地區的銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額（如有），計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額）。代價乃經訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一三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26,977,000元。

### 上海店及金鷹（中國）分別向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店及展覽中心

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或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「上海店」）就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房（「上海物業」）與上海金鷹天地實業有限公司（「上海金鷹天地」）訂立租賃協議（「上海租賃協議」），由上海店開始營業當日即二零零九年五月二十八日起計為期二十年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

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。於二零一零年十一月十六日，金鷹（中國）及上海金鷹天地就額外上海租賃協議訂立補充協議，由二零一一年七月一日起計延長租期另外兩年半。

## 董事會報告

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。上海店成為本集團與國際品牌合作的平台。

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

- (a) 上海店於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間應付的租金將調整為來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的2.5%；及
- (b) 除上文(a)段所述期間外：
- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金之特許專櫃而言，上海店應付的租金仍為來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金之特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

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

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

該代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。本集團截至二零一三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6,454,000元及人民幣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246,000元。

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與上海金鷹天地就額外上海物業協議訂立終止協議，據此，(i)上述訂約方同意終止額外上海物業協議及解除彼此因租賃協議被終止而須承擔的任何責任及(ii)上海金鷹天地同意金鷹(中國)自二零一三年四月一日起直至終止協議日期止期間毋須支付任何租金。

## 董事會報告

### 金鷹(中國)向金鷹國際集團租賃運營百貨店物業及配套設施

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

租賃漢中新城的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當時現行市價後釐定。本集團截至二零一三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10,352,000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」)，年期由漢中新城開始營運日期起計為期十年。

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當時現行市價後釐定。

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

## 董事會報告

於二零一三年十二月十九日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃協議及設施租賃協議的第二份補充協議，據此 (a) 自二零一三年一月一日起取消漢中新城的保底租金及配套設施的租賃租金；(b) 南京金鷹特惠就租賃漢中新城應付金鷹國際集團的年度租金將僅基於年度銷售所得款項總額及來自分租漢中新城單位的年度所得款項的百分比計算；及 (c) 上文 (b) 段所述的租金亦將被視為根據設施租賃協議租賃配套設施的租金。除上文所述規限外，所有其他主要條款仍維持不變並具十足效力及作用。基於上述第二份補充協議，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付的約人民幣 10,352,000 元租金已包括了租賃配套設施的租金。

### 仙林店向仙林金鷹置業租賃營運百貨店物業

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

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

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

## 董事會報告

根據總仙林租賃協議，租賃的年度代價相等於以下兩者的較高者：

(a) 以下項目之總和：

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

(b) 人民幣9,500,000元。

該代價乃由各方經參考現行市場租金水平並經公平原則磋商後達致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據總仙林租賃協議支付的租金開支約人民幣26,851,000元。

於二零一三年十二月十九日，上述各方簽訂補充協議，據此，總仙林租賃協議項下保底租金每日曆年人民幣9,500,000元的總額獲取消，自二零一三年一月一日起生效。

### 宿遷店向宿遷金鷹置業租賃配套支援區儲存配套支援設施

於二零一二年一月二十日，宿遷金鷹國際購物中心有限公司(或如文義所指，該公司經營的百貨店(「宿遷店」))就租賃位於宿遷金鷹天地C地塊地下一層總建築面積為539平方米的區域與宿遷金鷹置業有限公司(「宿遷金鷹置業」)訂立租賃協議(「宿遷租賃協議」)，租賃期限為自租賃物交付之日起至二零一四年十二月三十一日。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)。

## 董事會報告

訂立宿遷租賃協議旨在讓本集團於現有宿遷店騰出更多的營業面積，使本集團可引入更多品種的產品，從而提高宿遷店的競爭力。

根據宿遷租賃協議，年租金約為人民幣 150,000 元。年租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已支付的租金開支約為人民幣 150,000 元。

### 鹽城奧萊城店向鹽城金國聯置業租賃物業經營奧萊城店

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

根據鹽城奧萊城店租賃協議，租賃應支付的年度代價將相等於以下較高者：

(a) 以下數額的總和：

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

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

## 董事會報告

- (ii) 由試營業日第四週年當日起：(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；及(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

- (iii) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過鹽城金鷹奧萊城的總建築面積的10%，或

(b) 人民幣2,000,000元。

代價乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城奧萊城店租賃協議支付的租金開支約人民幣2,796,000元。

於二零一三年十二月十九日，上述各方簽訂第二份補充協議，據此，自二零一三年一月一日起取消每日曆年人民幣2,000,000元的保底租金。

### 物業管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與南京金鷹物業資產管理有限公司(「南京金鷹物業」)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包括南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、西安高新店、泰州店、昆明店、淮安店、鹽城店、上海店、揚州京華城店、南京漢中店、南京仙林店、合肥大東門店、合肥百花井店、安徽淮北店、合肥宿州路店、常州嘉宏店、西安小寨店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、昆明南亞店、常州武進店及鹽城奧萊店等於二零一三年十二月三十一日由南京新街口店控制之百貨店提供物業管理服務，由二零一一年一月一日起計，為期三年。

於二零一零年十一月十六日，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，由二零一一年一月一日起計，為期三年。

## 董事會報告

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中國百貨店。物業管理服務包括(但不限於)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當時現行市價後釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據上述物業管理服務協議已支付的物業管理服務費總額約為人民幣64,523,000元。

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

- 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業向南京新街口店及其所控制的商店提供物業管理服務；
- 南京珠江店同意委託南京珠江壹號向南京珠江店提供物業管理服務；
- 泰州店同意委託泰州金鷹天地向泰州店提供物業管理服務；及
- 南京仙林店同意委託仙林金鷹置業向南京仙林店提供物業管理服務

自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。泰州金鷹天地為本公司的關連人士(如上市規則所定義)，因為彼為王先生最終及全資擁有的公司。金鷹(中國)、南京珠江店、泰州店及南京仙林店各自應付相當於實際產生的成本另加10%的費用。

## 董事會報告

### 停車場管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，(i) 南京新街口店與金鷹國際集團；(ii) 南京珠江店與南京珠江壹號；及 (iii) 徐州金鷹國際實業有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「徐州店」)與徐州金鷹國際置業有限公司(「徐州金鷹置業」)訂立停車場管理服務協議(統稱「停車場管理服務協議」)，由二零一一年一月一日起計，為期三年。由於徐州金鷹置業為由王先生最終全資擁有的公司，故該公司為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

根據停車場管理服務協議，金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹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。於有關停車場管理服務協議年內，南京新街口店及南京珠江店須按每小時人民幣4.0元支付停車費。徐州店須由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間按每小時人民幣2.6元支付停車費，以及由二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止期間內按每小時人民幣3.0元支付停車費。各店產生的停車費，被視為向顧客提供增值服務一部分。訂立停車場管理服務協議讓本集團能夠向顧客提供更優質服務，從而提升銷售表現。

該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據停車場管理服務協議所支付的停車場管理服務費總額約為人民幣2,143,000元。

於二零一三年十二月十九日：

- 南京珠江店及南京珠江壹號；及
- 徐州店及徐州金鷹置業

各自簽訂停車場管理服務協議，從二零一四年一月一日起為期三年，據此，南京珠江壹號及徐州金鷹置業應分別向南京珠江店及徐州店的客戶免費提供停車場。南京珠江店應支付按每小時人民幣4.00元計算的泊車費，而徐州店應支付按每小時人民幣3.00元計算的泊車費。

## 董事會報告

### 項目管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，由二零一一年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團就包括設計、採購建材及興建本集團新門店向金鷹(中國)提供項目管理服務。

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無根據項目管理服務協議向金鷹國際集團支付服務費。

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團簽訂另一份項目管理服務協議，從二零一四年一月一日起為期三年。費用按不超過估計成本的5%計費。倘實際成本低於估計成本，則本集團會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於不超過所節省成本10%的獎勵費。

### 裝飾服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與南京金鷹裝飾工程有限公司(「金鷹裝飾工程」)訂立有關日期為二零零六年二月二十六日的裝飾服務協議(經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議補充)的補充協議(統稱為「裝飾服務協議」)，以延長服務期，由二零一一年一月一日起計，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠專注於中國發展及營運連鎖百貨店。

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

## 董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據裝飾服務協議支付的服務費約為人民幣54,840,000元。

於二零一三年十二月十九日，上述各方簽訂第二份補充協議以延長服務期至自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。費用乃經不時參考將完成的具體裝修工程按公平磋商原則，並按照不遜於(i)本集團可從市場第三方供應商獲得及(ii)金鷹裝飾工程提供予其他獨立第三方之條件而釐定。

### 核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.38條規定，本公司核數師向董事會提供函件，確認截至二零一三年十二月三十一日止年度，該等持續關連交易：(i)已取得董事會批准；(ii)乃根據有關交易的協議條款訂立；及(iii)並無超過本公司有關公佈所披露的年度上限。

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

與本集團同系附屬公司的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註44)構成本集團持續關連交易。該等交易已遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

有關從本集團聯營公司購買商品的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註44)並不構成本集團持續關連交易。

### 尚待完成的關連交易的狀況

以下為本集團尚待完成的非豁免關連交易的狀況：

#### 框架協議

於二零零九年十一月九日，金鷹國際集團與本集團訂立框架協議(「框架協議」)，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫B2樓的部份面積(「新街口店二期」)，其為毗連南京新街口店的一幢42層高的樓宇，設五層地庫，將由金鷹國際集團開發。

## 董事會報告

收購新街口店二期的代價為人民幣875.0百萬元(可予調整)，乃以每平方米人民幣17,500元的單價及估計總建築面積約50,000平方米計算，並可於完成時視乎將交付予本集團的新街口店二期的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓新街口店二期的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購新街口店二期(估計總建築面積50,000平方米)旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期按照預定建築期支付。新街口店二期預計於二零一四年四月完成，並於當月開始試業。預計將交付予本集團的總樓面面積為約51,856平方米，餘下代價將上調至約人民幣32.5百萬元，得出調整後總代價為人民幣907.5百萬元。

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

### 合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹置業有限公司(「昆山金鷹置業」)訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。該收購預期於二零一四年完成。

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

收購昆山物業的代價為人民幣1,125.8百萬元(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建築期支付。昆山物業預計於二零一四年完成並開始營運。

## 董事會報告

董事會相信，收購昆山物業及將其發展成為大型百貨店，將有助本集團進一步加強其已擁有領先市場地位的江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。

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

### 根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條作出的一般披露

於二零一二年四月十八日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期貸款融資協議，本金額最高達 259.5 百萬美元及 665.0 百萬港元(合共相等於約人民幣 2,172.9 百萬元)，須於二零一五年四月十七日到期悉數償還(「定期貸款融資協議」)。

根據有期貨款融資協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：倘若王先生於有期貨款融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再 (i) 直接或間接持有本公司實益權益不少於 51%；(ii) 為本公司的單一最大股東；(iii) 為本公司的董事長兼執行董事；或 (iv) 維持擁有本公司的管理控制權或擁有權利決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計的利息及可能根據定期貸款融資協議須即時到期償還的任何其他金額。該融資於二零一三年十二月三十一日已全數動用及仍未償還。

### 不競爭契據

於二零一一年七月，本公司於股東大會上議決，不行使優先購買權，收購南京新街口百貨商店股份有限公司(「新百商店」)全部已發行股本約 17%(詳情已分別載於本公司二零一一年六月六日的公告及二零一一年七月十一日的通函)。除上文所述者外，獨立非執行董事認為，是否行使上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權(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) 在關鍵時刻，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。上海租賃協議有關詳情於本報告「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物業營運百貨店及展覽中心」分節內披露；及

## 董事會報告

(c) 售股章程中所披露的，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不符合本集團的整體利益。

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

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

### 酬金政策

本集團僱員之酬金政策由董事按照僱員的個別表現、資格及才能作出規定。

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

### 主要客戶及供應商

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

### 管理合約

本集團年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

### 足夠的公眾持股量

就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，於截至二零一三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。

# 董事會報告

## 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

二零一四年三月十七日

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致金鷹商貿集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審計第58頁至第152頁列載的金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，包括二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明性附註。

### 董事對綜合財務報表的責任

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

### 核數師的責任

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

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

## 獨立核數師報告

本行相信，本行獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

### 意見

本行認為，綜合財務報表已遵循《香港財務報告準則》真實及公平地反映了 貴集團二零一三年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並且已遵循《香港公司條例》的披露規定進行適當編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年三月十七日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零一三年<br>人民幣千元     | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----|--------------------|----------------|
| 收益                   | 7  | <b>3,659,561</b>   | 3,622,917      |
| 其他經營收入               | 9  | <b>232,972</b>     | 211,207        |
| 商品存貨變動               |    | <b>(1,016,814)</b> | (963,885)      |
| 僱員福利開支               |    | <b>(375,655)</b>   | (352,693)      |
| 物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷 |    | <b>(194,464)</b>   | (181,264)      |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷      |    | <b>(19,974)</b>    | (19,974)       |
| 租金開支                 |    | <b>(170,231)</b>   | (166,675)      |
| 其他經營開支               |    | <b>(600,179)</b>   | (593,093)      |
| 經營溢利                 |    | <b>1,515,216</b>   | 1,556,540      |
| 財務收入                 | 10 | <b>242,593</b>     | 143,838        |
| 財務成本                 | 11 | <b>(163,018)</b>   | (75,611)       |
| 其他收益及虧損              | 12 | <b>99,851</b>      | 20,052         |
| 應佔聯營公司溢利             |    | <b>13,150</b>      | 2,973          |
| 除稅前溢利                |    | <b>1,707,792</b>   | 1,647,792      |
| 所得稅開支                | 13 | <b>(473,241)</b>   | (430,464)      |
| 年內溢利                 | 14 | <b>1,234,551</b>   | 1,217,328      |
| 以下各方應佔溢利(虧損)：        |    |                    |                |
| 本公司擁有人               |    | <b>1,235,032</b>   | 1,217,642      |
| 非控股權益                |    | <b>(481)</b>       | (314)          |
|                      |    | <b>1,234,551</b>   | 1,217,328      |
| 每股盈利                 |    |                    |                |
| — 基本(每股人民幣元)         | 17 | <b>0.656</b>       | 0.629          |
| — 攤薄(每股人民幣元)         | 17 | <b>0.653</b>       | 0.625          |

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                    | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------------------|------------------|----------------|
| 年內溢利               | <b>1,234,551</b> | 1,217,328      |
| 其他全面(開支)收入         |                  |                |
| 隨後可重新分類至損益的項目：     |                  |                |
| 可供出售投資公平值變動淨收益     | <b>9,334</b>     | 47,190         |
| 因可供出售投資減值重新分類至損益   | <b>3,000</b>     | —              |
| 因處置可供出售投資重新分類至損益   | <b>2,268</b>     | (524)          |
| 應佔一間聯營公司的匯兌差額      | <b>(8,875)</b>   | (7,487)        |
| 於視同出售一間聯營公司時轉出匯兌儲備 | —                | 1,625          |
| 與隨後可重新分類項目有關的所得稅   | <b>(5,850)</b>   | (2,057)        |
| 年內其他全面(開支)收益，除稅後淨額 | <b>(123)</b>     | 38,747         |
| 年內全面收益總額           | <b>1,234,428</b> | 1,256,075      |
| 以下各方應佔全面收益(開支)總額：  |                  |                |
| 本公司擁有人             | <b>1,234,909</b> | 1,256,389      |
| 非控股權益              | <b>(481)</b>     | (314)          |
|                    | <b>1,234,428</b> | 1,256,075      |

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

|              | 附註 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <i>非流動資產</i> |    |                           |                           |
| 物業、廠房及設備     | 18 | <b>4,033,910</b>          | 4,024,938                 |
| 土地使用權—非即期部分  | 19 | <b>1,909,689</b>          | 1,296,779                 |
| 投資物業         | 20 | <b>88,564</b>             | 90,651                    |
| 訂金及預付款項      | 21 | <b>1,254,389</b>          | 1,320,263                 |
| 商譽           | 22 | <b>256,908</b>            | 256,908                   |
| 於聯營公司權益      | 23 | <b>255,255</b>            | 416,410                   |
| 可供出售投資       | 24 | <b>356,575</b>            | 226,429                   |
| 可換股債券投資      | 25 | <b>56,049</b>             | 60,858                    |
| 遞延稅項資產       | 26 | <b>100,390</b>            | 79,965                    |
|              |    | <b>8,311,729</b>          | 7,773,201                 |
| <i>流動資產</i>  |    |                           |                           |
| 存貨           |    | <b>354,404</b>            | 398,536                   |
| 貿易及其他應收款項    | 27 | <b>403,054</b>            | 387,046                   |
| 土地使用權—即期部分   | 19 | <b>36,535</b>             | 22,103                    |
| 應收同系附屬公司款項   | 28 | <b>15,740</b>             | 12,998                    |
| 可供出售投資       | 24 | —                         | 228,194                   |
| 稅項資產         |    | <b>23,298</b>             | —                         |
| 計息工具投資       | 29 | <b>3,005,573</b>          | 607,140                   |
| 結構性銀行存款      | 29 | <b>1,244,221</b>          | 1,489,919                 |
| 受限制現金        | 29 | <b>25,908</b>             | 27,118                    |
| 銀行結餘及現金      | 29 | <b>1,654,059</b>          | 2,840,321                 |
|              |    | <b>6,762,792</b>          | 6,013,375                 |

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

|              | 附註 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <i>流動負債</i>  |    |                           |                           |
| 貿易及其他應付款項    | 30 | <b>2,054,688</b>          | 2,084,983                 |
| 應付關連公司款項     | 31 | <b>69,972</b>             | 51,214                    |
| 短期銀行貸款       | 32 | —                         | 1,078,986                 |
| 稅務負債         |    | <b>157,967</b>            | 85,207                    |
| 遞延收入         | 33 | <b>2,920,839</b>          | 2,906,936                 |
|              |    | <b>5,203,466</b>          | 6,207,326                 |
| 流動資產(負債)淨額   |    | <b>1,559,326</b>          | (193,951)                 |
| 總資產減流動負債     |    | <b>9,871,055</b>          | 7,579,250                 |
| <i>非流動負債</i> |    |                           |                           |
| 銀行貸款         | 32 | <b>2,086,638</b>          | 2,131,735                 |
| 優先票據         | 34 | <b>2,407,642</b>          | —                         |
| 遞延稅項負債       | 26 | <b>130,265</b>            | 149,876                   |
|              |    | <b>4,624,545</b>          | 2,281,611                 |
| 資產淨值         |    | <b>5,246,510</b>          | 5,297,639                 |
| <i>資本及儲備</i> |    |                           |                           |
| 股本           | 35 | <b>189,294</b>            | 196,822                   |
| 儲備           |    | <b>5,055,027</b>          | 5,098,147                 |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | <b>5,244,321</b>          | 5,294,969                 |
| 非控股權益        |    | <b>2,189</b>              | 2,670                     |
| 權益總額         |    | <b>5,246,510</b>          | 5,297,639                 |

第58至152頁的綜合財務報表已於二零一四年三月十七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

黃之強  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

|                   | 本公司擁有人應佔 |       |           |            |                 |                 |                 |           |                 |           | 非控股       |       |           |
|-------------------|----------|-------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-------|-----------|
|                   | 股本       | 庫存股份  | 股份溢價      | 資本<br>贖回儲備 | 特別儲備            | 投資<br>重估儲備      | 外匯儲備            | 購股權<br>儲備 | 法定<br>盈餘儲備      | 保留溢利      | 合計        | 權益應佔  | 合計        |
|                   | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元     | 人民幣千元      | 人民幣千元<br>(附註36) | 人民幣千元<br>(附註36) | 人民幣千元<br>(附註36) | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(附註36) | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元 | 人民幣千元     |
| 於二零一二年一月一日        | 197,577  | —     | 1,632,174 | 5,279      | 217,228         | (32,293)        | —               | 50,834    | 662,733         | 1,833,246 | 4,566,778 | 2,984 | 4,569,762 |
| 年內溢利(虧損)          | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | —               | 1,217,642 | 1,217,642 | (314) | 1,217,328 |
| 年內其他全面收入(開支)      | —        | —     | —         | —          | —               | 44,609          | (5,862)         | —         | —               | —         | 38,747    | —     | 38,747    |
| 年內全面收入(開支)總額      | —        | —     | —         | —          | —               | 44,609          | (5,862)         | —         | —               | 1,217,642 | 1,256,389 | (314) | 1,256,075 |
| 購回及註銷的股份          | (1,265)  | —     | (194,913) | 1,265      | —               | —               | —               | —         | —               | (1,265)   | (196,178) | —     | (196,178) |
| 行使購股權             | 510      | —     | 35,697    | —          | —               | —               | —               | (12,054)  | —               | —         | 24,153    | —     | 24,153    |
| 確認以股本結算的股份付款      | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | 10,440    | —               | —         | 10,440    | —     | 10,440    |
| 轉撥                | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | 110,883         | (110,883) | —         | —     | —         |
| 確認為分派的股息(附註16)    | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | —               | (366,613) | (366,613) | —     | (366,613) |
| 於二零一二年十二月三十一日     | 196,822  | —     | 1,472,958 | 6,544      | 217,228         | 12,316          | (5,862)         | 49,220    | 773,616         | 2,572,127 | 5,294,969 | 2,670 | 5,297,639 |
| 年內溢利(虧損)          | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | —               | 1,235,032 | 1,235,032 | (481) | 1,234,551 |
| 年內其他全面收入(開支)      | —        | —     | —         | —          | —               | 8,752           | (8,875)         | —         | —               | —         | (123)     | —     | (123)     |
| 年內全面收入(開支)總額      | —        | —     | —         | —          | —               | 8,752           | (8,875)         | —         | —               | 1,235,032 | 1,234,909 | (481) | 1,234,428 |
| 購回及註銷的股份          | (7,568)  | —     | (914,976) | 7,568      | —               | —               | —               | —         | —               | (7,568)   | (922,544) | —     | (922,544) |
| 購回但尚未註銷的股份        | —        | (210) | (20,911)  | —          | —               | —               | —               | —         | —               | —         | (21,121)  | —     | (21,121)  |
| 行使購股權             | 40       | —     | 2,436     | —          | —               | —               | —               | (810)     | —               | —         | 1,666     | —     | 1,666     |
| 於購股權失效或屆滿後轉移購股權儲備 | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | (13,953)  | —               | 13,953    | —         | —     | —         |
| 確認以股本結算的股份付款      | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | 9,200     | —               | —         | 9,200     | —     | 9,200     |
| 轉撥                | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | 135,871         | (135,871) | —         | —     | —         |
| 確認為分派的股息(附註16)    | —        | —     | —         | —          | —               | —               | —               | —         | —               | (352,758) | (352,758) | —     | (352,758) |
| 於二零一三年十二月三十一日     | 189,294  | (210) | 539,507   | 14,112     | 217,228         | 21,068          | (14,737)        | 43,657    | 909,487         | 3,324,915 | 5,244,321 | 2,189 | 5,246,510 |

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                         | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| 經營活動                    |                  |                |
| 除稅前溢利                   | <b>1,707,792</b> | 1,647,792      |
| 調整：                     |                  |                |
| 物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷    | <b>194,464</b>   | 181,264        |
| 利息開支                    | <b>163,018</b>   | 75,611         |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷         | <b>19,974</b>    | 19,974         |
| 衍生財務工具公平值變動             | <b>10,609</b>    | 2,000          |
| 以權益結算以股份支付款項            | <b>9,200</b>     | 10,440         |
| 因可供出售投資減值重新分類至損益的投資重估儲備 | <b>3,000</b>     | —              |
| 因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備 | <b>2,268</b>     | (524)          |
| 出售物業、廠房及設備的虧損           | <b>277</b>       | 132            |
| 計息工具投資收入                | <b>(130,657)</b> | (53,976)       |
| 外匯收益淨額                  | <b>(103,150)</b> | (6,530)        |
| 結構性銀行存款收入               | <b>(87,828)</b>  | (63,839)       |
| 利息收入                    | <b>(17,662)</b>  | (19,336)       |
| 應佔聯營公司溢利                | <b>(13,150)</b>  | (2,973)        |
| 可換股債券投資之實際利息收入          | <b>(5,800)</b>   | (4,989)        |
| 應收一間附屬公司一名前股東款項之實際利息收入  | <b>(646)</b>     | (1,698)        |
| 於視同出售一間聯營公司的收益，扣除轉出兌匯儲備 | <b>—</b>         | (10,975)       |
| 營運資金變動前經營現金流量           | <b>1,751,709</b> | 1,772,373      |
| 長期租賃按金增加                | <b>—</b>         | (14,200)       |
| 存貨減少(增加)                | <b>44,132</b>    | (94,170)       |
| 貿易及其他應收款項增加             | <b>(36,497)</b>  | (138,748)      |
| 應收同系附屬公司款項增加            | <b>(4,725)</b>   | (6)            |
| 貿易及其他應付款項(減少)增加         | <b>(45,587)</b>  | 54,569         |
| 應付關連公司款項減少              | <b>(3,003)</b>   | (2,608)        |
| 遞延收益增加                  | <b>13,903</b>    | 388,340        |
| 經營所得現金淨額                | <b>1,719,932</b> | 1,965,550      |
| 已繳中國所得稅                 | <b>(469,665)</b> | (477,283)      |
| 經營活動所得現金淨額              | <b>1,250,267</b> | 1,488,267      |

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                         | 附註 | 二零一三年<br>人民幣千元      | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|---------------------|----------------|
| <b>投資活動</b>             |    |                     |                |
| 投資計息工具                  |    | <b>(12,651,522)</b> | (5,749,000)    |
| 投資結構性銀行存款               |    | <b>(2,845,000)</b>  | (2,417,251)    |
| 存放受限制現金                 |    | <b>(266,225)</b>    | (60,604)       |
| 收購一間附屬公司(所得現金及現金等價物淨額)  | 38 | <b>(239,562)</b>    | —              |
| 購入可供出售投資                |    | <b>(216,451)</b>    | (378,587)      |
| 物業、廠房及設備增加              |    | <b>(184,425)</b>    | (733,572)      |
| 收購物業、廠房及設備以及土地使用權預付款項   |    | <b>(131,626)</b>    | (300,113)      |
| 於聯營公司之投資                |    | <b>(21,000)</b>     | (316,623)      |
| 支付土地使用權租賃款項             |    | <b>(13,260)</b>     | —              |
| 收購一間聯營公司及一間附屬公司已付按金     |    | <b>(2,500)</b>      | (13,150)       |
| 贖回計息工具投資                |    | <b>10,255,522</b>   | 6,019,000      |
| 贖回結構性銀行存款               |    | <b>3,067,104</b>    | 1,802,898      |
| 出售可供出售投資所得款項            |    | <b>323,833</b>      | 141,821        |
| 提取受限制現金                 |    | <b>267,435</b>      | 33,486         |
| 計息工具投資所得收入              |    | <b>128,224</b>      | 49,330         |
| 結構性銀行存款所得收入             |    | <b>111,422</b>      | 51,321         |
| 一間附屬公司一名前股東還款           |    | <b>21,453</b>       | 21,454         |
| 銀行存款所得利息                |    | <b>17,662</b>       | 19,336         |
| 出售物業、廠房及設備所得款項          |    | <b>819</b>          | 251            |
| 提取已抵押銀行存款               |    | <b>—</b>            | 110,000        |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>       |    | <b>(2,378,097)</b>  | (1,720,003)    |
| <b>融資活動</b>             |    |                     |                |
| 償還銀行貸款                  |    | <b>(1,056,345)</b>  | (1,203,711)    |
| 購回自身股份                  |    | <b>(943,665)</b>    | (196,178)      |
| 向本公司擁有人派付股息             |    | <b>(352,758)</b>    | (366,613)      |
| 已付利息                    |    | <b>(150,384)</b>    | (114,145)      |
| 發行優先票據開支                |    | <b>(23,010)</b>     | —              |
| 發行優先票據                  |    | <b>2,466,064</b>    | —              |
| 行使購股權所得款項               |    | <b>1,666</b>        | 24,153         |
| 已籌集新銀行貸款                |    | <b>—</b>            | 2,975,125      |
| <b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>   |    | <b>(58,432)</b>     | 1,118,631      |
| <b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b> |    | <b>(1,186,262)</b>  | 886,895        |
| 年初現金及現金等價物              |    | <b>2,840,321</b>    | 1,953,426      |
| <b>年終現金及現金等價物</b>       |    | <b>1,654,059</b>    | 2,840,321      |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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」），而 GEICO 由 The 2004 RVJD Family Trust（王恒先生（「王先生」）的家族信託）全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands 及香港金鐘道 89 號力寶中心第 2 座 12 樓 1206 室。

本公司為投資控股公司，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。本公司附屬公司及聯營公司的主要業務分別載列於附註 45 及 23。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

## 2. 採用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已在本年度首次採納下列由香港會計師公會頒布的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本）             | 二零零九年至二零一一年週期的年度改進      |
| 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）        | 披露—抵銷金融資產及金融負債          |
| 香港財務報告準則第 10 號、           | 綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益： |
| 香港財務報告準則第 11 號及           | 過渡指引                    |
| 香港財務報告準則第 12 號（修訂本）       |                         |
| 香港財務報告準則第 10 號            | 綜合財務報表                  |
| 香港財務報告準則第 11 號            | 合營安排                    |
| 香港財務報告準則第 12 號            | 披露於其他實體的權益              |
| 香港財務報告準則第 13 號            | 公平值計量                   |
| 香港會計準則第 19 號（經二零一一年修訂）    | 僱員福利                    |
| 香港會計準則第 27 號（經二零一一年修訂）    | 獨立財務報表                  |
| 香港會計準則第 28 號（經二零一一年修訂）    | 投資於聯營公司及合營企業            |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本）          | 其他全面收益項目之呈列             |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 20 號 | 露天礦場生產階段之剝採成本           |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述外，於本年度採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況以及該等綜合財務報表所載列的披露事項並無重大影響。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為有關公平值計量及披露之指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛。香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及計量一些與公平值類似但並非公平值之計量(如用於計量存貨的可變現淨值或用於用評估減值的使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將一項資產的公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有秩交易出售一項資產將收取的價格(或轉讓負債時(倘須釐定負債的公平值)將支付的價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性地應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出任何香港財務報告準則第13號所規定之新披露(二零一三年披露見附註6)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認之金額構成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

**香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」(修訂本)**

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」(修訂本)。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」以及「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部分中作出額外披露，致使其他全面收益項目分成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列乃經修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

**已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團尚未提前採納下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                                                   |                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第27號(修訂本) | 投資實體 <sup>1</sup>                       |
| 香港會計準則第19號(修訂本)                                   | 界定福利計劃—僱員供款 <sup>2</sup>                |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本)                  | 香港財務報告準則第9號法定生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>     |
| 香港會計準則第32號(修訂本)                                   | 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>                |
| 香港會計準則第36號(修訂本)                                   | 非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第39號(修訂本)                                   | 衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>            |
| 香港財務報告準則(修訂本)                                     | 二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂本)                                     | 二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第9號                                       | 金融工具 <sup>3</sup>                       |
| 香港財務報告準則第14號                                      | 監管遞延賬戶 <sup>5</sup>                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號                            | 徵費 <sup>1</sup>                         |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 可供應用－強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後釐定
- 4 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限豁免情況
- 5 就二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括有關分類及計量金融負債及取消確認之規定，其亦進一步於二零一三年經修訂，以包括有關對沖會計法之新規定。

有關金融資產，香港財務報告準則第9號規定所有屬香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇內之已確認財務資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後報告期末按彼等公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

董事預計，日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團的金融資產所呈報的金額造成影響。本集團仍在評估該影響，並將於完成評核時在日後的綜合財務報表內披露該影響。

除上文披露者外，本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團業績及財務狀況構成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露內容。

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

歷史成本一般基於交易貨物及服務所付代價的公平值。

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

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

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

主要會計政策載列如下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 合併基準

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

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

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

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

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

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與本集團會計政策一致。

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

### 本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併

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

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，以下項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」確認及計量
- 與收購對象以股份支付款項安排或本集團訂立以股份支付款項安排取代收購對象以股份支付款項安排之有關負債或股本工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「*以股份為基礎付款*」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「*持作銷售非流動資產及終止營運*」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 商譽

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

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

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

於其後出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額會用作釐定出售損益金額。

本集團就收購聯營公司產生商譽的政策於下文載述。

### 於聯營公司投資

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

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就類似情況下的類似交易及事項，聯營公司用作股本會計目的的財務報表統一使用和本集團一樣的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況報表列賬，並其後經調整以識別本集團應佔聯營公司損益及其他全面收入。當本集團應佔一間聯營公司虧損超出本集團於該聯營公司之權益(包括任何本質上組成本集團於該聯營公司投資淨額部分之長期權益)時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團會就應佔額外虧損提供撥備，並僅就本集團代表該聯營公司所產生法定或推定責任或所作付款確認負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司投資(續)

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

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

當本集團削減於聯營公司的所有權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該盈虧重新分類至損益。

倘一集團實體與該集團之聯營公司交易(如出售或注入資產)，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

### 物業、廠房及設備

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

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

### 未來自用的在建樓宇

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

### 投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本升值的物業。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 除商譽外有形資產減值虧損(有關商譽見上文會計政策)

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。倘不能估計單一資產的可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位的可收回金額。於可識別合理和一貫分配基準的情況下，企業資產亦會被分配到個別的現金產生單位，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單位中。

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

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

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

### 財務工具

財務資產及財務負債於某集團實體成為工具合約條款的訂約方時確認。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產

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

#### 實際利息法

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

利息收入乃就債務工具按實際利息基準確認。

#### 按公平值計入損益的財務資產

倘出現下列情況，則財務資產列為持作買賣：

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 可供出售財務資產

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

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

當確定本集團有權收取股息時，可供出售股本工具的股息確認入損益。

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

##### 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(包括可換股債券投資的應收債務部分、貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值的會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，除利息確認不重大的短期應收款項外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(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，則該財務資產被視為作出減值。

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

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可包括：

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

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

就按成本計值的財務資產而言，減值虧損的金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(以類似財務資產的當前市場回報率折現)之間的差額計量。該等減值虧損不會於其後期間回撥(見下文會計政策)。

所有財務資產減值虧損直接於財務資產的賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項及應收同系附屬公司款項除外，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。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 財務資產減值(續)

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

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

#### 可換股債券投資

本集團的可換股債券投資由應收債務部分及衍生工具部分組成，乃個別分類為初始確認的各項目及初步按其公平值確認。隨後，可換股債券的應收債務部分以實際利息法按攤銷成本入賬。衍生工具部分則按公平值計量，公平值的變動於損益內確認。

#### 財務負債及股本權益

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

#### 股本工具

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務負債及股本權益(續)

##### 財務負債

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

##### 實際利息法

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

##### 嵌入式衍生工具

倘衍生工具的風險及特徵與主合約並非密切關連，而主合約並非以公平值入賬且其公平值變動於損益賬確認，列入非衍生主合約的衍生工具當符合衍生工具定義時則被當作獨立衍生工具。

##### 終止確認

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 存貨

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

### 收益確認

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

貨品銷售收入乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

特許專櫃銷售收入於相關特許專櫃銷售貨品時確認。

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

服務收入(包括管理服務費用)於提供服務時確認。

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

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

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文租賃會計政策中載述。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃

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

### 本集團作為出租人

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

### 本集團作為承租人

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

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

### 租賃土地及樓宇

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 政府補助

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

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

### 外幣

在編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)計算的交易按交易日期的匯率確認。於報告期間結束時，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。

產生的匯兌差額於其產生期間在損益賬中確認。

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

就部分出售(如部分出售不會引致本集團失去重大影響力的聯營公司)，累積匯兌變動按比例重新分類入損益。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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確認為開支。

### 稅項

所得稅開支指現時應繳稅項與遞延稅項總和。

現時應付稅項乃基於年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所呈報的除稅前溢利，是由於其他年度應課稅收入或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債採用於報告期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及聯營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。與該等投資及聯營公司相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可以使用暫時差額利益且預計於可見將來可以撥回時，方可確認。

本集團於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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

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。

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

### 以權益結算以股份支付交易

#### 向僱員授出的購股權

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

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，有重大風險導致對下一個財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的估計不明朗因素主要來源。

### 商譽減值虧損

釐定商譽是否減值時須估計商譽獲分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期因現金產生單位而引致的未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值為人民幣256,908,000元(二零一二年：人民幣256,908,000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22內披露。

### 所得稅

於二零一三年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損人民幣82,626,000元(二零一二年：人民幣59,140,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣61,233,000元(二零一二年：人民幣49,535,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間於損益內確認。

### 公平值計量及估值過程

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

### 公平值計量及估值過程(續)

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技術估計若干類型財務工具的公平值。附註6提供有關釐定不同資產公平值所使用估值技術、輸入數據及主要假設的詳細資料。

## 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權益人帶來最大回報。本集團的整體策略自前一年度起一直保持不變。

本集團的資本結構由現金淨額(包括附註32及附註34分別所披露的銀行借貸及優先票據(扣除現金及現金等價物))及本公司擁有人應佔股權組成，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本公司管理層持續審閱資本架構。進行審閱時，管理層考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據董事的推薦建議，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

|                                             | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>財務資產</i>                                 |                           |                           |
| 可供出售投資                                      | <b>356,575</b>            | 454,623                   |
| 可換股債券投資的衍生工具部分                              | <b>15,506</b>             | 26,115                    |
| 貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金、受限制現金、<br>結構性銀行存款及投資計息工具) | <b>6,127,673</b>          | 5,169,976                 |
| <i>財務負債</i>                                 |                           |                           |
| 攤銷成本                                        | <b>6,434,707</b>          | 5,153,613                 |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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

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

#### 6B.1. 市場風險

##### 外幣風險

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

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於呈報日期的賬面值如下：

|     | 負債               |                | 資產             |                |
|-----|------------------|----------------|----------------|----------------|
|     | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
| 美元  | <b>3,989,323</b> | 1,791,046      | <b>23,174</b>  | 166,858        |
| 港元  | <b>517,781</b>   | 1,419,675      | <b>94,205</b>  | 230,257        |
| 新台幣 | —                | —              | —              | 228,194        |

如附註29所述，由於保證本金以人民幣計值及擔保以及外幣滙兌變動對預期回報變動的影響極微，來自結構性銀行存款的外幣風險極微。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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／新台幣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%(二零一二年：5%)的敏感度。向主要管理人員內部呈報外幣風險時所使用的敏感度比率為5%(二零一二年：5%)，代表管理層對外匯匯率可能變動的合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並於報告期間結束時按5%(二零一二年：5%)外匯匯率變動調整其換算。

|                 | 美元影響             |                | 港元影響            |                | 新台幣影響          |                |
|-----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元  | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
| 年內稅後溢利增加(減少)：   |                  |                |                 |                |                |                |
| 若人民幣對外幣下跌       | <b>(198,308)</b> | (81,209)       | <b>(24,942)</b> | (64,060)       | —              | —              |
| 若人民幣對外幣上漲       | <b>198,308</b>   | 81,209         | <b>24,942</b>   | 64,060         | —              | —              |
| 年內投資重估儲備增加(減少)： |                  |                |                 |                |                |                |
| 若人民幣對外幣下跌       | —                | —              | <b>3,763</b>    | 4,590          | —              | —              |
| 若人民幣對外幣上漲       | —                | —              | <b>(3,763)</b>  | (4,590)        | —              | —              |

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

##### 利率風險

##### (i) 現金流量利率風險

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立利率掉期合約(二零一二年：儘管並無應用對沖會計處理，本集團訂立利率掉期合約，以對沖若干短期銀行貸款的浮動利率風險(於附註32披露))。

##### (ii) 公平值利率風險

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

##### 利率風險－敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末之浮息銀行借貸面對的風險而釐定。結構性銀行存款及計息工具投資(二零一二年：結構性銀行存款、計息工具投資及利率引致現金流利率風險經濟對沖的掉期安排)不計，由於報告期末的影響不重大。該分析乃假設於報告期末之未償還借貸金額於整個年度仍不會償還。向主要管理人員作內部利率風險報告時乃使用利息增加或減少50個基點(二零一二年：50個基點)，反映管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率增加／減少50個基點(二零一二年：50個基點)，而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之稅後溢利會減少／增加人民幣10,433,000元(二零一二年：減少／增加人民幣16,246,000元)。

##### 其他價格風險

#### (i) 股本價格風險

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

下文敏感度分析乃根據呈報日期所面對的股本價格風險釐定。就敏感度分析而言，由於金融市場波動，本年度敏感度比率分別為15%及30%(二零一二年：15%及30%)。

- 倘股價上升／下跌15%(二零一二年：15%)，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣42,937,000元(二零一二年：人民幣28,919,000元)。
- 倘股價上升／下跌30%(二零一二年：30%)，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣85,874,000元(二零一二年：人民幣57,837,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

##### 其他價格風險(續)

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。

##### (ii) 衍生工具公平值風險

本集團可換股債券投資的衍生工具部份須按公平值計量，而公平值變動於綜合損益表確認。本集團面對衍生工具公平值風險的詳情載於附註6C(i)。

#### 6B.2. 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，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、應收同系附屬公司款項及可換股債券投資的可收回金額，以確保採取跟進行動收回逾期債務以及就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為已大大減少本集團的信貸風險。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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.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)。管理層監控銀行借貸的動用，並確保遵守貸款契諾(如有)。本集團依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源以及銀行借貸及優先票據作為流動資金的補充來源。於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有可取得未使用銀行融資人民幣 12,000 百萬元(二零一二年：人民幣 7,000 百萬元)。

下表為本集團基於須還款的最早日期的未貼現現金流量非衍生財務負債及計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及現金及現金等價物合約到期日的詳情。該表格包括利息及主要現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期間結束時的適用利率計算。由於本公司董事認為，於二零一二年十二月三十一日，本集團每月淨額結算的利率掉期合約(詳述於附註32)的未貼現現金流量並不重大，故並未於下列流動資金表呈列該等合約。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

於二零一三年十二月三十一日

|           | 加權平均<br>實際利率<br>% | 一年內<br>人民幣千元     | 一至五年<br>人民幣千元      | 未貼現現金<br>流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元     |
|-----------|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| 計息工具投資    | 6.24              | 3,048,412        | —                  | 3,048,412              | 3,005,573        |
| 結構性銀行存款   | 5.03              | 1,293,691        | —                  | 1,293,691              | 1,244,221        |
| 受限制現金     | 0.14              | 25,944           | —                  | 25,944                 | 25,908           |
| 現金及現金等價物  | 0.83              | 1,667,788        | —                  | 1,667,788              | 1,654,059        |
|           |                   | <u>6,035,835</u> | <u>—</u>           | <u>6,035,835</u>       | <u>5,929,761</u> |
| 非衍生財務負債：  |                   |                  |                    |                        |                  |
| 貿易及其他應付款項 | —                 | 1,870,455        | —                  | 1,870,455              | 1,870,455        |
| 應付關連公司款項  | —                 | 69,972           | —                  | 69,972                 | 69,972           |
| 銀行貸款      | 3.76              | 55,342           | 2,126,633          | 2,181,975              | 2,086,638        |
| 優先票據      | 4.63              | 112,793          | 3,397,498          | 3,510,291              | 2,407,642        |
|           |                   | <u>2,108,562</u> | <u>5,524,131</u>   | <u>7,632,693</u>       | <u>6,434,707</u> |
| 淨額        |                   | <u>3,927,273</u> | <u>(5,524,131)</u> | <u>(1,596,858)</u>     | <u>(504,946)</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

|               | 加權平均<br>實際利率<br>% | 一年內<br>人民幣千元     | 一至五年<br>人民幣千元      | 未貼現現金<br>流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元     |
|---------------|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 |                   |                  |                    |                        |                  |
| 計息工具投資        | 5.97              | 629,767          | —                  | 629,767                | 607,140          |
| 結構性銀行存款       | 4.70              | 1,520,957        | —                  | 1,520,957              | 1,489,919        |
| 已抵押銀行存款       | 0.12              | 27,151           | —                  | 27,151                 | 27,118           |
| 現金及現金等價物      | 0.41              | 2,851,966        | —                  | 2,851,966              | 2,840,321        |
|               |                   | <u>5,029,841</u> | <u>—</u>           | <u>5,029,841</u>       | <u>4,964,498</u> |
| 非衍生財務負債：      |                   |                  |                    |                        |                  |
| 貿易及其他應付款項     | —                 | 1,891,678        | —                  | 1,891,678              | 1,891,678        |
| 應付關連公司款項      | —                 | 51,214           | —                  | 51,214                 | 51,214           |
| 銀行貸款          | 2.57              | 1,175,881        | 2,283,551          | 3,459,432              | 3,210,721        |
|               |                   | <u>3,118,773</u> | <u>2,283,551</u>   | <u>5,402,324</u>       | <u>5,153,613</u> |
| 淨額            |                   | <u>1,911,068</u> | <u>(2,283,551)</u> | <u>(372,483)</u>       | <u>(189,115)</u> |

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具(續)

### 6C. 財務工具公平值計量

該附註提供有關本集團如何釐定若干財務資產公平值的資料。

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的財務資產的公平值

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

| 財務資產           | 於二零一三年<br>十二月三十一日 |       | 公平值計量基準/<br>估值技術及主要輸入數據                                      | 重要不可觀察輸入數據                                   |
|----------------|-------------------|-------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                | 的公平值<br>人民幣千元     | 公平值層級 |                                                              |                                              |
| 1) 可供出售已上市股本證券 | 356,575           | 第1級   | 活躍市場的報價                                                      | 不適用                                          |
| 2) 可換股債券衍生工具部分 | 15,506            | 第3級   | 二項式期權模式。<br><br>主要輸入數據為：<br>採用貼現現金流量模型確<br>定的預期波幅及發行人市<br>值。 | 預期波幅47.1%，參考可比<br>公司每週歷史股價波動的平<br>均值釐定。(附註1) |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具(續)

### 6C. 財務工具公平值計量(續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的財務資產的公平值(續)

| 財務資產 | 於二零一三年<br>十二月三十一日 |       | 公平值計量基準/<br>估值技術及主要輸入數據                                      | 重要不可觀察輸入數據                                                                                                                                |
|------|-------------------|-------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 的公平值              | 公平值層級 |                                                              |                                                                                                                                           |
|      |                   |       | 貼現現金流量模式的主要<br>輸入數據為：<br>資本加權平均成本、長期<br>收益增長率及缺乏市場流<br>通性折讓。 | 資本加權平均成本22.3%，<br>使用資本資產定價模式釐<br>定。(附註2)<br><br>鑒於管理層的經驗及對特定<br>行業知識及市況，長期收益<br>增長率為3.0%。(附註3)<br><br>參考類似行業上市實體的股<br>價，缺乏市場流通性折讓<br>25%。 |

附註1: 單獨使用的預期波幅增加將導致可換股債券衍生工具部分公平值計量增加，反之亦然。倘所有其他變量保持不變，預期波幅增加/減少10%將導致換股債券衍生工具部分的賬面值分別增加/減少人民幣968,000元及人民幣957,000元。

附註2: 單獨使用的資本加權平均成本增加將導致可換股債券衍生工具部分公平值計量減少，反之亦然。倘所有其他變量保持不變，資本加權平均成本增加/減少100個基點，將導致可換股債券衍生工具部分的賬面值分別減少/增加人民幣1,703,000元及人民幣2,360,000元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具(續)

### 6C. 財務工具公平值計量(續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的財務資產的公平值(續)

附註3: 單獨使用的長期收益增長率增加將導致可換股債券衍生工具部分公平值計量增加，反之亦然。倘所有其他變量保持不變，長期收益增長率增加/減少1.0個百分點，將導致股份賬面值分別增加/減少人民幣773,000元及人民幣669,000元。

期內第1級及第2級之間並無轉移。

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

本公司董事認為，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。

|                | 於二零一三年十二月三十一日公平值層級 |       |        |         |
|----------------|--------------------|-------|--------|---------|
|                | 第1級                | 第2級   | 第3級    | 總計      |
|                | 人民幣千元              | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元   |
| 按公平值計入損益的財務資產  |                    |       |        |         |
| 可換股債券投資的衍生工具部分 | —                  | —     | 15,506 | 15,506  |
| 可供出售財務資產       |                    |       |        |         |
| 上市股本證券         | 356,575            | —     | —      | 356,575 |
| 合計             | 356,575            | —     | 15,506 | 372,081 |

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具(續)

### 6C. 財務工具公平值計量(續)

#### (iii) 第3級公平值計量對賬

|                    | 可換股債券的<br>衍生工具部分<br>人民幣千元 |
|--------------------|---------------------------|
| 二零一二年一月一日          | 28,115                    |
| 計入其他盈利及虧損的虧損(附註12) | <u>(2,000)</u>            |
| 二零一二年十二月三十一日       | 26,115                    |
| 計入其他盈利及虧損的虧損(附註12) | <u>(10,609)</u>           |
| 二零一三年十二月三十一日       | <u><u>15,506</u></u>      |

## 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：

|            | 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元   |
|------------|-------------------------|------------------|
| 百貨店經營收益    |                         |                  |
| — 直接銷售     | <b>1,244,904</b>        | 1,172,228        |
| — 特許專櫃銷售收入 | <b>2,319,810</b>        | 2,363,166        |
| — 租金收入     | <b>80,119</b>           | 72,742           |
| — 管理服務費用   | <b>14,728</b>           | 14,781           |
|            | <u><b>3,659,561</b></u> | <u>3,622,917</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 7. 收益(續)

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 | 二零一三年<br>人民幣千元    | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------|----------------|
| 來自百貨店經營  |                   |                |
| — 直接銷售   | <b>1,456,540</b>  | 1,371,552      |
| — 特許專櫃銷售 | <b>15,276,000</b> | 14,853,349     |
| — 租金收入   | <b>84,872</b>     | 77,057         |
| — 管理服務費用 | <b>15,641</b>     | 17,390         |
|          | <b>16,833,053</b> | 16,319,348     |

## 8. 分部資料

根據就資源分配及表現評估而向主要營運決策者、本集團執行董事呈報的資料，本集團的營運分部如下：

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

主要營運決策者並無識別任何經營分部合計以形成本集團可呈報分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部收益及業績

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下。

|                   | 江蘇省<br>南部<br>人民幣千元 | 江蘇省<br>北部<br>人民幣千元 | 中國西部<br>地區<br>人民幣千元 | 可呈報分部<br>總額<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 |                    |                    |                     |                      |                  |                   |
| 銷售所得款項總額          | <u>5,633,626</u>   | <u>7,556,492</u>   | <u>2,190,047</u>    | <u>15,380,165</u>    | <u>1,452,888</u> | <u>16,833,053</u> |
| 分部收益              | <u>1,338,707</u>   | <u>1,546,660</u>   | <u>383,106</u>      | <u>3,268,473</u>     | <u>391,088</u>   | <u>3,659,561</u>  |
| 分部業績              | <u>668,000</u>     | <u>769,429</u>     | <u>143,633</u>      | <u>1,581,062</u>     | <u>18,594</u>    | <u>1,599,656</u>  |
| 主要行政成本及董事薪金       |                    |                    |                     |                      |                  | (84,440)          |
| 財務收入              |                    |                    |                     |                      |                  | 242,593           |
| 財務成本              |                    |                    |                     |                      |                  | (163,018)         |
| 其他收益及虧損           |                    |                    |                     |                      |                  | 99,851            |
| 應佔聯營公司溢利          |                    |                    |                     |                      |                  | <u>13,150</u>     |
| 除稅前溢利             |                    |                    |                     |                      |                  | 1,707,792         |
| 所得稅開支             |                    |                    |                     |                      |                  | <u>(473,241)</u>  |
| 年內溢利              |                    |                    |                     |                      |                  | <u>1,234,551</u>  |

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 8. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

|                   | 江蘇省<br>南部<br>人民幣千元 | 江蘇省<br>北部<br>人民幣千元 | 中國西部<br>地區<br>人民幣千元 | 可呈報分部<br>總額<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 |                    |                    |                     |                      |                  |                   |
| 銷售所得款項總額          | <u>5,691,936</u>   | <u>6,986,178</u>   | <u>2,038,825</u>    | <u>14,716,939</u>    | <u>1,602,409</u> | <u>16,319,348</u> |
| 分部收益              | <u>1,394,033</u>   | <u>1,483,810</u>   | <u>356,778</u>      | <u>3,234,621</u>     | <u>388,296</u>   | <u>3,622,917</u>  |
| 分部業績              | <u>724,565</u>     | <u>737,580</u>     | <u>129,239</u>      | <u>1,591,384</u>     | <u>35,064</u>    | <u>1,626,448</u>  |
| 主要行政成本及董事薪金       |                    |                    |                     |                      |                  | (69,908)          |
| 財務收入              |                    |                    |                     |                      |                  | 143,838           |
| 財務成本              |                    |                    |                     |                      |                  | (75,611)          |
| 其他收益及虧損           |                    |                    |                     |                      |                  | 20,052            |
| 應佔聯營公司溢利          |                    |                    |                     |                      |                  | <u>2,973</u>      |
| 除稅前溢利             |                    |                    |                     |                      |                  | 1,647,792         |
| 所得稅開支             |                    |                    |                     |                      |                  | <u>(430,464)</u>  |
| 年內溢利              |                    |                    |                     |                      |                  | <u>1,217,328</u>  |

經營分部的會計政策與附註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，當中並無計入主要行政成本、董事薪酬、財務收入、財務成本、其他收益及虧損及應佔聯營公司溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部資產

按可呈報及經營分部劃分的本集團資產分析如下。

於二零一三年十二月三十一日

|         | 江蘇省<br>南部<br>人民幣千元 | 江蘇省<br>北部<br>人民幣千元 | 中國西部<br>地區<br>人民幣千元 | 可呈報<br>分部總額<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元       |
|---------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| 分部資產    | <u>2,313,375</u>   | <u>2,779,188</u>   | <u>1,551,927</u>    | <u>6,644,490</u>     | <u>362,083</u> | 7,006,573         |
| 於聯營公司權益 |                    |                    |                     |                      |                | 255,255           |
| 可換股債券投資 |                    |                    |                     |                      |                | 56,049            |
| 遞延稅項資產  |                    |                    |                     |                      |                | 100,390           |
| 計息工具投資  |                    |                    |                     |                      |                | 3,005,573         |
| 結構性銀行存款 |                    |                    |                     |                      |                | 1,244,221         |
| 受限制現金   |                    |                    |                     |                      |                | 25,908            |
| 銀行結餘及現金 |                    |                    |                     |                      |                | 1,654,059         |
| 其他企業資產  |                    |                    |                     |                      |                | <u>1,726,493</u>  |
| 綜合資產總值  |                    |                    |                     |                      |                | <u>15,074,521</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部資產(續)

|               | 江蘇省<br>南部<br>人民幣千元 | 江蘇省<br>北部<br>人民幣千元 | 中國西部<br>地區<br>人民幣千元 | 可呈報<br>分部總額<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元       |
|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 |                    |                    |                     |                      |                |                   |
| 分部資產          | <u>1,776,897</u>   | <u>2,577,687</u>   | <u>1,463,195</u>    | <u>5,817,779</u>     | <u>370,695</u> | 6,188,474         |
| 於聯營公司權益       |                    |                    |                     |                      |                | 416,410           |
| 可換股債券投資       |                    |                    |                     |                      |                | 60,858            |
| 遞延稅項資產        |                    |                    |                     |                      |                | 79,965            |
| 計息工具投資        |                    |                    |                     |                      |                | 607,140           |
| 結構性銀行存款       |                    |                    |                     |                      |                | 1,489,919         |
| 受限制現金         |                    |                    |                     |                      |                | 27,118            |
| 銀行結餘及現金       |                    |                    |                     |                      |                | 2,840,321         |
| 其他企業資產        |                    |                    |                     |                      |                | <u>2,076,371</u>  |
| 綜合資產總值        |                    |                    |                     |                      |                | <u>13,786,576</u> |

就監控分部表現和於分部之間分配資源的目的，除於聯營公司權益、可換股債券投資、遞延稅項資產、計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金、銀行結餘及現金及其他企業資產外，所有資產要分配到經營分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 其他分部資料

計量分部損益或分部資產時使用的款項：

|                          | 江蘇省<br>南部<br>人民幣千元 | 江蘇省<br>北部<br>人民幣千元 | 中國西部<br>地區<br>人民幣千元 | 可呈報<br>分部總額<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------|----------------|
| <i>截至二零一三年十二月三十一日止年度</i> |                    |                    |                     |                      |               |                |
| 添置非流動資產(附註)              | <b>66,289</b>      | <b>66,525</b>      | <b>47,296</b>       | <b>180,110</b>       | <b>16,195</b> | <b>196,305</b> |
| 物業、廠房及設備以及投資物業的折舊與攤銷     | <b>36,484</b>      | <b>90,764</b>      | <b>35,535</b>       | <b>162,783</b>       | <b>18,954</b> | <b>181,737</b> |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷          | <b>4,523</b>       | <b>7,058</b>       | <b>12,932</b>       | <b>24,513</b>        | —             | <b>24,513</b>  |
| 減：已資本化款項                 | <b>(2,405)</b>     | <b>(2,134)</b>     | —                   | <b>(4,539)</b>       | —             | <b>(4,539)</b> |
| <i>截至二零一二年十二月三十一日止年度</i> |                    |                    |                     |                      |               |                |
| 添置非流動資產(附註)              | 122,375            | 130,824            | 8,237               | 261,436              | 9,729         | 271,165        |
| 物業、廠房及設備以及投資物業的折舊與攤銷     | 34,758             | 81,660             | 37,671              | 154,089              | 18,521        | 172,610        |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷          | 2,118              | 7,058              | 12,932              | 22,108               | —             | 22,108         |
| 減：已資本化款項                 | —                  | (2,134)            | —                   | (2,134)              | —             | (2,134)        |

附註： 非流動資產不包括財務工具及遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 9. 其他經營收入

來自供應商及客戶的收入  
政府補助  
其他

| 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| <b>205,301</b> | 181,353        |
| <b>25,817</b>  | 25,646         |
| <b>1,854</b>   | 4,208          |
| <b>232,972</b> | <b>211,207</b> |

## 10. 財務收入

計息工具投資收入  
結構性銀行存款收入  
銀行存款利息收入  
有抵押銀行存款利息收入  
以下各方的實際利息收入：  
    投資於可換股債券(附註25)  
    應收一間附屬公司的一名前股東的款項

| 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| <b>130,657</b> | 53,976         |
| <b>87,828</b>  | 63,839         |
| <b>17,662</b>  | 17,658         |
| —              | 1,678          |
| <b>5,800</b>   | 4,989          |
| <b>646</b>     | 1,698          |
| <b>242,593</b> | <b>143,838</b> |

## 11. 財務成本

以下各項利息支出  
    五年內悉數償還的銀行貸款  
    五年後悉數償還的高級票據

| 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| <b>90,915</b>  | 75,611         |
| <b>72,103</b>  | —              |
| <b>163,018</b> | <b>75,611</b>  |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 12. 其他收益及虧損

|                                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 外匯收益淨額                         | 103,150        | 6,530          |
| 視為出售一間聯營公司收益，抵銷匯兌儲備轉出後淨額(附註23) | —              | 10,975         |
| 以下各方的公平值變動：                    |                |                |
| 持作買賣投資                         | 12,578         | 4,023          |
| 投資於可換股債券的衍生工具部分(附註25)          | (10,609)       | (2,000)        |
| 因可供出售投資減值產生的投資重估儲備重新分類至損益      | (3,000)        | —              |
| 因處置可供出售投資產生的投資重估儲備重新分類至損益      | (2,268)        | 524            |
|                                | <b>99,851</b>  | <b>20,052</b>  |

## 13. 所得稅開支

|                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅：       |                |                |
| 本年度            | 426,391        | 423,747        |
| 過往年度撥備不足(超額撥備) | 26,736         | (763)          |
|                | <b>453,127</b> | <b>422,984</b> |
| 分派中國附屬公司盈利的預扣稅 | 66,000         | 13,000         |
| 遞延稅項抵免：        |                |                |
| 本年度            | (45,886)       | (5,520)        |
|                | <b>473,241</b> | <b>430,464</b> |

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度在香港有稅損，故未有作香港利得稅撥備。

根據相關中國企業所得稅法，本公司位於中國的附屬公司須按25%(二零一二年：25%)的中國企業所得稅率納稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 13. 所得稅開支(續)

按綜合損益表，年內的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

|                           | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 除稅前溢利                     | <b>1,707,792</b> | 1,647,792      |
| 按25%適用稅率計算的稅項(二零一二年：25%)  | <b>426,948</b>   | 411,948        |
| 應佔聯營公司溢利的稅項影響             | <b>(3,287)</b>   | (743)          |
| 不可扣稅開支的稅項影響               | <b>49,802</b>    | 25,356         |
| 毋須課稅收入的稅項影響               | <b>(32,503)</b>  | (11,615)       |
| 未確認稅項虧損的稅項影響              | <b>2,925</b>     | 1,719          |
| 過往年度撥備不足(超額撥備)            | <b>26,736</b>    | (763)          |
| 預扣稅對中國附屬公司本年度未分派溢利估計股息的影響 | <b>18,700</b>    | 18,500         |
| 其他                        | <b>(16,080)</b>  | (13,938)       |
| 年度稅項支出                    | <b>473,241</b>   | 430,464        |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 14. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

董事酬金

其他員工：

薪金及其他福利

退休福利計劃供款

以權益結算以股份支付款項

核數師酬金

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

減：已資本化款項

出售物業、廠房及設備的虧損

投資物業的總租金收入

減：投資物業產生的直接經營開支

| 二零一三年<br>人民幣千元  | 二零一二年<br>人民幣千元  |
|-----------------|-----------------|
| 545             | 602             |
| 326,594         | 303,003         |
| 39,316          | 38,648          |
| 9,200           | 10,440          |
| <b>375,655</b>  | <b>352,693</b>  |
| 1,950           | 1,950           |
| 24,513          | 22,108          |
| <b>(4,539)</b>  | <b>(2,134)</b>  |
| <b>19,974</b>   | <b>19,974</b>   |
| 277             | 132             |
| <b>(13,446)</b> | <b>(11,745)</b> |
| <b>2,662</b>    | <b>2,003</b>    |
| <b>(10,784)</b> | <b>(9,742)</b>  |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及僱員酬金

已付或應付本公司董事的酬金如下：

|           | 二零一三年 |             |              |                      |       | 二零一二年 |             |              |                      |     |
|-----------|-------|-------------|--------------|----------------------|-------|-------|-------------|--------------|----------------------|-----|
|           | 其他酬金  |             |              |                      |       | 其他酬金  |             |              |                      |     |
|           | 袍金    | 薪金及<br>其他福利 | 退休福利<br>計劃供款 | 以股權結算<br>以股份支付<br>款項 | 總計    | 袍金    | 薪金及<br>其他福利 | 退休福利<br>計劃供款 | 以股權結算<br>以股份支付<br>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) | —     | 142         | —            | —                    | 142   | —     | 192         | —            | —                    | 192 |
| 小計        | —     | 142         | —            | —                    | 142   | —     | 192         | —            | —                    | 192 |
| 非執行董事     |       |             |              |                      |       |       |             |              |                      |     |
| 韓相禮先生     | —     | —           | —            | —                    | —     | —     | —           | —            | —                    | —   |
| 獨立非執行董事   |       |             |              |                      |       |       |             |              |                      |     |
| 黃之強先生     | 173   | —           | —            | —                    | 173   | 176   | —           | —            | —                    | 176 |
| 王耀先生      | 115   | —           | —            | —                    | 115   | 117   | —           | —            | —                    | 117 |
| 劉石佑先生     | 115   | —           | —            | —                    | 115   | 117   | —           | —            | —                    | 117 |
| 小計        | 403   | —           | —            | —                    | 403   | 410   | —           | —            | —                    | 410 |
| 總計        | 403   | 142         | —            | —                    | 545   | 410   | 192         | —            | —                    | 602 |

附註：鄭淑雲女士於二零一三年五月二十三日退任為本公司獨立執行董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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(均非董事)的薪酬如下：

|              | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利      | 2,760          | 1,813          |
| 退休福利計劃供款     | 155            | 204            |
| 以股權結算以股份支付款項 | 1,528          | 2,613          |
|              | <u>4,443</u>   | <u>4,630</u>   |

彼等的薪酬屬於以下範圍：

|                                                             | 二零一三年<br>僱員數目 | 二零一二年<br>僱員數目 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 無至1,000,000港元<br>(相當於人民幣0元至人民幣786,000元)                     | 3             | —             |
| 1,000,001港元至1,500,000港元<br>(相當於人民幣786,001元至人民幣1,179,000元)   | 1             | 4             |
| 1,500,001港元至2,000,000港元<br>(相當於人民幣1,179,001元至人民幣1,572,000元) | 1             | 1             |
|                                                             | <u>5</u>      | <u>5</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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 股息

年內確認為分派的股息：

截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息

每股人民幣0.188元(截至二零一一年十二月三十一日

止年度：人民幣0.188元)

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
人民幣千元

**352,758**

**366,613**

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.203元(二零一二年：人民幣0.188元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

### 17. 每股盈利

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

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
人民幣千元

**1,235,032**

**1,217,642**

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 17. 每股盈利(續)

| 股份數目                | 二零一三年<br>千股      | 二零一二年<br>千股 |
|---------------------|------------------|-------------|
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | <b>1,883,513</b> | 1,936,417   |
| 因購股權導致潛在攤薄普通股的影響    | <b>8,868</b>     | 12,427      |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | <b>1,892,381</b> | 1,948,844   |

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司部分已發行的購股權的行權價均高於本公司股票的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

|                | 土地及樓宇<br>人民幣千元 | 租賃<br>物業裝修<br>人民幣千元 | 廠房及機器<br>人民幣千元 | 傢俱、<br>裝置及設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|-------------|---------------|-------------|
| <b>成本</b>      |                |                     |                |                       |             |               |             |
| 於二零一二年一月一日     | 3,109,288      | 695,782             | 100,264        | 72,332                | 7,688       | 614,894       | 4,600,248   |
| 添置             | 1,727          | 37,096              | 843            | 19,785                | 313         | 238,441       | 298,205     |
| 轉讓             | 689,853        | 98,129              | 4,380          | 46,435                | —           | (838,797)     | —           |
| 出售             | —              | (23,880)            | —              | (2,066)               | (560)       | —             | (26,506)    |
| 於二零一二年十二月三十一日  | 3,800,868      | 807,127             | 105,487        | 136,486               | 7,441       | 14,538        | 4,871,947   |
| 收購附屬公司所得(附註38) | —              | —                   | —              | —                     | —           | 7,240         | 7,240       |
| 添置             | 191            | 5,613               | 296            | 20,183                | 223         | 168,699       | 195,205     |
| 轉讓             | 55,980         | 69,159              | —              | 5,124                 | —           | (130,263)     | —           |
| 出售             | —              | (2,449)             | (2,230)        | (3,949)               | (262)       | —             | (8,890)     |
| 於二零一三年十二月三十一日  | 3,857,039      | 879,450             | 103,553        | 157,844               | 7,402       | 60,214        | 5,065,502   |
| <b>折舊及攤銷</b>   |                |                     |                |                       |             |               |             |
| 於二零一二年一月一日     | 318,750        | 292,133             | 41,078         | 37,888                | 4,106       | —             | 693,955     |
| 年內撥備           | 84,817         | 76,617              | 4,651          | 12,201                | 891         | —             | 179,177     |
| 於出售時抵銷         | —              | (23,752)            | —              | (1,867)               | (504)       | —             | (26,123)    |
| 於二零一二年十二月三十一日  | 403,567        | 344,998             | 45,729         | 48,222                | 4,493       | —             | 847,009     |
| 年內撥備           | 82,825         | 84,209              | 7,003          | 17,547                | 793         | —             | 192,377     |
| 於出售時抵銷         | —              | (2,071)             | (2,001)        | (3,473)               | (249)       | —             | (7,794)     |
| 於二零一三年十二月三十一日  | 486,392        | 427,136             | 50,731         | 62,296                | 5,037       | —             | 1,031,592   |
| <b>賬面值</b>     |                |                     |                |                       |             |               |             |
| 於二零一三年十二月三十一日  | 3,370,647      | 452,314             | 52,822         | 95,548                | 2,365       | 60,214        | 4,033,910   |
| 於二零一二年十二月三十一日  | 3,397,301      | 462,129             | 59,758         | 88,264                | 2,948       | 14,538        | 4,024,938   |

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

除上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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

租賃物業裝修成本乃以直線法於相關租賃期間或10年內(以較短者為準)攤銷。

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

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

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

長期土地使用權

| 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>2,939,256</b>        | 2,958,213               |
| <b>431,391</b>          | 439,088                 |
| <b><u>3,370,647</u></b> | <b><u>3,397,301</u></b> |

於報告期間結束時，本集團正在取得賬面值約人民幣247,622,000元(二零一二年：人民幣531,630,000元)的樓宇業權契據。

## 19. 土地使用權

賬面值

年初

收購一間附屬公司所得(附註38)

添置

年內攤銷

年終

| 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>1,318,882</b>        | 1,340,990               |
| <b>448,595</b>          | —                       |
| <b>203,260</b>          | —                       |
| <b>(24,513)</b>         | (22,108)                |
| <b><u>1,946,224</u></b> | <b><u>1,318,882</u></b> |

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 土地使用權(續)

就報告目的作出分析：

非流動資產

流動資產

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
人民幣千元

**1,909,689**

1,296,779

**36,535**

22,103

**1,946,224**

1,318,882

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37至50年不等。

於報告期間結束時，本集團正在取得賬面值約人民幣747,010,000元(二零一二年：人民幣543,750,000元)的中期土地使用權的土地使用權證。

### 20. 投資物業

|                                       | 金額<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>成本</b>                             |             |
| 於二零一二年一月一日，於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日 | 92,738      |
| <b>折舊</b>                             |             |
| 於二零一二年一月一日                            | —           |
| 年內撥備                                  | 2,087       |
| 於二零一二年十二月三十一日                         | 2,087       |
| 年內撥備                                  | 2,087       |
| 於二零一三年十二月三十一日                         | 4,174       |
| <b>賬面值</b>                            |             |
| 於二零一三年十二月三十一日                         | 88,564      |
| 於二零一二年十二月三十一日                         | 90,651      |

投資物業僅包括物業樓宇部分因為土地部分計入綜合財務狀況表的「土地使用權」。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業公平值為人民幣246,147,000元(二零一二年：人民幣256,090,000元)，包括土地部分人民幣152,877,000元(二零一二年：人民幣153,897,000元)及樓宇部分人民幣93,270,000元(二零一二年：人民幣102,193,000元)。公平值乃基於本集團無關聯的獨立估值師永利行評值顧問有限公司作出的估值得出。該估值參考類似位置及條件的類似物業近期市價釐定。估值技術較去年所用的並無變化。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業詳情及有關公平值層級的資料如下：

|             | 於二零一三年<br>十二月三十一日 |        |
|-------------|-------------------|--------|
|             | 第3級               | 的公平值   |
|             | 人民幣千元             | 人民幣千元  |
| 位於中國的商業物業單位 | 93,270            | 93,270 |

投資物業使用直線法按37年期折舊，及於中國根據中期土地使用權持有。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21. 訂金及預付款項

|                            | 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 收購物業、廠房及設備以及土地使用權的預付款(附註1) | <b>1,234,539</b>        | 1,292,913               |
| 收購一間聯營公司的按金                | <b>5,650</b>            | 3,150                   |
| 收購一間附屬公司的按金(附註2)           | —                       | 10,000                  |
| 租賃按金                       | <b>14,200</b>           | 14,200                  |
|                            | <b><u>1,254,389</u></b> | <b><u>1,320,263</u></b> |

附註：

- 結餘包括就建設未來交付予本集團的物業已付給本集團同系附屬公司的預付款人民幣1,002,913,000元(二零一二年：人民幣1,002,913,000元)。
- 於二零一二年十二月三十一日的結餘為收購一間附屬公司已付款項，該附屬公司擁有一塊土地及本集團有意在該土地上發展百貨商店。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該收購已完成。收購詳情載於附註38。

### 22. 商譽

|                                      | 金額<br>人民幣千元           |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 成本及賬面值                               |                       |
| 於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日 | <b><u>256,908</u></b> |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 22. 商譽(續)

### 商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予以下個別現金產生單位及現金產生單位小組，主要在各自城市從事經營百貨店。於二零一三年十二月三十一日分配予該等單位的商譽賬面值如下：

|                               | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>及二零一二年<br>十二月三十一日<br>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                                          |
| 西安金鷹雁塔購物中心有限公司                | 8,371                                          |
| 安徽金鷹商貿有限公司及<br>合肥金鷹國際購物中心有限公司 | 230,873                                        |
|                               | <u>256,908</u>                                 |

於截至二零一三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。於該期間外預期無增長。現金流量預測所採用的貼現率約為10%(二零一二年：10%)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 22. 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、租金開支、推廣及宣傳開支及其他經營開支。主要假設的指定價值反映過往經驗及管理層維持其銷售成本及經營開支於可接受水平的承諾。
- 貼現率：貼現率反映管理層就該等實體特定風險的估計。於釐定貼現率時，已考慮本集團的實質借款利率。

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

## 23. 於聯營公司的權益

|                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 於聯營公司的投資成本     |                |                |
| 上市             | <b>228,560</b> | 228,560        |
| 未上市            | <b>33,057</b>  | 198,487        |
| 應佔收購後虧損及其他全面開支 | <b>(6,362)</b> | (10,637)       |
|                | <b>255,255</b> | 416,410        |
| 上市投資公平值        | <b>304,404</b> | 545,048        |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司的權益(續)

於報告期間結束時，本集團於聯營公司權益如下：

| 聯營公司名稱                 | 註冊成立/<br>成立及經營地點 | 已發行及全部<br>已付股本/註冊資金       | 本公司持有已發行股本/<br>註冊資金名義值實際比例 |       | 主要活動                     |
|------------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------|--------------------------|
|                        |                  |                           | 二零一三年                      | 二零一二年 |                          |
| 安徽三新鐘錶有限公司(「安徽三新」)     | 中國               | 已註冊資本<br>—人民幣20,000,000元  | 30%                        | 30%   | 貿易                       |
| 中美聯合實業股份有限公司(附註1)      | 台灣               | 股本<br>—新台幣2,000,000,000元  | 38.4%                      | 38.4% | 分散染料的<br>製造及貿易以及<br>投資控股 |
| 蘇州高新金鷹商業廣場有限公司(「蘇州金鷹」) | 中國               | 已註冊資本<br>—人民幣621,430,000元 | —<br>(附註2)                 | 30%   | 不活躍                      |
| 米斯特比薩金鷹餐飲管理(上海)有限公司    | 中國               | 已註冊資本<br>—人民幣51,000,000元  | 41%                        | —     | 經營比薩餐飲                   |

附註：

1. 中美聯合實業股份有限公司(「中美實」)為一家於一九六四年在中華民國(「台灣」)註冊成立的公司，其股份在台灣證券櫃檯買賣中心上市。中美實從事製造及買賣分散染料及投資控股。

於二零一二年十月，中美實以每股新台幣15.352元的價格發行合共123,590,000股股份，其中本集團認購39,351,000股股份(「認購事項」)。進行認購事項後，本集團於中美實的股權由49.0%削減至38.4%。本集團於中美實的股權削減被當作為出售處理，抵減兌匯儲備轉出後的變動影響淨額人民幣10,975,000元，已於損益賬內確認(附註12)。

2. 於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，本集團增購蘇州金鷹70%的權益，及蘇州金鷹自此成為本集團全資附屬公司。收購詳情載於附註38。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司的權益(續)

### 主要聯營公司財務資料概要

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所列示的金額，其載列如下。該聯營公司使用權益法計入該等綜合財務報表中。

#### 中美實

|              | 二零一三年<br>人民幣千元  | 二零一二年<br>人民幣千元  |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 流動資產         | <u>138,859</u>  | <u>499,405</u>  |
| 非流動資產        | <u>649,795</u>  | <u>78,087</u>   |
| 流動負債         | <u>58,717</u>   | <u>39,745</u>   |
| 非流動負債        | <u>198,329</u>  | <u>12,602</u>   |
| 收益           | <u>134,314</u>  | <u>127,444</u>  |
| 年內溢利(虧損)     | <u>29,575</u>   | <u>(3,290)</u>  |
| 年內其他開支總額     | <u>(23,112)</u> | <u>(15,255)</u> |
| 年內全面收入(開支)總額 | <u>6,463</u>    | <u>(18,545)</u> |

以上財務資料概要與已確認入綜合財務報表於聯營公司權益的賬面值對賬：

|                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 中美實資產淨值        | <u>531,608</u> | <u>525,145</u> |
| 本集團擁有中美實權益的比例  | <u>38.4%</u>   | <u>38.4%</u>   |
| 於收購時公平值調整的影響   | <u>6,327</u>   | <u>6,327</u>   |
| 本集團佔有中美實權益的賬面值 | <u>210,465</u> | <u>207,983</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司的權益(續)

個別非主要聯營公司的匯總資料

|                    | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 本集團應佔溢利            | <u>2,391</u>   | <u>5,021</u>   |
| 本集團應佔稅後溢利及全面收益總額   | <u>1,793</u>   | <u>3,766</u>   |
| 本集團佔有該等聯營公司權益的總賬面值 | <u>44,790</u>  | <u>208,427</u> |

## 24. 可供出售投資

|            | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 按公平值入賬股本證券 |                |                |
| — 於中國上市    | 281,307        | 134,639        |
| — 於香港上市    | <u>75,268</u>  | <u>91,790</u>  |
|            | <u>356,575</u> | <u>226,429</u> |
| 未上市股本證券    | —              | <u>228,194</u> |
| 合計         | <u>356,575</u> | <u>454,623</u> |
| 就呈報目的分析：   |                |                |
| — 流動資產     | —              | 228,194        |
| — 非流動資產    | <u>356,575</u> | <u>226,429</u> |
|            | <u>356,575</u> | <u>454,623</u> |

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24. 可供出售投資(續)

於中國及香港上市的股本證券的公平值源自活躍市場的報價。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與 Loyal Atlantic Limited(「Loyal Atlantic」)，一名獨立第三方，訂立買賣協議，據此，Loyal Atlantic 同意出售及本集團同意購買 Loyal Pacific International Limited(「Loyal Pacific」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的41%股權(「該交易」)，代價為新台幣1,054,725,000元。於二零一二年十二月三十一日，上述未上市股本投資指本集團對 Loyal Pacific 的投資賬面值相等於約人民幣228,194,000元。由於本集團對 Loyal Pacific 並無重大影響力，故 Loyal Pacific 不被視為本集團的聯營公司。於報告期末，由於合理公平值範圍估計重大及董事認為其公平值不能可靠計量，故該投資按成本減減值計量。

於該交易進行後，本集團及 Loyal Atlantic(作為賣方)與中美實(本集團的聯營公司及作為買方)訂立買賣協議，據此，本集團及 Loyal Atlantic 同意向中美實出售其各自於 Loyal Atlantic 的41%及59%股權，總代價為新台幣2,572,500,000元(相等於約人民幣552,059,000元)(「銷售交易」)。該等交易已於二零一三年一月完成。

### 25. 於可換股債券投資

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

本集團有權將該債券於二零一一年八月十五日至二零一六年八月十四日期間的任何時候全部或部分轉換為發行人的全部已繳普通股。轉換率按假設已全部轉換後本集團能轉換債券為佔發行人的49%權益的比例基準釐定。鑒於本集團目前擁有可行使潛在投票權(即轉換債券為發行人49%的權益的換股權)，本集團有權參與發行人財務及經營政策決策，因此可對發行人行使重大影響力。由於本集團認為發行人的業績及財務狀況並不對本集團的綜合財務報表造成重大財務影響，發行人的財務資料概要並不呈列。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 25. 於可換股債券投資(續)

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

債券已分成應收債務部分及衍生部分。應收債務的實際利率為每年16.6厘。衍生部分包括(i)本集團選擇轉換債券為發行人普通股及(ii)本集團選擇要求發行人於二零一四年八月十五日至二零一六年八月十四日贖回債券(見上文)。衍生部分於認購日期及報告日期結束時的公平值根據獨立估值師作出的估值釐定。二項模式已用於估計債券嵌入期權公平值。輸入模式的資料如下：

|       | 二零一三年<br>十二月三十一日 | 二零一二年<br>十二月三十一日 |
|-------|------------------|------------------|
| 無風險利率 | 4.4%             | 3.2%             |
| 股息率   | —                | —                |
| 波幅    | 47.1%            | 50.1%            |
| 到期日   | 2.6年             | 3.6年             |

於年內，可換股債券的應收直接債務部分及嵌入衍生的變動載列如下：

|                    | 債務部分<br>人民幣千元 | 衍生部分<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零一二年一月一日         | 29,754        | 28,115        | 57,869      |
| 年內已確認的實際利率收入(附註10) | 4,989         | —             | 4,989       |
| 公平值變動(附註12)        | —             | (2,000)       | (2,000)     |
| 於二零一二年十二月三十一日      | 34,743        | 26,115        | 60,858      |
| 年內已確認的實際利率收入(附註10) | 5,800         | —             | 5,800       |
| 公平值變動(附註12)        | —             | (10,609)      | (10,609)    |
| 於二零一三年十二月三十一日      | 40,543        | 15,506        | 56,049      |

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項

以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

|        | 二零一三年<br>人民幣千元  | 二零一二年<br>人民幣千元  |
|--------|-----------------|-----------------|
| 遞延稅項資產 | 100,390         | 79,965          |
| 遞延稅項負債 | (130,265)       | (149,876)       |
|        | <b>(29,875)</b> | <b>(69,911)</b> |

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(資產)及其變動：

|                 | 中國                  |                         |               |               |               |               |             | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                 | 加速<br>折舊撥備<br>人民幣千元 | 附屬公司的<br>未分派溢利<br>人民幣千元 | 創業成本<br>人民幣千元 | 稅項虧損<br>人民幣千元 | 重估投資<br>人民幣千元 | 遞延收益<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 |             |
| 於二零一二年一月一日      | 79,314              | 43,550                  | (4,707)       | (22,829)      | (3,218)       | (19,331)      | 595         | 73,374      |
| 本年度扣除(入賬)(附註13) | 18,930              | 18,500                  | 219           | (36,311)      | —             | 4,456         | 1,686       | 7,480       |
| 計入其他全面收入        | —                   | —                       | —             | —             | 2,057         | —             | —           | 2,057       |
| 預扣稅預付款撥回        | —                   | (13,000)                | —             | —             | —             | —             | —           | (13,000)    |
| 於二零一二年十二月三十一日   | 98,244              | 49,050                  | (4,488)       | (59,140)      | (1,161)       | (14,875)      | 2,281       | 69,911      |
| 本年度扣除(入賬)(附註13) | 17,411              | 18,700                  | 2,261         | (23,486)      | 27            | 1,381         | 3,820       | 20,114      |
| 計入其他全面收入        | —                   | —                       | —             | —             | 5,850         | —             | —           | 5,850       |
| 預扣稅預付款撥回        | —                   | (66,000)                | —             | —             | —             | —             | —           | (66,000)    |
| 於二零一三年十二月三十一日   | 115,655             | 1,750                   | (2,227)       | (82,626)      | 4,716         | (13,494)      | 6,101       | 29,875      |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣391,738,000元(二零一二年：人民幣286,270,000元)。已就該等來自中國及自虧損產生年度可結轉入未來五年以抵銷未來可課稅溢利的稅項虧損約人民幣330,505,000元(二零一二年：人民幣236,735,000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61,233,000元(二零一二年：人民幣49,535,000元)確認遞延稅項資產。該等虧損產生自香港及可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而於二零一三年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣3,765百萬元(二零一二年：人民幣2,995百萬元)則未有作出遞延稅項撥備，因本集團能夠控制作出分派的時間，且有關金額可能不會於可見未來予以分派。

## 27. 貿易及其他應收款項

|                        | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項                 | 63,318         | 63,680         |
| 應收管理服務費                | 28,539         | 17,898         |
| 預付供應商款項                | 63,975         | 53,088         |
| 訂金(附註1)                | 75,815         | 76,827         |
| 購貨已付訂金                 | 2,659          | 4,315          |
| 應收一間附屬公司的一名前股東的款項(附註2) | —              | 21,270         |
| 可收回其他稅項                | 103,236        | 82,776         |
| 其他應收款項及預付款項            | 65,512         | 67,192         |
|                        | <b>403,054</b> | <b>387,046</b> |

附註：

- 其中，有關於租賃百貨店業務的物業的租賃按金人民幣18,000,000元(二零一二年：人民幣18,000,000元)已向本集團的同系附屬公司支付。
- 於二零一二年十二月三十一日，應收貸款人民幣20,807,000元為無抵押、自二零一一年起逾三年分三期償還及按實際年利率5.31厘計息。該款項於年內悉數償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項(續)

本集團的貿易客戶主要以現金付款結算其債務，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團目前並無明確的固定信貸政策。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。

### 28. 應收同系附屬公司款項

|                        | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 南京金鷹國際集團有限公司(「南京金鷹集團」) | <b>10,036</b>  | 10,233         |
| 上海金鷹天地實業有限公司           | <b>4,184</b>   | —              |
| 雲南金鷹實業有限公司             | <b>758</b>     | 555            |
| 南京金鷹工程建設有限公司(「南京工程建設」) | <b>284</b>     | 2,070          |
| 南通金鷹國際物業管理有限公司         | <b>248</b>     | 71             |
| 其他                     | <b>230</b>     | 69             |
|                        | <b>15,740</b>  | 12,998         |

應收南京金鷹集團及南京工程建設的款項有關就收購物業、廠房及設備已支付予彼等的訂金，其餘款項指物業租賃及物業管理費。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 29. 計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金

|              | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元   |
|--------------|------------------|------------------|
| 計息工具投資(附註1)  | <b>3,005,573</b> | 607,140          |
| 結構性銀行存款(附註2) | <b>1,244,221</b> | 1,489,919        |
| 受限制現金(附註3)   | <b>25,908</b>    | 27,118           |
| 銀行結餘及現金(附註4) | <b>1,654,059</b> | 2,840,321        |
|              | <b>5,929,761</b> | <b>4,964,498</b> |

附註：

1. 人民幣2,868,920,000元(二零一二年：人民幣607,140,000元)的計息工具投資指本集團獲中國的銀行或信託公司安排於受信託人民幣貸款或其他受限制低風險債務工具的投資。該投資以浮息計息並以本金保障，以實際年利率介於5.5厘至7.7厘(二零一二年：5.0厘至6.5厘)按攤銷成本列值，為期一個月至一年。其餘人民幣136,653,000元(二零一二年：零)指本集團於一間信託公司管理的信託資金的投資，為期一個月。該信託基金投資於債務工具及該投資已於二零一四年一月悉數結算。
2. 結構性銀行存款指本集團發放予若干銀行為期一個月至一年與外幣或利率掛鈎(二零一二年：與外幣或利率或商品價格掛鈎)的結構性銀行存款。根據有關相關協議，結構性銀行存款於投資期間參考外幣或利率的表現(二零一二年：參考外幣或利率或商品價格的表現)按1.5至6.4厘(二零一二年：2.9厘至5.2厘)的年浮動利率計息，其以人民幣計值的固定本金額已由該等銀行擔保。董事認為，嵌入或衍生工具的公平值對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。
3. 受限制現金指就銀團貸款的利息支付目的(附註32)而存放於利息儲備賬戶的結餘及僅限於貴金屬特許銷售結算的銀行存款。
4. 銀行結餘及現金由本集團持有的現金及原定於三個月或以內屆滿的短期銀行存款所組成。銀行現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求及按各短期存款利率所賺取利息而定。截至二零一三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0.8%(二零一二年：0.4%)。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 貿易及其他應付款項

|            | 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 貿易應付款項     | <b>1,466,609</b>        | 1,541,510               |
| 購買物業、廠房及設備 | <b>80,387</b>           | 97,890                  |
| 其他應付稅項     | <b>85,174</b>           | 97,069                  |
| 供應商訂金      | <b>99,059</b>           | 96,236                  |
| 應計開支       | <b>68,612</b>           | 66,234                  |
| 應付工資及福利開支  | <b>47,937</b>           | 42,760                  |
| 應付利息       | <b>12,824</b>           | 190                     |
| 其他應付款項     | <b>194,086</b>          | 143,094                 |
|            | <b><u>2,054,688</u></b> | <b><u>2,084,983</u></b> |

下列為按發票日期呈列的貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

|        | 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 0至30日  | <b>1,175,465</b>        | 1,301,696               |
| 31至60日 | <b>149,697</b>          | 122,692                 |
| 61至90日 | <b>45,474</b>           | 64,202                  |
| 超過90日  | <b>95,973</b>           | 52,920                  |
|        | <b><u>1,466,609</u></b> | <b><u>1,541,510</u></b> |

購買貨品的信貸期為30至60日。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 31. 應付關連公司款項

|                     | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 南京金鷹工程建設有限公司(附註1)   | <b>64,231</b>  | 42,901         |
| 南京金鷹國際集團有限公司(附註1)   | <b>2,742</b>   | 2,311          |
| 安徽三新鐘錶有限公司(附註2)     | <b>1,014</b>   | 1,467          |
| 上海金鷹天地實業有限公司(附註1)   | —              | 1,489          |
| 南京金鷹物業資產管理有限公司(附註1) | —              | 1,428          |
| 其他                  | <b>1,985</b>   | 1,618          |
|                     | <b>69,972</b>  | 51,214         |

應付南京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，為無抵押，免息及於要求時償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團一間聯營公司，該聯營公司的詳情載於附註23。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行貸款

|                      | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------------|------------------|----------------|
| 短期銀行貸款               | —                | 1,078,986      |
| 定期貸款融資(定義見下文)項下的銀團貸款 | <b>2,086,638</b> | 2,131,735      |
|                      | <b>2,086,638</b> | 3,210,721      |
| 減：列作流動負債的一年內到期款項     | —                | (1,078,986)    |
|                      | <b>2,086,638</b> | 2,131,735      |
| 一年後到期款項              |                  |                |
| 有抵押                  | <b>2,086,638</b> | 2,131,735      |
| 無抵押                  | —                | 1,078,986      |
|                      | <b>2,086,638</b> | 3,210,721      |

銀團有抵押貸款是指由一組金融機構提供的雙貨幣三年期貸款融資，金額為259.5百萬美元及665.0百萬港元，將於二零一五年四月十七日到期須全數償還。以港元計值的定期貸款融資每年按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.3厘計息及以美元計值的定期貸款融資每年按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加2.3厘計息。年實際利率介於3.6厘至3.9厘(二零一二年：3.6厘至3.9厘)。

於二零一二年十二月三十一日，無抵押短期銀行貸款以港元或美元列值，並須於一年內全數償還，及每年按香港銀行同業拆息加2.0厘至2.8厘或銀行資金成本0.35厘計息。於二零一二年，本集團訂立兩項於二零一三年到期的按月淨額結算利率掉期安排，以對沖若干短期銀行貸款的浮動利率風險。本公司董事認為，於二零一二年十二月三十一日，利率掉期安排的公平值不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 33. 遞延收益

客戶預付款項

來自本集團的客戶忠誠計劃的遞延收益

二零一三年  
人民幣千元

二零一二年  
人民幣千元

**2,864,544**

2,844,643

**56,295**

62,293

**2,920,839**

2,906,936

## 34. 優先票據

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

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

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

票據包含有負債部分及提前贖回選擇權：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 35. 股本

|                                          | 股份數目          | 金額<br>千港元 |
|------------------------------------------|---------------|-----------|
| 每股面值0.10港元的普通股                           |               |           |
| 法定：                                      |               |           |
| 於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日<br>及二零一三年十二月三十一日 | 5,000,000,000 | 500,000   |
| 已發行及繳足：                                  |               |           |
| 於二零一二年一月一日                               | 1,943,846,000 | 194,385   |
| 購回及註銷股份                                  | (15,521,000)  | (1,552)   |
| 行使購股權                                    | 6,282,000     | 628       |
| 於二零一二年十二月三十一日                            | 1,934,607,000 | 193,461   |
| 購回及註銷股份                                  | (94,904,000)  | (9,490)   |
| 行使購股權                                    | 495,000       | 49        |
| 於二零一三年十二月三十一日                            | 1,840,198,000 | 184,020   |
|                                          |               | 人民幣千元     |
| 綜合財務狀況表中所示：                              |               |           |
| 於二零一三年十二月三十一日                            |               | 189,294   |
| 於二零一二年十二月三十一日                            |               | 196,822   |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 35. 股本(續)

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

| 購回月份              | 本公司每股面值           | 每股股價     |          | 已付總代價<br>千港元     |
|-------------------|-------------------|----------|----------|------------------|
|                   | 0.10 港元的<br>普通股數目 | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |                  |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 |                   |          |          |                  |
| 二零一三年三月           | 5,232,000         | 14.30    | 13.66    | 72,950           |
| 二零一三年四月           | 31,956,000        | 14.20    | 13.22    | 439,730          |
| 二零一三年五月           | 16,500,000        | 13.78    | 11.68    | 210,639          |
| 二零一三年六月           | 9,501,000         | 11.50    | 10.06    | 102,804          |
| 二零一三年七月           | 11,124,000        | 10.98    | 9.54     | 111,472          |
| 二零一三年八月           | 2,755,000         | 11.10    | 10.60    | 29,929           |
| 二零一三年十月           | 2,289,000         | 11.80    | 10.82    | 25,768           |
| 二零一三年十一月          | 11,666,000        | 11.60    | 9.99     | 123,539          |
| 二零一三年十二月          | 6,548,000         | 10.30    | 9.98     | 66,289           |
|                   | <u>97,571,000</u> |          |          | <u>1,183,120</u> |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 |                   |          |          |                  |
| 二零一二年一月           | 5,692,000         | 16.04    | 15.24    | 88,859           |
| 二零一二年五月           | 200,000           | 16.50    | 16.42    | 3,310            |
| 二零一二年六月           | 8,494,000         | 16.32    | 14.85    | 132,285          |
| 二零一二年七月           | 359,000           | 14.80    | 14.50    | 5,301            |
| 二零一二年八月           | 276,000           | 14.20    | 14.12    | 3,929            |
| 二零一二年九月           | 500,000           | 14.20    | 14.04    | 7,093            |
|                   | <u>15,521,000</u> |          |          | <u>240,777</u>   |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 35. 股本(續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，購回的97,571,000股股份中，94,904,000股股份於年內註銷，而其餘2,667,000股股份於二零一四年一月註銷並於二零一三年十二月三十一日確認為庫存股份。

年內，所有註銷股份的賬面值約9,490,000港元(二零一二年：1,552,000港元)(約相當於人民幣7,568,000元(二零一二年：人民幣1,265,000元))，計入資本贖回儲備賬，而就購回已付或應付的溢價及產生的相關成本約1,146,765,000港元(二零一二年：239,225,000港元)(約相當於人民幣914,976,000元(二零一二年：人民幣194,913,000元))自本公司股份溢價賬支銷。

此外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時，按每股行權價4.20港元(二零一二年：4.20港元至4.80港元)發行每股面值0.10港元的普通股合計495,000股(二零一二年：6,282,000)。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

## 36. 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。

外資附屬公司自其成立以來概無撥付任何基金至企業擴展基金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 36. 儲備(續)

### 法定儲備(續)

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

### 投資重估儲備

投資重估儲備代表於其他全面收益中確認之可供出售投資的重估累計盈利及虧損，扣除當出售此可供出售投資或此可供出售投資確定被減值時重新分類至損益表的金額。

### 兌匯儲備

因本集團聯營公司之淨資產由功能貨幣換算至本集團呈列貨幣而產生之兌匯差額，會直接於其他全面收益中確認及於兌匯儲備中累計。當出售聯營公司時，累計在兌匯儲備中的該兌匯差額重新分類至損益表。

## 37. 以股份支付款項

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

根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司於上市日期的10%已發行普通股。就任何一年已授予及可授予任何人士的購股權所涉及的已發行及將發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准前，不得超過本公司的1%已發行普通股。授予主要股東或獨立非執行董事或其各自的聯繫人的購股權倘超過本公司股本0.1%或價值超過5.0百萬港元，須經本公司股東事先批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份支付款項(續)

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。

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<br>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      |
| 2008  | 18,000,000 | 05/12/2008 | 20%  | 20/10/2011 ~ 19/10/2012 | 4.80      |
|       |            |            | 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      |
| 2010  | 20,000,000 | 20/10/2010 | 10%  | 05/12/2016 ~ 04/12/2018 | 4.20      |
|       |            |            | 30%  | 05/12/2017 ~ 04/12/2018 | 4.20      |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2011 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2012 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2013 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2014 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2015 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2016 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 10%  | 20/10/2017 ~ 19/10/2020 | 19.95     |
|       |            |            | 30%  | 20/10/2018 ~ 19/10/2020 | 19.95     |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 37. 以股份支付款項(續)

| 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<br>港元 |
|-------|------------|------------|------|-------------------------|-----------|
| 2011  | 20,000,000 | 31/05/2011 | 10%  | 31/05/2012 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2013 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2014 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2015 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2016 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2017 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 10%  | 31/05/2018 ~ 30/05/2021 | 20.26     |
|       |            |            | 30%  | 31/05/2019 ~ 30/05/2021 | 20.26     |

下表披露兩個年度本公司董事及僱員所持購股權變動：

|                          | 年初尚未行使            | 重新分類        | 年內已行使              | 年內已失效              | 年終尚未行使            |
|--------------------------|-------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b> |                   |             |                    |                    |                   |
| 主要管理層                    | 3,880,000         | 1,255,000   | (111,000)          | —                  | 5,024,000         |
| 其他僱員                     | 19,347,000        | (1,255,000) | (384,000)          | (635,000)          | 17,073,000        |
|                          | <u>23,227,000</u> | <u>—</u>    | <u>(495,000)</u>   | <u>(635,000)</u>   | <u>22,097,000</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日可行使         |                   |             |                    |                    | <u>9,792,000</u>  |
| 加權平均行使價(港元)              | <u>10.13</u>      | <u>—</u>    | <u>4.20</u>        | <u>19.08</u>       | <u>10.01</u>      |
| <b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b> |                   |             |                    |                    |                   |
| 執行董事                     | 150,000           | —           | (150,000)          | —                  | —                 |
| 非執行董事                    | 610,000           | —           | (610,000)          | —                  | —                 |
| 主要管理層                    | 7,525,000         | 1,090,000   | (895,000)          | (3,840,000)        | 3,880,000         |
| 其他僱員                     | 28,496,000        | (1,090,000) | (4,627,000)        | (3,432,000)        | 19,347,000        |
|                          | <u>36,781,000</u> | <u>—</u>    | <u>(6,282,000)</u> | <u>(7,272,000)</u> | <u>23,227,000</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日可行使         |                   |             |                    |                    | <u>5,909,000</u>  |
| 加權平均行使價(港元)              | <u>10.55</u>      | <u>—</u>    | <u>4.73</u>        | <u>16.89</u>       | <u>10.13</u>      |

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份支付款項(續)

就年內已行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為 13.41 港元(二零一二年：18.07 港元)。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零一三年十二月三十一日止年度的總開支人民幣 9,200,000 元(二零一二年：人民幣 10,440,000 元)。

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

### 38. 收購附屬公司資產

於二零一三年十月及十二月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以分別增購本集團已擁有 30% 權益的聯營公司蘇州金鷹 28% 及 42% 的權益，總代價為人民幣 435,189,000 元。於收購日期，蘇州金鷹於江蘇省蘇州市擁有一塊土地，且尚未開始經營。該塊土地將用作本集團百貨店經營。於收購後，蘇州金鷹成為本集團全資附屬公司。

董事認為，根據香港財務報告準則第 3 號「業務合併」，以上收購並不構成業務合併，因此，該收購已計為收購資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 38. 收購附屬公司資產(續)

交易已購入資產淨值如下：

|                          | 人民幣千元          |
|--------------------------|----------------|
| 物業、廠房及設備                 | 7,240          |
| 土地使用權                    | 448,595        |
| 其他應收款項                   | 318            |
| 銀行結餘及現金                  | 185,627        |
| 其他應付款項                   | (20,161)       |
|                          | <u>621,619</u> |
| 信納：                      |                |
| 投資聯營公司成本                 | 186,430        |
| 就收購一間附屬公司於二零一二年作為按金的已付現金 | 10,000         |
| 於二零一三年已付現金               | 425,189        |
|                          | <u>621,619</u> |
| 總代價                      | <u>621,619</u> |
| 收購現金流出淨額                 |                |
| 二零一三年已付現金代價              | 425,189        |
| 減：已得現金及現金等值物             | (185,627)      |
|                          | <u>239,562</u> |

## 39. 重大非現金交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，收購土地使用權按金人民幣190,000,000元於全數支付有關代價後已轉至土地使用權賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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

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

|                | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元   |
|----------------|------------------|------------------|
| 一年內            | 41,203           | 62,944           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 392,634          | 385,867          |
| 五年以上           | 1,488,867        | 1,767,873        |
|                | <u>1,922,704</u> | <u>2,216,684</u> |

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

|                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一年內            | —              | 26,589         |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | —              | 78,000         |
| 五年以上           | —              | 133,208        |
|                | <u>—</u>       | <u>237,797</u> |

附註：根據本集團於二零一三年十二月十九日與若干同系附屬公司訂立的補充協議，有關不可撤銷經營租約項下的所有最低保證租金於二零一三年一月一日起已廢除。交易詳情已於本公司日期為二零一三年十二月二十日的公告中披露。

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干業主(包括本集團同系附屬公司)訂立或有租金租賃合約，規定每月租金應按扣除相關銷售稅及折扣後店舖的銷售所得款項總額的一定比例計算。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據或有租金租賃合約已付的租金達約人民幣124,921,000元(二零一二年：人民幣108,664,000元)。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 40. 經營租賃安排(續)

### 本集團作為出租人

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

|                | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一年內            | <b>63,658</b>  | 47,552         |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <b>175,646</b> | 76,723         |
| 五年以上           | <b>92,047</b>  | 33,451         |
|                | <b>331,351</b> | 157,726        |

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干承租人訂立或有租金租賃合約，規定每月租金須根據承租人每月的銷售總額或毛利比例計算。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據該等或有租金租賃合約所收取的租金收入約為人民幣62,142,000元(二零一二年：人民幣53,922,000元)。

租約一般按介乎一至十五年的年期協商。

## 41. 資本承擔

|                       | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的資本開支： |                  |                |
| —收購物業、廠房及設備及土地使用權(附註) | <b>1,174,867</b> | 1,142,524      |
| —收購一間聯營公司             | <b>650</b>       | 3,150          |
| —收購一間附屬公司             | <b>—</b>         | 425,000        |
|                       | <b>1,175,517</b> | 1,570,674      |

附註：結餘包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支，人民幣833,315,000元(二零一二年：人民幣812,838,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 42. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押若干附屬公司的股本權益及對該等附屬公司的資產作出固定及浮動抵押以擔保本集團獲授予的定期貸款融資。

擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保定期貸款融資：

|           | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 可供出售投資    | 75,268         | 91,790         |
| 貿易及其他應收款項 | 28,539         | 17,898         |
| 受限制現金     | 15,554         | 18,038         |
| 銀行結餘及現金   | 354,731        | 286,078        |
|           | <b>474,092</b> | <b>413,804</b> |

### 43. 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。

確認入損益的總開支人民幣39,316,000元(二零一二年：人民幣38,648,000元)指本集團須按該計劃的規定所指定比率向該等計劃應支付的供款。於二零一三年十二月三十一日，就截至二零一三年十二月三十一日止年度到期的所有供款已向該等計劃支付(於二零一二年十二月三十一日，就截至二零一二年十二月三十一日止年度到期的供款人民幣10,000元尚未向該等計劃支付)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 44. 關連人士交易

年內，除於附註15、21、27、28、31、37、40及41披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

### a) 交易：

| 與關連公司的關係  | 交易性質        | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------|----------------|----------------|
| 本集團同系附屬公司 | 已付翻新服務費用    | 54,840         | 100,364        |
|           | 已付物業管理費用    | 64,769         | 64,365         |
|           | 已付物業及配套設施租金 | 82,066         | 85,983         |
|           | 已付泊車管理費用    | 2,143          | 2,078          |
|           | 已付項目管理費用    | —              | 4,650          |
| 聯營公司      | 購買商品        | 24,947         | 47,659         |

### b) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

|              | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利      | 5,058          | 3,911          |
| 退休福利計劃供款     | 376            | 361            |
| 以股權結算以股份支付款項 | 3,485          | 3,787          |
|              | <u>8,919</u>   | <u>8,059</u>   |

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會就個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情

| 附屬公司名稱                            | 註冊成立/<br>成立及經營地點及國家 | 已發行及<br>繳足股份/<br>註冊資本      | 本公司持有<br>已發行股份/<br>註冊資本面值<br>的實益部分 |       | 主要業務           |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------------|-------|----------------|
|                                   |                     |                            | 二零一三年                              | 二零一二年 |                |
| 金聯集團有限公司(附註1)                     | 英屬處女群島              | 股份<br>-1美元                 | 100%                               | 100%  | 投資控股           |
| 金鷹國際貿易有限公司                        | 香港                  | 股份<br>-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<br>-300美元               | 100%                               | 100%  | 投資控股           |
| 金鷹(韓國)有限公司                        | 香港                  | 股份<br>-7,800,000港元         | 51%                                | 51%   | 投資控股           |
| Golden Eagle Co., Ltd.            | 韓國                  | 註冊資本<br>-1,000,000,000南韓圓  | 51%                                | 51%   | 貿易             |
| 愛積分(香港)有限公司                       | 香港                  | 股份<br>-10,000港元            | 100%                               | —     | 不活躍            |
| 金鷹國際商貿股份有限公司                      | 台灣                  | 股份<br>-台幣10,000,000元       | 100%                               | —     | 貿易             |
| 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司<br>(「南京金鷹」)(附註2) | 中國                  | 註冊資本<br>-人民幣1,137,000,000元 | 100%                               | 100%  | 投資控股及<br>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<br>-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<br>-人民幣40,000,000元    | 100%                               | 100%  | 投資控股及<br>經營百貨店 |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱         | 註冊成立/<br>成立及經營地點及國家 | 已發行及<br>繳足股份/<br>註冊資本       | 本公司持有<br>已發行股份/<br>註冊資本面值<br>的實益部分 |       | 主要業務           |
|----------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------|----------------|
|                |                     |                             | 二零一三年                              | 二零一二年 |                |
| 蘇州金鷹國際購物中心有限公司 | 中國                  | 註冊資本<br>— 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<br>— 人民幣 60,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 西安金鷹雁塔購物中心有限公司 | 中國                  | 註冊資本<br>— 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<br>— 人民幣 100,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 投資控股及<br>經營百貨店 |
| 泰州金鷹商貿有限公司     | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 40,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 昆明金鷹購物廣場有限公司   | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 930,000,000 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<br>— 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<br>— 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<br>— 人民幣 240,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱          | 註冊成立/<br>成立及經營地點及國家 | 已發行及<br>繳足股份/<br>註冊資本       | 本公司持有<br>已發行股份/<br>註冊資本面值<br>的實益部分 |       | 主要業務    |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------|---------|
|                 |                     |                             | 二零一三年                              | 二零一二年 |         |
| 上海金鷹國際購物廣場有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 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<br>— 人民幣 10,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 南京仙林金鷹購物中心有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 15,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 連雲港金鷹國際購物中心有限公司 | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 100,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 崑山金鷹國際購物中心有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 100,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 南京金鷹國際貿易有限公司    | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 10,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 投資控股及貿易 |
| 宿遷金鷹國際購物中心有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 100,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 南京建鄴金鷹購物中心有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 100,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |
| 淮北金鷹國際購物中心有限公司  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 30,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店   |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                          | 註冊成立/<br>成立及經營地點及國家 | 已發行及<br>繳足股份/<br>註冊資本       | 本公司持有<br>已發行股份/<br>註冊資本面值<br>的實益部分 |       | 主要業務           |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------|----------------|
|                                 |                     |                             | 二零一三年                              | 二零一二年 |                |
| 合肥金鷹國際購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 30,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 安徽金鷹商貿有限公司                      | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 15,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 投資控股及<br>經營百貨店 |
| 常州金鷹國際購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 300,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 溧陽金鷹國際購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 272,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 常州金鷹嘉宏購物廣場有限公司<br>(「常州嘉宏」)(附註2) | 中國                  | 註冊資本<br>— 10,000,000 美元     | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 昆明金鷹南亞購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 60,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司                | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 40,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |
| 雲南尚美投資管理有限公司                    | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 156,000,000 元 | 100%                               | 100%  | 物業控股           |
| 常州武進金鷹購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 70,000,000 元  | 100%                               | 100%  | 經營百貨店          |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情(續)

| 附屬公司名稱                          | 註冊成立/<br>成立及經營地點及國家 | 已發行及<br>繳足股份/<br>註冊資本       | 本公司持有                     |       | 主要業務  |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|-------|
|                                 |                     |                             | 已發行股份/<br>註冊資本面值<br>的實益部分 |       |       |
|                                 |                     |                             | 二零一三年                     | 二零一二年 |       |
| 西安金鷹北城購物中心有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 80,000,000 元  | 100%                      | 100%  | 經營百貨店 |
| 南京江寧金鷹購物中心有限公司<br>(「江寧金鷹」)(附註2) | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 280,000,000 元 | 100%                      | —     | 經營百貨店 |
| 蘇州高新金鷹商業廣場有限公司                  | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 621,430,000 元 | 100%                      | —     | 不活躍   |
| 南京愛積分商業管理有限公司<br>(「南京愛積分」)(附註2) | 中國                  | 註冊資本<br>— 人民幣 23,000,000 元  | 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、嘉宏金鷹、江寧金鷹及南京愛積分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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司財務狀況表

本公司財務狀況表於報告日期結束時包括：

|                 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b>       |                           |                           |
| 物業、產房及設備        | 45                        | 45                        |
| 於未上市附屬公司權益及應收款項 | 3,007,843                 | 982,721                   |
| 可供出售投資          | 4,438                     | 11,604                    |
| 其他應收款項          | 28,809                    | 18,423                    |
| 應收同系附屬公司款項      | 186                       | 329                       |
| 銀行結餘及現金         | 34,926                    | 53,738                    |
|                 | <b>3,076,247</b>          | <b>1,066,860</b>          |
| <b>負債</b>       |                           |                           |
| 其他應付款項          | 41,707                    | 3,217                     |
| 短期銀行貸款          | —                         | 445,940                   |
| 優先票據            | 2,407,642                 | —                         |
|                 | <b>2,449,349</b>          | <b>449,157</b>            |
| <b>資產淨值</b>     | <b>626,898</b>            | <b>617,703</b>            |
| <b>資本及儲備</b>    |                           |                           |
| 股本(見附註35)       | 189,294                   | 196,822                   |
| 儲備              | 437,604                   | 420,881                   |
| <b>權益總額</b>     | <b>626,898</b>            | <b>617,703</b>            |

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司財務狀況表(續)

### 儲備變動

|                   | 可分配儲備<br>人民幣千元 | 庫存股份<br>人民幣千元 | 資本贖回儲備<br>人民幣千元 | 投資重估儲備<br>人民幣千元 | 購股權儲備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| 於二零一二年一月一日        | 424,919        | —             | 5,279           | (2,297)         | 50,834         | 478,735     |
| 年內溢利              | 468,038        | —             | —               | —               | —              | 468,038     |
| 可供出售投資公平值變動盈利     | —              | —             | —               | 1,633           | —              | 1,633       |
| 處置可供出售投資時重新分類至損益  | —              | —             | —               | (82)            | —              | (82)        |
| 年內全面總收入           | 468,038        | —             | —               | 1,551           | —              | 469,589     |
| 股份購回及註銷           | (196,178)      | —             | 1,265           | —               | —              | (194,913)   |
| 行使購股權             | 35,697         | —             | —               | —               | (12,054)       | 23,643      |
| 確認以權益結算的股份支付      | —              | —             | —               | —               | 10,440         | 10,440      |
| 確認分派的股息           | (366,613)      | —             | —               | —               | —              | (366,613)   |
| 於二零一二年十二月三十一日     | 365,863        | —             | 6,544           | (746)           | 49,220         | 420,881     |
| 年內溢利              | 1,294,146      | —             | —               | —               | —              | 1,294,146   |
| 可供出售投資公平值變動盈利淨額   | —              | —             | —               | 623             | —              | 623         |
| 可供出售投資減值時重新分類至損益  | —              | —             | —               | 3,000           | —              | 3,000       |
| 處置可供出售投資時重新分類至損益  | —              | —             | —               | (3,017)         | —              | (3,017)     |
| 年內全面總收入           | 1,294,146      | —             | —               | 606             | —              | 1,294,752   |
| 股份購回及註銷           | (922,544)      | —             | 7,568           | —               | —              | (914,976)   |
| 股份購回但尚未註銷         | (20,911)       | (210)         | —               | —               | —              | (21,121)    |
| 行使購股權             | 2,436          | —             | —               | —               | (810)          | 1,626       |
| 於購股權失效或屆滿時轉移購股權儲備 | 13,953         | —             | —               | —               | (13,953)       | —           |
| 確認以權益結算的股份支付      | —              | —             | —               | —               | 9,200          | 9,200       |
| 確認分派的股息           | (352,758)      | —             | —               | —               | —              | (352,758)   |
| 於二零一三年十二月三十一日     | 380,185        | (210)         | 14,112          | (140)           | 43,657         | 437,604     |