



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

於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號：3308

A large, stylized hand with multiple fingers, rendered in a gradient of yellow and white, holds a large, clear crystal ball. The hand is positioned as if presenting the crystal ball. The crystal ball contains the text "2012 Annual Report" and "年報".

2012
Annual
年報
Report

A smaller, clear crystal ball is positioned to the right of the larger one. It contains the text "時尚，生活".

時尚，生活

我們的使命

為企業求發展，為社會創效益
為員工謀福利，為生活增添樂趣

我們的價值觀

誠信、敬業、創新、合作
比承諾做得更好

我們的願景

國際化永續經營
行業佼佼者

比承諾做得更好





目 錄

頁次

公司簡介	2
公司資料	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	15
董事及管理層簡介	21
企業管治報告	26
董事會報告	36
獨立核數師報告	54
綜合收益表	56
綜合全面收益表	57
綜合財務狀況表	58
綜合權益變動表	60
綜合現金流量表	61
綜合財務報表附註	63

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17年的潛心經營，於二零一二年十二月三十一日，已成功開設27家自有店，總建築面積約1,107,377平方米，總營業面積786,758平方米。該等百貨店分佈於江蘇、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、蘇州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、合肥、淮北、西安和昆明共16個城市。

江蘇省為本集團具有競爭優勢的市場，憑藉在該市場建立行業領導地位，安徽省亦為本集團的新興戰略重點，並逐步拓展及建立行業領導地位。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，並逐步向週邊城市拓展。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，以開發覆蓋全國的連鎖店。

獲取長期租賃，以輔助自有物業

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。為把握發展機會，本集團亦以長期租約形式獲得優質物業，目標租約年期為十年或以上，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。於二零一二年十二月三十一日，我們於自有物業經營百貨店的總建築面積比例約為58.7%。

確定百貨店大型化的發展方向，倡導「全心全意全生活」

為應付零售業不同業態間的競爭，本集團的百貨店在原有購物功能的基礎上，增加餐飲、娛樂、美容、美髮、影院、幼兒早期教育等業態，以豐富百貨店的業態組合，提升百貨店吸引目標顧客的能力，倡導金鷹「全心全意全生活」的服務宗旨。

發展自有品牌，積累品牌優勢，提升金鷹自身品牌價值

本集團已組建專業團隊開發自有品牌，通過提供具有差異性和豐富度的品牌組合，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趨勢，積極探索電子商務領域

百貨零售企業積極開拓新的銷售渠道，而電子商務成為其新的方向。本集團已組建專業團隊就百貨業進軍電子商務的可行性進行探討，致力打造百貨業操作電子商務的盈利模式，使電子商務切實成為百貨業新的利潤增長點。集團同時通過引入電子商務運作模式，打破區域界限，讓更多的消費者享受到金鷹優質的商品和服務。

關注VIP拓展計劃，贏得高忠誠度的VIP貴賓

本集團通過提供貴賓超值專屬服務，並持續改進服務水準，提高VIP顧客的忠誠度和滿意度。截至二零一二年十二月三十一日，本集團已成功吸納超過1,170,000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58.0%，而成熟店VIP貴賓的消費佔比則平均超過64.0%。

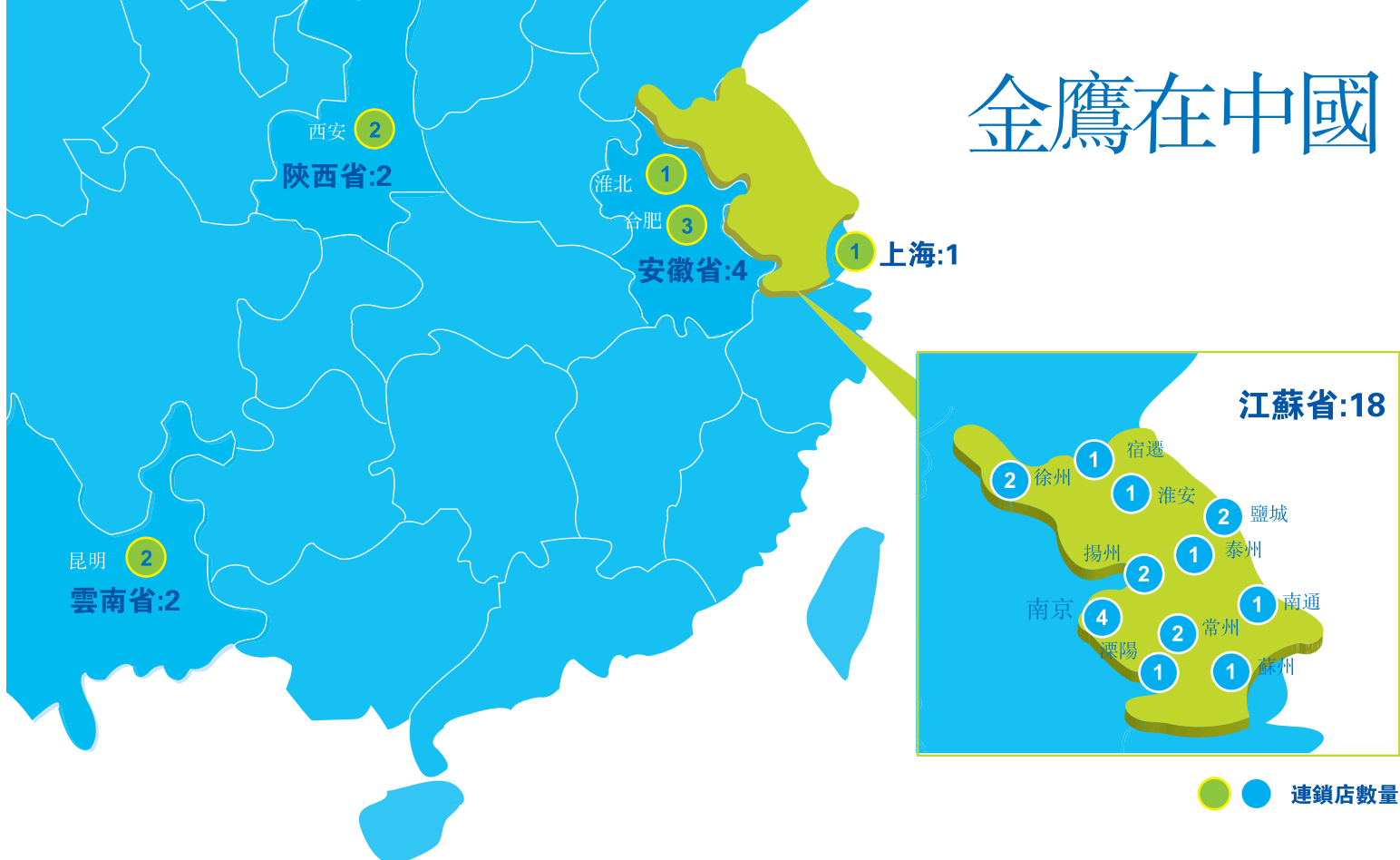
標準化的質量管理體系和領先同業的智慧商業系統

本集團達到ISO9001質量管理體系認證，以標準化的管理體系管理每家百貨店。於二零一二年六月，本集團所有連鎖店已連線本集團領先同業的智慧資訊管理系統。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。此系統將成為本集團加速業務增長、提升核心競爭力的新驅動力。

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。截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有約5,100名僱員。

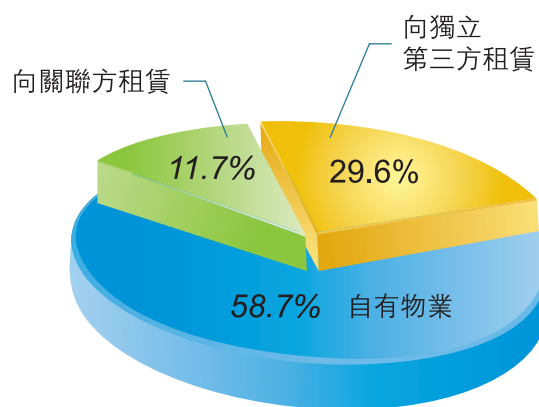
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的
自有物業佔總樓面面積的比例為**58.7%***

	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
蘇州店 [△]		14,958	14,958
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		33,460	33,460
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
總計			1,107,377



* 截至二零一二年十二月三十一日止總樓面面積 (平方米) 的比率

△ 蘇州店於二零一三年二月二十八日因租約期滿而閉店

公司資料

執行董事

王恒先生
鄭淑雲女士

非執行董事

韓相禮先生

獨立非執行董事

黃之強先生
王耀先生
劉積瑄先生

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

韓相禮先生
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
交通銀行
中國銀行
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)
廈門國際銀行

香港主要往來銀行

中國銀行(香港)
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

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

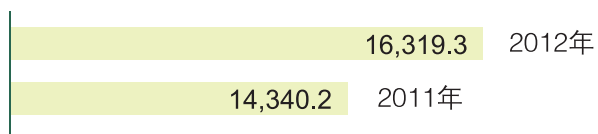
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)
Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

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

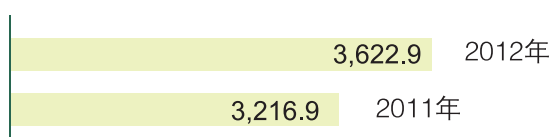
財務摘要

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



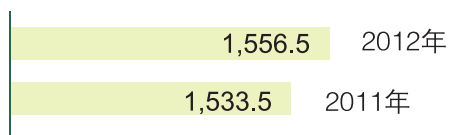
+13.8%

收益 (人民幣百萬元)



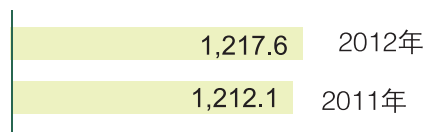
+12.6%

經營溢利 (人民幣百萬元)



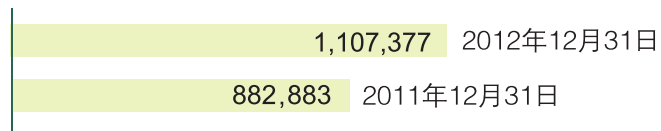
+ 1.5%

本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



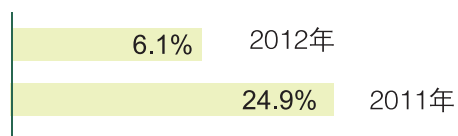
+ 0.5%

總樓面面積 (平方米)



+ 25.4%

同店銷售增長⁽¹⁾



(1) 同店銷售增長指在整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。



時尚，生活

五年財務概要

	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年與 二零一二年 比較 %
截至十二月三十一日止年度						
綜合收益表						
銷售所得款項總額(附註1)	6,248,963	8,191,679	10,949,318	14,340,232	16,319,348	13.8%
收益(附註2)	1,426,361	1,850,093	2,450,358	3,216,892	3,622,917	12.6%
經營溢利(附註2)	709,960	958,212	1,245,765	1,533,490	1,556,540	1.5%
本公司擁有人應佔本年度溢利(附註2)	613,356	250,910	959,202	1,212,057	1,217,642	0.5%
每股基本盈利(附註2)	0.338	0.137	0.494	0.623	0.629	1.0%
於十二月三十一日						
綜合財務狀況表						
非流動資產(附註2及3)	2,510,893	3,415,231	4,787,647	6,959,206	7,773,201	11.7%
流動資產	2,271,731	2,568,146	3,196,686	4,383,379	6,013,375	37.2%
資產總值(附註2及3)	<u>4,782,624</u>	<u>5,983,377</u>	<u>7,984,333</u>	<u>11,342,585</u>	<u>13,786,576</u>	21.5%
流動負債(附註2及3)	3,071,041	2,994,866	4,209,451	6,647,862	6,207,326	(6.6)%
非流動負債	53,686	69,960	94,706	124,961	2,281,611	1,725.9%
負債總額(附註2及3)	<u>3,124,727</u>	<u>3,064,826</u>	<u>4,304,157</u>	<u>6,772,823</u>	<u>8,488,937</u>	25.3%
資產淨值(附註2)	<u>1,657,897</u>	<u>2,918,551</u>	<u>3,680,176</u>	<u>4,569,762</u>	<u>5,297,639</u>	15.9%
資本及儲備						
本公司擁有人應佔權益(附註2)	1,657,897	2,918,551	3,680,176	4,566,778	5,294,969	15.9%
非控股權益	—	—	—	2,984	2,670	(10.5)%
	<u>1,657,897</u>	<u>2,918,551</u>	<u>3,680,176</u>	<u>4,569,762</u>	<u>5,297,639</u>	15.9%
本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣)(附註2)	0.934	1.503	1.894	2.349	2.737	16.5%
已發行股份數目(千)	1,774,555	1,941,967	1,942,824	1,943,846	1,934,607	

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) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務資料已因採納香港會計師公會頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第13號「客戶忠誠計劃」而作出調整。
- (3) 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

二零一二年，中國經濟持續面臨複雜多變的國內外經濟形勢。國際上，歐洲債務危機仍是全球經濟最主要的風險，雖然美聯儲通過第三輪量化寬鬆貨幣政策(QE3)已遏制了經濟惡化的趨勢，但全球經濟仍處於緩慢的恢復過程中。就國內情況而言，在持續嚴厲的房地產調控背景下，中國經濟增長放緩，內需不振，對消費零售行業的發展造成了一定的影響。

為應對複雜嚴峻的國際和國內經濟形勢，二零一二年，中國政府經濟政策總體體現出「寬財政、穩貨幣」的特點，「十八大」提出「新四化」，包括中國特色的「工業化、信息化、城鎮化、農業化」，旨在拉動和擴大國內投資和消費需求，實現轉型發展及國民經濟的穩健增長；自第四季度以來，國內經濟築底跡象顯現，為消費零售行業的復蘇創造了良好的機會。

二零一二年，中國國內生產總值(「生產總值」)達人民幣51.9萬億元，同比增長7.8%，為1999年以來新低，但仍然明顯快於世界其他主要國家和地區。全年社會消費品零售總額達人民幣21.0萬億元，同比增長14.3%，比上年同期回落2.8個百分點。城鎮居民人均可支配收入為人民幣24,565元，同比增長12.6%，扣除價格因素，實際增長9.6%；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，於二零一二年，地區生產總值達人民幣5.4萬億元，同比增長10.1%；社會消費品零售總額達人民幣1.8萬億元，同比增長15.0%；城鎮居民人均可支配收入同比增長12.7%。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。

作為本集團新的戰略重心之安徽省區域，於二零一二年，地區生產總值達人民幣1.7萬億元，同比增長12.1%，社會消費品零售總額達人民幣0.6萬億元，同比增長16.0%，城鎮居民人均可支配收入同比增長13.0%。各項主要經濟增長指標增速均高於全國平均水平。

董事長報告

業務經營及管理

受國內外宏觀經濟因素影響，中國中高端零售行業二零一二年業績增長整體放緩。但是，通過全體員工的共同努力，本集團仍取得穩定不俗的業績表現，二零一二年全年實現銷售所得款項總額達人民幣 163.2 億元，同比增長 13.8%；淨利潤達人民幣 12.2 億元，同比增長 0.5%；同店銷售亦有增長 6.1%，繼續保持穩定水平。

本集團各連鎖店持續採取多種有效方式來滿足目標顧客不斷提升的消費需求，為銷售增長注入新動力。一方面，各連鎖店結合商營合一的管理方式，對品牌組合和商品組合進行了較大規模的調整，並為了迎合當地消費能力的提檔，本集團通過在二、三線城市主力店不斷引入國際知名品牌，進一步提升了本集團在當地的品牌形象和市場銷售份額，如徐州店和揚州店引進了 COACH、CHANEL、CLARINS，鹽城店引入了 SK-II、CLARINS，泰州店引入了 ESTEE LAUDER，淮安店引入了 LANCOME，而昆明店則引入了 LONGCHAMP。另一方面，本集團通過戰略投資合作等多種靈活方式，在各連鎖店逐步引入蘋果優質零售商 Studio A、台灣瓦城美食廣場、知名水族館等業態組合，積極推進全生活化百貨發展，進一步吸聚客流，為顧客提供全生活化的消費體驗；其中，Studio A 於年內進駐徐州店、常州武進店、揚州店和揚州京華城店，使其於本集團內的總店面數目達到 9 家。

本集團始終堅持為廣大 VIP 貴賓提供領先的增值服務，並於二零一二年十二月推出「掌上金鷹」移動客戶端，為 VIP 貴賓量身定制人性化、差異化的服務資訊，如會員積分和消費記錄查詢、停車時間提醒、專屬促銷和新品信息等，截至本報告日期，該客戶端下載量已突破 80,000 次。同時，本集團繼續通過聯名信用卡與多家銀行深入合作，實現優質客戶和營銷資源的共享。截至二零一二年末，本集團擁有約 1,170,000 名 VIP 貴賓，VIP 貴賓消費佔集團銷售所得款項總額的比例約為 58.0%，而成熟店 VIP 貴賓的消費佔比則平均超過 64.0%。

本集團亦高度重視對現有的連鎖店業務管理體系的改進和優化。二零一二年十二月，本集團將各主力店及相鄰區域連鎖店進行組合，建立了南京及蘇南、蘇中、蘇北、合肥、西安以及昆明等 6 個管理大區，由大區總經理統籌協調區域內各項相關資源的優化配置。該項調整已成功保持現有的集團垂直管理模式，在不增加額外管理成本的情況下，能有效整合大區內品牌招商及營運管理等資源，同時亦已有效幫助尚處於培育期的連鎖店加快發展，縮短成熟盈利週期，進而促進大區內連鎖店的整體業績表現。

董事長報告

本集團所有連鎖店均於二零一二年六月連線運行領先同業的智慧資訊管理系統，該系統採用了多家財富 500 強企業選用的 SAP 系統。在此管理系統平台的基礎上，本集團以顧客服務為中心，不斷延伸開發全新的業務應用子系統，使其逐步成為本集團加速業務增長、提升核心競爭力的新驅動力。二零一二年十一月，本集團在南京地區的連鎖店率先應用移動 POS 收銀系統，此舉不僅大大提升了顧客的購物體驗，同時也有助於增加顧客的消費意願。本集團延伸開發的供應商關係管理系統，可以為供應商提供具有很高商業價值的產品銷售信息和相關增值服務，便於連鎖店和供應商更加及時、精確、深入地了解顧客的消費需求和購買習慣變化，以優化和促進商品銷售。該系統已於二零一三年二月於西安高新店試運行。

新店開幕及連鎖拓展

二零一二年，本集團共開設 5 家新店，淮北店和鹽城店亦有新增商業面積投入運營，共增加連鎖店建築面積約 238,700 平方米，繼續保持成熟穩健的新店拓展步伐。

二零一二年一月八日，本集團淮北店地下一層新增商業面積約 7,700 平方米，使淮北店總體建築面積增加至約 34,700 平方米，為淮北店帶來了新的銷售增長動力。

二零一二年一月十二日，本集團共有 3 家新店同時開業，充分展示了本集團在多個區域同時籌備多家新店的卓越執行能力，其中：

- 昆明南亞風情店位於昆明市南部新興商業中心，建築面積約 36,900 平方米，門店周邊擁有龐大的潛在目標消費群體。該店開業後，與昆明店互動協同，有助於強化本集團於昆明中高端零售市場之發展；
- 溧陽店位於溧陽市核心商圈，建築面積約 71,800 平方米。該店作為本集團在江蘇省南部縣級市滲透發展的首家連鎖店，開業後迅速獲得當地消費者的廣泛認可；及
- 徐州人民廣場店是本集團在徐州的第 2 家連鎖店，同樣位於徐州市黃金購物區，建築面積約 37,800 平方米，該店進一步強化了本集團在徐州及周邊市場的領導地位。

二零一二年五月十八日，鹽城奧萊店開幕，建築面積約 18,400 平方米，將已在南京成功運營的「Outlet Mall」經營模式首次引入鹽城。同時，鹽城奧萊城依託 320,000 平方米的商業綜合體—金鷹天地廣場，成功打造了集購物、休閒、娛樂、餐飲、週末旅遊等功能為一體的一站式都市時尚購物生活場所。

董事長報告

二零一二年五月十九日，常州武進店開業，其位於常州武進商圈黃金購物區，建築面積約55,200平方米。憑藉豐富的品牌組合和全新業態，該店迅速成為武進商圈中高端消費的首選購物點。該店與本集團的常州嘉宏店以及溧陽店共同實現了聯動效應，有助於本集團在常州市場建立領先地位。

二零一二年七月八日，鹽城店地下一層新增商業建築面積約11,000平方米，使鹽城店建築面積擴大至約95,000平方米。擴店後，該店不僅擁有了更加充足的黃金商業面積，也同時具有更佳的品牌組合和商品組合的優化調整空間，為顧客提供全生活化的消費體驗，以進一步吸聚當地客流，強化鹽城店在當地百貨行業的領先地位。

蘇州店於二零一三年二月二十八日因租約期滿而閉店。本集團已在蘇州市高新區核心商業區域鎖定新店址，建築面積逾136,000平方米，預計將於二零一六年開業。

縱觀本集團全年的開店表現，其不僅反映了本集團在外部市場環境變化不斷的情況下依然積極拓展其商店網絡的決心，同時也充分體現了本集團在區域中心城市老店新擴、同城多店，通過全生活化百貨運營來強化區域核心商業領導地位的戰略佈局特點。

回顧目前已確定的未來多個新店拓展項目，本集團在未來四至五年內仍將繼續增加超過140萬平方米的連鎖店建築面積，並且將進一步提高新店的自有物業比例，從而確保本集團將獲得長期穩定、成本可控、規模可觀、業態豐富的優質百貨經營物業。與此同時，本集團也將繼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併購機會，為集團業務的拓展提供有效支撐。

展望

二零一三年以來，儘管美國經濟出現緩慢回升跡象，日本經濟伴隨日元貶值亦有觸底反彈趨勢，但歐洲經濟下滑態勢仍難言根本好轉，總體看來，全球經濟復蘇態勢尚不明朗。反觀國內，維持經濟平穩較快的發展乃中國政府的長期目標。一方面，中國政府希望通過「新四化」，尤其是城鎮化的發展，拉動新一輪國內基礎建設投資，彌補出口乏力和房地產調控對經濟發展造成的負面影響，預計二零一三年全年經濟仍將實現穩定增長的目標。另一方面，中國政府已通過政府工作報告將擴大內需上升為國家經濟發展的長期戰略，發揮消費的基礎作用，提高消費對經濟增長的拉動力；相信伴隨一系列為提高居民收入、完善社會

董事長報告

保障體系、促進國內消費等政策的具體實施方案的陸續出台，將對擴大國內消費需求，促進商業零售業發展起到顯著的推動作用。長遠看來，結合中國城市化進程的加快，中產階級的群體的快速擴大，亦將有利於本集團在二、三線城市百貨零售的長期發展。

管理層對未來的中國經濟發展和國內消費增長審慎樂觀。二零一三年，本集團將採取一系列更加積極有效的措施，於到期前集中精力縮短新開連鎖店的成熟盈利週期，並進一步挖掘和增強成熟老店的銷售業績和盈利能力。這些措施將體現在：第一，通過深化區域管理來進一步整合各項資源，有效幫助尚處於培育期的連鎖店加快發展；第二，持續優化商品、品牌和多種業態的組合，創新促銷活動，並結合「掌上金鷹」移動客戶端的廣泛應用，為顧客提供更多全生活化和創新的消費體驗，以進一步吸聚客流；第三，在現有的SAP管理平台基礎上，完善並發揮供應商關係管理、移動POS等多項業務應用子系統，對於加速業務增長、提高營運效率以及開創新業務價值的作用；第四，通過為員工提供創新實用、成熟完善的培訓計劃，來持續提升員工服務品質，提升顧客消費滿意度和忠誠度。

同時，本集團也將會繼續保持成熟穩健的連鎖拓展步伐，堅持未來籌備的每家新店均由務實高效的管理團隊打理，配以豐富強大的品牌組合，進一步縮短新店的成熟盈利週期，樹立及鞏固行業領先地位。本集團未來仍將以自置物業、長期租賃或合併收購的方式，在江蘇省、安徽省、陝西省和雲南省深入拓展，並積極把握與相關行業領先企業全面合作拓展的機會。本集團亦會關注其它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，本集團一定能夠繼續在行業中保持領先地位，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

二零一三年三月二十二日

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約人民幣16,319.3百萬元，同比增加約13.8%或人民幣1,979.1百萬元。增幅主要來自同店銷售增長6.1%，計入於二零一一年開業新店或開始營運的額外零售面積的全年銷售所得款項，以及二零一二年開業新店或開始營運的額外零售面積的銷售所得款項。

儘管經濟狀況複雜多變，市場競爭日趨激烈，並且受鄰近南京新街口店二期建設施工的影響，於二零一二年，南京新街口店（本集團的旗艦店）的同店銷售增長維持穩定於1.2%，而揚州店及徐州店分別取得5.3%及1.2%的同店銷售增長。此外，作為本集團銷售增長新驅動力，南京仙林店及淮北店等較新店面均錄得可觀的同店銷售增長，分別為58.8%及46.0%。

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25.5%減至22.6%。南京新街口店、揚州店及徐州店等三大店對銷售所得款項總額的累計貢獻由合共50.2%減至45.0%。

於二零一二年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為91.0%（二零一一年：91.8%），或由二零一一年人民幣13,160.2百萬元增加12.9%至二零一二年人民幣14,853.4百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為8.4%（二零一一年：7.8%）或由人民幣1,119.6百萬元增加22.5%至人民幣1,371.6百萬元。

特許專櫃銷售佣金率下跌至18.6%（二零一一年：19.6%）。造成下跌的原因主要是(i)佣金率較低的若干產品類別的表現相對強勁，包括消費類電子產品、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；及(iii)增加活動推廣力度以吸引人流及建立市場地位。

由於(i)本集團的直接銷售產品提供更多折扣優惠，從而向本集團的忠誠貴賓客戶提供價格優惠的優質產品及增加門店的客流，及(ii)本集團大部份新門店將經營精品超市作為向客戶提供的其中一項增值服務，毛利率整體上較低的超市所取得的銷售所得款項總額由人民幣187.0百萬元增加34.1%至人民幣250.7百萬元，導致直接銷售的毛利率減至17.8%（二零一一年：20.2%）。特許專櫃銷售及直接銷售的合併毛利率下跌至18.5%（二零一一年：19.6%）。

按商品類別對銷售所得款項總額貢獻的百分比計算，服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻為54.9%（二零一一年：58.6%）；黃金、珠寶及鐘錶的貢獻為18.8%（二零一一年：17.3%）；化妝品的貢獻為7.9%（二零一一年：7.1%）；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的貢獻為餘下的18.4%（二零一一年：17.0%）。

本集團的收益總額增至人民幣3,622.9百萬元，較去年同期增加12.6%。收益增長大致上與銷售所得款項總額增長相符。

管理層討論及分析

其他經營收入

於二零一二年，其他經營收入增加人民幣73.0百萬元或52.9%至人民幣211.2百萬元。其他經營收入增加主要是由於(i)來自供應商的收入增加人民幣56.4百萬元；(ii)政府補貼增加人民幣6.0百萬元；及(iii)來自客戶的收入回撥減少人民幣9.1百萬元(與過往年度確認為一次性的收入回撥有關)所致。

商品存貨變動

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。於二零一二年，商品存貨變動增加人民幣200.1百萬元或26.2%至人民幣963.9百萬元。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

於二零一二年，僱員福利開支增加人民幣51.0百萬元或16.9%至人民幣352.7百萬元。僱員福利開支增加主要由於(i)計入二零一一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)計入於二零一二年開業新店或開始營運的額外零售面積的僱員福利開支；(iii)各級員工的薪酬福利開支增加；(iv)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(v)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「一站式全生活購物」理念而即將開設的大型多功能、設施便利的連鎖店及新設的若干部門和職能(如商品中心與電子商務小組)所引進的專家及專業人員。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比維持穩定於2.5%(二零一一年：2.5%)。

折舊及攤銷

於二零一二年，物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷以及就土地使用權解除的預付租賃款項增加人民幣57.6百萬元或40.1%至人民幣201.2百萬元。折舊及攤銷增加主要是由於(i)計入二零一一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；(ii)計入於二零一二年開業新店或開始營運的額外零售面積的折舊及攤銷；及(iii)本集團於二零一二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增加至1.4%，較去年同期1.2%增加0.2個百分點。

管理層討論及分析

租金開支

於二零一二年，租金增加人民幣 37.7 百萬元或 29.2% 至人民幣 166.7 百萬元。租金增加主要由於 (i) 計入於二零一一年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) 計入於二零一二年租賃的門店或開始營運的額外零售面積的租金開支；及 (iii) 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。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比增加至 1.2%，較去年同期 1.1% 增加 0.1 個百分點。

其他經營開支

於二零一二年，其他經營開支增加人民幣 109.7 百萬元或 22.7% 至人民幣 593.1 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。該等開支增加主要是由於計入於二零一一年開業新店或開始營運的額外零售面積於全年的經營開支，以及於回顧年度開業或開始營運的五間新門店及兩間現有門店額外零售面積產生的其他經營開支。

其他經營開支佔銷售所得款項總額百分比增加至 4.3%，較去年同期的 3.9% 增加 0.4 個百分點。

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，按可比較基準計算，其他經營開支佔銷售所得款項總額百分比將減少至 3.2%，較去年同期的 3.5% 減少 0.3 個百分點。

經營溢利

於二零一二年，經營溢利（亦為除利息及稅前溢利）增加人民幣 23.1 百萬元或 1.5% 至人民幣 1,556.5 百萬元。

經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比減少至 11.2%，較去年同期的 12.5% 減少 1.3 個百分點，而經營溢利佔收益的百分比減少至 43.0%，較去年同期的 47.7% 減少 4.7 個百分點，主要由於回顧期間毛利率的下降及新店開業營運開支增加所致。

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，按可比較基準計算，二零一二年的經營溢利將增加人民幣 100.1 百萬元或 6.2% 至人民幣 1,709.1 百萬元。經營溢利佔銷售所得款項總額的百分比維持穩定於 13.4%，而經營溢利佔收益的百分比減少至 50.2%，較去年同期的 50.7% 減少 0.5 個百分點。

管理層討論及分析

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擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。於二零一二年，財務收入增加人民幣54.9百萬元或61.8%至人民幣143.8百萬元，主要由於在二零一二年內投入多筆短期銀行相關存款的資金增加所致。

銀行借貸的利息開支

於二零一二年，銀行借貸的利息開支增加人民幣59.8百萬元或3.8倍至人民幣75.6百萬元。利息開支增加主要是由於本集團於回顧年度與一組財務機構簽訂的高達美金259.5百萬元及港幣665.0百萬元的雙貨幣三年期貸款協議所致。

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)本集團於回顧年度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。

其他收益及虧損減少人民幣19.5百萬元或49.3%至人民幣20.1百萬元。其他收益及虧損減少主要是由於(i)年內人民幣匯率波動導致外匯收益淨額減少人民幣26.9百萬元至人民幣6.5百萬元；(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人民幣2.0百萬元的虧損，而去年同期則為人民幣7.4百萬元的收益；及(iii)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11.0百萬元所致。

應佔聯營公司溢利(虧損)

應佔聯營公司溢利(虧損)指本集團應佔其持有38%股權的聯營公司(二零一一年：49%)—中美聯合實業股份有限公司及其持有30%股權的聯營公司—安徽三新鐘錶有限公司的業績。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加人民幣16.5百萬元或4.0%至人民幣430.5百萬元，主要由於所得稅前溢利的增加所致。於回顧年度的實際稅率約為26.1%(二零一一年：25.5%)。

管理層討論及分析

年內溢利

年內溢利增加人民幣5.4百萬元或0.4%至人民幣1,217.3百萬元。由於回顧年度毛利率的下降和新店開業經營開支的上升，銷售所得款項總額純利率為8.7%(二零一一年：9.9%)。

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，即九間虧損門店(二零一一年：四間)產生的淨虧損總額約人民幣106.5百萬元(二零一一年：人民幣56.6百萬元)，按可比較基準計算，二零一二年的年內溢利增加人民幣55.2百萬元或4.4%至人民幣1,323.8百萬元。銷售所得款項總額純利率降至10.4%，較去年同期的10.6%減少0.2個百分點。

資本開支

本集團於年內的資本開支為人民幣1,033.7百萬元(二零一一年：人民幣1,584.1百萬元)。該金額主要指因擴張連鎖百貨店而收購的物業、廠房及設備及新建項目的合約付款以及提升及／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當地市場競爭力的資本開支。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴來自於經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。為利用不同貨幣的息差，本集團借入以外幣計價的短期貸款，並以相等金額的人民幣銀行存款作為擔保／抵押。

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，金額達美金259.5百萬元及港幣665.0百萬元(合共相等於約人民幣2,172.9百萬元)，其須於二零一五年四月十七日到期悉數償還。定期貸款融資用於本集團為數美金105.0百萬元未償還過渡貸款融資(相等於約人民幣661.0百萬元)的再融資，以及滿足本集團的一般公司資金需求。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、受限制現金、結構性銀行存款及計息工具投資)為人民幣4,964.5百萬元(二零一一年：人民幣3,799.0百萬元)，而本集團的短期及長期銀行貸款結餘分別為人民幣1,079.0百萬元(二零一一年：人民幣1,484.4百萬元)及人民幣2,131.7百萬元(二零一一年：零)。

本集團於二零一二年十二月三十一日的資產總值為人民幣13,786.5百萬元(二零一一年：人民幣11,342.6百萬元)，而本集團的負債總額為人民幣8,488.9百萬元(二零一一年：人民幣6,772.8百萬元)，因此資產淨值為人民幣5,297.6百萬元(二零一一年：人民幣4,569.8百萬元)。本集團於二零一二年十二月三十一日的按銀行借貸總額除以總資產計算的資產負債比率，增加至23.3%(二零一一年：13.1%)。若扣除交叉貨幣利率掉期安排的影響後，經調整資產負債比率為17.5%(二零一一年：5.8%)。

管理層討論及分析

本集團於二零一二年十二月三十一日的資本承擔為人民幣1,570.7百萬元(二零一一年：人民幣1,578.5百萬元)，該等資本承擔乃關於收購物業、廠房及設備和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

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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。

以下帳面金額的資產已被抵押作為定期貸款融資的擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可供出售投資	91,790	—
貿易及其他應收款項	17,898	—
受限制現金	18,038	—
銀行結餘及現金	286,078	—
	413,804	—

於二零一一年十二月三十一日，本集團已向中國的一間銀行抵押銀行存款人民幣110.0百萬元，以取得授予本集團的短期銀行貸款，其已於報告期間悉數償還。除上文所述者外，本集團概無抵押任何物業、廠房及設備或其他資產作為本集團一般銀行貸款的擔保。

外匯風險

本集團的銀行結餘及現金、可供出售投資及銀行貸款以港元、美元或新台幣計價，故本集團須承受因港元／美元／新台幣兌人民幣匯率波動帶來的外匯風險。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣6.5百萬元(二零一一年：人民幣33.5百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用合共約5,100名僱員(二零一一年：6,000名)，薪酬合共約為人民幣352.7百萬元(二零一一年：人民幣301.7百萬元)。本集團的薪酬政策乃按市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

董事及管理層簡介

董事

執行董事

王恒先生，64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34年經驗。

鄭淑雲女士，67歲，本集團執行董事兼首席運營官。鄭女士於二零零九年四月十五日獲委任為執行董事。鄭女士於一九九零年取得中國社會科學院研究生院文憑，於一九九五年九月加盟本集團，並於二零零三年一月晉升至副總裁。鄭女士於會計及財務資源管理方面擁有逾47年經驗。鄭女士已於二零一三年三月二十二日卸任本集團首席運營官，並將於二零一三年五月舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上辭任本公司董事職務。彼將於股東週年大會結束時調任為集團顧問。

非執行董事

韓相禮先生，47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26年經驗。

董事及管理層簡介

獨立非執行董事

黃之強先生，58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、第一天然食品有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、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。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾36年之經驗。

王耀先生，54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。於一九九七年至二零一二年間，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，54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)董事及薪酬委員會委員，並同時兼任華美銀行(中國)有限公司董事長。彼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、龍巖股份有限公司(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的近律師行(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27年經驗，在金融及投資方面擁有逾15年經驗。

董事及管理層簡介

高級管理人員(總裁室成員)

高潤哲先生，52歲，本集團常務副總裁。高先生於一九八八年取得韓國慶熙大學法律學士學位，並於一九九九年取得北京大學經濟法碩士學位。彼於二零零五年加入韓國樂天百貨，曾任北京樂天銀泰百貨董事長、韓國樂天百貨中國總部副總裁。彼於二零一二年十一月加入本集團擔任現職，負責本集團商品管理、新店籌建及行政管理工作。高先生在營運管理方面擁有逾22年經驗。高先生於二零一三年三月二十二日接任本集團首席運營官職務。

王明遠先生，42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。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以及實施及整合本集團的商業智能項目。王先生於信息技術方面擁有逾17年經驗。

邵勇先生，48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、鹽城店兼淮北店總經理，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江蘇省北部的統籌管理，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19年經驗。

孔軍先生，42歲，本集團副總裁。孔先生於一九九二年取得上海交通大學工程學學士學位，二零零一年取得東南大學工商管理碩士學位，二零零六年至二零零八年期間於英國伯明翰大學進修。彼於二零零九年十月加入本集團，擔任集團總裁助理兼南京店總經理，曾兼管行政、管理、推廣、計劃及商品中心管理。彼於二零一三年一月起負責本集團南京大區及江蘇省南部的統籌管理，以及新街口店二期、昆山項目等本集團重大項目的籌建工作。孔先生在營運管理方面擁有逾20年經驗，並曾於二零零六年五月至二零零九年九月在英國從事市場營銷管理工作。

董事及管理層簡介

張紅女士，44歲，本集團副總裁。張女士於一九九零年取得南京林業大學機械工程學士學位，並於二零一零年取得南京大學工商管理碩士學位。彼於二零零四年加盟金鷹國際集團，曾擔任人力資源副總監。彼於二零零七年調入本集團，先後擔任人力資源部副總監、總監及本集團總裁助理，並於二零一一年七月晉升至現職。彼負責本集團的日常人力資源管理工作。張女士於行政及人力資源管理方面擁有逾17年經驗。

夏克穎先生，45歲，本集團副總裁。夏先生於一九八九年取得福州大學工業管理工程學士學位，並分別於一九九五年獲得註冊會計師證書、一九九七年獲得註冊評估師證書、一九九八年獲得房地產評估師證書、二零零一年獲得司法資格證書、二零零四年獲得執業律師證書。彼於二零零九年十二月加盟本集團，先後擔任財務部總監、總裁助理，並於二零一一年七月晉升至現職。彼負責本集團的財務管理工作。夏先生於財務管理方面擁有逾23年經驗。

戴苹女士，40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。彼在審計及財務管理方面擁有逾17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本公司公司秘書。

邵龍先生，36歲，本集團總裁助理。邵先生於一九九八年取得武漢工業大學學士學位，於二零零六年取得南京大學工商管理碩士學位，並於二零零七年取得美國密蘇里大學工商管理碩士學位。彼於二零零八年六月加盟本集團，先後擔任規劃籌建部副總監、總監，並於二零一零年七月晉升至現職。彼負責本集團新店的規劃籌建及已有店鋪的改造，邵先生於工程管理方面擁有逾14年經驗。

唐喜慶先生，43歲，本集團總裁助理。唐先生於一九九三年取得贛南師範學院物理學學士學位。彼於二零零八年加盟本集團擔任現職，負責本集團企業發展。唐先生在媒體與公共關係方面擁有逾20年經驗。



董事及管理層簡介

劉夢婕女士，33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工作。劉女士於企劃促銷及管理方面擁有逾12年經驗。

李培先生，48歲，本集團總裁助理。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，並於二零一三年一月晉升至現職。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20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及E.1.2條(詳情載於下文「主席及行政總裁」及「舉行會議次數及董事出席率」各段)外，本公司於截至二零一二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中的企業管治常規守則(生效至二零一二年三月三十一日)及企業管治守則(自二零一二年四月一日起生效)(統稱「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。董事會須客觀地作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策。

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

企業管治報告

董事會組成

於本報告日期，董事會包括六名成員，包括兩名執行董事王恒先生(董事長)及鄭淑雲女士(首席運營官，「首席運營官」)；一名非執行董事韓相禮先生；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。

於截至二零一二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。其中一名執行董事鄭淑雲女士為本公司首席運營官，而其中一名高級管理層成員戴苹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。

鄭女士自二零一三年三月二十二日已退任其首席運營官職務，而本集團的執行副總裁高潤哲先生已自二零一三年三月二十二日起接替鄭女士擔任首席運營官，高先生原先負責本集團的採購管理、新店開業及行政工作。

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

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度共舉行十一次董事會會議，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。各董事出席十一次董事會會議的情況如下：—

王恒先生(11/11)、鄭淑雲女士(11/11)、韓相禮先生(11/11)、黃之強先生(11/11)、王耀先生(11/11)及劉積瑄先生(11/11)。

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度共舉行一次股東大會。各董事於該次股東大會的出席率如下：—

王恒先生(0/1)、鄭淑雲女士(0/1)、韓相禮先生(0/1)、黃之強先生(1/1)、王耀先生(0/1)及劉積瑄先生(1/1)。

根據守則條文第E.1.2條，主席必須出席股東週年大會。於二零一二年五月十七日舉行的股東週年大會上，董事會主席王恒先生因為另一未能預見且緊急約見而缺席該大會。董事將致力重新安排其時間表，並將於日後致力出席所有股東大會。

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二零一二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。

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二零一二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54頁的獨立核數師報告。

於準備截至二零一二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。

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二零一二年十二月三十一日止年度的年度及中期業績，以為持有人提供具透明度及準時的本公司財務資料。

企業管治報告

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第54頁。本公司核數師就截至二零一二年十二月三十一日止年度提供的審核服務收取約人民幣1.95百萬元，而於回顧期內，本公司核數師並無提供非審核服務。

內部監控及其成效

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

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

於截至二零一二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。於截至二零一二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。各董事於截至二零一二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	✓	✓
韓相禮先生	✓	✓
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。

審核委員會於截至二零一二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) 審閱截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一二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二零一二年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度共舉行兩次審核委員會會議。各成員出席率如下：—

黃之強先生 (2/2)，王耀先生 (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。為遵守已於二零一二年四月一日生效的上市規則修訂，王恒先生不再擔任本公司薪酬委員會主席，而劉積瑄先生已自二零一二年三月十二日獲委任為薪酬委員會主席。

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。

薪酬委員會於截至二零一二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。

於截至二零一二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。公司秘書於截至二零一二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52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。

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。

企業管治報告

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。歡迎股東透過公司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。

本公司於截至二零一二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苹女士以郵寄、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@netge.com

董事會報告

董事欣然呈報二零一二年年報與本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一二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43及22。

業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績載於第56頁的綜合收益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.188元(二零一一年：人民幣0.188元)予於二零一三年五月二十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。該末期股息(如獲批准)將於二零一三年六月二十八日(星期五)或之前派付。

五年財務概要

本集團截至二零一二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17、18及19。

股本及購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一二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240.8百萬港元(相當於約人民幣196.2百萬元)透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其本身合共15,521,000股普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註34。

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。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣 365.9 百萬元（二零一一年：人民幣 424.9 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(首席運營官)

非執行董事

韓相禮先生

獨立非執行董事

黃之強先生

王耀先生

劉積瑄先生

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，王恒先生及韓相禮先生會輪席告退。王恒先生及韓相禮先生均符合資格，並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。由於達到退休年齡，鄭淑雲女士亦會於應屆股東週年大會告退，但不會膺選連任。

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。

董事會報告

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

於二零一二年十二月三十一日，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	1,330,344,000	68.77%

附註：該等1,330,344,000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1,330,344,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，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	1,329,344,000	68.71%
金鷹國際零售集團有限公司(附註)	實益擁有人	1,329,344,000	68.71%

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，於二零一二年十二月三十一日，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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，6,282,000份購股權已獲行使及7,272,000份購股權已被沒收。計劃的詳情載於綜合財務報表附註36。

於二零一二年十二月三十一日，根據計劃項下已授出的購股權可發行合共23,227,000股股份，佔於本年報日期本公司全部已發行股本約1.2%。

董事會報告

年內本公司的購股權變動及於二零一二年十二月三十一日的尚未行使的購股權如下：

	購股權數目						緊接行使日期前當日本公司的股價 (附註2)			
	於二零一二年一月一日			於二零一二年十二月三十一日			緊接行使日期前	本公司股價	本公司股價	
	尚未行使	重新分類	年內已行使	年內已沒收	尚未行使	授出日期	行使期(附註1)	行使價	本公司股價	(附註2)
								港元	港元	港元
執行董事	150,000	—	(150,000)	—	—	二零零六年十月二十日	二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日	4.80	4.70	20.15
非執行董事	100,000	—	(100,000)	—	—	二零零六年四月二十八日	二零零七年四月二十八日至二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	15.70
	510,000	—	(510,000)	—	—	二零零六年十月二十日	二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日	4.80	4.70	19.33
主要管理層	490,000	190,000	(680,000)	—	—	二零零六年十月二十日	二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日	4.80	4.70	16.95
	1,535,000	—	(215,000)	(640,000)	680,000	二零零八年十二月五日	二零零九年十二月五日至二零一八年十二月四日	4.20	4.19	19.68
	2,800,000	900,000	—	(500,000)	3,200,000	二零一零年十月二十日	二零一一年十月二十日至二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
	2,700,000	—	—	(2,700,000)	—	二零一一年五月三十一日	二零一二年五月三十一日至二零二一年五月三十日	20.26	20.05	不適用
其他僱員	217,000	—	(217,000)	—	—	二零零六年四月二十八日	二零零七年四月二十八日至二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	20.10
	4,451,000	(190,000)	(4,173,000)	(88,000)	—	二零零六年十月二十日	二零零七年十月二十日至二零一二年十月十九日	4.80	4.70	18.79
	14,778,000	—	(237,000)	(744,000)	13,797,000	二零零八年十二月五日	二零零九年十二月五日至二零一八年十二月四日	4.20	4.19	20.01
	8,850,000	(900,000)	—	(2,400,000)	5,550,000	二零一零年十月二十日	二零一一年十月二十日至二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
	200,000	—	—	(200,000)	—	二零一一年五月三十一日	二零一二年五月三十一日至二零二一年五月三十日	20.26	20.05	不適用
	36,781,000	—	(6,282,000)	(7,272,000)	23,227,000					
於二零一二年十二月三十一日										
可予行使的購股權					5,909,000					

附註：

(1) 購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。

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

董事會報告

購買股份或債券的安排

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

董事於重大合約中的權益

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7,600,000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。截至二零一二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7,519,000元。

董事會報告

南京珠江店向南京珠江壹號租賃百貨店物業

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹天地購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京珠江店」)就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司(「南京珠江壹號」)訂立租賃協議(「珠江租賃協議」)，租期為二十年。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。

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。截至二零一二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26,329,000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)。

董事會報告

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。

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

租賃上海物業的每年代價金額相當於經營上海店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅，而租賃額外上海物業的代價為每日每平方米人民幣6.5元及物業管理費每月人民幣81,880.5元。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。本集團截至二零一二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17,040,000元及人民幣3,896,000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983,000元。

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」)與金鷹國際集團訂立租賃協議(「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。本集團截至二零一二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7,927,000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。

董事會報告

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。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度就租賃配套設施支付的租金開支約人民幣1,900,000元。

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」)。有關該等補充協議的詳情載於本公司所刊發日期為二零一二年一月二十日的公告。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。

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；

董事會報告

(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。

截至二零一二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19,930,000元。

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)。

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。截至二零一二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144,000元。

董事會報告

鹽城奧萊城店向鹽城金鷹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平方米與鹽城金鷹置業有限公司(「鹽城金鷹置業」)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%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的3%；及(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於6%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) × 本集團收取的佣金率 × 50%；
- (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：來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) × 本集團收取的佣金率 × 50%；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。

截至二零一二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1,298,000元。

董事會報告

金鷹(中國)向南京珠江壹號租賃辦公室物業

於二零一一年六月二十三日，金鷹(中國)與南京珠江壹號訂立租賃協議(「珠江辦公室租賃協議」)，涉及租賃珠江壹號廣場的47樓及55樓(「南京珠江壹號辦公室」)，年期由二零一一年八月十七日起至二零一三年十二月三十一日屆滿。本集團原本計劃將南京珠江壹號辦公室用作其新的南京總辦事處，務求增加南京新街口店的經營面積，因為本集團現有總辦事處就在南京新街口店樓上。

於二零一二年一月二十日，金鷹(中國)與南京珠江壹號訂立終止協議，以終止珠江辦公室租賃協議，以及彼此解除就是次終止所引致的任何法律責任，終止協議乃由於全球金融市場不穩，且中國的宏觀經濟環境及零售市場不明朗，故本集團決定押後搬遷計劃，並將其資源集中於擴充新店及現有店舖的擴充計劃上。

就有關租賃事宜，金鷹(中國)並無已經或應支付予南京珠江壹號的任何租金或終止費用。

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二零一二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。

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。截至二零一二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63,382,000元。

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。截至二零一二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2,078,000元。

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。

董事會報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團支付的服務費約為人民幣4,650,000元。

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。

截至二零一二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100,364,000元。

核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.38條規定，本公司核數師向董事會提供函件，確認截至二零一二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)並無超過有關公佈所披露上述持續關連交易的年度上限。

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。

董事會報告

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42)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。

有關購買商品的與本集團聯營公司的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註42)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。

收購新街口店二期的代價為人民幣875,000,000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。建築工程預計於二零一三年完成，而新街口店二期預期將於二零一四年開始營運。

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)。該交易為關連人士交易，並已披露於綜合財務報表附註42，亦已遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。該收購預期於二零一四年完成。

董事會報告

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1,125,750,000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。建築工程預計於二零一三年完成，而昆山物業預期於二零一四年開始營運。

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」）。

根據定期貸款融資協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：倘若王先生於定期貸款融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再(i)直接或間接持有本公司實益權益不少於51%；(ii)為本公司的單一最大股東；(iii)為本公司的董事長兼執行董事；或(iv)維持擁有本公司的管理控制權或擁有權利決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計的利息及可能根據定期貸款融資協議須即時到期償還的任何其他金額。該融資於二零一二年十二月三十一日已全數動用及仍未償還。

董事會報告

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) 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及額外上海租賃協議，年期由上海店開始營業當日起計，為期20年，而就租賃額外上海物業，年期由二零一一年七月一日起計為期兩年半。上述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
- (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。

董事會報告

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，於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

優先購買權

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

核數師

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

代表董事會

董事長

王恒

二零一三年三月二十二日

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56頁至第144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，包括二零一二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收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及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。

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。

獨立核數師報告

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 貴集團二零一二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

二零一三年三月二十二日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	7	3,622,917	3,216,892
其他經營收入	9	211,207	138,158
商品存貨變動		(963,885)	(763,797)
僱員福利開支		(352,693)	(301,699)
物業、廠房及設備以及 投資物業的折舊及攤銷		(181,264)	(138,845)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(19,974)	(4,829)
租金開支		(166,675)	(128,959)
其他經營開支		(593,093)	(483,431)
經營溢利		1,556,540	1,533,490
財務收入	10	143,838	88,912
須於五年內全數償還的銀行貸款的利息開支		(75,611)	(15,840)
其他收益及虧損	11	20,052	39,531
應佔聯營公司溢利(虧損)		2,973	(20,162)
除稅前溢利		1,647,792	1,625,931
所得稅開支	12	(430,464)	(414,010)
年內溢利	13	1,217,328	1,211,921
以下各方應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,217,642	1,212,057
非控股權益		(314)	(136)
		1,217,328	1,211,921
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	16	0.629	0.623
— 攤薄(每股人民幣元)	16	0.625	0.618

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利	1,217,328	1,211,921
其他全面收入(開支)		
可供出售投資公平值變動收益(虧損)	47,190	(40,132)
因處置可供出售投資盈虧重新分類至損益	(524)	1,689
與其他全面開支及收入組成部分有關的所得稅	(2,057)	2,549
應佔一間聯營公司的匯兌差額	(7,487)	—
於視同出售一間聯營公司時轉出匯兌儲備	1,625	—
年內其他全面收益(開支)(除稅後淨額)	38,747	(35,894)
年內全面收益總額	1,256,075	1,176,027
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,256,389	1,176,163
非控股權益	(314)	(136)
	1,256,075	1,176,027

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	4,024,938	3,906,293
土地使用權－非即期部分	18	1,296,779	1,318,887
投資物業	19	90,651	92,738
訂金及預付款項	20	1,320,263	992,800
商譽	21	256,908	256,908
於聯營公司權益	22	416,410	91,701
可供出售投資	23	226,429	170,667
可換股債券投資	24	60,858	57,869
應收一間附屬公司一名前股東款項	25	—	19,756
遞延稅項資產	26	79,965	51,587
		7,773,201	6,959,206
流動資產			
存貨		398,536	304,366
貿易及其他應收款項	27	387,046	248,298
土地使用權－即期部分	18	22,103	22,103
應收同系附屬公司款項	28	12,998	9,644
可供出售投資	23	228,194	—
計息工具投資	29	607,140	872,494
結構性銀行存款	29	1,489,919	863,048
已抵押銀行存款	29	—	110,000
受限制現金	29	27,118	—
銀行結餘及現金	29	2,840,321	1,953,426
		6,013,375	4,383,379

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	2,084,983	2,062,924
應付關連公司款項	31	51,214	455,465
短期銀行貸款	32	1,078,986	1,484,371
稅務負債		85,207	126,506
遞延收入	33	2,906,936	2,518,596
		6,207,326	6,647,862
流動負債淨額		(193,951)	(2,264,483)
總資產減流動負債		7,579,250	4,694,723
非流動負債			
銀行貸款	32	2,131,735	—
遞延稅項負債	26	149,876	124,961
		2,281,611	124,961
資產淨值		5,297,639	4,569,762
資本及儲備			
股本	34	196,822	197,577
儲備		5,098,147	4,369,201
本公司擁有人應佔權益		5,294,969	4,566,778
非控股權益		2,670	2,984
權益總額		5,297,639	4,569,762

第 56 至 144 頁的綜合財務報表已於二零一三年三月二十二日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王恒
董事

鄭淑雲
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股	
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	特別儲備	投資 重估儲備	兌匯儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	合計	權益應佔	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一一年一月一日	197,489	1,640,836	5,115	217,228	3,601	—	41,850	472,887	1,101,170	3,680,176	—	3,680,176	
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	1,212,057	1,212,057	(136)	1,211,921	
年內其他全面開支	—	—	—	—	(35,894)	—	—	—	—	(35,894)	—	(35,894)	
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	(35,894)	—	—	—	1,212,057	1,176,163	(136)	1,176,027	
購回及註銷的股份	(164)	(24,743)	164	—	—	—	—	—	(164)	(24,907)	—	(24,907)	
行使購股權	252	16,081	—	—	—	—	(4,600)	—	—	11,733	—	11,733	
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	—	13,584	—	—	13,584	—	13,584	
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	189,846	(189,846)	—	—	—	
確認為分派的股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	(289,971)	(289,971)	—	(289,971)	
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,120	3,120	
於二零一一年十二月三十一日	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15)	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,647,792	1,625,931
調整：		
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷	181,264	138,845
利息開支	75,611	15,840
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	19,974	4,829
以權益結算以股份支付款項	10,440	13,584
衍生財務工具公平值變動	2,000	(7,389)
出售物業、廠房及設備的虧損	132	1,304
結構性銀行存款收入	(63,839)	(37,376)
計息工具投資收入	(53,976)	(31,845)
利息收入	(19,336)	(15,522)
於視同出售一間聯營公司的收益，扣除轉出兌匯儲備	(10,975)	—
外匯收益淨額	(6,530)	(33,450)
可換股債券投資之實際利息收入	(4,989)	(1,480)
應佔聯營公司(溢利)虧損	(2,973)	20,162
應收一間附屬公司一名前股東款項之實際利息收入	(1,698)	(2,689)
因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備	(524)	1,689
營運資金變動前經營現金流量	1,772,373	1,692,433
長期租賃按金增加	(14,200)	—
存貨增加	(94,170)	(91,734)
貿易及其他應收款項增加	(138,748)	(34,850)
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(6)	11,139
貿易及其他應付款項增加	54,569	240,352
應付關連公司款項減少	(2,608)	(8,076)
遞延收益增加	388,340	626,725
經營所得現金淨額	1,965,550	2,435,989
已繳中國所得稅	(477,283)	(362,077)
經營活動所得現金淨額	1,488,267	2,073,912

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資活動			
投資計息工具		(5,749,000)	(870,000)
投資結構性銀行存款		(2,417,251)	(842,750)
物業、廠房及設備增加		(733,572)	(730,491)
購入可供出售投資		(378,587)	(198,406)
於聯營公司之投資		(316,623)	(98,367)
收購物業、廠房及設備以及土地使用權預付款項		(300,113)	(254,856)
存放受限制現金		(60,604)	—
收購一間聯營公司及一間附屬公司已付按金		(13,150)	—
收購附屬公司(所得現金及現金等價物淨額)	37	—	(598,797)
認購可換股債券		—	(49,000)
收購一間附屬公司所付額外代價		—	(5,011)
贖回計息工具投資		6,019,000	400,000
贖回結構性銀行存款		1,802,898	519,750
出售可供出售投資所得款項		141,821	63,729
提取(存放)已抵押銀行存款		110,000	(110,000)
結構性銀行存款所得收入		51,321	24,196
計息工具投資所得收入		49,330	29,790
提取受限制現金		33,486	—
一間附屬公司一名前股東還款		21,454	21,453
銀行存款所得利息		19,336	15,522
出售物業、廠房及設備所得款項		251	26
投資活動所用現金淨額		(1,720,003)	(2,683,212)
融資活動			
償還銀行貸款		(1,203,711)	(458,427)
向本公司擁有人派付股息		(366,613)	(289,971)
購回自身股份		(196,178)	(24,907)
已付利息		(114,145)	(15,840)
非控股權益注資		—	3,120
已籌集新銀行貸款		2,975,125	1,517,821
行使購股權所得款項		24,153	11,733
融資活動所得現金淨額		1,118,631	743,529
現金及現金等價物增加淨額		886,895	134,229
年初現金及現金等價物		1,953,426	1,819,197
年終現金及現金等價物		2,840,321	1,953,426

綜合財務報表附註

截至二零一二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 KY1-1111, Cayman Islands 及香港金鐘道 89 號力寶中心第 2 座 12 樓 1206 室。

本公司為投資控股公司，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 43 及 22。

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」）

於本年度，本集團採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈以下的經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 12 號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）

金融工具披露－轉讓金融資產

於本年度採納此等香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(經二零一一年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(經二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋20	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒布的香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類和計量的新要求。於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號包括有關金融負債及終止確認的規定。

關於金融資產，香港財務報告準則第9號要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內的已確認金融資產，按攤銷成本或公平值進行後續計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於後續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均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有不可撤回的選擇權把股本投資(非持作買賣用途)後續的公平變動呈列於其他全面收益內，一般只有股息收入列賬於盈虧中。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

合併、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，有一套包含五項有關合併、合營安排、聯營公司及披露的準則頒布，當中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(經二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(經二零一一年修訂)。

該五項準則的主要要求如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理合併財務報表的部分。香港(會計準則解釋委員會)－詮釋12「合併－特別目的個體」將於香港財務報告準則第10號的生效日期後撤銷。根據香港財務報告準則第10號，控制權是合併的唯一基準。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a) 有權控制被投資對象，(b) 參與被投資對象營運所得的浮動回報之風險或權利，及(c) 能夠運用其對被投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經合併結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)頒布以釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同過渡指引相關修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預期，應用此五項準則可能對綜合財務報表所呈報的金額產生影響。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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於金融工具項目及其他香港財務報告準則規定或允許的公平值計量及有關公平值計量披露之非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，現時香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下之金融工具之三級公平值等級僅規限量化及定性披露，其將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之若干金額構成影響，並導致綜合財務報表之披露更為廣泛。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「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分開但連續之報表之方式來呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求將其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後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，該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除下文會計政策所載若干財務工具按公平值計算外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。歷史成本一般基於交易貨物所付代價的公平值。

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

主要會計政策載列如下：

合併基準

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

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

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

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中權益分開呈列。

分配全面收入總額於非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

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

截至二零一二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。

於收購日期，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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務產生之商譽以成本減任何累計減值虧損(如有)列賬以及於綜合財務狀況表分開列賬。

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綜合收益表損益內確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營公司之權益。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相當於或超出其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。

任何收購成本超出本集團應佔於收購日期確認之聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時於收益表確認。

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分，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。

倘一集團實體與其聯營公司交易，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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

物業、廠房及設備(在建工程除外)確認的折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在每年年末復核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本升值的物業。

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

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

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為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具

財務資產及財務負債於某集團實體成為工具合約條款的訂約方時在綜合財務狀況表中確認。

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

財務資產

本集團的財務資產分為三類，包括按公平值計入損益的財務資產(「按公平值計入損益」)、貸款及應收款項與可供出售(「可供出售」)財務資產。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

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

利息收入乃就債務工具按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

按公平值計入損益的財務資產

倘出現下列情況，則財務資產列為持作買賣：

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

按公平值計入損益的財務資產乃按公平值計量，而重新計量產生的公平值變動直接於產生期間在損益賬中確認。於損益賬確認的盈虧淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息，並計入綜合收益表的「其他收益及虧損」項目。

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、應收一間附屬公司一名前股東款項、應收同系附屬公司款項、計息工具投資、結構性銀行存款、已抵押銀行存款、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)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

可供出售財務資產

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

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

當確定本集團有權收取股息時，可供出售股本工具的股息確認入損益。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產減值

財務資產(按公平值計入損益者除外)於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，倘該投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本，即被視為減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易方有重大財政困難；或
- 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。

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、應收一間附屬公司一名前股東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、應收一間附屬公司一名前股東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撤銷。先前已撤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於作出減值期內重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一二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虧損後發生的事件有客觀聯繫，則先前已確認的減值虧損將透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損不會在損益賬撥回。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

集團實體發行的財務負債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

股本工具是指顯示在扣除所有負債後集團實體資產的剩餘權益的任何合約。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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

實際利息法

實際利息法乃計算財務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。

財務負債

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

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

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

收益確認

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

貨品銷售收入乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

特許專櫃銷售收入於相關特許專櫃銷售貨品時確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠的分配時，整項租賃視為融資租賃，並作為物業、機器及設備列賬，如並未能夠明確地分配則視為經營租賃。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)計算的交易均以各自的功能貨幣(如有關實體經營所在主要經濟環境中的貨幣)按交易日期的匯率入賬。於報告期間結束時，以外幣計算的貨幣項目按該日的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬中確認。

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。收入及開支項目按年內平均匯率兌換。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或共同控制權的聯營公司)，累積匯兌變動按比例重新分類入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

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

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。應課稅溢利有別於綜合收益表所呈報的除稅前溢利，是由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債採用於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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

以權益結算以股份支付交易

向僱員授出的購股權

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

於報告期間結束時，本集團修訂其對最終歸屬的購股權數目的估計。於歸屬期間，修訂原先估計的影響(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。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值為人民幣256,908,000元(二零一一年：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21內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理資本以確保本集團內各實體將可持續經營，同時透過優化負債與資本平衡為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所披露的借貸(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

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
<i>財務資產</i>		
可供出售投資	454,623	170,667
可換股債券投資的衍生工具部分	26,115	28,115
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金、受限制現金、已抵押 銀行存款、結構性銀行存款及投資計息工具)	5,169,976	4,005,544
<i>財務負債</i>		
攤銷成本	5,153,613	3,826,178

綜合財務報表附註

截至二零一二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、應收一間附屬公司一名前股東款項、貿易及其他應收款項、計息工具投資、結構性銀行存款、已抵押銀行存款、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及銀行貸款。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他股本價格風險)、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、可供出售投資以及銀行貸款乃以港元(「港元」)、美元(「美元」)或台幣(「台幣」)計值，而本集團因美元／港元／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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
美元	1,791,046	403,258	166,858	11,528
港元	1,419,675	1,081,113	230,257	187,076
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

截至二零一二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／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%(二零一一年：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%(二零一一年：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%(二零一一年：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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內稅後溢利增加(減少)：						
若人民幣對外幣下跌	(81,209)	(19,587)	(64,060)	(45,483)	—	—
若人民幣對外幣上漲	81,209	19,587	64,060	45,483	—	—
年內投資重估儲備增加(減少)：						
若人民幣對外幣下跌	—	—	4,590	5,621	—	—
若人民幣對外幣上漲	—	—	(4,590)	(5,621)	—	—

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

截至二零一二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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，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，包括可換股債券投資、已抵押銀行存款及固定利率銀行存款，面對公平值利率風險。

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

截至二零一二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、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(二零一一年：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(二零一一年：50個基點)，而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之稅後溢利會減少／增加人民幣16,246,000元(二零一一年：減少／增加人民幣7,422,000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%(二零一一年：15%及30%)。

- 倘股價上升／下跌15%(二零一一年：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28,919,000元(二零一一年：人民幣23,418,000元)。
- 倘股價上升／下跌30%(二零一一年：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57,837,000元(二零一一年：人民幣46,837,000元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

(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收益表確認。公平值將受(其中包括)發行人的股本價值波幅變動正面或負面影響。

倘波幅增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，本集團的年內溢利(因可換股債券投資的衍生工具部份公平值變動所導致)將分別增加／減少人民幣1,567,000元及人民幣1,559,000元。

6B.2. 信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，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、應收一間附屬公司一名前股東款項、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

截至二零一二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。本集團於報告期間結束時的流動負債淨額為人民幣193,951,000元(二零一一年：人民幣2,264,483,000元)。董事認為本集團來自經營業務的流通資產充裕，於可見未來，本集團於其財務責任到期時可完全履行有關責任。本集團密切監察預測情況、實際現金流量、可取得未使用銀行融資人民幣7,000.0百萬元(二零一一年：人民幣8,386.0百萬元)，以維持流動資金投資組合的適當比例。

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、已抵押銀行存款、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，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

截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
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
受限制現金	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>

綜合財務報表附註

截至二零一二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 實際利率 %	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
計息工具投資	4.60	885,083	—	885,083	872,494
結構性銀行存款	4.31	879,242	—	879,242	863,048
已抵押銀行存款	3.25	113,585	—	113,585	110,000
現金及現金等價物	0.53	1,963,779	—	1,963,779	1,953,426
		<u>3,841,689</u>	<u>—</u>	<u>3,841,689</u>	<u>3,798,968</u>
非衍生財務負債：					
貿易及其他應付款項	—	1,886,342	—	1,886,342	1,886,342
應付關連公司款項	—	455,465	—	455,465	455,465
短期銀行貸款	2.58	1,523,196	—	1,523,196	1,484,371
		<u>3,865,003</u>	<u>—</u>	<u>3,865,003</u>	<u>3,826,178</u>
淨額		<u>(23,314)</u>	<u>—</u>	<u>(23,314)</u>	<u>(27,210)</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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6C. 公平值

財務資產及財務負債的公平值按下列基準釐定：

- 符合標準條款及條件並於活躍流動市場買賣的財務資產的公平值參考已知市場報價釐定；
- 其他財務資產及財務負債(衍生工具除外)的公平值乃按基於貼現現金流量分析的公認定價模式而釐定；
- 期權形式的衍生工具公平值以二項式期權定價模式估計；及
- 利率掉期乃按估計未來現金流量的現值計量，並按所報利率的適用孳息率貼現。

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

於綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初始確認後按公平值計量的財務工具的分析，乃根據公平值可觀察程度分為第1至3級。由於利率掉期合約及其他嵌入式衍生工具於各報告期末的公平值不重大，故不計入該表。

- 第1級公平值計量由相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)得出。
- 第2級公平值計量由第一級所載報價以外的可觀察資產或負債數據直接(即價格)或間接(即源自價格)得出。
- 第3級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察數據)為基礎的資產或負債數據的估值技術得出。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6C. 公平值(續)

於二零一二年十二月三十一日

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

可供出售財務資產

上市股本證券

合計

於二零一一年十二月三十一日

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

可供出售財務資產

上市股本證券

合計

第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
—	—	26,115	26,115
226,429	—	—	226,429
226,429	—	26,115	252,544
—	—	28,115	28,115
170,667	—	—	170,667
170,667	—	28,115	198,782

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：

百貨店經營收益

—直接銷售

—特許專櫃銷售收入

—租金收入

—管理服務費用

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

1,172,228

956,946

2,363,166

2,204,482

72,742

40,974

14,781

14,490

3,622,917

3,216,892

綜合財務報表附註

截至二零一二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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
來自百貨店經營		
— 直接銷售	1,371,552	1,119,628
— 特許專櫃銷售	14,853,349	13,160,153
— 租金收入	77,057	43,404
— 管理服務費用	17,390	17,047
	<u>16,319,348</u>	<u>14,340,232</u>

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

截至二零一二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)

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報分部 總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
須於五年內全數償還的 銀行貸款的利息開支						(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>

綜合財務報表附註

截至二零一二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 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報分部 總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
銷售所得款項總額	<u>5,022,005</u>	<u>6,167,883</u>	<u>1,542,526</u>	<u>12,732,414</u>	<u>1,607,818</u>	<u>14,340,232</u>
分部收益	<u>1,270,673</u>	<u>1,295,508</u>	<u>269,866</u>	<u>2,836,047</u>	<u>380,845</u>	<u>3,216,892</u>
分部業績	<u>736,268</u>	<u>728,981</u>	<u>110,017</u>	<u>1,575,266</u>	<u>28,854</u>	<u>1,604,120</u>
主要行政成本及董事薪金						(70,630)
財務收入						88,912
須於五年內全數償還的 銀行貸款的利息開支						(15,840)
其他收益及虧損						39,531
應佔聯營公司虧損						<u>(20,162)</u>
除稅前溢利						1,625,931
所得稅開支						<u>(414,010)</u>
年內溢利						<u>1,211,921</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、於五年內須全部償還的銀行貸款的利息開支、其他收益及虧損及應佔聯營公司溢利(虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零一二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。

於二零一二年十二月三十一日

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
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>	<u>6,188,474</u>
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>

於二零一一年十二月三十一日

分部資產	<u>1,531,058</u>	<u>2,423,818</u>	<u>1,496,758</u>	<u>5,451,634</u>	<u>342,130</u>	5,793,764
於聯營公司權益						91,701
可換股債券投資						57,869
遞延稅項資產						51,587
計息工具投資						872,494
結構性銀行存款						863,048
已抵押銀行存款						110,000
銀行結餘及現金						1,953,426
其他企業資產						<u>1,548,696</u>
綜合資產總值						<u>11,342,585</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

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、已抵押銀行存款、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。

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 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
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)
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
添置非流動資產(附註)	247,524	703,863	817,233	1,768,620	46,017	1,814,637
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊與攤銷	24,125	59,796	23,867	107,788	25,084	132,872
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	2,118	7,194	1,259	10,571	—	10,571
減：已資本化款項	(2,118)	(3,624)	—	(5,742)	—	(5,742)

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

截至二零一二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

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

181,353

115,855

25,646

19,604

4,208

2,699

211,207

138,158

10. 財務收入

結構性銀行存款收入
計息工具投資收入
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24)
 應收一間附屬公司的一名前股東的款項(附註25)

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

63,839

37,376

53,976

31,845

17,658

13,426

1,678

2,096

4,989

1,480

1,698

2,689

143,838

88,912

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 其他收益及虧損

視為出售一間聯營公司收益，抵消匯兌儲備轉出後淨額(附註22)

外匯收益淨額

以下各方的公平值變動：

持作買賣投資

投資於可換股債券的衍生工具部分(附註24)

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

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

10,975

—

6,530

33,450

4,023

381

(2,000)

7,389

524

(1,689)

20,052

39,531

12. 所得稅開支

中國企業所得稅：

本年度

過往年度(超額撥備)撥備不足

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

423,747

402,593

(763)

631

422,984

403,224

分派中國附屬公司盈利的預扣稅

13,000

—

遞延稅項(抵免)支出：

本年度

(5,520)

10,786

430,464

414,010

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度(二零一一年：零)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%(二零一一年：25%)的中國企業所得稅率納稅。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

年內的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	1,647,792	1,625,931
按25%適用稅率計算的稅項(二零一一年：25%)	411,948	406,483
應佔聯營公司(溢利)虧損的稅項影響	(743)	5,040
不可扣稅開支的稅項影響	25,356	9,689
毋須課稅收入的稅項影響	(11,615)	(14,317)
未確認稅項虧損的稅項影響	1,719	1,379
過往年度撥備(超額)不足	(763)	631
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	18,500	18,150
其他	(13,938)	(13,405)
年度稅項支出	430,464	414,010

13. 年內溢利

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
董事酬金	602	949
其他員工：		
薪金及其他福利	303,003	257,653
退休福利計劃供款	38,648	29,689
以權益結算以股份支付款項	10,440	13,408
	352,693	301,699
核數師酬金	1,950	1,950
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	22,108	10,571
減：已資本化款項	(2,134)	(5,742)
	19,974	4,829
出售物業、廠房及設備的虧損	132	1,304
投資物業的總租金收入	(11,745)	—
減：投資物業產生的直接經營開支	2,003	—
	(9,742)	—

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金

已付或應付本公司董事的酬金如下：

	二零一二年					二零一一年				
	其他酬金					其他酬金				
	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	以股權結算 以股份支付 款項	總計	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	以股權結算 以股份支付 款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事										
王恒先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄭淑雲女士	—	192	—	—	192	—	192	—	48	240
鄭昭明先生(附註1)	—	—	—	—	—	—	236	—	25	261
小計	—	192	—	—	192	—	428	—	73	501
非執行董事										
韓相禮先生	—	—	—	—	—	—	—	—	49	49
獨立非執行董事										
黃之強先生	176	—	—	—	176	167	—	—	—	167
王耀先生	117	—	—	—	117	111	—	—	—	111
劉石佑先生(附註2)	—	—	—	—	—	41	—	—	—	41
劉積瑄先生(附註3)	117	—	—	—	117	80	—	—	—	80
小計	410	—	—	—	410	399	—	—	—	399
總計	410	192	—	—	602	399	428	—	122	949

附註：

1. 鄭昭明先生於二零一一年五月十九日獲委任為本公司執行董事及於二零一一年十二月三十日辭任。
2. 劉石佑先生於二零一一年五月十八日退任為本公司獨立非執行董事。
3. 劉積瑄先生於二零一一年五月十八日獲選為本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,813	1,698
退休福利計劃供款	204	73
以股權結算以股份支付款項	2,613	3,352
	<u>4,630</u>	<u>5,123</u>

彼等的薪酬屬於以下範圍：

	二零一二年 僱員數目	二零一一年 僱員數目
無至1,000,000港元 (相當於人民幣0元至人民幣814,000元)	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣814,001元至人民幣1,221,000元)	4	3
1,500,001港元至2,000,000港元 (相當於人民幣1,221,001元至人民幣1,628,000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。

15. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息		
每股人民幣0.188元(截至二零一零年		
十二月三十一日止年度：人民幣0.150元)	<u>366,613</u>	<u>289,971</u>

董事已建議派發末期股息，每股人民幣0.188元(二零一一年：人民幣0.188元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司權益持有人應佔年內溢利，除以年內已發行普通股加權平均數。每股攤薄盈利透過調整年內已發行普通股加權平均數計算，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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
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)	<u>1,217,642</u>	<u>1,212,057</u>
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,936,417	1,944,227
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	<u>12,427</u>	<u>18,334</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,948,844</u>	<u>1,962,561</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於二零一一年一月一日	2,537,156	516,546	98,620	62,235	7,789	68,332	3,290,678
添置	4,339	183,470	1,193	11,634	687	597,148	798,471
收購附屬公司所得(附註37)	229,598	—	—	1	13	296,419	526,031
轉讓	340,396	6,154	455	—	—	(347,005)	—
出售	(2,201)	(10,388)	(4)	(1,538)	(801)	—	(14,932)
於二零一一年十二月三十一日	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
折舊及攤銷							
於二零一一年一月一日	267,318	231,512	35,714	30,327	3,841	—	568,712
年內撥備	52,580	71,009	5,368	8,905	983	—	138,845
於出售時抵銷	(1,148)	(10,388)	(4)	(1,344)	(718)	—	(13,602)
於二零一一年十二月三十一日	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
賬面值							
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
於二零一一年十二月三十一日	2,790,538	403,649	59,186	34,444	3,582	614,894	3,906,293

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

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

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

2,958,213

2,341,190

439,088

449,348

3,397,301

2,790,538

於報告期間結束時，本集團正在取得賬面值約人民幣531,630,000元(二零一一年：人民幣505,795,000元)的樓宇業權契據。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 土地使用權

賬面值

年初

添置

收購一間附屬公司所得(附註37)

年內攤銷

年終

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

1,340,990

923,561

—

428,000

(22,108)

(10,571)

1,318,882

1,340,990

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

就報告目的作出分析：

非流動資產

流動資產

1,296,779

1,318,887

22,103

22,103

1,318,882

1,340,990

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543,750,000元(二零一一年：人民幣971,750,000元)的中期土地使用權的土地使用權證。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	金額
	人民幣千元
成本	
於二零一一年一月一日	—
收購一間附屬公司所得(附註37)	92,738
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日	92,738
折舊	
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	—
年內撥備	2,087
於二零一二年十二月三十一日	2,087
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	90,651
於二零一一年十二月三十一日	92,738

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」。

於二零一二年十二月三十一日，本集團投資物業公平值為人民幣102,193,000元(二零一一年：人民幣92,738,000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。

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 訂金及預訂款項

收購物業、廠房及設備以及土地使用權的預付款(附註1)
收購一間聯營公司及一間附屬公司的按金(附註2)
租賃按金

二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1,292,913	992,800
13,150	—
14,200	—
1,320,263	992,800

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(二零一一年：人民幣702,800,000元)。
- 結餘包括就收購一間附屬公司已付的按金人民幣10,000,000元(二零一一年：零)，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。

21. 商譽

成本及賬面值

於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日

金額
人民幣千元

256,908

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 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。於二零一二年十二月三十一日分配予該等單位的商譽賬面值如下：

	二零一二年 十二月三十一日 及二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
百貨店營運：	
南通金鷹國際購物中心有限公司	9,735
揚州金鷹國際實業有限公司	481
徐州金鷹國際實業有限公司	731
西安金鷹國際購物中心有限公司	6,717
西安金鷹雁塔購物中心有限公司	8,371
安徽金鷹商貿有限公司及 合肥金鷹國際購物中心有限公司	230,873
	<u>256,908</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定其含有商譽的現金產生單位均無減值。各現金產生單位的可收回款額乃根據類似的主要假設，依據其在用價值計算而釐定。計算使用價值時，現金流量預測乃依據獲管理層通過的五年期財政預算計算。現金流量預測所採用的貼現率約為10%(二零一一年：10%)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 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。

22. 於聯營公司的權益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本		
上市	228,560	98,367
未上市	198,487	12,057
應佔收購後虧損及其他全面開支	(10,637)	(18,723)
	<u>416,410</u>	<u>91,701</u>
上市投資公平值	<u>545,048</u>	<u>162,582</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 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／ 成立及經營地點	已發行及全部 已股本／註冊資金	本公司持有已發行股本／ 註冊資金名義值實際比例		主要活動
			二零一二年	二零一一年	
安徽三新鐘錶有限公司(「安徽三新」)	中國	已註冊資本 — 人民幣 20,000,000 元	30%	30%	貿易
中美聯合實業股份有限公司	台灣	股本 — 新台幣 2,000,000,000 元	38%	49%	分散染料的 製造及貿易以及 投資控股
蘇州高新金鷹商業廣場有限公司	中國	已註冊資本 — 人民幣 621,430,000 元	30%	—	不活躍

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團以每股新台幣 11.64 元的價格認購中美聯合實業股份有限公司(「中美實」) 37,500,000 股股份(「認購事項」)，相當於中美實已擴大發行股本的 49% 權益。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。中美實現為本集團於台灣的採購商，亦從事製造及買賣分散染料及投資控股。本集團就認購事項已支付總代價新台幣 436,500,000 元(相當於人民幣 98,367,000 元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司的權益(續)

進行認購事項後，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(「第二次認購事項」)。進行第二次認購事項後，本集團於中美實的股權削減至 38%。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 11)。

本集團聯營公司財務資料概要載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產總值	1,298,369	329,469
負債總值	(62,336)	(133,150)
資產淨值	1,236,033	196,319
本集團所佔資產淨值	416,410	91,701
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
總收入	264,807	230,326
年內溢利(虧損)總額	9,585	(33,435)
本集團應佔溢利(虧損)	2,973	(20,162)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 可供出售投資

按公平值入賬股本證券

— 於中國上市

— 於香港上市

未上市股本證券

合計

就呈報目的分析：

— 流動資產

— 非流動資產

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

134,639

58,254

91,790

112,413

226,429

170,667

228,194

—

454,623

170,667

228,194

—

226,429

170,667

454,623

170,667

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 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。

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：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
無風險利率	3.2%	3.2%
股息率	—	—
波幅	50.1%	65.6%
到期日	3.6年	4.6年

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 於可換股債券投資(續)

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 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年八月十五日認購	28,274	20,726	49,000
年內已確認的實際利率收入(附註10)	1,480	—	1,480
公平值變動	—	7,389	7,389
於二零一一年十二月三十一日	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	—	(2,000)	(2,000)
於二零一二年十二月三十一日	34,743	26,115	60,858

25. 應收一間附屬公司一名前股東款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收貸款	20,807	40,563
其他應收款項	463	189
	21,270	40,752
就報告目的分析：		
非流動	—	19,756
流動(附註27)	21,270	20,996
	21,270	40,752

應收貸款金額為無抵押，於二零一一年起按三年分三期償還，按實際年利率5.31厘計息。其他應收款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
遞延稅項資產	79,965	51,587
遞延稅項負債	(149,876)	(124,961)
	(69,911)	(73,374)

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：

	加速 折舊撥備 人民幣千元	中國 附屬公司的 未分派溢利 人民幣千元	創業成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	68,584	25,400	(4,190)	(4,033)	(1,365)	(17,784)	(1,475)	65,137
本年度扣除(入賬)(附註12)	10,730	18,150	(517)	(18,796)	696	(1,547)	2,070	10,786
計入其他全面收入	—	—	—	—	(2,549)	—	—	(2,549)
於二零一一年十二月三十一日	79,314	43,550	(4,707)	(22,829)	(3,218)	(19,331)	595	73,374
本年度扣除(入賬)(附註12)	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	<u>98,244</u>	<u>49,050</u>	<u>(4,488)</u>	<u>(59,140)</u>	<u>(1,161)</u>	<u>(14,875)</u>	<u>2,281</u>	<u>69,911</u>

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286,270,000元(二零一一年：人民幣139,985,000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236,735,000元(二零一一年：人民幣97,326,000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49,535,000元(二零一一年：人民幣42,659,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而於二零一二年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣2,995,000,000元(二零一零年：人民幣2,128,000,000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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項	63,680	67,161
應收管理服務費	17,898	17,418
預付供應商款項	53,088	10,584
訂金(附註)	76,827	85,992
購貨已付訂金	4,315	4,300
應收一間附屬公司的一名前股東的款項(附註25)	21,270	20,996
可收回其他稅項	82,776	—
其他應收款項及預付款項	67,192	41,847
	387,046	248,298

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(二零一一年：人民幣17,000,000元)已向本集團的同系附屬公司支付。

本集團的貿易客戶主要以現金付款結算其債務，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的貿易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 應收同系附屬公司款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
南京金鷹國際集團有限公司(「南京金鷹集團」)	10,233	7,947
南京金鷹工程建設有限公司(「南京工程建設」)	2,070	1,008
南通金鷹國際物業管理有限公司	71	131
南京金鷹物業資產管理有限公司	—	500
其他	624	58
	12,998	9,644

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，其餘款項指應收同系附屬公司貿易款項，為無抵押、免息及於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一二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、已抵押銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
計息工具投資(附註1)	607,140	872,494
結構性銀行存款(附註2)	1,489,919	863,048
已抵押銀行存款(附註3)	—	110,000
受限制現金(附註4)	27,118	—
銀行結餘及現金(附註5)	2,840,321	1,953,426
	4,964,498	3,798,968

附註：

1. 計息工具投資指本集團投資於中國境內銀行經辦的人民幣信託貸款或其他受限制低風險債項工具。該項投資以浮息計息並由該銀行提供本金保障，以實際年利率介於5.0厘至6.5厘(二零一一年：4.5厘至5.8厘)按攤銷成本列值，為期一年。
2. 結構性銀行存款指本集團發放予若干銀行為期一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兌換率或利率或商品價格的表現按2.9至5.2厘(二零一一年：1.8厘至5.1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. 於二零一一年十二月三十一日的已抵押銀行存款指本集團就獲授中國境內銀行授予以港元列值的短期銀行貸款而向該銀行抵押的存款。已抵押銀行存款按3.3%的固定年利率計息及於年內償付有關短期銀行貸款後獲解除。
4. 於二零一二年十二月三十一日的受限制現金指就銀團貸款(附註32)的利息支付目的而存放於利息儲備賬戶的給餘及僅限於貴金屬特許銷售結算的銀行存款。
5. 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。截至二零一二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0.4%(二零一一年：0.5%)。

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項
購買物業、廠房及設備
其他應付稅項
供應商訂金
應付工資及福利開支
其他應付款項

二零一二年
人民幣千元

1,541,510
97,890
97,069
96,236
42,760
209,518

2,084,983

二零一一年
人民幣千元

1,535,479
130,400
92,132
84,450
37,278
183,185

2,062,924

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：

0至30日
31至60日
61至90日
超過90日

二零一二年
人民幣千元

1,301,696
122,692
64,202
52,920

1,541,510

二零一一年
人民幣千元

1,307,933
124,732
50,186
52,628

1,535,479

購買貨品的信貸期為30至60日。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 應付關連公司款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
南京金鷹工程建設有限公司(附註1)	42,901	23,835
南京金鷹國際集團有限公司(附註1)	2,311	423,020
上海金鷹天地實業有限公司(附註1)	1,489	4,135
安徽三新鐘錶有限公司(附註2)	1,467	350
南京金鷹物業資產管理有限公司(附註1)	1,428	1,277
其他	1,618	2,848
	51,214	455,465

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22。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 銀行貸款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期銀行貸款	1,078,986	1,484,371
定期貸款融資(定義見下文)項下的銀團貸款	2,131,735	—
	3,210,721	1,484,371
減：列作流動負債的一年內到期款項	(1,078,986)	(1,484,371)
	2,131,735	—
有抵押	2,131,735	101,338
無抵押	1,078,986	1,383,033
	3,210,721	1,484,371

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，融資金額達美金259.5百萬元及港幣665.0百萬元(合共相等於約人民幣2,172.9百萬元)，並將須於二零一五年四月十七日悉數償還(「定期貸款融資」)。定期貸款融資將用於本集團為數美金105.0百萬元未償還過渡貸款融資的再融資(相等於約人民幣661.0百萬元)，以及支付本集團的一般公司資金需要。於二零一二年十二月三十一日，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加2.3厘計息。

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(二零一一年：香港銀行同業拆息加1.0厘至2.4厘或倫敦銀行同業拆息加2.2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(二零一一年：三項於二零一二年到期的按月淨額結算利率銀行資金成本掉期安排)，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，於報告期末，利率掉期安排的公平值不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

二零一二年

人民幣千元

2,844,643

62,293

2,906,936

二零一一年

人民幣千元

2,438,617

79,979

2,518,596

34. 股本

每股面值0.10港元的普通股

法定：

於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日

及二零一二年十二月三十一日

5,000,000,000

500,000

已發行及繳足：

於二零一一年一月一日

1,942,823,866

194,283

購回及註銷股份

(2,015,866)

(202)

行使購股權

3,038,000

304

於二零一一年十二月三十一日

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

人民幣千元

綜合財務報表中所示：

於二零一二年十二月三十一日

196,822

於二零一一年十二月三十一日

197,577

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 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 0.10 港元的 普通股數目		每股股價		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元		
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>240,777</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
二零一一年九月	556,000	16.70	15.88		9,034
二零一一年十月	900,866	15.86	12.48		12,697
二零一一年十二月	559,000	16.00	15.62		8,881
					<u>30,612</u>

購回股份於其後註銷，其有關賬面值亦從本公司已發行股本相應減少。年內，所有註銷股份的賬面值約1,552,000港元(二零一一年：202,000港元)(約相當於人民幣1,265,000元(二零一一年：人民幣164,000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239,225,000港元(二零一一年：30,410,000港元)(約相當於人民幣194,913,000元(二零一一年：人民幣24,743,000元))自本公司股份溢價賬支銷。

此外，於截至二零一二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港元至4.80港元發行每股面值0.10港元的普通股合計6,282,000股(二零一一年：3,038,000)。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 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5,000,000港元，須經本公司股東事先批准。

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

於二零一一年五月三十一日，20,000,000份購股權已授出。本公司股份於緊接授出日期的收市價為20.25港元，及已授出股權於該日的估計公平值為168,669,000港元(相當於約人民幣139,995,000元)。

二項模式已用於估計截至二零一一年十二月三十一日止年度已授出購股權公平值。輸入模式的資料如下：

授出日期股價	20.25 港元
行使價	20.26 港元
預期波幅	36.5%
預計購股權年期	10 年
預期股息率	1.0%
無風險利率	2.4%

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項(續)

用以計算授出購股權公平值的變量及假設乃基於管理層的最佳估計。購股權的價值隨若干主觀假設的變量不同而改變。

購股權特定類別詳情如下：

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 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 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	年內已授出	年內已行使	年內已沒收	年終尚未行使
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
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>—</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>—</u>	<u>4.73</u>	<u>16.89</u>	<u>10.13</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
執行董事	433,000	1,900,000	1,000,000	(283,000)	(2,900,000)	150,000
非執行董事	610,000	—	—	—	—	610,000
主要管理層	7,489,000	990,000	—	(954,000)	—	7,525,000
其他僱員	38,269,000	(2,890,000)	19,000,000	(1,801,000)	(24,082,000)	28,496,000
	<u>46,801,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000,000</u>	<u>(3,038,000)</u>	<u>(26,982,000)</u>	<u>36,781,000</u>
於二零一一年十二月三十一日可行使						<u>10,220,000</u>
加權平均行使價(港元)	<u>11.04</u>	<u>—</u>	<u>20.26</u>	<u>4.65</u>	<u>19.26</u>	<u>10.55</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項(續)

於行使時間的加權平均股價為每股 18.07 港元(二零一一年：20.10 港元)。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零一二年十二月三十一日止年度的總開支人民幣 10,440,000 元(二零一一年：人民幣 13,584,000 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。

37. 收購附屬公司

於二零一一年一月及四月，本集團與獨立第三方訂立買賣安排，以收購徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司(前稱徐州成功置業有限公司)(「徐州金鷹」) 100% 權益，總代價為人民幣 300,945,000 元。於收購日期，徐州金鷹於江蘇省徐州市擁有物業。該物業將用作本集團百貨店經營。

於二零一一年三月，本集團與本集團同系附屬公司雲南金鷹實業有限公司(「雲南金鷹實業」)訂立框架安排，以收購位於雲南省昆明市的物業。交易詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈披露。於二零一一年十一月，名為雲南尚美投資管理有限公司(「雲南尚美」)的新公司從雲南金鷹實業分拆出來及繼承本集團將收購的物業。於二零一一年十二月，本集團收購雲南尚美 100% 權益，根據框架安排總代價為人民幣 750,336,000 元。

董事認為，根據香港財務報告準則第三條業務合併。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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司(續)

交易已購入資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註)	526,031
土地使用權	428,000
投資物業	92,738
應收一間附屬公司一名前股東款項	20,019
其他應收款項	2,450
銀行結餘及現金	245
其他應付款項	(18,202)
	<u>1,051,281</u>
信納：	
已付現金代價	599,042
償還應收一間附屬公司一名前股東款項	20,019
其他應付款項	9,981
應付一間同系附屬公司款項	<u>422,239</u>
總代價	<u>1,051,281</u>
收購現金流出淨額	
已付現金代價	599,042
減：已得現金及現金等值物	<u>(245)</u>
	<u>598,797</u>

附註：該金額包括徐州金鷹在建物業人民幣296,419,000元，其中支付款項不能於土地及樓宇部分可靠分配。全部租賃被視為財務租賃及計為物業、廠房及設備。剩餘款項人民幣229,612,000元僅指樓宇部分。有關土地部分計入土地使用權。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	62,944	75,972
第二至第五年(包括首尾兩年)	385,867	347,035
五年以上	1,767,873	1,773,150
	2,216,684	2,196,157

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	26,589	27,036
第二至第五年(包括首尾兩年)	78,000	75,147
五年以上	133,208	142,708
	237,797	244,891

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干業主(包括本集團同系附屬公司)訂立或有租金租賃合約，規定每月租金應按扣除相關銷售稅及折扣後店鋪的銷售所得款項總額的一定比例計算。於截至二零一二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108,664,000元(二零一一年：人民幣84,206,000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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	47,552	29,108
第二至第五年(包括首尾兩年)	76,723	69,173
五年以上	33,451	30,603
	157,726	128,884

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。於截至二零一二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 53,922,000 元(二零一一年：人民幣 33,106,000 元)。

租約一般按介乎一至十五年的年期協商。

39. 資本承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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)	1,142,524	1,578,541
—收購一間聯營公司及一間附屬公司	428,150	—
	1,570,674	1,578,541

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 812,838,000 元(二零一一年：人民幣 1,177,155,000 元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可供出售投資	91,790	—
貿易及其他應收款項	17,898	—
受限制現金	18,038	—
銀行結餘及現金	286,078	—
	413,804	—

於二零一一年十二月三十一日，本集團已向一間銀行抵押銀行按金人民幣110,000,000元作為本集團獲授予須於報告期悉數償還的短期銀行貸款。

41. 退休福利計劃

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

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

自損益中扣除的總成本人民幣38,648,000元(二零一一年：人民幣29,689,000元)，指本集團就本會計期間應付予該計劃的供款。於二零一二年十二月三十一日，報告期間到期的供款人民幣10,000元(二零一一年：人民幣775,000元)尚未支付予該計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易

年內，除於附註14、20、27、28、31、36、37、38及39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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本集團同系附屬公司	已付翻新服務費用	100,364	211,910
	已付物業管理費用	64,365	39,914
	已付物業及配套設施租金	85,983	71,642
	已付泊車管理費用	2,078	2,500
	已付項目管理費用	4,650	19,559
	銷售商品	—	2,356
本集團一間同系附屬公司 於二零一一年八月十七日前 擁有重大影響的關連公司		—	11,280
聯營公司		47,659	52,409

b) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與本集團同系附屬公司昆山金鷹置業有限公司訂立框架安排，以收購位於江蘇省昆山市及現由昆山金鷹置業有限公司建設的物業。交易詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈披露。於綜合財務報表獲許可刊發時，交易尚未完成。

c) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他福利	3,911	4,754
退休福利計劃供款	361	350
以股權結算以股份支付款項	3,787	5,708
	8,059	10,812

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股份 —1美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股份 —10,000港元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股份 —300美元	100%	100%	投資控股
金鷹(韓國)有限公司	香港	股份 —7,800,000港元	51%	51%	投資控股
Golden Eagle Co., Ltd.	韓國	註冊資本 —100,000,000南韓圓	51%	51%	貿易
金鷹國際商貿集團(中國)有限公司 (「南京金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 —人民幣 1,137,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
南通金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
揚州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 40,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
蘇州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
徐州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 60,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹雁塔購物中心有限公司 (前稱西安金鷹國貿購物中心有限公司)	中國	註冊資本 —人民幣 1,000,000元	100%	100%	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
西安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
泰州金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹購物廣場有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 930,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹天地購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
淮安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 240,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
上海金鷹國際購物廣場有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹商貿特惠中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 10,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
南京仙林金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 15,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
連雲港金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
昆山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
南京金鷹國際貿易有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 10,000,000 元	100%	100%	投資控股及貿易
宿遷金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
南京建邺金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
淮北金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 30,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
合肥金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 30,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
安徽金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 15,000,000 元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
安徽逸倫商業經營管理有限公司(附註4)	中國	註冊資本 — 人民幣 1,000,000 元	—	100%	貿易
常州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 300,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
溧陽金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 272,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
常州金鷹嘉宏購物廣場有限公司 (「常州嘉宏」)(附註2)	中國	註冊資本 — 10,000,000 美元	100%	100%	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
昆明金鷹南亞購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 60,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000 元	100%	100%	經營百貨店
雲南尚美投資管理有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 156,000,000 元	100%	100%	物業控股
常州武進金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 70,000,000 元	100%	—	經營百貨店
西安金鷹北城購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 80,000,000 元	100%	—	經營百貨店

附註：

1. 金聯集團有限公司由本公司直接擁有。
2. 除南京金鷹和常州嘉宏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。
4. 安徽逸倫商業經營管理有限公司於年內註銷。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
物業、產房及設備	45	36
於未上市附屬公司權益及應收款項	982,721	1,416,732
可供出售投資	11,604	5,327
其他應收款項	18,423	18,439
應收同系附屬公司款項	329	229
銀行結餘及現金	53,738	60,994
	<u>1,066,860</u>	<u>1,501,757</u>
負債		
其他應付款項	3,217	3,593
短期銀行貸款	445,940	821,852
	<u>449,157</u>	<u>825,445</u>
資產淨值	<u>617,703</u>	<u>676,312</u>
資本及儲備		
股本(見附註34)	196,822	197,577
儲備	420,881	478,735
權益總額	<u>617,703</u>	<u>676,312</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表(續)

儲備變動

	可分配儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	48,083	5,115	4,690	41,850	99,738
年內溢利	675,633	—	—	—	675,633
可供出售投資公平值變動虧損	—	—	(6,987)	—	(6,987)
年內全面總收入(開支)	675,633	—	(6,987)	—	668,646
股份購回及註銷	(24,907)	164	—	—	(24,743)
行使購股權	16,081	—	—	(4,600)	11,481
確認以權益結算的股份支付	—	—	—	13,584	13,584
確認分派的股息	(289,971)	—	—	—	(289,971)
於二零一一年十二月三十一日	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