



INTIME 銀泰

Intime Department Store (Group) Company Limited
銀泰百貨(集團)有限公司



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 1833



年報 2010



目 錄

- 2 企業簡介
 - 4 公司資料
 - 6 財務摘要
 - 8 主席報告書
 - 11 首席執行官報告書
 - 16 管理層討論與分析
 - 20 董事及高級管理人員
 - 24 企業管治報告
 - 29 董事會報告
 - 37 獨立核數師報告
 - 39 綜合收益表
 - 40 綜合全面收益表
 - 41 綜合財務狀況表
 - 43 綜合權益變動表
 - 45 綜合現金流量表
 - 47 財務狀況表
 - 48 財務報表附註
- 
- 



企業簡介

銀泰百貨(集團)有限公司(「本公司」)為於2006年11月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事百貨店經營和管理。本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家門店杭州武林店。經過12年的發展，本集團現已於浙江省確立領先地位，並在湖北省建立強大的地域覆蓋。本集團持有兩家國內百貨上市公司的股本權益—杭州百大集團股份有限公司(「百大」)及武漢武商集團股份有限公司(「武商」)。目前，本集團經營及管理合共23家百貨店，總建築面積(「總建築面積」)達898,939平方米(「平方米」)，包括16家位於浙江省主要城市的百貨店，6家位於湖北省的百貨店，以及1家位於陝西省的百貨店。

本集團以「傳遞新的生活美學」為其理念，一直以年輕和新型家庭為其主要顧客群。本集團重點經營時尚百貨店，並同時積極開發一應俱全的購物中心。本集團銷售定位於提供中高檔市場的商品範圍，並以提供一流的購物體驗為己任。隨著銷售場地面積增加，本集團正逐漸擴闊所提供的商品範圍及服務，引進高檔消費品及奢侈品零售，以及提供完善的購物設施及關懷備至的客戶服務。

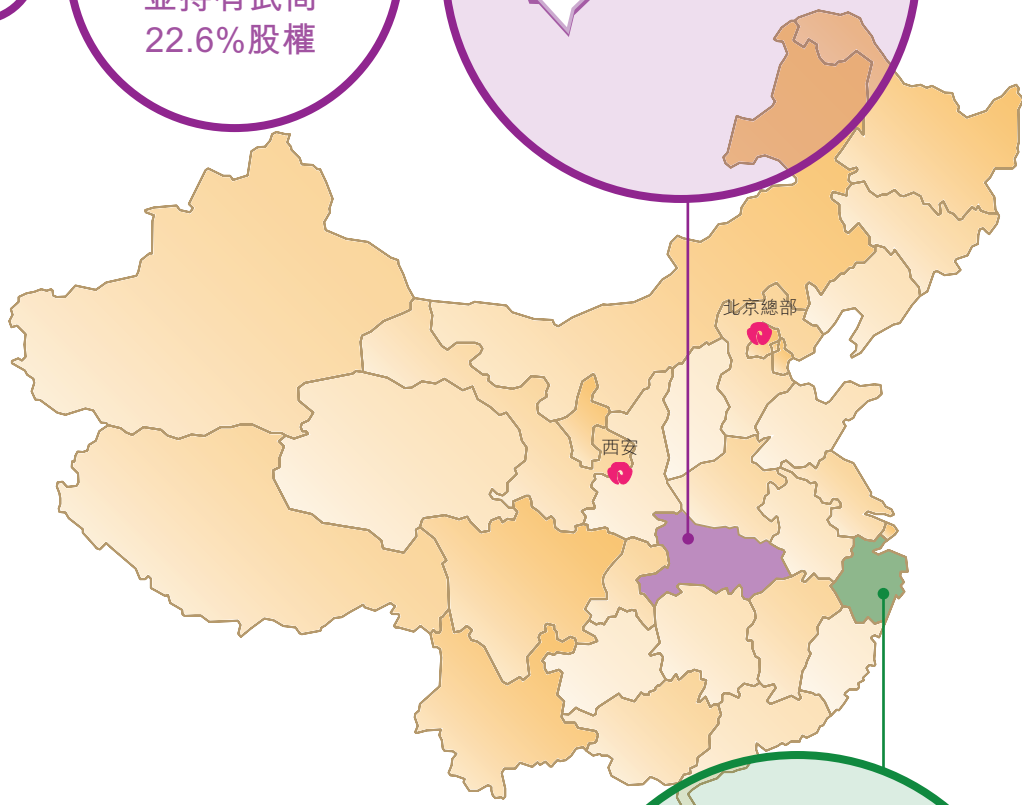
領導浙江並邁向全國的 連鎖百貨集團



企業簡介

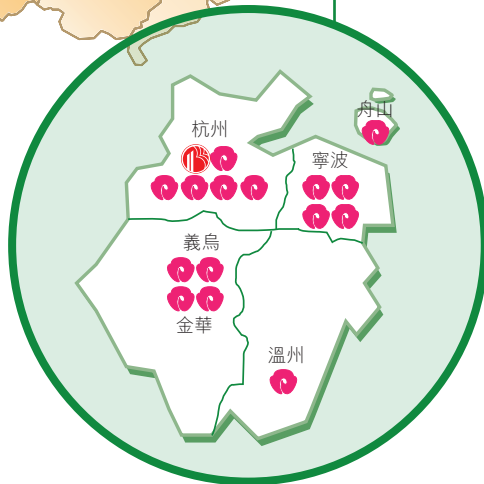
湖北

6家門店，
並持有武商
22.6%股權



浙江

16家門店



公司資料

董事會

執行董事：

沈國軍(主席)
程少良

非執行董事

辛向東
黎輝
李家傑(太平紳士)(於2011年1月18日獲委任)

獨立非執行董事

周凡
石春貴
于寧

註冊辦事處

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

執行總部

中國
北京市
建國門外大街2號
銀泰中心C座6層
郵編：100022
電話：+86 10 65639300
傳真：+86 10 65688886
電郵：info@intime.com.cn

香港主要營業地點

香港
夏慤道18號
海富中心
第二期1703室

公司秘書兼合資格會計師

趙學廉(FCCA, CPA)

授權代表

程少良
趙學廉

審核委員會

周凡(主席)
黎輝
于寧

薪酬委員會

黎輝(主席)
石春貴
于寧

提名委員會

黎輝(主席)
石春貴
周凡

戰略發展委員會

沈國軍(主席)
黎輝

香港法例法律顧問

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

公司資料

股份登記及過戶總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. BOX 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份登記及過戶分處

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

主要往來銀行

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

中國

中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
上海浦東發展銀行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

1833

公司網址

www.intime.com.cn

財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益摘要如下：

	截至12月31日止年度				
	2006年 [#]	2007年 [#]	2008年 [#]	2009年	2010年
	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
			(重列)		
經營業績					
收入	676,342	884,059	1,224,546	1,572,095	2,288,753
除所得稅前利潤	300,623	512,469	475,809	572,752	926,141
年度利潤	219,509	374,856	362,649	449,367	701,339
應佔利潤：					
— 母公司擁有人	206,406	378,368	377,586	462,609	685,189
— 非控股權益	13,103	(3,512)	(14,937)	(13,242)	16,150
全年每股股息(人民幣元)	不適用*	0.064	0.066	0.132	0.15
每股基本盈利(人民幣元)	0.15	0.22	0.21	0.26	0.39
每股攤薄盈利(人民幣元)	不適用**	0.22	0.21	0.26	0.36

	於12月31日				
	2006年 [#]	2007年 [#]	2008年 [#]	2009年	2010年
	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
			(重列)		
資產及負債					
總資產	2,246,099	6,195,272	7,190,507	7,485,511	12,289,483
總負債	(1,337,691)	(2,152,106)	(3,481,960)	(3,591,858)	(6,574,449)
權益總值	908,408	4,043,166	3,708,547	3,893,653	5,715,034
— 擁有人權益	908,408	3,873,557	3,270,882	3,448,194	5,310,654
— 非控股權益	-	169,609	437,665	445,459	404,380

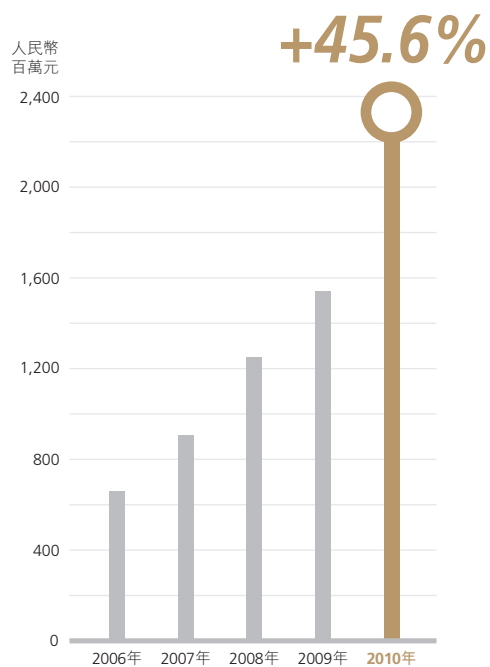
* 本公司於2006年註冊成立之年並未派發任何股息。

** 於2006年並未呈列每股攤薄盈利，因為該年度內並無發生攤薄事件。

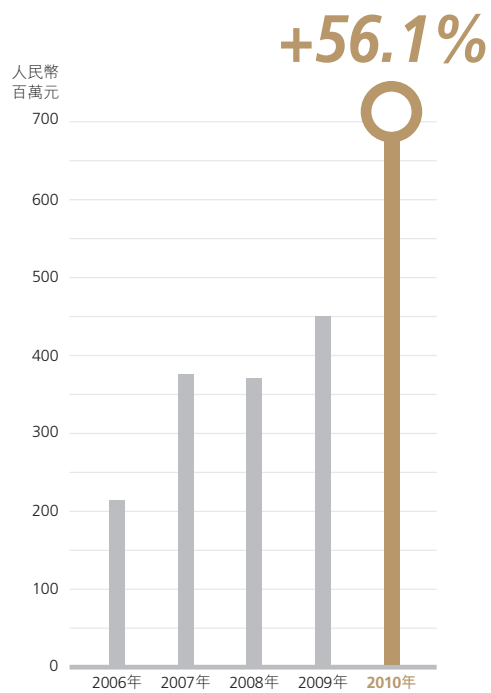
[#] 本集團採納了香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第13號客戶忠誠計劃(「詮釋第13號」)編製截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表，並因而按追溯基準重列了截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表。本公司管理層認為詮釋第13號的採納並未對2006年至2007年間的財務資料造成重大影響，故並無重列該等財務資料。

財務摘要

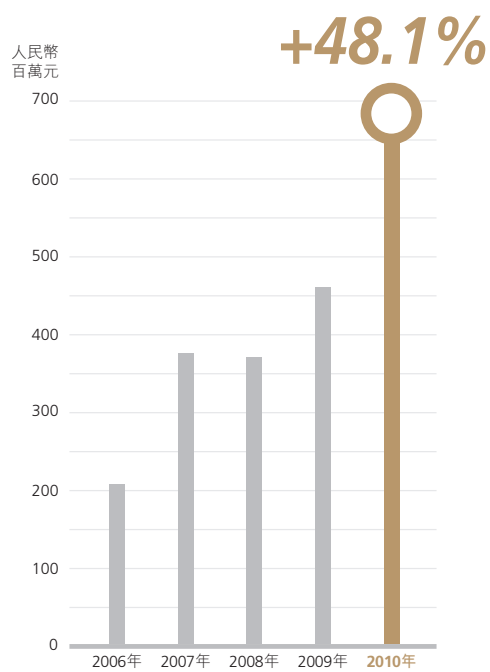
收入



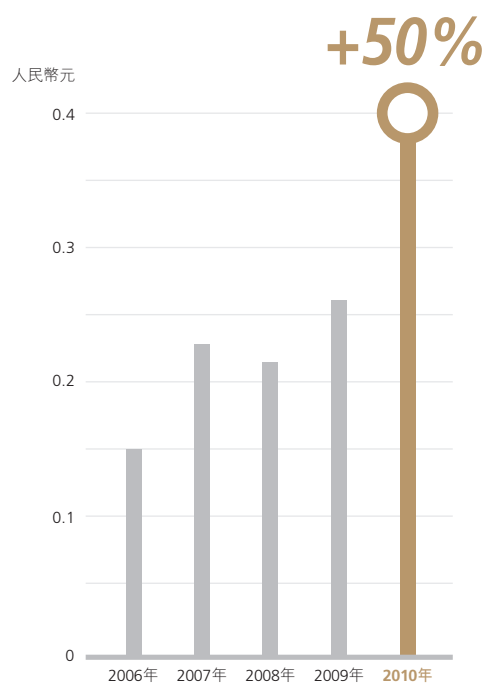
年度利潤



母公司擁有人應佔利潤



每股基本盈利



主席報告書

本集團於本年維持強勁的業務增長勢頭，再次取得理想業績，於2010的總收入上升45.6%至人民幣2,288.8百萬元。於2010年，母公司擁有人應佔利潤達人民幣685.2百萬元，比上年增長48.1%。每股基本盈利增加50%至人民幣0.39元。



本集團的願景是成為全國領先的連鎖百貨企業。為了實現這個願景，本集團矢志創造一個讓顧客購物和員工工作的理想場所，並竭力為其股東帶來豐碩回報。本人欣然呈報，本集團實現願景之路於2010年內向前邁進一大步。

本集團於本年維持強勁的業務增長勢頭，再次取得理想業績，於2010的總收入上升45.6%至人民幣2,288.8百萬元。於2010年，母公司擁有人應佔利潤達人民幣685.2百萬元，比上年增長48.1%。每股基本盈利增加50%至人民幣0.39元。

基於本集團的強勢財務表現，董事會已建議派付截至2010年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元。連同中期股息每股人民幣0.10元，2010年的全年每股股息將為人民幣0.15元。

中國經濟好轉

2010年，中國從環球經濟危機中整固和加強其復蘇能力，全國經濟表現亦普遍向好，國內生產總值取得穩定的增長，由2009年的9.2%增至本年的10.3%。城市化迅速加劇，再加上中國政府的政策以振興內需為主導，致使中國的零售銷售蓬勃增長。於2010年，消費品零售銷售總額達人民幣154,554億元，錄得18.4%的強勁增長率。城鎮居民人均可支配收入增加11.5%至人民幣21,033元。

本集團大部分銷售和利潤均來自浙江省，該省經濟已重回持續增長的軌道。於2010年，浙江省的全省生產總值增加11.8%至人民幣27,227億元。隨著中產階級人口不斷膨脹而該階級有穩健的收入增長，零售消費保持升勢。浙江省的消費品零售銷售總額上升19%至人民幣10,163億元。浙江省的城鎮居民人均可支配收入增加11.2%至人民幣27,359元。

主席報告書



本集團目前在湖北省經營六家店舖，而該省經濟於2010年繼續迅猛增長，其全省生產總值增至人民幣15,806億元，升幅為14.8%。於2010年，湖北省的消費品零售銷售總額上升19%至人民幣6,719億元。湖北省的城鎮居民人均可支配收入亦增加11.8%至人民幣16,058元。

公司發展

為貫徹執行集團更明確的戰略方針，本集團於2010年加快其業務擴展步伐，不但致力鞏固集團於浙江省的領先地位，還擴大集團於湖北省的市場份額。尤其是，本集團已購買兩幅位於浙江省的主要土地，並購入了湖北武珞創意園發展有限公司（「湖北武珞」）的100%股本權益，另訂立了一份協議

以購入湖北新世紀購物中心股份有限公司（「湖北新世紀」）的84.5%股本權益。

此外，通過收購安徽省華僑飯店有限公司（「安徽華僑飯店」）的100%

股本權益和與安徽新華發行（集團）控股有限公司（「安徽新華發行集團」）簽訂策略合作協議，本集團於2010年打進了安徽省的新興兼具豐厚增長潛力的市場。北京的大紅門項目亦已取得相當理想的進展，並將繼續帶動本集團取得驚人的增長。直至2010年年底，本集團已完成收購北京燕莎友誼商城有限公司（「北京燕莎」）的50%股本權益，而北京燕莎將使本集團於北京市場具有更大影響力。

年內，為改善其資產質素，本集團售出一些表現欠佳的資產，例如出售河南龍宇房地產開發有限公司（「河南龍宇」）及中青旅集團武漢漢口飯店有限公司（「漢口飯店」）的股本權益，並且賺得利潤。此外，本集團亦減持其於百大的股本權益。憑藉作出上述的舉措，再加上於2010年10月順利完成發售為數1,941百萬港元的可換股債券，年內本集團的財務狀況得以壯大，而業務擴展亦獲得支持。





主席報告書

董事會變動

本人欣然歡迎李家傑先生(太平紳士)於2011年1月加入董事會出任本公司非執行董事。本人相信，李先生的委任將大大增進董事會的專業知識和經驗。

程少良先生自本公司上市以來一直是董事會的成員，但已決定從本公司退任，且不會於應屆股東週年大會上膺選連任。多年以來，本集團一直迅速發展且面對越趨複雜的事情，程先生竭誠和寶貴的服務實在功不可沒。另一位重要董事黎輝先生亦已決定從本公司退任，且不會於應屆股東週年大會上膺選連任。本人謹代表董事會，衷心感謝二人多年來對本集團所作出的重大貢獻。

陳曉東先生現為本公司首席執行官兼總裁，將於應屆股東週年大會上候選任命為本公司執行董事，並帶進其相當豐富的商業和財務經驗。

前景一片光明

展望2011年，中國經濟可望保持其穩定增長的趨勢。從宏觀角度來看，雖然經濟正在增長，但增長之路並非一帆風順。在資金過度充裕的情況下，公眾紛紛擔憂高通脹和資產泡沫的出現，將使政府作出適度政策微調。與此同時，百貨店行業的競爭亦不斷加劇。然而，本集團深信百貨店行業的前景一片光明。根據第十二個五年規劃，中國政府將繼續由出口主導的經濟增長轉為內需主導的經濟增長。中國政府亦正實施政策以調高中國居民可支配收入和改善社會安全網絡。以上各項對中國內地的百貨店行業將有正面作用。

本人相信，憑藉強盛而獨特的地位，本集團將可進一步發展為全國具有領導地位的連鎖百貨企業。本集團致力創造令人稱心滿意的購物環境、提供完善和優質服務，以及不斷配合顧客期望及市場狀況而作出相應轉變。在集團進軍的新市場上，本集團將繼續專注於改善現有門店的營運，並利用確立已久的基礎發掘進一步拓展市場的商機。本集團在一些省市進行的戰略項目皆經過精挑細選，並為本集團的長遠增長前景奠定穩固根基。憑藉大量優秀的管理階層及其深思熟慮的營商計劃，本集團正致力履行其承諾。

本人謹代表董事會，對管理層和員工的專心致志、盡心效力及努力貢獻，以及就其業務伙伴及客戶一直以來對本集團的厚愛，致以最深切的謝意。本人亦謹此衷心感謝董事同仁的金石良言和支持。本人期待呈報本集團於2011年取得的進展。

主席
沈國軍

首席執行官報告書



本人欣然呈報，2010年是本集團再次取得空前成功的一年，年內本集團成功進行了一系列與集團戰略貫徹一致的重要項目，此舉將為本集團提供可實現持續增長的平台。除解決業務上的挑戰且帶來強勁的財務表現外，本集團亦把業務覆蓋擴張至其認為有重大商機的地區和領域。

營運概覽

本集團的百貨店於2010年取得的銷售所得款項總額為人民幣8,743.0百萬元，比上年增長36.4%。總收入飆升至人民幣2,288.8百萬元，比上年上升45.6%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣685.2百萬元，比上年增加48.1%。本集團的同店銷售增長錄得18.2%的高增長率。

擴充新店

於回顧年內，通過於2010年4月開設總建築面積為26,000平方米的銀泰富陽店，本集團得以進一步鞏固其於浙江省領先百貨店經營商的地位。銀泰富陽店為本集團首家設於浙江省北部的縣級店舖，具有龐大的未來增長潛力。憑藉於浙江省的領先地位，本集團矢志在地區採購、市場推廣、鋪面管理、成本和員工培訓與發展方面取得更佳的協同效益。

此外，本集團繼續致力增強其於湖北省的競爭地位，遂於2010年11月訂立股權轉讓協議，以人民幣248.09百萬元的總代價收購湖北新世紀的84.5%股本權益。此項交易於2011年1月已告完成。湖北新世紀是湖北省隨州最大的綜合零售商，發展歷史長達15年之久，並擁有兩項核心業務：百貨店、連鎖超市和便利店。湖北新世紀擁有位於隨州主要商業區的兩處購物中心，總樓面面積超過37,000平方米，另外連鎖超市和便利店擁有超過30家店舖。

目前，本集團經營和管理合共23家百貨店，總建築面積共達898,939平方米，包括16家位於浙江省內各主要城市的百貨店，6家位於湖北省的百貨店，以及1家位於陝西省的百貨店。

改善營運管理

於回顧年內，本集團專注於提高現有門店的利潤貢獻以改善該等店舖的營運效率，並竭盡所能縮短新店的培育期。本集團已改進多項營運制度，務求提升百貨店的營運管理。儘管本集團於2010年率先響應全國工資普遍上調而提高其員工的整體薪酬水平，但員工成本 and 經營開支佔總收入的百分比仍比上年低。

首席執行官報告書

此外，本集團已實行更完善的指引和措施，務求有效地整合商品資源和加強本集團總體的商品管理。於2010年供應商大會上，本集團加強其與供應商的合作關係，與188個領先和知名品牌簽訂策略合作協議，較其於2009年供應商大會已簽約的149個品牌為多。本集團相信，透過其與特許專營銷售和直接銷售供應商的夥伴關係，本集團將繼續獲得該等供應商支持，使本集團可通過加強商品組合和推出新產品而為其客戶提供更美好的購物環境。

年內，本集團已進一步提升其資訊系統能力。為改善通信和減低商旅開支，本集團在所有地區辦事處安裝接通全國的高清視像會議系統和互聯網電話會議系統。年內已就更多先進的收銀設備進行測試，以提高百貨店內收款的效率。本集團亦已開發軟件以加強多店聯合促銷活動。

在市場推廣上作出新嘗試

本集團的百貨店專注於市場上的年青人口味和潮流觸覺，同時向其顧客提供全面的產品和服務種類。年內舉辦了多個推廣活動以吸引現有顧客和新顧客前往其店舖內參觀，並進一步提升本集團的品牌知名度。例如，贊助浙江網絡廣播電視台舉辦的「尋找杜拉拉」活動取得空前成功，並帶動消費旺盛。此外，本公司已於2010年推出讓人耳目一新的網頁。這個新網頁加上電子商貿業務平台www.yintai.com的推出，為本集團奠定了穩固根基以抓緊網上購物和宣傳的增長契機。

為依循本集團鞏固顧客忠誠度和擴大顧客群的戰略，本集團的百貨店通過各種購物優惠、贈禮和專享活動，繼續擴大其VIP顧客群。於2010年12月31日，本集團約有750,000位VIP顧客，比上年增加35.3%。VIP顧客所佔的銷售額為本集團銷售所得款項總額的40.8%，比2009年的32.3%增長8.5%。



人力資源發展

年內，本集團繼續積極發展企業大學—銀泰百貨企業大學。為高級和中級經理而設的多個培訓課程已如期舉辦，因此更多經理得到良好培訓，使本集團人才濟濟以便日後進行業務擴充。此外，本集團開展了校園招聘計劃以擴闊招聘渠道，務求為本集團的業務發展物色人才。

戰略業務發展

2010年，本集團繼續貫徹其「取得區域領先地位」的戰略，以於其已確立領先地位的城市或地區內進一步擴充店舖網絡，並在增長前景可觀的黃金城市地段中物色新店址。

北京市場

於2010年1月，本集團與京投銀泰股份有限公司（「京投銀泰」）建立了正式的長遠戰略合作關係，並成為優先伙伴以經營由京投銀泰開發在地鐵站出口上蓋的商業中心。京投銀泰是一家於上海證券交易所上市的公司，主要從事房地產開發業務，其控股股東為北京市基礎設施投資有限公司（「京投公司」）。京投公司承擔

首席執行官報告書

北京市軌道交通等基礎設施項目的投資。作為這戰略聯盟的首個項目，本集團將會租賃一幢由京投銀泰開發位於北京豐台區大紅門西路26號並連接地鐵站的商用物業(「大紅門項目」) 6層，總建築面積為49,500平方米，以於2011年10月經營一家大型百貨店。於2009年11月，北京市政府宣佈「促進城南加快發展行動計劃」，並預算於未來3年把人民幣500億元投入北京南城市區。根據藍圖，大紅門項目位於新南城的中心地帶，日後必將從這長遠發展中受惠。本集團相信與京投銀泰的戰略合作可為本集團帶來龐大潛力和戰略機遇，以於北京市場拓展其業務。

於2010年10月，本集團訂立了一份買賣協議，以收購Sin Cheng Holdings Pte Ltd (「新誠」)的100%股本權益。通過發行147,664,835股本公司股份，此項收購於2010年12月22日已告完成。北京燕莎友誼商城有限公司(由新誠擁有50%股本權益)現時於北京經營三家百貨店，並於山西省太原經營一家百貨店。北京為國內主要零售市場，而太原為具有巨大增長潛力的相對新興市場。此項收購將可加強本集團於北京區內的影響力和業務拓展，並可進一步提升本集團於華北地區的市場地位。

安徽省

在戰略上，安徽省地處浙江省與湖北省之間，而本集團已在浙江省和湖北省確立穩健的市場份額和具備競爭力的市場地位。於2010年進軍安徽百貨店市場，對本集團總體策略以連接其於兩個毗鄰省份的業務營運和提升其現有業務的管理效率十分重要。

於2010年4月3日，本集團訂立了多份協議，以約人民幣551百萬元的代價收購安徽華僑飯店的100%股本權益。安徽華僑飯店擁有華僑廣場項目的全部權益，而華僑廣場項目位於中國安徽省合肥的商業黃金地帶。

本公司計劃把華僑廣場項目(現名為合肥銀泰中心)主要用作經營大型現代化購物中心形式的百貨店，總建築面積約為100,000平方米，預計將於2011年第四季度左右開業。

於2010年8月6日，本集團與安徽浙商投資集團有限公司(「安徽浙商投資」)訂立了一份協議，以人民幣3百萬元的代價收購安徽華倫港灣文化投資有限公司(「安徽華倫」)的15%持股權。安徽華倫正開發蕪湖華倫國際文化廣場，而蕪湖華倫國際文化廣場是安徽蕪湖市的大型住宅及購物中心項目。此外，於2010年8月16日，本集團與安徽新華發行集團簽訂了一份戰略合作協議，而安徽新華發行集團持有安徽華倫的65%持股權。安徽新華發行集團是規模龐大的文化企業，其核心業務安徽新華傳媒股份有限公司已於上海證券交易所上市。基於「互惠互利及雙贏合作」的原則，訂約雙方將攜手合作，共同開發由安徽新華發行集團於安徽省擁有的土地儲備。

於2010年10月26日，本集團與華泰集團簽訂了一份為期20年的租賃協議，以於華邦世貿城開設頂級購物中心。華邦世貿城位於合肥政務區，而本集團的購物中心所營運的商業面積約為100,000平方米，當中包括一家百貨店、國際品牌中心、超市、電影院和國際美食廣場，提供一站式便利購物體驗。合肥政務區是大多數高檔社區聚集的地方，與該市的市政府行政中心一路之隔。華邦世貿城在合肥市交通便利，富有極高的商業價值。

湖北省

湖北仙桃店由本集團於2009年12月於湖北省仙桃購入，於2010年度為本集團的銷售所得款項總額和收入分別帶來6.8%和14.4%的貢獻。為提高本集團於仙桃消費者市場的領先地位和增加本集團於湖北省的市場份額，本集團於2010年7月簽訂了一份購買合同，以

首席執行官報告書

購入一項建築面積約9,500平方米的物業，而該物業已由湖北仙桃店租用以經營零售業務。此項收購將可提高湖北仙桃店於當地市場具競爭力的領先地位。

於2010年11月30日，本集團訂立了一份股權轉讓協議，以約人民幣56.5百萬元的總代價購入湖北武珞的全部股本權益。湖北武珞主要從事珞珈創意園的開發和經營業務，而珞珈創意園位於湖北省武漢的主要商業區，主要包括一幢在建的大型購物中心。完成珞珈創意園的開發後，本集團將有權使用約110,000平方米的建築面積，以經營大型現代化購物中心。此項收購將可讓本集團進一步鞏固其於武漢的市場地位，及繼續提升其於湖北省和華中地區的整體策略。

浙江省

於2010年8月25日，本集團透過浙江省溫嶺市政府舉辦的招標，以人民幣645.6百萬元的代價購入一幅位於浙江省溫嶺面積為134,567平方米的土地。本集團已支付地價的70%，即人民幣451.9百萬元，作為預付土地租賃款項；另已支付契據稅項的70%，即人民幣14百萬元。溫嶺地處浙江東南沿海，北接台州市區，於2010年年底約有119萬人口，乃全國人口密度最高的縣市之一。目前，溫嶺尚無大型百貨店在營業。本集團計劃在該土地上興建溫嶺最高檔的購物商場。

於2010年11月，本集團亦透過浙江海寧市政府舉辦的招標，購入一幅位於浙江省海寧黃金地段面積為96,698平方米的土地使用權。收購該土地使用權的總代價約為人民幣362百萬元。本集團計劃在該土地上興建海寧最現代化最大型的商業及購物中心。

於2010年11月10日，本集團訂立了一份框架協議，以人民幣20百萬元的代價收購杭州中大聖馬置業有限公司(「杭州中大」)的40%股本權益。杭州中大在杭州市北部從事建造、開發和經營集零售、商務及住宅於一體的大型綜合型樓宇。由於當地人口數量不斷攀升，而週邊地區卻無百貨店，故此項收購將對本公司在杭州市全面鋪設百貨店網絡具有極為重要的戰略地位。此項收購將可讓本集團增強其於杭州市場的影響力和業務擴展，及進一步鞏固其於浙江省百貨店零售業的龍頭地位。

出售非核心資產

為提高資本投資的回報，於2010年6月21日，本集團訂立了一份協議，以出售其於漢口飯店的90%股本權益和漢口飯店的股東貸款，所涉及的總代價為人民幣320百萬元。由於當地的城市規劃最近有所改變，故將由漢口飯店開發的漢口飯店項目不能再按與本集團



首席執行官報告書

原訂策略相符的方式進行。於2010年，此項出售產生的除稅前收益約為人民幣59.5百萬元。

於2010年12月7日，本集團訂立了一份股權轉讓及債務償還協議，以出售其於河南龍宇的70%股本權益和河南龍宇的股東貸款，所涉及的總代價約為人民幣226.0百萬元。由於城市規劃於近期的變動及當地政府於近期對土地用途施加的限制，故河南龍宇所持有的土地不能再按與本集團原訂策略完全相符的方式進行開發。於2010年，出售該股本權益產生的除稅前收益約為人民幣66.4百萬元。

2010年，通過出售其於百大的部分股本權益，本集團得以增強其財務狀況。此項出售產生了為數人民幣174.8百萬元的現金所得款項總額和為數約人民幣95.7百萬元的除稅前出售收益。於2010年12月31日，本集團持有百大的10%股本權益。

與武商和百大加深合作關係

與武商的合作已取得新進展。於2010年12月，本集團已委任3名新董事加入武商的董事會，並已於武商股東大會上獲得股東的相關批准。武商的董事會現時共有11名董事，其中5名董事由最大股東提名、5名董事由本集團提名及1名董事由工會提名。本集團於武商董事會的代表席位增加，將進一步加強本集團與武商之間緊密的工作伙伴關係，並可讓本集團在武商發揮更大影響力。

於2010年7月5日，本集團就原先於2008年1月簽訂的委托管理合同，與百大簽訂了一份補充協議，以把管理中的面積額外增加約7,000平方米。擴大管理中的經營面積，可為本集團帶來提高百大店舖未來銷售額和本集團日後管理費收入的良機，而且是本集團順利與百大簽立管理合同所帶來裨益的成果。

策略

中國百貨店行業的競爭環境依然極之分散，給予本集團拓展其店舖網絡的寶貴良機。於2011年，本集團將繼續貫徹實行其「取得區域領先地位」的戰略，藉以發展成為在中國多個區域內具有領導地位的百貨店連鎖公司。本集團將專注於經營時尚百貨店，同時亦積極開拓多功能兼具生活品味的購物中心。本集團將致力提升店舖營運管理的質素，並會在區域擴展上投放更多人力物力，務求提高成功擴展的比率。本集團亦將嚴密督察及有系統地分析各個項目的施行進度，並會即時作出決策以取得資產的最大回報。

2011年，集團將繼續拓展網上商店和利用現有的營業門店以增加其網絡與實體店之間的互動。為提高管理效率，三級(本集團、地區和店舖)管理架構將作進一步完善。本集團亦將按照原定的開店計劃行事，堅持連鎖拓展，並竭盡所能縮短新店的培育期。此外，本集團將繼續致力於改善商品管理、市場推廣、人力資源、成本控制和顧客服務，務求在中國中產階級與日俱增、城市化迅速加劇和城市居民可支配收入不斷增加所帶動的零售增長中，掌握先機。

憑藉其清晰的願景、堅定的決心和明確的戰略方向，本集團已做好妥善部署以實踐其業務目標和迎接2011年的新挑戰。

本人謹此衷心感謝本集團股東、全體員工、業務夥伴及顧客長久以來對本集團的支持。

首席執行官兼總裁
陳曉東



管理層討論與分析

銷售所得款項總額及收入

於截至2010年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入及管理費收入)為人民幣8,743.0百萬元，比2009年的人民幣6,409.9百萬元增加36.4%。此升幅主要由於同店銷售增長約18.2%和計入於2009年度開設新店的全年銷售業績所致。在本集團於2010年度的銷售所得款項總額當中，來自特許專營銷售的銷售所得款項總額佔89.8%(2009年：92.1%)，來自直接銷售的銷售所得款項總額則佔8.3%(2009年：6.0%)。

杭州武林店(本集團的旗艦店)於2010年度保持令人滿意的雙位數同店銷售增長，約為11.9%。寧波東門店於2009年進行了裝修，錄得約31.8%的可觀同店銷售增長。此外，寧波萬達店、鄂州國貿店、杭州臨平店、襄樊解放店、咸寧咸安店和金華福泰隆店等營運歷史較短的店舖，於2010年度分別錄得約34.9%、64.5%、24.3%、28.7%、115.7%及35.9%的同店銷售增長。

2010年度的特許專營佣金比率約為17.8%，稍低於2009年度的18.0%。此跌幅主要由於自2009年下半年起向供應商的收費方法有變所致。向供應商收取為數約人民幣55.8百萬元的收入作為廣告和推廣管理收入，而並非為特許專營銷售佣金。倘排除此項因素的影響，2010年度的可比較佣金比率將為18.5%。特許專營銷售總收入增至人民幣7,847.4百萬元，比去年上升33.0%。

直接銷售的利潤率由2009年的21.7%輕微下降至2010年的20.0%，主要由於本集團致力擴大直接銷售貨品所佔比重，使商品組合擴充及推廣活動增多所致。來自直接銷售的銷售所得款項總額增至人民幣724.2百萬元，比上年增加87.7%。本集團將定期檢討本集團供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，以及為其顧客提供更理想的購物選擇。



管理層討論與分析

租金收入增至人民幣145.3百萬元，比上年增加41.8%。此升幅主要由於來自2009年所開設新店的出租面積增多和來自店舖租戶的租金收入增加所致。於2010年，管理費收入上升23.7%至人民幣26.2百萬元，反映出百大店舖的貢獻不斷增長。

本集團於截至2010年12月31日止年度的總收入為人民幣2,288.8百萬元，比上年大幅增長45.6%。增長來自各個收入來源。此增幅反映出浙江省和湖北省零售消費的強勁潛在增長趨勢。

其他收入及收益

本集團於2010年的其他收入為人民幣267.3百萬元，較2009年的人民幣157.9百萬元增加69.3%。此增長主要由於廣告和推廣管理收入顯著上升人民幣59.3百萬元至2010年的人民幣139.1百萬元所致。此外，2010年的利息收入增加人民幣44.2百萬元，達至人民幣78.7百萬元。



本集團的其他收益由2009年的人民幣155.8百萬元增至2010年的人民幣230.1百萬元。此增長主要由於出售百大、漢口飯店和河南龍宇的股本權益而分別產生為數人民幣95.7百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣66.4百萬元的收益所致。以上各項出售使本集團的資產質素獲得改善。

購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。與直接銷售的增長看齊，銷售成本由2009年的人民幣301.9百萬元增至2010年的人民幣579.2百萬元，增幅達91.9%。

員工成本

本集團的員工成本由2009年的人民幣216.8百萬元升至2010年的人民幣300.7百萬元，升幅為38.7%。此升幅主要由於計入於2009年開設新店的全年員工成本及於2010年開設新店的員工成本所致。於回顧年內，本集團已調高其全體員工的一般薪酬水平和酬金組合，不僅嘉獎員工於過去一年對本集團經營業績的貢獻，而且符合全國有關改善僱員福利的政府政策。然而，員工成本雖有所上升，但2010年度員工成本佔總收入的百分比為13.1%，較2009年度錄得的13.8%降低0.7%。



管理層討論與分析

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2009年的人民幣185.3百萬元增至2010年的人民幣238.9百萬元，升幅為28.9%。此升幅主要由於計入於2009年度及2010年度購入並開設新店和零售物業所涉及的折舊及攤銷成本所致。折舊及攤銷佔總收入的百分比由2009年的11.8%減至2010年的10.4%。

其他經營開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用、維修保養開支及其他稅項開支，由2009年的人民幣596.3百萬元增至2010年的人民幣720.5百萬元，增幅為20.8%。此增幅主要由於計入於2009年度開設新店的全年百貨店租金開支所致。於2010年，其他開支佔總收入的百分比為31.5%，低於2009年錄得的37.9%，顯示本集團的整體營運效率已有改善。

融資成本

於截至2010年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣80.5百萬元，較2009年錄得的人民幣54.5百萬元增加47.7%。此乃主要由於銀行貸款的平均結餘比去年增加和於2010年10月發行可換股債券所致。

分佔共同控制實體虧損

於截至2010年12月31日止年度，分佔共同控制實體虧損為人民幣1.7百萬元，大幅低於2009年錄得的虧損人民幣27.8百萬元。此減幅乃因本集團於2009年7月及2009年8月分別出售其於北京樂天銀泰百貨有限公司及杭州湖濱國際商業發展有限公司未有錄得利潤的合營權益所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

於截至2010年12月31日止年度，分佔聯營公司淨利潤為人民幣61.5百萬元，比2009年度錄得的人民幣69.5百萬元減少11.5%。此減幅主要由於2010年9月不再以權益法把本集團於百大的投資入賬所致。於2010年12月31日，本集團持有百大的10%權益，並已將百大分類為一家待售的聯營公司。於2010年12月31日，本集團維持於其聯營公司武商的22.62%股本權益。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2009年的人民幣123.4百萬元增至2010年的人民幣224.8百萬元，升幅為82.2%。本集團於2010年的實際稅率為24.3%，高於2009年錄得的21.5%。

年度利潤

基於上述理由，年度利潤由2009年的人民幣449.4百萬元升至2010年的人民幣701.3百萬元，升幅為56.1%。

母公司擁有人應佔利潤

母公司擁有人應佔利潤由2009年的人民幣462.6百萬元增至2010年的人民幣685.2百萬元，增幅為48.1%。

流動資金及財務資源

於2010年10月，本公司已發行1,941百萬港元可換股債券，該批債券將於2013年10月27日到期及按年利率1.75厘計息，籌得的所得款項淨額約1,912百萬港元。本集團擬將全部所得款項淨額用於日後擴展、一般公司發展和償還現有債務。發行可換股債券改善了本集團的流動資金狀況，並有望加強其股本基礎。

管理層討論與分析

本集團的現金及現金等價物由2009年12月31日的結餘人民幣1,002.7百萬元增加人民幣363.4百萬元至2010年12月31日的人民幣1,366.1百萬元。於截至2010年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣1,449.1百萬元(2009年：現金流入淨額人民幣732.7百萬元)，本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣2,610.8百萬元(2009年：現金流入淨額人民幣250.2百萬元)，而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣1,507.4百萬元(2009年：現金流出淨額人民幣724.6百萬元)。

於2010年12月31日，本集團的借款(包括銀行借款及尚未轉換的可換股債券)為人民幣2,817.9百萬元(2009年12月31日：人民幣998百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行借款和可換股債券總額與資產總額的比率計算，於2010年12月31日升至22.9%(2009年12月31日：13.3%)。本集團相信，上升後的負債比率仍處於非常健康的水平。

流動負債淨額及資產淨額

本集團的流動負債淨額由2009年12月31日的人民幣913.7百萬元減至2010年12月31日的人民幣465.8百萬元，減幅為49.0%。於2010年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣5,715.0百萬元，較2009年年底的人民幣3,893.7百萬元增加46.8%。

資產抵押

已將賬面值為人民幣2,534百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程及土地使用權抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行及中信銀行，以取得為數人民幣3,029百萬元的銀行融資額度。

外匯風險

本集團主要於中國營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元及美元計值。可換股債券以港元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元或美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將會不時檢討和調整本集團基於人民幣、美元及港元匯率變動而作出的投資及融資策略。

員工及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團的僱員總數約為5,377人。本集團致力為其僱員提供良好的工作環境、多元化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以業績酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發放花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，以進一步將僱員與本集團的利益緊密結合，吸引優秀人才加入，並可作為僱員的長期推動力。

或然負債

或然負債的詳情載於財務報表附註42。

董事及高級管理人員

執行董事

沈國軍先生，48歲，於2006年11月獲委任為本公司主席兼執行董事，負責本集團的重大決策以及董事會的協調及管理。沈先生為中華人民共和國人民政治協商會議全國委員會委員。沈先生自2006年2月起出任銀泰國際控股有限公司董事會主席，並自1997年及2005年浙江銀泰及上海銀泰分別成立起出任兩間公司的主席。此外，沈先生於1998年至2006年間持有大連、重慶及瀋陽百貨店業務的間接投資權益。沈先生亦於2003年6月至2007年6月期間擔任上海證券交易所上市公司上海同達創業投資股份有限公司獨立董事。沈先生擁有豐富的百貨店業、房地產業及資本市場經驗。由1996年12月起，沈先生任中國銀泰投資有限公司主席，並於1988年7月至1996年11月期間在中國建設銀行集團出任多個管理職位。沈先生獲中南財經大學經濟學碩士學位。

程少良先生，48歲，於2007年2月獲委任為本公司副主席兼執行董事，擁有豐富的百貨店業、房地產業以及資本市場經驗。程先生於2006年2月獲委任為銀泰國際控股有限公司副主席兼執行董事，並自2000年起出任浙江銀泰戰略及投資部總監，於2005年5月獲委任為浙江銀泰董事。程先生於1999年10月出任中國銀泰投資有限公司董事，並在2003至2006年擔任總裁一職。於1993年4月至1999年9月期間，程先生為 Hong Kong Grand Rise Investment Limited 的總經理。

非執行董事

辛向東先生，54歲，於2007年2月獲委任為本公司非執行董事。辛先生擁有多年資本市場投資經驗。辛先生自2005年5月起出任浙江浙大網新集團有限公司的董事兼副董事長，並於2004年10月至2008年11月期間出任深圳證券交易所上市公司南方科學城發展股份有限公司董事長。於2001年5月至2004年4月期間，辛先生為民生投資信用擔保有限公司及上海申華控股股份有限公司副總經理，而於2000年6月至2001年5月期間，則為北京朗新信息系統有限公司的高級副總經理。辛先生獲華東師範大學經濟學碩士學位。

黎輝先生，42歲，於2008年9月獲委任為本公司非執行董事。黎先生現為華平投資亞洲公司的董事總經理，該公司為一家領先的私人股本及創業資金公司，並為Warburg Pincus LLC的全資附屬公司。Warburg Pincus LLC為若干私人股本基金(包括Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.及Warburg Pincus International Partners, L.P.)的管理人。黎先生自2002年起一直在華平任職。於加入華平前，黎先生為高盛(亞洲)有限責任公司投資銀行業務部執行董事及摩根士丹利於香港及紐約之投資銀行業務部的副總裁及經理。黎先生在中國人民大學獲得經濟學學士學位，並在耶魯大學管理學院獲得工商管理碩士學位。

董事及高級管理人員

李家傑先生(太平紳士)，47歲，於2011年1月獲委任為本公司非執行董事。李先生為中華人民共和國人民政治協商會議全國委員會委員。彼曾在英國接受教育，現任恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司的執行董事兼副主席以及香港中華煤氣有限公司董事，該等公司均為於香港聯合交易所有限公司上市的公司。彼於2009年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士榮銜及香港大學頒授名譽大學院士銜。

獨立非執行董事

石春貴先生，70歲，於2008年5月獲委任為本公司獨立非執行董事。石先生現為中國鋁業股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：02600)的非執行董事及中國中材股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：01893)的獨立非執行董事。石先生在財務、政府及工商管理方面具有豐富經驗。石先生曾先後任河北省秦皇島市商業局副局長、河北省秦皇島市政府副市長及常務副市長、中國建設銀行河北省分行行長、中國建設銀行北京市分行行長、中國建設銀行總行副行長、中國信達資產管理公司副總裁及天津鋼管有限公司的副董事長。石先生於1964年畢業於東北財經大學財政系，為高級經濟師。

于寧先生，57歲，於2009年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。于先生為中國人民政治協商會議委員。彼亦為華能國際電力股份有限公司(香港聯交所股份代號：902)的獨立董事、北京銀行股份有限公司(上海證券交易所股份代號：601169)的獨立董事、興業全球基金管理有限公司(前稱「興業基金管理有限公司」)的獨立董事、國金證券股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600109)的獨立董事及浙江海納科技股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：000925)的獨立董事。于先生現任中華全國律師協會會長。于先生曾任中國共產黨中央紀律檢查委員會副處長及處長、時代華地律師事務所(現稱「時代九和律師事務所」)執業律師、北京大學兼職教授、清華大學法學院碩士研究生導師、江蘇連雲港港口股份有限公司(上海證券交易所股份代號：601008)獨立董事及中華全國律師協會副會長。彼1983年畢業於北京大學法律系，獲法學學士學位，1996年取得北京大學法律系經濟法專業法學碩士學位。彼為合資格中國律師。



董事及高級管理人員

周凡先生，47歲，於2007年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。周先生亦為卡森國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：496)的獨立非執行董事，並曾在多間公司擔任財務總監及在多間金融機構的投資相關部門擔任高級管理層職務，在制定和監察投資戰略方面積累了豐富經驗與知識。周先生於2008年至2009年間在高盛(亞洲)有限責任公司擔任董事總經理。周先生自2001年10月起於中國網絡通信(控股)有限公司(「中國網通」)出任財務總監達三年，並在 Bombardier Capital Inc. (「Bombardier Capital」)擔任策劃部主管以及在花旗集團出任國際營運部副總裁。中國網通為中國最大電訊服務提供商之一，而周先生在其任職期間參與了絕大部分戰略決策過程。周先生亦曾領導中國網通的戰略證券投資營運，並參與中國網通對十間合資企業的投資。於Bombardier Capital擔任策劃部主管期間，周先生負責公司戰略規劃及擴展。於Citi Capital (現為花旗集團旗下公司)擔任副總裁期間，周先生負責帶領其團隊評估潛在收購機會，並於北美洲、歐洲和亞洲完成價值逾100億美元的併購交易。於花旗集團任職期間，周先生則負責監察一項120億美元國際借貸組合的質素和表現。周先生在南京國際關係學院及College Park的馬里蘭大學先後取得政治學文學士學位及工商管理碩士學位。

高級管理人員

陳曉東先生，42歲，自2009年1月起擔任本公司首席執行官兼總裁，負責本集團的整體管理。陳先生於2007年2月加入本公司，出任副總裁，於2007年7月至2009年1月期間擔任本公司首席運營官。陳先生在百貨店行業、財務管理與資本市場方面擁有豐富經驗，在加入本公司前曾在上市公司以及私人公司出任多個管理職位，特別是陳先生於深圳證券交易所上市公司南方科學城發展股份有限公司出任副董事長兼總裁。於2001年5月至2004年8月期間，陳先生亦為中國光大集團有限公司投資管理部助理總經理。陳先生分別在中山大學及澳洲梅鐸大學取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。

馬其華先生，47歲，自2008年3月起擔任本公司副總裁，負責本集團商品及品牌的管理和營銷企劃工作及浙江省北部地區業務。馬先生在百貨店行業的資歷頗深。彼於1989年開始在杭州大廈供職，歷任多個部門的總經理。自1999年以來，馬先生先後在多家機構擔任副總經理、副總指揮及總經理，包括銀泰百貨、杭州湖濱商貿旅遊特色街區及杭州湖濱國際名品街。馬先生於2000年畢業於浙江師範大學，獲區域經濟學碩士學位。

董事及高級管理人員

鄒明貴先生，47歲，自2009年10月起擔任本公司副總裁。彼負責本集團百貨店的營運管理工作及華北地區業務。加入本公司前，彼為茂業國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：848）（「茂業」）的執行董事，負責中國區全面運營及業務拓展。鄒先生擁有十多年的零售業務經驗，歷任茂業集團財務部經理、茂業集團副總經理及茂業集團總經理。彼於2007年獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

王立勇先生，51歲，自2007年7月出任本公司副總裁，負責本集團的基建工程。王先生於1997年加入浙江銀泰，並自1997年至2003年期間擔任浙江銀泰副總經理。王先生畢業於浙江交通學院。

王純先生，51歲，自2007年7月為本公司副總裁，負責本集團的企業管理及華中地區業務。加入本公司前，王先生為湖北新一佳超市公司總經理、武漢中百集團股份有限公司副總經理、中百集團百貨分公司總經理、中心百貨大樓副總經理及武漢工業品集團東方公司經理。王先生於華中理工大學取得碩士學位，並為高級經濟師。

袁飛先生，40歲，自2007年7月為本公司副總裁，及自2007年11月起為本公司首席財務官，負責本集團的財務管理及資本運營。加入本公司前，袁先生由2004年至2007年為百江燃氣投資有限公司（現已易名為港華燃氣有限公司，股份代號：1083）高級副總裁，在此之前，袁先生於美國工作六年，就職於多間跨國企業與金融諮詢機構，專門負責策略及企業融資。袁先生取得清華大學工程學士學位及美國耶魯大學工商管理碩士學位。袁先生為註冊金融分析師。

公司秘書兼合資格會計師

趙學廉先生，44歲，於2007年2月獲委任為本公司的公司秘書兼合資格會計師。趙先生於1998年4月至2005年7月為中國光大集團有限公司財務部經理。趙先生持有英格蘭曼徹斯特大學工商管理碩士學位，並為香港會計師公會會員及英格蘭特許公認會計師公會會員。彼亦為註冊金融分析師。

企業管治報告

本公司致力維持及提倡良好的企業管治常規，藉以實踐其為股東增值及帶來最大回報的目標。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)內的守則條文。截至2010年12月31日止整個年度，本公司已遵守守則內的所有守則條文。

董事會

於2010年12月31日，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事沈國軍先生及程少良先生、兩名非執行董事辛向東先生及黎輝先生，以及三名獨立非執行董事石春貴先生、于寧先生及周凡先生。沈國軍先生為董事會主席。有關各董事的履歷詳情載於本年報第20至23頁。董事會成員之間並無任何關係。董事會結構平衡，每名董事均具備與本集團業務營運及發展有關的豐富知識、經驗及專才。

董事會負責本公司的整體管理及控制。董事會的主要職責包括制定及批准本集團的策略性方向及政策、評估本集團表現、監督管理層表現及批准重大交易。董事會將推行本集團業務的日常運作及管理的權力及責任委派予首席執行官及管理層。

為平衡權力及職權，主席與首席執行官各有不同職責，並分別由沈國軍先生及陳曉東先生擔任。主席負責領導董事會，而首席執行官則負責管理本集團業務的日常運作，職責分明。

每位非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立為期3年的服務合約。現任非執行董事及獨立非執行董事均擁有豐富專業經驗，並以非常謹慎和負責任的態度積極參加董事會會議。非執行董事亦積極參與董事會委員會，提供獨立及客觀意見，尤其是有關策略、政策、業績、責任、資源、主要聘任及操守標準方面的事務，並推動檢討和監控工作。彼等在保障本公司及股東的整體利益方面擔當著制衡的重要角色。

遵照上市規則第3.10(1)條，本公司已委任三名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的會計專業資格或相關財務管理經驗。本公司已接獲三名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出的獨立身份年度確認書。董事會已評估其獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定的獨立身份。

全體董事可全面及時取得所有相關資料，以及獲取公司秘書的意見及服務，藉以確保本公司遵守董事會會議程序及所有適用的規則及規例。非執行董事及獨立非執行董事在向董事會主席提出要求後，可徵詢獨立的專業意見以執行其職務，有關費用由本公司支付。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，本公司至少三分之一的董事須於每屆本公司股東週年大會上輪換告退，且可獲重選連任。董事會委任的任何新董事須於其獲委任後的首個股東大會上由股東選舉。

企業管治報告

董事會會議將於每年最少舉行4次，並於需要時召集額外會議，以釐定整體策略性方向及目標，以及批准中期及年度業績及其他重大事項。在董事會會議召開前，有關文件將根據上市規則及守則呈送董事以作審議。

於回顧年度內，董事會已舉行15次會議，各董事出席會議的次數如下：

董事姓名	參與／召開的會議次數
執行董事	
沈國軍	12/15
程少良	10/15
非執行董事	
辛向東	15/15
黎輝	15/15
李家傑(太平紳士)(於2011年1月18日獲委任)	-/-
獨立非執行董事	
石春貴	15/15
于寧	15/15
周凡	15/15

審核委員會

審核委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即于寧先生及周凡先生，以及一名非執行董事，即黎輝先生。該委員會主席為獨立非執行董事周凡先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的會計專業資格或相關財務管理經驗。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會的主要職責包括審閱本集團的財務報表及檢討內部監控系統的有效性。審核委員會亦監察外聘核數師的委聘，並審核外聘核數師的獨立性及審核過程的有效性。審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會所載指引並符合守則。

審核委員會每年最少舉行2次會議。於回顧年度內，審核委員會已舉行2次會議，董事的出席率如下：

審核委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
周凡(主席)	2/2
于寧	2/2
黎輝	2/2

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

薪酬委員會

薪酬委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即于寧先生及石春貴先生，以及一名非執行董事，即黎輝先生。該委員會主席為非執行董事黎輝先生。

薪酬委員會的主要職責包括就本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討並向董事會提出建議。薪酬委員會已採納守則規定的職權範圍。

企業管治報告

薪酬委員會於每年最少舉行1次會議。於回顧年度內，薪酬委員會已舉行2次會議，董事出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
黎輝(主席)	2/2
于寧	2/2
石春貴	2/2

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

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

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

各董事於截至2010年12月31日止年度的酬金載於財務報表附註9。

提名委員會

提名委員會現由三名成員組成，包括兩名為獨立非執行董事，即周凡先生及石春貴先生，以及一名非執行董事，即黎輝先生。提名委員會的主席為非執行董事黎輝先生。

提名委員會的職責包括審閱董事會的架構、大小及組成(包括專長、知識及經驗)及就任何建議變動向董事會提供建議。提名委員會亦負責物色及提名合資格成為董事會成員的合適候選人，並會就委任或重新委任董事的有關事宜向董事會提出推薦建議(如必要)，特別是物色及提名能在有關策略性業務領域作出貢獻並為本集團管理增值的候選人，且委任彼等將可產生一個強大及多元化的董事會。提名委員會採納守則所載的建議職權範圍為其職權範圍。於甄選過程中，提名委員會參考的準則包括(其中包括)有關人士的誠信、其於百貨業的成就及經驗、其專業及教育背景以及其能夠付出的時間。將獲委任為獨立非執行董事的候選人亦必須符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。

提名委員會每年須至少舉行2次會議。於回顧年度內，提名委員會已舉行2次會議，成員出席情況如下：

提名委員會成員姓名	參與／召開的會議次數
黎輝(主席)	2/2
周凡	2/2
石春貴	2/2

企業管治報告

於回顧年度內，提名委員會按本公司所採納的上述準則向董事會推薦合資格成為董事會成員的合適候選人。

戰略發展委員會

戰略發展委員會現由兩名成員組成，即執行董事沈國軍先生及非執行董事黎輝先生。戰略發展委員會的主席為執行董事沈國軍先生。

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

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

於回顧年度內，戰略發展委員會已舉行多次會議，以討論本公司的戰略發展計劃。

編製賬目責任

董事確認彼等編製本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表的責任，相關財務報表真實而公允地反映本公司及本集團於該日的財務狀況及截至該日止年度的業績及現金流量，並根據法定規定及適用的會計準則按持續經營基準妥為編製。

外聘核數師

本集團的外聘核數師為安永會計師事務所。本公司核數師就本集團財務報表作出的匯報責任聲明列載於第37至38頁的獨立核數師報告。

截至2010年12月31日止年度，本公司就核數服務支付予外聘核數師的酬金約為人民幣2,980,000元。截至2010年12月31日止年度安永會計師事務所並無提供非審核服務。

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

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司規管所有董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，本公司董事均確認於截至2010年12月31日止年度一直嚴格遵守標準守則。

本公司亦已就本公司有關僱員買賣證券的事宜設定不比標準守則寬鬆之書面指引，關於僱員可能會擁有關於本公司的未公開而可引致股價波動資料。

企業管治報告

內部監控

董事會負責維持本集團合理及有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本集團已制定有關程序以保障資產不會在未授權下使用或處置；以確保維護合規的會計記錄，為內部使用或刊發提供可靠財務資料；及以確保遵守適用法律、法規及條例。本公司的內部審核部門直接向審核委員會匯報，並獨立於本集團的日常業務運營，負責就本集團的主要業務進行定期審核。該部門旨在確保作出所有重要監控，包括財務、營運及遵守的監控以及風險管理有效地發揮運作。

於截至2010年12月31日止年度，董事會透過審核委員會審核本集團於財務、營運及遵守事項、風險管理程序、資訊系統保安、財務報告有效性及上市規則遵行的內部監控系統的整體效率，並信納有關系統為有效及充足。

投資者關係

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

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

為確保所有投資者能同樣快捷地獲得本公司的發展近況，本集團盡快並遵照有關規定在本公司網址www.intime.com.cn發佈本公司資料，例如全年及中期業績以及新聞稿。本公司網址亦提供本集團背景及其項目的全面資料。

展望未來，本集團將繼續提供充足的資料披露，並維持高水平的企業管治。此舉將有助本集團在投資者中建立信心。本集團亦將繼續在投資者關係尋求積極部署，最終目標為提高股東價值。

董事會報告

董事欣然提呈本公司年報，連同本集團截至2010年12月31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，其附屬公司的主要業務為於中國經營及管理百貨店。各主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的活動載於本年報第91至99頁。

業績

本集團截至2010年12月31日止年度的業績載於本年報第39頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會已建議向於2011年6月7日名列本公司股東名冊的股東派付截至2010年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元(2009年：每股人民幣0.032元)。擬派末期股息將以港元支付。

連同中期股息每股人民幣0.10元(截至2009年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)，截至2010年12月31日止年度的股息總額將為每股人民幣0.15元(2009年：每股人民幣0.132元)。

物業、廠房及設備

年內，有關物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註14。

股本

年內，有關股本變動的詳情載於財務報表附註36。

儲備

於2010年12月31日，本公司的可供分派儲備包括本公司的保留利潤人民幣6,044,000元(2009年：人民幣7,138,000元)及本公司的股份溢價人民幣3,599,823,000

元(2009年：人民幣2,230,876,000元)。藉通過本公司的一項普通決議案，本公司亦可從股份溢價賬或符合開曼群島公司法規定可作此用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付股息。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註37及綜合權益變動表內。

慈善捐款

年內，本集團的慈善捐款達人民幣856,022元(2009年：人民幣206,445元)。

銀行借款

本集團於2010年12月31日的銀行借款達人民幣1,200百萬元(2009年12月31日：人民幣998百萬元)。借款詳情載於財務報表附註34。

優先認購權

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

董事

年內及截至本報告日期本公司董事如下：

執行董事：

沈國軍先生(主席)
程少良先生

非執行董事：

辛向東先生
黎輝先生
李家傑先生(太平紳士)
(自2011年1月18日起獲委任)

獨立非執行董事：

石春貴先生
于寧先生
周凡先生

董事會報告

根據本公司組織章程細則第114條，於2011年1月18日獲董事會委任為非執行董事的李家傑先生(太平紳士)將願意於即將舉行的股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第130條，程少良先生、黎輝先生及石貴春先生將輪席退任。於即將舉行的股東週年大會上，程少良先生及黎輝先生均不願膺選連任，但石貴春先生則合資格並願意膺選連任。陳曉東先生將願意於即將舉行的股東週年大會上膺選為執行董事。

董事及高級管理人員履歷詳情

本集團董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第20至23頁。

董事服務合約

概無擬於即將舉行的股東週年大會上重選的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事於重大合約中的權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其附屬公司概無於回顧年底或年內任何時間訂立董事於當中直接或間接擁有重大權益，且對本公司業務屬重大的合約。

與控股股東訂立的合約

除下文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2010年12月31

日止年度內與控股股東訂立對本公司業務屬重大的合約。

董事於競爭業務利益

於2010年12月31日，除下文所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或於可能競爭的業務有任何業務或利益：

中國銀泰持有北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)的50%股本權益。中國銀泰由北京國俊擁有其75%權益，而北京國俊則由本公司執行董事兼主席沈國軍先生全資實益擁有。此項交易的詳情已載於本公司分別於2009年7月3日及2009年7月24日刊發的公告及通函內。此等由沈國軍先生於樂天銀泰、中國銀泰及北京國俊所持有的權益已遵守沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司所訂立的非競爭契據，其詳情載於下文「遵守非競爭契據」一節。

關連交易及持續關連交易

根據上市規則所披露的關連交易如下：

出售河南龍宇的股本權益及提供貸款

於2010年12月7日，銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)與許昌恆達房地產集團有限公司(「許昌恆達」)訂立了股權轉讓及債券償還協議，據此，(i)上海銀泰須出售及許昌恆達須收購股本權益(即於河南龍宇的70%股本權益)，所涉及的代價約為人民幣198,393,000元；及(ii)許昌恆達須促成並向河南龍宇提供資金，以償付股東貸款(即河南龍宇結欠上海銀泰為數人民幣20,276,000元的尚未償還貸款本金額及合共應計利息人民幣

董事會報告

7,331,000元)。上述股本權益及償付股東貸款的總代價為人民幣226,000,000元。河南龍宇主要從事在位於中國河南省鄭州面積約21,776.5平方米的一幅土地上發展房地產項目。

此外，於2010年12月7日，上海銀泰與許昌恆達訂立了貸款協議，據此，上海銀泰將以透過商業銀行安排委託貸款的方式向許昌恆達提供為期一年的貸款人民幣220,000,000元(年利率為15厘，並按季付息)，用作支付代價。

河南龍宇為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海銀泰及許昌恆達持有70%及30%權益。根據上市規則，作為河南龍宇的主要股東，許昌恆達為本公司的關連人士。

收購湖北武珞

於2010年11月30日，本公司的間接全資附屬公司浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)與中國銀泰及北京國俊訂立了股權轉讓協議，以收購股本權益(即湖北武珞的全部股本權益)，所涉及的代價合共為人民幣56,498,438元。湖北武珞主要在中國湖北省武漢從事開發及經營位於珞珈創意園的大型購物中心。

沈先生擁有北京國俊的全部股本權益，而北京國俊則擁有中國銀泰75%股本權益。由於沈先生為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，中國銀泰及北京國俊各自均為本公司的關連人士。

根據上市規則所披露的持續關連交易如下：

於2008年3月14日，浙江銀泰百貨有限公司北京分公司(「浙江銀泰北京分公司」)，為浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)一部分而非獨立法人，與北京銀泰置

業有限公司(「北京銀泰」)訂立北京銀泰中心辦公室租約；據此，浙江銀泰北京分公司將向北京銀泰租用樓面面積為1,050.80平方米的中國北京朝陽區建國門外大街2號北京銀泰中心C座52樓01室及04室(「北京物業」)，租期由2008年3月1日起至2010年5月31日止，月租為人民幣302,630.40元，作辦公室用途。浙江銀泰為本公司的間接全資附屬公司。本公司執行董事兼主席沈先生擁有北京銀泰52.5%股本權益。

於2010年6月25日，浙江銀泰北京分公司與北京銀泰訂立了續租協議，將北京銀泰中心辦公室租約下的北京物業租期續租一年，租期由2010年6月1日至2011年5月31日止，月租為人民幣302,630.40元，作辦公室用途。

於2011年1月31日，浙江銀泰北京分公司與北京銀泰訂立了新租賃協議，據此，浙江銀泰北京分公司須向北京銀泰租用北京銀泰中心辦公室租約下樓面面積為1,050.80平方米的中國北京朝陽區建國門外大街2號北京銀泰中心C座6樓601及602室(「新物業」)，租期由2010年12月1日至2013年11月30日止為期三年，月租為人民幣304,732.00元，以代替於2010年6月25日所訂立的續租協議。

截至2010年12月31日止年度，浙江銀泰北京分公司支付予北京銀泰的租金達人民幣3,631,564.80元。本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並確認該等交易乃根據相關協議於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，實屬公平合理，並且符合本公司股東整體利益。根據所執行的工作，本公司的核數師亦致函董事會確認上述持續關連交易(1)已獲得本公司董事會的批准；(2)已遵照本集團的訂價政策；(3)符

董事會報告

合規管有關交易的協定；及(4)不超過本公司於2010年6月28日刊發的公告所披露的年度上限金額人民幣3,631,564.80元。

關連人士交易：

在日常業務過程中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註46。除「關連交易及持續關連交易」一節所述的交易(該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，該等關連人士交易概無構成上市規則所界定須予披露的關連交易。

退休計劃

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

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事收購股份或債券的權利

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2010年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／最高行政人員姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該公司權益的概約百分比
沈國軍先生	受控法團權益 ⁽²⁾	L699,316,255	36.62%
程少良先生	實益擁有人 ⁽³⁾	L1,100,000	0.06%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	L15,000,000	0.79%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等本公司股份的好倉。
- (2) 執行董事兼董事會主席沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited 為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人，銀泰國際控股有限公司則

持有699,316,255股本公司股份。沈國軍先生分別為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司的董事。

- (3) 執行董事程少良先生於2010年12月31日持有涉及合共1,100,000股本公司股份的購股權。
- (4) 本公司首席執行官陳曉東先生於2010年12月31日持有涉及15,000,000股本公司股份的購股權。

董事會報告

除上文所披露者外，於2010年12月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

就任何董事及本公司最高行政人員所知，於2010年12月31日，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該公司權益的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd.	受控法團權益 ⁽²⁾	L699,316,255	36.62%
Glory Bless Limited	受控法團權益 ⁽²⁾	L699,316,255	36.62%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 ⁽²⁾	L699,316,255	36.62%
Warburg Pincus & Co.	受控法團權益 ⁽³⁾	L157,845,000	8.27%
Warburg Pincus Partners LLC	受控法團權益 ⁽³⁾	L157,845,000	8.27%
JPMorgan Chase & Co.	受控法團權益 ⁽⁴⁾	L140,378,897	7.35%
		59,987,200	0.52%
		P20,694,000	1.08%
Comax Investment Limited	實益擁有人 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.73%
恒基兆業有限公司	受控法團權益 ^{(5), (6)}	L147,664,835	7.73%
恒基兆業地產有限公司	受控法團權益 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.73%
Hopkins (Cayman) Limited	受控法團權益 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.73%
李兆基	受控法團權益 ⁽⁵⁾	L147,664,835	7.73%
Riddick (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁶⁾	L147,664,835	7.73%
Rimmer (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁶⁾	L147,664,835	7.73%
Artio Global Management LLC	投資經理	L88,591,000	4.64%

附註：

- 字母「L」表示有關人士於該等本公司股份的好倉；字母「S」表示有關人士於該等本公司股份的淡倉；字母「P」表示有關人士於該等本公司股份中可供借出的股份。
- 沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited 則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司持有699,316,255股本公司股份。沈國軍先生

為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司董事。程少良先生及辛向東先生亦為銀泰國際控股有限公司董事。

- Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及 Warburg Pincus International Partners, L.P. 屬於 Warburg Pincus Funds 旗下。Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 的直接一般合夥人是 Warburg Pincus IX, LLC。因此，Warburg Pincus IX, LLC 視為擁有 Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 所持的股份。Warburg Pincus Funds 的控股公司是 Warburg Pincus & Co. 的附屬公司 Warburg Pincus Partners LLC。因此，Warburg Pincus Partners LLC 及 Warburg Pincus & Co. 各視為擁有 Warburg Pincus

董事會報告

- Funds 所持的本公司股份。Warburg Pincus Funds 包括 Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 及其他五種基金。
4. JPMorgan Chase & Co. 透過其直接或間接控制並擁有股份權益的多家實體而於股份中擁有權益，有關實體包括(i)由JPMorgan Chase & Co. 控制100%權益的JPMorgan Chase Bank, N.A.；(ii)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JF Asset Management Limited，而JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 由JPMorgan Asset Management Holdings Inc. 控制100%權益，JPMorgan Asset Management Holdings Inc. 則由JPMorgan Chase & Co. 控制100%權益；(iii)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited；(iv)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JF International Management Inc.；(v)由JPMorgan Asset Management (Asia) Inc. 控制100%權益的JPMorgan Asset Management (Singapore) Limited；(vi)由J.P. Morgan Chase International Holdings 控制98.95%權益的J.P. Morgan Securities Ltd.，而J.P. Morgan Chase International Holdings 由J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited 控制100%權益，J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited 由J.P. Morgan Capital Holdings Limited 控制100%權益，J.P. Morgan Capital Holdings Limited 由J.P. Morgan International Finance Limited 控制100%權益，J.P. Morgan International Finance Limited 由Bank One International Holdings Corporation 控制100%權益，Bank One International Holdings Corporation 由J.P. Morgan International Inc. 控制100%權益，J.P. Morgan International Inc. 則由JPMorgan Chase Bank, N.A. 控制100%權益；(vii)由JPMorgan Asset Management (UK) Limited 擁有49%權益的China International Fund Management Co. Ltd.，而JPMorgan Asset Management (UK) Limited 由JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited 控制100%權益，JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited 由JPMorgan Asset Management International Limited 控制100%權益，JPMorgan Asset Management International Limited 則由JPMorgan Asset Management Holdings Inc. 控制100%權益；(viii)由J.P. Morgan Overseas Capital Corporation 控制100%權益的J.P. Morgan Whitefriars Inc.，而J.P. Morgan Overseas Capital Corporation 由J.P. Morgan Overseas Capital Corporation 控制100%權益，J.P. Morgan Overseas Capital Corporation 則由J.P. Morgan International Finance Limited 控制100%權益；(ix)由JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited 控制100%權益的JPMorgan Asset Management (UK) Limited。
 5. 李兆基實益擁有Hopkins (Cayman) Limited 的全部已發行股本，而Hopkins (Cayman) Limited 則實益擁有恒基兆業有限公司的全部已發行股本。恒基兆業有限公司實益擁有恒基兆業地產有限公司的全部已發行股本中64.86%權益，而恒基兆業地產有限公司則實益擁有Jetrich Global Limited 的全部已發行股本。Jetrich Global Limited 實益擁有Comax Investment Limited 的全部已發行股本，而Comax Investment Limited 則持有147,664,835股本公司股份。因此，李兆基、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及恒基兆業地產有限公司各自被視為於Comax Investment Limited 所持股份中擁有權益。
 6. Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為全權信託的受託人，持有一項由Hopkins (Cayman) Limited 作為受託人的單位信託(「單位信託」)的單位。因此，Rimmer 及 Riddick 均被視為於Comax Investment Limited 所持股份中擁有權益。
- 除上文所披露者外，於2010年12月31日，就董事及本公司最高行政人員所知，並無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日的決議案批准的購股權計劃(「計劃」)，本公司可向本公司或其任何附屬公司及第三方服務供應商的任何僱員、管理層成員或董事授出購股權。計劃旨在通過向熟練及經驗豐富的人員提供可取得本公司股權的機會，鼓勵他們於本集團留任，促進本集團以客為本的企業文化和激勵該等人員為本集團未來發展及擴展作出努力。接受該等購股權的應付款項為1.00港元。日期為2007年3月7日的本公司招股章程提供該項計劃的詳情。計劃自2007年3月20日起10年內有效，該期間後將不會授出進一步的購股權，但該計劃條款仍然生效。所有在符合上市規則條例下，並於該計劃10年有效期內授出，但在該計劃期屆滿前仍未被行使之購股權，仍可按該購股權授出時之條件行使，並不受該計劃期滿之影響。在未獲得本公司股東的事先批准，有關根據計劃而可能授出的購股權的最高股份數目不可超過於本公司股份上市日期本公司已發行股份的10% (該10%代表180,000,000股股份)。本公司不得向任何人士授出購股權而致使該人士截至最近獲授購股權當日止12個月內的已獲授及將獲授的購股權總數超過本公司不時已發行股本的1%，惟獲本公司股東批准則除外。授予主

董事會報告

要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人於12個月期間超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元必須取得本公司股東的預先批准。

授出的購股權必須於授予書指定的限期內接納。購股權必須於本公司授出時的指定期間獲行使，並必須於授出購股權日期(即董事會作出書面通知相關建議受益人獲授予購股權的日期)起不遲於10年期滿，除非

本公司取得有關該等授出的特定股東批准。根據購股權計劃的股份行使價將不會少於(i)於授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表上列示的股份收市價；(ii)緊隨授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表上列示的平均股份收市價；及(iii)股份面值之最高者。

截至2010年12月31日止年度，根據本公司所採納購股權計劃授出的購股權的變動載列如下：

參與者 名稱或類別	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					於2010年 12月31日	行使期	緊接 授出日期前的 收市價 港元	緊接 行使日期前的 加權平均收市價 港元
			於2010年 1月1日	年內已授出	年內已行使	年內已失效	年內已放棄				
董事											
程少良	2007年3月21日	6.44	1,650,000	-	-	550,000	-	1,100,000	2009年3月22日至 2012年3月21日	6.44	
首席執行官											
陳曉東	2008年4月11日	5.64	1,200,000	-	600,000	-	-	600,000	2009年4月12日至 2014年4月11日	5.60	9.64
	2008年9月18日	3.56	900,000	-	-	-	-	900,000	2009年9月19日至 2014年9月18日	3.20	
	2009年3月4日	1.88	1,800,000	-	300,000	-	-	1,500,000	2010年3月5日至 2015年3月4日	1.83	11.50
	2009年8月28日	6.63	9,000,000	-	-	-	-	9,000,000	2010年8月29日至 2015年8月28日	5.15	
	2010年5月26日	6.49	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2011年5月27日至 2016年5月26日	6.24	
其他僱員總和											
	2008年4月11日	5.64	10,666,000	-	5,025,500	-	-	5,640,500	2009年4月12日至 2014年4月11日	5.60	8.65
	2008年9月18日	3.56	7,420,000	-	1,767,000	-	-	5,653,000	2009年9月19日至 2014年9月18日	3.20	9.03
	2009年3月4日	1.88	15,440,000	-	3,006,000	-	646,000	11,788,000	2010年3月5日至 2015年3月4日	1.83	8.37
	2009年10月20日	5.50	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2010年10月21日至 2015年10月20日	5.35	
	2010年5月26日	6.49	-	16,450,000	-	-	40,000	16,410,000	2011年5月27日至 2016年5月26日	6.24	
	2010年8月26日	9.00	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000	2011年8月27日至 2016年8月26日	8.93	
總計			49,076,000	21,050,000	10,698,500	550,000	686,000	58,191,500			

董事會報告

遵守非競爭契據

沈國軍先生、Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司(統稱「契諾人」)各自向本公司確認其已遵守非競爭契據(定義見本公司於2007年3月7日刊發的招股章程)。獨立非執行董事已檢討該等合規狀況，確認契諾人已遵守非競爭契據的所有承諾。

根據非競爭契據，沈國軍先生確認彼於2010年12月31日擁有以下權益：

- (a) 由沈國軍先生擁有100%權益的北京國俊於湖州佳樂福商城有限公司(「湖州佳樂福」)擁有50%權益，而湖州佳樂福則擁有一座位於浙江省湖州、商業樓面面積約為48,000平方米的商業中心(「湖州中心」)。湖州中心已出租予多個獨立第三方作購物商場營運。北京國俊已向本公司授出優先權，倘北京國俊與湖州中心現有租客的租約終止，則本公司可租賃湖州中心或收購其於湖州佳樂福的50%權益。
- (b) 由沈國軍先生擁有75%權益的中國銀泰，在一項位於浙江省杭州城西區、地盤面積為40,000平方米的商業中心發展項目(「杭州城西項目」)擁有44%權益。預期杭州城西項目一旦完成，其總商業樓面面積將約為120,000平方米，其中部分將用作經營一家百貨店。中國銀泰已向本公司授出優先權收購或租賃定作經營百貨店的地塊。

購買、出售或贖回本公司證券

於截至2010年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠的公眾持股量

根據可公開取得的資料及據董事於本年報刊發前的最後實際可行日期所知悉，本公司於截至2010年12月31日止整個年度及直至最後可行日期為止的任何時間內一直維持上市規則所規定的公眾持股量。

五年財務概述

本集團過去五個財政年度的業績及資產及負債概述載於本年報第6頁。

主要客戶及供應商

截至2010年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔的採購總額低於本集團採購總值的30%，而本集團五大客戶應佔的銷售總額則低於本集團銷售總值的30%。

企業管治報告

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」內。

報告期後事項

有關本集團報告期後事項的詳情載於財務報表附註49。

核數師

本公司核數師安永會計師事務所將在本公司即將舉行的股東週年大會上退任，惟合乎資格膺選連任。屆時於即將舉行的股東週年大會上將提呈決議案，續聘安永會計師事務所作為本公司核數師。

代表董事會
主席
沈國軍

2011年3月30日

獨立核數師報告



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

致銀泰百貨(集團)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第39至136頁銀泰百貨(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於2010年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核證據是充足及適當的，為我們的審核意見提供了基礎。



獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2010年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2011年3月30日

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	2,288,753	1,572,095
其他收入及收益	5	497,420	313,721
購買貨品及存貨變動	6	(579,202)	(301,931)
員工成本	6	(300,702)	(216,784)
折舊及攤銷	6	(238,934)	(185,275)
其他開支		(720,467)	(596,261)
融資成本	7	(80,478)	(54,454)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(1,710)	(27,844)
聯營公司		61,461	69,485
除稅前利潤		926,141	572,752
所得稅開支	8	(224,802)	(123,385)
本年度利潤		701,339	449,367
應佔：			
母公司擁有人	11	685,189	462,609
非控股權益		16,150	(13,242)
		701,339	449,367
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	13		
基本			
— 關於本年度利潤		0.39	0.26
攤薄			
— 關於本年度利潤		0.36	0.26

本年度應付及擬派的股息詳情載於財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本年度利潤		701,339	449,367
其他全面收益			
可供出售投資：			
公允值變動		-	99,545
對計入綜合收益表的收益重新分類的調整			
— 出售的收益	5	-	(55,749)
所得稅影響		-	(10,949)
		-	32,847
分佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)		(107)	232
換算海外業務的匯兌差額		7,729	(8,194)
本年度其他全面收益，扣除稅項		7,622	24,885
本年度全面收益總額		708,961	474,252
應佔：			
母公司擁有人	11	692,811	487,494
非控股權益		16,150	(13,242)
		708,961	474,252

綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,819,236	1,344,721
投資物業	15	1,235,299	1,101,187
預付土地租賃款項	16	2,305,203	1,453,898
開發中物業	17	108,182	–
商譽	18	426,737	327,377
其他無形資產	19	4,473	3,902
預付租金	20	52,849	104,410
於共同控制實體的權益	22	302,699	304,409
於聯營公司的投資	23	1,886,981	769,452
貸款及應收款項	28	340,000	126,549
投資按金	24	268,129	–
遞延稅項資產	25	48,233	30,915
非流動資產總額		8,798,021	5,566,820
流動資產			
存貨	26	155,749	118,304
開發中物業	17	172,513	–
預付款項、按金及其他應收款項	27	587,722	262,665
貸款及應收款項	28	776,822	376,218
應收關連人士款項	46(c)	145,865	101,767
應收貿易款項	29	16,040	8,685
在途現金	30	95,711	48,387
現金及銀行結餘	31	1,366,110	1,002,665
		3,316,532	1,918,691
待售的聯營公司	23	174,930	–
流動資產總額		3,491,462	1,918,691
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	32	1,206,251	1,094,494
其他應付款項及應計款項	33	2,063,728	1,167,305
計息銀行借款	34	492,000	468,000
應付關連人士款項	46(e)	15,474	1,985
應付稅項		179,771	100,649
流動負債總額		3,957,224	2,832,433
流動負債淨額		(465,762)	(913,742)

綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產總額減流動負債		8,332,259	4,653,078
非流動負債			
可換股債券	35	1,617,947	–
計息銀行借款	34	708,000	530,000
遞延稅項負債	25	284,648	219,452
遞延補貼收入		6,630	9,973
非流動負債總額		2,617,225	759,425
資產淨額		5,715,034	3,893,653
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	148	137
可換股債券的權益部分	35	23,607	–
儲備	37	5,191,423	3,392,020
擬派末期股息	12	95,476	56,037
		5,310,654	3,448,194
非控股權益		404,380	445,459
權益總額		5,715,034	3,893,653

沈國軍
主席

程少良
執行董事

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元		
	已發行股本 人民幣千元 (附註36)	股份溢價 人民幣千元 (附註36)	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資 公允值 變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註37)	保留利潤 人民幣千元	匯率 變動儲備 人民幣千元	購取權儲備 人民幣千元 (附註38)	撥派 末期股息 人民幣千元 (附註12)		總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於2009年1月1日	136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,569	537,143	(101,964)	17,600	115,513	3,281,779	437,665	3,719,444
如先前呈報	-	-	-	-	-	-	(10,897)	-	-	-	(10,897)	-	(10,897)
上年度調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總額	136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,569	526,246	(101,964)	17,600	115,513	3,270,882	437,665	3,708,547
本年度利潤	-	-	-	-	-	-	462,609	-	-	-	462,609	(13,242)	449,367
本年度其他全面收益：													
可供出售投資的公允值變動，					33,079						33,079		33,079
扣除稅項								(8,194)			(8,194)		(8,194)
換算海外業務的匯兌差額													
本年度全面收益總額	-	-	-	-	33,079	-	462,609	(8,194)	-	-	487,494	(13,242)	474,252
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,527	36,527
購入非控股權益	-	-	-	(36,212)	-	-	-	-	-	-	(36,212)	(15,491)	(51,703)
宣派2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(115,513)	(115,513)	-	-	(115,513)
行使購股權	36	4,424	-	-	-	-	-	-	(968)	-	3,457	-	3,457
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	13,106	-	13,106	-	13,106
2009年中期股息	-	-	-	-	-	(175,020)	(175,020)	-	-	-	(175,020)	-	(175,020)
撥派2009年末期股息	-	-	-	-	-	(56,037)	(56,037)	-	-	56,037	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	37,470	(37,470)	-	-	-	-	-	-
於2009年12月31日	137	2,230,876	4	368,661	532	152,039	720,328	(110,158)	29,738	56,037	3,448,194	445,459	3,893,653

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

		母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元			
		已發行股本 人民幣千元 (附註36)	股份溢價 人民幣千元 (附註36)	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資 公允價值 變動儲備 人民幣千元 (附註37)	法定儲備 人民幣千元 (附註37)	保留利潤 人民幣千元	匯率 變動儲備 人民幣千元	可換取債券 的權益部分 人民幣千元 (附註35)	購取權益 儲備 人民幣千元 (附註38)		撥派 末期股息 人民幣千元 (附註12)	總額 人民幣千元	
	於2010年1月1日	137	2,230,876	4	368,661	532	152,039	720,328	(110,158)	-	29,738	56,037	3,448,194	445,459	3,893,653
	本年度利潤	-	-	-	-	-	-	685,189	-	-	-	-	685,189	16,150	701,339
	本年度其他全面收益：														
	可供出售投資的公允價值變動，					(107)							(107)		(107)
	扣除稅項					-			7,729				7,729		7,729
	換算海外業務的匯兌差額					-									
	本年度全面收益總額					(107)		685,189	7,729				692,811	16,150	708,961
	出售附屬公司					-								(57,229)	(57,229)
	發行股份	10	1,320,397										1,320,407		1,320,407
	發行可換取債券									23,607			23,607		23,607
	宣派2009年末期股息											(56,037)	(56,037)		(56,037)
	行使購取權	1	48,550								(10,149)		38,402		38,402
	購取權失效或屆滿時														
	轉撥購取權儲備							5,472			(5,472)				
	以權益結算的購取權安排										18,810		18,810		18,810
	2010年中期股息							(175,540)					(175,540)		(175,540)
	撥派2010年末期股息							(95,476)				95,476			
	轉撥自保留利潤							(64,717)							
	於2010年12月31日	148	3,599,823	4	368,661	425	216,756	1,075,256	(102,429)	23,607	32,927	95,476	5,310,654	404,380	5,715,034

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣5,191,423,000元(2009年：人民幣3,392,020,000元)。

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		926,141	572,752
調整：			
融資成本	7	80,478	54,454
分佔共同控制實體虧損		1,710	27,844
分佔聯營公司利潤		(61,461)	(69,485)
利息收入	5	(78,692)	(34,541)
可供出售投資的股息收入		-	(1,832)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損		135	121
公允值收益淨額：			
可供出售投資(出售時轉撥自權益)		-	(55,749)
出售附屬公司產生的收益		(125,960)	-
出售一家聯營公司股份產生的收益		(95,686)	(117,952)
出售一家共同控制實體產生的虧損		-	2,438
出售預付土地租賃款項產生的虧損		-	13,053
一家附屬公司清盤產生的虧損		-	2,297
以權益結算的購股權開支	38	18,810	13,106
物業、廠房及設備折舊	14	172,469	129,799
投資物業折舊	15	39,393	33,090
預付土地租賃款項攤銷	14,16	25,311	20,876
其他無形資產攤銷	19	1,761	1,512
預付租金攤銷	20	18,194	28,088
		922,603	619,871
受限制現金增加		(31,474)	(7,491)
預付款項、按金及其他應收款項減少		2,026	7,724
應收貿易款項增加		(285)	(3,102)
在途現金(增加)/減少		(47,324)	2,682
存貨增加		(37,442)	(9,758)
應付貿易賬款及票據增加		111,693	145,227
預收客戶賬款增加		703,762	102,425
應收關連人士款項(增加)/減少		(42,761)	1,712
應付關連人士款項增加/(減少)		13,489	(8,809)
其他應付款項及應計費用增加		88,374	78,106
經營活動產生的現金		1,682,661	928,587
已付利息		(69,020)	(69,183)
已付所得稅		(164,541)	(126,724)
來自經營活動現金流量淨額		1,449,100	732,680

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
已收利息		79,318	38,654
購入物業、廠房及設備項目及投資物業		(321,806)	(401,097)
購入開發中物業		(23,424)	-
購入其他無形資產		(2,348)	(1,701)
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金	39	(873,467)	54,655
就購入股權支付的代價		(177,115)	(100,000)
收購非控股權益		-	(54,000)
收購預付土地租賃款項	16	(828,038)	(265,146)
償還其他長期應付款項		-	(96,000)
出售附屬公司	40	438,107	-
支付投資按金		(268,129)	-
成立聯營公司	23	(60,600)	-
收購一家聯營公司	23	(3,000)	-
出售一家共同控制實體		-	210,170
出售預付土地租賃款項		-	212,300
出售其他無形資產		40	19
出售待售非流動資產所得款項		-	20,000
已收上市投資股息		-	1,832
已收聯營公司股息		-	28,967
出售物業、廠房及設備所得款項		1,919	1,754
出售一家聯營公司股份所得款項		174,800	289,902
出售可供出售投資所得款項		-	288,149
墊支予第三方款項		(177,698)	(59,200)
第三方償還墊款		42,200	136,000
借予第三方的貸款及應收款項		(974,410)	-
第三方償還貸款及應收款項		-	30,000
關連人士償還貸款及應收款項		360,859	196,748
借予共同控制實體的貸款		-	(229,000)
墊支予關連人士款項		-	(52,780)
共同控制實體償還款項		2,033	-
來自/(用於)投資活動現金流量淨額		(2,610,759)	250,226
融資活動產生的現金流量			
行使購股權所得款項	36	38,402	3,457
發行可換股債券所得款項	35	1,648,580	-
計息銀行借款所得款項		2,316,737	2,530,866
償還計息銀行借款		(2,264,737)	(2,968,366)
已付股息		(231,577)	(290,533)
來自/(用於)融資活動現金流量淨額		1,507,405	(724,576)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		990,631	740,496
外幣匯率變動影響淨額		(13,775)	(8,195)
年終現金及現金等價物	31	1,322,602	990,631

財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	21	909,284	908,408
應收附屬公司款項	21	5,193,618	2,260,839
非流動資產總額		6,102,902	3,169,247
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	27	1,104	1,138
現金及現金等價物	31	282,814	4,319
流動資產總額		283,918	5,457
流動負債			
其他應付款項及應計費用	33	11,648	650
流動資產淨額		272,270	4,807
資產總額減流動負債			
資產總額減流動負債		6,375,172	3,174,054
非流動負債			
可換股債券	35	1,617,947	-
應付附屬公司款項	21	156,392	19,805
		1,774,339	19,805
資產淨額			
資產淨額		4,600,833	3,154,249
權益			
已發行股本	36	148	137
可換股債券的權益部分	35	23,607	-
儲備	37	4,481,602	3,098,075
擬派末期股息	12	95,476	56,037
權益總額		4,600,833	3,154,249

沈國軍
主席

程少良
執行董事

財務報表附註

2010年12月31日

1. 公司資料

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

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

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

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋，待售的處置組按其賬面值與公允值減出售成本兩者的較低者入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2010年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣465,762,000元(2009年：人民幣913,742,000元)。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及可使用的銀行授信額度，足以償還到期債務。因此，財務報表乃採用持續經營基準編製。

合併基準

自2010年1月1日起的合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2010年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制的日期)起合併入賬，並持續合併入賬直至該等控制終止之日為止。本集團內部交易所產生的所有結餘、交易的未變現盈虧及股息均於合併賬目時全數對銷。

即使附屬公司之虧損歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，虧損仍會歸屬於非控股權益。

對附屬公司所有權之變動如無導致失去對該附屬公司之控制權，則作為權益交易入帳。

財務報表附註

2010年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

自2010年1月1日起的合併基準(續)

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

於2010年1月1日之前的合併基準

上述若干規定按預期應用的基礎採用，而以下差異將以特定方法從先前之合併基準中結轉過來：

- 本集團產生的虧損將分配到非控股權益，直至結餘沖減至零為止。任何進一步超出的虧損均歸屬於母公司，除非非控股權益受到法律約束須承擔上述虧損。於2010年1月1日之前的虧損不會於非控股權益及母公司股東之間重新分配。
- 倘失去控制權，則本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例，就保留的投資進行會計處理。該等投資於2010年1月1日的賬面值並無重列。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者的新增豁免的修訂本
香港財務報告準則第2號的修訂本	香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付—集團以現金結算以股份為基礎支付的交易的修訂本
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號的修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目的修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號的修訂本，已包括在2008年10月頒佈的香港財務報告準則的改進內	香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司的控股權益的修訂本
2009年香港財務報告準則的改進	於2009年5月頒佈的香港財務報告準則的改進的修訂本
香港詮釋第4號	香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃的租期長短的修訂本
香港詮釋第5號	財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條文的有期貸款的分類

財務報表附註

2010年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

除下文進一步闡釋有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、2009年香港財務報告準則的改進所包含香港會計準則第7號及香港會計準則第17號的修訂本及香港詮釋第4號(於2009年12月經修訂)的影響外,採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下:

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入與企業合併相關的會計處理的一系列變動,該等變動將對非控股權益的初始確認、交易成本的確認,或然代價的初始計量及期後計量以及企業分佈合併產生影響。該等變動將會對已確認商譽的數額、收購發生的會計期間已報告業績及日後報告的業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定,對附屬公司所有權之變動如無導致失去對該附屬公司之控制權,則作為權益交易入帳。因此,該等變動將不會對商譽產生影響,亦不會產生收益或虧損。此外,該經修訂準則修訂了對附屬公司的虧損及失去對附屬公司的控制權的會計處理方法。該等修訂涉及多項準則,包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營企業的權益。

該等經修訂準則涉及的變動只對2010年1月1日之後發生的收購、失去附屬公司的控制權及非控股權益交易的會計處理方法產生影響。

(b) 於2009年5月頒佈的2009年香港財務報告準則的改進列明對多項香港財務報告準則的修訂。各項準則設有獨立的過渡條文。雖然採納當中若干修訂將造成會計政策的變動,但該等修訂對本集團並無重大財務影響。適用於本集團的主要修訂詳情如下:

- 香港會計準則第7號現金流量表:規定只有構成須於財務狀況表內確認為資產的開支方可被分類為投資活動產生的現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃:刪除了將土地劃分為租賃的特定指引。因此,土地租賃須根據香港會計準則第17號列明的一般指引分類為經營租約或融資租約。

財務報表附註

2010年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

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

香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納香港財務報告準則第7號的披露對比較數字的有限度豁免的修訂本 ²
香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—惡性通貨膨脹與首次採納者固定日期的消除的修訂本 ⁴
香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產的修訂本 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號的修訂本	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回的修訂本 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ³
香港會計準則第32號的修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類的修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號的修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低資金需求的修訂本 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈2010年香港財務報告準則的改進，當中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪去不一致條文及澄清措辭。對香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號的修訂則於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則設有獨立的過渡條文。

¹ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

預期對本集團構成重大影響的該等變動的詳情如下：

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號乃為全面取代香港會計準則第39號金融資產：確認及計量第一階段的首個部分。此階段專注於金融資產的分類及計量。該準則要求實體綜合考量其管理金融資產的商業模式和合約內現金流的實質，在金融資產後續計量中選取攤餘成本或公允價值計量，以代替之前將金融資產分為四個類別的方法。與香港會計準則第39號相比，此舉目的為改進及簡化金融資產的分類和計量方法。

財務報表附註

2010年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

香港會計師公會於2010年11月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號中關於現行的金融工具終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定乃採納香港會計準則第39號的原文內容，其中變動的部分主要是使用公允值模型(「公允值模型」)對指定為以公允值計入損益的金融負債的計量方法。該等以公允值計量的金融負債由於信用風險產生的公允值變動收益或損失應在其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。其餘的公允值變動應呈列在收益或損失，除非此等呈列在其他全面收益的公允值變動會引起或增大會計收益或損失的不配比。香港會計準則第39號有關負債的所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋以公允值模型計量的貸款承諾及金融擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代後，香港會計準則第39號對套期保值和金融資產減值的會計處理指引依然有效。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士的定義，並部分豁免了與政府相關的主題與同一政府或同一政府控制、共同控制或實施重大影響的主體交易的關聯方披露要求。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號，並相應地修訂關聯人士的比較數字。

雖然採納經修訂準則將導致會計政策變動，此等修正的準則不會對本集團的關聯方交易披露產生影響，此乃由於本集團目前無於政府關聯企業的重大交易。

於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則修訂。本集團預計由2011年1月1日起採納該等修訂。各準則均有獨立的過渡條文。採納若干修訂或會導致會計政策變動，惟預期該等修訂對本集團並無重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響的修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號企業合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂所剔除對或然代價的豁免，並不適用於企業合併日在香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)頒佈前產生的前所進行的企業合併的或然代價。

另外，該等修訂限制了關於非控股權益以恰當列示其所有人在清算時應享受的實體淨資產的份額的計量方法的選擇。不同於之前可選用公允價值或非控股權益對應的可辨認淨資產應享有份額計量，修訂要求除非其他的香港財務報告準則要求對該等非控股權益採用其他計量基礎，其他非控股權益應採取合併日的公允值計算。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明非替代性和自願替代性股份支付的會計處理方法。

財務報表附註

2010年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

- (b) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：闡明有關權益各份額的其他全面收益分析，可選擇於權益變動表或財務報表附註中呈列。
- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於2008年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出之後續修訂應當於2009年7月1日或之後開始的年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中較早者)生效。

2.4 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其逾半數投票權或已發行股本，或控制其董事會組成的公司，或本公司擁有合約授予的權利對該實體的財務及營運政策發揮重要的影響力。

在公司的收益表中，附屬公司的業績以已收和應收股息為限。公司對附屬公司的投資按成本減去任何減值損失列報。

共同控制實體

共同控制實體為須受共同控制的合營公司，參與方對共同控制實體的經濟活動概無單方控制權。

本集團於共同控制實體的投資乃按根據權益法計算本集團分佔淨資產減任何減值虧損呈列於綜合財務狀況表。本集團分佔共同控制實體的收購後業績及儲備乃分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與其共同控制實體之間的交易所產生的未變現收益及虧損，均按本集團於共同控制實體的投資比率撇銷，除非未變現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購共同控制實體產生的商譽作為本集團於共同控制實體持有的投資的一部分列報。

當於共同控制實體的投資分類為待售項目時，則會根據香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務作會計處理。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

聯營公司

聯營公司是指本集團對其擁有一般不少於20%的股份投票權的長期利益並能對其實施重大影響的，非附屬公司或共同控制實體。

本集團於聯營公司的投資採用權益會計處理按本集團所佔的資產淨額份額減去任何減值損失在綜合財務狀況表中列報。本集團對聯營公司收購後業績及儲備所佔的份額分別包含在綜合收益表及綜合儲備中。本集團與其聯營公司之間的交易產生的未實現損益，均以本集團於聯營公司所擁有的股權予以對銷，未實現虧損表明已轉讓資產減值的情況除外。收購聯營公司產生的商譽作為本集團於聯營公司的投資的一部分列報，並不作個別減值測試。

當於聯營公司的投資分類為待售項目時，則會根據香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務作會計處理。

企業合併及商譽

自2010年1月1日起的企業合併

企業合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各企業合併中，收購方以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控股權益。收購成本於產生時計入損益。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行拆分。

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

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公允值的其後變動將按香港會計準則第39號的要求，確認為損益或其他全面收益的變動。倘將或然代價分類為權益，則其直至作為所有者權益處置為止不能進行重新計量。

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

企業合併及商譽(續)

自2010年1月1日起的企業合併(續)

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

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

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分及所出售單位業務的一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的帳面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

於2010年1月1日之前的企業合併

與上述準則建立在預期應用的基礎相比，以下列示的差異應用在2010年1月1日之前進行的企業合併：

企業合併採取的是收購法核算。與合併交易相關的直接費用構成企業合併成本。非控股權益(前稱為少數股東權益)是按照被合併方在合併日可辨認淨資產的公允價值份額計算。

分步合併將作為幾次獨立的合併核算。任何新購入的權益不影響此前確認的商譽。

當本集團合併一項業務，獲取的獨立於主合同的衍生金融工具無須進行重新評估，除非此次合併影響到合同條款並對現金流造成極大影響，此時重新評估是必須的。

或然對價僅在本集團負有一項現時義務，並將很有可能導致現金流出，並且現金流出的金額可以可靠確定時才予以確認。對此或然對價的後續調整作為商譽的一部分確認。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

非金融資產減值

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

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

在各報告期終日評估已確認的減值損失是否有不存在或已降低的迹象。若存在此種迹象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值損失只有在以下情況下可以撥回：用於確認該等資產可回收金額的估計已改變；但撥回之後的金額不得高於假定在以前會計年度未確認資產減值損失的情況下將確定的資產的賬面價值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值損失的撥回計入當期收益表的貸方，以重估金額入賬的資產除外。

關連人士

一方在以下情況下被認為是本集團的關連人士：

- (a) 該方直接或通過一個或多個仲介(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團一起處於共同控制之下；(ii)對本集團擁有可以使其重大影響本集團的權益；或(iii)對本集團擁有共同控制；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為合營公司；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所指的任何人士的關係密切的家庭成員；或
- (f) 該方是一個被(d)或(e)所指的任何人士直接或間接控制、聯合控制或重大影響的實體，或其主要投票權直接或間接歸屬於該等人士的實體。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值損失後的淨額入賬。物業、廠房及設備的成本包括其購買價格以及與使得該資產達到預定使用狀態及位於預定使用位置直接相關的任何費用。

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

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

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

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

資產剩餘價值及可使用年期於各財政年結日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

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

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

投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇。投資物業按成本初始計量，包括交易成本；投資物業按歷史成本減累計折舊及任何減值撥備計算。折舊於20年至40年預期可使用年限以直線法計算。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資物業(續)

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續開支計入資產賬面值。所有其他維修及保養費用於產生的財務期間自收益表扣除。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於產生的財務期間在收益表中予以確認。

倘投資物業為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的賬面值作為入賬的成本。倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉讓當日的賬面值入賬確認為投資物業的成本。現正建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為投資物業。

開發中物業

開發中物業乃準備於完成後持作待售。於完成日，該物業轉為已建成待售物業。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於開發期間產生的成本。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月內完成的開發中物業乃分類為流動資產。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月後完成的開發中物業乃分類為非流動資產。

待售的非流動資產及處置組

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

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

無形資產(非商譽)

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

租賃

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

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

經營租賃項下的預付土地租金按成本入賬，並在租期內按直線法進行後續確認。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

香港會計準則第39號所述的金融資產分類為按公允值列入收益表的金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售的金融投資或指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團於初始確認時釐定其金融資產的分類。初始確認金融資產時，乃按公允值(倘投資並非按公允值列入收益表)加直接歸屬的交易成本列賬。

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

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、在途現金、應收貿易款項、貸款及應收款項，以及應收關連人士款項。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

按公允值列入收益表的金融資產

按公允值列入收益表的金融資產包括持作買賣的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。持作買賣投資的收益或虧損在收益表中確認。按公允值列入收益表的金融資產按公允值列入財務狀況表，公允值變動於收益表確認。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產所賺取的任何股息或利息，相關變動根據下文「收入確認」所載政策確認。

本集團評估其按公允值列入收益表的金融資產(持作買賣)以評估於近期出售該等資產的意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來出售該等資產的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。將按公允值列入收益表的金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資，視乎資產性質而定。

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

貸款及應收款項

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售的金融投資

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

在初始確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資估值儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，此時累計利潤或虧損於收益表確認，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損於收益表確認及自可供出售投資估值儲備中剔除。利息及股息應根據下文「收入確認」所載政策分別以利息收入及股息收入記錄於全面收益表的其他收入。

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

本集團評估其可供出售的金融資產，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意向及能力於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，則準許將該等金融資產重新分類為貸款及應收款項。僅於實體有能力及意向將該等金融資產持有至金融資產到期日之時，該等金融資產方獲准重新分類至持有至到期分類。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，有關該資產之前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之間的差額亦於資產的尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至收益表。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將終止確認金融資產(或一項或一組同類金融資產的部分(如適用)):

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

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量的權利或已訂立一項「轉付」安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報亦並無轉讓該資產的控制權，該資產在本集團持續參與該資產的前提下予以確認入賬。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

就已轉讓資產作出保證的形式作出的持續參與，乃按該資產的原賬面值與本集團可能須償付的最高代價金額兩者間的較低者計量。

金融資產的減值

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

按攤銷成本計價的金融資產

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產的減值(續)

按攤銷成本計價的金融資產(續)

倘有客觀證據顯示已出現減值虧損，虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸損失)的現值之間的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產原有實際利率(即初始確認時的實際利率)折現。倘是浮動利率貸款，則用於計算減值虧損的折現率為當時實際利率。

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

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

按成本計價的金融資產

倘有客觀證據表明，因公允值無法可靠計算而不以公允值列賬的無報價權益工具出現減值虧損，有關虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現行市場回報率折讓的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不得撥回。

可供出售的金融投資

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

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

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融負債

初始確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融負債分類為貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團乃於初始確認時釐定其金融負債的分類。

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

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

後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

貸款及借款

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

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

可換股債券

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

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融工具的抵銷

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

金融工具的公允值

於活躍市場交易的金融工具的公允值乃根據所報市價或交易商報價(好倉的買價及淡倉的賣價)於扣除任何交易成本前釐定，就並無活躍市場的金融工具而言，其公允值則使用合適的估值方法釐定。該等估值方法包括利用近期的公平市場交易；參照其他大致相同的工具的現行市值；以及折現現金流量分析及期權定價模式。

存貨

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

現金及現金等價物

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

列示於財務狀況表中的現金及銀行結餘包括庫存現金及銀行存款，包括未限定用途的定期存款。

撥備

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

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

遞延收入

優惠券負債乃按根據積分獎勵計劃授予顧客的積分獎賞的公允值，以及本集團過往在贖回積分獎賞水平的經驗予以確認，並記入其他應付款項。本集團收入會於積分獎勵獲確認時予以扣減。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

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

所有可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，惟前提是可能取得應課稅利潤，以供動用可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及未動用稅務虧損予以抵銷，惟：

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

所得稅(續)

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

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

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

政府補貼

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

若補貼與資產相關，則將其公允值貸記至遞延收入科目，並在相關資產的預期使用年限內每年按等額計入收益表。

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

優惠券負債

本集團按照優惠券執行水準的過往經驗，根據授予客戶優惠券的公允值將優惠券負債確認為收入的減項，並按其他應付款入賬。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認

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

(a) 商品銷售－零售

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

(b) 佣金收入

特許專營銷售的佣金收入於有關特許專營商銷售貨品時確認。

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

(c) 經營租賃租金收入及展示區租賃收入

該等收入於有關租約期按時間比例確認。

(d) 其他服務收入

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

(e) 管理費收入

經營百貨店的管理費收入於其管理服務交付時確認。

(f) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

(g) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(h) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

以股份為基礎支付的交易

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

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

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

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以權益結算的交易，在所有其他績效均獲履行的情況下，不論市場條件是否符合，均視作已歸屬。

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

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

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

其他員工福利

退休金責任

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

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

住房福利

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

借貸成本

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

股息

在獲得股東在年度股東大會上的批准之前，董事擬派的末期股息歸類為財務狀況表權益部分中保留利潤的獨立分配。該等股息在股東批准及宣佈之後確認為負債。

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

財務報表附註

2010年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

外幣

本財務報表乃以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由本集團實體列賬的外幣交易初始按交易日期彼等各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期終日的適用功能貨幣匯率換算。所有匯兌差額計入收益表內。按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。

本公司及若干附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期終日，該等公司的資產及負債乃以報告期終日的匯率換算成本集團的呈報貨幣(人民幣)，而收益表則按年內加權平均匯率換算，所產生的匯兌差額乃於其他全面收益中確認，並於權益的獨立組成部分中累計。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按有關的現金流量產生日期的匯率換算為人民幣。海外附屬公司於年內經常出現的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷和會計估計

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

判斷

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

聯營公司

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

財務報表附註

2010年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

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

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

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

經營租賃承擔－本集團作為出租人

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

投資物業與自用房地產之間的分類

本集團判斷一項資產是否可以劃分為投資物業，並且制定了相關的判斷標準。投資物業是為了賺取租金或資本升值或兩者兼具而持有的房地產。因此，本集團考慮一項房地產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。

某些房地產的一部分是為了賺取租金收入或資本升值而持有的，另一部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的。若房地產的該等部分可以分別出售，本集團對各部分進行單獨核算。若房地產的部分不能單獨出售，則只有在房地產的次要部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有時，該房地產才能確認為投資物業。

在單項房地產基礎上判斷附屬服務是否是主要部分，導致房地產不能被劃分為投資物業。

財務報表附註

2010年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

會計估計的不確定性

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

商譽減值

本集團至少每年一次確定商譽是否減值。這要求對商譽所分攤的現金產生單位的使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量做出估計，並選擇合適的折現率計算該現金流量的現值。2010年12月31日商譽的賬面價值為人民幣426,737,000元(2009年：人民幣327,377,000元)。請參閱附註18瞭解更多詳情。

遞延稅項資產

所有未利用的可抵扣虧損均據以確認為遞延稅項資產，以很可能取得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限。管理層必須根據未來應納稅所得額的可能時間和金額以及未來稅收規劃戰略，做出關於可以確認的遞延稅項資產的金額的重大會計判斷。2010年12月31日，與已確認的可抵扣虧損有關的遞延稅項資產的賬面價值為人民幣26,553,000元(2009年：人民幣13,394,000元)。2010年12月31日，未確認可抵扣損失為人民幣186,432,000元(2009年：173,908,000元)。詳情請參閱財務報表附註25。

物業、廠房及設備的可使用年期

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

存貨可變現淨值

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

其他應收款項、貸款及應收款項及應收關連人士款項減值

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

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

財務報表附註

2010年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

會計估計的不確定性(續)

遞延收入

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

所得稅

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

4. 分部資料

就管理而言，本集團有單一的經營及可報告分部－在中國內地經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國內地經營。所有來自外界客戶的收入均由百貨店經營及管理的相關業務產生，且於截至2010年及2009年12月31日止各年度均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產均位於中國內地。

5. 收入、其他收入及收益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	724,196	385,842
特許專營銷售佣金	1,393,077	1,062,609
租金收入	145,275	102,454
投資物業租金收入	82,049	58,631
分租租金收入	55,600	38,942
或然租金收入	7,626	4,881
經營百貨店的管理費收入(附註46(b))	26,205	21,190
	2,288,753	1,572,095

財務報表附註

2010年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

特許專營銷售佣金分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	7,847,363	5,900,425
特許專營銷售佣金	1,393,077	1,062,609

來自特許專營銷售的直接銷售及總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	78,692	34,541
來自銀行存款的利息收入	7,720	3,390
來自貸款及應收款項的利息收入	50,448	26,789
來自共同控制實體的利息收入	1,186	4,043
其他利息收入	19,338	319
廣告、推廣及管理收入	139,106	79,841
信用卡手續費收入	2,279	4,191
可供出售投資的股息收入	-	1,832
補貼收入	17,316	29,425
其他	29,922	8,099
	267,315	157,929
收益/(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(135)	(121)
公允值收益淨額：		
可供出售投資(出售時轉撥自權益)	-	55,749
出售附屬公司產生的收益(附註40)	125,960	-
出售一家聯營公司股份產生的收益	95,686	117,952
出售一家共同控制實體產生的虧損	-	(2,438)
出售預付土地租賃款項產生的虧損	-	(13,053)
其他	8,594	(2,297)
	230,105	155,792
	497,420	313,721

財務報表附註

2010年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	579,202	301,931
折舊及攤銷	238,934	185,275
員工成本(包括董事薪酬(附註9)):	300,702	216,784
工資、薪金及花紅	227,777	165,607
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	35,039	26,813
福利、醫療及其他權利	19,076	11,258
以權益結算的購股權開支(附註38)	18,810	13,106
水電開支	119,212	87,183
百貨店租金開支	299,913	242,069
信用卡費用	58,837	52,125
廣告開支	73,470	67,389
核數師酬金	2,980	2,800
專業服務費用	8,089	1,544
其他稅項開支	53,724	54,453
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養，但不包括折舊及攤銷)	28,672	20,996
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣28,672,000元 (2009年：人民幣20,996,000元)	(53,377)	(39,696)

附註：

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

財務報表附註

2010年12月31日

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	69,020	69,183
可換股債券的利息	14,478	-
減：已資本化的利息	(3,020)	(14,729)
	80,478	54,454

8. 所得稅

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本集團：		
即期所得稅－中國內地	243,663	125,136
遞延稅項(附註25)	(18,861)	(1,751)
	224,802	123,385

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。本公司的全資附屬公司北山控股有限公司(「北山」)及三江控股有限公司(「三江」)均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付英屬處女群島所得稅。本公司於香港註冊成立的全資附屬公司銀泰百貨(香港)有限公司(「銀泰香港」)須按16.5%(2009年：16.5%)的稅率繳納香港利得稅。本公司於新加坡註冊成立的全資附屬公司Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「新誠」)須繳納新加坡所得稅。

在中國內地成立的附屬公司須按25%(2009年：25%)的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟銀泰百貨有限公司的總部(「上海銀泰總部」)按22%(2009年：20%)的稅率繳納企業所得稅除外。自2008年1月1日起，上海銀泰總部享受的較低的優惠稅率自新企業所得稅法生效之日起五年內逐漸上調至法定稅率。上海銀泰總部的22%現有稅率，將於2011年及2012年分別上調至24%及25%。

財務報表附註

2010年12月31日

8. 所得稅(續)

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

本集團：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前利潤	926,141	572,752
按法定稅率25%(2009年：25%)計稅	231,535	143,188
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(36,633)	(33,362)
過往期間已動用的稅項虧損	(5,057)	(3,878)
共同控制實體及聯營公司應佔利潤及虧損	(14,938)	(10,410)
出售共同控制實體產生的虧損	-	(20,986)
無須徵稅的收入	(1,916)	(458)
就過往期間的即期稅項作出的調整	1,785	-
就一家中國附屬公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	-	5,357
未確認稅項虧損	46,608	43,477
不可扣稅的開支	3,418	457
按本集團實際稅率計算的稅項開支	224,802	123,385

聯營公司及共同控制實體應佔稅項達人民幣19,917,000元(2009年：人民幣13,880,000元)，有關詳情載於綜合收益表「共同控制實體及聯營公司應佔利潤及虧損」。

財務報表附註

2010年12月31日

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及《香港公司條例》第161章披露本年度的董事酬金如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
袍金	510	542
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,466	3,522
以權益結算的購股權開支	468	482
	3,934	4,004
	4,444	4,546

年內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本集團購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註38。該等在歸屬期間已於收益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的董事酬金披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
石春貴先生	170	176
于寧先生	170	102
李磊先生	-	88
周凡先生	170	176
	510	542

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2009年：無)。

財務報表附註

2010年12月31日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事和非執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2010年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,615	–	2,615
程少良先生	426	468	894
	3,041	468	3,509
非執行董事：			
黎輝先生	–	–	–
辛向東先生	425	–	425
	425	–	425
	3,466	468	3,934
2009年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,642	–	2,642
程少良先生	440	482	922
	3,082	482	3,564
非執行董事：			
黎輝先生	–	–	–
辛向東先生	440	–	440
	440	–	440
	3,522	482	4,004

年內亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

2010年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員工包括一名(2009年：一名)董事，有關詳情載於上述附註9。年內其餘四名(2009年：四名)最高薪酬非董事僱員的酬金如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,112	2,317
酌情花紅	3,528	2,443
退休福利計劃供款	262	198
以權益結算的購股權開支	8,813	5,637
	14,715	10,595

酬金屬以下範圍的非董事最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2010年	2009年
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	2
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	2	1
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	-	1
人民幣8,000,001元至人民幣8,500,000元	1	-
	4	4

年內，上述非董事最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而於本集團購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註38。該等在歸屬期間已於收益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的非董事最高薪酬僱員酬金披露中。



財務報表附註

2010年12月31日

11. 母公司擁有人應佔利潤

於截至2010年12月31日止年度內，母公司擁有人應佔綜合利潤為利潤人民幣264,450,000元(2009年利潤：人民幣217,060,000元)，已計入本公司的財務報表(附註37)。

12. 股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.10元(2009年：人民幣0.10元)	175,540	175,020
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.05元(2009年：人民幣0.032元)	95,476	56,037
	271,016	231,057

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2009年12月31日止年度已宣派的所有股息合共為人民幣231,057,000元及中期股息人民幣175,540,000元，已於2010年12月31日前派付。

財務報表附註

2010年12月31日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔本年度利潤及年內已發行普通股的加權平均數1,759,684,356股(2009年: 1,750,213,751股)計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	685,189	462,609
可換股債券的利息	14,478	-
未計可換股債券的利息前母公司普通股權益持有人應佔利潤	699,667	462,609

	股份數目	
	2010年	2009年
股份		
年內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	1,759,684,356	1,750,213,751
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	20,403,901	6,518,006
可換股債券	145,830,203	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,925,918,460	1,756,731,757

財務報表附註

2010年12月31日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機械 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃物業 改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010年12月31日								
於2009年12月31日及 2010年1月1日：								
成本	979,756	149,731	117,408	14,022	50,337	371,385	70,622	1,753,261
累計折舊	(150,032)	(41,841)	(58,623)	(5,749)	(17,554)	(134,741)	-	(408,540)
賬面淨值	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721
於2010年1月1日，								
扣除累計折舊	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721
添置	68,255	11,702	5,195	7,490	9,634	73,881	185,537	361,694
收購附屬公司(附註39)	-	-	210	410	47	-	310,346	311,013
本年度折舊	(51,395)	(32,868)	(7,000)	(3,200)	(9,718)	(68,288)	-	(172,469)
轉撥至投資物業(附註15)	(31,352)	-	1,740	-	-	-	-	(29,612)
轉撥自預付租金(附註20)	46,733	-	-	-	-	-	-	46,733
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	(284)	-	-	(40,506)	(40,790)
出售	-	-	(186)	(904)	(585)	(379)	-	(2,054)
於2010年12月31日，								
扣除累計折舊	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236
於2010年12月31日：								
成本	1,059,889	161,433	123,966	20,539	56,424	444,266	525,999	2,392,516
累計折舊	(197,924)	(74,709)	(65,222)	(8,754)	(24,263)	(202,408)	-	(573,280)
賬面淨值	861,965	86,724	58,744	11,785	32,161	241,858	525,999	1,819,236

財務報表附註

2010年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機械 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃物業 改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009年12月31日								
於2008年12月31日及 2009年1月1日：								
成本	938,365	67,824	133,533	13,224	40,844	196,584	241,718	1,632,092
累計折舊	(107,839)	(9,043)	(43,655)	(4,435)	(10,445)	(82,275)	-	(257,692)
賬面淨值	830,526	58,781	89,878	8,789	30,399	114,309	241,718	1,374,400
於2009年1月1日，								
扣除累計折舊	830,526	58,781	89,878	8,789	30,399	114,309	241,718	1,374,400
添置	26,968	9,752	12,403	724	10,119	165,487	243,811	469,264
收購附屬公司	51,324	-	4,158	896	114	-	34,433	90,925
本年度折舊	(32,434)	(28,451)	(4,100)	(2,075)	(6,904)	(55,835)	-	(129,799)
轉撥	193,210	67,808	(43,537)	-	755	12,771	(231,007)	-
轉撥至投資物業(附註15)	(239,861)	-	-	-	-	-	(218,333)	(458,194)
出售	(9)	-	(17)	(61)	(1,700)	(88)	-	(1,875)
於2009年12月31日，								
扣除累計折舊	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721
於2009年12月31日：								
成本	979,756	149,731	117,408	14,022	50,337	371,385	70,622	1,753,261
累計折舊	(150,032)	(41,841)	(58,623)	(5,749)	(17,554)	(134,741)	-	(408,540)
賬面淨值	829,724	107,890	58,785	8,273	32,783	236,644	70,622	1,344,721

建造期間土地租賃款項攤銷約人民幣12,854,000元(2009年：人民幣19,541,000元)已予以資本化，作為湖北省仙桃市及安徽省合肥市百貨店的部分建設成本，已包含在上述在建項目添置中。

財務報表附註

2010年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團抵押其若干樓宇及在建項目以獲取本集團的銀行信貸額度(附註34(b))。該等已抵押樓宇及在建項目於2010年12月31日的賬面值分別約為人民幣470,854,000元(2009年：人民幣522,410,000元)及人民幣206,033,000元(2009年：無)。

於2010年12月31日，位於中國浙江省金華市及湖北省仙桃市若干樓宇的賬面值為人民幣236,033,000元(2009年：人民幣659,400,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述樓宇。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2010年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

15. 投資物業

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,101,187	548,689
添置	7,098	-
收購附屬公司(附註39)	145,000	-
本年度折舊	(39,393)	(33,090)
轉撥自在建工程(附註14)	-	218,333
轉撥自業主自用物業(附註14)	29,612	239,861
轉撥自/(至)預付土地租賃款項(附註16)	(8,205)	127,394
於12月31日的賬面值	1,235,299	1,101,187
公允值	1,777,295	1,525,438

本集團的投資物業位於中國浙江省杭州市、嘉興市和金華市及遼寧省瀋陽市，主要包括持作收取長期租金收入的樓宇，並按下列租期持有：

	人民幣千元
中期租約	634,415
短期租約	600,884
	1,235,299

財務報表附註

2010年12月31日

15. 投資物業(續)

就上述披露目的而言，投資物業於各報告日的公允值乃由本公司董事按估計的未來租金收入的貼現現金流量作估計。

本集團抵押其若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註34(b))。該等已抵押投資物業於2010年12月31日的賬面值約為人民幣488,196,000元(2009年：人民幣355,263,000元)。

於2010年12月31日，位於中國浙江省金華市賬面值為人民幣280,183,000元(2009年：人民幣475,926,000元)的若干投資物業的房屋所有權證正在辦理中。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2010年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

16. 預付土地租賃款項

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,453,898	1,481,110
添置(附註(i))	828,038	265,146
收購附屬公司(附註39)	576,394	100,804
轉撥自／(至)投資物業(附註15)	8,205	(127,394)
轉撥至開發中物業(附註17)	(90,271)	–
出售附屬公司(附註40)	(432,896)	–
出售	–	(225,353)
本年度攤銷	(38,165)	(40,415)
於12月31日的賬面值	2,305,203	1,453,898

附註：

- (i) 年內的添置已包括本集團透過浙江省溫嶺市政府舉辦的招標，以人民幣645,600,000元的代價購入當地一幅土地。本集團已支付地價的70%，即人民幣451,900,000元，作為預付土地租賃款項；另已支付契據稅項的70%，即人民幣14,000,000元。

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市、海寧市、溫嶺市、金華市及慈溪市，安徽省合肥市以及湖北省仙桃市，租賃期為32至40年。

於2010年12月31日，位於中國浙江省海寧市及溫嶺市的土地的賬面值為人民幣828,038,000元(於2009年12月31日：人民幣124,276,000元)，其所有權證正進行產權轉移。

財務報表附註

2010年12月31日

16. 預付土地租賃款項(續)

董事認為本集團有權合法及有效地佔用或使用上述租賃土地。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2010年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

本年度內計入攤銷的金額約人民幣12,854,000元(2009年：人民幣19,541,000元)已予以資本化，作為浙江省慈溪市及安徽省合肥市百貨店的部分建設成本。有關資本化的其他詳情載於附註14。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註34(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2010年12月31日的賬面值約為人民幣1,196,001,000元(2009年：人民幣515,419,000元)。

17. 開發中物業

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	-	-
添置	23,424	-
收購附屬公司(附註39)	167,000	-
轉撥自預付土地租賃款項(附註16)	90,271	-
年終	280,695	-
流動資產	172,513	-
非流動資產	108,182	-
	280,695	-

本集團的開發中物業位於中國內地。

位於中國內地租賃土地上的開發中物業的賬面值如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租期超過50年	157,536	-
租期介乎20至50年之間	123,159	-
	280,695	-

本集團抵押其若干開發中物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註34(b))。該等已抵押開發中物業於2010年12月31日的賬面值為人民幣172,513,000元(2009年：無)。

財務報表附註

2010年12月31日

18. 商譽

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的成本	327,377	220,536
收購附屬公司(附註39)	154,769	106,841
出售附屬公司(附註40)	(55,409)	-
本年度減值	-	-
於12月31日的成本及賬面淨值	426,737	327,377

商譽的減值測試

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

百貨店的現金產生單位

百貨店的現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值計算採用現金流量預測(以高級管理層批准的5年期財務預算為基礎進行計算)而釐定。適用於現金流量預測的貼現率為15%，而所述5年期外的現金流量則以3%的增長率(與百貨店行業的長期平均增長率相同)推斷。

分配至經營百貨店的現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
商譽的賬面值	426,737	327,377

於2010年12月31日的百貨店現金產生單位的使用價值計算中使用主要假設。下文闡述董事為商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據的各項主要假設：

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

貼現率—所作用的貼現率為乃除稅前貼現率，並且反映關於有關現金產生單位的特定風險。



財務報表附註

2010年12月31日

19. 其他無形資產

本集團

	電腦軟件 人民幣千元
於2010年12月31日	
於2010年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,902
添置	2,348
收購附屬公司(附註39)	33
出售	(40)
出售附屬公司(附註40)	(9)
本年度攤銷	(1,761)
於2010年12月31日	4,473
於2010年12月31日：	
成本	8,963
累計攤銷	(4,490)
賬面淨值	4,473
於2009年12月31日	
於2009年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,732
添置	1,701
出售	(19)
本年度攤銷	(1,512)
於2009年12月31日	3,902
於2009年12月31日：	
成本	6,638
累計攤銷	(2,736)
賬面淨值	3,902

財務報表附註

2010年12月31日

20. 預付租金

本集團

人民幣千元

於2010年12月31日	
於2010年1月1日的賬面值	122,443
年內已確認	(18,194)
轉撥至業主自用物業(附註14)	(46,733)
於2010年12月31日	57,516
減：即期部分	(4,667)
預付租金的非即期部分	52,849
於2009年12月31日	
於2008年1月1日的賬面值	150,531
年內已確認	(28,088)
於2009年12月31日	122,443
減：即期部分	(18,033)
預付租金的非即期部分	104,410

21. 於附屬公司的投資

本公司

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市股份，按成本	909,284	908,408

已計入本公司的非流動資產及非流動負債的應收及應付附屬公司款項分別為人民幣5,193,618,000元(2009年：人民幣2,260,839,000元)及人民幣156,392,000元(2009年：人民幣19,805,000元)為無抵押及免息，且並無固定還款期。此等應收及應付附屬公司款項的面值與其公允值相若。

財務報表附註

2010年12月31日

21. 於附屬公司的投資(續)

主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山	英屬處女群島， 有限公司	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
三江	英屬處女群島， 有限公司	1美元	100%	-	投資控股及 商標管理
杭州銀泰北山企業管理 有限公司(「杭州北山」)	中國內地， 全外資企業	55,000,000美元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨有限公司 (「浙江銀泰」)	中國內地， 全外資企業	人民幣800,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理 及投資控股
銀泰百貨有限公司 (「上海銀泰」)	中國內地， 全外資企業	人民幣300,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理 及投資控股
浙江溫州銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
杭州銀泰奧特萊斯 商業發展有限公司 (「杭州銀泰奧特萊斯」)	中國內地， 有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨(金華)有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
嘉興銀泰梅灣新天地投資管理 有限公司(「嘉興梅灣」)	中國內地， 有限公司	人民幣400,000,000元	-	60%	投資和業務管理 及出租物業
銀泰百貨寧波鄞州有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
浙江浙聯投資管理有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	50%*	投資控股及 物業發展

財務報表附註

2010年12月31日

21. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州銀西百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣36,000,000元	-	50%*	百貨店的 經營和管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
杭州臨平銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
金華銀泰購物中心有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
瀋陽北方銀泰置業有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣6,800,000元	-	100%	房地產及 設備的租賃； 物業管理
西安中環銀泰商業管理 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣30,000,000元	-	60%	百貨店的 經營和管理
義烏銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣15,000,000元	-	52%	百貨店的 經營和管理
湖北銀泰仙桃商城大廈 有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的 經營和管理
銀泰百貨(香港)有限公司 (「銀泰香港」)	香港， 有限公司	1,000,000港元(港元)	100%	-	投資控股
浙江銀泰投資有限公司 (「浙江銀泰投資」)	中國內地， 全外資企業	人民幣510,000,000元	-	100%	投資控股
富陽銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理

財務報表附註

2010年12月31日

21. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股 面值/註冊 資本及股本	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
安徽省華僑飯店有限公司 (「安徽華僑飯店」)	中國內地， 有限公司	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰置業有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰商業管理有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣150,600,000元	-	100%	物業發展
新誠	新加坡， 私人有限公司	1,200,000新加坡元 (「新加坡元」)	-	100%	投資和業務管理
湖北武珞創意園發展有限公司 (「湖北武珞」)	中國內地， 有限公司	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
杭州銀泰世紀百貨有限公司	中國內地， 全外資企業	20,000,000美元	-	100%	百貨店的 經營和管理
銀泰百貨寧波海曙有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
銀泰百貨寧波江東有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理
舟山銀泰百貨有限公司	中國內地， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的 經營和管理

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

年內本集團收購及出售附屬公司的詳情載於財務報表附註39及40。

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

財務報表附註

2010年12月31日

22. 於共同控制實體的投資

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分佔資產淨額	166,180	167,890
收購時產生的商譽	136,519	136,519
	302,699	304,409

於2010年及2009年內共同控制實體的投資變動如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	304,409	544,861
分佔虧損	(1,710)	(27,844)
出售共同控制實體	–	(212,608)
於12月31日	302,699	304,409

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊股本	註冊地點	應佔百分比		利潤攤分	主要業務
			擁有權益	投票權		
杭州新湖濱商業發展 有限公司(「新湖濱」)	人民幣 80,000,000元	中國內地	50	50	50	物業發展； 批發及零售

於共同控制實體的投資乃透過本公司一家全資附屬公司持有。

財務報表附註

2010年12月31日

22. 於共同控制實體的投資(續)

下表列述本集團共同控制實體的概述財務資料：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分佔共同控制實體的資產及負債：		
流動資產	2,576	5,555
非流動資產	925,887	854,220
流動負債	103,463	31,815
非流動負債	658,820	660,070
資產淨額	166,180	167,890
分佔共同控制實體業績：		
收入	-	24,510
其他收入	-	682
		25,192
開支總額	(1,710)	(53,036)
稅項	-	-
除稅後虧損	(1,710)	(27,844)

財務報表附註

2010年12月31日

23. 於聯營公司的投資

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市		
分佔資產淨額	326,977	–
收購時產生的商譽	972,791	–
	1,299,768	–
於中國內地上市		
分佔資產淨額	878,197	806,392
收購時產生的商譽	178,280	178,280
	1,056,477	984,672
出售一家聯營公司股份(附註(a))	(294,334)	(215,220)
轉撥至一家待售聯營公司	(174,930)	–
	587,213	769,452
	1,886,981	769,452
上市股份的市值	2,110,011	2,264,033

附註：

- a) 本集團於2010年出售百大集團股份有限公司(「百大」)的17,184,129股股份(4.56%)。

財務報表附註

2010年12月31日

23. 於聯營公司的投資(續)

於2010年及2009年內聯營公司的投資變動如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	769,452	900,650
分佔利潤及虧損	61,461	69,485
成立聯營公司(附註(b)及(c))	60,600	-
收購聯營公司(附註(d)及附註39(b))	1,249,619	-
出售一家聯營公司股份	(79,114)	(171,948)
轉撥至一家待售聯營公司	(174,930)	-
已收聯營公司股息	-	(28,967)
分佔聯營公司的其他全面收益/(虧損)	(107)	232
於12月31日	1,886,981	769,452

附註：

- b) 根據與西安曲江大唐不夜城文化商業有限公司(「西安曲江大唐」)訂立的一份合營協議，杭州北山與西安曲江大唐於中國成立了一家註冊資本為人民幣175,000,000元的合營企業，以於中國內地經營百貨店。杭州北山已於2010年3月注資人民幣50,000,000元以成立西安曲江銀泰國際購物中心有限公司(「西安曲江銀泰」)，並持有其中28.571%股本權益。
- c) 於2010年3月12日，杭州銀泰奧特萊斯成立了一家名為浙江銀泰電子商務有限公司(「浙江銀泰電子商務」)的附屬公司，其繳入股本為人民幣10,600,000元。於2010年6月15日，根據一份合營協議，隨著另外兩名訂約方將以現金注資，浙江銀泰電子商務的繳入股本增至人民幣40,000,000元。經注入額外的繳入股本後，本集團應佔的擁有權權益百分比為26.5%。由浙江銀泰電子商務成立當日起至本集團所佔權益降至26.5%之日止期間，並無重大利潤或虧損。
- d) 於2010年8月6日，安徽華僑飯店與安徽浙商投資集團有限公司(「安徽浙商投資」)訂立一份協議，以人民幣3,000,000元的代價購入安徽華倫港灣文化投資有限公司(「安徽華倫」)的15%持股權，而安徽華倫的註冊資本為人民幣20,000,000元。

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊資本及股本	註冊地點	本集團應佔 擁有權 權益百分比	主要業務
百大*	37,624,032股每股面值 人民幣1元的普通股	不適用	中國內地	10%	百貨店的經營和管理
武漢武商集團股份 有限公司	114,736,865股每股面值 人民幣1元的普通股	不適用	中國內地	22.62%	超市及百貨店 的經營和管理

財務報表附註

2010年12月31日

23. 於聯營公司的投資(續)

名稱	所持已發行股份詳情	註冊資本及股本	註冊地點	本集團應佔 擁有權 權益百分比	主要業務
西安曲江銀泰	不適用	人民幣175,000,000元	中國內地	28.571%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰電子商務	不適用	人民幣40,000,000元	中國內地	26.5%	網上購物中心的的 經營和管理
安徽華倫**	不適用	人民幣20,000,000元	中國內地	15%	百貨店的經營和管理， 以及物業發展
北京燕莎友誼商城 有限公司(「北京燕莎」)	不適用	人民幣60,000,000元	中國內地	50%	百貨店的經營和管理

* 董事認為本集團計劃於2011年度出售其於百大的全部股份，並將百大的投資列為待售的聯營公司。

** 由於本公司於安徽華倫的董事會有一名代表，故本集團對安徽華倫有重大影響力。

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權權益的百分比相同。

下表列述本集團聯營公司的財務資料概要。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產	10,553,165	9,040,718
負債	7,762,040	5,355,213
特許專營銷售收入總額及其他收入	11,341,204	9,048,151
利潤	292,444	318,203

^ 安徽華倫於2010年9月1日至2010年12月31日期間的財務資料已納入上文概述的財務資料內。

^^ 收購北京燕莎於2010年12月22日已告完成。上述財務資料並不包括北京燕莎於2010年12月22日至2010年12月31日期間的特許專營銷售收入總額及其他收入和利潤，原因是有關數據對本集團截至2010年12月31日止年度的綜合收益表不屬重大。

百大自2010年9月30日起不再根據權益會計法核算。上述財務資料已計入百大截至2010年9月30日止9個月的財務表現。

財務報表附註

2010年12月31日

24. 投資按金

本集團

- a) 於2010年11月15日，浙江銀泰投資與若干個別人士訂立多份股權轉讓協議，以約人民幣248,100,000元的總代價購入湖北新世紀購物中心股份有限公司(「湖北新世紀」)的84.5%股本權益。於2010年12月31日，浙江銀泰投資已就此項交易支付為數約人民幣248,100,000元的投資按金。
- b) 於2010年11月10日，杭州銀泰奧特萊斯與浙江中大房地產集團有限公司(「浙江中大」)訂立協議，以人民幣20,000,000元的代價購入杭州中大聖馬置業有限公司的40%股本權益。於2010年12月31日，杭州銀泰奧特萊斯已就此項交易支付為數人民幣20,000,000元的投資按金。

25. 遞延稅項

本集團

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	14,248	10,949	8,364	33,561
於收益表確認(附註8)	3,273	-	5,030	8,303
自權益扣除	-	(10,949)	-	(10,949)
於2009年12月31日	17,521	-	13,394	30,915
於2010年1月1日	17,521	-	13,394	30,915
於收益表確認(附註8)	4,159	-	13,159	17,318
於2010年12月31日	21,680	-	26,553	48,233

本集團於中國內地產生稅務虧損人民幣186,432,000元(2009年：人民幣173,908,000元)，可於一至五年內抵銷將來應課稅利潤，但由於上述虧損乃已於附屬公司產生一段時間，及尚不確定稅項虧損是否可用於抵銷應課稅利潤，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

財務報表附註

2010年12月31日

25. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	可供出售投資 人民幣千元	因收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	就本集團 的中國 附屬公司 及聯營公司 的可供 分派利潤 按稅率 10%計算的 預扣稅 人民幣千元	因出售 一家聯營 公司股份 的收益 產生的 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	-	195,276	-	-	195,276
於收益表確認(附註8)	-	(4,958)	5,357	6,153	6,552
自權益扣除	4,465	-	-	-	4,465
收購附屬公司	-	17,624	-	-	17,624
出售時撥回	(4,465)	-	-	-	(4,465)
於2009年12月31日	-	207,942	5,357	6,153	219,452
於收益表確認(附註8)	-	(5,708)	-	4,165	(1,543)
本年度轉撥至應付稅項	-	-	(5,357)	-	(5,357)
收購附屬公司(附註39)	-	91,957	29,879	-	121,836
出售附屬公司(附註40)	-	(49,740)	-	-	(49,740)
於2010年12月31日	-	244,451	29,879	10,318	284,648

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

於2010年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出利潤而應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司不會於可預見未來分配該等盈利。於2010年12月31日，於在中國內地成立的附屬公司投資相關的暫時差額總額中，未確認預扣稅產生的遞延稅項合共約為人民幣1,502,752,000元(2009年：人民幣848,587,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

2010年12月31日

26. 存貨

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
百貨店商品—按成本	154,629	116,435
低值消耗品	1,120	1,869
	155,749	118,304

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就潛在投資支付意向金	-	10,590	-	-
出售借予一家附屬公司的貸款 產生的應收款項(附註40(b))	27,606	-	-	-
出售一家附屬公司產生的應收款項(附註40(b))	78,394	-	-	-
租金按金	37,800	61,000	-	-
預付租金	4,667	26,961	-	-
墊支予供應商款項	55,440	33,394	-	-
墊支予第三方款項(附註(a))	197,698	62,200	-	-
應收一家聯營公司股息	100,000	-	-	-
其他	86,117	68,520	1,104	1,138
	587,722	262,665	1,104	1,138

附註：

- (a) 於2010年12月31日墊支予第三方款項包括向South City Holdings Co., Ltd.預付的按金人民幣100,000,000元，以償付就購入Million Energy Holdings Limited的100%股本權益而未付的應付款項人民幣100,000,000元。

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

財務報表附註

2010年12月31日

28. 貸款及應收款項

本集團

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收本金：		
第三方(附註(i))	974,410	-
關連人士：		
—北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)(附註(ii)及附註46(d))	19,095	61,114
—中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)(附註46(d))	115,000	130,000
—北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	-	303,840
	134,095	494,954
	1,108,505	494,954
減：非即期部分	(340,000)	(126,549)
	768,505	368,405
應收利息：		
第三方	1,755	-
關連人士：		
—樂天銀泰(附註46(d))	3,507	7,397
—中國銀泰(附註46(d))	3,055	416
	6,562	7,813
	8,317	7,813
	776,822	376,218

附註：

- (i) 年內，本集團已向若干第三方授出委托貸款或其他類別貸款，所涉及的本金額為人民幣974,410,000元，按介乎7%至20%之間的年利率計息，並於一至兩年後到期。所有貸款均已作擔保或抵押。
- (ii) 根據浙江銀泰與樂天銀泰訂立的貸款協議，浙江銀泰於2008年向樂天銀泰授出為數人民幣107,012,000元的貸款，乃按12%(2009年：12%)計息。未償還的貸款為數人民幣19,095,000元將於2011年度償還，而有關還款已由中國銀泰作擔保。

財務報表附註

2010年12月31日

29. 應收貿易款項

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收貿易款項	16,040	8,685
減值	-	-
	16,040	8,685

應收貿易款項於各報告日以人民幣列值，賬齡不超過60日。

應收貿易款項均無逾期或減值。

30. 在途現金

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在途現金	95,711	48,387

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

31. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,366,110	1,002,665	282,814	4,319
減：受限制現金	43,508	12,034	-	-
現金及現金等價物	1,322,602	990,631	282,814	4,319

財務報表附註

2010年12月31日

31. 現金及銀行結餘(續)

於2010年及2009年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
人民幣	1,067,516	988,502	-	-
美元	55	68	-	-
港元	298,486	14,095	282,814	4,319
新加坡元	53	-	-	-
	1,366,110	1,002,665	282,814	4,319

於結算日，本集團以美元、港元及新加坡元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣55,000元、人民幣298,486,000元及人民幣53,000元(2009年：人民幣68,000元、人民幣14,095,000元及無)。

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

32. 應付貿易款項及應付票據

本集團

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1個月以內	754,226	666,420
1至2個月	365,530	358,517
2至3個月	59,090	42,633
3個月以上	27,405	26,924
	1,206,251	1,094,494

應付貿易款項及應付票據於各報告期終日以人民幣列值。

財務報表附註

2010年12月31日

33. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及 開發中物業的應付款項	171,404	140,292	-	-
預收客戶款項	834,823	276,082	-	-
預售開發中物業的預收款項	145,021	-	-	-
應付當地政府的其他負債	21,446	21,446	-	-
其他應付稅項	199,095	100,478	11,589	-
應付花紅及福利	63,116	47,000	-	-
已收供應商／特許專營商按金	91,187	64,914	-	-
已收樓宇承建商按金	9,000	-	-	-
應計費用	157,140	115,469	-	-
購買股本權益應付款項	249,743	277,115	-	-
就收購一家附屬公司 購入股東貸款的應付款項	19,818	-	-	-
遞延收入	28,276	15,826	-	-
遞延政府補貼	3,798	3,798	-	-
應付一家附屬公司前股東款項	14,492	29,750	-	-
其他	55,369	75,135	59	650
	2,063,728	1,167,305	11,648	650

財務報表附註

2010年12月31日

34. 計息銀行借款

	實際利率 (%)	2010年 到期	人民幣千元	實際利率 (%)	2009年 到期	人民幣千元
本集團：						
即期：						
銀行貸款－未抵押	4.455-5.56	2011年	289,000	4.374-5.31	2010年	140,000
銀行貸款－已抵押(a)	5.31	2011年	78,000	4.374-5.31	2010年	308,000
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	5.94	2011年	125,000	5.184	2010年	20,000
			492,000			468,000
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	5.184-6.556	2012年至2015年	645,000	5.184-6.534	2011年至2015年	530,000
未抵押銀行貸款	5.85	2012年至2013年	63,000	-	-	-
			708,000			530,000
可換股債券(附註35)	加權平均 5.13	2013年	1,617,947	-	-	-
			2,325,947			530,000
			2,817,947			998,000
分析為：						
1年內或按要求			492,000			468,000
第2年			190,000			70,000
第3至第5年(包括首尾兩年)			2,135,947			435,000
5年後			-			25,000
			2,817,947			998,000

財務報表附註

2010年12月31日

34. 計息銀行借款(續)

附註：

- (a) 於2010年12月31日的已抵押銀行貸款人民幣848,000,000元乃以本集團若干樓宇、在建工程、投資物業、預付土地租賃款項及開發中物業作抵押，其於2010年12月31日的總賬面值為人民幣2,533,597,000元(2009年：人民幣1,393,092,000元)(附註14、15、16及17)。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	-	-
於2至5年內到期，包括首尾兩年	1,886,050	1,266,550
於5年後到期	370,000	300,000
	2,256,050	1,566,550

本集團的銀行信貸以本集團的若干樓宇(附註14)、在建工程(附註14)、投資物業(附註15)、預付土地租賃款項(附註16)及開發中物業(附註17)作抵押。

	實際利率 (%)	2010年 到期	人民幣千元	實際利率 (%)	2009年 到期	人民幣千元
本公司						
非流動：						
可換股債券(附註35)	加權平均 5.13	2013年	1,617,947	-	-	-

35. 可換股債券

於2010年10月27日，本公司已發行面值為1,941,000,000港元的1.75厘可換股債券。該等可換股債券的數目於年內並無變動。債券持有人可選擇於2010年12月7日或之後起至2013年10月20日止期間，按13.31港元的換股價將該等債券轉換為普通股。該等債券持有人可選擇於2013年10月20日贖回該等債券的100%本金額連同截至該日止應計及未付的利息。本公司可選擇於2013年10月20日前任何時間，全數贖回(不可部分贖回)當時尚未轉換的可換股債券的本金額連同截至贖回日止應計的利息，惟於有關贖回通告日期前，原先已發行的可換股債券最少90%的本金額已獲轉換、贖回或購回及註銷。該等債券按年利率1.75厘計息，每半年付息一次，即付息日為4月27日及10月27日。

財務報表附註

2010年12月31日

35. 可換股債券(續)

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

年內已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內已發行的可換股債券面值	1,673,685	-
權益部分	(23,607)	-
負債部分應佔的直接交易成本	(25,105)	-
	1,624,973	-
於發行日的負債部分	1,624,973	-
利息開支	14,478	-
匯兌調整	(21,504)	-
已付利息	-	-
於12月31日的負債部分(附註34)	1,617,947	-

36. 股本

本集團及本公司

	股份數目	法定	
		美元	人民幣
於2010年及2009年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500

	股份數目	已發行及繳足	
		美元	人民幣千元
於2009年12月31日	1,751,164,000	17,512	137
已行使的購股權(i)	10,698,500	107	1
發行股份(ii)	147,664,835	1,476	10
於2010年12月31日	1,909,527,335	19,095	148

財務報表附註

2010年12月31日

36. 股本(續)

年內的股本變動如下：

- (i) 10,698,500份購股權所附的認購權已按每股3.56港元、每股5.64港元及每股1.88港元的認購價獲行使(附註38)，導致發行10,698,500股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為44,141,060港元(相當於人民幣38,402,000元)。於行使購股權時，為數人民幣10,149,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 於2010年12月22日，本公司已向Comax Investment Limited (「Comax Investment」)發行147,664,835股新股，以收購新誠的100%股本權益(附註39(b))。

參照上述的本公司已發行股本變動，年內的交易概要如下：

	股份數目	已發行股本 美元	股份溢價 人民幣千元
於2009年1月1日	1,750,200,000	17,502	2,226,452
已行使的購股權	964,000	10	4,424
於2010年1月1日	1,751,164,000	17,512	2,230,876
已行使的購股權	10,698,500	107	48,550
發行股份	147,664,835	1,476	1,320,397
於2010年12月31日	1,909,527,335	19,095	3,599,823

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註38。

財務報表附註

2010年12月31日

37. 儲備

本集團

(i) 法定儲備

本公司附屬公司於2006年轉為全外資企業前，於中國成立的本公司附屬公司須根據中國公司法及公司章程將年度法定淨利潤的10%（已抵銷任何過往年度虧損）撥至法定儲備基金賬目。當該儲備基金結餘達到各公司股本的50%時，可選擇是否再作分配撥付。經適當批准後，法定儲備基金可用作抵銷過往年度虧損或增加資本。然而，除抵銷過往年度虧損外，該法定儲備基金必須於上述用途後維持至少為股本的25%。

除上述者外，該等附屬公司須根據中國公司法及附屬公司公司章程將年度法定淨利潤的5%至10%（已抵銷任何過往年度虧損）撥至用於僱員共同福利的法定公益金。

本集團中國附屬公司於2006年轉制為全外資企業後，該等附屬公司不再須將淨利潤撥至法定儲備基金及法定公益金。根據有關中國法律及該等附屬公司經修訂的公司章程，附屬公司須將各公司法定淨利潤的10%撥至企業拓展基金。經有關當局批准後，企業拓展基金僅用於增加集團公司的資本或拓展生產業務。

(ii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。



財務報表附註

2010年12月31日

37. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 人民幣千元	可換股債券 的權益部分 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	外匯 變動儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年12月31日	2,226,452	-	4	908,303	21,135	(65,025)	17,600	3,108,469
本年度全面收益總額 以權益結算的	-	-	-	-	217,060	(12,959)	-	204,101
購股權安排(附註38)	-	-	-	-	-	-	13,106	13,106
行使購股權	4,424	-	-	-	-	-	(968)	3,456
2009年中期股息	-	-	-	-	(175,020)	-	-	(175,020)
擬派2009年末期股息	-	-	-	-	(56,037)	-	-	(56,037)
於2009年12月31日	2,230,876	-	4	908,303	7,138	(77,984)	29,738	3,098,075
本年度全面收益總額	-	-	-	-	264,450	12,485	-	276,935
發行股份	1,320,397	-	-	-	-	-	-	1,320,397
發行可換股債券 以股權結算的	-	23,607	-	-	-	-	-	23,607
購股權安排(附註38)	-	-	-	-	-	-	18,810	18,810
於購股權被放棄或屆滿時 轉撥購股權儲備	-	-	-	-	5,472	-	(5,472)	-
行使購股權	48,550	-	-	-	-	-	(10,149)	38,401
2010年中期股息	-	-	-	-	(175,540)	-	-	(175,540)
擬派2010年末期股息	-	-	-	-	(95,476)	-	-	(95,476)
於2010年12月31日	3,599,823	23,607	4	908,303	6,044	(65,499)	32,927	4,505,209

財務報表附註

2010年12月31日

38. 購股權計劃

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

根據購股權計劃所授出的購股權所涉股份數目上限以及根據任何其他計劃所授出的購股權所涉的股份數目上限的總和不可超過已發行股本的10% (相當於180,000,000股股份)。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2010年		2009年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份
於1月1日	4.29	49,076	4.89	29,760
年內已授出	6.68	21,050	3.55	27,780
年內已放棄	2.11	(686)	4.58	(6,950)
年內已行使	4.13	(10,698)	4.06	(964)
年內已屆滿	6.44	(550)	6.44	(550)
於12月31日	5.20	58,192	4.17	49,076

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股8.92港元(2009年：每股7.18港元)。

財務報表附註

2010年12月31日

38. 購股權計劃(續)

於報告日期尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

2010年 購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
1,100	6.44	2009年3月22日至2012年3月21日
6,509	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
6,285	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
13,288	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
9,000	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
1,000	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
19,410	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
1,600	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
58,192		
2009年 購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
1,650	6.44	2009年3月22日至2012年3月21日
8,320	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
11,866	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
17,240	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
9,000	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
1,000	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
49,076		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣34,615,000元(2009年：人民幣23,116,000元)，其中本集團於截至2010年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣7,252,000元(2009年：人民幣5,649,000元)。本集團於截至2010年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣18,810,000元(2009年：人民幣13,106,000元)(附註6)。

財務報表附註

2010年12月31日

38. 購股權計劃(續)

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

	2010年	2009年
派息率(%)	2.09% – 2.99%	2.91% – 3.89%
預期波幅(%)	49.47% – 50.85%	53.15% – 54.37%
無風險利率(%)	0.929% – 1.393%	0.996% – 1.986%
預期購股權年期(年)	3 – 6	3 – 6
加權平均行使價(港元)	4.13	3.55

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

於2008年9月，本公司註銷先前按遠高於現行公允市值的行使價授予若干管理層成員的購股權，並同時按現行公允市值重新授予日相同數目的購股權。替代購股權由重新授予日期起歸屬，而所有其他條款與原購股權相同，維持不變。註銷及重新授予購股權，用意在於為高級管理層提供獎勵。根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付，註銷獎勵並同時授予替代獎勵將以修改被註銷獎勵的條款入賬。因此，額外補償成本將根據於註銷日期替代獎勵的公允值高於被註銷獎勵的公允值的差額計量。

於註銷及替代日計量的補償成本總額，將按原獎勵於其授予日期預期獲提供(或已獲提供)的服務於該日期的公允值部分計量，加上註銷及替代所產生的額外成本。本公司將繼續於原歸屬期內以經修改獎勵於原授予日期的公允值確認為開支，並於經修改歸屬期內確認額外成本為開支。

年內已行使10,698,500份購股權，導致增發10,698,500股本公司普通股，股本增加人民幣1,000元，股份溢價增加人民幣48,550,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註36。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有58,192,000份尚未行使購股權。根據本公司當前資本結構，悉數行使尚未行使的購股權會導致本公司增發58,192,000股普通股，股本增加人民幣約3,854元，股份溢價增加約人民幣239,809,000元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有57,501,500份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約3.01%。

財務報表附註

2010年12月31日

39. 企業合併

年內，本集團已進行以下收購：

- a) 於2010年4月3日，本公司的全資附屬公司銀泰香港(作為買方)及本公司(作為銀泰香港的擔保人)與Chevalier Development China Limited(「Chevalier Development」)(作為賣方)及其士國際集團有限公司(「其士國際」)(作為Chevalier Development的擔保人)訂立一份協議，以246,000,000港元(相當於人民幣216,194,000元)的代價收購Smartco Holdings Limited的全部已發行股本，而Smartco Holdings Limited則持有安徽華僑飯店的51%股本權益；並按其賬面值收購安徽華僑飯店結欠其士國際為數150,960,000港元(相當於人民幣132,120,000元)的貸款。

同日，本公司的間接全資附屬公司上海銀泰i)與安徽省旅遊集團有限公司(「安徽旅遊集團」)訂立一份協議，以人民幣129,969,000元的代價收購安徽華僑飯店的19%股本權益；及ii)與安徽安興發展股份有限公司(「安興發展」)訂立一份協議，以人民幣205,214,000元的代價收購安徽華僑飯店的30%股本權益。上海銀泰亦向安徽華僑飯店提供為數人民幣226,469,000元的貸款，以償還安徽華僑飯店結欠安徽旅遊集團、安興發展及其士成都投資管理有限公司的貸款。

此項交易於2010年7月底已告完成。

安徽華僑飯店的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時確認的 公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	183,229
投資物業	15	145,000
預付土地租賃款項	16	576,394
開發中物業	17	167,000
無形資產	19	17
其他應收款項		3,565
現金及現金等價物		5,217
其他應付款項及應計費用		(441,857)
遞延稅項負債	25	(91,957)
計息銀行借款		(150,000)
按公允值計算的可識別淨資產總額		396,608
收購時產生的商譽	18	154,769
以現金償付		551,377

財務報表附註

2010年12月31日

39. 企業合併(續)

- a) 本集團就此項收購產生為數人民幣1,039,000元的交易成本。該等交易成本已列為開支，並納入綜合收益表內的其他開支。

關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(551,377)
將支付的現金代價	149,743
已支付的現金代價	(401,634)
所收購現金及現金等價物	5,217
現金及現金等價物流出淨額	(396,417)
(已計入用於投資活動的現金流量)	(396,417)
就收購股東貸款所支付的現金代價	(338,771)
(已計入用於投資活動的現金流量)	(338,771)
	(735,188)
收購的交易成本(已計入用於經營活動的現金流量)	(1,039)
	(736,227)

- b) 銀泰香港已向堅信國際有限公司(「堅信國際」)購入新誠的100%股本權益，而新誠則持有其聯營公司北京燕莎的50%股本權益。本公司已向Comax Investment發行147,664,835股股份(「代價股份」)作為購買代價。Comax Investment為恒基兆業地產有限公司的全資附屬公司，間接擁有堅信國際的100%股本權益。於2010年12月22日收購當日，代價股份的公允值為1,535,714,000港元(相當於人民幣1,320,407,000元)。

新誠的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時確認的 公允值 人民幣千元
於一家聯營公司的投資	23	1,246,619
其他應收款項		104,500
現金及現金等價物		54
其他應付款項		(887)
遞延稅項負債	25	(29,879)
按公允值計算的可識別淨資產總額		1,320,407
以發行代價股份償付(附註41)		1,320,407

財務報表附註

2010年12月31日

39. 企業合併(續)

- b) 關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已支付的現金代價	-
所收購現金及現金等價物	54
現金及現金等價物流入淨額 (已計入來自投資活動的現金流量)	54

倘合併於本年初進行，則按照新誠所提供的管理賬目計算，本集團的本年度利潤應為人民幣771,184,000元。

- c) 於2010年12月，本公司的間接全資附屬公司浙江銀泰投資以人民幣47,082,000元的代價向中國銀泰購入湖北武珞的83.33%股本權益，並按其賬面值收購湖北武珞結欠中國銀泰為數人民幣35,000,000元的貸款(附註46(b))。

同日，浙江銀泰投資以人民幣9,416,000元的代價向北京國俊購入湖北武珞的16.67%股本權益，並按其賬面值收購湖北武珞結欠北京國俊為數人民幣32,540,000元的貸款(附註46(b))。

此項交易於2010年12月已告完成。

湖北武珞的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時確認的 公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	127,784
預付款項及其他應收款項		148
無形資產	19	16
現金及現金等價物		2,622
其他應付款項及應計費用		(74,072)
按公允值計算的可識別淨資產總額		56,498
以現金償付		56,498

財務報表附註

2010年12月31日

39. 企業合併(續)

c) 關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已支付的現金代價	(56,498)
所收購現金及現金等價物	2,622
現金及現金等價物流出淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	(53,876)
就收購股東貸款所支付的現金代價 (已計入用於投資活動的現金流量)	(67,540)
	(121,416)

d) 上海銀泰已向京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)購入寧波銀泰百貨(「寧波店」)的90%股本權益，所涉及的代價為人民幣15,230,000元(附註46(b))，並向本集團的關連人士寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)購入寧波店的10%股本權益，所涉及的代價為人民幣1,692,000元(附註46(b))。此項交易已於2010年7月底完成。

寧波店的可識別資產與負債於收購日期的公允值如下：

	附註	收購時確認的 公允值 人民幣千元
存貨		3
預付款項及其他應收款項		10,756
應收貿易款項		7,070
現金及現金等價物		5
應付貿易款項及應付票據		(64)
其他應付款項及應計費用		(848)
按公允值計算的可識別淨資產總額		16,922
以現金償付		16,922

關於收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已支付的現金代價	(16,922)
所收購現金及現金等價物	5
現金及現金等價物流出淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	(16,917)

財務報表附註

2010年12月31日

40. 出售附屬公司

年內，本集團已出售以下公司：

- a) 於2010年6月23日，本集團與武漢峻宇投資有限公司訂立一份股權轉讓協議，以約人民幣78,324,000元出售中青旅集團武漢漢口飯店有限公司(「漢口飯店」)的90%股本權益。根據股權轉讓協議，本集團已出售對漢口飯店的賬面值為人民幣241,676,000元的股東貸款，所涉及的代價為人民幣241,676,000元。此項交易於2010年11月30日已告完成。

	附註	2010年 人民幣千元
所出售淨資產：		
物業、廠房及設備	14	17,407
預付土地租賃款項	16	217,729
其他應收款項		843
現金及現金等價物		1,674
其他應付款項及應計費用		(243,499)
遞延稅項負債	25	(12,180)
非控股權益		(4,134)
		(22,160)
商譽	18	40,964
		18,804
出售一家附屬公司產生的收益	5	59,520
以現金償付		78,324

關於出售一家附屬公司的現金流量分析如下：

	2010年 人民幣千元
現金代價	78,324
所出售現金及銀行結餘	(1,674)
現金及現金等價物流入淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	76,650
就出售股東貸款所收取的現金代價 (已計入用於投資活動的現金流量)	241,676
	318,326

財務報表附註

2010年12月31日

40. 出售附屬公司(續)

- b) 於2010年12月26日，本集團已向許昌恆達房地產集團有限公司(「許昌恆達」)出售河南龍宇房地產開發有限公司(「河南龍宇」)的70%股本權益，所涉及的代價為人民幣198,394,000元，其中人民幣120,000,000元已於2010年12月31日收取，餘額人民幣78,394,000元(附註27)將於2011年1月收取。此外，本集團已出售借予河南龍宇賬面總值為人民幣27,606,000元的股東貸款連同未付利息，所涉及的代價為人民幣27,606,000元，而有關代價已於2011年1月收取(附註27)。

	附註	2010年 人民幣千元
所出售淨資產：		
物業、廠房及設備	14	23,383
預付土地租賃款項	16	215,167
無形資產	19	9
其他應收款項		7
現金及現金等價物		219
其他應付款項及應計費用		(30,621)
遞延稅項負債	25	(37,560)
非控股權益		(53,095)
		117,509
商譽	18	14,445
		131,954
出售一家附屬公司產生的收益	5	66,440
以現金償付		198,394

關於出售一家附屬公司的現金流量分析如下：

	2010年 人民幣千元
現金代價	198,394
將收取的現金代價	(78,394)
已收取的現金代價	120,000
所出售現金及銀行結餘	(219)
現金及現金等價物流入淨額 (已計入用於投資活動的現金流量)	119,781



財務報表附註

2010年12月31日

41. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

年內，銀泰香港已向堅信國際購入新誠的100%股本權益，而新誠則持有北京燕莎的50%股本權益。代價已按本公司發行147,664,835股股份的方式支付(附註39(b))。

42. 或然負債

於2007年11月8日，嘉興投資管理有限公司(「嘉興銀泰」)及上海銀泰與第三方嘉興市文化名城投資集團有限公司(「嘉興文化」)訂立合營合約，以成立合營公司嘉興梅灣。

嘉興梅灣的註冊資本為人民幣400,000,000元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注入現金人民幣120,000,000元，佔嘉興梅灣合共60%股本權益。嘉興文化以轉讓一項總建築面積約20,000平方米的物業產權(「注入物業」)予嘉興梅灣的方式注資人民幣160,000,000元，佔該合營公司的40%股本權益。

根據該合營合約，待嘉興梅灣清盤或嘉興文化轉讓其於嘉興梅灣持有的40%股本權益後，嘉興銀泰及上海銀泰須保證向嘉興文化支付人民幣160,000,000元與轉讓嘉興文化所持40%股本權益當時注入物業的市值的差額作為回報，惟不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元。

43. 抵押資產

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

財務報表附註

2010年12月31日

44. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)及分租其租賃資產，租期介乎1年至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2010年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營性租賃屆滿時可獲日後應收租金下限如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	115,330	103,278
第2至第5年(包括首尾兩年)	356,125	340,035
5年後	331,475	352,195
	802,930	795,508

上述數額包括截至2010年12月31日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣221,856,000元(2009年：人民幣197,004,000元)。

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營性租賃協議租入其若干商店和辦公室。

於2010年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營性租賃屆滿時應支付日後租賃款項下限如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	220,816	197,032
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,370,093	948,113
5年後	4,133,998	2,996,876
	5,724,907	4,142,021

財務報表附註

2010年12月31日

45. 承擔

除上文附註44(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	638,869	35,239
租賃物業改良	4,250	—
向一名第三方貸款	239,688	—
	882,807	35,239
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	474,000	657,000
租賃物業改良	67,700	—
	541,700	657,000
	1,424,507	692,239

此外，並未包括於上述本集團分佔一家共同控制實體的資本承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	68,929	—
已授權，但未訂約	100,000	36,000
	168,929	36,000

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在制定財務及經營決策時對另一方發揮重大影響力，則視為關連人士。倘雙方均受他人共同控制或共同重大影響，則亦為關連人士。

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰	由沈國軍先生控制
北京國俊	由沈國軍先生控制
京投銀泰	中國銀泰佔24.83%的股權
海威房地產開發有限公司(「海威房地產」)	中國銀泰的聯營公司
百大	本集團的聯營公司
安徽華倫	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
北京燕莎	本集團的聯營公司
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	共同控制實體
樂天銀泰	中國銀泰的共同控制實體
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)	北京國俊的共同控制實體
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司
寧波華聯房地產	京投銀泰的附屬公司
寧波銀泰物業管理有限公司(「寧波銀泰物業管理」)	京投銀泰的附屬公司

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租賃開支及管理費開支：		
北京銀泰(附註(i))	3,632	3,632
京投銀泰(附註(ii))	46,479	37,408
	50,111	41,040
租賃收入：		
京投銀泰(附註(ii))	-	2,000
墊支予一家共同控制實體款項：		
新湖濱	-	52,778
一家共同控制實體償還墊款：		
新湖濱	2,033	-
關連人士就購買一家附屬公司付款：		
中國銀泰	-	20,000
墊支予關連人士款項：		
安徽華倫	3,075	-
浙江銀泰電子商務	22,211	-
	25,286	-
關連人士償還貸款及應收款項：		
樂天銀泰	48,699	45,898
中國銀泰	18,451	15,000
海威房地產	-	135,850
北京國俊	316,287	-
	383,437	196,748
關連人士管理費：		
百大(附註(iii))	26,205	21,190
向關連人士購買附屬公司：		
中國銀泰(附註39(c))	82,082	-
北京國俊(附註39(c))	41,956	-
京投銀泰(附註39(d))	15,230	-
寧波華聯房地產(附註39(d))	1,692	-
	140,960	-

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
向共同控制實體貸款：		
樂天銀泰	-	75,000
湖濱國際	-	154,660
	-	229,660
關連人士的利息收入：		
海威房地產	-	5,191
樂天銀泰(附註28(ii))	2,790	15,737
北京國俊	12,447	5,658
中國銀泰	6,090	416
新湖濱	1,130	3,385
湖濱國際	-	658
	22,457	31,045
客戶用本集團發售的消費卡(已扣除在本集團的 百貨店中使用的百大消費卡)在關連人士方消費：		
百大	143,254	-
樂天銀泰	3,444	-
	146,698	-
支付租賃按金：		
京投置地	4,000	-
北京銀泰	1,816	-
寧波華聯房地產	70	-
	5,886	-
代關連人士支付水電開支：		
寧波銀泰物業管理	2,752	-
寧波華聯房地產	32	-
	2,784	-

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 於2008年，浙江銀泰與北京銀泰訂立一份協議，以向北京銀泰租用一幢辦公樓宇的若干層作營運用途，並於2010年6月25日重續該協議。由於浙江銀泰所租用樓宇的面積有所改變，故訂約雙方於2010年11月30日簽訂了一份新協議，自2011年1月起，每月的租金開支增至人民幣305,000元。
- (ii) 根據上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日簽訂的一份協議及於2010年1月18日訂立的一份補充協議，上海銀泰向京投銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作其營運用途，並於2009年度把其中若干地方分租予京投銀泰。京投銀泰已由2010年1月起不再向上海銀泰租用有關面積。
- (iii) 於2008年1月30日，浙江銀泰與百大訂立管理協議(「管理協議」)。根據管理協議，浙江銀泰受託由2008年3月1日起至2028年2月28日止20年間管理百大的若干附屬公司及分公司(「經營實體」)的百貨店業務的營運。管理協議於2008年2月28日獲百大股東大會批准。

於2010年7月5日，浙江銀泰與百大就管理協議簽訂了一份補充協議，以額外增加經營管理面積。

根據管理協議及補充協議，浙江銀泰可按管理協議所訂基準收取年度管理費。於2010年度，浙江銀泰自管理百大經營實體營運中確認管理費收入為人民幣26,205,000元。

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告日應收關連人士的重大結餘如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	658	658
京投銀泰(附註(i))	6,500	6,500
百大	8,884	2,339
新湖濱	91,367	92,270
寧波華聯房地產	102	-
寧波銀泰物業管理	2,752	-
京投置地(附註(ii))	4,000	-
北京銀泰(附註(iii))	1,816	-
安徽華倫	3,075	-
北京燕莎	4,500	-
浙江銀泰電子商務	22,211	-
	145,865	101,767

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項(續)

附註：

- (i) 關於上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日訂立的租賃協議及於2010年1月18日簽訂的補充協議，應收京投銀泰款項指按金人民幣6,500,000元。
- (ii) 應收京投置地款項指浙江銀泰與京投置地於2010年1月18日訂立的一份租賃協議所涉及的按金人民幣4,000,000元。
- (iii) 應收北京銀泰款項指浙江銀泰與北京銀泰於2010年11月30日訂立的一份續租協議所涉及的按金人民幣1,816,000元。

應收關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及並無預定還款期。

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
樂天銀泰(附註28)	22,602	68,511
中國銀泰(附註28)	118,055	130,416
北京國俊	-	303,840
	140,657	502,767

(e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
京投銀泰(附註(b)(ii))	13,579	1,682
北京銀泰	303	303
樂天銀泰	1,592	-
	15,474	1,985

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

財務報表附註

2010年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(f) 主要管理人員薪酬

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,429	4,121
酌情花紅	4,940	4,453
退休計劃供款	373	405
以權益結算的購股權開支	10,774	7,734
	20,516	16,713

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

47. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

本集團

2010年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項，按金及其他應收款項的金融資產	522,894
應收貿易款項	16,040
貸款及應收款項	1,116,822
應收關連人士款項	145,865
在途現金	95,711
現金及銀行結餘	1,366,110
	3,263,442

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,206,251
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	790,072
應付關連人士款項	15,474
計息銀行借款	1,200,000
可換股債券	1,617,947
	4,829,744

財務報表附註

2010年12月31日

47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

本集團

2009年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	188,950
應收貿易款項	8,685
貸款及應收款項	502,767
應收關連人士款項	101,767
在途現金	48,387
現金及銀行結餘	1,002,665
	1,853,221

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,094,494
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	724,122
應付關連人士款項	1,985
計息銀行借款	998,000
	2,818,601



財務報表附註

2010年12月31日

47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

本公司

2010年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,104
應收附屬公司款項	5,193,618
現金及銀行結餘	282,814
	5,477,536

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	11,648
應付附屬公司款項	156,392
可換股債券	1,617,947
	1,785,987

本公司

2009年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,138
應收附屬公司款項	2,260,839
現金及銀行結餘	4,319
	2,266,296

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	650
應付附屬公司款項	19,805
	20,455

財務報表附註

2010年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

本集團除銀行現金(附註31)以及貸款及應收款項(附註28)外並無重大計息資產。

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載列於附註34。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允價值利率風險。

本集團並無以利率掉期對沖利率風險。

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

本集團	基點 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
於2010年12月31日		
人民幣	100	(7,030)
人民幣	(100)	7,030
於2009年12月31日		
人民幣	100	(7,400)
人民幣	(100)	7,400

外幣風險

截至2010年12月31日止年度，本集團擁有以外幣計算的銀行現金，並面臨不同貨幣風險產生的外幣風險，主要是針對美元而言。外幣風險來自未來的商業交易及已確認資產及負債。

於2010年及2009年12月31日，本集團以外幣計算的現金及現金等價物的詳情披露於附註31。

本集團並未使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方式對沖其外幣風險。

財務報表附註

2010年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

本集團面對過度集中的其他應收款項、貸款及應收款項(主要為應收關連人士款項)的信貸風險。由於本集團管理層認為關連人士具備償債能力，且本集團與關連人士同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士款項。

流動性風險

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

本集團於報告日根據已訂約未折讓付款的到期情況如下：

本集團

	2010年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行借款	-	441,701	98,966	225,896	571,807	1,338,370
應付貿易款項及應付票據	-	1,206,251	-	-	-	1,206,251
其他應付款項及應計費用	45,234	205,406	539,432	-	-	790,072
應付關連人士款項	-	4,080	11,394	-	-	15,474
可換股債券	-	-	-	-	1,617,947	1,617,947
	45,234	1,857,438	649,792	225,896	2,189,754	4,968,114

本集團

	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行借款	-	128,000	340,000	70,000	460,000	998,000
應付貿易款項及應付票據	-	1,094,494	-	-	-	1,094,494
其他應付款項及應計費用	30,122	276,730	417,270	-	-	724,122
應付關連人士款項	-	303	1,682	-	-	1,985
	30,122	1,499,527	758,952	70,000	460,000	2,818,601

財務報表附註

2010年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2010年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計費用	-	11,648	-	-	-	11,648
應付附屬公司款項	156,392	-	-	-	-	156,392
可換股債券	-	-	-	-	1,617,947	1,617,947
	156,392	11,648	-	-	1,617,947	1,785,987

本公司

	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計費用	-	650	-	-	-	650
應付附屬公司款項	19,805	-	-	-	-	19,805
	19,805	650	-	-	-	20,455

資本管理

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

鑒於相關資產經濟狀況及風險特徵的變動，本集團管理其資本結構，並對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息，回報資本或發行新股予股東。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2010年及2009年12月31日止年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

本集團利用資產負債比率監察資本，即經調整資本總額加淨債務除以淨債務。淨債務包括計息銀行借款、應付關連人士款項、應付貿易款項及應付票據、及其他應付款項及應計費用扣除現金及銀行結餘。資本包括可換股債券及母公司擁有人應佔權益減未變現虧損／(收益)儲備淨額。於報告日的資產負債比率如下：

財務報表附註

2010年12月31日

48. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計息銀行借款	1,200,000	998,000
應付貿易款項及應付票據	1,206,251	1,094,494
其他應付款項及應計費用(附註33)	2,063,728	1,167,305
應付關連人士款項(附註46(e))	15,474	1,985
減：現金及銀行結餘	(1,366,110)	(1,002,665)
債務淨額	3,119,343	2,259,119
可換股債券	1,617,947	-
母公司擁有人應佔權益	5,310,654	3,448,194
未變現收益儲備淨額	(425)	(532)
經調整資本總額	6,928,176	3,447,662
資本總額及債務淨額	10,047,519	5,706,781
資產負債比率	31%	40%

49. 報告期後事項

- a) 誠如附註24所述，收購湖北新世紀84.5%股本權益之事項已於2011年1月已告完成。
- b) 於2011年1月，本公司的間接全資附屬公司安徽華僑飯店i)與安徽浙商投資訂立一份協議，以人民幣95,770,000元的代價購入安徽華倫20%股本權益，並按其賬面值收購安徽華倫結欠安徽浙商投資為數人民幣7,723,000元的貸款；ii)與安徽新華發行(集團)控股有限公司(「安徽新華」)訂立一份協議，以人民幣38,303,000元的代價購入安徽華倫的8%股本權益。

50. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2011年3月30日批准並授權發佈。