



2010 ANNUAL REPORT 年報

Enriching everyone's life

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

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：3308



我們的使命

為企業求發展，為社會創效益
為員工謀福利，為生活增添樂趣

我們的價值觀

誠信、敬業、創新、合作
比承諾做得更好

我們的願景

國際化永續經營
行業佼佼者

比承諾做得更好！

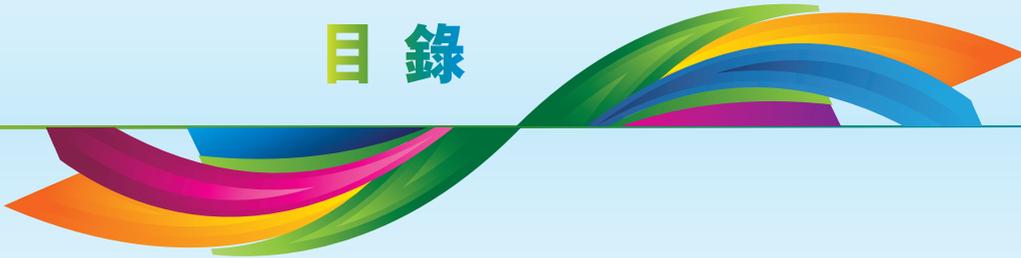
全心全意
5周年

金鷹商貿集團
香港主板上市五周年

>> GOLDEN EAGLE

無論南京、上海，還是昆明、西安，亦或合肥、
徐州、鹽城、揚州、泰州、蘇州、南通……
金鷹全心全意為您打造，能夠滿足您全方位立體
需求的精緻、多彩全生活。

目錄



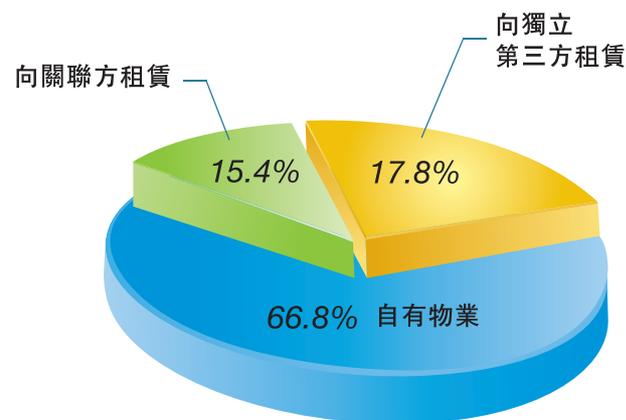
	頁次
公司簡介	2
公司資料	5
財務摘要	6
五年概要	7
董事長報告	8
首席運營官報告	11
管理層討論及分析	14
董事及管理層簡介	20
企業管治報告	25
董事會報告	30
獨立核數師報告	45
綜合收益表	47
綜合全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55

Golden Eagle In China 金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的
自有物業佔總樓面面積的比例為**66.8%***

	建築面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
南京新街口店	33,447		33,447
南通店	8,795		8,795
揚州店	37,562	3,450	41,012
蘇州店		15,916	15,916
徐州店	59,934		59,934
西安高新店	27,287		27,287
泰州店	58,374		58,374
昆明店	33,446		33,446
南京珠江店		33,578	33,578
淮安店	49,689		49,689
鹽城店	84,898		84,898
揚州京華城店		27,185	27,185
上海店		21,306	21,306
南京漢中店		12,462	12,462
南京仙林店		23,303	23,303
合肥大東門店		10,356	10,356
合肥百花井店		15,139	15,139
安徽淮北店		32,971	32,971
總計			589,098



* 截止至2010年12月31日總樓面面積 (平方米) 的比率

公司簡介

構築連鎖化發展網絡，立足長三角，展翼中西部，志在全國

本集團自第一家百貨店南京新街口店開業起，經過近15年的潛心經營，於本報告日期，已成功開設十九家自有店和一家管理店，總建築面積約67.7萬平方米，總營業面積約470,000平方米，分佈於江蘇、安徽、陝西和雲南四個省份，覆蓋上海、南京、南通、揚州、蘇州、徐州、泰州、淮安、鹽城、合肥、淮北、西安和昆明共13個城市。

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

堅持自有物業為主，長期租賃為輔的發展策略

本集團百貨店均位於所在城市的黃金購物區，截至二零一零年十二月三十一日，自有物業比例約為66.8%。為把握發展機會，本集團亦以長期租約形式佔據優質物業，減少租金上漲對百貨店運營的影響，目標租約年限均為十年以上。

確定百貨店大型化的發展方向，倡導「全心全意全生活」

由不同業務模式組成的零售業瞬息萬變，為了保持競爭力和創新，本集團在傳統百貨店的基礎上，在我們的零售空間增加諸如餐飲、娛樂、美容、美髮、影院、幼兒早期教育等增值服務，豐富服務供應的類別，提升百貨店吸引目標顧客的能力，倡導「全心全意全生活」的服務宗旨。

公司簡介

發展自有品牌，積累品牌優勢，提升金鷹自身品牌價值

本集團組建專業團隊開發自有品牌，通過提供具有差異性和豐富度的品牌組合，進一步增強品牌競爭力，引導目標顧客的消費需求，實現「金鷹」自身品牌價值的提升。

關注目標顧客消費習慣和需求變化趨勢，積極探索電子商務領域

百貨零售企業積極開拓新的銷售渠道，電子商務成為新的方向。本集團組建專業團隊對百貨業進軍電子商務的可行性進行論證，尋求百貨業操作電子商務的盈利模式，使電子商務切實地成為百貨業新的利潤增長點，並希望通過電子商務運作模式的引入，打破區域的界限，讓更多的消費者享受到金鷹高品質的商品和服務。

關注VIP拓展計劃，贏得高忠誠度VIP貴賓

通過提供貴賓超值專屬服務，並持續改進服務質量水平，提高VIP顧客的忠誠度和滿意度。截至二零一零年十二月三十一日，本集團已成功吸納超過826,000名忠誠顧客群，為本集團的長遠發展奠定了良好的基礎。VIP貴賓的消費額佔本集團銷售所得款項總額的比例約為62.8%。

標準化的質量管理體系和領先同業的ERP管理系統

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

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團充分尊重員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，提高員工的可持續發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，在本地招聘熟知本地市場的人才組成管理團隊對百貨店進行管理。截至二零一零年十二月三十一日，本集團擁有約4,400名僱員。

公司資料

執行董事

王恒先生
鄭淑雲女士

非執行董事

韓相禮先生

獨立非執行董事

黃之強先生
王耀先生
劉石佑先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
南京
漢中路89號
金鷹國際商城
8樓

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第2座
5樓503室

公司秘書

戴莘女士FCPA, CPA (Aust)

授權代表

韓相禮先生
戴莘女士FCPA, CPA (Aust)

審核委員會

黃之強先生(主席)
王耀先生
劉石佑先生

薪酬委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
劉石佑先生

提名委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
劉石佑先生

中國主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
招商銀行
中國工商銀行

香港主要往來銀行

中國銀行(香港)
東亞銀行
蘇格蘭皇家銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

香港法律顧問

施文律師行
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈
15樓1501至1503室

開曼群島主要股份過戶登記處

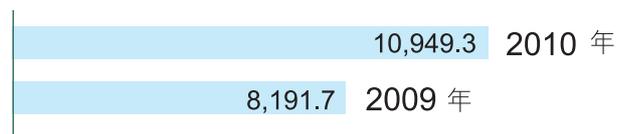
Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

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

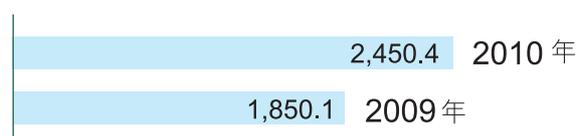
財務摘要

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



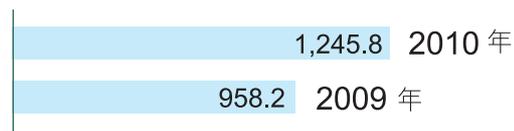
+33.7%

收益 (人民幣百萬元)



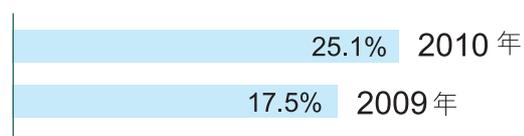
+32.4%

經營溢利 (人民幣百萬元)



+30.0%

同店銷售增長¹



(1) 同店銷售增長指在整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。

五年概要

	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年與 二零一零年 比較 %
財務業績						
銷售所得款項總額(附註1)	3,576,992	4,858,263	6,248,963	8,191,679	10,949,318	33.7%
收益(附註2)	899,781	1,065,644	1,426,361	1,850,093	2,450,358	32.4%
經營溢利(附註2)	390,179	496,768	709,960	958,212	1,245,765	30.0%
本年度溢利(附註2)	229,593	354,224	613,356	250,910	959,202	282.3%
本公司擁有人 應佔本年度溢利(附註2)	231,997	354,224	613,356	250,910	959,202	282.3%
每股基本盈利(附註2)	0.1297	0.1950	0.3384	0.1370	0.4940	260.7%
資產負債表概要						
非流動資產(附註2)	1,787,144	2,051,461	2,510,893	3,415,231	4,782,636	40.0%
流動資產	1,228,102	1,885,618	2,271,731	2,568,146	3,196,686	24.5%
資產總值(附註2)	<u>3,015,246</u>	<u>3,937,079</u>	<u>4,782,624</u>	<u>5,983,377</u>	<u>7,979,322</u>	33.4%
流動負債	1,221,522	1,759,075	3,071,041	2,994,866	4,204,440	40.4%
非流動負債(附註2)	844,941	873,036	53,686	69,960	94,706	35.4%
負債總額(附註2)	<u>2,066,463</u>	<u>2,632,111</u>	<u>3,124,727</u>	<u>3,064,826</u>	<u>4,299,146</u>	40.3%
資產淨值(附註2)	<u>948,783</u>	<u>1,304,968</u>	<u>1,657,897</u>	<u>2,918,551</u>	<u>3,680,176</u>	26.1%
包括以下項目：						
資本及儲備(附註2)	<u>948,783</u>	<u>1,304,968</u>	<u>1,657,897</u>	<u>2,918,551</u>	<u>3,680,176</u>	26.1%

附註：

- (1) 銷售所得款項總額指收取顧客的直接銷售、特許專櫃銷售、租金收入及管理服務費之總金額。
- (2) 截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度各年的財務資料已因採納香港會計師公會頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號「客戶忠誠計劃」而作出調整。

董事長報告

緒言

二零一零年中國經濟發展延續二零零九年的增長勢頭，逐漸擺脫國際金融危機的影響。中國政府出台了一系列政策對樓市進行宏觀調控，通過提高商業銀行的法定存款準備金率和加息等貨幣政策的調整對貨幣流動性和通貨膨脹進行控制，防止經濟過熱和資產泡沫，以保證中國經濟可持續穩定增長。

受惠於宏觀經濟環境的回暖和本集團卓越的經營管理能力，本集團的經營業績繼續保持穩定快速的增長，我們欣然報告，二零一零年本集團實現銷售所得款項總額達人民幣109億元，同比增長33.7%，實現同店銷售增長25.1%，經營溢利增長30.0%，繼續保持行業內的領先水平。

從二零一零年開始，本集團的連鎖拓展進入一個相對快速的發展階段。今年我們收購了安徽金鷹商貿有限公司(前稱安徽瑞景商業有限責任公司)(「安徽金鷹」)的兩家門店——合肥大東門店和合肥百花井店，新開淮北店，進一步加大了對安徽市場的拓展力度。同時本集團也擴充了徐州店和鹽城店的面積，此舉將有效延長兩家店高速穩定的黃金增長期。

行業概覽

中國國家統計局公佈的數據顯示，中國經濟繼續保持穩定快速的增長。經初步測算，二零一零年全年國內生產總值比上年增長10.3%，增速比上年提高1.1個百分點。社會消費品零售總額同比增長18.4%，扣除價格因素，實際增長14.8%。最終消費對國內生產總值增長的貢獻率為37.3%，拉動國內生產總值增長3.9個百分點。

江蘇省作為本集團的重要發展區域，二零一零年經濟運行持續向好，綜合實力明顯增強。經過初步核算，全省生產總值比上年增長12.6%。社會消費品零售總額比上年增長18.7%。蘇南、蘇中和蘇北三大區域均呈較快發展態勢，蘇中、蘇北大部分經濟指標增幅繼續超過全省平均水平，對全省經濟增長的貢獻率達39.0%，更加堅定了本集團在江蘇地區進一步發展的信心。

安徽省作為本集團未來重點拓展的區域，二零一零年全省生產總值比上年增長14.5%。社會消費品零售總額比上年增長19.2%。城鎮居民人均可支配收入比上年增長12.1%，扣除價格因素，實際增長8.8%。各項主要經濟指標的增速均高於全國平均水平。

董事長報告

展望未來

全球經濟的復甦之路在憧憬和猶豫中延伸，新興市場特別是中國對於全球經濟復甦的意義日益重大。我們相信中國政府通過對財政政策和貨幣政策的有效調整，將能有效控制通貨膨脹和資產泡沫，保證中國經濟的穩定健康發展。

今年是中國第十二個五年規劃的首年，中國政府在「十二五」時期將把城鄉居民收入的增長作為重要目標，努力實現居民收入增長和經濟發展同步，不斷提高人民生活質量和水平。對於百貨零售業來說，目標顧客可支配收入的增長無疑將帶來百貨零售業的持續繁榮。

擴大內需將是中國政府長期的重點工作，消費對於國內生產總值的貢獻將逐步增加。我們相信，於未來五年，城市化規模的擴大、中產階級隊伍的壯大、社會保障機制的持續改善將有利於內需的進一步擴大，對於百貨零售業保持高速穩定增長意義重大。

在未來三年，本集團將繼續保持快速穩健的開店速度，每年計劃開設5-8家新店，以自置物業、長期租賃或合併收購的方式，在華東地區、陝西省和雲南省加大拓展力度。同時，本集團將持續關注現有門店的業績增長，通過品牌組合的優化及創新的促銷活動提高對目標顧客的吸引力，發揮規模優勢，提高市場佔有率，並且通過有效的成本控制以提高盈利能力。

本集團上市五年來，取得了有目共睹的成績，建立了金鷹商貿在行業內的領先地位，這與股東、政府、業務合作夥伴、管理層及員工、忠實顧客的一貫支持和幫助是分不開的，本人謹此表示衷心感謝。新的一年，公司管理層和全體員工將繼續同心協力，努力實現公司價值最大化，為股東創造更大回報。

董事長

王恒

二零一一年三月二十八日



時尚生活！

首席運營官報告

二零一零年的中國經濟逐步擺脫全球金融危機的影響，經濟增長繼續保持快速穩定的增長。通過公司全體同仁的共同努力，本集團在新店拓展和業績提升方面均取得不俗的表現。我們欣然向各位股東提交本年度報告。我們謹此報告，於二零一零年本集團實現銷售所得款項總額達人民幣109億元，同比增長33.7%；實現經營溢利達人民幣12.5億元，同比增長30.0%。於二零一零年本集團的連鎖店拓展繼續穩步開展，將安徽省作為重點區域進行拓展，收購了安徽金鷹兩家門店，開設了淮北店，並增加了徐州店和鹽城店的建築面積。於二零一一年初，本集團開設了合肥旗艦店。截至本報告日期，本集團在13個城市運營及管理20家百貨店，總建築面積超過67.7萬平方米。

業務回顧

為了持續提高品牌檔次和產品種類的豐富度，本集團各連鎖店於回顧期內進行了春、秋兩季調整。南京珠江店引進了TOMMY HILFIGER、MISS SIXTY、TOUGH及GUESS等時尚潮流品牌；基於本集團在江蘇三線城市優秀的業績表現，國際知名品牌紛紛進駐本集團連鎖店，揚州店引進了MONTBLANC、TOMMY HILFIGER、ESTEE LAUDER、CLINIQUE及FANCL等國際知名品牌，徐州店引進了MONTBLANC、ESTEE LAUDER、CLINIQUE及FANCL，進一步擴大了國際化妝品的陣容；同時，也引進了ROLEX及TUDOR等國際名錶，進一步鞏固在當地作為高端百貨的地位。

本集團充分利用規模優勢，通過多店聯動的促銷活動有效帶動銷售額的提升。南京新街口店於二零一零年四月十八日店慶當日實現銷售所得款項總額超過人民幣35百萬元。揚州店於二零一零年十二月十一日實現銷售所得款項總額超過人民幣45百萬元，創該店單日銷售額新紀錄。鹽城店於二零一零年十二月二十四日當日實現銷售所得款項總額近人民幣36百萬元，創該店單日銷售額之最。

於回顧期內，本集團加強對新店VIP貴賓的發展，並通過針對性的顧客專享服務和增值服務增強VIP顧客的忠誠度和滿意度。本集團亦加大與銀行合作的力度，與中國銀行、招商銀行及上海銀行實現了優質客戶的共享，實現本集團VIP顧客數量的進一步提高。截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有超過826,000名VIP貴賓會員，而VIP貴賓的消費佔集團銷售所得款項總額的比例約為62.8%。

首席運營官報告

新店開幕及連鎖拓展

於二零一零年，本集團將拓展區域擴大到安徽省。於二零一零年七月二十七日，本集團通過公開競投的方式成功收購安徽金鷹100%的股權，總代價為人民幣267百萬元。安徽金鷹在安徽省合肥市運營兩家中高端百貨店，客戶群穩定，品牌組合成熟。

於二零一零年十一月，本集團在安徽省的第三家店—淮北店成功開設。該店位於淮北市的核心商圈，總建築面積約為33,000平方米，該店開業至今業績表現良好，已成為當地中高端消費的首選目的地。

於二零一零年十一月二十八日，鹽城店新增面積開業，總建築面積擴大至約85,000平方米，進一步豐富了鹽城店的產品種類組合和品牌數量，增強了對目標顧客的吸引力，提升了鹽城店在當地的影響力和市場佔有率，延長了鹽城店強勁增長的黃金期。

於二零一零年十二月八日，徐州店新增面積開業，總建築面積擴大至約60,000平方米。徐州店通過此次擴大面積，對店舖產品種類規劃進行了調整，擴大了化妝品、國際品牌、黃金珠寶、女裝以及生活類商品的面積，對整體品牌檔次進行了提升，為未來的業績保持快速增長提供保障。

於二零一一年一月十五日，本集團在安徽省的旗艦店—合肥店試營業。該店位於合肥市核心商圈，建築面積約為61,000平方米，該店的成功開幕標誌著本集團於安徽的戰略初現雛形，為本集團在安徽省的深度拓展奠定了堅實基礎。

西安國貿店於二零一零年十月因租約期滿而閉店。本集團已在附近鎖定新店址，建築面積約為19,000平方米，預計將於二零一一年第二季度開業。

本集團正加快在江蘇省、安徽省、陝西省西安市和雲南省昆明市的拓展速度，同時也在積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市。目前本集團已簽訂若干買賣、租賃或框架協議，在江蘇省、安徽省、陝西省和雲南省鎖定了16個開店地點，總樓面面積超過1.2百萬平方米。

首席運營官報告

展望未來

本集團在新店拓展方面將繼續保持穩健快速的發展速度，將以全國連鎖為目標，構築連鎖化發展網絡，以長江三角為發展基地。本集團同時亦會加快對中西部的拓展；繼續貫徹「同城多店」的發展策略，進一步提升在已建立領先地位的城市的市場佔有率；同時關注合併收購的機會，以實現快速的增長和業績的有效提升。

對於現有的門店，本集團將通過品牌組合的調整升級、促銷活動的配合、顧客服務的提升、賣場環境的改造及成本費用的控制等措施以有效改善業績，提高盈利能力。

針對本集團未來三年的發展規劃，本集團將加大在人才儲備和培養方面的力度，通過對員工的持續培訓和職業生涯的規劃實現員工與企業的共同成長，為本集團的連鎖拓展做好人力資源的準備。

在品牌招商方面，本集團將進一步與品牌供應商建立長期的戰略聯盟，為本集團的連鎖拓展做好品牌方面的儲備，與品牌供應商實現雙贏的局面。

今年是金鷹商貿上市五周年，本集團在業績和資本市場的表現持續亮麗，本人謹此對股東給予我們的信心和鼓勵表示感謝。對董事會、管理層及廣大員工的敬業團結表示衷心感謝。我們又站在新的起點，我相信通過公司全體員工上下一心，共同努力，業務夥伴的大力支持和信任，我有信心繼續保持金鷹商貿的行業領先地位，打造中國百貨業的常青企業。

首席運營官

鄭淑雲

二零一一年三月二十八日

管理層討論及分析

財務回顧

剔除可換股債券影響(非現金流項目及僅作會計用途)的本公司擁有人應佔溢利分析

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
如前報告	959,202	250,910
剔除以下各項的影響：		
衍生財務工具公平值變動	—	461,734
可換股債券的實際利息開支	—	55,372
經調整	<u>959,202</u>	<u>768,016</u>
每股經調整基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.494</u>	<u>0.419</u>

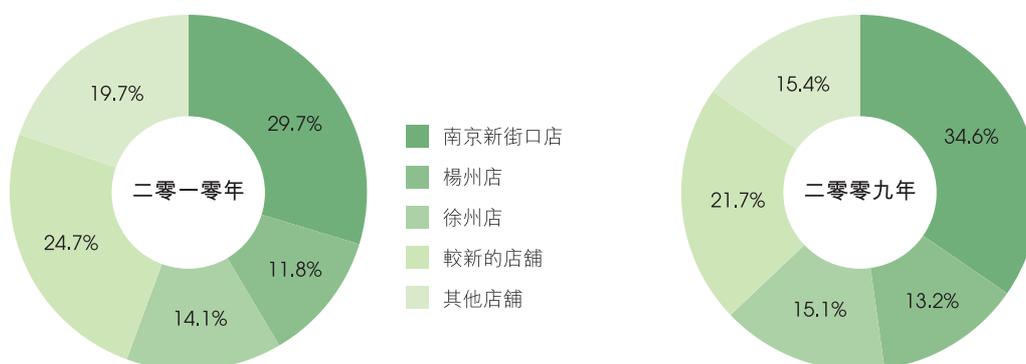
剔除已於截至二零零九年十二月三十一日止年度全數轉換的本集團可換股債券的影響，二零一零年度本公司擁有人應佔溢利約人民幣959.2百萬元，較去年同期增長約24.9%或人民幣191.2百萬元。增長主要受本集團收益增加所驅動，現分析如下。

銷售所得款項總額及收益

本集團的銷售所得款項總額增長至約人民幣10,949.3百萬元，同比增加約33.7%或人民幣2,757.6百萬元。增幅主要來自同店銷售增長約25.1%，計入於二零零九年開業新店的全年銷售表現，以及二零一零年開業/收購新店的銷售表現。

南京新街口店(本集團的旗艦店)、揚州店及徐州店於二零一零年均維持令人滿意的同店銷售增長，分別為約14.7%、18.7%及24.9%。此外，西安高新店、泰州店及南京珠江店(與淮安店及鹽城店，合稱「較新的店鋪」)等較新店面，繼續成為本集團銷售增長的動力，錄得同店銷售增長分別約45.2%、42.4%及41.9%。此外，新增加動力來自淮安店及鹽城店，於二零一零年錄得可觀的同店銷售增長，分別為約62.0%及81.6%。

各店鋪對銷售所得款項總額的貢獻



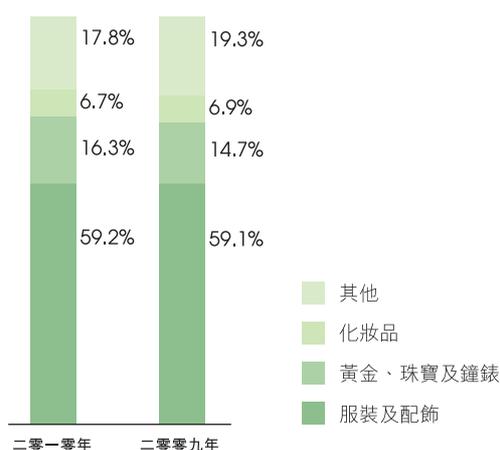
管理層討論及分析

由於新店對銷售所得款項總額的貢獻增加，南京新街口店對銷售所得款項總額的貢獻由約34.6%減至二零一零年的29.7%。南京新街口店、揚州店及徐州店等三大店對銷售所得款項總額的累計貢獻由合共約62.9%減至二零一零年的55.5%。

於二零一零年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻約為92.3%（二零零九年：約92.3%），或由約人民幣7,564.6百萬元增加至人民幣10,109.4百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則約為7.2%（二零零九年：7.2%）或由約人民幣588.9百萬元增加至人民幣791.1百萬元。

特許專櫃銷售佣金率輕微下跌至約20.0%（二零零九年：20.3%）。佣金率輕微下跌，主要由於(i)佣金率較低的知名國際品牌以及黃金、珠寶和鐘錶的銷售額增加；及(ii)新店貢獻的銷售額增加，而新店的平均佣金率通常較老店為低。由於調整產品組合及銷售折扣的力度減少，直接銷售的毛利率由去年約20.5%增至於二零一零年約22.3%。特許專櫃及直接銷售的整體毛利率維持穩定在約20.2%（二零零九年：20.3%）。管理層擬定期檢討及因應不斷轉變的消費需求改良貨品組合，以保持毛利率的穩定。

產品類別佔銷售所得款項總額的百分比



按商品類別佔銷售所得款項總額的百分比計算，服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻約59.2%（二零零九年：約59.1%）；黃金、珠寶及鐘錶的貢獻約16.3%（二零零九年：14.7%）；化妝品的貢獻約6.7%（二零零九年：6.9%）；而煙酒、家居及電子產品、運動服裝、童裝及玩具等其他產品類別的貢獻約17.8%（二零零九年：19.3%）。

本集團的收益總額增至約人民幣2,450.4百萬元，較去年增加32.4%。收益增長大致上與銷售所得款項總額增長相符。

其他經營收入

於二零一零年，本集團其他經營收入減少至約人民幣111.1百萬元，較去年減少8.4%或約人民幣10.2百萬元。其他經營收入減少主要是由於來自客戶的收入減少約人民幣23.2百萬元或65.3%（去年確認的收入大部份為一次性交易）及政府補貼減少約人民幣7.5百萬元或36.3%所致。

管理層討論及分析

商品存貨變動

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。商品存貨變動增加約人民幣126.6百萬元或31.7%至二零一零年約人民幣525.4百萬元。由於直接銷售的毛利率有所提高，於回顧期內商品存貨變動的增長較回顧期間內直接銷售的增長略少。

僱員福利開支

於二零一零年，僱員福利開支增加約人民幣50.9百萬元或29.7%至約人民幣222.5百萬元。僱員福利開支增加主要由於計入二零零九年開業的店舖於整個年度的僱員福利開支以及於二零一零年開業／收購的三家新店所產生僱員福利開支所致。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比減少至約2.4%，較去年同期的2.5%減少0.1個百分點，主要由於經營槓桿效應。

折舊及攤銷

於二零一零年，物業、廠房及設備的折舊及攤銷以及就土地使用權的預付租賃款項的攤銷增加約人民幣19.5百萬元或18.8%至約人民幣123.3百萬元。折舊及攤銷增加主要是由於計入二零零九年開業新店於整個年度的折舊及攤銷、於二零一零年開業／收購的三家新店確認的折舊及攤銷開支及本集團於二零一零年就現有店舖的建設、改造及拓展確認的額外折舊及攤銷開支所致。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比減少至約1.3%，較去年同期的1.5%減少0.2個百分點。

租金開支

於二零一零年，租金增加約人民幣30.8百萬元或53.2%至約人民幣88.6百萬元。租金增加主要由於計入於二零零九年開業的揚州京華城店、上海店、南京漢中店及南京仙林店的全年租金開支，該等門店於租賃物業運營並且參照銷售所得款項總額百分比支付租金開支，以及於二零一零年開業／收購的三間新店的租金開支，該三間新店亦於租賃物業運營。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比增加至約0.9%，較去年同期的0.8%增加0.1個百分點。

其他經營開支

於二零一零年，其他經營開支增長至約人民幣355.9百萬元，同比增加26.6%或約人民幣74.7百萬元。其他經營開支主要包括水費及電費、廣告及促銷開支、維修及維護開支以及物業管理費。該等開支增加主要是由於計入於二零零九年開業的新店產生的全年經營開支及就二零一零年開業／收購的三間新店產生的經營開支。

管理層討論及分析

其他經營開支佔銷售所得款項總額百分比減少至約3.8%，較去年同期的4.0%減少0.2個百分點，原因是經營槓桿效應。

經營溢利

經營溢利(亦為除利息及稅前溢利)增加約人民幣287.6百萬元或30.0%至二零一零年約人民幣1,245.8百萬元。經營溢利佔收益的百分比減少至約50.8%，較去年同期的51.8%減少1.0個百分點，主要由於其他經營收入於回顧期間內減少約人民幣10.2百萬元。

剔除來自客戶的收入(包括去年的一次性交易)經營溢利佔收益的百分比增加至約50.3%，較去年同期的49.9%增加0.4個百分點。

財務收入

財務收入包括銀行存款及多筆短期銀行相關存款所產生的收入，包括計息工具投資及本集團於擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。於二零一零年，財務收入減少約人民幣10.9百萬元或21.8%，主要由於年內平均實際存款利率降低，以及鑒於本集團的門店擴充計劃，於回顧期間內投入多筆短期銀行相關存款的資金減少所致。

財務成本

於二零一零年，財務成本減少約人民幣49.4百萬元或88.6%至約人民幣6.3百萬元。二零一零年的財務成本指短期貸款的利息，而二零零九年的財務成本指本集團可換股債券的實際利息開支，而可換股債券已於二零零九年全數轉換。

財務衍生工具公平值變化

財務衍生工具公平值變化指債券衍生部分的公平值變動，而可換股債券已於二零零九年全數轉換。故此，於回顧期間內並無錄得虧損。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括以外幣計價的資產及負債兌換為人民幣所產生的外匯收益及虧損淨額，以及本集團證券投資所產生的收益及虧損。於二零一零年，其他收益及虧損由約人民幣13.2百萬元增加至約人民幣16.7百萬元，這主要是由於年內人民幣逐步升值導致二零一零年錄得外匯收益淨額約人民幣4.4百萬元，而二零零九年錄得外匯虧損淨額約人民幣1.2百萬元。

管理層討論及分析

應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利指本集團應佔其持有30%股權的聯營公司安徽三新鐘錶有限公司的溢利，該公司是於二零一零年七月本集團收購安徽金鷹時收購，並主要從事鐘錶買賣業務。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加約人民幣84.4百萬元或33.4%至約人民幣337.3百萬元，主要由於所得稅前溢利的增加所致。於回顧期間的實際稅率約為26.0%。

年度溢利

於二零一零年，本公司擁有人應佔溢利較去年同期增加約282.3%或人民幣708.3百萬元至約人民幣959.2百萬元。上述溢利增加乃由於本集團經營溢利增加約人民幣287.6百萬元，以及截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團可換股債券全數轉換後，撤銷可換股債券相關開支及收入，包括實際利息開支及衍生工具公允價值的變動所致。

資本開支

本集團於年內的資本開支約為人民幣1,403.7百萬元（二零零九年：人民幣1,029.0百萬元）。資本開支增加主要由於因擴張連鎖百貨店而收購的物業、廠房及設備、土地使用權及新建項目的合約付款（包括透過收購附屬公司的收購事項），以及於年內提升及／或拓展本集團現有零售面積以進一步優化購物環境所致。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴來自於經營活動的現金流作為流動資金的主要來源。為利用未來的人民幣升值及不同貨幣的息差，本集團借入以外幣計價的短期貸款，並以相等金額的人民幣銀行存款作為抵押／擔保。於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及類似現金工具（包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、結構性銀行存款及投資於計息工具）為約人民幣2,746.5百萬元（二零零九年：人民幣2,290.0百萬元），而本集團的短期銀行貸款結餘為約人民幣458.4百萬元（二零零九年：人民幣269.0百萬元）。

本集團於二零一零年十二月三十一日的資產總值約為人民幣7,979.3百萬元（二零零九年：人民幣5,983.4百萬元），而負債總額約為人民幣4,299.1百萬元（二零零九年：人民幣3,064.8百萬元），因此資產淨值約為人民幣3,680.2百萬元（二零零九年：人民幣2,918.6百萬元）。本集團於二零一零年十二月三十一日的資產負債比率按銀行借貸總額除總資產計算，增加至約5.7%（二零零九年：4.5%）。若扣除交叉貨幣利率掉期安排的影響後，經調整資產負債比率為零（二零零九年：零）。

管理層討論及分析

本集團於二零一零年十二月三十一日的資本承擔約為人民幣879.4百萬元(二零零九年：人民幣1,307.9百萬元)，該等資本承擔乃關於收購物業、廠房及設備及土地使用權的合約付款，已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備的款項。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無資產抵押作為本集團一般銀行貸款的擔保(二零零九年：銀行存款約人民幣269.0百萬元就交叉貨幣利率掉期安排抵押予中國一家銀行)。

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金以及短期銀行貸款以港元或美元計價，故本集團須承受因港元／美元對人民幣匯率波動帶來的外匯風險。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣4.4百萬元(二零零九年：外匯虧損淨額人民幣1.2百萬元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團訂立外幣遠期合約以對沖短期銀行貸款本金額約人民幣269.0百萬元的外匯風險。短期貸款已於二零一零年內全數償還。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用合共約4,400名僱員(二零零九年：3,700名)，薪酬約為人民幣222.5百萬元(二零零九年：人民幣171.6百萬元)。本集團的薪酬政策乃按市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

董事及管理層簡介

董事

執行董事

王恒先生，62歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得臺灣中國文化大學法學學士學位及美國南路易斯安那州州立大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美国成立美國泛太平洋控股有限公司並出任總裁。彼於一九九二年成立金鷹國際集團，並出任董事長至今。王先生目前亦兼任南京市海外聯誼會名譽會長、南京市外商投資企業協會副會長、常務理事及理事，並榮膺最佳外商及優秀總經理。彼亦曾獲頒南京市榮譽市民獎。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾32年經驗。

鄭淑雲女士，65歲，執行董事，高級會計師及本集團首席運營官。鄭女士於二零零九年四月十五日獲委任為執行董事。鄭女士在一九九零年取得中國社會科學院研究生院文憑，於一九九五年九月加盟本集團，並於二零零三年一月晉升至副總裁。鄭女士於會計及財務資源管理方面擁有近45年經驗。

非執行董事

韓相禮先生，45歲，非執行董事，高級會計師及中國註冊會計師協會會員。韓先生於二零零六年二月二十六日至二零零九年四月十四日期間為本公司執行董事，並於二零零九年四月十五日獲調職為非執行董事。韓先生於一九八六年七月取得南京財經大學學士學位，並於二零零七年十二月取得南京大學—美國康奈爾大學高級管理人員工商管理碩士學位。韓先生於財務管理方面擁有逾24年經驗。

董事及管理層簡介

獨立非執行董事

黃之強先生，56歲，持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員；亦為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，為漢華資本有限公司(前稱利禾資金管理有限公司)提供資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年，該公司於聯交所上市。彼亦為匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、第一天然食品有限公司(已委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司(已委任臨時清盤人)、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，上述公司均在聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面積逾34年之經驗。

王耀先生，52歲，於一九八九年三月獲哈爾濱工業大學頒發工程學博士學位。王先生現任中國商業聯合會副會長。王先生亦為中華全國商業信息中心主任。彼主要致力於中國零售市場、宏觀經濟、零售數據統計及分析等方面的研究，並為政府提供有關零售市場諮詢服務。由一九九七年至二零一零年間，彼亦定期發佈全國消費品零售市場監察及預測報告。

劉石佑先生，63歲，一九七一年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。劉先生現為嘉宏航運有限公司董事總經理及 Far East Cargo Line Limited 及 Xin Hai Hua Enterprises Limited 董事。彼於貨運業務及國際貿易行業方面積逾 34 年經驗。劉先生現時亦為南京三寶科技股份有限公司(該公司於聯交所創業板上市)獨立非執行董事。彼獲委任為第十屆及第十一屆中國人民政治協商會議南京市委員會港澳區委員。

董事及管理層簡介

高級管理人員

蘇傑先生，37歲，本集團副總裁。彼於一九九六年七月取得南京大學經濟學學士學位，並於二零零二年六月取得南京大學工商管理碩士學位。蘇先生於二零零一年七月加盟金鷹國際集團，擔任企業發展部副總監，其後擔任南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司常務副總經理，總經理職務，二零零六年五月調入本集團出任現職，彼負責本集團的日常營運。

王建平先生，41歲，工程師及本集團首席信息官。彼於一九九五年四月取得南京航空航天大學計算器應用碩士學位。王先生於二零零二年十一月加盟本集團，先後擔任本集團信息技術部主管和總裁助理，並於二零零八年七月晉升至現職，彼負責本集團信息技術工作。

戴苹女士，38歲，本集團首席財務官。戴女士於一九九五年畢業於澳洲Monash大學，獲頒會計及信息系統雙學士學位，為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。戴女士在審計及財務管理方面擁有逾15年經驗。戴女士於二零零八年九月加入本集團擔任總裁助理，於二零零九年四月晉升至首席財務官，並於二零一零年十二月起兼任公司秘書。

邵勇先生，46歲，高級經濟師，本集團副總裁兼徐州店和淮北店總經理。彼於一九九一年取得安徽財貿學院經濟學學士學位，於零售管理方面擁有逾17年經驗。邵先生於二零零二年十二月加盟本集團，並於二零零六年十一月晉升至本集團副總裁，彼負責徐州店和淮北店的日常運作與管理，以及本集團在江蘇省北部的連鎖拓展。

董事及管理層簡介

陳建和先生，43歲，本集團總裁助理兼商品中心總經理。陳先生於一九八九年畢業於臺灣高雄海洋科技大學，曾先後在數家知名百貨公司擔任中高級管理職位，於百貨管理方面有逾19年經驗。彼於二零一零年十月加盟本集團擔任商品中心總經理，並於二零一一年一月晉升至現職，負責本集團商品中心管理。

王衛良先生，35歲，本集團總裁助理。王先生於一九九七年六月取得上海財經大學經濟學學士學位，為中國註冊會計師協會會員。王先生於二零零五年四月加盟本集團，先後擔任投資部副總監及發展部總監，並於二零零八年七月晉升至現職。彼負責本集團投資者關係及兼併收購，於財務管理和企業融資方面擁有逾13年經驗。

張紅女士，43歲，工程師，國際商務師，本集團總裁助理。張女士於一九九零年取得南京林業大學機械工程學士學位，二零一零年取得南京大學工商管理碩士學位。彼於二零零四年加盟金鷹國際集團，先後擔任金鷹國際集團人力資源部經理、副總監。彼於二零零七年調入本集團，先後擔任人力資源部副總監、總監，並於二零零九年一月晉升至現職。彼負責本集團的人力資源管理工作，於行政及人力資源管理方面擁有逾15年經驗。

夏克穎先生，43歲，本集團總裁助理。夏先生取得福州大學工業管理工程學士學位，並於一九九五年獲得註冊會計師證書、一九九七年獲得資產評估師證書、一九九八年獲得房地產評估師證書、二零零一年獲得司法資格證書、二零零四年獲得職業律師證書。彼於二零零九年十二月加盟本集團擔任財務部總監，並於二零一零年十月晉升至現職。彼負責本集團財務管理，於財務管理方面擁有逾21年經驗。

董事及管理層簡介

孔軍先生，41歲，工程師，本集團總裁助理兼南京新街口店總經理。孔先生於一九九二年取得上海交通大學工學學士學位，二零零一年取得東南大學工商管理碩士學位，二零零六年至二零零八年期間於英國伯明翰大學進修。彼於二零零九年十月加入本集團，負責本集團行政管理和企劃促銷，以及南京新街口店的日常運作與管理。孔先生在營運管理方面擁有逾19年經驗，並曾於二零零六年五月至二零零九年九月在英國從事營銷管理工作。

邵龍先生，34歲，本集團總裁助理。邵先生於一九九八年取得武漢工業大學學士學位，二零零六年取得南京大學工商管理碩士學位。彼亦於二零零七年取得美國密蘇里大學工商管理碩士學位。彼於二零零八年六月份加盟本集團，先後擔任本集團規劃籌建部副總監、總監，並於二零一零年七月晉升至現職。彼負責本集團新店的規劃籌建及已有店鋪的改造，於工程管理方面有逾12年經驗。

盛少華先生，61歲，本集團總裁助理。盛先生於二零零一年取得南京大學經濟法碩士學位。彼於二零零二年十二月加盟金鷹國際集團，並於二零一零年八月獲本集團委任現職。彼負責本集團法務管理及企業發展日常管理。盛先生在法務方面擁有逾40年經驗。

唐喜慶先生，41歲，本集團總裁助理。唐先生於一九九三年取得贛南師範學院物理學學士學位。彼於二零零八年加盟本集團任現職，負責本集團公共關係及新店項目拓展工作。唐先生在媒體及公共關係方面擁有逾18年經驗。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力實現及維持高水平的企業管治，以提高企業表現與責任感。董事認為，除下文所述的偏離外，本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度（「有關期間」）一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14下的企業管治常規守則（「守則」）所載守則條文。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。本公司董事會（「董事會」）主席在日常管理中扮演領導角色，負責董事會的有效運行。在高級管理層的協助下，主席亦負責本公司的整體策略發展。其中一名執行董事鄭淑雲女士為本公司首席運營官（「首席運營官」），而其中一名高級管理層成員戴萃女士則擔任本公司首席財務官（「首席財務官」）。首席運營官及首席財務官負責實施業務策略及管理本公司日常業務營運。經考慮現時業務營運及上述組織架構後，董事認為本公司並無必要委任行政總裁。

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

董事會

1) 責任

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

本公司日常管理及運作由本集團管理人員負責。

2) 董事會組成

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

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

企業管治報告

3) 委任、重選及罷免

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

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

4) 舉行會議次數及董事出席率

於有關期間共舉行九次董事會會議，而有一次以書面決議案由全體董事一致通過。在召開董事會會議前，須根據上市規則及守則將有關文件送達董事以便審議。各董事出席九次董事會會議的情況如下：—

王恒先生(9/9)、鄭淑雲女士(9/9)、韓相禮先生(9/9)、黃之強先生(8/9)、王耀先生(9/9)及劉石佑先生(6/9)。

證券交易的標準守則

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

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

責任及審核與核數師酬金

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

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第45頁。本公司核數師就有關期間提供的審核服務及非審核服務分別收取約人民幣1.80百萬元及約人民幣0.63百萬元。

企業管治報告

內部監控

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

審核委員會

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

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

於有關期間共舉行兩次審核委員會會議。各成員出席率如下：—

黃之強先生(2/2)，王耀先生(2/2)及劉石佑先生(0/2)。

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

- (a) 審閱截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用會計原則及慣例，確保已符合有關會計準則、上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控成效；
- (d) 審議內部監控部門對本集團營運的調查結果及推薦建議；及
- (e) 檢討及建議截至二零一零年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金以供董事會批准。

企業管治報告

薪酬委員會

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

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

於有關期間共舉行一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：—

王恒先生(1/1)、黃之強先生(1/1)及劉石佑先生(1/1)。

薪酬委員會於有關期間已審閱本集團全體董事及高級管理層的酬金政策。

提名委員會

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

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

於有關期間本公司並無委任董事，因而並無舉行提名委員會會議。提名委員會將於有需要時舉行會議。

企業管治報告

不競爭契據

根據一份本公司與王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際零售集團有限公司(本公司控股股東)(合稱為「契諾人」)於二零零六年二月二十六日訂立的不競爭契據(「不競爭契據」)，契諾人已作出若干承諾並提出條款及條件(包括但不限於上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權，定義見本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程)(合稱為「該等承諾」)，相關承諾及條款及條件載於不競爭契據內。該等承諾詳情載於本年報第43頁的董事會報告「不競爭契據」一段。

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

與股東及投資者的溝通

本公司透過各種渠道(包括本公司股東週年大會，於發佈中期及全年業績公告後舉行分析師簡報會及記者招待會、定期發佈新聞稿、適時更新本公司網站及委任指定投資者關係代理處理查詢)不斷加強與股東、投資者、媒體及公眾投資人仕的溝通與關係。董事及高級管理人員將回答股東及投資者就本集團業績及發展提出的問題。本公司公告、通函、通告、財務報告、業務發展、新聞稿及其他資料，刊載於本公司所設立的網站www.geretail.com。

董事會報告

董事欣然呈報二零一零年報與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）開發及經營高級連鎖百貨店。本公司附屬公司及一家聯營公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註43及22。

業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績載於第47頁的綜合收益表。

董事會現建議派付末期股息每股人民幣0.150元（二零零九年：人民幣0.108元）予於二零一一年五月十八日名列本公司股東名冊的股東。該末期股息（如獲批准）將於二零一一年六月八日或之前派付。

物業、廠房及設備及土地使用權

本集團的物業、廠房及設備以及土地使用權於年內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註18及19。

股本及購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據授予本公司董事的一般授權，本公司以總代價約9.9百萬港元（相當於約人民幣8.2百萬元）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其本身的762,000股普通股。董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註34。

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

可供分派儲備

本公司於二零一零年十二月三十一日可供分派予股東的儲備約達人民幣66,939,000元（二零零九年：人民幣276,487,000元）。

董事會報告

董事

於年內及直至於本年報日期，本公司的董事如下：

執行董事

王恒 (董事長)

鄭淑雲

非執行董事

韓相禮

獨立非執行董事

黃之強

王耀

劉石佑

董事的履歷載於本年報標題為「董事及管理層簡介」一節。

根據本公司的組織章程細則第87條，黃之強先生及劉石佑先生會於應屆股東週年大會告退，而：

- 黃之強先生符合資格，並願意於應屆股東週年大會上膺選連任；及
- 劉石佑先生將不會膺選連任。

本公司將會於應屆股東週年大會上建議劉積瑄先生作為本公司之獨立非執行董事。

董事的服務合約

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

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元股份（「股份」）好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
王恒（「王先生」）（附註）	於受控制法團權益	1,323,844,000	68.14%

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

相關股份好倉

董事姓名	尚未行使購股權的	
	相關股份數目	股權概約百分比
鄭淑雲	433,000	0.02%
韓相禮	610,000	0.03%

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及持倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

股份好倉

名稱	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
GEICO Holdings Limited (附註)	於受控制法團權益	1,323,844,000	68.14%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註)	實益擁有人	1,323,844,000	68.14%

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

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，1,619,000份購股權已獲行使、260,000份購股權已被沒收，而20,000,000份購股權已根據計劃授出，行使價為每股19.95港元，可由二零一一年十月二十日至二零二零年十月十九日止予以行使。計劃的詳情載於綜合財務報表附註36。

董事會報告

根據計劃項下已授出的購股權可發行合共46,801,000股股份，佔截至本年報日期本公司全部已發行股本約2.41%。

年內本公司的購股權變動及於二零一零年十二月三十一日的尚未行使購股權如下：

	於二零一零年				於二零一零年		授出日期	行使期(附註1)	行使價 港元	緊接行使日期前	
	一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內已沒收	尚未行使				本公司 的 股價 (附註2)	本公司 的 股價
執行董事	100,000	-	-	(50,000)	-	50,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	20.50
	470,000	-	-	(87,000)	-	383,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	4.70	21.08
非執行董事	100,000	-	-	-	-	100,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	不適用
	510,000	-	-	-	-	510,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	4.70	不適用
主要管理層	300,000	-	-	(120,000)	-	180,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	19.32
	1,754,000	-	-	(375,000)	-	1,379,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	4.70	19.86
	1,330,000	180,000	-	(8,000)	(72,000)	1,430,000	二零零八年 十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	22.00
	-	-	4,500,000	-	-	4,500,000	二零一零年 十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
其他僱員	886,000	-	-	(325,000)	(8,000)	553,000	二零零六年 四月二十八日	二零零七年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日	4.35	4.45	18.87
	6,560,000	-	-	(654,000)	(180,000)	5,726,000	二零零六年 十月二十日	二零零七年十月二十日至 二零一二年十月十九日	4.80	4.70	19.00
	16,670,000	(180,000)	-	-	-	16,490,000	二零零八年 十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	不適用
	-	-	15,500,000	-	-	15,500,000	二零一零年 十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
	28,680,000	-	20,000,000	(1,619,000)	(260,000)	46,801,000					
於二零一零年 十二月三十一日 可予行使的購股權						7,413,000					

附註：

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

董事會報告

購買股份或債券的安排

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

董事於重大合約中的權益

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

持續關連交易的年度回顧

南京新街口店向金鷹國際集團租賃辦公室物業

於二零零七年十二月十八日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹(中國)」)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京新街口店」)與南京金鷹國際集團有限公司(「金鷹國際集團」)就租賃金鷹國際商城八樓全層(約5,420平方米)(「新街口辦公室物業」)訂立租賃協議(「新街口租賃協議」)，由二零零八年一月一日起計，租期為期三年。由於金鷹國際集團為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立此協議令本集團能夠租用鄰近本集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業。

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)及金鷹國際集團就新街口辦公室物業訂立租賃協議，由二零一一年一月一日起計為期另外三年。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

根據新街口租賃協議，年租金約為人民幣7,100,000元。年租金乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口租賃協議已付的租金開支約為人民幣7,100,000元。

董事會報告

南京珠江店向南京珠江壹號租賃百貨店物業

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹天地購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「南京珠江店」)就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司(「南京珠江壹號」)訂立租賃協議(「珠江租賃協議」)，租期為二十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議(「第一份補充協議」)，將租予本集團的物業面積由22,780平方米改為約24,545平方米，為百貨店營運提供更多空間。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議(「第二份補充協議」)。據此，南京珠江壹號將珠江壹號廣場南座B1樓至B2樓的單位(統稱「南座額外單位」)及珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位(總稱「北座額外單位」)租賃予南京珠江店，年期由南座額外單位及北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。訂立珠江租賃協議、第一份補充協議及第二份補充協議(統稱「經修訂珠江租賃協議」)將令本集團能租用位於南京黃金購物區的百貨店。

該租賃的每年代價金額相當於經營南京珠江店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅(惟倘銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額(如有)，計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額)。代價乃經訂約雙方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據經修訂珠江租賃協議所支付的租金開支約人民幣15,882,000元。

董事會報告

上海店及金鷹(中國)分別向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店及展覽中心

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹國際購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「上海店」)就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房(「上海物業」)與上海金鷹天地實業有限公司(「上海金鷹天地」)訂立租賃協議(「上海租賃協議」)，由上海店開始營業當日起計為期二十年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與上海金鷹天地就租賃金鷹購物廣場九樓整層(「額外上海物業」)作為展覽中心訂立租賃協議(「額外上海租賃協議」)，年期由二零零九年七月一日起計為期兩年。於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)及上海金鷹天地就額外上海租賃協議訂立補充協議，由二零一一年七月一日起計延長租期另外兩年半。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

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

租賃上海物業的每年代價金額相當於經營上海店的銷售所得款項的5%減相關增值稅，而租賃額外上海物業的代價為每日每平方米人民幣6.5元及物業管理費每月人民幣81,880.50元。該代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度根據上海租賃協議及額外上海租賃協議支付的租金開支分別約人民幣18,060,000元及人民幣3,885,000元，而本集團根據額外上海租賃協議支付的物業管理費約人民幣983,000元。

董事會報告

金鷹(中國)向金鷹國際集團租賃運營百貨店物業及配套設施

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

租賃漢中新城的每年代價金額相當於以下各項的總額：(a)就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；(b)就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(c)分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。根據漢中新城租賃協議應付保底租金為每曆年人民幣6,100,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付的租金開支約人民幣6,240,000元。

上述訂約方已就漢中新城1至5樓的配套設施(「配套設施」)於二零零九年六月三訂立設施租賃協議(「設施租賃協議」)，年期由漢中新城開始營運日期起計為期十年。

租賃配套設施的代價為每曆年人民幣1,900,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度就租賃配套設施支付的租金開支約人民幣1,900,000元。

董事會報告

仙林金鷹購物向仙林金鷹置業租賃營運百貨店物業

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

於二零一零年十一月十日，上述各方就租用位於仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓，4及5座的1樓(「仙林額外零售面積」)訂立另一項租賃協議(「仙林額外租賃協議」)。據此，仙林金鷹置業向南京仙林店出租仙林額外零售面積，由仙林額外零售面積開始營運的日期起計至二零二九年十二月十七日。訂立仙林租賃協議及仙林額外租賃協議讓本集團可於南京市提升其地位及增加市場佔有率。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

就租賃而每年支付的代價須等於以下較高者：(a)以下各項的總額：(i)經營仙林店的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；及(ii)分租仙林店單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；或(b)人民幣5,000,000元。代價乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據仙林租賃協議支付的租金開支約人民幣5,000,000元。

物業管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與南京金鷹物業資產管理有限公司(「南京金鷹物業」)訂立物業管理服務協議。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。據此，南京金鷹物業向南京新街口店及包括南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、泰州店、昆明店、鹽城店、淮安店、漢中店及仙林店等於二零一零年十二月三十一日由南京新街口店控制之百貨店提供物業管理服務，由二零零八年一月一日起計，為期三年。

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

於二零一零年十一月十六日，上述各方訂立物業管理服務協議，由二零一一年一月一日起計延長服務期另外三年。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

董事會報告

訂立上述物業管理服務協議令本集團能夠專注於發展及經營百貨店。物業管理服務包括提供物業(內部)保養、清潔、環境及綠化服務，並會收取相當於所產生實際成本加10%計算的費用。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據上述物業管理服務協議已支付的物業管理服務費總額約為人民幣24,703,000元。

停車場管理服務協議

於二零零八年十二月二十九日，(i)南京新街口店與金鷹國際集團；(ii)南京珠江店與南京珠江壹號；及(iii)徐州金鷹國際實業有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「徐州店」)與徐州金鷹國際置業有限公司(「徐州金鷹國際置業」)訂立停車場管理服務協議(統稱「停車場管理服務協議」)，由二零零九年一月一日起計，為期兩年。由於徐州金鷹國際置業為由王先生最終全資擁有的公司，故該公司為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

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

於二零一零年十一月十六日，上述各方訂立停車場管理服務協議，由二零一一年一月一日起計延長服務期另外三年。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據停車場管理服務協議所支付的停車場管理服務費總額約為人民幣2,076,000元。

董事會報告

項目管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，由二零零八年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團就包括設計、採購建材及興建本集團新門店向金鷹(中國)提供項目管理服務。

訂立項目管理服務協議使本集團能夠專注於發中國發展及經營連鎖百貨店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按相等於雙方協定的估計總成本(「估計成本」)的2%計費。倘實際成本低於估計成本，則本集團會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於所節省成本10%的獎勵費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定，且條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。

於二零一零年十一月十六日，上述各方訂立另一項項目管理服務協議，由二零一一年一月一日起計延長服務期另外三年。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團支付的代價約為人民幣11,116,000元。

裝飾服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與南京金鷹裝飾工程有限公司(「金鷹裝飾工程」)訂立裝飾服務協議(「裝飾服務協議」)。據此，金鷹裝飾工程同意向本集團現有百貨店及新店提供裝飾服務，由二零零八年一月一日起計，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠專注於中國發展及營運連鎖百貨店。

於二零一零年十一月十六日，上述各方訂立另一項裝修服務協議，由二零一一年一月一日起計延長服務期另外三年。協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

根據裝飾服務協議，金鷹裝飾工程將向本集團提供裝飾服務，價格乃經公平磋商不時參照具體裝修工程後釐定，且條款不會遜於(i)本集團於市場可從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹裝飾工程向其他獨立第三方所提供者。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據上述協議支付的服務費約為人民幣67,766,000元。

董事會報告

核數師及獨立非執行董事的意見

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

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

關連交易

以下關連交易為本集團及其關連人士於截至二零一零年十二月三十一日止年度訂立的非豁免關連交易：

收購徐州金浩投資管理有限公司的全部註冊資本

於二零一零年十一月十日，徐州金鷹國際實業有限公司(「徐州金鷹」)就收購徐州金浩投資管理有限公司(「徐州金浩」)的全部註冊資本與金鷹國際集團及仙林金鷹置業訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。據此金鷹國際集團及仙林金鷹置業同意出售而徐州金鷹同意購買徐州金浩的全部註冊資本，總代價為人民幣44,820,000元。收購的目的在於擴大徐州店的經營面積。

根據徐州金浩的未經審核管理賬目，於二零一零年六月十七日金鷹國際集團已向徐州金浩提供股東貸款人民幣45,180,000元(「貸款」)。徐州金鷹應於收購完成後向金鷹國際集團支付相等於貸款的款項，以承擔該項貸款。股權轉讓協議詳情分別載於本公司日期為二零一零年十一月十日的公佈及日期為二零一零年十二月六日的通函。

董事會報告

不競爭契據

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

- (a) 王先生及其控制的公司不會將所擁有的上海購物中心和新百商店全部或部分權益售予第三方；
- (b) 本集團與上海金鷹天地就租賃上海物業訂立上海租賃協議及額外上海租賃協議，年期由上海店開始營業當日起計，為期20年，而就租賃額外上海物業，年期由二零零九年七月一日起計為期兩年。有關詳情於本報告「持續關連交易的年度回顧」一節「上海店及金鷹（中國）分別向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店及展覽中心」分節內披露；及
- (c) 售股章程所披露未將新百商店納入為本集團的原因並無改變，而董事認為行使新百商店選擇權對本集團整體無利，

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

王恒先生、GEICO Holdings Limited及金鷹國際零售集團有限公司（統稱為「契諾人」）已作出年度聲明，確認已全面遵守承諾（定義見售股章程）。獨立非執行董事亦已審閱契諾人是否已全面遵守承諾，並對契諾人全面遵守承諾感到滿意。

主要客戶及供應商

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

董事會報告

報告期末後事項

於報告期末後，本集團分別與本公司同系附屬公司雲南金鷹實業有限公司及昆山金鷹置業有限公司（本公司董事王先生於當中擁有實益權益）訂立兩份框架協議，以收購分別位於雲南省昆明市及江蘇省昆山市的兩項物業。該等交易的詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公告內披露。

管理合約

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

足夠的公眾持股量

於刊發本年報的最後實際可行日期，就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

優先購買權

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

核數師

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

代表董事會

董事長

王恒

二零一一年三月二十八日

獨立核數師報告

致金鷹商貿集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審計第47頁至第124頁列載的金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，包括二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表和截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明性附註。

董事對綜合財務報表的責任

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

核數師的責任

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

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

本行相信，本行獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，綜合財務報表已遵循《香港財務報告準則》真實及公平地反映了貴集團二零一零年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並且已遵循《香港公司條例》的披露規定進行適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	7	2,450,358	1,850,093
其他經營收入	9	111,098	121,328
商品存貨變動		(525,356)	(398,766)
僱員福利開支		(222,491)	(171,574)
物業、廠房及設備的折舊及攤銷		(118,513)	(98,300)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(4,829)	(5,541)
租金開支		(88,617)	(57,831)
其他經營開支		(355,885)	(281,197)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利		1,245,765	958,212
財務收入	10	38,973	49,854
財務成本	11	(6,343)	(55,712)
財務衍生工具公平值變化	33	—	(461,734)
其他收入及虧損	12	16,693	13,187
應佔一間聯營公司溢利		1,439	—
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		1,296,527	503,807
所得稅開支	13	(337,325)	(252,897)
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔年內溢利	14	959,202	250,910
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利			
— 基本 (每股人民幣元)	17	0.494	0.137
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄 (每股人民幣元)	17	0.489	0.136
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利	959,202	250,910
其他全面開支及收入		
可供出售投資公平值變動(虧損)收益	(60)	21,529
重新分類至出售可供出售投資盈虧	(1,958)	(13,465)
與其他全面開支及收入組成部分有關的所得稅	1,871	(2,002)
年內其他全面開支及收入(除稅後淨額)	(147)	6,062
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	959,055	256,972

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	2,721,966	2,378,087
土地使用權－非即期部分	19	913,122	478,845
訂金	20	737,944	493,694
商譽	21	251,897	26,035
於一間聯營公司權益	22	13,496	—
可供出售投資	23	76,122	11,594
應收一間附屬公司一名前股東款項	24	38,520	—
遞延稅項資產	25	29,569	26,976
		4,782,636	3,415,231
流動資產			
存貨		212,632	156,332
貿易及其他應收款項	26	210,998	107,185
土地使用權－即期部分	19	10,439	6,963
應收關連公司款項	27	16,113	7,716
計息工具投資	28	400,439	—
結構性銀行存款	28	526,868	—
已抵押銀行存款	28	—	269,033
銀行結餘及現金	28	1,819,197	2,020,917
		3,196,686	2,568,146
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	1,719,048	1,293,289
應付關連公司款項	30	49,735	25,569
短期銀行貸款	31	458,427	269,033
稅務負債		85,359	51,581
遞延收入	32	1,891,871	1,355,394
		4,204,440	2,994,866
流動負債淨額		(1,007,754)	(426,720)
總資產減流動負債		3,774,882	2,988,511

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	25	94,706	69,960
資產淨值		3,680,176	2,918,551
資本及儲備			
股本	34	197,489	197,415
儲備		3,482,687	2,721,136
權益總額		3,680,176	2,918,551

第47至124頁的綜合財務報表已於二零一一年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王恒
董事

鄭淑雲
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註35)	投資 重估儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註35)	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	182,661	108,786	4,464	217,228	(2,314)	29,296	210,723	907,053	1,657,897
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	250,910	250,910
可供出售投資的 公平值變動收益	—	—	—	—	21,529	—	—	—	21,529
重新分類至出售可供 出售投資盈虧	—	—	—	—	(13,465)	—	—	—	(13,465)
有關其他全面開支及 收入組成部分的所得稅	—	—	—	—	(2,002)	—	—	—	(2,002)
年內全面開支及收入總額	—	—	—	—	6,062	—	—	250,910	256,972
購回及註銷的股份	(584)	(29,041)	584	—	—	—	—	(584)	(29,625)
行使購股權	625	38,977	—	—	—	(10,391)	—	—	29,211
轉換可換股債券	14,713	1,521,372	—	—	—	—	—	—	1,536,085
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	12,901	—	—	12,901
轉撥	—	—	—	—	—	—	113,101	(113,101)	—
確認為分派的股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	(544,890)	(544,890)

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註35)	投資 重估儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註35)	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日	197,415	1,640,094	5,048	217,228	3,748	31,806	323,824	499,388	2,918,551
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	959,202	959,202
可供出售投資的 公平值變動虧損	—	—	—	—	(60)	—	—	—	(60)
重新分類至出售可供 出售投資盈虧	—	—	—	—	(1,958)	—	—	—	(1,958)
有關其他全面開支及 收入組成部分的所得稅	—	—	—	—	1,871	—	—	—	1,871
年內全面開支及收入總額	—	—	—	—	(147)	—	—	959,202	959,055
購回及註銷的股份	(67)	(8,094)	67	—	—	—	—	(67)	(8,161)
行使購股權	141	8,836	—	—	—	(2,426)	—	—	6,551
確認以股本結算的股份付款	—	—	—	—	—	12,470	—	—	12,470
轉撥	—	—	—	—	—	—	149,063	(149,063)	—
確認為分派的股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	(208,290)	(208,290)
於二零一零年十二月三十一日	197,489	1,640,836	5,115	217,228	3,601	41,850	472,887	1,101,170	3,680,176

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,296,527	503,807
調整：		
物業、廠房及設備的折舊及攤銷	118,513	98,300
以權益結算以股份支付款項	12,470	12,901
利息開支	6,343	55,712
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	4,829	5,541
出售物業、廠房及設備的虧損	459	144
利息收入	(18,897)	(12,960)
計息工具投資收入	(11,716)	(35,854)
結構性銀行存款收入	(7,118)	(1,040)
投資重估儲備重新分類至出售可供出售投資盈虧	(1,958)	(13,465)
應佔一間聯營公司溢利	(1,439)	—
應收一間附屬公司一名前股東款項之實際利息收入	(1,242)	—
財務衍生工具公平值變動	—	461,734
就其他應收款項撥回減值虧損	—	(23)
營運資金變動前經營現金流量	1,396,771	1,074,797
存貨增加	(38,852)	(58,927)
貿易及其他應收款項增加	(59,631)	(28,401)
應收關連公司款項增加	(4,112)	(7,554)
貿易及其他應付款項增加	379,006	269,975
應付關連公司款項減少	(402)	(617)
應收一間附屬公司一名前股東款項增加	(9,795)	—
遞延收益增加	530,608	405,357
經營所得現金淨額	2,193,593	1,654,630
已繳中國所得稅	(279,717)	(236,183)
經營活動所得現金淨額	1,913,876	1,418,447

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
投資活動			
投資計息工具		(1,363,000)	(1,400,000)
物業、廠房及設備增加		(632,164)	(485,945)
投資結構性銀行存款		(519,750)	—
土地使用權租賃款項付款		(514,821)	(531,079)
收購附屬公司(所得現金及現金等價物淨額)	37	(256,697)	—
購入可供出售投資		(73,235)	(1,198)
贖回計息工具投資		963,000	1,400,000
有抵押銀行存款減少(增加)		269,033	(269,033)
銀行存款所得利息		18,897	12,960
計息工具投資所得收入		11,277	35,854
出售可供出售投資所得款項		8,647	37,481
出售物業、廠房及設備所得款項		66	87
收購一間附屬公司所付按金		—	(12,000)
贖回結構性銀行存款		—	50,000
結構性銀行存款所得收入		—	1,040
		<u>(2,088,747)</u>	<u>(1,161,833)</u>
投資活動所用現金淨額			
融資活動			
償還短期銀行貸款		(269,033)	—
向本公司擁有人派付股息		(208,290)	(544,890)
購回自身股份		(8,161)	(29,625)
已付利息		(6,343)	—
已籌集新短期銀行貸款		458,427	269,033
行使購股權所得款項		6,551	29,211
		<u>(26,849)</u>	<u>(276,271)</u>
融資活動所用現金淨額			
現金及現金等價物減少淨額		(201,720)	(19,657)
年初現金及現金等價物		2,020,917	2,040,574
		<u>1,819,197</u>	<u>2,020,917</u>
年終現金及現金等價物			

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的GEICO Holdings Limited（「GEICO」）。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港金鐘道89號力寶中心第2座5樓503室。

本公司為投資控股公司，其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）主要從事發展及經營時尚百貨連鎖店。本公司附屬公司及聯營公司的主要業務分別載列於附註44及22。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

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

本年度已採用的新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）採用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於二零一零年財政年度末強制生效的新訂及經修訂準則及詮釋。

除下文所述者外，本年度採納新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表所呈報金額及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及個別財務報表」

按照有關過渡性條文，香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）已於本年度採納並應用於二零一零年一月一日或其後所作收購之業務合併。香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。採納香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）改變了本集團對附屬公司股權權益之變更的會計政策。採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）於本年度或過往會計期間對本集團綜合財務報告並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之分類已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本已免除有關規定。該修訂本規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即視乎租賃資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。該政策變動並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓予金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遲延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號(經二零零九年修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權分類 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋14(修訂本)	預付最低資金要求 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋19	以股本工具撤減金融負債 ⁷

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，除未來採納香港財務報告準則第9號「金融工具」以外，未來採納該等新訂或經修訂準則及詮釋不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋（續）

香港財務報告準則第9號（於二零零九年十一月頒佈）「金融工具」引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修訂）加入有關金融負債及取消確認的規定。根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。採納香港財務報告準則第9號會影響本集團可供出售投資的分類及計量，及可能影響其他金融資產的分類及計量。

3. 主要會計政策

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

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

主要會計政策載列如下：

合併基準

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

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

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

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

合併基準 (續)

本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動

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

於二零一零年一月一日之前本集團於現時附屬公司的擁有權權益變動

於現有附屬公司收購額外權益之處理方法與收購附屬公司者相同，並在適當情況下確認商譽或議價收購收益。

業務合併

於二零一零年一月一日或之後發生的業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零一零年一月一日前進行之業務合併

收購業務乃按收購法入賬。收購成本之計量乃按本集團為取得被收購方之控制權而已給予之資產、已產生或承擔之負債及已發行之股本工具於交易當日之公平值總和，加上業務合併直接應佔成本計量。被收購方符合相關確認條件之可識別資產、負債及或然負債於收購日期均按公平值確認。

收購所產生之商譽(即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之已確認權益數額之部分)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於評估後，本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債之已確認權益數額高於收購成本，則該超出部分即時於損益確認。

商譽

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

就減值檢測而言，因收購產生之商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之各個相關現金產生單位或一組現金產生單位。

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

於其後出售相關現金產生單位時，已資本化之商譽應佔金額會用作釐定出售損益金額。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司投資

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營公司之權益。重大影響力乃指可參與被投資方的財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況報表列賬，並其後經調整以識別本集團應佔聯營公司損益及其他全面收入。當本集團應佔一間聯營公司虧損相當於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何本質上組成本集團於該聯營公司投資淨額部分之長期權益)時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團會就應佔額外虧損提供撥備，並僅就本集團代表該聯營公司所產生法定或推定責任或所作付款確認負債。

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

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

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

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的(在建工程除外)而持有之土地及樓宇，乃按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

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

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

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

未來自用的在建樓宇

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

除商譽外有形資產減值虧損 (有關商譽見上文會計政策)

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

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

財務工具

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

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

財務資產

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

實際利息法

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

利息收入乃就債務工具按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

按公平值計入損益的財務資產

倘出現下列情況，則財務資產列為持作買賣：

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

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而附帶固定或可釐定款項的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應付一間附屬公司一名前股東款項、應收關連公司款項、計息工具投資、結構性銀行存款及銀行結餘）以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。

可供出售財務資產

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

可供出售財務資產於報告期間結束時按公平值計量。公平值變化於其他全面收入確認，並於投資重估儲備中累計，直至有關財務資產售出或釐定出現減值，屆時先前於投資重估儲備中累計的盈虧重新分類至損益賬（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值

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

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

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可包括：

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

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

所有財務資產減值虧損直接於財務資產的賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項、應付一間附屬公司一名前股東款項及應收關連公司款項除外，該等款項的賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益賬確認。貿易及其他應收款項、應付一間附屬公司一名前股東款項或應收關連公司款項在被視為不可收回時於撥備賬撇銷。先前已撇銷的款項如其後收回，則計入損益賬。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本權益

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

股本工具是顯示在扣除所有負債後集團實體資產的剩餘權益的任何合約。

實際利息法

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

利息開支乃按實際利息基準確認。

財務負債

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

可換股債券

倘本集團發行的可換股債券包含負債及衍生工具部份(包括內含衍生工具：換股期權、發行人提早贖回權及持有人提早贖回權)，且與主合約並無密切關係，則於初步確認時另行分類為相關項目。倘轉換及/或贖回換股期權時並非以定額現金或另一項金融資產換取本公司固定數目之自有股本權益工具，則有關換股期權屬衍生金融工具。於發行日，負債部分及衍生工具部分均按公允值確認。

在其後期間，可換股債券的負債部分以實際利率法按攤銷成本列賬，而衍生工具部分則按公允值計量，並將公允值變動確認為損益。

發行可換股債券的交易成本根據其公允值按比例分配至負債及衍生工具部分。衍生工具部分所涉的交易成本即時於損益中扣除。負債部分所涉的交易成本則計入負債部分之賬面值及於可換股貸款票據行使期間以實際利率法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

股本工具

本公司發行的股本工具列入已收所得款項(已扣除直接發行成本)。

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

嵌入式衍生工具

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

終止確認

倘收取資產現金流量的權利屆滿，或財務資產已轉讓且本集團已將財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則終止確認財務資產。

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

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

存貨

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

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

貨品銷售收入乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

特許專櫃銷售收入於相關特許專櫃銷售貨品時確認。

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

服務收入(包括管理服務費用)於提供服務時確認。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

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

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團需要考慮其風險與報酬是否全部轉移至集團並把每項資產劃分為經營租賃或融資租賃，除非清楚知道兩個因素均為經營租賃，這種情況下全部租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取利益的公平值的比例分派。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠的分配時，整項租賃視為融資租賃，並作為物業、機器及設備列賬，如並未能夠明確地分配則視為經營租賃。

租金能夠可靠的分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務報表中列為「土地使用權」，按直線基準在租賃期間攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

政府補助

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

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

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬中確認。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

退休福利成本

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項與遞延稅項總和。

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債乃基於報告期間結束前已制定或實際制定的稅率(稅法)，按預期適用於償還負債或變現資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映了本集團於報告期間結束時所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益賬內確認，惟涉及在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目除外，在這種情況下，遞延稅項亦在其他全面收入中或直接在各自權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以權益結算以股份支付交易

向僱員授出的購股權

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

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

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

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

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

商譽減值虧損

釐定商譽是否減值時須估計商譽獲分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期因現金產生單位而引致的未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值為人民幣251,897,000元(二零零九年：人民幣26,035,000元)，而該兩年內均無確認減值虧損。可收回款項計算的詳情於附註21內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

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

本集團的資本結構由本公司擁有人應佔股權組成，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

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

6. 財務工具

6A. 財務工具分類

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
<i>財務資產</i>		
可供出售投資	76,122	11,594
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物、有抵押 銀行存款、結構性銀行存款及投資計息工具)	2,934,608	2,374,715
<i>財務負債</i>		
攤銷成本	2,057,324	1,454,707

6B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括股本投資、應收一間附屬公司一名前股東款項、貿易及其他應收款項、計息工具投資結構性銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應收／應付關連公司款項、貿易及其他應付款項及短期銀行貸款。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他股本價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。本公司管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險

外幣風險

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與一家中國的銀行訂立外幣遠期合約，以對沖以美元計值的短期銀行貸款(如附註31披露)，惟並無應用對沖會計處理方法。該短期銀行貸款於本年度悉數償還。

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債(於二零零九年十二月三十一日名義金額為39,857,994美元的遠期外匯合約除外)於呈報日期的賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
美元	—	269,033	106	13,759
港元	458,427	—	57,043	341,675

如附註28所述，由於抵押本金，來自結構性銀行存款的外幣風險極微。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

外幣風險－敏感度分析

本集團主要面對美元／港元及人民幣的匯率變動風險。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率升值及貶值5%的敏感度。向主要管理人員內部呈報外幣風險時所使用的敏感度比率為5%，代表管理層對外匯匯率可能變動的合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未償還貨幣項目(人民幣269,033,000元以於二零零九年十二月三十一日的外幣遠期合約對沖的美元貸款除外)，並於報告期間結束時按5%外匯匯率變動調整其換算。

	美元影響		港元影響	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內稅後溢利增加(減少)：				
若人民幣對外幣下跌	4	516	(15,052)	12,813
若人民幣對外幣上漲	(4)	(516)	15,052	(12,813)
	<u>4</u>	<u>516</u>	<u>15,052</u>	<u>(12,813)</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

利率風險

(i) 現金流量利率風險

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

(ii) 公平值利率風險

本集團亦因計息財務負債及若干財務資產，包括短期銀行貸款、已抵押銀行存款及固定利率銀行存款，面對公平值利率風險。

由於結餘屬短期性質，故本集團面對的利率風險極微。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.1. 市場風險(續)

其他價格風險

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

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

- 倘股價上升/下跌15%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加/減少人民幣9,088,000元(二零零九年：人民幣1,309,000元)。
- 倘股價上升/下跌30%，則由於可供出售投資公平值變動，投資重估儲備將增加/減少人民幣18,176,000元(二零零九年：人民幣2,619,000元)。

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

6B.2. 信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團由於交易對手未能就各類已確認財務資產履行責任而產生財務虧損，故本集團面對的最大信貸風險是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認財務資產賬面值。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.2. 信貸風險(續)

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

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

6B.3. 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並保持現金及現金等價物的水平(管理層視為足夠供本集團經營及緩減現金流量波動的影響)。除附註31所載短期銀行貸款外，本集團於報告期間結束時概無任何其他借款。本集團依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源。本集團於報告期間結束時的流動負債淨額為人民幣1,007,754,000元(二零零九年：人民幣426,720,000元)。董事認為本集團來自經營業務的流通資產充裕，於可見未來，本集團於其財務責任到期時可完全履行有關責任。本集團密切監察預測情況、實際現金流量、可取得未使用銀行融資人民幣70億元及儲備借款融資，以維持流動資金投資組合的適當比例。

流動資金及利率風險表

下表為本集團基於協定還款日期的未貼現現金流量非衍生財務負債及計息工具投資、結構性銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物合約到期日的詳情。該表格包括利息及主要現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期間結束時的適用利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率 %	一年內到期的未貼現 現金流量 人民幣千元	年終賬面值 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日			
計息工具投資	4.00	416,000	400,439
結構性銀行存款	3.40	537,422	526,868
現金及現金等價物	0.39	1,826,201	1,819,197
		<u>2,779,623</u>	<u>2,746,504</u>
非衍生財務負債：			
貿易及其他應付款項	—	1,549,162	1,549,162
應付關連公司款項	—	49,735	49,735
短期銀行貸款	1.94	467,320	458,427
		<u>2,066,217</u>	<u>2,057,324</u>
淨額		<u>713,406</u>	<u>689,180</u>
於二零零九年十二月三十一日			
已抵押銀行存款	2.25	275,086	269,033
現金及現金等價物	0.44	2,029,809	2,020,917
		<u>2,304,895</u>	<u>2,289,950</u>
非衍生財務負債：			
貿易及其他應付款項	—	1,160,105	1,160,105
應付關連公司款項	—	25,569	25,569
短期銀行貸款	1.18	272,211	269,033
		<u>1,457,885</u>	<u>1,454,707</u>
淨額		<u>847,010</u>	<u>835,243</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

6B. 財務風險管理目標及政策(續)

6B.3. 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

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

6.C. 公平值

財務資產及財務負債的公平值按下列基準釐定：

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

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

如附註23所述，本集團可供出售投資為於初始確認後按公平值計量的金融工具，根據香港財務報告準則第7號分組入第1級公平值計量

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 收益

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
百貨店經營收益		
— 直接銷售	676,170	501,816
— 特許專櫃銷售收入	1,728,982	1,312,780
— 租金收入	36,591	29,717
— 管理服務費用	8,615	5,780
	<u>2,450,358</u>	<u>1,850,093</u>

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

銷售所得款項總額

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自百貨店經營		
— 直接銷售	791,120	588,902
— 特許專櫃銷售	10,109,418	7,564,602
— 租金收入	38,641	31,375
— 管理服務費用	10,139	6,800
	<u>10,949,318</u>	<u>8,191,679</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分類資料

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

- 江蘇省南部
- 江蘇省北部
- 中國西部地區
- 其他

分部收益及業績

按經營分類劃分的本集團收益及業績分析如下。

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
銷售所得款項總額	<u>4,140,574</u>	<u>4,802,355</u>	<u>1,188,059</u>	<u>818,330</u>	<u>10,949,318</u>
分類收益	<u>1,044,388</u>	<u>977,503</u>	<u>218,043</u>	<u>210,424</u>	<u>2,450,358</u>
分類業績	<u>649,714</u>	<u>547,569</u>	<u>82,931</u>	<u>25,755</u>	<u>1,305,969</u>
主要行政成本及董事薪金					(60,204)
財務收入					38,973
財務成本					(6,343)
其他收益及虧損					16,693
應佔一間聯營公司溢利					1,439
除稅前溢利					1,296,527
所得稅開支					(337,325)
年內溢利					<u>959,202</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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

經營分類的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部業績指各分部賺取的盈利，當中並無計入主要行政成本、董事薪酬、財務收入、財務成本、財務衍生工具公平值變動、其他收益及虧損及應佔一間聯營公司溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分類資產

按經營分類劃分的本集團資產分析如下。

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日					
分類資產	<u>733,675</u>	<u>1,794,391</u>	<u>683,194</u>	<u>336,753</u>	<u>3,548,013</u>
訂金					737,944
於一間聯營公司權益					13,496
遞延稅項資產					29,569
計息工具投資					400,439
結構性銀行存款					526,868
銀行結餘及現金					1,819,197
其他企業資產					<u>903,796</u>
綜合資產總值					<u><u>7,979,322</u></u>
於二零零九年十二月三十一日					
分類資產	<u>588,656</u>	<u>1,409,615</u>	<u>707,390</u>	<u>147,053</u>	2,852,714
按金					493,694
遞延稅項資產					26,976
有抵押銀行存款					269,033
銀行結餘及現金					2,020,917
其他企業資產					<u>320,043</u>
綜合資產總值					<u><u>5,983,377</u></u>

監控分類之間的分類表現和分配資源的目的在於除訂金、於一間聯營公司權益、遞延稅項資產、計息工具投資結構性銀行存款、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他企業資產外，所有資產要分配到營運分類。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

其他分類資料

計量分類損益或分類資產時使用的款項：

	江蘇省 南部 人民幣千元	江蘇省 北部 人民幣千元	中國西部 地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
物業、廠房及設備的折舊與攤銷	23,910	48,808	28,075	12,229	113,022
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	177	6,382	1,259	—	7,818
減：已資本化款項	(177)	(2,812)	—	—	(2,989)
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
物業、廠房及設備的折舊與攤銷	21,703	40,428	27,372	5,333	94,836
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	—	4,282	1,259	—	5,541

9. 其他經營收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自供應商的收入	83,750	64,344
來自客戶的收入	12,328	35,484
政府補助	13,086	20,542
其他	1,934	958
	111,098	121,328

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 財務收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息工具投資收入	11,716	35,854
結構性銀行存款收入	7,118	1,040
銀行存款利息收入	13,183	12,620
有抵押銀行存款利息收入	5,714	340
應收一間附屬公司一名前股東款項的實際利息收入(附註24)	1,242	—
	<u>38,973</u>	<u>49,854</u>

11. 財務成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
短期銀行貸款的利息開支	6,343	340
可換股債券實際利息開支	—	55,372
	<u>6,343</u>	<u>55,712</u>

12. 其他收益及虧損

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
外匯收益(虧損)淨額	4,375	(1,240)
持作買賣投資的公平值變動	10,360	962
投資重估儲備重新分類至出售可供出售投資盈虧	1,958	13,465
	<u>16,693</u>	<u>13,187</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
本年度	308,359	239,113
過往年度撥備不足	2,645	2,239
	<u>311,004</u>	<u>241,352</u>
遞延稅項支出：		
本年度	26,321	11,060
因稅率轉變	—	485
	<u>26,321</u>	<u>11,545</u>
	<u>337,325</u>	<u>252,897</u>

由於本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度(二零零九年：零)在香港並無應課稅溢利，故未有作香港利得稅撥備。

本公司位於中國的附屬公司須按25%(二零零九年：25%)的中國企業所得稅率納稅，惟昆明金鷹國際購物中心有限公司於二零零八年三月二十五日獲授予優惠所得稅率15%，由二零零七年一月一日起生效為期四年及西安金鷹國際購物中心有限公司於二零零九年四月三十日獲授予優惠所得稅率15%，由二零零八年一月一日起生效為期三年，且須按年審核。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	1,296,527	503,807
按25%適用稅率計算的稅項(二零零九年：25%)	324,132	125,952
應佔一間聯營公司溢利的稅項影響	(360)	—
不可扣稅開支的稅項影響	10,882	130,316
毋須課稅收入的稅項影響	(8,493)	(10,185)
未確認稅項虧損的稅項影響	2,382	1,915
動用過往未確認為稅項虧損之稅項影響	—	(66)
因適用稅率下降而導致期初遞延稅項變動	—	485
過往年度撥備不足	2,645	2,239
預扣稅對中國附屬公司本年度未分派溢利估計股息的影響	14,400	7,088
附屬公司優惠所得稅率的稅務影響	(8,263)	(4,847)
年度稅項支出	337,325	252,897

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

董事酬金

821

1,232

其他員工：

薪金及其他福利

191,586

140,722

退休福利計劃供款

17,881

17,130

以權益結算以股份支付款項

12,203

12,490

222,491

171,574

核數師酬金

1,980

1,800

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

7,818

5,541

減：已資本化款項

(2,989)

—

4,829

5,541

出售物業、廠房及設備的虧損

459

144

已撥回有關其他應收款項減值虧損

—

(23)

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金

已付或應付本公司董事的酬金如下：

	二零一零年					二零零九年					
	其他酬金					其他酬金					
	袍金	其他薪酬		以股權結算		袍金	其他薪酬		以股權結算		總計
		其他福利	退休福利	以股份支付	其他福利		退休福利	以股份支付			
人民幣千元	人民幣千元	計劃供款	款項	人民幣千元							
執行董事											
王恒先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄭淑雲女士(附註1)	—	187	—	131	318	—	226	—	165	391	—
小計	—	187	—	131	318	—	226	—	165	391	—
非執行董事											
韓相禮先生(附註2)	—	—	—	136	136	—	44	5	246	295	—
獨立非執行董事											
黃之強先生	157	—	—	—	157	158	88	—	—	246	—
王耀先生	105	—	—	—	105	106	44	—	—	150	—
劉石佑先生	105	—	—	—	105	106	44	—	—	150	—
小計	367	—	—	—	367	370	176	—	—	546	—
總計	367	187	—	267	821	370	446	5	411	1,232	—

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金 (續)

在本集團五名最高薪酬人士的薪酬(二零零九年：本集團五名最高薪酬人士其中一名為本公司董事，其薪酬已在上文披露，餘下四名人士的薪酬如下)如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金及津貼	2,167	2,147
退休福利計劃供款	127	103
以股權結算以股份支付款項	1,104	523
	<u>3,398</u>	<u>2,773</u>

彼等的薪酬屬於以下範圍：

	二零一零年 僱員數目	二零零九年 僱員數目
500,000港元至1,000,000港元 (相當於人民幣435,000元至人民幣870,000元)	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣870,000元至人民幣1,305,000元)	1	1
	<u>5</u>	<u>4</u>

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

16. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.108元 (截至二零零八年十二月三十一日止年度：人民幣0.308元)	<u>208,290</u>	<u>544,890</u>

董事已建議派發末期股息每股人民幣0.150元(二零零九年：人民幣0.108元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

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

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司持有人應佔年內溢利)	<u>959,202</u>	<u>250,910</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,941,875</u>	<u>1,832,284</u>
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	<u>19,633</u>	<u>13,902</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,961,508</u>	<u>1,846,186</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利 (續)

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

經調整每股盈利：

	二零一零年 人民幣	二零零九年 人民幣
經調整每股盈利		
— 基本	<u>0.494</u>	<u>0.419</u>
— 攤薄	<u>0.489</u>	<u>0.416</u>

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

	二零一零年 人民幣	二零零九年 人民幣
盈利		
本公司持有人應佔本年度溢利	959,202	250,910
潛在攤薄普通股的影响：		
財務衍生工具公平值變化	—	461,734
可換股債券的實際利息成本	—	55,372
用以計算經調整每股盈利的盈利	<u>959,202</u>	<u>768,016</u>

上述計算所用的分母和計算每股基本及攤薄盈利的分母相同。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於二零零九年一月一日	2,178,797	235,093	85,537	39,488	4,772	71,509	2,615,196
添置	—	81,332	2,399	14,708	198	44,355	142,992
收購一間附屬公司所得	74,000	—	—	—	—	—	74,000
轉讓	12,521	82,980	2,271	75	—	(97,847)	—
出售	—	—	(121)	(712)	—	—	(833)
於二零零九年十二月三十一日	2,265,318	399,405	90,086	53,559	4,970	18,017	2,831,355
添置	29,620	111,428	5,630	9,576	2,949	206,522	365,725
收購一間附屬公司所得(附註37)	90,000	5,385	—	1,807	—	—	97,192
轉讓	152,218	328	3,616	45	—	(156,207)	—
出售	—	—	(712)	(2,752)	(130)	—	(3,594)
於二零一零年十二月三十一日	2,537,156	516,546	98,620	62,235	7,789	68,332	3,290,678
折舊及攤銷							
於二零零九年一月一日	178,369	131,581	23,048	19,717	2,855	—	355,570
年內撥備	41,739	42,172	7,601	6,330	458	—	98,300
於出售時抵銷	—	—	(26)	(576)	—	—	(602)
於二零零九年十二月三十一日	220,108	173,753	30,623	25,471	3,313	—	453,268
年內撥備	47,210	57,759	5,540	7,355	649	—	118,513
於出售時抵銷	—	—	(449)	(2,499)	(121)	—	(3,069)
於二零一零年十二月三十一日	267,318	231,512	35,714	30,327	3,841	—	568,712
賬面值							
於二零一零年十二月三十一日	2,269,838	285,034	62,906	31,908	3,948	68,332	2,721,966
於二零零九年十二月三十一日	2,045,210	225,652	59,463	28,088	1,657	18,017	2,378,087

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

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

除上段所述土地及樓宇外，其他樓宇的成本乃以直線法按40年折舊。

租賃物業裝修成本乃以直線法於相關租賃期間或5年內(以較短者為準)攤銷。

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

廠房及機器	10%
傢具、裝置及設備	20%
汽車	20%

本集團於中國的物業權益賬面值

包括按以下土地使用權持有的土地及樓宇：

中期土地使用權

長期土地使用權

二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
1,812,787	1,580,456
457,051	464,754
2,269,838	2,045,210

於報告期間結束時，本集團正在取得賬面值約人民幣1,380,000元(二零零九年：人民幣228,269,000元)的樓宇業權契據。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 土地使用權

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬面值		
年初	485,808	179,464
添置	445,571	238,310
收購附屬公司所得	—	73,575
年內解除	(7,818)	(5,541)
年終	<u>923,561</u>	<u>485,808</u>
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就報告目的作出分析：		
非流動資產	913,122	478,845
流動資產	10,439	6,963
	<u>923,561</u>	<u>485,808</u>

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

於報告期間結束時，本集團正在取得賬面值約人民幣534,750,000元（二零零九年：人民幣237,199,000元）的中期土地使用權的土地使用權證。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 訂金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收購物業、廠房及設備的按金(附註1)	437,500	262,500
收購土地使用權的按金	300,444	219,194
收購一間附屬公司按金(附註2)	—	12,000
	<u>737,944</u>	<u>493,694</u>

附註：

- 1、 以上結餘中，人民幣437,500,000元(二零零九年：人民幣262,500,000元)指就收購江蘇省南京在建中物業已付給本公司一名同系附屬公司南京金鷹國際集團有限公司(本公司董事王恒先生(「王先生」)擁有實益利益的按金)。交易詳情載於本公司於二零零九年十一月十一日的公佈。
- 2、 於二零零九年六月，本集團與獨立第三方就收購一間公司100%權益訂立協議，該公司擁有江蘇省一塊土地，本集團欲在該土地發展百貨店。於二零一零年十二月，上述訂約方訂立補充協議及第二協議，據此，權益轉讓已終止及土地使用權應直接轉讓予本集團。於報告期間結束時，該轉讓已完成。

21. 商譽

	金額 人民幣千元
成本及賬面值	
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	26,035
來自收購附屬公司(附註37A)	<u>225,862</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>251,897</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 商譽 (續)

商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予六個(二零零九年：五個)個別現金產生單位，主要在各自城市從事經營百貨店。於二零一零年十二月三十一日分配予該等單位的商譽賬面值如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
百貨店營運：		
南通金鷹國際購物中心有限公司	9,735	9,735
揚州金鷹國際實業有限公司	481	481
徐州金鷹國際實業有限公司	731	731
西安金鷹國際購物中心有限公司	6,717	6,717
西安金鷹國貿購物中心有限公司	8,371	8,371
安徽金鷹零售有限公司及合肥金鷹國際購物中心有限公司	225,862	—
	251,897	26,035

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定其含有商譽的現金產生單位均無減值。各現金產生單位的可收回款額乃根據類近的主要假設，依據其在用價值計算而釐定。計算使用價值時，現金流量預測乃依據獲管理層通過的五年期財政預算計算。現金流量預測所採用的貼現率約為10%(二零零九年：10%)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 商譽 (續)

計算在用價值所使用的主要假設

以下描述現金流量預測的主要假設：

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

毛利：毛利乃按上一年度平均毛利釐定。

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

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

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

22. 於聯營公司權益

於未上市聯營公司投資成本
應佔收購後溢利及其他全面收入

二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
12,057	—
1,439	—
13,496	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產總值	82,979	—
負債總值	(37,993)	—
資產淨額	44,986	—
本集團應佔資產淨額	13,496	—
收益	49,456	—
於收購日至報告期間日期期間的溢利	4,798	—
本集團應佔溢利	1,439	—

於報告期間結束時，本集團於聯營公司權益如下：

聯營公司 名稱	成立及經營國家 國家	全部已付 註冊資金	本公司持有註冊資金 名義值實際比例		主要活動
			二零一零年	二零零九年	
安徽三新鐘錶有限公司	中國	已註冊資本 — 人民幣20,000,000元	30%	—	貿易

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 可供出售投資

按公平值入賬已上市股本證券

— 於中國上市

— 於香港上市

二零一零年
人民幣千元

63,809

12,313

76,122

二零零九年
人民幣千元

11,487

107

11,594

於中國及香港上市的股本證券的公平值源自活躍市場的報價。

24. 應收一間附屬公司一名前股東款項

應收貸款

其他應收款項

二零零九年
人民幣千元

59,327

18,110

77,437

二零零八年
人民幣千元

—

—

—

就報告目的分析：

非流動

流動(附註26)

38,520

38,917

77,437

—

—

—

應收貸款金額為無抵押，於三年分三期償還，按實際年利率5.31厘計息。其他應收款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項

以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產	29,569	26,976
遞延稅項負債	(94,706)	(69,960)
	(65,137)	(42,984)

以下為於本年度及去年度本集團已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	中國							總計 人民幣千元
	加速 折舊撥備 人民幣千元	附屬公司的 未分派溢利 人民幣千元	創業成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	重估投資 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零零九年一月一日	49,774	3,912	(5,154)	(3,917)	(2,505)	(11,949)	(724)	29,437
本年度扣除(入賬)(附註13)	9,186	7,088	1,080	(1,639)	—	(4,876)	221	11,060
計入其他全面收入	—	—	—	—	2,002	—	—	2,002
於損益確認的稅率變動 (附註13)	—	—	485	—	—	—	—	485
於二零零九年十二月三十一日	58,960	11,000	(3,589)	(5,556)	(503)	(16,825)	(503)	42,984
本年度扣除(入賬)(附註13)	9,624	14,400	(601)	1,523	1,009	(959)	1,325	26,321
計入其他全面收入	—	—	—	—	(1,871)	—	—	(1,871)
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	(2,297)	(2,297)
於二零一零年十二月三十一日	68,584	25,400	(4,190)	(4,033)	(1,365)	(17,784)	(1,475)	65,137

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣59,000,000元(二零零九年：人民幣57,282,000元)。已就該等虧損約人民幣21,827,000元(二零零九年：人民幣29,548,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下人民幣37,173,000元(二零零九年：人民幣27,734,000元)確認遞延稅項資產。該等虧損可無限期結轉。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款項	44,275	36,176
預付供應商款項	11,337	735
訂金(附註)	63,210	27,631
購貨已付訂金	2,980	1,770
應付一間附屬公司一名前股東款項(附註24)	38,917	—
其他應收款項	50,279	40,873
	<u>210,998</u>	<u>107,185</u>

附註：其中，有關於中國上海租賃百貨店業務的物業的租賃按金人民幣17,000,000元(二零零九年：人民幣16,458,000元)已向本公司的同系附屬公司支付，本公司一名董事王先生擁有該公司的實益權益。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 應收關連公司款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
南京東方商城有限責任公司(附註1)	11,228	7,273
南京金鷹工程建設有限公司(「南京工程建設」)(附註2)	4,285	—
南通金鷹國際物業管理有限公司(附註2)	225	200
其他	375	243
	<u>16,113</u>	<u>7,716</u>

應收南京工程建設的款項與收購物業、廠房及設備有關，其餘款項指應收關連公司貿易款項，為無抵押、免息及於要求時償還。

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

28. 計息工具投資、結構性銀行存款、有抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息工具投資(附註1)	400,439	—
結構性銀行存款(附註2)	526,868	—
有抵押銀行存款(附註3)	—	269,033
銀行結餘及現金(附註4)	1,819,197	2,020,917
	<u>2,746,504</u>	<u>2,289,950</u>

附註：

1. 計息工具投資指本集團投資於一家中國銀行經辦的一項人民幣信託貸款計劃。該項投資以浮息計息並由該銀行提供本金保障，以實際年利率4.0厘按攤銷成本列值，為期一年並可於十二個月投資期內贖回。
2. 結構性銀行存款指本集團發放予若干銀行為期一年與歐元(「歐元」)／美元掛鈎的結構性銀行存款。根據有關相關協議，與歐元／美元掛鈎的結構性銀行存款於投資期間參考歐元／美元兌換率表現按1.8至6.0厘的年浮動利率計息，其以人民幣計值的本金額已擔保。衍生公平值於二零一零年十二月三十一日不重大。
3. 已抵押銀行存款指本集團就獲授中國境內銀行授予以美元列值的短期銀行貸款而向該銀行抵押的存款(載於附註31)。已抵押銀行存款按2.25%的固定年利率計息及已於本年度償還有關短期銀行貸款後解除。
4. 銀行結餘及現金由本集團持有的現金及原定於三個月或以內屆滿的短期銀行存款所組成。銀行現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求及按各短期存款利率所賺取利息而定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，短期銀行存款的實際年利率約為0.39%(二零零九年：0.44%)。銀行結餘存入信譽良好的銀行。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應付款項

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

二零一零年
人民幣千元

1,336,602
105,269
55,059
64,617
33,354
124,147

1,719,048

二零零九年
人民幣千元

995,729
85,155
68,272
48,029
19,835
76,269

1,293,289

下列為按發票日期呈列的貿易應付款項於報告期間結束時的賬齡分析：

0至30日
31至60日
61至90日
超過90日

二零一零年
人民幣千元

1,127,231
103,602
35,418
70,351

1,336,602

二零零九年
人民幣千元

836,845
105,887
15,812
37,185

995,729

購買貨品的信貸期為30至60日。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30. 應付關連公司款項

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
南京金鷹工程建設有限公司(附註1)	21,870	16,100
南京金鷹國際集團有限公司(「南京金鷹集團」)(附註1)	11,179	3,879
安徽三新鐘錶有限公司(附註3)	7,984	—
上海金鷹天地實業有限公司(附註1)	4,230	1,159
南京東方商城有限責任公司(附註2)	1,053	981
南京金鷹國際物業管理有限公司(附註1)	1,043	1,673
其他	2,376	1,777
	<u>49,735</u>	<u>25,569</u>

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

附註：

1. 本公司董事王先生擁有實益權益的本公司同系附屬公司。
2. 本公司董事王先生擁有重大影響的關連公司。
3. 本集團聯營公司，該聯營公司的詳情載於附註22。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 短期銀行貸款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有抵押	—	269,033
無抵押	458,427	—
	458,427	269,033

有抵押短期銀行貸款以美元計價，其須於一年內悉數償還且按1.18%的固定年利率計息。該項貸款由為數人民幣269,033,000元銀行存款作抵押(載於附註28)。本集團已訂立遠期外幣合約，以對沖短期銀行貸款的外幣風險。根據該等遠期外匯合約，本集團將於短期銀行貸款的到期日按加權平均匯率人民幣6.8295元兌1.0000美元購入39,857,994美元。

該無抵押短期銀行貸款以港元計價，於一年內悉數償還並按香港銀行同業拆息率加1.7厘的年利率計息。

32. 遞延收益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
客戶預付款項	1,819,153	1,288,093
來自本集團的客戶忠誠計劃的遞延收益	72,718	67,301
	1,891,871	1,355,394

33. 可換股債券

本公司於二零零六年十月二十三日發行至二零一一年到期本金總額1,000,000,000港元的零息可換股債券(「債券」)。該債券以港元計值。截至二零零九年十二月三十一日止年度，債券已悉數兌換為166,944,866股每股面值0.10港元的本公司普通股。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，債券的負債部份及衍生工具部份變動如下：

	負債部份 人民幣千元	衍生工具部份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	852,806	166,173	1,018,979
年內扣除實際利息開支	55,372	—	55,372
公平值變動	—	461,734	461,734
年內兌換	(908,178)	(627,907)	(1,536,085)
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零零九年一月一日、二零零九年 十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	1,774,555,000	177,456
購回及註銷股份	(6,629,000)	(663)
行使購股權	7,096,000	710
兌換可換股債券	166,944,866	16,694
於二零零九年十二月三十一日	1,941,966,866	194,197
購回及註銷股份	(762,000)	(76)
行使購股權	1,619,000	162
於二零一零年十二月三十一日	1,942,823,866	194,283
		人民幣千元
綜合財務報表中所示：		
於二零一零年十二月三十一日		197,489
於二零零九年十二月三十一日		197,415

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 股本 (續)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據本公司向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	本公司每股面值 0.10港元的普通股數目	每股股價		已付 總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一零年二月	762,000	13.00	12.84	9,870

購回股份於其後註銷，其賬面值亦從本公司已發行股本相應扣除。年內，所有註銷股份的賬面值約76,000港元(二零零九年：663,000港元)(約相當於人民幣67,000元(二零零九年：人民幣584,000元))，計入資本贖回儲備賬，而就贖回已付或應付的溢價約9,830,000港元(二零零九年：32,952,000港元)(約相當於人民幣8,094,000元(二零零九年：人民幣29,041,000元))自本公司股份溢價賬支銷。

此外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時，已發行合共1,619,000(二零零九年：7,096,000)股每股面值0.10港元的普通股。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 儲備

特別儲備

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

法定儲備

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項

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

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

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

於二零一零年十月二十日，20,000,000份購股權已授出。本公司股份於緊接授出日期的收市價為20.0港元，及已授出股權於該日的估計公平值為186,280,000港元(相當於約人民幣158,338,000元)。

二項模式已用於估計截至二零一零年十二月三十一日止年度已授出購股權公平值。輸入模式的資料如下：

授出日期股價	19.94港元
行使價	19.95港元
預期波幅	44.50%
預計購股權年期	10年
預期股息率	1.00%
無風險利率	2.08%

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項 (續)

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

購股權特定類別詳情如下：

購股權系列	已授出購股權	授出日期	歸屬比例	行使期	行使價 港元
2006A	5,370,000	28/04/2006	20%	28/04/2007 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2008 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2009 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2010 ~ 27/04/2012	4.35
			20%	28/04/2011 ~ 27/04/2012	4.35
2006B	400,000	20/10/2006	100%	20/10/2007 ~ 20/03/2009	4.80
	17,600,000	20/10/2006	20%	20/10/2007 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2008 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2009 ~ 19/10/2012	4.80
			20%	20/10/2010 ~ 19/10/2012	4.80
2008	18,000,000	05/12/2008	10%	05/12/2010 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2011 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2012 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2013 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2014 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2015 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	05/12/2016 ~ 04/12/2018	4.20
2010	20,000,000	20/10/2010	30%	05/12/2017 ~ 04/12/2018	4.20
			10%	20/10/2011 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2012 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2013 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2014 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2015 ~ 19/10/2020	19.95
			10%	20/10/2016 ~ 19/10/2020	19.95
10%	20/10/2017 ~ 19/10/2020	19.95			
30%	20/10/2018 ~ 19/10/2020	19.95			

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項 (續)

下表披露兩個年度本公司董事及僱員所持購股權變動：

	年初尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內已沒收	年終尚未行使
截至二零一零年						
十二月三十一日						
止年度						
執行董事	570,000	—	—	(137,000)	—	433,000
非執行董事	610,000	—	—	—	—	610,000
主要管理層	3,384,000	180,000	4,500,000	(503,000)	(72,000)	7,489,000
其他僱員	24,116,000	(180,000)	15,500,000	(979,000)	(188,000)	38,269,000
	<u>28,680,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000,000</u>	<u>(1,619,000)</u>	<u>(260,000)</u>	<u>46,801,000</u>
於二零一零年						
十二月三十一日						
可行使						
						<u>7,413,000</u>
截至二零零九年						
十二月三十一日						
止年度						
執行董事	1,000,000	(50,000)	—	(380,000)	—	570,000
非執行董事	—	1,000,000	—	(390,000)	—	610,000
獨立非執行董事	300,000	—	—	—	(300,000)	—
主要管理層	4,980,000	530,000	—	(1,666,000)	(460,000)	3,384,000
其他僱員	31,668,000	(1,480,000)	—	(4,660,000)	(1,412,000)	24,116,000
	<u>37,948,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,096,000)</u>	<u>(2,172,000)</u>	<u>28,680,000</u>
於二零零九年						
十二月三十一日						
可行使						
						<u>3,992,000</u>

於行使時間的加權平均股價為每股19.57港元(二零零九年：9.12港元)。

本集團就本公司授出的購股權確認截至二零一零年十二月三十一日止年度的總開支人民幣12,470,000元(二零零九年：人民幣12,901,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

37.A. 收購附屬公司

於二零一零年七月，本集團收購安徽金鷹商貿有限公司(前稱安徽瑞景商業有限責任公司)(「安徽金鷹」)100%權益，代價為人民幣267,490,000元。該收購已按收購法計入。因收購產生的商譽款項為人民幣225,862,000元。安徽金鷹主要業務為投資控股及在中國安徽省合肥市經營兩個中等至高等的百貨店。

於收購日已購入資產及已確認負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	7,192
於聯營公司權益	12,057
應收一間附屬公司一名前股東款項	66,400
遞延稅項資產	2,297
存貨	17,448
貿易及其他應收款項	5,265
銀行結餘及現金	10,793
貿易及其他應付款項	(59,966)
應付關連方款項	(11,498)
稅項負債	(2,491)
遞延收益	(5,869)
	<hr/>
資產淨值	41,628
收購產生的商譽	225,862
	<hr/>
	267,490
	<hr/> <hr/>
信納：	
已付現金代價	267,490
	<hr/> <hr/>

收購淨現金流

	人民幣千元
已付現金代價	(267,490)
減：已得現金及現金等值物	10,793
	<hr/>
	(256,697)
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

37.A. 收購附屬公司 (續)

因為收購成本包括控制溢價，故收購安徽金鷹產生商譽。此外，已付代價實際包括有關預期協同效應、收益增長、安徽省省會合肥地未來市場發展以及安徽金鷹的整合勞力的款項。該等利益不單獨從商譽確認，由於彼此並不符合可確認無形資產的確認標準。

於本年度，所收購附屬公司於收購日期於報告日期期間向本集團年內收益及溢利分別貢獻人民幣65,832,000元及人民幣12,978,000元。

倘收購於二零一零年一月一日完成，本集團年內收益及溢利將分別為人民幣2,528,894,000元及人民幣968,517,000元。備考資料謹為說明用途，並不暗示假如收購於二零一零年一月一日完成，本集團實際會達到收益及經營業績，亦不是預期未來業績。

37.B 收購一間附屬公司資產

於二零一零年十二月，本集團收購徐州金浩投資管理有限公司（「徐州金浩」）（本公司王先生於該公司擁有實益權益）100%權益，總代價為人民幣90,000,000元。交易詳情分別載於本公司於二零一零年十一月十日的公佈及二零一零年十二月六日的通函。於收購日期，徐州金浩擁有空置物業且並無開始經營。該物業將用作本集團百貨店營運。

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

該交易中購入的資產如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註)	<u>90,000</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 主要非現金交易

於年內，就收購土地使用權為數人民幣358,750,000元(二零零九年：無)已於全數支付有關代價後撥入土地使用權賬戶。

39. 經營租賃安排

本集團作為承租人

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	48,672	27,945
第二至第五年(包括首尾兩年)	218,911	69,319
五年以上	1,159,144	39,600
	<u>1,426,727</u>	<u>136,864</u>

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	15,205	15,573
第二至第五年(包括首尾兩年)	52,000	40,262
五年以上	98,000	36,000
	<u>165,205</u>	<u>91,835</u>

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干業主(包括本公司同系附屬公司)訂立暫時租賃合約，規定每月租金應按扣除相關銷售稅及折扣後店鋪的銷售所得款項總額的一定比例計算。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據暫時租賃合約已付的租金達約人民幣47,386,000元(二零零九年：人民幣12,466,000元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

39. 經營租賃安排 (續)

本集團作為出租人

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	26,151	19,853
第二至第五年(包括首尾兩年)	44,627	37,916
五年以上	14,050	17,904
	<u>84,828</u>	<u>75,673</u>

除上述最低租金付款合約外，本集團亦與若干承租人訂立暫時租賃合約，規定每月租金須根據承租人每月的銷售總額或毛利比例計算。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自該等暫時租賃合約所收取的租金收入約為人民幣27,891,000元(二零零九年：人民幣21,797,000元)。

租約一般按介乎一至五年的年期協商。

40. 資本承擔

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的的資本開支：		
— 購置物業、廠房及設備	528,756	612,500
— 收購土地使用權	350,686	587,425
— 收購一間附屬公司	—	108,000
	<u>879,442</u>	<u>1,307,925</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 退休福利計劃

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

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

自損益中扣除的總成本人民幣17,881,000元(二零零九年：人民幣17,135,000元)，指本集團就本會計期間應付予該計劃的供款。於二零一零年十二月三十一日，報告期間到期的供款人民幣585,000元(二零零九年：人民幣537,000元)尚未支付予該計劃。

42. 關連人士交易

年內，除於附註15、20、26、27、30、36、37及39披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

a) 交易：

與關連公司的關係	交易性質	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司同系附屬公司	已付翻新服務費用	67,766	19,716
本公司董事王恒先生被視為 擁有該公司實益權益	已付物業管理費用	25,686	22,967
	已付物業及配套設施租金	58,067	34,116
	已收物業租金	—	28
	已付泊車管理費用	2,076	4,892
	已付項目管理費用	11,116	1,000
	銷售商品	3,519	5,780
	銷售可供出售投資的所得款項	—	34,499
		<u>10,139</u>	<u>6,800</u>
本公司董事王先生擁有 重大影響的關連公司	已收管理服務費用	10,139	6,800
一間聯營公司	購買商品	12,043	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易 (續)

b) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金及其他福利	5,296	4,333
退休福利計劃供款	380	315
以股權結算以股份支付款項	3,145	1,921
	<u>8,821</u>	<u>6,569</u>

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會就個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

43. 報告日期結束後事項

於報告日期結束後，本集團分別與本公司同系附屬公司雲南金鷹實業有限公司及昆明金鷹置業有限公司(本公司王先生於該兩間公司擁有實益權益)就收購分別位於雲南省昆明市及江蘇省昆山市兩個物業訂立兩個框架協議。收購詳情已於本公司二零一一年三月二十八日的公佈披露。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		
			二零一零年	二零零九年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股份 — 1美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股份 — 10,000港元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股份 — 300美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際商貿集團(中國)有限公司 (「南京金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 — 人民幣 1,137,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
南通金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
揚州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
蘇州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
徐州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 60,000,000元	100%	100%	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
西安金鷹國貿購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 1,000,000元	100%	100%	經營百貨店
西安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
泰州金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 美元 5,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹天地購物中心有限公司	中國	註冊成本 — 人民幣 20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
淮安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
上海金鷹國際購物廣場有限公司	中國	資冊資本 — 人民幣 40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹商貿特惠中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 10,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京仙林金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣 15,000,000元	100%	100%	經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
連雲港金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹國際貿易有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股及貿易
宿遷金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 100,000,000元	100%	—	經營百貨店
南京建邺金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 100,000,000元	100%	—	經營百貨店
淮北金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 20,000,000元	100%	—	經營百貨店
合肥金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 30,000,000元	100%	—	經營百貨店
安徽金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 15,000,000元	100%	—	投資控股及 經營百貨店

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點及國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/ 註冊資本面值 的實益部分		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
安徽逸倫商業經營管理有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 1,000,000元	100%	—	貿易
常州金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 300,000,000元	100%	—	經營百貨店
溧陽金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 80,000,000元	100%	—	經營百貨店
徐州金浩投資管理有限公司	中國	註冊資本 —人民幣 10,000,000元	100%	—	投資管理

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況表

本公司財務狀況表於報告日期結束時包括：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
物業、產房及設備	36	36
於附屬公司權益	178,775	178,775
可供出售投資	12,313	107
其他應收款項	551	2,119
應收關連公司款項	10,362	7,019
應收附屬公司款項	498,823	62,087
銀行結餘及現金	57,064	240,901
	757,924	491,044
負債		
其他應付款項	2,270	1,513
短期銀行貸款	458,427	—
	460,697	1,513
資產淨值	297,227	489,531
資本及儲備		
股本	197,489	197,415
儲備	99,738	292,116
權益總額	297,227	489,531