



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的有限公司)

(股份代號：1833)

截至2007年12月31日止年度的全年業績公佈

年度業績摘要

- 銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項及特許專營銷售總收入的總額)增至人民幣3,459,939,000元，增加25.8%
- 收入總額增至人民幣884,059,000元，增加30.7%
- 母公司權益持有人應佔純利增至人民幣378,368,000元，增加83.3%
- 每股基本盈利為人民幣0.22元
- 擬派付末期股息為每股人民幣0.064元

截至2007年12月31日止財政年度的年度業績

銀泰百貨(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2007年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2006年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3	884,059	676,342
其他收入及收益	4	219,834	32,918
購買貨物及存貨變動		(173,932)	(149,868)
員工成本		(85,033)	(56,958)
折舊及攤銷		(40,650)	(20,578)
其他開支		(253,187)	(172,213)
收取上市公司股份所得收益		—	24,514
融資成本	5	(47,725)	(33,534)
分佔聯營公司利潤		9,103	—
除稅前利潤	6	512,469	300,623
稅項	7	(137,613)	(81,114)
年度利潤		374,856	219,509
應佔：			
母公司權益持有人		378,368	206,406
少數股東權益		(3,512)	13,103
		374,856	219,509
股息			
擬派付末期股息	9	115,200	—
母公司普通權益持有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣列示)	8		
基本			
— 關於年度利潤		0.22	0.15
攤薄			
— 關於年度利潤		0.22	不適用

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2007年	2006年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,084,277	147,019
投資物業		1,508	6,490
土地租賃預付款項		985,074	64,034
商譽		166,934	—
其他無形資產		462	286
預付租金		2,375	3,325
於聯營公司權益		435,172	—
投資存款		210,800	—
可售投資	10	1,564,097	1,459,474
遞延稅項資產		4,103	1,106
非流動資產總額		4,454,802	1,681,734
流動資產			
存貨		33,954	25,763
預付款項、按金及其他應收款項		287,792	134,836
貸款及應收款項		322,989	—
應收關連人士款項		29,420	50,746
預付關連人士款項		204,193	—
持至到期投資		—	20,000
在途現金		84,971	15,159
現金及現金等價物		777,151	317,861
流動資產總額		1,740,470	564,365
流動負債			
應付貿易款項	11	436,379	269,708
其他應付及應計款項		850,276	200,167
計息銀行借款		450,000	649,000
應付關連人士款項		3,965	8,871
應付稅項		83,504	24,807
流動負債總額		1,824,124	1,152,553
流動負債淨額		(83,654)	(588,188)
資產總額減流動負債		4,371,148	1,093,546

	於12月31日	
	2007年	2006年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	327,982	185,138
非流動負債總額	327,982	185,138
資產淨額	4,043,166	908,408
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	140	105
儲備	3,758,217	908,303
擬派付末期股息	115,200	—
少數股東權益	3,873,557	908,408
	169,609	—
權益總額	4,043,166	908,408

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, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事百貨店經營及管理。

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

2.1 編製基準

本財務報表乃按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。除以公平值計算的可售投資外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。此等綜合財務報表以人民幣列示，而所有價值除另作說明外皆計至最近的千位數。

合併基準

為籌備本公司股份全球發售及上市，本集團進行集團重組（「重組」）。根據於2006年12月30日完成的重組，本公司透過向北山控股有限公司（「北山」）及三江控股有限公司（「三江」）的共同股東銀泰國際控股有限公司（「銀泰國際」）發行1,349,900,000股每股面值0.00001美元的股份，收購北山及三江（連同其附屬公司合稱「營運集團」）全部股權，並成為營運集團的控股公司。重組詳情載於本公司於2007年3月7日的招股章程。

重組涉及共同控制的公司。因此，截至2006年12月31日止年度的綜合財務報表均採用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」編製而成。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2007年12月31日止年度的財務報表。於截至2007年12月31日止年度的綜合財務報表內，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。本集團所有公司之間重大的交易及結餘均於合併賬目時對銷。

年內對附屬公司的收購已採用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所購入已識別資產及所承擔的負債及或然負債的公平值。收購成本乃按照所支付的資產、已發行權益工具及已產生或承擔的負債在交易日的公平值總值，另加因收購而產生的直接成本計量。

少數股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司附屬公司的經營成果及淨資產中享有的權益。收購少數股東權益乃按母公司權益法入賬，因此，代價與分佔已收購資產淨值賬面值的差額乃確認為股權交易。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。除某些特定情形需要採用新訂及經修訂的會計政策和額外披露外，採用以下新訂及經修訂的準則及詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並未於此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8號	經營分部 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 一定額利益資產的限額、最低資本規定及 相互之間的關係 ⁴

¹ 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團預期採用上述會計政策的首次應用期間將不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

3. 收入及分部資料

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售貨品 — 直接銷售	225,641	196,927
特許專營銷售佣金	643,414	472,630
租金收入	15,004	6,785
— 投資物業租金收入	3,429	3,353
— 分租租金收入	10,692	2,985
— 或然租金收入	883	447
	<u>884,059</u>	<u>676,342</u>

本集團主要在中國大陸經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國大陸經營。此外，本集團絕大部分收入及經營利潤均來自百貨店經營及管理相關業務。因此，並無呈列業務分部或地理分部。

4. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
其他收入		
來自銀行存款的利息收入	55,709	7,160
來自貸款及應收款項的利息收入	6,903	—
來自超額認購新股資金的利息收入	37,326	—
廣告及推廣管理收入	17,248	14,077
信用卡手續費收入	1,296	1,640
可售上市投資的股息收入	9,594	6,455
補貼收入	4,161	—
其他	4,212	1,944
	<u>136,449</u>	<u>31,276</u>
收益／(虧損)		
出售物業、機器及設備的虧損	(1,003)	(38)
公平值收益，淨額：		
出售可售投資時轉撥自權益	80,582	1,680
出售持至到期投資的收益	2,000	—
來自業務合併的收益	1,806	—
	<u>83,385</u>	<u>1,642</u>
	<u>219,834</u>	<u>32,918</u>

5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	47,725	35,147
滙兌收益	—	(1,613)
	<u>47,725</u>	<u>33,534</u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	173,932	149,868
折舊及攤銷	40,650	20,578
員工成本(包括董事薪酬)	85,033	56,958
— 工資、薪金及花紅	61,855	44,890
— 退休金成本— 定額供款計劃	11,469	4,742
— 福利、醫療及其他利益	5,955	7,326
— 權益結算購股權開支	5,754	—
水電開支	31,995	25,353
百貨店租金開支	77,514	41,722
信用卡費用	26,086	17,066
廣告開支	22,581	17,184
核數師酬金	2,080	1,600
專業服務費用	25,675	23,572
其他稅項開支	20,132	13,637

7. 稅項

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即期所得稅— 中國	142,571	73,532
遞延稅項	(4,958)	7,582
	<u>137,613</u>	<u>81,114</u>

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，獲豁免支付開曼群島所得稅。北山及三江為於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，獲豁免支付英屬處女群島所得稅。

年內，除銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)及寧波市科技園區國軟科技有限公司(「寧波國軟」)外，在中國成立的附屬公司須按33%(2006年：33%)的稅率繳納企業所得稅。

上海銀泰總辦事處位於上海市浦東新區，上海銀泰總辦事處適用的所得稅率為15%(2006年：15%)。上海銀泰寧波分公司及上海銀泰寧波天一分公司位於寧波市，年內適用的企業所得稅率為33%(2006年：33%)。

根據適用的中國所得稅法例及規例，於核准的新技術開發區設立的新技術開發企業可享有優惠稅率15% (2006年：15%)。此外，該企業可自註冊日期起三年免繳中國企業所得稅，而隨後三年的所得稅亦獲減半。根據有關中國稅務機關的批文，寧波國軟獲批准自2005年至2007年止三年免繳所得稅，而自2008年至2010年止三年所得稅率則減50%。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃按照母公司普通權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股的加權平均數計算。2006年，1,350,000,000股股份被視為已於年內發行。

年內每股攤薄盈利乃按照母公司普通權益持有人應佔利潤計算。計算時所用的普通股加權平均數為年內已發行的普通股數目(如計算每股基本盈利所採用者)，以及假設所有具潛在攤薄影響的普通股被視作獲行使或兌換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數。

由於截至2006年12月31日止年度並無出現攤薄事項，故並無披露因該年度的每股攤薄盈利金額。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
盈利		
母公司權益持有人應佔利潤	<u>378,368</u>	<u>206,406</u>
	股份數目	
股份	2007年	2006年
年內用於計算每股基本盈利的 已發行普通股加權平均數	1,706,250,000	1,350,000,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>1,691,763</u>	不適用
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,707,941,763</u>	<u>不適用</u>

9. 股息

截至12月31日止年度
2007年 2006年
人民幣千元 人民幣千元

擬派付末期股息 — 每股普通股人民幣0.064元	<u>115,200</u>	<u>—</u>
--------------------------	-----------------------	----------

本年度的擬派付末期股息須獲本公司的股東(「股東」)於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

本公司自註冊成立以來並無派付股息。2006年綜合權益變動表所披露的股息指本集團屬下各公司以保留盈利向其當時權益持有人宣派的股息。由於股息率及合資格獲發有關股息的股份數目對財務報表並無意義，故無呈列有關資料。於截至2006年12月31日止年度宣派的股息全數人民幣145,799,000元已於2006年12月31日前派付。

10. 可售投資

於2007年及2006年年度期間可售投資變動如下：

	本集團	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	1,459,474	276,819
添置	195,224	646,730
出售	(114,215)	(4,238)
轉撥至權益的重估增值	1,986,467	515,649
核銷轉撥至聯營公司權益時的公平值變動	(1,962,853)	—
收取上市公司股份所得收益	—	24,514
	<u>1,564,097</u>	<u>1,459,474</u>
年終		

可售投資包括以下公司的股權，其A股於中國的證券交易所上市，而H股則於香港聯交所上市。該等A股公司均於中國成立，並主要在中國從事百貨店經營及管理業務：

	於12月31日	
	本集團	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
H股流通股份：		
— 中國動向(集團)有限公司	107,308	—
A股流通股份：		
— 杭州百大集團股份有限公司(「百大」)	1,037,040	667,132
— 武漢武商集團股份有限公司(「武商」)	—	481,705
— 中興—瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司	232,490	40,272
A股有限售條件流通股份：		
— 武商	—	164,475
A股非流通股份：		
— 百大	187,259	105,890
	<u>1,564,097</u>	<u>1,459,474</u>

11. 應付貿易款項

	於12月31日	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項	<u>436,379</u>	<u>269,708</u>

應付貿易款項於各結算日以人民幣呈列，賬齡不超過60日。

應付貿易款項的賬面值與公平值相若。

市場及業務回顧

根據中國國家統計局發佈的資料，中國經濟於2007年持續穩定高速增長，國內生產總值增長為11.4%。由於城鎮家庭的可支配收入不斷上升，而且愈益講求高質素的生活方式，國內消費品零售總額達人民幣89,210億元，較去年同期增長16.8%。消費品零售總額的增長更超越國內生產總值的升幅。

2007年，本集團的百貨店錄得30.7%的強勁收入增長及25.8%的強勁銷售所得款項總額增長，而相同店舖的銷售增長維持於17.2%的高水平。在零售消費持續增長的情況下，此乃新店舖開張、營運效率持續改善、優化的產品組合及品牌選擇、更友善的客戶服務，以及更有組織的銷售及推廣活動所帶來的結果。

金華福華店、溫州世貿店、寧波萬達店及杭州臨平店分別於2007年1月、2007年2月、2007年9月及2007年12月開業，使本集團進一步鞏固其浙江省領先連鎖店營運商的地位。此外，本集團憑藉與武商日益鞏固的夥伴關係，於2007年12月收購武漢世紀店並開展於湖北的擴張，且擬定於2008年4月將原品牌更新為銀泰百貨世紀店。該五間新店為我們現有的店舖組合增加合共134,872平方米的零售空間。此外，本集團與外國著名零售經銷商兼大韓民國最大百貨店運營商 Lotte Shopping Company Limited 訂立合資企業協議，聯合經營位於北京王府井的百貨店。銀泰樂天店將成為北京最大的單體百貨店，總建築面積約75,000平方米，並擬定於2008年6月開幕。透過該合作，本集團預期可獲得世界一流的零售經營及管理經驗，並可提高本集團的經營管理標準。

本集團的寧波一店所在的物業租賃年期已成功由原定的終止日期2017年7月31日延長至2025年3月31日。是次修訂租賃年期將進一步使本公司能夠在長期租約的基礎上從事業務。此外，本集團已於2007年8月就本集團位於中國浙江省杭州延安路528號701室的辦事處物業取得房屋所有權證。

於回顧年度內，本集團在與武商及百大尋求業務合作及拓展協同效應方面取得重大進展。2007年，本公司透過委任兩名成員加入武商的董事會，進一步加強與武商的關係。本集團目前於湖北省的最大百貨店集團武商中擁有22.62%權益。本集團將繼續物色機會與武商進一步合作及整合。

於2008年1月，本集團與百大簽署一份管理合約，以於2008年3月1日至2028年2月28日管理杭州百大百貨店。該合約的重要性屬長遠及多方面。除盈利可能因管理費及分享利潤所得收入而得以改善外，本集團將連同本集團的旗艦店杭州武林店一併管理杭州百大百貨店，本公司董事相信此舉將達致削減成本、優化品牌配置及改善效率方面獲取更大的協同效應。連同在建築面積將達14,000平方米的第二期及400多個停車位，杭州武林及百大的合併營運實際上將成為杭州最繁忙購物地段的特大店舖，總體樓面面積約為91,000平方米。在一體管理本集團旗艦店及百大百貨店的前題下，本集團對兩間店舖將會踏入新增長期充滿信心。

財務回顧

繼於2006年取得成功後，本集團的業務於2007年繼續錄得顯著增長。於截至2007年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣884,059,000元，較去年上升約30.7%。股東應佔利潤增加約83%，增至約人民幣378,368,000元。每股基本盈利約為人民幣0.22元(2006年：人民幣0.15元)。

銷售所得款項總額及收入

於回顧年度內，本集團2007年的銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項及特許專營銷售總收入的總額)約人民幣3,459.9百萬元，較2006年約人民幣2,750.5百萬元增加約25.8%。增加主要由於在2007年初開設金華福華店及溫州世茂店、兩間寧波店的銷售迅速增長，以及杭州武林店穩定增長所致。就本集團全部店舖的銷售所得款項總額而言，杭州武林店佔銷售所得款項總額約51.2%，或約人民幣1,770,256,000元。寧波一店及二店貢獻約34.5%、金華福華店及溫州世茂店共佔本集團銷售所得款項總額約12%。

本集團自特許專營銷售佣金、直接銷售貨品及租金收入中產生收入。就特許專營銷售而言，本集團容許特許專營於其百貨店中設置銷售櫃台，並按百分比收取彼等的銷售所得款項總額。至於直接銷售，本集團自其直接銷售供應商購買貨品，並於其店舖轉售該等貨品。

於2007年，特許專營銷售佣金及直接銷售收入分別佔本集團收入約73%及26%(2006年：70%及29%)。特許專營銷售的貢獻增加乃由於年內佣金增加及調配商品組合所致。根據本集團供應商及特許專營商的表現，本集團將定期進行檢視，以提升及加強商品組合，為顧客提供最佳的購物選擇。

其他經營收入及收益

本集團的其他經營收入約人民幣136,449,000元，較2006年增加約336%。其他收入增長主要由於2007年3月本公司股份於聯交所上市所得的超額認購資金產生的一次性利息收入及上市所得款項產生的利息收入顯著增加所致。

本集團的其他收益淨額由2006年約人民幣1,642,000元增加至約人民幣83,385,000元。其大幅增加主要由於出售可售投資的收益所致。

購買貨品及存貨變動

本集團購買貨物及存貨變動，由2006年約人民幣149,868,000元增加至2007年約人民幣173,932,000元，增幅約16%。增加主要是由於2007年商品銷售額推動庫存貨品需求增加所致。直接銷售的毛利率為23%，維持於去年相若水平。

員工成本

本集團的員工成本上升人民幣28,075,000元或49%至人民幣85,033,000元，主要由於在浙江省開設新店及預備增設新店，導致僱員數目上升及工資增加所致。員工成本上升的部分原因亦為年內向董事及高級管理層授出購股權所致。員工成本佔收入的百分比為9.6%，較2006年的8.4%上升1.2%。

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2006年的人民幣20,578,000元增加至2007年的人民幣40,650,000元，增幅為98%。增幅主要由於計入在寧波、溫州及金華開設新店的折舊成本、租賃裝修及土地使用權攤銷所致。

其他開支

本集團2007年的其他開支約為人民幣253,187,000元，較2006年約人民幣172,213,000元增加約47%。增幅主要由於本公司股份在2007年3月在聯交所上市的一次性開支及2007年開設新店的租金開支增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由2006年約人民幣33,534,000元增加至2007年約人民幣47,725,000元，增幅為42%。增加主要由於平均短期銀行借款增加導致利息開支上升所致，該等借款於年內用作持有策略性少數權益投資融資及應付業務運作的發展需要。

分佔聯營公司利潤

分佔聯營公司利潤指本集團擁有聯營公司武商的權益。本集團於截至2007年12月31日止持有武商的22.62%股權。於本年度將武商作為一間聯營公司披露(於2006年分類為可售投資)主要由於自2007年中起透過委派董事開始行使對武商的重大影響力。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加人民幣56,499,000元或70%，增至人民幣137,613,000元，與經營利潤增加一致。本集團於本年度的實際稅率維持於去年水平27%。

母公司權益持有人應佔利潤

2007年母公司權益持有人應佔利潤約人民幣378,368,000元，較2006年約人民幣206,406,000元增加83%。本年度母公司權益持有人應佔邊際利潤為42.8%，較2006年的30.5%增加12.3%。

少數股東權益

本集團的少數股東權益由2006年的人民幣13,103,000元收益水平變為2007年的人民幣3,512,000元虧損水平。此乃由於分佔本集團部分附屬公司虧損所致。

流動資金及財務資源

本集團的現金及現金等價物為人民幣777.2百萬元，較2006年12月底錄得的結餘增加人民幣459.3百萬元。增加主要由於發行新股所得款項的現金流入人民幣2,441.1百萬元所致。增幅部分被以下各項的現金流出所抵銷：i)購買物業、機器及設備的人民幣693.9百萬元，ii)收購附屬公司的人民幣317.7百萬元，iii)給予第三方的貸款人民幣316.1百萬元，iv)墊支予第三方人民幣299.8百萬元，v)收購預付土地租賃款項人民幣223.6百萬元及vi)墊支予關連人士人民幣220.6百萬元。

借款總額約人民幣450百萬元，減少約31%或人民幣199百萬元。減少主要由於償還部分銀行貸款。所有借款均為短期銀行借款及以人民幣計值。

流動負債淨額

2006年12月31日的流動負債淨額約人民幣588,188,000元已下降至2007年12月31日的約人民幣83,654,000元。該下降主要因經營活動的現金流入及發行新股的所得款項所致。

淨資產負債比率

淨資產負債比率的定義為債務淨額(即借款減現金及現金等價物)除以權益。於2007年12月31日，本集團的權益總值約人民幣4,043,166,000元(2006年：人民幣908,408,000元)；借款約人民幣450,000,000元(2006年：人民幣649,000,000元)；現金及現金等價物約人民幣777,151,000元(2006年：人民幣317,861,000元)。本集團於2007年底處於現金淨值水平，較2006年12月31日約36.5%的淨資產負債比率有明顯改善。

抵押資產

賬面值約人民幣176,640,000元的若干樓宇、投資物業及預付土地租賃款項已抵押予中國工商銀行，作為所獲銀行信貸人民幣1,524,050,000元的抵押。

利率風險

本集團面對的利率風險主要與利率波動對計息資產，例如現有(計息)貸款、未來借款需要及銀行存款的影響有關。於2007年12月31日，未償還計息銀行貸款的總結餘為人民幣450,000,000元。本集團目前並無利用任何衍生工具對沖利率風險。

外匯風險

大部分收入及支出以人民幣計值。除上市所得款項以港元計值外，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。人民幣匯率波動將使本集團面臨外匯風險。本集團並無運用任何衍生工具對沖潛在外匯風險。

員工及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團約有1,533名僱員。本集團致力為僱員提供良好的工作環境、多樣化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以考績酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發現金花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，進一步將其僱員與本公司的利益緊密結合，吸引優秀人才加入，並可作為僱員的長期推動力。

於本年度，尚未行使的購股權詳情如下：

	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千股
於2007年1月1日	—	—
於年內授出	6.51	13,600
於2007年12月31日	6.51	13,600

於2007年12月31日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
11,600	6.44	2008年3月22日至2011年3月21日
1,000	6.67	2008年7月17日至2011年7月16日
1,000	7.14	2008年11月13日至2011年11月12日
13,600		

於年內授出的購股權的公平值約為人民幣18,384,000元(2006年：零)，其中本集團於截至2007年12月31日止年度內確認購股權開支人民幣5,754,000元(2006年：零)。

於年內授出的以股權支付的購股權的公平值乃利用布萊克—斯科爾斯—默頓期權定價模型(Black-Scholes-Merton Option Pricing Model)於授出日期作出估計，並經考慮授出該等購股權的條款及條件。下表列出所用模型的輸入值：

	2007年
股息率(%)	2%
預期波幅(%)	34.62%–40.43%
無風險利率(%)	3.19%–4.56%
預計購股權年期(年)	1.5–4.5
加權平均股價(港元)	6.51

以預期股價回報的標準偏差所計量的波幅乃以同行業的可資比較上市公司的統計分析為基礎。

末期股息

待股東於股東週年大會批准後，末期股息每股人民幣0.064元將於2008年6月20日或前後派付予於2008年5月27日營業時間結束時名列於本公司的股東名冊上的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2008年5月22日至2008年5月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記任何股份過戶。為符合獲派擬派付末期股息，所有股份過戶文件須於2008年5月21日下午四時正前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

或然負債

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
向關連人士提供擔保 (i)	<u>—</u>	<u>20,000</u>

- (i) 於2006年12月31日，本公司的全資附屬公司，浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)就一間銀行授予溫州銀泰百貨有限公司(「溫州銀泰」)的貸款提供擔保人民幣20,000,000元。有關貸款及利息已由溫州銀泰於2007年2月25日償還，而該擔保亦已被解除。
- (ii) 於2007年11月8日，嘉興銀泰投資管理有限公司(「嘉興銀泰」)及銀泰百貨有限公司(「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(「合營合約」)，以成立合營公司(「合營企業」)。

合營企業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，將佔合營企業合共60%股權。嘉興文化將以轉讓總樓面面積約20,000平方米的物業產權(「注入物業」)予合營企業的方式注資人民幣160,000,000元，將佔合營企業的40%股權。

根據合營合約，嘉興銀泰及上海銀泰將於以下任何一種情況向嘉興文化保證回報：

- (a) 倘合營企業於其成立後三年內未能在任何證券交易所上市，及倘嘉興文化擬將其於合營企業持有的40%股權轉讓，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付人民幣160,000,000元與轉讓嘉興文化所持40%股權當時注入物業的市值之差額，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；
- (b) 倘合營企業於三年內成功在證券交易所上市但於上市當時嘉興文化在該上市公司所持的股權的市值低於注入物業的市值，則嘉興銀泰及上海銀泰須向嘉興文化支付於上市當時注入物業的當時市值與注入物業的現時市值約人民幣160,000,000元的差額，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。

於2007年12月31日，嘉興文化並未注資於合營企業。

結算日後事項

- (i) 收購瀋陽北方銀泰置業有限公司（「瀋陽銀泰」）的股權及股東貸款

根據日期為2008年1月11日的買賣協議，本集團同意從中國銀泰及北京銀泰雍和房地產開發有限公司（「銀泰雍和」）（分別持有瀋陽銀泰20%及80%股權）收購瀋陽銀泰的註冊股本。收購股權的購買代價人民幣146,000,000元以現金形式支付。此外，本集團將收購人民幣117,000,000元的股東貸款。於完成時，瀋陽銀泰將成為本集團的全資附屬公司。

- (ii) 於2008年1月12日，本集團與上海鐵路南站廣場管理有限公司（「上海鐵路南站廣場管理」）訂立協議以作出人民幣5,200,000元額外注資至上海鐵路南站廣場管理，以交換其51%的股權及注資人民幣120,000,000元作股份溢價。

- (iii) 與百大的管理協議

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，浙江銀泰受託於2008年3月1日起至2028年2月28日（「管理時期」）共20年管理百大的若干附屬公司有關其百貨店（「營運附屬公司」）業務的營運。管理協議於2008年2月28日的獲百大股東大會批准。

根據管理協議，於管理時期首四年分派年度利潤固定金額人民幣81,500,000元予百大及於第五年起分派人民幣89,650,000元後，浙江銀泰可從營運附屬公司純利中獲授年度管理費。

- (iv) 於2008年2月22日，本公司的附屬公司中青旅武漢漢口飯店資產管理有限公司（「漢口飯店」）與兩名第三方訂立協議，以收購武漢慧聯投資有限公司（「武漢慧聯」）的100%股權，代價為人民幣59,000,000元。根據協議，漢口飯店亦收購一筆應付予第三方款項人民幣60,000,000元。

- (v) 於2008年2月，本公司附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司（「杭州北山」）與第三方訂立協議，向西安中商企聯中環廣場實業有限公司（「西安中環」）額外注資人民幣18,000,000元，以換取西安中環的60%股權。
- (vi) 於2008年3月，上海銀泰訂立框架協議，以向許昌恒達房地產集團有限公司（「許昌恒達」）收購河南龍宇房地產開發有限公司（「河南龍宇」）的70%股權，河南龍宇為一項位於河南省鄭州的土地使用權的擁有人，而許昌恒達則持有河南龍宇80%股權。總代價為人民幣154,000,000元。

上海銀泰有權以人民幣22,880,000元至人民幣23,920,000元的代價向許昌恒達收購河南龍宇進一步的10%股權，視乎上述土地興建項目情況而定。

重要收購

作為本集團主動擴充其百貨店網絡的地區覆蓋率策略的一部分，本集團於年內作出以下收購：

海威物業

於2007年9月10日，本公司的全資附屬公司，杭州銀泰投資管理有限公司（「銀泰投資管理」）與浙江浙聯房產集團有限公司（「浙聯房產」）訂立買賣協議及貸款轉讓協議，據此，銀泰投資管理同意收購而浙聯房產同意出售：1)杭州海威房地產開發有限公司（「海威房地產」）33%股權，總現金代價為人民幣33,000,000.00元；及2)浙聯房產給予海威房地產而未償還的股東貸款所有權利，總現金代價為人民幣204,808,370.96元。通過收購，本集團計劃收購現時由海威房地產發展中的百貨店物業，並且計劃運用該百貨店擴大業務以及提高本集團在杭州的零售業務的市場領先地位。

嘉興物業

於2007年11月8日，本公司全資附屬公司嘉興銀泰及上海銀泰與嘉興文化訂立合營合約，在浙江省嘉興市成立合營公司。合營企業的註冊資本為人民幣400百萬元，總投資額為人民幣800百萬元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注入現金人民幣120百萬元，即合營企業合共60%股權。嘉興文化以注入物業的方式注資人民幣160百萬元，即合營企業的40%股權。合營企業主要從事持有及發展位於浙江省嘉興市梅灣街的物業，並經營及管理位於物業的百貨店及零售門市。物業位於嘉興市黃金商業地段，該地段將開發為主要購物區之一。董事會相信，物業將為本集團的新策略項目，可擴大其在浙江省零售市場的佔有率，對本集團有利。

杭州太平洋商業中心

於2007年11月14日，本公司的全資附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司（「杭州北山」）與北山訂立一系列交易合同，即(1)與王順力、王順根與浙江浙聯投資管理有限公司（「浙聯投資管理」）訂立浙聯投資管理增資協議，以合共代價人民幣100,000,000元認購浙

聯投資管理的50%股本權益；(2)與浙聯房產訂立貸款轉讓協議，以收購有關浙聯投資管理欠負浙聯房產的尚未償還貸款人民幣200,000,000元的權利及利益；及(3)與 South City Group Limited 訂立 Million Energy 買賣協議，以合共代價人民幣200,000,000元收購 Million Energy Holdings Limited 的全部股本權益。與浙聯房產及杭州新泰房地產開發有限公司股東於2007年4月10日訂立的新泰增資框架協議已終止。

收購事項之代價乃經訂約方公平磋商及基於物業發展(杭州太平洋商業中心)之目前市價而釐定，物業發展乃浙聯投資管理所擁有的唯一主要資產。物業發展為位於杭州市主要商業地點的購物中心。董事會相信，物業發展將為本集團目前經營的連鎖百貨店新增戰略項目，並對本集團的整體擴充及進一步於浙江省加強其在市場的領導地位有利。

湖濱物業

於2007年12月20日，本公司全資附屬公司杭州北山成功以人民幣1,053,467,873.58元的價格(包括由杭州北山償還杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)的銀行建設貸款的50%，並且向杭州企業產權交易所支付佣金)投得湖濱國際及杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)各50%股權。湖濱國際及新湖濱均於中國浙江省杭州市湖濱區經營及管理商業及旅遊觀光地區，擁有正重建為湖濱區的主要商業及旅遊觀光地區的物業。董事會相信，該等物業將成為本集團目前經營的連鎖百貨店新增策略項目，有利本集團全面擴充及進一步加強本集團在杭州市零售市場的領導地位。

未來展望

董事會相信，本集團至今所取得的成就以及日後增長的潛力，全賴本公司多項優勢互相結合，其中包括：

- 強大的品牌知名度；
- 優越的門店位置；
- 經驗豐富、能力超群的管理團隊；
- 卓越的市場定位能力；
- 健全的業務模式；
- 源於本集團區域領導地位的規模經濟效應；
- 先進的管理信息系統；及
- 卓越的顧客服務及忠實的顧客基礎。

中國百貨零售市場的需求量非常龐大並正以高速增長，然而競爭亦日趨激烈。鑒於中國百貨業及供應渠道的區域化特徵，本公司將繼續鞏固於浙江省的領導地位，亦計劃有選擇地進軍新市場，並爭取在該等市場獲得領導地位，進而在取得區域領先地位的情況下逐步建立全國連鎖。本公司銳意採取下列業務策略，以提升股東價值：

不斷提高本集團現有百貨店的每平方米銷售額、收入及利潤

本集團計劃通過密切留意時尚潮流，同時不斷監督及調整專賣商及直接銷售供應商組合，鞏固在所經營城市的領導地位，繼續致力提高現有百貨店的每平方米銷售額、收入及利潤。此外，本集團亦會鞏固與專賣店及直接銷售供應商的現有合作關係，加強對專賣商及直接銷售供應商的管理。本集團相信，透過與專賣商及直接銷售供應商的夥伴關係，可繼續獲得彼等支持，並且透過改善商品組合及推出新商品，使顧客受益。此外，本集團亦計劃繼續更多地與品牌擁有人（而非分銷商）直接洽商，相信可因而為本集團爭取更有利的條款。

在吸引新顧客及維持現有顧客方面，本集團計劃繼續透過宣傳活動，吸引現有及新顧客到我們的百貨店，並向新顧客推廣忠實顧客計劃以擴大忠實客源，以及通過改進忠實顧客計劃以挽留現有顧客，並進一步擴充產品的提供，包括較強品牌認知度的高檔服裝。

進一步鞏固本集團在浙江省的領導地位

本集團計劃憑藉市場經驗及認識，有系統地擴大在浙江省的經營，進一步鞏固本集團在浙江省的領導地位。本集團已在浙江省杭州、寧波、溫州及金華等重要城市開設百貨店，並計劃於日後時機適當時增設新店，以鞏固本集團在該等核心城市的地位。此外，本集團相信並計劃憑藉在該等地區中心的現有地位，加上現有市場經營所積累的經驗及本身品牌，在浙江省其他城市開設新店。透過簽訂新租約或成立合營公司，本集團於浙江省的二級城市嘉興及義烏獲得物業，並計劃於未來一至兩年開設新店。期間，本集團持續於浙江的城市物色其他適合地點開設其他新店。由於本集團相信百貨店地點是成功的關鍵要素，故此本集團的策略是在黃金地段開設新百貨店。除位置外，為新店選址時，本集團亦考慮其他因素，包括店舖可用面積、所在城市當地人口、人均可支配收入、競爭及發展計劃。本集團力爭在所有我們進入的市場佔據領導地位。

將市場領導地位及競爭力帶到浙江省以外地區

本集團計劃積極擴展我們的百貨店網絡覆蓋地域，利用本集團在浙江省的地位與經驗，在浙江省以外且本集團相信能成為市場領導者的目標城市開設新百貨店。本集團計劃在北京的黃金購物區之一王府井開設百貨店。北京亦為國內最具吸引力的零售市場之一。利用其於武商的股本投資及與武商的合作關係，本集團亦計劃擴展其於湖北省的市場覆蓋度。除於2007年收購武漢世紀店外，本集團亦於鄂州收購一家零售物業及計劃於2008年開設鄂州店，並於漢口收購一幅土地，於未來三年於武漢市漢口發展未來銀泰百貨店。就此等近期及長期發展項目以及加強與武商的合作，本集團相信，其正將於浙江的領導優勢帶往湖北省。

有選擇的收購具吸引力的百貨店資產，以迅速加入市場建立有力的競爭地位

作為本集團積極拓展百貨店網絡覆蓋地域戰略的一部分，本集團計劃有選擇性的進行收購正在經營的店舖或物業作未來店舖的開設。本集團相信進行選擇性收購擴展業務，可令本集團利用目標集團在當地市場的經驗及業務基礎，加快本集團進軍該市場的步伐。於2008年1月及2月，本集團訂立合營公司協議，於上海營運「南站廣場」及於陝西省西安營運「中環廣場」，並計劃於2008年在此等物業上開設銀泰店。於2008年3月，本集

團於鄭州收購一幅土地，於未來三年於河南省鄭州發展第一家銀泰百貨店。本集團相信此等市場進入戰略，有助於本集團在從事業務的各個市場建立領導地位。當本集團收購現有百貨店後，本集團會以現有百貨店作為擴充基礎，並迅速達致具競爭力地位及於地區的市場佔有率。本集團相信此戰略能迅速為本集團建立國內百貨店網絡。此外，作為推行擴展戰略的另一種方式，本集團亦會收購具有吸引力的百貨店公司或資產的少數股東權益，此舉可能提供業務合作的機會，產生營運協同效益及與該等公司進一步整合的機會。

與國際領先的百貨店運營商訂立戰略聯盟，進一步提升本集團管理能力

本集團計劃通過與具備豐富管理經驗及能力的國際百貨店合作，或成立合資企業及戰略聯盟，進一步提升管理能力。本集團與韓國居領導地位的百貨店運營商樂天已訂立合資協議，共同經營北京王府井百貨店，預期於2008年開始營業。此外，本集團亦計劃與國際主要百貨店運營商訂立戰略聯盟，以提高本集團在招商、顧客關係及人力資源方面的管理實力。本集團相信，通過提升管理能力及採用國際最佳守則，並結合本集團在中國的知識與經驗，極有利於本集團於競爭中脫穎而出。

本集團會透過各種方式，包括但不限於以可動用現金(包括2007年首次公開發售股份所得款項)以及經營、銀行借款、貸款及出售投資證券所得現金等，應付以上所述本公司日後施行發展及擴展策略的資金需要。

企業管治常規守則

本公司致力維持及確保高標準的企業管治常規。本公司著重透過確保董事具備不同專長，提高透明度及有效實行問責制度和內部監控，保持董事會的質素，以提升股東價值。

本公司董事(「董事」)認為，自2007年3月20日起(本公司股份上市日期)至2007年12月31日(「相關期間」)，本公司已遵守載於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」)，除：

- 1) 偏離守則第A.2.1條(規定主席及行政總裁的職責須予區分，不得由同一人兼任)外。本集團的創建人沈國軍先生為本公司的主席兼執行董事。沈先生擁有豐富百貨店行業的經驗，負責本集團的整體管理。董事會認為將主席及行政總裁的角色及職責交由同一人(即擁有豐富相關經驗的沈先生)負責在目前階段是合適的。董事會相信沈先生擔任主席兼執行董事可發揮其豐富經驗，符合本公司的最佳利益；及
- 2) 偏離守則第E.2.1條(規定董事會主席須出席及主持本公司的股東週年大會)外。本公司主席沈先生因為於2007年6月6日舉行的股東週年大會舉行時須赴海外公幹，故並未出席及主持本公司的2007年股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

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」)。截至2007年12月31日止年度，董事已遵守標準守則所載的準則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「委員會」)，負責檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控程序。本集團2007年年度業績已由委員會審閱。委員會由三名獨立非執行董事組成。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所已就本集團截至2007年12月31日止年度初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數額核對一致。安永會計師事務所在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港保證應聘準則進行的核證聘用，因此安永會計師事務所概不會就初步公佈發出任何核證。

於聯交所網站刊發全年業績

本公佈將刊載於聯交所網站。載有聯交所證券上市規則附錄16規定的所有資料的本年度年報，將於適當時候寄發予股東及於聯交所網站刊載。

股東週年大會

股東週年大會擬於2008年5月27日舉行。股東週年大會正式通告將於適當時候根據上市規則的規定刊發及寄予本公司各股東。

感謝

本人謹此向我們的董事會成員及管理層團隊以及本集團所有僱員、業務夥伴、客戶及股東致以衷心謝意，感謝彼等一直對本集團的支持及貢獻。

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
主席
沈國軍

香港，2008年4月10日

於本公佈日期，本公司執行董事為沈國軍先生及程少良先生，本公司非執行董事為辛向東先生，及本公司獨立非執行董事為李磊先生、周凡先生及陳大剛先生。