

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 2008 年 12 月 31 日止年度的全年業績公佈

年度業績摘要

- 銷售所得款項總額增至人民幣4,887,000,000元，增加40.6%
- 同店銷售增長為11.5%
- 收入總額增至人民幣1,232,800,000元，增加39.5%
- 母公司權益持有人應佔純利增至人民幣383,800,000元，增加1.4%
- 每股基本盈利為人民幣0.21元
- 擬派付末期股息為每股人民幣0.066元

截至2008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2008年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2007年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	3	1,232,827	884,059
其他收入及收益	4	169,858	219,834
購買貨品及存貨變動		(223,998)	(173,932)
員工成本		(161,116)	(85,033)
折舊及攤銷		(115,000)	(40,650)
其他開支		(425,925)	(253,187)
融資成本	6	(76,824)	(47,725)
來自上市公司現金及股份的所得收益	7	80,545	—
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(57,060)	—
聯營公司		60,783	9,103
除稅前利潤	5	484,090	512,469
稅項	8	(115,230)	(137,613)
年內利潤		368,860	374,856
應佔：			
母公司權益持有人		383,797	378,368
少數股東權益		(14,937)	(3,512)
		368,860	374,856
股息			
擬派末期股息	9	115,513	115,200
母公司權益持有人應佔利潤的 每股盈利(以每股人民幣列示)			
基本			
— 關於本年度利潤	10	0.21	0.22
攤薄			
— 關於本年度利潤	10	0.21	0.22

綜合資產負債表
於2008年12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,374,400	1,084,277
投資物業		548,689	1,508
預付土地租賃款項		1,481,110	985,074
商譽		220,536	166,934
其他無形資產		3,732	462
預付租金		133,581	2,375
於共同控制實體的權益		544,861	—
於聯營公司的投資		900,650	435,172
貸款及應收款項		50,162	—
投資按金		—	210,800
可供出售投資	11	188,604	1,564,097
遞延稅項資產		29,928	4,103
非流動資產總額		<u>5,476,253</u>	<u>4,454,802</u>
流動資產			
存貨		52,349	33,954
預付款項、按金及其他應收款項		331,418	287,792
貸款及應收款項		308,667	322,989
應收關連人士款項		216,496	29,420
預付關連人士款項		—	204,193
應收貿易款項	12	5,583	—
在途現金		51,069	84,971
銀行及手頭現金		745,039	777,151
流動資產總額		<u>1,710,621</u>	<u>1,740,470</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	13	889,274	436,379
其他應付款項及應計款項		777,912	850,276
計息銀行借款		960,000	450,000
應付關連人士款項		10,491	3,965
應付稅項		90,977	83,504
流動負債總額		<u>2,728,654</u>	<u>1,824,124</u>
流動負債淨額		<u>(1,018,033)</u>	<u>(83,654)</u>
資產總額減流動負債		<u>4,458,220</u>	<u>4,371,148</u>

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款		447,500	—
其他長期應付款項		96,000	—
遞延稅項負債		195,276	327,982
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		738,776	327,982
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		3,719,444	4,043,166
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		136	140
儲備		3,166,130	3,758,217
擬派末期股息		115,513	115,200
		<hr/>	<hr/>
		3,281,779	3,873,557
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		437,665	169,609
		<hr/>	<hr/>
權益總額		3,719,444	4,043,166
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。本公司及其附屬公司(統稱「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

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。除以公允值計算的可供出售投資外，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(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列香港財務報告準則的新詮釋及修訂版。除若干導致新訂及經修訂的會計政策及其他披露的情況外，採納下列新訂的詮釋及修訂版對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂版	香港會計準則第39號的修訂版金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產的重新分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排
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－界定福利資產的限額、最低資金規定及其相互關係

3. 收入及分部資料

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	288,641	225,641
特許專營銷售佣金	863,217	643,414
租金收入	60,757	15,004
投資物業租金收入	30,987	3,429
分租租金收入	27,282	10,692
或然租金收入	2,488	883
經營百貨店的管理費收入	20,212	—
	<u>1,232,827</u>	<u>884,059</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>4,517,377</u>	<u>3,234,298</u>
特許專營銷售佣金	<u>863,217</u>	<u>643,414</u>

本集團主要在中國內地經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國內地經營。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

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
來自銀行存款的利息收入	6,039	55,709
來自貸款及應收款項的利息收入	29,305	6,903
來自超額認購新股資金的利息收入	—	37,326
廣告、推廣及管理收入	39,822	17,248
信用卡手續費收入	2,234	1,296
可供出售上市投資的股息收入	14,362	9,594
補貼收入	245	4,161
其他	7,126	4,212
	<hr/>	<hr/>
	99,133	136,449
	<hr/>	<hr/>
<u>收益／(虧損)</u>		
出售物業、廠房及設備產生的虧損	(14)	(1,003)
公平值收益，淨額：		
出售可供出售投資時轉撥自權益	43,093	80,582
出售附屬公司產生的收益	4,312	—
出售於海威房地產的投資產生的收益	36,859	—
出售一家聯營公司股份產生的收益	14,539	—
出售持作到期投資的收益	—	2,000
業務合併產生的收益	—	1,806
可供出售投資的減值	(37,170)	—
其他	9,106	—
	<hr/>	<hr/>
	70,725	83,385
	<hr/>	<hr/>
	169,858	219,834
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	223,998	173,932
折舊及攤銷	115,000	40,650
員工成本(包括董事薪酬)	161,116	85,033
工資、薪金及花紅	120,037	61,855
退休金成本－界定供款計劃	19,687	11,469
福利、醫療及其他利益	9,546	5,955
權益結算股權開支	11,846	5,754
水電開支	65,645	31,995
百貨店租金開支	173,094	77,514
信用卡費用	35,572	26,086
廣告開支	40,132	22,581
核數師酬金	3,180	2,080
專業服務費用	9,628	25,675
其他稅項開支	32,324	20,132

6. 融資成本

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行借款利息開支	99,359	47,725
減：已資本化的利息	(22,535)	—
	76,824	47,725

7. 來自上市公司現金及股份的所得收益

根據百大集團股份有限公司(「百大」)於2008年5月進行的股權分置改革方案，本集團自百大非流通法人股權益持有人收取現金淨額及股份。百大股權分置改革方案所產生的淨收益總額約為人民幣80,545,000元。

8. 稅項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期所得稅－中國	137,108	142,571
遞延稅項	(21,878)	(4,958)
	115,230	137,613

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。本公司兩大主要附屬公司北山控股有限公司及三江控股有限公司均為於英屬處女群島根據英屬處女群島（「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。

本公司在中國成立的附屬公司須按25%（2007年：33%）的稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」），惟銀泰百貨有限公司的總部（「上海銀泰總部」）按18%（2007年：15%）的稅率繳納企業所得稅除外。自2008年1月1日起，上海銀泰總部享受的較低的優惠稅率自新企業所得稅法生效之日起五年內逐漸上調至法定稅率。現有18%的稅率，分別於2009年、2010年、2011年及2012年分別上調至20%、22%、24%及25%。

9. 股息

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.066元	115,513	115,200

擬派末期股息每股人民幣0.066元（2007年：人民幣0.064元）須待本公司股東於下屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。擬派末期股息（如批准）將於2009年6月30日或前後派付予於2009年6月8日營業結束時名列本公司股東名冊上的股東。

截至2007年12月31日止年度，已宣派的所有股息合共為人民幣115,200,000元，已於2008年12月31日前派付。

10. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按照母公司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加權平均數目（用於每股基本盈利計算者），以及假設於行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
母公司權益持有人應佔利潤	<u>383,797</u>	<u>378,368</u>

	股份數目	
	2008年	2007年

股份

年內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	1,794,313,367	1,706,250,000
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	—	1,691,763
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,794,313,367</u>	<u>1,707,941,763</u>

由於在購股權發行至結算日期間普通股平均所報市價低於購股權行使價，因此於截至2008年12月31日止年度並無計入每股盈利的攤薄影響。

11. 可供出售投資

於2008年及2007年可供出售投資的變動如下：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	1,564,097	1,459,474	107,308	—
添置	98,841	195,224	—	107,308
出售	(62,067)	(114,215)	—	—
轉撥至權益的重估(減值)／增值	(415,011)	1,986,467	(30,378)	—
收取上市公司股份	27,427	—	—	—
轉撥至於一間聯營公司的權益	(980,494)	(1,962,853)	—	—
於收益表扣除的減值	(37,170)	—	(37,170)	—
匯兌調整	(7,019)	—	(7,019)	—
年終	<u>188,604</u>	<u>1,564,097</u>	<u>32,741</u>	<u>107,308</u>

可供出售投資包括以下公司的股權，其中A股於中國內地的證券交易所上市而H股於香港聯交所上市。該等A股公司均在中國內地的證券交易所上市且本集團於其中擁有權益，主要在中國從事百貨店經營和管理業務：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
H股流通股份：				
中國動向(集團)有限公司	32,741	107,308	32,741	107,308
A股流通股份：				
百大	—	1,037,040	—	—
中興—沈陽商業大廈(集團) 股份有限公司	155,863	232,490	—	—
A股非流通股份：				
百大	—	187,259	—	—
	<u>188,604</u>	<u>1,564,097</u>	<u>32,741</u>	<u>107,308</u>

12. 應收貿易款項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收貿易款項	5,583	—
減值	—	—
	<u>5,583</u>	<u>—</u>

應收貿易款項於各自結算日期以人民幣列值，賬齡不超過60日。

應收貿易款項的賬面值與其公允值相若。

13. 應付貿易款項及票據

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應付貿易款項及票據	<u>889,274</u>	<u>436,379</u>

應付貿易款項及應付票據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其公允值相若。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2009年6月3日至2009年6月8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。為符合資格獲派擬派付末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於2009年6月2日下午四時三十分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。

管理層討論與分析

市場回顧

作為過去十年全球經濟發展最多事年度之一，2008年為我們帶來前所未有的挑戰及發展機遇。自2007年末美國次級市場產生的金融危機於2008年在世界範圍內進一步加速傳播，中國亦未能幸免。於2008年，中國經濟增長放緩，年度國內生產總值增長9%。然而，中國的國內消費保持強勁，2008年消費品銷售總量達人民幣10,848,800,000,000元，較上一年度增長21.6%，增幅較上一年度高4.8個百分點。

本集團的大部分銷售額及溢利於浙江省產生，而浙江省的經濟發展亦放緩。海外訂單大幅減少、中國貨幣人民幣迅速升值、原材料價格、公用事業及人力成本持續上漲導致長江三角洲地區的眾多出口導向型企業面臨較為艱困的營運環境。年內銀行借貸及民間借貸的成本增加進一步為眾多浙江私營企業帶來更多困難。於2008年，浙江省的國內生產總值增至人民幣2,148,700,000,000元，較上一年度增長10.1%，低於2007年的14.5%增長率。浙江省城鎮居民的人均可支配收入上升至人民幣22,727元，增長率為10.5%，低於2007年12.6%的增長率。然而，於2008年，浙江省消費品的零售總額上升至約人民幣744,200,000,000元，較上一年度強勁而穩定增長19.8%，而2007年增長率為16.7%。

本集團於湖北省開設四家百貨店，該省經濟增長頗為穩定，年度國內生產總值增長達13.4%。於2008年，湖北省消費品的零售總額增長至約人民幣496,600,000,000元，較上一年度強勁增長23.3%，且增幅較上一年度高5.2%。

年內零售消費環境亦出現較大波動。幾場罕見自然災害對整體百貨店銷售帶來短期不利影響，包括2月份肆虐南方數省的雪災及5月份四川省發生的地震。儘管本集團的首要營運地區（主要為浙江及湖北省）受該等自然災害的影響有限，但整體消費熱情受到不利影響，導致相關數周或數月內消費者審慎消費及銷售增長較平時放緩。

業務回顧

2008年，本集團的百貨店錄得40.6%的強勁銷售所得款項總額增長，而同店銷售增長為11.5%。在全球經濟衰退及大量不利的全國事件導致零售消費環境動蕩的情況下，此乃本集團營運效率持續改善、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。

透過分別於2008年4月及9月開設杭州西湖店及金華福泰隆店，本集團得以進一步鞏固其浙江省領先百貨店經營商的地位。此外，憑藉與武商集團股份有限公司（「武商」）日益鞏固的夥伴關係，本集團透過開設湖北鄂州店、湖北襄樊店及湖北咸寧店開始在湖北省進行擴張。本集團亦於擴展其他新市場方面取得良好進展。陝西西安中環店於2008年5月開張，而合營北京樂天店於2008年8月開張。連同由本集團管理的杭州百大店，該八間新店為我們現有的店舖組合增加合共323,021平方米的零售空間。

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。本集團於武商委任的兩名董事及兩名高級行政人員與武商管理團隊密切合作，以改善武商的經營表現。本集團將繼續物色機會與武商進一步加強合作。

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。於2008年5月，本集團所提名的一名代表獲委任為百大董事會成員。自此以後，本集團於百大的投資乃按聯營公司投資入賬。通過本集團管理層與百大百貨店僱員的共同努力，百大百貨店於年內獲得良好的經營表現。

本集團已收購並在發展數個長期百貨店項目。於2008年2月，本集團於湖北省武漢漢口收購一幅土地，以於此後三年於漢口發展另一銀泰百貨店。該地點為漢口商業中心的黃金位置，緊接未來的地鐵站出口且與武漢最大百貨店武漢廣場隔街相望。於2008年2月，本集團於鄭州收購一幅土地，以於此後三年於河南省鄭州發展第一家銀泰百貨店。該地點亦位於鄭州市中心且公共交通便利，特別是接近目前正在開發中的地鐵站。此外，本集團於2007年末收購的杭州新湖濱項目50%權益亦在積極發展中。該等未來商業項目的總建築面積均為70,000平方米至超過100,000平方米，將根據現代零售概念設計及建造，並具有成為本集團於各自城市的新旗艦百貨店的潛力。

於2008年1月，本集團收購一項位於中國遼寧省瀋陽黃金商業地段的百貨店物業。收購事項將為本集團提供機遇，藉以(i)賺取來自該物業根據百貨店銷售額計算的租金收入；(ii)進入瀋陽當地零售市場；及(iii)探索有關在該物業經營百貨店的未來合作機會。

於2008年1月，本集團訂立合營公司協議，於上海營運「南站廣場」。隨後，由於全球經濟危機加劇後上海的零售環境呈現更大不確定性，且於當地市場的競爭嚴重深化，本集團決定重新注重其較成熟市場並於2008年11月將該項目按成本出售。

於2008年10月，本公司的間接全資附屬公司杭州銀泰投資管理有限公司與中國銀泰訂立股權轉讓協議，以出售杭州海威房地產開發有限公司（「海威房地產」）的33%

股權，總現金代價為人民幣70,000,000元。本公司自該項出售獲得資本收益人民幣36,900,000元。

展望

2009年將繼續充滿挑戰及機遇。由於全球經濟持續衰退，世界經濟前景面臨幾十年來最大的不確定性，且中國出口增長預期會減少，將對整體中國經濟帶來不利影響。另一方面，若干中國一線城市地方物業市場及股票市場已呈現溫和復蘇跡象，且浙江省及中國眾多其他省份的零售消費保持穩健。

經2008年調節與修正後，浙江省經濟發展仍然強勁有力。本集團對浙江省的近期及遠期經濟前景充滿信心，並相信本集團將繼續受益於其於浙江省零售行業日益增加並繼續鞏固的零售領先地位。於新加入市場內，本集團將注重改善現有百貨店的經營，並透過利用已建立的基礎探索進一步業務滲透的機遇。本集團於數個省會城市的戰略項目乃經精心選擇，且可為本集團長期增長前景奠下鞏固基礎。本集團的管理團隊在新近獲委任的總裁兼首席執行管陳曉東先生的領導下將注重改善內部業務效率，並以更強的執行力及審慎態度推動本集團獲得長期增長與發展。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

於截至2008年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額（即直接銷售所得款項、特許專營銷售總收入、租金收入及管理費收入的總額）約為人民幣4,887,000,000元，較2007年約人民幣3,474,900,000元增加約40.6%。增加主要由於1) 同店銷售增長約11.5%，2)計入於2007年開設的新店的全年銷售業績，3)計入

於2008年開設的新店的全年銷售業績，4)2008年1月收購瀋陽銀泰的物業導致租金收入增加及5) 經營百大百貨店的管理費收入所致。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	288,641	225,641
特許專營銷售總收入	4,517,377	3,234,298
租金收入	60,757	15,004
管理費收入	20,212	—
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>4,886,987</u>	<u>3,474,943</u>

於2008年，特許專營佣金比率約為19.1%，略低於2007年的19.9%，主要由於促銷活動增加及佣金比率較低的新店的銷售增加所致。直接銷售利潤率由2007年的22.9%減少0.5%至2008年的22.4%，主要由於調配本集團商品組合所致。本集團將定期檢視本集團供應商及特許專營商的表現，以提升及加強商品組合，為顧客提供更佳的購物選擇。

於2008年，本集團的總收入上升約人民幣348,800,000元或39.5%至人民幣1,232,800,000元。增長率與銷售所得款項總額增長一致。

其他收入及收益

本集團的其他收入由2007年的人民幣136,400,000元減少27.3%至2008年的人民幣99,100,000元。減少主要由於2007年3月本公司首次公開發售時發行新股獲得超額認購資金產生的一次性利息收入人民幣37,300,000元及來自銀行存款的利息收入減少人民幣49,700,000元所致。減幅已因廣告、推廣及管理收入增加人民幣22,600,000元及來自貸款及應收款項的利息收入增加人民幣22,400,000元部分抵銷。

本集團的其他收益由2007年的人民幣83,400,000元減少15.2%至2008年的人民幣70,700,000元。減少主要由於出售可供出售投資收益較去年減少及於年內確認可供

出售投資減值虧損所致。然而，部分減少由出售海威房地產33%股權收益人民幣36,900,000元抵銷。

購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。隨著直接銷售增加，銷售成本由2007年的人民幣173,900,000元增加至2008年的人民幣224,000,000元，增幅為28.8%。

員工成本

本集團的員工成本由2007年的人民幣85,000,000元增加至2008年的人民幣161,100,000元，增幅為89.5%。增幅主要由於計入於2007年開設的新店的全年員工成本及於2008年開設的新店的員工成本所致。員工成本佔總收入的百分比為13.1%，較2007年的9.6%上升3.5個百分點。

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2007年的人民幣40,700,000元增加至2008年的人民幣115,000,000元，增幅為182.9%。增幅主要由於計入於2008年開設新店及收購商用物業的折舊及攤銷成本所致。

其他開支

其他開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡手續費及其他稅項開支，由2007年的人民幣253,200,000元增至2008年的人民幣425,900,000元，增幅為68.2%。增幅主要由於計入於2008年開設新店的籌備費用及於2007年開設新店的全年經營開支。

其他開支佔總收入的比例由2007年的28.6%增至2008年的34.5%。

融資成本

本集團的融資成本由2007年的人民幣47,700,000元增至2008年的人民幣76,800,000元，增幅為61%。增幅主要由於用於撥付年內業務經營發展的銀行借款增加所致。

收取現金及上市公司股份的收益

根據百大的股權分置改革方案，本集團於2008年5月收取股份淨收益及現金為人民幣80,500,000元。

分佔共同控制實體虧損

分佔共同控制實體虧損為人民幣57,100,000元，主要包括新開設北京樂天銀泰店的籌備成本及經營虧損人民幣51,100,000元。

分佔聯營公司利潤

分佔聯營公司利潤人民幣60,800,000元指本集團於其聯營公司武商及百大持有的權益。本集團於2008年12月31日持有百大24.73%股權及武商22.62%股權。年內，將百大作為一間聯營公司披露（於2007年分類為可供出售投資）的原因為本集團自2008年5月起透過進入百大董事會開始對其行使重大影響力。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2007年的人民幣137,600,000元降至2008年的人民幣115,200,000元，降幅為16.3%。本集團年內的實際稅率已由2007年的26.9%降至23.8%，主要由於新的中國企業所得稅法自2008年起生效。

年內利潤

基於上述理由，年內利潤由2007年的人民幣374,900,000元降至2008年的人民幣368,900,000元。

母公司權益持有人應佔利潤

母公司權益持有人應佔利潤由2007年的人民幣378,400,000元增至2008年的人民幣383,800,000元。

流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團的現金及短期存款為人民幣745,000,000元，較2007年12月31日的結餘人民幣777,200,000元輕微下降人民幣32,200,000元，降幅為4.1%。截至2008年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣

795,000,000元(2007年：人民幣474,700,000元)，本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣1,508,000,000元(2007年：人民幣2,121,200,000元)，而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣713,900,000元(2007年：人民幣2,170,000,000元)。

於2008年12月31日，本集團的未償還銀行貸款結餘總額為人民幣1,407,500,000元(2007年：人民幣450,000,000元)，其中人民幣960,000,000元應於一年內償還，而人民幣447,500,000元應於一年後償還。銀行貸款增加用於撥付年內擴大業務經營。

於2008年12月31日，本集團總債務與總資產比率以計息貸款加上銀行借款佔總資產的百分比計算為19.6%，較去年錄得的7.3%高出12.3個百分點。

流動負債淨額及資產淨額

流動負債淨額已由2007年12月31日的人民幣83,700,000元增至2008年12月31日的人民幣1,018,000,000元。增幅主要由於2008年上半年增加短期借款以撥付擴大業務經營所致。於2008年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣3,719,400,000元(2007年：人民幣4,043,200,000元)。

資產抵押

已將賬面值約人民幣686,200,000元的若干樓宇、投資物業及土地使用權抵押予中國工商銀行及中國農業銀行以取得人民幣1,977,600,000元的銀行融資額度。

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及負債的影響有關，例如銀行存款、現有(計息)貸款及未來借款需要。於2008年12月31日，本集團計息銀行貸款未償還結餘總額為人民幣1,407,500,000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

本集團主要於中國營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元或美元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元或美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。

員工及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團約有3,715名僱員。本集團致力為僱員提供良好的工作環境、多元化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以業績酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發現金花紅、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。

根據本公司股東於2007年2月24日決議案批准的購股權計劃（「該計劃」）的條款，本公司可向本公司或其任何附屬公司及第三方服務供應商的任何僱員、管理層成員或董事授出購股權。年內，該計劃下的下列購股權尚未行使：

	2008年		2007年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權 平均行使價 每股港元	購股權 數目 千份
於1月1日	6.51	13,600	—	—
於年內授出	4.76	27,560	6.51	13,600
於年內註銷	6.52	(11,400)	—	—
於12月31日	4.89	<u>29,760</u>	6.51	<u>13,600</u>

下列為未行使購股權於結算日的行使價及行使期：

2008年12月31日

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
2,200	6.44	2008年3月22日至2012年3月21日
11,600	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日
15,960	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日
<u>29,760</u>		

截至2008年12月31日止年度，年內授出的購股權的公允值約為人民幣15,363,000元（2007年：人民幣18,384,000元），其中本集團確認購股權開支為人民幣5,278,000元（2007年：人民幣5,754,000元）。截至2008年12月31日止年度，本集團確認購股權開支總額為人民幣11,846,000元（2007年：人民幣5,754,000元）。

於2009年9月，本公司註銷先前按遠高於現行公允市值的行使價授予若干管理層成員的11,400,000份購股權，並同時按現行公允市值授出相同數目的購股權予該等管理層成員。本公司因此舉而於2008年確認人民幣6,500,000元購股權開支。

於年內授出的股權結算購股權公允值乃於授出當日以二項式期權定價模式經考慮購股權的條款及條件後於授出購股權後預測。

於結算日後，於2009年3月4日，合共17,780,000份購股權已授予本集團若干高級管理層，其行使價為每股1.88港元，而行使期則為2010年3月5日至2015年3月4日。

或然負債

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，佔合營企業合共60%股權。嘉興文化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，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；或
- (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。

結算日後事件

於2009年3月31日，本公司間接全資附屬公司浙江銀泰與杭州維珍投資管理有限公司訂立協議，以總現金代價人民幣7,000,000元收購杭州臨平30%的股權。

購買、出售或贖回本公司證券

截至2008年12月31日止年度，本公司已於香港聯合交易所有限公司購回合共49,800,000股每股面值0.00001美元的普通股，並於其後將該等股份註銷。董事相

信，該等購回將有助於提升本公司的資產及每股盈利，並對本公司及股東整體有利。有關股份購回的詳情載列如下：

年度／月份	已購回 股份數目	每股購回價		已支付 總代價 千港元
		最高價	最低價	
		港元	港元	
2008年10月	8,000,000	2.40	2.19	18,055
2008年11月	29,914,000	2.40	1.83	63,255
2008年12月	11,886,000	2.00	1.88	23,196
總計	<u>49,800,000</u>			<u>104,506</u>

除上文所披露者外，於回顧年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，截至2008年12月31日止年度，除於下文所披露者外，本公司已遵守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（「企業管治守則」）：

守則第A.2.1條

本公司於2008年並無根據企業管治常規守則第A.2.1條區分主席及行政總裁的職位，截至2008年12月31日止年度，乃由沈國軍先生身兼兩職。董事會認為，該架構有利於執行本集團的業務策略並使其經營效益達致最大化。年末後，於2009年1月16日，陳曉東先生獲委任為本公司的首席執行官。此後，本公司一直遵守守則第A.2.1條。

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2008年12月31日止年度，全體董事已遵守標準守則的守則條文。

審核委員會

本公司成立審核委員會（「審核委員會」）考慮及監督本集團的財務報告及內部監控程序。該委員會已審閱截至2008年12月31日止年度本集團的業績。審核委員會包括本公司兩名獨立非執行董事李磊先生及周凡先生及本公司一名非執行董事黎輝先生。

於聯交所及本公司網站上刊發末期業績

本公司將於聯交所及本公司網站上刊發本公佈。本年年報包括上市規則附錄16所規定所有資料，將於適當時候寄發予股東，並在聯交所及本公司的網站刊發。

股東週年大會

本公司現擬於2009年6月8日舉行股東週年大會。股東週年大會的大會通告將於適當時按上市規則的規定公佈及向本公司股東寄發。

致謝

本人藉此機會向本集團董事會成員及管理團隊，以及所有僱員、業務夥伴、客戶及股東表示衷心感謝，感謝彼等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，2009年4月15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黎輝先生，而本公司獨立非執行董事為李磊先生、周凡先生及石春貴先生。