

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(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2013年12月31日止年度的全年業績公佈

摘要

- 同店銷售增長為8.0%
- 銷售所得款項總額增至人民幣15,692.1百萬元，增加12.6%
- 收入總額增至人民幣4,510.2百萬元，增加15.4%
- 母公司擁有人應佔利潤增至人民幣1,065.2百萬元，增加9.5%
- 每股基本盈利增至人民幣0.53元
- 擬派付末期股息為每股人民幣0.11元

截至2013年12月31日止財政年度的全年業績

銀泰商業(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2013年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2012年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	4	4,510,219	3,907,230
其他收入及收益	4	720,290	557,177
購買貨品及存貨變動	5	(1,553,885)	(1,236,879)
員工成本	5	(629,774)	(507,175)
折舊及攤銷	5	(452,697)	(382,158)
其他開支		(1,304,336)	(1,284,572)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(48,737)	(3,612)
聯營公司		275,438	245,417
融資收入	6	239,015	202,477
融資成本	6	(184,060)	(177,378)
除稅前利潤		1,571,473	1,320,527
所得稅開支	7	(435,107)	(300,075)
年內利潤		<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>
應佔：			
母公司擁有人		1,065,181	972,548
非控股權益		<u>71,185</u>	<u>47,904</u>
		<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	9		
基本			
— 關於年內利潤		<u>0.53</u>	<u>0.49</u>
攤薄			
— 關於年內利潤		<u>0.53</u>	<u>0.48</u>

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：	-	-
可供出售投資：		
公允值變動	-	(1,365)
對計入綜合損益表的收益重新分類的調整		
－減值虧損	-	1,365
所得稅影響	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
分佔聯營公司的其他全面虧損	-	(3,062)
換算海外業務的匯兌差額	<u>19,691</u>	<u>18,900</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>19,691</u>	<u>15,838</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,156,057</u></u>	<u><u>1,036,290</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	1,084,872	988,386
非控股權益	<u>71,185</u>	<u>47,904</u>
	<u><u>1,156,057</u></u>	<u><u>1,036,290</u></u>

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,747,773	4,276,023
投資物業		2,367,439	2,545,476
預付土地租賃款項		2,057,696	2,177,497
開發中物業		-	239,729
預付款項、按金及其他應收款項		330,084	-
商譽		650,781	650,781
其他無形資產		30,049	32,213
預付租金		64,435	60,494
於一家合營公司的投資		230,401	281,463
於聯營公司的權益		2,378,314	2,351,490
貸款及應收款項－第三方		35,654	100,000
貸款及應收款項－關連人士		696,648	314,110
可供出售投資		-	24,466
持有至到期的投資		12,000	-
遞延稅項資產		190,237	163,625
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		14,791,511	13,217,367
流動資產			
存貨		484,193	361,277
開發中物業		905,067	478,229
預付款項、按金及其他應收款項		1,115,029	823,981
貸款及應收款項－第三方		100,290	237,736
貸款及應收款項－關連人士		294,625	579,644
應收關連人士款項		1,294,440	898,593
應收貿易款項	10	44,628	51,840
在途現金		131,336	407,455
已抵押存款		67,000	175,500
有限制銀行結餘		195,915	28,538
現金及現金等價物		1,738,513	2,117,380
		<hr/>	<hr/>
分類為待售的出售組別的資產		6,371,036	6,160,173
		1,393,739	1,916,459
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		7,764,775	8,076,632

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	11	1,782,148	2,376,210
其他應付款項及應計款項		4,717,171	3,525,951
於2014年7月到期的擔保債券		998,374	–
計息銀行及其他借款		1,709,200	1,150,551
應付關連人士款項		14,183	599,830
應付稅項		401,660	262,379
可換股債券		–	1,645,123
		9,622,736	9,560,044
與分類為待售的資產直接相關的負債		144,688	1,088,104
流動負債總額		9,767,424	10,648,148
流動負債淨額		(2,002,649)	(2,571,516)
資產總額減流動負債		12,788,862	10,645,851
非流動負債			
其他應付款項及應計款項		288,786	–
於2014年7月到期的擔保債券		–	996,764
計息銀行及其他借款		3,044,942	1,012,000
遞延稅項負債		402,560	409,839
遞延補貼收入		49,341	52,141
非流動負債總額		3,785,629	2,470,744
資產淨額		9,003,233	8,175,107
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		154	154
可換股債券的權益部分		–	23,607
儲備		7,759,433	7,058,033
擬派末期股息	8	220,675	180,274
		7,980,262	7,262,068
非控股權益		1,022,971	913,039
權益總額		9,003,233	8,175,107

1. 公司資料

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

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

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

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。除可供出售投資已按公允值計量外, 此等財務報表乃根據歷史成本法編製。待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示, 而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號的修訂本

香港財務報告準則第1號

首次採納香港財務報告準則—政府貸款的修訂本

香港財務報告準則第7號的修訂本

香港財務報告準則第7號金融工具：

披露—抵銷金融資產及金融負債的修訂本

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

香港財務報告準則第11號

合營安排

香港財務報告準則第12號

披露其他實體權益

香港財務報告準則第10號、
香港財務報告準則第11號及
香港財務報告準則第12號的修訂本
香港財務報告準則第13號
香港會計準則第1號的修訂本

香港會計準則第19號(2011年)
香港會計準則第27號(2011年)
香港會計準則第28號(2011年)
香港會計準則第36號的修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第20號
香港財務報告準則2009年
至2011年週期的改進

香港財務報告準則第10號，香港財務報告準則
第11號及香港財務報告準則第12號
— 過渡指引的修訂本

公允值計量
香港會計準則第1號財務報表的呈列
— 其他全面收益項目的呈列的修訂本
僱員福利
獨立財務報表
於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的
可收回金額披露的修訂本(提前採納)
露天礦場生產階段之剝採成本

2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

3. 分部資料

就管理而言，本集團有單一的經營及可報告分部，即在中國內地經營及管理百貨店及購物中心。本集團所有業務均在中國內地經營。所有來自外界客戶的收入均由百貨店及購物中心經營及管理的相關業務產生，且於截至2013年及2012年12月31日止各年度均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	1,808,984	1,467,311
特許專營銷售佣金	2,322,547	2,120,386
租金收入	350,140	288,859
投資物業租金收入	236,424	146,664
分租租金收入	88,794	117,239
或然租金收入	24,922	24,956
經營百貨店的管理費收入	28,548	30,674
	<u>4,510,219</u>	<u>3,907,230</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>13,504,441</u>	<u>12,152,227</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,322,547</u>	<u>2,120,386</u>

直接銷售收入及來自特許經營銷售的總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	317,500	266,722
輔營收入	37,415	43,280
補貼收入	57,657	18,780
其他	<u>33,729</u>	<u>24,265</u>
	<u>446,301</u>	<u>353,047</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的(虧損)／收益	(665)	14,209
出售附屬公司產生的收益	341,379	38,972
出售一家聯營公司股份產生的收益	-	126,938
出售可供出售投資時產生的收益	672	-
廉價收購收益	-	39,956
可供出售投資的減值	-	(1,365)
出售交易性證券產生的收益	11,752	-
其他	<u>(79,149)</u>	<u>(14,580)</u>
	<u>273,989</u>	<u>204,130</u>
	<u>720,290</u>	<u>557,177</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,553,885	1,236,879
折舊及攤銷	452,697	382,158
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)	629,774	507,175
工資、薪金及花紅	470,353	377,369
退休金成本－界定供款計劃(註(a))	81,798	65,658
福利、醫療及其他利益	51,839	35,782
權益結算購股權開支	25,784	28,366
水電開支	248,163	204,602
百貨店租金開支	400,442	456,282
信用卡費用	91,176	92,740
廣告開支	238,743	174,120
核數師酬金	3,200	3,200
專業服務費用	14,789	13,447
其他稅項開支	74,357	108,540
	<u> </u>	<u> </u>
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養，但不包括折舊及攤銷)	90,633	55,061
	<u> </u>	<u> </u>
投資物業的租金收入減直接經營開支 人民幣90,633,000元(2012年：人民幣55,061,000元)	(145,791)	(91,603)
	<u> </u>	<u> </u>

註：

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

6. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	16,979	9,202
來自貸款及應收款項的利息收入	114,838	153,206
來自一家合營公司的利息收入	14,973	9,791
來自聯營公司的利息收入	18,286	15,270
其他利息收入	73,939	15,008
	<u>239,015</u>	<u>202,477</u>

融資成本

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	177,857	119,974
可換股債券的利息	65,692	80,969
於2014年7月到期的擔保債券的利息	49,783	49,794
減：已資本化的利息	(109,272)	(73,359)
	<u>184,060</u>	<u>177,378</u>

7. 所得稅

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	461,220	359,368
遞延稅項	(26,113)	(59,293)
	<u>435,107</u>	<u>300,075</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，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅乃按照年內於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5% (2012年：16.5%)計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17% (2012年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於2013年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25% (2012年：25%)的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

8. 股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.10元(2012年：人民幣0.10元)	200,261	199,749
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.11元 (2012年：人民幣0.09元)	<u>220,675</u>	<u>180,274</u>
	<u>420,936</u>	<u>380,023</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2012年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣380,023,000元及中期股息為數人民幣200,261,000元已於2013年12月31日前派付。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,007,448,832股(2012年：1,992,119,977股)計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,065,181	972,548
可換股債券的利息	-	80,969
	<u>1,065,181</u>	<u>1,053,517</u>

股份數目

	2013年	2012年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,007,448,832	1,992,119,977
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	7,320,876	14,489,757
可換股債券	-	151,996,868
	<u>7,320,876</u>	<u>151,996,868</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,014,769,708	2,158,606,602
	<u>2,014,769,708</u>	<u>2,158,606,602</u>

10. 應收貿易款項

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收貿易款項	44,628	51,840
減值	-	-
	<u>44,628</u>	<u>51,840</u>

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1個月以內	38,871	36,801
1至2個月	1,905	12,438
2至3個月	18	2,186
3個月以上	3,834	415
	<u>44,628</u>	<u>51,840</u>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
並無逾期或減值	40,794	51,425
逾期少於1個月	3,834	415
	<u>44,628</u>	<u>51,840</u>

11. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1個月以內	1,283,389	1,568,342
1至2個月	386,280	679,842
2至3個月	93,141	100,469
3個月以上	19,338	27,557
	<u>1,782,148</u>	<u>2,376,210</u>

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

管理層討論與分析

宏觀經濟概覽

2013年，中國保持穩健增長。年內國內生產總值為人民幣568,845億元，較去年增長7.7%。中國正在調整經濟結構以期邁向消費型經濟，為零售行業的增長及發展提供機會。2013年，消費品零售銷售總額增長13.1%至人民幣237,810億元。2013年，城鎮居民的人均可支配收入增長9.7%至人民幣26,955元。

本集團於浙江省仍雄踞領先的市場地位，該省經濟取得穩定增長，於2013年的全省生產總值錄得8.2%的年增長率。年內穩定的收入增長及政府刺激國內消費政策大力支持浙江省的消費者開支穩步增長。2013年浙江省的消費品零售銷售總額上升11.8%至人民幣15,138億元。2013年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入亦增長9.6%至人民幣37,851元。

本集團目前於湖北省取得可觀的市場份額，該省經濟繼續穩定增長，2013年全省生產總值的增長率為10.1%。2013年，湖北省的消費品零售銷售總額增長13.8%至人民幣10,466億元。2013年，湖北省的城鎮居民的人均可支配收入亦穩步增長9.9%至人民幣22,906元。

本集團目前於陝西省經營2家百貨店及1個購物中心，該省經濟表現良好，2013年全省生產總值的增長率為11.0%。2013年，陝西省的消費品零售銷售總額增至14.0%至人民幣4,939億元。2013年，陝西省城鎮居民的人均可支配收入亦增長10.2%至人民幣22,858元。

安徽省經濟亦表現良好，2013年全省生產總值的增長率為10.4%。2013年，安徽省的消費品零售銷售總額增至14.0%至人民幣6,481億元。2013年，安徽省城鎮居民的人均可支配收入亦增長9.9%至人民幣23,114元。

營運概覽

2013年對零售市場而言頗具挑戰。雖然市場競爭日益激烈及消費增長放緩，截至2013年12月31日止年度，本集團錄得銷售所得款項總額人民幣15,692.1百萬元，較去年增長12.6%。本集團的同店銷售按年增長為8.0%。截至2013年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣4,510.2百萬元，較去年增加15.4%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,065.2百萬元，較去年上升9.5%。

擴充門店網絡

浙江

於回顧期內，本集團採取審慎措施物色業務拓展機會。本集團於2013年4月開設紹興柯橋店，進一步鞏固了其於浙江省領先百貨店及購物中心經營商的地位。該店總建築面積約40,000平方米，旨在為現代城鎮居民體驗多彩生活方式提供豐富的領先時尚商品，致力成為該地區主要的娛樂休閒購物中心。

於2013年12月26日，本集團在浙江省的第三個購物中心海寧銀泰城正式開業。海寧銀泰城的總建築面積約130,000平方米，提供「全齡化的一站式購物及娛樂體驗」，涵蓋了百貨店、超市、豪華影院、KTV、電玩城及特色餐飲，在該區域內最大程度滿足不同層次的顧客需求。

此外，杭州城西店於2013年9月開張營業，總建築面積約24,416平方米。湖州愛山店亦於2013年9月開張營業，總建築面積約48,216平方米。

陝西

2013年4月，本集團開設其於西安的第三家門店，即西安小寨店。該店總建築面積約70,000平方米，為西安首個社區門店，提供一系列購物、餐飲、娛樂及休閒設施。以追求「年輕、時尚、潮流、品味」的生活方式為經營特色，西安小寨店旨在為西安的時尚生活購物設立新標準。

河北

於2013年12月28日，唐山銀泰城開始試業。唐山銀泰城的總建築面積約72,000平方米，為本公司策略性進入唐山市及河北省市場的舉措，被定位為當地的主要購物中心，提供多樣化的產品及優良的客戶服務。唐山銀泰城的開業，有效提升本集團在該地區的競爭地位。

於2013年12月31日，本集團經營和管理合共30家百貨店及6個購物中心，總建築面積達1,774,130平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及3個購物中心、位於湖北省的6家百貨店、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的1個購物中心、位於河北省的1家百貨店及1個購物中心，以及位於陝西省的2家百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團客戶提供舒適愜意的購物體驗。

出售非核心資產

為專注其核心業務，即經營百貨店及購物中心，於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於溫嶺泰悅房地產開發公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司的全部70%股權，總現金代價為人民幣405,574,900元。同日，本公司與台州歐鑫投資有限公司簽訂一份股權轉讓協議，以購買溫嶺銀泰購物中心開發有限公司的30%股權，總現金代價為人民幣90,000,000元。於完成上述轉讓事項後，溫嶺泰悅房地產開發公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司將不再為本公司的附屬公司，而溫嶺銀泰購物中心開發有限公司將成為本公司的全資附屬公司。根據該收購協議，台州歐鑫投資有限公司亦將負責按照本公司指定的標準及日程，管理、開發、興建及建設溫嶺銀泰購物中心直至竣工及負責溫嶺銀泰購物中心的一切建設成本。本集團計劃於溫嶺銀泰購物中心開設一個新購物中心。以上交易已由本公司獨立股東於2013年5月3日召開的股東特別大會上批准。

於2013年11月1日，本集團與嘉興城市建設投資有限公司(「嘉興城市建設」)訂立股權轉讓協議，出售嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興銀泰新天地」)合共60%的股權，總代價為人民幣362,488,800元。嘉興城市建設作為嘉興銀泰新天地的主要股東，乃本公司的關連人士。緊隨股權轉讓協議於2014年2月完成後，嘉興銀泰新天地已不再為本公司的間接非全資附屬公司。

嘉興銀泰新天地原本成立目的為開發物業以及營運及管理位於中國浙江省嘉興市梅灣街的物業的百貨商店及零售店。然而，自其於2007年成立以來，嘉興銀泰新天地的投資回報並無達致董事會的原先預期。透過出售其於嘉興銀泰新天地的股權，本集團可將財務及管理資源更好地投入其他現有業務及(倘適宜)於未來尋求其他潛在盈利能力更佳的投资機會。

更改公司名稱

本公司股東已於2013年5月31日舉行的股東週年大會上正式通過特別決議案，將本公司英文名稱由「Intime Department Store (Group) Company Limited」更改為「Intime Retail (Group) Company Limited」及將本公司中文名稱由「銀泰百貨(集團)有限公司」更改為「銀泰商業(集團)有限公司」。新公司名稱更能反映本集團著力經營及發展三大業態產品－銀泰百貨、銀泰購物中心及銀泰網的新策略。

線上線下業務的結合

於2013年10月17日，為推進線上線下業務發展的結合，本公司與天貓(Tmall.com)結成策略夥伴關係。年內，本集團不僅參加「雙11」購物狂歡節，亦在天貓(Tmall.com)上重新設計並更新其網店。本集團認為，線上線下業務渠道的結合令集團更有效地滿足客戶需求，為客戶帶來全新的優質購物體驗。

於2013年11月15日，本公司與支付寶錢包(Alipay Wallet)結成策略合作關係，以為線下門店聯合開發手機支付及增值客戶服務。自2013年11月起，本集團在其各家零售店內為客戶提供手機「當面付」服務。本集團為中國首家引入支付寶服務的百貨店連鎖企業，標誌著兩大企業之間的跨行業聯盟。

大數據驅動的消費解決方案提供商

本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商，以使購物者可花更多時間在本集團全新設計的任何一個百貨店、購物中心及網店中滿足其需求。於回顧期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合、改善服務質量及改善線上線下業務渠道的結合，從而為其客戶提供更為豐富的購物體驗。本集團持續努力在日常零售業務方面取得更佳的經營協同效益及實現規模經濟，並加強新門店與現有網絡的整合。服務顧客乃業務之本。能夠作為消費者的消費管家，本集團引以為傲，並將致力為其門店及網上客戶提供合宜滿意的消費解決方案。

展望

展望未來，2014年，預期中國政府將維持積極的財政政策及穩健的貨幣政策，以促進穩中趨快的經濟增長。中國依然處於工業化、城市化、市場化及國際化的快速發展階段，料將激發巨大投資及消費潛力，從而促進經濟增長。

本集團將堅持維護其長期的財務健康和短期的流動性充足，調整優化資產組合，提高投資回報率；而隨著人民幣國際化的步伐逐漸加大，本集團也將不斷關注並探索各種新型的資金市場與渠道，努力降低集團綜合資金成本，並有效管理外匯風險，為股東爭取更大回報。

本集團一直堅信管理團隊的視野與能力對企業發展至關重要。未來三五年將是中國調整資源分配與經濟結構，提升其製造，金融，服務等各大產業效率的重要時期。與此同時誓將帶來社會對人才競爭的加劇，以及人力成本的持續上升。本集團管理層將繼續加強內部人才儲備與培訓制度，不斷拓展優秀人才獎勵計劃，營造健康向上的創新企業文化；本集團亦將順應國家勞動力政策的大趨勢，不斷提升優良員工的薪資水準，同時精簡機構，提高人均生產效率，籍以增強企業人才忠誠度，實現行業領先的人才市場競爭力。

本集團將繼續堅持其「取得區域領先地位」戰略，將其發展為全國領先零售連鎖店，於中國不同地區開設具競爭力或影響力的門店，包括大型百貨店及購物中心。此外，本集團將繼續發展線上平台，並利用現有的實體門店提升其線上線下業務的結合。利用最新的互聯網技術，本集團尋求採用泛渠道策略，集合多渠道及跨渠道的產品供應，包括實體店、線上平台及社會媒體，以創建方便快捷、賞心悅目的購物體驗。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額(即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入及管理費收入)為人民幣15,692.1百萬元，較2012年的人民幣13,939.1百萬元增加12.6%。增加主要由於同店銷售增長約8.0%及包括於2012年及2013年開設的新店的銷售表現所致。本集團的銷售所得款項總額中，特許專營銷售的銷售所得款項總額佔86.1% (2012年：87.2%)，直接銷售所得款項總額則佔11.5% (2012年：10.5%)。

2013年，特許專營銷售的銷售所得款項增加11.1%至人民幣13,504.4百萬元。2013年，特許專營銷售的佣金比率約為17.2%，略低於2012年錄得的17.4%。本集團將繼續定期檢討供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，為顧客提供更理想的購物選擇。

2013年，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加23.3%至人民幣1,809.0百萬元，符合本集團致力擴大直接銷售所佔比重及提升整體盈利能力的戰略。於2013年直接銷售的利潤率約為14.1% (2012年：15.7%)。直接銷售的利潤率降低主要由於擴充商品組合帶來較高銷售增長但同時該等商品的利潤率較低。

2013年，租金收入增加21.2%至人民幣350.1百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2013年及2012年新開設門店增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2013年12月31日止年度的收入為人民幣4,510.2百萬元，較2012年同期穩定增長15.4%。本集團將繼續作出及時調整，以加強商品組合及品牌組合，從而在市場競爭中保持領先優勢。

其他收入及收益

本集團的其他收入為人民幣446.3百萬元，較2012年的人民幣353.0百萬元上升26.4%。上升主要由於來自供應商及特許專營商的廣告、推廣及管理收入增加所致。

本集團於2013年的其他收益為人民幣274.0百萬元(2012年：人民幣204.1百萬元)，主要包括出售其於慈溪銀泰置業有限公司的全部股權產生的收益(有關詳情於本公司日期為2012年1月9日及2012年8月22日的公告內披露)。

購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。與直接銷售的增長看齊，本集團的銷售成本由2012年的人民幣1,236.9百萬元增至2013年的人民幣1,553.9百萬元，升幅為25.6%。

員工成本

本集團的員工成本由2012年的人民幣507.2百萬元增至2013年的人民幣629.8百萬元，升幅為24.2%。上升主要由於計入於2013年及2012年新開業店舖的員工成本所致。於2013年員工成本佔本集團總收入的百分比為14.0%，略高於2012年錄得的13.0%。

折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2012年的人民幣382.2百萬元增至2013年的人民幣452.7百萬元，升幅為18.4%。上升主要由於計入於2013年及2012年開設新店所涉及的折舊及攤銷成本所致。折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比由2012年的9.8%增至2013年的10.0%。

其他經營開支

其他經營開支主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用、維修保養開支及其他稅項開支，由2012年的人民幣1,284.6百萬元增至2013年的人民幣1,304.3百萬元，升幅為1.5%。於2013年其他經營開支佔本集團總收入的百分比為28.9%，低於2012年錄得的32.9%，反映出年內本集團的整體經營效率有所改善。

分佔一家合營公司虧損

此為分佔本公司合營公司杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)的虧損。分佔虧損由2012年的人民幣3.6百萬元增至2013年的人民幣48.7百萬元，原因為新湖濱的折舊及利息開支增加。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2013年12月31日止年度，分佔聯營公司淨利潤為人民幣275.4百萬元，較2012年錄得的人民幣245.4百萬元增加12.2%。分佔聯營公司利潤及虧損主要為本集團分佔其於北京燕莎友誼商城有限公司及武漢武商集團股份有限公司股權的業績。

融資收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣239.0百萬元，較2012年錄得的人民幣202.5百萬元增加18.0%。此乃主要由於其他利息收入增加所致。

融資成本

截至2013年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣184.1百萬元，較2012年錄得的人民幣177.4百萬元增加3.8%。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2012年的人民幣300.1百萬元增至2013年的人民幣435.1百萬元。本集團於2013年的實際稅率為27.7%，較2012年錄得的22.7%有所上調。

年內利潤

基於上述理由，於2013年的年內利潤增至人民幣1,136.4百萬元，較2012年的人民幣1,020.5百萬元增加11.4%。

母公司擁有人應佔利潤

2013年，母公司擁有人應佔利潤增至人民幣1,065.2百萬元，較2012年的人民幣972.5百萬元上升9.5%。

流動資金及財務資源

於2013年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,738.5百萬元，較2012年12月31日的結餘人民幣2,117.4百萬元減少17.9%。截至2013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831.0百萬元(2012年：人民幣841.8百萬元)，本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣1,848.8百萬元(2012年：人民幣573.0百萬元)，而本集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣580.6百萬元(2012年：人民幣189.0百萬元)。

於2013年12月31日，本集團的借款(包括銀行及其他借款和人民幣擔保債券)為人民幣5,752.5百萬元(2012年12月31日：人民幣4,804.4百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款和擔保債券總額與資產總額的比率計算，於2013年12月31日升至25.5%(2012年12月31日：22.6%)。本集團認為升高後負債比率仍處穩健水平。

於2013年6月28日，本集團與若干銀行組成的銀團訂立雙幣種三年期貸款融資協議，融資金額分別不超過266,588,000美元及750,000,000港元(「定期貸款融資」)。定期貸款融資已用於償還本集團現有債務，包括於2013年10月到期的1,941,000,000港元可換股債券，以及滿足本集團一般企業資金需求。

流動負債淨額及資產淨額

於2013年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,002.6百萬元，而於2012年12月31日則為人民幣2,571.5百萬元。於2013年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣9,003.2百萬元，較2012年12月31日的人民幣8,175.1百萬元增加10.1%。

資產抵押

於2013年12月31日，賬面值為人民幣4,054.5百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、開發中物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中信銀行、中國銀行、上海浦東發展銀行及渣打銀行，以取得總數人民幣5,165.6百萬元的銀行融資額度。人民幣擔保債券由本集團若干附屬公司作擔保。

外匯風險

本集團主要於中國內地營運，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計值。定期貸款融資以港元及美元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元及美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將根據人民幣、港元及美元匯率變動不時檢討和調整其投資及融資策略。

員工及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團的僱員總數為9,095人。本集團致力為其僱員提供良好的工作環境、多元化的培訓計劃以及具吸引力的薪酬待遇。本集團盡力以與業績掛鉤的酬金激勵其僱員。除基本薪金外，表現傑出的僱員可獲發放花紅、購股權、榮譽獎項或同時獲得以上各項作為獎勵，以進一步將僱員與本集團的利益緊密結合，吸引優秀人才加入，並可作為僱員的長期推動力。

或然負債

- (1) 本集團就若干銀行向本集團預售中物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣342,541,000元的擔保(2012年：人民幣318,957,000元)。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

年內，本集團並無因就本集團物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款及應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

(2) 於報告期終日，未於財務報表內撥備之或然負債如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就授予聯營公司的融資而向銀行作出的擔保	648,000	94,600
就給予一家合營公司的借款而向銀行及 其他金融機構作出的擔保	<u>722,500</u>	<u>652,500</u>

購買、出售或贖回本公司證券

於截至2013年12月31日止年度內，本公司於聯交所合共購回14,000,000股本公司普通股。上述購回乃由董事根據股東授權而作出，旨在提高本公司的資產淨值及每股盈利，從而令整體股東受惠。所有購回股份已註銷。有關購回詳情概述如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份	每股股份	已付代價總額 港元
		已付最高價格 港元	已付最低價格 港元	
2013年6月	12,000,000	7.40	6.94	86,362,925
2013年7月	<u>2,000,000</u>	7.30	7.16	<u>14,497,050</u>
總計	<u>14,000,000</u>	7.40	6.94	<u>100,859,975</u>

除上述所披露者外，於截至2013年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

據董事所盡知及深信，截至2013年12月31日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，並不察覺有任何不符合企業管治守則的情況。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的自身行為守則。經向董事作出具體查詢後，董事會謹此確認全體董事已於截至2013年12月31日止年度一直全面遵守標準守則所規定的準則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)檢討及監督本集團的財務報告及內部監控程序。審核委員會已審閱本集團截至2013年12月31日止年度的業績，並已就此與本公司核數師進行討論。審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即周凡先生、石春貴先生及于寧先生。周凡先生為審核委員會主席。

股東週年大會

現擬於2014年5月30日(星期五)舉行本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會的正式通告將於適當時候按上市規則的規定刊發及向本公司股東寄發。

股息

董事會已建議派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.11元(2012年：每股人民幣0.09元)。本公司已宣派及派付中期股息每股人民幣0.10元(截至2012年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)。假設擬派末期股息的派付於股東週年大會上獲本公司股東批准，則本公司將派付截至2013年12月31日止年度的全年股息每股人民幣0.21元(2012年：每股人民幣0.19元)。末期股息將以港元派付，所涉金額將參照中國人民銀行所公佈於2014年5月30日人民幣兌港元的中間匯率計算。

待於股東週年大會上獲得批准後，本公司將於2014年6月27日或相近日子向於2014年6月10日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付末期股息。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由2014年5月28日(星期三)至2014年5月30日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席本公司將於2014年5月30日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關

股票最遲須於2014年5月27日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的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，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上通過普通決議案後，方可作實。為釐定股東獲取截至2013年12月31日止年度的末期股息(如獲批准)的資格，本公司將由2014年6月9日(星期一)至2014年6月10日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格獲取截至2013年12月31日止年度的末期股息(如獲批准)，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2014年6月6日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的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，以辦理登記手續。

於聯交所及本公司的網站上刊發全年業績

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

致謝

本人藉此機會向本集團董事會成員和管理團隊，以及本集團所有僱員、業務伙伴、客戶和股東表示衷心感謝，感謝各方對本集團的支持及貢獻。

承董事會命
銀泰商業(集團)有限公司
主席
沈國軍

北京，2014年3月25日

於本公告日期，執行董事為沈國軍先生及陳曉東先生，非執行董事為辛向東先生、劉東先生及王聯章先生，而獨立非執行董事為于寧先生、周凡先生及石春貴先生。

網址：www.intime.com.cn