

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2015年12月31日止年度的全年業績公佈

### 摘要

- 同店銷售增加0.5%
- 銷售所得款項總額<sup>1</sup>為人民幣16,760.7百萬元，增加6.0%
- 零售收入為人民幣5,153.2百萬元，增加12.3%；收入總額為人民幣5,755.5百萬元，增加9.6%
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,317.5百萬元，增加17.5%
- 每股基本盈利增加至人民幣0.60元
- 擬派付末期股息為每股人民幣0.12元

附註1：銷售所得款項總額指直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和。

## 截至2015年12月31日止年度的全年業績

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2015年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2014年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
零售收入		<b>5,153,198</b>	4,587,830
銷售物業		<b>602,255</b>	662,738
<b>總收入</b>	4	<b>5,755,453</b>	5,250,568
其他收入及收益	4	<b>1,075,672</b>	867,016
購買貨品及存貨變動	5	<b>(1,533,209)</b>	(1,405,750)
已售物業成本	5	<b>(435,373)</b>	(279,574)
物業發展開支	5	<b>(104,601)</b>	(112,406)
員工成本	5	<b>(779,268)</b>	(759,658)
折舊及攤銷	5	<b>(497,032)</b>	(456,386)
其他開支		<b>(1,920,226)</b>	(1,655,465)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		<b>(18,648)</b>	(33,883)
聯營公司		<b>284,502</b>	343,086
融資收入	6	<b>219,874</b>	216,999
零售融資成本	6	<b>(174,471)</b>	(169,291)
物業發展的融資成本	6	<b>(31,057)</b>	—
<b>除稅前利潤</b>		<b>1,841,616</b>	1,805,256
所得稅開支	7	<b>(492,518)</b>	(641,474)
<b>年內利潤</b>		<b>1,349,098</b>	1,163,782
應佔：			
母公司擁有人		<b>1,317,474</b>	1,121,483
非控股權益		<b>31,624</b>	42,299
		<b>1,349,098</b>	1,163,782
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b> <b>(以每股人民幣列示)</b>	9		
基本			
— 關於年內利潤		<b>0.60</b>	0.53
攤薄			
— 關於年內利潤		<b>0.52</b>	0.50

## 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</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：		
分佔聯營公司的其他全面虧損	716	120
匯兌儲備由其他全面收益重新分類至收益表內	(3,122)	—
換算海外業務的匯兌差額	<u>(323,938)</u>	<u>1,542</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(326,344)</u>	<u>1,662</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	991,130	1,123,145
非控股權益	<u>31,624</u>	<u>42,299</u>
	<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>

# 綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,975,499	5,994,300
投資物業		7,249,000	5,699,000
預付土地租賃款項		1,545,106	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項		90,000	825,485
商譽		535,609	535,609
其他無形資產		47,550	53,065
預付租金		118,075	56,428
於一家合營公司的投資		-	190,605
於聯營公司的投資		2,480,903	2,617,218
貸款及應收款項－第三方		98,543	275,654
貸款及應收款項－關連人士		1,276,453	558,190
可供出售投資		40,253	-
遞延稅項資產		314,475	265,919
		<u>19,771,466</u>	<u>18,674,787</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		523,480	495,026
待售的已建成物業		1,567,721	1,151,768
開發中物業		-	550,335
預付款項、按金及其他應收款項		865,443	903,332
貸款及應收款項－第三方		158,893	33,813
貸款及應收款項－關連人士		707,149	240,258
應收關連人士款項		1,411,149	1,801,406
應收貿易款項	10	33,795	36,021
在途現金		88,263	91,691
已抵押存款		67,000	67,000
受限制銀行結餘		46,777	106,133
現金及現金等價物		1,580,529	2,129,429
		<u>7,050,199</u>	<u>7,606,212</u>
分類為待售的出售組別的資產		1,456,517	1,513,183
		<u>8,506,716</u>	<u>9,119,395</u>
<b>流動資產總額</b>			

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	11	2,621,636	2,080,461
其他應付款項及應計款項		5,504,251	6,110,722
計息銀行及其他借款		2,564,721	1,120,911
應付關連人士款項		27,556	12,482
應付稅項		488,221	535,187
		<u>11,206,385</u>	<u>9,859,763</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		<u>789,481</u>	<u>337,512</u>
流動負債總額		<u>11,995,866</u>	<u>10,197,275</u>
流動負債淨額		<u>(3,489,150)</u>	<u>(1,077,880)</u>
資產總額減流動負債		<u>16,282,316</u>	<u>17,596,907</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		313,000	2,219,804
遞延稅項負債		796,842	713,354
遞延補貼收入		46,444	47,778
可換股債券		3,101,509	2,834,878
非流動負債總額		<u>4,257,795</u>	<u>5,815,814</u>
資產淨額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		163	163
可換股債券的權益部分		126,417	126,417
儲備		10,910,968	10,568,403
		<u>11,037,548</u>	<u>10,694,983</u>
非控股權益		<u>986,973</u>	<u>1,086,110</u>
權益總額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>

## 1. 公司及集團資料

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。

### 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而編製。除投資物業已按公允值計量外,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經修訂準則。

香港會計準則第19號的修訂本  
2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出的年度改進  
2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出的年度改進

界定福利計劃：僱員供款

採納上述經修訂準則並無對本財務報表造成重大財務影響。

此外,於本財政年度,本公司已參照香港公司條例(第622章)採納香港聯交所就金融資料的披露所頒佈上市規則的修訂。對財務報表的主要影響為於財務報表內呈列及披露若干資料。

### 3. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理，四個可報告經營分部如下：

- 百貨店分部－在中國內地經營及管理百貨店；
- 購物中心分部－在中國內地經營購物中心；
- 物業發展分部－在中國內地發展及銷售物業；及
- 其他分部－主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)評估，即計量經調整除稅前利潤／(虧損)。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的虧損、融資收入、融資成本、以股權結算的購股權開支、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤／(虧損)與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

截至2015年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>					
向外界客戶銷售	3,618,997	1,365,487	602,255	168,714	5,755,453
分部間銷售	—	—	—	80,436	80,436
	<u>3,618,997</u>	<u>1,365,487</u>	<u>602,255</u>	<u>249,150</u>	<u>5,835,889</u>
對賬：					
撇銷分部間銷售					<u>(80,436)</u>
收入					<u><u>5,755,453</u></u>
<b>分部業績</b>	<b>935,170</b>	<b>70,548</b>	<b>60,823</b>	<b>20,797</b>	<b>1,087,338</b>
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(18,648)
聯營公司					284,502
融資收入					219,874
融資成本					(205,528)
以股權結算的購股權開支					(13,761)
投資物業的公允值收益					291,970
未分配收益及虧損淨額					306,409
企業及其他未分配開支					<u>(110,540)</u>
除稅前利潤					<u><u>1,841,616</u></u>
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	253,919	237,634	1,458	4,021	497,032
資本開支(a)	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436
附註：					
(a) 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。					



截至2014年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>					
向外界客戶銷售	3,470,239	926,424	662,738	191,167	5,250,568
分部間銷售	—	—	—	67,593	67,593
	3,470,239	926,424	662,738	258,760	5,318,161
<b>對賬：</b>					
撇銷分部間銷售					(67,593)
收入					<u>5,250,568</u>
<b>分部業績</b>					
	910,783	(69,381)	270,758	41,386	1,153,546
<b>對賬：</b>					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(33,883)
聯營公司					343,086
融資收入					216,999
融資成本					(169,291)
以股權結算的購股權開支					(16,429)
投資物業的公允值收益					434,729
未分配收益及虧損淨額					(14,920)
企業及其他未分配開支					(108,581)
除稅前利潤					<u>1,805,256</u>
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	307,016	139,018	1,037	9,315	456,386
資本開支	256,116	1,714,149	—	439	1,970,704

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2015年及2014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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,814,296	1,671,654
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953
租金收入	912,122	543,576
投資物業及自用物業租金收入	495,228	343,215
分租租金收入	359,253	167,236
或然租金收入	57,641	33,125
經營百貨店的管理費收入	36,959	22,550
銷售商品佣金	9,520	15,097
零售收入	5,153,198	4,587,830
銷售物業	602,255	662,738
	<u>5,755,453</u>	<u>5,250,568</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>13,987,837</u>	<u>13,561,449</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,380,301</u>	<u>2,334,953</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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
廣告、推廣及管理收入	407,653	362,530
輔營收入	13,660	26,911
補貼收入	24,077	22,046
其他	31,903	35,720
	<u>477,293</u>	<u>447,207</u>
<b>收益／(虧損)</b>		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(2,435)	(2,994)
出售聯營公司權益產生的收益	188,542	-
出售附屬公司產生的收益	30,744	9,200
出售持有至到期的投資產生的收益	-	1,059
投資物業的公允值收益	291,970	434,729
出售合營公司產生的收益	133,413	-
其他	(43,855)	(22,185)
	<u>598,379</u>	<u>419,809</u>
	<u><u>1,075,672</u></u>	<u><u>867,016</u></u>

## 5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,533,209	1,405,750
已出售物業成本	435,373	279,574
折舊及攤銷	497,032	456,386
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)	779,268	759,658
工資、薪金及花紅	583,707	566,738
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	112,747	109,488
福利、醫療及其他利益	69,053	67,003
權益結算購股權開支	13,761	16,429
水電開支	395,139	306,008
百貨店租金開支	744,832	563,170
信用卡費用	86,805	85,432
廣告開支	240,548	296,407
物業發展開支	104,601	112,406
核數師酬金	3,400	3,000
專業服務費用	23,706	17,588
其他稅項開支	98,226	91,857
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)	99,476	82,056

附註：

- (a) 本集團於中國內地的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的界定供款退休金計劃。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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	29,978	28,596
來自貸款及應收款項的利息收入	118,643	88,953
來自一家合營公司的利息收入	20,458	18,934
來自聯營公司的利息收入	26,964	21,735
其他利息收入	23,831	58,781
	<u>219,874</u>	<u>216,999</u>

### 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	221,704	245,074
減：已資本化的利息	(16,176)	(75,783)
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	174,471	169,291
物業發展的融資成本	31,057	—
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

## 7. 所得稅

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	449,970	455,433
即期一年內中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(242)	135,423
遞延稅項	42,790	50,618
	<u>492,518</u>	<u>641,474</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%(2014年：16.5%)計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2014年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2015年12月31日，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟達孜銀泰商業發展有限公司除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%進一步獲其於西藏自治區註冊成立所在當地市政府豁免。於2014年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

## 8. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期及特別股息－每股普通股人民幣0.20元 (2014年：人民幣0.10元)	<b>437,783</b>	223,058
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.12元 (2014年：人民幣0.12元)	<b>261,606</b>	260,503
	<b><u>699,389</u></b>	<b><u>483,561</u></b>

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2014年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣260,503,000元以及中期及特別股息為數人民幣437,669,000元已於2015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2,181,187,164股(2014年：2,101,812,145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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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	<b>1,317,474</b>	1,121,483
可換股債券的利息	<b>87,311</b>	40,624
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b><u>1,404,785</u></b>	<b><u>1,162,107</u></b>
<b>股份數目</b>		
	2015年	2014年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<b>2,181,187,164</b>	2,101,812,145
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<b>5,331,821</b>	2,640,113
可換股債券	<b>519,564,433</b>	230,138,974
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b><u>2,706,083,418</u></b>	<b><u>2,334,591,232</u></b>



## 10. 應收貿易款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收貿易款項	33,795	36,021
減值	—	—
	<u>33,795</u>	<u>36,021</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	18,918	21,021
1至2個月	6,388	7,143
2至3個月	4,741	3,703
3個月以上	3,748	4,154
	<u>33,795</u>	<u>36,021</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,047	31,867
逾期少於1個月	3,748	4,154
	<u>33,795</u>	<u>36,021</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	2,095,944	1,709,736
1至2個月	456,989	306,791
2至3個月	34,731	32,784
3個月以上	33,972	31,150
	<u>2,621,636</u>	<u>2,080,461</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

2015年，國際局勢錯綜複雜，經濟下滑壓力加劇，中國經濟仍取得溫和而穩健的發展。根據初步估計，中國於2015年的國內生產總值（「國內生產總值」）為人民幣676,708億元，增長率為6.9%。中國於2015年的零售銷售額增長放緩，但仍取得穩步增長。消費品零售銷售總額按年增長10.7%，遠低於2014年所錄得12.0%的增長率。據中國全國商業信息中心稱，於2015年，50大零售企業的銷售額按年減少0.2%。

然而，中國的電子商務在促進中國零售銷售增長的過程中發揮重大作用。2015年，商品及服務網上零售銷售總額達人民幣38,773億元，年增長率為33.3%，其中實物商品網上零售銷售額達人民幣32,424億元，增長率為31.6%，非實物商品網上零售銷售額達人民幣6,349億元，增長率為42.4%。2015年，線上到線下(O2O)服務已由發展階段升級為商業可行的業務模式，覆蓋面遍及中國各大主要城市。

本集團於浙江省雄踞領先的市場地位，該省經濟取得穩定增長，於2015年的全省生產總值錄得8.0%的增長率。2015年，浙江省的社會消費品零售銷售總額增加至人民幣19,785億元，增長率為10.9%，低於2014年所錄得11.7%的增長率。2015年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增加至人民幣43,714元，增長率為8.2%，低於2014年所錄得8.9%的增長率。收入增長率下跌拖累傳統零售業的發展。

### 營運概覽

2015年對本集團而言挑戰與機遇並存。年內，本集團與Alibaba Group Holding Limited（「Alibaba」）戰略合作，進一步整合線下與線上業務，使得數字化經濟與實體店逐漸融合。在傳統零售業整體發展放緩，市場競爭日益激烈，消費增長疲弱情況下，截至2015年12月31日止年度，本集團錄得銷售所得款項總額（即直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和）人民幣16,760.7百萬元，較去年增長6.0%。本集團的同店銷售按年增長0.5%。截至2015年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣5,755.5百萬元，較去年增加9.6%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,317.5百萬元，較去年增長17.5%。

## 擴充門店網絡

於回顧年內，本集團繼續選擇性而審慎地物色潛在機會，以拓展零售網絡。於2015年6月，本集團在安徽開設的第三個購物中心蕪湖銀泰城開業。蕪湖市為安徽省的第二大經濟體，亦為長江沿岸的主要城市之一。蕪湖銀泰城總建築面積約133,000平方米，為集時尚、休閒、餐飲、娛樂、文化等於一體的文化購物中心。於2015年8月，本集團在寧波開設的第一個購物中心寧波環球銀泰城開業。寧波環球銀泰城總建築面積約161,881平方米，位於寧波鄞州新城核心區，為集購物、餐飲、娛樂、休閒等於一體的一站式家庭購物中心。

於2015年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及17個購物中心，總建築面積達2,895,674平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及10個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及1個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的3個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的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

於2015年5月26日，本公司間接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Art Capital Holdings Limited（「Art Capital」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，杭州北山同意出售而Art Capital同意購買杭州新湖濱商業發展有限公司（「杭州新湖濱」）的50%股權，代價為人民幣305,369,900元。於上述轉讓完成後，本公司將不再擁有杭州新湖濱任何股權。此外，股東貸款（即杭州新湖濱結欠杭州北山為數人民幣384,000,000元的貸款）須於2016年12月20日前償還予杭州北山。Art Capital須將其於杭州新湖濱的權益質押予杭州北山，作為杭州新湖濱履行支付股東貸款責任的擔保。Art Capital由沈國軍先生（於交易時為本公司的執行董事兼主席）全資實益擁有，故根據上市規則，Art Capital為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的交易構成關連交易。

杭州新湖濱自註冊成立以來一直處於虧損狀態，且鑑於現時營商環境及經濟環境，預期短期內無法錄得利潤。於杭州新湖濱的投資回報亦無達致董事會的原先預期。透過出售杭州新湖濱的50%股權，本集團可免受杭州新湖濱的財務負擔，從而優化其資產負債架構，改善其財務業績表現。本集團可將財務及管理資源更好地投入其他現有業務。出售杭州新湖濱50%股權的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，及(倘適宜)於未來尋求其他潛在盈利能力更佳的投资機會，以便夯實其經營及管理百貨店及商場核心業務。

## **委任新主席**

於2015年6月5日舉行的股東週年大會(「大會」)上，由於沈國軍先生(「沈先生」)擬集中時間及精力處理其他事務，不願於大會上膺選連任，遂已於大會結束後退任執行董事。沈先生亦已辭任董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席職務，自大會結束起生效。

非執行董事張勇先生已獲委任為董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席，自大會結束起生效。本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生亦已獲委任為本公司戰略發展委員會成員，自大會結束起生效。

自2015年5月10日起，張勇先生已獲委任為Alibaba的首席執行官。張勇先生亦為Alibaba的董事。

## **控股股東轉讓股份**

誠如本公司日期為2015年5月4日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，於2015年5月3日，彼已同意將本公司60,000,000股股份轉讓予本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生。

誠如本公司日期為2015年7月19日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，彼已同意將合共398,040,000股本公司股份轉讓予其兩名近親及本公司兩名其他獨立第三方(「轉讓」)。繼轉讓於2015年8月27日完成後，沈國軍先生不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

## 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，以使客戶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、網店及線上到線下(O2O)業務渠道中滿足其需求。自去年與Alibaba進行策略性合作起，本集團便加速推行泛渠道策略，並推出喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措。該等應用舉措結合銀泰網在線平台、天貓銀泰網店及線下互動的購物體驗，為本集團進一步探索O2O，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道建設及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

「好東西，還不貴」為零售行業的核心。於回顧年內，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。本集團持續努力縮減供應商層數，致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。

年內，本集團與Alibaba的平台進一步融合。一方面，本集團已支持Alibaba平台上的線上品牌於銀泰實體店內出售。另一方面，本集團已採取措施鼓勵銀泰的線下品牌於Alibaba平台上銷售。目前，約46個線上淘品牌已在本集團實體店內出售。本集團亦計劃於2016年與更多淘品牌合作，以在本集團實體店內出售其商品。目前，已有約580個銀泰線下品牌在線上銷售。

## 展望

要在當今競爭激烈的市場中獲勝，本集團需要考慮消費者日益發展的購物喜好，並探索泛渠道策略的各個方面。本集團是一家不斷創新變革，追求開放合作的企業。技術在快速進步，必須要學習和應用。本集團應該更主動地迎合顧客的需求，順應日新月異的市場狀況。本集團認為，任何企業(諸如本集團)唯有了解客戶需求，利用技術提升客戶體驗，並設法令自身別具一格，方有機會在市場中茁壯成長。日後，消費品零售將是線上及線下體驗的結合，兩者將相互包容，以為客戶提供全面服務，令客戶獲得高效、愉悅的購物體驗。本集團將賦予實體店更多價值與意義，以將實體店營造成可體驗新鮮事物及進行社會活動的環境。此外，本集團在其未來的發展過程中將採取輕資產的經營策略。



秉承「以客為先，關愛員工，創新變革」的原則，並採用「數字化、泛渠道化、平台化、娛樂化」的手段，本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商。本集團計劃在O2O服務方面與Alibaba全面合作。在這個全新的數字化世界中，利用數據和分析來跟踪顧客的購物喜好，並將數據轉化為可操作的洞察力，對零售運營商而言至關重要。本集團認為，待線上及線下產品進一步融合後，客戶忠誠度及消費均將提升。憑藉與Alibaba進行策略性合作，本集團認為已準備好在「互聯網+」時代強化優勢。

隨著十三五計劃於2016年出台，中國致力於建立主要以創新及消費驅動的經濟體。本集團認為，中國政府將維持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，以令經濟在未來數年保持合理及可持續的增長。再加上「二胎政策」及新型城鎮化政策的推出，中國中產階層不斷增長的購買能力，本集團相信零售市場於未來數年將繼續提供充滿希望的機會。本集團對其未來發展充滿信心，並將堅持不懈地為股東創造更多價值。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至2015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、管理費收入及銷售貨品所得佣金)為人民幣16,760.7百萬元，較2014年的人民幣15,814.3百萬元增加6.0%。增加主要由於同店銷售增長約0.5%、計入2014年開設的新購物中心及門店的銷售表現及租金收入大幅增加所致。

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83.5%(2014年：85.8%)，直接銷售所得款項總額則佔10.8%(2014年：10.6%)。2015年，特許專營銷售的銷售所得款項增加3.1%至人民幣13,987.8百萬元。2015年，特許專營銷售的佣金比率維持在17.0%的水平(2014年：17.2%)。

2015年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度及提升整體盈利能力，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加8.5%至人民幣1,814.3百萬元。2015年，直接銷售的利潤率亦維持穩定，約為15.5%(2014年：15.9%)。

2015年，租金收入增加67.8%至人民幣912.1百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2014年新開設門店及購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2015年12月31日止年度的零售收入總額為人民幣5,153.2百萬元，較2014年同期的人民幣4,587.8百萬元增長12.3%。計入出售物業，本集團於截至2015年12月31日止年度的收入總額為人民幣5,755.5百萬元，較2014年同期的人民幣5,250.6百萬元增長9.6%。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。

### **其他收入及收益**

本集團的其他收入(主要包括廣告、促銷及行政收入)為人民幣477.3百萬元，較2014年的人民幣447.2百萬元上升6.7%。

本集團於2015年的其他收益為人民幣598.4百萬元(2014年：人民幣419.8百萬元)，主要包括投資物業的公允值收益、出售武漢武商集團股份有限公司股份所得收益，出售瀋陽北方銀泰置業有限公司股權所得收益(有關詳情於本公司日期為2014年12月15日的公告內披露)，及出售杭州新湖濱50%股權所得收益(有關詳情於本公司日期為2015年5月26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。與直接銷售的上揚看齊，本集團的購買貨品及存貨變動由2014年的人民幣1,405.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣1,533.2百萬元，增幅為9.1%。

### **銷售物業、已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本**

本集團的已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本分別為人民幣435.4百萬元、人民幣104.6百萬元及人民幣31.1百萬元，與2015年銷售物業收入人民幣602.3百萬元相關。

### **員工成本**

本集團的員工成本由2014年的人民幣759.7百萬元增至2015年的人民幣779.3百萬元，升幅為2.6%。於2015年員工成本佔本集團總收入的百分比為13.5%，低於2014年錄得的14.5%，意味著員工成本管理卓有成效。



## 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2014年的人民幣456.4百萬元增至2015年的人民幣497.0百萬元，升幅為8.9%。上升主要由於計入於2014年開設新店及購物中心所涉及的折舊及攤銷成本所致。2015年，折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比為8.6% (2014年：8.7%)。

## 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、信用卡費用、專業服務費用及其他稅項開支，由2014年的人民幣1,655.5百萬元增至2015年的人民幣1,920.2百萬元，升幅為16.0%。於2015年其他開支佔本集團總收入的百分比為33.4%，高於2014年錄得的31.5%。

## 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的虧損。2015年分佔杭州新湖濱虧損為人民幣18.6百萬元，低於2014年錄得的人民幣33.9百萬元。

## 分佔聯營公司利潤及虧損

截至2015年12月31日止年度，分佔聯營公司利潤及虧損為人民幣284.5百萬元，較2014年錄得的人民幣343.1百萬元減少17.1%。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2015年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣219.9百萬元，較2014年錄得的人民幣217.0百萬元增加1.3%。

## 零售融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團的零售融資成本為人民幣174.5百萬元，較2014年錄得的人民幣169.3百萬元增加3.1%。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2014年的人民幣641.5百萬元減至2015年的人民幣492.5百萬元，跌幅為23.2%。本集團於2015年的實際稅率為26.7%，低於2014年錄得的35.5%。

## 年內利潤

基於上述理由，截至2015年12月31日止年度的年內利潤為人民幣1,349.1百萬元，較2014年的人民幣1,163.8百萬元增加15.9%。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2015年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,317.5百萬元，較2014年的人民幣1,121.5百萬元增加17.5%。

## 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,580.5百萬元，較2014年12月31日的結餘人民幣2,129.4百萬元減少人民幣548.9百萬元。截至2015年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣1,322.3百萬元（2014年：人民幣1,002.3百萬元），本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣579.0百萬元（2014年：人民幣1,278.5百萬元），而本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣1,234.6百萬元（2014年：流入人民幣620.9百萬元）。

於2015年12月31日，本集團的借款（包括銀行及其他借款和可換股債券）為人民幣5,979.2百萬元（2014年12月31日：人民幣6,175.6百萬元）。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款和可換股債券總額與資產總額的比率計算，於2015年12月31日降至21.1%（2014年12月31日：22.2%）。

## 流動負債淨額及資產淨額

於2015年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,489.2百萬元，而於2014年12月31日則為人民幣1,077.9百萬元。於2015年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣12,024.5百萬元，較2014年12月31日的人民幣11,781.1百萬元增加2.1%。

## 資產抵押

於2015年12月31日，賬面值為人民幣2,740百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、待售的已建成物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣2,046.9百萬元的銀行融資額度。

## 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。來自銀團的雙幣種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。於2015年，本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或以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對沖及融資策略。

## 員工及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團的僱員總數為7,931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) 於2015年12月31日，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799,293,000元的擔保(2014年12月31日：人民幣581,129,000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。

於有關財政期間，本集團並無因就本集團預售物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何虧損。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：

	<b>2015年</b>	2014年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
就授予關連公司的融資而向銀行作出的擔保	<b>970,000</b>	872,000
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	-	285,000

### 購買、出售或贖回本公司證券

於截至2015年12月31日止年度內，本公司於聯交所合共購回9,810,500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	每股股份已付		已付代價總額 (港元)
		最高價格 (港元)	最低價格 (港元)	
2015年3月	125,000	5.10	5.10	637,500
2015年7月	7,685,500	8.50	6.65	59,293,300
2015年8月	2,000,000	7.55	7.31	14,865,260
總計	<u>9,810,500</u>	<u>8.50</u>	<u>5.10</u>	<u>74,796,060</u>

除上述所披露者外，於截至2015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2015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2015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2015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、陳江旭先生及于寧先生。周凡先生為審核委員會主席。

## 股東週年大會

現擬於2016年6月3日(星期五)舉行本公司應屆股東週年大會(「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2015年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元(2014年：每股人民幣0.12元)。本公司已宣派及派付截至2015年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)及特別股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月：零)。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2015年12月31日止年度的全年股息每股人民幣0.32元(2014年：每股人民幣0.22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2016年6月3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2016年7月4日向於2016年6月14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2016年6月1日(星期三)至2016年6月3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2016年6月3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2016年5月31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2015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2016年6月13日(星期一)至2016年6月14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2015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2016年6月10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  
張勇

北京，2016年3月21日

於本公告日期，本公司的執行董事為陳曉東先生，本公司的非執行董事為辛向東先生及張勇先生，而本公司的獨立非執行董事為陳江旭先生、于寧先生及周凡先生。

網站：[www.intime.com.cn](http://www.intime.com.cn)