

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2016年12月31日止年度的全年業績公佈

### 摘要

- 同店銷售增加0.3%
- 銷售所得款項總額<sup>1</sup>為人民幣17,214.4百萬元，增加2.7%
- 零售收入為人民幣5,501.5百萬元，增加6.8%；收入總額為人民幣5,984.3百萬元，增加4.0%
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,319.7百萬元，增加0.2%
- 年內每股基本盈利減少至人民幣0.54元
- 擬派付末期股息為每股人民幣0.08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、管理費收入及佣金收入的總和。

## 截至2016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2016年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
零售收入		<b>5,501,489</b>	5,153,198
銷售物業		<b>482,773</b>	602,255
<b>總收入</b>	4	<b>5,984,262</b>	5,755,453
其他收入及收益／(虧損)	4	<b>1,184,550</b>	1,075,672
購買貨品及存貨變動	5	<b>(1,703,811)</b>	(1,533,209)
已售物業成本	5	<b>(340,391)</b>	(435,373)
物業發展開支	5	<b>(77,169)</b>	(104,601)
員工成本	5	<b>(769,614)</b>	(779,268)
折舊及攤銷	5	<b>(518,345)</b>	(497,032)
其他開支		<b>(2,093,306)</b>	(1,920,226)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		-	(18,648)
聯營公司		<b>342,557</b>	284,502
融資收入	6	<b>200,412</b>	219,874
零售融資成本	6	<b>(203,646)</b>	(174,471)
物業發展的融資成本	6	<b>(19,480)</b>	(31,057)
<b>除稅前利潤</b>		<b>1,986,019</b>	1,841,616
所得稅開支	7	<b>(570,175)</b>	(492,518)
<b>年內利潤</b>		<b>1,415,844</b>	1,349,098
<b>應佔：</b>			
母公司擁有人		<b>1,319,687</b>	1,317,474
非控股權益		<b>96,157</b>	31,624
		<b>1,415,844</b>	1,349,098
<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>0.54</b>	0.60
攤薄			
— 關於年內利潤		<b>0.50</b>	0.52

## 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,415,844</u>	<u>1,349,098</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：		
可供出售投資的公允值變動	804	—
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(118,000)	(323,938)
對年內出售的海外業務作出的重新分類調整	<u>69,366</u>	<u>(3,122)</u>
	(48,634)	(327,060)
分佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)	<u>(277)</u>	<u>716</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(48,107)</u>	<u>(326,344)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,367,737</u></u>	<u><u>1,022,754</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	1,271,580	991,130
非控股權益	<u>96,157</u>	<u>31,624</u>
	<u><u>1,367,737</u></u>	<u><u>1,022,754</u></u>

## 綜合財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,260,801	5,975,499
投資物業		7,353,000	7,249,000
預付土地租賃款項		1,435,171	1,545,106
預付款項、按金及其他應收款項		351,774	90,000
商譽		507,677	535,609
其他無形資產		184,198	47,550
預付租金		66,554	118,075
於聯營公司的投資		2,604,040	2,480,903
貸款及應收款項－第三方		243,543	98,543
貸款及應收款項－關連人士		707,655	1,276,453
可供出售投資		589,423	40,253
遞延稅項資產		335,626	314,475
		<u>19,639,462</u>	<u>19,771,466</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		540,873	523,480
待售的已建成物業		1,224,150	1,567,721
預付款項、按金及其他應收款項		884,288	865,443
貸款及應收款項－第三方		79,884	158,893
貸款及應收款項－關連人士		1,184,684	707,149
應收關連人士款項		1,207,569	1,411,149
應收貿易款項	10	37,647	33,795
在途現金		146,168	88,263
已抵押存款		-	67,000
受限制銀行結餘		58,038	46,777
現金及現金等價物		1,700,526	1,580,529
		<u>7,063,827</u>	<u>7,050,199</u>
分類為待售的出售組別的資產		45,981	1,456,517
		<u>7,109,808</u>	<u>8,506,716</u>

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	11	1,765,601	2,621,636
其他應付款項及應計款項		4,227,424	5,504,251
計息銀行及其他借款		2,050,060	2,564,721
應付關連人士款項		67,542	27,556
應付稅項		553,691	488,221
		<u>8,664,318</u>	<u>11,206,385</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		<u>28,481</u>	<u>789,481</u>
流動負債總額		<u>8,692,799</u>	<u>11,995,866</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,582,991)</u>	<u>(3,489,150)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>18,056,471</u>	<u>16,282,316</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		1,683,749	313,000
遞延稅項負債		867,304	796,842
遞延補貼收入		92,424	46,444
可換股債券		-	3,101,509
非流動負債總額		<u>2,643,477</u>	<u>4,257,795</u>
<b>資產淨額</b>		<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		198	163
可換股債券的權益部分		-	126,417
儲備		14,984,485	10,910,968
		<u>14,984,683</u>	<u>11,037,548</u>
非控股權益		<u>428,311</u>	<u>986,973</u>
權益總額		<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>

## 1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司於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, Uglad 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。除投資物業及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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	獨立財務報表的權益法
2012年至2014年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂本、香港財務報告準則第11號的修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第

16號及香港會計準則第41號的修訂本及香港會計準則第27號(2011年)的修訂本以及2012年至2014年週期的年度改進內載錄的若干修訂外，彼等與本集團編製財務報表概不相關，各項修訂本的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號的修訂本包括狹義重點改進關於財務報表的呈報及披露。該等修訂釐清：
  - (i) 香港會計準則第1號內的重大規定；
  - (ii) 收益表及財務狀況表內的特定項目可分行列示；
  - (iii) 實體呈報財務報表附註的序列具有靈活性；及
  - (iv) 採用權益法計入應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須合計為一項目呈報，並分列為可於或不可於往後期間重新分類往損益。

此外，該等修訂釐清財務狀況表及收益表呈報額外小計的規定。該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的一項準則，收益乃反映經營業務(資產是其中一部分)所產生經濟利益的模式，而非反映透過使用資產所消耗經濟利益的模式。因此，以收益為基準的方法不可用於物業、廠房及設備折舊，並且僅可用於攤銷無形資產的特定情況。該等修訂經已追溯應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響，此乃由於本集團尚未應用以收益為基準的方法計算其非流動資產的折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：
  - 香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售的非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團年內持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

### 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2016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	3,716,484	1,609,773	482,773	175,232	5,984,262
分部間銷售	—	—	—	64,636	64,636
	<u>3,716,484</u>	<u>1,609,773</u>	<u>482,773</u>	<u>239,868</u>	<u>6,048,898</u>
對賬：					
撇銷分部間銷售					<u>(64,636)</u>
收入					<u><u>5,984,262</u></u>
<b>分部業績</b>	<b>878,573</b>	<b>219,534</b>	<b>62,159</b>	<b>35,056</b>	<b>1,195,322</b>
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
聯營公司					342,557
融資收入					200,412
融資成本					(223,126)
以股權結算的購股權開支					(14,736)
投資物業的公允值收益					104,000
未分配收益及虧損淨額					495,963
企業及其他未分配開支					<u>(114,373)</u>
除稅前利潤					<u><u>1,986,019</u></u>
<b>其他分部資料：</b>					
折舊及攤銷	259,797	252,800	2,976	2,772	518,345
資本開支(a)	314,163	622,131	150	73,931	1,010,375

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
	3,618,997	1,365,487	602,255	249,150	5,835,889
<b>對賬：</b>					
撇銷分部間銷售					(80,436)
收入					<u>5,755,453</u>
<b>分部業績</b>	935,170	70,548	60,823	20,797	1,087,338
<b>對賬：</b>					
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					(110,540)
除稅前利潤					<u>1,841,616</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	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

(a) 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2016年及2015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)均位於中國內地。

#### 4. 收入、其他收入及收益／(虧損)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,999,558	1,814,296
特許專營銷售佣金	2,382,692	2,380,301
租金收入	1,078,440	912,122
投資物業及自用物業租金收入	605,286	495,228
分租租金收入	407,734	359,253
或然租金收入	65,420	57,641
經營百貨店的管理費收入	22,821	36,959
佣金收入	17,978	9,520
零售收入	5,501,489	5,153,198
銷售物業	482,773	602,255
	<u>5,984,262</u>	<u>5,755,453</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>14,095,566</u>	<u>13,987,837</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,382,692</u>	<u>2,380,301</u>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	461,238	407,653
輔營收入	13,622	13,660
補貼收入	48,476	24,077
可供出售投資產生的收益	14,126	–
其他	47,125	31,903
	<u>584,587</u>	<u>477,293</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(949)	(2,435)
出售無形資產產生的虧損	(216)	–
出售聯營公司產生的收益	4,828	–
出售聯營公司股份產生的收益	–	188,542
出售附屬公司產生的收益	492,880	30,744
投資物業的公允值收益	104,000	291,970
出售合營公司產生的收益	–	133,413
視作部份出售聯營公司產生的收益	32,680	–
其他	(33,260)	(43,855)
	<u>599,963</u>	<u>598,379</u>
	<u><u>1,184,550</u></u>	<u><u>1,075,672</u></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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,703,811	1,533,209
已出售物業成本	340,391	435,373
折舊及攤銷	518,345	497,032
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：	769,614	779,268
工資、薪金及花紅	582,530	583,707
退休金成本－界定供款計劃	106,755	112,747
福利、醫療及其他利益	65,593	69,053
權益結算購股權開支	14,736	13,761
商譽減值	27,932	—
匯兌收益	(10,991)	(908)
出售附屬公司產生的收益	(492,880)	(30,744)
投資物業的公平值收益	(104,000)	(291,970)
補貼收入	(48,476)	(24,077)
水電開支	405,514	395,139
百貨店租金開支	827,702	744,832
信用卡費用	80,211	86,805
廣告開支	301,449	240,548
物業發展開支	77,169	104,601
核數師酬金	3,400	3,400
專業服務費用	17,347	23,706
其他稅項開支	100,682	98,226
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)	134,367	99,476

## 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	17,397	29,978
來自貸款及應收款項的利息收入	157,227	118,643
來自一家合營公司的利息收入	-	20,458
來自聯營公司的利息收入	17,556	26,964
其他利息收入	8,232	23,831
	<u>200,412</u>	<u>219,874</u>

### 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015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	223,126	221,704
減：已資本化的利息	-	(16,176)
	<u>223,126</u>	<u>205,528</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	203,646	174,471
物業發展的融資成本	19,480	31,057
	<u>223,126</u>	<u>205,528</u>

## 7. 所得稅

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	534,306	449,970
即期一年內土地增值稅(「土地增值稅」)	(13,474)	(242)
遞延	49,343	42,790
	<u>570,175</u>	<u>492,518</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。

香港利得稅將按照於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(2015年：16.5%)計提撥備。由於年內概無自香港產生或於香港賺取應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2015年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2016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%溢利獲其於西藏自治區成立所在當地市政府豁免繳稅。

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中期及特別股息－每股普通股人民幣0.10元 (2015年：人民幣0.20元)	270,500	437,783
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.08元 (2015年：人民幣0.12元)	<u>217,730</u>	<u>261,606</u>
	<u><b>488,230</b></u>	<u><b>699,389</b></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2015年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣261,606,000元以及中期股息為數人民幣270,402,000元已於2016年12月31日前派付。



## 10. 應收貿易款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易款項	37,647	33,795
減值	—	—
	<u>37,647</u>	<u>33,795</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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	24,850	18,918
1至2個月	4,489	6,388
2至3個月	3,321	4,741
3個月以上	4,987	3,748
	<u>37,647</u>	<u>33,795</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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,854	30,047
逾期少於1個月	6,793	3,748
	<u>37,647</u>	<u>33,795</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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	1,322,424	2,095,944
1至2個月	289,770	456,989
2至3個月	50,229	34,731
3個月以上	103,178	33,972
	<u>1,765,601</u>	<u>2,621,636</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

2016年，國際局勢錯綜複雜，經濟下滑壓力加劇，中國的國內生產總值(「國內生產總值」)年增長率跌至6.7%，2015年的年增長率則為6.9%。中國的零售銷售額增長率持續下跌。2016年，消費品零售銷售總額按年增長10.4%，低於2015年所錄得10.7%的年增長率。2016年，中國的人均可支配收入增長率亦跌至約8.4%，2015年則為約8.9%。

據中國全國商業信息中心稱，於2016年，100大零售企業的零售銷售額按年減少0.5%。中國的電子商務在支持中國零售銷售增長的過程中發揮重大作用。2016年，網上零售銷售總額年增長率為26.2%。

2016年，浙江省的全省生產總值錄得7.5%的增長率，低於2015年所錄得8.0%的增長率。2016年，浙江省的社會消費品零售銷售總額增加至人民幣21,971億元，增長率為11.0%。2016年，浙江省城鎮居民的人均可支配收入增加至人民幣47,237元，增長率為8.1%。

### 營運概覽

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2016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、管理費收入及佣金收入的總和)人民幣17,214.4百萬元，較去年增長2.7%。本集團的同店銷售按年增長0.3%。截至2016年12月31日止年度，本集團總收入增至人民幣5,984.3百萬元，較去年增加4.0%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,319.7百萬元，較去年增加0.2%。

## 擴充門店網絡

於回顧年內，本集團繼續拓展其零售網絡。於2016年1月，本集團在杭州市下沙開設首個廠家直銷店，其總建築面積約65,000平方米。於2016年9月，荊門銀泰城在湖北省開張，其總建築面積約97,326平方米。於2016年12月，溫州銀泰城在浙江省開張，其總建築面積約138,414平方米。此外，於2016年12月，蚌埠銀泰城在安徽省開張，其總建築面積約162,719平方米。

於2016年12月31日，本集團經營和管理合共29家百貨店及20個購物中心，總建築面積達3,301,023平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及11個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及2個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的4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。

## 好東西，不貴

「好東西，不貴」為零售行業的核心。於回顧年度，本集團致力於提升經營效率，改善商品組合，以期在市場競爭中脫穎而出。本集團一直努力監控門店銷售活動，追蹤購物喜好，以便為客戶提供更佳的購物選擇。此外，本集團繼續推行其策略，減少供應層級，提高供應鏈效率，以為客戶提供更具競爭力的商品。

## 線上到線下業務整合

於回顧年度，本集團在開發線上到線下(O2O)應用舉措及向市場提供更佳消費解決方案方面與Alibaba Group Holding Limited (「Alibaba」)密切合作。本集團不僅可利用Alibaba的資訊技術及大數據專才，亦可向Alibaba學習互聯網思維方式及經驗。除表現良好的喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措外，本集團亦已推出集貨及InJunior等新線上到線下業務整合模式。該等應用舉措為本集團吸引新客戶，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道發展及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

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本公司實體店內出售。另一方面，本集團已採取措施鼓勵本公司的線下品牌於Alibaba平台上銷售。本集團專注客戶需求，以期透過打通有關客戶、產品及服務的線上及線下資料來整合O2O平台。

## 執行輕資產化策略

誠如本公司日期為2016年5月17日的公告所披露，本集團訂立一系列協議。據此，本集團同意(i)以總代價人民幣325,546,710.17元將北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)之全部股權轉讓予嘉實資本管理有限公司(「嘉實資本」)(「股權轉讓協議」)；(ii)就租賃北京大紅門店與京泰祥和訂立租賃協議(「租賃協議」)；(iii)向由民生證券有限責任公司(「民生證券」)與招商銀行股份有限公司(上海分行)(「招商銀行(上海)」)(作為資產託管人)管理之資產管理計劃投資人民幣330百萬元(「民生資產管理合約(銀泰)」)，進而投資嘉實資本運營之資產管理計劃(「嘉實資本京泰祥和資產管理計劃」)，京泰祥和為其部分資產；(iv)根據招商銀行與本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)所訂立之優先購買權協議(「優先購買權協議」)，據此，(a)招商銀行授予浙江銀泰一項優先購買權，以收購民生資產管理合約(招商銀行)項下招商銀行之全部權利／權益，即收購招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)、民生證券(作為資產管理人)及招商銀行(上海)(作為資產託管人)所訂立日期為2016年5月17日之資產管理合約(據此，招商銀行同意向招商銀行(上海)之指定賬戶存入人民幣500百萬元之投資款項作為委託資產，進而投資嘉實資本京泰祥和資產管理計劃)(「民生資產管理合約(招商銀行)」)項下之權益；或(b)出售民生資產管理合約(銀泰)項下之權益(「大紅門項目輕資產化安排」)。

京泰祥和之主要資產為北京大紅門店。大紅門項目輕資產化安排令本集團追求輕資產化可重組其持有北京大紅門店物業權益的方式。出售京泰祥和股本權益之所得款項淨額已由本集團用於開設新購物中心及用作一般營運資金。此外，京泰祥和結欠本集團其他成員公司之集團內部貸款合共約人民幣500百萬元(「股東貸款」)。為此，嘉實資本京泰祥和資產管理計劃於2016年5月完成股權轉讓協議後於2016年5月向京泰祥和提供財政資源，以結清股東貸款。

作為整體戰略，本集團尋求機會通過輕資產化提升財務靈活性。大紅門項目輕資產化安排即為本集團轉變為輕資產化公司及變現京泰祥和價值之計劃。特別是，招商銀行參與啟動的大紅門項目輕資產化安排使本公司釋放之前投資於北京大紅門店的資金，同時通過租賃協議繼續於北京大紅門店經營本集團的百貨店業務。

此外，大紅門項目輕資產化安排為本集團提供平台，據此使得本集團盤活重資產的方式獲得靈活性。就此而言，民生資產管理合約(銀泰)及優先購買權協議條款使得本集團可以多種方式退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資，包括通過公開發售不動產投資信託。根據優先購買權協議所擬定，遵守相關法律法規及招商銀行及本集團之指示後，嘉實資本京泰祥和資產管理計劃可能採用公開發售不動產投資信託的方式(為首選退出策略)，據此本集團能夠退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資。

### **完成向Alibaba Investment Limited發行換股股份**

誠如於本公司日期為2016年6月29日的公告所披露，本公司已於2016年6月29日收到Alibaba Investment Limited發出的換股通知(「換股通知」)，內容有關按每股約7.1309港元之換股價轉換Alibaba Investment Limited持有的所有尚未轉換之可換股債券(「換股」)。根據換股通知，總數為535,185,846股之換股股份已於悉數轉換Alibaba Investment Limited持有的所有尚未轉換之可換股債券後於2016年6月30日發行及配發予Alibaba Investment Limited。緊隨換股完成後，Alibaba Investment Limited成為本公司的唯一最大股東。

### **由聯席要約方將本公司私有化之建議及建議撤銷上市地位**

茲提述本公司、Alibaba Investment Limited及銀泰國際控股有限公司(「聯席要約方」)於2017年1月10日刊發的聯合公告(「1月10日公告」)。

誠如1月10日公告所披露，於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會向計劃股東(各自定義見1月10日公告)提呈有關根據開曼群島公司法(2016年修訂版)第86條透過計劃安排(「計劃」)將本公司私有化之建議，涉及註銷所有計劃股份(定義見1月10日公告)，以及作為其代價就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價每股計劃股份10.00港元，並撤銷本公司股份於聯交所之上市地位；以及由或代表聯席要約方向本公司未行使購股權持有人提出購股權要約(「購股權要約」)，惟約須待若干條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。有關建議之進一步詳情及進展，敬請參閱1月10日公告及本公司及／或聯席要約方隨後刊發之公告，以及現時預計將不遲於2017年3月31日寄發且將載列(其中包括)建議預期時間表之計劃文件。

股東及潛在投資者務請注意，實行建議、計劃及購股權要約須待若干條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此建議未必一定實行，計劃亦未必一定生效以及購股權要約未必一定實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 展望

消費品零售將是線上及線下體驗的結合。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，以達致消費者預期。鑑於中國經濟增長率持續下滑，消費者日趨理性及新零售概念的興起，以及電子商務的發展，傳統零售商的增長前景仍然充滿挑戰。本集團計劃在O2O業務整合及發展方面與Alibaba全面合作，以促進本集團未來取得發展。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至2016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、管理費收入及佣金收入)為人民幣17,214.4百萬元，較2015年的人民幣16,760.7百萬元增加2.7%。增加主要由於同店銷售增長約0.3%以及計入2016年及2015年開設的新購物中心的銷售表現所致。

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81.9%（2015年：83.5%），直接銷售所得款項總額則佔11.6%（2015年：10.8%）。2016年，特許專營銷售的銷售所得款項增加0.8%至人民幣14,095.6百萬元。2016年，特許專營銷售的佣金比率維持約16.9%的水平（2015年：17.0%）。

2016年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加10.2%至人民幣1,999.6百萬元。2016年，直接銷售的利潤率約為14.8%（2015年：15.5%）。2016年，租金收入增加18.2%至人民幣1,078.4百萬元。上升主要由於更有效地使用租賃面積及於2016年及2015年新開設購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2016年12月31日止年度的零售收入總額為人民幣5,501.5百萬元，較2015年同期的人民幣5,153.2百萬元增長6.8%。計入出售物業，本集團於截至2016年12月31日止年度的收入總額為人民幣5,984.3百萬元，較2015年同期的人民幣5,755.5百萬元增長4.0%。本集團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／（虧損）**

本集團於2016年的其他收入（主要包括廣告、促銷及行政收入）為人民幣584.6百萬元，較2015年的人民幣477.3百萬元上升22.5%。

本集團於2016年的其他收益為人民幣600.0百萬元（2015年：人民幣598.4百萬元），主要包括出售溫嶺泰悅房地產開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司各70%股權所得收益（有關詳情於本公司日期為2013年1月10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2015年的人民幣1,533.2百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,703.8百萬元，增幅為11.1%。

### **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340.4百萬元、人民幣77.2百萬元及人民幣19.5百萬元，與2016年銷售物業收入人民幣482.8百萬元相關。

## 員工成本

本集團的員工成本由2015年的人民幣779.3百萬元減至2016年的人民幣769.6百萬元，跌幅為1.2%。於2016年員工成本佔本集團總收入的百分比為12.9%，低於2015年錄得的13.5%。

## 折舊及攤銷

本集團的折舊及攤銷由2015年的人民幣497.0百萬元增至2016年的人民幣518.3百萬元，升幅為4.3%。上升主要由於計入門店翻新及現代化作業所涉及的折舊及攤銷成本所致。2016年，折舊及攤銷佔本集團總收入的百分比為8.7% (2015年：8.6%)，相對平穩。

## 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2015年的人民幣1,920.2百萬元增至2016年的人民幣2,093.3百萬元，升幅為9.0%。於2016年其他開支佔本集團總收入的百分比為35.0%，略高於2015年錄得的33.4%。

## 分佔聯營公司利潤及虧損

截至2016年12月31日止年度，分佔聯營公司利潤及虧損為人民幣342.6百萬元，較2015年錄得的人民幣284.5百萬元增加20.4%。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2016年12月31日止年度，本集團的融資收入為人民幣200.4百萬元，較2015年錄得的人民幣219.9百萬元減少8.9%。

## 零售融資成本

截至2016年12月31日止年度，本集團的零售融資成本為人民幣203.6百萬元，較2015年錄得的人民幣174.5百萬元增加16.7%。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年的人民幣492.5百萬元增至2016年的人民幣570.2百萬元，增幅為15.8%。本集團於2016年的實際稅率為28.7%，高於2015年錄得的26.7%。

## 年內利潤

基於上述理由，截至2016年12月31日止年度的年內利潤為人民幣1,415.8百萬元，較2015年的人民幣1,349.1百萬元增加4.9%。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,319.7百萬元，較2015年的人民幣1,317.5百萬元增加0.2%。

## 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,700.5百萬元，較2015年12月31日的結餘人民幣1,580.5百萬元增加人民幣120.0百萬元。截至2016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628.6百萬元(2015年：人民幣1,322.3百萬元)，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣804.7百萬元(2015年：人民幣579.0百萬元)，而本集團的融資活動產生現金淨額為人民幣219.8百萬元(2015年：流出人民幣1,234.6百萬元)。

於2016年12月31日，本集團的借款(包括計息銀行及其他借款)為人民幣3,733.8百萬元(2015年12月31日：計息銀行及其他借款和可換股債券總計人民幣5,979.2百萬元)。於2016年6月30日，所有未行使可換股債券均已兌換為本公司普通股。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(如有)總額與資產總額的比率計算，於2016年12月31日降至14.0%(2015年12月31日：21.1%)。

## 流動負債淨額及資產淨額

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,583.0百萬元，而於2015年12月31日則為人民幣3,489.2百萬元。於2016年12月31日，本集團的資產淨額為人民幣15,413.0百萬元，較2015年12月31日的人民幣12,024.5百萬元增加28.2%。

## 資產抵押

於2016年12月31日，賬面值為人民幣2,234.4百萬元的若干樓宇及土地使用權已抵押予中國工商銀行、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣2,360.6百萬元的銀行融資額度。

## 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。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。於回顧年度內，本集團採用遠期貨幣合約對沖以港元及美元計值的雙幣種定期貸款融資產生的外匯風險。於2016年12月31日，概無尚未償還對沖工具。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。本集團的政策為絕不訂立任何衍生產品以作投機用途。

## 員工及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團的僱員總數為7,130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鈎的酬金激勵其僱員。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2016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514,792,000元的擔保(2015年12月31日：人民幣799,293,000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：

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
就授予關連公司的融資而向銀行作出的擔保	<u>526,250</u>	<u>970,000</u>

### 購買、出售或贖回本公司證券

於截至2016年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

據董事所深知、盡悉及確信，截至2016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2016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2016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、陳江旭先生及胡勇敏先生。周凡先生為審核委員會主席。

## 核數師的工作範疇

本初步公告所載有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度財務業績之數字已經本集團之獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)同意，與本集團本年度綜合財務報表所載之金額一致。安永就此進行之工作並不構成香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則項下之核證聘用，因此安永並無就本初步公告作出核證。

## 股東週年大會

現擬於2017年6月23日(星期五)舉行本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，惟本公司另行通告其股東則作別論。股東週年大會的正式通告將於適當時候刊發及向本公司股東寄發。

## 股息

董事會已建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.08元(2015年：每股人民幣0.12元)。本公司已宣派及派付截至2016年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2015年6月30日止六個月：中期股息每股人民幣0.10元及特別股息每股人民幣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2016年12月31日止年度的全年股息每股人民幣0.18元(2015年：每股人民幣0.32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2017年6月23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2017年7月21日向於2017年7月7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2017年6月20日(星期二)至2017年6月23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，惟本公司另行通告其股東則作別論。為確保合資格出席本公司將於2017年6月23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2017年6月19日(星期一)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2016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2017年7月4日(星期二)至2017年7月7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。為確保合資格獲取截至2016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2017年7月3日(星期一)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。

茲提述本公告上文所載「由聯席要約方將本公司私有化之建議及建議撤銷上市地位」一節。計劃股東(定義見1月10日公告)務請注意，倘計劃於有權收取截至2016年12月31日止年度的擬派末期股息(倘獲批准)的記錄日期前生效，則計劃股東(定義見1月10日公告)無權收取截至2016年12月31日止年度的擬派末期股息(倘獲批准)，原因為彼等的計劃股份屆時已註銷。

### 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、業務夥伴、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

北京，2017年3月22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張勇先生及辛向東先生，而本公司的獨立非執行董事為陳江旭先生、胡勇敏先生及周凡先生。

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