



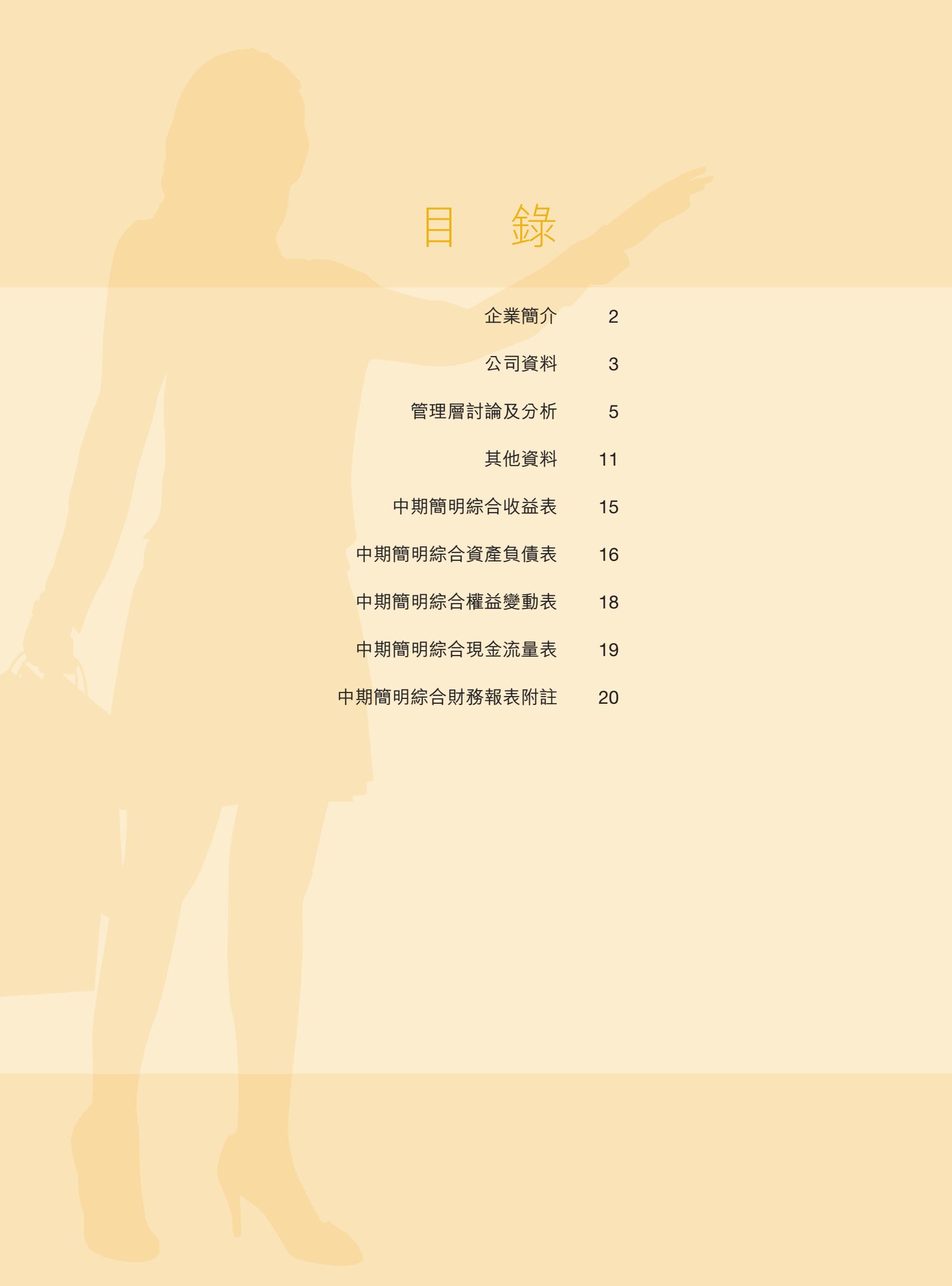
Intime Department Store (Group) Company Limited
銀泰百貨(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1833

2007 中期報告





目 錄

企業簡介	2
公司資料	3
管理層討論及分析	5
其他資料	11
中期簡明綜合收益表	15
中期簡明綜合資產負債表	16
中期簡明綜合權益變動表	18
中期簡明綜合現金流量表	19
中期簡明綜合財務報表附註	20

企業簡介

銀泰百貨(集團)有限公司(「本公司」)為於2006年11月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，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。透過為在聯交所上市而進行的本集團重組安排(「重組」)，本公司已成為境內百貨業務經營實體及其附屬公司的控股公司。

本集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家門店杭州武林店。經過八年多的發展，本集團現已經成為擁有五家門店，並同時參股兩家國內百貨上市公司百大集團股份有限公司(「百大」)及武漢武商集團股份有限公司(「武商」)的浙江省大型百貨連鎖企業。

本集團目前全資擁有五間門店，遍佈浙江省各主要城市，其中杭州、溫州和金華各一間，寧波有兩間。以銷售額計算，本集團已成為浙江省內最大的百貨連鎖企業。以每平方米銷售額計算，本集團杭州武林旗艦店的經營業績領先於浙江省內同行。

本集團以「傳遞新的生活美學」為理念，以年輕人和新型家庭為主要顧客群，銷售定位於中高檔商品，並以提供一流的購物體驗為己任。

公司資料

註冊辦事處

P.O. Box 390GT
Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

執行總部

中國
北京市朝陽區建國門外大街2號銀泰中心C座42層
郵政編碼：100022
電話：+ 86 10 65057260
傳真：+ 86 10 65688886
電子郵件：info@intime.com.cn

香港營業地點

香港
夏慤道18號
海富中心
第二期1707室

公司秘書兼合資格會計師

趙學廉 (FCCA, CPA, CFA)

授權代表

程少良
中國北京市
前門東大街
4棟1單元501號

趙學廉
香港
鰂魚涌
康怡花園
A座2405室

審核委員會

李磊 (主席)
周凡
陳大剛

薪酬委員會

程少良 (主席)
陳大剛
周凡

提名委員會

辛向東 (主席)
李磊
周凡

戰略發展委員會

沈國軍 (主席)
程少良
周凡

股份登記及過戶總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. BOX 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份登記及過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

JP Morgan Chase Bank N.A.
香港
新界
沙田鄉事會路138號
摩根大廈20樓

中國建設銀行股份有限公司杭州市中山支行
中國
浙江省杭州市
中山北路297號
郵編：310003

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

管理層討論及分析

業務回顧

行業概覽

2007年上半年，根據中國國家統計局公佈的資料，中國經濟持續穩定高速增長，國內生產總值增長率為11.5%，較去年同期增加0.5%。由於城鎮家庭可支配收入不斷上升，而且愈益講求高質素的生活方式，故於2007年上半年，中國消費品零售總額約達人民幣42,044億元，較去年同期增長約15.4%。

本集團繼續在浙江省有利宏觀經濟環境下經營。2007年上半年，浙江省的國內生產總值增至人民幣8,344億元，較去年同期增長約14.7%，而浙江省城鎮家庭人均可支配收入較去年同期飆升約11.9%。國民消費力不斷提高，帶動浙江省消費品零售總額增至約人民幣2,976億元，較去年同期大幅增長15.7%。

營運回顧

回顧期內，受惠於持續提高的營運效率、優化的產品組合及品牌選擇、殷勤的客戶服務以及更有組織的銷售與推廣活動，本集團的百貨店銷售總額激增27.5%。

金華福華店及溫州世貿店分別於2007年1月及2007年2月開業，使本集團進一步鞏固其浙江省領先連鎖百貨店的地位。該等新百貨店為本公司現有組合增加合共67,312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。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。

於2007年6月20日，本公司委任一名武商董事會成員，並開始監控武商的管理及經營。本集團現時擁有湖北省最大百貨店武商之22.62%股權。本集團會繼續發掘與武商進一步合作及合併的機會。

管理層討論及分析

寧波一號店所處物業的租賃期已成功由早前的終止日期2017年7月31日延長至2025年3月31日。該修訂租賃期有助本公司以穩定租賃進行長期業務。此外，本集團於2007年8月就位於中國浙江省杭州延安路528號701室的辦公室取得房屋所有權證。

於2007年4月10日，本公司全資附屬公司浙江銀泰與杭州新泰房地產開發有限公司（「新泰」）權益持有人及浙江浙聯房產集團有限公司（「浙聯房產」）權益持有人訂立框架協議。新泰及浙聯房產為中國杭州市物業開發項目的共同擁有人。根據協議，浙江銀泰有條件同意（其中包括）向新泰斥資人民幣500,000,000元，以換取新泰經擴大註冊資本的50%股權，惟須待訂立指定交易協議及其他有關文件方可作實。截至2007年6月30日，浙江銀泰仍毋須進行任何注資。

於2007年9月10日，本公司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，總現金代價為人民幣204,808,370.96元。本集團計劃通過收購獲得海威房地產現時發展中的百貨店物業，並且計劃運用該百貨店擴大業務並且提高本集團在杭州零售業務的市場領先地位。

於2007年9月10日，本公司獲納入200隻恒生綜合指數系列成份股之一。

前景

2007年下半年，基於中國經濟會繼續穩定及蓬勃增長，本集團相信消費品零售額亦會持續上升。中國百貨店業在有利的宏觀經濟環境下具有極大發展潛力。預期本集團兩家新店寧波萬達店及杭州利群店將於2007年下半年開業。本公司對2007年度本集團前景充滿信心。

展望未來，本集團將繼續加強主要競爭優勢，擴展百貨店版圖，進一步鞏固在浙江省的領先地位，並積極尋求擴展全國業務的機會。本集團亦將與其持有少數權益的公司的管理層更緊密合作及發掘更多互惠的業務整合機會。本集團會不斷物色收購機會，透過鎖定具吸引力百貨店的策略零售資產、商用物業及業務，擴展現有地區優勢，並逐步建立首屈一指的全國連鎖百貨店。

管理層討論及分析

透過與本公司僱員同心協力，本公司相信本集團可進一步強化核心競爭力，並為本公司股東及客戶帶來更高回報。

財務回顧

本集團的業務於2007年上半年錄得可觀增長。截至2007年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣405,862,000元，較去年同期增加約22.5%。母公司權益持有人應佔利潤則增加約63.8%至約人民幣172,419,000元。每股基本盈利約為人民幣0.11元。

銷售所得款項總額及收入

截至2007年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額(即直銷所得款項及特許專營銷售總收入的總額)為人民幣1,549,800,000元，較去年同期增長27.5%。增加主要是由於2007年初金華福華店及溫州世貿店開業、本公司兩家寧波百貨店銷售額激增及杭州武林店銷售額穩步增長所致。在本集團各門店的銷售所得款項總額貢獻方面，杭州武林店約佔53.1%，寧波一店及寧波二店則為本集團的銷售所得款項總額分別貢獻約17.9%及20.2%。

於2007年上半年，特許專營銷售佣金和直接銷售收入分別佔本集團收入約73%和26%。特許專營銷售佣金佔特許專營銷售總收入比率約為20.6%，稍高於2006年上半年的20.4%。本集團會定期檢討其供應商及特許專櫃商的表現，藉以提升及加強產品組合，為顧客提供更佳的購物選擇。

其他經營收入

截至2007年6月30日止六個月，本集團的其他收入約人民幣91,622,000元，較去年同期增加約466.4%。增加主要是由於期內新股超額認購款項產生的一次性利息收入及新集資款項的利息收入大幅增加所致。

購買貨物及存貨變動

截至2007年6月30日止六個月，本集團購買貨物及存貨變動約人民幣79,800,000元，較去年同期增加約2.7%。增加主要是由於2007年上半年貨品銷售額推動庫存貨品需求增加所致。期內直接銷售毛利率維持24.3%，較去年同期的22.4%增長1.9%。該毛利率增加主要因貨品組合提升所致。

管理層討論及分析

員工成本

截至2007年6月30日止六個月，本集團員工成本增加人民幣7,927,000元至人民幣31,866,000元，增幅為33%，主要是由於2007年初開設新百貨店需要新增僱員人數所致。期內員工成本佔收入的百分比為7.9%，較去年同期的7.2%微升0.7%。增加主要由於在浙江省開設新百貨店及籌備新百貨店開業導致新加入僱員人數上升及工資增加所致。

折舊及攤銷

截至2007年6月30日止六個月，本集團折舊及攤銷增至人民幣19,091,000元，較去年同期增加89.9%。增幅主要是由於計入新設百貨店的折舊成本及土地使用權攤銷所致。

其他經營開支

截至2007年6月30日止六個月，本集團的其他經營開支約人民幣119,525,000元，較去年同期增加約60.8%。增加主要由於本公司股份於2007年3月在聯交所上市的一次性開支及於2007年初開設新百貨店導致租金開支增加所致。

經營利潤

截至2007年6月30日止六個月，本集團經營利潤增至人民幣247,202,000元，較去年同期增加31.8%。增幅主要由於期內收入增幅高於經營開支增幅所致。

融資成本

截至2007年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣24,618,000元，較去年同期增加52.3%。增加主要是由於為應付業務經營而增加銀行借款所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

截至2007年6月30日止六個月，本集團所得稅開支為人民幣51,132,000元，較去年同期減少3.6%。期內本集團的實際稅率為23%，較去年同期的30.9%減少7.9%。減少主要是由於本公司計入期內的無需扣稅利息收入增加所致。

母公司權益持有人應佔利潤

截至2007年6月30日止六個月，母公司權益持有人應佔利潤約人民幣172,419,000元，較去年同期人民幣105,266,000元增加63.8%。期內母公司權益持有人應佔利潤率為42.5%，較去年同期的31.8%增加10.7%。

流動資金及財務資源

於2007年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,127,178,000元（於2006年12月31日：人民幣317,861,000元）。該增加主要為經營業務所得現金流入及發行新股所得款項。

於2007年6月30日，借貸總額約為人民幣940,000,000元（於2006年12月31日：人民幣649,000,000元）。所有借貸均為短期銀行借款，以人民幣計值。

負債股本比率指債項淨值（即借貸扣除現金及現金等價物）除以權益。負債股本比率由截至2006年12月31日約36.5%減至截至2007年6月30日的零。

流動資產／負債淨值

2006年12月31日的流動負債淨值約人民幣588,188,000元改善為於2007年6月30日的流動資產淨值約人民幣1,587,488,000元。流動負債淨值改善為流動資產淨值主要由於經營業務所得現金流入及發行新股所得款項所致。

或然負債

於2007年6月30日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

抵押資產

於2007年6月30日，賬面值約人民幣176,405,000元的若干樓宇、投資物業及土地使用權已抵押予中國工商銀行，作為所獲銀行借款人民幣400,000,000元的擔保，另外亦以約人民幣219,231,000元的定期存款作為獲荷蘭銀行借款人民幣200,000,000元的抵押。

外匯風險

本集團絕大部分收入及開支均以人民幣結算。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。

人力資源

於2007年6月30日，本集團約有1,118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。

其他資料

權益披露

董事擁有的本公司及其相聯法團證券權益

於2007年6月30日，本公司各董事及主要行政人員擁有而須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的本公司普通股權益或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益如下：

董事姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽²⁾	佔該公司權益的概約百分比
沈國軍先生	公司權益 ⁽¹⁾	L769,652,255	42.76%
程少良先生	實益擁有 ⁽³⁾	L2,200,000	0.12%
辛向東先生	無	無	無
陳大剛先生	無	無	無
李磊先生	無	無	無
周凡先生	無	無	無

附註：

(1) 沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，而 Glory Bless Limited 則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司持有 769,652,255 股股份。

(2) 字母「L」表示有關人士於該等股份分別擁有的好倉。

(3) 程先生於2007年3月21日根據本公司購股權計劃獲授購股權，可於歸屬期行使，涉及合共2,200,000股本公司股份。

除上文所披露者外，於2007年6月30日，按根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，概無本公司董事及行政總裁或任何其他人士擁有本公司股份、相關股份或債券的好倉或淡倉。

主要股東

於2007年6月30日，就董事所知，佔須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益及淡倉登記冊的本公司股份、相關股份及債券權益及淡倉的5%或以上者如下：

股東名稱	權益性質	普通股數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
沈國軍先生 ⁽²⁾	公司權益	L769,652,255	42.76%
Fortune Achieve Group Ltd. ⁽²⁾	公司權益	L769,652,255	42.76%
Glory Bless Limited ⁽²⁾	公司權益	L769,652,255	42.76%
銀泰國際控股有限公司 (「銀泰國際」) ⁽²⁾	實益權益	L769,652,255	42.76%
Warburg Pincus & Co. ⁽³⁾	公司權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus Partners LLC ⁽³⁾	公司權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus IX, LLC ⁽³⁾	公司權益	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. ⁽³⁾	實益權益	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus International Partners, L.P. ⁽³⁾	實益權益	L194,100,300	10.78%
瑞士聯邦銀行	公司權益	L92,056,000	5.11%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於該等股份分別擁有的好倉。
- (2) 沈國軍先生為 Fortune Achieve 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve 為 Glory Bless 全部已發行股本的實益擁有人，而 Glory Bless 則為銀泰國際全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際持有769,652,255股股份。
- (3) Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及 Warburg Pincus International Partners, L.P. 屬於 Warburg Pincus Funds 旗下。Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 的直接一般合夥人是 Warburg Pincus IX, LLC。因此 Warburg Pincus IX, LLC 視為在 Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 所持股份中擁有權益。Warburg Pincus Funds 的控股公司是 Warburg Pincus & Co. 的附屬公司 Warburg Pincus Partners LLC。因此 Warburg Pincus Partners LLC 及 Warburg Pincus & Co. 各視為在 Warburg Pincus Funds 所持股份中擁有權益，包括 Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及其他五種基金。

其他資料

購股權計劃

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，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。購股權計劃旨在通過向技術熟練及經驗豐富的人員提供可取得本公司股權的機會，鼓勵他們於本集團留任，促進本集團以客為本的企業文化和激勵該等人員為本集團未來發展及擴展作出努力。

購股權計劃自2007年3月20日起十年內有效。本公司將於授出時指明可行使購股權的期間，除非本公司就有關授權取得個別股東批准，否則該期間不得超過授出購股權當日（即董事會向有關建議實益擁有人書面授出購股權當日）起計10年。

購股權計劃所涉股份的認購價不得低於(i)授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列的股份收市價；(ii)截至授出日期止五個營業日聯交所每日報價表所列股份收市價的平均數；或(iii)股份面值三者之最高者。

於2007年3月21日，本公司為獎勵董事及合資格僱員，授出11,600,000份行使價為每股6.44港元的購股權。該等購股權將自授出日起二至五年屆滿。

於本期間，尚未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目
於期內授出且截至2007年6月30日尚未行使	11,600,000
於2007年6月30日可行使	—

購買、出售及贖回本公司股份

自股份於2007年3月20日上市至本報告日期，本集團並無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

公眾持股量

自股份上市日期起至2007年6月30日止期間，本公司一直維持充裕公眾持股量。

遵守企業管治常規守則

董事會認為，自上市日期起至2007年6月30日止期間，除本公司主席沈國軍先生因公幹而無法出席2007年股東週年大會外，本公司已遵守載於上市規則附錄14所載企業管治常規守則。然而，本公司提名委員會主席兼非執行董事辛向東先生擔任本屆股東週年大會主席，而辛先生與總裁周明海先生及首席財務官兼副總裁陳曉東先生親身出席股東週年大會回答股東的提問。

遵守上市發行人董事進行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」）作為董事進行證券交易的行為守則。

經向董事作出具體查詢後，董事會謹此確認，自上市日期至2007年6月30日，全體董事已全面遵守標準守則之規定。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已考慮及審閱本集團採納的會計原則及常規，並与管理層討論有關內部監控及財務報告的事項，包括審閱截至2007年6月30日止期間之未經審核簡明中期賬目。審核委員會認為截至2007年6月30日止六個月之中期財務報告已遵守相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。

致謝

董事會謹此向股東、客戶、供應商及僱員表示衷心謝意，感謝彼等一直對本集團的支持。

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
主席
沈國軍

香港，2007年9月13日

中期簡明綜合收益表

截至2007年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	405,862	331,217
其他收入	4	91,622	16,177
購買貨物及存貨變動		(79,800)	(77,720)
員工成本		(31,866)	(23,939)
折舊及攤銷		(19,091)	(10,052)
其他經營開支		(119,525)	(74,326)
來自上市公司股份改革股份的所得收益		—	24,514
其他收益 — 淨值		—	1,680
經營利潤		247,202	187,551
融資成本	5	(24,618)	(16,166)
除所得稅前利潤	6	222,584	171,385
所得稅開支	7	(51,132)	(53,033)
期內利潤		171,452	118,352
應佔：			
母公司權益持有人		172,419	105,266
少數股東權益		(967)	13,086
期內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	8	0.11	0.08
— 攤薄	8	0.11	不適用
股息	9	—	—

中期簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	10	180,093	147,019
投資物業	10	1,185	6,490
土地使用權	10	329,587	64,034
無形資產		246	286
預付租金		12,433	3,325
可售金融資產	11	1,461,117	1,459,474
於聯營公司投資	12	425,544	—
遞延所得稅資產		4,271	1,106
		2,414,476	1,681,734
流動資產			
存貨	13	22,032	25,763
按金、預付款項及其他應收款項	14	476,268	134,836
應收關連人士款項	23	125,882	50,746
持至到期投資		20,000	20,000
在途現金	15	10,438	15,159
有抵押存款	16	219,231	—
現金及現金等價物	16	2,127,178	317,861
		3,001,029	564,365
資產總額		5,415,505	2,246,099

中期簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	140	105
儲備		3,665,153	908,303
		3,665,293	908,408
少數股東權益		107,033	—
權益總額		3,772,326	908,408
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		229,638	185,138
		229,638	185,138
流動負債			
應付貿易款項	18	235,587	269,708
其他應付款項	19	204,263	200,167
應付關連人士款項		3,219	8,871
應付所得稅		30,472	24,807
計息借款	20	940,000	649,000
		1,413,541	1,152,553
負債總額		1,643,179	1,337,691
權益及負債總額		5,415,505	2,246,099
流動資產／(負債)淨額		1,587,488	(588,188)
資產總額減流動負債		4,001,964	1,093,546

中期簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止六個月

	母公司權益持有人應佔										少數股東 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	貨幣換算 人民幣千元	購股權 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至2007年6月30日止六個月 (未經審核)													
於2007年1月1日	105	—	299,895	133,842	354,330	45,626	74,867	(257)	—	908,408	—	908,408	
期間利潤	—	—	—	—	—	—	172,419	—	—	172,419	(967)	171,452	
發行股份	35	2,403,703	—	—	—	—	—	—	—	2,403,738	—	2,403,738	
股份發行成本	—	(84,822)	—	—	—	—	—	—	—	(84,822)	—	(84,822)	
僱員購股權計劃—僱員服務值	—	—	—	—	—	—	—	1,051	—	1,051	—	1,051	
少數股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108,000	108,000	
可售金融資產公允價值變動，扣除稅項	—	—	—	—	1,429,821	—	—	—	—	1,429,821	—	1,429,821	
轉撥至於聯營公司投資後撥回過去	—	—	—	—	(1,152,982)	—	—	—	—	(1,152,982)	—	(1,152,982)	
確認可售投資公允價值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
稅率變動對可售金融資產公允價值	—	—	—	—	28,346	—	—	—	—	28,346	—	28,346	
變動的遞延稅項撥備影響	—	—	—	—	—	—	—	(40,686)	—	(40,686)	—	(40,686)	
滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
於2007年6月30日	140	2,318,881	299,895	133,842	659,515	45,626	247,286	(40,943)	1,051	3,665,293	107,033	3,772,326	
截至2006年6月30日止六個月 (未經審核)													
於2006年1月1日	105	—	211,695	20,162	8,846	27,872	32,014	(55)	—	300,639	177,223	477,862	
期間利潤	—	—	—	—	—	—	105,266	—	—	105,266	13,086	118,352	
附屬公司權益持有人注資	—	—	29,284	—	—	—	—	—	—	29,284	19,522	48,806	
可售金融資產公允價值變動，扣除稅項	—	—	—	—	295,939	—	—	—	—	295,939	30,171	326,110	
滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(161)	—	(161)	—	(161)	
收購少數股東權益	—	—	114,000	34,146	4,738	19,597	—	—	—	172,482	(172,482)	—	
於2006年6月30日	105	—	354,979	54,308	309,523	47,469	137,280	(216)	—	903,449	67,520	970,969	

中期簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金淨額	133,933	123,315
用於投資活動的現金淨額	(1,035,242)	(476,781)
來自融資活動的現金流量淨額	2,753,142	336,885
現金及現金等價物增加／(減少)	1,851,833	(16,581)
期初現金及現金等價物	317,861	198,305
匯率變動影響淨額	(42,516)	—
期終現金及現金等價物	2,127,178	181,724

中期簡明綜合財務報表附註

於 2007 年 6 月 30 日

1. 一般資料

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(「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。

中期簡明綜合財務報表獲董事會於2007年9月13日批准及授權發出。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2007年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須的全部資料及披露事項，並應與本集團於2006年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

除下文所述之採用新訂準則及詮釋外，編製中期簡明財務報表採用的會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度財務報表所遵循之政策一致。採用該等準則不會影響本集團的財務狀況及業績。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

除有關聯營公司的會計政策及下文所述的採用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，編製中期簡明財務報表採用的會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度財務報表所遵循之政策一致。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中的 財務報告之重列法
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

採用上述新訂及經修訂準則及詮釋對本集團會計政策及中期簡明財務報表計算方法並無重大影響。

2.3 主要會計政策

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但並非控制的所有公司，一般持有相當於20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資使用會計權益法入賬，首先按成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時所識別之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔聯營公司之收購後利潤或虧損於收益表確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後變動根據投資賬面值調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過所持聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收賬款)，則本集團不會再確認額外虧損，惟本集團有責任或須代表聯營公司付款除外。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品 — 直接銷售	105,449	100,211
特許專營銷售佣金	297,239	227,683
租金收入	3,174	3,323
— 投資物業租金收入	1,221	1,588
— 分租租金收入	1,953	1,735
	405,862	331,217

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	1,444,384	1,115,020
特許專營銷售佣金	297,239	227,683

直接銷售及特許專營銷售的總收入主要以現金、借記卡及信用卡結算。本集團並無固定的信貸政策。

本集團主要在中國經營及管理百貨店。本集團所有業務均在中國經營。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。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
利息收入	69,257	1,196
— 來自銀行存款	31,931	1,196
— 來自超額認購新股資金	37,326	—
廣告及推廣管理收入	12,918	9,290
信用卡手續費收入	561	431
股息收入	7,401	5,260
其他	1,485	—
	91,622	16,177

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借款利息開支	24,618	17,410
滙兌收益	—	(1,244)
	24,618	16,166

中期簡明綜合財務報表附註

於 2007 年 6 月 30 日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
折舊及攤銷	19,091	10,052
百貨店租金開支	32,923	20,942
— 經營租約租金	32,281	20,297
— 經營分租租金	642	645
水電開支	14,509	9,965
廣告	6,524	6,311
信用卡費用	10,758	7,068
核數師酬金	600	242
專業服務費用	24,418	11,135

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅 — 中國	54,297	44,943
遞延稅項	(3,165)	8,090
	51,132	53,033

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。北山控股有限公司(「北山」)及三江控股有限公司(「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。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

7. 所得稅開支(續)

期內，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%(截至2006年6月30日止六個月：33%)的稅率繳納企業所得稅。

上海銀泰總辦事處於上海市浦東新區註冊，上海銀泰總辦事處適用的所得稅率為15%(截至2006年6月30日止六個月：15%)。上海銀泰寧波分處及上海銀泰寧波天一分處位於寧波市，期內的適用企業所得稅率為33%(截至2006年6月30日止六個月：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%(截至2006年6月30日止六個月：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%。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，國內公司適用的企業所得稅率將於2008年1月1日起計5年內由33%減至25%或由15%遞增至25%。企業所得稅率統一將於2008年起直接減少或增加本集團實際稅率。根據香港會計準則第12號，遞延稅項資產及遞延稅項負債須按預期會應用於資產變現或清償負債期間的稅率計算。因此，本公司預期企業所得稅率對本集團截至2007年6月30日止六個月的業績及財務狀況有下列影響：

	截至2007年 6月30日止 六個月期間 (未經審核) 人民幣千元
遞延稅項負債減少	28,346

中期簡明綜合財務報表附註

於 2007 年 6 月 30 日

7. 所得稅開支(續)

於中期簡明綜合財務報表獲准刊發日期，新企業所得稅法的執行及行政細則尚未頒佈。除計算應課稅收入的詳情及其他相關法規以及稅務優惠及其相關過渡條文另有規定者外，本集團會於更多細則詳情相繼公佈時，進一步評估對其未來期間經營業績及財務狀況的影響。

8. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核)	2006年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔利潤	172,419,002	105,265,914
已發行普通股加權平均數	1,602,500,000	1,350,000,000
每股基本盈利	0.11	0.08

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

8. 每股盈利(續)

攤薄

計算每股攤薄盈利時，會調整已發行普通股的加權平均數以假設所有具潛在攤薄影響的普通股已獲兌換。本公司之購股權具潛在攤薄影響。購股權所涉可按市價(即當前本公司股份的平均股價)認購的股份數目乃根據按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算視為以無償方式發行之普通股而定。該等股份會計入尚未發行之普通股，惟不會調整純利。

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核)	2006年 (未經審核)
母公司權益持有人應佔純利	172,419,002	105,265,914
已發行普通股加權平均數	1,602,500,000	1,350,000,000
調整：		
— 購股權	34,835	不適用
計算每股攤薄盈利使用之已發行普通股 加權平均數	1,602,534,835	不適用
每股攤薄盈利	0.11	不適用

9. 中期股息

本公司董事會不建議派付截至2007年6月30日止六個月的中期股息(截至2006年6月30日止六個月：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

10. 物業、機器及設備、投資物業及土地使用權

截至2007年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣47,653,000元(截至2006年6月30日止六個月：人民幣13,462,000元)收購物業、機器及設備。期內物業、機器及設備及投資物業的折舊約人民幣14,579,000元(截至2006年6月30日止六個月：人民幣8,945,000元)。

截至2007年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣270,000,000元(截至2006年6月30日止六個月：無)收購土地使用權。期內土地使用權的攤銷人民幣4,447,000元(截至2006年6月30日止六個月：人民幣1,107,000元)。

本集團抵押若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度。該等樓宇於2007年6月30日的賬面值約為人民幣113,443,000元(附註20)。

本集團抵押若干土地使用權以獲取本集團的銀行信貸額度。該等土地使用權於2007年6月30日的賬面值約為人民幣62,962,000元(附註20)。

11. 可售金融資產

	截至2007年 6月30日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至2006年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
年／期初	1,459,474	276,819
添置	77,460	646,730
出售	—	(4,238)
來自上市公司股份改革股份所得收益	—	24,514
核銷轉撥至於聯營公司投資的重估增值(i)(附註12)	(1,962,853)	—
重估增值	1,887,036	515,649
年／期終	1,461,117	1,459,474

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

11. 可售金融資產(續)

- (i) 於2007年6月20日，由於本公司一名代表獲委任為武漢武商集團股份有限公司(「武商」)的董事，故此本集團開始對武商有重大影響力。因此，本集團撥回過往確認之重估增值及投資武商的遞延稅項負債，並將於武商的投資入賬為於聯營公司投資。

可售金融資產包括以下公司的股權。該等公司均於中國成立，其A股於中國的證券交易所上市，並主要在中國從事百貨店經營及管理業務：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
A股流通股份：		
— 杭州百大集團股份有限公司(「百大」)(註(a))	1,137,141	667,132
— 武商(附註11)	—	481,705
— 中興 — 沈陽商業大廈(集團)股份有限公司(註(b))	143,757	40,272
A股有限售條件流通股份：		
— 武商(附註11)	—	164,475
A股非流通股份：		
— 百大(註(a))	180,219	105,890
	1,461,117	1,459,474

- (a) 於2007年6月30日，本集團持有百大29.88%股權。然而，由於本集團於百大董事會並無代表，亦無參與其財務及營運決策，故本集團董事不視百大為本集團聯營公司。因此，本集團對百大並無重大影響力。

- (b) 於2007年6月30日，本集團持有中興 — 沈陽商業大廈(集團)股份有限公司3.96%股權。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

12. 於一間聯營公司的投資

於一間聯營公司的投資指投資於本集團擁有22.62%股權的武商。武商為上市公司，在中國從事百貨店經營及管理業務。

13. 存貨

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
百貨店商品 — 成本	22,032	25,763

14. 按金、預付款項及其他應收款項

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
潛在投資已付按金	204,795	—
購買物業的按金及預付款項	70,304	39,754
購買可售金融資產的按金	—	1,569
興建物業的預付款項	120,000	—
租金按金	9,163	45,332
預付租金	23,950	950
預付予供應商款項	2,753	38,097
預付予第三方款項	30,000	5,000
其他	15,303	4,134
	476,268	134,836

按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

15. 在途現金

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
在途現金	10,438	15,159

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

16. 現金及現金等價物及已抵押存款

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
手頭現金	170	1,763
銀行現金	1,852,398	316,098
短期存款	274,610	—
於收購時原到期日超過三個月的 已抵押定期存款(附註20)	219,231	—
	2,346,409	317,861
減：於收購時原到期日超過三個月的 已抵押定期存款	(219,231)	—
現金及現金等價物	2,127,178	317,861

(a) 截至2007年6月30日止六個月銀行現金及通知存款的加權平均實際年利率約為3.53% (截至2006年6月30日止六個月：0.72%)。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

17. 股本

	法定股本		
	股份數目	美元	人民幣
於2006年11月8日本公司註冊成立時	50,000	50,000	393,500
於2006年12月30日股份分拆時及 2007年6月30日(未經審核)	5,000,000,000	50,000	393,500
	已發行及繳足		
	股份數目	美元	人民幣千元
於2007年1月1日(經審核)	1,350,000,000	13,500	105
根據配售及公開發售發行(a)	450,000,000	4,500	35
於2007年6月30日(未經審核)	1,800,000,000	18,000	140

(a) 本公司於2007年3月20日透過在香港配售及公開發售本公司股份以代價每股5.39港元發行450,000,000股每股面值0.00001美元的股份(「新發行」)，總值約2,425,500,000港元(約人民幣2,401,585,000元)。股份發行成本約110,418,000港元(約人民幣109,240,000元)。

18. 應付貿易款項

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易款項	235,587	269,708

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允值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

19. 其他應付款項

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
預收客戶款項	124,667	102,959
應付當地政府的其他負債	13,651	13,651
其他應付稅項	10,554	45,618
應付花紅及福利	16,387	12,205
已收供應商／專賣商按金	6,318	4,039
應計費用	5,621	3,459
其他	27,065	18,236
	204,263	200,167

應付貿易款項的賬面值與公允值相若。

20. 計息借款

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
短期銀行借款	940,000	649,000
指：		
— 未抵押銀行借款	340,000	70,000
— 已擔保銀行借款	—	429,000
— 已抵押銀行借款 (a)	600,000	150,000
借款總額	940,000	649,000

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

20. 計息借款(續)

- (a) 於2007年6月30日之已抵押銀行借款以本集團若干樓宇、投資物業及土地使用權(附註10)以及已抵押之定期存款(附註16)作抵押。
- (b) 於各結算日的實際年利率如下：

	於2007年 6月30日 (未經審核)	於2006年 12月31日 (經審核)
短期銀行借款	5.27%至6.73%	5.02%至6.73%

- (c) 於2007年6月30日所有借款的賬面值與公允值相若，均以人民幣呈列。

21. 購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日舉行的股東特別大會上所通過的決議案，購股權計劃已獲有條件批准。根據該購股權計劃，董事可邀請本集團的僱員、高級管理層、董事及其他合資格參與者認購本公司購股權。認購價由董事決定，並根據(i)股份於緊接相關提呈日期前五個交易日在香港聯交所的平均官方收市價及(ii)股份於相關提呈日期在香港聯交所的官方收市價兩者的較高者釐定。所授出的購股權於若干期間後歸屬。購股權可根據購股權計劃條款於董事會通知各承授人的期間或董事會於購股權授出時所通過的購股權期間內隨時行使。

根據購股權計劃所授出的購股權所涉股份數目上限以及根據任何其他涉及就股份或其他證券而由本集團發行或授出購股權的計劃所授出的購股權所涉的股份數目上限的總和不可超過已發行股本的10% (該10%限額相當於180,000,000股股份)。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

11,600,000份購股權已於2007年3月21日授出，行使價為每股6.44港元。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

21. 購股權計劃(續)

按 Black-Scholes-Merton 期權定價模式計算，期內所授出購股權的公允值約為人民幣15,196,000元。

該模式乃按下列各項主要數值計算：

授出日期	2007年3月21日
於授出日期的公允值	1.05－1.59港元
於授出日期的加權平均股價	6.30港元
行使價	6.44港元
波幅	30%
預期購股權年期	1.5－4.5
預期派息率	2.0%
無風險利率	3.90%－4.05%

以預期股價回報標準差計算的波幅乃基於在交易期間對每日股價所作出的統計分析計算。

截至2007年6月30日止六個月，本集團與授予其僱員(包括若干本公司董事)本公司購股權有關的以股份為基礎之開支約為人民幣1,051,000元。

22. 承擔

(a) 資本承擔

i) 建設物業、廠房及設備的資本承擔：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	118,274	—
1年以上至3年內	1,053	—
	119,327	—

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

22. 承擔(續)

(a) 資本承擔(續)

ii) 投資承擔：

- i) 於2006年10月31日，浙江銀泰與 Lotte Shopping Company Limited (「樂天」) 訂立合資協議在中國成立合資公司(「樂天合資公司」)，註冊資本為20,000,000美元，該公司將於中國經營百貨店。各合資夥伴同意各自向樂天合資公司出資10,000,000美元，故分別擁有50%股權。樂天合資公司的經營期為30年。此外，為確保樂天合資公司的經營場所，浙江銀泰及樂天與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)擁有35.6%權益的聯營公司北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)簽訂租約，租用一幢樓宇，租約自2008年3月25日起計，暫時為期10年，年租不低於人民幣95,100,000元。樂天合資公司成立後，租約的所有權利及責任將轉讓予樂天合資公司。該租賃承擔的50%已計入下文附註(b)。
- ii) 2007年4月10日，浙江銀泰與杭州新泰房地產開發有限公司(「新泰」)及浙江浙聯房產集團有限公司(「浙聯房產」)的權益持有人訂立協議。新泰及浙聯為杭州市一個物業發展項目的共同擁有人。根據協議，浙江銀泰有條件同意向新泰注資人民幣500,000,000元，以換取新泰經擴大註冊資本的50%股權。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

22. 承擔(續)

(b) 承租人的經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干百貨店及辦公室。

本集團不可撤銷經營租賃的日後租金付款下限總額如下：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	64,600	43,920
1年以上至5年內	419,023	466,258
5年以上	1,182,449	1,110,220
	1,666,072	1,620,398

(c) 出租人的經營租賃承擔

本集團不可撤銷經營租賃的日後租金收款下限總額如下：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	3,943	6,186
1年以上至3年內	6,393	13,866
3年以上	2,718	4,335
	13,054	24,387

上述款項包括截至2007年6月30日預期根據不可撤銷分租租賃收取的日後分租付款下限人民幣7,752,000元(2006年12月31日：人民幣10,297,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

於 2007 年 6 月 30 日

23. 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在制定財務及經營決策時對另一方發揮重大影響力，則視為關連人士。倘雙方均受他人共同控制或共同重大影響，則亦為關連人士。

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司最終股東
銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」)	本公司居間控股公司
Warburg Pincus & Co.	本公司股東
Glory Bless Limited(「Glory Bless」)	由最終股東控制
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由最終股東控制
銀泰控股股份有限公司(「銀泰控股」)	由中國銀泰持有20.63%的股份
北京吉祥	中國銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「銀泰購物中心」)	中國銀泰的附屬公司
溫州銀泰百貨有限公司(「溫州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
金華銀泰百貨有限公司(「金華銀泰」)	中國銀泰的附屬公司

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

23. 關連人士交易(續)

(b) 關連人士的交易

關連人士之間的交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
利息收入		
— 中國銀泰	—	1,984
利息開支		
— Warburg Pincus	—	8,106
支付租金開支及管理費用		
— 銀泰控股(i)	13,695	13,707
購入存貨		
— 溫州銀泰	5,797	—
付予關連人士款項		
— 北京吉祥(ii)	97,078	—
— 金華銀泰	—	20
— 溫州銀泰	7,561	6,632
	104,639	6,652
關連人士還款		
— 中國銀泰	—	170,612
— 金華銀泰	—	10,000
	—	180,612

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

23. 關連人士交易(續)

(b) 關連人士的交易(續)

	截至6月30日止6個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
來自關連人士的借款		
— 銀泰國際	—	51,655
— Warburg Pincus	—	161,434
	—	213,089
向關連人士還款		
— Glory Bless	—	247,535
來自一名關連人士的擔保		
— 中國銀泰(iv)	—	339,000

- (i) 根據上海銀泰與銀泰控股於2005年3月31日簽訂的協議，上海銀泰向銀泰控股租用一幢樓宇的若干樓層作為營運用途。
- (ii) 浙江銀泰與 Lotte Shopping Company Limited (「樂天」) 訂立合資協議成立樂天合資公司。樂天合資公司會由北京吉祥租用若干場地經營其購物中心。因樂天合資公司於2007年6月30日尚未成立，本集團代表樂天合資公司向北京吉祥墊款，以作預付租賃及購物中心場地裝修費用，分別約人民幣35,578,000元及人民幣61,500,000元。
- (iii) 2006年12月31日，浙江銀泰為溫州銀泰的銀行貸款向銀行提供約人民幣20,000,000元的擔保。該擔保已於溫州銀泰在2007年2月25日償還有關貸款及利息時解除。
- (iv) 中國銀泰提供的擔保其後於2007年1月解除。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

23. 關連人士交易(續)

(c) 關連人士結餘

本集團應收關連人士的重大結餘如下：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關連人士款項		
— 銀泰控股(i)	6,544	13,000
— 北京吉祥	97,078	—
— Warburg Pincus	1,269	—
— 溫州銀泰	4,178	10,538
— 金華銀泰	13,773	25,195
— 銀泰購物中心	3,040	2,013
	125,882	50,746

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付關連人士款項		
— 金華銀泰	3,219	—
— 中國銀泰	—	8,871
	3,219	8,871

該等應付關連人士款項均以人民幣結算，無抵押、免息及須按通知償還。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

23. 關連人士交易(續)

(c) 關連人士結餘(續)

該等關連人士結餘的賬面值與公允值相若。

- (i) 應收銀泰控股款項包括上海銀泰與銀泰控股於2005年3月31日訂立租賃協議的按金人民幣6,500,000元。

(d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣千元	2006年 (未經審核) 人民幣千元
袍金、薪金、津貼及其他福利	1,626	670
酌情花紅	195	298
退休計劃供款	18	29
授予主要管理人員購股權	1,051	—
	2,890	997

24. 或然事項

	於2007年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2006年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
向關連人士提供的擔保	—	20,000

2006年12月31日，浙江銀泰為溫州銀泰的銀行貸款向銀行提供人民幣20,000,000元的擔保。該擔保已於溫州銀泰在2007年2月25日償還有關貸款及利息時解除。

中期簡明綜合財務報表附註

於2007年6月30日

25. 結算日後事項

2007年9月10日，杭州銀泰投資管理有限公司(本公司之全資附屬公司)與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(「杭州海威房地產」)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，總現金代價為人民幣204,808,370.96元。

26. 附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立／ 成立國家及日期 及法定實體類別	已發行／註冊 及已繳股本	本公司權益持有人		主要業務 及經營地點
			所持應佔股權 2007年	2006年	
北山控股有限公司	英屬處女群島 (「處女群島」)， 2005年3月8日， 有限公司	1美元	100% (直接)	—	投資控股， 處女群島
三江控股有限公司	處女群島， 2005年3月8日， 有限公司	1美元	100% (直接)	—	投資控股及商標 管理，處女群島
浙江銀泰百貨有限公司	中國， 1997年8月7日， 有限公司	人民幣 200,000,000元	100% (間接)	100% (間接)	百貨店經營及管理 及投資控股， 中國
銀泰百貨有限公司	中國， 2005年1月7日， 有限公司	人民幣 100,000,000元	100% (間接)	100% (間接)	百貨店經營及管理 及投資控股， 中國
寧波市科技園區國軟 科技有限公司	中國， 2004年12月14日， 有限公司	人民幣 1,000,000元	100% (間接)	90% (間接)	軟件開發，中國

中期簡明綜合財務報表附註

於 2007 年 6 月 30 日

26. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立國家及日期 及法定實體類別	已發行／註冊 及已繳股本	本公司權益持有人 所持應佔股權		主要業務 及經營地點
			2007年	2006年	
杭州銀泰奧特萊斯商業 發展有限公司	中國， 2000年7月26日， 有限公司	人民幣 20,000,000元	100% (間接)	74% (間接)	投資控股，中國
武漢銀泰商業發展 有限公司	中國， 2005年4月29日， 有限公司	人民幣 150,000,000元	100% (間接)	75.5% (間接)	投資控股，中國
浙江溫州銀泰百貨 有限公司	中國， 2007年1月5日， 有限公司	人民幣 30,000,000元	100% (間接)	—	百貨公司經營及 管理與投資 控股，中國
浙江銀泰百貨 (金華)有限公司	中國， 2007年1月10日， 有限公司	人民幣 30,000,000元	100% (間接)	—	百貨公司經營及 管理與投資 控股，中國
金華銀泰購物中心 有限公司	中國， 2007年3月6日， 有限公司	人民幣 30,000,000元	60% (間接)	—	百貨公司經營及 管理與投資 控股，中國