

中期報告
2010



INTIME 銀泰

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

目錄

企業簡介.....	2
公司資料.....	3
中期簡明綜合收益表	5
中期簡明綜合全面收益表	6
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註.....	12
管理層討論及分析	40
其他資料.....	48

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。根據為籌備本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於聯交所上市而進行的重組安排，本公司已成為中國百貨業務經營實體的控股公司。

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12年的發展，本集團現已於浙江省發展為一間大型百貨連鎖企業，並同時持有兩家國內百貨上市公司的股權－杭州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」)。截至2010年6月30日止，本集團經營及管理合共22家百貨店，總建築面積(「總建築面積」)達850,939平方米，包括16家位於浙江省各主要城市的百貨店，5家位於湖北省的百貨店，以及1家位於陝西省的百貨店。以銷售額計算，本集團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。本集團與百大簽立管理合約，於2008年3月至2028年2月期間管理百大百貨店，該店鄰近本公司杭州武林旗艦店。

本集團以「傳遞新的生活美學」為其理念，一直以年輕和新型家庭為主要顧客群，銷售定位於提供中高檔市場的商品，並以提供一流的購物體驗為己任。隨著銷售場地面積增加，本集團正逐漸擴闊所提供的商品範圍及服務，引進高檔消費品及奢侈品零售，以及提供完善的購物設施及關懷備至的客戶服務。

公司資料

董事會

執行董事：

沈國軍(主席)
程少良

非執行董事

辛向東
黎輝

獨立非執行董事

周凡
石春貴
于寧

註冊辦事處

P.O. Box 309GT
Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

執行總部

中國
北京市建國門外大街2號
銀泰中心C座52層
郵政編碼：100022
電話：+86 10 65057260
傳真：+86 10 65688886
電子郵件：info@intime.com.cn

香港主要營業地點

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

授權代表

程少良
趙學廉

審核委員會

周凡(主席)
黎輝
于寧

薪酬委員會

黎輝(主席)
石春貴
于寧

提名委員會

黎輝(主席)
石春貴
周凡

戰略發展委員會

沈國軍(主席)
黎輝

香港法例法律顧問

Orrick, Herrington & Sutcliffe
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈43樓

公司資料

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

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

1833

網址

www.intime.com.cn

中期簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止 六個月	
		2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,094,476	722,164
其他收入及收益	5	172,567	126,666
購買貨品及存貨變動	6	(282,603)	(131,094)
員工成本	6	(137,529)	(97,021)
折舊及攤銷	6	(116,788)	(81,259)
其他開支		(338,550)	(262,037)
融資成本	7	(25,324)	(34,355)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		(764)	(28,610)
聯營公司		42,607	42,428
除稅前利潤		408,092	256,882
稅項	8	(92,748)	(50,131)
期內利潤		315,344	206,751
應佔：			
母公司擁有人		300,404	210,388
非控股權益		14,940	(3,637)
		315,344	206,751
中期股息	9	175,546	175,020
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)			
基本			
— 關於期內利潤	10	0.17	0.12
攤薄			
— 關於期內利潤	10	0.17	0.12

中期簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

截至6月30日止
六個月

	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	315,344	206,751
其他全面收益		
可供出售投資：		
公允值變動	-	81,295
對計入綜合收益表的出售收益重新分類的調整	-	(13,805)
所得稅影響	-	(16,873)
	-	50,617
分佔聯營公司的其他全面收益	-	147
換算海外業務的匯兌差額	(8,162)	(4,316)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項：	(8,162)	46,448
期內全面收益總額，扣除稅項	307,182	253,199
應佔：		
母公司擁有人	292,242	256,836
非控股權益	14,940	(3,637)
	307,182	253,199

中期簡明綜合財務狀況表

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,415,794	1,344,721
投資物業	12	1,121,535	1,101,187
預付土地租賃款項	12	1,067,210	1,453,898
開發中物業	13	113,951	–
商譽		286,414	327,377
其他無形資產		4,476	3,902
預付租金		56,871	104,410
於共同控制實體的權益		303,645	304,409
於聯營公司的權益	14	822,272	769,452
長期預付款項	15	99,309	–
貸款及應收款項		315,000	126,549
遞延稅項資產		36,250	30,915
非流動資產總額		5,642,727	5,566,820
流動資產			
存貨	16	113,048	118,304
預付款項、按金及其他應收款項	17	442,600	262,665
貸款及應收款項		418,506	376,218
應收關連人士款項	28	59,192	101,767
應收貿易款項		5,172	8,685
在途現金	18	66,992	48,387
現金及現金等價物	19	615,827	1,002,665
流動資產總額		1,721,337	1,918,691
分類為待售的出售組別的資產	11	503,727	–

中期簡明綜合財務狀況表

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	20	937,125	1,094,494
其他應付款項及應計款項	21	1,226,824	1,167,305
計息銀行借款	22	635,000	468,000
應付關連人士款項	28	31,106	1,985
應付稅項		88,500	100,649
流動負債總額		2,918,555	2,832,433
流動負債淨額		(1,197,218)	(913,742)
資產總額減流動負債		4,949,236	4,653,078
非流動負債			
計息銀行借款	22	340,000	530,000
遞延稅項負債		194,113	219,452
遞延補貼收入		7,359	9,973
非流動負債總額		541,472	759,425
與分類為待售的資產直接相關的負債	11	243,301	—
資產淨額		4,164,463	3,893,653
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	23	137	137
儲備		3,708,014	3,448,057
		3,708,151	3,448,194
非控股權益		456,312	445,459
權益總額		4,164,463	3,893,653

中期簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔													
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售投資 公允價值 變動儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	購股權 人民幣千元	撥派 中期股息 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2010年1月1日	137	2,230,876	4	368,661	532	152,039	720,328	(110,158)	29,738	-	56,037	3,448,194	445,459	3,893,653
期內利潤	-	-	-	-	-	300,404	-	-	-	-	-	300,404	14,940	315,344
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(8,162)	-	-	-	(8,162)	-	(8,162)
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	300,404	-	(8,162)	-	-	-	292,242	14,940	307,182
宣派2009年末股息 與分類為待售的資產 直接相關的非控股權益 以權益結算的購股權安排 行使購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,037)	(56,037)	(56,037)	-	(56,037)
撥派2010年中期股息	-	18,557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,977	(4,087)	(4,087)
	-	-	-	-	-	(175,546)	-	-	(3,782)	-	-	14,775	-	14,775
	-	-	-	-	-	-	-	-	175,546	-	-	-	-	-
於2010年6月30日(未經審核)	137	2,249,433	4	368,661	532	152,039	845,186	(118,320)	34,933	175,546	-	3,708,151	456,312	4,164,463

中期簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

		母公司擁有人應佔										權益總額 人民幣千元		
		已發行 股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回溢價 人民幣千元	資本 溢價 人民幣千元	可供 出售投資 公允值 變動溢備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	匯率 波動溢備 人民幣千元	購股權 人民幣千元	撥派 中期股息 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於2009年1月1日	136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,589	537,143	(101,964)	17,600	-	115,513	3,281,779	437,665	3,719,444
如前期呈報	-	-	-	-	-	-	(10,897)	-	-	-	-	(10,897)	-	(10,897)
上半年調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總重列	136	2,226,452	4	404,873	(32,547)	114,589	526,246	(101,964)	17,600	-	115,513	3,270,882	437,665	3,708,547
期內利潤/(虧損)	-	-	-	-	-	-	210,388	-	-	-	-	210,388	(3,637)	206,751
其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	50,764	-	-	(4,316)	-	-	-	46,448	-	46,448
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	50,764	-	210,388	(4,316)	-	-	-	256,836	(3,637)	253,199
宣派2009年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(115,513)	-	(115,513)	-	(115,513)
撥派2009年中期股息	-	-	-	-	-	-	(175,020)	-	-	175,020	-	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	(2,896)	-	-	-	-	-	-	-	(2,896)	(4,104)	(7,000)
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	6,950	-	-	6,950	-	6,950
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	536	(636)	-	-	-	-	-	-	-
於2009年6月30日(未經審核)	136	2,226,452	4	401,977	18,217	115,105	561,078	(106,280)	24,550	175,020	-	3,416,259	429,924	3,846,183

中期簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金流量淨額	292,270	(166,678)
用於投資活動的現金流量淨額	(656,673)	297,139
來自融資活動的現金流量淨額	(64,265)	(350,013)
現金及現金等價物減少	(428,668)	(219,552)
期初現金及現金等價物	990,631	740,496
外幣匯率變動影響淨額	(8,162)	(4,316)
期終現金及現金等價物	553,801	516,628

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

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, Umland 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

中期簡明財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」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。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團於2009年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

編製中期財務資料採用的會計政策與編製本集團截至2009年12月31日止年度的財務報表所遵循者一致，惟採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋除外。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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的修訂本
香港財務報告準則第2號的修訂本	香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付－本集團 以現金結算以股份為基礎支付的交易的修訂本
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號的修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－ 合資格對沖項目的修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號的修訂本， 已包括在2008年10月頒佈的 香港財務報告準則的改進內	香港財務報告準則第5號待售的非流動資產及已終止經營業務－ 計劃出售於附屬公司的控股權益的修訂本
香港詮釋第4號 (於2009年12月經修訂)	租賃－釐定香港土地租賃的租期長短

本集團會就收購日期為2010年1月1日或之後的業務合併採用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併。本集團亦會於2010年1月1日或之後採用香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表有關取得控制權的附屬公司及失去控制權的附屬公司的擁有權權益變動的會計規定。

由於在本中期期間並無交易適用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)，故採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的往後修訂對本集團於本會計期間及過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響(續)

本集團於未來期間的業績或會受日後的交易影響，而香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的往後修訂均適用於該等交易。

採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況或業績表現並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

於此等財務報表中，本集團並無採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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— 首次採納香港財務報告準則第7號的披露 對比較數字的有限度豁免的修訂本 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號的修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號 預付最低資金需求的修訂本 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露 ³
香港會計準則第32號的修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列— 供股分類的修訂本 ⁴

¹ 於2010年7月1日或之後開始的年度期間內生效

² 於2013年1月1日或之後開始的年度期間內生效

³ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間內生效

⁴ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間內生效

2.4 主要會計政策

開發中物業

開發中物業乃準備於完成後持作待售。於完成日，該物業轉為已建成待售物業。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於開發期間產生的成本。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月內完成的開發中物業乃分類為流動資產。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月後完成的開發中物業乃分類為非流動資產。

待售的非流動資產

倘非流動資產或出售組合的賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類為待售項目。但僅有有關出售成交的機會極高，且該資產或出售組合以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。

被分類為待售的非流動資產按其先前的賬面值與公允值減出售成本兩者中的較低者。

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－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。所有來自外界客戶的收入均由百貨店經營及管理的相關業務產生，且於截至2010年及2009年6月30日止各期間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均位於中國內地。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

4. 收入

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	359,890	167,149
特許專營銷售佣金	649,945	496,540
租金收入	66,305	42,514
投資物業租金收入	37,680	16,639
分租租金收入	26,539	25,875
或然租金收入	2,086	—
經營百貨店的管理費收入	18,336	15,961
	1,094,476	722,164

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	3,561,837	2,647,609
特許專營銷售佣金	649,945	496,540

來自特許專營銷售的直接銷售及總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

5. 其他收入及收益

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
利息收入	20,027	14,389
來自銀行存款的利息收入	2,572	1,562
來自貸款及應收款項的利息收入	17,172	12,827
來自共同控制實體的利息收入	178	-
其他利息收入	105	-
廣告及推廣管理收入	68,488	23,608
信用卡手續費收入	1,011	2,119
股息收入	-	111
補貼收入	7,270	-
其他	10,337	9,353
	107,133	49,580
收益		
公允值收益，淨額：		
可供出售投資(出售時轉撥自權益)	-	38,515
出售一家聯營公司股份的收益	65,434	38,477
其他	-	94
	65,434	77,086
	172,567	126,666

中期簡明綜合財務報表附註

2010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	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	282,603	131,094
折舊及攤銷	116,788	81,259
員工成本	137,529	97,021
工資、薪金及花紅	102,454	69,264
退休金成本－界定供款計劃	16,348	15,341
福利、醫療及其他利益	9,752	5,466
以權益結算的購股權開支	8,975	6,950
水電開支	56,676	39,786
百貨店租金開支	149,896	112,656
信用卡費用	23,985	18,639
廣告開支	29,284	23,119
核數師酬金	1,000	1,000
專業服務費用	2,190	1,455
其他稅項開支	35,291	24,193
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)	15,797	7,175
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣15,797,000元 (截至2009年6月30日止六個月：人民幣7,175,000元)	(21,883)	(9,464)

7. 融資成本

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行借款利息開支	25,324	44,869
減：已資本化的利息	-	(10,514)
	25,324	34,355

8. 稅項

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅－中國	103,928	60,840
遞延稅項	(11,180)	(10,709)
	92,748	50,131

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。北山控股有限公司及三江控股有限公司為於英屬處女群島(「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。

在中國成立的附屬公司須按25% (截至2009年6月30日止六個月：25%)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」)須按22% (截至2009年6月30日止六個月：20%)的稅率繳納企業所得稅除外。自2008年1月1日起，上海銀泰總部享有的較低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。現行22%的稅率將於2011年及2012年分別上調至24%及25%。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

9. 中期股息

本公司董事會宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣0.10元)。

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普通股權益持有人應佔期內利潤及期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普通股權益持有人應佔期內利潤計算。計算時所用的普通股加權平均數為期內用於計算每股基本盈利的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或將所有潛在可攤薄普通股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：

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	300,404	210,388

10. 母公司權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核)	2009年 (未經審核)
股份		
期內用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	1,752,447,572	1,750,200,000
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	15,619,308	2,844,674
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,768,066,880	1,753,044,674

11. 待售的非流動資產

於2010年6月23日，本集團公佈其董事會決定物色買家以出售中青旅集團武漢漢口飯店有限公司(「漢口飯店」)的90%股本權益。

12. 物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租賃款項

截至2010年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣124,504,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣99,131,000元)收購物業、廠房及設備和在建工程。期內物業、廠房及設備和投資物業的折舊約為人民幣98,782,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣60,086,000元)。

截至2010年6月30日止六個月，期內土地使用權攤銷為人民幣19,891,000元(包括在建工程中已資本化的人民幣2,278,000元)(截至2009年6月30日止六個月：人民幣18,850,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

12. 物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租賃款項(續)

本集團抵押其若干樓宇及投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度。該等樓宇及投資物業於2010年6月30日的賬面值約為人民幣833,989,000元(2009年12月31日：人民幣877,673,000元)。

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2010年6月30日的賬面值約為人民幣512,588,000元(2009年12月31日：人民幣515,419,000元)。

13. 開發中物業

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
期初	-	-
添置	113,951	-
期終	113,951	-

本集團的開發中物業位於中國內地。

14. 於聯營公司的權益

- (a) 本集團已於截至2010年6月30日止六個月內出售百大集團股份有限公司(「百大」)的11,021,384股股份(2.93%)。
- (b) 根據與西安曲江大唐不夜城文化商業有限公司(「西安曲江」)訂立的一份合營協議，杭州銀泰北山企業管理有限公司(「杭州北山」)與西安曲江於中國成立一家註冊資本為人民幣175,000,000元的合營企業，以於中國內地經營百貨店。杭州北山已於2010年3月注資人民幣50,000,000元以成立西安曲江銀泰國際購物中心有限公司，並持有其中28.571%股本權益。

14. 於聯營公司的權益(續)

- (c) 於2010年3月12日，杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)成立一家名為浙江銀泰電子商務有限公司(「浙江銀泰電子商務」)的附屬公司，其繳入股本為人民幣10,600,000元。於2010年6月15日，根據一份合營協議，由於另外三名訂約方將以現金注資，故浙江銀泰電子商務的繳入股本增至人民幣40,000,000元。經注資後，本集團應佔的擁有權權益百分比為26.5%。截至2010年6月30日止，額外的繳入股本為數人民幣29,400,000元尚未繳足並於其後注資。

15. 長期預付款項

於2010年4月3日，本公司的全資附屬公司銀泰百貨(香港)有限公司(「銀泰香港」)(作為買方)及本公司(作為銀泰香港的擔保人)與Chevalier Development China Limited(「Chevalier Development」)(作為賣方)及其士國際集團有限公司(「其士國際」)(作為Chevalier Development的擔保人)訂立一份協議，以246,000,000港元的代價收購Smartco Holdings Limited的全部已發行股本，而Smartco Holdings Limited則持有安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)的51%股本權益；並按其面值收購安徽華僑飯店結欠其士國際為數150,960,000港元的貸款。

同日，本公司的間接全資附屬公司銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)i)與安徽省旅遊集團有限公司(「安徽旅遊集團」)訂立一份協議，以人民幣129,969,000元的代價收購安徽華僑飯店的19%股本權益；及ii)與安徽安興發展股份有限公司(「安興發展」)訂立一份協議，以人民幣205,214,000元的代價收購安徽華僑飯店的30%股本權益。

截至2010年6月30日止，銀泰香港已向Chevalier Development支付30%股本權益的代價73,800,000港元(相當於人民幣64,750,000元)。上海銀泰已i)就安徽旅遊集團所持有的19%股本權益支付10%股本權益的代價人民幣12,997,000元；ii)就安興發展所持有的30%股本權益支付10%股本權益的代價人民幣20,521,000元；iii)向安徽產權交易所支付人民幣1,041,000元的交易費用。餘下的代價已計入資本承擔(附註27)。

此外，銀泰香港已支付45,288,000港元(相當於人民幣39,719,000元)以收購安徽華僑飯店所結欠的貸款。該款項已計入預付款項、按金及其他應收款項，作為墊支予安徽華僑飯店的款項。餘下的代價已計入資本承擔(附註27)。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

16. 存貨

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
百貨店商品－按成本	112,218	116,435
低值消耗品	830	1,869
	113,048	118,304

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
就潛在投資支付意向金	5,590	10,590
租金按金	55,000	61,000
預付租金	28,029	26,961
墊支予供應商款項	56,205	33,394
墊支予第三方款項	158,919	62,200
可收回增值稅	78,882	—
其他	59,975	68,520
	442,600	262,665

按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

18. 在途現金

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
在途現金	66,992	48,387

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。

19. 現金及現金等價物

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	615,827	1,002,665
減：受限制現金	62,026	12,034
現金及現金等價物	553,801	990,631

銀行現金按每日銀行存款利率按浮動利率收取利息。銀行結餘乃存放於商譽良好且近期並無拖欠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。

20. 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：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	491,147	666,420
1至2個月	352,947	358,517
2至3個月	46,321	42,633
3個月以上	46,710	26,924
	937,125	1,094,494

應付貿易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

2010年6月30日

21. 其他應付款項及應計款項

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及預付土地租賃款項的應付款項	71,632	140,292
預收客戶款項	527,971	276,082
應付當地政府的其他負債	23,686	21,446
其他應付稅項	105,201	100,478
應付花紅及福利	38,356	47,000
已收供應商／特許專營商按金	80,367	64,914
已收樓宇承建商按金	20,000	—
應計費用	146,002	115,469
購買股權應付款項	100,000	277,115
遞延收益	20,824	15,826
遞延政府補貼	4,034	3,798
應付一家附屬公司前股東款項	14,504	29,750
就出售附屬公司收取的保留金	10,000	—
其他	64,247	75,135
	1,226,824	1,167,305

其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

22. 計息銀行借款

	2010年6月30日(未經審核)			2009年12月31日(經審核)		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	4.374-5.31	2010年-2011年	475,000	4.374-5.31	2010年	140,000
銀行貸款－已抵押(a)	4.374-5.31	2010年-2011年	110,000	4.374-5.31	2010年	308,000
長期銀行貸款即期部分						
－已抵押(a)	5.184	2011年	50,000	5.184	2010年	20,000
			635,000			468,000
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	5.184-6.336	2012年-2015年	340,000	5.184-6.534	2011年-2015年	530,000
			975,000			998,000
分析為：						
1年內或按要求			635,000			468,000
第2年			50,000			70,000
第3至第5年(包括首尾兩年)			290,000			435,000
5年後			—			25,000
			975,000			998,000

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

22. 計息銀行借款(續)

附註：

- (a) 於2010年6月30日的已抵押銀行貸款人民幣500,000,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業及預付土地租賃款項作抵押，其於2010年6月30日的總賬面值為人民幣1,346,577,000元(2009年12月31日：人民幣1,393,092,000元)。
- (b) 於2010年6月30日及2009年12月31日，本集團即期銀行貸款的賬面值與其公允值相若。本集團非即期銀行貸款的賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已抵押銀行貸款	340,000	530,000	335,175	526,297

- (c) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	40,500	—
於2至4年內到期(包括首尾兩年)	1,824,050	1,266,550
於5年後到期	—	300,000
	1,864,550	1,566,550

本集團的銀行信貸以其若干樓宇、投資物業及預付土地租賃款項作抵押(附註12)。

23. 股本

期內的股本變動如下：

4,233,500份購股權所附的認購權已按每股1.88港元、3.56港元及5.64港元的認購價予以行使，因而以總現金代價(未扣除開支)16,863,100港元發行4,233,500股每股面值0.00001美元的股份。

24. 購股權計劃

於2010年5月26日，根據本公司的購股權計劃，就若干管理層人士對本集團的服務而授出19,450,000份購股權。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或董事會已決議購股權授出期間內隨時行使。

於截至2010年6月30日止期間內，就購股權計劃而於收益表確認的開支為人民幣8,977,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣6,950,000元)。

25. 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」)，以成立合營公司嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興梅灣」)。

嘉興梅灣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，佔嘉興梅灣合共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」)予嘉興梅灣的方式注資人民幣160,000,000元，佔合營公司的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) 倘嘉興梅灣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嘉興梅灣持有的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；或

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

25. 或然負債(續)

- (b) 倘嘉興梅灣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。

26. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業及分租其租賃資產，租期介乎1年至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2010年6月30日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營性租賃屆滿時可獲日後應收租金下限如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	109,936	103,278
第2至第5年(包括首尾兩年)	338,155	340,035
5年後	312,226	352,195
	760,317	795,508

上述數額包括截至2010年6月30日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣163,357,000元(2009年12月31日：人民幣197,004,000元)。

26. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營性租賃協議租入其若干商店和辦公室。

截至2010年6月30日，本集團根據不可撤銷經營性租賃屆滿時應支付日後租賃款項下限如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	197,352	197,032
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,151,806	948,113
5年後	3,570,747	2,996,876
	4,919,905	4,142,021

27. 承擔

除上文附註26(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告期終日的資本承擔如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	11,670	35,239
股本權益(附註15)	451,890	—
股東貸款(附註15)	92,187	—
	555,747	35,239

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

27. 承擔(續)

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	639,530	657,000

此外，並未包括於上述本集團分佔一家共同控制實體的資本承擔如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已授權，但未訂約	35,000	36,000

28. 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。

28. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
北京銀泰置業有限公司(「銀泰置業」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由沈國軍先生控制
北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	由沈國軍先生控制
京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)	中國銀泰佔24.83%的股權
北京吉祥大廈有限公司(「吉祥大廈」)	中國銀泰的附屬公司
海威房地產開發有限公司(「海威房地產」)	中國銀泰的聯營公司
百大	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)	中國銀泰的共同控制實體
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	共同控制實體
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)	北京國俊的共同控制實體
寧波銀泰百貨有限公司(「寧波銀泰」)	京投銀泰的附屬公司
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

28. 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 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
租金開支及管理費：		
銀泰置業(附註(i))	1,816	1,816
京投銀泰(附註(ii))	21,166	19,537
	22,982	21,353
墊支予關連人士款項：		
新湖濱	-	41,021
湖濱國際	-	31,000
浙江銀泰電子商務	3,903	-
	3,903	72,021
墊支予共同控制實體款項：		
新湖濱	5,743	-
關連人士墊支款項：		
浙江銀泰電子商務	10,000	-
關連人士管理費：		
百大(附註(iii))	18,336	15,961
向關連人士貸款：		
樂天銀泰(附註(iv))	-	55,000
關連人士償還貸款及應收款項：		
北京國俊	151,920	-
新湖濱	60,000	-
樂天銀泰	20,379	26,708
	232,299	26,708
關連人士的利息收入：		
北京國俊	8,069	-
中國銀泰	3,452	-
樂天銀泰	3,007	7,384
新湖濱	178	-
海威房地產	-	3,451
	14,706	10,835

28. 關連人士交易(續)

(b) 關連人士的交易(續)

關連人士之間的交易如下:(續)

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
向關連人士購貨：		
寧波銀泰	8,530	-
客戶以本集團的預付卡(已扣除在本集團的 百貨店中使用的百大預付卡)向關連人士消費：		
百大	55,037	-
樂天銀泰	2,609	-
	57,646	-

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(b) 關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 於2008年，浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)與銀泰置業訂立一份協議，以向北京銀泰租用一幢辦公樓宇的若干層作營運用途，而該協議已於2010年6月25日重續。
- (ii) 根據上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日簽訂的協議，上海銀泰向京投銀泰租用一幢樓宇的若干層作為營運用途。
- (iii) 於2008年1月30日，浙江銀泰與百大訂立管理協議(「管理協議」)。根據管理協議，浙江銀泰受託由2008年3月1日起至2028年2月28日止20年間(「管理期」)管理百大若干附屬公司及分公司(「經營實體」)的百貨店業務的營運。管理協議已於2008年2月28日獲百大股東大會批准。

根據管理協議，浙江銀泰可按管理協議所訂基準收取年度管理費。截至2010年6月30日止六個月，浙江銀泰自管理百大經營實體營運中確認管理費收入為人民幣18,336,000元。

此外，浙江銀泰根據管理協議向百大作出年度保證的最低回報金額如下：

	每年給予百大的最低回報 人民幣千元
管理期第1年	81,500
管理期第2年	91,280
管理期第3年	102,234
管理期第4年	114,502
管理期第5至第20年	89,650

根據管理協議，倘給予百大的回報跌至低於保證年度最低回報，浙江銀泰須就虧蝕向百大作出彌補。

28. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告期終日應收關連人士的重大結餘如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關連人士款項：		
湖濱國際	658	658
京投銀泰(附註(i))	6,500	6,500
京投置地(附註(ii))	4,000	-
銀泰置業(附註(iii))	2,008	-
百大	3,932	2,339
新湖濱	38,191	92,270
浙江銀泰電子商務	3,903	-
	59,192	101,767

附註：

- (i) 關於2005年3月31日上海銀泰與京投銀泰訂立的租賃協議，應收京投銀泰款項指按金人民幣6,500,000元。
- (ii) 應收京投置地款項為有關浙江銀泰與京投置地於2010年1月18日所訂立的租約的按金人民幣4,000,000元。
- (iii) 應收銀泰置業款項為有關浙江銀泰與銀泰置業於2010年6月25日所訂立的續租協議的按金人民幣2,080,000元。

所有應收關連人士款項均以人民幣計值，為無抵押、免息及並無預定還款期。

中期簡明綜合財務報表附註

2010年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
樂天銀泰	47,718	68,511
中國銀泰	133,868	130,416
北京國俊	151,920	303,840
	333,506	502,767

(e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付關連人士款項：		
浙江銀泰電子商務	10,000	—
寧波銀泰	8,530	—
百大	10,565	—
京投銀泰	1,666	1,682
銀泰置業	303	303
樂天銀泰	42	—
	31,106	1,985

所有應付關連人士款項均以人民幣計值，為無抵押、免息及按要求支付。

此等關連人士結餘的賬面值與其公允值相若。

28. 關連人士交易(續)

(f) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止 六個月	
	2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,679	2,595
酌情花紅	3,242	2,806
退休計劃供款	232	187
購股權計劃	5,518	4,494
	11,671	10,082

29. 報告期後事項

於2010年7月6日，安徽省商務廳已批准安徽旅遊集團向上海銀泰轉讓安徽華僑飯店的19%股本權益及安興發展向上海銀泰轉讓安徽華僑飯店的30%股本權益的股權交易。

管理層討論與分析

行業概覽

2010年上半年，中國經濟普遍表現良好，全國的國內生產總值以11.1%的年增長率穩步增長。內需仍為國內經濟的主要增長動力，消費品零售銷售總額達人民幣72,669億元，年增長率為18.2%。本年度上半年，城鎮居民人均可支配收入增加10.2%至人民幣9,757元。

本集團大部分銷售和利潤均來自浙江省，該省經濟回到穩定增長的軌道。本年度上半年，浙江省的國內生產總值增至人民幣11,900億元，年增長率為13%。在過去幾季穩定的收入增長下，零售消費依然與日俱增。浙江省的消費品零售銷售總額上升19%至人民幣4,763億元。浙江省城鎮居民的人均可支配收入亦增加11.6%至人民幣14,919元。

本集團目前於湖北省經營五家店舖，該省經濟迅速增長，國內生產總值較去年同期增長15.7%。2010年上半年，湖北省的消費品零售銷售總額增至人民幣3,132億元，年增長率為18.5%。湖北省的城鎮居民的人均可支配收入亦上升11.8%至人民幣8,352元。

營運概覽

本年度上半年，本集團的營運業務達到強勁及穩健的增長。截至2010年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣4,006.4百萬元，較去年同期增長39.4%。本集團的百貨店於回顧期內錄得同店銷售增長17.2%。總收入達人民幣1,094.5百萬元，較2009年同期增加51.6%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣300.4百萬元，較2009年同期上升42.8%。

於回顧期內，通過於2010年4月開設銀泰富陽店，本集團得以進一步鞏固其於浙江省領先百貨店經營商的地位。銀泰富陽店為本集團首家設於浙江省北部的縣級店舖，總建築面積為26,000平方米。憑藉於浙江省的領先地位，本集團致力在地區採購、市場推廣、舖面管理、成本和員工培訓及發展方面取得更佳的協同效益。於2010年6月30日，本集團經營和管理合共22家店舖，總建築面積合共850,939平方米，包括16家位於浙江省主要城市的百貨店、5家位於湖北省的百貨店和1家位於陝西省的百貨店。

2010年上半年，本集團通過提高現有門店的利潤貢獻和全力縮短新開門店的培育期，致力改善現有店鋪的營運效率。儘管本集團率先應全國工資普遍上調而改善其員工的整體薪酬水平，但員工成本及經營開支佔總收入的百分比仍比去年同期低。本集團的百貨店專注於市場上的年青人口味和潮流觸覺，同時向其顧客提供全面的產品和服務種類。期內舉辦了多個推廣活動以吸引現有顧客和新顧客進入店鋪，並進一步提升本集團的品牌知名度。

為提高資本投資的回報，本集團於2010年6月出售其於中青旅集團武漢漢口飯店有限公司(「漢口飯店」)的90%股本權益及漢口飯店的股東貸款，所涉及的總代價為人民幣320百萬元。由於當地的城市規劃最近有所改變，故漢口飯店於武漢所開發的漢口飯店項目不再以與本集團原訂策略一致的方式進行。完成出售上述股本權益時產生的未經審核收益約人民幣50百萬元將於2010年下半年入賬。

於6月舉行的2010年供應商大會上，本集團進一步加強其與供應商的合作，與188個領先和知名品牌簽訂策略合作協議，較其於2009年供應商大會已簽約的149個品牌為多。本集團相信，透過與特許專營銷售和直接銷售供應商的夥伴關係，本集團將繼續獲得該等供應商支持，使本集團可透過加強產品組合和推出最新潮流產品為客戶提供更佳的購物環境。

2010年上半年，本集團繼續貫徹其「取得區域領先地位」的戰略，以於其已確立領先地位的城市或地區內進一步擴充店鋪網絡，並在增長前景可觀的黃金城市地段中物色新店址。

於2010年1月，本集團與京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)建立了正式的長遠戰略合作關係，並成為優先伙伴以經營由京投銀泰開發在地鐵站出口上蓋的商業中心。京投銀泰是一家於上海證券交易所上市的公司，主要從事房地產開發業務，其控股股東為北京市基礎設施投資有限公司(「京投公司」)。京投公司承擔北京市軌道交通等基礎設施項目的投資。作為這戰略聯盟的首個項目，本集團將會租賃一幢由京投銀泰開發位於北京豐台區大紅門西路26號並連接地鐵站的商用物業(「大紅門項目」)6層，總建築面積為49,500平方米，以於2011年經營一家大型百貨店。於2009年11月，北京市政府宣佈「促進城南加快發展行動計劃」，並預算於未來3年把人民幣500億元投入北京南城市區。根據藍圖，大紅門項目位於新南城的中心地帶，日後必將從這長遠發展中受惠。本集團相信與京投銀泰的戰略合作可為本集團帶來龐大潛力和戰略機遇，以於北京市場拓展其業務。

管理層討論與分析

於2010年4月3日，本集團與Chevalier Development China Limited訂立協議，以246.0百萬港元的代價收購Smartco Holdings Limited (「Smartco」)的100%股本權益，而Smartco則持有安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)的51%股本權益，並按面值收購Smartco及其附屬公司結欠其士國際集團有限公司為數151百萬港元的貸款。同日，本集團與安徽省旅遊集團有限公司訂立協議，以人民幣130百萬元的總代價收購安徽華僑飯店的19%股本權益，另與安徽安興發展股份有限公司訂立協議，以人民幣205.2百萬元收購安徽華僑飯店的30%股本權益。於上述收購事項完成時，安徽華僑飯店將由本集團擁有100%權益。

安徽華僑飯店擁有華僑廣場項目的全部權益，而華僑廣場項目位於中國安徽省合肥的商業黃金地帶。本公司計劃把華僑廣場項目主要用作經營大型現代化購物中心形式的百貨店，總建築面積約為100,000平方米。在戰略上，安徽省地處浙江省與湖北省之間，而本集團已在浙江省及湖北省確立穩健的市場份額和具備競爭力的市場地位。進軍安徽百貨店市場，對本集團以連接其於兩個毗鄰省份的業務營運和提升其現有業務的管理效率為總體策略十分重要。

湖北仙桃店由本集團於2009年12月於湖北省仙桃購入，於2010年上半年為本集團的銷售所得款項總額及收入分別帶來8.2%及17%的貢獻。為提高本集團於仙桃消費者市場的領先地位和增加本集團於湖北省的市場份額，本集團於2010年7月簽訂了一份購買合同，以人民幣68百萬元的代價購入一項建築面積約9,500平方米的物業，而該物業已由湖北仙桃店租用以經營零售業務。此項收購將可進一步鞏固湖北仙桃店的業務地位。

2010年上半年，本集團繼續增強其財務狀況和改善其資產素質。本集團減持於聯營公司百大的部分股本權益。此項出售產生的現金所得款項總額為人民幣115.8百萬元。截至期終日止，本集團持有百大的11.64%股本權益。此外，於2010年7月5日，本集團就原先於2008年1月簽訂的委托管理合同，與百大簽訂了一份補充協議，以把管理中的面積額外增加約7,000平方米。擴大管理中的經營面積，可為本集團帶來提高百大店舖未來銷售額和本集團日後管理費收入的良機，而且是本集團順利與百大簽立管理合同所帶來裨益的成果。

展望

展望2010年下半年，中國經濟可望保持其穩定增長的趨勢。本集團相信國內百貨店零售市場的需求殷切，並且與日俱增，但這個情況使競爭更趨激烈。展望未來，本集團將繼續壯大其重點競爭優勢、擴張店舖版圖和進一步鞏固其於浙江省的領先地位，以及探索商機以達到更遼闊的全國業務覆蓋。在本集團全體僱員的同心協力下，相信本集團將可進一步增強其重點優勢，並可為其股東和顧客帶來更高價值。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

於回顧年度上半年內，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4,006.4百萬元，較2009年同期錄得的人民幣2,873.2百萬元增加39.4%。增加主要由於同店銷售增長約17.2%、計入2009年開設6家新店的全部六個月銷售業績及投資物業的租金收入增長所致。

2010年上半年，特許專營銷售的佣金比率約為18.2%，稍低於去年同期的18.8%，主要由於自2009年下半年起向供應商的收費方法有變所致。向供應商收取為數約人民幣30百萬元的收入作為廣告及推廣管理收入，而並非為特許專營銷售佣金。倘排除此項因素的影響，2010年上半年的可比較佣金比率將為19.1%，稍高於去年同期的佣金比率。於本年度上半年，直接銷售的利潤率為21.5%，與去年同期的水平相若。本集團將定期檢討本集團供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，以及為顧客提供更理想的購物選擇。

本集團於截至2010年6月30日止六個月的總收入為人民幣1,094.5百萬元，較截至2009年6月30日止六個月的人民幣722.2百萬元大幅增長51.6%。此增長反映出浙江省和湖北省零售消費的強勁增長趨勢，以及銷售組合中直接銷售所佔份額增加。

管理層討論與分析

其他收入及收益

截至2010年6月30日止期間，本集團的其他收入為人民幣107.1百萬元，較去年同期錄得的人民幣49.6百萬元飆升116%。增長主要由於廣告及推廣管理收入顯著增加人民幣44.9百萬元至截至2010年6月30日止六個月的人民幣68.5百萬元所致。

本集團於截至2010年6月30日止六個月的其他收益為人民幣65.4百萬元，亦即出售百大股份時產生的收益。截至2010年6月30日止期間的其他收益略低於去年同期錄得的其他收益人民幣77.1百萬元。

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，截至2010年6月30日止期間的銷售成本增至人民幣282.6百萬元，較2009年同期錄得的人民幣131.1百萬元飆升115.6%。

員工成本

截至2010年6月30日止六個月，本集團的員工成本增至人民幣137.5百萬元，較2009年同期錄得的人民幣97.0百萬元增加41.8%。增幅主要由於計入於2009年開設新店的全部六個月員工成本及於2010年上半年開設新店的員工成本所致。此外，本集團已調高其員工的一般薪酬水平和福利組合，不僅嘉獎員工於過去一年對本集團經營業績的貢獻，而且符合全國有關改善僱員福利的政府政策。然而，員本成本雖有所上升，但期內員工成本佔總收入的百分比為12.6%，實際上較去年同期錄得的13.4%下跌0.8%。

折舊及攤銷

截至2010年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣116.8百萬元，較2009年同期錄得的人民幣81.3百萬元上升43.7%。增幅主要由於計入於2009年及2010年上半年開設新店和零售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、信用卡費用及其他稅項開支，於截至2010年6月30日止六個月為人民幣338.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣262.0百萬元增加29.2%。增幅主要由於計入於2009年開設新店的全部六個月百貨店租金開支及於2010年上半年開設新店的籌備費用。期內其他開支佔總收入的百分比為30.9%，低於去年同期錄得的36.3%，顯示本集團於期內的整體營運效率已有改善。

融資成本

於回顧期內，本集團的利息開支大幅減少。於2010年首六個月的融資成本為人民幣25.3百萬元，較2009年首六個月錄得的人民幣34.4百萬元減少26.5%。本集團的銀行借款總額由2009年12月31日的人民幣998百萬元減至2010年6月30日的人民幣975百萬元。

分佔共同控制實體虧損

截至2010年6月30日止六個月，分佔共同控制實體虧損為人民幣0.76百萬元，大幅低於去年同期錄得的虧損人民幣28.6百萬元。減幅乃因本集團於2009年出售未有錄得利潤的杭州湖濱國際商業發展有限公司和北京樂天銀泰百貨有限公司的合營股權所致。

分佔聯營公司利潤

截至2010年6月30日止六個月，分佔聯營公司利潤為人民幣42.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣42.4百萬元增加0.5%。於2010年6月30日，本集團持有武商的22.62%股本權益和百大的11.64%股本權益。

所得稅開支

截至2010年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣92.7百萬元，較2009年上半年錄得的人民幣50.1百萬元增加85.0%。本集團於截至2010年6月30日止六個月的實際稅率為22.7%，稍高於去年同期的實際稅率。

管理層討論與分析

期內利潤

基於上述理由，截至2010年6月30日止六個月的利潤為人民幣315.3百萬元，較2009年同期錄得的人民幣206.8百萬元上升52.5%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2010年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣300.4百萬元，較2009年同期錄得的人民幣210.4百萬元上升42.8%。

流動資金及財務資源

於2010年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣615.8百萬元，而於2009年12月31日則為人民幣1,002.7百萬元。期內，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣292.3百萬元，本集團的融資活動所得現金流出淨額為人民幣64.3百萬元，而本集團的投資活動所得現金流出淨額為人民幣656.7百萬元。

於2010年6月30日，本集團的銀行借款總額為人民幣975百萬元，較2009年12月底的人民幣998百萬元減少2.3%。所有借款均以人民幣計值。本集團債務總額與資產總額的比率乃以計息貸款及銀行借款佔資產總額的百分比計算，於2010年6月30日為12.4%，較2009年12月31日錄得的13.3%低0.9%。總體來說，本集團的流動資金狀況仍然穩定和健康。

流動負債淨額及資產淨額

於2010年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,197.2百萬元，而於2009年12月31日則為人民幣913.7百萬元。於2010年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣4,164.5百萬元，較2009年12月31日的人民幣3,893.7百萬元增加7.0%。

資產抵押

已將賬面值為人民幣1,346.6百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程及土地使用權抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行及中信銀行，以取得為數人民幣2,277.1百萬元的銀行融資額度。

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2010年6月30日，計息銀行貸款的未償還結餘總額為人民幣975百萬元。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及美元計值。所有借款均以人民幣計值。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2010年6月30日，本集團約有5,068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。

或然負債

或然負債的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註25。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2010年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／最高行政人員姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該公司權益的概約百分比
沈國軍先生	受控制法團權益 ⁽²⁾	L774,316,255	44.11%
程少良先生	實益擁有人 ⁽³⁾	L1,100,000	0.06%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽⁴⁾	L15,900,000	0.91%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
- (2) 執行董事兼董事會主席沈國軍先生為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，Glory Bless Limited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則持有774,316,255股本公司股份(「股份」)。沈國軍先生分別為Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司的董事。
- (3) 執行董事程少良先生於2010年6月30日持有涉及合共1,100,000股本公司股份的購股權。
- (4) 本公司首席執行官陳曉東先生於2010年6月30日持有涉及15,900,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為由相關董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

就任何董事及本公司最高行政人員所知，於2010年6月30日，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該公司權益的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	L774,316,255	44.11%
Glory Bless Limited ⁽²⁾	受控法團權益	L774,316,255	44.11%
銀泰國際控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	L774,316,255	44.11%
Warburg Pincus & Co. ⁽³⁾	受控法團權益	L277,845,000	15.83%
Warburg Pincus Partners LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L277,845,000	15.83%
Warburg Pincus IX, LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L138,922,500	7.91%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L138,922,500	7.91%
Warburg Pincus International Partners, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L130,982,296	7.46%

其他資料

附註：

1. 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
2. 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，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774,316,255股股份。沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司董事。程少良先生及辛向東先生亦為銀泰國際控股有限公司董事。
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 視為擁有 Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 所持的股份。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. 各視為擁有 Warburg Pincus Funds 所持的股份。Warburg Pincus Funds 包括Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 及其他五種基金。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，就董事及本公司最高行政人員所知，並無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日的決議案批准的購股權計劃(「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。計劃旨在通過向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。接受該等購股權的應付款項為1.00港元。計劃詳情披露於本公司日期為2007年3月7日的招股章程。

計劃自2007年3月20日起十年內有效，該期間後將不會授出進一步的購股權，但該計劃條款仍然生效。所有在符合上市規則條例下，並於該計劃10年有效期內授出，但在該計劃期屆滿前仍未被行使之購股權，仍可按該購股權授出時之條件行使，並不受該計劃期滿之影響。在未獲得本公司股東的事先批准，有關根據計劃而可能授出的購股權的最高股份數目不可超過於本公司股份上市日期本公司已發行股份的10%（該10%代表180,000,000股股份）。本公司不得向任何人士授出購股權而致使該人士截至最近獲授購股權當日止12個月內的已獲授及將獲授的購股權總數超過本公司不時已發行股本的1%，惟獲本公司股東批准則除外。授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人於十二個月期間超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元必須取得本公司股東的預先批准。

授出的購股權必須於授予書指定的限期內接納。購股權必須於本公司授出時的指定期間獲行使，並必須於授出購股權日期（即董事會作出書面通知相關建議受益人獲授予購股權的日期）起不遲於十年期滿，除非本公司取得有關該等授出的特定股東批准。根據購股權計劃的股份行使價將不會少於(i)於授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表上列示的股份收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表上列示的平均股份收市價；及(iii)本公司股份面值之最高者。

其他資料

截至2010年6月30日止六個月，根據本公司所採納購股權計劃授出的購股權的變動載列如下：

參與者 名稱或類別	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					於2010年 6月30日	緊接 授出日期前 的收市價 港元	緊接 行使日期前 的加權平均 收市價 港元	
			於2010年 1月1日	年內已授出	年內已行使	年內已失效	年內已放棄				
董事											
程少良	2007年3月21日	6.44	1,650,000	-	-	550,000	-	1,100,000	2009年3月22日 至2012年3月21日	6.44	
首席執行官											
陳曉東	2008年4月11日	5.64	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	
	2008年9月18日	3.56	900,000	-	-	-	-	900,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	
	2009年3月4日	1.88	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	
	2009年8月28日	6.63	9,000,000	-	-	-	-	9,000,000	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	
	2010年5月26日	6.49	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	
其他僱員總和	2008年4月11日	5.64	10,666,000	-	2,083,500	-	-	8,582,500	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	7.79
	2008年9月18日	3.56	7,420,000	-	637,000	-	-	6,783,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	7.65
	2009年3月4日	1.88	15,440,000	-	1,513,000	-	525,000	13,402,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	7.64
	2009年10月20日	5.50	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	
	2010年5月26日	6.49	-	16,450,000	-	-	-	16,450,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	
總計			49,076,000	19,450,000	4,233,500	550,000	525,000	63,217,500			

購買、出售或贖回本公司證券

截至2010年6月30日止六個月，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。

中期股息

董事會向於2010年10月8日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2009年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)。預期中期股息將於2010年11月8日或相近日子派發。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由2010年10月5日至2010年10月8日止(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。為確保合資格獲取所宣派的中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2010年10月4日下午4時30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。

足夠公眾持股量

自股份上市當日起至2010年6月30止期間，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已於截至2010年6月30日止六個月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」)。

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2010年6月30日止六個月內全面遵守標準守則的守則條文。

其他資料

審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)已考慮和審閱本集團所採納的會計原則及常規，並與管理層討論有關內部監控及財務報告的事項，包括審閱本集團截至2010年6月30日止期間的未經審核中期簡明賬目。審核委員會認為，截至2010年6月30日止六個月的中期財務業績已遵守相關會計準則、規則及法規，並已正式作出適當披露。

審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即周凡先生及于寧先生，以及一名非執行董事，即黎輝先生，其職權範圍符合上市規則。

致謝

董事會謹此向股東、客戶、供應商和員工致以衷心感謝，感謝各方一直以來對本集團的支持。

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
主席
沈國軍

北京，2010年8月23日