



銀泰商业

Intime Retail (Group) Company Limited
銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 1833



中期報告
2013

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
管理層討論與分析	46
其他資料	54

企業簡介

銀泰商業(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」)從事百貨店及購物中心經營和管理。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。

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15年的發展，本集團現已於浙江省確立領先地位，並在湖北省、陝西省、安徽省、河北省和北京建立戰略據點。於2013年6月30日，本集團經營和管理合共27家百貨店及5個購物中心，總建築面積達1,477,906平方米，包括位於浙江省內各主要城市的18家百貨店及2個購物中心、位於湖北省的6個百貨店、位於北京的1個百貨店、位於安徽省的1個購物中心、位於河北省的1個百貨店，以及位於陝西省的1個百貨店及2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，旨在為本集團顧客提供舒適愜意的購物體驗。此外，本集團亦持有北京燕莎友誼商城有限公司的50%股本權益。

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其主要顧客群。本集團重點經營時尚百貨店，並同時積極開發一應俱全的購物中心及網店。本集團銷售定位於提供中高檔市場的商品範圍，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)

陳曉東

非執行董事：

辛向東

劉東

王聯章(於2013年5月31日獲委任)

李家傑(於2013年5月31日退任)

獨立非執行董事：

石春貴

于寧

周凡

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

朝陽區四惠東路

創意文化產業園

1063號3幢

郵編：100124

電話：+86 10 87159300

傳真：+86 10 87159385

電郵：info@intime.com.cn

公司秘書

趙學廉(FCCA, CPA)

授權代表

陳曉東

趙學廉

審核委員會

周凡(主席)

石春貴

于寧

薪酬委員會

石春貴(主席)

于寧

周凡

提名委員會

于寧(主席)

石春貴

周凡

戰略發展委員會

沈國軍(主席)

辛向東

香港法例法律顧問

Orrick, Herrington & Sutcliffe 律師事務所

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈43樓

香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1703室

公司資料

股份登記及過戶總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
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

香港

中國銀行(香港)有限公司
JPMorgan Chase Bank N.A.

中國

中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
上海浦東發展銀行

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股份代號

1833

公司網址

www.intime.com.cn

中期簡明綜合收益表

截至2013年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止 六個月期間	
		2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	2,275,402	1,871,040
其他收入及收益	5	455,779	332,769
購買貨品及存貨變動	6	(772,399)	(593,581)
員工成本	6	(299,766)	(242,649)
折舊及攤銷	6	(213,736)	(190,627)
其他開支		(609,005)	(589,389)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
共同控制實體		1,211	(1,193)
聯營公司		156,373	140,002
融資收入	7	115,741	115,433
融資成本	7	(89,656)	(94,747)
除稅前利潤		1,019,944	747,058
所得稅開支	8	(255,339)	(171,234)
期內利潤		764,605	575,824
應佔：			
母公司擁有人		732,452	547,329
非控股權益		32,153	28,495
		764,605	575,824
中期股息	9	200,261	199,749
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	0.36	0.27
攤薄			
— 關於期內利潤	10	0.36	0.27

中期簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止 六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	764,605	575,824
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損：		
分佔聯營公司的其他全面虧損	-	(366)
換算海外業務的匯兌差額	(15,888)	(23,938)
於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(15,888)	(24,304)
期內其他全面虧損，扣除稅項	(15,888)	(24,304)
期內全面收益總額	748,717	551,520
應佔：		
母公司擁有人	716,564	523,025
非控股權益	32,153	28,495
	748,717	551,520

中期簡明綜合財務狀況表

2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012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	11	4,892,055	4,276,023
投資物業	11	2,591,754	2,545,476
預付土地租賃款項	11	2,110,679	2,177,497
開發中物業	11	273,736	239,729
預付款項、按金及其他應收款項	14	120,387	–
商譽		650,781	650,781
其他無形資產		29,320	32,213
預付租金		59,912	60,494
於一家共同控制實體的投資		278,403	281,463
於聯營公司的權益		2,364,483	2,351,490
貸款及應收款項－第三方		30,000	100,000
貸款及應收款項－關連人士	27	653,648	314,110
可供出售投資		–	24,466
遞延稅項資產		171,042	163,625
非流動資產總額		14,226,200	13,217,367
流動資產			
存貨	13	280,353	361,277
開發中物業	11	519,610	478,229
預付款項、按金及其他應收款項	14	1,297,223	823,981
貸款及應收款項－第三方		103,255	237,736
貸款及應收款項－關連人士	27	287,959	579,644
應收關連人士款項	27	1,094,487	898,593
應收貿易款項	15	40,446	51,840
在途現金	16	151,788	407,455
已抵押存款	17	102,500	175,500
受限制銀行結餘	17	24,205	28,538
現金及現金等價物	17	1,702,841	2,117,380
分類為待售的出售組別的資產	12	5,604,667	6,160,173
		852,485	1,916,459
流動資產總額		6,457,152	8,076,632

中期簡明綜合財務狀況表

2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012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	18	1,290,696	2,376,210
其他應付款項及應計款項	19	3,674,353	3,525,951
計息銀行及其他借款	20	1,677,755	1,150,551
應付關連人士款項	27	503,733	599,830
應付稅項		319,506	262,379
可換股債券	20	1,624,973	1,645,123
		9,091,016	9,560,044
與分類為待售的資產直接相關的負債	12	51,168	1,088,104
流動負債總額		9,142,184	10,648,148
流動負債淨額		(2,685,032)	(2,571,516)
資產總額減流動負債		11,541,168	10,645,851
非流動負債			
其他應付款項及應計款項	19	210,792	–
於2014年7月到期的擔保債券	20	1,016,489	996,764
計息銀行及其他借款	20	1,110,000	1,012,000
遞延稅項負債		398,903	409,839
遞延補貼收入		51,345	52,141
非流動負債總額		2,787,529	2,470,744
資產淨額		8,753,639	8,175,107
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	21	155	154
庫存股份	21	(68,744)	–
可換股債券的權益部分		23,607	23,607
儲備		7,833,507	7,058,033
擬派末期股息		–	180,274
		7,788,525	7,262,068
非控股權益		965,114	913,039
權益總額		8,753,639	8,175,107

中期簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月期間

	母公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元				
	已發行 股本 人民幣千元 (附註21)	庫存股份 人民幣千元 (附註21)	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	投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	任職公積金 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保單預備 人民幣千元			匯率波動 儲備 人民幣千元	可換股 債券的 權益部分 人民幣千元	購回權儲備 人民幣千元 (附註22)	未派股息 人民幣千元
於2013年1月1日	154	-	4,292,022	4	362,364	59	3,284	395,540	1,981,564	(42,175)	23,607	65,371	180,274	7,262,068	913,039	8,175,107
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	732,452	-	-	-	-	732,452	32,153	764,605
換算外幣業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,888)	-	-	-	(15,888)	-	(15,888)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	732,452	(15,888)	-	-	-	716,564	32,153	748,717
行使購回權	1	-	60,914	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,362)	-	45,553	-	45,553
購回失效或因過時轉讓購回權儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	575	-	-	(575)	-	-	-	-
以權益結算的購回權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,498	-	14,498	-	14,498
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,282	41,282
就已於2012年12月31日後行使的 購回權發行股份的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,140)	-	-	-	-	(1,140)	-	(1,140)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,360)	-	(21,360)
宣派2012年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(180,274)	-	-	(180,274)
購回股份	-	(68,744)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,744)	-	(68,744)
於2013年6月30日(未經審核)	155	(68,744)	4,352,936	4	362,364	59	3,284	395,540	2,713,451	(58,063)	23,607	63,932	-	7,786,525	965,114	8,753,639

中期簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月期間

		母公司擁有人應佔													
		已發行股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	可供出售投資公允價值變動儲備	法定盈餘	保留利潤	匯率波動儲備	可換股債券的權益部分	撥派末期股息	總計	非控股權益	權益總額	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(附註21)															
於2012年1月1日		153	4,243,253	4	388,861	425	299,073	1,482,645	(61,075)	23,607	55,700	139,542	6,551,988	716,888	7,268,876
期內利潤		-	-	-	-	-	-	547,329	-	-	-	-	547,329	28,495	575,824
可供出售投資的公允價值變動，扣除稅項		-	-	-	-	(366)	-	-	-	-	-	-	(366)	-	(366)
撥算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	(23,938)	-	-	-	(23,938)	-	(23,938)
期內全面收益總額		-	-	-	-	(366)	-	547,329	(23,938)	-	-	-	523,025	28,495	551,520
行使購股權		1	16,826	-	-	-	-	-	-	-	(3,651)	-	13,176	-	13,176
購股權失效而屆滿時轉歸購股權儲備		-	-	-	-	-	-	1,733	-	-	(1,733)	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排		-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,693	-	13,693	-	13,693
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,765	133,765
就已於2011年12月31日後行使的		-	-	-	-	-	-	(279)	-	-	-	-	(279)	-	(279)
僱員購股權所發行股份的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,451)	(12,451)
向非控股股東委派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重派2011年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,542)	(139,542)	-	(139,542)
於2012年6月30日(未經審核)		154	4,260,079	4	388,861	59	299,073	2,031,428	(85,013)	23,607	64,009	-	6,962,061	866,497	7,828,558

中期簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
用於經營活動的現金流量淨額		(188,300)	(92,994)
用於投資活動的現金流量淨額		(670,775)	(919,658)
來自融資活動的現金流量淨額		440,521	217,703
現金及現金等價物減少		(418,554)	(794,949)
期初於財務狀況表列示的現金及現金等價物		2,117,380	1,779,253
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款		126,606	4,586
期初於現金流量表列示的現金及現金等價物		2,243,986	1,783,839
外幣匯率變動影響淨額		(27,919)	(14,330)
期終現金及現金等價物		1,797,513	974,560
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,698,608	931,075
於購入時原於三個月內到期的未抵押定期存款	17	4,233	-
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	17	1,702,841	931,075
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款		94,672	43,485
於現金流量表列示的現金及現金等價物		1,797,513	974,560

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

1. 公司資料

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

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

2.1 編製基準

中期簡明綜合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減出售成本兩者的較低者入賬。此等簡明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2012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

編製中期簡明綜合財務報表採用的會計政策與編製本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者一致,惟於2013年1月1日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及詮釋除外,詳見下文:

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 <i>首次採納香港財務報告準則—政府貸款</i> 的修訂本
香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第7號 <i>金融工具:披露—抵銷金融資產及金融負債</i> 的修訂本
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第11號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第12號	<i>披露其他實體權益</i>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本	香港財務報告準則第10號,香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號— <i>過渡指引</i> 的修訂本

中期簡明綜合財務報表附註

2013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)

香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號的修訂本	公允值計量 香港會計準則第1號財務報表的呈列－其他全面收益項目的 呈列的修訂本
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
香港財務報告準則2009年至2011年週期的改進	2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並未於該等財務報表中應用下列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9號	金融工具 ²
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27號(2011年)的修訂本	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27號(2011年)－投資實體的修訂本 ¹
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－抵銷金融資產及金融 負債的修訂本 ¹
香港會計準則第36號的修訂本	香港會計準則第36號資產減值－非金融資產的可收回金額披露 的修訂本 ¹
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－衍生工具更替及 對沖會計法的延續的修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時的影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

2.4 主要會計政策

庫存股份

購回本身的權益工具(庫存股份)按成本確認並自權益中扣除。概無就購回、出售、發行或註銷本集團本身的權益工具而於收益表內確認損益。賬面值與代價之間的任何差額於權益確認。

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及購物中心。本集團所有業務均在中國內地經營。所有來自外界客戶的收入均由百貨店及購物中心經營及管理的相關業務產生，且於截至2013年及2012年6月30日止六個月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(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

4. 收入

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	921,266	710,207
特許專營銷售佣金	1,156,196	989,525
租金收入	175,422	149,144
投資物業租金收入	105,740	75,002
分租租金收入	53,559	64,304
或然租金收入	16,123	9,838
經營百貨店的管理費收入	22,518	22,164
	2,275,402	1,871,040

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

4. 收入(續)

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	6,668,424	5,706,854
特許專營銷售佣金	1,156,196	989,525

直接銷售收入及來自特許專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。

5. 其他收入及收益

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入			
廣告、推廣及管理收入		109,382	144,749
輔營收入		21,574	20,418
補貼收入		12,400	12,671
其他		19,811	30,738
		163,167	208,576
收益/(虧損)			
出售一家聯營公司股份產生的收益		-	126,938
出售附屬公司產生的收益	23	326,998	-
可供出售投資的減值		-	(2,745)
其他		(34,386)	-
		292,612	124,193
		455,779	332,769

中期簡明綜合財務報表附註

2013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日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	772,399	593,581
折舊及攤銷	213,736	190,627
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：	299,766	242,649
工資、薪金及花紅	225,621	178,977
退休金成本－界定供款計劃	37,436	30,512
福利、醫療及其他利益	22,211	19,467
以權益結算的購股權開支	14,498	13,693
水電開支	109,759	91,878
百貨店租金開支	218,438	233,240
信用卡費用	45,593	42,401
廣告開支	87,614	66,395
核數師酬金	1,000	1,000
專業服務費用	5,595	9,601
其他稅項開支	49,839	46,363
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)	39,194	25,318
投資物業的租金收入減直接經營開支 人民幣39,194,000元(截至2012年6月30日 止六個月期間：人民幣25,318,000元)	(66,546)	(49,684)

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

7. 融資收入／融資成本

融資收入

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	7,673	4,887
來自貸款及應收款項的利息收入	62,651	93,471
來自一家共同控制實體的利息收入	4,271	5,411
來自聯營公司的利息收入	11,960	6,133
其他利息收入	29,186	5,531
	115,741	115,433

融資成本

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款及其他借款利息開支	67,579	55,686
可換股債券的利息	40,524	39,886
於2014年7月到期的擔保債券的利息	24,881	23,896
減：已資本化的利息	(43,328)	(24,721)
	89,656	94,747

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	273,692	190,770
遞延稅項	(18,353)	(19,536)
	255,339	171,234

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。

香港利得稅乃按照期內於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至2012年6月30日止六個月期間：16.5%)計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(截至2012年6月30日止六個月期間：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

截至2013年6月30日止六個月期間，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%(截至2012年6月30日止六個月期間：25%)的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

9. 中期股息

於2013年8月19日，本公司董事會宣派截至2013年6月30日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.10元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣0.10元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

10. 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期內利潤及期內已發行普通股的加權平均數2,010,713,665股(截至2012年6月30日止六個月期間：1,995,044,513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期內利潤(經調整以反映可換股債券的利息)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期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：

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益 持有人應佔利潤	732,452	547,329
可換股債券的利息	40,524	39,886
未計可換股債券的利息前母公司普通股權益 持有人應佔利潤	772,976	587,215

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
股份		
用於計算每股基本盈利的期內 已發行普通股加權平均數	2,010,713,665	1,995,044,513
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	9,817,707	16,145,466
可換股債券	151,996,868	148,281,131
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,172,528,240	2,159,471,110

11. 物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及開發中物業

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣720,916,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣432,091,000元)收購物業、廠房及設備及在建工程。期內物業、廠房及設備的折舊約為人民幣149,014,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣134,753,000元)。

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣124,775,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣26,090,000元)收購投資物業。期內投資物業的折舊約為人民幣37,524,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣30,574,000元)。

截至2013年6月30日止六個月期間，預付土地租賃款項攤銷為人民幣28,033,000元(包括在建工程中已資本化的人民幣3,771,000元)(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣28,318,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

11. 物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及開發中物業(續)

本集團抵押若干樓宇、在建工程及投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度。該等樓宇、在建工程及投資物業於2013年6月30日的賬面值約為人民幣2,296,609,000元(2012年12月31日：人民幣1,162,498,000元)(附註20)。

本集團抵押若干預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度。該等預付土地租賃款項於2013年6月30日的賬面值約為人民幣984,945,000元(2012年12月31日：人民幣777,175,000元)(附註20)。

本集團抵押若干開發中物業以獲取本集團的銀行信貸額度。該等已抵押開發中物業於2013年6月30日的賬面值約為人民幣54,856,000元(2012年12月31日：人民幣10,205,000元)(附註20)。

於2013年6月30日，位於中國湖北省仙桃市、浙江省慈溪市和寧波市及陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣1,042,407,000元(2012年12月31日：人民幣1,434,647,000元)，其所有權證正在辦理。

12. 待售的出售組別

於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司、溫嶺銀泰置業有限公司及溫嶺銀泰酒店開發有限公司各70%股權，總代價為人民幣405,574,900元。於2013年6月30日，該交易正在進行中，故上述附屬公司被分類為待售的出售組別。

13. 存貨

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	277,925	358,807
低值消耗品	2,428	2,470
	280,353	361,277

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動：		
墊支予出售的附屬公司款項	161,398	155,072
租金按金	83,554	78,600
預付租金	25,352	21,830
墊支予供應商款項	48,581	25,414
墊支予第三方款項	446,028	251,314
預繳稅項	52,181	19,831
預付款項	113,800	118,500
保證金	89,866	49,055
出售一家附屬公司產生的應收款項	5,654	-
應收一家聯營公司股息	150,000	-
其他	120,809	104,365
	1,297,223	823,981
非流動：		
墊支予出售的附屬公司款項	30,387	-
收購一家附屬公司非控股權益的預付款項	90,000	-
	120,387	-
	1,417,610	823,981

上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產乃與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

15. 應收貿易款項

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	40,446	51,840
減值	-	-
	40,446	51,840

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	30,448	36,801
1至2個月	8,638	12,438
2至3個月	1,015	2,186
3個月以上	345	415
	40,446	51,840

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

15. 應收貿易款項(續)

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
並無逾期或減值	40,101	51,425
逾期少於1個月	345	415
	40,446	51,840

16. 在途現金

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
在途現金	151,788	407,455

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

17. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,825,313	2,297,560
定期存款	4,233	23,858
	1,829,546	2,321,418
減：已抵押定期存款	(102,500)	(175,500)
受限制銀行結餘	(24,205)	(28,538)
現金及現金等價物	1,702,841	2,117,380

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

18. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	985,524	1,568,342
1至2個月	189,988	679,842
2至3個月	55,956	100,469
3個月以上	59,228	27,557
	1,290,696	2,376,210

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

19. 其他應付款項及應計費用

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動：		
購買物業、廠房及設備、投資物業 及開發中物業的應付款項	465,434	421,027
預收客戶款項	1,520,454	1,543,917
預售開發中物業的預收款項	633,557	275,274
預收一家附屬公司一名非控股股東款項	-	67,000
預收第三方款項(附註(i))	99,370	101,471
應付當地政府的其他負債	21,446	21,446
其他應付稅項	148,827	254,332
應付花紅及福利	97,108	111,123
已收供應商／特許專營商按金	172,809	161,260
已收樓宇承建商按金	7,146	-
應計費用	305,151	314,511
應計利息	21,979	21,442
遞延收入	28,750	27,533
遞延政府補貼	2,661	3,277
出售附屬公司的預收款項	28,100	102,000
其他	121,561	100,338
	3,674,353	3,525,951
非流動：		
出售附屬公司的預收款項	210,792	-
	210,792	-
	3,885,145	3,525,951

附註：

(i) 預收第三方款項為免息及無固定還款期。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

20. 計息銀行及其他借款

	2013年6月30日(未經審核)			2012年12月31日(經審核)		
	實際/ 合約利率	到期	人民幣千元	實際/ 合約利率	到期	人民幣千元
	(%)			(%)		
即期：						
銀行貸款－未抵押	3.125-6.888	2013年至2014年	474,862	5.880-7.840	2013年	339,000
銀行貸款－已抵押(a)	1.486-7.500	2013年至2014年	797,893	2.399-6.941	2013年	596,551
長期銀行貸款即期部分						
－已抵押(a)	6.000-7.020	2013年至2014年	350,000	6.65-7.755	2013年	190,000
長期銀行貸款即期部分						
－未抵押	6.150-6.650	2013年至2014年	30,000	6.650	2013年	25,000
已抵押其他貸款(a)	7.380	2014年	25,000			–
			1,677,755			1,150,551
可換股債券	加權平均			加權平均		
	5.13	2013年	1,624,973	5.13	2013年	1,645,123
			3,302,728			2,795,674
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	6.150-7.590	2014年至2018年	1,005,000	6.650-7.980	2014年至2018年	702,000
未抵押銀行貸款	5.843-5.895	2014年至2016年	105,000	6.120-7.040	2014年至2015年	110,000
已抵押其他貸款(a)			–	7.980	2014年	200,000
			1,110,000			1,012,000
於2014年7月到期的擔保債券	加權平均			加權平均		
	4.93	2014年	1,016,489	4.93	2014年	996,764
			2,126,489			2,008,764
			5,429,217			4,804,438

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

20. 計息銀行及其他借款(續)

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	3,302,728	2,795,674
第2年	1,466,489	1,536,764
第3至第5年(包括首尾兩年)	660,000	472,000
	5,429,217	4,804,438

附註：

- (a) 於2013年6月30日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,564,837,000元乃以本集團若干樓宇、在建工程、投資物業、預付土地租賃款項及開發中物業作抵押，其於2013年6月30日的總賬面值為人民幣2,876,896,000元(2012年12月31日：人民幣1,949,878,000元)(附註11)。於2013年6月30日的已抵押銀行貸款人民幣613,056,000元(2012年12月31日：人民幣192,334,000元)乃以本集團的定期存款人民幣102,500,000元(2012年12月31日：人民幣175,500,000元)(附註17)及賬面值為人民幣459,514,000元的投資物業(2012年12月31日：無)(附註11)作抵押。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	2,244,580	65,000
於2至4年內到期(包括首尾兩年)	1,857,643	1,659,499
於5年後到期	1,749,500	367,500
	5,851,723	2,091,999

本集團的銀行信貸以其定期存款(附註17)、若干樓宇、投資物業、在建工程、開發中物業及預付土地租賃款項(附註11)作抵押。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

21. 股本

截至2013年6月30日止期間的股本變動如下：

11,563,000份購股權所附的認購權已按每股4.89港元的平均認購價予以行使，因而以總現金代價(未扣除開支)56,543,000港元(人民幣45,553,000元)發行11,563,000股每股面值0.00001美元的股份。於行使購股權時，為數人民幣15,362,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

本公司以總代價86,363,000港元(相當於人民幣68,744,000元)於聯交所購回合共12,000,000股每股面值0.00001美元的本公司股份。購回股份已於2013年7月8日註銷。

22. 購股權計劃

於2013年4月10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按行使價9.27港元授出7,698,000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於授出時決議的期間內隨時行使。

於截至2013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14,498,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣13,693,000元)。

23. 出售附屬公司

	附註	2013年 人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備		49,241
開發中物業		680,078
預付土地租賃款項		87,711
貸款及應收款項－第三方		37,900
按金、預付款項及其他應收款項		118,048
現金及現金等價物		44,713
其他應付款項及應計費用		(1,094,723)
遞延稅項負債		(14,312)
		(91,344)
出售附屬公司產生的收益	5	326,998
按以下方式償付：		
現金		235,654

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

23. 出售附屬公司(續)

關於出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2013年 人民幣千元
已收現金代價	128,000
出售的現金及現金等價物	(44,713)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	83,287

24. 或然負債

- (1) 於2007年11月8日，嘉興投資管理有限公司(「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，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400百萬元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注入現金人民幣120百萬元，佔嘉興梅灣合共60%股本權益。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160百萬元，佔該合營公司的40%股本權益。

根據該合營合約，待嘉興梅灣清盤或嘉興文化轉讓其於嘉興梅灣持有的40%股本權益後，嘉興銀泰及上海銀泰須保證向嘉興文化支付人民幣160百萬元與轉讓嘉興文化所持40%股本權益當時注入物業的市值的差額作為回報，惟不論任何情況下，將用作釐定該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。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

24. 或然負債(續)

- (2) 本集團就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣124,229,000元(2012年12月31日：人民幣318,957,000元)的擔保。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連同任何應計利息及罰款。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連同任何應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

- (3) 於報告期終日，未於財務報表內撥備之或然負債如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
就授予一家聯營公司的融資而向一家銀行作出的擔保	154,000	94,600
就授予一家共同控制實體的借款而向銀行 及其他金融機構作出的擔保	737,500	652,500

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

25. 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20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2013年6月30日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時可獲日後應收租金總額下限如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	282,708	258,680
第2至第5年(包括首尾兩年)	819,388	817,394
5年後	628,546	787,600
	1,730,642	1,863,674

上述數額包括截至2013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789,972,000元(2012年12月31日：人民幣859,654,000元)。

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租入其若干商店和辦公室。

於2013年6月30日，本集團根據不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項總額下限如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	426,249	363,667
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,998,363	1,819,001
5年後	5,621,923	5,335,090
	8,046,535	7,517,758

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

26. 承擔

除上文附註25(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：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012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	1,334,397	1,609,397
租賃物業改良	101,445	33,832
	1,435,842	1,643,229
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	234,246	359,246
租賃物業改良	56,092	183,665
	290,338	542,911
	1,726,180	2,186,140

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家共同控制實體的資本承擔如下：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已訂約，但未撥備	52,651	57,428
已授權，但未訂約	30,000	75,000
	82,651	132,428

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易

(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
銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」)	本公司的股東
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	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
杭州中大聖馬置業有限公司(「中大聖馬」)	本集團的聯營公司
安徽華侖港灣文化投資有限公司(「安徽華侖」)	本集團的聯營公司
亳州華侖國際文化投資有限公司(「亳州華侖」)	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務有限公司(「浙江銀泰電子商務」)	本集團的聯營公司
西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司(「西安曲江銀泰」)	於2012年11月30日前為本集團 的聯營公司
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	共同控制實體
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
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
寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)	京投銀泰的附屬公司
寧波銀泰物業管理有限公司(「寧波銀泰物業管理」)	京投銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)	中國銀泰的附屬公司
北京友誼商業服務總公司(「北京友誼」)	一家聯營公司的控股股東
奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)	由沈國軍先生控制49%的投票權
湖州佳樂福商城有限公司(「湖州佳樂福」)	由沈國軍先生控制50%的投票權

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
北京銀泰	-	1,830
京投銀泰	1,150	21,602
西安曲江銀泰	-	10,179
京投置地(附註(i))	22,254	22,254
	23,404	55,865
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖	-	24,510
新湖濱(附註(ii))	75,612	64,000
亳州華侖(附註(iii))	43,500	78,300
	119,112	166,810
關連人士償還墊款：		
安徽華侖	18,777	-
新湖濱	-	105,738
	18,777	105,738
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務	40,000	49,390
中大聖馬	-	84,000
	40,000	133,390
關連人士償還貸款及應收款項：		
中國銀泰	-	106,664
杭州銀泰	15,167	22,875
中大聖馬	23,398	21,888
	38,565	151,427

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

與關連人士之間的交易如下:(續)

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
中國銀泰	-	3,297
新湖濱	8,573	11,242
杭州銀泰	15,064	22,750
中大聖馬	23,269	23,005
浙江銀泰電子商務	8,085	1,157
安徽華侖	12,179	9,422
亳州華侖	4,908	1,298
	72,078	72,171
一名關連人士的管理費：		
北京友誼	2,683	3,098
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士 預付卡作出的付款)向關連人士作出的付款/(收款)：		
樂天銀泰	(6,885)	12,167
浙江銀泰電子商務	(1,711)	3,181
湖濱國際	2,528	1,199
新湖濱	577	-
	(5,491)	16,547
預付租賃按金：		
奉化銀泰(附註(c)(iii))	5,000	-
湖州佳樂福(附註(c)(iv))	2,500	-
	7,500	-
代表一名關連人士支付水電開支：		
寧波銀泰物業管理	-	1,182
向一名關連人士銷售貨品：		
浙江銀泰電子商務(附註(iv))	104,032	65,661
一名關連人士提供的擔保：		
銀泰國際	200,814	301,250

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

與關連人士之間的交易如下：(續)

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬(附註(v))	264,000	—
新湖濱(附註(vi))	737,500	—
	1,001,500	—

附註：

- (i) 根據京投置地與浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)訂立的一份協議，浙江銀泰租賃一幢樓宇作其營運用途，租期自2010年1月18日起至2032年1月31日止。
- (ii) 本集團向新湖濱提供的墊款為人民幣75,612,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣64,000,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iii) 安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)向亳州華僑提供的墊款為人民幣43,500,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣78,300,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iv) 2013年，銀泰百貨(香港)有限公司已向浙江銀泰電子商務出售貨品以供海外採購。
- (v) 根據浙江銀泰、中大聖馬及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰於2012年9月17日至2015年9月17日期間向中大聖馬提供的擔保為人民幣264,000,000元。於2013年6月30日，中大聖馬獲授並由本集團擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣154,000,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：無)。
- (vi) 根據浙江銀泰、新湖濱及若干金融機構之間訂立的多份擔保協議，浙江銀泰就新湖濱的借款提供的擔保為人民幣737,500,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 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：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關連人士款項：		
安徽華侖	386,501	393,199
新湖濱	359,916	276,985
浙江銀泰電子商務	155,510	90,074
亳州華侖	170,006	121,598
京投銀泰	20	20
京投置地(附註(i))	6,000	6,000
北京友誼	2,683	5,431
寧波銀泰物業管理	3,400	3,400
北京銀泰(附註(ii))	1,816	1,816
奉化銀泰(附註(iii))	5,000	–
湖州佳樂福(附註(iv))	2,500	–
樂天銀泰	1,065	–
寧波華聯房地產	70	70
	1,094,487	898,593

附註：

- (i) 應收京投置地款項指浙江銀泰與京投置地於2010年1月18日所訂立的租賃協議所涉及的按金人民幣6,000,000元。
- (ii) 應收北京銀泰款項指浙江銀泰與北京銀泰於2010年11月30日所訂立的租賃協議所涉及的按金人民幣1,816,000元。
- (iii) 應收奉化銀泰款項指浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)與奉化銀泰於2012年9月21日所訂立的租賃協議所涉及的按金人民幣5,000,000元。
- (iv) 應收湖州佳樂福款項指浙江銀泰投資與湖州佳樂福於2013年2月25日所訂立的租賃協議所涉及的按金人民幣2,500,000元。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項(續)

應收浙江銀泰電子商務款項主要以港元計值，為無抵押、免息及須於要求時償還。

應收新湖濱、安徽華侖及亳州華侖款項以人民幣計值，為無抵押、按一年期基準利率計息及無固定還款期。

應收關連人士的餘下款項以人民幣計值，為無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
杭州銀泰	200,814	200,917
浙江銀泰電子商務	248,969	200,884
中大聖馬	491,824	491,953
	941,607	893,754

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(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：

	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付關連人士款項：		
樂天銀泰	-	2,920
京投銀泰(附註(i))	458,000	588,000
京投置地(附註(f)(i))	39,431	-
新湖濱	360	-
浙江銀泰電子商務	-	2,587
湖濱國際	5,942	6,323
	503,733	599,830

附註：

- (i) 根據上海銀泰與京投銀泰於2005年3月31日簽訂的一份協議及於2010年1月18日訂立的一份補充協議，上海銀泰向京投銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作其營運用途，並於2009年度把其中若干地方分租予京投銀泰。京投銀泰已由2010年1月起不再向上海銀泰租用有關面積。根據銀泰百貨(寧波海曙)有限公司(「寧波海曙」)(上海銀泰附屬公司)與京投銀泰之間訂立的一份資產轉讓協議，寧波海曙自京投銀泰購買該樓宇，代價為人民幣658,000,000元，租賃協議於2012年9月30日終止。於2013年6月30日，寧波海曙已支付代價人民幣200,000,000元，剩餘代價將於2013年12月31日或該樓宇合法產權轉讓日期(以較早者為準)之前支付。

所有應付關連人士款項均以人民幣計值，為無抵押、免息及須按要求支付。

此等關連人士結餘的賬面值與其公允值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

27. 關連人士交易(續)

(f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2010年1月18日，浙江銀泰與京投置地訂立了一份截至2032年1月31日止的二十年期協議，以租賃一幢大樓以供其營運之用。期內的租賃總金額及租賃按金載於附註27(c)(i)。本集團預計2013年7月1日至2032年1月31日間的最低租賃付款總額約為人民幣860,465,000元。
- (ii) 於2012年9月21日，浙江銀泰投資與奉化銀泰訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資將免予繳租。剩餘年限之年租金將按浙江銀泰投資收入淨值之5%釐定。
- (iii) 於2013年2月25日，浙江銀泰投資與湖州佳樂福訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向湖州佳樂福租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付(預計不遲於2013年9月4日)起三個月內，浙江銀泰投資將免予繳租。本集團預計最低租賃付款總額約為人民幣671,679,000元。

(g) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,205	2,271
酌情花紅	1,886	2,873
退休計劃供款	322	193
以股權結算的購股權開支	5,537	5,802
	10,950	11,139

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

28. 金融工具的分類

各類金融工具於報告日的賬面值如下：

2013年6月30日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,087,696
應收貿易款項	40,446
貸款及應收款項	1,074,862
應收關連人士款項	1,094,487
在途現金	151,788
已抵押存款	102,500
受限制銀行結餘	24,205
現金及現金等價物	1,702,841
	5,278,825

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,290,696
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,006,853
應付關連人士款項	503,733
計息銀行及其他借款	2,787,755
可換股債券	1,624,973
於2014年7月到期的擔保債券	1,016,489
	8,230,499

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

28. 金融工具的分類(續)

各類金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	-	24,466	24,466
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	637,744	-	637,744
應收貿易款項	51,840	-	51,840
貸款及應收款項	1,231,490	-	1,231,490
應收關連人士款項	898,593	-	898,593
在途現金	407,455	-	407,455
已抵押存款	175,500	-	175,500
受限制銀行結餘	28,538	-	28,538
現金及現金等價物	2,117,380	-	2,117,380
	5,548,540	24,466	5,573,006

金融負債

	按攤銷成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,376,210
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,036,424
應付關連人士款項	599,830
計息銀行及其他借款	2,162,551
可換股債券	1,645,123
於2014年7月到期的擔保債券	996,764
	8,816,902

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

29. 公允值及公允值級別

本集團的金融工具的賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
金融資產				
現金及現金等價物	1,702,841	2,117,380	1,702,841	2,117,380
已抵押存款	102,500	175,500	102,500	175,500
受限制銀行結餘	24,205	28,538	24,205	28,538
在途現金	151,788	407,455	151,788	407,455
應收關連人士款項	1,094,487	898,593	1,094,487	898,593
貸款及應收款項	1,074,862	1,231,490	1,074,862	1,231,490
應收貿易款項	40,446	51,840	40,446	51,840
包括於預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	1,087,696	637,744	1,087,696	637,744
可供出售投資	-	24,466	-	24,466
	5,278,825	5,573,006	5,278,825	5,573,006
金融負債				
應付貿易款項及應付票據	1,290,696	2,376,210	1,290,696	2,376,210
包括於其他應付款項及應計費用 的金融負債	1,006,853	1,036,424	1,006,853	1,036,424
應付關連人士款項	503,733	599,830	503,733	599,830
計息銀行及其他借款	2,787,755	2,162,551	2,787,755	2,162,551
可換股債券	1,624,973	1,645,123	1,624,973	1,645,123
於2014年7月到期的擔保債券	1,016,489	996,764	1,016,489	996,764
	8,230,499	8,816,902	8,230,499	8,816,902

中期簡明綜合財務報表附註

2013年6月30日

29. 公允值及公允值級別(續)

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下的可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公允值：

主要由於現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、在途現金、應收關連人士款項、應收貿易款項、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、包括於其他應付款項及應計費用的金融負債，以及應付貿易款項及應付票據的到期期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

借予第三方及關連人士的貸款和計息銀行及其他借款的公允值，乃採用未來預期現金流量貼現法計算，以具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的現時市場利率作為貼現率。可換股債券及於2014年7月到期的擔保債券的負債部分的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

30. 財務報表的批准

此等簡明綜合中期財務報表由董事會於2013年8月19日批准並授權發佈。

管理層討論與分析

宏觀經濟概覽

由於出口及固定資產投資增長疲弱，2013年上半年中國國內生產總值增長減緩至7.6%。中國的消費增長亦減緩但維持穩健，乃因消費者信心持續及家庭收入持續穩步增長。2013年上半年，消費品零售銷售總額達人民幣110,764億元，年增長率為12.7%。2013年首六個月，城鎮居民的人均可支配收入按年增長9.1%至人民幣13,649元。

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2013年上半年的全省生產總值錄得8.3%的年增長率。期內穩定的收入增長及政府刺激消費政策大力支持浙江省的消費者開支。截至2013年6月30日止六個月浙江省的消費品零售銷售總額上升11.1%至人民幣7,081億元。2013年首六個月，浙江省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長8.8%至人民幣20,461元。

本集團目前於湖北省取得可觀的市場份額，該省經濟繼續穩定增長，2013年上半年全省生產總值的年增長率為9.7%。截至2013年6月30日止六個月，湖北省的消費品零售銷售總額增至人民幣4,939億元，年增長率為13.1%。2013年首六個月，湖北省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.0%至人民幣11,809元。

本集團目前於陝西省經營1家百貨店及2個購物中心，該省經濟表現良好，2013年上半年全省生產總值的增長率為11.0%。截至2013年6月30日止六個月，陝西省的消費品零售銷售總額增至人民幣2,315億元，年增長率為13.6%。2013年首六個月，陝西省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.8%至人民幣11,736元。

安徽省經濟亦表現良好，2013年上半年全省生產總值的增長率為10.9%。截至2013年6月30日止六個月，安徽省的消費品零售銷售總額增至人民幣3,063億元，年增長率為13.6%。2013年首六個月，安徽省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.6%至人民幣11,719元。

營運概覽

截至2013年6月30日止六個月，本集團維持穩定的收入增長。本集團的銷售所得款項總額增至人民幣7,787.6百萬元，較去年同期增長18.2%。2013年上半年，同店銷售增長為13.7%。總收入躍升至人民幣2,275.4百萬元，較去年同期增加21.6%。母公司擁有人應佔利潤達人民幣732.5百萬元，較去年同期上升33.8%。

擴充門店網絡

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

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

於2013年6月30日，本集團經營和管理合共27家百貨店及5個購物中心，總建築面積達1,477,906平方米，包括位於浙江省內各主要城市的18家百貨店及2個購物中心、位於湖北省的6家百貨店、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的1個購物中心、位於河北省的1家百貨店，以及位於陝西省的1家百貨店及2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。

管理層討論與分析

出售非核心資產

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

更改公司名稱

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

消費解決方案提供商

本集團銳意成為高級「一站式」消費解決方案提供商，以使購物者可花更多時間在本集團全新設計的任何一個百貨店、購物中心及網店中滿足其需求。於回顧期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合及改善服務質量，從而為其客戶提供更為豐富的購物體驗。本集團持續努力在日常零售業務方面取得更佳的經營協同效益及實現規模經濟，並加強新門店與現有網絡的整合。服務顧客乃業務之本。能夠作為消費者的消費管家，本集團引以為傲，並將致力為其門店及網上客戶提供合宜滿意的消費解決方案。

展望

展望未來，於2013年下半年，預期中國政府將維持積極的財政政策及穩健的貨幣政策，以促進穩中趨快的經濟增長。中國依然處於工業化、城市化、市場化及國際化的快速發展階段，料將激發巨大投資及消費潛力，從而促進經濟增長。

本集團將繼續堅持其「取得區域領先地位」戰略，將其發展為全國領先零售連鎖店，於中國不同地區開設具競爭力或影響力的門店，包括大型百貨店及購物中心。本集團將繼續專注於改進現有門店的營運效率，並盡一切努力縮短新開設門店的培育期。本集團亦將專注於經營時尚百貨店，同時積極開拓多功能兼具生活品味的購物中心。此外，本集團將繼續發展網店，並利用現有的實體門店提升其線上線下業務的結合。本集團對2013年的良好發展充滿信心。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2013年6月30日止六個月，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）增至人民幣7,787.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣6,588.4百萬元增加18.2%。增加主要由於同店銷售增長約13.7%及計入2012年開設的新店的銷售表現。

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85.6%（2012年上半年：86.6%），直接銷售所得款項總額佔11.8%（2012年上半年：10.8%）。2013年上半年，特許專營銷售的銷售所得款項增加16.8%至人民幣6,668.4百萬元。2013年上半年，特許專營銷售的佣金比率約為17.3%（2012年上半年：17.3%）。

2013年上半年，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加29.7%至人民幣921.3百萬元，符合本集團致力擴大直接銷售所佔比重及提升整體盈利能力的戰略。截至2013年6月30日止六個月，直接銷售的利潤率約為16.2%（2012年上半年：16.4%）。直接銷售利潤率降低主要由於擴充商品組合帶來較高銷售增長但同時該等商品的利潤率較低所致。

管理層討論與分析

2013年上半年，租金收入增加17.6%至人民幣175.4百萬元。增加主要由於更有效地使用租賃面積及於2012年新開設門店增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2013年6月30日止六個月的總收入為人民幣2,275.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣1,871.0百萬元穩定增長21.6%。本集團將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

截至2013年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣163.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣208.6百萬元減少21.8%。減少主要由於回顧期內廣告及推廣收入減少所致。

本集團於截至2013年6月30日止六個月的其他收益為人民幣292.6百萬元(2012年上半年：人民幣124.2百萬元)，主要包括出售慈溪銀泰置業有限公司全部股權(如日期為2012年1月9日及2012年8月22日的本公司公告所披露)所得收益。

購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。與直接銷售的增長看齊，本集團截至2013年6月30日止六個月的銷售成本增至人民幣772.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣593.6百萬元增加30.1%。

員工成本

截至2013年6月30日止六個月，本集團的員工成本增至人民幣299.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣242.6百萬元增加23.6%。增加主要由於計入於2012年及2013年開設的新店的員工成本所致。於2013年上半年，員工成本佔總收入的百分比為13.2%，略高於去年同期錄得的13.0%。

折舊及攤銷

截至2013年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣213.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣190.6百萬元增加12.1%。增加主要由於計入於2012年開設的新店的折舊及攤銷成本所致。於2013年上半年，折舊及攤銷佔總收入的百分比為9.4%，低於去年同期錄得的10.2%。

其他經營開支

截至2013年6月30日止六個月，其他經營開支(主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用及其他稅項開支)為人民幣609.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣589.4百萬元微幅增加3.3%。於2013年上半年，其他開支佔總收入的百分比為26.8%，低於去年同期錄得的31.5%，乃因回顧期內本集團的整體經營效率提升所致。

分佔共同控制實體利潤

截至2013年6月30日止六個月，分佔共同控制實體利潤為人民幣1.2百萬元，而截至2012年6月30日止六個月，分佔共同控制實體虧損為人民幣1.2百萬元。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2013年6月30日止六個月，分佔聯營公司純利為人民幣156.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣140.0百萬元增加11.7%。分佔聯營公司利潤及虧損主要為本集團分佔其於北京燕莎友誼商城有限公司及武漢武商集團股份有限公司股權的業績。

融資收入

截至2013年6月30日止六個月，本集團的融資收入為人民幣115.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣115.4百萬元微幅增加0.3%。

融資成本

截至2013年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣89.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣94.7百萬元減少5.3%。減少乃主要由於期內資本化利息金額增加所致。

管理層討論與分析

所得稅開支

截至2013年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣255.3百萬元，較2012年上半年錄得的人民幣171.2百萬元增加49.1%。本集團於截至2013年6月30日止六個月的實際稅率為25.0% (2012年上半年：22.9%)。

期內利潤

基於上述理由，截至2013年6月30日止六個月的利潤為人民幣764.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣575.8百萬元增長32.8%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2013年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣732.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣547.3百萬元上升33.8%。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健的財政狀況。於2013年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,702.8百萬元，較2012年12月31日的結餘人民幣2,117.4百萬元下降人民幣414.6百萬元。於回顧期內，本集團的經營活動所得現金流出淨額為人民幣188.3百萬元、融資活動所得現金流入淨額為人民幣440.5百萬元及投資活動所得現金流出淨額為人民幣670.8百萬元。

於2013年6月30日，本集團的借款(包括銀行及其他借款、可換股債券及擔保債券)為人民幣5,429.2百萬元(2012年12月31日：人民幣4,804.4百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款、可換股債券及擔保債券總額與資產總額的比率計算，上升至26.2%(2012年12月31日：22.6%)。本集團相信，上升後的負債比率仍處於健康的水平。

於2013年6月28日，本集團與若干銀行組成的銀團訂立一項分別不超過266,588,000美元及750,000,000港元的雙幣種三年期貸款融資協議(「定期貸款融資」)。定期貸款融資將用於償還本集團現有債務，包括於2013年10月到期的1,941,000,000港元可換股債券，以及滿足本集團一般企業資金需求。本集團確信手頭所有貸款及信貸融資可滿足本集團營運及業務發展的資金需求。

流動負債淨額及資產淨額

於2013年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,685.0百萬元，而於2012年12月31日則為人民幣2,571.5百萬元。於2013年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣8,753.6百萬元，較2012年12月31日的人民幣8,175.1百萬元增加7.1%。

資產抵押

於2013年6月30日，賬面值為人民幣3,336.4百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程、土地使用權及開發中物業已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中信銀行、華夏銀行、渣打銀行及仙桃市農村信用合作聯社，以取得總數人民幣7,853.1百萬元的銀行融資額度。人民幣擔保債券由本集團若干附屬公司作擔保。

外匯風險

本集團主要於中國內地營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元計值。可換股債券以港元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將根據人民幣及港元匯率變動不時檢討和調整其投資及融資策略。

員工及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團的僱員總數為8,213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。有關獎勵旨在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

或然負債的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註24。

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2013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	受控法團權益 ⁽²⁾	L666,014,015	33.06%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	L15,834,500	0.79%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士擁有該等本公司股份的好倉。
- (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661,814,015股本公司股份。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。沈國軍先生亦為 East Jump Management Limited 全部已發行股本的實益擁有人，而 East Jump Management Limited 持有4,200,000股本公司股份。
- (3) 本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生為300,000股本公司股份的實益擁有人。其亦於2013年6月30日持有涉及合共15,534,500股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2013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2013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.	受控法團權益 ⁽²⁾	L661,814,015	32.85%
Glory Bless Limited	受控法團權益 ⁽²⁾	L661,814,015	32.85%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 ⁽²⁾	L661,814,015	32.85%
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人、 投資經理及 託管公司/ 核准借出代理人	L263,719,662 S10,681,601 P77,799,200	13.09% 0.53% 3.86%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	投資經理	L204,517,677	10.15%
Comax Investment Limited	實益擁有人 ⁽³⁾	L147,664,835	7.33%

其他資料

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
恒基兆業有限公司	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.33%
恒基兆業地產有限公司	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.33%
Hopkins (Cayman) Limited	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.33%
李兆基	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.33%
Riddick (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.33%
Rimmer (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.33%
Wellington Management Company, LLP	投資經理	L121,810,779	6.05%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於該等本公司股份的好倉；字母「S」表示有關人士於該等本公司股份的淡倉；字母「P」表示有關人士於該等本公司股份中可供借出的股份。
- (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661,814,015股本公司股份。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) 李兆基實益擁有 Hopkins (Cayman) Limited 的全部已發行股本，而 Hopkins (Cayman) Limited 則實益擁有恒基兆業有限公司的全部已發行股本。恒基兆業有限公司實益擁有恒基兆業地產有限公司的全部已發行股本中64.18%權益，而恒基兆業地產有限公司則實益擁有 Jetrich Global Limited 的全部已發行股本。Jetrich Global Limited 實益擁有 Comax Investment Limited 的全部已發行股本，而 Comax Investment Limited 則持有147,664,835股本公司股份。因此，李兆基、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及恒基兆業地產有限公司各自被視為於 Comax Investment Limited 所持股份中擁有權益。
- (4) Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為全權信託的受託人，持有一項由 Hopkins (Cayman) Limited 作為受託人的單位信託的單位。因此，Rimmer 及 Riddick 均被視為於 Comax Investment Limited 所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2013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（「該計劃」），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」）。該計劃旨在通過提供可取得本公司股權的機會，吸引熟練及經驗豐富的人員，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。該計劃的詳情在本公司於2007年3月7日刊發的招股章程中披露。

該計劃自2007年3月20日起10年內有效，該期間後將不會授出進一步的購股權，但該計劃條款其他方面仍然生效。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，但在該計劃期滿前仍未被行使之購股權，仍可按該購股權授出時之條款行使，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，有關根據該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獲行使而發行及將發行的股份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。倘於12個月期間內授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等相關聯繫人之購股權超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元，則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10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5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2013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2013年 6月30日	行使期	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2013年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	期內已註銷				
董事兼首席執行官 陳曉東	2008年4月11日	5.64	600,000	-	300,000	-	-	300,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	10.98
	2008年9月18日	3.56	600,000	-	300,000	-	-	300,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	8.22
	2009年3月4日	1.88	1,200,000	-	300,000	-	-	900,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	10.64
	2009年8月28日	6.63	6,750,000	-	565,500	-	-	6,184,500	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	8.91
	2010年5月26日	6.49	3,000,000	-	750,000	-	-	2,250,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	9.12
	2011年4月1日	10.77	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	-
	2013年4月10日	9.27	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	-
其他僱員總和	2008年4月11日	5.64	2,860,000	-	1,894,500	-	-	965,500	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	10.25
	2008年9月18日	3.56	2,227,000	-	579,500	-	-	1,647,500	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	10.32
	2009年3月4日	1.88	5,879,000	-	2,797,500	-	-	3,081,500	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	10.09
	2009年10月20日	5.50	750,000	-	250,000	-	-	500,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	10.90
	2010年5月26日	6.49	12,402,000	-	3,666,000	-	77,500	8,658,500	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	9.79
	2010年8月26日	9.00	1,600,000	-	150,000	-	-	1,450,000	2011年8月27日 至2016年8月26日	8.93	10.95
	2011年4月1日	10.77	13,622,000	-	10,000	-	155,000	13,457,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	10.98
	2012年6月22日	7.56	17,018,000	-	-	-	170,000	16,848,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	-
2013年4月10日	9.27	-	5,898,000	-	-	-	5,898,000	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	-	
總計			72,308,000	7,698,000	11,563,000	-	402,500	68,040,500			

購買、出售或贖回本公司證券

於截至2013年6月30日止六個月期間內，本公司於聯交所合共購回12,000,000股本公司普通股。上述購回乃由董事根據股東授權而作出，旨在提高本公司的資產淨值及每股盈利，從而令整體股東受惠。購回股份已於2013年7月8日註銷。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 最高價格 港元	每股股份已付 最低價格 港元	已付代價總額 港元
2013年6月	12,000,000	7.40	6.94	86,362,925

除上述所披露者外，於截至2013年6月30日止六個月，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。

足夠的公眾持股量

截至2013年6月30日止六個月內，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

遵守企業管治守則

據董事所盡知及深信，截至2013年6月30日止六個月，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。

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自身行為守則。本公司全體董事已確認，於截至2013年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

根據上市規則第13.18條作出的披露

於2013年6月28日，本集團與若干銀行組成的銀團訂立一項分別不超過266,588,000美元及750,000,000港元的雙幣種三年期貸款融資協議(「定期貸款融資」)。

根據定期貸款融資條款，倘本公司主席兼執行董事沈國軍先生於定期貸款融資項下全部或部份款項尚未償還時不再(i)為本公司單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行總股本至少30%；(iii)擔任董事會主席；或(iv)通過合約或其他方式行使權力指引本公司政策及管理層行事，則構成違約事件。倘發生違約事件，定期貸款融資項下全部貸款連同應計利息及任何其他應計款項將立即到期並須即時償還。截至最後實際可行日期，概無發生上述違約事件。

其他資料

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，本公司並無任何其他披露責任。

中期股息

董事會向於2013年10月11日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2013年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2012年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)。中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2013年10月11日人民幣兌港元的中間匯率計算。中期股息將於2013年11月8日或相近日子派發。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東收取中期股息的權利，本公司將由2013年10月8日(星期二)至2013年10月11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2013年10月7日(星期一)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。

董事變更

李家傑先生已辭任本公司非執行董事，自2013年5月31日起生效。

王聯章先生獲推選為本公司非執行董事，自2013年5月31日起生效。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認為業績已遵守相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即周凡先生、石春貴先生及于寧先生。周凡先生為審核委員會主席。

刊載於聯交所及本公司網站

本集團截至2013年6月30日止六個月之中期報告亦於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.intime.com.cn>)刊載。

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
銀泰商業(集團)有限公司
主席
沈國軍

北京，2013年8月19日