



銀泰商業

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 1833



INTIME RETAIL



Online

Offline



2014 中期報告

SALE



目錄

企業簡介	2
公司資料	3
中期簡明綜合損益表	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	14
管理層討論與分析	46
其他資料	55

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16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2014年6月30日，本集團經營和管理合共30家百貨店及10個購物中心，總建築面積達2,117,116平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及6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2個購物中心、位於河北省的1個百貨店及1個購物中心，以及位於陝西省的2個百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團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2014年9月5日辭任)
張勇(於2014年7月7日獲委任)
李漢潮(於2014年9月5日獲委任)

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
朝陽區四惠東通惠河畔
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

中期簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	2,351,514	2,275,402
其他收入及收益	5	290,219	455,779
購買貨品及存貨變動	6	(743,835)	(772,399)
員工成本	6	(377,098)	(299,766)
折舊及攤銷	6	(247,774)	(213,736)
其他開支		(735,798)	(609,005)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(23,773)	1,211
聯營公司		155,629	156,373
融資收入	7	110,329	115,741
融資成本	7	(68,949)	(89,656)
除稅前利潤		710,464	1,019,944
所得稅開支	8	(180,311)	(255,339)
期內利潤		530,153	764,605
應佔：			
母公司擁有人		507,460	732,452
非控股權益		22,693	32,153
		530,153	764,605
中期股息	9	223,058	200,261
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	0.25	0.36
攤薄			
— 關於期內利潤	10	0.25	0.36

中期簡明綜合全面損益表

截至2014年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	530,153	764,605
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：		
換算海外業務的匯兌差額	(25,635)	(15,888)
於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(25,635)	(15,888)
期內其他全面虧損，扣除稅項	(25,635)	(15,888)
期內全面收益總額	504,518	748,717
應佔：		
母公司擁有人	481,825	716,564
非控股權益	22,693	32,153
	504,518	748,717

中期簡明綜合財務狀況表

2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	5,777,588	5,747,773
投資物業	11	3,998,020	2,367,439
預付土地租賃款項	11	1,712,163	2,057,696
預付款項、按金及其他應收款項	13	176,924	330,084
商譽		650,781	650,781
其他無形資產		38,169	30,049
預付租金		65,071	64,435
於一家合營公司的投資		206,628	230,401
於聯營公司的權益		2,391,851	2,378,314
貸款及應收款項－第三方		5,654	35,654
貸款及應收款項－關連人士	26	397,110	696,648
持有至到期的投資		–	12,000
遞延稅項資產		210,118	190,237
非流動資產總額		15,630,077	14,791,511
流動資產			
存貨	12	395,098	484,193
開發中物業	11	1,299,547	905,067
預付款項、按金及其他應收款項	13	1,155,156	1,115,029
貸款及應收款項－第三方		130,648	100,290
貸款及應收款項－關連人士	26	452,030	294,625
應收關連人士款項	26	1,430,898	1,294,440
應收貿易款項	14	32,562	44,628
在途現金	15	57,249	131,336
已抵押存款	16	67,000	67,000
受限制銀行結餘	16	64,543	195,915
現金及現金等價物	16	1,570,584	1,738,513
分類為待售的出售組別的資產		6,655,315	6,371,036
		856,509	1,393,739
流動資產總額		7,511,824	7,764,775

中期簡明綜合財務狀況表

2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	17	1,738,133	1,782,148
其他應付款項及應計款項	18	4,927,582	4,717,171
於2014年7月到期的擔保債券	19	999,908	998,374
計息銀行及其他借款	19	2,048,144	1,709,200
應付關連人士款項	26	126,924	14,183
應付稅項		296,471	401,660
		10,137,162	9,622,736
與分類為待售的資產直接相關的負債		167,940	144,688
流動負債總額		10,305,102	9,767,424
流動負債淨額		(2,793,278)	(2,002,649)
資產總額減流動負債		12,836,799	12,788,862
非流動負債			
其他應付款項及應計款項	18	376,002	288,786
計息銀行及其他借款	19	2,742,641	3,044,942
遞延稅項負債		398,503	402,560
遞延補貼收入		49,778	49,341
非流動負債總額		3,566,924	3,785,629
資產淨額		9,269,875	9,003,233
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	20	154	154
儲備		8,264,584	7,759,433
擬派末期股息		-	220,675
		8,264,738	7,980,262
非控股權益		1,005,137	1,022,971
權益總額		9,269,875	9,003,233

中期簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月期間

母公司擁有人應佔

	已發行股本		資本		可供出售投資公允價值		任董公積金		法定儲備		保單利潤		匯率波動儲備		購股權儲備		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	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
於2014年1月1日	154	3,883,524	5	385,971	59	7,032	504,642	2,832,775	(22,464)	67,909	220,675	7,980,262	1,022,971	9,003,233											
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	507,460	-	-	-	507,460	-	530,153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,153
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,635)	-	-	(25,635)	-	(25,635)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,635)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	507,460	(25,635)	-	-	481,825	22,693	504,518	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	504,518
行使購股權	-	19,383	-	-	-	-	-	-	-	(4,585)	-	14,798	-	14,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,798
購股權失效或因歸轉購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	9,925	-	(9,925)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,944	-	8,944	-	8,944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,944
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,877	-	-	-	-	-	-	-	-	63,877
就已於2013年12月31日後行使的優先購股權所發行股份的股息	-	(416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)	-	(416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,260)	-	-	-	(10,260)
宣派2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)	(220,675)	-	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,817	-	-	63,817
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(157,961)	-	-	(157,961)	
於2014年6月30日(未經審核)	154	3,902,491	5	385,971	59	7,032	504,642	3,450,160	(48,119)	62,343	-	8,264,738	1,005,137	9,269,875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,269,875

中期簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月期間

		母公司擁有人應佔															
		已發行 股本 人民幣千元 (附註20)	庫存股份 人民幣千元 (附註20)	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本 準備 人民幣千元	可供出售 投資公允 價值變動 儲備 人民幣千元	任意公積金 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	可轉股 債券的 權益部分 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元 (附註21)	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	-	-	-	-	732,452	32,153	764,605
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,888)	-	-	-	(15,888)	-	(15,888)
期內全面收益總額		-	-	-	-	-	-	-	732,452	732,452	(15,888)	-	-	-	716,564	32,153	748,717
行使購股權		1	-	60,914	-	-	-	-	-	-	-	(15,362)	-	-	45,553	-	45,553
購股權失效或屆滿時轉歸購股權儲備		-	-	-	-	-	-	-	575	575	-	(675)	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,498	-	14,498	-	-	14,498
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,282	41,282	41,282
結已於2012年12月31日後行使的購股權		-	-	-	-	-	-	-	(1,140)	(1,140)	-	-	-	-	(1,140)	-	(1,140)
購股權所發行股份的派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,360)	(21,360)
向非控股股東派發股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宣派2012年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(180,274)	(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	-	7,785,525	965,114	8,753,639

中期簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前利潤		710,464	1,019,944
調整：			
融資成本	7	68,949	89,656
分佔一家合營公司利潤及虧損		23,773	(1,211)
分佔聯營公司利潤及虧損		(155,629)	(156,373)
融資收入	7	(110,329)	(115,741)
出售物業、廠房及設備項目產生的收益		(46)	-
出售附屬公司產生的收益		(125,547)	(326,998)
出售可供出售投資產生的收益		-	(672)
出售持有至到期的投資產生的收益		(1,059)	-
以股權結算的購股權開支	21	8,944	14,498
物業、廠房及設備折舊	11	164,361	149,014
投資物業折舊	11	54,172	37,524
預付土地租賃款項攤銷	11	27,361	24,262
其他無形資產攤銷		1,880	2,936
預付租金攤銷		142,581	36,922
		809,875	773,761
受限制現金減少		307,236	4,333
已抵押存款減少		-	73,000
預付款項、按金及其他應收款項增加		(109,040)	(109,224)
應收貿易款項減少		19,878	11,394
在途現金減少		74,087	255,667
存貨減少		89,095	80,924
應付貿易賬款及票據減少		(44,015)	(1,085,514)
預收客戶賬款增加		392,248	334,820
應收關連人士款項增加		(46,595)	(70,000)
應付關連人士款項(減少)/增加		(588)	33,903
開發中物業增加		(295,364)	(71,687)
其他應付款項及應計款項減少		(21,806)	(14,692)
		1,175,011	216,685
經營活動產生的現金			

中期簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
已付利息		(115,542)	(188,420)
已付所得稅		(311,190)	(216,565)
來自/(用於)經營活動現金流量淨額		748,279	(188,300)
來自投資活動的現金流量			
已收利息		67,495	81,682
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(949,843)	(875,694)
購入其他無形資產		(10,001)	(42)
收購一家附屬公司(並未構成業務合併)，扣除收購所獲得現金		(82,523)	-
收購一家聯營公司的股權		(9,880)	-
向聯營公司注資		-	(29,000)
出售附屬公司	22	279,970	83,287
出售持有至到期的投資所得款項		13,059	-
出售可供出售投資所得款項		-	25,138
出售附屬公司的預收款		87,216	78,100
借予關連人士的貸款		-	(40,000)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		706	495
墊支予第三方款項		(33,600)	(189,097)
第三方償還墊款		8,436	5,825
借予第三方的貸款及應收款項		-	(30,000)
墊支予關連人士款項		(62,300)	(119,112)
第三方償還貸款及應收款項		-	237,000
關連人士償還貸款及應收款項		150,000	-
關連人士償還墊款		-	18,877
已收一家聯營公司股息		100,000	-
已收第三方的墊款		-	81,766
向第三方償還墊款		(34,562)	-
已收政府補貼		38,344	-
非控股股東還款		27,849	-
用於投資活動現金流量淨額		(409,634)	(670,775)

中期簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
行使購股權所得款項		14,798	45,553
非控股股東出資		63,877	41,282
計息銀行及其他借款所得款項		1,459,037	1,934,538
償還計息銀行及其他借款		(1,875,174)	(1,309,334)
已付股息		(221,091)	(181,414)
已付非控股股東股息		(10,260)	(21,360)
購回股份		-	(68,744)
關連人士墊款		20,593	-
(用於)／來自融資活動現金流量淨額		(548,220)	440,521
現金及現金等價物(減少)／增加淨額			
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(209,575)	(418,554)
期初現金及現金等價物		1,814,440	2,243,986
外幣匯率變動影響淨額		(6,780)	(27,919)
期末現金及現金等價物		1,598,085	1,797,513
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,570,584	1,698,608
於購入時原於三個月內到期的無抵押定期存款		-	4,233
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	16	1,570,584	1,702,841
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款		27,501	94,672
於現金流量表列示的現金及現金等價物		1,598,085	1,797,513

中期簡明綜合財務報表附註

2014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兩者的較低者減出售成本入賬。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2013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2013年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者一致,惟於2014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:

本集團已於2014年1月1日或開始的財務年度期間首次採納下列新訂準則及準則修訂本。

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)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

中期簡明綜合財務報表附註

2014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－抵銷金融資產與金融負債的修訂本
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－衍生工具的更替及對沖會計法的延續的修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

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 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂本	香港財務報告準則第9號、香港財務報告第7號及香港會計準則第39號的對沖會計法及修訂本 ⁴
香港財務報告準則第11號的修訂本	香港財務報告準則第11號收購聯合經營權益的會計法的修訂本 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	香港會計準則第16號及香港會計準則第38號－澄清折舊及攤銷的可接受方法的修訂本 ²
香港會計準則第19號的修訂本	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款的修訂本 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	香港會計準則第16號及香港會計準則第41號－農業：生產性植物的修訂本 ²
香港會計準則第27號的修訂本	香港會計準則第27號獨立財務報表的權益會計法的修訂本 ²
2010年至2012年週期的年度改進	2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本 ¹
2011年至2013年週期的年度改進	2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本 ¹

¹ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

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。

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2014年及2013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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	891,227	921,266
特許專營銷售佣金	1,198,909	1,156,196
租金收入	236,039	175,422
投資物業租金收入	135,519	105,740
分租租金收入	66,796	53,559
或然租金收入	33,724	16,123
經營百貨店的管理費收入	17,211	22,518
其他	8,128	—
	2,351,514	2,275,402

中期簡明綜合財務報表附註

2014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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	6,764,550	6,668,424
特許專營銷售佣金	1,198,909	1,156,196

直接銷售收入及來自特許經營銷售的總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

5. 其他收入及收益

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入			
廣告、推廣及管理收入		156,919	109,382
輔營收入		17,987	21,574
補貼收入		12,095	12,400
其他		16,555	19,811
		203,556	163,167
收益/(虧損)			
出售物業、廠房及設備項目產生的收益		46	-
出售附屬公司產生的收益	22	125,547	326,998
其他		(38,930)	(34,386)
		86,663	292,612
		290,219	455,779

中期簡明綜合財務報表附註

2014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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
購買貨品及存貨變動		743,835	772,399
折舊及攤銷		247,774	213,736
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：		377,098	299,766
工資、薪金及花紅		283,159	225,621
退休金成本－界定供款計劃		53,602	37,436
福利、醫療及其他利益		31,393	22,211
以權益結算的購股權開支		8,944	14,498
水電開支		136,605	109,759
租金開支		280,867	218,438
信用卡費用		43,789	45,593
廣告開支		106,023	87,614
核數師酬金		1,000	1,000
專業服務費用		14,404	5,595
其他稅項開支		38,320	49,839
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)		67,850	39,194
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣67,850,000元 (截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣39,194,000元)		(85,146)	(66,546)

中期簡明綜合財務報表附註

2014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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	10,506	7,673
來自貸款及應收款項的利息收入	39,751	62,651
來自一家合營公司的利息收入	9,858	4,271
來自聯營公司的利息收入	9,762	11,960
其他利息收入	40,452	29,186
	110,329	115,741

融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013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	100,136	67,579
可換股債券的利息	-	40,524
於2014年7月到期的擔保債券的利息	24,396	24,881
減：已資本化的利息	(55,583)	(43,328)
	68,949	89,656

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	199,299	273,692
遞延稅項	(18,988)	(18,353)
	180,311	255,339

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2013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2013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2014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2013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2014年8月20日，本公司董事會議決宣派截至2014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2013年6月30日止六個月期間：人民幣0.10元)。

截至2014年6月30日止六個月期間的中期股息乃根據所宣派的每股中期股息及於2014年8月20日的已發行普通股總數計算。

中期簡明綜合財務報表附註

2014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2,007,840,610股(截至2013年6月30日止六個月期間：2,010,713,665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，若適用)計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013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	507,460	732,452
可換股債券的利息	-	40,524
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	507,460	772,976
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	2,007,840,610	2,010,713,665
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	4,553,166	9,817,707
可換股債券	-	151,996,868
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,012,393,776	2,172,528,240

中期簡明綜合財務報表附註

2014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

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣822,731,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣720,916,000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164,361,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣149,014,000元)。

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣929,241,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣124,775,000元)收購物業。期內投資物業的折舊約為人民幣54,172,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣37,524,000元)。

截至2014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30,232,000元(包括在建工程中已資本化的人民幣2,871,000元)(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣28,033,000元)。

本集團抵押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、在建工程及投資物業於2014年6月30日的賬面值約為人民幣1,829,763,000元(2013年12月31日：人民幣2,365,280,000元)(附註19)。

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2014年6月30日的賬面值約為人民幣934,606,000元(2013年12月31日：人民幣1,161,816,000元)(附註19)。

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2014年6月30日的賬面值約為人民幣10,861,000元(2013年12月31日：人民幣460,383,000元)(附註19)。

於2014年6月30日，位於中國湖北省仙桃市及陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣485,682,000元(2013年12月31日：人民幣491,401,000元)，其所有權證正在辦理。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

12. 存貨

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	392,668	481,496
低值消耗品	2,430	2,697
	395,098	484,193

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	51,646	144,160
租金按金	89,461	86,101
預付租金	19,645	17,005
墊支予供應商款項	21,892	27,720
墊支予第三方款項	451,364	410,799
預繳稅項	162,731	75,099
預付款項	40,452	88,808
保證金	44,848	45,271
應收一家聯營公司股息	150,000	100,000
其他	123,117	120,066
	1,155,156	1,115,029

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

13. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動：		
墊支予出售的附屬公司款項	31,324	31,324
就預付土地租賃款項支付的按金	55,600	55,600
收購一家附屬公司預付款項	-	153,160
收購一家附屬公司非控股權益的預付款項	90,000	90,000
	176,924	330,084
	1,332,080	1,445,113

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。

14. 應收貿易款項

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	32,562	44,628
減值	-	-
	32,562	44,628

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：

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

14. 應收貿易款項(續)

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	26,556	38,871
1至2個月	1,462	1,905
2至3個月	426	18
3個月以上	4,118	3,834
	32,562	44,628

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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
並無逾期或減值	28,444	40,794
逾期少於1個月	4,118	3,834
	32,562	44,628

15. 在途現金

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
在途現金	57,249	131,336

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

2014年6月30日

16. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,702,127	2,001,428
減：已抵押定期存款	(67,000)	(67,000)
受限制銀行結餘	(64,543)	(195,915)
現金及現金等價物	1,570,584	1,738,513

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。

17. 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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	1,389,948	1,283,389
1至2個月	261,703	386,280
2至3個月	67,253	93,141
3個月以上	19,229	19,338
	1,738,133	1,782,148

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

2014年6月30日

18. 其他應付款項及應計費用

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	467,274	526,379
預收客戶款項	1,502,503	1,605,261
預售開發中物業的預收款項	1,812,673	1,317,667
預收第三方款項(附註(i))	91,004	123,376
其他應付稅項	160,274	247,979
應付薪酬及福利	99,413	134,944
已收供應商／特許專營商按金	286,089	232,720
應計費用	321,770	299,436
應計利息	26,982	29,019
遞延收入	49,620	43,326
遞延政府補貼	1,275	3,012
出售附屬公司的預收款項	-	72,498
其他	108,705	81,554
	4,927,582	4,717,171
非流動：		
出售附屬公司的預收款項	376,002	288,786
	5,303,584	5,005,957

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

2014年6月30日

19. 計息銀行及其他借款

	2014年6月30日(未經審核)			2013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	3.379-6.160	2014年至 2015年	296,235	2.283-6.888	2014年	250,449
銀行貸款－已抵押(a)	1.779-7.500	2014年至 2015年	1,257,137	1.600-7.500	2014年	1,043,751
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	6.150-7.315	2014年至 2015年	229,000	5.895-7.315	2014年	385,000
長期銀行貸款即期部分－未抵押	5.8425-5.895	2014年至 2015年	45,000	2.55-6.15	2014年	5,000
已抵押其他貸款(a)	-	-	-	7.380	2014年	25,000
銀團貸款	美元借款按倫敦銀行 同業拆息利率加230個 基點計及港元借款按 香港銀行同業拆息利率 加230個基點計	2015年	220,772	-	-	-
			2,048,144			1,709,200
於2014年7月到期的有擔保債券	加權平均4.93	2014年	999,908	加權平均4.93	2014年	998,374
			3,048,052			2,707,574
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	6.15-7.59	2015年至 2019年	715,691	6.15-7.59	2015年至 2018年	820,000
未抵押銀行貸款	5.843	2016年	40,000	5.843	2015年至 2016年	50,000
銀團貸款	美元借款按倫敦銀行 同業拆息利率加230個 基點計及港元借款按 香港銀行同業拆息利率 加230個基點計	2016年	1,986,950	美元借款按倫敦 銀行同業拆息利率 加230個基點計 及港元借款按香港 銀行同業拆息利率 加230個基點計	2015年至 2016年	2,174,942
			2,742,641			3,044,942
			5,790,693			5,752,516

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

19. 計息銀行及其他借款(續)

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	3,048,052	2,707,574
第2年	2,363,641	844,988
第3至第5年(包括首尾兩年)	341,500	2,199,954
5年以上	37,500	-
	5,790,693	5,752,516

附註：

- (a) 於2014年6月30日的已抵押銀行及其他貸款人民幣2,201,828,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、開發中物業及定期存款作抵押，其於2014年6月30日的總賬面值為人民幣2,842,230,000元(2013年12月31日：人民幣4,054,479,000元)(附註11及16)。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	756,053	105,363
於2至4年內到期(包括首尾兩年)	3,130,194	1,792,283
於5年後到期	145,000	1,604,500
	4,031,247	3,502,146

本集團的銀行信貸以其若干樓宇、投資物業、在建工程、開發中物業、預付土地租賃款項(附註11)及定期存款(附註16)作抵押。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

20. 股本

截至2014年6月30日止期間的股本變動如下：

3,809,500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)18,630,000港元(合人民幣14,798,000元)發行3,809,500股每股面值0.00001美元的股份。於行使購股權時，為數人民幣4,585,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

21. 購股權計劃

於2014年6月25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6.85港元授出6,522,000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2014年6月30日止期間內，就購股權計劃而於損益表確認的開支為人民幣8,944,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣14,498,000元)。

22. 出售一家附屬公司

	附註	截至2014年 6月30日止六個月 人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備		200
投資物業		366,452
按金、預付款項及其他應收款項		29,830
應收貿易款項		2,101
現金及現金等價物		10,021
其他應付款項及應計費用		(13,701)
非控股權益		(157,961)
		236,942
出售一家附屬公司產生的收益	5	125,547
按以下方式償付：		
現金		362,489

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

22. 出售一家附屬公司(續)

關於出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	截至2014年 6月30日止六個月 人民幣千元
於2013年已收現金代價	72,498
於2014年已收現金代價	289,991
出售的現金及現金等價物	(10,021)
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	352,468

23. 或然負債

- (1) 於2014年6月30日，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519,139,000元（2013年12月31日：人民幣342,541,000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。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

23. 或然負債(續)

(2) 於報告期終日，未於財務報表內撥備之或然負債如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
就授予聯營公司的融資而向銀行作出的擔保	648,000	648,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	867,500	722,500

24. 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2014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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	443,117	277,604
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,246,711	805,550
5年後	863,777	617,957
	2,553,605	1,701,111

上述數額包括截至2014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890,117,000元(2013年12月31日：人民幣486,491,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

24. 經營租賃安排(續)

(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2014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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	590,474	533,636
第2至第5年(包括首尾兩年)	2,773,386	2,738,850
5年後	8,570,985	8,914,718
	11,934,845	12,187,204

25. 承擔

除上文附註24(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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013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	988,717	1,324,331
租賃物業改良	125,897	168,738
	1,114,614	1,493,069
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	8,484	330,808
租賃物業改良	9,948	57,618
	18,432	388,426
	1,133,046	1,881,495

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

25. 承擔(續)

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家合營公司的資本承擔如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已訂約，但未撥備	53,550	88,646

26. 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
北京燕莎友誼商城有限公司(「北京友誼燕莎」)	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
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	合營公司
北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)	中國銀泰的合營公司

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

名稱	關係
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)	北京國俊的合營公司
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
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
北京新燕莎控股(集團)有限公司(「北京新燕莎」)	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

(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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
京投銀泰	1,150	1,150
京投置地	-	22,254
湖州佳樂福(附註(i))	16,792	-
	17,942	23,404

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖(附註(ii))	4,300	-
新湖濱	-	75,612
亳州華侖(附註(iii))	58,000	43,500
	62,300	119,112
一名關連人士償還墊款：		
安徽華侖	-	18,777
借予一名關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務	-	40,000
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州銀泰	152,654	15,167
中大聖馬	27,814	23,398
	180,468	38,565
關連人士的利息收入：		
新湖濱	10,385	8,573
杭州銀泰	1,967	15,064
中大聖馬	27,680	23,269
浙江銀泰電子商務	8,688	8,085
安徽華侖	10,410	12,179
亳州華侖	6,768	4,908
	65,898	72,078

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
一名關連人士的管理費：		
北京新燕莎	2,549	2,683
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：		
樂天銀泰	506	(6,885)
浙江銀泰電子商務	(5,096)	(1,711)
湖濱國際	45,804	2,528
新湖濱	(2,499)	577
	38,715	(5,491)
支付租賃按金：		
奉化銀泰	-	5,000
湖州佳樂福	-	2,500
	-	7,500
一名關連人士的墊款：		
京投置地	20,593	-
一名關連人士的佣金：		
浙江銀泰電子商務(附註(iv))	8,128	-
向一名關連人士銷售貨品：		
浙江銀泰電子商務	-	104,032

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
一名關連人士提供的擔保：		
銀泰國際	-	200,814
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬(附註(v))	504,000	264,000
新湖濱(附註(vi))	867,500	737,500
安徽華侖(附註(vii))	600,000	-
	1,971,500	1,001,500
向一名關連人士收購一家附屬公司：		
京投銀泰(附註(viii))	255,267	-

附註：

- (i) 根據湖州家樂福與浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)簽訂的一份協議，浙江銀泰投資租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2013年6月28日起至2033年6月27日止。湖州銀佳百貨有限公司(「湖州銀佳」)於2013年5月成立後，浙江銀泰投資將租約轉讓予湖州銀佳。
- (ii) 本集團向安徽華侖提供的墊款為人民幣4,300,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：無)，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」)向亳州華侖提供的墊款為人民幣58,000,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣43,500,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iv) 2014年，銀泰百貨(香港)有限公司(「香港銀泰」)及Sin Cheng Holdings Pte Ltd.(「Sin Cheng」)已向浙江銀泰電子商務提供海外採購代理服務。
- (v) 根據浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)、中大聖馬及若干金融機構之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰向中大聖馬提供的擔保為人民幣504,000,000元。於2014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198,000,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣154,000,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

附註:(續)

- (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867,500,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣737,500,000元)。
- (vii) 根據安徽華僑飯店、安徽華侖及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，安徽華僑飯店於2013年6月20日至2028年6月20日期間向安徽華侖提供的擔保為人民幣600,000,000元。於2014年6月30日，安徽華侖獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣450,000,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：無)。
- (viii) 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722,500,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣652,500,000元)。
- (viii) 於2013年12月11日，杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)與京投銀泰訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣255,267,000元收購北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)的80%股本權益。於收購日期，除現金、銀行借款及投資物業外，京泰祥和概無其他資產及負債。交易乃按收購資產入賬處理。

(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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	720
新湖濱	406,048	395,793
寧波華聯房地產	70	70
京投置地	-	6,000
安徽華侖	402,387	387,677
浙江銀泰電子商務	337,194	281,646
北京新燕莎	2,264	5,087
亳州華侖	269,715	204,947
杭州銀泰	5,000	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州佳樂福	2,500	2,500
	1,430,898	1,294,440

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 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及新加坡元計值，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

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
杭州銀泰	-	150,687
浙江銀泰電子商務	296,249	287,561
中大聖馬	552,891	553,025
	849,140	991,273

(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：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州佳樂福	3,206	1,446
樂天銀泰	1,155	679
杭州湖濱國際	9,233	12,058
京投銀泰	25,523	-
京投置地	87,807	-
	126,924	14,183

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 關連人士交易(續)

(e) 應付關連人士款項(續)

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。

(f) 與關連人士的承諾

- (i) 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。奉化銀泰百貨有限公司(「奉化銀泰百貨」)隨後於2012年8月成立後，浙江銀泰投資將租賃協議轉讓予奉化銀泰百貨。自物業交付起三年內，奉化銀泰百貨將免予繳租。剩餘年限之年租金將按奉化銀泰百貨收入淨值之5%釐定。
- (ii) 於2013年7月15日，杭州銀泰三江商業發展有限公司(「銀泰三江」)與杭州銀泰訂立一份協議，據此，銀泰三江向杭州銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起兩年內，銀泰三江免予繳租。剩餘年限之年租金將按銀泰三江收入淨值之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。湖州銀佳隨後於2013年5月成立後，浙江銀泰投資將租賃協議轉讓予湖州銀佳。自物業交付起三個月內，湖州銀佳將免予繳租。本集團預計於2014年1月1日起至2033年6月27日止期間的最低租賃付款總額約為人民幣649,179,000元。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

26. 關連人士交易(續)

(g) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,283	3,205
酌情花紅	2,574	1,886
退休計劃供款	308	322
購股權計劃	2,875	5,537
	9,040	10,950

27. 金融工具的分類

各類金融工具於報告日的賬面值如下：

2014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	934,980
應收貿易款項	32,562
貸款及應收款項	985,442
應收關連人士款項	1,430,898
在途現金	57,249
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	64,543
現金及現金等價物	1,570,584
	5,143,258

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

27. 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)

2014年6月30日(續)

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	1,738,133
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,079,467
應付關連人士款項	126,924
計息銀行及其他借款	4,790,785
於2014年7月到期的擔保債券	999,908
	8,735,217

2013年12月31日

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	持有至 到期的投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
持有至到期的投資	-	12,000	12,000
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	931,749	-	931,749
應收貿易款項	44,628	-	44,628
貸款及應收款項	1,127,217	-	1,127,217
應收關連人士款項	1,294,440	-	1,294,440
在途現金	131,336	-	131,336
已抵押存款	67,000	-	67,000
受限制銀行結餘	195,915	-	195,915
現金及現金等價物	1,738,513	-	1,738,513
	5,530,798	12,000	5,542,798

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

27. 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)

2013年12月31日(續)

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	1,782,148
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,127,992
應付關連人士款項	14,183
計息銀行及其他借款	4,754,142
於2014年7月到期的擔保債券	998,374
	<hr/>
	8,676,839

28. 公允值及公允值級別

本集團金融工具的賬面值均與其公允值合理相若。

管理層評估如下：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、貸款及應收款項、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。

本集團以財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年作出兩次檢討，以進行中期及年度財務申報。

中期簡明綜合財務報表附註

2014年6月30日

28. 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：

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。於2014年7月到期的有擔保債券的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

29. 報告期後事項

於2014年3月30日，本公司與Alibaba Investment Limited(「投資人」)簽立認購協議(「認購協議」)，以發行220,541,892股普通股及本金總額為3,706,066,630.16港元的可換股債券。於2014年7月7日，根據認購協議，認購價為每股7.5335港元的220,541,892股股份及本金總額為3,706,066,630.16港元的可換股債券已正式發行予投資人。因此，緊隨認購事項完成後，已發行2,230,483,380股股份。同日，本公司透過其全資附屬公司Omni Win Limited與投資人成立一家公司(「被投資公司」)，其戰略規劃為於中國發展與購物中心、百貨商店及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務。根據與投資人間的投资協議，投資人及Omni Win Limited預期將分別注資等值於人民幣80,100,000元及人民幣19,900,000元的美金，佔被投資公司已發行總股本的80.1%及19.9%。

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2014年8月20日批准並授權發佈。

管理層討論與分析

宏觀經濟概覽

2014年上半年，中國經濟持續穩步增長，國內生產總值增長率達7.4%。期內，政府實施穩健的貨幣政策及財政政策，有助推動國內消費，維持經濟平穩發展。2014年上半年，消費品零售銷售總額達人民幣124,199億元，年增長率為12.1%。2014年首六個月，城鎮居民的人均可支配收入按年增長9.6%至人民幣14,959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2014年上半年的全省生產總值錄得7.2%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2014年6月30日止六個月浙江省的消費品零售銷售總額上升12.1%至人民幣7,938億元。2014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9.4%至人民幣20,937元。

本集團於湖北省取得可觀的市場份額，該省經濟繼續穩定增長，於2014年上半年的全省生產總值錄得9.5%的年增長率。截至2014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5,574億元，年增長率為12.9%。2014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9.9%至人民幣12,634元。

本集團於陝西省經營2家百貨店及1個購物中心，該省經濟表現良好，於2014年上半年的全省生產總值錄得9.7%的年增長率。截至2014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2,616億元，年增長率為13.0%。2014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12,165元。

本集團於安徽省經營2個購物中心，該省經濟亦表現良好，於2014年上半年的全省生產總值錄得9.3%的年增長率。截至2014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3,508億元，年增長率為13.1%。2014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9.8%至人民幣12,337元。

營運概覽

截至2014年6月30日止六個月，儘管傳統零售行業整體衰退，市場競爭日趨激烈，本集團仍取得持續的收入增長。本集團的銷售所得款項總額增至人民幣7,917.2百萬元，較去年同期增長1.7%。本集團的同店銷售按年輕微下跌2.4%。不計黃金及珠寶產品銷售，本集團的同店銷售增長率為0.7%。總收入增加至人民幣2,351.5百萬元，較去年同期增加3.3%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣507.5百萬元，較去年同期下跌30.7%。

擴充門店網絡

於回顧期內，本集團於2014年四月至五月期間開設湖州東吳銀泰城、溫嶺銀泰城及台州臨海銀泰城，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。

湖州東吳銀泰城總建築面積約104,000平方米，為集時尚、休閒、購物、娛樂、文化等於一體的一站式購物中心。湖州地處浙江省北部，東臨上海，南接杭州，總面積5,817平方千米，總人口約2,905,000人。湖州東吳銀泰城位於湖州市中心區域。

溫嶺銀泰城總建築面積約100,000平方米，為溫嶺市首家同類購物中心。該購物中心合共引入300個知名品牌及服務，眾多品牌及服務乃全新引入溫嶺，旨在為客戶提供時尚休閒的購物及生活體驗。

台州臨海銀泰城總建築面積約118,000平方米，為具「青春、時尚、潮流、創新、教育及科技」等特色的一站式購物中心。作為本集團在台州開設的首家生活體驗式購物中心，該購物中心旨在為品質生活奠定新標準，以給客戶提供全方位的時尚購物體驗。

於2014年4月，本集團在合肥開設的第二家購物中心合肥銀泰城開業。合肥銀泰城總建築面積約80,800平方米，為合肥政務新區的旗艦地標性購物中心。合肥銀泰城主要針對現代都市居民及時尚民眾，提供200多個時尚品牌及一站式購物服務，包括精品超市、豪華影院、室內主題樂園、電玩城、專業運動超市、國內和國際特色餐飲、牙科醫院及樂活養生服務。

管理層討論與分析

於2014年6月30日，本集團經營和管理合共30家百貨店及10個購物中心，總建築面積達2,117,116平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及6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2個購物中心、位於河北省的1家百貨店及1個購物中心，以及位於陝西省的2家百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團客戶提供舒適愜意的購物體驗。

與阿里巴巴戰略合作

於2014年3月30日，本公司與Alibaba Investment Limited (Alibaba Group Holding Limited的附屬公司)簽立認購協議(「認購協議」)。據此，(i)本公司有條件同意向Alibaba Investment Limited發行及配發，且Alibaba Investment Limited有條件同意以現金認購，認購價為每股認購股份7.5335港元的共220,541,892股認購股份(「認購股份」)；(ii)本公司有條件同意向Alibaba Investment Limited發行，且Alibaba Investment Limited有條件同意認購，本金額共計為3,706,066,630.16港元的可換股債券(「可換股債券」)，並可以初始換股價每股7.9102港元轉換為本公司普通股；及(iii)本公司及Alibaba Investment Limited已向彼此承諾，將盡所有合理努力，以設立合資企業(「合資企業」)。於2014年6月24日舉行的股東特別大會上，有關批准認購協議及認購協議清洗豁免的普通決議案已獲本公司股東及獨立股東(如適用)以投票表決方式正式通過。

認購認購股份及可換股債券已於2014年7月7日完成作實。本公司計劃將發行認購股份及可換股債券所得款項用於(i)協同本集團線上到線下業務與其泛渠道戰略，以創造高效快捷的購物體驗；(ii)透過增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；(iii)為補充本公司零售業務而可能對優質資產及／或零售業務進行的收購；(iv)償還或提前償還現有債務；及(v)一般運營資金。

於2014年7月7日，Alibaba Investment Limited、Omni Win Limited（本公司的全資附屬公司）、本公司及Golden Leading (Cayman) Holding Limited訂立合資合同（「合資合同」），並註冊成立合資企業Golden Leading (Cayman) Holding Limited（一家於開曼群島註冊成立的公司）。根據合資合同，Alibaba Investment Limited及本公司（透過Omni Win Limited）預期將分別注資等值於人民幣80,100,000元及人民幣19,900,000元的美元，佔合資企業已發行總股本的80.1%及19.9%。合資企業預期將於中國發展與購物中心、百貨商店及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務。

自2014年7月7日起，張勇先生（Alibaba Group Holding Limited的營運總監）已獲委任為本公司的非執行董事。

大數據驅動的消費解決方案提供商

本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商，以使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。透過分析數據及客戶消費行為背後的邏輯，本集團將其客戶的需求放在首位，並為客戶提供一對一的個性化服務。

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、改善服務質量及改善線上線下業務渠道的結合，從而為其客戶提供更為豐富的購物體驗。本集團持續努力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。

本集團於2014年3月推出「銀泰寶」會員服務，於2014年6月30日吸納用戶逾5.4百萬名。此舉為本集團奠定堅實基礎，以進一步探索線上線下業務，深化將客戶需求放在首位的理念，將泛渠道建設與改善客戶體驗緊密連繫。

管理層討論與分析

展望

於今年下半年，本集團認為，中國政府將繼續秉承穩定的宏觀經濟政策，以保持合理的經濟增長速度。於2014年，政府設定7.5%的國內生產總值增長目標。本集團將繼續保持其長期的財務健康及強勁的短期財務流動性，優化其資產組合，並提高投資的未來回報。本集團是一家不斷創新變革，追求開放合作的企業。技術在快速進步，必須要學習和應用。顧客在改變我們，本集團應該更主動地擁抱消費者的變化。

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。此外，本集團將繼續發展線上平台，並利用現有的實體門店提升其線上線下業務的結合，及實現線上線下結合銷售。利用大數據收集的資料，本集團尋求採用泛渠道策略，集合多渠道及跨渠道的產品供應，包括實體店及線上平台，以創建方便快捷、賞心悅目的購物體驗。

本集團對其未來的發展信心十足，將透過堅持不懈的努力為股東創造更豐厚價值。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2014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、管理費收入及其他收入）增至人民幣7,917.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣7,787.6百萬元增加1.7%。增加主要由於計入2013年下半年及2014年上半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85.4%（2013年上半年：85.6%），直接銷售所得款項總額佔11.3%（2013年上半年：11.8%）。2014年上半年，特許專營銷售的銷售所得款項增加1.4%至人民幣6,764.6百萬元。2014年上半年，特許專營銷售的佣金比率約為17.7%，較2013年上半年錄得的佣金比率17.3%有所改善。

2014年上半年，受市場競爭日益激烈影響，來自直接銷售的銷售所得款項總額減少3.3%至人民幣891.2百萬元。截至2014年6月30日止六個月，直接銷售的利潤率約為16.5%，較2013年上半年錄得的利潤率16.2%有所改善。

2014年上半年，租金收入增加34.5%至人民幣236.0百萬元。增加主要由於更有效地使用租賃面積及於2013年下半年及2014年上半年新開設門店增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2014年6月30日止六個月的總收入為人民幣2,351.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣2,275.4百萬元增長3.3%。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2014年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣203.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣163.2百萬元增加24.8%。增加主要由於回顧期內廣告、推廣及行政管理收入增加所致。

本集團於截至2014年6月30日止六個月的其他收益為人民幣86.7百萬元(2013年上半年：人民幣292.6百萬元)，主要包括完成出售嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司股權(如日期為2013年11月4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。與直接銷售的下跌看齊，本集團截至2014年6月30日止六個月的銷售成本跌至人民幣743.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣772.4百萬元減少3.7%。

員工成本

截至2014年6月30日止六個月，本集團的員工成本增至人民幣377.1百萬元，較去年同期錄得的人民幣299.8百萬元增加25.8%。增加主要由於計入於2013年下半年及2014年上半年開設的新店的員工成本及普遍工資上漲所致。於2014年上半年，員工成本佔總收入的百分比為16.0%，高於去年同期錄得的13.2%。

管理層討論與分析

折舊及攤銷

截至2014年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣247.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣213.7百萬元增加16.0%。增加主要由於計入於2013年下半年及2014年上半年開設的新店的折舊及攤銷成本所致。於2014年上半年，折舊及攤銷佔總收入的百分比為10.5%，高於去年同期錄得的9.4%。

其他經營開支

截至2014年6月30日止六個月，其他經營開支(主要包括水電開支、租金開支、廣告開支、信用卡費用及其他稅項開支)為人民幣735.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣609.0百萬元增加20.8%。於2014年上半年，其他開支佔總收入的百分比為31.3%，高於去年同期錄得的26.8%。

分佔一家合營公司虧損

此為分佔本公司合營公司杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)的虧損。截至2014年6月30日止六個月，分佔新湖濱的虧損達人民幣23.8百萬元，主要因新湖濱產生折舊及利息開支所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

至2014年6月30日止六個月，分佔聯營公司純利為人民幣155.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣156.4百萬元微幅下跌0.5%。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2014年6月30日止六個月，本集團的融資收入為人民幣110.3百萬元，較去年同期錄得的人民幣115.7百萬元輕微減少4.7%。

融資成本

截至2014年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣68.9百萬元，較去年同期錄得的人民幣89.7百萬元大幅減少23.2%。減少乃主要由於本公司於2013年10月27日贖回可換股債券所致。

所得稅開支

截至2014年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣180.3百萬元，較2013年上半年錄得的人民幣255.3百萬元減少29.4%。本集團於截至2014年6月30日止六個月的實際稅率為25.4% (2013年上半年：25.0%)。

期內利潤

基於上述理由，截至2014年6月30日止六個月的利潤為人民幣530.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣764.6百萬元減少30.7%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2014年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣507.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣732.5百萬元下跌30.7%。

流動資金及財務資源

於2014年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,570.6百萬元，較2013年12月31日的結餘人民幣1,738.5百萬元下降人民幣167.9百萬元。於回顧期內，本集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣748.3百萬元、融資活動所得現金流出淨額為人民幣548.2百萬元及投資活動所得現金流出淨額為人民幣409.6百萬元。

於2014年6月30日，本集團的借款(包括銀行及其他借款及人民幣擔保債券)為人民幣5,790.7百萬元(2013年12月31日：人民幣5,752.5百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款及擔保債券總額與資產總額的比率計算，下降至25.0%(2013年12月31日：25.5%)。

於2014年7月21日，本公司贖回本金總額為人民幣1,000,000,000元的人民幣擔保債券。

管理層討論與分析

流動負債淨額及資產淨額

於2014年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,793.3百萬元，而於2013年12月31日則為人民幣2,002.6百萬元。於2014年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣9,269.9百萬元，較2013年12月31日的人民幣9,003.2百萬元增加3.0%。

資產抵押

於2014年6月30日，賬面值為人民幣2,842.2百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、開發中物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中信銀行、中國銀行及渣打銀行，以取得總數人民幣5,493.6百萬元的銀行融資額度。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。來自銀團的雙幣種定期貸款融資以港元及美元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元及美元兌人民幣的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。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、港元及美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2014年6月30日，本集團的僱員總數為9,144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23。

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2014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⁾	721,014,015	35.87%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	16,450,000	0.82%

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716,814,015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750,000股本公司股份的實益擁有人。其亦持有涉及合共15,700,000股本公司股份的購股權。

其他資料

除上文所披露者外，於2014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2014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⁾	L716,814,015	35.66%
Glory Bless Limited	受控法團權益 ⁽²⁾	L716,814,015	35.66%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 ⁽²⁾	L716,814,015	35.66%
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人、投資經理 及託管公司／核准 借出代理人	L100,488,865 S673,751 P92,998,060	5.00% 0.03% 4.63%
GIC private Limited	投資經理	L180,099,789	8.96%
Comax Investment Limited	實益擁有人 ⁽³⁾	L147,664,835	7.35%

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	7.35%
恒基兆業地產有限公司	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.35%
Hopkins (Cayman) Limited	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.35%
李兆基	受控法團權益 ⁽³⁾	L147,664,835	7.35%
Riddick (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.35%
Rimmer (Cayman) Limited	承託人 ⁽⁴⁾	L147,664,835	7.35%
Wellington Management Company, LLP	投資經理	L136,857,769	6.81%
Alibaba Investment Limited	實益權益 ⁽⁵⁾	L710,142,614	35.33%
Alibaba Group Holding Limited	受控法團權益 ⁽⁵⁾	L710,142,614	35.33%
SoftBank Corp.	受控法團權益 ⁽⁵⁾	L710,142,614	35.33%

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716,814,015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66.20%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。
- (5) Alibaba Investment Limited由Alibaba Group Holding Limited全資擁有。Alibaba Group Holding Limited由SoftBank Corp.擁有35.68%的權益。故此，Alibaba Group Holding Limited及SoftBank Corp.各自被視為於Alibaba Investment Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。

其他資料

除上文所披露者外，於2014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。

截至2014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2014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2014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	300,000	-	-	-	-	300,000	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	-
	2008年9月18日	3.56	300,000	-	-	-	-	300,000	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	-
	2009年3月4日	1.88	450,000	-	-	-	-	450,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	-
	2009年8月28日	6.63	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	-
	2010年5月26日	6.49	2,250,000	-	-	-	-	2,250,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	-
	2011年4月1日	10.77	2,000,000	-	-	500,000	-	1,500,000	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	-
	2014年6月25日	6.85	-	2,800,000	-	-	-	2,800,000	2015年6月26日 至2020年6月25日	6.80	-
其他僱員總和	2008年4月11日	5.64	915,500	-	915,000	500	-	-	2009年4月12日 至2014年4月11日	5.60	8.29
	2008年9月18日	3.56	899,500	-	195,000	-	-	704,500	2009年9月19日 至2014年9月18日	3.20	8.16
	2009年3月4日	1.88	2,794,500	-	951,500	-	-	1,843,000	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	8.02
	2009年10月20日	5.50	500,000	-	-	-	-	500,000	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	-
	2010年5月26日	6.49	7,224,000	-	1,628,000	-	147,000	5,449,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	7.99
	2010年8月26日	9.00	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	2011年8月27日 至2016年8月26日	8.93	-
	2011年4月1日	10.77	13,213,000	-	-	3,260,000	310,000	9,643,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	15,840,000	-	120,000	-	643,000	15,077,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	9.03
	2013年4月10日	9.27	5,654,000	-	-	-	496,000	5,158,000	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	-
2014年6月25日	6.85	-	3,722,000	-	-	-	3,722,000	2015年6月26日 至2020年6月25日	6.80	-	
總計			61,640,500	6,522,000	3,809,500	3,760,500	1,596,000	58,996,500			

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2014年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠的公眾持股量

截至2014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2014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。全體董事已確認，於截至2014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。

中期股息

董事會向於2014年10月10日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2013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2014年10月10日人民幣兌港元的中間匯率計算。中期股息將於2014年11月7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2014年10月7日(星期二)至2014年10月10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2014年10月6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。

董事委任

張勇先生獲委任為本公司非執行董事，自2014年7月7日起生效。

根據上市規則第13.18及13.21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。

審核委員會審閱中期業績

董事會轄下審核委員會已審閱本集團截至2014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。

其他資料

刊載於聯交所及本公司網站

本中期業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.intime.com.cn>)。本集團截至2014年6月30日止六個月之中期報告(當中載有上市規則規定的所有相關資料)將適時寄發予本公司全體股東，並會在聯交所網站及本公司網站刊載。

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

北京，2014年8月20日