

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

截至2015年6月30日止六個月的中期業績

摘要

- 同店銷售增加2.1%
- 銷售所得款項總額¹增至人民幣8,550.8百萬元，增長8.0%
- 零售收入為人民幣2,664.4百萬元，增加13.3%；總收入增至人民幣3,056.0百萬元，增長30.0%
- 母公司擁有人應佔利潤增至人民幣713.1百萬元，增加19.7%
- 期內每股基本盈利為人民幣0.33元
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.10元及特別股息每股人民幣0.10元

附註1：銷售所得款項總額指直接銷售所得款項總額、特許專營銷售總收入、租金收入、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和。

中期業績

銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2015年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同2014年同期比較數據。未經審核綜合中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合損益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (經重列) 人民幣千元
零售收入		2,664,387	2,351,514
銷售物業		391,567	—
總收入	4	3,055,954	2,351,514
其他收入及收益	4	460,160	444,205
購買貨品及存貨變動	5	(796,969)	(743,835)
已售物業成本	5	(209,702)	—
物業發展開支	5	(50,247)	—
員工成本	5	(386,650)	(377,098)
折舊及攤銷	5	(242,164)	(214,609)
其他開支		(873,776)	(735,798)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(21,368)	(15,231)
聯營公司		180,587	155,629
融資收入	6	104,955	110,329
零售融資成本	6	(91,598)	(68,949)
物業發展的融資成本	6	(14,218)	—
除稅前利潤		1,114,964	906,157
所得稅開支	7	(354,833)	(256,185)
期內利潤		760,131	649,972
應佔：			
母公司擁有人		713,144	595,799
非控股權益		46,987	54,173
		760,131	649,972
中期及特別股息	8	437,766	223,058
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	9	0.33	0.30
攤薄			
— 關於期內利潤	9	0.28	0.30

中期簡明綜合全面收益表
截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (經重列) 人民幣千元
期內利潤	<u>760,131</u>	<u>649,972</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	3,953	(25,635)
對計入綜合損益表的收益進行重新分類調整 — 出售聯營公司部分權益產生的收益	<u>580</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>4,533</u>	<u>(25,635)</u>
期內全面收益總額	<u><u>764,664</u></u>	<u><u>624,337</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	717,677	570,164
非控股權益	<u>46,987</u>	<u>54,173</u>
	<u><u>764,664</u></u>	<u><u>624,337</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	6,927,189	5,994,300
投資物業	5,745,000	5,699,000
預付土地租賃款項	1,576,055	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項	90,000	825,485
商譽	535,609	535,609
其他無形資產	51,079	53,065
預付租金	53,236	56,428
於一家合營公司的投資	-	190,605
於聯營公司的權益	2,541,730	2,617,218
貸款及應收款項－第三方	275,654	275,654
貸款及應收款項－關連人士	1,249,453	558,190
遞延稅項資產	272,150	265,919
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	19,317,155	18,674,787
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
存貨	447,634	495,026
待售的已建成物業	1,528,928	1,151,768
開發中物業	-	550,335
預付款項、按金及其他應收款項	920,073	903,332
貸款及應收款項－第三方	47,024	33,813
貸款及應收款項－關連人士	337,123	240,258
應收關連人士款項	1,251,600	1,801,406
應收貿易款項	10 40,304	36,021
在途現金	103,036	91,691
已抵押存款	67,000	67,000
受限制銀行結餘	89,576	106,133
現金及現金等價物	1,875,951	2,129,429
	<hr/>	<hr/>
分類為待售的出售組別的資產	6,708,249	7,606,212
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	1,327,310	1,513,183
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	8,035,559	9,119,395

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	11	1,383,120	2,080,461
其他應付款項及應計款項		5,545,712	6,110,722
計息銀行及其他借款		3,073,940	1,120,911
應付關連人士款項		64,091	12,482
應付稅項		497,409	535,187
		<u>10,564,272</u>	<u>9,859,763</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		455,870	337,512
		<u>11,020,142</u>	<u>10,197,275</u>
流動負債總額		<u>11,020,142</u>	<u>10,197,275</u>
流動負債淨額		<u>(2,984,583)</u>	<u>(1,077,880)</u>
資產總額減流動負債		<u>16,332,572</u>	<u>17,596,907</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		379,000	2,219,804
遞延稅項負債		724,557	713,354
遞延補貼收入		47,111	47,778
可換股債券		2,876,393	2,834,878
		<u>4,027,061</u>	<u>5,815,814</u>
非流動負債總額		<u>4,027,061</u>	<u>5,815,814</u>
資產淨額		<u>12,305,511</u>	<u>11,781,093</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		164	163
可換股債券的權益部分		126,417	126,417
儲備		11,122,799	10,307,900
擬派末期股息		-	260,503
		<u>11,249,380</u>	<u>10,694,983</u>
非控股權益		<u>1,056,131</u>	<u>1,086,110</u>
權益總額		<u>12,305,511</u>	<u>11,781,093</u>

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。除投資物業及可供出售投資已按公允值計量外,此等財務報表乃根據歷史成本法編製。待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等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2014年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策及披露的變動

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2014年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者一致,惟於2015年1月1日採納的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:

下列新訂準則及準則修訂本於二零一四年七月一日開始的首個財政年度強制生效:

香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃:僱員供款
2010年至2012年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本
2011年至2013年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本

採納該等經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表造成重大影響。

3. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理,四個可報告經營分部如下:

- 百貨店分部—在中國內地經營及管理百貨店;

- 購物中心分部－在中國內地經營購物中心；
- 物業發展分部－在中國內地發展及銷售物業；及
- 其他分部－主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利評估，即計量經調整除稅前利潤。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的利潤及虧損、融資收入、融資成本、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

截至2015年6月30日止期間	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	1,871,149	683,434	391,567	109,804	3,055,954
分部間銷售	—	—	—	31,606	31,606
	<u>1,871,149</u>	<u>683,434</u>	<u>391,567</u>	<u>141,410</u>	<u>3,087,560</u>
<i>對賬：</i>					
撤銷分部間銷售					<u>31,606</u>
收入					<u><u>3,055,954</u></u>
分部業績	590,163	68,730	131,618	14,028	804,539
<i>對賬：</i>					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(21,368)
聯營公司					180,587
融資收入					104,955
融資成本					(105,816)
以股權結算的購股權開支					(7,685)
投資物業的公允值收益					10,894
未分配收益及虧損淨額					209,790
企業及其他未分配開支					<u>(60,932)</u>
除稅前利潤					<u><u>1,114,964</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	134,573	104,249	850	2,492	242,164
資本開支(a)	96,242	594,575	338	589	691,744

附註：

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

截至2014年6月30日止期間	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	1,798,539	451,145	–	101,830	2,351,514
分部間銷售	–	–	–	35,569	35,569
	<u>1,798,539</u>	<u>451,145</u>	<u>–</u>	<u>137,399</u>	<u>2,387,083</u>
對賬：					
撇銷分部間銷售					<u>35,569</u>
收入					<u><u>2,351,514</u></u>
分部業績	494,281	25,650	–	28,560	548,491
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(15,231)
聯營公司					155,629
融資收入					110,329
融資成本					(68,949)
以股權結算的購股權開支					(8,944)
投資物業的公允值收益					270,333
未分配收益及虧損淨額					(29,684)
企業及其他未分配開支					<u>(55,817)</u>
除稅前利潤					<u><u>906,157</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	148,101	65,024	–	1,484	214,609
資本開支	114,274	845,237	–	333	959,844

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2015年及2014年6月30日止六個月，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、其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	959,199	891,227
特許專營銷售佣金	1,242,749	1,198,909
租金收入	432,772	236,039
投資物業及自用物業租金收入	233,961	152,996
分租租金收入	168,557	66,796
或然租金收入	30,254	16,247
經營百貨店的管理費收入	23,037	17,211
銷售商品佣金	6,630	8,128
零售收入	2,664,387	2,351,514
銷售物業	391,567	—
	3,055,954	2,351,514

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	7,129,144	6,764,550
特許專營銷售佣金	1,242,749	1,198,909

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。

截至6月30日止六個月

2015年
(未經審核)
人民幣千元

2014年
(經重列)
人民幣千元

其他收入

廣告、推廣及行政管理收入	212,011	156,919
輔營收入	10,696	17,987
補貼收入	3,352	12,095
其他	13,417	16,555
	<u>239,476</u>	<u>203,556</u>

收益／(虧損)

出售物業、廠房及設備項目產生的收益	171	46
出售聯營公司部分權益產生的收益	188,542	—
出售附屬公司產生的收益	30,744	9,200
投資物業的公允值收益	10,894	270,333
其他	(9,667)	(38,930)
	<u>220,684</u>	<u>240,649</u>
	<u><u>460,160</u></u>	<u><u>444,205</u></u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (經重列) 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	796,969	743,835
已出售物業成本	209,702	—
折舊及攤銷	242,164	214,609
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：	386,650	377,098
工資、薪金及花紅	290,313	283,159
退休金成本－界定供款計劃	55,497	53,602
福利、醫療及其他利益	33,155	31,393
以權益結算的購股權開支	7,685	8,944
水電開支	180,983	136,605
租金開支	354,091	280,867
信用卡費用	45,052	43,789
廣告開支	104,755	106,023
物業發展開支	50,247	—
核數師酬金	1,000	1,000
專業服務費用	4,924	14,404
其他稅項開支	55,303	38,320
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)	45,736	26,696
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣45,736,000元 (截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣26,696,000元)	(69,479)	(45,572)

6. 融資收入／融資成本

融資收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	18,891	10,506
來自貸款及應收款項的利息收入	52,765	39,751
來自一家合營公司的利息收入	10,356	9,858
來自聯營公司的利息收入	13,005	9,762
其他利息收入	9,938	40,452
	<u>104,955</u>	<u>110,329</u>

融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014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	79,440	100,136
可換股債券的利息	42,552	—
於2014年7月到期的擔保債券的利息	—	24,396
減：已資本化的利息	(16,176)	(55,583)
	<u>105,816</u>	<u>68,949</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	91,598	68,949
物業發展融資成本	14,218	—
	<u>105,816</u>	<u>68,949</u>

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (經重列) 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	290,492	199,769
即期一期內中國土地增值稅	57,616	—
遞延稅項	6,725	56,416
	<u>354,833</u>	<u>256,185</u>

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅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2014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2014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2015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2014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」)。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

8. 中期及特別股息

於2015年8月19日，本公司董事會議決宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣0.10元)及截至2015年6月30日止六個月的特別股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月期間：無)。

截至2015年6月30日止六個月的中期及特別股息乃根據所宣派的每股中期及特別股息及2015年8月19日的已發行普通股總數計算。

9. 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2,176,627,946股(截至2014年6月30日止六個月期間：2,007,840,610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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (經重列) 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	713,144	595,799
可換股債券的利息	42,552	—
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	<u>755,696</u>	<u>595,799</u>
股份數目		
截至6月30日止六個月		
2015年 2014年		
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	2,176,627,946	2,007,840,610
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	273,493	4,553,166
可換股債券	475,428,069	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>2,652,329,508</u>	<u>2,012,393,776</u>

10. 應收貿易款項

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	40,304	36,021
減值	—	—
	<u>40,304</u>	<u>36,021</u>

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	25,460	21,021
1至2個月	8,070	7,143
2至3個月	3,994	3,703
3個月以上	2,780	4,154
	<u>40,304</u>	<u>36,021</u>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
並無逾期或減值	37,524	31,867
逾期少於1個月	2,780	4,154
	<u>40,304</u>	<u>36,021</u>

11. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	1,036,152	1,709,736
1至2個月	256,554	306,791
2至3個月	47,806	32,784
3個月以上	42,608	31,150
	<u>1,383,120</u>	<u>2,080,461</u>

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

管理層討論與分析

宏觀經濟概覽

2015年上半年，受國內經濟增長速度放緩的影響，中國政府推行一系列措施，以將經濟增長率維持在合理範圍內。據中國國家統計局稱，中國於2015年上半年的國內生產總值（「國內生產總值」）增長率為7.0%，較去年同期下跌0.4個百分點。中國人民銀行三次下調金融機構人民幣貸款及存款基準利率，以進一步降低企業融資成本，並三次降低各類金融機構的存款準備金率，以進一步支持實體經濟的發展。

2015年上半年，中國社會消費品零售銷售總額達人民幣141,577億元，年增長率為10.4%。尤其是，網上零售銷售額達人民幣16,459億元，年增長率為39.1%，其中實物商品網上零售銷售額達人民幣13,759億元，增長率為38.6%，非實物商品網上零售銷售額達人民幣2,700億元，增長率為41.9%。居民收入亦平穩增長。2015年首六個月，中國城鎮居民的人均可支配收入按年增長8.1%至人民幣15,699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2015年上半年的全省生產總值錄得8.3%的年增長率。截至2015年6月30日止六個月浙江省的社會消費品零售銷售總額上升7.7%至人民幣9,019億元。2015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8.1%至人民幣22,640元。

營運概覽

截至2015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，本集團的業務仍取得穩步增長，其競爭力進一步夯實。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、管理費收入及銷售貨品所得佣金的總和）增至人民幣8,550.8百萬元，較去年同期增長8.0%。於2015年上半年，本集團的同店銷售增長率達致2.1%。本集團的總收入增加至人民幣3,056.0百萬元，較去年同期增加30.0%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣713.1百萬元，較去年同期增加19.7%。

擴充門店網絡

於回顧期內，本集團繼續積極而審慎地物色潛在機會，以拓展零售網絡。於2015年6月，本集團在安徽開設的第三個購物中心蕪湖銀泰城開業。蕪湖市為安徽省的第二大經濟體，亦為長江沿岸的主要城市之一。蕪湖銀泰城總建築面積約133,000平方米，為集時尚、休閒、餐飲、娛樂、文化等於一體的文化購物中心。

於2015年6月30日，本集團經營和管理合共29家百貨店及16個購物中心，總建築面積達2,733,793平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及9個購物中心、位於湖北省的6家百貨店及1個購物中心、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的3個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2家百貨店及1個購物中心。本集團所有門店及購物中心均位於各市內的黃金購物地段，旨在為本集團客戶提供舒適愜意的購物體驗。

出售非核心資產

於2015年5月26日，本公司間接全資附屬公司杭州銀泰北山企業管理有限公司（「杭州北山」）與Art Capital Holdings Limited（「Art Capital」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，杭州北山同意出售而Art Capital同意購買杭州新湖濱商業發展有限公司（「杭州新湖濱」）的50%股權，代價為人民幣305,369,900元。於上述轉讓完成後，本公司將不再擁有杭州新湖濱任何股權。此外，股東貸款（即杭州新湖濱結欠杭州北山為數人民幣384,000,000元的貸款）須於2016年12月20日前償還予杭州北山。Art Capital須將其於杭州新湖濱的權益質押予杭州北山，作為杭州新湖濱履行支付股東貸款責任的擔保。Art Capital由沈國軍先生（於交易時為本公司的執行董事兼主席）全資實益擁有，故根據上市規則，Art Capital為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的交易構成關連交易。

杭州新湖濱自註冊成立以來一直處於虧損狀態，且鑑於現時營商環境及經濟環境，預期短期內無法錄得利潤。於杭州新湖濱的投資回報亦無達致董事會的原先預期。透過出售杭州新湖濱的50%股權，本集團可免受杭州新湖濱的財務負擔，從而優化其資產負債架構，改善其財務業績表現。本集團可將財務及管理資源更好地投入其他現有業務。出售杭州新湖濱50%股權的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，及(倘適宜)於未來尋求其他潛在盈利能力更佳的投资機會，以便夯實其經營及管理百貨店及商場核心業務。

委任新主席

於2015年6月5日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，由於沈國軍先生(「沈先生」)擬集中時間及精力處理其他事務，不願於股東週年大會上膺選連任，遂已於股東週年大會結束後退任執行董事。沈先生亦已辭任董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席職務，自股東週年大會結束起生效。

非執行董事張勇先生已獲委任為董事會主席兼本公司戰略發展委員會主席，自股東週年大會結束起生效。本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生亦已獲委任為本公司戰略發展委員會成員，自股東週年大會結束起生效。

自2015年5月10日起，張勇先生已獲委任為Alibaba Group Holding Limited(「Alibaba」)的首席執行官。張勇先生亦為Alibaba的董事。

控股股東轉讓股份

誠如本公司日期為2015年5月4日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，於2015年5月3日，彼已同意將本公司60,000,000股股份轉讓予本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生。

誠如本公司日期為2015年7月19日的公告所披露，本公司已獲沈國軍先生告知，彼已同意將合共398,040,000股本公司股份轉讓予其兩名近親及本公司兩名其他獨立第三方(「轉讓」)。繼轉讓完成(預期於2015年8月31日或之前作實)後，假設本公司股本並無其他變動，沈國軍先生將不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

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，以使客戶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、網店及線上到線下(O2O)業務渠道中滿足其需求。自去年與Alibaba進行策略性合作起，本集團便加速推行泛渠道策略，並推出喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措。該等應用舉措結合銀泰網在線平台、天貓銀泰網店及線下互動的購物體驗，為本集團進一步探索O2O，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道建設及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

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，並將致力於其門店及網上客戶提供合宜滿意的消費解決方案。

展望

要在當今競爭激烈的市場中獲勝，本集團需要考慮消費者日益發展的購物喜好，並探索泛渠道策略的各個方面。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。本集團認為，任何企業(諸如本集團)唯有了解客戶需求，利用技術提升客戶體驗，並設法令自身別具一格，方有機會在市場中茁壯成長。

秉承「以客為先，關愛員工，創新變革」的原則，並採用「數字化、泛渠道化、平台化、娛樂化」的手段，本集團銳意成為以大數據驅動的消費解決方案提供商。本集團計劃在O2O服務方面與Alibaba全面合作。本集團認為，待線上及線下產品進一步整合後，客戶忠誠度及消費均將提升。憑藉與Alibaba進行策略性合作，本集團認為已準備好在「互聯網+」時代強化優勢。

2015年，中國經濟發展進入新常態。本集團認為，中國政府將維持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，以令經濟在2015年下半年保持合理的增長率。本集團對其未來發展充滿信心，並將堅持不懈地為股東創造更多價值。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2015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、管理費收入及貨品銷售佣金)增至人民幣8,550.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣7,917.2百萬元增加8.0%。增加主要由於同店銷售增長約2.1%、計入2014年開設的新購物中心及門店六個月的銷售表現及租金收入大幅增加。

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83.4% (2014年上半年：85.4%)，直接銷售所得款項總額佔11.2% (2014年上半年：11.3%)。2015年上半年，特許專營銷售的銷售所得款項增加5.4%至人民幣7,129.1百萬元。2015年上半年，特許專營銷售的佣金比率穩居17.4% (2014年上半年：17.7%)。

2015年上半年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度及提升整體盈利能力，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加7.6%至人民幣959.2百萬元。截至2015年6月30日止六個月，直接銷售的利潤率約為16.9%，較2014年上半年錄得的利潤率16.5%有所改善。

2015年上半年，租金收入增加83.3%至人民幣432.8百萬元。增加主要由於2014年開設的新購物中心增加了可租賃面積所致。

本集團於截至2015年6月30日止六個月的總收入為人民幣3,056.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣2,351.5百萬元增長30.0%。產品組合為本集團業務取得成功的一項決定性因素。本集團一直密切檢討供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強產品組合，為顧客提供更理想的購物選擇。

其他收入及收益

截至2015年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣239.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣203.6百萬元增加17.6%。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2015年6月30日止六個月的其他收益為人民幣220.7百萬元(2014年上半年：人民幣240.6百萬元)，主要包括出售武漢武商集團股份有限公司股份所得收益及出售瀋陽北方銀泰置業有限公司股權所得收益。

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。與直接銷售的上漲看齊，本集團截至2015年6月30日止六個月的銷售成本增至人民幣797.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣743.8百萬元增加7.2%。

銷售物業、已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本

本集團的已售物業成本、物業發展開支及物業發展融資成本分別為人民幣209.7百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣14.2百萬元，與截至2015年6月30日止六個月銷售物業收入人民幣391.6百萬元相關。

員工成本

截至2015年6月30日止六個月，本集團的員工成本增至人民幣386.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣377.1百萬元增加2.5%。增加主要由於計入於2014年開設的新購物中心及門店的員工成本及普遍工資上漲所致。於2015年上半年，員工成本佔總收入的百分比為12.7%，低於去年同期錄得的16.0%。

折舊及攤銷

截至2015年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣242.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣214.6百萬元增加12.9%。增加主要由於計入於2014年開設的新購物中心及門店的折舊及攤銷成本所致。於2015年上半年，折舊及攤銷佔總收入的百分比為7.9%，低於去年同期錄得的9.1%。

其他開支

截至2015年6月30日止六個月，其他開支(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873.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣735.8百萬元增加18.8%。於2015年上半年，其他開支佔總收入的百分比為28.6%，低於去年同期錄得的31.3%。

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的虧損。截至2015年6月30日止六個月，分佔杭州新湖濱的虧損達人民幣21.4百萬元，而截至2014年6月30日止六個月分佔杭州新湖濱的虧損達人民幣15.2百萬元。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2015年6月30日止六個月，分佔聯營公司純利為人民幣180.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣155.6百萬元增加16.1%。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2015年6月30日止六個月，本集團的融資收入為人民幣105.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣110.3百萬元輕微減少4.8%。

零售融資成本

截至2015年6月30日止六個月，本集團的零售融資成本為人民幣91.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣68.9百萬元增加32.9%。增加乃由於發展項目相繼完成後資本化融資費用減少所致。

所得稅開支

截至2015年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣354.8百萬元，較2014年上半年錄得的人民幣256.2百萬元增加38.5%。本集團於截至2015年6月30日止六個月的實際稅率為31.8% (2014年上半年：28.3%)。

期內利潤

基於上述理由，截至2015年6月30日止六個月的利潤為人民幣760.1百萬元，較去年同期錄得的人民幣650.0百萬元增加16.9%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2015年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣713.1百萬元，較去年同期錄得的人民幣595.8百萬元增加19.7%。

流動資金及財務資源

於2015年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,876.0百萬元，較2014年12月31日的結餘人民幣2,129.4百萬元下降人民幣253.4百萬元。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301.6百萬元、融資活動所得現金流出淨額為人民幣127.4百萬元及投資活動所得現金流入淨額為人民幣185.8百萬元。

於2015年6月30日，本集團的借款(包括計息銀行及其他借款及可換股債券)為人民幣6,329.3百萬元(2014年12月31日：人民幣6,175.6百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款及可換股債券總額與資產總額的比率計算，平穩在23.1% (2014年12月31日：22.2%)。

流動負債淨額及資產淨額

於2015年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,984.6百萬元，而於2014年12月31日則為人民幣1,077.9百萬元。於2015年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣12,305.5百萬元，較2014年12月31日的人民幣11,781.1百萬元增加4.5%。

資產抵押

於2015年6月30日，賬面值為人民幣2,865.7百萬元的若干樓宇、投資物業、土地使用權、待售的已建成物業、開發中物業及定期存款已抵押予中國工商銀行、中國銀行、中國農業銀行、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣3,893.1百萬元的銀行融資額度。

外匯風險

本集團主要於中國內地營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元計值。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2015年6月30日，本集團的僱員總數為8,988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

- (1) 於2015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553,779,000元的擔保(2014年12月31日：人民幣581,129,000元)。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

於有關財政期間，本集團並無因就本集團預售物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何虧損。董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款及應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

- (2) 於報告期終日，未於財務報表內撥備之或然負債如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014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	922,000	872,000
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	180,000	285,000

認購股份及可換股債券的所得款項實際用途

茲提述本公司日期為2014年3月31日的公告及本公司日期為2014年6月9日的通函(「通函」)，內容有關(其中包括)向Alibaba Investment Limited發行認購股份及可換股債券(「認購事項」)。

誠如通函所披露，認購事項所得款項將約為5,368百萬港元，本公司計劃將認購事項所得款項按以下金額作下列用途，惟可因應本公司不斷發展的業務需要及市場狀況變化作出調整：

- (i) 約1,500百萬港元用於協同本集團線上到線下(O2O)業務與其泛渠道戰略，以創造高效方便的購物體驗；
- (ii) 約700百萬港元用於增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；
- (iii) 約1,000百萬港元用於收購優質資產及／或零售業務，以補充本集團的零售業務；
- (iv) 約1,100百萬港元用於償還或提前償還現有債務，惟將不會用於償還或提前償還結欠本公司任何股東的債務；及
- (v) 約1,068百萬港元用作一般運營資金。

因應本公司不斷發展的業務需要及隨應市場狀況的變化，本公司經已或擬將按以下方式動用認購事項所得款項：

- (i) 於2015年6月30日，約300百萬港元已用於協同本集團線上到線下(O2O)業務與其泛渠道戰略，以創造高效方便的購物體驗；
- (ii) 於2015年6月30日，約500百萬港元已用於增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；
- (iii) 於2015年6月30日，約1,000百萬港元已用於收購優質零售資產，以補充本集團的零售業務；

- (iv) 於2015年6月30日，約1,800百萬港元已用於償還或提前償還現有債務，惟並非用於償還或提前償還結欠本公司任何股東的債務；
- (v) 於2015年6月30日，約800百萬港元已用作一般運營資金；及
- (vi) 餘款約968百萬港元擬用於發展線上到線下(O2O)業務。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2015年6月30日止六個月，本公司於聯交所合共購回125,000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。所有購回股份已註銷。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)
2015年3月	125,000	5.10	5.10	637,500

除上述披露者外，於截至2015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2015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2015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2015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。

中期及特別股息

董事會向於2015年10月9日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元)及特別股息每股人民幣0.10元(截至2014年6月30日止六個月：無)。中期股息及特別股息將以港元派付，所涉金額將參照中國人民銀行所公佈於2015年10月9日人民幣兌港元的中間匯率計算。中期股息及特別股息將於2015年11月6日派發。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東收取中期股息及特別股息的權利，本公司將由2015年10月6日(星期二)至2015年10月9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及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2015年10月5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。

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2015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、陳江旭先生及于寧先生。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2015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
張勇

北京，2015年8月19日

於本公告日期，執行董事為陳曉東先生；非執行董事為張勇先生、辛向東先生及孫小寧女士；獨立非執行董事為周凡先生、于寧先生及陳江旭先生。

網站：www.intime.com.cn