



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



2015

中期報告



目錄

企業簡介	2
公司資料	3
管理層討論與分析	5
其他資料	15
中期簡明綜合損益表	22
中期簡明綜合全面收益表	23
中期簡明綜合財務狀況表	24
中期簡明綜合權益變動表	26
中期簡明綜合現金流量表	28
中期簡明綜合財務報表附註	31

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17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個百貨店及1個購物中心、位於北京的1個百貨店、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：

陳曉東

沈國軍(於2015年6月5日辭任)

非執行董事：

張勇(主席)

辛向東

孫小寧

李漢潮(於2015年6月5日辭任)

獨立非執行董事：

于寧

周凡

石春貴(於2015年6月5日辭任)

陳江旭(於2015年6月5日獲委任)

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)

陳江旭(於2015年6月5日獲委任)

于寧

石春貴(於2015年6月5日辭任)

薪酬委員會

陳江旭(主席)(於2015年6月5日獲委任)

于寧

周凡

石春貴(於2015年6月5日辭任)

提名委員會

于寧(主席)

陳江旭(於2015年6月5日獲委任)

周凡

石春貴(於2015年6月5日辭任)

戰略發展委員會

張勇(主席)

陳曉東(於2015年6月5日獲委任)

沈國軍(於2015年6月5日辭任)

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

公司資料

香港主要營業地點

香港
夏慤道18號
海富中心
第二期1703室

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

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%。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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)。

管理層討論與分析

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，並將致力為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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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%。

管理層討論與分析

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%)。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。來自銀行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、外幣借款或以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

或然負債的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註25。

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；

管理層討論與分析

- (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。

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2015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
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽²⁾	L52,200,000	2.38%

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) 本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生為41,800,000股本公司股份的實益擁有人。其亦持有涉及合共10,400,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2015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。

其他資料

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2015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
沈國軍先生	受控法團權益 ⁽²⁾	L661,014,015	30.20%
Fortune Achieve Group Ltd.	受控法團權益 ⁽²⁾	L656,814,015	30.01%
Glory Bless Limited	受控法團權益 ⁽²⁾	L656,814,015	30.01%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 ⁽²⁾	L656,814,015	30.01%
Alibaba Investment Limited	實益權益 ⁽³⁾	L710,142,614	32.44%
Alibaba Group Holding Limited	受控法團權益 ⁽³⁾	L711,967,614	32.53%

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656,814,015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) Alibaba Investment Limited由Alibaba Group Holding Limited全資擁有。故此，Alibaba Group Holding Limited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2015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。於2015年6月30日，該計劃的剩餘年期約為一年零九個月。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。

其他資料

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。

於2015年6月30日，根據該計劃可發行之股份總數為91,588,000股股份，佔本公司已發行股本約4.18%。

截至2015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2015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2015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2015年4月11日	5.60	7.11
	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	5.38
	2009年8月28日	6.63	2,250,000	-	2,250,000	-	-	-	2010年8月29日 至2015年8月28日	5.15	12.86
	2010年5月26日	6.49	2,250,000	-	1,800,000	-	-	450,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	9.44
	2011年4月1日	10.77	1,500,000	-	-	500,000	-	1,000,000	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	-	450,000	-	-	1,350,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	9.95
	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	-
	2015年3月27日	4.85	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2016年3月28日 至2021年3月27日	4.95	-

其他資料

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2015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2015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				
其他僱員總和	2009年3月4日	1.88	1,478,000	-	1,308,000	170,000	-	-	2010年3月5日 至2015年3月4日	1.83	4.56
	2009年10月20日	5.50	250,000	-	250,000	-	-	-	2010年10月21日 至2015年10月20日	5.35	13.76
	2010年5月26日	6.49	5,394,000	-	4,050,000	-	170,000	1,174,000	2011年5月27日 至2016年5月26日	6.24	10.29
	2010年8月26日	9.00	1,200,000	-	585,000	-	-	615,000	2011年8月27日 至2016年8月26日	8.93	11.92
	2011年4月1日	10.77	9,443,000	-	924,000	390,000	3,254,000	4,875,000	2012年4月2日 至2017年4月1日	10.56	13.48
	2012年6月22日	7.56	14,959,500	-	5,127,500	-	1,110,000	8,722,000	2013年6月23日 至2018年6月22日	7.35	10.48
	2013年4月10日	9.27	5,089,000	-	605,000	-	1,584,500	2,899,500	2014年4月11日 至2019年4月10日	9.05	12.15
	2014年6月25日	6.85	3,722,000	-	-	-	542,000	3,180,000	2015年6月26日 至2020年6月25日	6.80	-
	2015年3月27日	4.85	-	16,598,000	-	-	990,000	15,608,000	2016年3月28日 至2021年3月27日	4.95	-
總計			54,685,500	19,598,000	18,099,500	1,060,000	7,650,500	47,473,500			

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。

其他資料

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。

其他資料

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

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	5	460,160	444,205
購買貨品及存貨變動	6	(796,969)	(743,835)
已售物業成本	6	(209,702)	-
物業發展開支	6	(50,247)	-
員工成本	6	(386,650)	(377,098)
折舊及攤銷	6	(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	7	104,955	110,329
零售融資成本	7	(91,598)	(68,949)
物業發展的融資成本	7	(14,218)	-
除稅前利潤		1,114,964	906,157
所得稅開支	8	(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	9	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	10	0.33	0.30
攤薄			
— 關於期內利潤	10	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	760,131	649,972
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	580	－
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	4,533	(25,635)
期內全面收益總額	764,664	624,337
應佔：		
母公司擁有人	717,677	570,164
非控股權益	46,987	54,173
	764,664	624,337

中期簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	6,927,189	5,994,300
投資物業	12	5,745,000	5,699,000
預付土地租賃款項	11	1,576,055	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項	15	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	28	1,249,453	558,190
遞延稅項資產		272,150	265,919
非流動資產總額		19,317,155	18,674,787
流動資產			
存貨	13	447,634	495,026
待售的已建成物業	14	1,528,928	1,151,768
開發中物業	14	–	550,335
預付款項、按金及其他應收款項	15	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	28	337,123	240,258
應收關連人士款項	28	1,251,600	1,801,406
應收貿易款項	16	40,304	36,021
在途現金	17	103,036	91,691
已抵押存款	18	67,000	67,000
受限制銀行結餘	18	89,576	106,133
現金及現金等價物	18	1,875,951	2,129,429
分類為待售的出售組別的資產		6,708,249	7,606,212
		1,327,310	1,513,183
流動資產總額		8,035,559	9,119,395

中期簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	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
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	19	1,383,120	2,080,461
其他應付款項及應計費用	20	5,545,712	6,110,722
計息銀行及其他借款	21	3,073,940	1,120,911
應付關連人士款項	28	64,091	12,482
應付稅項		497,409	535,187
		10,564,272	9,859,763
與分類為待售的資產直接相關的負債		455,870	337,512
流動負債總額		11,020,142	10,197,275
流動負債淨額		(2,984,583)	(1,077,880)
資產總額減流動負債		16,332,572	17,596,907
非流動負債			
計息銀行及其他借款	21	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	21	2,876,393	2,834,878
非流動負債總額		4,027,061	5,815,814
資產淨額		12,305,511	11,781,093
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	22	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
		11,249,380	10,694,983
非控股權益		1,056,131	1,086,110
權益總額		12,305,511	11,781,093

中期簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月期間

	母公司擁有人應佔										權益總額 人民幣千元			
	已發行股本 人民幣千元 (附註22)	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本 儲備 人民幣千元	可供出售 投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	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 (附註23)	可換股票券 的權益部分 人民幣千元		撥派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於2014年1月1日(經重列)	154	3,883,524	5	385,971	59	7,032	504,642	3,812,899	(22,484)	-	220,675	8,660,386	1,174,803	10,035,189
期內利潤(經重列)	-	-	-	-	-	-	595,799	595,799	-	-	-	595,799	54,173	649,972
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,635)	-	-	(25,635)	-	(25,635)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	595,799	595,799	(25,635)	-	-	570,164	54,173	624,337
行使購股權	-	19,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,798	-	14,798
購股權失效或屆時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	9,925	9,925	-	-	-	(9,925)	-	-
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,944	-	8,944
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,877	63,877
就於2013年12月31日後行使的 僱員購股權所發行股份的股息	-	(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)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,817	63,817
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,526)	(235,526)
於2014年6月30日(經重列)	154	3,902,491	5	385,971	59	7,032	504,642	4,418,623	(48,119)	-	-	9,233,201	1,110,884	10,344,085

中期簡明綜合現金流量表

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
來自經營活動的現金流量			
除稅前利潤		1,114,964	906,157
調整：			
零售融資成本	7	91,598	68,949
物業發展的融資成本	7	14,218	-
分佔一家合營公司利潤及虧損		21,368	15,231
分佔聯營公司利潤及虧損		(180,587)	(155,629)
融資收入	7	(104,955)	(110,329)
出售物業、廠房及設備項目產生的收益		(171)	(46)
出售一家附屬公司產生的收益		(30,744)	(9,200)
出售持有至到期的投資產生的收益		-	(1,059)
出售一家聯營公司部分權益產生的收益		(188,542)	-
以股權結算的購股權開支	23	7,685	8,944
物業、廠房及設備折舊	11	208,354	189,953
投資物業的公充值收益		(10,894)	(270,333)
預付土地租賃款項攤銷	11	28,165	22,776
其他無形資產攤銷		5,645	1,880
預付租金攤銷		149,465	142,581
		1,125,569	809,875
受限制現金減少		16,557	307,236
預付款項、按金及其他應收款項增加		(71,017)	(109,040)
應收貿易款項(增加)/減少		(4,283)	19,878
在途現金(增加)/減少		(11,345)	74,087
存貨減少		47,392	89,095
應付貿易賬款及票據減少		(697,341)	(44,015)
預收客戶賬款(減少)/增加		(51,145)	392,248
應收關連人士款項增加		(55,424)	(46,595)
應付關連人士款項減少		(4,615)	(588)
開發中物業增加		(252,293)	(295,364)
待售的已建成物業減少		209,702	-
其他應付款項及應計費用減少		(20,039)	(21,806)
經營活動產生的現金		231,718	1,175,011

中期簡明綜合現金流量表

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
已付利息		(65,928)	(115,542)
已付所得稅		(467,370)	(311,190)
(用於)／來自經營活動現金流量淨額		(301,580)	748,279
來自投資活動的現金流量			
已收利息		131,143	67,495
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(687,798)	(949,843)
購入其他無形資產		(3,659)	(10,001)
收購非控股權益		(14,056)	-
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)
收購預付土地租賃款項		(287)	-
收購一家聯營公司的股權		-	(9,880)
出售一家附屬公司	24	372,202	279,970
出售持有至到期的投資所得款項		-	13,059
出售附屬公司的預收款		-	87,216
出售物業、廠房及設備項目所得款項		12,766	706
出售一家聯營公司的部分權益所得款項		391,699	-
墊支予第三方款項		(30,400)	(33,600)
第三方償還墊款		33,017	8,436
借予關連人士的貸款		(654,113)	-
關連人士償還貸款及應收款項		206,850	150,000
墊支予關連人士款項		-	(62,300)
已收一家聯營公司股息		40,257	100,000
關連人士償還墊款		239,688	-
向第三方償還墊款		(164,748)	(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		(127,439)	(409,634)

中期簡明綜合現金流量表

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
來自融資活動的現金流量			
行使購股權所得款項		96,476	14,798
非控股股東出資		850	63,877
計息銀行及其他借款所得款項		1,256,488	1,459,037
償還計息銀行及其他借款		(1,144,263)	(1,875,174)
已付股息		(22,043)	(221,091)
已付非控股股東股息		(1,224)	(10,260)
購回股份		(505)	–
關連人士墊款		–	20,593
來自/(用於)融資活動現金流量淨額		185,779	(548,220)
現金及現金等價物減少淨額			
現金及現金等價物減少淨額		(243,240)	(209,575)
期初現金及現金等價物		2,174,746	1,814,440
外幣匯率變動影響淨額		7,910	(6,780)
期末現金及現金等價物		1,939,416	1,598,085
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,875,951	1,570,584
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	18	1,875,951	1,570,584
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款		63,465	27,501
於現金流量表列示的現金及現金等價物		1,939,416	1,598,085

中期簡明綜合財務報表附註

2015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 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 ¹
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 ¹
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 ¹

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015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

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 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年)的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 ¹
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28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營權益的會計法 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益 ³
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
2012年至2014年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 對於在其於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表中首次採納香港財務報告準則的實體生效，故不適用於本集團。

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

2015年6月30日

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／（虧損）評估，即計量經調整除稅前利潤／（虧損）。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／（虧損）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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

3. 經營分部資料(續)

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
	1,871,149	683,434	391,567	141,410	3,087,560
對賬：					
撤銷分部間銷售					31,606
收入					3,055,954
分部業績	590,163	68,730	131,618	14,028	804,539
對賬：					
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					(60,932)
除稅前利潤					1,114,964
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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

3. 經營分部資料(續)

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
	1,798,539	451,145	-	137,399	2,387,083
對賬：					
撤銷分部間銷售					35,569
收入					2,351,514
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					(55,817)
除稅前利潤					906,157
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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

4. 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
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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

5. 其他收入及收益

	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
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
		239,476	203,556
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	24	30,744	9,200
投資物業的公允值收益		10,894	270,333
其他		(9,667)	(38,930)
		220,684	240,649
		460,160	444,205

中期簡明綜合財務報表附註

2015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	
	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)

中期簡明綜合財務報表附註

2015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	
	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
	104,955	110,329

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)
	105,816	68,949
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	–
	105,816	68,949

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

8. 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－期內中國土地增值稅	57,616	—
遞延稅項	6,725	56,416
	354,833	256,185

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

9. 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日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.10元（截至2014年6月30日止六個月期間：每股人民幣0.10元）及截至2015年6月30日止六個月期間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股息及2015年8月19日的已發行普通股總數計算。

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2,176,627,946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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

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	755,696	595,799

	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	2,652,329,508	2,012,393,776

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

11. 物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣1,159,504,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣1,457,226,000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208,270,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣186,499,000元)。

截至2015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28,165,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣31,369,000元(包括在建工程中已資本化的人民幣8,593,000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。該等樓宇於2015年6月30日的賬面值約為人民幣1,351,963,000元(2014年12月31日：人民幣1,177,423,000元)(附註21)。

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2015年6月30日的賬面值約為人民幣752,727,000元(2014年12月31日：人民幣739,976,000元)(附註21)。

於2015年6月30日，位於中國陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣514,000,000元(2014年12月31日：人民幣520,000,000元)，其所有權證正在辦理。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

12. 投資物業

本集團

	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
期初／年初	5,699,000	3,340,907
添置	29,356	265,910
轉撥自物業、廠房及設備	5,750	1,859,274
轉撥自預付土地租賃款項	-	379,532
轉撥至待售的資產	-	(570,907)
已收政府補貼	-	(10,445)
投資物業的公允值收益	10,894	434,729
期末／年末	5,745,000	5,699,000

本集團抵押若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註21)。該等投資物業於2015年6月30日的賬面值約為人民幣681,000,000元(2014年12月31日：人民幣285,000,000元)。

13. 存貨

	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
百貨店商品－按成本或可變現淨值	445,359	492,213
低值消耗品	2,275	2,813
	447,634	495,026

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

14. 待售的已建成物業及開發中物業

待售的已建成物業

	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
期初／年初	1,151,768	-
轉撥自開發中物業	586,862	1,431,342
轉撥至已售物業成本	(209,702)	(279,574)
期末／年末	1,528,928	1,151,768

開發中物業

	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
期初／年初	550,335	905,067
添置	36,527	1,050,248
轉撥自預付土地租賃款項	-	49,576
轉撥至待售的已建成物業	(586,862)	(1,431,342)
已收政府補貼	-	(23,214)
期末／年末	-	550,335

本集團抵押若干待售的已建成物業以獲取本集團的銀行信貸額度。該等已抵押待售的已建成物業於2015年6月30日的賬面值約為人民幣12,975,000元(2014年12月31日：人民幣18,400,000元)(附註21)。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
流動：		
墊支予出售的附屬公司款項	30,362	20,223
租金按金	102,039	94,585
預付租金	30,701	17,649
墊支予供應商款項	21,183	25,259
墊支予第三方款項	424,599	424,927
預繳稅項	93,284	108,316
預付款項	71,719	76,296
保證金	20,000	20,000
其他	126,186	116,077
	920,073	903,332
非流動：		
墊支予出售的附屬公司款項	-	9,293
收購一項投資物業預付款項	-	726,192
收購一家附屬公司非控股權益的預付款項	90,000	90,000
	90,000	825,485
	1,010,073	1,728,817

附註：

- (i) 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

2015年6月30日

16. 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	-	-
	40,304	36,021

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
	40,304	36,021

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

16. 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：

	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
	40,304	36,021

17. 在途現金

	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
在途現金	103,036	91,691

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

2015年6月30日

18. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	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
現金及銀行結餘	2,032,527	2,302,562
減：已抵押定期存款	(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

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。

19. 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
	1,383,120	2,080,461

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

2015年6月30日

20. 其他應付款項及應計費用

	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
購買物業、廠房及設備、投資物業及開發中物業的應付款項	991,184	1,264,386
預收零售客戶款項	1,470,418	1,568,628
預售開發中物業的預收款項	880,058	1,239,180
預收第三方款項(附註(i))	121,536	108,481
其他應付稅項	89,282	153,784
應付花紅及福利	119,419	146,194
已收供應商／特許專營商按金	415,582	402,681
應計費用	438,652	384,550
應計利息	4,162	5,790
遞延收入	72,465	61,924
遞延政府補貼	1,333	1,600
出售附屬公司的預收款項	559,463	669,049
應付股息	262,434	22,043
應付非控股權益股息	10,752	-
其他	108,972	82,432
	5,545,712	6,110,722

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

2015年6月30日

21. 計息銀行及其他借款

	2015年6月30日(未經審核)			2014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	5.600-6.000	2016	69,830	5.600-6.000	2015	30,400
銀行貸款－已抵押(a)	2.003-6.375	2016	941,829	2.153-7.000	2015	589,768
長期銀行貸款即期 部分－已抵押(a)	6.528-7.259	2016	82,000	6.528-7.590	2015	50,000
長期銀行貸款即期 部分－未抵押	-	-	-	5.843	2015	10,000
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	1,980,281	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	440,743
			3,073,940			1,120,911
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	6.528-7.205	2018-2019	379,000	6.528-7.205	2016-2018	416,831
未抵押銀行貸款	-	-	-	5.843	2016	40,000
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	1,762,973
可換股債券	加權平均值2.99	2017	2,876,393	加權平均值2.99	2017	2,834,878
			3,255,393			5,054,682
			6,329,333			6,175,593

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

21. 計息銀行及其他借款(續)

	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
分析為：		
1年內或按要求	3,073,940	1,120,911
第2年	104,500	1,906,804
第3至第5年(包括首尾兩年)	3,150,893	3,147,878
	6,329,333	6,175,593

附註：

- (a) 於2015年6月30日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,402,829,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、待售的已建成物業及定期存款作抵押，其於2015年6月30日的總賬面值為人民幣2,865,665,000元(2014年12月31日：人民幣2,287,799,000元)(附註11、12、14及18)。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	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
按浮動利率：		
於1年內到期	1,977,423	1,641,434
於2至4年內到期(包括首尾兩年)	864,888	1,330,003
於5年後到期	154,000	148,000
	2,996,311	3,119,437

本集團的銀行信貸以其若干投資物業、樓宇、在建工程、待售的已建成物業(附註14)、預付土地租賃款項(附註11)及定期存款(附註18)作抵押。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

22. 股本

截至2015年6月30日止期間的股本變動如下：

18,099,500份購股權所附的認購權已按每股6.75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)122,245,000港元(合人民幣96,476,000元)發行18,099,500股每股面值0.00001美元的股份。於行使購股權時，為數人民幣28,061,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

本公司於聯交所合共購回125,000股每股面值0.00001美元的本公司股份，總代價為637,500港元(合人民幣505,000元)。購回的股份已於2015年5月4日註銷。

23. 購股權計劃

於2015年3月27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4.85港元授出19,598,000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2015年6月30日止期間內，就購股權計劃而於綜合損益表確認的開支為人民幣7,685,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣8,944,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

24. 出售一家附屬公司

	附註	截至2015年 6月30日止六個月 人民幣千元
出售的淨資產：		
投資物業		570,907
按金、預付款項及其他應收款項		5,130
應收貿易款項		15,941
現金及現金等價物		769
其他應付款項及應計費用		(85,912)
應付稅項		(3,023)
遞延稅項負債		(45,333)
		458,479
出售一家附屬公司產生的收益	5	30,744
按以下方式償付：		
已收現金		482,557
尚未收訖現金		6,666

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

24. 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2015年 6月30日止六個月 人民幣千元
於2014年已收現金代價	109,586
於2015年已收現金代價	372,971
出售的現金及現金等價物	(769)
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	481,788

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

25. 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

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

26. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

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

於2015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：

	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年內	817,223	650,398
第2至第5年(包括首尾兩年)	2,028,822	1,732,484
5年後	1,336,438	1,065,519
	4,182,483	3,448,401

上述數額包括截至2015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1,583,978,000元(2014年12月31日：人民幣1,280,978,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

26. 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2015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：

	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年內	913,952	661,142
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,610,432	3,237,757
5年後	10,876,844	10,301,438
	15,401,228	14,200,337

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

27. 承擔

除上文附註26(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告期終日的資本承擔如下：

	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
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	198,517	47,755
租賃物業改良	2,173	121,400
	200,690	169,155
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	26,318	20,268
租賃物業改良	37,590	52,620
	63,908	72,888
	264,598	242,043

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：

	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
已訂約，但未撥備	-	47,880

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 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
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
合肥華侖文化產業投資有限公司(「合肥華侖」)	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
北京銀泰吉祥商業有限公司(「吉祥商業」) (前稱北京樂天銀泰百貨有限公司)	中國銀泰的附屬公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「湖濱國際」)	沈國軍先生為其主席
京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)	中國銀泰的聯營公司
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

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

名稱	關係
浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)	中國銀泰的附屬公司
寧波經濟技術開發區泰悅置業有限公司(「寧波泰悅」)	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
Art Capital Holdings Limited(「Art Capital」)	由沈國軍先生控制100%的投票權
杭州龍翔商業發展有限公司(「龍翔商業」)	北京國俊的聯營公司

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014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
湖州佳樂福(附註(i))	16,792	16,792
	16,792	17,942
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖	–	4,300
亳州華侖	–	58,000
	–	62,300
一名關連人士償還墊款：		
中大聖馬	239,688	–
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	139,575	–
中大聖馬(附註(iii))	371,538	–
新湖濱(附註(iv))	143,000	–
	654,113	–

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州銀泰	–	152,654
新湖濱	75,000	–
中大聖馬	152,352	27,814
	227,352	180,468
關連人士的利息收入：		
新湖濱	10,664	10,385
杭州銀泰	–	1,967
中大聖馬	20,987	27,680
浙江銀泰電子商務	24,380	8,688
安徽華侖	16,814	10,410
亳州華侖	7,081	6,768
	79,926	65,898
一名關連人士的管理費：		
北京新燕莎	4,860	2,549
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：		
吉祥商業	(224)	506
浙江銀泰電子商務	12,514	(5,096)
湖濱國際	(2,204)	45,804
新湖濱	4,461	(2,499)
寧波泰悅	2,032	–
杭州銀泰	(637)	–
	15,942	38,715
一名關連人士的墊款：		
京投置地	–	20,593

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
一名關連人士的佣金： 浙江銀泰電子商務(附註(v))	6,630	8,128
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬(附註(vi))	504,000	504,000
新湖濱(附註(vii))	180,000	867,500
安徽華侖(附註(viii))	600,000	600,000
	1,284,000	1,971,500
向一名關連人士收購一家附屬公司：		
京投銀泰	-	255,267
向一名關連人士收購非控股權益：		
京投銀泰(附註(ix))	70,280	-

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

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) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供總金額為人民幣139,575,000元的股東貸款，該筆貸款並無固定還款期，且按年利率12厘計息。
- (iii) 根據中大聖馬與本集團訂立的貸款協議，本集團向中大聖馬提供金額為人民幣371,538,000元的貸款用以興建及開發百貨中心物業，該筆貸款為期24個月，且按年利率9厘計息。
- (iv) 根據新湖濱與本集團訂立的貸款協議，本集團向新湖濱提供總金額為人民幣143,000,000元的股東貸款，該筆貸款按一年期基準利率計息。於2015年5月26日，杭州銀泰北山企業管理有限公司(「杭州北山」)與Art Capital訂立股權轉讓協議，以將其於新湖濱的50%股權全部出售。於2015年6月30日，本集團將該合營公司的投資分類為待售的非流動資產。此外，新湖濱結欠本集團的全部現有貸款人民幣384,000,000元須於2016年12月20日之前償還。
- (v) 2015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。
- (vi) 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2015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372,000,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣198,000,000元)。
- (vii) 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180,000,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣867,500,000元)。
- (viii) 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2015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550,000,000元(截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣450,000,000元)。
- (ix) 於2015年5月8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70,280,000元收購北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)的20%股本權益。於2015年6月30日，杭州奧特萊斯已預付定金人民幣14,056,000元。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告期終日應收關連人士的重大結餘如下：

	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
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	720
新湖濱	590	391,804
寧波華聯房地產	70	70
安徽華侖	463,158	446,344
浙江銀泰電子商務	269,516	209,271
吉祥商業	–	566
北京新燕莎	2,198	4,343
亳州華侖	264,368	257,287
杭州銀泰	4,363	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州佳樂福	2,500	2,500
中大聖馬	–	239,688
寧波泰悅	429	125
合肥華侖	238,688	238,688
	1,251,600	1,801,406

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(d) 應收關連人士貸款及利息

	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
浙江銀泰電子商務	697,820	533,865
中大聖馬	504,756	264,583
新湖濱	384,000	–
	1,586,576	798,448

(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：

	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
應付關連人士款項：		
湖州佳樂福	6,795	12,436
吉祥商業	665	–
龍翔商業	47	24
京投銀泰	56,224	–
杭州湖濱國際	360	22
	64,091	12,482

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

2015年6月30日

28. 關連人士交易(續)

(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。
- (iv) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。本集團預計2015年1月1日至2017年12月31日三年期間的最低租賃付款總額約為人民幣93,836,000元。根據杭州中大與中大聖馬於同日簽訂的一份補充協議，租金自2018年1月1日起將有待磋商，並視乎杭州奧特萊斯於2015年1月1日起計三年內會否增持中大聖馬股權而定。

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

28. 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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,848	3,283
酌情花紅	2,758	2,574
退休計劃供款	508	308
購股權計劃	2,900	2,875
	9,014	9,040

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

29. 金融工具的分類

各類金融工具於報告日的賬面值如下：

2015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	701,094
應收貿易款項	40,304
貸款及應收款項	1,909,254
應收關連人士款項	1,251,600
在途現金	103,036
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	89,576
現金及現金等價物	1,875,951
	6,037,815

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	1,383,120
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,034,040
應付關連人士款項	64,091
計息銀行及其他借款	3,452,940
可換股債券	2,876,393
	9,810,584

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

29. 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12月31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	681,332
應收貿易款項	36,021
貸款及應收款項	1,107,915
應收關連人士款項	1,801,406
在途現金	91,691
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	106,133
現金及現金等價物	2,129,429
	<hr/>
	6,020,927

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	2,080,461
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,032,006
應付關連人士款項	12,482
計息銀行及其他借款	3,340,715
可換股債券	2,834,878
	<hr/>
	10,300,542

中期簡明綜合財務報表附註

2015年6月30日

30. 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。

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。

31. 可資比較金額

誠如本集團截至2014年12月31日止年度的年度財務報表披露，若干可資比較金額因會計政策變動經已作出調整或重新分類。

32. 財務報表的批准

此等簡明綜合中期財務報表由董事會於2015年8月19日批准並授權發佈。