

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2016年6月30日止六個月的中期業績

本集團的業績

- 銷售所得款項總額¹為人民幣8,351.7百萬元，減少2.3%
- 零售收入為人民幣2,725.5百萬元，增加2.3%；總收入為人民幣3,048.0百萬元，減少0.3%
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣561.1百萬元，減少21.3%。減少主要由於下述者所致：1)並無如2015年上半年般確認出售聯營公司權益產生的收益約人民幣188.5百萬元；2)與去年同期相比出售附屬公司產生的收益減少約人民幣23.5百萬元；3)於2016年上半年確認對沖雙幣種定期貸款融資外匯風險產生的虧損人民幣42.3百萬元；及4)來自特許專營銷售及直接銷售的同店銷售所得款項減少4.1%
- 期內每股基本盈利為人民幣0.26元
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.10元

百貨店及購物中心分部的經營業績

- 來自經營百貨店及購物中心分部的經調整除利息及稅項前利潤為人民幣660.3百萬元，增加0.2%

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2016年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同2015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2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
零售收入		2,725,504	2,664,387
銷售物業		322,529	391,567
總收入	4	3,048,033	3,055,954
其他收入及收益	4	266,842	460,160
購買貨品及存貨變動	5	(862,195)	(796,969)
已售物業成本	5	(193,391)	(209,702)
物業發展開支	5	(35,064)	(50,247)
員工成本	5	(368,241)	(386,650)
折舊及攤銷	5	(252,021)	(242,164)
其他開支		(920,593)	(873,776)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		-	(21,368)
聯營公司		169,213	180,587
融資收入	6	102,291	104,955
零售融資成本	6	(114,685)	(91,598)
物業發展的融資成本	6	(12,698)	(14,218)
除稅前利潤		827,491	1,114,964
所得稅開支	7	(226,211)	(354,833)
期內利潤		601,280	760,131
應佔：			
母公司擁有人		561,136	713,144
非控股權益		40,144	46,987
		601,280	760,131
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)	9		
基本			
— 關於期內利潤		0.26	0.33
攤薄			
— 關於期內利潤		0.22	0.28

中期簡明綜合全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>601,280</u>	<u>760,131</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	(71,840)	3,953
分佔聯營公司的其他全面收益	<u>-</u>	<u>580</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(71,840)</u>	<u>4,533</u>
期內全面收益總額	<u>529,440</u>	<u>764,664</u>
應佔：		
母公司擁有人	489,296	717,677
非控股權益	<u>40,144</u>	<u>46,987</u>
	<u>529,440</u>	<u>764,664</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2016年6月30日

	2016年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2015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	5,157,095	5,975,499
投資物業	7,274,000	7,249,000
預付土地租賃款項	1,516,787	1,545,106
預付款項、按金及其他應收款項	90,000	90,000
商譽	535,609	535,609
其他無形資產	43,963	47,550
預付租金	107,296	118,075
於聯營公司的權益	2,657,103	2,480,903
貸款及應收款項－第三方	98,543	98,543
貸款及應收款項－關連人士	1,091,765	1,276,453
可供出售投資	370,253	40,253
遞延稅項資產	304,783	314,475
	<u>19,247,197</u>	<u>19,771,466</u>
流動資產		
存貨	444,746	523,480
待售的已建成物業	1,374,330	1,567,721
預付款項、按金及其他應收款項	935,096	865,443
貸款及應收款項－第三方	163,197	158,893
貸款及應收款項－關連人士	1,085,647	707,149
應收關連人士款項	1,314,326	1,411,149
應收貿易款項	10 29,733	33,795
在途現金	90,277	88,263
已抵押存款	-	67,000
受限制銀行結餘	45,596	46,777
現金及現金等價物	1,857,813	1,580,529
	<u>7,340,761</u>	<u>7,050,199</u>
分類為待售的出售組別的資產	1,734,871	1,456,517
	<u>9,075,632</u>	<u>8,506,716</u>
流動資產總額	<u>9,075,632</u>	<u>8,506,716</u>

		2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015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	1,755,994	2,621,636
其他應付款項及應計款項		4,892,039	5,504,251
計息銀行及其他借款		2,089,762	2,564,721
應付關連人士款項		53,355	27,556
應付稅項		268,385	488,221
		<u>9,059,535</u>	11,206,385
與分類為待售的資產直接相關的負債		<u>1,345,900</u>	789,481
流動負債總額		<u>10,405,435</u>	11,995,866
流動負債淨額		<u>(1,329,803)</u>	(3,489,150)
資產總額減流動負債		<u>17,917,394</u>	16,282,316
非流動負債			
計息銀行及其他借款		1,535,216	313,000
遞延稅項負債		821,601	796,842
遞延補貼收入		93,850	46,444
可換股債券		-	3,101,509
非流動負債總額		<u>2,450,667</u>	4,257,795
資產淨額		<u>15,466,727</u>	12,024,521
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		198	163
可換股債券的權益部分		-	126,417
儲備		<u>14,523,255</u>	10,910,968
		<u>14,523,453</u>	11,037,548
非控股權益		<u>943,274</u>	986,973
權益總額		<u>15,466,727</u>	12,024,521

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,並應與本集團按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製於2015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2015年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者一致,惟於2016年1月1日生效的新訂準則及詮釋除外,詳見下文:

下列新訂準則及準則修訂本於2016年1月1日開始的首個財政年度強制生效:

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(2011年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
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
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
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
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
香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	獨立財務報表的權益法
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

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／(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、以股權結算的購股權開支、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。

截至2016年6月30日止期間
(未經審核)

	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	1,812,651	818,252	322,529	94,601	3,048,033
向外界客戶銷售	—	—	—	41,184	41,184
分部間銷售	1,812,651	818,252	322,529	135,785	3,089,217
對賬：					
撇銷分部間銷售					41,184
收入					<u>3,048,033</u>
分部業績	500,471	159,834	92,022	9,049	761,376
對賬：					
分佔以下各項的利潤					
及虧損：					
聯營公司					169,213
融資收入					102,291
融資成本					(127,383)
以股權結算的購股權開支					(7,740)
投資物業的公允值收益					24,743
未分配收益及虧損淨額					(32,305)
企業及其他未分配開支					(62,704)
除稅前利潤					<u>827,491</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	136,568	108,581	2,052	4,820	252,021
資本開支(a)	86,184	262,430	100	68,337	417,051

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2015年6月30日止期間
(未經審核)

	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：					
撇銷分部間銷售					31,606
收入					<u>3,055,954</u>
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					<u>1,114,964</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

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2016年及2015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。

4. 收入、其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,018,107	959,199
特許專營銷售佣金	1,170,906	1,242,749
租金收入	517,907	432,772
投資物業及自用物業租金收入	286,030	233,961
分租租金收入	197,820	168,557
或然租金收入	34,057	30,254
經營百貨店的管理費收入	10,086	23,037
銷售商品佣金	8,498	6,630
零售收入	2,725,504	2,664,387
銷售物業	322,529	391,567
	3,048,033	3,055,954

特許專營銷售佣金分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
特許專營銷售總收入	6,797,061	7,129,144
特許專營銷售佣金	1,170,906	1,242,749

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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及行政管理收入	215,452	212,011
輔營收入	7,951	10,696
補貼收入	35,849	3,352
可供出售投資收入	2,214	—
其他	12,938	13,417
	<u>274,404</u>	<u>239,476</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的(虧損)／收益	(775)	171
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	7,271	30,744
投資物業的公允值收益	24,743	10,894
結算按公允值列入損益的金融負債產生之虧損	(42,263)	—
其他	3,462	(9,667)
	<u>(7,562)</u>	<u>220,684</u>
	<u><u>266,842</u></u>	<u><u>460,160</u></u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	862,195	796,969
已出售物業成本	193,391	209,702
折舊及攤銷	252,021	242,164
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：	368,241	386,650
工資、薪金及花紅	276,478	290,313
退休金成本－界定供款計劃	53,144	55,497
福利、醫療及其他利益	30,879	33,155
以權益結算的購股權開支	7,740	7,685
水電開支	180,365	180,983
租金開支	385,440	354,091
信用卡費用	41,325	45,052
廣告開支	105,097	104,755
物業發展開支	35,064	50,247
核數師酬金	1,000	1,000
專業服務費用	9,695	4,924
其他稅項開支	49,383	55,303
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)	61,181	45,736

6. 融資收入／融資成本

融資收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	8,154	18,891
來自貸款及應收款項的利息收入	70,579	52,765
來自一家合營公司的利息收入	–	10,356
來自聯營公司的利息收入	13,123	13,005
其他利息收入	10,435	9,938
	<u>102,291</u>	<u>104,955</u>

融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	127,383	121,992
減：已資本化的利息	–	(16,176)
	<u>127,383</u>	<u>105,816</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	114,685	91,598
物業發展融資成本	12,698	14,218
	<u>127,383</u>	<u>105,816</u>

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	240,482	290,492
即期－中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(48,783)	57,616
遞延稅項	34,512	6,725
	<u>226,211</u>	<u>354,833</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2015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2015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2016年6月30日止六個月期間，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟達孜銀泰商業發展有限公司除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%進一步獲其於西藏自治區註冊成立所在當地市政府豁免。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%的稅率繳納企業所得稅。

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

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
中期及特別股息	<u>271,524</u>	<u>437,783</u>

於2016年8月16日，本公司董事會議決宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2015年6月30日止六個月期間：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)。

截至2016年6月30日止六個月的中期股息根據已宣派的每股中期股息及截至2016年6月30日止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2,182,992,962股(截至2015年6月30日止六個月期間：2,176,627,946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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015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	561,136	713,144
可換股債券的利息	46,674	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>607,810</u>	<u>755,696</u>

股份數目
截至6月30日止六個月
2016年 2015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	2,182,992,962	2,176,627,946
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	2,164,749	273,493
可換股債券	532,245,264	475,428,069
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,717,402,975	2,652,329,508

10. 應收貿易款項

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	29,733	33,795
減值	-	-
	29,733	33,795

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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	16,205	18,918
1至2個月	3,516	6,388
2至3個月	4,508	4,741
3個月以上	5,504	3,748
	29,733	33,795

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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
並無逾期或減值	24,229	30,047
逾期少於1個月	5,504	3,748
	29,733	33,795

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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月以內	1,339,651	2,095,944
1至2個月	332,521	456,989
2至3個月	60,189	34,731
3個月以上	23,633	33,972
	1,755,994	2,621,636

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

2016年上半年，中國的國內生產總值(「國內生產總值」)自2015年按增長率6.9%溫和而平穩地增長後，其增長率下跌至6.7%。2016年上半年，中國的零售銷售增長率持續下跌，但維持穩健。2016年上半年，中國社會消費品零售銷售總額達人民幣156,138億元，年增長率為10.3%。據中國全國商業信息中心稱，2016年上半年，100家重點大型零售企業的零售銷售額按年下跌3.2%。實體零售業的營商環境極具挑戰。

電子商務已轉變競爭格局。2016年上半年，中國的網上零售銷售額達人民幣22,367億元，年增長率為28.2%，其中實物商品網上零售銷售額達人民幣18,143億元，增長率為26.6%。實物商品網上零售銷售額佔2016年上半年中國消費品零售銷售總額的11.6%。傳統零售商舉步維艱，電子商務則踏上康莊大道，銷售額強勁增長。

本集團於浙江省雄踞領先的市場地位，該省經濟保持穩定增長，於2016年上半年的全省生產總值錄得7.7%的穩健年增長率。截至2016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10.9%至人民幣10,180億元。2016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8.3%至人民幣24,519元。

營運概覽

截至2016年6月30日止六個月，儘管實體零售行業整體衰退，市場競爭日趨激烈，消費增長率疲弱，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)仍報收人民幣8,351.7百萬元，較去年同期下跌2.3%。本集團特許專營銷售及直接銷售的同店銷售所得款項較去年同期減少4.1%。截至2016年6月30日止六個月，本集團的總收入為人民幣3,048.0百萬元，較去年同期減少0.3%。母公司擁有人應佔利潤為人民幣561.1百萬元，較去年同期減少21.3%。減少主要由於下述者所致：1)並無如2015年上半年般確認出售聯營公司權益產生的收益約人民幣188.5百萬元；2)與去年同期相比出售附屬公司產生的收益減少約人民幣23.5百萬元；3)於2016年上半年確認對沖雙幣種定期貸款融資外匯風險產生的虧損人民幣42.3百萬元；及4)來自特許專營銷售及直接銷售的同店銷售所得款項減少4.1%。

擴充門店網絡

於回顧期內，本集團繼續審慎地物色潛在機會，以拓展零售網絡。於2016年1月，本集團在杭州市下沙開設首個廠家直銷店。該門店總建築面積約65,000平方米，為客戶提供線上到線下(O2O)服務，包括廠家直銷店、餐廳、兒童遊樂場及大型電影院。

於2016年6月30日，本集團經營和管理合共29家百貨店及17個購物中心，總建築面積達2,924,654平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及10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。

好東西，不貴

「好東西，不貴」為零售行業的核心。於回顧期間，本集團致力於提升經營效率，改善商品組合，以期在市場競爭中脫穎而出及引領時尚風向。本集團一直努力監控門店銷售活動，追蹤購物喜好，以便為客戶提供更豐富的購物選擇及更舒適的購物體驗。此外，本集團繼續推行其策略，減少供應層級，提高供應鏈效率，以為客戶提供更具競爭力的商品。本集團不懈培養與領軍供應商間之密切業務夥伴關係。憑藉實時的數據，門店經理可作出及時且可行的決策，並可執行令門店基層達致立竿見影效果的策略。

線上到線下業務整合

於回顧期間，本集團在開發O2O應用舉措及向市場提供更佳消費解決方案方面與Alibaba Group Holding Limited (「Alibaba」)進一步密切合作。本集團不僅可利用Alibaba的資訊技術及大數據專才，亦可向Alibaba學習互聯網思維方式及經驗。除表現良好的喵街、喵貨、西選、意選及喵客等O2O應用舉措外，本集團亦已推出集貨及InJunior等新線上到線下業務整合模式。該等應用舉措為本集團吸引新客戶，深化客戶需求至上理念，加速泛渠道發展及為客戶營造更好的購物體驗奠定堅實基礎。

本集團與Alibaba的平台進一步融合。一方面，本集團已支持Alibaba平台上的線上品牌於本公司實體店內出售。另一方面，本集團已採取措施鼓勵本公司的線下品牌於Alibaba平台上銷售。目前，約68個線上淘品牌已在本集團實體店內出售。本集團亦計劃於不久的將來與更多淘品牌合作，以在本集團實體店內出售其商品。目前，本公司已有約786個線下品牌在線上銷售。本集團專注客戶需求，以期透過打通有關客戶、產品及服務的線上及線下資料來整合O2O平台。

執行輕資產化策略

誠如本公司日期為2016年5月17日的公告所披露，本集團訂立一系列協議。據此，本集團同意(i)以總代價人民幣325,546,710.17元將北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)之全部股權轉讓予嘉實資本管理有限公司(「嘉實資本」)(「股權轉讓協議」)；(ii)就租賃北京大紅門店與京泰祥和訂立租賃協議(「租賃協議」)；(iii)向由民生證券有限責任公司(「民生證券」)與招商銀行股份有限公司(上海分行)(「招商銀行(上海)」)(作為資產託管人)管理之資產管理計劃投資人民幣330百萬元(「民生資產管理合約(銀泰)」)，進而投資嘉實資本運營之資產管理計劃(「嘉實資本京泰祥和資產管理計劃」)，京泰祥和為其部分資產；(iv)根據招商銀行與本公司間接全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)所訂立之優先購買權協議(「優先購買權協議」)，據此，(a)招商銀行授予浙江銀泰一項優先購買權，以收購民生資產管理合約(招商銀行)項下招商銀行之全部權利／權益，即收購招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)、民生證券(作為資產管理人)及招商銀行(上海)(作為資產託管人)所訂立日期為2016年5月17日之資產管理合約(據此，招商銀行同意向招商銀行(上海)之指定賬戶存入人民幣500百萬元之投資款項作為委託資產，進而投資嘉實資本京泰祥和資產管理計劃)(「民生資產管理合約(招商銀行)」)項下之權益；或(b)出售民生資產管理合約(銀泰)項下之權益(「大紅門項目輕資產化安排」)。

京泰祥和之主要資產為北京大紅門店。大紅門項目輕資產化安排令本集團追求輕資產化可重組其持有北京大紅門店物業權益的方式。出售京泰祥和股本權益之所得款項淨額將由本集團用於日後尋求更多的潛在有益投資機會，以增強百貨商店及購物中心之核心業務經營及管理。此外，京泰祥和結欠本集團其他成員公司之集團內部貸款合共約人民幣500百萬元(「股東貸款」)。嘉實資本京泰祥和資產管理計劃將於股權轉讓協議完成後向京泰祥和提供財政資源，以結清股東貸款。

作為整體戰略，本集團尋求機會通過輕資產化提升財務靈活性。大紅門項目輕資產化安排即為本集團轉變為輕資產化公司及變現京泰祥和價值之計劃。特別是，招商銀行參與啟動的大紅門項目輕資產化安排使本公司釋放之前投資於北京大紅門店的資金，同時通過租賃協議繼續於北京大紅門店經營本集團的百貨店業務。本集團將能通過利用該項現金償還債務、優化資本結構而重新投資於零售核心業務。

此外，大紅門項目輕資產化安排為本集團提供平台，據此使得本集團盤活重資產的方式獲得靈活性。就此而言，民生資產管理合約(銀泰)及優先購買權協議條款使得本集團可以多種方式退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資，包括通過公開發售不動產投資信託。根據優先購買權協議所擬定，遵守相關法律法規及招商銀行及本集團之指示後，嘉實資本京泰祥和資產管理計劃可能採用公開發售不動產投資信託的方式(為首選退出策略)，據此本集團能夠退出於民生資產管理合約(銀泰)的投資。

完成向Alibaba Investment發行換股股份

誠如於本公司日期為2016年6月29日的公告所披露，本公司已於2016年6月29日收到Alibaba Investment Limited (「Alibaba Investment」)發出的換股通知(「換股通知」)，內容有關按每股約7.1309港元之換股價轉換Alibaba Investment持有的所有尚未轉換之可換股債券(「換股」)。根據換股通知，總數為535,185,846股之換股股份已於悉數轉換Alibaba Investment持有的所有尚未轉換之可換股債券後於2016年6月30日發行及配發予Alibaba Investment。緊隨換股完成後，Alibaba Investment成為本公司的唯一最大股東。

展望

隨著財富不斷增長，消費者日趨成熟，中國的零售市場正在發生根本性的變化。最為顯著的變化是，他們日漸趨向消費升級，越來越多的中國消費者願意為優質產品及服務支付額外費用。中國消費者的消費逐漸由大眾產品升級到高端產品，由物質型消費升級到服務型消費。當今的中國消費者亦愈加習慣通過實體店、在線平台及社交媒體等各種渠道，優化其購物體驗。本集團洞悉中國消費者更趨現代化，市場環境對傳統零售商將愈加具有挑戰性。但對於有準備的商家而言，回報勢必豐厚。

消費品零售將是線上及線下體驗的結合。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，以滿足不斷增長的消費需求。本集團計劃在O2O業務整合及發展方面與Alibaba全面合作。憑藉Alibaba領先的電子商務平台及大數據容量，本集團已準備好在「互聯網+」時代蓬勃發展。近期營商環境雖挑戰重重，本集團對中國零售市場於未來的發展持審慎樂觀態度。本集團將專注於提高經營效率，以增加客戶滿意度，及提升本公司價值。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2016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)為人民幣8,351.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣8,550.8百萬元減少2.3%。本集團特許專營銷售及直接銷售的同店銷售所得款項較去年同期減少4.1%。

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81.4%(2015年上半年：83.4%)，直接銷售所得款項總額佔12.2%(2015年上半年：11.2%)。2016年上半年，特許專營銷售的銷售所得款項減少4.7%至人民幣6,797.1百萬元。2016年上半年，特許專營銷售的佣金比率穩居17.2%(2015年上半年：17.4%)。

2016年上半年，因本集團採取的策略為加大直接銷售力度，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加6.1%至人民幣1,018.1百萬元。截至2016年6月30日止六個月，直接銷售的利潤率約為15.3%，較2015年上半年錄得的利潤率16.9%有所下滑。

2016年上半年，租金收入增加19.7%至人民幣517.9百萬元。增加主要由於2015年開設的新購物中心增加了可租賃面積及可租賃面積的使用效率提高所致。

本集團於截至2016年6月30日止六個月的總零售收入為人民幣2,725.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣2,664.4百萬元增長2.3%。經計入物業銷售後，本集團於截至2016年6月30日止六個月的總收入為人民幣3,048.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣3,056.0百萬元減少0.3%。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2016年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣274.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣239.5百萬元增加14.6%。增加主要由於補貼收入(主要包括來自市政府的退稅人民幣24.9百萬元)增加所致。

本集團於截至2016年6月30日止六個月的其他虧損為人民幣7.6百萬元，而2015年上半年則錄得收益人民幣220.7百萬元。主要由於下述者所致：1)並無如2015年上半年般確認出售聯營公司權益產生的收益約人民幣188.5百萬元；2)與去年同期相比出售附屬公司產生的收益減少約人民幣23.5百萬元；及3)於2016年上半年確認對沖雙幣種定期貸款融資外匯風險產生的虧損人民幣42.3百萬元。

購買貨品及存貨變動

購買貨品及存貨變動指直接銷售成本。本集團截至2016年6月30日止六個月的銷售成本增至人民幣862.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣797.0百萬元增加8.2%。

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193.4百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣12.7百萬元，與截至2016年6月30日止六個月銷售物業收入人民幣322.5百萬元相關。

員工成本

截至2016年6月30日止六個月，本集團的員工成本減至人民幣368.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣386.7百萬元減少4.8%。減少主要由於人力資源使用更有效率所致。於2016年上半年，員工成本佔總收入的百分比為12.1%，低於去年同期錄得的12.7%。

折舊及攤銷

截至2016年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣252.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣242.2百萬元增加4.0%。增加主要由於計入門店裝修改造工程的折舊及攤銷成本所致。於2016年上半年，折舊及攤銷佔總收入的百分比為8.3%，略高於去年同期錄得的7.9%。

其他開支

截至2016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920.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣873.8百萬元增加5.4%。於2016年上半年，其他開支佔總收入的百分比為30.2%，略高於去年同期錄得的28.6%。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2016年6月30日止六個月，分佔聯營公司純利為人民幣169.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣180.6百萬元減少6.3%。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2016年6月30日止六個月，本集團的融資收入為人民幣102.3百萬元，較去年同期錄得的人民幣105.0百萬元輕微減少2.6%。

零售融資成本

截至2016年6月30日止六個月，本集團的零售融資成本為人民幣114.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣91.6百萬元增加25.2%。

所得稅開支

截至2016年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣226.2百萬元，較2015年上半年錄得的人民幣354.8百萬元減少36.2%。本集團於截至2016年6月30日止六個月的實際稅率為27.3%(2015年上半年：31.8%)。

期內利潤

基於上述理由，截至2016年6月30日止六個月的利潤為人民幣601.3百萬元，較去年同期錄得的人民幣760.1百萬元減少20.9%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2016年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣561.1百萬元，較去年同期錄得的人民幣713.1百萬元減少21.3%。

流動資金及財務資源

於2016年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,857.8百萬元，較2015年12月31日的結餘人民幣1,580.5百萬元增加人民幣277.3百萬元。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260.5百萬元、融資活動所得現金流入淨額為人民幣631.7百萬元及投資活動所得現金流出淨額為人民幣167.1百萬元。

於2016年6月30日，本集團的借款(包括計息銀行及其他借款)為人民幣3,625.0百萬元(2015年12月31日：計息銀行及其他借款及可換股債券總額為人民幣5,979.2百萬元)。所有尚未行使可換股債券均已於2016年6月30日兌換為本公司普通股。於2016年6月30日，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(如有)總額與資產總額的比率計算，下跌至12.8%(2015年12月31日：21.1%)。

流動負債淨額及資產淨額

於2016年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,329.8百萬元，而於2015年12月31日則為人民幣3,489.2百萬元。於2016年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣15,466.7百萬元，較2015年12月31日的人民幣12,024.5百萬元增加28.6%。

資產抵押

於2016年6月30日，賬面值為人民幣2,086.9百萬元的若干樓宇、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、渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司取得總數人民幣2,159.7百萬元的銀行融資額度。

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。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。於回顧年度內，本集團採用遠期貨幣合約對沖以港元及美元計值的雙幣種定期貸款融資產生的外匯風險。於2016年6月30日，概無尚未償還對沖工具。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對沖及融資策略。本集團的政策為絕不訂立任何衍生產品以作投機用途。

員工及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團的僱員總數為7,915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2016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913,147,000元的擔保(2015年12月31日：人民幣799,293,000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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
就授予關連公司的融資而向銀行作出的擔保	540,000	970,000

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2016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2016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2016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2016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2016年10月14日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元(截至2015年6月30日止六個月期間：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)。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2016年10月14日人民幣兌港元的中間匯率計算。中期股息將於2016年11月11日派發。

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2016年10月11日(星期二)至2016年10月14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2016年10月7日(星期五)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2016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、陳江旭先生及胡勇敏先生。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2016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

北京，2016年8月16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及辛向東先生；獨立非執行董事為周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生。

網站：www.intime.com.cn