



# 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

# NEW INTIME INTERNET+



# 2016

中期報告



[www.yintai.com](http://www.yintai.com)



## 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
中期綜合損益表 .....	22
中期綜合全面收益表 .....	23
中期綜合財務狀況表 .....	24
中期綜合權益變動表 .....	26
中期綜合現金流量表 .....	28
中期簡明綜合財務報表附註 .....	31



NEW INTIME  
INTERNET+

[www.yintai.com](http://www.yintai.com)



## 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18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，並提供一流的購物體驗為己任。隨著銷售場地面積增加及線上線下業務拓展，本集團正逐漸擴闊所提供的商品範圍及服務，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

#### 非執行董事：

張勇(主席)

辛向東

#### 獨立非執行董事：

周凡

陳江旭

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 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

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 薪酬委員會

陳江旭(主席)

周凡

胡勇敏(於2016年7月13日獲委任)

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 提名委員會

胡勇敏(主席)(於2016年7月13日獲委任)

陳江旭

周凡

于寧(於2016年6月1日辭世)

### 戰略發展委員會

張勇(主席)

陳曉東

### 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

## 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

中國銀行  
中國建設銀行  
招商銀行  
滙豐銀行  
中國工商銀行  
平安銀行  
渣打銀行  
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](http://www.intime.com.cn)

## 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%。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 管理層討論與分析

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」)。

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 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%）。

## 管理層討論與分析

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%。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 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

或然負債的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註25。

## 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2016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 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的 概約百分比
陳曉東先生	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	L53,800,000	1.98%

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42,250,000股本公司股份的實益擁有人。其亦於2016年6月30日持有涉及合共11,550,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於2016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2016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 <sup>(1)</sup>	佔該公司權益的 概約百分比
沈國軍	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L262,974,015	9.69%
Fortune Achieve Group Ltd.	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	9.53%
Glory Bless Limited	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	9.53%
銀泰國際控股有限公司	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	L258,774,015	9.53%
Alibaba Investment Limited	實益權益 <sup>(3)</sup>	L755,727,738	27.83%
Alibaba Group Holding Limited	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	L755,727,738	27.83%

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GloryBless 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258,774,015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2016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」)。該計劃旨在通過向熟練及經驗豐富的人員提供可取得本公司股權的機會，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。於本報告日期，該計劃的剩餘期限約為7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，但在該計劃期屆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於12個月期間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

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。除非董事另行釐定外，於購股權可行使前並無最短持有期的限制。倘接納授出的購股權，該計劃的參與者須於發售日期後30日或之前支付1.0港元予本公司。根據該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2016年6月30日，根據該計劃可予發行的股份總數為56,068,500股，相當於本公司已發行股份的2.06%。

## 其他資料

截至2016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2016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2016年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	期內已注銷				
<b>董事及首席執行官</b>											
陳曉東	2010年5月26日	6.49	450,000	-	-	450,000	-	-	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	-
	2011年4月1日	10.77	1,000,000	-	-	500,000	-	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	900,000	-	-	-	-	900,000	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	-	-	450,000	-	1,350,000	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	-
	2016年3月30日	6.37	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2017年3月31日至2022年3月30日	6.20	-
<b>其他僱員總和</b>											
	2010年5月26日	6.49	894,000	-	-	869,000	25,000	-	2011年5月27日至2016年5月26日	6.24	-
	2010年8月26日	9.00	615,000	-	-	-	-	615,000	2011年8月27日至2016年8月26日	8.93	-
	2011年4月1日	10.77	4,875,000	-	-	356,000	-	4,519,000	2012年4月2日至2017年4月1日	10.56	-
	2012年6月22日	7.56	8,382,500	-	-	1,844,500	142,000	6,396,000	2013年6月23日至2018年6月22日	7.35	-
	2013年4月10日	9.27	2,701,000	-	-	54,500	3,500	2,643,000	2014年4月11日至2019年4月10日	9.05	-
	2014年6月25日	6.85	3,180,000	-	-	-	-	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	14,148,000	-	-	-	1,991,000	12,157,000	2016年3月28日至2021年3月27日	4.95	-
	2016年3月30日	6.37	-	14,240,000	-	-	160,000	14,080,000	2017年3月31日至2022年3月30日	6.20	-
總計			44,745,500	17,240,000	-	4,524,000	2,321,500	55,140,000			

## 其他資料

附註1：

- (1) 根據該計劃授出的購股權須根據以下時間表歸屬於承授人(就此而言，購股權歸屬之日或各相關日期稱為「歸屬日期」)：

歸屬日期	可予歸屬的購股權百分比
授出日期首週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第二週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第三週年	佔已授出購股權總數的25%
授出日期第四週年	佔已授出購股權總數的25%

### 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。

## 其他資料

### 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。

### 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

## 中期綜合損益表

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	5	266,842	460,160
購買貨品及存貨變動	6	(862,195)	(796,969)
已售物業成本	6	(193,391)	(209,702)
物業發展開支	6	(35,064)	(50,247)
員工成本	6	(368,241)	(386,650)
折舊及攤銷	6	(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	7	102,291	104,955
零售融資成本	7	(114,685)	(91,598)
物業發展的融資成本	7	(12,698)	(14,218)
除稅前利潤		827,491	1,114,964
所得稅開支	8	(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)	10		
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	601,280	760,131
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	-	580
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(71,840)	4,533
期內全面收益總額	529,440	764,664
應佔：		
母公司擁有人	489,296	717,677
非控股權益	40,144	46,987
	529,440	764,664

## 中期綜合財務狀況表

2016年6月30日

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	5,157,095	5,975,499
投資物業	12	7,274,000	7,249,000
預付土地租賃款項	11	1,516,787	1,545,106
預付款項、按金及其他應收款項	15	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	28	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
<b>非流動資產總額</b>		<b>19,247,197</b>	<b>19,771,466</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	444,746	523,480
待售的已建成物業	14	1,374,330	1,567,721
預付款項、按金及其他應收款項	15	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	28	1,085,647	707,149
應收關連人士款項	28	1,314,326	1,411,149
應收貿易款項	16	29,733	33,795
在途現金	17	90,277	88,263
已抵押存款	18	–	67,000
受限制銀行結餘	18	45,596	46,777
現金及現金等價物	18	1,857,813	1,580,529
<b>分類為待售的出售組別的資產</b>		<b>7,340,761</b>	<b>7,050,199</b>
		<b>1,734,871</b>	<b>1,456,517</b>
<b>流動資產總額</b>		<b>9,075,632</b>	<b>8,506,716</b>

## 中期綜合財務狀況表

2016年6月30日

	附註	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
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	19	1,755,994	2,621,636
其他應付款項及應計款項	20	4,892,039	5,504,251
計息銀行及其他借款	21	2,089,762	2,564,721
應付關連人士款項	28	53,355	27,556
應付稅項		268,385	488,221
		<b>9,059,535</b>	11,206,385
與分類為待售的資產直接相關的負債		1,345,900	789,481
<b>流動負債總額</b>		<b>10,405,435</b>	11,995,866
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,329,803)</b>	(3,489,150)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>17,917,394</b>	16,282,316
非流動負債			
計息銀行及其他借款	21	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
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,450,667</b>	4,257,795
<b>資產淨額</b>		<b>15,466,727</b>	12,024,521
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	22	198	163
可換股債券的權益部分		-	126,417
儲備		14,523,255	10,910,968
		<b>14,523,453</b>	11,037,548
<b>非控股權益</b>		<b>943,274</b>	986,973
<b>權益總額</b>		<b>15,466,727</b>	12,024,521

# 中期綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月期間

中期綜合權益變動表

	股本		股份溢價		資本贖回儲備		可供出售投資公允價值變動儲備		任職公積金		法定儲備		保留利潤		匯率波動儲備		可換取債券的權益部分		購股權儲備		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	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	163	4,054,721	11	382,149	277	7,032	687,265	6,096,228	(348,002)	126,417	29,287	11,037,548	986,973	12,024,521													
期內利潤	-	-	-	-	-	-	561,136	-	-	-	-	561,136	-	601,280													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(71,840)	-	-	-	(71,840)	-	(71,840)													
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	561,136	(71,840)	-	-	561,136	(71,840)	40,144	529,440													
兌換可換股債券	35	3,337,930	-	-	-	-	-	-	(126,417)	(126,417)	-	-	-	3,211,546													
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	9,856	-	-	-	(9,856)	-	-	-													
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,740	-	-	7,740													
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,849	6,849													
宣派2015年末期股息	-	(261,606)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(261,606)													
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(545)	(545)													
收購非控股權益	-	-	-	38,927	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,147)	(51,220)													
於2016年6月30日(未經審核)	198	7,131,045	11	421,076	277	7,032	687,265	6,668,220	(419,842)	-	27,171	14,523,453	943,274	15,466,727													

# 中期綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月期間

	母公司擁有人應佔														
	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	投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	可出售 任職公積金 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保單利潤 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	可換取債券的 權益部分 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元 (附註23)	撥充準備 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2015年1月1日	163	4,422,632	10	385,971	179	7,032	594,938	4,854,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	10,694,983	1,086,110	11,781,093
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	713,144	-	-	-	-	713,144	46,987	760,131
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	3,953	-	-	-	3,953	-	3,953
出售一家聯營公司的部分權益	-	-	-	618	(88)	-	-	-	-	-	-	-	580	-	580
期內全面收益總額	-	-	-	618	(88)	-	-	713,144	3,953	-	-	-	717,677	46,987	764,664
行使購股權	1	124,536	-	-	-	-	-	-	-	(28,061)	-	-	96,476	-	96,476
贖回股份	-	(505)	-	-	-	-	-	-	-	(16,973)	-	-	(505)	-	(505)
購股權未到期時轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	16,973	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,685	-	-	7,685	-	7,685
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	850	850
就已於2014年12月31日後行使的購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所發行股份的股息	-	(1,993)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,993)	-	-	(1,993)
向非控股股東派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,976)	-	(11,976)
宣派2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)	-	(260,503)	-	(260,503)
收購非控股權益	-	-	-	(4,440)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(65,840)	(70,280)
於2016年6月30日(未經審核)	164	4,544,670	10	382,149	141	7,032	594,938	5,565,108	(16,989)	126,417	25,740	-	11,249,380	1,056,131	12,305,511

## 中期綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月期間

	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
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>827,491</b>	1,114,964
調整：			
零售融資成本	7	<b>114,685</b>	91,598
物業發展的融資成本	7	<b>12,698</b>	14,218
分佔一家合營公司利潤及虧損		-	21,368
分佔聯營公司利潤及虧損		<b>(169,213)</b>	(180,587)
融資收入	7	<b>(102,291)</b>	(104,955)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損／(收益)		<b>775</b>	(171)
出售一家附屬公司產生的收益		<b>(7,271)</b>	(30,744)
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	<b>7,740</b>	7,685
物業、廠房及設備折舊	11	<b>218,865</b>	208,354
投資物業的公充值收益		<b>(24,743)</b>	(10,894)
預付土地租賃款項攤銷	11	<b>28,319</b>	28,165
其他無形資產攤銷		<b>4,837</b>	5,645
預付租金攤銷		<b>174,467</b>	149,465
		<b>1,086,359</b>	1,125,569
受限制現金減少		<b>68,181</b>	16,557
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(267,961)</b>	(71,017)
應收貿易款項減少／(增加)		<b>4,062</b>	(4,283)
在途現金增加		<b>(2,014)</b>	(11,345)
存貨減少		<b>78,734</b>	47,392
應付貿易賬款及票據減少		<b>(865,642)</b>	(697,341)
預收客戶賬款減少		<b>(1,515)</b>	(51,145)
應收關連人士款項減少／(增加)		<b>104,930</b>	(55,424)
應付關連人士款項增加／(減少)		<b>25,799</b>	(4,615)
開發中物業增加		<b>(212,214)</b>	(252,293)
待售的已建成物業減少		<b>193,391</b>	209,702
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		<b>27,367</b>	(20,039)
經營活動產生的現金		<b>239,477</b>	231,718
已付利息		<b>(88,602)</b>	(65,928)
已付所得稅		<b>(411,356)</b>	(467,370)
用於經營活動現金流量淨額		<b>(260,481)</b>	(301,580)

## 中期綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月期間

	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
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
已收利息		29,356	131,143
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(415,802)	(687,798)
購入其他無形資產		(1,249)	(3,659)
收購非控股權益		(51,220)	(14,056)
收購預付土地租賃款項		-	(287)
購入可供出售金融資產		(330,000)	-
出售一家附屬公司	24	257,221	372,202
出售物業、廠房及設備項目所得款項		4,455	12,766
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		(31,800)	(30,400)
第三方償還墊款		6,287	33,017
借予關連人士的貸款		(220,000)	(654,113)
收回關連人士貸款及應收款項		72,000	206,850
已收一家聯營公司股息		-	40,257
收回關連人士墊款		13,700	239,688
向第三方償還墊款		-	(164,748)
收回已出售附屬公司墊款		500,000	-
<b>用於投資活動現金流量淨額</b>		<b>(167,052)</b>	<b>(127,439)</b>

## 中期綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月期間

	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
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
行使購股權所得款項		-	96,476
非控股股東出資		6,849	850
計息銀行及其他借款所得款項		3,793,978	1,256,488
償還計息銀行及其他借款		(3,075,315)	(1,144,263)
已付股息		(35)	(22,043)
已付非控股股東股息		(545)	(1,224)
購回股份		-	(505)
關連人士墊款		(93,282)	-
<b>來自融資活動現金流量淨額</b>		<b>631,650</b>	<b>185,779</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
期初現金及現金等價物		1,693,269	2,174,746
外幣匯率變動影響淨額		4,556	7,910
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,901,942</b>	<b>1,939,416</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		1,857,813	1,875,951
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	18	1,857,813	1,875,951
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款		44,129	63,465
<b>於現金流量表列示的現金及現金等價物</b>		<b>1,901,942</b>	<b>1,939,416</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 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 香港會計準則第1號的修訂本	收購共同經營權益的會計法 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 2012年至2014年週期的年度改進	獨立財務報表的權益法 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。

### 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採用

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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、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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 3. 經營分部資料(續)

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					
向外界客戶銷售	1,812,651	818,252	322,529	94,601	3,048,033
分部間銷售	-	-	-	41,184	41,184
	1,812,651	818,252	322,529	135,785	3,089,217
<u>對賬：</u>					
撤銷分部間銷售					41,184
收入					3,048,033
分部業績	500,471	159,834	92,022	9,049	761,376
<u>對賬：</u>					
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					827,491
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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 3. 經營分部資料(續)

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
<u>對賬：</u>					
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
<u>對賬：</u>					
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

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 4. 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
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
	<b>3,048,033</b>	<b>3,055,954</b>

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
		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
		<b>274,404</b>	<b>239,476</b>
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	24	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)
		<b>(7,562)</b>	<b>220,684</b>
		<b>266,842</b>	<b>460,160</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 6. 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

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
	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
	<b>102,291</b>	<b>104,955</b>

#### 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)
	<b>127,383</b>	<b>105,816</b>
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
	<b>127,383</b>	<b>105,816</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 8. 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
	<b>226,211</b>	354,833

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 9. 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	<b>271,524</b>	437,783

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。

### 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2,182,992,962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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
	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	<b>561,136</b>	713,144
可換股債券的利息	<b>46,674</b>	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	<b>607,810</b>	755,696

	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	<b>2,182,992,962</b>	2,176,627,946
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<b>2,164,749</b>	273,493
可換股債券	<b>532,245,264</b>	475,428,069
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>2,717,402,975</b>	2,652,329,508

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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2016年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣184,758,000元(截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣1,159,504,000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218,720,000元(截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣208,270,000元)。

截至2016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28,319,000元(截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣28,165,000元)。

本集團抵押若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度。該等樓宇於2016年6月30日的賬面值約為人民幣1,446,526,000元(2015年12月31日：人民幣1,314,235,000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2016年6月30日的賬面值約為人民幣640,380,000元(2015年12月31日：人民幣640,493,000元)(附註21)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 12. 投資物業

	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
期初／年初	7,249,000	5,699,000
添置	257	45,460
轉撥自物業、廠房及設備	–	1,212,570
投資物業的公充值收益	24,743	291,970
期末／年末	7,274,000	7,249,000

該等已抵押投資物業於2016年6月30日的賬面值為零(2015年12月31日：人民幣705,000,000元)。

於2016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496,000,000元(2015年12月31日：人民幣501,000,000元)，其所有權證正在辦理。

### 13. 存貨

	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
百貨店商品－按成本或可變現淨值	442,680	521,417
低值消耗品	2,066	2,063
	444,746	523,480

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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

	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
期初／年初	1,567,721	1,151,768
轉撥自開發中物業	–	851,326
轉撥至已售物業成本	(193,391)	(435,373)
期末／年末	1,374,330	1,567,721

#### 開發中物業

	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
期初／年初	–	550,335
添置	–	300,991
轉撥至待售的已建成物業	–	(851,326)
期末／年末	–	–

於2016年6月30日，概無已抵押待售的已建成物業(2015年12月31日：人民幣12,822,000元)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 15. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
<b>流動：</b>		
墊支予出售的附屬公司款項	31,608	31,608
租金按金	118,084	100,345
預付租金	44,028	29,228
墊支予供應商款項	39,055	26,102
墊支予第三方款項	433,892	398,670
預繳稅項	88,154	95,978
預付款項	51,068	44,879
保證金	11,211	2,303
其他	117,996	136,330
	<b>935,096</b>	<b>865,443</b>
<b>非流動：</b>		
收購一家附屬公司非控股權益的預付款項	90,000	90,000
	<b>1,025,096</b>	<b>955,443</b>

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

2016年6月30日

### 16. 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	-	-
	<b>29,733</b>	<b>33,795</b>

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
	<b>29,733</b>	<b>33,795</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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：

	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
	<b>29,733</b>	<b>33,795</b>

### 17. 在途現金

	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
在途現金	90,277	88,263

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

2016年6月30日

### 18. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	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
現金及銀行結餘	1,903,409	1,694,306
減：已抵押定期存款	-	(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

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：

	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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 20. 其他應付款項及應計費用

	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
購買物業、廠房及設備、投資物業及開發中物業的應付款項	845,221	1,152,421
預收零售客戶款項	1,466,781	1,587,503
預售開發中物業的預收款項	327,127	665,847
預收第三方款項(附註(i))	94,061	195,976
其他應付稅項	142,383	116,253
應付花紅及福利	97,729	148,246
已收供應商／特許專營商按金	424,409	405,023
應計費用	508,686	481,118
應計利息	4,973	4,235
遞延收入	75,628	81,768
遞延政府補貼	2,735	2,014
出售附屬公司的預收款項	559,463	559,463
應付股息	261,686	114
其他	81,157	104,270
	<b>4,892,039</b>	<b>5,504,251</b>

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

2016年6月30日

### 21. 計息銀行及其他借款

	2016年6月30日(未經審核)			2015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	4.320-5.880	2016-2017	361,000	2.974-5.880	2016	114,778
銀行貸款－已抵押(a)	4.133-5.438	2016-2017	1,620,014	1.394-6.375	2016	468,401
長期銀行貸款即期部分 －未抵押	4.750	2016-2017	74,248	-	-	-
長期銀行貸款即期部分 －已抵押(a)	6.400	2016-2017	34,500	6.400-6.600	2016	104,000
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	1,877,542
			2,089,762			2,564,721
非即期：						
未抵押銀行貸款	4.750	2017-2019	1,410,716	-	-	-
已抵押銀行貸款(a)	6.400	2017-2019	124,500	6.400-6.765	2017-2019	313,000
可換股債券	-	-	-	加權平均值2.99	2017	3,101,509
			1,535,216			3,414,509
			3,624,978			5,979,230

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 21. 計息銀行及其他借款(續)

	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
分析為：		
1年內或按要求	2,089,762	2,564,721
第2年	41,000	3,222,009
第3至第5年(包括首尾兩年)	1,494,216	192,500
	<b>3,624,978</b>	5,979,230

附註：

- (a) 於2016年6月30日的已抵押銀行及其他貸款人民幣1,779,014,000元乃以本集團若干樓宇及預付土地租賃款項作抵押，其於2016年6月30日的總賬面值為人民幣2,086,906,000元(2015年12月31日：以樓宇、投資物業、預付土地租賃款項及定期存款作抵押，其總賬面值為人民幣2,739,610,000元)(附註11、12、14及18)。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	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
按浮動利率：		
於1年內到期	519,823	864,778
於2至4年內到期(包括首尾兩年)	145,000	1,099,466
於5年後到期	-	145,000
	<b>664,823</b>	2,109,244

本集團的銀行信貸以其若干樓宇及預付土地租賃款項(附註11)作抵押。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 22. 股本

截至2016年6月30日止六個月期間的股本變動如下：

於2016年6月30日，本金為3,706,066,630.16港元的可換股債券以及應計利息已按每股7.1309港元的兌換價兌換為本公司合共535,185,846股每股面值0.00001美元的股份，股本因而增加至人民幣35,000元。

### 23. 購股權計劃

於2016年3月30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6.37港元授出合共17,240,000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2016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7,740,000元（截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣7,685,000元）。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 24. 出售一家附屬公司

	附註	截至2016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		779,217
按金、預付款項及其他應收款項		33
現金及現金等價物		68,326
其他應付款項及應計費用		(29,300)
計息銀行及其他借款		(500,000)
		318,276
出售一家附屬公司產生的收益	5	7,271
按以下方式償付：		
已收現金		325,547
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2016年 6月30日止六個月 人民幣千元
已收現金代價		325,547
出售的現金及現金等價物		(68,326)
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額		257,221

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016年6月30日

### 25. 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
就授予關連人士的融資而向銀行作出的擔保	540,000	970,000

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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2016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：

	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年內	869,138	914,368
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,963,467	2,136,601
5年後	1,293,600	1,657,206
	<b>4,126,205</b>	4,708,175

上述數額包括截至2016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1,097,000,000元(2015年12月31日：人民幣1,449,045,000元)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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2016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：

	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年內	836,323	883,569
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,650,563	3,621,596
5年後	10,082,302	10,292,613
	<b>14,569,188</b>	14,797,778

### 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：

	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
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	1,514	14,841
租賃物業改良	53,903	65,723
	<b>55,417</b>	80,564

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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(「杭州新湖濱」)	Art Capital的合營公司
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
北京吉祥大廈有限公司(「吉祥大廈」)	中國銀泰的附屬公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「杭州湖濱國際」)	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

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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
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
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

2016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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
中大聖馬(附註(i))	16,685	—
奉化銀泰	3,979	—
杭州銀泰	7,833	—
湖州佳樂福(附註(ii))	15,990	16,792
安徽華侖(附註(iii))	10,914	—
	55,401	16,792
收回關連人士墊款：		
合肥華侖	13,700	—
中大聖馬	—	239,688
	13,700	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(iv))	65,000	139,575
中大聖馬(附註(v))	155,000	371,538
杭州新湖濱	—	143,000
	220,000	654,113

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
收回關連人士貸款及應收款項：		
杭州新湖濱	–	75,000
中大聖馬	91,632	152,352
	<b>91,632</b>	<b>227,352</b>
關連人士的利息收入：		
杭州新湖濱	8,053	10,664
中大聖馬	24,001	20,987
浙江銀泰電子商務	33,388	24,380
安徽華侖	15,055	16,814
亳州華侖	7,120	7,081
	<b>87,617</b>	<b>79,926</b>
一名關連人士的管理費：		
北京新燕莎	1,998	4,860
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)
浙江銀泰電子商務	1,163	12,514
杭州湖濱國際	81,705	(2,204)
杭州新湖濱	(15,143)	4,461
寧波泰悅	(4,146)	2,032
吉祥大廈	(292)	–
龍翔商業	301	–
杭州銀泰	–	(637)
	<b>63,588</b>	<b>15,942</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
向一名關連人士收取的佣金：		
浙江銀泰電子商務	8,498	6,630
一名關連人士就銷售貨品收取的佣金：		
浙江銀泰電子商務(附註(vi))	14,668	—
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬	—	504,000
杭州新湖濱	—	180,000
安徽華侖(附註(vii))	600,000	600,000
	600,000	1,284,000
向一名關連人士收購非控股權益：		
京投置地	—	70,280

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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) 根據杭州中大銀泰城購物中心有限公司(「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其營運用途，為期20年。
- (ii) 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。
- (iii) 根據安徽華侖與蕪湖銀泰城商業管理有限公司(「蕪湖銀泰城」)簽訂的一份協議，蕪湖銀泰城租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2014年7月1日起至2034年6月30日止。
- (iv) 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165,000,000元的股東貸款，該筆貸款為期12個月，且按年利率12厘計息。
- (v) 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155,000,000元的貸款，該筆貸款為期24個月，且按年利率6厘計息。
- (vi) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的協議，浙江銀泰電子商務向本集團提供線上銷售渠道，並按總收益的6%收取佣金。
- (vii) 根據安徽省華僑飯店有限公司(「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2016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540,000,000元(截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣550,000,000元)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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：

	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
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	720
寧波華聯房地產	70	70
安徽華侖	495,376	480,321
浙江銀泰電子商務	292,475	285,920
北京新燕莎	3,084	3,611
亳州華侖	278,318	271,566
杭州銀泰	5,562	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州佳樂福	2,500	2,500
中大聖馬	5,000	5,000
寧波泰悅	65	336
合肥華侖	224,988	238,688
杭州新湖濱	672	1,490
Art Capital	-	110,370
吉祥大廈	496	557
	<b>1,314,326</b>	<b>1,411,149</b>

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

2016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

	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
浙江銀泰電子商務	899,149	800,761
中大聖馬	875,224	787,855
杭州新湖濱	403,039	394,986
	<b>2,177,412</b>	<b>1,983,602</b>

#### (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：

	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
應付關連人士款項：		
湖州佳樂福	15,990	-
龍翔商業	27	46
中大聖馬	13,457	11,349
杭州銀泰	-	718
安徽華侖	23,847	12,933
杭州湖濱國際	34	2,510
	<b>53,355</b>	<b>27,556</b>

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

2016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。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。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。自物業交付起三個月內，浙江銀泰投資免予繳租。本集團預計於2016年7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561,480,000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。本集團預計於2016年7月1日起至2017年12月31日止期間的最低租賃付款總額約為人民幣58,442,000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商業發展有限公司(「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。
- (v) 根據安徽華倫與蕪湖銀泰城於2014年7月1日簽訂的一份協議，蕪湖銀泰向安徽華倫租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起十二個月內，蕪湖銀泰免予繳租。本集團預計於2016年7月1日起至2034年6月30日止期間的最低租賃付款總額約為人民幣415,116,000元。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,172	2,848
酌情花紅	3,033	2,758
退休計劃供款	654	508
購股權計劃	3,462	2,900
	<b>10,321</b>	<b>9,014</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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：

2016年6月30日

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	-	370,253	370,253
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	699,026	-	699,026
應收貿易款項	29,733	-	29,733
貸款及應收款項	2,439,152	-	2,439,152
應收關連人士款項	1,314,326	-	1,314,326
在途現金	90,277	-	90,277
受限制銀行結餘	45,596	-	45,596
現金及現金等價物	1,857,813	-	1,857,813
	<b>6,475,923</b>	<b>370,253</b>	<b>6,846,176</b>

#### 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	1,755,994
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,830,890
應付關連人士款項	53,355
計息銀行及其他借款	3,624,978
	<b>7,265,217</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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)

2015年12月31日

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	-	40,253	40,253
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	651,445	-	651,445
應收貿易款項	33,795	-	33,795
貸款及應收款項	2,241,038	-	2,241,038
應收關連人士款項	1,411,149	-	1,411,149
在途現金	88,263	-	88,263
已抵押存款	67,000	-	67,000
受限制銀行結餘	46,777	-	46,777
現金及現金等價物	1,580,529	-	1,580,529
	6,119,996	40,253	6,160,249

#### 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	2,621,636
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,010,284
應付關連人士款項	27,556
計息銀行及其他借款	2,877,721
可換股債券	3,101,509
	10,638,706

## 中期簡明綜合財務報表附註

2016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、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. 財務報表的批准

此等簡明綜合中期財務報表由董事會於2016年8月16日批准並授權發佈。