

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2013年6月30日止六個月的中期業績

摘要

- 同店銷售增長為13.7%
- 銷售所得款項總額增至人民幣7,787.6百萬元，增長18.2%
- 總收入增至人民幣2,275.4百萬元，增長21.6%
- 母公司擁有人應佔純利增至人民幣732.5百萬元，增長33.8%
- 期內每股基本盈利為人民幣0.36元
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.10元

中期業績

銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同2012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。

中期簡明綜合收益表

截至2013年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|---------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 2,275,402 | 1,871,040 |
| 其他收入及收益 | 4 | 455,779 | 332,769 |
| 購買貨品及存貨變動 | 5 | (772,399) | (593,581) |
| 員工成本 | 5 | (299,766) | (242,649) |
| 折舊及攤銷 | 5 | (213,736) | (190,627) |
| 其他開支 | | (609,005) | (589,389) |
| 分佔以下各項的利潤及虧損： | | | |
| 共同控制實體 | | 1,211 | (1,193) |
| 聯營公司 | | 156,373 | 140,002 |
| 融資收入 | 6 | 115,741 | 115,433 |
| 融資成本 | 6 | (89,656) | (94,747) |
| 除稅前利潤 | | 1,019,944 | 747,058 |
| 所得稅開支 | 7 | (255,339) | (171,234) |
| 期內利潤 | | <u>764,605</u> | <u>575,824</u> |
| 應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 732,452 | 547,329 |
| 非控股權益 | | 32,153 | 28,495 |
| | | <u>764,605</u> | <u>575,824</u> |
| 中期股息 | 8 | <u>200,261</u> | <u>199,749</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示) | | | |
| 基本 | | | |
| — 關於期內利潤 | 9 | <u>0.36</u> | <u>0.27</u> |
| 攤薄 | | | |
| — 關於期內利潤 | 9 | <u>0.36</u> | <u>0.27</u> |

中期簡明綜合全面收益表
截至2013年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 期內利潤 | <u>764,605</u> | <u>575,824</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損： | | |
| 分佔聯營公司的其他全面虧損 | - | (366) |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>(15,888)</u> | <u>(23,938)</u> |
| 於其後期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額 | <u>(15,888)</u> | <u>(24,304)</u> |
| 期內其他全面虧損，扣除稅項 | <u>(15,888)</u> | <u>(24,304)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u><u>748,717</u></u> | <u><u>551,520</u></u> |
| 應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 716,564 | 523,025 |
| 非控股權益 | <u>32,153</u> | <u>28,495</u> |
| | <u><u>748,717</u></u> | <u><u>551,520</u></u> |

中期簡明綜合財務狀況表

2013年6月30日

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 4,892,055 | 4,276,023 |
| 投資物業 | 2,591,754 | 2,545,476 |
| 預付土地租賃款項 | 2,110,679 | 2,177,497 |
| 開發中物業 | 273,736 | 239,729 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 120,387 | - |
| 商譽 | 650,781 | 650,781 |
| 其他無形資產 | 29,320 | 32,213 |
| 預付租金 | 59,912 | 60,494 |
| 於一家共同控制實體的投資 | 278,403 | 281,463 |
| 於聯營公司的權益 | 2,364,483 | 2,351,490 |
| 貸款及應收款項－第三方 | 30,000 | 100,000 |
| 貸款及應收款項－關連人士 | 653,648 | 314,110 |
| 可供出售投資 | - | 24,466 |
| 遞延稅項資產 | 171,042 | 163,625 |
| 非流動資產總額 | 14,226,200 | 13,217,367 |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 280,353 | 361,277 |
| 開發中物業 | 519,610 | 478,229 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,297,223 | 823,981 |
| 貸款及應收款項－第三方 | 103,255 | 237,736 |
| 貸款及應收款項－關連人士 | 287,959 | 579,644 |
| 應收關連人士款項 | 1,094,487 | 898,593 |
| 應收貿易款項 | 40,446 | 51,840 |
| 在途現金 | 151,788 | 407,455 |
| 已抵押存款 | 102,500 | 175,500 |
| 受限制銀行結餘 | 24,205 | 28,538 |
| 現金及現金等價物 | 1,702,841 | 2,117,380 |
| 分類為待售的出售組別的資產 | 5,604,667 | 6,160,173 |
| | 852,485 | 1,916,459 |
| 流動資產總額 | 6,457,152 | 8,076,632 |

| | | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012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 | 1,290,696 | 2,376,210 |
| 其他應付款項及應計款項 | | 3,674,353 | 3,525,951 |
| 計息銀行及其他借款 | | 1,677,755 | 1,150,551 |
| 應付關連人士款項 | | 503,733 | 599,830 |
| 應付稅項 | | 319,506 | 262,379 |
| 可換股債券 | | 1,624,973 | 1,645,123 |
| | | <u>9,091,016</u> | <u>9,560,044</u> |
| 與分類為待售的資產直接相關的負債 | | 51,168 | 1,088,104 |
| | | <u>9,142,184</u> | <u>10,648,148</u> |
| 流動負債總額 | | <u>9,142,184</u> | <u>10,648,148</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(2,685,032)</u> | <u>(2,571,516)</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>11,541,168</u> | <u>10,645,851</u> |

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計款項 | 210,792 | - |
| 於2014年7月到期的擔保債券 | 1,016,489 | 996,764 |
| 計息銀行及其他借款 | 1,110,000 | 1,012,000 |
| 遞延稅項負債 | 398,903 | 409,839 |
| 遞延補貼收入 | 51,345 | 52,141 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總額 | 2,787,529 | 2,470,744 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨額 | 8,753,639 | 8,175,107 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 155 | 154 |
| 庫存股份 | (68,744) | - |
| 可換股債券的權益部分 | 23,607 | 23,607 |
| 儲備 | 7,833,507 | 7,058,033 |
| 擬派末期股息 | - | 180,274 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 7,788,525 | 7,262,068 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非控股權益 | 965,114 | 913,039 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 8,753,639 | 8,175,107 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

附註：

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, Uglund 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. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。除可供出售投資已按公允值計量外,此等財務報表乃根據歷史成本法編製。待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露事項,並應與本集團於2012年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

3. 分部資料

就管理而言,本集團有單一的經營及可報告分部—在中國內地經營及管理百貨店及購物中心。本集團所有業務均在中國內地經營。所有來自外界客戶的收入均由百貨店及購物中心經營及管理的相關業務產生,且於截至2013年及2012年6月30日止六個月期間均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益

| | 截至6月30日 止六個月期間 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| | 銷售貨品－直接銷售 | 921,266 |
| 特許專營銷售佣金 | 1,156,196 | 989,525 |
| 租金收入 | 175,422 | 149,144 |
| 投資物業租金收入 | 105,740 | 75,002 |
| 分租租金收入 | 53,559 | 64,304 |
| 或然租金收入 | 16,123 | 9,838 |
| 經營百貨店的管理費收入 | 22,518 | 22,164 |
| | <u>2,275,402</u> | <u>1,871,040</u> |

特許專營銷售佣金分析如下：

| | 截至6月30日 止六個月期間 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| | 特許專營銷售總收入 | <u>6,668,424</u> |
| 特許專營銷售佣金 | <u>1,156,196</u> | <u>989,525</u> |

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。

4. 收入、其他收入及收益(續)

| | 截至6月30日 止六個月期間 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 其他收入 | | |
| 廣告、推廣及管理收入 | 109,382 | 144,749 |
| 輔營收入 | 21,574 | 20,418 |
| 補貼收入 | 12,400 | 12,671 |
| 其他 | 19,811 | 30,738 |
| | <u>163,167</u> | <u>208,576</u> |
| 收益／(虧損) | | |
| 出售一家聯營公司股份產生的收益 | — | 126,938 |
| 出售附屬公司產生的收益 | 326,998 | — |
| 可供出售投資的減值 | — | (2,745) |
| 其他 | (34,386) | — |
| | <u>292,612</u> | <u>124,193</u> |
| | <u><u>455,779</u></u> | <u><u>332,769</u></u> |

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 購買貨品及存貨變動 | 772,399 | 593,581 |
| 折舊及攤銷 | 213,736 | 190,627 |
| 員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬) | 299,766 | 242,649 |
| 工資、薪金及花紅 | 225,621 | 178,977 |
| 退休金成本－界定供款計劃 | 37,436 | 30,512 |
| 福利、醫療及其他利益 | 22,211 | 19,467 |
| 以權益結算的購股權開支 | 14,498 | 13,693 |
| 水電開支 | 109,759 | 91,878 |
| 百貨店租金開支 | 218,438 | 233,240 |
| 信用卡費用 | 45,593 | 42,401 |
| 廣告開支 | 87,614 | 66,395 |
| 核數師酬金 | 1,000 | 1,000 |
| 專業服務費用 | 5,595 | 9,601 |
| 其他稅項開支 | 49,839 | 46,363 |
| 賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養，但不包括折舊及攤銷) | 39,194 | 25,318 |
| 投資物業的租金收入減直接經營開支 人民幣39,194,000元(截至2012年6月30日 止六個月期間：人民幣25,318,000元) | (66,546) | (49,684) |

6. 融資收入／融資成本

融資收入

| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 來自銀行存款的利息收入 | 7,673 | 4,887 |
| 來自貸款及應收款項的利息收入 | 62,651 | 93,471 |
| 來自一家共同控制實體的利息收入 | 4,271 | 5,411 |
| 來自聯營公司的利息收入 | 11,960 | 6,133 |
| 其他利息收入 | 29,186 | 5,531 |
| | 115,741 | 115,433 |

6. 融資收入／融資成本(續)

融資成本

| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012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 | 67,579 | 55,686 |
| 可換股債券的利息 | 40,524 | 39,886 |
| 於2014年7月到期的擔保債券的利息 | 24,881 | 23,896 |
| 減：已資本化的利息 | (43,328) | (24,721) |
| | <u>89,656</u> | <u>94,747</u> |

7. 所得稅

| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 即期所得稅－中國內地 | 273,692 | 190,770 |
| 遞延稅項 | (18,353) | (19,536) |
| | <u>255,339</u> | <u>171,234</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2012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2012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2013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2012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」)。

8. 中期股息

於2013年8月19日，本公司董事會宣派截至2013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2012年6月30日止六個月期間：人民幣0.10元)。

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2,010,713,665股(截至2012年6月30日止六個月期間：1,995,044,513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)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 六個月期間 | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 (未經審核) 人民幣千元 | 2012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 | 732,452 | 547,329 |
| 可換股債券的利息 | 40,524 | 39,886 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 | 772,976 | 587,215 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 截至6月30日止 六個月期間 | |
| | 2013年 (未經審核) | 2012年 (未經審核) |
| 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 | 2,010,713,665 | 1,995,044,513 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | 9,817,707 | 16,145,466 |
| 可換股債券 | 151,996,868 | 148,281,131 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | 2,172,528,240 | 2,159,471,110 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

10. 應收貿易款項

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收貿易款項 | 40,446 | 51,840 |
| 減值 | - | - |
| | <u>40,446</u> | <u>51,840</u> |

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1個月以內 | 30,448 | 36,801 |
| 1至2個月 | 8,638 | 12,438 |
| 2至3個月 | 1,015 | 2,186 |
| 3個月以上 | 345 | 415 |
| | <u>40,446</u> | <u>51,840</u> |

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 並無逾期或減值 | 40,101 | 51,425 |
| 逾期少於1個月 | 345 | 415 |
| | <u>40,446</u> | <u>51,840</u> |

11. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1個月以內 | 985,524 | 1,568,342 |
| 1至2個月 | 189,988 | 679,842 |
| 2至3個月 | 55,956 | 100,469 |
| 3個月以上 | 59,228 | 27,557 |
| | <u>1,290,696</u> | <u>2,376,210</u> |

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

宏觀經濟概覽

由於出口及固定資產投資增長疲弱，2013年上半年中國國內生產總值增長減緩至7.6%。中國的消費增長亦減緩但維持穩健，乃因消費者信心持續及家庭收入持續穩步增長。2013年上半年，消費品零售銷售總額達人民幣110,764億元，年增長率為12.7%。2013年首六個月，城鎮居民的人均可支配收入按年增長9.1%至人民幣13,649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2013年上半年的全省生產總值錄得8.3%的年增長率。期內穩定的收入增長及政府刺激消費政策大力支持浙江省的消費者開支。截至2013年6月30日止六個月浙江省的消費品零售銷售總額上升11.1%至人民幣7,081億元。2013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8.8%至人民幣20,461元。

本集團目前於湖北省取得可觀的市場份額，該省經濟繼續穩定增長，2013年上半年全省生產總值的年增長率為9.7%。截至2013年6月30日止六個月，湖北省的消費品零售銷售總額增至人民幣4,939億元，年增長率為13.1%。2013年首六個月，湖北省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.0%至人民幣11,809元。

本集團目前於陝西省經營1家百貨店及2個購物中心，該省經濟表現良好，2013年上半年全省生產總值的增長率為11.0%。截至2013年6月30日止六個月，陝西省的消費品零售銷售總額增至人民幣2,315億元，年增長率為13.6%。2013年首六個月，陝西省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.8%至人民幣11,736元。

安徽省經濟亦表現良好，2013年上半年全省生產總值的增長率為10.9%。截至2013年6月30日止六個月，安徽省的消費品零售銷售總額增至人民幣3,063億元，年增長率為13.6%。2013年首六個月，安徽省城鎮居民的人均可支配收入亦按年增長9.6%至人民幣11,719元。

營運概覽

截至2013年6月30日止六個月，本集團維持穩定的收入增長。本集團的銷售所得款項總額增至人民幣7,787.6百萬元，較去年同期增長18.2%。2013年上半年，同店銷售增長為13.7%。總收入躍升至人民幣2,275.4百萬元，較去年同期增加21.6%。母公司擁有人應佔利潤達人民幣732.5百萬元，較去年同期上升33.8%。

擴充門店網絡

於回顧期內，本集團於2013年4月開設紹興柯橋店，進一步鞏固了其於浙江省領先百貨店及購物中心經營商的地位。該店總建築面積約40,000平方米，旨在為現代城鎮居民體驗多彩生活方式提供豐富的領先時尚商品，致力成為該地區主要的娛樂休閒購物中心。

2013年4月，本集團開設其於西安的第三家門店，即西安小寨銀泰城。該店總建築面積約70,000平方米，為西安首個社區購物中心，提供一系列購物、餐飲、娛樂及休閒設施。以追求「年輕、時尚、潮流、品味」的生活方式為經營特色，西安小寨銀泰城旨在為西安的時尚生活購物設立新標準。

於2013年6月30日，本集團經營和管理合共27家百貨店及5個購物中心，總建築面積達1,477,906平方米，包括位於浙江省內各主要城市的18家百貨店及2個購物中心、位於湖北省的6家百貨店、位於北京的1家百貨店、位於安徽省的1個購物中心、位於河北省的1家百貨店，以及位於陝西省的1家百貨店及2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

為專注其核心業務，即經營百貨店及購物中心，於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於溫嶺泰悅房地產開發公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司的全部70%股權，總現金代價為人民幣405,574,900

元。同日，本公司與台州歐鑫投資有限公司簽訂一份股權轉讓協議，以購買溫嶺銀泰購物中心開發有限公司的30%股權，總現金代價為人民幣90,000,000元。於完成上述轉讓事項後，溫嶺泰悅房地產開發公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司將不再為本公司的附屬公司，而溫嶺銀泰購物中心開發有限公司將成為本公司的全資附屬公司。根據該收購協議，台州歐鑫投資有限公司亦將負責按照本公司指定的標準及日程，管理、開發、興建及建設溫嶺銀泰購物中心直至竣工及負責溫嶺銀泰購物中心的一切建設成本。本集團計劃於溫嶺銀泰購物中心開設一個新購物中心。以上交易已由本公司獨立股東於2013年5月3日召開的股東特別大會上批准。

更改公司名稱

本公司股東已於2013年5月31日舉行的股東週年大會上正式通過特別決議案，將本公司英文名稱由「Intime Department Store (Group) Company Limited」更改為「Intime Retail (Group) Company Limited」及將本公司中文名稱由「銀泰百貨(集團)有限公司」更改為「銀泰商業(集團)有限公司」。新公司名稱更能反映本集團著力經營及發展三大業態產品—銀泰百貨、銀泰購物中心及銀泰網的新策略。

消費解決方案提供商

本集團銳意成為高級「一站式」消費解決方案提供商，以使購物者可花更多時間在本集團全新設計的任何一個百貨店、購物中心及網店中滿足其需求。於回顧期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合及改善服務質量，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

展望未來，於2013年下半年，預期中國政府將維持積極的財政政策及穩健的貨幣政策，以促進穩中趨快的經濟增長。中國依然處於工業化、城市化、市場化及國際化的快速發展階段，料將激發巨大投資及消費潛力，從而促進經濟增長。

本集團將繼續堅持其「取得區域領先地位」戰略，將其發展為全國領先零售連鎖店，於中國不同地區開設具競爭力或影響力的門店，包括大型百貨店及購物中心。本集團將繼續專注於改進現有門店的營運效率，並盡一切努力縮短新開設門店的培育期。本集團亦將專注於經營時尚百貨店，同時積極開拓多功能兼具生活品味的購物中心。此外，本集團將繼續發展網店，並利用現有的實體門店提升其線上線下業務的結合。本集團對2013年的良好發展充滿信心。

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2013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、租金收入及管理費收入)增至人民幣7,787.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣6,588.4百萬元增加18.2%。增加主要由於同店銷售增長約13.7%及計入2012年開設的新店的銷售表現。

本集團的銷售所得款項總額中，特許專營銷售的銷售所得款項總額佔85.6% (2012年上半年：86.6%)，直接銷售所得款項總額佔11.8% (2012年上半年：10.8%)。2013年上半年，特許專營銷售的銷售所得款項增加16.8%至人民幣6,668.4百萬元。2013年上半年，特許專營銷售的佣金比率約為17.3% (2012年上半年：17.3%)。

2013年上半年，來自直接銷售的銷售所得款項總額增加29.7%至人民幣921.3百萬元，符合本集團致力擴大直接銷售所佔比重及提升整體盈利能力的戰略。截至2013年6月30日止六個月，直接銷售的利潤率約為16.2% (2012年上半年：16.4%)。直接銷售利潤率降低主要由於擴充商品組合帶來較高銷售增長但同時該等商品的利潤率較低所致。

2013年上半年，租金收入增加17.6%至人民幣175.4百萬元。增加主要由於更有效地使用租賃面積及於2012年新開設的門店可租賃面積增加所致。

本集團於截至2013年6月30日止六個月的總收入為人民幣2,275.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣1,871.0百萬元穩定增長21.6%。本集團將定期檢討供應商和特許專營商的表現，務求提升和加強商品組合，為顧客提供更理想的購物選擇。

其他收入及收益

截至2013年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣163.2百萬元，較去年同期錄得的人民幣208.6百萬元減少21.8%。減少主要由於回顧期內廣告及推廣收入減少所致。

本集團於截至2013年6月30日止六個月的其他收益為人民幣292.6百萬元(2012年上半年：人民幣124.2百萬元)，主要包括出售慈溪銀泰置業有限公司全部股權(如日期為2012年1月9日及2012年8月22日的本公司公告所披露者)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。與直接銷售的增長看齊，本集團截至2013年6月30日止六個月的銷售成本增至人民幣772.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣593.6百萬元增加30.1%。

員工成本

截至2013年6月30日止六個月，本集團的員工成本增至人民幣299.8百萬元，較去年同期錄得的人民幣242.6百萬元增加23.6%。增加主要由於計入於2012年及2013年開設的新店的員工成本所致。於2013年上半年，員工成本佔總收入的百分比為13.2%，略高於去年同期錄得的13.0%。

折舊及攤銷

截至2013年6月30日止六個月，本集團的折舊及攤銷增至人民幣213.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣190.6百萬元增加12.1%。增加主要由於計入於2012年開設的新店的折舊及攤銷成本所致。於2013年上半年，折舊及攤銷佔總收入的百分比為9.4%，低於去年同期錄得的10.2%。

其他經營開支

截至2013年6月30日止六個月，其他經營開支(主要包括水電開支、百貨店租金開支、廣告開支、信用卡費用及其他稅項開支)為人民幣609.0百萬元，較去年同期錄得的人民幣589.4百萬元微幅增加3.3%。於2013年上半年，其他開支佔總收入的百分比為26.8%，低於去年同期錄得的31.5%，乃因回顧期內本集團的整體經營效率提升所致。

分佔共同控制實體利潤

截至2013年6月30日止六個月，分佔共同控制實體利潤為人民幣1.2百萬元，而截至2012年6月30日止六個月，分佔共同控制實體虧損為人民幣1.2百萬元。

分佔聯營公司利潤及虧損

截至2013年6月30日止六個月，分佔聯營公司純利為人民幣156.4百萬元，較去年同期錄得的人民幣140.0百萬元增加11.7%。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2013年6月30日止六個月，本集團的融資收入為人民幣115.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣115.4百萬元微幅增加0.3%。

融資成本

截至2013年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣89.7百萬元，較去年同期錄得的人民幣94.7百萬元減少5.3%。減少乃主要由於期內資本化利息金額增加所致。

所得稅開支

截至2013年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣255.3百萬元，較2012年上半年錄得的人民幣171.2百萬元增加49.1%。本集團於截至2013年6月30日止六個月的實際稅率為25.0% (2012年上半年：22.9%)。

期內利潤

基於上述理由，截至2013年6月30日止六個月的利潤為人民幣764.6百萬元，較去年同期錄得的人民幣575.8百萬元增長32.8%。

母公司擁有人應佔利潤

截至2013年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔利潤為人民幣732.5百萬元，較去年同期錄得的人民幣547.3百萬元上升33.8%。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健的財政狀況。於2013年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,702.8百萬元，較2012年12月31日的結餘人民幣2,117.4百萬元下降人民幣414.6百萬元。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188.3百萬元、融資活動所得現金流入淨額為人民幣440.5百萬元及投資活動所得現金流出淨額為人民幣670.8百萬元。

於2013年6月30日，本集團的借款(包括銀行及其他借款、可換股債券及擔保債券)為人民幣5,429.2百萬元(2012年12月31日：人民幣4,804.4百萬元)。負債比率乃按本集團的計息銀行及其他借款、可換股債券及擔保債券總額與資產總額的比率計算，上升至26.2%(2012年12月31日：22.6%)。本集團相信，上升後的負債比率仍處於健康的水平。

於2013年6月28日，本集團與若干銀行組成的銀團訂立一項分別不超過266,588,000美元及750,000,000港元的雙幣種三年期貸款融資協議(「定期貸款融資」)。定期貸款融資將用於償還本集團現有債務，包括於2013年10月到期的1,941,000,000港元可換股債券，以及滿足本集團一般企業資金需求。本集團確信手頭所有貸款及信貸融資可滿足本集團營運及業務發展的資金需求。

流動負債淨額及資產淨額

於2013年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,685.0百萬元，而於2012年12月31日則為人民幣2,571.5百萬元。於2013年6月30日，本集團的資產淨額為人民幣8,753.6百萬元，較2012年12月31日的人民幣8,175.1百萬元增加7.1%。

資產抵押

於2013年6月30日，賬面值為人民幣3,336.4百萬元的若干樓宇、投資物業、在建工程、土地使用權及開發中物業已抵押予中國工商銀行、中國農業銀行、中信銀行、華夏銀行、渣打銀行及仙桃市農村信用合作聯社，以取得總數人民幣7,853.1百萬元的銀行融資額度。人民幣擔保債券由本集團若干附屬公司作擔保。

外匯風險

本集團主要於中國內地營運，大部分交易乃以人民幣結算。本集團的若干現金及銀行存款以港元計值。可換股債券以港元計值。此外，本公司以港元派付股息。港元兌人民幣

的任何重大匯率波動可能會對本集團造成財務影響。本集團並無動用任何遠期合約、外幣借款或其他方式對沖其外匯風險。然而，本集團將根據人民幣及港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2013年6月30日，本集團的僱員總數為8,213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2007年11月8日，嘉興投資管理有限公司(「嘉興銀泰」)及銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)與第三方嘉興市文化名城投資集團有限公司(「嘉興文化」)訂立合營合約，以成立合營公司嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興梅灣」)。

嘉興梅灣的註冊資本為人民幣400百萬元。嘉興銀泰及上海銀泰各自注入現金人民幣120百萬元，佔嘉興梅灣合共60%股本權益。嘉興文化以轉讓總建築面積合共約20,000平方米的物業產權(「注入物業」)予嘉興梅灣的方式注資人民幣160百萬元，佔該合營公司的40%股本權益。

根據該合營合約，待嘉興梅灣清盤或嘉興文化轉讓其於嘉興梅灣持有的40%股本權益後，嘉興銀泰及上海銀泰須保證向嘉興文化支付人民幣160百萬元與轉讓嘉興文化所持40%股本權益當時注入物業的市值的差額作為回報，惟不論任何情況下，將用作釐定該等款項的有關注入物業市值將不少於每平方米人民幣9,000元。

- (2) 於2013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124.2百萬元的擔保(2012年12月31日：人民幣319.0百萬元)。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。

(3) 於報告期終日，未於財務報表內撥備之或然負債如下：

| | 2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元 | 2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 就授予一家聯營公司的融資而向一家銀行作出的擔保 | 154,000 | 94,600 |
| 就授予一家共同控制實體的借款而向銀行 及其他金融機構作出的擔保 | 737,500 | 652,500 |

購買、出售或贖回本公司證券

於截至2013年6月30日止六個月期間內，本公司於聯交所合共購回12,000,000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。購回股份已於2013年7月8日註銷。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) |
|---------|------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 2013年6月 | 12,000,000 | 7.40 | 6.94 | 86,362,925 |

除上述所披露外，於截至2013年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

足夠的公眾持股量

截至2013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2013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。本公司全體董事已確認，於截至2013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2013年10月11日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2013年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元（截至2012年6月30日止六個月：每股人民幣0.10元）。中期股息將以港元派付，所涉金額將參照中國人民銀行所公佈於2013年10月11日人民幣兌港元的中間匯率計算。中期股息將於2013年11月8日或相近日子派發。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東收取中期股息的權利，本公司將由2013年10月8日（星期二）至2013年10月11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2013年10月7日（星期一）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認為業績已遵守相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即周凡先生、石春貴先生及于寧先生。周凡先生為審核委員會主席。

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2013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)將適時寄發予全體股東，並會在聯交所網站及本公司網站刊載。

致謝

董事會謹此向股東、客戶、供應商和員工致以衷心感謝，感謝各方一直以來對本集團的支持。

承董事會命
銀泰商業(集團)有限公司
主席
沈國軍

北京，2013年8月19日

於本公告日期，本公司的執行董事為沈國軍先生及陳曉東先生，本公司的非執行董事為辛向東先生、劉東先生及王聯章先生，而本公司的獨立非執行董事為于寧先生、周凡先生及石春貴先生。

網站：www.intime.com.cn