



企業簡介

茂業國際控股有限公司（「本公司」）為於2007年8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」）經營及管理百貨店。本公司之股份於2008年5月5日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市日」）。

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於十個城市經營19家門店，包括十家茂業品牌店及九家成商品牌店，連鎖門店覆蓋華南、華東、華北、西南四個區域。

本集團百貨店主要以較富裕的城市居民為對象，本集團的定位乃針對國內中高檔次的零售市場，並提供時尚及多元化的商品組合，以滿足不同顧客的喜好。

本年報的中、英文本已登載於本公司網站 www.maoye.cn。

已選擇收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的英文本或中文本的股東，可要求收取另一語言版本。只要提出要求，本公司將免費發送本年報的要求語言版本。

股東可隨時更改收取公司通訊的語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可以書面通知本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，提出更改收取公司通訊的語言版本的選擇。

目錄

財務摘要	4
董事長報告書	8
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	20
企業管治報告	24
董事會報告	35
獨立核數師報告	45
綜合收益表	47
綜合資產負債表	48
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	52
資產負債表	55
財務報表附註	56
公司資料	132

公司使命

打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業



企業文化

茂業核心價值觀：為社會創造財富、為客戶創造價值、為員工創造機會

茂業人行為準則：團結、規範、廉潔、高效

茂業服務理念：真誠服務每一天

茂業人才理念：給人才以機會、讓機會造就人才

茂業經營定位：時尚生活方式締造者



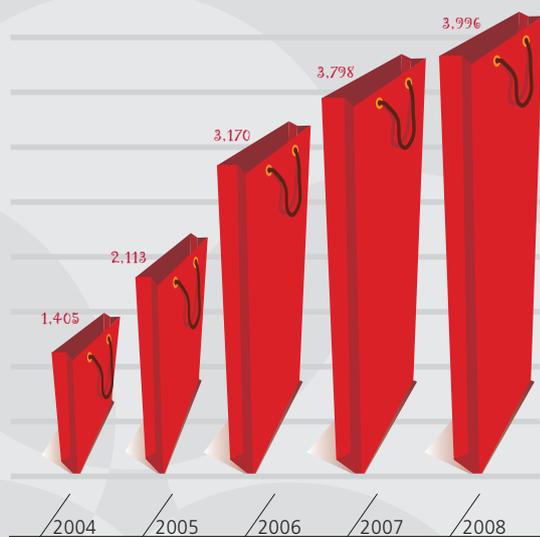
財務摘要

本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

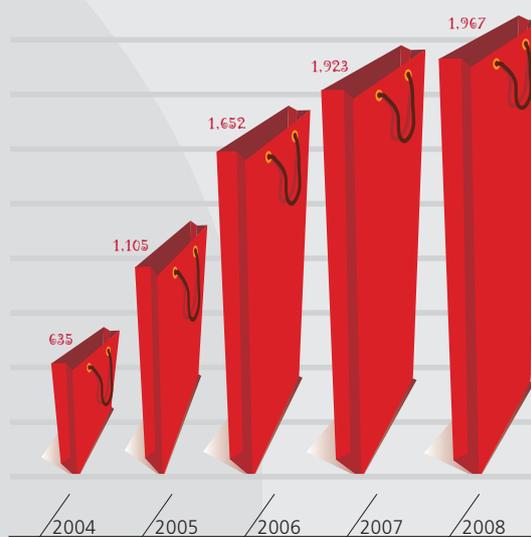
經營業績

	截至12月31日止年度				
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	3,995,748	3,797,578	3,169,972	2,113,266	1,405,367
經營收入總額 ²	1,967,435	1,922,939	1,651,702	1,105,007	634,568
經營利潤	740,478	643,222	233,097	155,241	253,485
扣除非經常性損益的經營利潤	662,157	559,276	251,579	151,119	224,506
年度利潤	543,318	444,088	177,932	117,102	218,860
應佔溢利：					
– 母公司權益持有人	520,969	416,999	217,059	136,759	218,860
– 少數股東權益	22,349	27,089	(39,127)	(19,657)	–
每股年度股息（港仙）	5.5	不適用	不適用	不適用	不適用
每股基本盈利（人民幣元） ³	0.11	0.10	0.05	0.03	0.06

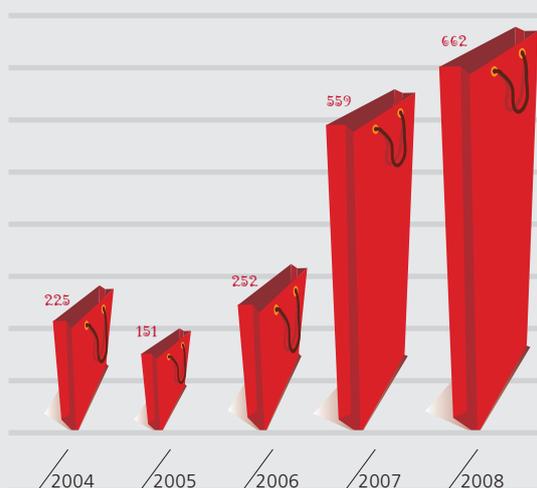
銷售所得款項總額



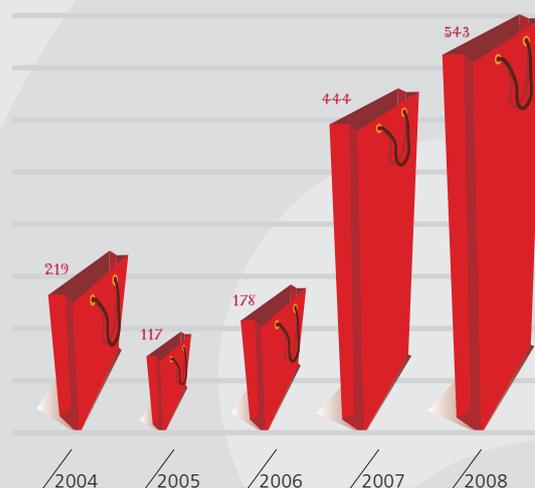
經營收入總額



扣除非經常性損益的
經營利潤



年度利潤



資產負債表摘要

	於12月31日				
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	5,500,861	3,597,158	4,204,311	3,572,199	1,500,704
負債總額	2,359,756	3,135,672	3,068,228	2,628,620	947,565
權益總額	3,141,105	461,486	1,136,083	943,579	553,139
– 母公司權益持有人應佔權益	2,843,246	200,758	900,306	683,820	547,139
– 少數股東權益	297,859	260,728	235,777	259,759	6,000

附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 截至2008年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔純利約人民幣520,969,000元及年內已發行股份的加權平均數4,834,255,760股計算。

於2004年、2005年、2006年及2007年的每股基本盈利乃根據每年母公司權益持有人應佔年度利潤並假設本公司已於緊隨資本化發行完成後及該等年度已發行股份為4,250,000,000股而計算。

零售網絡

序號	區域	店名	店齡	經營面積* (m ²)	2008年銷售 所得款項區域 佔比(不含 管理店) %
1		深圳東門店	約12年	33,680	
2		深圳和平店	約10年	17,309	
3	華南區	深圳深南店	5年以上	8,542	63.1
4		深圳華強北店	5年以上	45,677	
5		珠海香洲店	7年以上	17,549	
6		重慶江北店	約5年	36,276	
7		重慶解放碑店(管理店)	約4年	12,600	
8		成都鹽市口店	約4年	40,674	
9		成都北站店	約4年	4,100	
10		成都武侯店	約4年	12,500	
11	西南區	成都溫江店	約4年	6,500	35.4
12		南充五星店	約4年	19,530	
13		南充模範街店	少於1年	21,124	
14		瀘州白塔店	約4年	13,845	
15		綿陽臨園店	約1年	13,780	
16		綿陽興達店	少於1年	19,884	
17	華北區	秦皇島金都店	少於1年	33,606	1.5
18		太原柳巷店	少於1年	22,105	
19	華東區	無錫清揚店(管理店)	約2年	52,000	不適用
總計				431,281	100

* 因裝修布局調整等因素，部分門店經營面積有所變動。



2008年共經營 19 家門店

2009年計劃新設 3 家門店



沈陽金廊店



常州武進店



深圳南山店

● 2008年開業

● 2009年開業

董事長報告書

2008年是本集團取得重要發展的一年。通過管理層和全體員工的共同努力，以及供應商夥伴的大力支持，業績取得平穩增長。經營收入總額增長2.3%至人民幣1,967.4百萬元，母公司權益持有人應佔溢利增長24.9%至人民幣521.0百萬元。本公司董事會（「董事會」）建議派付末期股息每股2.2港仙；加上已宣派及支付之中期股息每股3.3港仙，全年股息將達每股5.5港仙，相當於本年度母公司權益持有人應佔利潤的47.6%。

市場概覽

2008年是非常動蕩的一年。美國次按危機引發全球金融風暴，全球經濟增長下滑，對中國經濟帶來不利影響，加上後奧運會效應及百年罕見的重大自然災害，如二月的雪災、及五月的四川地震等，令中國經濟增長減速。然而，經過改革開放三十年的沉澱，中國具備了應對一切自然災害、抵禦金融危機的能力。根據國家統計局報告，2008年全年社會消費品零售總額達到108,488億元，比上年增長21.6%，剔除價格因素，實際增長達14.8%，增速創歷史新高，這顯示中國經濟具備降低外圍經濟影響的能力。國家不斷出台的拉動內需的經濟政策也在刺激消費，為中國百貨業在挑戰中帶來了發展機遇。

營運回顧

回顧年內，儘管經營環境極具挑戰，但本集團對中國零售業前景持樂觀態度，做好一切準備抓住危機中蘊含的機遇。一方面，本集團致力鞏固於華南及西南地區的領導地位。深圳方面，由於地鐵的建設，部份門店附近的交通需要改道，因而影響門店的人流；而下半年的全球金融海嘯對作為外向型城市的深圳經濟亦有一定的影響。但本集團憑藉強勁的品牌效應及靈活而創新的市場行銷策略，令深圳各門店的全年表現平穩，尤其是十二月，人流及消費的數據都錄得滿意的增幅。四川方面，雖然五月的地震令該區的經濟受創，但是不到兩個月，該區的消費市場快速恢復，特別是下半年，本集團於該區的專櫃銷售所得款項仍錄得4.8%的同店增長，全年增長達10.3%，顯示該區的消費力強勁。西南地區將會繼續是本集團未來重點發展市場之一。

另一方面，本集團著力開拓門店網路，加速地域拓展，增加市場份額，保持本集團的市場影響力。依照「理性判斷、審慎發展」的原則，本集團通過收購整合、自建門店物業等多個途徑進行拓展。回顧年內，本集團新增加了5家百貨門店，其中，更首次進軍山西省太原市及河北省秦皇島市，使門店總數量增至19家，覆蓋了華南、華東、華北、西南區域。而且，受益於本集團收購整合於四川之成商集團股份有限公司（「成商」）的經驗，本集團於四川綿陽及河北秦皇島的交割都在一天之內順利完成，資源導入迅速，進一步顯示本集團作為行業整合者的實力。同時，本集團在年內通過拍賣獲得位於深圳市南山區和位於山西省太原市親賢街的兩個地塊，其中深圳市南山店已在建設當中，預計2009年下半年開業。太原市親賢街門店預計2009年內動工。

同時，本集團對屬下門店進行品牌調整升級，於品牌陣容及品牌組合上進行了全面提升，鞏固暢銷品牌的陣容並積極引進和擴大有競爭力品牌的佔有率，進一步降低與市場競爭對手的品牌重複率以提升顧客忠誠度。

本集團積極履行企業公民責任，積極參與社會公益活動。2008年5月12日汶川地震發生後，本集團西南區的百貨店積極投入抗震救災，全國各門店也向災民捐款捐物。本集團全體員工捐款在北川縣援建了一所希望小學。

前景

展望2009年，全球金融海嘯逐漸波及實體經濟領域，經營環境充滿挑戰。然而，以適度務實樂觀的態度觀之，我們亦相信零售市場機遇處處。在全球市場放緩的大勢中，中國依然是經濟增長最快的國家之一。回顧最近數季，國內消費已成為其中一股推動經濟的主要動力。

本集團已制定了不同的策略。在內部管理方面，本集團將與知名公司合作打造行業領先的茂業新一代ERP系統，借助資訊平臺提升企業內部管理，完善供應商服務平臺，更靈活有效地管理供應鏈，以適應瞬息萬變的零售市場的需要。

在客戶服務方面，本集團將繼續加強會員開發、維護和經營力度，通過會員資料分析消費者的心理與行為，實施本集團的經營策略。此外本集團將繼續加強與外部聯盟資源的合作，提升會員卡的附加價值，豐富並落實會員服務內容，以提升會員卡尊貴感及提升會員忠誠度。

本集團在2009年將繼續多途徑擴展門店網路，進一步鞏固在已有城市的領先優勢。目前，本集團已計劃於2009年分別於深圳市南山區、常州市武進區及瀋陽市金廊區開設百貨門店。同時，本集團亦將不斷尋求商業物業、百貨門店及百貨公司的收購機會，加快在全國各區域的佈局，逐步建立中國最具領導地位的百貨連鎖企業。

本人謹此衷心感謝各董事會成員、管理團隊及全體員工、合作伙伴、顧客及股東對本集團的持續支持和貢獻。

董事長
黃茂如

2009年2月26日



財務回顧

銷售所得款項總額

於2008年度，本集團的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售總額及百貨店直銷收入的總和）增至人民幣3,995.7百萬元，較上年增長5.2%。此增長主要受益於特許專櫃銷售所得款項的同店增長達4.2%以及新店的貢獻。



	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	3,576,270	3,318,096
直銷收入	419,478	479,482
銷售所得款項總額	3,995,748	3,797,578

主要門店的銷售所得款項總額表現方面，深圳東門店為人民幣692百萬元，深圳華強北店為人民幣1,460百萬元，重慶江北店為人民幣358百萬元，成都鹽市口店為人民幣498百萬元，秦皇島金都店為人民幣48百萬元（2008年9月開業），太原柳巷店為人民幣14百萬元（2008年12月開業）。



深圳東門店



深圳華強北店

管理層討論與分析



重慶江北店



秦皇島金都店



成都鹽市口店



太原柳巷店

項總額的增長之正面影響；(2)募股資金產生利息收入人民幣28.6百萬元；及(3)自獨立第三方收到的利息人民幣12.3百萬元。

購買貨物及存貨變動

本集團2008年度購買貨物及存貨變動為人民幣622.3百萬元，較2007年度的人民幣728.1百萬元下降14.5%，主要是由於汽車及商品的銷售收入下降所致。

收入

本集團2008年度收入為人民幣1,492.6百萬元，較2007年度的人民幣1,567.3百萬元下降4.8%，此減少主要由於下列因素：

- 特許專櫃銷售佣金隨著專櫃銷售總額的上升而增長4.8%，至人民幣712.8百萬元。
- 直銷收入下降12.5%，至人民幣419.5百萬元，主要受直銷業務面積縮小影響所致。
- 汽車銷售下降17.9%，至人民幣255.7百萬元，主要是受2008年中國大陸西南地區重大自然災害及全球金融危機對汽車業的影響較顯著導致。

其他收入

本集團2008年度其他收入為人民幣474.8百萬元，較2007年度的人民幣355.6百萬元上升了33.5%，此增長主要是由於(1)受特許專櫃銷售所得款

僱員開支

本集團2008年度僱員開支為人民幣126.7百萬元，較2007年度上升了35.7%，主要是由於新開百貨店及本集團於年初進行了薪資調整的影響。

折舊及攤銷

本集團2008年度折舊及攤銷為人民幣124.2百萬元，較2007年度的人民幣128.9百萬元減少了3.7%，主要是由於以下因素的共同作用所致：(1)本集團於2007年下半年出售了附屬公司重慶解放碑茂業百貨有限公司（「重慶解放碑店」）導致折舊減少人民幣5.4百萬元；(2) 2008年新增物業及土地使用權產生折舊及攤銷費用約為人民幣7.1百萬元；及(3)部份裝修費用已於2007年攤銷完畢。

經營租金開支

本集團2008年度經營租金開支為人民幣122.6百萬元，較2007年度的人民幣128.5百萬元減少了4.6%，主要由於2007年轉讓了重慶解放碑店而導致租賃開支減少所致。

其他經營開支

本集團2008年度其他經營開支為人民幣309.5百萬元，較2007年度的人民幣284.8百萬元增加8.7%，主要是因為2008年新開店鋪增加營運開支所致。

其他收益

本集團2008年度其他收益為人民幣78.3百萬元，較2007年度的人民幣83.9百萬元降低了6.7%。2008年本集團所產生其他收益主要由於本公司之附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）出售其持有的5,000,000股成商之股份而產生稅前投資收益人民幣80.0百萬元。而2007年本集團的其他收益主要來自於(1)本集團向控股股東集團出售其於重慶解放碑店及成都人民百貨連鎖有限公司（「人民百貨連鎖」）的權益及應收該等公司款項的所得收益，及成商出售部份經營非核心業務的附屬公司所得收益，合計約為人民幣65.0百萬元；及(2)出售按公允值計入損益表的權益投資產生收益人民幣14.5百萬元，此乃因本集團的證券投資所致。



經營利潤

本集團2008年度經營利潤達人民幣740.5百萬元，較2007年度的人民幣643.2百萬元增長了15.1%，此增長主要是因為特許專櫃銷售與其他經營收入的增加，以及上述其他因素帶來的合併影響所致。

融資成本

本集團2008年度融資成本為人民幣55.4百萬元，較2007年度的人民幣99.1百萬元減少了44.2%，乃由於(1)用於深圳南山區新店開發項目的貸款利息人民幣34.3百萬元已予資本化；及(2)本年銀行貸款總額減少。

稅項

本集團2008年度所得稅開支為人民幣144.5百萬元，較2007年度的人民幣103.6百萬元增長了39.5%。截至2008年12月31日止年度本集團的實際稅率為21.0%，乃由於深圳及珠海地區2008年的企業所得稅適用稅率自2007年的15%上升為18%；此外，根據中國企業所得稅法，本集團從位於中國大陸的附屬公司獲得2008年1月1日後形成的可供分配利潤所派付的股息須徵收預提所得稅，本集團所適用的稅率為5%。

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，2008年度母公司權益持有人應佔利潤為人民幣521.0百萬元，較2007年度的人民幣417.0百萬元增長了24.9%。

流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣867.9百萬元（於2007年12月31日：人民幣352.7百萬元）。該增加主要是由於發行新股所得款項的現金淨流入人民幣2,337.0百萬元，經營活動產生現金淨流入人民幣841.7百萬元，及收到關聯方還款人民幣1,045.8百萬元所致。增幅部份被以下各項的現金流出所抵銷：

- (1) 支付特殊股息及中期股息合計約人民幣430.7百萬元；
- (2) 購買位於深圳南山區的一塊土地之使用權支付人民幣669.5百萬元；
- (3) 收購分別位於綿陽、秦皇島及太原的物業共支付人民幣899.0百萬元；
- (4) 購買位於山西省太原市的一塊土地之使用權支付人民幣380.0百萬元；
- (5) 通過證券市場購買三家境內上市公司股份共支付約人民幣302.6百萬元；及



(6) 償還計息銀行貸款淨額人民幣876.1百萬元。

於2008年12月31日，本集團的計息銀行貸款總額為人民幣521.0百萬元（於2007年12月31日：人民幣1,397.1百萬元），其中人民幣361.0百萬元將於未來一年內到期。本集團所有銀行貸款均為人民幣貸款，且除人民幣141.0百萬元之短期計息銀行貸款為固定利率外，均基於浮動利率。

本集團的負債對總資產的比率（即計息銀行貸款除以總資產百分比）由2007年12月31日的38.8%下降至2008年12月31日的9.5%。

流動負債淨額及資產淨額

本集團於2008年12月31日的流動負債淨額為人民幣789.5百萬元，較2007年12月31日的流動負債淨額人民幣393.5百萬元增加人民幣396百萬元。本集團於2008年12月31日的資產淨額增至人民幣3,141.1百萬元，較2007年12月31日的結餘人民幣461.5百萬元增加人民幣2,679.6百萬元，此增加主要是由於本公司於2008年5月5日在聯交所主板上市時發行新股所得款項所致。

或然負債

於2008年12月31日，本集團的或然負債如下：

成商為一家上市公司，其A股於上海證券交易所上市。於2006年12月31日，透過施行成商股東於2006年5月31日批准的資本重組計劃，所有成商的非流通股轉換為流通股。資本重組計劃的主要條款如下：

作為成商的大股東，茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，將追送2,554,201股股份予成商的流通股股東：

- (i) 成商截至2008年12月31日止年度的按中國會計準則計算的利潤淨額少於人民幣80,000,000元；
- (ii) 核數師就成商截至2008年12月31日止年度的法定財務報告發出保留意見；或
- (iii) 成商2008年年度報告無法於法定時限內刊發。



管理層討論與分析

抵押資產

於2008年12月31日，帳面淨值為人民幣580.0百萬元的若干樓宇、投資物業及土地使用權已抵押給商業銀行以獲得人民幣321.0百萬元的銀行貸款。

於2008年12月31日，本集團帳面淨值約為人民幣12.3百萬元的若干樓宇及帳面淨值約為人民幣14.6百萬元的土地使用權及價值為人民幣12.4百萬元之本集團定期存款已抵押以獲得人民幣43.5百萬元的應付票據。

分部資料

本集團於本年度以業態分類之收入及分類業績載於財務報表附註4。由於本集團的客戶及經營業務位於中國大陸，故並無呈列地區分部資料。

物業估值

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司，對本集團於2008年2月29日的物業權益（包括土地使用權）的估值為人民幣4,879.1百萬元。其函件的全文、估值概要及估值證書詳情載於本公司於2008年4月21日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄四。該等物業並無按估值入賬列於本集團財務報表。如以該估值列賬，須在本集團截至2008年12月31日止年度的損益表內扣除額外折舊／攤銷約人民幣176百萬元。

僱員

於2008年12月31日，本集團合共聘用員工約3,700人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應個別員工的表現、資歷及經驗而釐定。

於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。

下表載列於2008年12月31日，本集團於三家A股及B股上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團持有的股權	企業特點	地理位置
深圳市國際企業股份有限公司	10.32%	深圳第一家上市的零售企業	廣東省深圳市
秦皇島渤海物流控股股份有限公司	9.98%	在秦皇島擁有多家百貨門店	河北省秦皇島市
沈陽商業城股份有限公司	10.67%	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市

本集團於上述公司的投資成本合共約人民幣302.6百萬元。於2008年12月31日，該等投資升值約25.9%，至人民幣381.1百萬元。投資資金源於本集團的經營所得現金。

外匯風險

本集團的主要經營活動在中國大陸地區，本集團絕大部份收入及支出均以人民幣結算。本集團大部份資產及負債亦以人民幣計值。本公司上市所得款項以港幣計值，於2008年12月31日，本公司上市所得款項的部份已用作擴充本集團的零售網路及提升本集團的現有百貨店，部份剩餘款項換成同等價值的美元作定期存款。人民幣匯率波動會使本集團面臨外匯風險。本集團並無運用任何衍生工具對沖潛在在外匯風險。

重大事項

- **收購綿陽百貨物業**

本集團透過附屬公司成商於2007年9月成功收購位於四川省綿陽市涪城區臨圓東路的一處百貨物業，該物業的建築面積為21,731平方米。該門店已於2008年1月順利開業。

- **收購深圳一處土地使用權**

本集團於2008年3月通過參與拍賣方式，成功取得位於深圳市南山區海德二路的一處土地使用權，用以在該土地上興建在深圳的第五家百貨門店。目前該項目已經開工建設，計劃於2009年下半年開業，商業面積將約為64,000平方米。

管理層討論與分析

- **收購南充百貨物業**

本集團透過成商之下屬公司於2008年6月自一關聯方成都崇德投資有限公司（「成都崇德」）處購入成商集團南充商業有限公司（「南充商業」，原南充崇德實業有限公司）100%股份，進而取得位於南充市模范街140號的商業物業，用以開設在南充的第二家百貨門店。該物業的建築面積為24,035平方米，該門店已於2008年9月份開業。

- **收購太原百貨物業**

本集團於2008年6月與山西省三晉建設開發有限責任公司訂立買賣協議，以收購一處位於山西省太原市柳巷南路99號的商業物業，用以開設百貨門店。該物業的建築面積為30,616平方米。該門店於2008年12月正式營業。

- **收購秦皇島百貨物業**

本集團於2008年8月與秦皇島市金和房地產開發有限公司訂立買賣協議，以收購一處位於河北省秦皇島市文化路139號的商業物業，用以開設百貨門店。該物業的建築面積為46,610平方米，該門店已於2008年9月正式營業。

- **收購綿陽百貨物業（二）**

本集團透過附屬公司成商於2008年9月成功收購位於四川省綿陽市涪城區花園路1號的一處百貨物業，該物業的建築面積為27,617平方米，並已於2008年9月正式營業。

- **收購太原一處土地使用權**

本集團於2008年10月通過參與拍賣方式，成功取得位於太原市的兩大核心商圈之一的親賢街長風商圈的一處土地使用權，用作商業及住宅用途。該土地總面積約92,792平方米。面積約68,005平方米之土地指定用作商業用途，而面積約24,787平方米之土地指定用作住宅用途。

基於上述重大收購項目的持續進行及新開設三家門店的計劃，本集團預計2009年的資本性開支約為人民幣10億元。本集團會通過各種方式，包括但不限於以手頭現金（包括2008年首次公開發售（「首次公開發售」）所得款項）以及經營所得現金及銀行借款等，以支持本集團施行發展及擴張策略的資金需求。

首次公開發售所得款項用途

在扣除相關發行開支後，本公司於2008年5月5日在聯交所上市時發行新股所得款項約為人民幣2,337.0百萬元。該等所得款項用途如下：

- 約人民幣1,300百萬元用於收購百貨店及物業，以及擴大於現有及新城市的零售網絡；及
- 約人民幣190百萬元作為營運資金及一般企業用途。

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，43歲，本集團創辦人，自2007年8月起開始擔任本公司董事長、執行董事及首席執行官。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。此外，彼亦為本公司控股股東Maoye Department Store Investment Limited及MOY International Holdings Limited之董事及擁有人。黃先生負責本集團整體發展及戰略規劃。彼於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾10年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於1992年及1995年成立茂業（深圳）房地產開發有限公司及深圳茂業（集團）股份有限公司（「茂業集團」）。黃先生自2005年7月出任成商之董事長，於2009年2月9日辭任。黃先生是本公司非執行董事張靜女士的丈夫。

鄒明貴先生，45歲，為本公司執行董事及本集團總經理，彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。鄒先生於1997年加盟本集團。彼現時負責中國區全面運營及業務拓展。彼於2007年獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。鄒先生擁有10多年的零售業務經驗，歷任本集團財務部經理、副總經理、總經理。自2006年4月至2007年3月，鄒先生擔任成商之總經理，並自2006年2月出任其董事。彼於2009年2月9日辭任成商的董事。

王貴升先生，38歲，為本公司執行董事、首席財務官及合資格會計師。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。王先生於2004年8月加盟本集團。彼於1993年獲取中國金融學院學士學位。王先生為中國註冊會計師協會的註冊會計師，並自2003年4月起為英國特許公認會計師公會會員。彼具有逾9年零售業及財務管理經驗。加盟本集團前，王先生曾任沃爾瑪（中國）投資有限公司的助理財務總監。自2005年6月至2007年5月，王先生擔任成商之財務總監，並自2005年7月出任其董事。

王福琴女士，38歲，為本公司執行董事，亦於本集團成員公司擔任董事／總經理職位。王女士於1996年加盟本集團。彼1992年畢業於武漢Canal College。於加盟本集團前，王女士曾參與南京江海航運集團公司的辦公室管理工作。彼於零售業擁有逾10年經驗，曾擔任本公司全資附屬公司茂業商廈的助理總經理及副總經理。王女士於2006年6月獲委任為成商的副總經理，並自2007年3月起晉升為其總經理。王女士亦自2006年6月起出任成商的董事，並自2009年2月9日起出任成商的董事長。彼主要負責成商及其附屬公司的營運管理。

非執行董事

鍾鵬翼先生，53歲，於2007年8月獲委任為本公司非執行董事。鍾先生具有逾20年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生自2006年2月起任友誼城百貨有限公司董事長，並至2008年起擔任深圳市長城投資控股股份有限公司獨立董事。鍾先生亦兼任中國百貨商業協會常務理事及中國友誼外供商業協會副會長。鍾先生於2003年取得香港浸會大學工商管理學位。

張靜女士，40歲，為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。張女士於本集團內多家成員公司擔任董事長及董事職位。張女士於2006年取得上海交通大學高級工商管理學碩士學位，並擁有逾10年的零售經驗。張女士自茂業商廈成立起便一直擔任其董事職位，負責內部監控、審計及財務事宜。彼亦自2006年起出任深圳興華實業股份有限公司董事及董事長、於2007年12月起出任茂業集團董事及董事長，及自2001年起擔任深圳市東方時代廣場實業有限公司董事長，上述均為控股股東集團的成員公司。張女士是本集團董事長、執行董事、首席執行官及控股股東黃茂如先生的妻子。

獨立非執行董事

鄒燦林先生，58歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所合夥人。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於1975年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學（現為澳門大學）研究院授予中國法律深造文憑。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾出任香港會計師公會多個委員會的委員（包括核數及核證專業標準委員會、調查委員會和專業水平監察委員會）。彼曾為香港稅務學會會長。鄒先生歷任多個社會團體的名譽顧問及委員，現為中國廣東省中國人民政治協商會議成員。彼現時亦出任另外兩間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。



董事及高級管理層

浦炳榮先生，61歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼於2007年8月加入本集團。浦先生於1980年取得泰國曼谷亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的資深會員。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年，並於1983年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。浦先生於1987年獲委任為太平紳士，並曾出任第9及第10屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。彼現時亦出任數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

梁漢全先生，57歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼現時經營一家財務及投資顧問公司，針對企業籌資及資產重組。梁先生於1976年取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。彼於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾15年，其間於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。彼現時亦出任另一間在聯交所上市之公司的非執行董事。

高級管理層

曹宏女士，37歲，本公司的副總經理，負責本集團投資者關係及辦公室事宜。曹女士於1996年加盟本集團，並先後擔任辦公室主任、總經理助理及副總經理，彼於零售業擁有逾10年經驗。曹女士亦為本集團內多家成員公司的董事，當中包括彼自2006年2月起一直擔任成商的董事。加盟本集團前，曹女士任職於深圳蛇口泰豐電子有限公司及深圳市華為技術有限公司。曹女士於2002年取得西安交通大學工商管理碩士學位。

殷大聲先生，32歲，於本集團擔任營運管理中心總經理。加盟本集團前，殷先生曾在TCL股份有限公司擔任行銷總監。彼於零售行業有逾10年工作經驗，精通企業的產品供應鏈和供應鏈運作以及市場行銷工作。殷先生自2008年11月起擔任本公司營運管理中心總經理。彼於1998年獲得安徽大學工商經濟學學士學位。

熊毅敏女士，43歲，擔任本集團人力資源部總監。熊女士於2007年12月加盟本集團。熊女士具有10餘年人力資源管理方面的經驗。加盟本集團之前，熊女士在深圳市芯動力電腦技術有限公司擔任副總經理。1997年至2006年間熊女士在深圳中原物業顧問有限公司擔任人力資源及行政總監職務。熊女士於1988年獲得上海華東師範大學法學學士學位，2009年獲得中南財經政法大學工商管理碩士學位。

公司秘書

孫玉蒂女士，42歲，於2008年7月獲委任為本公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司（一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務）的企業服務董事。孫女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。除本公司外，孫女士為多家上市公司提供專業秘書服務。

合資格會計師

王貴升先生的資歷詳情載於本節「執行董事」一段。

企業管治報告

董事會欣然公佈本公司截至2008年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

董事會相信良好的企業管治常規對有效管理及提升股東價值與投資者信心十分重要。本公司已積極透過有效的內部監控，在經驗豐富及堅定忠誠的董事會帶領下，加強企業管治常規，增加透明度及維持對股東的問責性。

本公司已採用上市規則附錄14企業管治常規守則（「守則」）所載的原則。

董事會認為，本公司由上市日起至2008年12月31日止期間一直遵守守則的所有守則條文，惟以下除外：(i)守則條文第A.2.1條，該守則條文列明董事長及首席執行官的角色應予區分，不應由同一人擔任；及(ii)守則條文第A.5.4條，該守則條文列明，董事會須制訂嚴格程度不低於上市規則附錄10上市發行人進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）的書面指引。然而，由2008年8月28日起，本公司已遵守守則條文第A.5.4條。本公司主要企業管治原則及常規以及有關上述偏離的詳情在下文概述。

董事會將繼續提升適合本公司業務操守及發展的企業管治標準及常規，並定期檢討該等標準及常規，以確保本公司符合法定及專業標準，以及參照標準的最新發展。

A. 董事會

A.1 職責與委任

本公司業務的整體管理及控制由董事會負責。董事會負責制訂政策、策略與計劃，並領導本公司提升價值及代表股東監督本公司的財務表現。董事會的董事忠實地執行職務，並須遵守適用法例及規例，客觀地作出決定以及無時無刻為本公司及其股東的利益行事。

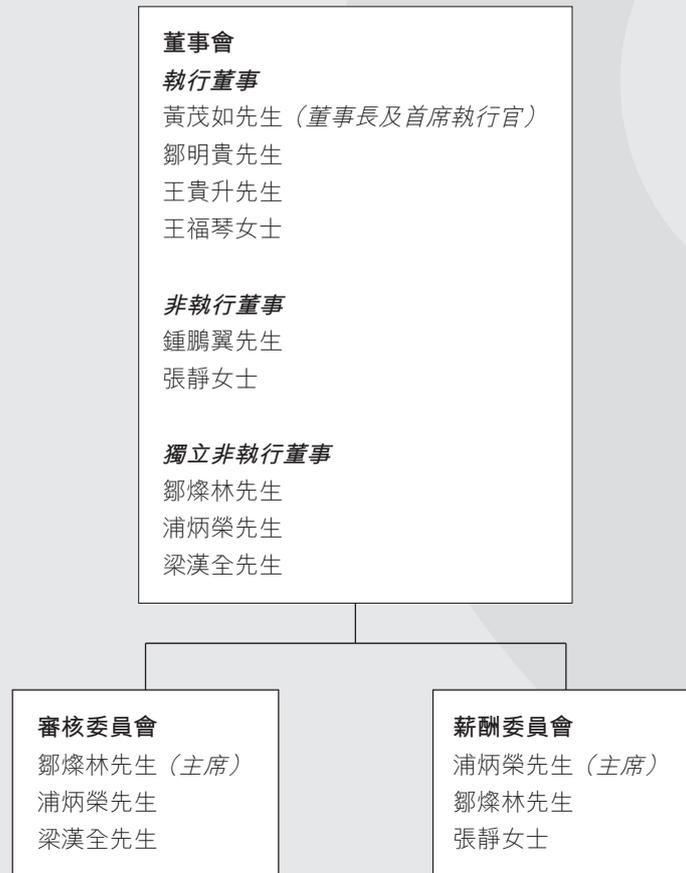
董事可如期取得所有相關資料，以及獲得公司秘書與高級管理層的意見及服務，以確保符合董事會程序及所有適用法例及規例。任何董事均可於適當情況下，向董事會作出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會有權就本公司所有重大事項作出決定，包括批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、主要交易（特別是涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

本公司的日常管理、行政及營運由本公司的執行董事與高級管理層在首席執行官的領導下負責進行運作。董事會已委任該等人員若干職責安排，以執行董事會的決定。董事會定期檢討所委任職責及工作項目。在訂立任何主要交易前，上述人員須先取得董事會批准。

A.2 董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的架構及成員：



董事名單（按類別）於本公司不時發出的所有企業通訊披露。董事的履歷見本年報「董事及高級管理層」披露。本公司的董事長、執行董事及首席執行官黃茂如先生是本公司非執行董事張靜女士的丈夫。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）為董事會注入寶貴的業務經驗、知識及專業水平，使董事會有效率及效益地運作。

於截至2008年12月31日止年度內，董事會一直符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格及會計與相關財務管理專業知識。本公司亦已採納守則的推薦最佳常規，最少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。透過積極參與董事會會議、帶領管理涉及潛在利益衝突的事宜及為董事委員會服務，全體非執行董事對本公司的有效業務方針作出多項貢獻。

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則規定作出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為上市規則獨立性指引所指的獨立人士。

A.3 董事長兼首席執行官

守則條文第A.2.1條列明，董事長及首席執行官的角色應予區分，不應由同一人擔任。

黃茂如先生為本公司董事長兼首席執行官。由於黃先生為本集團創辦人，並於百貨行業及商業房地產行業擁有豐富經驗，故董事會相信，為了本集團的持續有效管理及業務發展而由黃先生擔任兩個角色，符合本集團的最佳利益。

董事會認為現時董事長兼首席執行官由同一人擔任，不會影響本公司董事會與管理層之間的權力平衡。

A.4 董事的委任、重選及罷免

除王福琴女士外，本公司全體執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂有服務合約／委任書，任期由上市日期起計三年。執行董事王福琴女士於年內獲委任，與本公司訂有服務合約，任期由2008年7月5日起至2011年5月5日止。

委任、重選及罷免董事的程序及過程載於本公司的組織章程細則（「組織章程」）。根據組織章程，本公司全體董事須最少每三年輪值退任一次。此外，由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於首屆股東大會上由股東重選連任，而由董事會委任作為董事會新增成員的新董事，須於下屆股東週年大會上由股東重選連任。

根據組織章程，鄧明貴先生、王貴升先生、王福琴女士及浦炳榮先生須於本公司2009年股東週年大會上退任及由股東重選連任。董事會建議彼等重獲委任。連同本年報一併寄發的本公司股東周年大會通函，載有上市規則規定的四位退任董事詳情。

雖然本公司並無成立提名委員會，整個董事會負責審閱董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及接任計劃，以及評估獨立非執行董事的獨立性。此外，本公司已採用董事提名程序作為書面指引，向董事會提供正式、深思熟慮及具透明度的程序，評核及甄選候任董事。倘董事存在空缺，董事會將參考候任董事的技能、經驗、專業知識、個人誠信及投入的時間，以及本公司的需要與其他有關法定規定及規例進行甄選。如有需要，可委聘外界職業介紹所進行招聘及篩選程序。

截至本年報日期，董事會曾召開兩次會議，出席首次會議的董事有黃茂如先生、鄧明貴先生、王貴升先生、鍾鵬翼先生、張靜女士、鄧燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生，出席第二次會議的董事有黃茂如先生、鄧明貴先生、王貴升先生、王福琴女士、鍾鵬翼先生、張靜女士、鄧燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生，以(i)批准委任王福琴女士為本公司執行董事；(ii)檢討董事會架構、規模及組成，以確保董事會具備平均的專業知識、技能及經驗，並適用於本公司業務需要；(iii)推薦重新委任於本公司2009年股東週年大會重選連任的董事；及(iv)評估本公司獨立非執行董事的獨立性。

A.5 董事的入職指導及持續培訓

本公司全體董事，包括於年內獲委任的王福琴女士，在委任後接受了入職指導，確保彼等適當了解本集團的業務及運作，並完全知悉上市規則及相關監管要求規定的董事職責與責任。上述入職指導一般包括參觀本集團主要業務地點及／或與本公司高級管理層會面。

本公司董事不斷獲知法律及監管最新資訊，以及業務與市場的變動，以幫助彼等履行職責。如有需要，本公司會為董事安排額外簡報及專業培訓。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

定期董事會會議的時間表一般獲董事同意，以提升出席率。此外，定期董事會會議須發出最少14日通知。就其他董事會會議而言，一般須發出合理通知。

各董事會會議的議程草稿連同會議通知通常會寄予全體董事，以讓彼等在議程加入其他事項以在會上討論。

董事會文件連同所有適用、完備及可靠的資料會於各董事會會議舉行前最少3日寄予董事，以讓彼等知悉本集團的最新進展及財政狀況，作出知情決定。董事會及各董事亦可在需要時另行個別接觸高級管理層。

董事長及其他有關高級管理層一般會出席定期董事會會議，並在需要時出席其他董事會及委員會會議，以就本集團的業務發展、財政及會計事宜、法定規則符合情況、企業管治及其他主要事項提供意見。

公司秘書負責保管所有董事會及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄草稿一般會在各會議結束後合理時間內讓董事間傳閱，以加上評註，會議紀錄定稿後可由董事查閱。

根據現時董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的主要交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。組織章程載有規定，倘董事或彼等任何聯繫人士在交易中擁有重大權益，則該名董事不得在批准有關交易的會議上投票，亦不得計入會議法定人數。

A.6.2 董事出席董事會會議的紀錄

由上市日期起至2008年12月31日止期間，董事會定期舉行會議，以審閱及討論本集團財政及經營表現與發展、收購及投資以及其他相關事宜。董事於上述期內出席董事會會議的紀錄如下：

董事姓名	出席率／董事會會議次數
執行董事	
黃茂如先生	6/7
鄒明貴先生	6/7
王貴升先生	7/7
魯化知先生(附註1)	2/2
王福琴女士(附註2)	4/4
非執行董事	
鍾鵬翼先生	7/7
張靜女士	6/7
獨立非執行董事	
鄒燦林先生	7/7
浦炳榮先生	7/7
梁漢全先生	6/7

附註：

1. 魯化知先生於2008年7月5日辭任本公司執行董事。由上市日期起至彼辭任日期止，共舉行2次董事會會議。
2. 王福琴女士於2008年7月5日獲委任為本公司執行董事。由委任日期起至2008年12月31日止，共舉行4次董事會會議。

A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認由上市日期（或王福琴女士委任日期）起至本報告日期止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

守則條文第A.5.4條列明，董事會須就可能擁有與本公司及其證券相關的未公佈股價敏感資料的有關僱員買賣本公司證券制訂嚴格程度不低於標準守則的書面指引。為遵守該守則條文，本公司已於2008年8月28日為本公司有關僱員採納該等書面指引。

B. 董事委員會

董事會已成立兩個董事委員會，分別是薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司特定範疇的事項。所有董事委員會已制訂其書面職權範圍，可按要求讓股東查閱。所有董事委員會向董事會彙報決定或建議。

所有董事委員會獲提供足夠資源履行職務，並可於適當情況下，作出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別是浦炳榮先生（主席）、鄧燦林先生及張靜女士，前兩名成員為本公司獨立非執行董事。

薪酬委員會的職務主要為(i)就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議，以及制訂發展該等薪酬政策及架構的正式及具透明度的程序；(ii)向執行董事及高級管理層提供有關薪酬待遇的建議；及(iii)參考企業目的及目標審閱及批准工作表現酬金。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並提出建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會向本公司董事長／首席執行官諮詢有關薪酬政策及架構與薪酬待遇的該等建議。

本公司各董事截至2008年12月31日止年度的酬金詳情載於本年報財務報表附註7。

由上市日期起至2008年12月31日止期間，薪酬委員會共舉行兩次會議，執行以下主要工作：

- 就年內獲委任為本公司董事的王福琴女士的薪酬待遇提供建議；及
- 審閱本公司董事及高級管理層的薪酬待遇。

回顧期間，薪酬委員會成員在上述兩次會議的出席紀錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率／會議次數
浦炳榮先生 (主席)	2/2
鄒燦林先生	2/2
張靜女士	2/2

B.2 審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別是鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生，彼等均為獨立非執行董事。鄒燦林先生為審核委員會主席，擁有會計及財務管理相關專業知識。全體審核委員會成員均不是本公司現有外部核數師的前任合夥人。

審核委員會的職務主要為(i)審閱財務報表及報告，及在提交董事會前考慮本集團財務主任或外部核數師提出的重大或特別事項；(ii)審閱及監察外部核數師的獨立性及核數過程的客觀性及效率；(iii)就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議；及(iv)審閱本公司的財務控制、內部監控及風險管理系統。

由上市日期起至2008年12月31日止期間，審核委員會與本公司外部核數師及／或高級管理層共舉行兩次會議，執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至2008年6月30日止六個月的財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規以及相關核數結果；及
- 審閱截至2008年12月31日止年度的核數範圍、核數師酬金及委任條款。

回顧期間，審核委員會成員在上述兩次會議的出席紀錄如下：

審核委員會成員姓名	出席率／會議次數
鄒燦林先生 (主席)	2/2
浦炳榮先生	2/2
梁漢全先生	2/2

C. 董事就財務報表的財務申報責任

董事會負責對年度及中期報告、股價敏感公佈及根據上市規則與其他監管規定作出的其他披露作出平衡、清楚及可以理解的評估。管理層已向董事會提供所需的解釋及資料，使董事會能夠就提呈董事會批准的本集團財務資料及狀況作出知情的評估。

董事確認彼等編製本公司截至2008年12月31日止年度財務報表的責任。

並無若干事項或情況的重大不明朗因素可能使本公司持續經營的能力變成重大疑問。

D. 內部監控

董事會對本集團的內部監控系統負有整體責任。董事會負責維持足夠的內部監控系統，保障股東投資及本集團資產，以及負責每年檢討系統的有效性。本集團內部監控系統的設計可促進有效率及效益的運作，確保財務申報的可靠性及符合適用法例及規例，以及識別及管理潛在風險，保障本集團的資產。高級管理層定期檢討及評估監控程序，並監察風險因素，其後向審核委員會報告結果及提出措施，解決差異及風險問題。

在回顧年內，董事會已審閱本公司內部監控系統的效率。

E. 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師對彼等就本公司截至2008年12月31日止年度財務報表的申報責任的陳述載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至2008年12月31日止年度，外部核數師提供的審核及非審核服務以及相關酬金的概要如下：

服務性質	金額 (人民幣元)
審核服務（審核截至2008年6月30日止六個月及截至2008年12月31日止年度的財務報表）	5,900,000
非審核服務（為本公司有關收購太原土地的通函提供服務）	90,000

本公司在過去三個財政年度未更換外部核數師。

F. 與股東及投資者溝通

董事會相信具透明度及如期披露本集團資料，可讓股東及投資者作出最佳投資決定，並可加深彼等對本集團業務表現及策略的了解。這對發展及與本公司現有及潛在投資者保持投資者關係十分重要。

本公司建有網站「www.maoye.cn」，作為與股東及投資者溝通的平台，本集團業務發展及運作、財務資料及其他資料均載於網站供公眾查閱。股東及投資者可直接將意見投寄本公司於香港的主要營業地點香港中環夏慤道10號和記大廈18樓1810室。本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

董事會認為本公司的股東大會為股東與董事會交換意見的主要機會。董事長以及審核委員會及薪酬委員會主席及／或其他成員一般會出席本公司股東週年大會及其他股東大會，解答股東的提問。

本公司繼續加強與投資者的溝通及彼此的關係。指定高級管理層會定期與機構投資者及分析員會談，以知會彼等本集團的最新動向。

G. 股東權利

作為保障股東權益及權利的措施之一，股東大會上會就各重大事項（包括選舉個別董事）另行提呈決議案，供股東考慮及投票。此外，組織章程載有股東權利，股東可就指明的業務交易要求董事會召開股東特別大會。

上市規則修訂於2009年1月1日生效後，所有在股東大會提呈的決議案均以投票方式表決。投票表決結果將於有關股東大會召開後馬上於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊登。

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2008年12月31日止年度的經審核綜合業績。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司，於2007年8月8日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註20。

業績及分配

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於第47頁的綜合收益表。

建議末期股息

董事會建議就截至2008年12月31日止年度以現金派付末期股息每股2.2港仙。本公司已宣派並以現金派付中期股息每股3.3港仙。假設在即將舉行的股東週年大會上獲股東批准派付上述之擬派末期股息，則本公司就2008年度以現金派付之總股息將為每股5.5港仙，約相當於本年度母公司權益持有人應佔利潤的47.6%。

待於即將舉行的股東週年大會上取得批准後，本公司將於2009年4月15日（星期三）或前後向於2009年4月9日（星期四）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付上述末期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將於2009年4月3日（星期五）至2009年4月9日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，於該期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得在即將舉行之股東週年大會之出席及投票資格以及可獲取上述擬派付末期股息，未登記為本公司股份持有人之人士，須將所有股份過戶表格連同有關股票於2009年4月2日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

優先購買權

組織章程或開曼群島法例並無訂出任何優先購買權的規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股。

董事會報告

固定資產

本集團固定資產的詳情載於財務報表附註16。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第50至51頁的綜合權益變動表及財務報表附註33。

股本

本公司股本變動載於財務報表附註32。

銀行借款

本集團於2008年12月31日銀行借款達人民幣521.0百萬元。借款詳情載於財務報表附註31。

捐款

本集團於年內的捐款達人民幣335,144元。

董事

於年內的董事如下：

執行董事

黃茂如先生 (董事長及首席執行官)

鄒明貴先生 (總經理)

王貴升先生 (首席財務官及合資格會計師)

魯化知先生

(於2008年7月5日辭任)

王福琴女士

(於2008年7月5日聘任)

非執行董事

鍾鵬翼先生

張靜女士

獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

根據組織章程第86(3)條，於2008年7月5日獲董事會委任為執行董事以填補魯化知先生辭任的臨時空缺的王福琴女士，將於應屆股東週年大會上退任。此外，根據組織章程第87(1)條，鄒明貴先生、王貴升先生及浦炳榮先生將於上述股東週年大會上輪值退任。上述所有退任董事將於大會上重選連任。

董事服務合約

各擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事及高級管理人員履歷概要

本集團董事及高級管理人員履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

退休金計劃

本集團的中國內地附屬公司僱員必須參與由當地市政府管理及設立的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司為該退休計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，供款額按當地市政府所規定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該退休金計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任。除該供款之外，本集團並無進一步實際支付退休福利的責任。

截至2008年12月31日止年度，本集團在綜合收益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣9,719,000元。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部份業務的合約。

董事於合約中的權益

除財務報表附註38所披露者外，並無董事於本集團重大業務合同中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中擁有重大利益。

董事酬金

董事酬金由董事會經參考彼等職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。

董事認購股份或債券的權利

於年內任何時間並無授予董事或其各自配偶或未成年子女透過認購本公司股份或債券而獲得利益的權利，彼等亦無行使該等權利，而本公司或其附屬公司亦無訂立任何安排致使董事認購其他法團的該等權利。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於2008年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團的股份中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊所記錄，或根據聯交所上市規則所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.68%
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(b))	82.68%

附註：

- (a) 該等股份由MOY International Holdings Limited的全資附屬公司Maoye Department Store Investment Limited持有，而MOY International Holdings Limited由黃茂如先生全資擁有。
- (b) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

(2) 相聯法團股份之好倉

(2.1) 本公司直接控股公司Maoye Department Store Investment Limited

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註(a))	100%
張靜女士	配偶權益	2 (附註(b))	100%

附註：

(a) 該股份由MOY International Holdings Limited持有，而該公司由黃茂如先生全資擁有。

(b) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該股份的權益。

(2.2) 本公司最終控股公司MOY International Holdings Limited

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團已 發行股本的 百分比
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%
張靜女士	配偶權益	100 (附註)	100%

附註：張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，亦無於本公司股份在上市日至2008年12月31日期間獲授任何該等權益或行使該等權益。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2008年12月31日，以下人士（權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外）擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

本公司股份之好倉

名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司已 發行股本的 概約百分比
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,250,000,000 (附註)	82.68%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,250,000,000 (附註)	82.68%

附註：該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生及張靜女士之權益。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，並無任何人士（權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外）擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權計劃

截至本年度報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃。

足夠公眾持股量

按招股章程披露，聯交所已批准本公司有較低的公眾流通量，佔本公司已發行股本不少於15%。本公司現有公眾持股量為889,856,000股，佔全部已發行股本之17.32%。

買賣或贖回本公司任何上市證券

從上市日至2008年12月31日止期間，本公司或附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市股份。

不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited（「控股股東集團」）與本公司於2008年4月17日訂立的不競爭契據（詳情載於招股章程中）承諾，於三年內盡最大努力(x)解決重慶解放碑店及鑫隆達房地產開發有限公司（「鑫隆達」）現時進行的訴訟，(y)就向本集團轉讓控股股東集團於重慶解放碑店、無錫茂業百貨有限公司及無錫茂業百福超級市場有限公司（後兩者統稱「茂業無錫店」）的權益，取得全部所需的同意及批文，及(z)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼（集團）股份有限公司（「貴陽友誼集團」）的權益所需的全部同意及批文，並於上述(x)至(z)任何一項獲得解決後十個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力盡快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自上市日起保持每六個月通知本公司有關該等事宜的進展。

於截至本報告日，重慶解放碑店與鑫隆達的訴訟尚未有最終結果，控股股東集團就轉讓茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批覆。

關聯交易

收購南充商業100%股權

於2008年6月14日，本公司子公司成都人民商場（集團）南充川北有限公司與成都崇德簽訂了《股權及債權轉讓協議》，收購成都崇德持有的南充商業100%股權，進而取得位於南充市模範街140號的商業物業，用以開設在南充的第二家百貨門店。收購價格以資產評估及債權分析價值為依據，作價人民幣42.6百萬元。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生為成都崇德實際控制人。

持續關聯交易

租賃總協議

根據Maoye Holdings Limited與本公司於2008年1月13日訂立的租賃總協議（「租賃總協議」），本公司同意按照本集團成員公司與控股股東集團成員公司訂立的相關租賃協議（「租賃協議」）各自的條款，繼續租用若干物業作經營百貨店之用。於2008年12月31日，本集團與控股股東集團成員公司已訂立十份租賃協議，包括八份百貨店租賃，兩份辦公室及倉庫租賃。該等租賃協議乃本集團經考慮有關物業的地點及控股股東集團所提出的條款後訂立。

於截至2008年12月31日止年度內，根據租賃總協議本集團承擔的該等租賃費用為人民幣106.0百萬元（2007年度：人民幣104.6百萬元）。

管理總協議

根據茂業集團有限公司與本公司於2008年1月13日訂立的管理總協議（「管理總協議」），本公司同意就重慶解放碑店及茂業無錫店向控股股東集團提供管理服務，以維持本公司有權收購的該等門店的價值。本集團提供的管理服務包括有關運營、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的授權、電腦軟件、信息技術以及其他訂約各方不時協定的有關管理百貨店的任何服務。管理總協議為期三年，本公司並擁有選擇權，可延長額外三年。管理總協議的條款乃按公平基準訂立。

截止2008年12月31日止，根據管理總協議，本集團的管理費收入約為人民幣3.1百萬元（2007年度：人民幣1.0百萬元）。

獨立非執行董事已審閱及確認，上述持續關連交易的訂立：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按正常商業條款，或按本集團不遜於獨立第三方可取得或提供的條款訂立；及
- (iii) 依據規管該等交易的有關協議進行，有關條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已確認，上述交易已由董事會批准，以及按監管交易的相關協議訂立，並無超過招股章程所載相關上限。

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2008年12月31日，概無董事或彼等各自的聯繫人於足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益：

- (i) 黃茂如先生持有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。有關該等公司的詳情載於招股章程。按招股章程中所述，控股股東集團已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。
- (ii) 鍾鵬翼先生持有深圳市友誼貿易中心有限公司，深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司的權益。有關該等公司及鍾先生於該等公司所持的權益詳情載於招股章程。按招股章程中所述，為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關聯事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且鍾先生將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

主要客戶及供應商

由於本集團主要從事零售業務，截至2008年12月31日止年度，概無任何客戶及供應商佔本集團營業額5%以上。此外，截至2008年12月31日止年度，於2008年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上權益的董事或股東或彼等各自的聯繫人，概無於本集團五大客戶及供應商當中擁有任何權益。

企業管治報告

有關本公司之企業管治常規之詳情載於本年報「企業管治報告」內。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載於財務報表附註40。

合規顧問

依據本公司與第一上海融資有限公司（「第一上海」）於2008年1月17日簽訂的合規顧問協議的約定：為了符合上市規則的需要，第一上海已被聘用為本公司的合規顧問，期間為上市日至本公司按照上市規則13.46的規定出具2009年12月31日的財務報告為止。

按照第一上海的通報，除上述披露以外，截至2008年12月31日止，第一上海及其董事、員工或其關聯方（按照上市規則的定義）都與本公司股份沒有任何利益關係，也沒有任何優先購買權或推薦他人優先購買本公司股票的權利。



董事會報告

核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，惟符合資格並願意獲重新委聘。於即將召開的股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
董事長
黃茂如

2009年2月26日

致茂業國際控股有限公司全體股東
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核第47至131頁所載茂業國際控股有限公司之財務報表，當中包括於2008年12月31日之綜合及公司資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策及其他附註說明。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計標準委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公允地呈列該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公正地呈列財務報表相關的內部控制，以確認財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及根據情況做出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表發表意見。本報告僅對各股東做出，除此之外，並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已經根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務報告是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告

意見

我們認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年12月31日之經營狀況，及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

2009年2月26日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	5	1,492,595	1,567,301
其他收入	6	474,840	355,638
經營收入總額		1,967,435	1,922,939
購買貨物及存貨變動		(622,326)	(728,055)
僱員開支	7	(126,712)	(93,395)
折舊及攤銷		(124,183)	(128,898)
經營租金開支	8	(122,580)	(128,513)
其他經營開支	9	(309,477)	(284,802)
其他收益	10	78,321	83,946
經營利潤		740,478	643,222
融資成本	11	(55,368)	(99,140)
應佔聯營公司損益	21	2,724	3,573
除稅前利潤		687,834	547,655
所得稅	12	(144,516)	(103,567)
年度利潤		543,318	444,088
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	13	520,969	416,999
少數股東權益		22,349	27,089
		543,318	444,088
股息	14		
特殊股息		72,608	1,063,950
中期股息		148,583	—
擬派末期股息		99,658	—
		320,849	1,063,950
母公司權益持有人應佔每股盈利			
基本	15	人民幣 10.8 分	人民幣9.8分

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,133,610	825,382
投資物業	17	110,495	105,123
土地租賃預付款項	18	2,005,236	583,144
商譽	19	45,286	45,286
於聯營公司投資	21	30,598	30,509
可供出售的權益投資	22	487,330	106,195
預付款項	27	383,566	4,543
遞延稅項資產	23	28,353	51,591
非流動資產總額		4,224,474	1,751,773
流動資產			
存貨	24	96,330	113,131
按公允值計入損益的權益投資	25	4,579	11,573
應收貿易款項	26	1,912	3,938
預付款項與其他應收款項	27	288,189	224,151
應收關聯方款項	38(b)	5,086	1,101,015
已抵押存款	28	12,391	38,850
現金及現金等價物	28	867,900	352,727
流動資產總額		1,276,387	1,845,385
流動負債			
應付貿易款項及票據	29	939,017	840,254
已收按金、應計費用及其他應付款項	30	733,096	483,929
計息銀行貸款	31	361,000	610,381
應付關聯方款項	38(b)	2,885	58,636
應付所得稅		29,916	36,171
應付股息		-	209,547
流動負債總額		2,065,914	2,238,918
流動負債淨額		(789,527)	(393,533)
總資產減流動負債		3,434,947	1,358,240

綜合資產負債表
於二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
總資產減流動負債		3,434,947	1,358,240
非流動負債			
計息銀行貸款	31	160,000	786,712
遞延稅項負債	23	133,842	110,042
非流動負債總額		293,842	896,754
資產淨額		3,141,105	461,486
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	32	461,587	—
儲備	33(a)	2,282,001	200,758
擬派末期股息	14	99,658	—
		2,843,246	200,758
少數股東權益		297,859	260,728
權益總額		3,141,105	461,486

黃茂如
董事

王貴升
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔										
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	法定盈餘公積	可供出售權益投資重估儲備	匯率波動儲備	留存盈利	擬派末期股息	總計	少數股東權益	總權益
(附註32)	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2008年1月1日	-	-	77	116,409	-	(1,832)	86,104	-	200,758	260,728	461,486
本期利潤	-	-	-	-	-	-	520,969	-	520,969	22,349	543,318
全球發行新股	77,506	2,325,241	-	-	-	-	-	-	2,402,747	-	2,402,747
超額發行新股	2,388	71,641	-	-	-	-	-	-	74,029	-	74,029
資本化發行股份	381,693	(381,693)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新股份上市的上市開支	-	(139,820)	-	-	-	-	-	-	(139,820)	-	(139,820)
可出售權益投資											
公允價值變化	-	-	-	-	59,119	-	-	-	59,119	-	59,119
出售一家子公司部份股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,782	14,782
撥往儲備利潤	-	-	-	26,647	-	-	(26,647)	-	-	-	-
本公司及其子公司支付給											
前股東的股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	(72,608)	-	(72,608)	-	(72,608)
中期股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	(148,583)	-	(148,583)	-	(148,583)
擬派末期股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	(99,658)	99,658	-	-	-
匯率調整	-	-	-	-	-	(53,365)	-	-	(53,365)	-	(53,365)
於2008年12月31日	461,587	1,875,369*	77*	143,056*	59,119*	(55,197)*	259,577*	99,658	2,843,246	297,859	3,141,105

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔									
	已發行股本 人民幣千元 (附註32)	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定盈餘公積 人民幣千元	可供出售	匯率	留存盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數	
					權益投資 重估儲備 人民幣千元				波動儲備 人民幣千元	股東權益 人民幣千元
於2007年1月1日	-	-	51,137	130,647	-	(295)	718,817	900,306	235,777	1,136,083
本期利潤	-	-	-	-	-	-	416,999	416,999	27,089	444,088
因重組而撥回附屬公司 的實繳盈餘	-	-	(51,060)	-	-	-	-	(51,060)	-	(51,060)
購買一家子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	6,601	6,601
購買一家子公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,739)	(2,739)
撥往儲備利潤	-	-	-	17,125	-	-	(17,125)	-	-	-
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(1,063,950)	(1,063,950)	-	(1,063,950)
出售子公司(附註34(b))	-	-	-	(31,363)	-	-	31,363	-	(6,000)	(6,000)
匯率調整	-	-	-	-	-	(1,537)	-	(1,537)	-	(1,537)
於2007年12月31日	-	-	77*	116,409*	-	(1,832)*	86,104*	200,758	260,728	461,486

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表中之綜合儲備人民幣2,282,001,000元(2007年：人民幣200,758,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營活動產生現金流量			
除稅前利潤		687,834	547,655
調整如下：			
利息收入	6	(48,902)	(9,943)
折舊及攤銷		124,183	128,898
商譽減值	9	–	200
應收貿易款項的減值	9	83	2,351
存貨減值	9	667	2,068
其他應收款項的減值／(減值撥回)	9	1,407	(760)
應收關聯方款項減值／(減值撥回)	9	(3,870)	3,870
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	10	(20)	4,574
出售土地租賃預付款項收益	10	(853)	–
出售子公司及聯營公司收益	10	(3,315)	(65,033)
按公允值計入損益的權益投資公允價值變動 損失／(收益)	10	9,888	(7,310)
出售按公允值計入損益的權益投資所得收益	10	(1,352)	(14,517)
出售子公司部份股權所得收益	10	(80,022)	–
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	10	(90)	–
收到可供出售的權益投資的股息	10	(1,195)	–
融資成本	11	55,368	99,140
所佔聯營公司損益	21	(2,724)	(3,573)
		737,087	687,620
存貨減少／(增加)		16,134	(21,224)
應收貿易款項減少／(增加)		1,943	(2,901)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		877	(113,607)
應收關聯方款項增加		(2,048)	(7,840)
應付貿易款項及票據增加		98,763	116,213
已收按金、應計費用及其他應付款項增加		62,807	164,571
應付關聯方款項增加／(減少)		321	(180,696)
經營所得現金		915,884	642,136
已收利息		48,902	9,943
已付中國稅項		(123,119)	(68,813)
經營活動產生之現金淨流入		841,667	583,266

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
收到聯營公司股息		2,900	2,315
購買物業、廠房及設備項目		(281,003)	(96,292)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,432	14,716
出售子公司部份股份所得款項		94,805	–
購買投資性物業		–	(2,470)
購買可供出售權益投資		(302,630)	(6,864)
購買土地租賃預付款		(1,385,310)	(40,366)
預付土地租賃預付款		(380,000)	–
出售土地租賃預付款		1,228	5,900
購買按公允值計入損益的權益投資		(11,888)	(9,253)
出售按公允值計入損益的權益投資所得款項		10,346	24,402
收購一家子公司	34(a)	(4,991)	(12,332)
收購債權		(37,567)	–
收購子公司額外權益		–	(2,937)
對一家聯營公司進行增資		(265)	–
出售子公司	34(b)	4,891	22,574
收到按公允值計入損益的權益投資的股息		90	–
收到可供出售的權益投資的股息		1,195	–
在取得時原本到期日超過3個月之銀行存款之減少		–	81,420
投資活動產生的現金淨流出		(2,285,767)	(19,187)
融資活動產生的現金流量			
上市發行股票所得款項		2,476,776	–
上市費用		(139,820)	–
新增銀行貸款		671,000	1,672,800
償還銀行貸款		(1,547,093)	(1,511,733)
應收關聯方款項減少		1,101,847	302,957
應付關聯方款項增加／(減少)		(56,072)	27,309
已付利息		(89,633)	(99,140)
本公司及其子公司支付給前股東的股息		(282,155)	(854,403)
已付中期股息		(148,583)	–
抵押銀行存款的減少	28	26,459	–
融資活動產生的現金淨流入／(淨流出)		2,012,726	(462,210)

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
現金及現金等價物淨增加額		568,626	101,869
匯率變動的影響，淨額		(53,453)	(1,537)
期初現金及現金等價物		352,727	252,395
期末現金及現金等價物	28	867,900	352,727
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	28	604,317	352,727
在獲得時到期日少於3個月之未抵押定期存款	28	263,583	–
		867,900	352,727

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	20	143,788	—
流動資產			
預付款項及其他應收款	27	8	7,438
應收子公司款項	20	2,124,019	—
現金及現金等價物	28	8,329	—
流動資產總額		2,132,356	7,438
流動負債			
其他應付款及應計費用	30	5,253	6,745
應付子公司款項	20	16,277	12,023
流動負債總額		21,530	18,768
流動資產／(負債) 淨額		2,110,826	(11,330)
資產／(負債) 淨額		2,254,614	(11,330)
權益			
已發行股本	32	461,587	—
儲備	33(b)	1,693,369	(11,330)
擬派末期股息	14/33(b)	99,658	—
權益總額		2,254,614	(11,330)

黃茂如
董事

王貴升
董事

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

1. 公司資料及集團重組

茂業國際控股有限公司（「本公司」）於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準）註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中國深圳深南東路4003號世界金融中心36樓。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事百貨店經營及管理業務。

根據本集團為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板公開上市而進行的重組安排（「重組」），本公司已於2008年1月10日成為本集團現時屬下各公司之控股公司。本公司股份已於2008年5月5日在聯交所主板上市。有關重組之詳情載於2008年4月21日刊發之招股章程（「招股章程」）內。

董事認為，本公司的直接控股公司和最終控股公司分別是成立於英屬維京群島的Maoye Department Store Investment Limited（「Maoye Investment」）和MOY International Holdings Limited（「MOY International」）。

2.1 編製基準

此等財務報表是根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，包括現時仍然生效由國際會計標準委員會（「國際會計標準委員會」）批准之準則及詮釋以及由國際會計標準委員會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋，並按照香港公司條例之披露規定編製。除列示已上市股權投資採用公允價值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本常規法編製。除另有註明者外，此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2008年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣789,527,000元。儘管錄得流動負債淨額，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，董事認為按持續經營基礎編製財務報告是恰當的。

2.1 編製基準 (續)

合併基準

根據重組，收購子公司被視為是同一控制下的企業合併。因此，綜合財務報表已按照合併會計原則編製。按此基準，本公司於所呈報財政年度內而非由各自自收購起被視為其附屬公司之控股公司。因此，截至2007年及2008年12月31日止年度之綜合業績包括由2007年1月1日起或彼等各自註冊成立日期起（以較短者為準）本公司及其附屬公司之業績。於2007年12月31日之比較綜合資產負債表已按假設現有集團於該日已一直存在而編製。

董事認為，按以上基準編製之綜合財務報表更能公平地呈報本集團之整體業績及經營狀況。

一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧及集團內部結餘均已於合併時悉數抵銷。

少數股東權益指的是本公司附屬公司的業績及淨資產中不歸屬於本集團的部份。收購少數股東權益採用母公司遞延法(parent entity extension method)入賬，其中取得的每股淨資產對價與賬面價值之間的差額確認為商譽。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新的對國際財務報告準則詮釋及修訂。

國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號之修訂	國際財務報告準則第1號(修訂) <i>首次採用國際財務報告準則及國際會計準則第27號(修訂) 合併與個別財務報表 – 對子公司、同一控制下公司或聯營公司的投資成本</i>
國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號之修訂	國際會計準則第39號(修訂) <i>金融工具：確認和計量</i> 及國際財務報告準則第7號(修訂) <i>金融工具：披露 – 金融資產重分類</i>
國際財務報告詮釋委員會第11號 國際財務報告詮釋委員會第12號 國際財務報告詮釋委員會第14號	國際財務報告準則第2號 – <i>集團及庫存股份交易服務特許權的安排</i> 國際會計準則第19號 – <i>界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係</i>

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響 (續)

採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響載列如下：

- (a) 國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號(修訂)－國際財務報告準則第1號(修訂)首次採用國際財務報告準則及國際會計準則第27號(修訂)合併與個別財務報表－對子公司、同一控制下公司或聯營公司的投資成本

這些修訂於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提前適用。對國際財務報告準則第1號之修訂允許初次採納者在獨立報告中計量對子公司、同一控制下公司或聯營公司的初始投資成本時，遵循以前的會計處理方式採用賬面價值或公允價值入賬。這些修訂對本集團無影響。對國際會計準則第27號之修訂將成本法的定義從國際會計準則第27號中去除，替換為要求在投資者的獨立財務報表中將從子公司、同一控制下公司和聯營公司收到的所有股息列示為收入。這些修訂要求該因特定類型下的重組而形成新成立控股公司計量原控股公司的投資成本時應採用重組日原控股公司所佔權益項目份額的賬面價值。本集團選擇提前採納國際會計準則第27號之修訂以計量因重組而形成的本公司獨立財務報表中對子公司投資的初始成本。

- (b) 國際會計準則第39號(修訂)金融工具：確認和計量及國際財務報告準則第7號(修訂)金融工具：披露－金融資產重分類

國際會計準則第39號的修訂允許實體在符合特定的條件下，將非衍生金融資產重新分類為持作買賣，除被實體於初始確認時指定為按公平價值記入損益的金融資產除外，倘金融資產不再因近期出售或購入之目的而持有，則不再屬於按公平價值記入損益的類別。

倘債務工具符合貸款或應收款項的定義且實體有意願及能力於可預見將來持有資產直至到期，則分類為持作買賣(非初始確認時被要求分類為持作買賣)或可供出售(非初始確認時被要求分類為可供出售)的債務工具可重新分類為貸款或應收款項。

不符合條件分類為貸款或應收款項的金融資產，倘金融資產不再因近期出售或購入之目的而持有，僅可在少數情況下可以由持作買賣資產轉為可供出售或持至到期資產(倘為債務工具)。

2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響 (續)

- (b) 國際會計準則第39號(修訂) *金融工具：確認和計量*及國際財務報告準則第7號(修訂) *金融工具：披露－金融資產重分類* (續)

金融資產須按其重新分類日期的公平價值進行重新分類，且於重新分類日期的公平價值將成為其新成本或攤銷成本(倘適用)。國際財務報告準則第7號的修訂要求對按上述情形重新分類的任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並未對金融工具進行重分類，因此該等修訂對本集團的財務狀況及經營成果並無影響。

- (c) 國際財務報告詮釋委員會第11號 *國際會計準則第2號－集團及庫存股份交易*

該詮釋要求一個僱員被授予本集團權益工具的安排在賬務中須列示為權益交易計劃，儘管該等工具由本集團向他人購買或由股東提供。國際財務報告詮釋委員會第11號還詮釋了本集團內兩方或多方之間進行以股份為基礎之付款交易的賬務處理。由於本集團當期並無此類交易，故此詮釋對本集團財務狀況及經營成果無影響。

- (d) 國際財務報告詮釋委員會第12號 *服務特許權的安排*

該詮釋要求公共對私人服務特許權安排的經營者須按照合約的條款將提供建築服務而以收取或應收取的對價確認為金融資產或無形資產。國際財務報告詮釋委員會第12號還詮釋了在政府或公營部門實體授予提供或供應公共服務的基建項目合約時，經營者應如何應用現有的國際會計報告準則將有服務特許權安排所產生的負債及權利入賬。由於本集團無成員是經營者，故此詮釋對本集團財務狀況及經營成果無影響。

- (e) 國際財務報告詮釋委員會第14號 *國際會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係*

國際財務報告詮釋委員會第14號詮釋了根據國際會計準則第19號－僱員福利，如何評估有關定額福利計劃，特別是存在最低供款規定時，未來供款的退款或扣減款額可確認為資產的限額。由於本集團本期並無定額福利計劃，該詮釋對本集團不適用，因此對本集團財務報表沒有影響。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團並未於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷 ¹
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
國際財務報告準則第8號	經營分類 ¹
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
國際會計準則第32號及第1號之修訂	財務報表之呈報－可贖回金融工具及清盤時產生之責任 ¹
國際會計準則第39號之修訂	合資格套期項目 ³
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠計劃 ²
國際財務報告詮釋委員會第15號	房地產建造協議 ¹
國際財務報告詮釋委員會第16號	國外經營淨投資套期 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分配非現金資產 ³
國際財務報告詮釋委員會第18號	從顧客處轉移資產 ³

除上述者外，主要出於消除不一致及澄清措辭，國際會計標準委員會也已頒佈對國際財務報告準則*的改進，其中載列對多項國際財務報告準則作出修訂。除國際財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設有過渡性條文。

¹ 2009年1月1日或之後的年度期間起採納

² 2008年7月1日或之後的年度期間起採納

³ 2009年7月1日或之後的年度期間起採納

⁴ 2008年10月1日或之後的年度期間起採納

* 國際財務報告準則的改進包括對國際財務報告準則第5號、第7號及國際會計準則第1號、第8號、第10號、第16號、第18號、第19號、第20號、第23號、第27號、第28號、第29號、第31號、第34號、第36號、第38號、第39號、第40號及第41號的修訂。

本集團正評估此等新訂及經修訂之國際財務報告準則於初步採納時所產生之影響。迄今為止，本集團認為採納國際財務報告準則第8號和國際會計準則第1號（修訂）可能會導致披露的更新和修訂，採納國際財務報告準則第3號（修訂）和國際會計準則第27號（修訂）可能會導致會計政策的變化，此等新訂及經修訂之國際財務報告準則不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司是本公司直接或間接控制其財務及經營政策並從其業務活動獲益的實體。附屬公司的業績會於收購日起作合併，即本集團取得控制的日期，且繼續作合併直至停止對其控制。

附屬公司的業績計入本公司的收益表內，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

聯營公司

聯營公司為一家不屬附屬公司或共同控制企業的實體，而本集團對其擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益，且可對其發揮重大影響力。

本集團於聯營公司的投資按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併資產負債表。本集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按本集團於聯營公司的投資抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。

聯營公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司於聯營公司的投資列作非流動資產處理，按成本減任何減值虧損入賬。

分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產及業務，而該組資產及業務須承擔的風險及回報有別於其他業務分部。地區分部乃在某特定經濟環境下從事提供產品或服務的特定組成部份，而該組成部份須承擔的風險及回報有別於在其他經濟環境經營的分部。

根據本集團內部財務報告，本集團決定以業務分部作為首要分部報告基準以呈列分部資料。由於本集團的顧客及業務均位於中國內地，因此並無呈報進一步的地區分部資料。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生的商譽指業務合併成本超出本集團於收購當日佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額。

收購所產生的商譽在綜合資產負債表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。

每年檢查商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會即時檢查。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位（預期會產生合併協同效益），而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位（現金產生單位組別）的一部份及所出售單位的業務一部份，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部份而計算。

超出業務合併成本的差額

本集團所佔所收購公司可識別資產、負債及或有負債公允淨值超出收購附屬公司成本的差額（原稱負商譽）於重新評估後即時在綜合收益表確認。

聯營公司的差額於收購投資的期間計入本集團所佔的聯營公司利潤及虧損。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非財務資產 (除商譽外) 減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值檢測 (不包括存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值 (以較高者為準) 減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在此情況下，會就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自綜合收益表扣除。

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。如出現任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就商譽及若干財務資產以外的資產所確認的減值虧損僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有所轉變時，方可撥回，但是撥回的金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下資產應有的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。該等減值損失的撥回將計入其產生期間的收益表內 (僅於財務報表內具重估資產)，惟該資產以重估入賬則除外，在該情況下減值虧損的撥回乃根據該重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

在下述情況下某一方會被視為本集團之關聯方：

- (a) 該一方直接或間接透過一個或多個中間人(i)控制、被控制或與本集團被共同控制；(ii)持有本集團權益，對本集團有重大影響力；或(iii)能共同控制本集團；
- (b) 該關聯方是聯繫人；
- (c) 該一方為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；
- (d) 該一方是上文(a)或(c)項所述任何人士之親密家庭成員；或
- (e) 該一方是一個實體，且是上文(c)或(d)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體；或
- (f) 該一方為提供一個僱傭後福利計劃予本集團僱員或任何本集團相關人士的實體作為福利。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合收益表扣除。倘有關開支明顯有助提高日後使用物業、廠房及設備項目預期可取得的經濟利益，且能可靠衡量項目成本，則有關開支轉為資本，作為該資產的額外成本或作為重置部份。

每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直線法計算折舊以攤銷成本至其估計殘值。主要的適用估計可使用年限及剩餘價值如下：

	估計可使用年限	殘值
土地及樓宇	10 – 40年	5 – 10 %
機器及設備	5 – 10年	5 – 10 %
汽車	5 – 8年	5 – 10 %
家具、裝飾及其他設備	5 – 12年	5 – 10 %
租賃物業裝修	5 – 10年	–

當一項物業、廠房及設備項目之其中部份擁有不同的可用年限，該部份的成本會以合理原則分攤分配並將每一個部份分開折舊。

殘值、可用年限及折舊方法將至少於每個結算日審核並按需要做出調整。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。在終止確認資產年度在收益表確認之出售或報廢資產的收益或損失，指按有關資產出售所得款項淨額與賬面值兩者之間的差額。

在建工程指興建中的廠房及機器，並按成本值減去減值虧損列賬及不作折舊。成本包括興建期間所產生的直接建造成本。當項目完成並可以使用時，該項目將由在建工程撥至物業、廠房及設備項下適當之分類。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇權益，並非用作生產或供應貨品或服務或行政用途，或於日常業務過程中出售。這些物業首先按成本（包括交易成本）減累計折舊及任何減值虧損計算。折舊按估計可使用年限介於10至40年以直線法計算。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售的年度在綜合收益表確認。

經營租賃

凡資產所有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有的租約，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產均計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租賃期內以直線法計入綜合收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付的租金於租賃期內以直線法自綜合收益表扣除。

經營租賃項下土地租賃預付款項最初按成本列值，其後按租賃期以直線法確認入賬。倘租金未能可靠分配至土地及樓宇部份，則全部租金計入物業、廠房及設備的土地及樓宇成本作為融資租賃。

經營租賃項下土地上建造樓宇時，於建造期間發生的經營租賃成本需資本化為樓宇建造成本的部份。

投資及其他金融資產

國際會計準則第39號範圍內的金融資產視乎情況而分為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或可供出售金融資產。金融資產於首次確認時按公允值，加上（如屬並非按公允值計入損益的投資）直接交易成本計量。

本集團於首次訂約時，評估合約是否包含嵌入式衍生工具，並在分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險並非與主合約緊密聯繫時，評估是否需要將嵌入式衍生工具與主合約分開處理。倘合約條款出現變動，以致需大幅修改原合約規定的現金流量時，方會進行重新評估。

本集團於首次確認金融資產後確定其分類方式，如情況許可及適當，會於各結算日重新評估有關分類。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

金融資產的所有日常買賣均於交易當日 (即本集團承諾購買或出售資產之日) 確認入賬。日常買賣指須於一般根據市場規例或慣例確定的限期內交付資產的金融資產買賣。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售而購入的金融資產均列為持作買賣。此外，包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其特別作為有效對沖工具或財務擔保合約。持作買賣投資的盈虧均在綜合收益表確認。於綜合收益表中確認的公允淨值盈虧不包括此等金融資產所賺取的任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載的政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並無在活躍市場掛牌上市而有指定或可釐定付款額的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本已計及收購的任何折讓或溢價，以及屬於實際利率及交易成本完整部份的費用。有關盈虧於貸款或應收款項終止確認或出現減值時以及於攤銷過程中在綜合收益表確認入賬。

可供出售的金融資產

可供出售財務資產指分類為可供出售或未能分類為其餘兩類的上市及非上市權益證券的非衍生金融資產。於首次確認後，可供出售金融資產按公允值計算，而有關盈虧確認為股本的個別部份，直至投資終止確認或投資被確定出現減值為止，屆時過往在權益入賬的累計盈虧均計入綜合收益表。所賺取的利息及股息分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載的政策於綜合收益表中確認為「其他收入」。該等投資的減值虧損於綜合收益表中確認為「可供出售權益投資的減值虧損」，並撥出可供出售投資重估儲備。

倘基於(a)該項投資的合理公允值估計範圍廣闊或(b)於估計公允值時無法合理評估並使用該範圍內不同估計的可能性而未能可靠衡量非上市權益證券的公允值，則該等證券均按成本減任何減值虧損入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

公允值

經常於有秩序金融市場買賣的投資，參考各結算日辦公時間結束時的市場買入價釐定公允值。對缺乏交易活躍市場的投資，則採用估值技巧釐定其公允值。這些技巧包括使用近期公允市場交易、參考大致相同的其他工具的當時市值及貼現現金流量分析。

金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

以攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率（即首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未出現的未來信貸虧損）現值的差額計算。資產賬面值直接或通過撥備賬目扣減。減值虧損金額在綜合收益表確認。倘實際上並無可能於日後收回款項，則貸款及應收款項和任何相關撥備金額將予以撇銷。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而減少客觀地與確認減值後發生的事件有關，則會透過調整撥備賬目撥回過往確認的減值虧損。其後撥回的減值虧損在綜合收益表確認，惟資產賬面值不得超過撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，倘有客觀證據（如債務人可能無力償債或陷入重大財務困難，以及科技、市場經濟或法律情況出現對債務人構成不利影響的重大變動）顯示本集團未能按發票原定條款收回所有到期款項，則會作出減值撥備。應收款項的賬面值通過撥備賬目扣減。減值債務於評估為無法收回時予以撇銷。

以成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示因未能可靠計算公允值而並非按公允值入賬的非上市權益工具出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產當時市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。這些資產的減值虧損不予撥回。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

倘可供出售資產出現減值，則成本(已扣減任何本金額及攤銷)與當時公允值的差額，於扣減任何過往在綜合收益表確認的減值虧損後，自股本轉撥至綜合收益表。倘可供出售權益投資的公允值大幅或長期低於其成本值，或有其他客觀證據證明存在減值，則就可供出售權益投資計提減值撥備。界定「大幅」或「長期」需要作出判斷。此外，本集團亦會評估股份價格波幅等其他因素。分類為可供出售的權益工具減值虧損不會通過綜合收益表撥回。

金融資產終止確認

在下列情況下，金融資產(或(如適用)一項金融資產的部份或一組同類金融資產的部份)終止確認：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；
- 本集團保留收取資產所得現金流量的權利，惟須根據「轉付」安排向第三方全數付款且不可出現重大延誤；或
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，且(a)已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但轉讓資產的控制權。

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，而並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入賬。屬於所轉讓資產擔保的後續參與按資產原賬面值或本集團須償還的最高代價金額(以較低者為準)計算。

倘後續參與為就所轉讓資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團的後續參與指本集團可能購回的所轉讓資產金額，但倘有關資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公允值計算，則本集團的後續參與只限於所轉讓資產的公允值或期權行使價(以較低者為準)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

按攤銷成本入賬的金融負債 (包括計息銀行貸款)

金融負債 (包括應付貿易賬款及其他應付款項、計息銀行貸款以及應付關聯方款項) 首先按公允價值減直接交易成本入賬, 其後以實際利率法按攤銷成本計算, 除非貼現影響並不重大, 而在此情況下, 則按成本入賬。有關利息開支於綜合收益表中確認為「融資成本」。

有關盈虧於負債終止確認時通過攤銷在綜合收益表確認。

財務擔保合約

於國際會計準則第39號範圍內的財務擔保合約乃列作財務負債處理。財務擔保合約首次按公允價值扣除取得或發行財務擔保合約的直接交易成本確認, 惟倘有關合約按公允價值計入損益者則除外。於首次確認後, 本集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約: (i) 於結算日履行有關責任之最佳估計開支金額; (ii) 首次確認金額減 (如適用) 根據國際會計準則第18號收入所確認的累計攤銷金額。

金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時, 會終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一負債所取代, 或對現有負債的條款進行大幅修改, 上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債, 而有關賬面值的差額將在收益表確認。

存貨

存貨包括為轉售而購入的商品, 按成本或可變現淨值 (以較低者為準) 入賬。商品成本以先入先出法予以釐定。存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減可變銷售開支。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言, 現金及現金等價物指手頭現金, 以及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動的風險不大且於取得當日起計三個月內到期的活期存款。

就資產負債表而言, 現金及現金等價物包括手頭現金及用途並無限制的銀行存款。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

因過往事項而產生的現時責任(法定或推斷)以及可能導致日後需要付出資源以履行有關責任, 並可合理估計責任的金額時, 乃提撥準備。

當貼現的影響屬重大時, 已確認的撥備數額為於各結算日就履行責任所需之預計未來開支的現值, 隨時間流逝所產生的貼現值增加數額乃計入收益表的「融資成本」。

現金折扣券負債

現金折扣券負債按根據已公佈積分獎賞計劃給予客戶的積分獎賞或現金折扣券的公允值以及本集團過往兌換現金折扣券的經驗確認, 計入其他應付款項。本集團的收入於現金折扣券負債確認時扣除。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在綜合收益表確認, 如與在同期或不同期間直接在權益入賬的項目有關, 則在權益確認入賬。

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期向稅務機關收回或支付的金額計算。

遞延所得稅乃使用負債法就結算日資產及負債的稅基與作財務申報用途的該等資產與負債賬面值之間的所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認, 惟下列情況除外:

- 倘遞延稅項負債因商譽或就業務合併以外的交易首次確認資產或負債而產生, 而於交易當時不會對會計利潤及應課稅利潤或虧損有任何影響; 及
- 就投資附屬公司及聯營公司相關的應課稅暫時差額而言, 倘能夠控制暫時差額的撥回時間, 且暫時差額不會於可預見將來撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

如有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可動用扣減應課稅利潤，則遞延稅務資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產因業務合併以外的交易首次確認資產或負債而產生，而於交易當時不會對會計利潤及應課稅利潤或虧損有任何影響；及
- 就投資附屬公司及聯營公司相關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額將於可預見將來撥回，而有暫時差額可動用扣減應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日作出審核，並扣減至不再有足夠的應課稅利潤可供動用所有或部份遞延稅項資產為止。相反，之前未確認的遞延稅項資產於各結算日重新評估，如有足夠的應課稅利潤可供動用所有或部份遞延稅項資產，則會作出確認。

遞延稅項資產與負債按預期變現資產或清償負債的期間所適用的稅率計算，並以結算日頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）為基準。

倘若存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

收入確認

如果經濟利益可能會流入本集團，而收入又能夠根據下列基準可靠地計算，收入會在收益表確認：

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及汽車銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品必須不再涉及一般與所有權有關的管理，亦不再有實際控制權。
- (c) 租金收入按租期以直線累計基準予以確認。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (d) 提供管理服務時確認來自經營百貨店的管理費收入。
- (e) 提供管理服務時確認從供應商及專櫃收取的行政與管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入。
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認，即於財務工具預期有效期內將估計未來現金收益貼現至財務資產賬面淨值的利率。
- (g) 股息會在股東收取款項的權利被確立時確認。

退休福利

本集團在中國內地經營的附屬公司僱員均受政府管理的定額供款退休金福利計劃保障，據此，僱員可享有每月退休金。本集團每月須按僱員薪金的若干百分比向該等退休金福利計劃供款。根據該等計劃，本集團除供款外，並無任何退休福利的法律承擔。向該等計劃的供款於產生時列作開支。

借貸成本

直接歸屬於合資格資產的購置、建造或生產的借貸成本，應予以資本化而成為該資產成本的組成部份，其中合資格資產是指須經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產。當合資格資產達到其預定的可使用或可銷售狀態的準備工作實質上已完成時，借貸成本資本化應當停止。專門借款在未用於合資格資產時其暫時性投資所得投資收益應從資本化借貸成本中扣減。

股息

董事建議派付的股息，在資產負債表的權益列作保留利潤的個別分派，直至在股東大會獲得股東批准為止。該等股息經股東批准並宣派後，則確認為負債。

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時於建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議和宣派時，即被確認為負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維京群島和香港成立的控股附屬公司以港幣為其功能貨幣。中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於本集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣用作本集團之呈列貨幣。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算，全部差額撥入收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。

在合併基礎上，本集團外幣經營業務的資產及負債按各結算日的匯率換算為本公司的呈列貨幣——人民幣，同時利潤表按年度加權平均匯率轉換為人民幣。重新換算的外匯差額直接於獨立權益部份確認入賬。

就綜合現金流量表而言，中國大陸境外附屬公司的現金流量按現金流量當日的匯率換算為人民幣。中國大陸境外附屬公司於整個年度的經常性現金流量則按年度加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響於報告日期的收入、開支、資產及負債的列報金額及或然負債的披露。然而，此等假設及估計的不明朗因素可引致日後需對資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於採納本集團的會計政策時，管理層作出下列對財務報表確認的金額有最重大影響的判斷（涉及估計者除外）：

- 經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款的評估，本集團確定保留了根據經營租約出租的物業所有權的絕大部份風險及回報。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計（續）

判斷（續）

- **劃分投資物業及業主自佔物業**

本集團確定物業是否合資格分類為投資物業，並於作出該判斷時制訂有關準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於本集團所持的其他資產。業主自佔物業產生的現金流量不僅來自物業，亦來自百貨店業務所用其他資產。

本集團若干物業乃持作賺取租金或資本增值，亦有部份持作供應商品或服務或行政管理用途。如該部份獨立出售（或以融資租賃方式獨立出租），本集團將獨立處理。如該部份不能獨立出售，持作供應商品或服務或行政管理佔極少部份，該物業則列作投資物業。

估計不確定因素

下文為有關各結算日估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，而因涉及重大風險而導致下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整。

- **物業、機器及設備的可使用期**

本集團釐定物業、機器及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、機器及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撤減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

- **商譽減值**

本集團最少每年確定商譽有否減值，當中需要估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦要選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘現金產生單位未能維持估計增長，則現金產生單位預期未來現金流量的估計或會有顯着變更。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

- 可供出售的金融資產減值

本集團將部份資產分類為可供出售並按公允價值變動計入權益。倘公允價值下跌，管理層對該下跌作出估計以決定是否存在應計入綜合收益表的減值。

- 遞延稅項資產

倘有應課稅利潤而可用虧損抵銷，則會就所有可抵減暫時性差異和未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅利潤的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。

- 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。該等估計乃基於當時市況及過往出售同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。本集團會於各結算日重新評估該等估計。

- 應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值

本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值開支。本集團於各結算日期重新評估撥備。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

4. 分部資料

分部資料按本集團業務分部的主要呈報基準呈列。於釐定本集團地區分部時，分部所佔收入乃按客戶所在位置劃分，而分部所佔資產則按資產所在地點劃分。由於本集團的客戶及經營業務位於中國大陸，故並無呈列地區分部資料。

本集團的經營業務根據經營性質及所提供產品及服務組成及分開管理。本集團各業務分部屬不同策略業務單位，所提供產品承受的風險及回報均與其他業務分部不同。各業務分部的詳情概述如下：

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃及商品直銷；
- (b) 汽車銷售分部；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團的投資物業租賃、酒店經營及提供配套服務以及廣告、貿易及建設電視網絡。

分部間銷售及轉讓乃按當時現行市價並參照向第三方進行銷售所用售價進行。

4. 分部資料 (續)

業務分部

下表列出本集團之業務分部於截至2007年和2008年12月31日止之收入，利潤及若干資產，負債以及開支之資料。

本集團

	經營百貨店 人民幣千元	銷售汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售給外部客戶	1,230,076	255,731	6,788	1,492,595
其他收入	399,459	1,651	24,828	425,938
合計	1,629,535	257,382	31,616	1,918,533
分部業績	709,872	(2,954)	4,513	711,431
其他收入及未分配收益				127,223
公司與其他未分配開支				(98,176)
融資成本				(55,368)
分佔聯營公司損益	(543)	—	3,267	2,724
除稅前利潤				687,834
所得稅				(144,516)
年度利潤				543,318
資產與負債				
分部資產	4,725,368	86,698	142,514	4,954,580
於聯營公司投資	2,457	—	28,141	30,598
公司及其他未分配資產				515,683
資產總額				5,500,861
分部負債	1,496,067	63,970	95,547	1,655,584
公司及其他未分配負債				704,172
負債總額				2,359,756
其他分部資料：				
折舊及攤銷	96,922	1,765	7,754	106,441
公司及其他未分配金額				17,742
				124,183
資本開支	1,948,527	1,733	256	1,950,516
存貨減值	667	—	—	667
應收貿易款項減值	83	—	—	83
其他應收款項減值	1,407	—	—	1,407
應收一個關聯方款項減值撥回	(3,870)	—	—	(3,870)

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

本集團

	經營百貨店 人民幣千元	銷售汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2007年12月31日止				
分部收入：				
銷售給外部客戶	1,246,121	311,548	9,632	1,567,301
其他收入	321,938	1,330	24,870	348,138
總計	1,568,059	312,878	34,502	1,915,439
分部業績	603,863	8,623	3,929	616,415
其他收入及未分配收益 公司及其他未分配開支				91,446 (64,639)
融資成本				(99,140)
分佔聯營公司損益	587	–	2,986	3,573
除稅前利潤				547,655
所得稅				(103,567)
年度利潤				444,088
資產與負債				
分部資產	3,060,261	167,701	172,189	3,400,151
於聯營公司投資	3,733	–	26,776	30,509
公司及其他未分配資產				166,498
資產總額				3,597,158
分部負債	1,102,209	139,656	350,501	1,592,366
公司及其他未分配負債				1,543,306
負債總額				3,135,672
其他分部資料：				
折舊及攤銷	99,204	3,262	8,303	110,769
公司及其他未分配金額				18,129
				128,898
資本開支	133,602	2,089	3,437	139,128
商譽減值	200	–	–	200
存貨減值	2,068	–	–	2,068
應收貿易款項的減值	2,351	–	–	2,351
其他應收貿易款項的減值撥回	(760)	–	–	(760)
應收關聯方款項減值	3,870	–	–	3,870

5. 收入

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	712,826	680,491
直銷	419,478	479,482
汽車銷售	255,731	311,548
租賃商鋪租金收入	94,689	86,148
管理百貨店的管理費收入	3,083	1,035
其他	6,788	8,597
	1,492,595	1,567,301
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	3,576,270	3,318,096
特許專櫃銷售佣金	712,826	680,491
商鋪租賃的租金收入分配如下：		
租金收入	41,014	42,010
分租租金收入	49,747	40,302
或然租金收入	3,928	3,836
	94,689	86,148

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

6. 其他收入

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	226,522	180,051
— 促銷費收入	105,011	84,115
— 信用卡手續費收入	43,051	41,143
投資性物業的租賃收入	42,077	32,181
利息收入	48,902	9,943
其他	9,277	8,205
	474,840	355,638

7. 僱員開支

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
工資及薪金	112,113	81,279
退休福利	9,719	6,232
其他僱員福利	4,880	5,884
	126,712	93,395

董事薪酬（包含於僱員開支中）詳情如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
袍金	696	150
其他薪酬：		
— 薪金及津貼	3,309	1,758
— 獎金	100	600
— 退休福利	37	35
	3,446	2,393
	4,142	2,543

7. 僱員開支 (續)

(a) 獨立非執行董事

於有關年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
浦炳榮先生	214	60
梁漢全先生	161	30
鄒燦林先生	321	60
	696	150

於截至2008年12月31日止年度，概無支付任何其他薪酬予獨立非執行董事(2007年：無)。

(b) 執行及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	獎金 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2008年12月31日止					
執行董事：					
黃茂如先生	—	140	—	—	140
鄒明貴先生	—	1,074	—	13	1,087
王貴升先生	—	894	—	13	907
魯化知先生*	—	711	—	5	716
王福琴女士*	—	250	100	6	356
	—	3,069	100	37	3,206
非執行董事：					
張靜女士	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生	—	120	—	—	120
	—	240	—	—	240
截至2007年12月31日止					
執行董事：					
黃茂如先生	—	—	—	—	—
鄒明貴先生	—	500	400	11	911
王貴升先生	—	326	200	11	537
魯化知先生	—	291	—	2	293
	—	1,117	600	24	1,741
非執行董事：					
張靜女士	—	641	—	11	652
鍾鵬翼先生	—	—	—	—	—
	—	641	—	11	652

* 魯化知先生於2008年7月5日辭去執行董事一職，與此同時王福琴女士被任命為執行董事。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

7. 僱員開支 (續)

(b) 執行及非執行董事 (續)

於截至2008年12月31日止年度，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排 (2007年：無)。

(c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括三名董事 (2007年：三名)，其薪酬已於上述附註7(b)中披露。本年度其他二名非董事最高薪僱員的薪酬如下 (2007年：二名)：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及津貼	901	780
獎金	80	-
退休福利	23	26
	1,004	806

非董事最高薪僱員的薪酬屬於以下區間的人數如下：

	2008年	2007年
零至人民幣1,000,000元	2	2

於本年度，本集團並無向董事或五名最高薪僱員支付任何薪酬，作為加入本集團或加入本集團當時的獎勵或辭職的賠償。

8. 經營租金開支

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營租金	114,825	121,268
經營分租租金	7,755	7,245
	122,580	128,513

9. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
公用設施開支		84,453	82,271
宣傳及廣告開支		20,870	28,041
維護開支		25,156	24,359
招待開支		7,337	11,423
辦公開支		22,806	25,662
其他稅項開支		86,316	45,609
專業服務費		11,422	10,167
核數師酬金		7,010	580
銀行手續費		24,995	20,327
商譽減值	19	–	200
存貨減值		667	2,068
應收貿易賬款減值	26	83	2,351
其他應收款減值／(減值撥回)	27	1,407	(760)
應收一個關聯方款項減值／(減值撥回)	38(b)	(3,870)	3,870
其他		20,825	28,634
		309,477	284,802

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

10. 其他收益

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的收益／(虧損)	20	(4,574)
出售土地租賃預付款項收益	853	—
外匯收益／(損失)，淨額	(11,422)	865
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	(9,888)	7,310
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	1,352	14,517
出售子公司和聯營公司收益	3,315	65,033
出售子公司部份股份的收益	80,022	—
收到可供出售的權益投資的股息	1,195	—
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	90	—
其他	12,784	795
	78,321	83,946

11. 融資成本

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行貸款利息	55,368	99,140

12. 所得稅

本集團須就其成員公司所處及經營的司法權區所產生或賺取的利潤，按實體基準支付所得稅。

本公司依據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為豁免公司，負有限義務，相應的，本公司豁免繳納開曼群島的所得稅。

12. 所得稅 (續)

根據開曼群島的法律法規，本集團無需在開曼群島繳納任何稅收。

本集團本期並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故無需在香港課稅。

2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過了中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於2008年1月1日起生效。新企業所得稅法有多項變動，其中包括但不限於統一內外資企業所得稅率為25%。

根據國務院關於實施企業所得稅過渡期優惠政策的通知（國發【2007】39號），自2008年1月1日起，原享受低稅率優惠政策的企業，在新稅法施行後5年內逐步過渡到法定稅率，享受企業所得稅15%稅率的企業於2008年按18%稅率執行，2009年按20%稅率執行，2010年按22%稅率執行，2011年按24%稅率執行，2012年按25%稅率執行。西部大開發企業所得稅優惠政策繼續執行之至到期。

相應的，中國大陸的子公司，除去一些特定公司享受優惠稅率為18%或15%之外，本期企業所得稅率為25%（2007年為33%）。集團內的特定子公司位於深圳和珠海經濟特區，其享受的優惠稅率為18%（2007年為15%）。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項關於西部大開發的稅收減免通知（財稅【2001】第202號），位於中國大陸西部地區的國家鼓勵類產業的外商投資企業，其鼓勵類產業主營收入佔企業總收入70%以上的，在2001年至2010年年度，減按15%的稅率徵收企業所得稅。因此，集團內子公司重慶茂業百貨有限公司（「重慶茂業」）本期企業所得稅率為15%（2007年為16.5%）。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項關於支持汶川地震災後恢復重建有關稅收政策問題的通知（財稅【2008】第104號），對受災嚴重地區損失嚴重的企業，免徵2008年度企業所得稅。因此，集團內子公司成都人民商場（集團）綿陽有限公司（「成商綿陽」）獲豁免本期企業所得稅。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

12. 所得稅 (續)

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
集團：		
當期－中國大陸		
年度稅務支出	116,864	51,825
遞延 (附註23)	27,652	51,742
年度稅務支出總額	144,516	103,567

按中國法定所得稅稅率計算之除稅前利潤適用所得稅開支與本集團實際所得稅稅率計算之所得稅開支的對賬，及法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	2008年		2007年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	687,834		547,655	
法定稅率下的稅項	171,959	25	180,726	33
特定地區或國家之較低稅率	(40,718)	(6)	(73,724)	(14)
稅務豁免	(1,091)	–	–	–
稅率變動對期初遞延稅項的影響	–	–	8,968	2
無需課稅收入	(935)	–	(39,461)	(7)
不可扣稅支出	3,884	1	8,396	2
按中國大陸地區的附屬公司產生的				
可供分配利潤金額確認的預提所得稅	7,089	1	–	–
未獲確認的稅務虧損	1,928	–	15,597	3
其他	2,400	–	3,065	–
按本集團實際稅率計算呈列之				
所得稅開支	144,516	21	103,567	19

13. 母公司權益持有人應佔利潤

截至2008年12月31日止，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括人民幣51,511,000元（2007年：虧損人民幣11,330,000元）已於本公司的財務報表記賬（附註33(b)）。

14. 股息

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特殊股息	72,608	1,063,950
中期股息－3.3港仙（2007年：零）每股	148,583	—
擬派末期股息（12月31日不確認為負債）－2.2港仙 （2007年：零）每股	99,658	—
	320,849	1,063,950

特殊股息乃本公司及附屬公司於2007年度及2008年度向本公司股份上市前的股東宣告分配之股息。

本期擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會批准後，方可作實。

15. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2008年12月31日止的母公司權益持有人應佔年度利潤人民幣520,969,000元（2007年：人民幣416,999,000元）及本期被視為已發行之普通股加權平均數4,834,255,760股（2007年：4,250,000,000股）計算。

用以計算截至2007年12月31日止之每股基本盈利之股份加權平均數，包括本公司之備考已發行股本4,250,000,000股，當中：

- (i) 公司成立時發行的1股（附註32(b)）；及
- (ii) 資本化發行4,249,999,999股（附註32(d)）。

用以計算截至2008年12月31日止之每股基本盈利之股份加權平均數，除了以上4,250,000,000股普通股外，亦包括於2008年5月5日本公司股份在聯交所上市時發行之股份之加權平均數568,259,563股和2008年5月28日超額配售（見附註32(f)）時所發行之股份加權平均數15,996,197股。

截至2007年及2008年12月31日止本期並無存在任何潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利金額。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

16. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	傢俬、 裝置及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年12月31日							
於2007年12月31日及 2008年1月1日：							
成本	799,678	207,768	10,605	168,387	166,221	64,726	1,417,385
累計折舊及減值	(226,273)	(148,139)	(6,041)	(116,390)	(88,551)	(6,609)	(592,003)
賬面淨值	573,405	59,629	4,564	51,997	77,670	58,117	825,382
於2008年1月1日 (扣除累計折舊及減值)							
添置	255,446	5,323	3,728	8,275	9,577	134,195	416,544
出售	(218)	(19)	(797)	(986)	(6,890)	(71)	(8,981)
期內折舊撥備	(30,818)	(14,027)	(2,035)	(16,466)	(24,156)	-	(87,502)
轉入投資物業(附註17)	(11,833)	-	-	-	-	-	(11,833)
轉出	17,587	1,475	-	-	5,421	(24,483)	-
於2008年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610
於2008年12月31日：							
成本	1,051,688	214,411	11,199	172,731	170,735	174,367	1,795,131
累計折舊及減值	(248,119)	(162,030)	(5,739)	(129,911)	(109,113)	(6,609)	(661,521)
賬面淨值	803,569	52,381	5,460	42,820	61,622	167,758	1,133,610

16. 物業、廠房及設備 (續)

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣13,363,000元已計入深圳市南山區百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於財務報表附註29及31(a)。

位於綿陽、南充以及太原樓宇的房產證仍在辦理當中。其淨值於2008年12月31日為人民幣132,628,000元（2007年12月31日：零）。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

16. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	傢俬、 裝置及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2007年12月31日							
於2006年12月31日及 2007年1月1日：							
成本	748,255	204,833	12,530	166,653	199,755	32,050	1,364,076
累計折舊及減值	(196,236)	(133,563)	(7,131)	(99,942)	(86,813)	(6,609)	(530,294)
賬面淨值	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782
於2007年1月1日 (扣除累計折舊及減值)	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782
添置	39,204	113	1,190	5,399	8,815	41,571	96,292
收購一家附屬公司	28,139	2,036	253	224	-	2,900	33,552
轉入投資物業 (附註17)	(6,077)	-	-	-	-	-	(6,077)
出售	(11,870)	(648)	(779)	(1,027)	(4,809)	(157)	(19,290)
出售附屬公司 (附註34(b))	(690)	-	-	(1,038)	(15,232)	(132)	(17,092)
期內折舊撥備	(28,685)	(13,490)	(1,499)	(18,272)	(33,839)	-	(95,785)
轉出	1,365	348	-	-	9,793	(11,506)	-
於2007年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	573,405	59,629	4,564	51,997	77,670	58,117	825,382
於2007年12月31日：							
成本	799,678	207,768	10,605	168,387	166,221	64,726	1,417,385
累計折舊及減值	(226,273)	(148,139)	(6,041)	(116,390)	(88,551)	(6,609)	(592,003)
賬面淨值	573,405	59,629	4,564	51,997	77,670	58,117	825,382

17. 投資物業

	附註	本集團	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		105,123	109,626
添置		-	2,470
出售附屬公司	34(b)	(980)	(7,566)
從物業、廠房及設備轉入	16	11,833	6,077
年內折舊撥備		(5,481)	(5,484)
於12月31日		110,495	105,123
於12月31日：			
成本		184,114	173,261
累計折舊		(73,619)	(68,138)
賬面淨值		110,495	105,123

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註35(a)。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註31(b)。

於2008年12月31日，本集團投資物業的公允值約為人民幣133,000,000元，該價值是根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司以公開市場的現存使用基準為依據。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

18. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的賬面值(i)		583,144	572,152
收購一家附屬公司	34(a)	–	5,517
添置		1,533,972	40,366
出售		(375)	(5,900)
出售附屬公司	34(b)	–	(1,362)
		2,116,741	610,773
年內攤銷撥備		(44,563)	(27,629)
於12月31日的賬面值		2,072,178	583,144
計入預付款項及其他應收款項的即期部份		(66,942)	–
非即期部份		2,005,236	583,144

- (i) 2008年1月1日的賬面值中包含金額為人民幣213,209,000元的本集團若干投資物業的土地預付租賃款。該金額已被重分類並包含在2007年1月1日的對比數人民幣572,152,000元中，以符合本年度之呈報方式。該重分類對本集團的淨利潤和權益無影響。

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地的詳情載列於財務報表附註29與附註31(c)。

於2008年12月31日，本集團淨值為人民幣434,773,000元（於2007年12月31日為人民幣40,282,000元）土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣13,363,000元之攤銷已資本化作為深圳市南山區百貨店建造成本部份，該資本化詳情載列於附註16。

19. 商譽

	附註	本集團	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		45,286	45,114
收購一家附屬公司	34(a)	–	174
收購一家附屬公司額外權益		–	198
年內減值	9	–	(200)
於12月31日		45,286	45,286
於12月31日：			
成本		46,255	46,255
累計減值		(969)	(969)
賬面淨值		45,286	45,286

商譽的減值測試

通過業務合併收購的商譽主要分配於以下三個現金產生單位(「現金產生單位」)，該單位為減值測試的可申報部份：

- 百貨店經營的現金產生單位；
- 汽車銷售的現金產生單位；及
- 「其他」部份的現金產生單位。

分配於各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店經營 人民幣千元	汽車銷售 人民幣千元	其他部份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年12月31日	35,954	17	9,315	45,286
於2007年12月31日	35,954	17	9,315	45,286

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

19. 商譽 (續)

各現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法確定。該計算法使用以管理層批准為期五年的財務預算為基準的現金流量預測。適用於現金流量預測的貼現率介於10%至12% (2007年：7%至10%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷 (2007年：5%至10%)。增長率並不超過中國百貨店經營、汽車銷售的預測長期平均增長率。

計算截至2008年12月31日止12個月及截至2007年12月31日止年度現金產生單位使用價值採用了主要假設，以下列示了管理層在進行有關商譽減值測試的現金流量預測時所依據的各項主要假設：

預算毛利 — 管理層根據過往表現及預測市場發展確定預算毛利。

貼現率 — 所用的貼現率未扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹 — 管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5% (2007年：6%至8%)。

20. 於附屬公司之投資

本公司

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非上市股份，按成本	143,788	-

包含於本公司流動資產和流動負債內的應收及應付附屬公司款項於2008年12月31日的餘額分別為人民幣2,124,019,000元 (2007年12月31日：零) 及人民幣16,277,000元 (2007年12月31日：人民幣12,023,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。

20. 於附屬公司之投資 (續)

主要的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維京群島 2007年9月11日	2美元／50,000美元	100	-	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司 (「茂業中國」)	香港 1993年12月7日	100,000港元	-	100	投資控股
中兆商業市場開發(深圳) 有限公司(「中兆商業」)**	中國大陸 2004年6月18日	1,000,000港元	-	100	投資控股
中兆投資管理有限公司 (「中兆投資管理」)**	中國大陸 1997年10月28日	人民幣50,000,000元	-	100	投資控股
大華投資(中國)有限公司 (「大華投資」)	香港 2008年5月28日	100港元／10,000港元	-	100	投資控股
深圳茂業商廈有限公司 (「茂業商廈」)**	中國大陸 1996年1月31日	170,000,000美元／ 220,000,000美元	-	100	投資控股及經營 一家百貨店
深圳市茂業百貨深南 有限公司(「茂業深南」)**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	-	100	百貨店經營

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

20. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳市和平茂業百貨有限公司 (「和平茂業」)**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	-	100	百貨店經營
深圳市茂業百貨華強北有限公司 (「茂業華強北」)**	中國大陸 2003年3月31日	人民幣1,000,000元	-	100	百貨店經營
深圳市茂業東方時代百貨有限公司 (「茂業東方時代」)**	中國大陸 2005年8月8日	人民幣1,200,000元	-	100	百貨店經營
珠海市茂業百貨有限公司 (「珠海茂業」)**	中國大陸 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	-	100	百貨店經營
重慶茂業**	中國大陸 2004年8月27日	人民幣30,000,000元	-	100	百貨店經營
太原茂業百貨有限公司 (「太原茂業」)**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣1,100,000元	-	100	百貨店經營
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司 (「秦皇島茂業」)**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣5,000,000元	-	100	百貨店經營
重慶百福樂商貿有限公司**	中國大陸 2008年9月16日	15,000,000美元	-	100	超市經營

20. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳港島銀座超市有限 公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	-	100	#
深圳世金漢宮超市有限 公司**	中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	-	100	#
山西茂業置地房地產開發 有限公司**	中國大陸 2008年11月18日	人民幣10,000,000元	-	100	#
成商集團股份有限公司 (「成商」)*	中國大陸 1993年12月31日	人民幣203,148,000元	-	66.77	投資控股及 百貨店經營
成都人民車業有限責任 公司**	中國大陸 1998年3月18日	人民幣48,000,000元	-	62.60	投資控股
成都成商汽車有限責任 公司**	中國大陸 2003年5月26日	人民幣6,000,000元	-	66.77	汽車銷售及提供 相關維護服務
成都成商聯合汽車有限責任 公司**	中國大陸 2004年9月23日	人民幣6,000,000元	-	66.77	汽車銷售及提供 相關維護服務

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

20. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成都人民商場(集團) 南充川北有限公司**	中國大陸 2001年11月20日	人民幣20,000,000元	-	66.77	百貨店經營
成都人民商場(集團) 春南有限公司**	中國大陸 1998年3月9日	人民幣26,000,000元	-	66.77	百貨店經營
成都人民商場(集團) 瀘州川南有限責任公司**	中國大陸 2003年8月26日	人民幣3,000,000元	-	66.77	百貨店經營
峨眉山成商鳳凰湖有限公司 (「峨眉山成商」)**	中國大陸 1997年3月11日	人民幣33,730,000元	-	53.42	酒店經營及 提供輔助服務
成商綿陽**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000元	-	66.77	百貨店經營
成商集團南充商業有限公司 (「南充商業」)(原南充崇 德實業有限公司)**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	-	66.77	百貨店經營
成都成商地產有限公司**	中國大陸 2008年7月15日	人民幣8,000,000元	-	66.77	#

* 一家在中國上海證券交易所A股上市的上市公司。

** 按中國法律成立的有限責任公司。

這些公司尚未開始經營。

20. 於附屬公司之投資 (續)

在本期，本集團從本公司的一個同系附屬公司收購了南充商業。收購詳情參見財務報表附註34(a)和38(a)(viii)。

本公司董事認為，上表所列示的為在相關年度內主要影響本集團的業績或構成本集團資產淨值主要部份的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會使篇幅過於冗長。

21. 於聯營公司的投資

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
分佔資產淨值	30,598	30,509

本集團於2007年12月31日及2008年12月31日對聯營公司的結餘在財務報表附註38(b)中披露。

本集團主要的聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	註冊繳足的資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
銀川廣播電視網絡有限公司 (「銀川廣播電視網絡」) (原銀川新世紀廣播電視 網絡有限責任公司)	中國大陸 2000年7月8日	人民幣20,000,000元	-	18.25	有線電視網絡 建設和維護
成都人民商場(集團)宜賓 大觀樓商場有限責任公司 (「宜賓大觀樓」)	中國大陸 2002年3月12日	人民幣10,000,000元	-	20.03	百貨店經營

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

21. 於聯營公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	註冊繳足的資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣元市利州區新世紀廣電 網絡有限公司 (「廣元新世紀」)(原廣元 新世紀廣播電視網絡 有限責任公司)	中國大陸 2000年7月12日	人民幣4,500,000元	-	20.32	有線電視網絡 建設和維護
樂山市沙灣新世紀廣播電視 網絡建設有限公司 (「樂山沙灣新世紀」)	中國大陸 2000年9月7日	人民幣6,000,000元	-	20.32	有線電視網絡 建設和維護
雅安新世紀廣播電視信息 網絡有限責任公司 (「雅安新世紀」)	中國大陸 2000年4月20日	人民幣10,000,000元	-	13.27	有線電視網絡 建設和維護

本公司董事認為，上表所列示的為在相關年度內主要影響本集團的業績或構成本集團資產淨值主要部份的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情會使篇幅過於冗長。

21. 於聯營公司的投資（續）

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤（虧損）的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤／ （虧損） 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度				
銀川廣播電視網絡	17,959	2,976	4,889	2,524
雅安新世紀	10,358	4,119	2,686	487
廣元新世紀	7,670	5,391	2,065	51
樂山沙灣新世紀	6,289	1,650	2,328	205
宜賓大觀樓	2,968	510	25,261	(543)
	45,244	14,646	37,229	2,724
截至2007年12月31日止年度				
銀川廣播電視網絡	15,822	1,813	4,133	2,089
雅安新世紀	10,661	4,467	2,821	658
廣元新世紀	7,493	5,265	2,106	50
樂山沙灣新世紀	6,322	1,977	2,027	189
宜賓大觀樓	8,065	4,332	32,395	587
	48,363	17,854	43,482	3,573

22. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
上市權益投資（按公允價值）	381,135	—
非上市權益投資（按成本）	111,930	111,930
	493,065	111,930
減值撥備	(5,735)	(5,735)
	487,330	106,195

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入權益的金額為人民幣59,119,000元（2007年：零）。

上述對權益證券的投資於初始確認時即被指定為可供出售金融資產，該資產無固定的到期日或票面利率。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

22. 可供出售的權益投資（續）

上市權益投資之公允價值基於證券市場報價。

由於非上市的權益投資不存在公開的市場價格，故該權益投資按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。此外，合理公允價值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允價值。

23. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團

	遞延收入	準備及 預提費用	貿易及 其他應收 款項減值	可供抵銷 未來應稅利 潤的虧損	總計
	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2007年1月1日	9,650	48,296	15,911	45,549	119,406
稅率變動對年初遞延稅項的 影響	-	(5,508)	(15)	(3,445)	(8,968)
處置附屬公司	-	(8,196)	-	-	(8,196)
年內計入／(扣自)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	(9,650)	(26,417)	381	(14,965)	(50,651)
於2007年12月31日	-	8,175	16,277	27,139	51,591
本期計入／(扣自)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	-	3,598	(1,813)	(25,023)	(23,238)
於2008年12月31日	-	11,773	14,464	2,116	28,353

於2008年12月31日，本集團未確認可抵虧損約為人民幣28,678,000元（2007年12月31日為人民幣約132,947,000元），該等虧損可自該虧損發生年度起五年內結轉，以抵銷發生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2008年12月31日該等虧損約為人民幣20,218,000元（2007年12月31日為人民幣約12,875,000元）乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明於五年的屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

23. 遞延稅項 (續)

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	收購一家 附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	重估 可供出售的 權益投資 人民幣千元	攤銷的 預付土地 租賃預付款 人民幣千元	預提所得稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日	117,919	-	-	-	117,919
年內計入綜合收益表的 遞延稅項	(7,877)	-	-	-	(7,877)
於2007年12月31日	110,042	-	-	-	110,042
年內記入權益的遞延稅項	-	19,386	-	-	19,386
年內扣自／(計入)綜合收益表 的遞延稅項(附註12)	(6,016)	-	3,341	7,089	4,414
於2008年12月31日	104,026	19,386	3,341	7,089	133,842

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國大陸的外商投資企業獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提所得稅。該規定於2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後形成的累計可供分配利潤。倘中國政府與該外國投資者所處國家或地區政府存在稅收安排，可適用較低稅率。本集團適用稅率為5%。因此，本集團位於中國大陸的附屬公司分配於2008年1月1日後形成的可供分配利潤時將繳納預提所得稅。

於2008年12月31日，對於本集團子公司或聯營公司賺取的未予免稅的溢利並無重大遞延稅項負債未予確認(2007年：零)。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

24. 存貨

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
可轉售商品	107,616	123,750
跌價準備	(11,286)	(10,619)
	96,330	113,131

25. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
上市權益投資	4,579	11,573

26. 應收貿易款項

本集團直接銷售商品及銷售汽車的收入乃以現金為基準。本集團其他業務提供予其他客戶的信貸期一般為兩個月。

於資產負債表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
60日內	1,680	3,438
61至90日	232	1,161
91至180日	—	3,944
181至270日	—	322
271至360日	12	95
超過360日	7,645	2,794
	9,569	11,754
應收貿易款項減值	(7,657)	(7,816)
	1,912	3,938

26. 應收貿易款項 (續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	7,816	5,752
年內確認的減值虧損 (附註9)	83	2,351
年內核銷	(242)	(287)
於12月31日	7,657	7,816

於2008年12月31日，上述應收貿易款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的應收貿易款項準備約為人民幣7,657,000元（2007年12月31日：人民幣7,816,000元），該等貿易款項的賬面價值約為人民幣7,657,000元（2007年12月31日：人民幣7,816,000元）。個別被評定為減值的應收貿易款項與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

逾期但未減值的應收貿易款項賬齡分析如下：

	總計 人民幣千元	未逾期 且未減值 人民幣千元	逾期但未減值				
			61至 90日 人民幣千元	91至 180日 人民幣千元	181至 270日 人民幣千元	271至 360日 人民幣千元	超過360日 人民幣千元
2008年12月31日	1,912	1,680	232	-	-	-	-
2007年12月31日	3,938	3,438	500	-	-	-	-

未逾期且未減值的應收貿易款項與不同客戶有關，有關客戶近期不曾拖欠任何付款。

已逾期但未減值的應收貿易款項與多名與本集團有良好交易記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，董事認為無需就此等結餘計提減值準備，理由是信貸質量並未出現重大變動，而該等結餘仍被視為可足額收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

27. 預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	383,566	4,543	-	-
流動資產				
預付款項	206,529	125,840	7	7,438
其他應收款項	118,850	134,094	1	-
	325,379	259,934	8	7,438
其他應收款項減值	(37,190)	(35,783)	-	-
	288,189	224,151	8	7,438

於2008年12月31日之流動資產中的預付款項及其他應收款項分別包括經營租金開支預付款項人民幣112,988,000元，涵蓋2009年1月至12月（2007年12月31日：人民幣82,497,000元，涵蓋2008年1月至12月），以及租金押金人民幣13,877,000元（2007年12月31日：人民幣13,877,000元）。此等款項乃付予本集團若干同系附屬公司。

其他應收款項減值準備變動如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	35,783	34,645
收購一家附屬公司	-	3,406
年內確認／(轉回)的減值虧損(附註9)	1,407	(760)
年內核銷	-	(1,508)
於12月31日	37,190	35,783

於2008年12月31日，上述其他應收款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項準備約為人民幣37,190,000元（2007年12月31日：人民幣35,783,000元），該等其他應收款項的賬面價值為人民幣37,190,000元（2007年12月31日：人民幣35,783,000元）。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

未逾期或未減值的其他應收款項餘額的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

28. 現金及現金等價物和抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
現金及銀行結餘		604,317	352,727	8,329	—
定期存款		275,974	38,850	—	—
		880,291	391,577	8,329	—
減：為銀行貸款抵押的定期存款		—	(29,000)	—	—
為應付票據抵押的定期存款	29	(12,391)	(9,850)	—	—
現金及現金等價物		867,900	352,727	8,329	—

本集團的現金及現金等價物和抵押存款乃以下列貨幣列示：

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
人民幣	217,591	376,228	—	—
港元	10,583	14,829	5,853	—
美元	652,117	520	2,476	—
	880,291	391,577	8,329	—

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限介乎1至6個月不等，視乎本集團的現金需求而定，並以相應的定期存款利率賺取利息。銀行結餘和銀行存款已存入近期沒有不良拖欠、信譽良好的銀行中。現金及現金等價物和抵押存款的賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

29. 應付貿易賬款及票據

於資產負債表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
90天以內	731,492	683,714
91至180天	93,061	60,655
181至360天	53,461	26,558
超過360天	61,003	69,327
	939,017	840,254

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2008年12月31日，賬面價值為人民幣43,520,000元（2007年12月31日：人民幣16,920,000元）的應付票據分別由本集團淨值為人民幣12,298,000元（2007年12月31日：人民幣481,000元）的樓宇、人民幣14,569,000元（2007年12月31日：人民幣6,353,000元）的預付土地租賃款和人民幣12,391,000元（2007年12月31日：人民幣9,850,000元）的定期存款作抵押擔保。

30. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2008年 12月31日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
遞延收入	241,547	181,764	—	—
已收押金	91,831	83,474	—	—
預提經營租金開支	58,320	69,294	—	—
預提公用設施開支	7,518	7,369	—	—
預提費用	11,600	10,434	5,135	6,745
預提僱員開支	23,414	17,073	118	—
折扣券負債準備	5,989	4,136	—	—
增值稅及其他應繳稅項	33,470	22,244	—	—
其他應付款項	259,407	88,141	—	—
	733,096	483,929	5,253	6,745

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

31. 計息銀行貸款

本集團

	2008年			2007年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押或擔保	5.80 – 8.96	2009	341,000	6.12 – 8.75	2008	354,300
銀行貸款－無抵押	-	-	-	4.85	2008	10,000
長期銀行貸款的即期部份						
－有抵押	5.94	2009	20,000	7.38 – 7.83	2008	246,081
			361,000			610,381
非即期						
長期銀行貸款－有抵押	5.94	2010 – 2017	160,000	7.38 – 7.83	2009 – 2017	786,712
			521,000			1,397,093
本集團						
			2008年			2007年
			人民幣千元			人民幣千元
償還期：						
一年內			361,000			610,381
於第二年			20,000			83,041
於第三年至第五年（含首尾在內）			60,000			262,192
於五年以上			80,000			441,479
			521,000			1,397,093

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

31. 計息銀行貸款（續）

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- (a) 本集團賬面淨值約為人民幣78,370,000元（2007年12月31日：人民幣396,686,000元）的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣88,539,000元（2007年12月31日：人民幣77,255,000元）的若干投資性物業；及
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣413,120,000元（2007年12月31日：人民幣123,283,000元）的若干土地使用權。

此外，截止2008年12月31號，某些關聯方為本集團的約為人民幣200,000,000元（2007：人民幣832,793,000）的銀行貸款提供擔保。詳見附註38(a)(2)。

於2008年12月31日及2007年12月31日，本集團無尚未使用的銀行授信額度。

於2009年1月20日，本集團簽署了金額為人民幣10億元的借款合同。此外，於2009年2月25日，本集團獲得了人民幣3億元的綜合授信額度。詳見附註40。

計息銀行貸款的賬面價值與其公允價值相若。

32. 已發行股本

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股（2007年12月31日：3,800,000股） 每股面值0.10港元之普通股	900,000	380
已發行及繳足：		
5,139,856,000股（2007年12月31日：1股） 每股面值0.10港元之普通股	513,986	—
等值人民幣（千元）	461,587	—

32. 已發行股本（續）

以下為本公司於相關年度曾進行之法定及已發行股本變動：

	附註	每股0.10港元 之普通股股數	普通股面值	
			港幣千元	人民幣千元
法定：				
於註冊成立時	(a)	3,800,000	380	367
於2007年12月31日		3,800,000	380	367
法定股本增加	(c)	8,996,200,000	899,620	839,255
於2008年12月31日		9,000,000,000	900,000	839,622
已發行：				
於註冊成立時以現金配發及發行 待本公司之股份溢價因發行 新股份予公眾入賬後， 將資本化發行入賬列作繳足	(b) (d)	1 4,249,999,999	— —	— —
於2007年12月31日之備考股本		4,250,000,000	—	—
上文所載之股份溢價轉資本	(d)	—	425,000	381,693
全球發售之新發行股份	(e)	863,000,000	86,300	77,506
超額配售之新發行股份	(f)	26,856,000	2,686	2,388
於2008年12月31日		5,139,856,000	513,986	461,587

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

32. 已發行股本 (續)

附註：

- (a) 於本公司註冊成立日期，本公司之法定股本為港幣380,000元，分為3,800,000股每股面值港幣0.10元之股份。
- (b) 於2007年8月8日，本公司以現金分別配發及發行1股每股面值0.10元之股份。
- (c) 根據2008年1月10日通過之決議，本公司之法定股本透過增加設立8,996,200,000股每股面值港幣0.10元之股份，由港幣380,000元增加至港幣900,000,000元。
- (d) 根據2008年4月17日通過之決議，將從股份溢價轉增資本合計港幣425,000,000元按彼等各自之持股比例配發及發行合計4,249,999,999股每股面值港幣0.10元之股份（按面值入賬列作繳足）予本公司當時之現有股東，該等股東為於2008年4月11日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，該配發及轉增資本需以股份溢價因下文(e)所述本公司之首次公開發售相關之發行新股份予公眾而錄得進賬為條件。
- (e) 就本公司之首次公開發售而言，合計863,000,000股每股面值港幣0.10元之股份按每股港幣3.10元之價格發行，故現金代價未計上市費用之前為港幣2,675,300,000元。此等股份於2008年5月5日起在聯交所交易。
- (f) 根據於2008年4月25日之國際認購協議，本公司授予股份發售國際認購者選擇權（「超額配售權」），由高盛（亞洲）有限責任公司（「高盛」）經諮詢聯席賬簿管理人代表國際認購者獨家全權酌情決定，據此本公司需額外配發及發行合計129,450,000股份以補足國際發售之超額配發。超額配售權之每股行使價為3.10港元。於2008年5月23日，超額配售權已獲行使，因此，本公司額外發行26,856,000股。這些股份於2008年5月28日在聯交所開始交易。

本公司以面值計價之港幣2,685,600元已計入本公司之法定股本，其餘之港幣80,568,000元已計入股份溢價。

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

本集團之實繳盈餘人民幣77,000元指根據重組已收購附屬公司之股本面值及實繳盈餘超出本公司就交換而發行之股本面值之差額。

(b) 本公司

	附註	股份溢價	實繳盈餘	匯率 波動儲備	累計虧損	擬派 末期股息	總計
		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
予註冊成立時		-	-	-	-	-	-
期內虧損		-	-	-	(11,330)	-	(11,330)
於2007年12月31日		-	-	-	(11,330)	-	(11,330)
因重組而產生		-	152,671	-	-	-	152,671
股份資本化發行	32(d)	(381,693)	-	-	-	-	(381,693)
全球發售之新發行股份	32(e)	2,325,241	-	-	-	-	2,325,241
超額配售之新發行股份	32(f)	71,641	-	-	-	-	71,641
就發行新股份之上市支出		(139,820)	-	-	-	-	(139,820)
本期利潤		-	-	-	51,511	-	51,511
匯率波動儲備		-	-	(54,003)	-	-	(54,003)
本公司及其子公司支付							
給前股東的股息	14	-	-	-	(72,608)	-	(72,608)
中期股息	14	-	-	-	(148,583)	-	(148,583)
擬派末期股息	14	-	-	-	(99,658)	99,658	-
於2008年12月31日		1,875,369	152,671	(54,003)	(280,668)	99,658	1,793,027

本公司之實繳盈餘指本公司當時根據重組收購之附屬公司淨資產超出本公司就交換而發行之股本面值之差額。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 收購一家附屬公司

於2008年6月14日，本集團從本公司的一個同系附屬公司收購了南充商業的全部權益。併購的詳情載於財務報告附註38(a)(viii)。該收購代價為現金人民幣4,994,000元，並於2008年6月25日支付。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收購附屬公司的資產及負債：		
物業、廠房及設備	–	33,552
土地租賃預付款項	–	5,517
現金及現金等價物	3	185
應收貿易款項	–	458
預付款項、按金及其他應收款項	42,558	1,495
應付同系附屬公司款項	(37,567)	–
存貨	–	374
計息銀行貸款	–	(5,500)
應付貿易款項	–	(58)
已收按金，應計費用及其他應付款項	–	(3,206)
少數股東權益	–	(6,601)
	4,994	26,216
收購所產生商譽	–	174
	4,994	26,390
以下列方式支付：		
現金	4,994	12,517
其他應收款項	–	5,264
於聯營公司的投資	–	8,609
	4,994	26,390

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 收購一家附屬公司 (續)

在收購一家附屬公司中現金及現金等價物淨流出的分析如下所述：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
支付現金代價	4,994	12,517
獲取現金及現金等價物	(3)	(185)
收購一家附屬公司現金及現金等價物淨流出	4,991	12,332

南充商業於2008年4月11日成立，於收購之前未開始經營。自收購以來截止2008年12月31日，南充商業對本集團貢獻收入人民幣11,214,000元及合併後利潤人民幣1,783,000元。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	16	–	17,092
投資物業	17	980	7,566
土地租賃預付款項	18	–	1,362
發展中物業		–	145,983
現金及現金等價物		–	10,532
應收股利		–	8,889
預付款項及其他應收款項		596	219,579
應收關聯方款項		–	86,281
遞延稅資產	23	–	8,196
存貨		–	5,053
應付貿易款項		–	(23,205)
已收按金、應計費用及其他應付款項		–	(185,310)
應付關聯方款項		–	(204,282)
應付所得稅		–	(8,987)
少數股東權益		–	(6,000)
		1,576	82,749
出售附屬公司收益	10	3,315	64,448
		4,891	147,197
以下列方式支付：			
現金		4,891	33,106
預付款和其他應收款項		–	15,438
應收關聯方款項		–	98,653
		4,891	147,197

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
現金代價	4,891	33,106
所出售現金及現金等價物	-	(10,532)
就出售附屬公司的現金及現金等價物 流入淨額	4,891	22,574

35. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

如附註17所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業及分租租入物業，協定租期介乎1年到15年。

本集團根據與租戶訂立於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應收租金總額如下：

本集團	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	89,923	78,669
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	75,973	95,337
五年後	13,085	9,613
	178,981	183,619

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

35. 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約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定租期介乎1年至20年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

本集團	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	128,762	124,849
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	497,113	491,191
五年後	586,642	682,089
	1,212,517	1,298,129

36. 承擔

除上述附註35(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

本集團	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	546,373	25,680

37. 或然負債

成商為一家公眾公司，其A股於上海證券交易所上市。於2006年12月31日，透過施行成商股東於2006年5月31日批准的資本重組計劃，所有成商的非流通股轉換為流通股。根據資本重組計劃，茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，額外轉讓2,554,201股股份予成商流通股的持有人：

- (i) 成商截至2008年12月31日止年度的法定利潤淨額少於人民幣80,000,000元；
- (ii) 就成商截至2008年12月31日止年度的法定財務報表發出保留審核意見；或
- (iii) 上述法定財務報表未能於法定時限前發出。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

38. 關聯方交易與結餘

(a) 在本期中，除此財務報告其他部份所述交易外，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(1) 經常性交易		
下列公司收取的經營租金開支：		
深圳茂業（集團）股份有限公司(i)及(iii)	19,736	19,736
中兆投資（集團）有限公司(i)及(iii)	7,572	7,251
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i)及(iii)	54,689	54,689
深圳市崇德地產有限公司(i)及(iii)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(iii)	6,304	6,304
重慶茂業地產有限公司(i)及(iii)	17,253	16,159
	105,978	104,563
經營百貨店收取的管理費收入：		
重慶解放碑茂業百貨有限公司(i)及(iv)	217	273
無錫茂業百貨有限公司(i)及(iv)	1,957	503
無錫茂業百福超級市場有限公司(i)及(iv)	909	259
	3,083	1,035
向下列聯營公司銷售貨品：		
成都人民商場黃河商業城有限責任公司 （「成商黃河」）(v)	5,801	25,751

38. 關聯方交易與結餘 (續)

- (a) 在本期中，除此財務報告其他部份所述交易外，本集團與關聯方進行了下列重大交易：
(續)

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(2) 非經常性交易		
以下列公司物業抵押的銀行貸款：		
茂業(深圳)房地產開發有限公司(i)及(vi)	—	17,500
深圳市崇德地產有限公司(i)及(vi)	—	20,500
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(vi)	—	164,970
中兆實業(深圳)有限公司(i)及(vi)	—	80,000
	—	282,970
下列公司及董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(vi)， 黃茂如先生及張靜女士(ii)及(vi) (共同及個別)	—	164,970
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii)及(vi)	200,000	667,823
	200,000	832,793
就下列公司獲授銀行貸款而以銀行為受益人 提供擔保：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)及(vii)	—	545,000

- (i) 彼等為本公司的同系附屬公司。
- (ii) 彼等為本公司董事。
- (iii) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃以提供予第三方租戶的價格為基準而釐定。
- (iv) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團及本公司同系附屬公司協定的相關合約確定。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

38. 關聯方交易與結餘 (續)

(a) 在本期中，除此財務報告其他部份所述交易外，本集團與關聯方進行了下列重大交易：
(續)

(v) 該等交易乃根據本集團與其聯營公司所協定的條款進行。

(vi) 若干本集團的銀行貸款，乃以若干本公司同系附屬公司的物業抵押或由本公司同系附屬公司、黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。

(vii) 本集團於2007年12月31日為一個同系附屬公司提供了銀行貸款擔保。董事確認該擔保已於本集團的股份在聯交所主板上市時解除。

除上述交易，本集團與關聯方還有以下交易：

(viii) 在本年中，本集團以人民幣4,994,000元的價格從本公司的最終控股公司的一個子公司處收購了南充商業。此交易的詳細資料包括在財務報告的附註34(a)中。

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收關聯方		
應收聯營公司	2,003	125,093
應收同系附屬公司	3,083	979,792
	5,086	1,104,885
應收聯營公司款項的減值	-	(3,870)
	5,086	1,101,015
應付關聯方		
應付聯營公司	92	1,905
應付同系附屬公司	2,793	56,731
	2,885	58,636

38. 關聯方交易與結餘 (續)

- (b) 本集團與關聯方有以下結餘：(續)
應收聯營公司款項減值準備變動如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	3,870	—
減值損失／(減值損失轉回)(附註9)	(3,870)	3,870
於12月31日	—	3,870

於2008年12月31日應收同系附屬公司結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，共約人民幣3,083,000元(2007年12月31日：人民幣1,035,000元)。與同系附屬公司和其他關聯方的其餘結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未逾期或未減值的關聯方結餘的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面值與其公允價值相若。

- (c) 主要管理人員補償

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及津貼	4,919	2,411
獎金	532	600
退休福利	107	70
	5,558	3,081

董事酬金的進一步詳情載於附註7中。

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標和政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行貸款、應收／應付關聯人士款項，以及現金及現金等價物。該等金融工具旨在為本集團的經營業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團的金融工具所產生之主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險、流動性風險及權益價格風險。董事會審核及同意各有關風險的管理政策，現概述如下

利率風險

本集團承受主要與本集團浮動利率債項責任和短期固定利率的定期存款相關的市場利率變動風險。

本集團計息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文附註31。

下表列示本集團於有關年度內的除稅前利潤和本集團的權益對利率的合理可能變動（所有其他變量維持不變）的敏感度（透過浮息借款和短期定期存款的影響）。

本集團

	基點增加／ (減少) %	除稅前利潤增加 ／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
於2008年12月31日			
人民幣	100	(6,411)	—
美元	100	(71)	—
		(6,482)	—
人民幣	(100)	6,411	—
美元	(100)	71	—
		6,482	—
於2007年12月31日			
人民幣	100	(13,758)	—
人民幣	(100)	13,758	—

* 不包括留存收益

39. 財務風險管理目標和政策 (續)

外幣風險

本集團的業務設在中國大陸，所有交易均以人民幣進行。除某些以港元和美元計價的銀行結餘外，本集團的大部份資產與負債以人民幣進行計價。本集團並未對其匯率變動風險採取任何保值措施。

下表列示了在結算日，在所有其他變量維持不變情況下，本集團之除稅前盈利及本集團之權益（因貨幣資產及負債之公平值出現變動）對美元，港幣和人民幣的匯率出現一個合理可能變動之敏感性。

本集團

	增長／(減少) 比率 %	增加／(減少) 除稅前盈利 人民幣千元	增加／(減少) 權益* 人民幣千元
於2008年12月31日			
如果美元對人民幣貶值	(5)	(23,335)	(9,271)
如果港幣對人民幣貶值	(5)	—	(528)
如果美元對人民幣升值	5	23,335	9,271
如果港幣對人民幣升值	5	—	528
於2007年12月31日			
如果美元對人民幣貶值	(5)	—	(26)
如果港幣對人民幣貶值	(5)	—	(741)
如果美元對人民幣升值	5	—	26
如果港幣對人民幣升值	5	—	741

* 不包括留存收益

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標和政策（續）

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。此外，本集團持續監控應收款項結餘，壞賬風險並不重大。

本集團由於客戶或交易對手於交易中可能拖欠款項所產生的其他財務資產（主要包括現金及現金等價物、可供出售權益投資、應收聯營公司及同系附屬公司款項及其他應收款項）的最高信貸風險相等於該等財務資產的賬面值。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故並無需持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文附註26及27披露。

流動性風險

本集團的政策，是以維持充足現金及現金等價物，並透過銀行及其他借款備有可應付其營運資金需求的資金。

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺的風險。此項工具計算財務工具及財務資產（例如應收貿易賬款）的到期情況及經營活動的預計現金流量。

於2008年12月31日及2007年12月31日，按已訂約但未折現付款為基礎的財務負債的到期情況如下：

本集團

	於2008年12月31日			總額 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項	—	939,017	—	939,017
其他應付款項（附註30）	—	259,407	—	259,407
計息銀行貸款	—	384,029	200,968	584,997
應付關聯方款項	2,885	—	—	2,885
	2,885	1,582,453	200,968	1,786,306

39. 財務風險管理目標和政策 (續)

流動性風險 (續)

本集團

	於2007年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付貿易款項	-	840,254	-	840,254
其他應付款項 (附註30)	-	88,141	-	88,141
計息銀行貸款	-	682,241	1,063,958	1,746,199
應付關聯方款項	58,636	-	-	58,636
	58,636	1,610,636	1,063,958	2,733,230

本公司

	於2008年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付附屬公司	16,277	-	-	16,277
	16,277	-	-	16,277

本公司

	於2007年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付附屬公司	12,023	-	-	12,023

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標和政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於截至2008年12月31日及2007年12月31日止年度內，資本管理目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團按資本負債比率的基準監控資本，該比率按債項淨額除以經調整資本再加上債項淨額計算。債項淨額按計息銀行貸款減現金和現金等價物和抵押存款計算。資本指本公司權益持有人應佔權益。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2008年12月31日及2007年12月31日的資本負債比率如下：

本集團

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
計息銀行貸款	521,000	1,397,093
減：現金及現金等價物和抵押存款	(880,291)	(391,577)
	(359,291)	1,005,516
債項淨額	–	1,005,516
資本	2,843,246	200,758
資本與債項淨額	2,843,246	1,206,274
資本負債比率	–	83%

39. 財務風險管理目標和政策 (續)

權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註22)和按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(附註25)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於結算日按所報市價計值。

於最接近結算日的期內／年度交易日營業時間結束時，下列證券交易所的股權指數，以及於有關年度彼等各自的最高及最低價如下：

本集團

	2008年 12月31日	截至2008年 12月31日 止年度 最高／最低	2007年 12月31日	截至2007年 12月31日 止年度 最高／最低
深圳－A股指數	582	1,660/480	1,520	1,629/572
上海－A股指數	1,912	5,771/1,793	5,521	6,395/2,744

財務報表附註

於二零零八年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標和政策 (續)

權益價格風險 (續)

下表列示上市權益投資公允值每變動5%的敏感度(所有其他變量維持不變及未計及任何稅務影響), 乃根據有關投資於2008年12月31日及2007年12月31日的賬面值計算。

本集團

	稅前利潤 增加 / 減少 人民幣千元	權益增加 / 減少* 人民幣千元
於2008年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資		
深圳 – 可供出售的權益投資	–	12,312
– 按公允價值計入損益的權益投資	43	–
上海 – 可供出售的權益投資	–	6,745
– 按公允價值計入損益的權益投資	186	–
於2007年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資		
深圳 – 按公允價值計入損益的權益投資	120	–
上海 – 按公允價值計入損益的權益投資	459	–

* 不包括留存收益

40. 結算日後事項

於2009年1月20日，本集團簽定了金額為人民幣10億元的借款合同，該借款合同期限十年，利率為中國人民銀行所公佈五年期以上人民幣貸款基準利率。該借款由本集團若干土地及樓宇所抵押，同時黃茂如先生及張靜女士共同對該借款提供擔保。

於2009年2月25日，本集團獲得了人民幣3億元的綜合授信額度，使用期限12個月。

41. 財務報表的批准

財務報表已於二零零九年二月二十六日獲董事會批准及授權發行。

公司資料

董事會

執行董事

黃茂如先生 (董事長及首席執行官)
鄒明貴先生 (總經理)
王貴升先生 (首席財務官及合資格會計師)
王福琴女士

非執行董事

鍾鵬翼先生
張靜女士

獨立非執行董事

鄒燦林先生
浦炳榮先生
梁漢全先生

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804
George Town, Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國總部

中國
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心36樓

香港營業地點

香港
中環
夏慤道10號
和記大廈18樓
1810室

公司秘書

孫玉蒂女士 (ACS, ACIS)

合資格會計師

王貴升先生 (FCCA, CICPA)

審核委員會

鄒燦林先生 (主席)
浦炳榮先生
梁漢全先生

薪酬委員會

浦炳榮先生 (主席)
鄒燦林先生
張靜女士

依上市規則之授權代表

鄒明貴先生 (總經理)
王貴升先生 (FCCA, CICPA)

依香港公司條例之授權代表

王貴升先生 (FCCA, CICPA)
孫玉蒂女士 (ACS, ACIS)

主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

合規顧問

第一上海融資有限公司

主要往來銀行

中國工商銀行
東亞銀行(中國)有限公司
中國農業銀行

公司網站

www.maoye.cn

股份代碼

848

