

MOI

茂業國際控股有限公司
MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：848



2012

年度報告

MOI



目錄

公司簡介	2
公司使命	3
財務摘要	4
零售網絡	6
董事長報告書	8
管理層討論與分析	9
董事及高級管理層	19
企業管治報告	22
董事會報告	31
獨立核數師報告	45
綜合收益表	46
綜合全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	52
財務狀況表	55
財務報表附註	56
公司資料	140





公司簡介

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**」)經營及管理百貨店和物業發展業務。本公司之股份於2008年5月5日(「**上市日**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

作為國內領先的百貨運營商，本集團在中國富庶地區及經濟高增長地區開設百貨店。目前戰略性進入四大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國GDP排名前三甲的江蘇省、山東省以及環渤海區域。

截至本年報發佈日，本集團於全國19個城市經營及管理39家門店，總建築面積達約1.2百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為64%(不計管理店建築面積)。覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州和溧陽；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；以及山西太原。截至本年報發佈日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	華北	總計
門店數目	7	11	12	9	39
建築面積(平方米)	235,523	261,906	394,162	305,762	1,197,353

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。

公司使命

打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業



財務摘要

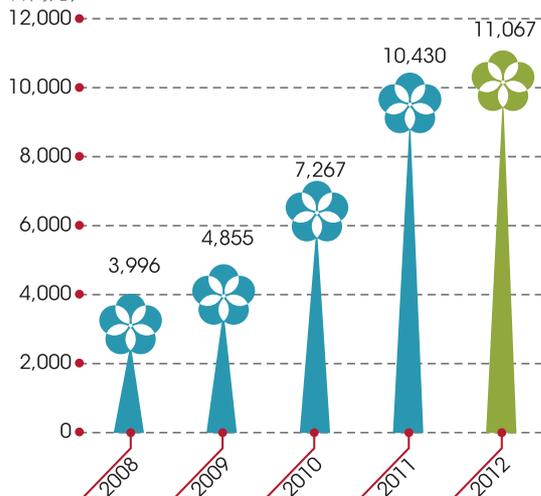
本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

經營業績

	截至12月31日止年度				
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	11,067,240	10,429,863	7,266,687	4,854,737	3,995,748
經營收入總額 ²	4,349,858	4,123,332	2,748,350	1,832,071	1,967,435
經營利潤	1,369,805	1,206,063	917,441	702,749	740,478
年度利潤	898,554	734,889	624,086	504,170	543,318
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	801,820	640,312	576,597	470,107	520,969
— 少數股東權益	96,734	94,577	47,489	34,063	22,349
每股基本盈利(人民幣元) ³	0.149	0.12	0.11	0.09	0.11
每股年度股息(港仙)	5.5	5.9	1.8	3.1	5.5
— 中期	3.2	—	1.8	1.6	3.3
— 末期	2.3	5.9	—	1.5	2.2

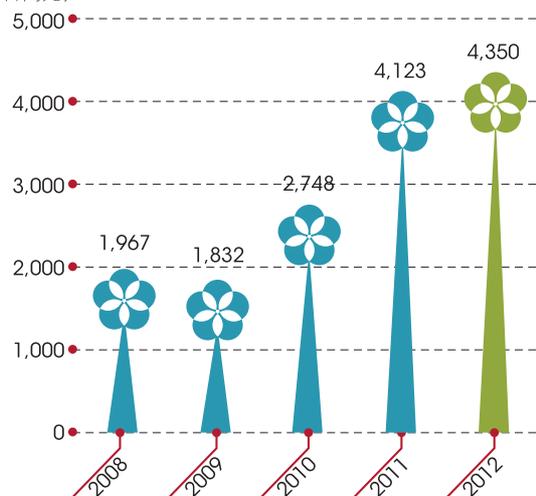
銷售所得款項總額

(人民幣百萬元)



經營收入總額

(人民幣百萬元)



財務摘要

綜合財務狀況表摘要

	於12月31日				
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	18,296,015	15,384,553	12,048,938	7,247,614	5,500,861
負債總額	11,251,136	8,639,435	7,108,387	3,492,027	2,359,756
權益總額	7,044,879	6,745,118	4,940,551	3,755,587	3,141,105
— 母公司權益持有人應佔權益	5,670,659	5,452,796	3,899,584	3,417,326	2,843,246
— 少數股東權益	1,374,220	1,292,322	1,040,967	338,261	297,859

附註：

- 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團直銷收入的總和。
- 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
- 截至2012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淨利潤約人民幣801,820,000元及已發行股份的普通股5,370,609,411股計算。

截至2011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淨利潤約人民幣640,312,000元及已發行股份的普通股5,327,091,307股計算。

截至2010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淨利潤約人民幣576,597,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

截至2009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淨利潤約人民幣470,107,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

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淨利潤約人民幣520,969,000元及年內已發行股份的普通股加權平均數4,834,255,760股計算。



零售網絡

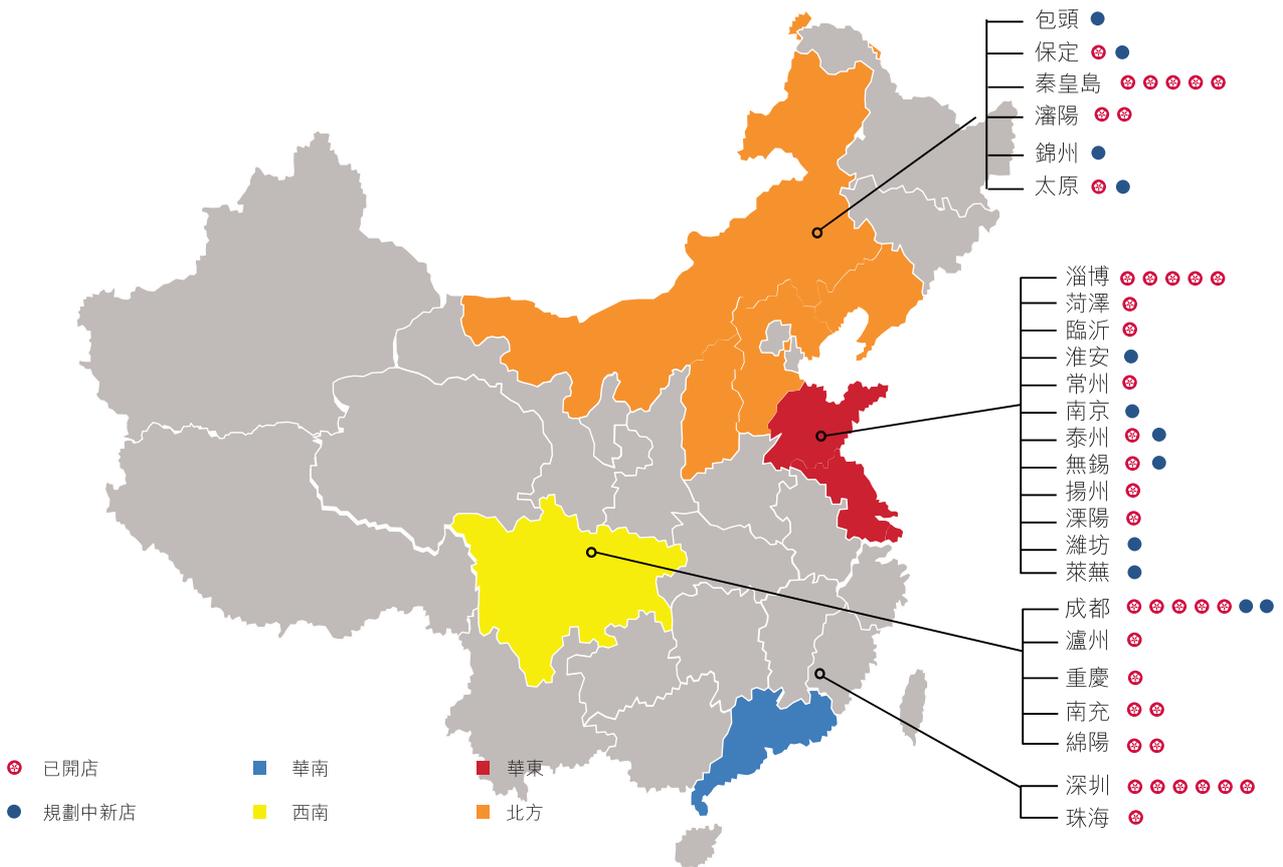
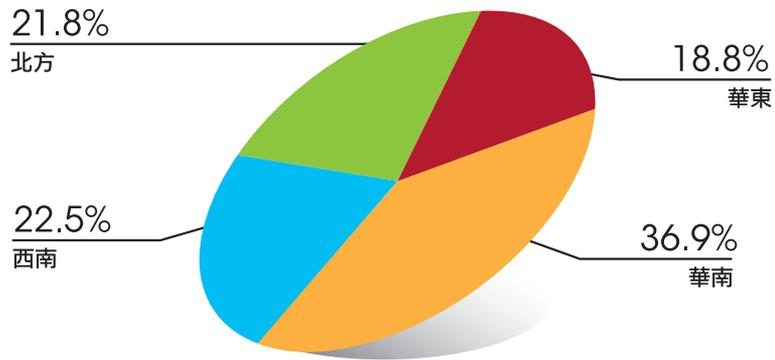
店名(城市)	店齡 ¹	建築面積 (平方米)	物業擁有權
1 深圳東門店	15.9	47,436	自有
2 深圳奧特萊斯店 ⁴	13.3	23,078	租賃 ²
3 珠海香洲店	11.3	23,715	租賃 ²
4 深圳華強北店	9.4	59,787	租賃 ²
5 重慶江北店	8.4	53,542	租賃 ²
6 深圳深南店	6.6	10,507	租賃 ²
7 成都鹽市口店	7.6	53,873	自有
8 成都北站店	7.6	7,204	自有
9 成都武侯店	7.6	16,000	租賃 ³
10 南充五星店	7.6	25,994	自有
11 成都溫江店	7.6	8,422	租賃 ³
12 瀘州白塔店	7.6	15,115	租賃 ³
13 綿陽臨園店	5.0	21,731	自有
14 南充模範街店	4.4	24,035	自有
15 綿陽興達店	4.4	27,617	自有
16 秦皇島金都店	4.4	46,610	自有
17 太原柳巷店	4.1	30,616	自有
18 深圳南山店	3.4	45,000	自有
19 成都龍泉驛店	3.3	8,373	租賃 ³
20 泰州第一百貨	3.3	40,358	自有
21 常州武進店	3.0	22,500	租賃 ²
22 深圳友誼店	2.7	26,000	租賃 ²
23 秦皇島華聯商場	2.6	10,355	自有
24 秦皇島商城商場	2.6	26,696	自有
25 秦皇島金原超市	2.6	10,800	自有
26 秦皇島現代購物廣場	2.6	36,897	租賃 ³
27 淄博金帝購物廣場	2.3	51,266	自有
28 淄博茂業廣場 ⁵	2.2	36,791	自有
29 淄博茂業商廈 ⁶	2.2	21,229	自有
30 淄博茂業泰客榮商場	2.2	25,337	自有
31 淄博茂業商城 ⁷	2.2	6,800	租賃 ³
32 沈陽金廊店	2.1	70,000	租賃 ²
33 保定國貿店	2.1	21,831	自有
34 揚州百貨店	2.0	21,485	自有
35 成商荷澤店	1.8	29,246	自有
36 臨沂人民廣場店	1.3	44,500	自有
37 瀋陽鐵西店	0.5	49,600	自有
38 江蘇溧陽店	0.4	24,300	租賃 ³
39 無錫清揚店	5.3	70,350	管理店

附註：

1. 店齡乃計算至2012年12月31日。
2. 向關連方租賃。
3. 向獨立第三方租賃。
4. 深圳和平店已改名為深圳奧特萊斯店。
5. 淄博東泰廣場更名為淄博茂業廣場。
6. 淄博東泰商廈更名為淄博茂業商廈。
7. 淄博東泰商城更名為淄博茂業商城。

零售網絡

2012年銷售所得款項總額按地區分(不包括管理店)





董事長報告書

行業概覽

2012年，在複雜的國際經濟環境下，中國經濟經歷了嚴峻的考驗，國內生產總值增速放緩至7.8%，創下近十三年來新低。此外，電商的迅猛發展不可避免地對傳統零售行業造成了衝擊。受經濟增速放緩及電商的雙重影響，中國傳統零售業全年呈調整格局。

營運回顧

為適應市場的變化，2012年本集團繼續夯實營運基礎管理，優化全國區域門店的網絡建設，收購南京、萊蕪和濰坊三個項目，在江蘇和遼寧各新開了一家門店；強化商業規劃，對百貨門店進行清晰的業態定位與功能劃分，並啟動高端項目的招商；同時整合了秦皇島市場。

2012年，本集團針對市場競爭格局變化，並結合戰略發展需要，審時度勢，積極推動管理轉型和變革，建立大業務、大後勤、大財務三大系統，形成高效的協作機制。同時透過優化資產結構，突出主營業務的經營及加大對非核心資產的處置，本集團進一步改良管理運營。同時本集團拓寬融資渠道，優化負債結構，降低融資成本，發行了合計人民幣16億的短期融資券，獲得人民幣22億中期融資券的額度。

展望

2013年，我們預計零售行業整體環境將有所改善。首先，預計國際經濟輕微復蘇，國內居民可支配收入及消費者信心指數均進一步提高。新一屆政府提出的新型城鎮化戰略及促進內需政策將對未來零售行業形成持續利好。

2013年，本集團將秉持穩步發展原則，新開至少兩家門店；繼續尋求低成本擴張的機會。

為抓住未來中國市場的發展機會，本集團將進一步整合系統資源，構建由茂業購物中心，茂業百貨及奧特萊斯等錯位互補的業態組合。通過計劃管控，加快現有項目的開發進度。2013年，公司將繼續加大信息化建設的力度和建設，有效保障各項業務的進展。

2013年，本集團將以大視野，大格局開創共贏式商業美好未來。

本人謹此衷心感謝各股東、董事會成員、管理團隊、全體員工合作夥伴及所有顧客對本集團一如既往的支持和貢獻。

黃茂如

董事長

2013年2月25日

管理層討論與分析

營運回顧

2012年，受美國財政懸崖、歐債危機以及中國經濟放緩等多因素影響，中國傳統零售業增長緩慢。面對複雜的環境，本集團採取了一系列行之有效的措施，通過集團全體員工和合作夥伴的共同努力，本年度銷售額仍錄得輕微增長，經營溢利則獲得較高增長。截至2012年12月31日止年度，主要營業指標如下：

- 銷售所得款項總額為人民幣11,067.2百萬元，較去年同期增長6.1%。
- 經營收入總額為人民幣4,349.9百萬元，較去年同期上升5.5%。
- 特許專櫃銷售同店增長得到穩步提升，2012全年錄得3.9%增長。

母公司權益持有人應佔利潤為人民幣801.8百萬元，較去年同期上升25.2%，剔除非經營性因素後較去年同期增長8.8%。

穩健拓展有效推進戰略目標實施

- 2012年，本集團一方面致力於提高現有門店的運營效率及加快新店的培育，另一方面繼續穩健發展，先後新開兩家門店，並收購三幅黃金地塊用於拓展門店網路。
- 2012年7月，本集團位於瀋陽的第二家門店鐵西店隆重開業。該店由本集團買地自建，建築面積約49,600平方米，位於瀋陽鐵西商圈最繁華且具發展前景的地段，周邊擁有龐大的潛在消費群體和濃厚的商業氛圍。
- 2012年8月本集團位於江蘇省的第五家門店江蘇溧陽店隆重開業。該店建築面積約24,300平方米，位於江蘇省溧陽市核心商圈。
- 2012年2月16日，本集團透過全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)於一項公開資產拍賣中以總代價人民幣650.0百萬元成功投得總面積約為13,453平方米的土地。於2012年2月27日，茂業商廈訂立土地使用權轉讓協議收購該土地。該土地位於江蘇省南京市夫子廟商圈黃金位置。本公司計劃於該土地上興建及運營百貨門店。南京專案的取得，將進一步提升本集團在江蘇區域的市場地位和影響力。
- 2012年10月19日，本集團透過全資附屬公司茂業商廈於一項公開資產拍賣中以總代價人民幣115.0百萬元成功投得一幅位於山東省萊蕪市財富廣場總面積約為37,907平方米的土地。該土地位於山東省萊蕪市核心商圈，周邊配套完善，交通便利，富有商業氣息。



管理層討論與分析

- 2012年12月11日，本集團透過全資附屬公司茂業商廈訂立一項股權轉讓協議，以人民幣約309.5百萬元的代價收購目標公司，目標公司擁有一幅位於山東省濰坊市核心商圈總面積為51,913平方米的地塊。本集團計劃於目標土地上興建以購物中心為核心的城市綜合體。萊蕪和濰坊兩個專案連通了本集團早前已開展業務的臨沂市和淄博市，加強了本集團在山東地區的網路建設。
- 截至2012年12月31日，本集團通過於上海證券交易所場內成功購入合共14,358,702股大商股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代碼：600694)(「大商」)的股份，佔大商截至2012年12月31日的已發行股份約為4.89%(「交易」)。交易總成本為人民幣480.2百萬元。大商主要在中國從事經營及管理百貨店，以及其他零售業務。本集團看好零售業前景，並認為交易將為集團帶來長遠收益。本公司已於報告期後進一步購買大商的股份。於本年報日期，本公司持有大商的股權約5.0%。

百貨門店精準定位打造綜合經營業態

2012年面對新的挑戰，本集團積極調整經營策略，並對旗下百貨門店進行高端時尚、年輕前衛、生活風尚的分類調整和升級改造。已計劃將深圳華強北店、重慶江北店等打造成高端精品門店。

苦練內功，夯實基礎、提升營運能力

於本年度內，首先，完善了從總部到區域再到門店的三級管理架構體系的設立；其次，以結果為導向，全面預算管理為手段，分級授權，進一步提高了一線管理層的積極性；強化營運現場的細節管理，會員銷售佔比持續增長，增加儲值卡和會員的服務範圍。

轉型與創新管理提高運營效率

本集團針對市場競爭格局變化，並結合戰略發展需要，積極推動管理轉型和變革，建立大業務、大後勤、大財務三大系統，形成高效的協作機制。

人才培養及儲備

本集團一直注重人力資源規劃，繼2011年店長MBA班培訓之後，2012年又積極推出中基層人才當地語系化、店長高端培訓、幹部輪崗制和大學生「向日葵計畫」等，培養並儲備多層次的複合型人才。同時，實施和經營指標相結合的激勵政策和項目獎勵政策。

管理層討論與分析

渤海物流資產重組

2012年11月，隨著本集團將秦皇島金都店(原為本集團全資擁有)成功注入秦皇島渤海物流控股股份有限公司(「渤海物流」，本集團之子公司，一家於深圳證券交易所上市公司，股份代碼：000889)，本集團對渤海物流的持股比例由29.9%上升至46.7%，此次資產重組解決了本集團在渤海灣區域的同業競爭，進一步鞏固本集團在渤海灣區域的市場地位。

拓展融資管道，降低融資成本

2012年2月及7月，本集團先後兩次成功發行人民幣8億元的短期融資券，利率分別為6.14%及4.29%。

2012年12月底，本集團獲得中國銀行間市場交易商協會有關人民幣22億元中期票據的發行批准並於2013年1月9日，成功發行首批期限三年人民幣8億元中期票據，年利率為5.52%。

短期融資券和中期票據的成功發行，不僅進一步拓展了本集團的融資管道，並且降低了本集團的融資成本。

主要同店¹表現

店名	特許專櫃 銷售所得款項 (人民幣千元)	同店增長 %	店齡 ² (年)	建築面積 (m ²)	客單價 (人民幣元)
1 深圳華強北店	1,761,907	-0.2	9.3	59,787	821
2 深圳東門店	910,563	4.5	15.9	47,436	819
3 成都鹽市口店	662,127	5.1	7.6	53,873	660
4 重慶江北店	600,026	6.3	8.3	53,542	579
5 泰州一百	596,362	3.9	3.3	40,358	888
6 秦皇島現代購物廣場	492,019	10.0	2.6	36,897	584
7 深圳南山店	468,645	20.8	3.3	45,000	1,040
8 秦皇島商城	417,204	-12.6	2.6	26,696	884
9 太原柳巷店	412,679	-0.5	4.1	30,616	600
10 秦皇島金都店	373,836	30.3	4.3	46,610	449
11 珠海香洲店	324,222	9.4	11.2	23,715	400
12 南充五星店	287,337	6.5	7.6	25,994	667
13 綿陽興達店	285,769	1.0	4.3	27,617	582
14 深圳奧特萊斯店 ³	209,611	19.8	13.3	23,078	437



管理層討論與分析

註：

- 1 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的同店。
- 2 店齡乃計算至2012年12月31日。
- 3 深圳和平店已改名為深圳奧特萊斯店。

物業發展分部

截至本年報發佈日，本集團於全國19個城市經營及管理39家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州及綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州及溧陽；山東淄博、菏澤及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約120萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為64%（不計管理店建築面積），租賃關連方比例為25.7%，租賃獨立第三方比例為10.3%。此外，本集團還於四川成都市、山西太原市、遼寧錦州市、河北保定市、山東濰坊市和萊蕪市、江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市以及內蒙古包頭市擁有在建項目。

展望

2013年，本集團繼續秉承穩步發展戰略，預計新開2-4家門店，同時繼續尋找新的拓展機會低成本擴張。

為應對新形勢，本集團將制定發展戰略地圖、經營作戰地圖以及商業地圖。本集團將落實大業務、大後勤、大財務三大系統的模組管理。實施依託會員體系的數位化行銷，完善會員價值管理體系。

本集團進一步提升全面預算管理的深度和廣度；提升資訊系統建設；調整全員績效考核體系；加強對電子商務的研究，充分利用電子商務的各種理念和手段，形成對實體經營的有效互動和補充。

新的一年，本集團在企業文化建設方面將打造求同存異的學習協作型團隊，塑造愛的主題，愛我們的顧客，愛我們的供應商，愛我們的員工，讓顧客快樂地消費，與供應商快樂地合作，使員工快樂地工作。

管理層討論與分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2012年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣11,067.2百萬元，較2011年同期增長6.1%。

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	9,672,014	8,992,880
直銷收入	1,395,226	1,436,983
銷售所得款項總額	11,067,240	10,429,863

本集團2012年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔87.4%，直銷業務佔12.6%。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及特許專櫃銷售所得款項同店增長情況如下表所示：

	銷售所得 款項總額 人民幣千元	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 %	特許專櫃 銷售所得款項 同店增長 %
華南	4,080,145	36.9	4.7
西南	2,495,303	22.5	4.0
華東	2,075,881	18.8	-5.5
北方	2,415,911	21.8	6.0
合計	11,067,240	100	3.9

截至2012年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣8,963.3百萬元，較2011年同期增長3.9%。特許專櫃佣金率為16.7%，較2011年同期的16.9%輕微下降0.2%。2012年，本集團加大了對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其盡快達到成熟門店的佣金率水準，並且在促銷方式上，本集團逐步減少價格營銷的比例，引入創新營銷方式。該等措施有效減低了佣金率的下滑幅度。



管理層討論與分析

2012年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔44.2%（2011年：43.4%），化妝品及飾品佔20.5%（2011年：20.2%），鞋類及皮具佔13.1%（2011年：12.9%），其他品類（包括童裝及玩具、家居及電子用品等）佔22.2%（2011年：23.5%）。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2011年同期相近。

截至2012年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣3,542.7百萬元，較2011年同期的人民幣3,357.0百萬元增長5.5%。特許專櫃銷售佣金增長人民幣101.4百萬元及直銷收入減少人民幣41.8百萬元。收入增長緩慢是受2012年宏觀經濟波動所致。

其他收入

截至2012年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣807.1百萬元，較2011年同期的人民幣766.3百萬元上升了5.3%，主要歸功於來自利息收入以及供應商及特許專櫃收入的增長。

銷售成本

截至2012年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,444.4百萬元，較2011年同期的人民幣1,335.1百萬元上升了8.2%，主要由於本集團物業銷售增加而導致已售物業銷售成本較2011年同期增長所致。

僱員開支

截至2012年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣369.7百萬元。與2011年同期發生的僱員開支人民幣375.5百萬元相比減少1.5%，主要是由於2012年回撥已經計提的期權費用人民幣25.5百萬元所致。僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2011年的3.6%下降到2012年的3.3%。

折舊及攤銷

截至2012年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣343.6百萬元，較2011年同期的人民幣326.2百萬元增加了5.3%，主要是由於2012年下半年新開一家自有門店及自有門店升級改造而導致物業之折舊費用增加。2012年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例相比2011年的3.1%保持不變。

經營租金開支

截至2012年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣237.2百萬元，較2011年同期的人民幣216.2百萬元增加了9.7%，主要由於2012年本集團新增用於經營百貨的租賃面積所致。2012年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例相比2011年的2.1%保持不變。

管理層討論與分析

其他經營開支

截至2012年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣859.5百萬元，較2011年同期的人民幣772.1百萬元上升11.3%，主要是受以下因素影響：

- (1) 2012年下半年新開兩家店；
- (2) 物業銷售而增加導致營業稅及其附加稅而增加；
- (3) 專業服務費增加；及
- (4) 其他應收款減值。

其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2011年的7.4%上升到2012年的7.8%。

其他收益

截至2012年12月31日止年度，本集團的其他收益為人民幣274.4百萬元，較2011年同期的人民幣107.9百萬元增長了154.4%，主要由於2012年上半年本集團出售了深圳市國際企業股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市公司，證券代號：000056）的股份而產生了投資收益約人民幣174.0百萬元所致。

經營利潤

截至2012年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,369.8百萬元，較2011年同期的人民幣1,206.1百萬元增長了13.6%，主要歸功於本集團經營收入總額增長及出售了深圳市國際企業股份有限公司的股份而令本集團其他收益強勁增長所致。

融資成本

截至2012年12月31日，本集團的融資成本為人民幣132.8百萬元，較上年同期的人民幣188.8百萬元減少了29.7%，主要由於2012已資本化的利息較2011年同期增加，從而沖減了更多的融資成本所致。

所得稅

截至2012年12月31日，本集團的所得稅開支為人民幣338.4百萬元，較上年同期的人民幣282.9百萬元上升了19.6%。主要由於本集團稅前利潤大幅提高所致。截至2012年12月31日止年度本集團實際稅率為27.4%（截至2011年12月31日止年度：27.8%）。



管理層討論與分析

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2012年12月31日止年度：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣801.8百萬元，增幅25.2%；
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣668.7百萬元，增幅為8.8%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣881.9百萬元，上年同期為人民幣735.1百萬元，增幅20.0%。

流動資金及財務資源

於2012年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,482.5百萬元，較2011年12月31日餘額人民幣1,425.8百萬元增加了人民幣56.7百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入人民幣302.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,774.1百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣639.8百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣792.9百萬元，及貸款給關連方支付人民幣100.0百萬元；及購買可供出售權益投資人民幣480.2百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣1,518.2百萬元，其中主要包括：(1)銀行借款和其他借款產生的現金流入人民幣4,167.9百萬元；(2)償還銀行借款、利息支付、2011年末期股息支付以及截至2012年6月30日止六個月之中期股息支付而產生的現金流出分別約人民幣1,845.0百萬元、人民幣334.1百萬元、人民幣256.1百萬元及人民幣139.3百萬元。

計息負債

本集團於2012年12月31日銀行借款總額、短期融資券以及可換股債券約為人民幣6,321.2百萬元，計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為34.5%及68.7%(截至2011年12月31日：分別為25.8%及37.8%)。

¹ 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 短期融資券 + 可換股債券) / 總資產

² 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 短期融資券 + 可換股債券 - 現金及等價物) / 權益

管理層討論與分析

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2012年12月31日，本集團於三家國內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	主要業務	地理位置
深圳市國際企業股份有限公司	7.03%	深圳第一家上市的零售企業	廣東省深圳市
瀋陽商業城股份有限公司	10.24%	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市
大商股份有限公司	4.89% ¹	在中國北方擁有多家百貨門店	遼寧省大連市

¹ 本公司已於年報期後進一步購買大商股份有限公司的股份。於本年報日期，本公司持有大商股份有限公司的股權約5.0%。

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣621.5百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。於2012年12月31日，本集團在上述3家A股及B股上市公司持有的股份總市值約為人民幣804.5百萬元，較總投資成本增加29.5%。

或然負債

於本年報日，本集團並無重大的或然負債。



管理層討論與分析

主要物業

本集團持作發展且百分比率(如適用)超過5%(按上市規則第14.04(9)條所界定)的物業，其詳細信息如下：

物業名稱	:	太原親賢街項目(房地產開發部分)	泰州東廣場項目(房地產開發部分)
賬面價值(人民幣百萬元)	:	1,482.1	709.2
地址	:	中國山西省太原市永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西	中國江蘇省泰州市海陵區揚輝路東側
截至本報告日的進程	:	在建中	在建中
預計完成時間	:	部分將於2013年完成	部分將於2014年完成
土地面積(平方米)	:	73,867	212,698
用途	:	出售或出租	出售或出租
預計建築面積(平方米)	:	約450,000	約1,000,000
集團佔該物業的權益百分比	:	100%	100%

抵押資產

於2012年12月31日，本集團的計息銀行貸款為人民幣5,451.5百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣712.5百萬元、人民幣91.7百萬元、人民幣572.5百萬元、人民幣318.0百萬元及人民幣910.2百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2012年12月31日，本集團的應付票據為人民幣27.8百萬元，本集團定期存款為人民幣40.2百萬元。

外匯風險

本集團部份銀行結餘、現金和投資以港幣列值，故本集團須承受外匯風險。於回顧年內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣0.3百萬元。

截至2012年12月31日，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受任何匯兌波動風險。

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，47歲，本集團創辦人及本公司董事長、執行董事、首席執行官及提名委員會主席。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。黃先生自2005年7月出任成商集團股份有限公司(「成商集團」)(於上海證券交易所上市，股份代號：600828)之董事及董事長，於2009年2月9日辭任。

鍾鵬翼先生，57歲，為本公司執行董事及副董事長。彼於2007年8月加入本集團。鍾先生於2003年取得香港浸會大學工商管理碩士學位。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月起任友誼城貿易中心有限公司董事長，並自2008年起擔任深圳市長城投資控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000042)的獨立董事及中國城市商業規劃管理聯合會專家委員會副主任。彼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。

王福琴女士，42歲，為本公司執行董事、副總裁及薪酬委員會成員。王女士亦於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。彼於1996年加盟本集團。王女士於2012年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。王女士主要負責管理本集團後勤事務，包括人力資源、行政、辦公室及信息等部門。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深圳茂業商廈有限公司的助理總經理及副總經理及成商集團的總經理。王女士自2006年6月起出任成商集團的董事，並自2009年2月9日起出任成商的董事長。彼亦自2009年12月起出任渤海物流的董事，並自2010年4月6日起出任渤海物流的董事長。

王斌先生，46歲，為本公司執行董事、副總裁及首席財務官。王先生亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。彼於2010年加盟本集團。王先生為高級會計師。彼於1988年獲取上海海事大學財務與會計學士學位，並於2001年於澳洲梅鐸大學獲取工商管理碩士學位。加盟本集團前，王先生任職於招商局集團(前稱香港招商集團)及擔任華孚控股有限公司的財務總監。彼於財務管理累積逾20年經驗。王先生亦自2010年11月9日起出任成商集團的董事，並自2010年12月20日起出任渤海物流的董事。



董事及高級管理層

獨立非執行董事

鄒燦林先生，62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及提名委員會成員。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之首席合夥人。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，包括作為核數及核證專業標準委員會副主席、調查委員會和專業水平監察委員會委員。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出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。彼現時亦出任另外一間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

浦炳榮先生，65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及提名委員會成員。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。彼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特約委員。彼現時亦同時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

梁漢全先生，61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。彼現時經營一家顧問公司，提供企業融資服務。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。

董事及高級管理層

高級管理層

張大吉先生，41歲，於2013年1月加入本集團，現任本公司副總裁，主要負責戰略採購、營運管理和綜超管理工作。張先生擁有近20年零售行業經驗。加盟本集團之前，曾任北京王府井百貨集團股份有限公司（「王府井」，一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600859）總裁助理，分管王府井於雲南省、貴州省、四川省及重慶市的全面工作，亦曾任南寧航洋國際購物中心顧問總經理。張先生畢業於北京理工大學國際貿易專業，並獲得清華大學工商管理碩士學位。

甘玲女士，38歲，自2010年10月20日起被委任為本公司副總經理兼本公司戰略投資中心總經理，主要負責公司投融資和投資者關係管理工作。甘女士擁有十餘年金融行業經驗。加盟本集團之前，彼於老虎基金系列之一的科圖基金管理公司擔任分析師。甘女士畢業於汕頭大學英文專業，並獲得美國德州大學奧斯丁分校工商管理碩士學位。

陳哲元先生，41歲，於2010年6月加入本集團，現為本公司副總經理，主要負責辦公室、後勤行政事務及信息管理工作。加盟本集團前，曾任中國化學工程第四建設公司總經理辦公室主任、黨委宣傳部長，人人樂商業集團總裁辦主任、行政總監，萬港物流集團行政人事總監。陳先生為經濟師、高級經營師，曾參加上海交通大學茂業百貨店長工商管理學碩士培訓，熟知零售經營管理。陳先生同時為深圳市羅湖區第六屆人民代表大會代表。

公司秘書

孫玉蒂女士，46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以及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。除本公司外，孫女士為多家上市公司提供專業秘書服務。



企業管治報告

董事會(「**董事會**」)謹此提呈本公司截至2012年12月31日止年度年報內的企業管治報告。

企業管治常規

本集團認為良好的企業管治對本集團的成功及持續發展至為重要。本公司致力於維持高水準的企業管治，作為高質素的重要元素，並引入適合集團業務運作及發展的企業管治常規。

本公司自2012年1月1日至2012年3月31日期間採用載於聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四的前企業管治常規守則所載的原則，而自2012年4月1日至2012年12月31日期間則採用載於上市規則附錄十四的新企業管治常規守則(「**守則**」)所載的原則。

董事會認為，本公司於截至2012年12月31日止年度一直遵守所有守則條文，惟對守則條文第A.2.1條及第A.6.7條的偏離除外。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常規，並不時檢討該等常規，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。

董事會

職責與委任

本公司的整體管理及控制由董事會負責。其主要職責為批准策略政策與計劃，並領導本公司提升股東價值。全體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。

所有董事均可全面及時地取得所有相關資料，以及獲得公司秘書與高級管理層的意見及服務。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。

董事會已將一部分責任轉授予本公司執行董事及高級管理層。該等責任包括：執行董事會的決定，指示及協調本公司的日常運作及管理。董事會定期檢討所委任職務及職責。上述人員在訂立任何主要交易前，須先取得董事會批准。

企業管治報告

董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的現行架構及成員：



董事會成員之間互無關連。董事的履歷詳情於本年報「董事及高級管理層」一節披露。

截至2012年12月31日止年度，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(佔董事會最少三分之一席位)，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。

全體董事為董事會投入寶貴的業務經驗、知識及專業水平，使董事會有效率及效益地運作。此外，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，全體獨立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第3.13條所載的獨立指引就其獨立性作出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。



企業管治報告

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。

董事會認為現時由同一人士擔任董事長及首席執行官的架構，不會影響本公司董事會與管理層之間的權力平衡。

董事的委任及重選

全體董事任期固定。本公司全體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2011年5月5日起計三年。

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。如有需要，可委聘外界職業介紹所進行招聘及篩選程序。

此外，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，並符合資格於本公司股東週年大會上重選連任。由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於下一次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，王斌先生、鄒燦林先生及梁漢全先生須於本公司即將召開的2013年股東週年大會上退任，惟彼等符合資格，並願意於該大會上重選連任。董事會建議彼等重獲委任。連同本年報一併寄發的本公司通函，載有上市規則規定的上述三位退任董事詳情。

董事的入職指導及持續培訓

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及公司發展。

各新委任董事於最初獲委任時接受入職指導，確保彼等適當了解本公司的業務及運作，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。

根據守則條文第A.6.5條，董事須參與合適的持續職業發展，以提高及更新其知識及技能，以確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。本公司將會於適當時為董事安排內部用簡報，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。

企業管治報告

截至2012年12月31日止年度，本公司安排由公司秘書為全體董事，即黃茂如先生、鍾鵬翼先生、王福琴女士、王斌先生、鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生提供有關企業管治及上市規則相關修訂的簡報，以及向全體董事提供有關規管更新的閱讀材料以供彼等參考及細閱。此外，鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生參與其他專業公司／機構安排的其他研討會及培訓課程。董事須向公司秘書提供彼等所接受培訓的記錄以作記錄。

董事會常規及舉行會議

定期董事會會議的時間表通常與董事提前約定，以方便彼等出席。定期董事會會議通告最少於會議舉行前14天發予全體董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。

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、法規遵守事宜、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及給予意見，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。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為規管董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向其董事作出特定查詢，而所有現有董事已確認由2012年1月1日起至本年報日期止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會已就可能擁有本公司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(「僱員書面指引」)。本公司概未發現僱員違反僱員書面指引。

倘本公司知悉買賣本公司證券的任何限制期間，則將提前通知其董事及相關僱員。



企業管治報告

董事委員會及企業管治職能

董事會已成立三個董事委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，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，載於本公司網站「www.maoye.cn」及聯交所網站，並可按要求讓股東查閱。所有董事委員會須就其作出的決策或建議向董事會匯報。

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。

審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別為鄒燦林先生、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，擁有上市規則第3.10(2)條所規定的會計及財務管理相關專業知識。審核委員會成員均非本公司現有外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職務為(i)審閱財務報表及報告，並在提交董事會前考慮本集團財務主任或外聘核數師提出的任何重大或特別事項；(ii)審閱及監察外聘核數師的獨立性及核數過程的客觀性及效率；(iii)就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議；及(iv)審閱本公司財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及有關程序的完善性及效率，以及安排本公司僱員在保密情況下就本公司財務報告、內部監控或其他方面可能發生不正當行為提出關注。

截至2012年12月31日止年度，審核委員會進行以下主要工作：

- 審閱核數工作範圍；
- 審閱及討論截至2011年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2012年6月30日止六個月的中期財務業績及報告，並與管理層討論本集團採納的會計原則及慣例；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；
- 審閱本集團的內部監控、財務申報及風險管理系統；及
- 檢討僱員就可能發生不正當行為提出關注的安排。

外聘核數師獲邀出席年內舉行的審核委員會會議，並就審計及財務報告事宜引起的問題與審核委員會成員展開討論。審核委員會主席會於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。於截至2012年12月31日止年度，董事會與審核委員會之間並無就甄選及委任外聘核數師而存在任何歧義。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別為兩名獨立非執行董事浦炳榮先生(主席)及鄒燦林先生以及一名執行董事王福琴女士。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

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，以確保概無董事或彼等的任何聯繫人會參與釐定本身的薪酬；(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。

截至2012年12月31日止年度，薪酬委員會已進行下列主要工作：

- 審閱並討論本集團的薪酬政策以及本公司董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- 審閱並討論本公司購股權事宜。

於截至2012年12月31日止年度有關各董事薪酬的詳情及高級管理層成員薪酬區間的詳情載於財務報表附註8。

提名委員會

提名委員會於2012年2月23日成立。提名委員會共有三名成員，分別為一名執行董事黃茂如先生(主席)以及兩名獨立非執行董事鄒燦林先生及浦炳榮先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的首要職務主要為(i)檢討董事會的組成，以及發展及制訂提名及委任董事的相關程序；(ii)就董事委任及董事繼任計劃向董事會提出建議；及(iii)評核獨立非執行董事的獨立性。

截至2012年12月31日止年度，董事會透過於2012年2月23日舉行並獲本公司全體現任董事出席的會議，進行以下主要工作：

- 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 建議重新委任於本公司2012年股東週年大會上膺選連任的董事；及
- 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會成立後，提名委員會於截至2012年12月31日止年度並無舉行任何會議。

企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條所載的職能。

截至本年報日期，董事會曾舉行一次會議，審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續職業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守標準守則及僱員書面指引的情況及本公司遵守守則的情況以及於本企業管治報告內的披露。



企業管治報告

董事及委員會成員的會議出席記錄

截至2012年12月31日止年度，董事會曾舉行10次會議。下表載列各董事出席截至2012年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及本公司股東大會的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
黃茂如先生	10/10	—	—	—	1/1
鍾鵬翼先生	9/10	—	—	—	1/1
王福琴女士	10/10	—	2/2	—	1/1
王斌先生	9/10	—	—	—	1/1
鄒燦林先生	9/10	4/6	2/2	—	1/1
浦炳榮先生	10/10	5/6	2/2	—	1/1
梁漢全先生	7/10	5/6	—	—	0/1

除定期舉行的董事會會議外，董事長亦於年內在並無執行董事的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

董事就財務報表的責任

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2012年12月31日止年度財務報表的責任。

董事並無知悉任何事項或情況的重大不明朗因素可能會嚴重質疑本公司持續經營的能力。

內部監控

在回顧年內，董事會已審閱本公司及其附屬公司內部監控系統的有效性，包括本公司在會計及財務報告職能、營運及合規控制與風險管理職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠。

企業管治報告

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師對彼等就本公司截至2012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2012年12月31日止年度，本公司就審核服務及非審核服務(包括審閱中期業績)向本公司外聘核數師分別支付人民幣2,880,000元及人民幣1,200,000元酬金。

公司秘書

本公司一直委聘外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的孫玉蒂女士為公司秘書。外部服務供應商於本公司的主要聯絡人為本公司副總經理甘玲女士。

於截至2012年12月31日止年度，孫女士已接受不少於15個小時相關專業培訓以更新其技能及知識。

與股東及投資者溝通

本公司深信，與股東保持有效溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和適時披露公司資料的重要性，因其有利於股東及投資者作出最佳投資決策。

為進行有效溝通，本公司設有網站「www.maoye.cn」，本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他資料均載於該網站供公眾查閱。股東及投資者可直接將意見投寄本公司總部，地址為中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座38樓。本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

董事會歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事會或管理層的任何存疑作出提問。董事會成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東的任何提問。

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事亦應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。然而，一名獨立非執行董事因要務在身不得已缺席本公司於2012年4月5日舉行的股東週年大會。

本公司繼續加強與投資者的溝通及彼此之間的關係。本公司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。



企業管治報告

股東權利

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。此外，根據組織章程，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會，方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。

股東可向本公司寄發書面查詢或建議以向本公司董事會作出任何查詢。聯絡詳情如下：

地址： 中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座38樓
 (收件人為投資者關係部總經理)

傳真： 86-755-2598-1379

電子郵件： ir848@maoye.cn

為免生疑問，股東須將妥為簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本存放於及寄發至上述地址，並提供彼等的全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

在回顧年內，本公司並無對其組織章程作出任何變動。組織章程的最新版本可在本公司網站及聯交所網站查閱。股東亦可參考組織章程以取得有關其權利的詳情。

根據上市規則，所有在股東大會提呈的決議案均將以一股一票點票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊登。

董事會報告

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2012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。本集團主要於中國從事百貨店經營及管理與物業發展業務。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22。

業績及分配

本集團截至2012年12月31日止年度的業績載於第46頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會建議派付截至2012年12月31日止年度的末期股息每股現金2.3港仙(「擬派末期股息」)(2011年：5.9港仙)，惟須待股東於2013年4月12日(星期五)舉行的本公司股東周年大會(「2013年股東周年大會」)批准方可作實。擬派末期股息將於2013年4月26日(星期五)以現金派付予2013年4月19日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理過戶登記

(i) 確定出席2013年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2013年4月10日(星期三)至2013年4月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為取得出席2013年股東周年大會並於會議上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2013年4月9日(星期二)下午4:30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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2013年4月18日(星期四)至2013年4月19日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2013年4月17日(星期三)下午4:30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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



董事會報告

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。

固定資產

本集團固定資產的詳情載於財務報表附註17。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第50頁的綜合權益變動表及財務報表附註39。儲備按照一般公認會計原則計算。

股本

本公司股本變動載於財務報表附註37。

計息銀行貸款及其他借款

本集團於2012年12月31日計息銀行貸款及其他借款達人民幣5,451.5百萬元。借款詳情載於上文「計息負債」及財務報表附註35。

捐款

本集團於年內的捐款達人民幣158,000元。

董事

截至本年報報告日，本公司董事如下：

執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

王福琴女士(副總裁)

王斌先生(副總裁及首席財務官)

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87條本公司現任董事王斌先生、鄒燦林先生及梁漢全先生將於2013年股東周年大會上輪席告退，並合資格於該大會上膺選連任。

董事會報告

董事服務合約

各擬於2013年股東周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2012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40.0百萬元。

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42所披露者外，年內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。董事酬金詳情載於財務報表附註8。

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2012年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則所載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	4,200,000,000	78.21%
	(附註)		
	實益擁有人	50,000,000	0.93%
		4,250,000,000	79.14%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	198,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.01%

附註：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。

* 百分比代表普通股數目除以本公司於2012年12月31日已發行股份之數目。

(2) 於本公司相關股份的好倉－實物交收非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	有關已授出 購股權的 相關股份數目**	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
鍾鵬翼先生	實益擁有人	204,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	816,000	0.015%
王斌先生	實益擁有人	255,000	0.005%
鄒燦林先生	實益擁有人	204,000	0.004%
浦炳榮先生	實益擁有人	204,000	0.004%
梁漢全先生	實益擁有人	204,000	0.004%

* 百分比代表相關股份數目除以本公司於2012年12月31日已發行股份之數目。

** 已失效的購股權(鍾鵬翼先生：204,000；王福琴女士：816,000；王斌先生：255,000；鄒燦林先生：204,000；浦炳榮先生：204,000及梁漢全先生：204,000)將於結算日後呈報。

上市規則規定須予披露的上述購股權詳情已在「購股權計劃」項下及財務報表附註38披露。

董事會報告

(3) 相聯法團股份之好倉

(3.1) 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 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註)	100%

附註：該等股份由 MOY International Holdings Limited 持有，而該公司由黃茂如先生全資擁有。

* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於 2012 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

(3.2) 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 概約百分比*
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%

* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於 2012 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於 2012 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。



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2012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

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*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	79.14%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	78.21%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	78.21%

附註：

- (a) 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。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited乃MOY International Holdings Limited之全資附屬公司。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之權益。

* 百分比代表普通股數目除以本公司於2012年12月31日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2012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。

董事會報告

購股權計劃

於2010年1月20日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向合資格參與者就彼等對本集團的貢獻提供鼓勵和獎勵。該計劃由購股權激勵計劃委員會管理，購股權激勵計劃委員會乃由董事會正式授權管理該計劃的委員會。

該計劃於截至2012年12月31日止年度的變動如下：

類別	授出日期	每股行使價 (港元)	於2012年			於2012年	
			1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內失效	12月31日
董事							
鍾鵬翼先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	(204,000)	—
王福琴女士	2010年6月11日	2.81	816,000	—	—	(816,000)	—
王斌先生	2010年12月30日	3.43	255,000	—	—	(255,000)	—
鄒燦林先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	(204,000)	—
浦炳榮先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	(204,000)	—
梁漢全先生	2010年6月11日	2.81	204,000	—	—	(204,000)	—
			1,887,000	—	—	(1,887,000)	—
僱員合共							
	2010年6月11日	2.81	30,471,000	—	—	(30,471,000)	—
	2010年12月30日	3.43	1,734,000	—	—	(1,734,000)	—
	2012年5月2日	1.96	—	650,000	—	(650,000)	—
			32,205,000	650,000	—	(32,855,000)	—
其他合共							
	2010年6月11日	2.81	4,065,000	—	—	(4,065,000)	—
	2010年12月30日	3.43	142,000	—	—	(142,000)	—
			4,207,000	—	—	(4,207,000)	—
總數							
			38,299,000	650,000	—	(38,949,000)	—

附註：

行使期為2012年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

購股權的歸屬期自授出日期起至行使期開始為止。

緊接於2012年5月2日授出日期前的本公司股份收市價為1.85港元。

於2012年5月2日，根據該計劃，總計650,000份購股權以每股1.96港幣的行權價格授予本公司兩位合資的參與者（「相關購股權」）。於2012年5月2日，相關購股權的公允價值為港幣265,500（折合每股港幣0.41元），折合人民幣為216,678元。



董事會報告

於年內授出的相關購股權的公允值以二項式模型以授出日期(2012年5月2日)估計，並經計及相關購股權的條款及條件。下表列示模式所用的輸入數據：

股息收益率(%)	2.26
預期波幅(%)	68
歷史波幅(%)	68
無風險利率(%)	0.21
預期購股權年限(年)	0.89

計量公允值時並無計入相關購股權的其他特點。

相關購股權價值受二項式模型之限制以及多項主觀及難以確定之假設規限。主觀假設之變動可對公允值估計造成重大影響。

截至2012年12月31日止年度內本集團並無注銷購股權。關於該計劃及購股權授出之具體細節載於財務報表附註38。

可換股債券

本集團可換股債券的詳情載於財務報表附註36。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團合共聘用員工約8,282人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。本公司已經採納購股權計劃，作為董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於「購股權計劃」項下及財務報表附註38。

足夠公眾持股量

截至本年報日，本公司之董事確認：基於公司可從公開渠道獲取之信息並且就董事所知，公司已保持上市規則所要求及聯交所同意的足夠公眾持股比例。

董事會報告

買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2012年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共17,933,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股本已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

購回月份	所購回股份 總數	每股購回價格		代價總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
2012年1月	17,933,000	1.90	1.59	31,378

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2012年12月31日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

本公司購回股份，旨在透過提升本集團的每股資產淨值及每股盈利而使股東獲益。

不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited及RICHON Holdings Limited(統稱為「**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承諾，詳情載於本公司於2008年4月21日之招股章程中(「**招股章程**」)，於三年內盡最大努力(i)解決重慶解放碑茂業百貨有限公司(「**重慶解放碑**」)及重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「**鑫隆達**」)現時進行的訴訟；(ii)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(iii)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(i)至(iii)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本公司上市日起保持每6個月通知本公司有關該等事宜的進展。

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑及重慶鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑及鑫隆達的訴訟已經解決。本集團就收購控股股東集團於重慶解放碑店及茂業無錫店權益的問題仍然在考慮中。而由於現有管理總協議已於2011年5月4日屆滿，本集團基於儘量減少與控股股東之同業競爭的原則，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings



董事會報告

Limited 訂立新管理總協議，以規管本集團向控股股東集團就解放碑店及茂業無錫店及／或其他控股股東集團擁有的門店提供商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於2011年2月起停止運營，本集團亦不再管理該店。本集團就轉讓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。

關連交易

延期收購深圳市東方時代廣場項目

於2009年11月10日，本公司的全資附屬公司茂業百貨(中國)有限公司(「茂業百貨中國」)擬以19.28億港元之代價，向富安控股有限公司(「富安」)及茂業(中國)投資有限公司(「茂業中國」)收購中華兆業(控股)有限公司「中兆」之全部股權，以致本集團可擁有中兆之全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司(「深圳東方時代」)所持有的目標物業(「收購事項」)。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生(「黃先生」)是富安及茂業中國的最終全資擁有人。

由於交易的各方需更多時間去完成收購事項，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年2月6日同意延後茂業百貨中國須支付收購事項代價的時間。延期付款時間如下：

(a) 首期分期支付相當於總代價的25%，將於2010年6月30日或之前支付，而非於股權轉讓協議項下的所有條件獲達成後7日內；(b) 第二期分期支付相當於總代價的40%，依然於印花稅辦事處正式受理有關將中兆的股份過戶至茂業百貨中國名下的轉讓文件後7日內支付；及(c) 第三期分期付款，即總代價的餘額，依然於富安完成轉讓中兆股份予茂業百貨中國起2年內支付。應完成中兆股份轉讓的時間已由於股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內延後至所有先決條件獲達成後220日。

由於交易的各方需更多時間去完成收購事項，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年6月28日同意延後完成收購事項的時間至交易各方將分別決定的其它日期。除上文所披露者外，股權轉讓協議的所有其它條款保持不變，仍然有效。

合作開發協議

於2011年11月22日，本公司的全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)與深圳茂業(集團)股份有限公司(「茂業集團」)，由本公司控股股東及董事黃先生全資擁有)簽訂協議(「合作開發協議」)，據此，茂業商廈同意向茂業集團

董事會報告

提供不超過人民幣250,000,000元的資金，以興建及開發重慶市沙坪壩區三角碑的商業物業（「**商業物業**」），茂業集團將向茂業商廈支付每年15%的費用以作為茂業商廈提供資金的代價。雙方同意於2014年11月22日或之前，茂業集團將完成興建及開發該商業物業及獲得有關完成評定的同意。於商業物業開發完成時，茂業集團同意向茂業商廈授予以下優先權：

- (i) 以每平方米人民幣9,000元的價格優先購買商業物業中不超過50,000平方米的面積以經營百貨店的權利（「**優先購買權**」）；及
- (ii) 以每平方米人民幣30元至60元的租金租用商業物業不超過50,000平方米的面積，租期為期10年並享有兩年免租期的優先承租權（「**優先租賃權**」）。

若於商業物業取得預售許可證之後30日內，茂業商廈不行使優先購買權或優先租賃權，則上述權利將被視為已失效。

2012年3月2日，茂業商廈與茂業集團訂立補充協議押後合作開發協議的完成時間，協定茂業商廈向茂業集團提供資金的責任期限由合作開發協議日期起計30日內延至該日起計一年內（即2012年11月21日前）。截至2012年11月21日，茂業商廈已向茂業集團提供人民幣100百萬元。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認，上述關連交易的訂立公平合理，乃按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易

租賃總協定

根據Maoye Holdings Limited（一家由黃先生全資擁有的公司）與本公司於2009年5月18日訂立的租賃總協定（「**原租賃總協定**」），本公司同意按照本集團成員公司與黃先生或其任何聯繫人及他們擁有大部分擁有權或控制權的公司（「**控股股東集團**」）訂立的相關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。

由於原租賃總協定已於2012年12月31日屆滿及本公司預期此後繼續進行持續關連交易，本公司於2012年11月28日與Maoye Holdings Limited訂立新租賃總協定（「**新租賃總協定**」），為期三年，自2013年1月1日起生效。根據新租賃總協定，有效期內本集團支付予控股股東集團的年度最高租金及雜項開支總額不超過人民幣167百萬元。

截至2012年12月31日止年度內，根據原租賃總協定，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣147.1百萬元（2011年度：人民幣143.1百萬元）。



董事會報告

合作經營協議

2011年7月15日，本集團之全資附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司（「瀋陽茂業」）與瀋陽茂業置業有限公司（「茂業置業」，為本公司控股股東兼董事黃先生之間接全資附屬公司）訂立合作經營協議（「合作經營協議」），以規管有關金廊店之合作經營條款。合作經營協議為期三年，自2011年1月1日起追溯生效，於初步年期屆滿後，可由任何一方向另一方發出書面通知再續兩年，惟本公司須遵守上市規則之規定。根據合作經營協議，倘於2011年1月1日至2013年12月31日期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料出現虧損，則茂業置業將向瀋陽茂業支付相等於除稅前虧損80%之金額，以最高金額每年人民幣38.0百萬元為限。倘於該期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料產生溢利，則茂業置業有權收取相等於有關除稅前溢利20%之金額，以最高金額每年人民幣10.0百萬元為限。

截至2012年12月31日止年度內，根據合作經營協議，瀋陽茂業收到由茂業置業支付的人民幣38.0百萬元。

管理總協議

由於原管理總協議（詳情已載列於本公司之招股章程中）已於2011年5月4日屆滿及本公司預期此後繼續進行持續關連交易，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings Limited（一家由黃先生全資擁有的公司）訂立新管理總協議（「新管理總協議」），以規管本集團將就茂業無錫店及／或控股股東集團擁有的其他百貨商店向控股股東集團提供管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效。新管理總協議中的服務範圍與服務費與原管理總協議中的規定完全相同。本集團提供的管理服務包括有關營運、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的許可、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服務。本公司根據新管理總協議可收取的服務費為(i)新管理總協議項下相關百貨店銷售所得款項總額的1.8%及(ii)相關百貨店除稅前溢利的10%的總和。

截至2012年12月31日止年度內，根據新管理總協議，本集團的管理費收入約為人民幣3.9百萬元（2011年度：人民幣4.0百萬元）。

發展服務總協定

Maoye Holdings Limited與本公司於2009年5月18日訂立的發展服務總協定（該「協定」），已於2011年12月31日屆滿。雙方並不會重續該協定，及該協定已於2011年12月31日終止。

董事會報告

租賃深圳市友誼城大廈

於2010年4月7日，茂業商廈與深圳市友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」)訂立租賃協議，以租賃位於中國深圳市友誼路63號的友誼城大廈的首四層及友誼城大廈A棟的五至六樓，總樓面面積為26,000平方米，用以經營一間茂業品牌百貨商店。租金為每年人民幣33.9百萬元(包括每年人民幣3.6百萬元的裝修及升級費用)。租賃期為自2010年5月1日起計為期三年，除非租戶終止協議，否則將自動續約，總租期不超過十二年。於租賃期的首兩年內，倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受累積淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈支付金額相當於累積淨虧損的款項。根據茂業商廈與深圳友誼於2010年8月簽署的補充協議，該條款修改為倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈按年度支付金額相當於淨虧損的款項。深圳友誼須負責租賃物業的全部裝修工程並承擔其費用。租賃協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。租賃協議的租金及年度上限乃參考附近地區類似物業的現有市場租金而予以釐定。本公司副董事長、執行董事鍾鵬翼先生是深圳友誼的40%權益擁有人。

於截至2012年12月31日止年度內，根據上述的租賃協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣29.1百萬元(2011年度：人民幣29.6百萬元)。

根據本集團與深圳友誼的租賃協議，倘在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔。截至2012年12月31日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣1.5百萬元(2011年度：人民幣2.3百萬元)，根據租賃協議，人民幣約1.5百萬元的損失由深圳友誼承擔。

本公司之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定進行，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，按本公司的定價政策，以及按監管交易的相關協議訂立，並無超過相關協議中及本公司於2011年11月23日，2011年7月15日，2011年6月13日、2010年4月8日及2009年6月9日的公告所載之相關上限。本公司就上述交易已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。



董事會報告

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2012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。有關該等公司及黃先生於該等公司之權益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及深圳市友誼城百貨有限公司的權益。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連事宜的董事會會議，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2012年12月31日止年度，概無任何客戶及供應商佔本集團收入或購貨額5%以上。此外，截至2012年12月31日止年度，於2012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

結算日後事項的詳情載於財務報表附註46。

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2013年股東周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

茂業國際控股有限公司

黃茂如

董事長

2013年2月25日

獨立核數師報告



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46至139頁所載茂業國際控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(合稱「該集團」)之綜合財務報表，當中包括於2012年12月31日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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。

董事就綜合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布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綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公正地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以確認綜合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綜合財務報表發表意見。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布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，以合理確定綜合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綜合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綜合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合併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，以及評價綜合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。

意見

我們認為，該等綜合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2012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

2013年2月25日



綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	5	3,542,719	3,357,024
其他收入	6	807,139	766,308
經營收入總額		4,349,858	4,123,332
銷售成本	7	(1,444,402)	(1,335,146)
僱員開支	8	(369,699)	(375,494)
折舊及攤銷		(343,603)	(326,202)
經營租金開支	9	(237,245)	(216,236)
其他經營開支	10	(859,531)	(772,064)
其他收益	11	274,427	107,873
經營利潤		1,369,805	1,206,063
融資成本	12	(132,815)	(188,793)
應佔聯營公司損益	23	(76)	498
稅前利潤		1,236,914	1,017,768
所得稅	13	(338,360)	(282,879)
本年利潤		898,554	734,889
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	14	801,820	640,312
非控股股東權益		96,734	94,577
		898,554	734,889
母公司權益持有人應佔每股盈利	16		
基本			
— 本年利潤產生		人民幣 14.9分	人民幣 12.0分
攤薄			
— 本年利潤產生		人民幣 14.9分	人民幣 12.0分

應付股息及擬派股息之詳情請見財務報表附註 15。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度利潤	898,554	734,889
其他全面收益		
可供出售權益投資		
公允價值變動	(12,400)	31,553
所得稅影響	6,694	(9,251)
	(5,706)	22,302
海外業務換算產生的匯兌差額	(1,055)	29,195
年度除稅後其他全面收益	(6,761)	51,497
年度全面收益總額	891,793	786,386
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	795,059	691,809
非控制性股東權益	96,734	94,577
	891,793	786,386



綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
物業·廠房及設備	17	4,240,296	3,646,710
投資物業	18	509,298	428,221
土地租賃預付款項	19	3,717,176	3,963,985
商譽	20	641,680	641,680
其他無形資產	21	5,818	6,823
於聯營公司投資	23	12,049	12,260
可供出售權益投資	24	960,150	782,205
預付款項	30	709,930	1,102,725
其他資產		—	2,458
貸款及應收款項	31	107,500	—
遞延稅項資產	25	140,622	83,907
非流動資產總額		11,044,519	10,670,974
流動資產			
存貨	26	279,147	281,977
持有待售物業		620,549	524,734
發展中物業	27	4,069,573	1,791,198
按公允值計入損益的權益投資	28	959	8,674
應收貿易賬款	29	36,842	47,912
預付款、按金及其他應收款項	30	625,117	587,945
應收關連方款項	42(b)	96,654	43,772
已抵押存款	32	40,155	1,530
現金及現金等價物	32	1,482,500	1,425,837
流動總資產		7,251,496	4,713,579
流動負債			
應付貿易款項及票據	33	2,194,236	1,953,827
已收按金·應計費用及其它應付款項	34	1,930,509	1,972,429
計息銀行貸款及其它借款	35	3,081,072	1,485,973
可換股債券負債	36	869,681	—
應付關連方款項	42(b)	102,602	31,486
應付所得稅		131,802	111,253
流動負債總額		8,309,902	5,554,968
流動負債淨額		(1,058,406)	(841,389)
總資產減流動負債		9,986,113	9,829,585

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總資產減流動負債		9,986,113	9,829,585
非流動負債			
可換股債券負債	36	—	844,363
計息銀行貸款及其它借款	35	2,370,459	1,642,698
遞延稅項負債	25	570,775	597,406
非流動負債總額		2,941,234	3,084,467
資產淨額		7,044,879	6,745,118
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	37	480,407	481,988
可換股債券權益	36	119,125	119,125
儲備	39(a)	4,970,984	4,595,558
擬派末期股息	15	100,143	256,125
		5,670,659	5,452,796
非控股股東權益		1,374,220	1,292,322
權益總額		7,044,879	6,745,118

黃茂如
董事

王斌
董事



綜合權益變動表

於二零一二年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔												非控股股東權益		
	已發行股本	收購非控股 股份溢價 股東權益 (經重列)	收購非控股 股東權益	購股權儲備	可轉換債券 權益部分	股本贖回儲備	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 (經重列)	擬派末期股息	總計	股東權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	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
於二零一二年一月一日	481,988	2,011,440	-	25,498	119,125	5,935	77	284,411	248,570	(27,917)	2,047,544	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	801,820	-	801,820	96,734	898,554
本年度其他全面收益：															
可供出售投資稅後 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,706)	-	-	-	(5,706)	-	(5,706)
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,055)	-	-	(1,055)	-	(1,055)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,706)	(1,055)	801,820	-	795,059	96,734	891,793
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
收購非控股股東權益	-	-	(33,342)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,342)	(10,053)	(43,395)
重組附屬公司(附註39(a))	-	-	-	-	-	-	1,729	-	-	-	-	-	1,729	(1,729)	-
附屬公司非控股股東的資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000	5,000
出售可供出售權益投資	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,144)	-	-	-	(99,144)	-	(99,144)
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	-	32,272	-	-	(32,272)	-	-	-	-
權益結算購股權安排(附註38)	-	-	-	(25,498)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,498)	-	(25,498)
股份回購及註銷(附註37)	(1,581)	(23,931)	-	-	-	1,581	-	-	-	-	(1,581)	-	(25,512)	-	(25,512)
已派二零一一年末期股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256,125)	(256,125)	-	(256,125)
已派二零一二年中期股息 (附註15)	-	(139,304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,304)	-	(139,304)
擬派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,143)	100,143	-	-	-
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,054)	(11,054)
於二零一二年十二月三十一日	480,407	1,848,205*	(33,342)*	-	119,125	7,516*	1,806*	316,683*	143,720*	(28,972)*	2,715,368*	100,143	5,670,659	1,374,220	7,044,879

綜合權益變動表

於二零一二年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔											非控股股東權益		
	已發行股本	股份溢價 (經重列)	購股權儲備	可轉換債券 權益部分	股本贖回儲備	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 (經重列)	擬派末期股息	總計	股東權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	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
於二零一一年一月一日	461,587	1,405,825	39,469	119,125	—	77	192,505	233,035	(67,112)	1,505,073	—	3,899,584	1,040,967	4,940,551
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	640,312	—	640,312	94,577	734,889
本年度其他全面收益：														
可供出售投資稅後 公允價值變動	—	—	—	—	—	—	—	22,302	—	—	—	22,302	—	22,302
海外業務換算產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	29,195	—	—	29,195	—	29,195
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	22,302	29,195	640,312	—	691,809	94,577	786,386
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	160,423	160,423
出售可供出售權益投資	—	—	—	—	—	—	—	(6,767)	—	—	—	(6,767)	—	(6,767)
發作儲備的利潤	—	—	—	—	—	—	91,906	—	—	(91,906)	—	—	—	—
權益結算購股權安排 (附註36)	—	—	6,069	—	—	—	—	—	—	—	—	6,069	—	6,069
發行股份	26,336	963,422	(20,040)	—	—	—	—	—	—	—	—	969,718	—	969,718
股份回購及註銷(附註37)	(5,935)	(83,334)	—	—	5,935	—	—	—	—	(5,935)	—	(89,269)	—	(89,269)
發行股份費用	—	(18,348)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,348)	—	(18,348)
擬派二零一一年末期股息	—	(256,125)	—	—	—	—	—	—	—	—	256,125	—	—	—
附屬公司已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,645)	(3,645)
於二零一一年 十二月三十一日	481,988	2,011,440*	25,498*	119,125	5,935*	77*	284,411*	248,570*	(27,917)*	2,047,544*	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,970,984,000元(二零一一年：人民幣4,595,558,000元)。



綜合現金流量表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動產生現金流量			
除稅前利潤		1,236,914	1,017,768
以下各項調整：			
利息收入	6	(18,885)	(8,072)
折舊及攤銷		343,603	326,202
應收貿易款項減值	10	1,870	1,309
存貨減值	10	988	21
其他應收款項減值／(減值撥回)	10	16,289	(123)
出售物業、廠房及設備項目虧損	11	468	659
出售土地租賃預付款項收益	11	—	(10,232)
出售投資性物業收益	11	(3,458)	(3,358)
出售其他資產虧損		678	—
按公允價值計入損益的權益投資公允價值變動虧損／(收益)	11	(56)	2,585
出售按公允價值計入損益的權益投資所得虧損／(收益)	11	(339)	432
出售可供出售權益投資所得收益	11	(174,019)	(20,317)
收到按公允價值計入損益的權益投資的股息	11	(188)	(162)
收到可供出售的權益投資的股息	11	(13,834)	(6,326)
融資成本	12	132,815	188,793
收購附屬公司的代價調整		(15,106)	—
所佔聯營公司損益	23	76	(498)
以權益結算之購股權開支／(開支撥回)	38	(25,498)	6,069
		1,482,318	1,494,750
持有待售物業減少		185,359	54,124
發展中物業增加		(1,642,658)	(603,793)
存貨減少／(增加)		1,842	(5,760)
應收貿易款項減少／(增加)		9,200	(28,455)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		131,107	(205,612)
應收關連方款項增加		(44,587)	(6,560)
應付貿易款項及票據增加		240,409	85,806
已收按金、應計費用及其他應付款項增加		218,313	364,735
應付關連方款項增加／(減少)		71,116	(49,121)
經營所得現金		652,419	1,100,114
已收利息		11,385	8,072
已付中國稅項		(361,453)	(300,606)
經營活動產生之現金淨流入		302,351	807,580

綜合現金流量表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011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		135	142
購買物業、廠房及設備項目		(639,789)	(666,779)
預付物業、廠房及設備項目		—	(6,507)
投資性物業增加		(91,089)	(86,620)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8,066	(659)
出售投資性物業所得款項		6,362	12,059
購買可供出售權益投資		(480,159)	(163,682)
出售可供出售權益投資所得款項		331,642	33,208
購買土地租賃預付款		(431,483)	(284,701)
預付土地租賃預付款		(361,397)	(286,628)
出售土地租賃預付款		6,017	36,739
購買其他無形資產		(909)	(3,837)
購買按公允價值計入損益的權益投資		—	(13,328)
出售按公允價值計入損益的權益投資所得款項		8,110	12,908
出售其他資產		1,780	—
向關連方貸款		(100,000)	—
收購附屬公司		(7,000)	(220,362)
收購附屬公司附加權益		(43,395)	—
附屬公司非控股股東的資本出資		5,000	—
收到按公允價值計入損益的權益投資的股息		188	162
收到可供出售的權益投資的股息		13,834	6,326
投資活動產生的現金淨流出		(1,774,087)	(1,631,559)
融資活動產生的現金流量			
發行股份所得款項		—	969,618
發行股份費用		—	(18,348)
新增銀行貸款及其他借款		4,167,904	1,642,000
償還銀行貸款		(1,845,044)	(1,119,529)
已付利息		(334,052)	(162,898)
已付二零一一年末期股息		(256,125)	—
已付中期股息		(139,304)	—
附屬公司向非控股股東支付股息		(11,054)	(3,645)
股份回購	37	(25,512)	(89,269)
抵押銀行存款增加		(38,625)	(180)
融資活動產生的現金淨流入		1,518,188	1,217,749



綜合現金流量表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
現金及現金等價物淨增加額		46,452	393,770
匯率變動的影響，淨額		10,211	7,994
年初現金及現金等價物		1,425,837	1,024,073
年末現金及現金等價物		1,482,500	1,425,837
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	32	1,482,500	1,425,837
現金流量表所載現金及現金等價物		1,482,500	1,425,837

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	22	143,788	143,788
流動資產			
預付款項及其他應收款	30	7	54
應收股息		738,226	—
應收附屬公司款項	22	2,908,486	3,362,117
現金及現金等價物	32	2,486	3,663
流動資產總額		3,649,205	3,365,834
流動負債			
其他應付款及應計費用	34	270	245
應付附屬公司款項	22	12,848	12,852
應付關連方款項		9,826	1,479
可換股債券負債		869,681	—
流動負債總額		892,625	14,576
流動資產淨額		2,756,580	3,351,258
總資產減流動負債		2,900,368	3,495,046
非流動負債			
可換股債券負債		—	844,363
資產淨額		2,900,368	2,650,683
權益			
已發行股本	37	480,407	481,988
可換股債券權益部分	36	119,125	119,125
儲備	39(b)	2,200,693	1,793,445
擬派末期股息	15/39(b)	100,143	256,125
權益總額		2,900,368	2,650,683



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

1. 公司資料

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Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, 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華人民共和國深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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爾京群島的Maoye Department Store Investment Limited和MOY International Holdings Limited。

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2012年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣1,058,406,000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。

合併基準

該等綜合財務報表由本集團於2012年12月31日的財務報表組成。附屬公司的財務報表是按照相同的會計期間和會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧，股利及集團內部結餘均已於合併時悉數抵消。

即使附屬公司之虧損歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，虧損仍然必須歸屬於非控股權益。

對附屬公司所有權之變動如無導致喪失對該附屬公司之控制權，則作為股本交易入賬。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

若本集團喪失對附屬公司之控制權，則本集團須終止確認(i)附屬公司的所有資產(包括商譽)與負債，(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)記入股東權益的累積匯兌損益；並確認(i)已收對價之公允值，(ii)任何保留的投資之公允值及(iii)任何於損益中產生的盈餘與虧損。先前確認為其他全面收益之集團持有之股份部分應適當地重分類至損益或保留盈利中。

2.2 會計政策和會計披露信息修正

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的詮釋及修訂：

國際財務報告準則第1號之修訂	修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂
國際財務報告準則第7號之修訂	修訂國際財務報告準則第7號－金融工具：金融資產轉讓之披露
國際會計準則第12號之修訂	修訂國際會計準則第12號－所得稅－遞延稅項：收回相關資產

採納該等新的詮釋和修訂對綜合財務報表並無重大財務影響。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒布但尚未生效的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布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1號之修訂	修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－政府貸款 ²
國際財務報告準則第7號之修訂	修訂國際財務報告準則第7號－抵消金融資產及金融負債之披露 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	合營安排 ²
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
國際財務報告準則第10、11、12號之修訂	修訂國際財務報告準則第10、11、12號－過渡指引 ²
國際財務報告準則第10、12號之修訂，國際會計準則27號(2011)之修訂	修訂國際財務報告準則第10、12號，國際會計準則27號(2011)－投資實體 ³
國際財務報告準則第13號	公允值計量 ²
國際會計準則第1號之修訂	修訂國際會計準則第1號－報表列示－其他綜合收益項目之呈列 ¹
國際會計準則第19號(2011)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(2011)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
國際會計準則第32號之修訂	修訂國際會計準則第32號－金融工具－呈報－對沖金融資產及金融負債之修訂 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號 二零零九至二零一一年周期 之國際財務報告準則之年度改進	露天礦場之生產階段之剝採成本 ⁴ 頒布於2012年5月之多項修訂國際財務報告準則 ²

- ¹ 2012年7月1日或之後的年度期間起採納
² 2013年1月1日或之後的年度期間起採納
³ 2014年1月1日或之後的年度期間起採納
⁴ 2015年1月1日或之後的年度期間起採納

預期將適用於本集團之上述此等新訂及經修訂國際財務報告準則之進一步信息載列如下：

國際財務報告準則第7號之修訂要求企業披露抵消權及相關安排(例如抵押物協議)之信息。此等信息可供報表使用者評估企業財務狀況之淨額結算安排之影響。此等新訂披露要求適用於抵消所有按照國際會計準則第32號－金融工具之陳述已確認的金融工具。該等披露要求亦適用於從屬於可執行的主淨額結算協議或類似協議的已確認金融工具，無論他們是否按照國際會計準則第32號之要求抵消。本集團預計將於2013年1月1日採納該等修訂。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

於2009年11月頒布的國際財務報告準則第9號為完全取代國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*的全面計劃之第一階段第一部分。該階段著重關注金融資產的分類及計量。實體需根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，而非將金融資產分為四類。此舉旨在改善及簡化國際會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

於2010年11月頒布的國際財務報告準則第9號之新增規定闡述金融負債(「**新增規定**」)，並將國際會計準則第39號終止確認原則納入國際財務報告準則第9號。此新增規定的大部分內容是採納的國際會計準則第39號的原文內容，變動的部分主要是金融負債的計量應採取收益或損失的公允價值模型(「**公允價值模型**」)計量方法。就此等以公允價值模型計量的金融負債，由於信用風險變動產生的公允價值變動收益或損失應記錄在其他綜合收益科目。其餘的公允價值變動應記錄在收益或損失，除非此等記錄在其他綜合收益的公允價值變動引起或增大收益或損失的不配比。但是，本次新增規定不包含以公允價值模型計量的銀行融資承諾及金融擔保合同。

國際財務報告準則第9號旨在全面替代國際會計準則第39號。於全面替代前，國際會計準則39號對對沖會計及金融資產減值的會計處理依然有效。本集團預期自2015年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。包括所有階段的最終標準公布時，本集團將結合其他階段量化該影響金額。

國際財務報告準則第10號設立了應用於包括特殊目的實體和結構化實體在內的所有實體的單一控制模型。它包含了有關控制之新定義，此定義可用於判斷何種實體應納入綜合報表。與國際會計準則第27號及國際(常設解釋委員會)解釋公告第12號*綜合—特殊目的實體*相比，國際財務報告準則第10號引入的變動要求本集團管理層做出重大判斷來確定何種實體受到控制。國際財務報告準則第10號取代了國際會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*處理綜合財務報表之會計核算部分，而且亦包含了國際(常設解釋委員會)解釋公告第12號提出之問題。基於已做的初步分析，國際財務報告準則第10號預計對本集團目前持有的投資無任何影響。

國際財務報告準則第11號取代了國際會計準則第31號*於合營公司之權益*及國際(常設解釋委員會)解釋公告第13號*共同控制實體—非貨幣出資*。其描述了共同控制下的合營安排的會計處理。且闡述了合營安排僅有兩種形式，即合營經營和合營出資，去除了用比例綜合法核算合營企業的選擇。

國際財務報告準則第12號涵蓋了對附屬公司、合營安排、聯營公司以及結構化實體的披露規定，該等披露規定以往都包含在國際會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、國際會計準則第31號*於合營公司之權益*以及國際會計準則第28號*對聯營公司的投資*內。該準則亦引入了對於該等實體的多項新披露規定。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

於2012年7月，國際會計準則理事會頒布了國際財務報告準則第10號、11號、12號之修訂版，該等修訂版闡明了過渡性指引並提供了此等標準的完全追溯應用的進一步豁免，為提供已調整的可比信息，將此要求僅限定於前期可比期。此等修訂版闡明僅有於國際財務報告準則第10號首次適用的會計年度期初，運用國際財務報告準則第10號確定哪些實體受本集團控制時的綜合結論不同於運用國際會計準則第27號或者國際會計準則委員會常設解釋委員會解釋公告第12號得出的綜合結論時，才要求進行追溯調整。此外，有關於未合併結構實體的披露，此等修訂版刪除了國際財務報告準則第12號首次適用前的期間之可比信息的呈列要求。

頒布於2012年12月的國際財務報告準則第10號之修訂版包括了對於投資實體的定義並提供了一個滿足該定義的實體的合併要求的例外情況。投資實體需要按國際財務報告準則第9號的要求對子公司以公允價值計入損益，而不是合併他們。隨後對國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011)進行了修訂。國際財務報告準則第12號修訂版亦制定了有關投資實體的披露要求。本集團預計此等修訂版對本集團無任何影響，因為本公司不屬於國際財務報告準則第10號定義的投資實體。

隨著國際財務報告準則第10號、11號、12號的頒布，對國際會計準則第27號及國際會計準則第28號亦進行了修訂。本集團預計將於2013年1月1日起採用國際財務報告準則第10號、11號、12號，及國際會計準則第27號(2011)修訂版及第28號之後續修正，以及隨後於2012年7月及12月頒布的修訂標準。

國際財務報告準則第13號提供了公允值的精確定義、公允值計量方法的單一來源，以及於國際財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則雖未改變本集團使用公允值的條件，但提供了在其他國際財務報告準則已規定或允許使用公允值之情況下，應如何運用公允值的指引。本集團預計將於2013年1月1日開始採用國際財務報告準則第13號。

國際會計準則第1號之修訂版修改了於其他綜合收益中呈列的項目分組。後續期間可能重分類或再用於至損益之項目(例如，淨投資的套期保值淨收益、外幣報表折算的匯兌差異、現金流對沖的淨變動、可供出售金融資產的淨損益)將與非重分類之項目(例如，確定的福利計劃的精算損益，土地及房屋建築物的重新評估)分別呈列。該等修訂版將僅影響表達，對財務狀況及業績無影響。本集團預計將於2013年1月1日起採用國際會計準則第1號之修訂版。

國際會計準則第19號(2011)包括從根本改動到簡單的澄清及修改措辭等一系列修訂。修訂的準則引入了對固定收益退休金計劃的重大修改，包括取消對遞延確認的收益或損失的可選擇性。其他變動包括離職福利確認時間之修改，短期僱員福利之分類，及設定收益計劃之披露。本集團預期自2013年1月1日起採用國際會計準則第19號(2011)。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

國際會計準則第32號之修訂版闡明了對於抵消金融資產和金融負債「目前有法定權利抵消」的含義。此修訂版亦闡明了國際會計準則第32號中結算系統抵消指標的應用(比如中央清算系統)，該指標適用於異步總結算機制。此修訂版將於2014年1月1日採用，預計對本集團財務狀況及業績無影響。

二零零九至二零一一年周期之國際財務報告準則之年度改進頒布於2012年6月，制定了對諸項國際財務報告準則的修訂。本集團預計將於2013年1月1日起採用該等修訂。對於每項標準均有單獨的過渡性規定。雖然採用其中一些修訂版可能導致會計政策的改變，但是預計所有該等修訂版的採用對本集團無重大財務影響。該等修訂版預計對本集團會計政策的重大影響列示如下：

- (a) 國際會計準則第1號—*財務報表之呈列*闡明了自行披露的額外可比信息與最低要求的可比信息的區別。最低要求的可比期間一般是上一期間。當企業自願披露的可比信息期間超過上一期間，其必須於財務報表相關附註中包含可比信息。額外的可比信息無需包含一套完整的財務報表。

另外，此等修訂版闡明當企業實體改變其會計政策、做出追溯重述或做出重分類(該等變動對財務狀況有重大影響)時，期初財務狀況必須呈列。然而，與前期期初財務狀況有關的上一期間註釋無需呈列。

- (b) 國際會計準則第32號—*金融工具之呈列*闡明了對權益持有人分配有關的所得稅費用的核算遵照國際會計準則第12號—*所得稅費用*。該修訂版刪除了目前國際會計準則第32號中存在的對所得稅費用的要求，並且要求企業實體對權益持有人分配有關的所得稅費用的核算適用國際會計準則第12號的要求。

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。附屬公司的業績會以收購日起作合併，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。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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財務狀況表。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消，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。合併聯營公司產生的商譽應包含在本集團對聯營公司的投資金額內，並且不單獨進行減值測試。

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。

企業合併及商譽

企業合併採取購買法入賬。轉讓的代價乃按收購日期之公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控股權的股本權益的總和。就每項業務合併而言，本集團選擇是否以公允值或按被收購方之可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益之非控股權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權之所有其他成份乃按公允值計量。收購成本於產生時列支。

當集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

若企業合併是分步驟進行，則合併方享有被合併方前度的所有者權益應按照合併日的公允價值重新計算收益或損失。

合併方轉入的或有事項應在合併日按照公允價值重新計量，此或有事項公允價值的後續變動應按照國際會計準則39號的規定計入收益或損失，或者計入其他綜合收益。如果此等或有事項被劃歸為所有者權益，後續的結算會計入權益中直至作為所有者權益處置為止。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

企業合併及商譽(續)

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過本集團於收購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財務狀況表內確認為資產，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，則會實時檢查。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)的一部分及所出售單位的業務一部分，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分而計算。

非金融資產減值

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。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

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)，惟該資產以重估值入賬則除外，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。

關連方

在下述情況下某一方會被視為本集團之關連方：

- (a) 該方為如下所述任何人士或其親密家庭成員(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團有重大影響力；或(iii)為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；或
- (b) 該方符合下述情形中任意一種：
 - (i) 該方與本集團同屬於一個集團；
 - (ii) 該方為本集團之聯營或合營公司(或本集團之聯營或合營公司之母公司、子公司、同一控制下子公司)；
 - (iii) 該方與本集團合作經營第三方；
 - (iv) 其中一方為第三方之聯營公司，而另一方為該第三方之合營公司；
 - (v) 該方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；
 - (vi) 該方受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；
 - (vii) (a)項中所述人士對該方具有重大影響或為該方或該方之母公司關鍵管理人員。

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。當物業、廠房及設備被分類為待售資產或作為處置組的一部分被分類為待出售資產時，不再對其計提折舊並按香港會計準則第5號處理，如「非流動資產及待出售之處置組」之詳述。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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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分。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

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分擁有不同的可用年限，該部分的成本會以合理原則分攤分配並將每一個部分分開折舊。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。

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。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

倘一項投資物業變為物主使用，可將其劃歸物業、廠房及設備，其重分類日的賬面價值成為其原值。一項物業、廠房及設備由於用途改變成為投資物業，其重分類日的賬面價值成為其原值。在建或發展中其未來有投資意圖的物業將分類為投資物業。

發展中物業

發展中物業以其成本列示，包含所有的開發支出，土地成本，利息費用及其他可直接歸屬該物業的費用。

發展中物業可劃歸於流動資產僅限於此述發展中物業的建設期間預期在正常的運營周期完成。

發展中物業以其報告日成本及其可變現淨值中較低者計量，單項發展中物業的成本超過其可變現淨值的部分將作為減值處理。可變現淨值是以管理層預計的正常運營的銷售價格為基礎，並參考當前的市場環境，減去該物業建成直至銷售將發生的相關成本費用計算。

非流動資產及待出售之處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值可通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。僅於該資產或處置組可於現況下實時出售時(即使須滿足的銷售條款也為常規性或習慣性條款)，同時該出售機會相當高，本條件方視為達成。已分類為處置組的一家附屬公司的所有資產及負債已重新分類為待出售項目，不論本集團於銷售後有否保留其前附屬公司的非控制權益。

分類為待出售項目之非流動資產及處置組(金融資產出售外)按資產或處置組過往賬面值與公允值減銷售成本兩者間之較低者計量。物業、廠房及設備和無形資產於被分類為待出售項目後不再計提折舊或攤銷。

其他無形資產(商譽除外)

另行收購的無形資產於初步確認時按成本列賬。於業務合併時已收購無形資產的成本相等於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產於可使用年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

凡資產所有權的絕大部分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分，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分。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融資產按適當的形式劃分為按公允值計量而其變動計入損益的金融資產，貸款及應收款項及可供出售的金融資產，或者劃分為指定作有效對沖的對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時決定其金融資產的分類。金融資產進行初始確認時，應以其公允值，除非是公允值變動不計入損益的投資，加可直接歸屬的交易開支計量。

任何正常方式購買或出售金融資產應於交易日確認，即於本集團承諾購買資產的日期。正常方式指遵循在相關市場中的規則或慣例在約定的時間內交付該項金融資產。

後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

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。該類別包括本集團所涉及沒有指定為按國際會計準則第39號所定義套期關係中套期工具的金融資產。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。

按公允值計入損益的金融資產須按公允值記錄於財務狀況表並將公允值變化在綜合收益表確認。該等公允淨值變動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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公允值計入損益的金融資產(續)

按公允值透過損益首次確認時指定的金融資產已於首次確認當日指定，且僅於符合國際會計準則第39號的準則情況下方會進行。

本集團評估按公允值計入損益的金融資產(持作買賣的金融資產)以判斷其於短期內出售的意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時，本集團將重分類這些金融資產(極少情況)。將按公允值計入損益的金融資產重分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資乃基於這些資產的性質。該評估並不影響指定時以公允值方式按公允值透過損益指定的任何金融資產，原因為該等工具於首次確認後不得重新分類。

貸款及應收款項

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，並沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷包括於綜合收益表的融資收入一項內。減值產生的虧損於綜合收益表的其他經營開支項內確認。

可供出售的金融資產

可供出售財務資產指上市及非上市權益證券的非衍生金融資產。分類為可供出售金融資產的權益投資即未被分類為持作買賣亦非被指定為公允值計入損益的金融資產。該分類中的債券乃以並無具體到期日持有為意圖且根據流動性需要和市場行情變化而出售。

於首次確認後，可供出售金融資產按公允值計算，而有關盈虧確認為其他全面收益中的可供出售權益投資重估儲備，直至投資終止確認為止，屆時過往在權益入賬的累計盈虧均計入綜合收益表的其他收入，或者直至該投資被確定減值為止，屆時該等投資的減值虧損計入綜合收益表中的其他運營費用並撥出可供出售投資重估儲備。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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售的金融資產(續)

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。

本集團評估可供出售的金融資產以判斷其於短期內出售的能力和意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時，本集團將重分類這些金融資產(極少情況)。當金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有意圖和能力在可預見的期間或到期前持有該資產時被允許重分類至貸款及應收款項。僅當實體有能力和意圖持有該金融資產至到期日期時被允許重分類至持有至到期投資。

當金融資產被分類出可供出售金融資產類別，該等資產任何原計入權益的盈虧須在該投資的剩餘年限內按實際利率法攤銷入損益。任何新攤銷成本與原預期現金流的差異亦須在資產的剩餘年限內按實際利率法予以攤銷。若該資產於其後被確定減值，原計入權益的金額被分類至綜合損益表。

金融資產終止確認

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

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所得現金流量全數付予第三方；且(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，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或已訂立轉付安排，其會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。而並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，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。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本入賬的資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於綜合全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清，該項收回將計入綜合全面收益表。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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。

可供出售金融資產

對於可供出售的金融資產，本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。

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，自其他全面收益轉撥至綜合收益表。

倘被分類為可供出售的權益投資，客觀證據可能得出結論該投資的公允值大幅或長期低於其成本值。界定「大幅」或「長期」需要作出判斷。「大幅」乃評價該投資的原值而「長期」乃評價其公允值低於成本值的時間。倘有客觀證據顯示出現減值，則按照初始確認成本與當前公允值的差異並扣除任何之前對該投資已確認且計入綜合收益表的減值損失所計算出的累計損失，撥出其他全面收益並確認至綜合收益表。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。已計減值後公允值的增加直接計入其他全面收益。

金融負債

初步確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公允值計量而其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，應付關連人士款項以及計息貸款及借貸。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷時，其損益在綜合全面收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入綜合全面收益表的融資成本內。

財務擔保合約

本集團的財務擔保合約乃因特定債務人不能遵照債務工具所述條款支付款項而應向合約持有人支付款項以彌補其由此招致的損失之合約。財務擔保合約首次按公允值並按發行財務擔保合約的直接交易成本調整後確認為負債。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)累計攤銷金額。

可換股債券

可換股債券部分現實有負債性質的應在財務報表中確認為負債，並以扣減交易成本後的淨額列示。發行可換股債券時，此負債部分的公允價值是由同等的不可轉換的公司債券市場利率計算，此金額將以攤銷成本為基礎計算為長期負債，直至其到期或行使轉換。剩餘部分將被歸集為可轉換股權，被確認為所有者權益，以扣減交易成本後的淨額列示。此可轉換債券的賬面價值將不會在未來年度重新計量。交易成本按照該可換股債券初始發行時其負債部分價值和權益部分價值按照比例分攤。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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綜合收益表確認。

金融工具的抵消

金融資產和金融負債可抵消並按淨值列報於財務狀況表中，倘且僅倘目前有強制執行的法律權力要求抵消已確認的金額且有按照淨額結清的意圖，或變現資產和結清負債的行為同時發生。

金融工具公允值

在活躍的金融市場中交易的投資公允值乃參考於市場價或經銷商的市場報價而定(好倉之買價和淡倉之賣價)，不扣減任何交易費用。對於並無交易活躍市場的投資，公允值由評估技術確定。此類技術包括採用近期的公允市場交易；參照大致相同的其他工具的當前市場價值及貼現現金使用分析。

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。

持有待售已落成物業

持有待售已落成物業是以成本和其可變現淨值較低者計量，其成本是按照建築價值和土地價值的比列分攤至此未售物業中。可變現淨值按照本公司董事按照現行市場價值預估單項物業的價值為基礎確定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指手頭現金，活期存款，可隨時兌換為已確定數額現金、價值變動風險極微且於取得當日起計三個月內到期的活期存款。

就財務狀況表而言，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

於二零一二年十二月三十一日

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布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。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，於其他全面收益表或直接於權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或實質制定之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延所得稅乃以負債法按於報告期末就財務申報而言資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

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分遞延稅項資產為止。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分遞延稅項資產，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，並以結算日頒布或實際頒布的稅率(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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入又能夠根據下列基準可靠地計量，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。
- (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貨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。

股份支付

本集團推行股份支付計劃旨在為本集團做出貢獻的合格參與者提供激勵和獎勵。所有僱員(包括董事)收到以股份支付形式的薪酬，作為可行權的換取職工服務的權益工具(「**權益結算的交易**」)。

員工的權益結算交易的成本是按照其授予日的公允價值確定，該公允價值的計量採取外部二項式模型，此詳述請參見資產負債表第38條備註。

權益結算交易成本要在可行權條件達到的期間確認，同時確認所有者權益的增加，在每個報告日直至可行權日確認為股份結算交易的累計費用，是反應股權利益歸屬期及本集團對最後生效的可行權權益工具數量的最佳估計。一段期間收益表的變動表示該累計費用在期初及期末的變動。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付(續)

未最終生效的股份期權不能確認為員工獎勵費用，除此權益結算交易取決於市場條件和非契約條件外，上述屬於一項契約，無論最終其市場條件和非契約條件是否達成，只須所有業績條件及服務條件達成即可生效。

權益結算的員工激勵在其條款修改時若初始激勵的條件已達到，則最小程度可確認為費用，視作該條款未經修改。另外，任何增加權益結算股份支付的公允價值變更或在修改日做出對職工有益條款的變更也將確認為費用。

以權益結算的股份支付被撤銷時，視同其在撤銷日立即可行權，應在撤銷日確認其未確認的所有股份激勵費用。此述包含本集團或僱員未達到的行權條件。倘一項股份激勵取代另一項已撤銷的股份激勵，並且作為授予日該股份激勵的替代，則此撤銷的和替換的股份激勵將作為初始股份激勵的修改，此在前述段落也已詳述。所有撤銷的股份激勵交易將同等對待。

對未行權的股份支付的稀釋作用將反應為對每股收益的稀釋作用。

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分，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。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體借取資金所產生的利息及其他成本。

倘一般借取資金以用於獲取合資格資產，則個別資產的開支會採用7.51%的資本化率。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

董事建議派付的股息，在財務狀況表的權益列作保留利潤的個別分派，直至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授權董事宣派中期股息，故中期股息可同時建議派付並宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時，隨即被確認為負債。

外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維爾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。外幣交易按交易日期的功能貨幣匯率初步入賬。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重新換算，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首次交易日期的匯率換算。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。換算按公允值計量的非貨幣項目的收益或虧損以與確認該項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理，即該項目於其他全面收益或損益內確認的公允值收益或虧損的換算差額亦會分別於其他全面收益或損益內確認。

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分確認入賬。

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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

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

於應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，惟涉及估計者除外，因估計對財務報表中確認的金額影響最大：

- *經營租約承擔—本集團為出租人*

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據對此項安排之條款及條件之評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業帶來之重大風險及回報。

- *投資物業及自用物業之歸類*

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團所持之其他資產。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，亦有部分持作供貨商品或服務或行政管理用途。如該部分獨立出售(或以融資租賃方式獨立出租)，本集團將獨立處理。如該部分不能獨立出售，持作供貨商品或服務或行政管理佔極少部分，該物業則列作投資物業。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素討論如下。

- **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，或會撇銷或撇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著變更。
- **可供出售的金融資產減值**
本集團將部分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。
- **存貨的可變現淨值及持有待售已落成物業**
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。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

- **應收賬款、其他應收款項及應收關連方款項減值**
本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收響應收賬款、其他應收款項及應收關連方款項，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連方款項作出撥備。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連方款項的賬面值，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。
- **對預提所得稅確認之遞延所得稅負債**
計提遞延所得稅負債之預提所得稅是針對於中國大陸設立之外商投資企業向外國投資者分配股利而徵收。確認該等遞延所得稅負債之金額乃基於管理層關於預期分配股利之重大判斷。

4. 分部資料

基於管理層意圖，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。三種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、商品直銷，以及用於向第三方出租百貨經管商用物業；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業，以及用於向第三方出租除百貨經營外的商用物業；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營、提供配套服務以及廣告、貿易及建設電視網絡。

公司管理層對各經營分部業績分別進行監控以用作分配資源及評估績效的決策。分部績效是基於按經調整後可報告分部的歸屬於母公司權益持有人之淨利進行評估。

集團分部間之銷售及轉撥參考第三者以當時市值進行銷售之售價進行。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

4. 分部資料(續)

截至2012年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵消 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,186,805	344,978	10,936	—	3,542,719
分部間收入	—	20,478	—	(20,478)	—
其他收入	794,610	8,544	3,985	—	807,139
分部成本及費用：					
銷售成本	(1,255,409)	(188,267)	(726)	—	(1,444,402)
僱員開支	(337,033)	(27,403)	(5,263)	—	(369,699)
折舊與攤銷	(290,639)	(46,923)	(6,041)	—	(343,603)
經營租金開支	(241,606)	(10,947)	(100)	15,408	(237,245)
其他經營開支	(767,143)	(90,868)	(6,590)	5,070	(859,531)
其他收益／(虧損)	270,884	3,556	(13)	—	274,427
經營利潤／(虧損)	1,360,469	13,148	(3,812)	—	1,369,805
融資成本	(29,184)	(103,471)	(160)	—	(132,815)
應佔聯營公司損益	—	—	(76)	—	(76)
除稅前分部利潤／(虧損)	1,331,285	(90,323)	(4,048)	—	1,236,914
所得稅支付	(363,080)	24,387	333	—	(338,360)
本年分部利潤／(虧損)	968,205	(65,936)	(3,715)	—	898,554
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	881,876	(78,275)	(1,781)	—	801,820
非控股股東權益	86,329	12,339	(1,934)	—	96,734
	968,205	(65,936)	(3,715)	—	898,554
其他分部數據					
收益表中確認的減值虧損	18,320	1,095	—	—	19,415
收益表中撥回的減值虧損	(161)	(107)	—	—	(268)
於聯營公司投資	—	—	12,049	—	12,049
資本開支*	838,088	2,537,567	1,454	—	3,377,109

* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業及其他無形資產與持有待售已落成物業的增加構成。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

4. 分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵消 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,125,880	222,995	8,149	—	3,357,024
分部間收入	—	20,663	—	(20,663)	—
其他收入	749,561	8,480	8,267	—	766,308
分部成本及費用：					
銷售成本	(1,282,221)	(52,640)	(285)	—	(1,335,146)
僱員開支	(340,689)	(30,306)	(4,499)	—	(375,494)
折舊與攤銷	(275,289)	(44,700)	(6,213)	—	(326,202)
經營租金開支	(222,767)	(11,706)	(100)	18,337	(216,236)
其他經營開支	(684,373)	(81,657)	(8,360)	2,326	(772,064)
其他收益	88,568	7,516	11,789	—	107,873
經營利潤	1,158,670	38,645	8,748	—	1,206,063
融資成本	(50,912)	(137,653)	(228)	—	(188,793)
應佔聯營公司損益	—	—	498	—	498
持續經營業務除稅前分部利潤／(虧損)	1,107,758	(99,008)	9,018	—	1,017,768
所得稅	(288,562)	7,938	(2,255)	—	(282,879)
持續經營業務年度分部利潤／(虧損)	819,196	(91,070)	6,763	—	734,889
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	735,138	(97,070)	2,244	—	640,312
非控股股東權益	84,058	6,000	4,519	—	94,577
	819,196	(91,070)	6,763	—	734,889
其他分部數據					
收益表中確認的減值虧損	1,191	137	2	—	1,330
收益表中撥回的減值虧損	(123)	—	—	—	(123)
於聯營公司投資	—	—	12,260	—	12,260
資本開支*	1,997,110	659,921	118	—	2,657,149

* 資本開支由物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資性物業、發展中物業、其他無形資產與持有待售已落成物業的增加構成，亦包括收購附屬公司資產。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

5. 收入

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,619,309	1,517,865
直銷收入	1,395,226	1,436,983
租賃商鋪租金收入	173,006	167,138
管理百貨店的管理費收入	3,871	3,894
投資性物業租賃收入	72,948	129,312
物業銷售收入	272,030	93,683
其他	6,329	8,149
	3,542,719	3,357,024

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	9,672,014	8,992,880
特許專櫃銷售佣金	1,619,309	1,517,865

商鋪租賃的租金收入分配如下：

租金收入	96,669	91,110
分租租金收入	76,337	74,553
或然租金收入	—	1,475
	173,006	167,138

6. 其他收入

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
來自供貨商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	433,539	424,746
— 促銷費收入	189,535	180,113
— 信用卡手續費收入	126,861	114,693
利息收入	18,885	8,072
其他	38,319	38,684
	807,139	766,308

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

7. 銷售成本

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
存貨採購及其變動	1,255,409	1,282,221
物業銷售成本	188,267	52,640
其他	726	285
	1,444,402	1,335,146

8. 僱員開支

	附註	本集團	
		2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
工資及薪金		337,367	323,605
以股權結算之購股權開支	38	(25,498)	6,069
退休福利		40,011	31,687
其他僱員福利		17,819	14,133
		369,699	375,494

董事及首席執行官薪酬(包含於僱員開支中)詳情如下：

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
袍金	633	647
其他薪酬		
薪金及津貼	1,914	1,630
以股權結算之購股權開支	(1,698)	404
退休福利	34	32
	250	2,066
	883	2,713



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

截至2012年12月31日止年度，集團若干董事因其對集團提供的服務，根據公司之購股權計劃獲授購股權，詳情載於財務報表附註38。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並歸屬期內確認於損益表中，上述董事及首席執行官薪酬披露中已包含應計入本年財務報表中之數額。

(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：

	袍金 人民幣千元	以股權支付之 購股權開支 人民幣千元	酬金合計 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度			
浦炳榮先生	195	(185)	10
梁漢全先生	146	(185)	(39)
鄒燦林先生	292	(185)	107
	633	(555)	78
截至2011年12月31日止年度			
浦炳榮先生	199	44	243
梁漢全先生	149	44	193
鄒燦林先生	299	44	343
	647	132	779

於截至2012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(2011：無)。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(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	以股權支付 之購股權開支 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2012年12月31日					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生	—	120	(185)	—	(65)
王福琴女士	—	791	(735)	17	73
王斌先生	—	883	(223)	17	677
	—	1,914	(1,143)	34	805
截至2011年12月31日					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生	—	120	44	—	164
王福琴女士	—	720	175	16	911
王斌先生	—	670	53	16	739
	—	1,630	272	32	1,934

截至2012年12月31日止，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2011：無)。

黃茂如先生亦為本公司首席執行官。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括二名董事(2011：二名)，其薪酬已於上述附註8(b)中披露。本年度其他三名非董事最高薪僱員(為高級管理層)的薪酬詳情如下(2011：三名)：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
薪金及津貼	2,406	2,653
以股份支付之購股權支出	(1,941)	462
退休福利	79	48
	544	3,163

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2012	2011
零至人民幣 1,000,000 元	3	1
人民幣 1,000,001 元至人民幣 2,000,000 元	—	2
人民幣 2,000,001 元至人民幣 4,000,000 元	—	—
	3	3

於截至2012年12月31日止年度內，本集團三名最高薪非董事僱員因其對集團提供的服務獲授購股權，詳情載於財務報表所披露的附註38。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並於歸屬期內確認於損益表中，其中應歸屬於本期財務報告中之數額已包含於上述非董事最高薪酬僱員的薪酬披露中。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

9. 經營租金開支

	本集團	
	2012	2011
	人民幣千元	人民幣千元
經營租金	207,164	190,542
經營分租租金	30,081	25,694
	237,245	216,236

10. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2012	2011
		人民幣千元	人民幣千元
公用設施開支		206,714	191,162
宣傳及廣告開支		67,712	69,722
維護開支		109,949	93,815
招待開支		18,469	18,801
辦公開支		42,034	50,124
其他稅項開支		252,532	230,219
專業服務費		33,355	13,776
核數師酬金		6,013	4,990
銀行手續費		68,480	64,395
存貨減值	26	988	21
應收貿易賬款減值	29	1,870	1,309
其他應收款減值	30	16,289	123
其他		35,126	33,607
		859,531	772,064



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

11. 其他收益

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的損失	(468)	(659)
出售土地租賃預付款項收益	—	10,232
出售投資性物業的收益	3,458	3,358
外匯收益／(損失)淨額	292	(9,030)
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	56	(2,585)
出售按公允值計入損益的權益投資的收益／(虧損)	339	(432)
出售可供出售權益投資的收益	174,019	20,317
一家附屬公司百貨店經營虧損彌補額(附註42(a)(vii))	38,000	38,000
收到可供出售的權益投資的股息	13,834	6,326
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	188	162
其他	44,709	42,184
	274,427	107,873

12. 融資成本

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
銀行貸款利息	274,351	178,010
可換股債券利息(附註36)	54,627	53,785
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	328,978	231,795
減：已資本化利息	(199,829)	(47,661)
	129,149	184,134
其他融資成本：		
應付對價現值增加	3,666	4,659
	132,815	188,793

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

13. 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有限責任公司，相應地，本公司豁免繳納開曼群島的所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團無需在英屬維爾京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按截至2012年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%(2011年：16.5%)計算。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，本期企業所得稅率為25%(2011年：24%或25%)。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣8,466,000元的土地增值稅，已在截至2012年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2011年：人民幣10,669,000元)。

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
本集團：		
當期－企業所得稅	373,536	290,257
當期－土地增值稅	8,466	10,669
遞延(附註25)	(43,642)	(18,047)
年度稅務開支總額	338,360	282,879



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

13. 所得稅(續)

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：

	本集團			
	2012 人民幣千元	%	2011 人民幣千元	%
持續經營除稅前利潤	1,236,914		1,017,768	
法定稅率下的稅項	309,229	25	254,442	25
特定地區或國家之較低稅率	(10,321)	(1)	(5,430)	—
稅務豁免	(1,730)	—	(596)	—
不可扣稅支出	5,333	—	2,629	—
按中國大陸地區的附屬公司產生的 可供分配利潤金額按適用稅率確認 的預提所得稅	19,228	2	19,039	2
未獲確認的稅務虧損	15,765	1	5,557	—
土地增值稅	8,466	1	10,669	1
土地增值稅之所得稅影響	(2,116)	—	(2,667)	—
其他	(5,494)	(1)	(764)	—
按本集團實際稅率計算呈列之所得稅開支	338,360	27	282,879	28

14. 母公司權益持有人應佔利潤

截至2012年12月31日止年度，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括盈利人民幣696,195,000元(2011年：虧損人民幣73,820,000元)已於本公司的財務報表記賬(附註39(b))。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

15. 股息

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
擬派末期股息(截至12月31日未確認為負債)		
—2.3港仙(2011: 5.9港仙)每普通股	100,143	256,125
	100,143	256,125

16. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2012年12月31日止年度母公司權益持有人應佔利潤人民幣801,820,000元(2011年: 人民幣640,312,000元)及本年度已發行之普通股5,370,609,411股(2011年: 5,327,091,307股)計算。

由於可換股債券對基本每股盈利呈現反攤薄效應，截至2012年及2011年12月31日止年度每股盈利之金額沒有做調整。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

17. 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 及其它設備		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
				人民幣千元	人民幣千元			
2012年12月31日								
於2011年12月31日及 2012年1月1日：								
成本	2,870,520	365,130	18,089	219,452	467,340	755,407	4,695,938	
累計折舊及減值	(452,776)	(209,140)	(6,956)	(153,153)	(220,591)	(6,612)	(1,049,228)	
賬面淨值	2,417,744	155,990	11,133	66,299	246,749	748,795	3,646,710	
於2012年1月1日 (扣除累計折舊及減值)								
添置	6,860	4,222	3,372	10,409	401	811,814	837,078	
處置	—	(2,141)	(1,354)	(579)	(4,460)	—	(8,534)	
期內折舊撥備	(116,001)	(22,704)	(444)	(17,185)	(52,180)	—	(208,514)	
轉撥至發展中物業	—	—	—	—	—	(26,323)	(26,323)	
轉出	256,264	5,934	—	207	27,475	(289,880)	—	
匯兌調整	(121)	—	—	—	—	—	(121)	
於2012年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	2,564,746	141,301	12,707	59,151	217,985	1,244,406	4,240,296	
於2012年12月31日：								
成本	3,133,455	367,121	17,884	217,193	479,071	1,251,018	5,465,742	
累計折舊及減值	(568,709)	(225,820)	(5,177)	(158,042)	(261,086)	(6,612)	(1,225,446)	
賬面淨值	2,564,746	141,301	12,707	59,151	217,985	1,244,406	4,240,296	

建造期間的土地租賃款攤銷人民幣28,038,000元已資本化作為集團在建百貨店的建造成本，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35(a)。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

17. 物業、廠房及設備(續)

本集團相關的樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2012年12月31日約為人民幣270,517,000元(2011年12月31日約為人民幣394,177,000元)。

本集團	傢俬、裝置						合計
	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	及其它設備	租賃物業裝修	在建工程	
	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
2011年12月31日							
於2010年12月31日及 2011年1月1日：							
成本	2,136,516	314,246	18,975	194,039	370,869	286,284	3,320,929
累計折舊及減值	(358,979)	(195,653)	(7,091)	(147,053)	(168,328)	(6,612)	(883,716)
賬面淨值	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213
於2011年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213
添置	192,349	3,137	3,465	19,141	8,919	552,636	779,647
處置	(70)	(785)	(2,707)	(1,240)	(193)	—	(4,995)
期內折舊撥備	(99,203)	(24,206)	(2,422)	(14,091)	(52,284)	—	(192,206)
收購附屬公司	541,989	28,995	913	12,885	4,774	42,015	631,571
轉撥至投資物業(附註18)	(3,169)	—	—	—	—	—	(3,169)
轉出	9,662	30,256	—	2,618	82,992	(125,528)	—
匯兌調整	(1,351)	—	—	—	—	—	(1,351)
於2011年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	2,417,744	155,990	11,133	66,299	246,749	748,795	3,646,710
於2011年12月31日：							
成本	2,870,520	365,130	18,089	219,452	467,340	755,407	4,695,938
累計折舊及減值	(452,776)	(209,140)	(6,956)	(153,153)	(220,591)	(6,612)	(1,049,228)
賬面淨值	2,417,744	155,990	11,133	66,299	246,749	748,795	3,646,710



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

18. 投資物業

	附註	本集團	
		2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		428,221	292,199
添置		99,667	89,789
處置		(2,904)	(8,700)
從物業·廠房及設備轉入	17	—	3,169
從發展中物業轉入	27	—	66,718
年內折舊撥備		(15,686)	(14,954)
於12月31日		509,298	428,221
於12月31日：			
成本		645,978	549,833
累計折舊		(136,680)	(121,612)
賬面淨值		509,298	428,221

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40(a)。

本集團為其應付票據及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33及35(b)。

本集團若干位於安徽的投資物業之房產證仍未從中國相關部門取得，其賬面淨值於2012年12月31日約為人民幣24,104,000元(2011年12月31日約為人民幣26,264,000元)，集團仍在辦理相關權證之手續。

於2012年12月31日，本集團投資物業的公允值約為人民幣1,563,355,000元(2011年12月31日：人民幣1,443,198,000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

於二零一二年十二月三十一日

19. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日的賬面值		4,106,464	3,760,402
收購附屬公司		—	404,790
添置		1,555	273,789
轉撥至發展中物業	27	(97,299)	(171,162)
從發展中物業轉入	27	1,973	1,030
處置		(6,017)	(26,507)
		4,006,676	4,242,342
年內攤銷撥備		(145,527)	(135,878)
於12月31日的賬面值		3,861,149	4,106,464
計入預付款項按金及其他應收款項的即期部分		(143,973)	(142,479)
非即期部分		3,717,176	3,963,985

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詳情載列於財務報表附註33和35(c)。

於2012年12月31日，本集團賬面值累計約為人民幣115,213,000元的土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理中。(2011年12月31日：人民幣118,022,000元)。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣28,038,000元之攤銷已資本化作為位於集團在建百貨店建造成本，該資本化之數額已包含於物業、廠房、設備之添置金額中(附註17)。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

20. 商譽

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)	641,680	537,050
收購附屬公司	—	104,630
於12月31日	641,680	641,680
於12月31日：		
成本	647,449	647,449
累計減值	(5,769)	(5,769)
賬面淨值	641,680	641,680

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兩個現金產生單位(「現金產生單位」)，該單位為減值測試的可申報部分：

- 百貨店經營的現金產生單位；及
- 「其他」部分的現金產生單位。

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	其他部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日及2011年12月31日	637,167	4,513	641,680

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7%至15%(2011年：12%至17%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷(2011年：零至5%)。增長率並不超過中國大陸地區百貨店經營的預測長期平均增長率。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

20. 商譽(續)

計算截至2012年12月31日止及截至2011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%(2011年：零至5%)。

21. 其他無形資產

本集團	計算機軟件	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)	6,823	4,148
添置	909	3,874
收購附屬公司	—	570
處置	—	(30)
年內攤銷撥備	(1,914)	(1,739)
於12月31日	5,818	6,823
於12月31日		
成本	11,370	10,461
累計攤銷	(5,552)	(3,638)
賬面淨值	5,818	6,823

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

22. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
非上市股份，按成本	143,788	143,788

包含於本公司流動資產及流動負債內的應收及應付附屬公司款項於2012年12月31日的餘額分別為人民幣2,908,486,000元(2011年12月31日：人民幣3,362,117,000元)及人民幣12,848,000元(2011年12月31日：人民幣12,852,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

22. 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	英屬維爾京群島 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」**	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**	中國大陸 1996年1月31日	美元320,000,000	—	100	投資控股及經營百貨店
深圳市茂業百貨深南有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市和平茂業百貨有限公司**	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**	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**	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**	中國大陸 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	—	100	百貨店經營
重慶茂業百貨有限公司**	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**	中國大陸 2008年4月11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	美元15,000,000元	—	100	超市經營
深圳茂業商用投資顧問有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000元	—	100	投資控股

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

22. 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 %	
深圳茂業天地投資顧問有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000元	—	100	投資控股
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30,000,000元	—	100	房地產開發
常州茂業百貨有限公司**	中國大陸 2009年5月21日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
瀋陽茂業時代置業有限公司 「瀋陽茂業時代」**	中國大陸 2007年9月24日	人民幣8,000,000	—	100	房地產開發
深圳市茂業廣告有限公司 「茂業廣告」**	中國大陸 2002年12月25日	人民幣2,000,000	—	100	廣告經營
泰州第一百貨商店股份有限公司 「泰州一百」**	中國大陸 1994年5月20日	人民幣18,950,000	—	97.31	百貨店經營
無錫億百置業有限公司 「無錫億百」**	中國大陸 2008年4月15日	人民幣202,500,000	—	90	房地產開發
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年5月13日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
錦州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產開發
保定茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年9月20日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
淮安茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年9月30日	人民幣206,000,000	—	100	房地產開發
山東省濰博茂業百貨股份有限公司**	中國大陸 1999年1月7日	人民幣143,887,180	—	80	百貨店經營
保定茂業房地產開發有限公司**	中國大陸 2006年12月18日	人民幣50,000,000	—	100	房地產開發
淮安茂業購物中心有限公司**	中國大陸 2010年11月1日	38,000,000港元	—	100	#
臨沂茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年11月3日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

22. 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 %	
泰州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年11月8日	1,124,800,000 港元	—	100	房地產開發
香港茂業百貨(揚州)有限公司**	中國大陸 1996年5月16日	人民幣64,643,046	—	70	百貨店經營
淄博茂業商廈有限公司**	中國大陸 1994年6月25日	人民幣81,800,000	—	80	百貨店經營及超市經營
淄博東泰江浩物流有限公司**	中國大陸 2009年9月4日	人民幣6,000,000	—	80	物業租賃
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570,439,657	—	68.05	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	—	63.80	投資控股
成都人民商場(集團) 南充川北有限公司**	中國大陸 2001年12月20日	人民幣20,000,000	—	68.05	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	—	68.05	物業租賃
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	—	68.05	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	—	54.44	酒店經營及 提供輔助服務
成都人民商場(集團)綿陽有限公司 「成商綿陽」**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000	—	68.05	百貨店經營
成商集團南充商業有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000	—	68.05	百貨店經營
成商集團成都人民商場有限公司**	中國大陸 2009年8月21日	人民幣20,000,000	—	68.05	投資控股及百貨店經營
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	—	68.05	#
菏澤茂業百貨有限公司**	中國大陸 2008年12月29日	人民幣5,000,000	—	61.25	百貨店經營
秦皇島渤海物流控股股份有限公司 (「渤海物流」)@	中國大陸 1997年5月16日	人民幣445,521,564	—	46.70	投資控股及百貨店經營
秦皇島金原家居裝飾城有限公司**	中國大陸 2003年11月20日	人民幣1,000,000	—	46.70	物業租賃

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

22. 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 %	
秦皇島華聯商城金原 超市有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣10,000,000	—	46.70	超市經營
秦皇島華聯商城金原物業 服務有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣5,000,000	—	46.70	物業租賃
秦皇島華聯商城金原商業管理 有限公司**	中國大陸 2011年4月14日	人民幣2,000,000	—	46.70	物業租賃
秦皇島茂業商廈經營 管理有限公司**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣245,000,000	—	46.70	投資控股及房地產開發
安徽國潤投資發展有限公司**	中國大陸 1998年10月4日	人民幣294,330,000	—	46.62	投資控股及房地產開發
滁州國潤投資發展有限公司**	中國大陸 2003年4月25日	人民幣70,000,000	—	46.47	房地產開發
蕪湖國潤投資發展有限公司**	中國大陸 2002年5月16日	人民幣110,000,000	—	46.47	房地產開發
淮南國潤渤海物流有限公司**	中國大陸 2002年3月26日	人民幣31,600,000	—	46.56	房地產開發
江蘇茂業百貨有限公司**	中國大陸 2012年5月9日	人民幣325,000,000	—	100	房地產開發
包頭市茂業東正房地產 開發有限公司**	中國大陸 2011年10月26日	人民幣10,000,000	—	70	房地產開發
秦皇島茂業商業管理有限公司**	中國大陸 2012年1月29日	人民幣500,000	—	100	#
山東濰州茂業置業有限公司**	中國大陸 2012年9月19日	人民幣20,000,000	—	75	#
萊蕪茂業置業有限公司**	中國大陸 2012年12月25日	人民幣20,000,000	—	100	#
深圳茂業投資控股有限公司**	中國大陸 2012年8月24日	人民幣1,000,000	—	68.05	#

* 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。

◎ 一家在中國深圳證券交易所A股上市的附屬公司。

** 按中國法律成立的有限責任公司

這些公司從未開始經營

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的資產淨值主要部分的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會使篇幅過於冗長。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

23. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
分佔資產淨值	12,049	12,260

本集團於2012年12月31日及2011年12月31日對聯營公司的結餘在財務報表42(b)中披露。

本集團主要的聯營公司如下：

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 %	
廣元市利州區新世紀廣電網絡有限公司 (「廣元新世紀」)	中國大陸 2000年7月12日	人民幣4,500,000元	—	20.71	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	—	20.71	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	—	13.53*	有線電視網絡 建設和維護

* 成商持有股本權益比例為62.11%的四川新世紀有線電視網絡建設有限責任公司持有對雅安新世紀32%的股本權益，因此，本集團間接持有對雅安新世紀13.53%的股本權益。

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分的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情會使篇幅過於冗長。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

23. 於聯營公司之投資(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2012年12月31日止年度				
雅安新世紀	5,558	357	489	346
廣元新世紀	9,469	7,161	3,690	(456)
樂山沙灣新世紀	5,133	593	2,393	34
	20,160	8,111	6,572	(76)
截至2011年12月31日止年度				
雅安新世紀	8,983	4,123	4,002	176
廣元新世紀	8,608	5,845	4,032	167
樂山沙灣新世紀	5,283	646	2,508	155
	22,874	10,614	10,542	498

24. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	687,154	225,402
深圳	117,354	301,161
	804,508	526,563
非上市權益投資(按成本)	161,527	261,527
	966,035	788,090
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	960,150	782,205

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入其他綜合收益的金額為人民幣5,706,000元(2011年：人民幣22,302,000元)。

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

於二零一二年十二月三十一日

24. 可供出售的權益投資(續)

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。

25. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團	準備及 預提費用 人民幣千元	貿易及 其他應收 款項減值 人民幣千元	可供抵銷 未來應稅 利潤的虧損 人民幣千元	未實現內部 銷售利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	14,757	23,346	23,544	—	61,647
收購附屬公司	—	—	993	—	993
年內計入/(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(1,861)	31	23,097	—	21,267
於2011年12月31日	12,896	23,377	47,634	—	83,907
年內計入/(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	2,759	(2,571)	30,823	25,704	56,715
於2012年12月31日	15,655	20,806	78,457	25,704	140,622

於2012年12月31日，本集團之稅項虧損約為人民幣382,197,000元(2011年12月31日：人民幣224,657,000元)，該等虧損可自該虧損發生年度起5年內結轉，以抵消產生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2012年12月31日該等稅項虧損之未確認遞延稅項資產約為人民幣68,369,000元(2011年12月31日：人民幣34,121,000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5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。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

25. 遞延稅項(續)

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	收購附屬 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	資本化 借貸成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	315,783	74,670	8,521	12,733	1,372	413,079
收購附屬公司	174,112	—	—	—	—	174,112
年內計入權益的遞延稅項	—	6,995	—	—	—	6,995
年內計入/(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(19,155)	—	4,174	7,491	10,710	3,220
於2011年12月31日	470,740	81,665	12,695	20,224	12,082	597,406
年內計入權益的遞延稅項	—	(39,704)	—	—	—	(39,704)
年內計入/(扣自)綜合收益表	(23,655)	—	4,558	(11,438)	43,608	13,073
於2012年12月31日	447,085	41,961	17,253	8,786	55,690	570,775

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需按照10%的稅率徵收預提所得稅，該規定與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。因此，本集團位於中國大陸的附屬公司分配於2008年1月1日之後形成的可供分配利潤時將繳納預提所得稅。

於2012年12月31日，對於本集團附屬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(2011年：無)。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

26. 存貨

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
可轉售商品	281,147	288,070
跌價準備	(2,000)	(6,093)
	279,147	281,977

存貨的跌價準備變動如下：

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日	6,093	6,172
年內轉回的跌價準備(附註10)	988	21
年內核銷	(5,081)	(100)
於12月31日	2,000	6,093

27. 發展中物業

	附註	本集團	
		2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
年初		1,161,038	875,738
添置		1,734,211	124,228
從土地租賃預付款轉入	19	97,299	171,162
轉撥至土地租賃預付款	19	(1,973)	(1,030)
轉撥至持有待售已落成物業		(21,925)	(9,060)
於12月31日		2,968,650	1,161,038
開發支出，成本			
年初		630,160	301,824
添置		703,689	479,565
從物業、廠房及設備轉入		26,323	—
轉撥至投資性物業	18	—	(66,718)
轉撥至持有待售已落成物業		(259,249)	(84,511)
於12月31日		1,100,923	630,160
		4,069,573	1,791,198

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

27. 發展中物業(續)

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載於財務報表附註35(e)。

於2012年12月31日，本集團合計淨值約為人民幣669,500,000元(2011年12月31日：人民幣645,938,000元)包括土地租賃預付款在內之發展中物業的土地使用權證仍在辦理中。

28. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
上市公司權益投資	959	8,674

29. 應收貿易款項

本集團直接銷售商品的收入乃以現金為基準，本集團的物業銷售及其他業務提供予其他客戶的信貸期一般為三個月至一年。每位客戶有一個最大的信用額度。本集團力圖通過其突出的收款能力成立一個以降低信用風險為目的的信用控制部門以對應收賬款保持嚴密的控制。高級管理層會定期檢視逾期餘額。基於本集團應收賬款涉及大量多樣化客戶的事實，故並無重大信用風險。本集團並無就應收貿易款等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。應收貿易款項是非計息的。

於財務報表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
60日內	16,722	43,303
61至90日	624	135
91至180日	1,157	2,464
181至270日	1,729	2,109
271至360日	—	184
超過360日	23,615	5,171
	43,847	53,366
應收貿易款項減值	(7,005)	(5,454)
	36,842	47,912



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

29. 應收貿易款項(續)

本期應收貿易款項的賬面餘額主要是由銷售物業和其他活動產生。

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日	5,454	4,496
年內確認的減值虧損(附註10)	1,870	1,309
年內核銷	(319)	(351)
於12月31日	7,005	5,454

於2012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7,005,000元(2011年12月31日：人民幣5,454,000元)，該等貿易款項的賬面價值約為人民幣7,005,000元(2011年12月31日：人民幣5,454,000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，只有部分應收貿易款可以收回。

未逾期或未減值的應收貿易款項餘額的賬面價值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	709,930	1,102,725	—	—
流動資產				
預付款項	210,245	353,039	7	54
其他應收款項	447,352	251,320	—	—
	657,597	604,359	7	54
其他應收款項減值	(32,480)	(16,414)	—	—
	625,117	587,945	7	54

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

30. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

於2012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2,420,000元(2011年12月31日：人民幣129,225,000元)，涵蓋2012年1月至12月以及租金押金人民幣15,786,000元(2011年12月31日：人民幣16,027,000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	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
於1月1日	16,414	16,401
年內確認的減值虧損(附注10)	16,289	123
年內核銷	(223)	(110)
於12月31日	32,480	16,414

於2012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32,480,000元(2011年12月31日：人民幣16,414,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣32,480,000元(2011年12月31日：人民幣16,414,000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價值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

31. 貸款及應收款項

根據本集團與其同系附屬公司深圳茂業(集團)有限公司(「深圳茂業集團」)於2011年11月22日簽訂的一項關於商業物業的合作開發協議，本集團同意向深圳茂業集團支付累計不超過人民幣250,000,000元的貸款，其年利率為15%。在該項商業物業開發完成後，深圳茂業集團同意授予本集團關於該等商業物業的優先購買權和優先租賃權。該等貸款將會根據本集團的需要由深圳茂業集團於自2011年11月22日始的兩年內支付。

於2012年6月20日，本集團支付第一期總共為人民幣100,000,000元的貸款予深圳茂業集團。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

32. 現金及現金等價物和抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
現金及銀行結餘		1,389,771	1,297,964	2,486	3,663
定期存款		132,884	129,403	—	—
		1,522,655	1,427,367	2,486	3,663
減：為應付票據抵押的					
定期存款	33	(5,820)	(1,530)	—	—
為在建工程抵押的銀行存款		(25,145)	—	—	—
其他抵押的銀行存款		(9,190)	—	—	—
現金及現金等價物		1,482,500	1,425,837	2,486	3,663

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	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
人民幣	1,513,990	1,411,509	—	—
港元	8,294	14,360	2,295	3,467
美元	359	360	191	196
歐元	—	1,127	—	—
英鎊	12	11	—	—
	1,522,655	1,427,367	2,486	3,663

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。

截止本報告期末本集團的現金及銀行存款和抵押存款餘額累計為人民幣1,513,990,000元(2011：人民幣1,411,509,000元)。人民幣無法自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管理條例》和《管理結匯、售匯及付匯外匯管理》中規定，本集團被允許通過銀行授權進行人民幣與其他貨幣兌換等外匯交易業務。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

33. 應付貿易賬款及票據

於財務報表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
90天以內	1,766,020	1,622,517
91至180天	169,101	133,373
181至360天	56,183	156,271
超過360天	202,932	41,666
	2,194,236	1,953,827

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2012年12月31日，賬面價值為人民幣27,798,000元(2011年12月31日：人民幣5,100,000元)的應付票據由本集團賬面價值為人民幣5,820,000元(2011年12月31日：人民幣1,530,000元)的定期存款作抵押擔保。

34. 已收按金，應計費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
遞延收入	1,079,009	1,002,929	—	—
已收押金	184,274	176,825	—	—
預提經營租金開支	107,688	82,030	—	—
預提公用設施開支	19,973	16,643	—	—
預提費用	80,985	23,625	153	169
預提僱員開支	57,819	61,318	117	76
折扣券負債準備	18,978	16,207	—	—
增值稅及其它應繳稅項	(140,431)	(168,599)	—	—
其他應付款項	522,214	761,451	—	—
	1,930,509	1,972,429	270	245

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

35. 計息銀行貸款和其他貸款

本集團	2012			2011		
	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	6.30-9.84	2013	1,054,000	6.48-9.47	2012	975,000
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	6.52-7.91，以HIBOR 利率上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2013	430,915	6.11-7.65，以HIBOR 利率上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2012	510,973
可換股債券	6.51	2013-2015*	869,681			—
其他貸款	4.71-6.57	2013	1,596,157			—
			3,950,753			1,485,973
非即期						
長期銀行貸款－有抵押	6.52-7.91，以HIBOR 利率上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2014-2020	2,370,459	6.11-7.65，以HIBOR 利率上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2013-2019	1,642,698
可換股債券			—	6.51	2013-2015	844,363
			2,370,459			2,487,061
			6,321,212			3,973,034
本公司						
	實際利率 (%)	2012 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2011 到期日	人民幣千元
即期						
可換股債券(附註36)	6.51	2013-2015	869,681			—
非即期						
可換股債券(附註36)			—	6.51	2013-2015	844,363

* 債券持有者可選擇在2013年10月13日100%贖回其本金連同截至贖回日期應計利息。詳情載於財務報表附註36。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

35. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
償還期				
銀行貸款和其他貸款				
一年內	3,081,072	1,485,973	—	—
於第二年	319,269	316,714	—	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	779,763	769,123	—	—
於五年以上	1,271,427	556,861	—	—
	5,451,531	3,128,671	—	—

	本集團		本公司	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
償還期				
可換股債券				
一年內	869,681	—	869,681	—
於第二年	—	844,363	—	844,363
	869,681	844,363	869,681	844,363

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- 本集團賬面淨值約為人民幣712,536,000元(2011年12月31日：人民幣505,039,000元)的若干土地及樓宇；
- 本集團賬面淨值約為人民幣91,668,000元(2011年12月31日：人民幣128,924,000元)的若干投資性物業；及
- 本集團賬面淨值約為人民幣572,498,000元(2011年12月31日：人民幣1,209,554,000元)的若干土地租賃預付款；
- 本集團賬面淨值約為人民幣317,987,000元(2011年12月31日：人民幣497,964,000元)的若干持有待售已落成物業；
- 本集團賬面淨值約為人民幣910,196,000元(2011年12月31日：人民幣206,723,000元)的若干發展中物業；此外

截止2012年12月31日，深圳茂業(集團)股份有限公司，黃茂如先生和張靜女士為本集團的約為人民幣1,625,271,000元(2011年：人民幣1,062,560,000元)的銀行貸款提供擔保。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

35. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	本集團	
	2012	2011
	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率	812,261	530,570

36. 可換股債券

於2010年10月13日，本公司發行了本金為1,165,000,000港元的可換股債券，本年此可換股債券的數量無變化。

根據發行協議，此可換股債券為：

- 債券持有者可於2010年11月23日(含當天)之後至2015年10月3日(含當天)以每股轉換價格4.212港元轉換為普通股，普通股每股賬面0.1港元，相關條款在特定情況下可能修改。
- 債券持有者可選擇在2013年10月13日100%贖回其本金連同截至贖回日期應計利息。
- 本公司可選擇在2013年10月13日以後至2015年10月13日前的任意時間全部贖回(不可部分贖回)此可換股債券截至該贖回日本金連同截至贖回日期應計利息，倘連續30個交易日內有20日本公司股票收盤價格是前述轉換價格的130%，且上述交易日的最後一日不得超過此贖回公布爾日前五個交易日。
- 倘於贖回通知日期前可換股債券至少90%之本金額已獲轉換、贖回或購買及註銷，本公司可於2015年10月13日前隨時按本金額連同截至指定贖回日期應計利息，贖回當時尚未轉換之全部(而非部分)可換股債券。

除了上述贖回，轉換或者撤銷，所有未轉換的可換股債券將於2015年10月13日100%償還其本金連同應計利息。債券的票面年利率為3%，每半年付息一次，即付息日為4月13日和10月13日。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

36. 可換股債券(續)

可換股債券發行日負債部分的公允值是根據同類不附帶轉換條款的債券的市場利率計算。剩餘部分的價值為權益成分並包含於所有者權益。此可換股債券的負債成分和權益成分已拆分為以下列示：

	本集團和本公司		合計 人民幣千元
	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	
於2011年12月31日賬面價值	844,363	119,125	963,488
利息費用(附註12)	54,627	—	54,627
應付利息	(28,425)	—	(28,425)
匯率調整	(884)	—	(884)
於2012年12月31日賬面價值	869,681	119,125	988,806

37. 已發行股本

	2012 港幣千元	2011 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股(2011年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	900,000	900,000
已發行及繳足：		
5,370,081,000股(2011年12月31日：5,388,014,000股) 每股面值0.10港元之普通股	537,008	538,801
等值人民幣千元	480,407	481,988



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

37. 已發行股本(續)

本年本公司已發行股本變動如下：

- (a) 年內所有購回的普通股均於年內被註銷，公司已發行的股本因此而相應減少。普通股回購所支付的溢價部分為港幣29,584,000元(相當於人民幣23,931,000元)，已計入資本公積科目。已註銷普通股的面值金額如綜合權益變動表列示的，已轉入股本回購儲備。

本年股份回購詳情如下：

回購日	回購普通股數	每股回購價		股份支付的對價	
		最高價 港幣	最低價 港幣	港幣千元	人民幣千元
於2012年1月4日	4,714,000	1.68	1.59	7,821	6,343
於2012年1月5日	1,364,000	1.66	1.65	2,260	1,837
於2012年1月6日	2,561,000	1.66	1.62	4,231	3,442
於2012年1月9日	1,579,000	1.70	1.65	2,648	2,156
於2012年1月10日	458,000	1.72	1.69	782	636
於2012年1月11日	77,000	1.73	1.73	133	108
於2012年1月18日	3,702,000	1.88	1.85	6,950	5,657
於2012年1月19日	3,478,000	1.90	1.88	6,553	5,333
	17,933,000			31,378	25,512

依據上述發生在本年度的交易，本公司已發行股本如下：

	發行的股份數	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬戶 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	5,388,014,000	481,988	2,715,928	3,197,916
回購和註銷股份	(17,933,000)	(1,581)	(23,931)	(25,512)
於2012年12月31日	5,370,081,000	480,407	2,691,997	3,172,404

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

38. 購股權計劃

本公司運營一項購股權計劃(「該計劃」)向對本集團營運成功做出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括(a)本公司之董事，包括獨立非執行董事；(b)本公司及其附屬公司的管理人員；(c)業務骨幹和對本集團有特殊貢獻的人員；(d)對本集團有特殊貢獻的諮詢人士。該計劃於2010年1月20日生效，而除被註銷或修訂，其將自該日起10年內有效。

因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃所授出及有待行使的所有尚未行使購股權而降發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過已發行股份的30%。根據該計劃，於任何十二個月期間，可發行予該計劃各合資格參與者的最高股份數目上限為本公司不時已發行股份的1%。進一步授出超過該上限的購股權須或股東於股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何關連人士授出購股權，須待獨立非執行董事事先批准後方可進行。此外，於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何關連人士授予的任何購股權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%或總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5,000,000港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。

授出購股權的要約可於要約日後7日內在承授人支付合共人民幣1元的象徵式代價後獲得接納。根據該計劃授出的購股權的行使期由董事釐定，並於若干授予期後開始，而屆滿日期不得遲於提出購股權要約日期起計10年或該計劃屆滿時(倘較早發生)。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i) 售出購股權當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所報的平均聯交所收市價；及(iii) 股份面值。

購股權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。

2010年6月11日，總數為126,308,000的購股權以單價為港幣2.81元(授予當日的股票的收盤價)，授予了411個合格的參與者。

2010年12月30日，總數為6,270,000的購股權以單價為港幣3.43元(授予當日的股票的收盤價)，授予了5個合格的參與者。

2012年5月2日，總數為650,000的購股權以單價為港幣1.96元(授予當日的股票的收盤價)，授予了2個合格的參與者。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

38. 購股權計劃(續)

於報告期內尚未行使的購股權的行權價及行權期如下：

	2012		2011	
	行使平均價 港幣 每股	期權數	行使平均價 港幣 每股	期權數
於1月1日	2.844	38,299,000	2.839	131,810,000
本年授予	1.960	650,000	—	—
失效*	2.829	(38,949,000)	2.810	(49,980,800)
本年行權	—	—	2.841	(42,483,000)
本年過期	—	—	2.810	(1,047,200)
於12月31日	—	—	2.844	38,299,000

* 行權期內的行權數目須視乎本集團的經營業績，行權期的績效目標為：本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上；

** 「利潤」界定為本集團歸屬於該公司股東的淨利潤，不包括(1)因授出購股權而產生的稅後僱員開支；及(2)非經營性損益影響。

概無購股權於年內獲行使(二零一一年十二月三十一日：年內獲行使購股權於行使當日的加權平均股價為每股3.65港元)。

本集團於年內撥回的購股權開支達人民幣25,498,000元。於二零一二年十二月三十一日及該等財務報表獲批准日期，本公司概無該計劃項下尚未行使的購股權。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

39. 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。

(i) 盈餘公積

本集團之實繳盈餘人民幣77,000元指根據為籌備本公司股份於2008年在香港聯合交易所有限公司主板公開上市而進行的重組(「重組」)而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。

於二零一二年三月二十九日，本集團一家全資附屬公司中兆與其非全資附屬公司渤海物流訂立一項資產轉讓協議。根據該協議，中兆同意向渤海物流轉讓其於秦皇島茂業的100%股權。作為代價，渤海物流同意按發行價每股人民幣5.45元向中兆發行相當於總值人民幣580,000,000元的有關數目新渤海物流新股份。於二零一二年五月七日，渤海物流已指派現金股息並將發行價調整至每股人民幣5.43元。於二零一二年十一月十二日，交易已完成，而渤海物流已向中兆發行106,813,996股新渤海物流股份。其後，中兆於渤海物流的股權已由29.90%增加至46.70%。差額人民幣1,729,000元為渤海物流發行新股份的面值超過秦皇島100%股權的面值部分，已確認為繳入盈餘。

(ii) 法定盈餘公積

根據中國有關法律、法規的規定，在中國註冊成立的中外合資公司必須經董事會批准，按照稅後淨利潤計提一定比率的盈餘公積，根據中華人民共和國會計規則和規定，企業計提的儲備基金、企業擴張基金、員工紅利和福利基金。這些基金被限制使用。

根據中國有關法律、法規的規定，在中國註冊成立的外商全資公司必須經董事會批准，按照稅後淨利潤計提超過10%的盈餘公積，根據中華人民共和國會計規則和規定，企業計提的儲備基金、企業擴張基金等基金達到企業註冊資本的50%可不再計提。這些基金被限制使用，在中國註冊成立的外商全資公司必須經董事會批准，按照稅後淨利潤計提一定比率的員工紅利和福利基金。

按照中國有關法律、法規的規定，中華人民共和國國內公司必須按照稅後淨利潤的10%計提盈餘公積，按照中華人民共和國公認會計準則，企業計提的法定公積金達到註冊資本的50%可不再計提。根據中國有關法規的限制，法定公積金只可用於彌補累計虧損(如果存在虧損的情況下)。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

39. 儲備(續)

(b) 本公司

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。

	附註	股份溢價 (重述) 人民幣千元	可換股債券 權益部分 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本 贖回儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯率波動儲備 人民幣千元	累計 盈利/(虧損) (重述) 人民幣千元	擬派末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日		1,405,825	119,125	39,469	—	152,671	(114,877)	(97,494)	—	1,504,719
本年綜合損失合計		—	—	—	—	—	(109,973)	(73,820)	—	(183,793)
以權益結算的股份支付安排	38	—	—	6,069	—	—	—	—	—	6,069
發行股份		963,422	—	(20,040)	—	—	—	—	—	943,382
股份回購及註銷		(83,334)	—	—	5,935	—	—	(5,935)	—	(83,334)
股份發行費用		(18,348)	—	—	—	—	—	—	—	(18,348)
擬派末期股息		(256,125)	—	—	—	—	—	—	256,125	—
於2011年12月31日		2,011,440	119,125	25,498	5,935	152,671	(224,850)	(177,249)	256,125	2,168,695
本年綜合收益/(損失)合計		—	—	—	—	—	(71)	696,195	—	696,124
以權益結算的股份支付安排	38	—	—	(25,498)	—	—	—	—	—	(25,498)
股份回購及註銷	37	(23,931)	—	—	1,581	—	—	(1,581)	—	(23,931)
2011年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(256,125)	(256,125)
2012年中期支付的股息		(139,304)	—	—	—	—	—	—	—	(139,304)
擬派末期股息		—	—	—	—	—	—	(100,143)	100,143	—
於2012年12月31日		1,848,205	119,125	—	7,516	152,671	(224,921)	417,222	100,143	2,419,961

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

40. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

如附註18所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註18)及分租租入物業，協定期期介乎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	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
一年內	125,704	132,837
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	164,332	213,348
五年後	142,665	160,707
	432,701	506,892

(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期期介乎1年至18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	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
一年內	184,484	207,777
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	635,276	642,649
五年後	274,650	441,348
	1,094,410	1,291,774

41. 承擔

除上述附註40(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	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	1,676,702	816,604

另外，於2012年12月11日，深圳茂業商廈與獨立第三方訂立協議，以總代價人民幣309,500,000元收購山東濰州置業有限公司之100%股權，總代價包括人民幣64,500,000元的股權轉讓代價及承擔山東濰州置業有限公司債務的預付款人民幣245,000,000元。由於深圳茂業商廈尚未支付股權轉讓代價，故該項交易尚未完成。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

42. 關連方交易與結餘

(a) 在本期中，除此財務報告其它部分所述交易外，本集團與關連方進行了下列重大交易：

	2012 人民幣千元	2011 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) & (iv)	22,040	22,058
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	8,578	8,569
深圳東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	54,689	56,189
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	6,459	6,408
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	24,210	19,239
深圳友誼貿易中心有限公司(iii) & (iv)& (v)	29,087	27,260
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (iv)	7,115	6,209
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (iv)	23,542	24,009
	176,144	170,365
經營百貨店收取的管理費收入：		
無錫茂業百貨有限公司(i) & (vi)	3,871	3,957
百貨店經營虧損彌補：		
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (vii)	38,000	38,000

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

42. 關連方交易與結餘(續)

(a) 在本期中，除此財務報告其它部分所述交易外，本集團與關連方進行了下列重大交易：(續)

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
(2) 非經常性交易		
貸款及應收款項：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (viii)	107,500	—
下列董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)	850,000	850,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (ix)	1,600,000	1,800,000
	2,450,000	2,650,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iii) 鍾鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。

(iv) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團與本公司同系附屬公司及深圳友誼貿易中心有限公司協議的相關合約確定。

(v) 根據本集團與深圳友誼的租賃協議，尚在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔(從2010年5月1日到2012年4月30日)截止於2012年4月30日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣1,467,000元，根據租賃協議，人民幣1,467,000元由深圳友誼承擔。

(vi) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團與本公司同系附屬公司協議的相關合約確定。

(vii) 根據瀋陽茂業置業(本公司關連附屬公司)與瀋陽茂業百貨有限公司的協議，倘於2011年1月1日至2013年12月31日期間，瀋陽茂業金廊店之營運按經審核財務數據出現虧損，則瀋陽茂業置業將向瀋陽茂業支付相當於稅前虧損80%但不高於每年人民幣38,000,000元之金額，倘於該期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核之財務數據產生盈利，則茂業置業有權收取相當於有關除稅前盈利20%但不高於每年人民幣10,000,000元之金額，詳情載於本公司2011年7月15日公告中。

(viii) 本集團向深圳茂業(集團)股份有限公司授出的計息貸款為人民幣100,000,000元，詳情載於財務報表附註31。

(ix) 若干本集團的銀行貸款由一家本公司的同系附屬公司，黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

42. 關連方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關連方有以下結餘：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
應收關連方		
應收聯營公司	—	907
應收同系附屬公司	79,871	40,518
應收子公司的非控股股東	15,316	—
應收本集團董事重大影響之公司	1,467	2,347
	96,654	43,772
應付關連方		
應付聯營公司	506	151
應付附屬公司的非控股股東	84,843	19,228
應付同系附屬公司	17,011	11,570
應付本集團董事重大影響之公司	242	537
	102,602	31,486

於2012年營收關連方以及應付關連方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，分別是人民幣96,654,000元(2011年12月31日：人民幣42,865,000元)和人民幣17,253,000元(2011年12月31日：人民幣12,107,000元)。與同系附屬公司和其他關連方的其他結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未愈期或未減值的關連方結餘的賬面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關連方有關。

該等關連方結餘的賬面價值與其公允價值相若。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

42. 關連方交易與結餘(續)

(c) 主要管理人員補償

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
薪金及津貼	4,320	4,283
購股權	(3,639)	866
退休福利	113	80
	794	5,229

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

如附註42a(1)及42a(2)所述關連方交易均屬上市規則第14A章所定義之關連交易。

(d) 同系附屬公司的貸款及應收款項

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
深圳茂業(集團)股份有限公司(附註31)	107,500	—

(e) 與關連方承諾

本集團租賃百貨商店和辦公場所相關方根據不可撤銷經營租賃安排。租賃物業約定為從1到8年。

本集團未來最低租賃付款總額相關當事人根據不可撤銷經營租約到期日如下：

本集團	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
1年內	155,560	125,203
2-5年(包括首尾兩年在內)	609,662	375,319
大於5年	219,160	186,604
	984,382	687,126



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

43. 金融工具的分類

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：

2012	本集團					
	按公允價值計入損益的金融資產					
金融資產	初始確認 即為計入 收益或損失的 按公允價值 計量的 金融資產		持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	金融資產	持有交易的				
對聯營公司投資	—	—	—	12,049	—	12,049
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	960,150	960,150
貸款及應收款項	—	—	—	107,500	—	107,500
應收款項	—	—	—	36,842	—	36,842
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	—	414,872	—	414,872
按公允價值計入損益的 權益投資	—	959	—	—	—	959
應收關連方款項	—	—	—	96,654	—	96,654
抵押存款	—	—	—	40,155	—	40,155
現金及現金等價物	—	—	—	1,482,500	—	1,482,500
	—	959	—	2,190,572	960,150	3,151,681
金融負債						按攤餘 成本計價的 金融負債 人民幣千元
應付賬款與票據						2,194,236
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債						972,953
應付關連方款項						102,602
可換股債券						869,681
計息銀行借款及其他借款						5,451,531
						9,591,003

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

43. 金融工具的分類(續)

2011	本集團					
	按公允值計入損益的金融資產					
	初始確認 即為計入 收益或損失的 按公允價值 計量的					
金融資產	金融資產 人民幣千元	持有交易的 人民幣千元	持有至 到期投資 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
對聯營公司投資	—	—	—	12,260	—	12,260
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	782,205	782,205
其它資產	—	—	—	2,458	—	2,458
應收款項	—	—	—	47,912	—	47,912
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	—	234,909	—	234,909
按公允值計入損益的 權益投資	—	8,674	—	—	—	8,674
應收關連方款項	—	—	—	43,772	—	43,772
抵押存款	—	—	—	1,530	—	1,530
現金及現金等價物	—	—	—	1,425,837	—	1,425,837
	—	8,674	—	1,768,678	782,205	2,559,557
金融負債						按攤餘 成本計價的 金融負債 人民幣千元
應付賬款與票據						1,953,827
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債						1,039,862
應付關連方款項						31,486
可換股債券						844,363
計息銀行借款及其他借款						3,128,671
						6,998,209



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

43. 金融工具的分類(續)

金融資產

	本公司	
	2012 貸款及 應收款項 人民幣千元	2011 貸款及 應收款項 人民幣千元
於附屬公司投資	143,788	143,788
預付及其他應收款項	7	54
應收股利	738,226	—
應收關連方款項	2,908,486	3,362,117
現金及現金等價物	2,486	3,663
	3,792,993	3,509,622

金融負債

	本公司	
	2012 按攤餘 成本計價的 金融負債 人民幣千元	2011 按攤餘 成本計價的 金融負債 人民幣千元
其他應付款及預計費用	270	245
應付附屬公司款項	12,848	12,852
應付關連方款項	9,826	—
可換股債券	869,681	844,363
	892,625	857,460

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

44. 公允值層級

本集團及本公司金融工具的賬面價值與公允價值列示如下：

本集團	賬面價值		公允價值	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
金融資產				
可供出售金融資產	804,508	526,563	804,508	526,563
— 對上市公司股權投資	107,500	—	107,500	—
應收款項	36,842	47,912	36,842	47,912
預付款項和其它應收款項中 包含的金融資產	414,872	234,909	414,872	234,909
按公允值計入損益的權益投資	959	8,674	959	8,674
應收關連公司款項	96,654	43,772	96,654	43,772
抵押存款	40,155	38,458	40,155	38,458
現金及現金等價物	1,482,500	1,388,909	1,482,500	1,388,909
	2,983,990	2,289,197	2,983,990	2,289,197
金融負債				
應付賬款及票據	2,194,236	1,953,827	2,194,236	1,953,827
其它應付款項及預提費用中 包含的金融負債	972,953	1,039,862	972,953	1,039,862
應付關連公司款項	102,602	31,486	102,602	31,486
可換股債券	869,681	844,363	888,392	845,681
計息銀行借款	5,451,531	2,083,379	5,451,531	2,083,379
	9,591,003	5,952,917	9,609,714	5,954,235



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

44. 公允值層級(續)

本公司	賬面價值		公允價值	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
金融資產				
對附屬公司投資	143,788	143,788	143,788	143,788
預付及其他應收款項	7	54	7	54
應收股利	738,226	—	738,226	—
應收關連公司款項	2,908,486	3,362,117	2,908,486	3,362,117
現金及現金等價物	2,486	3,663	2,486	3,663
	3,792,993	3,509,622	3,792,993	3,509,622
金融負債				
其他應付款項及預提費用	270	245	270	245
應付附屬公司款項	12,848	12,852	12,848	12,852
應付關連公司款項	9,826	—	9,825	—
可換股債券	869,681	844,363	888,392	845,681
	892,625	857,460	911,335	858,778

金融資產或負債的公允價值為在公平交易中交易雙方願意付出的對價。以下方法和假設被用於評估此述公允值：

應收賬款、預付賬款、其他應收款、應收關連公司款項、定期存款、現金及現金等價物、應付賬款、應付票據、其他應付款和預提費用、應付關連公司款項等金融資產和負債的賬面價值極大程度取決於其短期到期的價值。

有息貸款和其他借款的公允價值按照其預期現金流，採用同期有類似條款，金融風險，和相同到期期限的金融工具的利率折現來計算。可換股債券的負債部分公允價值按照同等市場條件下類似債券的利息計算。

對於上市公司股權投資的公允價值基於市場價格而定。

公允值層級

本集團按照如下層級定義並披露金融資產的公允值：

第一級：公允值基於可識別資產或負債在活躍市場中的報價(非經調整)確定。

第二級：公允值基於評估技術確定，且全部對所記錄的公允值有重大影響的參數是可直接或間接觀察得到。

第三級：公允值基於評估技術確定，且全部對所記錄的公允值有重大影響的參數是並非基於可觀察的市場數據(非可觀察參數)。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

44. 公允值層級(續)

於2012年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產：				
交易證券	959	—	—	959
可供出售的權益投資：				
股票	804,508	—	—	804,508
	805,467	—	—	805,467

於2011年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產：				
交易證券	8,674	—	—	8,674
可供出售的權益投資：				
股票	526,563	—	—	526,563
	535,237	—	—	535,237

於截至2012年12月31日止年度，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量法層次3。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

45. 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／應付關連人士款項，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35。

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2012年12月31日			
人民幣	100	(67,358)	—
人民幣	(100)	67,358	—
於2011年12月31日			
人民幣	100	(54,360)	—
人民幣	(100)	54,360	—

* 不包括留存收益

外幣風險

本集團受外幣匯率波動的影響極微。

美元、港幣與人民幣之間匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於有關期間的損益產生重大影響，也不會對本集團的權益產生任何影響。

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標和政策(續)

信貸風險

本集團直接銷售商品和汽車的收入主要以現金為基準，對於賒銷業務，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，故並無需要持有抵押品。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29及30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他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。

於財務報告日，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	2012年12月31日			總計 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	—	2,194,236	—	2,194,236
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	972,953	—	972,953
應付關連方款項	102,602	—	—	102,602
可換股債券	—	1,021,037	—	1,021,037
計息銀行借款及其他借款	—	3,287,939	2,904,638	6,192,577
	102,602	7,476,165	2,904,638	10,483,405



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標和政策(續)

流動性風險(續)

本集團	按要求 人民幣千元	2011年12月31日		總計 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	—	1,953,827	—	1,953,827
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	1,039,862	—	1,039,862
應付關連方款項	31,486	—	—	31,486
可換股債券	—	29,739	1,080,515	1,110,254
計息銀行借款及其他借款	—	1,654,193	2,005,023	3,659,216
	31,486	4,677,621	3,085,538	7,794,645

於財務報告日公司的金融負債按合同價款支付如下：

本公司	按要求 人民幣千元	2012年12月31日		總計 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可換股債券	—	1,021,037	—	1,021,037
應計費用及其他應付款項	270	—	—	270
應付附屬公司款項	12,848	—	—	12,848
	13,118	1,021,037	—	1,034,155

本公司	按要求 人民幣千元	2011年12月31日		總計 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可換股債券	—	29,739	1,080,515	1,110,254
應計費用及其他應付款項	245	—	—	245
應付附屬公司款項	12,852	—	—	12,852
	13,097	29,739	1,080,515	1,123,351

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

45. 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貨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，以維持或調整期資本架構。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2012年12月31日及2011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先進等價物和抵押存款計算。資本包括可換股債券及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2012年12月31日及2011年12月31日的資本負債比率如下：

本集團	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	5,451,531	3,128,671
減：現金及現金等價物和抵押貸款	(1,522,655)	(1,427,367)
	3,928,876	1,701,304
債項淨額	3,928,876	1,701,304
可換股債券負債部分	1,021,037	1,080,511
控股股東權益	5,670,659	5,452,796
資本	6,691,696	6,533,307
資本與債項淨額	10,620,572	8,234,611
資本負債比率	37%	21%



財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

45. 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24)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28)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券所上市，於結算日按所報市價計值。

於最接近結算日的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	2012年 12月31日	截止	2011年 12月31日	截止
		2012年 12月31日止年度 最高/最低		2012年 12月31日止年度 最高/最低
深圳－A股指數	920	1,067/757	907	1,378/867
上海－A股指數	2,376	2,596/2,041	2,304	3,212/2,236

下表列示上市公司權益投資公允價值每變動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2012年12月31日及2011年12月31日的賬面值計算。

本集團	稅前利潤	權益增加
	增加/減少	增加/減少
	人民幣千元	人民幣千元

於2012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	—	5,588
	－按公允價值計入損益的權益投資	—	—
上海	－可供出售的權益投資	—	32,722
	－按公允價值計入損益的權益投資	46	—

於2011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	—	11,270
	－按公允價值計入損益的權益投資	—	—
上海	－可供出售的權益投資	—	15,058
	－按公允價值計入損益的權益投資	389	—

* 不包括留存收益

財務報表附註

於二零一二年十二月三十一日

46. 結算日後事項

2013年1月9日，深圳茂業商廈在中國發行人民幣8億元固定利率為5.52%的票據，到期日為2016年1月9日。

47. 對比金額

分佈信息已根據今年的披露要求重述。

48. 財務報表的批准

財務報表已於2013年2月25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)
鍾鵬翼先生(副董事長)
王福琴女士(副總裁)
王斌先生(副總裁及首席財務官)

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

Floor 4, Willow House, Cricket Square
P.O. Box 2804, 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38樓

香港營業地點

香港灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
33樓3301室

公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

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
王福琴女士

提名委員會

黃茂如先生(主席)
鄒燦林先生
浦炳榮先生

依上市規則之授權代表

王福琴女士
王斌先生

依香港公司條例之授權代表

王斌先生
孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

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

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
東亞銀行(中國)有限公司

公司網站

www.maoye.cn

股份代號

848



茂業國際控股有限公司
MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED