



# 2015 年度報告

**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)





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



# 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	9
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	22
企業管治報告	25
董事會報告	34
獨立核數師報告	50
綜合損益表	52
綜合全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	58
財務報表附註	61
公司資料	156

## 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2015年12月31日，本集團於全國17個城市經營及管理41家門店，總建築面積達約1.71百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為81%(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、南充和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州和常州；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2015年12月31日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目	7	9	12	13	41
建築面積(平方米)	246,448	288,691	589,914	584,657	1,709,710

本年報的中、英文本已登載於本公司網站 [www.maoye.cn](http://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處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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				
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>9,157,532</b>	10,764,137	11,374,363	11,067,240	10,429,863
經營收入總額 <sup>2</sup>	<b>4,115,465</b>	4,400,460	4,623,593	4,349,858	4,123,332
經營利潤	<b>766,556</b>	2,322,984	1,458,662	1,369,805	1,206,063
年度利潤	<b>118,189</b>	1,449,933	913,114	898,554	734,889
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	<b>139,452</b>	1,365,189	802,041	801,820	640,312
— 少數股東權益	<b>(21,263)</b>	84,744	111,073	96,734	94,577
每股基本盈利(人民幣元) <sup>3</sup>	<b>0.027</b>	0.263	0.155	0.149	0.12
每股年度股息(港仙)	<b>2.2</b>	4.2	5.8	5.5	5.9
— 中期	<b>2.2</b>	3.1	2.8	3.2	—
— 末期	<b>—</b>	1.1	3.0	2.3	5.9

### 銷售所得款項總額



### 經營收入總額



## 財務摘要

## 綜合財務狀況表摘要

	2015年 人民幣千元	於 12 月 31 日			
		2014年 人民幣千元 (追溯重述)	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>30,266,350</b>	24,461,197	20,078,127	18,296,015	15,384,553
負債總額	<b>21,751,342</b>	16,260,197	12,747,263	11,251,136	8,639,435
權益總額	<b>8,515,008</b>	8,201,000	7,330,864	7,044,879	6,745,118
— 母公司權益持有人應佔權益	<b>7,442,967</b>	7,141,989	5,862,147	5,670,659	5,452,796
— 少數股東應佔權益	<b>1,072,041</b>	1,059,011	1,468,717	1,374,220	1,292,322

附註：

1. 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。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 截至2015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139,452,000元及已發行股份的加權平均普通股5,160,924,290股計算。

截至2014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1,365,189,000元及已發行股份的加權平均普通股5,197,910,878股計算。

截至2013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802,041,000元及已發行股份的普通股5,159,225,623股計算。

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。

## 零售網絡

門店名稱	總建築面積 (平方米)	店齡 <sup>1</sup> (年)	物業擁有權
1 深圳東門店	47,436	18.8	自有 <sup>4</sup>
2 深圳奧特萊斯店	23,048	16.3	租賃 <sup>2</sup>
3 珠海香洲店	36,343	14.2	租賃 <sup>2</sup>
4 深圳華強北店	63,243	12.2	租賃 <sup>2</sup>
5 重慶江北店	52,281	11.2	租賃 <sup>2</sup>
6 成都鹽市口店	97,946	10.6	自有
7 成都北站店	7,204	10.6	自有
8 成都武侯店	16,000	10.6	租賃 <sup>3</sup>
9 南充五星店	25,195	10.6	自有
10 成都溫江店	8,400	10.6	租賃 <sup>3</sup>
11 深圳深南店	10,507	9.2	租賃 <sup>2</sup>
12 無錫清揚店	68,292	8.2	管理店
13 綿陽興達店	27,535	7.3	自有
14 秦皇島金都店	46,610	7.3	自有
15 太原柳巷店	31,448	7.2	自有
16 深圳南山店	44,871	6.3	自有
17 成都龍泉驛店	8,373	6.3	租賃 <sup>3</sup>
18 泰州一百店	40,358	6.3	自有
19 常州武進店	25,321	6.0	管理店
20 深圳友誼店	21,000	5.7	租賃 <sup>2</sup>
21 秦皇島華聯商場	10,355	5.6	自有
22 秦皇島商城	26,696	5.6	自有
23 秦皇島金原超市	10,800	5.6	自有
24 秦皇島現代購物廣場	36,897	5.6	租賃 <sup>3</sup>
25 淄博茂業天地	115,000	5.2	自有
26 淄博茂業廣場	36,791	5.1	自有
27 淄博茂業時代廣場I	88,923	5.1	自有
28 淄博茂業泰客榮商場	25,337	5.1	自有

## 零售網絡

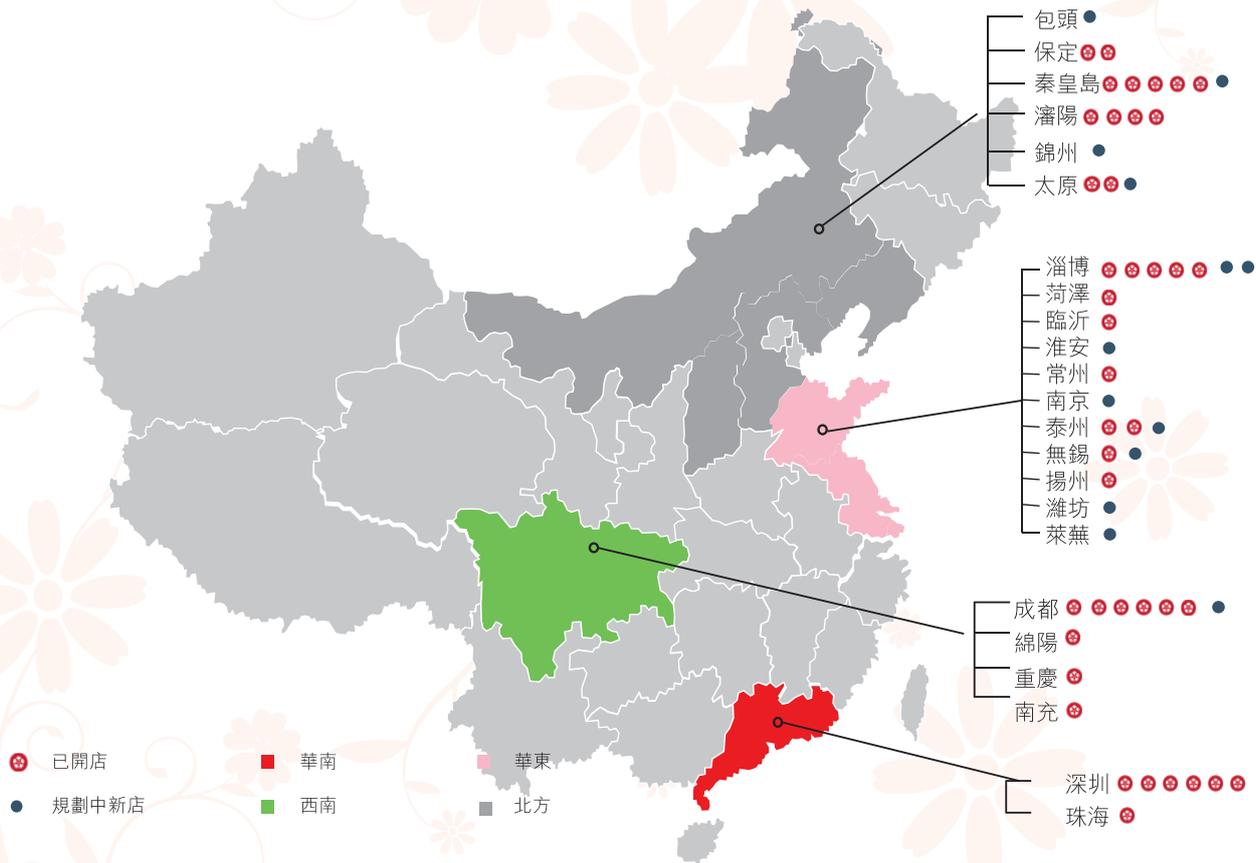
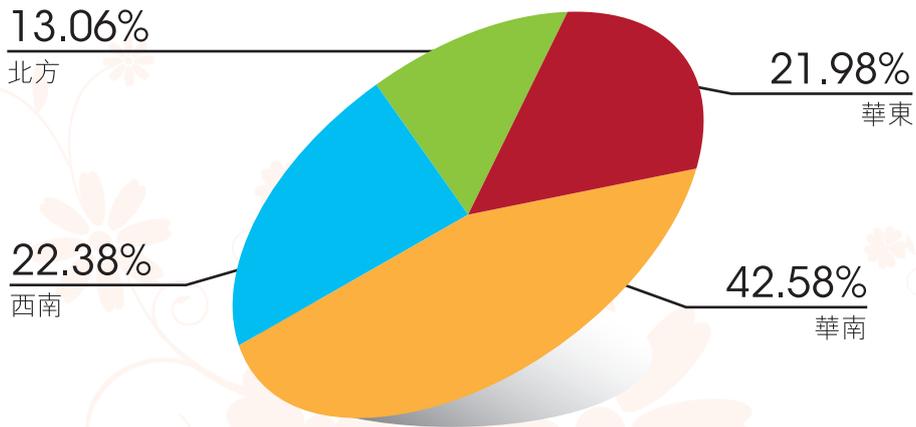
門店名稱	總建築面積 (平方米)	店齡 <sup>1</sup> (年)	物業擁有權
29 淄博茂業商城	8,415	5.1	租賃 <sup>3</sup>
30 瀋陽金廊店	70,000	5.1	管理店
31 保定奧特萊斯店	24,826	5.1	自有
32 揚州百貨店	21,485	5.0	自有
33 成商荷澤店	29,426	4.8	自有
34 臨沂人民廣場店	44,500	4.3	自有
35 瀋陽鐵西店I	49,600	3.5	自有
36 成都春熙店	29,900	2.1	自有
37 瀋陽商業城中街店	104,321	1.8	自有
38 瀋陽鐵西店II	25,110	1.8	自有
39 保定燕趙店	61,491	1.3	自有
40 太原茂業天地	86,504	1.1	自有
41 泰州茂業天地	86,066	1.0	自有
42 仁和春天人東店	38,278	—	自有 <sup>5</sup>
43 仁和春天光華店	62,498	—	自有 <sup>5</sup>

附註：

1. 店齡乃計算至2015年12月31日。
2. 為向關聯方租賃。
3. 為向獨立第三方租賃。
4. 其中43,726平方米為自有物業，3,710平方米為向關聯方租賃。
5. 2016年2月，成商集團完成對仁和春天人東店和仁和春天光華店的收購。

## 零售網絡

2015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

2015年中國經濟由於結構化調整、發展及轉型而進入新常態時代。零售行業整體面臨居民消費意願低迷、需求不足、競爭激烈等多重困難。面臨挑戰的同時，傳統零售行業也迎來了前所未有的機遇。行業發展的變化促使零售業加快結構調整、轉型及升級。本集團積極應對所處行業的不利局面，不斷優化資本結構，大力加強業務轉型和升級，並通過信息技術提升經營及決策效率。本集團強化運營風險管控，有效的將經濟下滑對本集團的影響控制在最低範圍。

2015年本集團及其控股A股公司實施了一系列重大資產重組，在解決同業競爭問題的同時，進一步明確了其控股A股公司的主營業務。同時，我們繼續推進傳統百貨零售門店向購物中心轉型的戰略，打造以體驗式為主的多元化消費平台。2015年，本集團的企業資源計劃(「ERP」)信息化系統已全面上線和實施，為集團提供了更為有效的業務管理和決策數據支撐。

我們將通過轉變經營模式、多業態協同發展、促進線上線下融合等多種有效手段來推動集團的創新轉型。同時本集團將進一步優化治理結構，促進規範運作，推動企業持續健康發展，為股東創造更大的價值。

本人謹此衷心感謝各位股東、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援和貢獻。

**黃茂如**  
董事長

2016年3月14日

## 管理層討論與分析

### 運營回顧

2015年，中國經濟由於結構化調整、發展及轉型而進入新常態時代。零售行業整體面臨居民消費意願低迷、需求不足、競爭激烈等多重困難。儘管面臨挑戰，傳統零售行業也迎來了前所未有的機遇。行業發展的變化促使零售業加快結構調整、轉型及升級。本集團積極應對所處行業的不利局面，不斷優化資本結構，大力加強業務轉型和升級，以提供高端購物體驗。此外，公司通過信息技術提升經營及決策效率，進一步整合集團資源。本集團強化運營管理風險管控，有效的將經濟下滑對本集團的影響控制在最低範圍。

銷售所得款項總額為人民幣9,157.5百萬元，較去年同期下降14.9%，而特許專櫃銷售同店下降為5.1%。經營收入總額為人民幣4,115.5百萬元，較去年同期下降6.5%。下降的主要原因乃由於茂業通信網絡股份有限公司(前稱茂業物流股份有限公司，一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000889)(「茂業通信」)自2014年12月起不再作為本集團的附屬公司併入本集團的財務業績。剔除因茂業通信而引起的影響，本期銷售所得款項總額下降3.3%，而經營收入總額上升4.1%，其中經營收入的上升主要得益於本年度地產項目結轉收入的增加。

母公司權益持有人應佔利潤為人民幣139.5百萬元，較去年同期下降89.8%。剔除非經營性因素後較去年同期降幅為62.2%。

### 主要經營亮點

#### 新店開設及網絡拓展

2015年本集團新增了一家泰州茂業天地購物中心(泰州東進店)，於2015年2月1日開業。該門店坐落在人口極為稠密的國家4A級鳳城河景區，有著廣泛而深厚的客源基礎，為泰州目前最大的新型購物中心百貨門店，總建築面積為86,066平方米。截至2015年12月31日，該門店餐飲配套佔總建築面積約48%。泰州茂業天地與當地茂業知名百貨店泰州一百形成雙子星座，並通過聯動發展的營銷模式奠定了本集團在泰州零售市場上的領軍地位。

鑒於本集團在建項目可支撐未來3至5年的拓展步伐，故本集團在收購土地方面仍然堅持謹慎的態度。2015年本集團收購一塊位於包頭市成熟商圈核心位置的地塊，總佔地面積為2.5萬平方米，收購代價為人民幣2.7億元。本集團計劃在該地塊上興建城市綜合體。該城市綜合體的興建將與本集團另外一家於包頭在建的門店形成規模優勢，有利於本集團在包頭全面的戰略地理佈局。

## 管理層討論與分析

### 深化百貨門店的購物中心化轉型戰略

2015年公司繼續推進傳統百貨零售門店向購物中心轉型的戰略，在增加餐飲、休閒、娛樂等配套設施比例的同時，持續優化零售品牌組合，打造以體驗式為主的多元化消費平台。

本集團旗艦店華強北茂業於2015年第一季度正式轉型為「茂業天地」。升級後的華強北茂業天地擁有逾600個品牌，包括國內一線、國際一、二線及市場主力品牌，其中具代表性國際品牌包含：COACH、MICHAEL KORS、MCM、KATE SPADE、LOVE MOSCHINO、VIVIENNE WESTWOOD、JUICY COUTURE等，同時擁有博納電影院、星巴克等42家休閒及餐飲項目。為期三年多的華強北商業街地鐵封路隊道建設預計在2016年第四季度竣工。抵達華強北商圈的地鐵將由三條線增加至四條線，新增的地鐵線路為西麗線(七號線)。預計2016年年中，地鐵西麗線與華強北茂業天地負一樓實現無縫接駁，將有助於提升商場集客能力。定位為中高端購物中心的重慶江北茂業天地自2013年4月開始進行各樓層逐層大幅度調整改造，於2015年4月全部改造到位。經過百貨購物中心化的革新，特色餐飲植入，配套經營佔比約達到經營面積的25%。本集團的淄博茂業商廈改造擴建為淄博茂業時代廣場，於2015年上半年正式開業，建築面積達到88,923平方米，定位為大型購物中心。

### 城市奧特萊斯的強勢發展

本集團奧特萊斯業態持續在低迷的市場大環境中展現獨有優勢。深圳奧特萊斯店作為深圳首間城市奧特萊斯在2015年持續保持良好的逆市增長，於2015年實現8.8%的同店增長及特許專櫃銷售所得款項2012年至2015年的複合增長率13.6%。另外，本集團位於保定的奧特萊斯店在2015年也實現18.9%的同店增長。

### 信息化管理工作取得進展

自2013年7月與System Applications and Products公司(「SAP」)成為戰略合作夥伴後，通過兩年多的選擇性系統化推動策略，本集團的信息化管理工作取得了顯著進展。2015年，本集團已全面上線和實施ERP信息化系統、進一步促進管理模式的升級轉型和加強集團化的管控力度。其中，商業智能分析與會員管理等模塊系統陸續上線，為集團提供了有效的業務管理和決策數據的支撐。通過運營總部對各個門店的專業財務、業務等數據的匯總、分析和精煉，使得採購管理、庫存管理、品牌資料庫、門店價值管理、銷售渠道及促銷手段等方面實現集團化的整合、規範化管理及資源共享。

同時，集團成立了總部數字化信息運營管控團隊，對門店品類、重點品牌的關鍵性經營指標及經營計劃執行的情況進行數據監控；對門店各項費用的使用情況、經營活動的效果、門店經營空位、團購銷售計劃執行情況進行分析；並對業務發展計劃工作進行監督和考核。

## 管理層討論與分析

### 啟動數據驅動開展精準營銷及推動各項經營工作

2015年，本集團全面啟動數據驅動工作，積極推進品牌文化營銷及強化文化服務體驗。通過對門店客戶數據建立全面的分析模型，結合異業聯盟以及利用微信等新媒體平台開展營銷工作從而更有針對性地提升客戶體驗感，吸引更多客戶群體的加入；本集團以華南區域門店為試點，逐步向其它區域推行，積極開展「數據化管理」和「個性化服務」，充分發揮數據的作用，在推廣業務經營的同時積極提供更具特色及更能滿足客戶需求的服務和體驗。

### 資本運作及重大資產重組

2015年4月，本集團之聯營公司茂業通信以現金代價人民幣12億元收購通信網絡技術服務企業，廣東長實通信科技有限公司100%股權，該交易事項已於2015年6月9日完成。為了徹底解決競爭問題，全面推進茂業通信業務轉型升級發展戰略，茂業通信於2015年8月，在北京產權交易所（「北交所」）公開掛牌轉讓其秦皇島茂業控股有限公司（「茂業控股」）100%股權。2015年9月，本集團全資附屬公司中兆投資管理有限公司（「中兆」）通過公開競拍中標茂業控股100%股權，該股權過戶已於2015年11月13日完成。完成掛牌轉讓茂業控股100%股權後，茂業通信的主營業務因而由傳統的零售業、房地產業向通信服務行業全面轉型。

2015年6月，本集團之附屬公司成商集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600828），（「成商集團」）實施重大資產重組，擬以發行股份的方式購買深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」），深圳德茂投資企業（有限合夥）（「德茂」），深圳合正茂投資企業（有限合夥）（「合正茂」）名下5家公司的100%股權，包括本集團華南區域的6家門店，分別為華強北店、南山店、東門店、奧特萊斯店、深南店以及珠海香洲店。此次交易將上述門店併入成商集團，有益於本集團華南區與西南區零售業務資源的整合與共享，減少潛在的同業競爭。成商集團購入事項的總代價為人民幣8,560,571,092元，按發行價每股人民幣7.37元向茂業商廈、德茂及合正茂分別發行共計1,161,542,889股成商股份（各自的比例為1,093,203,558、48,818,053及19,521,278股成商股份）的方式支付。2016年2月，本集團宣佈成商集團該重大重組及向茂業商廈等發行股份購買資產事項已經完成，成商集團的全部已發行股本由570,439,657股增至1,731,982,546股，及由茂業商廈持有的成商集團的股權由68.06%增至85.53%，本集團及其一致行動人持有成商集團的股權增加至89.48%。

## 管理層討論與分析

2015年10月，本集團之附屬公司成商集團實施重大資產重組，擬通過成商集團全資附屬公司成商集團控股有限公司（「成商控股」）以現金方式收購成都仁和實業(集團)有限公司持有的成都仁和春天百貨有限公司（「人東百貨」）100%的股權以及紀高有限公司持有的成都青羊區仁和春天百貨有限公司（「光華百貨」）100%的股權。本次重大重組的現金對價合計為人民幣247,441.74萬元，其中人東百貨交易價格為人民幣74,232.51萬元，光華百貨交易價格為人民幣173,209.23萬元。2016年3月，本集團宣佈人東百貨和光華百貨已辦理完畢股權過戶的工商變更手續，成為成商控股的全資附屬公司。本次交易有利於成商集團在西南區域的業務拓展，顯著提升對區域中高端市場的市場份額，有利於進一步增強成商集團的持續盈利能力和抗風險能力。

2015年11月，本集團之聯營公司瀋陽商業城股份有限公司(上海證券交易所股票代碼600306)（「商業城」）擬以每股13.28元的價格，採用向特定投資者以非公開發行A股股票的方式購買易乘汽車產業投資(深圳)有限公司持有的宜租(深圳)車聯網科技有限公司（「宜租車聯網」）100%股權，並募集資金總額不超過14億元擬用於拓展互聯網專車平台業務的新車購置、車聯網信息系統平台建設和補充公司流動資金等。宜租車聯網100%股權代價為人民幣14.6億元。不考慮配套融資的情況下，本次交易由商業城將予發行的股份數量為109,939,759股，交易完成後中兆將持有發行後商業城股本總額的14.98%。如考慮配套資金，由商業城就配套融資將予發行的股份數量為105,421,683股。交易完成後中兆將持有發行後商業城總股本的10.96%。最終發行數量根據中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）核准的發行數量。該交易需經中國證監會併購重組審核委員會審核通過，並獲得中國證監會的核准。本次交易完成後，商業城的主營業務將變更為零售業務和盈利能力較強的汽車聯網租賃業務，提供涵蓋從車輛採購到車輛處置的服務。宜租車聯網擁有先進的技術系統，如專業司機行為分析、車隊實時定位、監控、調度管理系統，並依託聯網來為客戶提供有關綜合出行管理解決方案服務，業務覆蓋中國所有重點城市。商業城的盈利能力將得到有效提升，本次重組將有助於提高商業城的資產質量和持續性。於2016年3月，商業城收到中國證券監督管理委員會下發的《中國證監會行政許可申請受理通知書》。

## 管理層討論與分析

### 積極拓寬融資管道並優化債務結構

本集團積極拓寬融資管道，於2015年1月、3月、4月、6月及9月，本集團全資附屬公司茂業商廈在中國銀行債券間市場成功發行人民幣8億元的一年短期融資券，年利率為5.23%；分別發行兩次總額為人民幣14億元的270天超短期融資券及一次人民幣6億元的270天超短期融資券，年利率分別為5.34%、5.45%和4.44%；並分兩次發行總額為人民幣9億元的一年短期融資券，年利率為3.84%。

2016年1月，本集團全資附屬公司茂業商廈在中國發行本金總額為人民幣28億元的公司債，其中人民幣11億元期限3年的公司債品種一，利率為每年4%；本金金額為人民幣17億元期限為5年的公司債品種二，利率為每年4.5%。該公司債券於2016年2月2日在上海證券交易所公開上市交易。

上述融資活動為本集團的發展提供了穩定資金，並且於2016年1月成功發行本金總額為人民幣28億元的公司債，進一步優化了公司的債務結構。

### 減持商業城股份

2015年6月份，本集團於上海證券交易所通過場內交易出售了8,906,803股商業城的股票，佔商業城已發行股本5%。通過本次出售，本集團回收現金人民幣約225百萬元，用於補充運營資金。

## 管理層討論與分析

### 主要門店表現<sup>1</sup>

店名	特許 專櫃銷售 所得款項 (人民幣千元)	同店增長	店齡 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )
1 深圳華強北店	1,421,939	-9.0%	12.2	63,243
2 深圳東門店	878,870	-6.6%	18.8	47,436
3 泰州一百店	644,725	-2.9%	6.3	40,358
4 成都鹽市口店	543,020	-12.7%	10.6	97,946
5 重慶江北店	445,664	-5.0%	11.2	52,281
6 深圳南山店	662,754	0.2%	6.3	44,871
7 太原柳巷店	477,102	-0.7%	7.2	31,448
8 南充五星店	284,869	-7.0%	10.6	25,195
9 綿陽興達店	255,500	0.2%	7.3	27,535
10 珠海香洲店	318,734	-5.3%	14.2	36,343
11 深圳奧特萊斯店	307,630	8.8%	16.3	23,048

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2015年12月31日。

### 物業發展分部

截至2015年12月31日，本集團於全國17個城市經營及管理41家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充及綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州及常州；山東淄博、濰州及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約1.71百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為81%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為14%，租賃獨立第三方比例為5%。此外，本集團還於山西太原市、遼寧錦州市、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自治區包頭等城市擁有在建項目。

## 管理層討論與分析

### 展望

於2016年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略、深化及升級運營模式，並採取更加積極有效的措施：

第一，本集團借鑒自身優質門店購物中心化轉型的成功經驗，在保持穩定經營的同時逐步開展其它門店的轉型工作，利用優化招商體系、實現商品差異化、增加商場體驗性元素等有效方式來增強賣場的運營能力，進一步提升毛利率。

第二，在運營管理方面，有效利用信息系統平台，提高大數據分析和運用能力，加強門店整合力度及提高總部對各門店的服務質量監管的有效性。

第三，在創新營銷方面，充分與互聯網對接，以客戶為中心，在客戶服務及體驗上下功夫，利用數據系統進行購買行為數據分析，並開展精準營銷及創意營銷。

第四，在非核心資產處置方面，本集團將運用多種新型營銷手段及提升服務品質等方式，弱化價格營銷，加大非核心資產的處置力度。

第五，進一步優化治理結構，加大對內控制度的執行和驗核，促進規範運作，嚴格履行公司管治制度，推動企業持續健康發展，為股東創造更大的價值。

### 財務回顧

#### 銷售所得款項總額及收入

截至2015年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣9,157.5百萬元，較2014年同期下降14.9%。

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	<b>8,255,225</b>	9,590,145
直銷收入	<b>902,307</b>	1,173,992
銷售所得款項總額	<b>9,157,532</b>	10,764,137

本集團2015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90.1%，直銷業務佔9.9%。

## 管理層討論與分析

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 人民幣百萬元	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	3,899.7	42.6	-6.1
西南	2,049.1	22.4	-5.2
華東	2,012.4	22.0	-6.6
北方	1,196.3	13.0	4.8
合計	9,157.5	100	-5.1

截至2015年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店減少至人民幣7,583.0百萬元，較2014年同期降低5.1%。特許專櫃佣金率為16.6%，較2014年同期的17.0%下降0.4個百分點。2015年，本集團持續創新營銷策略，有效穩定了佣金率。

2015年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔47.8%(2014年：48.3%)，化妝品及飾品佔23.4%(2014年：22.0%)，鞋類及皮具佔11.9%(2014年：12.9%)，其他品類(包括童裝及玩具、家居及電子用品等)佔16.9%(2014年：16.8%)。各品類佔銷售所得款項比例變化的主要原因為第一，受黃金價格波動影響，黃金首飾銷售高於上年同期；第二，本年度內運動品牌和女裝增長較快。

截至2015年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣3,284.3百萬元，較2014年同期的人民幣3,550.1百萬元減少7.5%。特許專櫃銷售佣金減少人民幣252.5百萬元及直銷收入減少人民幣271.7百萬元。收入減少的主要原因是由於茂業通信自2014年12月起不再作為本集團的附屬公司併入集團的財務業績。

## 管理層討論與分析

### 其他收入

截至2015年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣831.1百萬元，較2014年同期的人民幣850.3百萬元下降了2.3%，主要是由於信用卡手續費收入及利息收入的下降。

### 銷售成本

截至2015年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,361.4百萬元，較2014年同期的人民幣1,365.7百萬元下降了0.3%，銷售成本下降的主要原因是主要是由於部分門店直銷業務減少所致。

### 僱員開支

截至2015年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣381.8百萬元。與2014年同期發生的僱員開支人民幣466.3百萬元相比下降18.1%，僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2014年的4.3%下降到2015年的4.2%。僱員開支下降的主要原因是由於茂業通信自2014年12月起不再作為本集團的附屬公司併入集團的財務業績。

### 折舊及攤銷

截至2015年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣474.4百萬元，較2014年同期的人民幣363.5百萬元增加了30.5%，主要由於2015年新開門店和部分自有門店重建及升級改造所致。2015年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例為5.2%，相比2014年的3.4%有所增加。

### 經營租金開支

截至2015年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣208.7百萬元，較2014年同期的人民幣225.6百萬元下降了7.5%，主要由於2014年11月茂業通信轉為聯營公司，2015年已毋須確認其租金支出。2015年剔除茂業通信影響，租金支出增加人民幣17.9百萬元，主要是因為華南區門店租金增加。2015年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2014年的2.1%上升到2015年的2.3%。

### 其他經營開支

截至2015年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣848.4百萬元，較2014年同期的人民幣914.4百萬元下降7.2%。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2014年的8.5%上升到2015年的9.3%。

## 管理層討論與分析

### 其他收益

截至2015年12月31日止年度，本集團的其他收益為虧損人民幣74.2百萬元，較2014年同期收益人民幣1,258.0百萬元下降了人民幣1,332.2百萬元，主要由於2014年度茂業通信由成本法轉為權益法視同出售確認了人民幣1,055.1百萬元投資收益。

### 經營利潤

截至2015年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣766.6百萬元，較2014年同期的人民幣2,323.0百萬元下降了67.0%，主要由於2014年的經營利潤中包含了當年茂業通信由成本法轉為權益法視同出售而確認人民幣1,055.1百萬元投資收益。

### 融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣346.0百萬元，較上年同期的人民幣170.8百萬元增長了102.6%，主要由於境內外貸款較2014年同期增加所致。

### 所得稅

截至2015年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣288.3百萬元，較上年同期的人民幣637.3百萬元下降了54.8%。所得稅金額下降的主要原因是2014年度茂業通信由成本法轉為權益法視同出售確認了人民幣1,055.1百萬元的投資收益所致所得稅增加。

截至2015年12月31日止年度本集團實際稅率為70.9%（截至2014年12月31日止年度：30.5%）。2015年實際稅率上升的主要原因是發生在境外的匯兌損益及融資成本無法遞延境內所得稅。

### 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2015年12月31日止年度：

- 母公司權益持有人應佔利潤減少至人民幣139.5百萬元，降幅為89.8%；
- 剔除非經營性損益\*的影響，母公司權益持有人應佔利潤降低至人民幣184.7百萬元，降幅為62.2%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤較上年同期的人民幣1,516.5百萬元下降71.8%至人民幣427.6百萬元。

\* 非經營性損益指與按公允價值計入損益的權益投資、可供出售權益投資、對附屬公司和聯營公司投資以及處置物業、廠房及設備項目、投資物業和土地租賃預付款項等的收益及損失。

## 管理層討論與分析

### 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,248.9百萬元，較2014年12月31日餘額人民幣662.1百萬元增加了人民幣586.8百萬元。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240.5百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,984.8百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣460.2百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣50.5百萬元，及購買可供出售權益投資人民幣254.7百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣2,406.6百萬元，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8,990.4百萬元；(2)償還銀行借款、利息支付、2014年末期股息支付以及截至2015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5,648.6百萬元、人民幣746.6百萬元、人民幣45.2百萬元及人民幣93.3百萬元。

### 計息負債

本集團於2015年12月31日銀行借款總額、短期融資券、中期票據以及美元優先擔保票據約為人民幣12,916.0百萬元，計息負債資產比<sup>1</sup>及淨計息負債權益比<sup>2</sup>分別為42.7%及137.0%(截至2014年12月31日：分別為38.7%及107.4%)。

<sup>1</sup> 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 短期融資券 + 中期票據 + 可換股債券 + 美元優先擔保票據) / 總資產

<sup>2</sup> 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 + 中期票據 + 可換股債券 + 美元優先擔保票據 - 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2015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
銀座集團股份有限公司	10.00%	在中國北方擁有 多家百貨門店	山東省濟南市
大商股份有限公司	5.00%	在中國北方擁有 多家百貨門店	遼寧省大連市
中國平安保險(集團)股份有限公司	0.04%	在中國提供多元化 保險及金融服務	廣東省深圳市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣1,287.1百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。於2015年12月31日，本集團在上述三家A股上市公司持有的股份總市值約為人民幣1,583.4百萬元，較總投資成本增加23.02%。

### 或然負債

於本公告日，本集團並無任何重大的或然負債。

### 抵押資產

於2015年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行貸款為人民幣3,653.6百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣1,167.7百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1,037.3百萬元、人民幣318百萬元、人民幣1,932.8百萬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、發展中物業及公允價值為人民幣3,701.5百萬元的成商集團股票作抵押。

### 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，本集團錄得外匯損失淨額約人民幣109.2百萬元。

截至2015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**，50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18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**，60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。2003年，鍾先生持有香港浸會大學工商管理碩士。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。鍾先生曾任深圳市長城投資控股股份有限公司(現稱深圳市中洲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6年。自2006年2月起任友誼城貿易中心有限公司董事長，彼亦兼任中國城市商業規劃管理聯合會專家委員會副主任、中國百貨商業協會常務理事及中國友誼外供商業協會副會長。鍾先生於2014年3月14日起出任瀋陽商業城股份有限公司(「商業城」)(一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600306)董事一職。鍾先生自2015年6月10日起出任成商集團董事一職。

**王福琴女士**，45歲，為本公司執行董事、副總裁及薪酬委員會成員。王女士曾於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。王女士於2013年獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼於1996年加盟本集團。王女士負責本集團管理工作，包括資產管理、門店運營管理、戰略投資管理等。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20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月出任成商集團的董事及自2009年2月9日出任成商集團的董事長，於2014年5月5日辭任。彼亦自2009年12月出任茂業通信網路股份有限公司(「茂業通信」)(前稱茂業物流股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000889)的董事及自2010年4月6日出任茂業通信的董事長，於2014年4月29日辭任。王女士於2014年11月11日出任商業城總裁，於2015年6月23日辭任。

## 董事及高級管理層

**王斌先生**，49歲，為本公司執行董事。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。王先生自2010年10月20日起出任本公司首席財務官，於2015年12月7日辭任。彼亦自2013年1月14日起出任本公司副總裁，於2015年12月7日辭任。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年獲取澳洲梅鐸大學工商管理碩士學位。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、自2010年12月20日起出任茂業通信的董事，且自2014年3月14日起出任商業城董事。

### 獨立非執行董事

**鄒燦林先生**，65歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、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準監察委員會委員。鄒先生現為香港特別行政區粵劇發展諮詢委員會主席、香港特別行政區粵劇發展基金顧問委員會委員及並曾為中華企業家協會主席(2013-2014)及香港演藝學院司庫(2010-2015)。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，於1997年至2012年期間擔任中國廣東省中國人民政治協商會議成員。鄒先生於2013年7月1日獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。彼於2015年6月30日出任中國電子集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：85)獨立非執行董事。

**浦炳榮先生**，68歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、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榮譽資深會員。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。彼現時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。浦先生於2015年11月2日起辭任太元集團有限公司(現名為大唐西市絲路投資控股有限公司，一家於聯交所上市的公司，股票代碼：620)獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層

**梁漢全先生**，64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，期間於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。

### 高級管理層

**劉波先生**，46歲，為本公司副總裁、首席財務官。彼於2015年9月加盟本集團，並自2015年12月起出任本公司的首席財務官。劉先生持有美國韋伯斯特大學工商管理碩士學位，並獲得由國際財務管理協會頒發的高級國際財務管理師資格及澳洲會計師資深會員。劉先生擁有二十多年的財務管理經驗。加盟本集團前，劉先生曾擔任華潤雙鶴藥業股份有限公司副總裁，華潤醫藥集團有限公司財務部總經理、副總裁、財務總監及華潤(集團)有限公司戰略管理部業務總監等高級管理職務。

**陳哲元先生**，44歲，於2010年6月加入本集團，現為本公司副總經理，主要負責房地產業務。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**，49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

### 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慣例，作為高質素的重要元素，並引入適合其業務營運及發展的企業管治常規。

本公司已採用載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「守則」)所載的原則。董事會認為，本公司於截至2015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條的偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規以及有關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營運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利益。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。

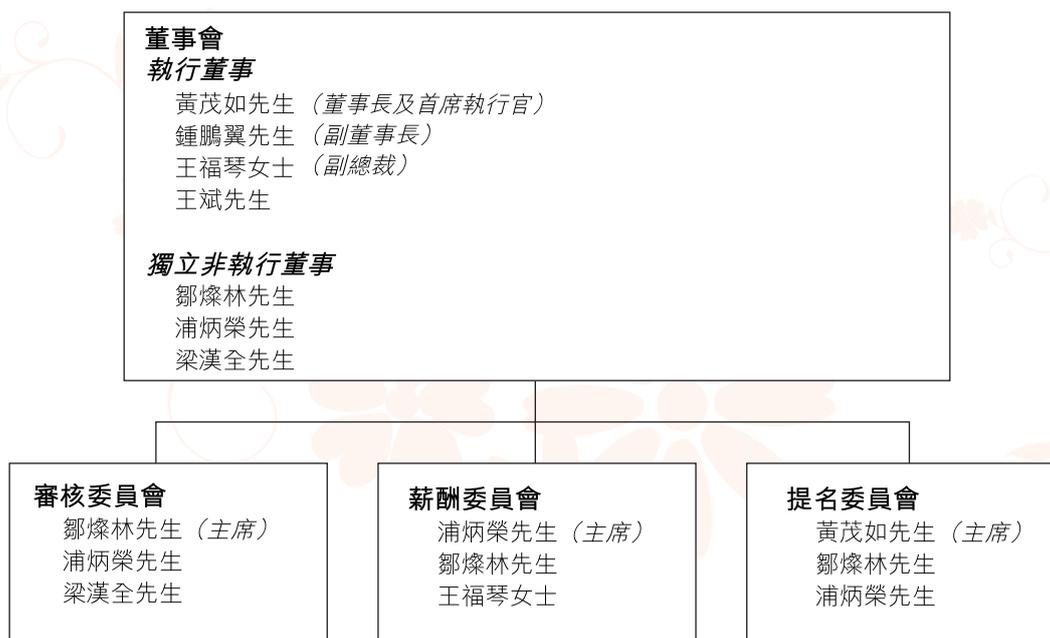
董事會有權就本公司所有重大事項作出決定，包括批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、主要交易(特別是涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

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2015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、知識及專業水準，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2014年5月5日起計三年。

根據本公司的組織章程細則（「**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周年大會上重選連任。由董事會委任以填補臨時空缺的新董事，須於第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，王福琴女士、王斌先生及浦炳榮先生須於本公司即將召開的2016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。董事會及提名委員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。

### 董事的培訓及持續培訓

董事須時刻瞭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，確保彼等適當瞭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。

## 企業管治報告

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。

截至2015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事宜及上市規則最新情況的簡報，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。

### 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2015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內部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。

### 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。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。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別為鄒燦林先生(主席)、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)條所規定的專業資格及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、內部監控系統及風險管理系統的準確性及效率。

截至2015年12月31日止年度，審核委員會曾舉行五次會議並進行以下主要工作：

- 審閱核數工作範圍及核數師薪酬；
- 審閱及討論截至2014年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2015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；及
- 審閱本集團的內部監控、財務申報及風險管理系統。

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。審核委員會主席於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。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議。

### 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)就本公司的薪酬政策及架構及執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(即守則的守則條文B.1.2(c)(ii)條所述的模式)；及(iii)參考企業目標及宗旨審閱及批准工作表現酬金。

截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，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。

## 企業管治報告

### 提名委員會

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式；(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。

在評估董事會組成時，提名委員會將會考慮董事會多元化政策載列的各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識和行業及地區經驗。提名委員會將會討論及協定達致董事會多元化的可計量目標(如需要)並將該等目標推薦予董事會供採納。

在甄選本公司董事候選人時，提名委員會可能會參考若干標準，如本公司的需要、候選人的正直、經驗、技能及專業知識、董事會多元化事宜及候選人履行其職務及職責將會付出的時間及工作。本公司可能於需要時委聘外部招聘專業人士進行甄選程式。

截至2015年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，並進行以下工作：

- 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，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2015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。

### 企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條所載的企業管治職能。

在回顧年內，董事會已履行有關企業管治職能如下：(i)審閱及制訂本公司的企業管治政策及常規，(ii)審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續職業發展，(iii)審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，(iv)審閱及監察遵守標準守則及僱員書面指引的情況，及(v)審閱本公司遵守守則的情況以及於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2015年12月31日止年度，董事會曾舉行十四次會議。下表載列各董事出席截至2015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	14/14	—	—	1/1	1/1
鍾鵬翼先生	14/14	—	—	—	1/1
王福琴女士	14/14	—	1/1	—	1/1
王斌先生	14/14	—	—	—	1/1
鄒燦林先生	13/14	4/5	1/1	1/1	1/1
浦炳榮先生	14/14	5/5	1/1	1/1	1/1
梁漢全先生	14/14	5/5	—	—	1/1

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一次會議。

### 董事就財務報表的財務報告責任

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2015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2015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2015年12月31日止年度，本公司就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師分別支付人民幣4.38百萬元及人民幣2.08百萬元。

### 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裁兼首席財務官劉波先生。於截至2015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瞭解至為重要。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](http://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。

股東及投資者可向本公司寄發書面查詢或要求。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37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](mailto:ir848@maoye.cn)

本公司會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。

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。本公司股東可召開股東特別大會或在股東會議上提呈建議，方式如下：

- (1) 於提出要求當日持有不少於本公司十分之一繳足資本的股東可根據組織章程第 58 條要求董事會召開股東特別大會，方式為遞交書面要求至本公司在中國大陸的主要營業地點的董事會或公司秘書。召開會議的目的須載列於書面要求。
- (2) 倘股東擬根據組織章程第 88 條於股東大會上提名退任董事以外的一名人士推舉本公司董事，則正式符合資格出席股東大會並於會上投票的股東(擬被推舉人士除外)須遞交股東正式簽署的書面通告，有關內容乃表明其有意推舉有關人士參選，而擬被推舉的人士亦須簽署一份通告表明其參選意願。該等通告須遞交至本公司在中國的主要營業地點或本公司的股份過戶登記處辦事處。遞交該等通告的期間自寄發該股東大會通告後當日起直至該股東大會舉行日期前七日。

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本公司，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.maoye.cn](http://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2015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。

### 業績及分配

本集團截至2015年12月31日止年度的業績載於第52頁的綜合損益表。

### 業務審視

本集團的業務審視，其中包括本集團面臨的主要風險和不明朗因素的討論、用財務關鍵表現指標分析的表現、未來本集團的發展揭示及關於本公司與相關利益集團關係的討論於本年度報告的「財務摘要」、「董事長報告書」、「管理層分析與討論」和「企業管治報告書」中陳述。截至2015年12月31日財政年度後影響本集團的重要事項於財務報告附註47中陳述。此審視構成董事會報告的一部分。

### 擬派末期股息

董事會建議不派付截至2015年12月31日止年度的末期股息(2014年：1.1港仙)

### 暫停辦理過戶登記

本公司將於2016年5月24日(星期二)至2016年5月25日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席將於2016年5月25日(星期三)召開的本公司股東周年大會(「**2016年股東周年大會**」)並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2016年5月23日(星期一)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 優先購買權

組織章程或開曼群島法例並無訂出任何優先購買權的規定。

### 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56至57頁的綜合權益變動表及財務報表附註37。儲備按照一般公認會計原則計算。

## 董事會報告

### 股本

本公司股本變動載於財務報表附註36。

### 計息銀行貸款及其他借款

本集團於2015年12月31日計息銀行貸款及其他借款達人民幣12,916.0百萬元。借款詳情載於上文「計息負債」及財務報表附註33。

### 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

#### 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福琴女士、王斌先生及浦炳榮先生將於2016年股東周年大會上輪席告退，併合資格於該大會上膺選連任。

### 董事服務合約

各擬於2016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。

### 董事彌償

一份獲准許為本公司董事利益的彌償條文(按香港公司條例定義)於現在及過去一直生效。

### 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後福利的責任。

截至2015年12月31日止年度，本集團在綜合損益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣43.9百萬元。

## 董事會報告

### 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。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

除財務報表附註 42 所披露者外，年內並無董事或其關聯方於本集團業務屬重大的交易、安排或合約中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中直接或間接擁有重大利益。

### 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 2015 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 (附註)	81.69%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		4,250,000,000	82.66%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.015%

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 2015 年 12 月 31 日已發行股份之數目。

## 董事會報告

## (2) 相聯法團股份之好倉

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 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 2015 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

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

董事姓名	身份	擁有權之 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 2015 年 12 月 31 日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於 2015 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2015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

主要股東姓名	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))	82.66%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%

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2015年12月31日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2015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。

### 股權掛鉤協議

本公司的股權掛鉤協議的細節於下一段「股權期權計劃」中披露。

## 董事會報告

### 股份期權計劃

本公司運營一項股權期權計劃(「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)業務骨幹和對本公司有特殊貢獻的人員；(d)對本集團有特殊貢獻的諮詢人士或顧問。該計劃於2010年1月20日生效，除非被註銷或修訂，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股權期權而將予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過本公司已發行股份的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股權期權須經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的任何連絡人授出股權期權，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有聯繫人士授予的任何股權期權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%及總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5百萬港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。

授出股權期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。根據該計劃授出的股權期權的行使期由股權期權激勵計劃委員會釐定，並於若干歸屬期後開始，而屆滿日期不得遲於授出股權期權日期起計10年。

股權期權的行使價由股權期權激勵計劃委員會釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i) 售出股權期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交易日本公司股份的平均聯交所收市價；及(iii) 股份面值。

股權期權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。

根據本公司該計劃可供發行證券總數為471,502,600股股份，佔本年報日期已發行股本約9.17%。

於2015年12月31日，本公司並無任何未行使的股權期權。截至2015年12月31日止年度，並無任何本公司的股權期權獲授出、行使、註銷或失效。

### 可換股債券

本集團可換股債券的詳情載於財務報表附註35。

### 僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團合共聘用員工約5,635人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應個別員工的表現、資歷及經驗而釐定。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

截至本年報日，本公司之董事確認：基於公司可從公開管道獲取之資訊並且就董事所知，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。

### 買賣或贖回本公司任何上市股份

截至2015年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共55,997,000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：

回購月份	回購股份總數	每股回購價格		代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
2015年3月	24,334,000	1.23	1.11	29,151,030
2015年4月	4,570,000	1.27	1.22	5,715,200
2015年6月	27,093,000	1.89	1.73	49,450,520
合計	55,997,000	1.89	1.11	84,316,750

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2015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。本公司購回股份目的在於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。

### 根據上市規則 13.21 所做出的披露

根據本公司2013年11月1日所刊發的公告，於2013年11月1日，本公司作為借款方與由德意志銀行及中國銀行澳門分行牽頭，並由若干銀行（「**貸款方**」）共同參與的銀團簽訂了貸款期為三年，貸款總額為190,500,000美元的有保證有擔保的銀團貸款協定（「**銀團貸款協定**」），該銀團貸款的利息按倫敦銀行同業拆借利息加3.10%的年利率計算。如經本公司和貸款方同意，總貸款額可額外增加9,500,000美元（「**銀團貸款**」）。在有關公告日期後，貸款方同意根據上述條款額外增加貸款額5,000,000美元。

## 董事會報告

根據銀團貸款協定，多種情況會構成違約事件，其中包括：(一)作為控股股東、執行董事、董事長及首席執行官的黃茂如先生(「黃先生」)或／及其家族成員維持擁有少於本公司全部已發行股本的50%；或(二)黃先生不再擔任其董事長、首席執行官及執行董事的職位或其不再維持對本公司的管理控制權。違約事件發生持續時以及其後任何時間，融資代理人可(如在銀團貸款大部分貸款方的要求下即必須)向本公司發出通知：(1)取消其在銀團貸款協議下的所有貸款承諾；(2)宣佈並要求部分或全部銀團貸款連同累計的利息及其他在融資文件下未償還的金額即時到期及應支付；(3)宣佈全部或部分銀團貸款按銀行要求後即時到期及應支付；及／或(4)執行或要求銀團貸款的擔保代理人執行部分或所有其在與銀團貸款有關的任何融資文件項下的權利。

截至2015年12月31日，由於上述具體履行義務仍在銀團貸款協定條款下執行，根據上市規則13.21，本公司需作出上述披露。另外，截至財務報告審核通過之日，上述義務已適時地被履行。

### 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，詳情載於本公司於2008年4月21日之招股章程中(「**招股章程**」)，控股股東集團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(「**重慶解放碑店**」)及重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「**鑫隆達**」)當時進行的訴訟；(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，盡最大努力儘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。

## 董事會報告

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。然而，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。由於現有管理總協議已於2014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2014年5月4日與Maoye Holdings Limited訂立新管理總協議（「**新管理總協議**」），以規管本集團向控股股東集團就茂業無錫店及／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2014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

本年度內，本集團與本公司若干關連人士進行以下交易，根據上市規則披露要求，該等交易被視作關連交易或持續關連交易，須遵守上市規則有關披露要求。

### 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（「**中華兆**」）之全部股權，以致本集團可擁有中華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%，於2010年6月30日或之前支付，而非於股權轉讓協定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華兆的股份過戶至茂業百貨中國名下的轉讓檔後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華兆股份予茂業百貨中國起2年內支付。應完成中華兆股份轉讓的時間已由於股權轉讓協定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29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。

## 董事會報告

### 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提供不超過人民幣250百萬元的資金，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」)，茂業集團每年將向茂業商廈支付餘額15%的費用以作為茂業商廈提供資金的代價。茂業集團將於2014年11月22日或之前完成該商業物業開發及建設，並通過竣工驗收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定押後合作開發協定的完成時間，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定日期起計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，茂業集團已於2013年7月11日償還此貸款。

本公司就上述關連交易已遵守上市規則第14A章的披露要求。

### 茂業通信股份之出售

於2015年4月20日，本公司之全資附屬公司中兆與瀋陽茂業置業有限公司(「瀋陽茂業置業」)訂立股份轉讓框架協議。根據股份轉讓框架協定，中兆同意出售且瀋陽茂業置業同意購買8,000,000股的茂業通信股份，相當於茂業通信已發行股本的1.29%，現金作價為人民幣87,520,000元。

黃茂如先生為瀋陽茂業置業的100%最終受益所有人，同時亦為本公司的控股股東、董事會主席、執行董事及首席執行官。因此，瀋陽茂業置業為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，該股份轉讓構成關連交易。

## 董事會報告

### 轉讓茂業華強北部分股份及成商集團收購茂業商廈、德茂及合正茂名下5家公司的100%股權

於2015年6月5日，本公司全資附屬公司茂業商廈有限公司(「茂業商廈」，作為賣方)與深圳德茂投資企業(有限合夥)(「德茂」)，深圳合正茂投資企業(有限合夥)(「合正茂」(統稱買方)訂立了一份股份轉讓協定。本公司執行董事及成商集團董事鍾鵬翼先生持有合正茂50%股權，而本公司執行董事及成商集團董事王斌先生持有合正茂25%股權；因此，鍾先生、王先生及合正茂各自均為本公司的關連人士)根據股份轉讓協定，茂業商廈統一出售，而德茂及合正茂分別統一購買深圳茂業百貨華強北有限公司(「茂業華強北」)16.43%及6.57%股權，現金代價分別為人民幣368,611,815元及人民幣147,399,855元。

於2015年6月9日，茂業商廈分別向德茂及合正茂轉讓茂業華強北股份並完成於工商局變更登記。根據股份轉讓協定，在茂業商廈分別向德茂及合正茂轉讓股份並完成於工商局變更登記後的兩年內，德茂及合正茂分別須就出售茂業華強北股份支付代價。

於2015年8月28日，茂業商廈、德茂及合正茂(統稱為賣方)與本集團之附屬公司成商集團(作為買方)訂立了一份正式協議，以出售及購買深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及茂業華強北的全部已發行股本，總代價為人民幣85.6億元。購入事項的代價須以成商集團按發行價每股人民幣7.37元向茂業商廈、德茂及合正茂配發及發行合共1,161,542,889股成商代價股份的方式悉數結清，各自比例為1,093,203,558股、48,818,053股及19,521,278股成商代價股份。

關於茂業商廈轉讓茂業華強北股份及成商集團收購茂業商廈、德茂及合正茂名下5家公司的100%股權的詳細資料，請參照本公司於2015年10月30日發佈的有關重組的須予披露及關連交易的通函。

2016年2月29日本集團宣佈，於2016年2月26日，框架協定(經正式協定修訂)項下的所有先決條件已達成並已完成重組。重組完成後，成商集團的全部已發行股本由570,439,657股增至1,731,982,546股，及由茂業商廈(本公司全資附屬公司)持有的成商集團的股權由68.06%增至85.53%。

## 董事會報告

## 持續關連交易

## 租賃總協議

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 日訂立的租賃總協議(「**原租賃總協議**」)，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。

由於原租賃總協議已於 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 訂立新租賃總協議(「**2013 租賃總協議**」)，為期三年，自 2013 年 1 月 1 日起生效。根據 2013 租賃總協議，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(即年度上限)為人民幣 167 百萬元。

根據 2013 租賃總協議，本集團通過簽訂單獨協議的方式向控股股東集團租賃若干物業(包括茂業沈陽金廊店(「**金廊店**」)和茂業常州武進店(「**武進店**」))。為了有效配置資源，合理控制經營風險，本公司在 2013 年年中決定終止本集團成員和控股股東集團簽署的金廊店的租賃協議(「**金廊租約**」)和武進店的租賃協議(「**武進租約**」)。於 2013 年 7 月 5 日，本公司的全資附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司(「**瀋陽茂業**」)與控股股東集團成員瀋陽茂業置業有限公司(「**茂業置業**」)訂立金廊終止協議(「**金廊終止協議**」)，據此雙方同意終止金廊租約，由 2013 年 6 月 30 日起追溯生效。同日，本公司的全資附屬公司常州茂業百貨有限公司(「**常州茂業**」)與控股股東集團成員常州泰富房地產開發有限公司(「**常州泰富房地產**」)訂立武進終止協議，據此雙方同意終止武進租約，由 2013 年 6 月 30 日起追溯生效。

由於控股股東集團擁有可能適合本集團經營的新物業，而本公司擬拓展其百貨店網絡，以把握中國政府刺激內需的政策所帶來的商機，本公司或會向控股股東集團租賃部分或全部有關物業用於本集團經營業務。董事估計有關 2013 租賃總協議的現行年度上限將不足以滿足本集團的要求。因此，本公司及 Maoye Holdings Limited 於 2013 年 4 月 30 日訂立了補充協議，將 2013 租賃總協議項下截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止年度各年的年度上限由人民幣 167 百萬元修訂為人民幣 175 百萬元。

由於 2013 租賃總協議已於 2015 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 2015 年 12 月 29 日與 Maoye Holdings Limited 訂立新租賃總協議(「**2016 租賃總協議**」)，為期三年，自 2016 年 1 月 1 日起生效。根據 2015 租賃總協議，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(即年度上限)為人民幣 177 百萬元。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度內，根據 2013 租賃總協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣 143.9 百萬元(2014 年度：人民幣 120.9 百萬元)。

## 董事會報告

### 武進管理協議

於2013年7月5日，常州茂業與常州泰富房地產訂立武進管理協議（「**武進管理協議**」），據此常州茂業同意經營及管理由控股股東集團擁有位於中國江蘇省常州市武進區湖塘花園街172號的商用物業及全部經營性資產（「**武進管理物業**」）。武進管理協議為期三年，由2013年7月1日起追溯生效。

武進管理物業位於武進店所在的位置。武進管理物業將主要由本集團用作經營及管理購物商場。根據武進管理協定，常州泰富房地產應付常州茂業的管理費（含設備使用費）為：(1) 銷售所得款項的5%（不含稅）及(2) 租金收入的5%。常州泰富應付常州茂業的年度管理費最高不得超過人民幣10百萬元（即年度上限）。

截至2015年12月31日止年度內，根據武進管理協議，本集團的管理費收入約為人民幣30,673元。

### 管理總協議

由於原管理總協議已於2014年5月5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2014年5月4日與Maoye Holdings Limited訂立新管理總協議，以規管未來三年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店向控股股東集團提供百貨店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2014年5月5日起生效。

新管理總協定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、資訊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定可收取的服務費為(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2015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4.40百萬元（2014年度：人民幣7.34百萬元）。

## 董事會報告

### 友誼城租賃協議

本公司董事鍾鵬翼先生擁深圳市友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」)40%的權益，因而深圳友誼為本公司關連人士。於2010年4月7日，茂業商廈與深圳友誼訂立友誼城租賃協議(「原友誼城租賃協議」)，以租賃位於中國深圳市友誼路63號的友誼城大廈的若干部分(「租賃物業」)。由於原友誼城租賃協議將於2013年5月1日屆滿，而本公司預期其後將繼續進行持續關連交易，故茂業商廈於2013年4月30日與深圳友誼訂立新友誼城租賃協議(「新友誼城租賃協議」)，以取代原友誼城租賃協議，據此，茂業商廈將繼續租賃租賃物業。新友誼城租賃協議為期三年，自2013年5月1日起生效。於租賃期內，倘或深圳友誼擬出售租賃物業，則茂業商廈擁有按給予其他第三方的條款優先購買租賃物業的權利。

根據新友誼城租賃協議，租金及費用為：

- 2013年5月1日至2014年4月30日期間，每年人民幣25百萬元；
- 2014年5月1日至2015年4月30日期間，每年人民幣27.06百萬元；
- 2015年5月1日至2016年4月30日期間，每年人民幣27.06百萬元。

年度上限為：

- 2013年5月1日至2013年12月31日期間，每年約人民幣21.3百萬元(按比例計算)；
- 2014年1月1日至2014年12月31日期間，每年人民幣32.0百萬元；
- 2015年1月1日至2015年12月31日期間，每年人民幣32.0百萬元；
- 2016年1月1日至2016年4月30日期間，每年約人民幣10.7百萬元(按比例計算)。

於截至2015年12月31日止年度內，根據上述的租賃協定，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣22.4百萬元(2014年度：人民幣26.5百萬元)。

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) 按一般商業條款，或更佳商業條款；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定訂立。並無超過相關協議中及有關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2015年12月31日，概無董事或彼等各自的連絡人於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2015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2015年12月31日止年度，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緊密聯繫人，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。

### 環境政策

本集團致力於營造一個環境友好的公司，我們注重節約天然資源。本集團盡力通過節約用電和鼓勵回收循環使用辦公用品和其他材料的方式減少對環境的影響。

### 遵守法律和規定

本集團在中國大陸運營，並在聯交所上市。我們的成立和運營符合中國大陸和香港的相關法律和規定。根據本集團董事的認知，在截至2015年12月31日年度和本報告日期，本集團已經遵守對其業務和運營產生重大影響的各個方面的重要法律和規定。

### 結算日後事項

結算日後事項的詳情載於財務報表附註47。

## 董事會報告

### 核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，有資格並願意獲重新委聘。於2016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

2016年3月14日

## 獨立核數師報告

### 致茂業國際控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核第52至155頁所載茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，當中包括於2015年12月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、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準則理事會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公允地呈列該等綜合財務報表。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佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表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。

## 獨立核數師報告

### 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其附屬公司於2015年12月31日之財務狀況，及彼等截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

執業會計師  
香港

2016年3月14日

## 綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>收入</b>	5	<b>3,284,321</b>	3,550,111
其他收入	6	<b>831,144</b>	850,349
經營收入總額		<b>4,115,465</b>	4,400,460
銷售成本	7	<b>(1,361,393)</b>	(1,365,726)
僱員開支	8	<b>(381,820)</b>	(466,281)
折舊及攤銷		<b>(474,398)</b>	(363,458)
經營租金開支	10	<b>(208,701)</b>	(225,575)
其他經營開支	11	<b>(848,403)</b>	(914,431)
其他損益	12	<b>(74,194)</b>	1,257,995
經營利潤		<b>766,556</b>	2,322,984
融資成本	13	<b>(346,004)</b>	(170,806)
應佔聯營公司損益		<b>(14,079)</b>	(64,927)
<b>稅前利潤</b>		<b>406,473</b>	2,087,251
所得稅	14	<b>(288,284)</b>	(637,318)
<b>本年利潤</b>		<b>118,189</b>	1,449,933
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		<b>139,452</b>	1,365,189
非控股股東權益		<b>(21,263)</b>	84,744
		<b>118,189</b>	1,449,933
<b>母公司權益持有人應佔每股盈利</b>	16		
基本			
— 本年利潤產生		<b>人民幣 2.7 分</b>	人民幣 26.3 分
攤薄			
— 本年利潤產生		<b>人民幣 2.7 分</b>	人民幣 26.3 分

## 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
<b>年度利潤</b>	<b>118,189</b>	1,449,933
<b>其他全面收益</b>		
以後期間將被重分類至損益的其他全面收益：		
可供出售權益投資：		
可供出售權益投資重估	5,964	—
公允價值變動	99,061	311,208
已於綜合損益表實現之權益投資重分類調整		
— 視作出售收益	—	(35,613)
所得稅影響	(26,256)	(68,899)
	<b>78,769</b>	206,696
界定福利退休計劃	471	(597)
海外業務換算產生的匯兌差額	(64,438)	(7,253)
<b>年度除稅後其他全面收益</b>	<b>14,802</b>	198,846
<b>年度全面收益總額</b>	<b>132,991</b>	1,648,779
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	153,367	1,564,226
非控股股東權益	(20,376)	84,553
	<b>132,991</b>	1,648,779

## 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
<b>非流動資產</b>			
物業·廠房及設備	17	<b>7,143,817</b>	5,919,957
投資物業	18	<b>942,607</b>	373,023
土地租賃預付款項	19	<b>4,254,138</b>	3,673,654
商譽	20	<b>283,934</b>	352,104
其他無形資產	21	<b>57,405</b>	2,672
於聯營公司投資	22	<b>2,337,550</b>	2,418,096
可供出售權益投資	23	<b>1,526,180</b>	1,161,503
預付款項	29	<b>1,121,792</b>	437,158
遞延稅項資產	24	<b>489,059</b>	320,157
非流動資產總額		<b>18,156,482</b>	14,658,324
<b>流動資產</b>			
存貨	25	<b>195,689</b>	179,199
持作待售物業		<b>1,294,965</b>	701,595
發展中物業	26	<b>7,165,604</b>	7,059,699
按公允價值計入損益的權益投資	27	<b>250,535</b>	173
應收貿易賬款	28	<b>20,703</b>	13,418
預付款、按金及其他應收款項	29	<b>1,562,835</b>	998,891
應收關聯方款項	42(b)	<b>298,962</b>	132,880
貸款及應收款項	43	<b>12,219</b>	—
已抵押存款	30	<b>59,488</b>	54,949
現金及現金等價物	30	<b>1,248,868</b>	662,069
流動資產總額		<b>12,109,868</b>	9,802,873

## 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	31	2,027,391	2,174,127
已收按金·應計費用及其他應付款項	32	4,421,085	3,284,511
計息銀行貸款及其他借款	33	7,793,180	1,825,220
應付關聯方款項	42(b)	766,087	74,094
應付所得稅		386,918	146,841
應付股利		433	—
流動負債總額		15,395,094	7,504,793
流動資產淨額／(負債)		(3,285,226)	2,298,080
總資產減流動負債		14,871,256	16,956,404
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	33	5,122,863	7,648,656
遞延稅項負債	24	1,223,440	1,097,613
其他長期負債		1,893	—
退休福利撥備		8,052	9,135
非流動負債總額		6,356,248	8,755,404
資產淨額		8,515,008	8,201,000
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	36	460,270	465,206
可換股債券權益	35	55,538	55,538
其他儲備	37	6,927,159	6,621,245
非控股股東權益		7,442,967	7,141,989
權益總額		1,072,041	1,059,011
權益總額		8,515,008	8,201,000

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	母公司權益持有人應佔													
	已發行股本		收購非控股		可轉換債券		股本		法定		可供出售		非控股	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日														
過往呈報	467,449	1,662,293	(33,342)	56,546	20,474	1,806	340,422	(20,306)	-	2,414	3,364,391*	5,862,147	1,468,717	7,330,864
上年調整	-	-	-	-	-	-	-	-	605	-	(5,885)	(5,280)	(2,479)	(7,759)
追溯重述	467,449	1,662,293	(33,342)	56,546	20,474	1,806	340,422	(20,306)	605	2,414	3,358,506	5,856,867	1,466,238	7,323,105
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,365,189	1,365,189	84,744	1,449,933
本年其他全面收益：														
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	311,208	-	-	-	311,208	-	311,208
視作出售可供出售權益投資	-	-	-	-	-	-	-	(35,613)	-	-	-	(35,613)	-	(35,613)
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,253)	-	(7,253)	-	(7,253)
界定福利退休計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	(406)	-	-	(406)	(191)	(597)
其他全面收益組成部分的稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	(68,899)	-	-	-	(68,899)	-	(68,899)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	206,696	(406)	(7,253)	1,365,189	1,564,226	84,553	1,648,779
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	286,772	286,772
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(739,868)	(739,868)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,312)	(12,312)
發行儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	25,131	-	-	-	(25,131)	-	-	-
回購可轉換債券	-	-	-	(1,008)	-	-	-	-	-	-	-	(1,008)	-	(1,008)
股份回購和註銷	(2,243)	(24,151)	-	-	2,243	-	-	-	-	-	(2,243)	(26,394)	-	(26,394)
已派2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,571)	(123,571)	-	(123,571)
已派2014年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,131)	(128,131)	-	(128,131)
附屬公司向非控股股東權益派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,372)	(26,372)
於2014年12月31日	465,206	1,638,142	(33,342)	55,538	22,717	1,806	365,553	186,390	199	(4,839)	4,444,619**	7,141,989	1,059,011	8,201,000

\* 留存盈利已根據本年度呈報就擬派2013年末期股息進行調整，載於財務報表附註2.4。

\*\* 留存盈利已根據本年度呈報就擬派2014年末期股息進行調整，載於財務報表附註2.4。

## 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	母公司權益持有人應佔														
	已發行股本 人民幣千元 (附註36)	股份溢價 人民幣千元	收購非控股 股東權益 人民幣千元	出售未失去 控制權的		股本 贖回處置 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元 (附註37)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註37)	可供出售 權益投資 重估儲備 人民幣千元	界定福利 退休計劃 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股	
				附屬公司的 部分權益 人民幣千元	可轉換債券 權益部分 人民幣千元 (附註35)									股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2015年1月1日															
過往呈報	465,206	1,638,142	(33,342)	-	55,538	22,717	1,806	365,553	186,390	-	(4,839)	4,450,007	7,147,178	1,061,448	8,208,626
上年調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199	-	(5,388)	(5,189)	(2,437)	(7,626)
追溯重述	465,206	1,638,142	(33,342)	-	55,538	22,717	1,806	365,553	186,390	199	(4,839)	4,444,619	7,141,989	1,059,011	8,201,000
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,452	139,452	(21,263)	118,189
本年其他全面收益：															
可供出售投資公允價值變動，															
除稅前	-	-	-	-	-	-	-	-	99,986	-	-	-	99,986	(925)	99,061
可供出售權益投資重估	-	-	-	-	-	-	-	-	4,058	-	-	-	4,058	1,906	5,964
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,438)	-	(64,438)	-	(64,438)
界定福利退休計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	-	-	320	151	471
其他全面收益組成部分 的稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,011)	-	-	-	(26,011)	(245)	(26,256)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	78,033	320	(64,438)	139,452	153,367	(20,376)	132,991
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
出售未失去控制權的 附屬公司的部分權益	-	-	-	352,871	-	-	-	-	-	-	-	-	352,871	45,517	398,388
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	-	90,721	-	-	-	(90,721)	-	-	-
已派2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,171)	(45,171)	-	(45,171)
已派2015年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,303)	(93,303)	-	(93,303)
股份回購及註銷	(4,936)	(61,850)	-	-	-	4,936	-	-	-	-	-	(4,936)	(66,786)	-	(66,786)
附屬公司向非控股股東權益 派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,111)	(9,111)
於2015年12月31日	460,270	1,576,292*	(33,342)*	352,871*	55,538	27,653*	1,806*	456,274*	264,423*	519*	(69,277)*	4,349,940*	7,442,967	1,072,041	8,515,008

\* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣6,927,159,000元(2014年：人民幣6,621,245,000元)。

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動產生現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>406,473</b>	2,087,251
以下各項調整：			
利息收入	6	<b>(17,430)</b>	(25,935)
折舊及攤銷		<b>474,398</b>	363,458
出售聯營公司部分股份的收益	12	<b>(162,318)</b>	—
出售未失去控制權的附屬公司的部分權益的收入開支		<b>11,322</b>	—
外匯虧損淨額	12	<b>109,155</b>	—
應收貿易款項減值	11	<b>2,214</b>	15,489
存貨減值	11	<b>—</b>	6,179
其他應收款項減值撥回／(減值)	11	<b>(57)</b>	34
商譽減值	12	<b>68,170</b>	24,179
發展中物業減值	11	<b>16,457</b>	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	12	<b>2,504</b>	4,760
出售附屬公司收益	12	<b>—</b>	(104,053)
視同出售附屬公司所得	12	<b>—</b>	(1,055,082)
出售投資性物業虧損／(收益)	12	<b>(1,495)</b>	6,689
按公允價值計入損益的權益投資公允價值變動虧損／(收益)	12	<b>54,220</b>	(144)
視同出售可供出售權益投資所得收益	12	<b>—</b>	(35,613)
收到計入損益的投資的股息收入	12	<b>(2,989)</b>	—
收到可供出售的權益投資的股息收入	12	<b>(32,784)</b>	(29,067)
部分攤銷聯營公司收取的經營租賃開支		<b>(125)</b>	—
融資成本	13	<b>346,004</b>	170,806
應佔聯營公司損益		<b>14,079</b>	64,927
		<b>1,287,798</b>	1,493,878
持有待售物業減少		<b>531,651</b>	305,602
發展中物業增加		<b>(1,071,372)</b>	(1,239,854)
存貨減少		<b>5,174</b>	16,408
退休福利撥備減少		<b>(817)</b>	--
應收貿易款項減少		<b>6,559</b>	9,420
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		<b>(133,840)</b>	18,427
應收關聯方款項增加		<b>(17,245)</b>	(213,114)
應付貿易款項及票據減少		<b>(312,679)</b>	(151,861)
已收按金、應計費用及其他應付款項增加		<b>302,839</b>	530,719
應付關聯方款項減少		<b>(64,061)</b>	(191,697)

續／...

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營所得現金		534,007	577,928
已收利息		15,749	25,935
已付中國稅項		(309,286)	(369,616)
經營活動產生之現金流量淨額		240,470	234,247
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(460,212)	(1,060,363)
投資性物業增加		(122,420)	(58,374)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		4,633	8,898
出售投資性物業所得款項		7,276	470
購買按公允價值價計入損益的權益投資		(304,582)	—
購買可供出售權益投資		(254,652)	(477,878)
購買土地租賃預付款		(92,052)	—
預付土地租賃預付款		(50,472)	(97,939)
購買其他無形資產		(2,290)	(463)
收購非控股股東權益		(3,000)	—
向一間聯營公司的貸款		(10,000)	—
收購附屬公司	39	(466,304)	(83,438)
收購附屬公司的預付款		(494,883)	—
出售附屬公司的所得款項		—	100,249
視同出售一間附屬公司		—	(123,975)
出售部分聯營公司股份		225,043	—
聯營公司派付的股息		3,329	—
收到計入損益的投資的股息收入	12	2,989	—
收到可供出售權益投資的股息收入	12	32,784	29,067
投資活動產生的現金流量淨額		(1,984,813)	(1,763,746)

續 / ...

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
新增銀行貸款及其他借款		<b>8,990,428</b>	5,072,587
債券持有人可選擇贖回可轉換債券		—	(13,429)
償還銀行貸款		<b>(5,648,618)</b>	(2,561,650)
已付利息		<b>(746,634)</b>	(548,072)
償還應付票據		—	(400,000)
已付末期股息		<b>(45,171)</b>	(123,571)
已付中期股息		<b>(93,303)</b>	(128,131)
附屬公司向非控股股東支付股息		<b>(8,678)</b>	(26,372)
股份回購及註銷	36	<b>(66,786)</b>	(26,394)
抵押銀行存款減少／(增加)		<b>25,322</b>	(28,997)
融資活動產生的現金流量淨額		<b>2,406,560</b>	1,215,971
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
匯率變動的影響，淨額		<b>(75,418)</b>	(2,850)
年初現金及現金等價物		<b>662,069</b>	978,447
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,248,868</b>	662,069
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>			
現金及銀行存款餘額	30	<b>1,248,868</b>	662,069
現金流量表所載現金及現金等價物		<b>1,248,868</b>	662,069

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 1. 公司及集團資料

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。

## 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期及營業地點	已發行及繳足股份面值／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要活動
			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**	中國／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」)**	中國／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	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 (「深圳茂業商廈」)**	中國／中國大陸 1996年1月31日	320,000,000美元	—	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／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	經營百貨店
深圳茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 546,869,782元	—	100	經營百貨店

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
深圳市茂業百貨華強北有限公司**	中國／中國大陸 2003年3月31日	人民幣 1,000,000元	—	77	經營百貨店
深圳市茂業東方時代百貨有限公司**	中國／中國大陸 2005年8月8日	人民幣 1,200,000元	—	100	經營百貨店
珠海市茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2001年8月24日	人民幣 4,800,000元	—	100	經營百貨店
重慶茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2004年8月27日	人民幣 30,000,000元	—	100	經營百貨店
太原茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月11日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
重慶百福樂商貿有限公司**	中國／中國大陸 2008年9月16日	15,000,000美元	—	100	經營超市
深圳茂業天地投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
深圳茂業商用投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	30,000,000美元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2008年11月18日	人民幣 100,000,000元	—	100	房地產發展
常州茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2009年5月21日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
瀋陽茂業時代置業有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月24日	人民幣 8,000,000元	—	100	房地產發展
深圳市茂業廣告有限公司**	中國／中國大陸 2002年12月25日	人民幣 2,000,000元	—	100	提供廣告服務
泰州第一百貨商店股份有限公司**	中國／中國大陸 1994年5月20日	人民幣 18,950,000元	—	97.31	經營百貨店
無錫億百置業有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月15日	人民幣 202,500,000元	—	90	房地產發展

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年5月13日	人民幣 155,000,000元	—	100	經營百貨店
錦州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產發展
保定茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月20日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
淮安茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月30日	人民幣 206,000,000元	—	100	房地產發展
山東省淄博市茂業百貨股份有限公司**	中國／中國大陸 1999年1月7日	人民幣 143,887,180元	—	80	經營百貨店
保定茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2006年12月18日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
臨沂茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月3日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
泰州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月8日	1,124,800,000港元	—	100	房地產發展
香港茂業百貨(揚州)有限公司**	中國／中國大陸 1996年5月16日	人民幣 64,643,046元	—	70	經營百貨店
淄博茂業商廈有限公司**	中國／中國大陸 1994年6月25日	人民幣 81,800,000元	—	80	經營百貨店及 超市連鎖店
淄博東泰江浩物流有限公司**	中國／中國大陸 2009年9月4日	人民幣 6,000,000元	—	80	房地產租賃
成商集團股份有限公司(「成商」)*	中國／中國大陸 1993年12月31日	人民幣 570,439,657元	—	68.06	投資控股及 經營百貨店
成都人民車業有限責任公司**	中國／中國大陸 1998年3月18日	人民幣 48,000,000元	—	63.80	投資控股

# 財務報表附註

2015年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
成商集團南充茂業百貨有限公司 (「南充茂業」)**	中國／中國大陸 2001年11月20日	人民幣 20,000,000元	—	68.06	經營百貨店
成商集團控股有限公司**	中國／中國大陸 1998年3月9日	人民幣 1,378,417,349元	—	68.06	房地產租賃
峨眉山成商鳳凰湖有限公司**	中國／中國大陸 1997年3月11日	人民幣 33,730,000元	—	54.44	經營酒店及 提供配套設施
成都人民商場(集團)綿陽有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月13日	人民幣 5,000,000元	—	68.06	經營百貨店
成商集團成都人民商場有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月21日	人民幣 20,000,000元	—	68.06	投資控股及 經營百貨店
成都茂業地產有限公司**	中國／中國大陸 2008年7月15日	人民幣 8,000,000元	—	68.06	房地產發展
荷澤茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年12月29日	人民幣 5,000,000元	—	61.25	經營百貨店
江蘇茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2012年5月9日	人民幣 325,000,000元	—	100	房地產發展
包頭市茂業東正房地產開發 有限公司**	中國／中國大陸 2011年10月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	房地產發展
萊蕪茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2012年12月25日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
深圳茂業投資控股有限公司**	中國／中國大陸 2012年8月24日	人民幣 545,465,800元	—	100	#
瀋陽安立置業經營有限責任公司 (「瀋陽安立」)**	中國／中國大陸 2005年8月4日	人民幣 133,000,000元	—	100	投資控股及 房地產管理
瀋陽立誠經營管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 7,750,000元	—	96.77	#
瀋陽天倫瑞格酒店有限公司**	中國／中國大陸 2007年8月30日	人民幣 10,000,000元	—	99	酒店業務

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
瀋陽商城物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 500,000元	—	100	房地產管理
遼寧物流有限公司(「遼寧物流」)**	中國／中國大陸 2003年5月12日	人民幣 78,000,000元	—	99.94	投資控股及 房地產發展
瀋陽展業置地有限公司(「展業」)**	中國／中國大陸 1999年9月2日	人民幣 245,000,000元	—	51	房地產發展
山東濰州置業有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月11日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2012年1月4日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產發展
淄博茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2013年11月29日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業控股有限公司 (「茂業控股」)**	中國／中國大陸 2008年8月4日	人民幣 886,517,865元	—	100	經營百貨店
秦皇島金原家居裝飾城有限公司**	中國／中國大陸 2003年11月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島茂業超市有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	經營超市
秦皇島茂業房地產服務有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島金原商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2001年4月14日	人民幣 2,000,000元	—	100	房地產管理
安徽國潤投資發展有限公司**	中國／中國大陸 1998年10月4日	人民幣 294,330,000元	—	100	投資控股及 房地產發展

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期及 營業地點	已發行 及繳足股份 面值／註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
滁州茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2003年4月25日	人民幣 70,000,000元	—	100	房地產發展
蕪湖茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2002年5月16日	人民幣 110,000,000元	—	100	房地產發展
淮南茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2002年3月26日	人民幣 31,600,000元	—	100	房地產發展

\* 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司的公司

# 該等公司尚未開始經營。

年內，本集團自本公司一間聯營公司收購秦皇島茂業控股有限公司(「茂業控股」)。該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註39。

本公司董事認為，上表所列示的為在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

2015年12月31日

### 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」)(包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之準則及詮釋以及由國際會計準則理事會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋，按歷史成本法編製，惟已上市股權投資採用公允價值計量除外。除另有注明者外，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2015年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,285,226,000元。基於人民幣1,788,527,000元的流動負債是遞延收入，並且人民幣284,038,000元為存款(此收款本集團將不考慮現金流出)，於2015年12月31日期後，公司債券的發行和獲得新的長期銀行貸款總額為人民幣4,730,000,000元，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，儘管流動負債淨額狀況，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截至2015年12月31日止年度的財務報表組成。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目，並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目，並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權益變動以權益交易入賬。

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)已收對價之公允價值，(ii)任何保留的投資之公允價值及(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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

*國際會計準則第19號修訂本界定福利計劃：僱員供款*  
*2010年至2012年週期國際財務報告準則的年度改進*  
*2011年至2013年週期國際財務報告準則的年度改進*

除下文有關國際財務報告準則影響的解釋外，採納經修訂準則對本財務報表並無任何重大影響。

- (a) 國際會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。本集團於計算界定福利計劃時聘用獨立精算師。有關本集團界定福利計劃的披露載於財務報表附註34。
- (b) 於2013年12月頒佈的2010年至2012年週期國際財務報告準則的年度改進載列國際財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用國際財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。
  - 國際會計準則第16號物業、廠房及設備及國際會計準則第38號無形資產：澄清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
  - 國際會計準則第24號關聯方披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關聯方，須遵守關聯方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.2 會計政策的變動及披露(續)

(c) 於2013年12月頒佈的2011年至2013年週期國際財務報告準則的年度改進載列國際財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(而非合營企業)不屬於國際財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 國際財務報告準則第13號公允價值計量：釐清國際財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自國際財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用國際財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 國際會計準則第40號投資物業：釐清須使用國際財務報告準則第3號(而非國際會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納聯交所頒佈的有關財務資料披露的上市規則修訂(參考香港公司條例(第622章))。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.2 會計政策的變動及披露(續)

會計政策的修正對本集團的界定福利退休計劃影響簡述如下：

於2014年12月31日綜合全面損益表的影響：

	2014 人民幣千元
僱員開支減少	(1,248)
其他經營開支增加	22
融資成本增加	452
所得稅增加	44
本年利潤增加	730
以下人士應佔利潤增加：	
母公司權益持有人	497
非控股股東權益	233
	730
重新測算後退休福利收益的減少	(597)
歸屬於：	
母公司權益持有人	(406)
非控股股東權益	(191)
	(597)
本年綜合收益增加	133
歸屬於：	
母公司權益持有人	91
非控股股東權益	42
	133

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 2.2 會計政策的變動及披露(續)

於2014年12月31日綜合財務狀況表的影響：

	2014 人民幣千元
遞延稅項資產增加	2,542
退休福利撥備增加	(9,135)
已收按金，應計費用及其他應付款項增加	(1,033)
資產淨額及權益總額減少	(7,626)

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效的新修訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號 及國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合例外情況 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告之權益法 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週年之年度改進	多項國際財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 首次採納國際財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2008年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。2015年內，本集團對採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。初步評估乃基於目前可查閱的資料及可能因未來進一步的詳細分析或本集團可取得的其他合理及可支持的資料進行變動。採納國際財務報告準則第9號預期產生的影響概述如下：

#### (a) 分類及計量

本集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公允價值計量現時以公允價值持有的所有金融資產。現時持有可供銷售之股本投資將按公允價值計入其他全面收益，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收益採納以呈列公允價值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收益記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

#### (b) 減值

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號透過損益以公允價值列賬的項目以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值列賬之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用年期基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於其所有貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。

對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用國際財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，國際財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將說明自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂，內容有關將國際財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號，截至2015年12月31日止年度，本集團已初步評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

國際會計準則第1號的修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 國際會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)澄清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司的投資

聯營公司為一家下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。重大影響力指的是參與被投資方的財務和經營決策的權力，但不是控制或者是共同控制這些決策的權力。

本集團於聯營公司的投資根據會計權益法按本集團分佔淨資產減減值虧損計算於綜合財務狀況表呈列。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益乃分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在合併權益變動表確認其應佔的變動金額。本集團與其聯營公司間交易的未變現盈利及虧損按本集團應佔該等聯營公司的投資撇銷，惟未變現虧損列作本集團於聯營公司的投資之一部分則除外。

#### 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價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值，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價值或按被收購方之可辨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。非控股權益之所有其他成份乃按公允價值計量。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。

收購方所轉讓的任何或然代價按於收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值變動確認於損益。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股股東權益及先前持有的權益，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目的總額低於所收購資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**2.4 主要會計政策概要(續)****企業合併及商譽(續)**

於初始確認後，商譽按成本減去所有累計減值虧損計量。如有事件或者情況變化顯示商譽發生減值跡象，商譽每年需要減值測試。集團在每年的12月31日對商譽進行減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配至現金產生單位或現金產生單位組別，因業務合併而購入的商譽自收購日起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別。

減值按與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組)可收回款額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組)的可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽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價值(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損益表扣除。

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。如出現任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就商譽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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 關聯方

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) 該實體與本集團同屬於一個集團；
  - (ii) 該實體為本集團之聯營或合營公司(或聯營或合營公司之母公司、附屬公司、其他實體的附屬公司)；
  - (iii) 該實體與本集團合作經營同一第三方；
  - (iv) 其中一方為第三方之合營公司，而另一方為該第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體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) 該實體受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響或為該實體或該實體之母公司關鍵管理人員；及
  - (viii) 實體或集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備以及折舊

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國際財務報告準則第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。

成本亦可能包括從權益轉移以外幣購買物業、廠房及設備的合資格現金流對沖之任何收益或虧損。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及維護開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值，作為重置成本。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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 物業、廠房及設備以及折舊(續)

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。就此所使用的主要年折舊率如下：

	年折舊率
土地及樓宇	2.25%至9%
機器及設備	9%至19%
汽車	11.25%至19%
家具、裝飾及其他設備	7.5%至19%
租賃物業裝修	10%至20%

倘部份物業、廠房及設備可使用年期不同，則該項目之成本會合理攤派至該部份，各部份分別作折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末適當地審核及調整。

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損益表確認。

倘一項投資物業變為業主使用，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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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，包括土地成本，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週期完成。

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計提處理。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。

#### 持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條例及出售須具有十分把握。歸類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售本集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益。

歸類為持作出售的非流動負債及出售組別(金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之低者計量。歸類為持作出售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

#### 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價值。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。

可使用年期無限的無形資產每年個別或按現金產生單位級別進行減值測試。此等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產的可使用年期每年進行檢討，以釐定可使用年期無限之評估是否仍然適當。如不適當，則按預期基準將可使用年期之評估由無限變更為有限而入賬。

**財務報表附註**

2015年12月31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損益表。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部分的成本。

**投資及其他金融資產****初步確認及計量**

金融資產於初步確認時按適當的形式劃分為按公允價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。金融資產進行初始確認時，應以其公允價值，除非是公允價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：

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售或購回而購入的金融資產均列為持作買賣。包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其按國際會計準則第39號所定義被指定為有效對沖工具。

按公允價值計入損益的金融資產須按公允價值記錄於財務狀況表並將公允價值正變動淨值於其他收入及收益呈列及公允價值的負變動淨值於收益表呈列為融資成本。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。

按公允價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。

本集團評估按公允價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未來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。將按公允價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價值方式按公允價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損益表的其他收入及收益一項內。減值產生的虧損於綜合損益表的貸款融資成本及銷售成本或其他經營開支項內確認。

## 財務報表附註

2015年12月31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*

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價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價值計算，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損益表的其他收入，或者直至該投資被確定減值為止，屆時該等累計盈虧計入綜合損益表中的其他收益或虧損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損益表中確認為其他收入。

倘基於(a)該項投資的合理公允價值估計範圍廣闊或(b)於估計公允價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價值，則該等投資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，若管理層於可預見未來有能力和意圖持有該資產至到期日期，本集團將重新分類這些金融資產(極少情況)。

當金融資產被分類出可供出售金融資產類別，重新分類日期的公允價值賬面值成為新攤銷成本及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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產的終止確認

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；或
- 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。於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時，本集團將就本集團後續參與有關資產的程度確認已轉讓資產。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。

對已轉讓的資產以提供財務擔保的方式繼續涉入的，以該資產賬面原值及本集團或須償還之擔保上限較低者計量已轉讓資產。

#### 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。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產減值(續)***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帳而減少，而虧損金額於綜合損益表確認。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損益表。

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

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 可供出售的金融投資

對於可供出售的金融投資，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投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，則其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與現有公允價值之差額，扣除任何先前已於損益表確認之減值虧損，將自其他全面收益移除，並於損益表確認。

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價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」乃評價其公允價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價值的差異並扣除任何之前對該投資已確認且計入綜合損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損益表。分類為可供出售的權益工具減值虧損不會通過綜合損益表撥回。已計減值後公允價值的增加直接計入其他全面收益。

對於重大的以及持續的定義需要通過判斷。在進行判斷時，在所有因素中，集團須評價一項投資的公允價值低於其成本的持續時間或程度。

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允價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。

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

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

##### 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：

**財務報表附註**

2015年12月31日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融負債(續)****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，其損益在綜合損益表內確認。

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損益表的融資成本內。

**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價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。

**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。

**金融工具的抵銷**

金融資產和金融負債可抵銷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銷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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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。商品成本以移動加權平均法予以釐定。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例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，現金及現金等價物包括手頭現金，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，減去須在要求時償還的銀行透支，為本集團現金管理不可分割的部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途無限制的銀行存款。

#### 撥備

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

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

#### 現金折扣券負債

現金折扣券負債按根據已公佈積分獎賞計劃給予客戶的積分獎賞或現金折扣券的公允價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。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**2.4 主要會計政策概要(續)****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。

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，並以結算日頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)為基準。

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

## 財務報表附註

2015年12月31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) 商品直銷及物業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。

#### 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。

#### 其他僱員福利

##### 界定福利計劃

本集團運作一個明確的福利退休金計劃，該計劃需要對一個單獨管理的基金作出貢獻。該福利是未備基金的。在界定福利計劃下的提供福利的費用是由預期單位貸記精算估價法確定的。

以已定義的福利養老金計劃重新計量，包括精算利得和損失、資產的天花板效應(不包括界定福利負債淨值的利息淨額)和計劃資產回報(不包括界定福利負債淨值的利息淨額)，通過其期間出現的其他綜合收益與相應的借方或貸方留存利潤立即在綜合財務狀況表中立刻體現。重新測量不再對以後期間的利潤或虧損重新歸類。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**2.4 主要會計政策概要(續)****退休福利(續)**

後期的服務成本在收益或虧損中由以下發生最早者確認：

- 該計劃修正或削減的日期；及
- 本集團確認重組相關費用的日期

通過界定福利責任或資產的折現率計算利息淨額。本集團在綜合損益表中「僱員開支」、「其他經營開支」、「財務費用」下，定義了下列在界定福利責任下的變更：

- 服務成本包括當前的服務成本和過去的服務成本
- 削減和非常規結算的收益和虧損
- 淨利息支出或收入

**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6.54%的資本化率。

**股息**

末期股息經股東於股東大會上批准後確認為負債。於過往年度，董事建議派付的末期股息，在財務狀況表的權益分類至保留利潤的個別分派，直至在股東大會獲得股東批准為止。於香港法例第622章公司條例實施後，建議末期股息於財務報表附註中披露。

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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維京群島和香港成立的控股附屬公司以港幣為其功能貨幣。中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於本集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣用作本集團之呈列貨幣。外幣交易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。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目的收益或虧損以與確認該項目公允價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價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。

若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按各報告期末的通行匯率換算為人民幣，且彼等的損益表按年內加權平均匯率轉換為人民幣。重新換算的外匯差額於其他綜合收益中確認及累計於外匯波動儲備。

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

2015年12月31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

2015年12月31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各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。本集團所作出的假設與估計均基於現有合併財務報表。然則，由於市場改變或本集團不可控之環境，對當前環境及未來發展所作出的假設可能會發生改變。此類變化將會在其發生時反映在假設中。

- **物業、機器及設備的可使用期**

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

- **商譽減值**

本集團最少每年確定商譽有否減值，當中需要估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦要選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。於2015年12月31日商譽的賬面值為人民幣283,934,000元(2014年：人民幣352,104,000元)。進一步詳情載於附註20。

- **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。進一步詳情載於財務報表附註24。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****估計不確定因素(續)****• 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。

**• 應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值**

本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值開支。本集團於各結算日期重新評估撥備。進一步詳情載於財務報表附註28及附註29。

**• 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。進一步詳情載於財務報表附註24。

**4. 分部報告**

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營商用物業；
- (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、提供配套服務及提供廣告。

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的淨利潤進行評估。

分部間銷售及轉讓是參照當時主要市價銷售給第三方所使用的銷售價格進行的。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 4. 分部報告(續)

	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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	2,485,579	776,629	22,113	—	3,284,321
分部間收入	—	1,437	—	(1,437)	—
其他收入	790,568	32,506	8,070	—	831,144
銷售成本	(829,241)	(531,651)	(501)	—	(1,361,393)
僱員開支	(344,021)	(26,889)	(10,910)	—	(381,820)
折舊與攤銷	(395,034)	(67,643)	(11,721)	—	(474,398)
經營租賃租金開支	(206,933)	(1,513)	(355)	100	(208,701)
其他經營開支	(721,652)	(115,123)	(12,965)	1,337	(848,403)
其他收益／(虧損)	29,623	(103,631)	(186)	—	(74,194)
經營利潤／(虧損)	808,889	(35,878)	(6,455)	—	766,556
融資成本	(125,216)	(220,788)	—	—	(346,004)
應佔聯營公司損益	(14,079)	—	—	—	(14,079)
除稅前分部利潤／(虧損)	669,594	(256,666)	(6,455)	—	406,473
所得稅開支	(244,389)	(44,508)	613	—	(288,284)
年內分部利潤／(虧損)	425,205	(301,174)	(5,842)	—	118,189
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	427,569	(283,449)	(4,668)	—	139,452
非控股股東權益	(2,364)	(17,725)	(1,174)	—	(21,263)
	425,205	(301,174)	(5,842)	—	118,189
<b>其他分部數據</b>					
收益表中確認的減值虧損	2,215	84,626	—	—	86,841
損益表中撥回的減值虧損	(57)	—	—	—	(57)
聯營公司投資	2,337,550	—	—	—	2,337,550
資本開支*	1,421,185	1,361,288	553	—	2,783,026

\* 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，包含由於子公司收購的資產。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 4. 分部報告(續)

	經營百貨店 人民幣千元 (追溯重述)	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元 (追溯重述)
<b>截至2014年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	3,012,141	533,073	4,897	—	3,550,111
分部間收入	—	6,891	—	(6,891)	—
其他收入	807,143	35,688	7,518	—	850,349
銷售成本	(1,059,572)	(305,602)	(552)	—	(1,365,726)
僱員開支	(395,059)	(65,331)	(5,891)	—	(466,281)
折舊與攤銷	(307,574)	(54,067)	(3,757)	1,940	(363,458)
經營租賃租金開支	(210,590)	(14,644)	(165)	(176)	(225,575)
其他經營開支	(771,899)	(140,037)	(7,622)	5,127	(914,431)
其他收益／(虧損)	1,245,679	(315)	12,631	—	1,257,995
經營利潤／(虧損)	2,320,269	(4,344)	7,059	—	2,322,984
融資成本	(37,213)	(133,370)	(223)	—	(170,806)
應佔聯營公司損益	(64,927)	—	—	—	(64,927)
除稅前分部利潤／(虧損)	2,218,129	(137,714)	6,836	—	2,087,251
所得稅開支	(612,041)	(22,583)	(2,694)	—	(637,318)
年內分部利潤／(虧損)	1,606,088	(160,297)	4,142	—	1,449,933
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	1,516,548	(157,688)	6,329	—	1,365,189
非控股股東權益	89,540	(2,609)	(2,187)	—	84,744
	1,606,088	(160,297)	4,142	—	1,449,933
<b>其他分部數據</b>					
收益表中確認的減值虧損	30,871	15,010	—	—	45,881
聯營公司投資	2,418,096	—	—	—	2,418,096
資本開支*	1,268,678	3,359,087	23	—	4,627,788

\* 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，包含由於子公司收購的資產。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 5. 收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,374,324	1,626,820
直銷收入	902,307	1,173,992
租賃商鋪租金收入	204,552	204,098
經營百貨店的管理費收入	4,396	7,231
投資物業租金收入	46,252	71,316
物業銷售收入	730,377	461,757
其他	22,113	4,897
	<b>3,284,321</b>	3,550,111
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	8,255,225	9,590,145
特許專櫃銷售佣金	1,374,324	1,626,820
商鋪租賃的租金收入分析如下：		
租金收入	143,178	122,909
分租租金收入	61,374	81,189
	<b>204,552</b>	204,098

### 6. 其他收入

	2015年 人民幣千元	2014年 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	419,148	412,154
— 促銷費收入	240,549	242,256
— 信用卡手續費收入	113,441	126,798
利息收入	17,430	25,935
其他	40,576	43,206
	<b>831,144</b>	850,349

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 7. 銷售成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
存貨採購及其變動	829,241	1,059,572
物業銷售成本	531,651	305,602
其他	501	552
	<b>1,361,393</b>	1,365,726

## 8. 僱員開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
工資及薪金	333,721	408,440
退休福利	43,931	46,557
其他僱員福利	4,168	11,284
	<b>381,820</b>	466,281

年內董事以及首席執行官薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
袍金	635	614
其他薪酬：		
薪金及津貼	1,684	2,533
退休福利	56	50
	<b>1,740</b>	2,583
	<b>2,375</b>	3,197

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 8. 僱員開支(續)

## (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度		
浦炳榮先生	195	195
梁漢全先生	146	146
鄒燦林先生	294	294
	635	635
截至2014年12月31日止年度		
浦炳榮先生	189	189
梁漢全先生	142	142
鄒燦林先生	283	283
	614	614

於截至2015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(2014年：無)

## (b) 執行及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度				
執行董事：				
鍾鵬翼先生	—	120	—	120
王福琴女士	—	534	28	562
王斌先生	—	910	28	938
	—	1,564	56	1,620
首席執行官：				
黃茂如先生	—	120	—	120
	—	120	—	120
	—	1,684	56	1,740

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 8. 僱員開支(續)

## (b) 執行及非執行董事(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
執行董事：				
鍾鵬翼先生	—	120	—	120
王福琴女士	—	887	25	912
王斌先生	—	1,406	25	1,431
	—	2,413	50	2,463
首席執行官：				
黃茂如先生	—	120	—	120
	—	120	—	120
	—	2,533	50	2,583

截至2015年12月31日止年度，概無任何有關董事放棄或同意，放棄任何薪酬的安排(2014：無)。

## 9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪酬人士包括兩名董事(2014年：兩名董事)，其薪酬已於上文附註8中披露。年內其他三名非董事最高薪僱員的薪酬詳情如下(2014年：三名)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及津貼	1,858	2,287
退休福利	83	74
	1,941	2,361

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2015年	2014年
零至港幣1,000,000元	3	3
	3	3

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 10. 經營租金開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營租金	189,923	198,820
經營分租租金	18,778	26,755
	<b>208,701</b>	225,575

### 11. 其他經營開支

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
公用設施開支		219,041	212,493
宣傳及廣告開支		73,942	78,501
維護開支		66,414	112,737
招待開支		10,191	14,995
辦公開支		32,998	49,512
其他稅項開支		295,554	286,351
專業服務費		45,244	29,638
核數師酬金		6,540	6,499
銀行手續費		57,430	62,757
發展中物業減值	26	16,457	—
存貨減值		—	6,179
應收貿易賬款減值	28	2,214	15,489
其他應收款減值(轉回)/確認	29	(57)	34
其他		22,435	39,246
		<b>848,403</b>	914,431

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 12. 其他收益及虧損

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
處置物業、廠房及設備項目的虧損		(2,504)	(4,760)
處置聯營公司部分股份的收益		162,318	—
處置附屬公司的收益		—	104,053
視同處置附屬公司的收益		—	1,055,082
外匯收益／(虧損)·淨額		(109,155)	30,438
按公允價值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)		(54,220)	144
處置投資物業的收益／(虧損)		1,495	(6,689)
視作出售可供出售權益投資的收益		—	35,613
收到按公允價值計入損益的投資的股息收入		2,989	—
收到可供出售的權益投資的股息收入		32,784	29,067
商譽減值	20	(68,170)	(24,179)
其他		(39,731)	39,226
		(74,194)	1,257,995

## 13. 融資成本

		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
銀行貸款利息		748,834	550,598
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額		748,834	550,598
減：已資本化利息		(402,830)	(379,792)
		346,004	170,806

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 14. 所得稅

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

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

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2015年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5% (2014年：16.5%)計算。

根據相關稅收法律，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25% (2014年：25%)的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

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31,295,000元的土地增值稅，已在截至2015年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2014年：人民幣20,416,000元)。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
當期－企業所得稅	<b>371,104</b>	347,049
當期－土地增值稅	<b>31,295</b>	20,416
遞延(附註24)	<b>(114,115)</b>	269,853
年內稅務開支總額	<b>288,284</b>	637,318

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 14. 所得稅(續)

按本公司及其主要附屬公司所處的司法權區法定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：

2015年	開曼		英屬維爾京群島		香港		中國大陸		總計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前利潤/(虧損)	(296,738)		(23)		114,702		588,532		406,473	
法定稅率下的稅項	—	—	—	—	18,926	16.5	147,133	25	166,059	41
本集團中國附屬公司就										
應課稅利潤按照										
5%的稅率代扣代繳所得稅										
產生的影響	—	—	—	—	15,464	13	—	—	15,464	4
特定地區或國家的較低稅率	—	—	—	—	(12,357)	(11)	—	—	(12,357)	(3)
聯營公司的利潤及虧損	—	—	—	—	—	—	3,623	1	3,623	1
稅務豁免	—	—	—	—	—	—	(7,515)	(1)	(7,515)	(2)
不可扣稅支出	—	—	—	—	2,229	2	22,005	4	24,234	6
未獲確認的稅務虧損	—	—	—	—	308	—	52,180	9	52,488	13
土地增值稅	—	—	—	—	—	—	31,295	5	31,295	8
土地增值稅的稅務影響	—	—	—	—	—	—	(7,824)	(1)	(7,824)	(2)
其他	—	—	—	—	4,170	4	18,647	3	22,817	6
按本集團實際稅率計算呈列										
的稅項開支	—	—	—	—	28,740	25	259,544	44	288,284	71
2014年										
稅前利潤/(虧損)	(125,938)		(2)		90,413		2,122,778		2,087,251	
法定稅率下的稅項	—	—	—	—	14,918	16.5	530,545	25	545,463	26
本集團中國附屬公司就										
應課稅利潤按照										
5%的稅率代扣代繳所得稅										
產生的影響	—	—	—	—	21,769	24	—	—	21,769	1
特定地區或國家的較低稅率	—	—	—	—	(9,263)	(10)	—	—	(9,263)	—
聯營公司的利潤及虧損	—	—	—	—	—	—	16,232	1	16,232	1
稅務豁免	—	—	—	—	—	—	(10,471)	—	(10,471)	(1)
不可扣稅支出	—	—	—	—	1,138	1	662	—	1,800	—
未獲確認的稅務虧損	—	—	—	—	249	—	32,292	2	32,541	2
土地增值稅	—	—	—	—	—	—	20,416	1	20,416	1
土地增值稅的稅務影響	—	—	—	—	—	—	(5,104)	—	(5,104)	—
其他	—	—	—	—	(71)	—	24,006	1	23,935	1
按本集團實際稅率計算呈列										
的稅項開支	—	—	—	—	28,740	31.5	608,578	30	637,318	31

聯營公司所佔的稅收金額為人民幣17,798,000元(2014年：人民幣4,782,000元)，在綜合損益表中包含在聯營公司的利潤/虧損份額中。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 15. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期股息—2.2港仙(2014年：3.1港仙)每普通股	<b>93,303</b>	128,131
擬派末期股息—無(2014年：1.1港仙)每普通股	—	45,171
	<b>93,303</b>	173,302

### 16. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣139,452,000元(2014年：人民幣1,365,189,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,160,924,290股(2014年：5,197,910,878股)計算，已就年內供股的影響作出調整。

本集團於截至2015年及2014年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 17. 物業、廠房及設備

	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	家私、裝置 及其它設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日							
於2014年12月31日及 2015年1月1日							
成本	4,563,989	384,020	18,268	188,829	522,530	1,859,700	7,537,336
累計折舊及減值	(873,430)	(254,073)	(9,368)	(145,387)	(328,507)	(6,614)	(1,617,379)
賬面淨值	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957
於2015年1月1日 (扣除累計折舊及減值)	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957
添置	7,896	1,554	594	12,519	—	1,088,240	1,110,803
處置	(763)	(32)	(2,925)	(2,802)	(615)	—	(7,137)
年內折舊撥備	(188,710)	(25,570)	(1,272)	(18,255)	(79,226)	—	(313,033)
發展中物業轉入(附註26)	—	—	—	—	—	29,027	29,027
轉撥至投資物業(附註18)	(47,984)	—	—	—	—	—	(47,984)
購買附屬公司(附註39)	439,590	7,583	2,300	9,670	49,259	2,407	510,809
轉撥至其他無形資產(附註21)	—	—	—	—	—	(60,803)	(60,803)
轉出	1,110,797	79,443	—	2,251	156,729	(1,349,220)	—
匯兌調整	2,141	—	—	23	14	—	2,178
於2015年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817
於2015年12月31日							
成本	6,068,867	472,321	15,312	196,105	693,439	1,569,350	9,015,394
累計折舊及減值	(1,055,341)	(279,396)	(7,715)	(149,257)	(373,255)	(6,613)	(1,871,577)
賬面淨值	5,013,526	192,925	7,597	46,848	320,184	1,562,737	7,143,817

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 17. 物業、廠房及設備(續)

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣49,353,520元已計入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33。

本集團相關的若干樓宇的房產證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證的手續，其賬面淨值於2015年12月31日約為人民幣180,418,000元(2014年12月31日約為人民幣203,239,000元)。

	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	家私、裝置 及其它設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2014年12月31日							
於2013年12月31日及 2014年1月1日							
成本	3,880,815	401,091	18,193	208,552	508,607	1,253,054	6,270,312
累計折舊及減值	(682,888)	(247,014)	(5,135)	(157,055)	(300,629)	(6,612)	(1,399,333)
賬面淨值	3,197,927	154,077	13,058	51,497	207,978	1,246,442	4,870,979

續 / ...

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 17. 物業、廠房及設備(續)

	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	家私、裝置 及其它設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	3,197,927	154,077	13,058	51,497	207,978	1,246,442	4,870,979
添置	—	6,659	1,680	19,677	—	1,269,895	1,297,911
處置	(3,658)	(2,666)	(513)	(5,515)	(1,306)	—	(13,658)
年內折舊撥備	(153,670)	(24,689)	(1,892)	(15,153)	(65,781)	—	(261,185)
發展中物業轉入(附註26)	—	—	—	—	—	134,819	134,819
轉撥至發展中物業(附註26)	—	—	—	—	—	(41,094)	(41,094)
投資物業轉入(附註18)	—	—	—	—	—	13,553	13,553
購買附屬公司	226,392	826	541	1,705	388	—	229,852
視同處置附屬公司	(251,446)	(4,154)	(3,974)	(8,769)	(42,731)	(155)	(311,229)
處置附屬公司	—	(106)	—	—	—	—	(106)
轉出	674,899	—	—	—	95,475	(770,374)	—
匯兌調整	115	—	—	—	—	—	115
於2014年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957
於2014年12月31日							
成本	4,563,989	384,020	18,268	188,829	522,530	1,859,700	7,537,336
累計折舊及減值	(873,430)	(254,073)	(9,368)	(145,387)	(328,507)	(6,614)	(1,617,379)
賬面淨值	3,690,559	129,947	8,900	43,442	194,023	1,853,086	5,919,957

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 18. 投資性物業

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		<b>373,023</b>	545,962
添置		<b>122,420</b>	58,374
視同處置附屬公司		—	(172,418)
處置附屬公司		—	(24,545)
處置		<b>(5,781)</b>	(7,159)
購買附屬公司	39	<b>379,360</b>	—
發展中物業轉入	26	<b>37,211</b>	—
物業，廠房及設備轉入	17	<b>47,984</b>	—
轉撥至物業，廠房及設備	17	—	(13,553)
年內折舊撥備		<b>(11,610)</b>	(13,638)
於12月31日		<b>942,607</b>	373,023
於12月31日			
成本		<b>1,078,109</b>	418,304
累計折舊		<b>(135,502)</b>	(45,281)
賬面淨值		<b>942,607</b>	373,023

本集團的投資性物業是位於中國大陸的商用地產。管理層承諾本公司的投資性物業由一類資產組成，即基於每項資產的特性、風險等形成的商用地產。於2015年12月31日，本集團投資物業的公允價值約為人民幣1,024,653,000元(2014年12月31日：人民幣377,679,000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(「戴德梁行」)以公開市場的現存使用基準為依據。每年，本集團的管理層在取得審計委員會批准後，委派外部評估師負責集團資產的外部評估工作。考察標準包括專業技能、信譽、獨立性和是否能保持專業性。在每年執行評估工作時，本集團的管理層應就評估假設與評估結果與評估師進行討論。

投資物業乃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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 18. 投資性物業(續)

## 公允價值層級

本集團的投資性物業的公允價值層級列示如下：

	2015年12月31日公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場售價	可計量的 重大投入	不可計量的 重大投入	
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
商用地產	—	—	1,024,653	1,024,653
	—	—	1,024,653	1,024,653

	2014年12月31日公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場售價	可計量的 重大投入	不可計量的 重大投入	
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
商用地產	—	—	377,679	377,679
	—	—	377,679	377,679

年內，公允價值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉換出第三級(2014年：無)。

投資性物業的公允價值以可比較的相關市場的報價作為參考來確認。為了確認其公允價值，選取可比較的有著類似規格、性能和地點的物業進行比較。這種公允價值測量必須與市場銷售價格相關聯。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 19. 土地租賃預付款項

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>3,810,808</b>	4,574,372
購買附屬公司	39	<b>327,345</b>	—
處置附屬公司		—	(17,555)
視同處置附屬公司		—	(563,109)
添置		<b>92,052</b>	--
轉撥至發展中物業	26	—	(32,177)
發展中物業轉入	26	<b>335,997</b>	8,747
		<b>4,566,202</b>	3,970,278
年內攤銷撥備		<b>(151,040)</b>	(159,470)
於12月31日的賬面值		<b>4,415,162</b>	3,810,808
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分		<b>(161,024)</b>	(137,154)
非即期部分		<b>4,254,138</b>	3,673,654

本集團為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。

於2015年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣106,476,000元(2014年12月31日：人民幣109,830,000元)的土地使用權證仍在辦理中。

年內攤銷撥備中包含金額約為人民幣49,353,520元的攤銷已資本化作為位於本集團在建百貨店建造成本，該資本化的數額已計入物業、廠房、設備的添置金額中(附註17)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 20. 商譽

	附註	2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
於1月1日：			
成本		<b>377,252</b>	638,317
累計減值		<b>(25,148)</b>	(969)
賬面淨值		<b>352,104</b>	637,348
於1月1日的成本(扣除累計減值)		<b>352,104</b>	637,348
年內減值撥備	12	<b>(68,170)</b>	(24,179)
購買附屬公司		—	82,647
視同處置附屬公司		—	(343,712)
於12月31日的成本及賬面淨值		<b>283,934</b>	352,104
於12月31日：			
成本		<b>377,252</b>	377,252
累計減值		<b>(93,318)</b>	(25,148)
賬面淨值		<b>283,934</b>	352,104

商譽的減值變動如下：

	2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
於1月1日	<b>25,148</b>	969
年內減值撥備	<b>68,170</b>	24,179
於12月31日	<b>93,318</b>	25,148

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 20. 商譽(續)

#### 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
- 房地產開發
- 「其他」

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8%至11%(2014年：11%至13%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於2%至3%推斷(2014年：零至3%)。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。

本公司董事認為，增長率下降10%至15%，可能會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額約人民幣5,889,696元至人民幣198,022,397元，及可收回金額所依據的其他主要假設的任何合理可能變動不會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額。

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	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年12月31日	269,276	82,647	181	352,104
於2015年12月31日	<b>269,276</b>	<b>14,477</b>	<b>181</b>	<b>283,934</b>

計算於2015年及2014年12月31日的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%(2014年：零至5%)。

對現金產生單位的市場發展、貼現率及購買力通脹的主要假設所用數值與外部資料來源一致。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 21. 其他無形資產

	附註	計算機軟件	
		2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		2,672	4,571
添置		2,290	463
購買附屬公司	39	7,301	—
視同處置附屬公司		—	(427)
年內攤銷撥備		(15,661)	(1,935)
在建工程轉入	17	60,803	—
於12月31日		57,405	2,672
於12月31日：			
成本		82,006	11,612
累計攤銷		(24,601)	(8,940)
賬面淨值		57,405	2,672

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

## 22. 於聯營公司的投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應佔淨資產	1,050,022	1,123,877
收購時商譽	1,287,528	1,294,219
	2,337,550	2,418,096

主要聯營公司詳情列示如下：

公司名稱	持有的已發行股份詳情	註冊及 經營地點	本集團應佔 權益百分比	主要業務
瀋陽商業城股份有限公司 (「商業城」)	人民幣1元／普通股	中國大陸	24.22%	零售業
茂業通信網絡股份有限公司 (「茂業通信」)	人民幣1元／普通股	中國大陸	33.46%	通信業

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 22. 於聯營公司之投資(續)

#### (i) 瀋陽商業城股份有限公司

瀋陽商業城股份有限公司被視為本集團的重要聯營公司，為本集團從事零售業的戰略夥伴及採用權益法入賬。

下表列示瀋陽商業城股份有限公司已就會計政策的任何差別及與綜合財務報表的賬面值對賬作出調整後的財務資料概要：

	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,677,425	2,466,045
非流動資產	2,985,694	3,103,557
流動負債	(3,344,931)	(4,069,630)
非流動負債	(13,887)	(12,497)
聯營公司非控股股東權益	(307,527)	(308,375)
淨資產	996,774	1,179,100
淨資產，不包含商譽	996,774	1,179,100
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	24.22%	29.22%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	241,419	344,533
收購時商譽	32,412	39,103
投資的賬面價值	273,831	383,636
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	549,822	928,597
期內利潤／(虧損)	(179,719)	151,628
其他綜合收益	—	—
期內綜合收益／(虧損)總額	(179,719)	151,628
本集團投資的公允價值	1,279,581	500,706

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 22. 於聯營公司之投資(續)

## (ii) 茂業通信

茂業通信被視為本集團的重要聯營公司，為本集團從事零售業的戰略夥伴及採用權益法入賬。

下表列示茂業通信已就會計政策的任何差別及與綜合財務報表的賬面值對賬作出調整後的財務資料概要：

	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,387,722	1,641,387
非流動資產	3,535,020	2,129,658
流動負債	(1,115,329)	(639,850)
非流動負債	(597,000)	(4,454)
聯營公司非控股股東權益	—	(3,773)
除非控股股東權益以外的淨資產	3,210,413	3,122,968
聯營公司的商譽	(793,787)	(793,787)
淨資產，不包含商譽	2,416,626	2,329,181
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	33.46%	33.46%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	808,603	779,344
收購時商譽	1,255,116	1,255,116
投資的賬面值	2,063,719	2,034,460
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	2,505,446	724,797
期內利潤	225,550	19,403
其他綜合收益	—	—
期內綜合收益總額	225,550	19,403
已收股息	9,949	—
本集團投資的公允價值	3,304,228	2,018,326

於2015年9月24日，茂業控股向茂業通信提供質押以取得人民幣600百萬元的貸款。已質押資產的賬面值為872百萬元。於2015年12月31日，資產仍在質押中。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 23. 可供出售的權益投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)	<b>1,336,823</b>	1,010,862
非上市權益投資(按成本)	<b>195,242</b>	156,526
	<b>1,532,065</b>	1,167,388
減值撥備	<b>(5,885)</b>	(5,885)
	<b>1,526,180</b>	1,161,503

年內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105,025,000元(2014年：總虧損人民幣311,208,000元)。其中人民幣零元(2014年：人民幣35,613,000元)被劃分至年內損益表中的其他綜合收益。

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。

2015年12月31日，非上市的權益投資賬面值為人民幣195,242,000元(2014年：人民幣156,526,000元)，按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。由於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。本集團近期尚未有出售該等權益的意圖。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 24. 遞延稅項

以下是年內遞延稅項資產的變動情況：

	準備及 預提費用 人民幣千元	退休 福利準備 人民幣千元 (追溯重述)	流動資產 減值 人民幣千元	重估 持作交易 的金融資產 人民幣千元	重估可供 出售的 權益投資 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	客戶預付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	15,058	2,586	17,863	—	16,840	104,537	99,281	—	256,165
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	(4,107)	(44)	(4,567)	—	—	(15,866)	85,271	24,666	85,353
年內計入權益的遞延稅項	—	—	—	—	(16,840)	—	—	—	(16,840)
購買附屬公司	—	—	—	—	—	—	16,936	—	16,936
處置附屬公司	—	—	—	—	—	(2,907)	—	—	(2,907)
視同出售附屬公司	(711)	—	(7,756)	—	—	(66)	(10,017)	—	(18,550)
於2014年12月31日	10,240	2,542	5,540	—	—	85,698	191,471	24,666	320,157
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	(3,281)	(262)	4,654	13,555	—	(12,305)	151,600	2,766	156,727
購買附屬公司(附註39)	1,584	—	3,380	—	—	1,894	5,317	—	12,175
於2015年12月31日	8,543	2,280	13,574	13,555	—	75,287	348,388	27,432	489,059

就呈報目的而言，若干遞延資產及負債已於財務狀況表中抵銷。本集團就財務報告目的的遞延稅項結餘分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	22,298	24,666
	22,298	24,666

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 24. 遞延稅項(續)

本集團於2015年12月31日持有約人民幣808,916,000元(2014年12月31日：人民幣554,973,000元)的稅項虧損，其將於一至五年內就屆滿用於抵銷未來應課稅利潤。

遞延稅項資產並無就下列項目進行確認：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
稅項虧損	507,768	212,181
	<b>507,768</b>	<b>212,181</b>

遞延稅項資產並無確認該等虧損，乃因產生虧損的附屬公司已虧損一段時間，並認為不大可能會產生足夠的應課稅利潤以抵銷稅項虧損。

本集團在2015年12月31日確認遞延稅項資產約為人民幣64,259,000元(2014年12月31日：人民幣65,060,000元)，該遞延稅項資產的利用率取決於未來的應納稅利潤超過現有的應納稅暫時性差異產生的利潤。遞延稅項資產的金額基於經本集團管理層批准的盈利預測。

以下是年內遞延稅項負債的變動情況：

	收購		視同處置 可供出售 權益投資	視同處置 附屬公司	攤銷的		資本化 借貸成本	總計
	附屬公司 產生的 公允價值調整	重估可供 出售的 權益投資			預付土地 租賃預付款	預扣所得稅		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日	431,176	10,071	—	—	25,356	7,739	117,268	591,610
購買附屬公司	153,219	—	—	—	—	—	7,653	160,872
視同處置附屬公司	(62,133)	—	—	—	—	—	—	(62,133)
年內計入權益的遞延稅項	—	52,058	—	—	—	—	—	52,058
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	(17,817)	—	8,903	263,781	(31)	13,237	87,133	355,206
於2014年12月31日	504,445	62,129	8,903	263,781	25,325	20,976	212,054	1,097,613
購買附屬公司(附註39)	56,959	—	—	—	—	—	—	56,959
年內計入權益的遞延稅項	—	26,256	—	—	—	—	—	26,256
年內計入/(扣自)綜合損益表 的遞延稅項(附註14)	(23,939)	—	(1,523)	—	(15)	(12,482)	80,571	42,612
於2015年12月31日	537,465	88,385	7,380	263,781	25,310	8,494	292,625	1,223,440

## 財務報表附註

2015年12月31日

**24. 遞延稅項(續)**

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國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，該規定於2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後形成的累計可供分配利潤。倘中國政府與該外國投資者所處國家或地區政府存在稅收安排，可適用較低稅率。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2015年12月31日，在未考慮遞延稅項負債的情況下的未分配利潤金額是人民幣254,087,000元(2014年：人民幣218,004,000元)。

本公司對股東的股利分配無附加的所得稅。

**25. 存貨**

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
可轉售商品	202,736	186,282
存貨跌價準備	(7,047)	(7,083)
	<b>195,689</b>	179,199

存貨的跌價準備變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	7,083	2,391
年內確認的準備	—	6,179
年內核銷	(36)	(1,487)
於12月31日	<b>7,047</b>	7,083

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 26. 發展中物業

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
於1月1日		<b>3,296,541</b>	2,638,722
添置		—	690,788
土地租賃預付款項退款		<b>(11,514)</b>	—
購買附屬公司	39	<b>101,400</b>	187,056
從土地租賃預付款項轉入	19	—	32,177
轉撥至土地租賃預付款	19	<b>(335,997)</b>	(8,747)
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(184,928)</b>	(131,614)
視同處置附屬公司		—	(111,841)
於12月31日		<b>2,865,502</b>	3,296,541
開發支出，以成本價			
於1月1日		<b>3,763,158</b>	2,037,504
添置		<b>1,269,522</b>	1,439,460
從物業、廠房及設備轉入	17	—	41,094
轉撥至物業、廠房及設備	17	<b>(29,027)</b>	(134,819)
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(653,225)</b>	(348,818)
購買附屬公司	39	<b>3,342</b>	960,997
轉撥至投資物業	18	<b>(37,211)</b>	—
視同處置附屬公司		—	(232,260)
發展中物業減值	11	<b>(16,457)</b>	—
於12月31日		<b>4,300,102</b>	3,763,158
		<b>7,165,604</b>	7,059,699

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33。

於2015年12月31日，本集團合計賬面值約為人民幣零元(2014年12月31日：人民幣556,896,000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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 27. 按公允價值計入損益的權益投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
上市公司權益投資，按市值計算	250,535	173

於2014年及2015年12月31日，上述股權投資被分類為持作買賣，並於首次確認時由本集團指定為按公允價值計入損益的金融資產。

## 28. 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
60日內	4,599	9,619
61至90日	281	2,245
91至180日	1,157	1,572
181至270日	533	—
271至360日	2,966	—
超過360日	26,644	452
	36,180	13,888
應收貿易款項減值	(15,477)	(470)
	20,703	13,418

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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 28. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	470	8,573
收購一家附屬公司	12,828	—
年內確認的減值虧損	2,246	15,489
年內撥回金額	(32)	—
年內核銷	(35)	(4,687)
年內轉出金額	—	(18,905)
於12月31日	15,477	470

於2015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15,477,000元(2014年12月31日：人民幣470,000元)，該等貿易款項撥備前的賬面價值約為人民幣15,477,000元(2014年12月31日：人民幣470,000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。

### 29. 預付款項、按金及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項	1,121,792	437,158
<b>流動資產</b>		
預付款項	311,539	259,682
其他應收款項	1,266,535	753,816
	1,578,074	1,013,498
其他應收款項減值	(15,239)	(14,607)
	1,562,835	998,891

於2015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72,967,000元(2014年12月31日：人民幣71,858,000元)，涵蓋2015年1月至12月以及租金押金人民幣15,619,000元(2014年12月31日：人民幣15,619,000元)。此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 29. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項減值準備變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	14,607	24,532
收購一家附屬公司	692	—
年內確認的減值虧損(附註11)	(57)	34
年內核銷	(3)	(9,959)
於12月31日	15,239	14,607

於2015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15,239,000元(2014年12月31日：人民幣14,607,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣15,239,000元(2014年12月31日：人民幣14,607,000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。

## 30. 現金及現金等價物和抵押存款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,248,868	662,069
定期存款	59,488	54,949
	1,308,356	717,018
減：為應付票據抵押的定期存款	—	(150)
為銀行貸款抵押的定期存款	(10,868)	(10,240)
為在建工程抵押的銀行存款	(33,128)	(41,490)
為住房公積金貸款抵押的定期存款	(3,855)	—
為按揭抵押的銀行存款	(11,637)	(3,069)
現金及現金等價物	1,248,868	662,069

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 30. 現金及現金等價物和抵押存款(續)

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣	1,274,650	693,590
港元	30,835	7,303
美元	2,859	16,113
英鎊	12	12
	<b>1,308,356</b>	717,018

截至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1,274,650,000元(2014年：人民幣693,590,000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。

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價值相若。

### 31. 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90天以內	1,641,140	1,666,599
91至180天	54,841	159,381
181至360天	75,932	182,218
超過360天	255,478	165,929
	<b>2,027,391</b>	2,174,127

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2015年12月31日，本集團的應付票據為零(2014年12月31日：人民幣520,000元)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 32. 已收按金，應計費用及其他應付款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
遞延收入	1,788,527	1,889,616
已收押金	284,038	223,068
預提經營租金開支	52,991	46,861
預提公用設施開支	16,021	13,369
預提費用	294,953	175,457
預提僱員開支	48,713	56,478
折扣券負債準備	36,764	9,516
增值稅及其它應繳稅項	(143,702)	(244,188)
建設工程應付款項	921,443	438,547
其他應付款項	1,121,337	675,787
	<b>4,421,085</b>	3,284,511

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

於2015年12月31日，涵蓋2015年1至12月的包含在本集團的已收按金，應計費用和其他應付款中的應計經營租賃費用人民幣52,991,000元(2014年12月31日：人民幣46,861,000元)將會從本公司的若干同系附屬公司收到。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 33. 計息銀行貸款和其他貸款

本集團	實際利率 (%)	2015年		實際利率 (%)	2014年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
計息銀行貸款—有抵押或擔保	5.00-6.90	2016	1,467,983	6.30-8.80	2015	340,000
長期計息銀行貸款的即期部分—無抵押或擔保	5.52-6.05	2016	1,498,579	—	—	—
長期計息銀行貸款的即期部分—有抵押或擔保	3.33-8.80	2016	1,829,908	5.00-5.30	2015	287,583
其他貸款	3.84-5.23	2016	2,996,710	6.22-8.80	2015	1,197,637
			<b>7,793,180</b>			<b>1,825,220</b>
<b>非即期</b>						
計息銀行貸款的非即期部分—有抵押或擔保	5.37-7.53	2017-2020	2,485,617	3.33-8.80, 3.1 + LIBOR	2016-2020	3,619,735
計息銀行貸款—無抵押或擔保	6.70	2017	697,294	5.52-6.70	2016-2017	2,189,323
美元優先票據—有抵押或擔保	7.75	2017	1,939,952	7.75	2017	1,839,598
			<b>5,122,863</b>			<b>7,648,656</b>
			<b>12,916,043</b>			<b>9,473,876</b>

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
償還期：		
銀行貸款和其他貸款：		
一年內	<b>7,793,180</b>	1,825,220
於第二年	<b>4,125,828</b>	2,847,883
於第三年至第五年(含首尾在內)	<b>735,322</b>	4,394,148
於五年以上	<b>261,713</b>	406,625
	<b>12,916,043</b>	<b>9,473,876</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

**33. 計息銀行貸款和其他貸款(續)**

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- (a) 本集團賬面淨值約為人民幣1,167,705,000元(2014年12月31日：人民幣952,770,000元)的若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約為人民幣3,670,000元(2014年12月31日：人民幣49,703,000元)的若干投資性物業；
- (c) 本集團賬面淨值約為人民幣1,037,260,000元(2014年12月31日：人民幣741,454,000元)的若干土地租賃預付款；
- (d) 本集團賬面淨值約為人民幣317,987,000元(2014年12月31日：人民幣317,987,000元)的若干持有待售已落成物業；
- (e) 本集團賬面淨值約為人民幣1,932,820,000元(2014年12月31日：人民幣349,612,000元)的若干發展中物業；
- (f) 成商公允價值為人民幣3,701,520,000元的若干股票。保證金維持比率為140%-150%。於財政年度末，履約擔保比率(按相關證券價值除以應付借款總額計算)為260%。

於報告期末，中兆投資管理有限公司、茂業百貨控股有限公司、茂業百貨(中國)有限公司、茂業商廈投資有限公司、深圳茂業(集團)股份有限公司，黃茂如先生和張靜女士(黃茂如先生的配偶)為本集團的約為人民幣2,042,040,800元(2014年：人民幣3,402,244,000元)的銀行貸款提供擔保。

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
尚未使用之銀行授信額度	<b>483,525</b>	3,276,890

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 34. 退休福利撥備

	2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
設定福利責任	8,922	9,850
長期退休福利	198	318
減：一年內需支付的退休福利	1,068	1,033
	<b>8,052</b>	9,135

本集團及本公司按退休福利計劃向符合條件的員工提供退休福利。該計劃是建立在集團的實際付款基礎上。

最新的精算估值是在2015年12月31日根據《IAS 19 僱員福利》實施的。設定福利責任和當前服務成本的現值是使用預期累積福利單位法確定。

於報告期末所採用的主要精算假設載列如下：

	2015	2014
折現率(%)	3.65%	3.65%
預期薪酬增長率(%)	15%	15%

於2015年12月31日，重大假設的定量敏感度分析列示如下：

	比率上升 %	界定福利責任 淨額增加/ (減少)	比率下降 %	界定福利責任 淨額增加/ (減少)
貼現率	0.25%	(3,621)	0.25%	3,157
未來薪金增加	1.00%	14,855	1.00%	(12,998)

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期末發生的合理變動對界定福利責任淨額之影響的推斷方法而確定。

於綜合損益及全面收益表確認的有關計劃總支出如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息成本	360	437
福利開支淨額	360	437
於融資成本確認	360	437

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 34. 退休福利撥備(續)

界定福利責任的現值變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	9,850	9,900
利息成本	360	437
已付退休金	(817)	(1,084)
於其他全面收益確認的福利開支	(471)	597
於12月31日	8,922	9,850

界定福利責任及計劃資產公允價值變動如下：

## 2014年

	計入損益的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收益			於2014年 12月31日 人民幣千元
	於2014年 1月1日 人民幣千元	利息淨額 人民幣千元	計入損益的 小計額 人民幣千元	已付福利 人民幣千元	因財務假設 變更而作出 的精算修訂 人民幣千元	經驗調整 人民幣千元	計入其他全面 收益的小計額 人民幣千元	
界定福利責任	9,900	437	437	(1,084)	732	(135)	597	9,850
福利負債	9,900	437	437	(1,084)	732	(135)	597	9,850

## 2015年

	計入損益的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收益			於2015年 12月31日 人民幣千元
	於2015年 1月1日 人民幣千元	利息淨額 人民幣千元	計入損益的小計額 人民幣千元	已付福利 人民幣千元	因財務假設 變更而作出 的精算修訂 人民幣千元	經驗調整 人民幣千元	計入其他全面 收益的小計額 人民幣千元	
界定福利責任	9,850	360	360	(817)	(335)	(136)	(471)	8,922
福利負債	9,850	360	360	(817)	(335)	(136)	(471)	8,922

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 35. 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。

根據發行協議，此可換股債券為：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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%倍，且上述交易日的最後一日不得超過此贖回公佈爾日前五個交易日；
- (d) 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。

可換股債券發行日負債部分的公允價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		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2014年12月31日賬面價值	—	55,538	55,538
於2015年12月31日賬面價值	—	<b>55,538</b>	<b>55,538</b>

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 36. 已發行股本

	2015年 千港元	2014年 千港元
已發行及繳足：		
5,141,635,000 股(2014年12月31日：5,197,632,000 股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>514,164</b>	519,763
等值人民幣千元	<b>460,270</b>	465,206

本年本公司已發行股本變動如下：

	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2014年1月1日	5,223,074,000	467,449	1,662,293	2,129,742
回購和註銷股份	(25,442,000)	(2,243)	(24,151)	(26,394)
於2015年1月1日	<b>5,197,632,000</b>	<b>465,206</b>	<b>1,638,142</b>	<b>2,103,348</b>
回購和註銷股份	<b>(55,997,000)</b>	<b>(4,936)</b>	<b>(61,850)</b>	<b>(66,786)</b>
於2015年12月31日	<b>5,141,635,000</b>	<b>460,270</b>	<b>1,576,292</b>	<b>2,036,562</b>

本年本公司已發行股本變動如下：

本公司於香港聯交所購回其本身的55,997,000股股份，代價為84,316,750港元，根據香港公司條例第257條全部以留存盈利支付。年內購回的股份已註銷，而就購買股份支付的款項總額84,316,750港元已自本公司留存盈利扣除。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 36. 已發行股本(續)

本年股份回購詳情如下：

回購日	回購普通股數	每股回購價		股份支付的代價	
		最高價 港元	最低價 港元	千港元	人民幣千元
於2015年3月23日	6,214,000	1.19	1.11	7,239	5,742
於2015年3月24日	3,550,000	1.18	1.16	4,172	3,307
於2015年3月31日	14,570,000	1.23	1.20	17,740	14,071
於2015年4月1日	2,970,000	1.25	1.22	3,683	2,922
於2015年4月2日	1,600,000	1.27	1.27	2,032	1,692
於2015年6月18日	9,779,000	1.79	1.73	17,296	13,656
於2015年6月24日	8,754,000	1.86	1.82	16,110	12,723
於2015年6月25日	8,560,000	1.89	1.83	16,044	12,673
	55,997,000			84,316	66,786

### 37. 儲備

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

本集團的實繳盈餘指根據2008年1月10日進行的集團重組而收購附屬公司的股本面值與實繳盈餘超出本公司就交換而發行之股份面值之差額。

#### (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2012年3月29日，本集團一家全資附屬公司中兆與本集團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，渤海物流同意按照發行價每股人民幣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2012年5月7日，渤海物流已指派現金股息並將發行價調整至人民幣每股5.43元。於2012年11月12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。

**財務報表附註**

2015年12月31日

**37. 儲備(續)****(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，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。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。這些基金被限制使用。

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

2015年12月31日

### 38. 擁有重大非控股股東權益的非全資附屬公司

本集團屬下擁有重大非控股股東權益的主要附屬公司詳情載列如下：

	2015年	2014年
非控股股東權益持有的股權百分比：		
成商	31.94%	31.94%
展業	49%	49%
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內分配至非控股股東權益的利潤／(虧損)：		
成商	17,851	47,342
展業	(35,656)	(82)
於報告日期支付予非控股股東權益的股息：		
成商	9,111	16,399
於報告日期的非控股股東權益累計結餘：		
成商	553,267	544,527
展業	238,307	273,963

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額乃為公司間抵銷前的金額：

2015年	成商 人民幣千元	展業 人民幣千元
收益及其他收入	681,903	—
成本及開支	(606,960)	(68,653)
稅項	(19,071)	(4,114)
年內利潤／(虧損)	55,872	(72,767)
年內全面收益／(虧損)總額	2,695	—
流動資產	110,981	911,966
非流動資產	3,020,930	4,248
流動負債	(1,336,459)	(806,670)
非流動負債	(246,938)	—
經營活動產生的現金淨流入	112,556	21,132
投資活動產生的現金淨流出	(711,938)	(2,181)
融資活動產生的現金淨流入／(淨流出)	535,207	(21,059)
現金及現金等價物淨減少額	(64,175)	(2,108)

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 38. 擁有重大非控股股東權益的非全資附屬公司(續)

2014年	成商 人民幣千元	展業 人民幣千元
收益及其他收入	750,453	—
成本及開支	(535,777)	(167)
稅項	(64,106)	—
年/期內利潤/(虧損)	150,570	(167)
年內全面收益/(虧損)總額	150,570	(167)
流動資產	174,971	933,592
非流動資產	2,348,285	245
流動負債	(690,345)	(614,165)
非流動負債	(515,374)	(140,000)
經營活動產生的現金淨流入/(淨流出)	206,474	(5,433)
投資活動產生的現金淨流出	(14,166)	(245)
融資活動產生的現金淨流出	(181,143)	(17,281)
現金及現金等價物淨增加額/(淨減少額)	11,165	(22,959)

## 39. 企業合併

於2015年9月18日，本公司的全資附屬公司中兆通過拍賣成功中標收購茂業通信(中兆的聯營公司)提呈出售的茂業控股股份，代價為人民幣1,405,875,700元。於2015年9月29日，中兆與茂業通信訂立收購協議，據此，中兆同意收購，而茂業通信同意出售茂業控股股份。於2015年10月24日，茂業控股股份登記於中兆名下，當日即被確認為收購日。根據合約茂業控股於2015年1月至2015年10月產生的利潤人民幣53,000,000元屬過渡期間利潤，亦應計作代價的一部分。因此，代價總額為人民幣1,458,875,700元。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 39. 企業合併(續)

收購日茂業控股可辨認資產和負債的公允價值如下：

	附註	購買日 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	510,809
投資物業	18	379,360
土地租賃預付款項	19	327,345
其他無形資產	21	7,301
可供出售權益投資		5,000
預付款項		128,368
遞延稅項資產	24	12,175
存貨		21,664
持有待售物業		266,755
發展中物業	26	104,742
應收貿易賬款		16,058
預付款及其他應收款項		17,736
應收關聯方款項		1,437
已抵押存款		29,861
現金及現金等價物		236,637
應付貿易款項及票據		(165,943)
已收按金、應計費用及其它應付款項		(367,657)
應付關聯方款項		(119)
遞延稅項負債	24	(56,959)
應付所得稅		(15,694)
		1,458,876
按公允價值計算的可辨認淨資產總值		1,458,876
以現金結算		1,458,876

於收購日，應收貿易賬款以及預付款及其他應收款項的公允價值分別為人民幣 16,058,000 元及人民幣 17,736,000 元。

已確認的商譽預計在未來期間無法抵扣所得稅。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 39. 企業合併(續)

關於購買該附屬公司現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,458,876)
應付聯營公司款項	755,935
已收購現金及現金等價物	236,637
在該項投資活動中現金與現金等價物的淨流出	(466,304)
計入經營活動現金流的收購交易成本	(1,406)
	(467,710)

自收購起，茂業控股為本集團截至2015年12月31日止年度的綜合利潤貢獻收益人民幣12,926,000元。

若合併於年初發生，則本集團的年內利潤將為人民幣216,614,000元。

## 40. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註18)及分租租入物業，協定租期介乎1年到14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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	241,750	116,679
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	594,805	205,132
五年後	477,291	74,663
	1,313,846	396,474

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 40. 經營租賃安排(續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定租期介乎1年至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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	221,056	172,474
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	735,680	497,488
五年後	1,786,172	167,533
	<b>2,742,908</b>	837,495

### 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	3,136,124	3,669,944

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 42. 關聯方交易與結餘

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>(1) 經常性交易</b>		
<b>下列公司收取的經營租金開支：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (v)	<b>23,361</b>	22,732
中兆投資(集團)有限公司(i) & (v)	<b>16,740</b>	8,537
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (v)	<b>71,120</b>	57,089
深圳市崇德地產有限公司(i) & (v)	<b>153</b>	305
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (v)	<b>6,933</b>	6,481
重慶茂業地產有限公司(i) & (v)	<b>25,630</b>	25,759
深圳友誼貿易中心有限公司(iv) & (v)	<b>22,443</b>	26,509
	<b>166,380</b>	147,412
<b>經營百貨店收取的管理費收入：</b>		
無錫茂業百貨有限公司(i) & (vi)	<b>4,365</b>	4,350
瀋陽茂業置業有限公司金廊分公司(i) & (vi)	—	2,924
常州泰富(i) & (vi)	<b>31</b>	65
	<b>4,396</b>	7,339
<b>經營百貨店支付的管理費：</b>		
瀋陽商業城股份有限公司(ii) & (vii)	<b>515</b>	54

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 42. 關聯方交易與結餘(續)

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>(2) 非經常性交易</b>		
<b>下列董事擔保的銀行貸款：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (viii)	<b>1,670,000</b>	1,250,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(iii) & (viii)	<b>800,000</b>	1,600,000
	<b>2,470,000</b>	2,850,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 彼等為本公司的聯營公司。

(iii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iv) 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。

(v) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團與該等同系附屬公司協議的相關合約確定。

(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) 經營百貨店而產生的管理費乃根據本集團與本公司聯營公司協議的相關合約確定。

(viii) 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

2015年12月31日

## 42. 關聯方交易與結餘(續)

## (b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>應收關聯方</b>		
應收同系附屬公司	147,475	128,653
應收的非控股股東附屬公司	858	339
應收聯營公司款項	3,228	3,888
應收本公司董事重大影響之公司	147,401	—
	<b>298,962</b>	132,880
<b>應付關聯方</b>		
應付同系附屬公司	10,084	9,252
應付附屬公司的非控股股東	—	64,842
應付本公司董事重大影響之公司	68	—
應付聯營公司款項	755,935	—
	<b>766,087</b>	74,094

於2015年12月31日應收關聯方以及應付關聯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，分別約人民幣298,962,000元(2014年12月31日：人民幣132,880,000元)和人民幣10,084,000元(2014年12月31日：人民幣9,252,000元)。與同系附屬公司和其他關聯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。

未逾期或未減值的關聯方結餘的賬面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面價值與其公允價值相若。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 42. 關聯方交易與結餘(續)

#### (c) 重要管理人員薪酬：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及津貼	3,542	4,820
退休福利	139	124
	<b>3,681</b>	4,944

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

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

#### (d) 與關聯方承諾

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1到4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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	164,872	143,162
2-5年(包括首尾兩年在內)	537,819	384,146
5年以上	1,459,758	—
	<b>2,162,449</b>	527,308

與關聯方的未償還結餘：

- (i) 本集團於報告期末向其聯營公司提供的貸款詳情載於財務報表附註43。
- (ii) 本集團於報告期末向聯營公司提供的抵押詳情於財務報表附註22披露。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 43. 貸款及應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
商業城	12,219	—
	12,219	—

根據商業城與深圳茂業商廈分別於2015年1月12日、2015年2月4日及2015年8月1日簽立的協議，深圳茂業商廈同意向商業城提供分別為數人民幣70,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣50,000,000元的貸款以償還銀行貸款，固定年利率為10%。

上述貸款連同累計利息將由商業城應深圳茂業商廈要求分別於2015年1月25日、2015年3月30日及2016年2月1日前償還。

商業城已分別於2015年2月12日、2015年3月26日及2015年9月7日償還貸款人民幣100,000,000元、人民幣70,000,000元及人民幣40,000,000元。上述貸款產生的利息開支分別為人民幣1,030,000元、人民幣330,000元及人民幣859,000元，總計人民幣2,219,000元。2015年12月31日，即期貸款及應收款項為人民幣12,219,000元。

## 44. 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：

## 2015年

金融資產	持有交易的 按公允價值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	貸款和 應收賬款 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
	於聯營公司投資	—	2,337,550	—
可供出售權益投資	—	—	1,526,180	1,526,180
應收貿易賬款	—	20,703	—	20,703
預付賬款、按金和其他應收款項中 包含的金融資產	—	1,251,296	—	1,251,296
按公允價值計入損益的權益投資	250,535	—	—	250,535
應收關聯方款項	—	298,962	—	298,962
抵押存款	—	59,488	—	59,488
現金及現金等價物	—	1,248,868	—	1,248,868
	250,535	5,216,867	1,526,180	6,993,582

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 44. 金融工具的分類(續)

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		2,027,391		
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債		1,818,053		
應付關聯方款項		766,087		
計息銀行借款及其他借款		12,916,043		
		<b>17,527,574</b>		
2014年				
金融資產	持有交易的 按公允價值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	貸款和 應收賬款 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
可供出售權益投資	—	—	1,161,503	1,161,503
應收貿易賬款	—	13,418	—	13,418
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	739,209	—	739,209
按公允價值計入損益的權益投資	173	—	—	173
應收關聯方款項	—	132,880	—	132,880
抵押存款	—	54,949	—	54,949
現金及現金等價物	—	662,069	—	662,069
	173	1,602,525	1,161,503	2,764,201

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 44. 金融工具的分類(續)

金融負債	按攤餘 成本計價 的金融負債 人民幣千元 (追溯重述)
應付賬款與票據	2,174,127
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債	1,191,020
應付關聯方款項	74,094
計息銀行借款及其他借款	9,473,876
	12,913,117

## 45. 公允價值及金融工具的公允價值層級

本集團金融工具的賬面價值與公允價值(相較其他金融工具更合理地接近公允價值)列示如下：

	賬面價值		公允價值	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產－上市公司股票投資	1,526,180	1,161,503	1,526,180	1,161,503
按公允價值計入損益的權益投資	250,535	173	250,535	173
	1,776,715	1,161,676	1,776,715	1,161,676
<b>金融負債</b>				
計息銀行借款及其他借款	12,916,043	9,473,876	12,916,043	9,473,876
	12,916,043	9,473,876	12,916,043	9,473,876

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 45. 公允價值層級(續)

經評估確認，現金及現金等價物、抵押存款的現金、應收貿易款項、應付貿易款與應付票據、預付賬款、存款及其他應收款中包含的金融資產、其他應付款及預計費用中包含的金融負債、應收／應付關聯方款項、應收股利和應收／應付附屬公司款項的公允價值很大程度取決於其短期到期的賬面價值。

本集團財務部門決定金融工具公允價值計量的政策與程序。財務負責人直接向財務總監和審計委員會報告。在每個報告期，財務部門分析金融工具價值的變動，確定適合的評估方法。評估需經財務總監覆核批准。在中期和年度報告期內，每年需至少兩次與審計委員會就評估的過程與結論進行討論。

除被強制清算外，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。可換股公司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。

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 45. 公允價值層級(續)

## 公允價值層級

本集團財務結構的公允價值層級如下：

## 以公允價值計量的資產

於2015年12月31日

	公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可	重大不可	
	第一級	計量的投入	計量的投入	
	人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產：				
交易證券	250,535	—	—	250,535
可供出售的權益投資：				
股票	1,526,180	—	—	1,526,180
	1,776,715	—	—	1,776,715

於2014年12月31日

	公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可	重大不可	
	第一級	計量的投入	計量的投入	
	人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產：				
交易證券	173	—	—	173
可供出售的權益投資：				
股票	1,161,503	—	—	1,161,503
	1,161,676	—	—	1,161,676

截至2015年12月31日，本集團無按公允價值計量的金融負債(2014年：無)。

本年度，金融資產和金融負債的公允價值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允價值計量法層次3(2014年：無)。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標和政策

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

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

#### 利率風險

本集團承受主要與本集團浮動利率債項責任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33。

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)。

	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
<b>於2015年12月31日</b>			
人民幣	100	(40,230)	—
人民幣	(100)	40,230	—
<b>於2014年12月31日</b>			
人民幣	100	(44,311)	—
人民幣	(100)	44,311	—

\* 不包括留存盈利

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 46. 財務風險管理目標和政策(續)

## 外幣風險

本集團受到的外幣風險主要與本集團國外有息銀行借款彼時與此時貨幣價值不同有關。

按集團之政策，須按對沖項目之期間磋商對沖衍生工具之年期，以獲得最大對沖成效。

下表是在報告期末，當所有其他因素保持不變時，在美元合理可能的變動的情況下本集團稅前利潤(由貨幣資產和負債的公允價值變動引起)的敏感性分析。

	美元匯率 增加／(減少) %	稅前／ (或稅後) 利潤的增加／ (減少) 人民幣千元
<b>2015年</b>		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(147,203)
若人民幣相對美元增值	5%	147,203
<b>2014年</b>		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(150,226)
若人民幣相對美元增值	5%	150,226

## 信貸風險

本集團直接銷售商品收入主要以現金為基準，對於除銷業務，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28及29披露。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 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(例如應收貿易款項)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：

	2015年12月31日			合計 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	
應付貿易款項及應付票據	—	2,027,391	—	2,027,391
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	1,784,061	—	1,784,061
應付關聯方款項	766,087	—	—	766,087
計息銀行借款及其他借款	—	9,475,395	4,596,748	14,072,143
	766,087	13,286,847	4,596,748	18,649,682

	2014年12月31日			合計 人民幣千元 (追溯重述)
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元 (追溯重述)	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項及應付票據	—	2,174,127	—	2,174,127
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	1,191,020	—	1,191,020
應付關聯方款項	74,094	—	—	74,094
計息銀行借款及其他借款	—	2,363,898	8,230,506	10,594,404
	74,094	5,729,045	8,230,506	14,033,645

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 46. 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價值下跌的風險。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23)和按公允價值計入損益的權益投資(附註27)的個別上市權益投資。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於報告期末按所報市價計值。

**資本管理**

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。

本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整期資本架構。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2015年12月31日及2014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。資本包括可轉換公司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2015年12月31日及2014年12月31日的資本負債比率如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (追溯重述)
計息銀行貸款及其他借款	<b>12,916,043</b>	9,473,876
減：現金及現金等價物和抵押貸款	<b>(1,308,356)</b>	(717,018)
債項淨額	<b>11,607,687</b>	8,756,858
母公司擁有人應佔權益	<b>7,442,967</b>	7,141,989
經調整的資本	<b>7,442,967</b>	7,141,989
資本與債項淨額	<b>19,050,654</b>	15,898,847
資本負債比率	<b>61%</b>	55%

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 46. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 權益價格風險(續)

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

	2015年 12月31日	截至2015年 12月31日 止年度 最高／最低	2014年 12月31日	截至2014年 12月31日 止年度 最高／最低
深圳－A股指數	2,416	2,466/2,415	1,479	1,479/1,455
上海－A股指數	3,704	3,748/3,703	3,389	3,394/3,308

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2015年12月31日及2014年12月31日的賬面值計算。

本集團	稅前利潤 增加／減少 人民幣千元	權益 增加／減少* 人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
上海		
－可供出售的權益投資	—	63,494
－按公允價值計入損益的權益投資	—	—
深圳		
－可供出售的權益投資	—	—
－按公允價值計入損益的權益投資	11,930	—
<b>於2014年12月31日</b>		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
上海		
－可供出售的權益投資	—	48,136
－按公允價值計入損益的權益投資	—	—
深圳		
－可供出售的權益投資	—	—
－按公允價值計入損益的權益投資	—	—

\* 不包括留存盈利

**財務報表附註**

2015年12月31日

**47. 報告期後事項**

- (i) 2016年1月4日至2016年1月22日，本集團以其持有的證券作抵押獲得銀行貸款人民幣17億元，包括198百萬股茂業通信股份、14.68百萬股大商股份有限公司股份。1月4日，本集團獲得總額為人民幣230百萬元的銀行貸款，用自有房產作為抵押。
- (ii) 於2016年1月6日，本集團附屬公司深圳茂業商廈發行公司債券人民幣28億元。
- (iii) 於2016年2月19日，本集團附屬公司成商與一名獨立第三方就收購內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「內蒙古維多利」)的若干股權進行磋商。內蒙古維多利為於中華人民共和國成立的公司，其主要業務為經營百貨店、超市及商業房地產。
- (iv) 於2015年10月16日，成商控股與成都仁和實業(集團)有限公司就收購成都仁和春天百貨有限公司的股權訂立協議，並就收購成都青羊區仁和春天百貨有限公司的股權與紀高有限公司訂立協議。根據協議，成都仁和春天百貨有限公司的建議現金代價為人民幣74,232.51萬元，而成都青羊區仁和春天百貨有限公司的建議現金代價為人民幣173,209.23萬元。於2016年2月23日及2月26日，本集團委派董事至成都青羊區仁和春天百貨有限公司及成都仁和春天百貨有限公司，以完成收購上述兩個百貨店。
- (v) 於2016年2月26日，成商完成了對深圳茂業商廈、深圳德茂投資企業(有限合夥)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)的定向股票增發，此次定向增發的目的是為獲取深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業百貨華強北有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司及珠海市茂業百貨有限公司的股權。此次定向增發完成後，成商的已發行股份增至1,731,982,546股。

## 財務報表附註

2015年12月31日

### 48. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末財務狀況表的資料載列如下：

	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	139,761	139,761
<b>流動資產</b>		
預付款及其他應收款項	—	200
應收股息	1,170,997	1,102,634
應收附屬公司款項	4,040,648	4,375,924
已抵押存款	10,867	10,240
現金及現金等價物	12,134	11,036
流動資產總額	5,234,646	5,500,034
<b>流動負債</b>		
其它應付款項及應計費用	34,611	3,456
應付附屬公司款項	158,140	12,503
應付直接控股公司款項	7,914	—
計息銀行貸款	999,754	—
流動負債總額	1,200,419	15,959
<b>流動資產淨額</b>	4,034,227	5,484,075
<b>總資產減流動負債</b>	4,173,988	5,623,836
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其它借款	1,939,952	3,020,635
非流動負債總額	1,939,952	3,020,635
<b>資產淨額</b>	2,234,036	2,603,201
<b>權益</b>		
已發行股本	460,270	465,206
可換股債券權益(附註)	55,538	55,538
儲備(附註)	1,718,228	2,082,457
權益總額	2,234,036	2,603,201

## 財務報表附註

2015年12月31日

## 48. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	可換 股債券權益 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	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
2014年1月1日結餘	1,662,293	56,546	20,474	152,671	(302,413)	235,254	1,824,825
年內全面收益總額	—	—	—	—	9,831	580,200	590,031
回購及註銷股份	(24,151)	—	2,243	—	—	(2,243)	(24,151)
回購可換股債券	—	(1,008)	—	—	—	—	(1,008)
2013年末期股息	—	—	—	—	—	(123,571)	(123,571)
已付2014年中期股息	—	—	—	—	—	(128,131)	(128,131)
於2014年12月31日	1,638,142	55,538	22,717	152,671	(292,582)	561,509	2,137,995
年內全面虧損總額	—	—	—	—	132,833	(296,738)	(163,905)
購回及註銷股份	(61,850)	—	4,936	—	—	(4,936)	(61,850)
2014年末期股息	—	—	—	—	—	(45,171)	(45,171)
已付2015年中期股息	—	—	—	—	—	(93,303)	(93,303)
於2015年12月31日	1,576,292	55,538	27,653	152,671	(159,749)	121,361	1,773,766

本公司實繳盈餘指所收購附屬公司股份的公允價值超過本公司就交換而發行之股份過往面值之差額。

## 49. 財務報表的批准

財務報表已於2016年3月14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

#### 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)

### 香港股份登記及過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22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

