



# 年度報告 2013

**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

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

## 公司簡介

茂業國際控股有限公司(「**本公司**」)為於2007年8月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)經營及管理百貨店和物業發展業務。本公司之股份於2008年5月5日(「**上市日**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。作為國內領先的百貨運營商，本集團在中國富庶地區及經濟高增長地區開設百貨店。目前戰略性進入四大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國GDP排名前三甲的江蘇省、山東省以及環渤海區域。

截至本年報發佈日，本集團於全國18個城市經營及管理40家門店，總建築面積達約1.3百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為74.6%(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、常州和溧陽；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；以及山西太原。截至2013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	12	12	9	40
建築面積(平方米)	230,364	319,225	460,466	307,232	1,317,287

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分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(該地址將於2014年3月31日正式更改為香港皇后大道東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

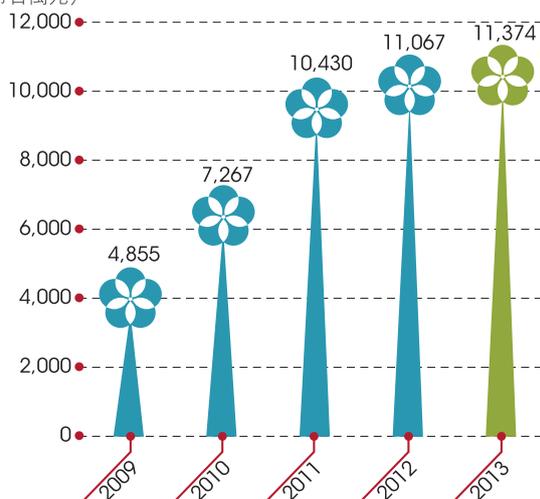
本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

### 經營業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	<b>11,374,363</b>	11,067,240	10,429,863	7,266,687	4,854,737
經營收入總額 <sup>2</sup>	<b>4,623,593</b>	4,349,858	4,123,332	2,748,350	1,832,071
經營利潤	<b>1,458,662</b>	1,369,805	1,206,063	917,441	702,749
年度利潤	<b>913,114</b>	898,554	734,889	624,086	504,170
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	<b>802,041</b>	801,820	640,312	576,597	470,107
— 少數股東權益	<b>111,073</b>	96,734	94,577	47,489	34,063
每股基本盈利(人民幣元) <sup>3</sup>	<b>0.155</b>	0.149	0.12	0.11	0.09
每股年度股息(港仙)	<b>5.8</b>	5.5	5.9	1.8	3.1
— 中期	<b>2.8</b>	3.2	—	1.8	1.6
— 末期	<b>3.0</b>	2.3	5.9	—	1.5

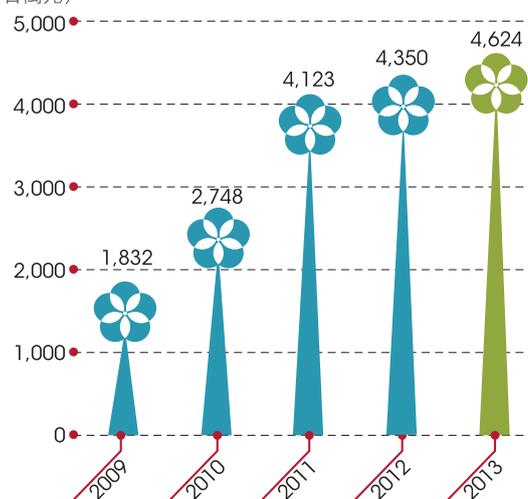
### 銷售所得款項總額

(人民幣百萬元)



### 經營收入總額

(人民幣百萬元)



## 財務摘要

## 綜合財務狀況表摘要

	於12月31日				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>20,078,127</b>	18,296,015	15,384,553	12,048,938	7,247,614
負債總額	<b>12,747,263</b>	11,251,136	8,639,435	7,108,387	3,492,027
權益總額	<b>7,330,864</b>	7,044,879	6,745,118	4,940,551	3,755,587
— 母公司權益持有人應佔權益	<b>5,862,147</b>	5,670,659	5,452,796	3,899,584	3,417,326
— 少數股東權益	<b>1,468,717</b>	1,374,220	1,292,322	1,040,967	338,261

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。

截至2010年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣576,597,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

截至2009年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣470,107,000元及已發行股份的普通股5,139,856,000股計算。

## 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	16.8	自有 <sup>4</sup>
2 深圳奧特萊斯店	23,048	14.3	租賃 <sup>2</sup>
3 珠海香洲店	23,715	12.2	租賃 <sup>2</sup>
4 深圳華強北店	59,787	10.2	租賃 <sup>2</sup>
5 重慶江北店	52,281	9.2	租賃 <sup>2</sup>
6 成都鹽市口一期	53,873	8.6	自有
7 成都北站店	7,204	8.6	自有
8 成都武侯店	16,000	8.6	租賃 <sup>3</sup>
9 南充五星店	25,195	8.6	自有
10 成都溫江店	8,400	8.6	租賃 <sup>3</sup>
11 深圳深南店	10,507	7.2	租賃 <sup>2</sup>
12 無錫清揚店	68,292	6.2	管理店
13 綿陽臨園店	21,731	6.0	自有
14 南充模範街店	24,660	5.3	自有
15 綿陽興達店	27,535	5.3	自有
16 秦皇島金都店	46,610	5.3	自有
17 太原柳巷店	31,448	5.2	自有
18 深圳南山店	44,871	4.3	自有
19 成都龍泉驛店	8,373	4.3	租賃 <sup>3</sup>
20 泰州第一百貨	40,358	4.3	自有
21 常州武進店	25,321	4.0	管理店
22 深圳友誼店	21,000	3.7	租賃 <sup>2</sup>
23 秦皇島華聯商場	10,355	3.6	自有
24 秦皇島商城	26,696	3.6	自有
25 秦皇島金原超市	10,800	3.6	自有
26 秦皇島現代購物廣場	36,897	3.6	租賃 <sup>3</sup>
27 淄博茂業天地	115,000	3.2	自有
28 淄博茂業廣場	36,791	3.1	自有
29 淄博茂業商廈	21,229	3.1	自有

## 零售網絡

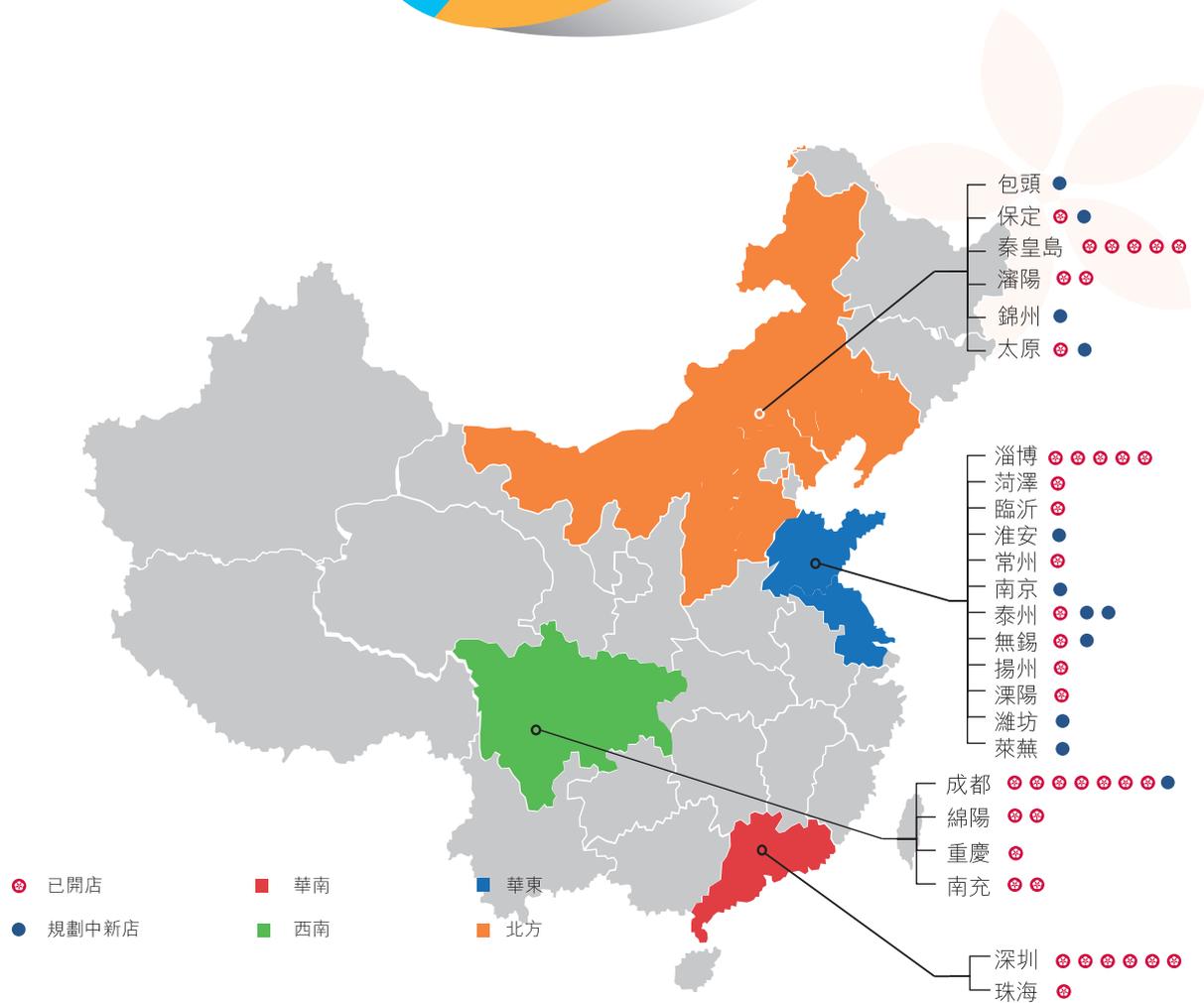
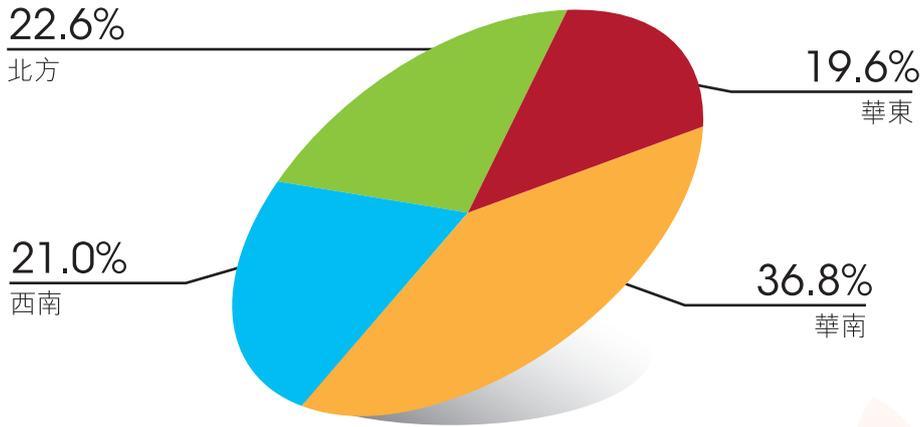
門店名稱	總建築面積(平方米)	店齡 <sup>1</sup> (年)	物業擁有權
30 淄博茂業泰客榮商場	25,337	3.1	自有
31 淄博茂業商城	8,415	3.1	租賃 <sup>3</sup>
32 沈陽金廊店	70,000	3.1	管理店
33 保定國貿店	24,826	3.1	自有
34 揚州百貨店	21,485	3.0	自有
35 成商荷澤店	29,426	2.8	自有
36 臨沂人民廣場店	44,500	2.3	自有
37 沈陽鐵西店	49,600	1.5	自有
38 江蘇溧陽店	24,312	1.4	租賃 <sup>3</sup>
39 成都春熙店	29,900	0.1	自有
40 成都鹽市口二期	44,073	0.1	自有

附註：

1. 店齡乃計算至2013年12月31日。
2. 為向關連方租賃。
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。

## 零售網絡

2013年銷售所得款項總額按地區分(不包括管理店)



## 董事長報告書

### 行業概覽

2013年，中國傳統零售業遇到的問題和挑戰依然極其複雜和嚴峻。面對嚴峻的經濟形勢和消費增速緩慢、競爭激烈的市場環境，以及電子商務的持續衝擊，中國傳統零售行業業績增長普遍放緩。

### 營運回顧

公司在過去一年積極推行各項措施，以應對行業調整帶來的挑戰。本集團先後新開兩家門店，並對部分核心門店進行升級改造，有效提升了集團在重點區域的競爭地位，提高了門店的盈利能力。同時本集團收購山東省淄博市國家級高新技術產業開發區黃金位置的土地，進一步為拓展門店網絡奠定基礎。

2013年，本集團積極以打造社交平台的模式將部分百貨門店進行購物中心化改造，進一步鞏固區域優勢，提高市場佔有率。同時，本集團積極推動O2O、微信營銷、微博營銷等創新營銷方式，以新型營銷模式作為提高集團盈利能力的重要手段。此外，本集團還繼續完善資本結構，有效降低了融資成本。同時，以信息化的大數據思維推動精細化營運管理，優化集團組織結構、簡化工作流程，為企業奠定高效管理的核心競爭優勢。

### 展望

2014年，將是中國進一步全面深化改革至關重要的一年。新一屆政府提出了一系列綱領性的目標，並正在積極落實推進。2014年是所有這些改革目標的啓動之年，我們相信內地的經濟及零售業前景仍會持續向好。2014年，公司將進一步有效整合資源，強化門店營運水平的管理，並全面推動信息化系統的建設和實施。

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

黃茂如  
董事長

2014年2月25日

## 管理層討論與分析

### 行業概覽

2013年，在中國經濟轉型升級、轉變增長方式、外圍經濟未見強勢復蘇的大背景下，中國傳統零售行業業績增長仍整體緩慢。2013年，中國社會消費品零售總額達人民幣23.78萬億元，年增長13.1%，較去年繼續回落。

### 營運回顧

面對國內外宏觀經濟環境產生的影響以及行業帶來的挑戰，本集團上下齊心協力，採取一系列行之有效的措施，2013年銷售額及經營收入錄得輕微的增長。銷售所得款項總額為人民幣11,374.4百萬元，較去年同期增長2.8%，經營收入總額為人民幣4,623.6百萬元，較去年同期上升6.3%，其中特許專櫃銷售同店增長為4.4%，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣802.0百萬元，較去年同期增長為0.03%，剔除非經營性因素後較去年同期增幅為2.6%。

#### 1. 新店開設及網絡拓展

2013年，本集團以成熟穩健的拓展步伐，先後新開兩家門店，並收購一幅地塊用於拓展門店網絡。

2013年8月2日本集團旗下的成商集團股份有限公司（「**成商集團**」）與太平洋中國控股有限公司（「**太平洋中國**」）、成都商廈太平洋百貨有限公司（「**成都商廈太平洋**」），簽訂了解決涉及一宗成商集團與太平洋中國的合作合同有關的爭議的和解協議（「**和解協議**」）。根據和解協議，成都商廈太平洋就2011年1月1日至2013年11月3日期間應付成商集團的租金以及利潤分配按照每年人民幣78.5百萬元計算（惟2013年7月15日至2013年8月2日成都商業大廈內的百貨公司停業期間除外），並於2013年11月4日正式移交成都商業大廈物業。2013年11月4日，成商集團收回場地和設備，茂業百貨春熙店亦於當日正式開業。

2013年12月13日，本集團位於成都的第七家門店成都鹽市口二期正式開業，毗鄰成都鹽市口一期門店。成都茂業百貨春熙店及成都鹽市口二期的開業，有效擴大了本集團在成都的整體經營規模優勢，並與成都現有門店形成協同效應，有助於鞏固和提高本集團在成都市百貨零售市場的地位及競爭力。

2013年12月4日，本集團以總代價人民幣425.75百萬元成功收購一幅位於山東省淄博市國家級高新技術產業開發區黃金位置的土地，本集團計劃在目標土地上興建城市商業綜合體，該綜合體以百貨零售為核心，項目建成後將成為淄博市的標志性建築。

## 管理層討論與分析

### 2. 門店升級改造與轉型，加快推進百貨購物中心化

2013年，本集團著力對深圳東門店、重慶江北店和珠海香洲店進行了升級改造，並對秦皇島商城和成都武侯店進行了停業裝修改造。

同時，本集團對物業條件合適的門店，持續引進餐飲、休閒等購物中心業態元素，充分發掘現有門店的盈利能力。重建裝修後的淄博茂業天地於2013年開業，是本集團對購物中心業態的全新探索。

2013年7月5日，為有效配置資源，合理控制經營風險，本集團決定終止與控股股東簽署的金廊店和武進店的租賃協議，同時本集團與控股股東簽署管理協議。根據協議，本集團就金廊店及武進店管理物業向控股股東提供管理服務，並收取管理費(含設備使用費用)，管理費為銷售所得款項的5%(不含稅)和租金收入的5%，合計年度上限為人民幣60百萬元。

### 3. 精細化營運管理，深化公司制度建設

2013年，本集團持續進行精細化的營運管理，強化總部對區域工作的統籌與指導，加強品牌管理。同時，本集團亦大力梳理與優化公司各項制度及流程，提高公司運營效率，為公司進一步的發展奠定堅實的基礎。

本集團在2013年7月與SAP建立戰略合作關係，正式啓動ERP系統的接入和應用。此舉有利於集團進一步整合數據、挖掘營運潛力，全面提高集團科學化管理水平。

### 4. 積極推行移動互聯網營銷

本集團在2013年11月正式啓動O2O戰略，推行移動互聯網營銷平台的建設，通過微信等平台工具進行商品宣傳及營銷，並積極探索線上與線下的營銷互動，通過線上工具提升現場購物體驗和服務品質。華南區門店已擁有近20萬微信會員。華強北店已於2013年11月試推出微信在線購物，並實現微信在線下單與支付。

## 管理層討論與分析

### 5. 增持商業城股份

2013年，本集團在上海證券交易所通過場內交易進一步購入了合計12,904,084股瀋陽商業城股份有限公司(「商業城」)股份(證券代碼：600306)。截至2013年12月31日，本集團累計持有商業城31,140,487股股份，佔商業城已發行股本約17.48%。商業城位於遼寧省瀋陽市，是一家擁有多家門店的商業百貨公司。本集團已於報告期後進一步購入商業城的股份。於本報告日期，本集團持有商業城的股權約29.22%。

### 6. 拓展融資管道，降低融資成本

2012年12月31日，本公司全資子公司深圳茂業商廈有限公司(「茂業商廈」)通過中國銀行間市場協會獲批發行人民幣22億元中期票據，並於2013年1月及7月，先後兩次在中國銀行間市場分別成功發行人民幣8億元和人民幣7億元的中期票據，期限均為三年，年利率分別為5.52%和6.05%。

2013年3月25日，茂業商廈獲得中國銀行間市場交易商協會有關人民幣16億元短期融資券的發行批准，並於2013年3月29日，成功發行第一批人民幣8億元的短期融資券，利率為4.59%。

繼2012年，茂業商廈獲得中誠信授予AA級信用評級後，2013年，本公司獲得國際評級機構標普及穆迪分別授予BB+及Ba1評級。

2013年11月1日，本公司與貸款方(定義見下方)簽訂了貸款期為三年、貸款總額為195,500,000美元的有保證有擔保的銀團貸款協議，該銀團貸款的利息按倫敦銀行同業拆借利率加3.10%的年利率計算。此銀團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。銀團貸款將用於償還本公司及其子公司的債務，以及作為集團之營運資金。

短期融資券和中期票據的成功發行，以及銀團貸款的成功實現，多途徑拓展了本集團的融資渠道，卓有成效地降低了本集團的融資成本。

## 管理層討論與分析

### 主要同店<sup>1</sup>表現

店名	特許 專櫃銷售		店齡 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	客單價 (人民幣元)
	所得款項 (人民幣千元)	同店增長 %			
1 深圳華強北店	1,736,984	-1.40	10.2	59,787	932
2 深圳東門店	954,057	4.8	16.8	47,436	885
3 泰州第一百貨	700,698	17.5	4.3	40,358	974
4 成都鹽市口一期	656,658	-0.8	8.6	53,873	701
5 秦皇島現代購物廣場	566,575	15.2	3.6	36,897	720
6 深圳南山店	564,221	20.4	4.3	44,871	1,172
7 重慶江北店	556,934	-7.2	9.2	52,281	554
8 太原柳巷店	480,462	16.4	5.2	31,448	661
9 秦皇島金都店	458,050	22.5	5.3	46,610	483
10 珠海香洲店	315,061	-2.8	12.2	23,715	456
11 秦皇島商城 <sup>3</sup>	313,283	-24.9	3.6	26,696	1,073
12 南充五星店	283,936	-1.2	8.6	25,195	643
13 綿陽興達店	278,937	-2.4	5.3	27,535	659
14 淄博茂業廣場	269,407	9.4	3.1	36,791	360
15 秦皇島華聯商場	244,796	3.4	3.6	10,355	318
16 深圳奧特萊斯店	241,498	15.2	14.3	23,048	478

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2013年12月31日。
- 3 秦皇島商城2013年閉店裝修三個月。

### 物業發展分部

截至2013年12月31日，本集團於全國18個城市經營及管理40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、常州及溧陽；山東淄博、菏澤及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約1.32百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為74.6%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為16.5%，租賃獨立第三方比例比為8.9%。此外，本集團還於山西太原市、遼寧錦州市、河北保定市、山東濰坊市和萊蕪市、江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市以及內蒙古自治區包頭市擁有在建項目。

## 管理層討論與分析

### 展望

2014年，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，計劃新開太原親賢街、保定國貿等若干門店，並採取更加積極有效的措施：

第一，加速推進購物中心的開發及百貨購物中心化的轉型。

第二，加快門店的商品結構調整和提升，並加大對品牌資源的投入力度，拓展與國際一、二綫品牌的合作規模與範圍。

第三，進一步強化門店營運水平的管理與提升，精耕細作，有效提高重點門店的盈利水平。

第四，加快非核心資產的變現等工作。

第五，全面推進信息系統的升級，充分發揮信息系統對於深度市場分析、實現精準營銷及全面預算管理的作用，提升集團的綜合管理水平。

### 財務回顧

#### 銷售所得款項總額及收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣11,374.4百萬元，較2012年同期增長2.8%。

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	10,060,753	9,672,014
直銷收入	1,313,610	1,395,226
銷售所得款項總額	11,374,363	11,067,240

本集團2013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88.5%，直銷業務佔11.5%。

## 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 人民幣千元	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 %	特許專櫃 銷售所得款項 同店增長 %
華南	4,187,901	36.8	3.2
西南	2,386,525	21.0	-4.5
華東	2,233,549	19.6	15.1
北方	2,566,388	22.6	8.8
合計	11,374,363	100	4.4

截至2013年12月31日止年度，本集團特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣9,730.8百萬元，較2012年同期增長4.4%。特許專櫃佣金率為16.1%，較2012年同期的16.7%輕微下降0.6%。2013年，本集團加大了對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其盡快達到成熟門店的佣金率水準，並且在促銷方式上，本集團逐步減少價格營銷的比例，引入創新營銷方式。該等措施有效減低了佣金率的下滑幅度。

2013年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔44.0%(2012年：44.2%)，化妝品及飾品佔22.8%(2012年：20.5%)，鞋類及皮具佔12.8%(2012年：13.1%)，其他品類(包括童裝及玩具、家居及電子用品等)佔20.4%(2012年：22.2%)。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2012年同期相近。

截至2013年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣3,805.5百萬元，較2012年同期的人民幣3,542.7百萬元增長7.4%。特許專櫃銷售佣金增長人民幣3.4百萬元及直銷收入減少人民幣81.6百萬元。收入增加的主要原因是由於和解協議確認成都春熙店租金收入增加人民幣157.8百萬元及物業銷售收入增長所致。

### 其他收入

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣818.1百萬元，較2012年同期的人民幣807.1百萬元上升了1.4%，主要歸功於來自促銷宣傳收入及利息收入的增長。

## 管理層討論與分析

### 銷售成本

截至2013年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,425.2百萬元，較2012年同期的人民幣1,444.4百萬元下降了1.3%，銷售成本下降的主要原因是集團在山東淄博區域直營業務的減少所致。

### 僱員開支

截至2013年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣444.2百萬元。與2012年同期發生的僱員開支人民幣369.7百萬元相比增加20.2%，僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2012年的3.3%增加到2013年的3.9%。僱員開支增加的主要原因是：

第一，2012年撥回了之前預提的人民幣25.5百萬元的期權費用；

第二，2013年僱員薪酬增加人民幣45.8百萬元。

### 折舊及攤銷

截至2013年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣354.0百萬元，較2012年同期的人民幣343.6百萬元增加了3.0%，主要由於2013年新開門店和部分自有門店重建及升級改造所致。2013年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例相比2012年的3.1%保持不變。

### 經營租金開支

截至2013年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣218.3百萬元，較2012年同期的人民幣237.2百萬元減少了8.0%，主要由於本集團本期瀋陽金廊店和常州武進店轉換為管理店所致。2013年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2012年的2.1%下降到2013年的1.9%。

### 其他經營開支

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣917.9百萬元，較2012年同期的人民幣859.5百萬元上升6.8%，主要由於其他稅費增加人民幣49.0百萬元所致。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2012年的7.8%上升到2013年的8.1%。

### 其他收益

截至2013年12月31日止年度，本集團的其他收益為人民幣194.8百萬元，較2012年同期的人民幣274.4百萬元減少了29.0%，主要由於2013年本集團出售了深圳市國際企業股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市公司，證券代號：000056)的股份而產生了投資收益約人民幣101.9百萬元，並將前期確認在其他全面收益中的公允價值變動部分轉出，金額為人民幣78.6百萬元。

## 管理層討論與分析

### 經營利潤

截至2013年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣1,458.7百萬元，較2012年同期的人民幣1,369.8百萬元增長了6.5%，主要歸功於本集團經營收入總額的增長所致。

### 融資成本

截至2013年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣133.8百萬元，較上年同期的人民幣132.8百萬元增長了0.7%，主要由於貸款較上年同期增加所致。

### 所得稅

截至2013年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣411.3百萬元，較上年同期的人民幣338.4百萬元上升了21.6%。截至2013年12月31日止年度本集團實際稅率為31.1%（截至2012年12月31日止年度：27.4%）。所得稅增加的主要原因是：

第一，集團二零一三年由於和解協議而確認成都春熙店租金收入人民幣157.8百萬元，計提所得稅人民幣34.9百萬元；

第二，集團物業銷售增長導致土地增值稅增加所致。

### 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2013年12月31日止年度：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣802.0百萬元，增幅0.03%；
- 剔除非經營性損益\*的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣685.9百萬元，增幅為2.6%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤減少至人民幣761.6百萬元，上年同期為人民幣881.9百萬元，下降13.6%。

\* 非經營性損益指與按公允值計入損益的權益投資、可供出售權益投資、對子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2013年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣978.4百萬元，較2012年12月31日餘額人民幣1,482.5百萬元減少了人民幣504.1百萬元。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1,201.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,549.2百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣638.3百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣955.4百萬元，及購買可供出售權益投資人民幣116.8百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流入為人民幣158.0百萬元，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3,151.4百萬元；(2)可轉換債券的贖回、償還銀行借款、利息支付、2012年股息支付以及截至2013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914.9百萬元、人民幣1,844.3百萬元、人民幣115.4百萬元、人民幣98.1百萬元及人民幣116.5百萬元。

### 計息負債

本集團於2013年12月31日銀行借款總額、短期融資券、中期票據以及可換股債券約為人民幣6,770.6百萬元，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33.7%及79.0%(截至2012年12月31日：分別為34.5%及68.7%)。

<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) / 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 - 現金及等價物) / 權益

## 管理層討論與分析

### 於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。下表載列於2013年12月31日，本集團於兩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		地理位置
	持有的股權	主要業務	
瀋陽商業城股份有限公司	17.48% <sup>1</sup>	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市
大商股份有限公司	5.00%	在中國北方擁有多家百貨門店	遼寧省大連市

<sup>1</sup> 本集團已於報告期後進一步購入瀋陽商業城股份有限公司的股份。於本報告日期，本集團持有瀋陽商業城股份有限公司股權約29.22%。

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣696.9百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。於2013年12月31日，本集團在上述兩家A股上市公司持有的股份總市值約為人民幣669.8百萬元，較總投資成本減少3.9%。

### 或然負債

於本報告日，本集團並無重大的或然負債。

### 抵押資產

於2013年12月31日，本集團的計息銀行貸款為人民幣6,758.6百萬元，乃以賬面淨額分別約為人民幣607.5百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣856.7百萬元、人民幣318.0百萬元及人民幣730.8百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2013年12月31日，本集團的應付票據為人民幣1.6百萬元，乃以本集團人民幣0.5百萬元存款作為抵押。

### 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，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣1.77百萬元。

截至2013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**，48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。黃茂如「黃先生」負責本集團整體發展及戰略規劃。彼於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾10年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於1992年及1995年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。黃先生自2005年7月出任成商集團股份有限公司(「**成商集團**」)(於上海證券交易所上市，股份代號：600828)之董事及董事長，於2009年2月9日辭任。

**鍾鵬翼先生**，58歲，為本公司執行董事及副董事長。鍾先生持有香港浸會大學工商管理碩士。彼於2007年8月加入本集團。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(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。

**王福琴女士**，43歲，為本公司執行董事、副總裁及薪酬委員會成員。王女士持有中歐國際工商管理學院碩士學位。王女士亦於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。彼於1996年加盟本集團。王女士主要負責管理本集團後勤事務，包括人力資源、行政、辦公室及信息等部門。加盟本集團前，王女士曾參與南京江海航運(集團)公司的辦公室管理工作。彼於零售業擁有逾15年經驗，曾擔任本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司的助理總經理及副總經理及成商集團的總經理。王女士自2006年6月起出任成商集團的董事，並自2009年2月9日起出任成商的董事長。彼亦自2009年12月起出任茂業物流股份有限公司(「**茂業物流**」)(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000889)的董事，並自2010年4月6日起出任茂業物流的董事長。

**王斌先生**，47歲，為本公司執行董事、副總裁及首席財務官。王先生持有上海海事大學財務與會計學士學位，澳洲梅鐸大學工商管理碩士學位。王先生亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。彼於2010年加盟本集團。王先生為高級會計師。加盟本集團前，王先生任職於招商局集團(前稱香港招商集團)及擔任華孚控股有限公司的財務總監。彼於財務管理累積逾20年經驗。王先生亦自2010年11月9日起出任成商集團的董事，並自2010年12月20日起出任茂業物流的董事。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

**鄒燦林先生**，63歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所之首席合夥人。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於1975年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學(現為澳門大學)研究院授予中國法律深造文憑。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾出任香港會計師公會多個委員會，包括作為核數及核證專業標準委員會副主席、調查委員會和專業水平監察委員會委員。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出任多個社會團體的名譽顧問及委員，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。彼現時亦出任另外一間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。鄒先生於2013年7月1日獲香港特別行政區政府頒授的榮譽勳章。

**浦炳榮先生**，66歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。彼於2007年8月加入本集團。浦先生於1980年取得泰國曼谷亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的資深會員。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年，並於1983年獲選為世界十大傑出青年。彼曾出任香港市政局議員。浦先生於1987年獲委任為太平紳士，並曾出任第9及第10屆中國人民政治協商會議廣州市委員會特約委員。彼現時亦同時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

**梁漢全先生**，62歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼現時經營一家顧問公司，提供企業融資服務。梁先生於1976年取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。彼於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾15年，其間於投資銀行、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

**張大吉先生**，42歲，於2013年1月加入本集團，現任本公司副總裁，主要負責戰略採購、營運管理和綜超管理工作。張先生擁有近20年零售行業經驗。加盟本集團之前，曾任北京王府井百貨集團股份有限公司(「王府井」，一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600859)總裁助理，分管王府井於雲南省、貴州省、四川省及重慶市的全面工作，亦曾任南寧航洋國際購物中心顧問總經理。張先生畢業於北京理工大學國際貿易專業，並獲得清華大學工商管理碩士學位。

**甘玲女士**，39歲，自2010年10月20日起被委任為本公司副總經理兼本公司戰略投資中心總經理，主要負責公司投融資和投資者關係管理工作。甘女士擁有十餘年金融行業經驗。加盟本集團之前，彼於老虎基金系列之一的科圖基金管理公司擔任分析師。甘女士畢業於汕頭大學英文專業，並獲得美國德州大學奧斯丁分校工商管理碩士學位。

**陳哲元先生**，42歲，於2010年6月加入本集團，現為本公司副總經理，主要負責辦公室、後勤行政事務及信息管理工作。加盟本集團前，曾任中國化學工程第四建設公司總經理辦公室主任、黨委宣傳部長，人人樂商業集團總裁辦主任、行政總監，萬港物流集團行政人事總監。陳先生為經濟師、高級經營師，曾參加上海交通大學茂業百貨店長工商管理學碩士培訓，熟知零售經營管理。陳先生同時為深圳市羅湖區第六屆人民代表大會代表。

### 公司秘書

**孫玉蒂女士**，47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。

本公司已採用載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的新企業管治常規規守(「守則」)所載的原則。董事會認為，本公司於截至2013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2013年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會最少三分之一席位)，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。

全體董事為董事會投入寶貴的業務經驗、知識及專業水平，使董事會有效率及效益地運作。此外，透過積極參與董事會會議、帶領管理涉及潛在利益衝突的事宜及為董事委員會服務，全體獨立非執行董事對本公司的有效業務方針作出多項貢獻。

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立指引就其獨立性作出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 企業管治報告

### 董事長兼首席執行官

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

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

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

### 董事的委任及重選

全體董事任期固定。本公司全體執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂有服務合約／委任書，任期由2011年5月5日起計三年。

本公司已採用「董事提名程序」作為書面指引，向董事會提供正式、深思熟慮及具透明度的程序，評核及甄選候任董事。如有需要，可委聘外界職業介紹所進行招聘及篩選程序。

此外，委任、重選及罷免董事的程序及過程載於本公司的組織章程細則（「**組織章程**」）。根據組織章程，本公司全體董事須最少每三年輪值退任一次，並符合資格於本公司股東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，須於下一次股東大會上由股東重選連任，而由董事會委任作為董事會新增成員的新董事，須於下屆股東週年大會上由股東重選連任。

根據組織章程，黃茂如先生、王福琴女士及浦炳榮先生須於本公司即將召開的2014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

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

各新委任董事於最初獲委任時接受入職指導，確保彼等適當了解本公司的業務及運作，並完全知悉上市規則及相關監管要求規定的董事職責與責任。上述入職指導一般包括參觀本集團主要業務地點及／或與本公司高級管理層會面。

## 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2013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2013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](http://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。

### 審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別為鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生，彼等均為獨立非執行董事。鄒燦林先生為審核委員會主席，擁有上市規則第3.10(2)條所規定的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。

## 企業管治報告

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。

截至2013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2012年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2013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。審核委員會主席會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有關執行董事及高級管理層薪酬待遇向董事會提供建議(即守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的模式)；及(iii) 參考企業目的及目標審閱及批准工作表現酬金。

截至2013年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行兩次會議，審閱並討論本集團的薪酬政策以及本公司董事的薪酬待遇。

### 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。

## 企業管治報告

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序；(ii)就董事委任及董事繼任計劃向董事會提出建議；及(iii)評核獨立非執行董事的獨立性。

截至2013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、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 建議重新委任於本公司2013年股東週年大會上膺選連任的董事；
- 建議達致董事會成員多元化的可計量目標；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。

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

### 董事及委員會成員的會議出席記錄

截至2013年12月31日止年度，董事會曾舉行10次會議。下表載列各董事出席截至2012年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及本公司股東大會的記錄：

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

## 企業管治報告

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

### 董事就財務報表的財務報告責任

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2013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。

### 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2013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2013年12月31日止年度，本公司就審核服務及非審核服務(包括審閱中期業績)向本公司外聘核數師分別支付人民幣3,080,000元及人民幣1,000,000元酬金。

### 公司秘書

本公司一直委聘外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的孫玉蒂女士為公司秘書。外部服務供應商於本公司的主要聯絡人為本公司副總經理甘玲女士。於截至2013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。

## 企業管治報告

### 與股東及投資者溝通

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

為進行有效溝通，本公司設有網站「www.maoye.cn」，本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他資料均載於該網站供公眾查閱。

股東及投資者可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38樓  
(收件人為投資者關係部總經理)

傳真：86-755-2598-1379

電子郵件：ir848@maoye.cn

本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

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

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。

### 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香港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參舉本公司董事，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分處辦事處。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。

## 企業管治報告

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2013年12月31日止年度的經審核綜合業績。

### 主要業務

本公司乃一家投資控股公司，於2007年8月8日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團主要於中國從事百貨店經營及管理與物業發展業務。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註22。

### 業績及分配

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於第46頁的綜合損益表。

### 擬派末期股息

董事會建議派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股現金3.0港仙(「擬派末期股息」)(2012年：2.3港仙)，惟須待於2014年4月10日(星期四)舉行的本公司股東周年大會(「2014年股東周年大會」)批准方可作實。擬派末期股息將於2014年4月25日(星期五)以現金派付予2014年4月17日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理過戶登記

#### (i) 確定出席2014年股東周年大會並於會上投票的資格

本公司將於2014年4月8日(星期二)至2014年4月10日(星期四)(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2014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必須於2014年4月7日(星期一)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司香港皇后大道東28號金鐘滙中心26樓(該地址將於2014年3月31日正式更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記。

#### (ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2014年4月16日(星期三)至2014年4月17日(星期四)(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。為符合資格收取擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於2014年4月15日(星期二)下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(上述地址)辦理登記。

### 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。

## 董事會報告

### 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第117至118頁的綜合權益變動表及財務報表附註38。儲備按照一般公認會計原則計算。

### 股本

本公司股本變動載於財務報表附註37。

### 計息銀行貸款及其他借款

本集團於2013年12月31日計息銀行貸款及其他借款達人民幣6,758.6百萬元。借款詳情載於上文「計息負債」及財務報表附註35。

### 捐款

本集團於年內的捐款達人民幣298,050元。

### 董事

截至本年報告日，本公司董事如下：

#### 執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生(副董事長)

王福琴女士(副總裁)

王斌先生(副總裁及首席財務官)

#### 獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

根據組織章程第87條本公司現任董事黃茂如先生、王福琴女士及浦炳榮先生將於2014年股東周年大會上輪席告退，並合資格於該大會上膺選連任。

### 董事服務合約

各擬於2014年股東周年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外而終止的服務合約)。

### 董事及高級管理人員履歷概要

本集團董事及高級管理人員履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

### 退休金計劃

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

## 董事會報告

截至2013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45.68百萬元。

### 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部份業務的合約。

### 董事於合約中的權益

除財務報表附註8所披露者外，年內並無董事於本集團重大業務合同中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中擁有重大利益。

### 董事酬金

董事酬金由董事會經參考彼等職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。董事酬金詳情載於財務報表附註8。

### 董事認購股份或債券的權利

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

### 董事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2013年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

#### (1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000	80.41%
		(附註)	
	實益擁有人	50,000,000	0.96%
		4,250,000,000	81.37%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	198,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.015%

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2013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	佔該相聯法團	
		擁有權益之 普通股數目	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2013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	佔該相聯法團	
		擁有權益之 普通股數目	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2013年12月31日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於2013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2013年12月31日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

#### 本公司股份之好倉

姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	81.37%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	80.41%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	80.41%

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2013年12月31日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司運營一項購股權計劃(「該計劃」)向對本集團營運成功做出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括(a)本公司之董事，包括獨立非執行董事；(b)本公司及其附屬公司的管理人員；(c)業務骨幹和對本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。

## 董事會報告

因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃所授出及有待行使的所有尚未行使購股權而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購股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聯繫人授出購股權，須待獨立非執行董事事先批准後方可進行。此外，於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人授予的任何購股權，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。

授出購股權的要約可於要約日後7日內在承授人支付合共人民幣1元的象徵式代價後獲得接納。根據該計劃授出的購股權的行使期由購股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購股權日期起計10年。

購股權的行使價由購股權激勵計劃委員會釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i) 售出購股權當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日日本公司股份的平均聯交所收市價；及(iii) 股份面值。

購股權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。

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9.0%。

於2013年12月31日，本公司並無任何未行使的購股權。截至2013年12月31日止年度，並無任何本公司的購股權授出、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36。

### 僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團合共聘用員工約8,375人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。

### 足夠公眾持股量

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

## 董事會報告

### 買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2013年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共147,007,000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	所回購股份總數	最高 港元	最低 港元	代價總額 千港元
2013年3月	82,471,000	1.85	1.65	144,608
2013年4月	42,335,000	1.79	1.62	73,414
2013年7月	17,023,000	1.29	1.18	21,331
2013年8月	5,178,000	1.47	1.38	7,426
合計	147,007,000	1.85	1.18	246,779

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2013年12月31日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。本公司購回股份，旨在透過提升本集團的每股資產淨值及每股盈利而使股東獲益。

### 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，本公司於2013年11月1日，本公司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議（「銀團貸款協議」），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。

根據銀團貸款協議，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」）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）取消其銀團貸款協議下的所有貸款承諾的責任；（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）宣佈部分或全部銀團貸款按銀行要求後即時到期及應支付；以及／或者（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。

由於上述具體履行義務在截至2013年12月31日仍在銀團貸款協議條款下執行，根據上市規則13.21，本公司需作出上述披露。另外，截止財務報告審核通過之日，上述義務已適時地被履行。

## 董事會報告

### 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**」)，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，盡最大努力盡快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自本公司上市日起保持每6個月通知本公司有關該等事宜的進展。

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑及重慶鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑及鑫隆達的訴訟已經解決。本集團就收購控股股東集團於重慶解放碑店及茂業無錫店權益的問題仍然在考慮中。而由於現有管理總協議已於2011年5月4日屆滿，本集團基於儘量減少與控股股東之同業競爭的原則，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings 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解放碑店及茂業無錫店及／或其他控股股東集團擁有的門店提供商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於2011年2月起停止運營，本集團亦不再管理該店。本集團就轉讓貴陽友誼集團的權益而提出的申請，尚未獲得相關政府部門的批覆。

### 關連交易

本年度內，本集團與本公司若干關連人士進行以下交易，根據上市規則第14A章，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(「**中兆**」)之全部股權，以致本集團可擁有中兆之全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司(「**深圳東方時代**」)所持有的目標物業(「**收購事項**」)。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生(「**黃先生**」)是富安及茂業中國的最終全資擁有人。

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

## 董事會報告

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

由於交易的各方需更多時間去完成收購事項，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年6月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。

### 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」)，茂業集團將向茂業商廈支付每年15%的費用以作為茂業商廈提供資金的代價。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議押後合作開發協議的完成時間，協定茂業商廈向茂業集團提供資金的責任期限由合作開發協議日期起計30日內延至該日起計一年內(即2012年11月21日前)。截至2012年11月21日，茂業商廈已向茂業集團提供人民幣100百萬元，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。

## 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(「**新租賃總協議**」)，為期三年，自 2013 年 1 月 1 日起生效。根據新租賃總協議，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。

根據新租賃總協議，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 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 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。董事估計有關新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，將新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。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度內，根據新租賃總協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣 129.0 百萬元(2012 年度：人民幣 147.1 百萬元)。

**有關金廊店合作經營協議**

2011 年 7 月 15 日，瀋陽茂業與茂業置業訂立合作經營協議(「**合作經營協議**」)，以規管有關金廊店之合作經營條款。合作經營協議為期三年，自 2011 年 1 月 1 日起追溯生效，於初步年期屆滿後，可由任何一方向另一方發出書面通知再續兩年，惟本公司須遵守上市規則之規定。

## 董事會報告

根據合作經營協議，倘於2011年1月1日至2013年12月31日期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料出現虧損，則茂業置業將向瀋陽茂業支付相等於除稅前虧損80%之金額，以最高金額每年人民幣38.0百萬元為限(即年度上限)。倘於該期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料產生溢利，則茂業置業有權收取相等於有關除稅前溢利20%之金額，以最高金額每年人民幣10.0百萬元為限(即年度上限)。

於2013年7月5日，瀋陽茂業與茂業置業訂立金廊終止協議，據此雙方同意終止合作經營協議，由2013年6月30日起追溯生效。

截至2013年12月31日止年度內，根據合作經營協議，茂業置業應承擔虧損人民幣24.51百萬元。

### 金廊管理協議

於2013年7月5日，瀋陽茂業與茂業置業金廊分公司訂立金廊管理協議(「**金廊管理協議**」)，據此瀋陽茂業同意經營及管理由控股股東集團擁有位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區青年大街與文萃路交匯處的青年大街185-1號的商用物業及全部經營性資產(「**金廊管理物業**」)。金廊管理協議為期三年，由2013年7月1日起追溯生效。

金廊管理物業位於金廊店所在的位置。金廊管理物業將主要由本集團用作經營及管理購物商場。根據金廊管理協議，茂業置業金廊分公司應付瀋陽茂業的管理費(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%。茂業置業金廊分公司應付瀋陽茂業的年度管理費最高不得超過人民幣50百萬元(即年度上限)。

截至2013年12月31日止年度內，根據金廊管理協議，本集團的管理費收入約為2.8百萬元。

### 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。根據武進管理協議，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2013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0.2百萬元。

### 管理總協議

由於原管理總協議(詳情已載列於本公司之招股章程中)已於2011年5月4日屆滿及本公司預期此後繼續進行持續關連交易，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings Limited(一家由黃先生全資擁有的公司)訂立新管理總協議(「**新管理總協議**」)，以規管本集團將就茂業無錫店及/或控股股東集團擁有的其他百貨商店向控股股東集團提供管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效。新管理總協議中的服務範圍與服務費與原管理總協議中

## 董事會報告

的規定完全相同。本集團提供的管理服務包括有關營運、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的許可、電腦軟件、信息技術以及其他訂約各方不時協定的有關管理百貨店的服務。本公司根據新管理總協議可收取的服務費為(i)新管理總協議項下相關百貨店銷售所得款項總額的1.8%及(ii)相關百貨店除稅前溢利的10%的總和。

截至2013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7.05百萬元(2012年度：人民幣3.9百萬元)。

**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2015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2013年12月31日止年度內，根據上述的租賃協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣26.37百萬元(2012年度：人民幣29.1百萬元)。

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：

- 屬本集團的日常業務；
- 按正常商業條款，或按本集團不遜於獨立第三方可取得或提供的條款訂立；及

## 董事會報告

(iii) 依據規管該等交易的有關協定進行，有關條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已確認，上述交易已由董事會批准，按本公司的定價政策，以及按監管交易的相關協議訂立。並無超過相關協議中及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)。

### 董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於 2013 年 12 月 31 日，概無董事或彼等各自的聯繫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 2013 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 2013 年 12 月 31 日止年度，於 2013 年 12 月 31 日擁有本公司已發行股本 5% 或以上權益的董事或股東或彼等各自的聯繫人，概無於本集團五大客戶及供應商當中擁有任何權益。

### 企業管治報告

有關本公司之企業管治常規之詳情載於本年報「企業管治報告」內。

### 結算日後事項

結算日後事項的詳情載於財務報表附註 45。

### 核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，惟符合資格並願意獲重新委聘。於 2014 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

2014 年 2 月 25 日

## 獨立核數師報告

**EY 安永****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46至135頁所載茂業國際控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(合稱「該集團」)之綜合財務報表，當中包括於2013年12月31日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、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標準委員會頒布之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公允地呈列該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公正地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以確認綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及根據情況做出合理的會計估計。

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2013年12月31日之經營狀況，及貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

2014年2月25日

## 綜合損益表

二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>3,805,452</b>	3,542,719
其他收入	6	<b>818,141</b>	807,139
經營收入總額		<b>4,623,593</b>	4,349,858
銷售成本	7	<b>(1,425,243)</b>	(1,444,402)
僱員開支	8	<b>(444,232)</b>	(369,699)
折舊及攤銷		<b>(353,996)</b>	(343,603)
經營租金開支	9	<b>(218,285)</b>	(237,245)
其他經營開支	10	<b>(917,926)</b>	(859,531)
其他收益	11	<b>194,751</b>	274,427
經營利潤		<b>1,458,662</b>	1,369,805
融資成本	12	<b>(133,777)</b>	(132,815)
應佔聯營公司損益	23	<b>(452)</b>	(76)
<b>稅前利潤</b>		<b>1,324,433</b>	1,236,914
所得稅	13	<b>(411,319)</b>	(338,360)
<b>本年利潤</b>		<b>913,114</b>	898,554
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	14	<b>802,041</b>	801,820
非控股股東權益		<b>111,073</b>	96,734
		<b>913,114</b>	898,554
<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 15.5 分</b>	人民幣 14.9 分
攤薄			
— 本年利潤產生		<b>人民幣 15.5 分</b>	人民幣 14.9 分

應付股息及擬派股息之詳情請見財務報表附註 15。

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>年度利潤</b>	<b>913,114</b>	898,554
<b>其他全面收益</b>		
以後期間將被重分類至收益表的其他全面綜合收益		
可供出售權益投資：		
公允值變動	<b>(134,121)</b>	(12,400)
對綜合損益表收益／(損失)的權益投資的重分類調整	<b>(78,635)</b>	—
所得稅影響	<b>48,730</b>	6,694
	<b>(164,026)</b>	(5,706)
海外業務換算產生的匯兌差額	<b>31,386</b>	(1,055)
<b>年度除稅後其他全面損失</b>	<b>(132,640)</b>	(6,761)
<b>年度全面收益總額</b>	<b>780,474</b>	891,793
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	<b>669,401</b>	795,059
非控股股東權益	<b>111,073</b>	96,734
	<b>780,474</b>	891,793

## 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業·廠房及設備	17	4,870,979	4,240,296
投資物業	18	545,962	509,298
土地租賃預付款項	19	4,408,731	3,717,176
商譽	20	637,348	641,680
其他無形資產	21	4,571	5,818
於聯營公司投資	23	—	12,049
可供出售權益投資	24	825,469	960,150
預付款項	30	1,191,690	709,930
貸款及應收款項	31	—	107,500
遞延稅項資產	25	253,579	140,622
非流動資產總額		12,738,329	11,044,519
<b>流動資產</b>			
存貨	26	227,894	279,147
持有待售物業		763,762	620,549
發展中物業	27	4,676,226	4,069,573
按公允值計入損益的權益投資	28	887	959
應收貿易賬款	29	52,562	36,842
預付款、按金及其他應收款項	30	477,893	625,117
應收關連方款項	41(b)	114,933	96,654
已抵押存款	32	47,194	40,155
現金及現金等價物	32	978,447	1,482,500
流動資產總額		7,339,798	7,251,496
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	33	2,447,580	2,194,236
已收按金·應計費用及其它應付款項	34	2,685,580	1,930,509
計息銀行貸款及其它借款	35	1,751,494	3,081,072
可換股債券負債	36	12,023	869,681
應付關聯方款項	41(b)	84,271	102,602
應付所得稅		167,636	131,802
流動負債總額		7,148,584	8,309,902
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>191,214</b>	<b>(1,058,406)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,929,543</b>	<b>9,986,113</b>

## 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,929,543</b>	9,986,113
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其它借款	35	<b>5,007,069</b>	2,370,459
遞延稅項負債	25	<b>591,610</b>	570,775
非流動負債總額		<b>5,598,679</b>	2,941,234
資產淨額		<b>7,330,864</b>	7,044,879
<b>權益</b>			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	37	<b>467,449</b>	480,407
可換股債券權益	36	<b>56,546</b>	119,125
儲備	38(a)	<b>5,214,581</b>	4,970,984
擬派末期股息	15	<b>123,571</b>	100,143
		<b>5,862,147</b>	5,670,659
非控股股東權益		<b>1,468,717</b>	1,374,220
權益總額		<b>7,330,864</b>	7,044,879

董事：  
黃茂如

董事：  
王斌

## 綜合權益變動表

二零一三年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔														非控股股東 權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	收購非控股 股東權益	購股權儲備	可轉換債券 權益部分	股本贖回 儲備	實繳盈餘	法定盈餘 公積	可供出售 權益投資 重估儲備	匯率波動 儲備	留存盈利	撥派 末期股息	總計			
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (重列)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (重列)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2012年1月1日	481,988	2,011,440	—	25,498	119,125	5,935	77	284,411	248,570	(27,917)	2,047,544	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118	
本年利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	801,820	—	801,820	96,734	898,554	
本年其他全面收益：																
可供出售投資稅後 公允值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,706)	—	—	—	(5,706)	—	(5,706)	
海外業務換算產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,055)	—	—	(1,055)	—	(1,055)	
本年全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,706)	(1,055)	801,820	—	795,059	96,734	891,793	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,000	3,000	
收購非控股權益	—	—	(33,342)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,342)	(10,053)	(43,395)	
重組附屬公司(附註38(a))	—	—	—	—	—	—	1,729	—	—	—	—	—	—	1,729	(1,729)	
附屬公司非控股股東的資本出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,000	5,000	
出售可供出售權益投資	—	—	—	—	—	—	—	—	(99,144)	—	—	—	(99,144)	—	(99,144)	
撥作儲備的利潤	—	—	—	—	—	—	—	32,272	—	—	(32,272)	—	—	—	—	
權益結算購股權安排	—	—	—	(25,498)	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,498)	—	(25,498)	
股份回購及注銷	(1,581)	(23,931)	—	—	—	1,581	—	—	—	—	(1,581)	—	(25,512)	—	(25,512)	
已派2011年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(256,125)	(256,125)	—	(256,125)	
已派2012年中期股息	—	(139,304)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(139,304)	—	(139,304)	
擬派2012年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(100,143)	100,143	—	—	—	
附屬公司已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,054)	(11,054)	
於2012年12月31日	480,407	1,848,205*	(33,342)*	—	119,125	7,516*	1,806*	316,683*	143,720*	(28,972)*	2,715,368*	100,143	5,670,659	1,374,220	7,044,879	

## 綜合權益變動表

二零一三年十二月三十一日

	母公司權益持有人應佔													
	已發行股本	股份溢價	收購非控股 股東權益	可轉換債券 權益部分	股本贖回 儲備	實繳盈餘	法定盈餘 公積	可供出售 權益投資 重估儲備	匯率波動 儲備	留存盈利	撥派 末期股息	總計	非控股股東 權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	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2013年1月1日	480,407	1,848,205	(33,342)	119,125	7,516	1,806	316,683	143,720	(28,972)	2,715,368	100,143	5,670,659	1,374,220	7,044,879
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	802,041	-	802,041	111,073	913,114
本年其他全面收益														
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(134,121)	-	-	-	(134,121)	-	(134,121)
處置可供出售權益投資	-	-	-	-	-	-	-	(78,635)	-	-	-	(78,635)	-	(78,635)
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	31,386	-	-	31,386	-	31,386
其他全面收益組成部份的稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	48,730	-	-	-	48,730	-	48,730
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(164,026)	31,386	802,041	-	669,401	111,073	780,474
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,784)	-	-	-	-	(1,784)	2,507	723
債券持有者可選擇贖回(附註36)	-	-	-	(62,579)	-	-	-	-	-	-	-	(62,579)	-	(62,579)
發作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	25,523	-	-	(25,523)	-	-	-	-
股份回購及注銷(附註37)	(12,958)	(186,004)	-	-	12,958	-	-	-	-	(11,041)	(1,917)	(198,962)	-	(198,962)
已派2012年末期股息	-	92	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,226)	(98,134)	-	(98,134)
已派2013年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,454)	-	(116,454)	-	(116,454)
撥派2013年末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,571)	123,571	-	-	-
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,083)	(14,083)
於2013年12月31日	467,449	1,662,293*	(33,342)*	56,546	20,474*	1,806*	340,422*	(20,306)*	2,414*	3,240,820*	123,571	5,862,147	1,468,717	7,330,864

\* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣5,214,581,000元(二零一二年：人民幣4,970,984,000元)。

## 綜合現金流量表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動產生現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>1,324,433</b>	1,236,914
以下各項調整：			
利息收入	6	<b>(21,187)</b>	(18,885)
折舊及攤銷		<b>353,996</b>	343,603
應收貿易款項減值	10	<b>1,623</b>	1,870
存貨減值	10	<b>460</b>	988
其他應收款項減值	10	<b>75</b>	16,289
出售物業、廠房及設備項目虧損	11	<b>7,162</b>	468
出售附屬公司及聯營公司虧損	11	<b>5,479</b>	—
出售投資物業收益	11	—	(3,458)
出售其他資產虧損		—	678
按公允價值計入損益的權益投資公允價值變動虧損／(收益)	11	<b>64</b>	(56)
出售按公允價值計入損益的權益投資所得	11	—	(339)
出售可供出售權益投資所得收益	11	<b>(101,901)</b>	(174,019)
收到按公允價值計入損益的權益投資的股息	11	—	(188)
收到可供出售的權益投資的股息	11	<b>(26,099)</b>	(13,834)
融資成本	12	<b>133,777</b>	132,815
收購附屬公司的代價調整		—	(15,106)
應佔聯營公司損益	23	<b>452</b>	76
撥回以權益結算之購股權開支		—	(25,498)
		<b>1,678,334</b>	1,482,318
持有待售物業減少		<b>226,716</b>	185,359
發展中物業增加		<b>(1,083,756)</b>	(1,642,658)
存貨減少		<b>50,793</b>	1,842
應收貿易款項減少／(增加)		<b>(17,343)</b>	9,200
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		<b>(89,363)</b>	131,107
應收關聯方款項增加		<b>(18,279)</b>	(44,587)
應付貿易款項及票據增加		<b>253,344</b>	240,409
已收按金、應計費用及其他應付款項增加		<b>594,535</b>	218,313
應付關聯方款項增加／(減少)		<b>(3,328)</b>	71,116
經營所得現金		<b>1,591,653</b>	652,419
已收利息		<b>28,687</b>	11,385
已付中國稅項		<b>(418,982)</b>	(361,453)
經營活動產生之現金淨流入		<b>1,201,358</b>	302,351

## 綜合現金流量表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
收到聯營公司股息		346	135
購買物業、廠房及設備項目		(638,255)	(639,789)
投資性物業增加		(77,583)	(91,089)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		17,346	8,066
出售投資性物業所得款項		—	6,362
出售聯營公司所得款項		12,019	—
購買可供出售權益投資		(116,794)	(480,159)
出售可供出售權益投資所得款項		143,258	331,642
購買土地租賃預付款		(199,460)	(431,483)
預付土地租賃預付款		(755,962)	(361,397)
出售土地租賃預付款		—	6,017
購買其他無形資產		(718)	(909)
出售按公允價值計入損益的權益投資所得款項		—	8,110
出售其他資產		—	1,780
收回(發放)同系附屬公司貸款		100,000	(100,000)
收購附屬公司		(59,468)	(7,000)
收購附屬公司附加權益		—	(43,395)
附屬公司非控股股東的資本出資		—	5,000
收到按公允價值計入損益的權益投資的股息		—	188
收到可供出售權益投資的股息		26,099	13,834
投資活動產生的現金淨流出		(1,549,172)	(1,774,087)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
新增銀行貸款及其他借款		3,151,352	4,167,904
贖回可轉換債券支付款項		(914,948)	—
償還銀行貸款		(1,844,320)	(1,845,044)
已付利息		(115,416)	(334,052)
已付二零一二年末期股息		(98,134)	(256,125)
已付中期股息		(116,454)	(139,304)
附屬公司向非控股股東支付股息		(14,083)	(11,054)
股份回購	37	(198,962)	(25,512)
抵押銀行存款增加		(7,039)	(38,625)
融資活動產生的現金淨流出		(158,004)	1,518,188

## 綜合現金流量表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>現金及現金等價物淨增加額</b>		<b>(505,818)</b>	46,452
匯率變動的影響，淨額		1,765	10,211
年初現金及現金等價物		1,482,500	1,425,837
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>978,447</b>	1,482,500
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>			
現金及銀行存款餘額	32	978,447	1,482,500
現金流量表所載現金及現金等價物		978,447	1,482,500



## 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	22	139,761	143,788
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款	30	12	7
應收股息		621,477	738,226
應收附屬公司款項	22	2,693,990	2,908,486
已抵押存款	32	10,203	—
現金及現金等價物	32	20,284	2,486
流動資產總額		3,345,966	3,649,205
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	34	386	270
應付附屬公司款項	22	12,461	12,848
應付關聯方款項		9,507	9,826
可換股債券負債	36	12,023	869,681
流動負債總額		34,377	892,625
流動資產淨額		3,311,589	2,756,580
總資產減流動負債		3,451,350	2,900,368
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	35	1,159,076	—
非流動負債總額		1,159,076	—
淨資產		2,292,274	2,900,368
<b>權益</b>			
已發行股本	37	467,449	480,407
可換股債券權益部分	36	56,546	119,125
儲備	38(b)	1,644,708	2,200,693
擬派末期股息	15/38(b)	123,571	100,143
權益總額		2,292,274	2,900,368

黃茂如  
董事王斌  
董事

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 1. 公司資料

茂業國際控股有限公司(「**本公司**」)於2007年8月8日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中華人民共和國深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)主要於中國大陸從事百貨店經營管理及物業發展業務。

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

### 2.1 編製基準

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

#### 合併基準

該等綜合財務報表由本集團於2013年12月31日的財務報表組成。附屬公司的財務報表是按照相同的會計期間和會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧，股利及集團內部結餘均已於合併時悉數抵消。

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

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.2 會計政策和會計披露信息修正

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

國際財務報告準則第1號之修訂

修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－政府貸款

國際財務報告準則第7號之修訂

修訂國際財務報告準則第7號－抵消金融資產及金融負債之披露

國際財務報告準則第10號

綜合財務報表

國際財務報告準則第11號

合營安排

國際財務報告準則第12號

披露於其他實體之權益

國際財務報告準則第10、11、

國際財務報告準則第10、11、12號之修訂－過渡指引

12號之修訂

國際財務報告準則第13號

公允值計量

國際財務報告準則第1號之修訂

國際會計準則第1號之修訂－報表列示－其他綜合收益項目之呈列

國際會計準則第19號(修訂版)

僱員福利

國際會計準則第27號(修訂版)

獨立財務報表

國際會計準則第28號(修訂版)

於聯營公司和合營公司之投資

國際會計準則第36號之修訂

國際會計準則第36號之修訂－資產減值

－披露於非金融資產可收回金額(早期修訂)

國際財務報告解釋公告第20號

露天礦場之生產階段之剝採成本

二零零九至二零一一年週期之

頒布於2012年5月之多項修訂國際財務報告準則

國際財務報告準則之年度改進

採納該等新的詮釋和修訂對綜合財務報表並無重大財務影響。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響

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

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9、7號和 國際會計準則第39號	對沖會計和國際財務報告準則第9、7號和國際會計準則第39號修正案 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10、12號和 國際會計準則第27號(修訂版)之修訂	國際財務報告準則第10、12號和國際會計準則第27號(修訂版)之 修訂—投資實體 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第19號之修訂	國際財務報告準則第19號之修訂—僱員福利—界定福利計劃： 僱員供款 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第32號之修訂	國際財務報告準則第32號之修訂—金融工具—呈報—對沖金融資產及 金融負債之修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第39號之修訂 國際財務報告解釋公告第21號 二零一零年至二零一二年週期 之國際財務報告準則之年度改進 二零一一年至二零一三年週期 之國際財務報告準則之年度改進	國際財務報告準則第39號之修訂—替代衍生工具及持續對沖會計 <sup>1</sup> 徵稅 <sup>1</sup> 頒佈於2013年10月之多項修訂國際財務報告準則  頒佈於2013年10月之多項修訂國際財務報告準則

<sup>1</sup> 2014年1月1日或之後的年度期間起採納

<sup>2</sup> 2014年7月1日或之後的年度期間起採納

<sup>3</sup> 無強制生效日期但可採用

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

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

2013年11月19日，國際會計準則委員會頒布了國際財務報告準則第9號—金融工具(對沖會計和國際財務報告準則第9、7號和國際會計準則第39號之修訂)的新版本。它包括了新的套期保值會計的要求和一些對於國際會計準則第39號—確認和計量以及國際財務報告準則第7號—金融工具：披露的修改。國際財務報告準則第9號(2013)還就國際會計準則第39號中關於約務更替進行了再次說明。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

除此之外，國際財務報告準則第9號(2013)還包括了因國際會計準則委員會的金融工具項目其他階段而導致的兩處變化：

- (i) 一種應用於國際會計準則第9號對那些與自有信用風險有關的源自指定為以公允價值模式計量的金融負債的公允價值變動的報告要求的快捷途徑。這種快捷途徑是企業獨立進行自我信用風險核算時的一種選擇。
- (ii) 國際財務報告準則第9號(2013)沒有強制生效日期。這種非常情形是由正在進行中的關於金融工具減值的項目導致的。國際會計準則委員會決定在減值項目完成前不公佈生效日期。只有在項目完成時才能確定生效日期。

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

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

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

國際會計準則第19號之修訂闡明對如何確定從職工或第三方自與服務建立聯繫至退休所作出的貢獻的要求。此外，它允許如果貢獻量與服務年限關係獨立時採取權宜之計，在這種情況下，可以，但並不要求，在其提供相關勞務的期間確認為勞務成本的減項。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則之影響(續)

在一項指定為套期工具的衍生金融工具的更創新達到某些標準時，國際會計準則第39號之修訂為非持續性對沖會計提供了緩衝。這些修訂會在2014年1月1日之後年度期間開始生效。本集團在本年度尚未更新衍生金融工具。然而，這些修訂將在以後的更新中被考慮。

國際財務報告解釋公告第21號表明當活動引發支付時企業如相關法規認定的一樣確認其一項徵稅義務。這項解釋公告還表明，當觸發到一個最低閾值時才會徵稅，在達到這個確切的最小閾值之前不需要確認徵稅義務。國際財務報告解釋公告第21號自2014年1月1日之後年度旗艦開始生效。本集團尚未預期到該項解釋公告會對未來的財務報表產生任何重大財務影響。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司是本公司直接或間接控制的實體(包括一個結構性實體)。當集團擁有權力從其對被投資方獲得變量回報或通過對投資方的控制權(如：既存權力賦予集團指揮被投資方相關活動的現實能力)影響其回報。

當並未直接或間接擁有被投資方大多數投票權或類似的權力時，集團會考慮所有相關因素或外部環境以評估其是否對被投資方具有控制權，包括：

- (a) 與其他投票權持有者之間的契約式協定。
- (b) 從其他契約式協定中獲取的權力。
- (c) 集團的投票權和潛在投票權。

某種程度上的應收和應付股利來看，子公司的結果都包括在母公司的損益表中。母公司在子公司的投資的確認，與國際財務報告準則第5號一致，不會確認為持有代售，而是以成本扣除減值損失計量。

#### 聯營公司

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。

本集團與聯營公司的投資按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併財務狀況表。本集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按本集團與聯營公司的投資抵消，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。合併聯營公司產生的商譽應包含在本集團對聯營公司的投資金額內，並且不單獨進行減值測試。

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****聯營公司(續)**

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

**企業合併及商譽**

企業合併採取購買法入帳。轉讓的代價乃按收購日期之公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值，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益的股本權益的總和。就每項業務合併而言，本集團選擇是否以公允值或按被收購方之可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。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為金融工具且屬IAS 39範疇內的一項資產或負債的或然代價根據公允價值的變動按公允價值計量，並於損益確認或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價並非屬IAS 39範疇內，則按合適的IFRS計量。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益列賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公允價值的數額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購資產淨值的公允價值高於轉讓總代價，則差額經重新評估後在收益表確認為購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。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期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。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 企業合併及商譽(續)

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

#### 非金融資產減值

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

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

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

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**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) 該方與本集團同屬於一個集團；
  - (ii) 該方為本集團之聯營或合營公司(或本集團之聯營或合營公司之母公司、子公司、同一控制下子公司)；
  - (iii) 該方與本集團合作經營第三方；
  - (iv) 其中一方為第三方之聯營公司，而另一方為該第三方之合營公司；
  - (v) 該方提供一個僱傭後福利計劃予本集團僱員或任何本集團相關人士的實體作為福利；
  - (vi) 該方受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項中所述人士對該方具有重大影響或為該方或該方之母公司關鍵管理人員。

**物業、廠房及設備的折舊**

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備被分類為待售資產或作為處置組的一部分被分類為待出售資產時，不再對其計提折舊並按香港會計準則第5號處理，如「非流動資產及待出售之處置組」之詳述。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合收益表扣除。倘有關開支明顯有助提高日後使用物業、廠房及設備項目預期可取得的經濟利益，且能可靠衡量項目成本，則有關開支轉為資本，作為該資產的額外成本或作為重置部分。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備的折舊(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。主要的適用估計可使用年限及剩餘價值如下：

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

當一項物業、廠房及設備項目之其中部分擁有不同的可用年限，該部分的成本會以合理原則分攤分配並將每一個部分分開折舊。殘值、可用年限及折舊方法將至少於每個結算日審核並按需要做出調整。

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

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

#### 投資物業

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

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售的年度在綜合損益表確認。

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

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**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，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。

**非流動資產及待出售之處置組**

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

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

**其他無形資產(商譽除外)**

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 經營租賃

凡資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租約，均以經營租賃入帳。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帳。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

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

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

##### 後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

##### 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售而購入的金融資產均列為持作買賣。該類別包括本集團所涉及沒有指定為按國際會計準則第39號所定義套期關係中套期工具的金融資產。此外，包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其特別作為有效對沖工具。

按公允值計入損益的金融資產須按公允值記錄於財務狀況表並將公允值變化在綜合收益表確認。該等公允淨值變動不包括此等金融資產所賺取的任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載的政策確認。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 按公允值計入損益的金融資產(續)

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

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

##### 貸款及應收款項

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

##### 可供出售的金融資產

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

於首次確認後，可供出售金融資產按公允值計算，而有關盈虧確認為其他全面收益中的可供出售權益投資重估儲備，直至投資終止確認為止，屆時過往在權益入帳的累計盈虧均計入綜合收益表的其他收入，或者直至該投資被確定減值為止，屆時該等投資的減值虧損計入綜合收益表中的其他運營費用並撥出可供出售投資重估儲備。所賺取的利息及股息分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載的政策於綜合收益表中確認為其他收入。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 可供出售的金融資產(續)

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

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

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

#### 金融資產的終止確認

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；
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所得現金流量全數付予第三方；且(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但轉讓資產的控制權。

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。而並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入帳。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。

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產減值**

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

*以攤銷成本入帳的資產*

就按攤銷成本列帳的金融資產而言，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帳，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，而虧損金額於綜合全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清，該項收回將計入綜合全面收益表。

*以成本入帳的資產*

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 可供出售金融資產

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

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

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

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

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成。

本集團的金融負債包括應付帳款及其他應付款，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：

##### 貸款及借貸

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 財務擔保合約

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

於首次確認後，本集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：

- (i) 於結算日履行有關責任之最佳估計開支金額；
- (ii) 首次確認金額減(如適用)累計攤銷金額。

##### 可換股債券

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

#### 金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

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

#### 金融工具的抵消

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

#### 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)入帳。商品成本以先入先出法予以釐定。存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減可變銷售開支。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 持有待售已落成物業

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

#### 現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途無限制的銀行存款。

#### 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值以及本集團過往兌換現金折扣券的經驗確認，計入其他應付款項。本集團的收入於現金折扣券負債確認時扣除。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，於其他全面收益表或直接於權益內確認。

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

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

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****所得稅(續)**

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。

遞延稅項認列於損益之外之項目有關時，當期遞延稅項亦認列於損益之外。認列於其他綜合收益之項目有關之遞延稅項應認列於其他綜合收益；直接認列於權益之項目有關之遞延稅項應直接認列於權益。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

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

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及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。

#### 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6.57%的資本化率。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 股息

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

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則授權董事宣派中期股息，故中期股息可同時建議派付並宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時，隨即被確認為負債。

#### 外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維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帳。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率重新換算，全部差額撥入收益表。

按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目的收益或虧損以與確認該項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理，即該項目於其他全面收益或損益內確認的公允值收益或虧損的換算差額亦會分別於其他全面收益或損益內確認。

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

- *經營租約承擔—本集團為出租人*

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

- *投資物業及自用物業之歸類*

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團所持之其他資產。業主自佔物業產生的現金流量不僅來自物業，亦來自百貨店業務所用其他資產。

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

#### 估計不確定因素

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

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****估計不確定因素(續)****• 物業、機器及設備的可使用期**

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

**• 商譽減值**

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

**• 可供出售的金融資產減值**

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

**• 遞延稅項資產**

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

**• 存貨的可變現淨值及持有待售已落成物業**

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。該等估計乃基於當時市況及過往出售同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。本集團會於各結算日重新評估該等估計。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定因素(續)

- **應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值**  
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。
- **對預提所得稅確認之遞延所得稅負債**  
計提遞延所得稅負債之預提所得稅是針對於中國大陸設立之外商投資企業向外國投資者分配股利而徵收。確認該等遞延所得稅負債之金額乃基於管理層關於預期分配股利之重大判斷。

### 4. 分部資料

基於管理層意圖，本集團的經營業務根據經營性質及所提供產品及服務組成分開管理。三種業務分部的詳情概述如下：

- 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；
- 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
- 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營及提供配套服務，以及廣告、貿易及建設電視網絡。

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

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

於二零一三年十二月三十一日

## 4. 分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵消 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
銷售予外部客戶	3,121,513	677,019	6,920	—	3,805,452
分部間收入	—	20,015	—	(20,015)	—
其他收入	797,551	13,423	7,167	—	818,141
<b>分部成本及費用：</b>					
銷售成本	(1,195,659)	(228,906)	(678)	—	(1,425,243)
僱員開支	(380,346)	(59,487)	(4,399)	—	(444,232)
折舊與攤銷	(310,556)	(42,719)	(721)	—	(353,996)
經營租金開支	(214,684)	(17,517)	(100)	14,016	(218,285)
其他經營開支	(799,934)	(116,234)	(7,757)	5,999	(917,926)
其他收益／(虧損)	199,139	(825)	(3,563)	—	194,751
經營利潤／(虧損)	1,217,024	244,769	(3,131)	—	1,458,662
融資成本	(28,871)	(104,747)	(159)	—	(133,777)
應佔聯營公司損益	—	—	(452)	—	(452)
除稅前分部利潤／(虧損)	1,188,153	140,022	(3,742)	—	1,324,433
所得稅	(374,806)	(35,006)	(1,507)	—	(411,319)
本年分部利潤／(虧損)	813,347	105,016	(5,249)	—	913,114
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
母公司權益持有人	761,609	45,892	(5,460)	—	802,041
非控股股東權益	51,738	59,124	211	—	111,073
	813,347	105,016	(5,249)	—	913,114
<b>其他分部數據</b>					
收益表中確認的減值虧損	2,158	—	—	—	2,158
收益表中撥回的減值虧損	(8,147)	—	—	—	(8,147)
資本開支*	932,248	1,792,224	22,590	—	2,747,062

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 4. 分部資料(續)

截至2012年12月31日止年度

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 5. 收入

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,622,662	1,619,309
直銷收入	1,313,610	1,395,226
租賃商鋪租金收入	178,195	173,006
管理百貨店的管理費收入	7,046	3,871
投資性物業租賃收入	236,400	72,948
物業銷售收入	440,619	272,030
其他	6,920	6,329
	<b>3,805,452</b>	<b>3,542,719</b>

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	10,060,753	9,672,014
特許專櫃銷售佣金	1,622,662	1,619,309

商鋪租賃的租金收入分配如下：

租金收入	104,805	96,669
分租租金收入	73,390	76,337
	<b>178,195</b>	<b>173,006</b>

## 6. 其他收入

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 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	404,470	433,539
— 促銷費收入	221,807	189,535
— 信用卡手續費收入	127,523	126,861
利息收入	21,187	18,885
其他	43,154	38,319
	<b>818,141</b>	<b>807,139</b>

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 7. 銷售成本

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
存貨採購及其變動	1,195,659	1,255,409
物業銷售成本	228,906	188,267
其他	678	726
	<b>1,425,243</b>	<b>1,444,402</b>

### 8. 僱員開支

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
工資及薪金	383,173	337,367
購股權儲備轉回	—	(25,498)
退休福利	45,678	40,011
其他僱員福利	15,381	17,819
	<b>444,232</b>	<b>369,699</b>

董事薪酬(包含於僱員開支中)，根據上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
袍金	623	633
其他薪酬		
薪金及津貼	2,442	1,914
購股權儲備轉回	—	(1,698)
退休福利	48	34
	<b>2,490</b>	<b>250</b>
	<b>3,113</b>	<b>883</b>

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 8. 僱員開支(續)

## (a) 獨立非執行董事

於有關年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	以股權支付之 購股權開支 人民幣千元	酬金合計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度			
浦炳榮先生	192	—	192
梁漢全先生	144	—	144
鄒燦林先生	287	—	287
	<b>623</b>	<b>—</b>	<b>623</b>
截至2012年12月31日止年度			
浦炳榮先生	195	(185)	10
梁漢全先生	146	(185)	(39)
鄒燦林先生	292	(185)	107
	633	(555)	78

於截至2013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(2012：無)。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 8. 僱員開支(續)

#### (b) 執行及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	以股權支付之		薪酬總額 人民幣千元
			購股權開支 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	
截至2013年12月31日止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鐘鵬翼先生	—	120	—	—	120
王福琴女士	—	745	—	24	769
王斌先生	—	1,457	—	24	1,481
	—	2,442	—	48	2,490
截至2012年12月31日止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鐘鵬翼先生	—	120	(185)	—	(65)
王福琴女士	—	791	(735)	17	73
王斌先生	—	883	(223)	17	677
	—	1,914	(1,143)	34	805

截至2013年12月31日止，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2012：無)。

黃茂如先生亦為本公司首席執行官。

#### (c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括二名董事(2012：二名)，其薪酬已於上述附註8(b)中披露。本年度其他三名非董事最高薪僱員(為高級管理層)的薪酬如下(2012：三名)：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
薪金及津貼	1,884	2,406
以股份支付之購股權支出	—	(1,941)
退休福利	70	79
	1,954	544

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 8. 僱員開支(續)

#### (c) 五名最高薪僱員(續)

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2013	2012
零至港幣 1,000,000 元	3	3
	3	3

### 9. 經營租金開支

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
經營租金	190,030	207,164
經營分租租金	28,255	30,081
	218,285	237,245

### 10. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
公用設施開支		202,009	206,714
宣傳及廣告開支		74,734	67,712
維護開支		109,400	109,949
招待開支		22,558	18,469
辦公開支		51,071	42,034
其他稅項開支		301,507	252,532
專業服務費		40,315	33,355
核數師酬金		6,900	6,013
銀行手續費		75,997	68,480
存貨減值	26	460	988
應收貿易賬款減值	29	1,623	1,870
其他應收款減值	30	75	16,289
其他		31,277	35,126
		917,926	859,531

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 11. 其他收益

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的損失	(7,162)	(468)
出售附屬公司及聯營公司的損失	(5,479)	—
出售投資性物業的收益	—	3,458
外匯收益，淨額	1,765	292
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	(64)	56
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	—	339
出售可供出售權益投資的收益	101,901	174,019
一家附屬公司百貨店經營虧損彌補額(附註41(a)(vi))	24,505	38,000
收到可供出售的權益投資的股息	26,099	13,834
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	—	188
其他	53,186	44,709
	<b>194,751</b>	<b>274,427</b>

### 12. 融資成本

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
銀行貸款利息	357,125	274,351
可換股債券利息(附註36)	43,147	54,627
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	400,272	328,978
減：已資本化利息	(266,495)	(199,829)
	<b>133,777</b>	<b>129,149</b>
其他融資成本：		
應付對價現值增加	—	3,666
	<b>133,777</b>	<b>132,815</b>

### 13. 所得稅

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

本公司依據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為有限責任的豁免公司，相應地，本公司豁免繳納開曼群島的所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團無需在英屬維爾京群島繳納任何稅收。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 13. 所得稅(續)

香港利得稅準備將按2013年12月31日估計應課稅利潤的16.5%(2012年:16.5%)計算。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，本期企業所得稅率為25%(2012年:25%)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分(即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)徵收。為數人民幣40,549,000元的土地增值稅，已在截至2013年12月31日止全年的綜合損益表內扣除(2012年:人民幣8,466,000元)。

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
本集團		
當期－企業所得稅	<b>414,162</b>	373,536
當期－土地增值稅	<b>40,549</b>	8,466
遞延(附註25)	<b>(43,392)</b>	(43,642)
年度稅務開支總額	<b>411,319</b>	338,360

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

	本集團			
	2013		2012	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
持續經營除稅前利潤	<b>1,324,433</b>		1,236,914	
法定稅率下的稅項	<b>331,109</b>	<b>25</b>	309,229	25
特定地區或國家之較低稅率	<b>(15,842)</b>	<b>(1)</b>	(10,321)	(1)
稅務豁免	<b>(1,563)</b>	—	(1,730)	—
不可扣稅支出	<b>4,509</b>	—	5,333	—
按中國大陸地區的附屬公司 產生的可供分配利潤金額				
按適用稅率確認的預提所得稅	<b>16,978</b>	<b>1</b>	19,228	2
未獲確認的稅務虧損	<b>24,236</b>	<b>2</b>	15,765	1
—土地增值稅	<b>40,549</b>	<b>3</b>	8,466	1
—土地增值稅之所得稅影響	<b>(10,137)</b>	<b>(1)</b>	(2,116)	—
—其他	<b>21,480</b>	<b>2</b>	(5,494)	(1)
按本集團實際稅率計算呈列之所得稅開支	<b>411,319</b>	<b>31</b>	338,360	27

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 14. 母公司權益持有人應佔利潤

截至2013年12月31日止，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括虧損人民幣54,473,000元(2012年：盈利人民幣696,195,000元)已於本公司的財務報表記帳(附註38(b))。

### 15. 股息

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
擬派末期股息(截至12月31日未確認為負債)－		
3.0港仙(2012: 2.3港仙)每普通股	<b>123,571</b>	100,143
	<b>123,571</b>	100,143

### 16. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2013年12月31日止年度母公司權益持有人應佔利潤人民幣802,041,000元(2012年：人民幣801,820,000元)及本年度已發行之普通股5,159,225,623股(2012年：5,370,609,411股)計算。

由於可換股債券對基本每股盈利呈現反攤薄效應，截至2013年及2012年12月31日止年度每股盈利之金額沒有做調整。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 17. 物業、廠房及設備

本集團	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	家私、裝置及 其它設備		租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
				人民幣千元	人民幣千元			
2013年12月31日								
於2012年12月31日及 2013年1月1日								
成本	3,133,455	367,121	17,884	217,193	479,071	1,251,018	5,465,742	
累計折舊及減值	(568,709)	(225,820)	(5,177)	(158,042)	(261,086)	(6,612)	(1,225,446)	
賬面淨值	2,564,746	141,301	12,707	59,151	217,985	1,244,406	4,240,296	
於2013年1月1日 (扣除累計折舊及減值)								
添置	11,968	6,070	3,421	13,098	—	813,795	848,352	
處置	(8,084)	(3,021)	(536)	(5,384)	(7,483)	—	(24,508)	
期內折舊撥備	(118,196)	(25,641)	(2,534)	(15,368)	(66,056)	—	(227,795)	
轉撥至發展中物業(附註27)	—	—	—	—	—	6,881	6,881	
投資物業轉入(附註18)	51,627	—	—	—	—	—	51,627	
轉撥至投資物業(附註18)	(25,456)	—	—	—	—	—	(25,456)	
持有待售之落成物業轉入	2,682	—	—	—	—	—	2,682	
轉出	719,740	35,368	—	—	63,532	(818,640)	—	
匯兌調整	(1,100)	—	—	—	—	—	(1,100)	
於2013年12月31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	
於2013年12月31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	

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 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44,077,000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35(a)。

本集團相關的樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2013年12月31日約為人民幣209,960,000元(2012年12月31日約為人民幣270,517,000元)。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 18. 投資性物業

	附註	本集團	
		2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		509,298	428,221
添置		77,583	99,667
處置		—	(2,904)
從物業·廠房及設備轉入	17	25,456	—
轉拔至物業·廠房及設備	17	(51,627)	—
年內折舊撥備		(14,748)	(15,686)
於12月31日		545,962	509,298
於12月31日：			
成本		623,664	645,978
累計折舊		(77,702)	(136,680)
賬面淨值		545,962	509,298

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註39(a)。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註33及35(b)。

本集團之位於安徽的投資物業之房產證仍未從中國相關部門取得，其淨值於2013年12月31日約為人民幣17,027,000元(2012年12月31日約為人民幣24,104,000元)，集團仍在辦理相關權證之手續。

於2013年12月31日，本集團投資物業的公允值約為人民幣672,102,000元(2012年12月31日：人民幣592,495,000元)，該價值是根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司以公開市場的現存使用基準為依據。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 19. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>3,861,149</b>	4,106,464
添置		<b>149,857</b>	1,555
轉撥至發展中物業	27	—	(97,299)
從發展中物業轉入	27	<b>728,483</b>	1,973
處置		—	(6,017)
		<b>4,739,489</b>	4,006,676
年內攤銷撥備		<b>(165,117)</b>	(145,527)
於12月31日的賬面值		<b>4,574,372</b>	3,861,149
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		<b>(165,641)</b>	(143,973)
非即期部分		<b>4,408,731</b>	3,717,176

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地詳情載列於財務報表附註33和35(c)。

於2013年12月31日，本集團淨值為人民幣112,405,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理中。(2012年12月31日：人民幣115,213,000元)。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣44,077,000元之攤銷已資本化作為位於集團在建百貨店建造成本，該資本化之數額已包含於物業、廠房、設備之添置金額中(附註17)。

### 20. 商譽

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)	<b>637,348</b>	641,680
於12月31日	<b>637,348</b>	641,680
於12月31日		
成本	<b>638,317</b>	647,449
累計減值	<b>(969)</b>	(5,769)
賬面淨值	<b>637,348</b>	641,680

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 20. 商譽(續)

商譽的減值變動如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日	5,769	5,769
年內核銷	(4,800)	—
於12月31日	969	5,769

## 商譽的減值測試

通過業務合併收購的商譽主要分配於以下兩個現金產生單位(「現金產生單位」)，該單位為減值測試的可申報部分：

- 百貨店經營的現金產生單位；及
- 「其他」部分的現金產生單位。

分配於各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店經營 人民幣千元	其他部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年12月31日及2012年12月31日	637,167	181	637,348

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9%至15%(2012年：7%至15%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至3%推斷(2012年：零至5%)。增長率並不超過中國大陸地區百貨店經營的預測長期平均增長率。

計算截至2013年12月31日止及截至2012年12月31日止年度現金產生單位使用價值採用了主要假設，以下列示了管理層在進行有關商譽減值測試的現金流量預測時所依據的各項主要假設：

預算毛利—管理層根據過往表現及預測市場發展確定預算毛利。

貼現率—所用的貼現率未扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹—管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5%(2012年：零至5%)。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 21. 其他無形資產

#### 本集團

	計算機軟件	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)	5,818	6,823
添置	718	909
年內攤銷撥備	(1,965)	(1,914)
於12月31日的賬面值	4,571	5,818
於12月31日		
成本	12,088	11,370
累計攤銷	(7,517)	(5,552)
賬面淨值	4,571	5,818

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

### 22. 於附屬公司之投資

#### 本公司

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
非上市股份，按成本	139,761	143,788

包含於本公司流動資產及流動負債內的應收及應付附屬公司款項於2013年12月31日的餘額分別為人民幣2,693,990,000元(2012年12月31日：人民幣2,908,486,000元)及人民幣12,461,000元(2012年12月31日：人民幣12,848,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 22. 於附屬公司之投資(續)

主要的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維爾京群島 2007年9月11日	2美元/50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司	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**	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**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市和平茂業百貨有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業百貨華強北有限公司**	中國大陸 2003年3月31日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業東方時代百貨有限公司**	中國大陸 2005年8月8日	人民幣1,200,000元	—	100	百貨店經營
珠海市茂業百貨有限公司**	中國大陸 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	—	100	百貨店經營
重慶茂業百貨有限公司**	中國大陸 2004年8月27日	人民幣30,000,000元	—	100	百貨店經營
太原茂業百貨有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
重慶百福樂商貿有限公司**	中國大陸 2008年9月16日	美元15,000,000元	—	100	超市經營

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳茂業天地投資顧問有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000元	—	100	投資控股
深圳茂業商用投資顧問有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發有限公司**	中國大陸 2008年11月18日	人民幣100,000,000元	—	100	房地產開發
常州茂業百貨有限公司**	中國大陸 2009年5月21日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
瀋陽茂業時代置業有限公司**	中國大陸 2007年9月24日	人民幣8,000,000元	—	100	房地產開發
深圳市茂業廣告有限公司**	中國大陸 2009年12月25日	人民幣2,000,000元	—	100	廣告經營
泰州第一百貨商店股份有限公司**	中國大陸 1994年5月20日	人民幣18,950,000元	—	97.31	百貨店經營
無錫億百置業有限公司**	中國大陸 2008年4月15日	人民幣202,500,000元	—	90	房地產開發
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年5月13日	人民幣155,000,000元	—	100	百貨店經營
錦州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產開發
保定茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年9月20日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
淮安茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年9月30日	人民幣206,000,000元	—	100	房地產開發
山東省淄博茂業百貨股份有限公司**	中國大陸 1999年1月7日	人民幣143,887,180元	—	80	百貨店經營
保定茂業房地產開發有限公司**	中國大陸 2006年12月18日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產開發
臨沂茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年11月3日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
泰州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年11月8日	1,124,800,000港元	—	100	房地產開發

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
香港茂業百貨(揚州)有限公司**	中國大陸 1996年5月16日	人民幣64,643,046元	—	70	百貨店經營
淄博茂業商廈有限公司**	中國大陸 1994年6月5日	人民幣81,800,000元	—	80	百貨店經營及 超市經營
淄博東泰江浩物流有限公司**	中國大陸 2009年9月4日	人民幣6,000,000元	—	80	物業租賃
成商集團股份有限公司「成商」*	中國大陸 1993年12月31日	人民幣570,439,657元	—	68.05	投資控股及 百貨店經營
成都人民車業有限責任公司**	中國大陸 1998年3月18日	人民幣48,000,000元	—	63.80	投資控股
成都人民商場(集團)南充川北有限公司**	中國大陸 2001年12月20日	人民幣20,000,000元	—	68.05	百貨店經營
成都人民商場(集團)春南有限公司**	中國大陸 1998年3月9日	人民幣26,000,000元	—	68.05	物業租賃
峨眉山成商鳳凰湖有限公司**	中國大陸 1997年3月11日	人民幣33,730,000元	—	54.44	酒店經營及提供 輔助服務
成都人民商場(集團)綿陽有限公司**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000元	—	68.05	百貨店經營
成商集團南充商業有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	68.05	百貨店經營
成商集團成都人民商場有限公司**	中國大陸 2009年8月21日	人民幣20,000,000元	—	68.05	投資控股及 百貨店經營
成都成商地產有限公司**	中國大陸 2008年7月15日	人民幣8,000,000元	—	68.05	#
荷澤茂業百貨有限公司**	中國大陸 2008年12月29日	人民幣5,000,000元	—	61.25	百貨店經營

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業物流股份有限公司®	中國大陸 1997年5月16日	人民幣445,521,564元	—	46.70	投資控股及 百貨店經營
秦皇島金原家居裝飾城有限公司**	中國大陸 2003年11月20日	人民幣1,000,000元	—	46.70	物業租賃
秦皇島華聯商城金原超市有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣10,000,000元	—	46.70	超市經營
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣5,000,000元	—	46.70	物業租賃
秦皇島金原商業管理有限公司**	中國大陸 2001年4月14日	人民幣2,000,000元	—	46.70	物業租賃
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣245,000,000元	—	46.70	投資控股及 房地產開發
安徽國潤投資發展有限公司**	中國大陸 1998年10月4日	人民幣294,330,000元	—	46.62	投資控股及 房地產開發
滁州國潤投資發展有限公司**	中國大陸 2003年4月25日	人民幣70,000,000元	—	46.47	房地產開發
蕪湖茂業置業有限公司**	中國大陸 2002年5月16日	人民幣110,000,000元	—	46.47	房地產開發
淮南國潤渤海物流有限公司**	中國大陸 2002年3月26日	人民幣31,600,000元	—	46.56	房地產開發
江蘇茂業百貨有限公司**	中國大陸 2012年5月9日	人民幣325,000,000元	—	100	房地產開發
包頭市茂業東正房地產開發有限公司**	中國大陸 2011年10月26日	人民幣10,000,000元	—	70	房地產開發
秦皇島茂業商業管理有限公司**	中國大陸 2012年1月29日	人民幣500,000元	—	100	#
萊蕪茂業置業有限公司**	中國大陸 2012年12月25日	人民幣20,000,000元	—	100	房地產開發
深圳茂業投資控股有限公司**	中國大陸 2012年8月24日	人民幣1,000,000元	—	68.05	#

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 22. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
山東維州置業有限公司**	中國大陸 2009年8月1日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產開發
秦皇島茂業房地產開發有限公司**	中國大陸 2012年1月4日	人民幣5,000,000元	—	100	#
淄博茂業置業有限公司**	中國大陸 2013年11月29日	人民幣20,000,000元	—	100	房地產開發

\* 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。

@ 一家在中國深圳證券交易所A股上市的附屬公司。

\*\* 按中國法律成立的有限責任公司。

# 這些公司從未開始經營。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 23. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
分佔資產淨值	—	12,049

本集團於2012年12月31日對聯營公司的結餘在財務報表41(b)中披露。

於2013年3月3日，本集團出售其於廣元新世紀有線電視網絡建設有限責任公司(「廣元新世紀」)49%的股權給第三方廣播電影電視廣元市利州市商務局，出售價為人民幣2,582,000元。

於2013年5月17日，本集團出售其於樂山市沙灣新世紀有線電視網絡建設有限責任公司(「樂山市沙灣新世紀」)49%的股權給第三方樂山市沙灣廣播電視中心，出售價為人民幣4,436,489元。

於2013年9月24日，本集團出售其在雅安新世紀有線電視網絡建設有限責任公司(「雅安新世紀」)32%的股權給第三方雅安文化旅遊開發有限公司，出售價為人民幣5,000,000元。

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤(虧損)的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/(虧損) 人民幣千元
<b>截至2013年12月31日止年度</b>				
雅安新世紀	—	—	—	—
廣元新世紀	—	—	874	(370)
樂山沙灣新世紀	—	—	965	(82)
	—	—	1,839	(452)
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
雅安新世紀	5,558	357	489	346
廣元新世紀	9,469	7,161	3,690	(456)
樂山沙灣新世紀	5,133	593	2,393	34
	20,160	8,111	6,572	(76)

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 24. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	669,827	687,154
深圳	—	117,354
	<b>669,827</b>	804,508
非上市權益投資(按成本)	<b>161,527</b>	161,527
	<b>831,354</b>	966,035
減值撥備	<b>(5,885)</b>	(5,885)
	<b>825,469</b>	960,150

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入其他綜合收益的金額為人民幣164,026,000元(2012年：人民幣5,706,000元)。

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

2013年12月31日，非上市的權益投資賬面值為人民幣161,527,000元(2012年：人民幣161,527,000元)，按投資成本減去任何累計的減值撥備後入帳。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之意圖。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 25. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團	準備及 預提費用 人民幣千元	貿易及其他 應收款項減值 人民幣千元	重估 可供出售 的權益投資 人民幣千元	可供抵消 未來應稅 利潤的虧損 人民幣千元	未實現 內部銷售利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	12,896	23,377	—	47,634	—	83,907
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	2,759	(2,571)	—	30,823	25,704	56,715
於2012年12月31日	15,655	20,806	—	78,457	25,704	140,622
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(597)	(2,943)	—	26,080	73,577	96,117
年內計入損益的遞延稅項	—	—	16,840	—	—	16,840
於2013年12月31日	<b>15,058</b>	<b>17,863</b>	<b>16,840</b>	<b>104,537</b>	<b>99,281</b>	<b>253,579</b>

於2013年12月31日，本集團之稅項虧損約為人民幣597,387,000元(2012年12月31日：人民幣382,197,000元)，該等虧損可自該虧損發生年度起5年內結轉，以抵消產生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2013年12月31日該等稅項虧損之未確認遞延稅項資產約為人民幣179,243,000元(2012年12月31日：人民幣68,369,000元)乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明於5年的屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 25. 遞延稅項(續)

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	重估 可供出售 的權益投資 人民幣千元	攤銷的 預付土地 租賃預付款 人民幣千元	預提所得稅 人民幣千元	資本化 借貸成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	470,740	81,665	12,695	20,224	12,082	597,406
年內計入損益的遞延稅項	—	(39,704)	—	—	—	(39,704)
年內計入/(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(23,655)	—	4,558	(11,438)	43,608	13,073
於2012年12月31日	447,085	41,961	17,253	8,786	55,690	570,775
年內計入損益的遞延稅項	—	(31,890)	—	—	—	(31,890)
年內計入/(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(15,909)	—	8,103	(1,047)	61,578	52,725
於2013年12月31日	<b>431,176</b>	<b>10,071</b>	<b>25,356</b>	<b>7,739</b>	<b>117,268</b>	<b>591,610</b>

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

於2013年12月31日，對於本集團附屬公司賺取的未予免稅的溢利並無重大遞延稅項負債未予確認(2012年：無)。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 26. 存貨

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
可轉售商品	230,285	281,147
跌價準備	(2,391)	(2,000)
	<b>227,894</b>	279,147

存貨的跌價準備變動如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日	2,000	6,093
年內轉回的跌價準備(附註10)	460	988
年內核銷	(69)	(5,081)
於12月31日	<b>2,391</b>	2,000

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 27. 發展中物業

	附註	本集團	
		2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>土地租賃預付款，成本</b>			
年初		<b>2,968,650</b>	1,161,038
添置		<b>225,512</b>	1,734,211
收購附屬公司		<b>309,590</b>	—
從土地租賃預付款轉入	19	—	97,299
轉撥至土地租賃預付款	19	<b>(728,483)</b>	(1,973)
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(136,547)</b>	(21,925)
於12月31日		<b>2,638,722</b>	2,968,650
<b>開發支出，成本</b>			
年初		<b>1,100,923</b>	630,160
添置		<b>1,179,526</b>	703,689
從物業、廠房及設備轉入	17	—	26,323
轉撥至物業、廠房及設備轉入	17	<b>(6,881)</b>	—
轉撥至持有待售已落成物業		<b>(236,064)</b>	(259,249)
於12月31日		<b>2,037,504</b>	1,100,923
		<b>4,676,226</b>	4,069,573

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

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

於2013年12月31日，本集團合計淨值為人民幣118,450,000元(2012年12月31日：人民幣669,500,000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

於二零一三年十二月三十一日

### 28. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
上市公司權益投資	887	959

### 29. 應收貿易款項

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

於財務報表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
60日內	22,002	16,722
61至90日	1,751	624
91至180日	3,423	1,157
181至270日	509	1,729
271至360日	1,134	—
超過360日	32,316	23,615
	61,135	43,847
應收貿易款項減值	(8,573)	(7,005)
	52,562	36,842

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

於二零一三年十二月三十一日

## 29. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日	7,005	5,454
年內確認的減值虧損(附註10)	1,623	1,870
年內核銷	(55)	(319)
於12月31日	8,573	7,005

於2013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8,573,000元(2012年12月31日：人民幣7,005,000元)，該等貿易款項的賬面價值約為人民幣8,573,000元(2012年12月31日：人民幣7,005,000元)。個別被評定為減值的應收貿易款項與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關，只有部分應收貿易款可以收回。

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

## 30. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
預付款項	1,191,690	709,930	—	—
<b>流動資產</b>				
預付款項	284,013	210,245	12	7
其他應收款項	218,412	447,352	—	—
	502,425	657,597	12	7
其他應收款項減值	(24,532)	(32,480)	—	—
	477,893	625,117	12	7

於2013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64,157,000元(2012年12月31日：人民幣2,420,000元)，涵蓋2013年1月至12月以及租金押金人民幣15,619,000元(2012年12月31日：人民幣15,786,000元)。此等款項乃付予本集團若干同系附屬公司。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 30. 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：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日	32,480	16,414
年內確認的減值虧損(附註10)	75	16,289
年內核銷	(8,023)	(223)
於12月31日	24,532	32,480

於2013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24,532,000元(2012年12月31日：人民幣32,480,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣24,532,000元(2012年12月31日：人民幣32,480,000元)。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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

### 31. 貸款及應收款項

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

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

於2013年7月11日，是由深圳茂業集團歸還人民幣100,000,000元的貸款本金。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 32. 現金及現金等價物和抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
現金及銀行結餘		935,641	1,389,771	30,487	2,486
定期存款		90,000	132,884	—	—
		<b>1,025,641</b>	1,522,655	<b>30,487</b>	2,486
減：為應付票據抵押的定期存款	33	(465)	(5,820)	—	—
為銀行貸款抵押的定期存款		(10,203)	—	(10,203)	—
為在建工程抵押的銀行存款		(16,799)	(25,145)	—	—
減：其他抵押的銀行存款		(19,727)	(9,190)	—	—
現金及現金等價物		<b>978,447</b>	1,482,500	<b>20,284</b>	2,486

本集團的現金及現金等價物和抵押存款乃以下列貨幣列示：

	本集團		本公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
人民幣	975,350	1,513,990	—	—
港元	43,727	8,294	13,894	2,295
美元	6,552	359	16,593	191
英鎊	12	12	—	—
	<b>1,025,641</b>	1,522,655	<b>30,487</b>	2,486

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

截至本報告期末本集團以人民幣列示的現金及銀行存款和抵押存款餘額累計為人民幣975,350,000元(2012：人民幣1,513,990,000元)。人民幣無法自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管理條例》和《管理結匯、售匯及付匯外匯管理》中規定，本集團被允許通過銀行授權進行人民幣與其他貨幣兌換等外匯交易業務。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 33. 應付貿易賬款及票據

於財務報表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
90天以內	1,939,607	1,766,020
91至180天	227,599	169,101
181至360天	159,272	56,183
超過360天	121,102	202,932
	<b>2,447,580</b>	2,194,236

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2013年12月31日，賬面價值為人民幣1,550,000元(2012年12月31日：人民幣27,798,000元)的應付票據由本集團賬面價值為人民幣465,000元(2012年12月31日：人民幣5,820,000元)的定期存款作抵押擔保。

### 34. 已收按金，應計費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
遞延收入	1,877,605	1,079,009	—	—
已收押金	200,866	184,274	—	—
預提經營租金開支	93,763	107,688	—	—
預提公用設施開支	20,875	19,973	—	—
預提費用	124,354	80,985	233	153
預提僱員開支	53,192	57,819	153	117
折扣券負債準備	10,200	18,978	—	—
增值稅及其它應繳稅項	(244,445)	(140,431)	—	—
其他應付款項	549,170	522,214	—	—
	<b>2,685,580</b>	1,930,509	<b>386</b>	270

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

於2013年12月31日，涵蓋2013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77,731,000元(2012：人民幣91,607,000元)將會從本公司的相關附屬公司收到。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 35. 計息銀行貸款和其他貸款

本集團	實際利率(%)	2013	人民幣千元	實際利率(%)	2012	人民幣千元
		到期日			到期日	
<b>即期</b>						
計息銀行貸款－有抵押	6.00~7.38	2014	345,000	6.30~9.84	2013	1,054,000
計息銀行貸款－無抵押	6.90	2014	1,000	—	—	—
長期計息銀行貸款的即期部分－有抵押	6.55~7.86	2014	456,372	6.52~7.91 · 以HIBOR利率 上浮1.3及低 於香港最佳 貸款利率2.25 二者較低者	2013	430,915
可轉換公司債券(附註36)	6.51	2014-2015	12,023	6.51	2013-2015	869,681
其他貸款	4.59~4.60	2014	949,122	4.71~6.57	2013	1,596,157
			1,763,517			3,950,753
<b>非即期</b>						
長期計息銀行貸款－有抵押	6.15~7.86, 3.1+LIBOR	2016-2022	3,517,528	6.52~7.91 · 以HIBOR利率 上浮1.3及低 於香港最佳 貸款利率2.25 二者較低者	2014-2020	2,370,459
計息銀行貸款－無抵押	5.52-6.05	2016	1,489,541	—	—	—
			5,007,069			2,370,459
			6,770,586			6,321,212
<b>本公司</b>						
	實際利率(%)	2013	人民幣千元	實際利率	2012	人民幣千元
		到期日			到期日	
<b>即期</b>						
可轉換債券(附註36)	6.51	2014-2015	12,023	6.51	2013-2015	869,681
<b>非即期</b>						
長期計息銀行貸款的－有抵押	3.1 + LIBOR	2015-2016	1,159,076	—	—	—

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 35. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
償還期				
銀行貸款和其他貸款				
一年內	<b>1,751,494</b>	3,081,072	—	—
於第二年	<b>1,973,308</b>	319,269	<b>238,389</b>	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	<b>2,625,963</b>	779,763	<b>953,555</b>	—
於五年以上	<b>440,666</b>	1,271,427	—	—
	<b>6,791,431</b>	5,451,531	<b>1,191,944</b>	—

	本集團		本公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
償還期				
可轉換公司債券				
一年內	<b>12,023</b>	869,681	<b>12,023</b>	869,681
	<b>12,023</b>	869,681	<b>12,023</b>	869,681

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- 本集團賬面淨值約為人民幣607,468,000元(2012年12月31日：人民幣712,536,000元)的若干土地及樓宇；
- 本集團賬面淨值約為人民幣4,321,000元(2012年12月31日：人民幣91,668,000元)的若干投資性物業；及
- 本集團賬面淨值約為人民幣856,653,000元(2012年12月31日：人民幣572,498,000元)的若干土地租賃預付款；
- 本集團賬面淨值約為人民幣317,987,000元(2012年12月31日：人民幣317,987,000元)的若干持有待售已落成物業；
- 本集團賬面淨值約為人民幣730,843,000元(2012年12月31日：人民幣910,196,000元)的若干發展中物業；

此外，截至2013年12月31日，深圳茂業(集團)股份有限公司，黃茂如先生和張靜女士為本集團的約為人民幣1,786,296,000元(2012年：人民幣1,625,271,000元)的銀行貸款提供擔保。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

**35. 計息銀行貸款和其他貸款(續)**

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率	394,274	812,261

**36. 可換股債券**

於2010年10月13日，本公司發行了本金為1,165,000,000港元的可換股債券。

根據發行協議，此可換股債券為：

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 36. 可換股債券(續)

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

	本集團和本公司		合計 人民幣千元
	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	
於2012年12月31日賬面價值	869,681	119,125	988,806
利息費用(附註12)	43,147	—	43,147
已付利息	(27,919)	—	(27,919)
匯率調整	(20,517)	—	(20,517)
債券持有人本年贖回*	(852,369)	(62,579)	(914,948)
於2013年12月31日賬面價值	<b>12,023</b>	<b>56,546</b>	<b>68,569</b>

\* 於2013年10月13日，債券持有人贖回98.6%的可轉換公司債券，債券原值連同已計提的利息合計港幣1,148,700,000元，相當於人民幣914,948,000元。

### 37. 已發行股本

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
9,000,000,000股(2012年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>900,000</b>	900,000
已發行及繳足： 5,223,074,000股(2012年12月31日：5,370,081,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>522,307</b>	537,008
等值人民幣千元	<b>467,449</b>	480,407

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

**37. 已發行股本(續)**

本年本公司已發行股本變動如下：

	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2013年1月1日	5,370,081,000	480,407	1,848,205	2,328,612
支付2012年末期股息	—	—	92	92
回購和注銷股份	(147,007,000)	(12,958)	(186,004)	(198,962)
於2013年1月1日	5,223,074,000	467,449	1,662,293	2,129,742

本年本公司已發行股本變動如下：

年內所有購回的普通股均於年內被注銷，公司已發行的股本因此而相應減少。普通股回購所支付的溢價部分為港幣232,078,000元(相當於人民幣185,929,000元)，已計入資本公積科目。已注銷普通股的面值金額如綜合權益變動表列示的，已轉入股本回購儲備。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 37. 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		股份支付的對價	
		最高價 港幣	最低價 港幣	港幣千元	人民幣千元
於2013年3月6日	3,882,000	1.74	1.71	6,703	5,422
於2013年3月7日	3,718,000	1.78	1.73	6,559	5,310
於2013年3月8日	1,637,000	1.76	1.73	2,860	2,313
於2013年3月11日	529,000	1.76	1.74	925	749
於2013年3月12日	1,131,000	1.75	1.70	1,950	1,578
於2013年3月13日	1,931,000	1.70	1.66	3,246	2,625
於2013年3月14日	6,726,000	1.71	1.66	11,350	9,180
於2013年3月15日	3,686,000	1.71	1.68	6,271	5,070
於2013年3月18日	6,338,000	1.69	1.65	10,591	8,562
於2013年3月19日	4,997,000	1.70	1.66	8,438	6,823
於2013年3月20日	12,456,000	1.76	1.70	21,795	17,613
於2013年3月26日	10,023,000	1.77	1.73	17,501	14,140
於2013年3月27日	8,656,000	1.83	1.77	15,677	12,673
於2013年3月28日	16,761,000	1.85	1.78	30,742	24,847
於2013年4月10日	9,436,000	1.70	1.62	15,821	12,748
於2013年4月11日	9,832,000	1.74	1.70	17,087	13,776
於2013年4月12日	1,055,000	1.73	1.71	1,818	1,464
於2013年4月15日	4,926,000	1.75	1.70	8,559	6,886
於2013年4月16日	7,713,000	1.78	1.71	13,518	10,868
於2013年4月19日	3,081,000	1.77	1.71	5,406	4,345
於2013年4月22日	6,292,000	1.79	1.75	11,205	9,008
於2013年7月2日	3,771,000	1.25	1.18	4,612	3,674
於2013年7月3日	7,067,000	1.26	1.19	8,802	7,016
於2013年8月12日	6,185,000	1.29	1.25	7,917	6,291
於2013年8月29日	3,612,000	1.44	1.38	5,134	4,084
於2013年8月30日	1,566,000	1.47	1.43	2,292	1,823
	147,007,000			246,779	198,888

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 38. 儲備

## (a) 本集團

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

## (i) 盈餘公積

本集團之實繳盈餘人民幣77,000元指根據為籌備本公司股份於2008年在香港聯合交易所有限公司主板公開上市而進行的重組(「重組」)而收購附屬公司之股本面值及實繳盈餘超出本公司就交換而發行之股本面值之差額。

於二零一二年三月二十九日，本集團一家全資附屬公司中兆與其非全資附屬公司茂業物流訂立一項資產轉讓協議。根據該協議，中兆同意向茂業物流轉讓其於秦皇島茂業的100%股權。作為代價，茂業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元的有關數目新茂業物流新股份。於二零一二年五月七日，茂業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。於二零一二年十一月二十日，交易已完成，而茂業物流已向中兆發行106,813,996股新茂業物流股份。其後，中兆於茂業物流的股權已由29.90%增加至46.70%。差額人民幣1,729,000元為茂業物流發行新股份的面值超過秦皇島100%股權的面值部分，已確認為繳入盈餘。

## (ii) 法定盈餘公積

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

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 38. 儲備(續)

#### (a) 本集團(續)

##### (ii) 法定盈餘公積(續)

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)。

#### (b) 本公司

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

附註	可換股				實繳盈餘 人民幣千元	匯率波動儲備 人民幣千元	累計盈利 (虧損)(重述) 人民幣千元	擬派末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	債券權益部分 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	股本贖回儲備 人民幣千元					
於2012年1月1日	2,011,440	119,125	25,498	5,935	152,671	(224,850)	(177,249)	256,125	2,168,695
本年綜合損失合計	-	-	-	-	-	(71)	696,195	-	696,124
以權益結算的股份支付安排	-	-	(25,498)	-	-	-	-	-	(25,498)
股份回購及注銷	(23,931)	-	-	1,581	-	-	(1,581)	-	(23,931)
2011年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(256,125)	(256,125)
2012年中期支付的股息	(139,304)	-	-	-	-	-	-	-	(139,304)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	(100,143)	100,143	-
於2012年12月31日	1,848,205	119,125	-	7,516	152,671	(224,921)	417,222	100,143	2,419,961
本年綜合損失合計	-	-	-	-	-	(77,492)	(54,473)	-	(131,965)
股份回購與注銷	37	(186,004)	-	12,958	-	-	(12,958)	-	(186,004)
可轉換債券贖回	-	(62,579)	-	-	-	-	-	-	(62,579)
2012年末期股息	92	-	-	-	-	-	-	(98,226)	(98,134)
2013年中期支付的股息	-	-	-	-	-	-	(116,454)	-	(116,454)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	(123,571)	123,571	-
於2013年12月31日	1,662,293	56,546	-	20,474	152,671	(302,413)	109,766	125,488	1,824,825

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 39. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

如附註18所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註19)及分租租入物業，協定期期介乎1年到16年。

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

本集團	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
一年內	117,756	125,704
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	168,246	164,332
五年後	92,089	142,665
	<b>378,091</b>	432,701

## (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定期期介乎1年至17年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

本集團	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
一年內	187,071	184,484
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	717,563	635,276
五年後	224,198	274,650
	<b>1,128,832</b>	1,094,410

## 40. 承擔

除上述附註39(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

本集團	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	<b>2,239,979</b>	1,676,702

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 41. 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：

	2013 人民幣千元	2012 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) & (iv)	21,184	22,040
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	8,537	8,578
深圳東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	54,689	54,689
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	6,492	6,459
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	22,402	24,210
深圳友誼貿易中心有限公司(iii) & (iv)& (v)	26,373	29,087
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (iv)	3,540	7,115
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (iv)	11,771	23,542
	<b>155,412</b>	176,144
<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) & (v)	4,080	3,871
瀋陽茂業置業有限公司金廊分公司(i) & (v)	2,780	—
常州泰富(i) & (v)	185	—
	<b>7,045</b>	3,871
<b>百貨店經營虧損彌補：</b>		
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (vi)	24,505	38,000

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 41. 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)

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>(2) 非經常性交易</b>		
<b>租金豁免：</b>		
常州泰富(i) & (xi)	23,951	—
<b>收購附屬公司：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (x)	5,000	—
<b>貸款及應收款項：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)	(100,000)	100,000
<b>應收下列公司：</b>		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (vii)	9,125	7,500
<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)	950,000	850,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (viii)	1,600,000	1,600,000
	<b>2,550,000</b>	<b>2,450,000</b>

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iii) 鐘鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。

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

(v) 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。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 41. 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)

- (vii) 本集團向深圳茂業集團提供了人民幣100,000,000元的貸款。於2013年7月11日，深圳茂業集團償還了上述人民幣100,000,000元的貸款，詳情載於財務報表附註31。
- (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。
- (ix) 於二零一三年七月五日，本集團一家附屬公司常州茂業百貨有限公司(「常州茂業」)與常州泰富訂立一項協議，據此，常州茂業不再租賃常州泰富持有的樓宇，而各訂立方將解除及撤銷其他訂立方根據該租約的任何責任。因此，經營租賃期間的租金開支共人民幣23,950,000元獲常州泰富豁免。其後，常州茂業會就經營百貨店向常州泰富收取管理費收入，有關收入乃根據百貨店的經營所得款項及租賃商舖的租金收入。
- (x) 本集團自深圳茂業集團收購一家附屬公司秦皇島茂業房地產開發有限公司，代價為人民幣5,000,000元。

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>應收關聯方</b>		
應收同系附屬公司	103,436	79,871
應收子公司的非控股股東	11,497	15,316
應收本集團董事重大影響之公司	—	1,467
	<b>114,933</b>	96,654
<b>應付關聯方</b>		
應付聯營公司	—	506
應付附屬公司的非控股股東	64,842	84,843
應付同系附屬公司	19,265	17,011
應付本集團董事重大影響之公司	164	242
	<b>84,271</b>	102,602

於2013年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，分別是人民幣114,933,000元(2012年12月31日：人民幣96,654,000元)和人民幣19,429,000元(2012年12月31日：人民幣17,253,000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

於二零一三年十二月三十一日

## 41. 關聯方交易與結餘(續)

## (c) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
薪金及津貼	4,326	4,320
購股權	—	(3,639)
退休福利	118	113
	<b>4,444</b>	794

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

如附註41a(1)及42a(2)所述關聯方交易均屬上市規則第14A章所定義之關聯交易。

## (d) 同系附屬公司的貸款及應收款項

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
深圳茂業(集團)股份有限公司(附註31)	—	107,500

## (e) 與關聯方承諾

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。租賃物業約定為從1到5年。

本集團未來最低租賃付款總額相關當事人根據不可撤銷經營租約到期日如下：

本集團	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
1年內	140,303	155,560
2-5年(包括首尾兩年在內)	505,074	609,662
大於5年	—	219,160
	<b>645,377</b>	984,382

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 42. 金融工具的分類

於報告期末各項金融工具的賬面價值列示如下：

2013 金融資產	本集團				合計 人民幣千元
	持有交易的	持有至	貸款及	可供出售	
	按公允值計入 損益的金融資產 人民幣千元	到期投資 人民幣千元	應收款項 人民幣千元	金融資產 人民幣千元	
可供出售權益投資	—	—	—	825,469	825,469
應收貿易賬款	—	—	52,562	—	52,562
預付款項、按金和其他應收款項中包含的金融資產	—	—	193,880	—	193,880
按公允值計入損益的權益投資	887	—	—	—	887
應收關連方款項	—	—	114,933	—	114,933
抵押存款	—	—	47,194	—	47,194
現金及現金等價物	—	—	978,447	—	978,447
	887	—	1,387,016	825,469	2,213,372
<b>金融負債</b>					<b>按攤餘成本 計價的金融負債 人民幣千元</b>
應付貿易賬款與票據					2,447,580
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債					1,042,220
應付關連方款項					84,271
可換股債券					12,023
計息銀行貸款及其他借款					6,758,563
					10,344,657

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 42. 金融工具的分類(續)

2012 金融資產	本集團				合計 人民幣千元
	持有交易的 按公允值計入 損益的金融資產 人民幣千元	持有至 到期投資 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	
	於聯營公司的投資	—	—	12,049	
可供出售權益投資	—	—	—	960,150	960,150
貸款及應收款項	—	—	107,500	—	107,500
應收貿易賬款	—	—	36,842	—	36,842
預付款項、按金和其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	414,872	—	414,872
按公允值計入損益的權益投資	959	—	—	—	959
應收關連方款項	—	—	96,654	—	96,654
抵押存款	—	—	40,155	—	40,155
現金及現金等價物	—	—	1,482,500	—	1,482,500
	959	—	2,190,572	960,150	3,151,681
金融負債					按攤餘成本 計價的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款與票據					2,194,236
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債					972,953
應付關連方款項					102,602
可換股債券					869,681
計息銀行貸款及其他借款					5,451,531
					9,591,003

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 42. 金融工具的分類(續)

#### 金融資產

	本公司	
	2013 貸款及 應收款項 人民幣千元	2012 貸款及 應收款項 人民幣千元
於附屬公司投資	139,761	143,788
預付及其他應收款項	12	7
應收股利	621,477	738,226
應收關聯方款項	2,693,990	2,908,486
已抵押存款	10,203	—
現金及現金等價物	20,284	2,486
	<b>3,485,727</b>	<b>3,792,993</b>

#### 金融負債

	本公司	
	2013 按攤余成本 計價的金融負債 人民幣千元	2012 按攤余成本 計價的金融負債 人民幣千元
其他應付款及預計費用	386	270
應付附屬公司款項	12,461	12,848
應付關聯方款項	9,507	9,826
可換股公司債券	12,023	869,681
	<b>34,377</b>	<b>892,625</b>

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 43. 公允值層級

本集團及本公司金融工具的賬面價值與公允價值列示如下：

本集團	賬面價值		公允價值	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產				
對上市公司股權投資	<b>669,827</b>	804,508	<b>669,827</b>	804,508
貸款和應收款項	—	107,500	—	107,500
應收貨款	<b>52,562</b>	36,842	<b>52,562</b>	36,842
預付款項和其它應收款項中 包含的金融資產	<b>193,880</b>	414,872	<b>193,880</b>	414,872
按公允值計入損益的權益投資	<b>887</b>	959	<b>887</b>	959
應收關聯公司款項	<b>114,933</b>	96,654	<b>114,933</b>	96,654
抵押存款	<b>47,194</b>	40,155	<b>47,194</b>	40,155
現金及現金等價物	<b>978,447</b>	1,482,500	<b>978,447</b>	1,482,500
	<b>2,057,730</b>	2,983,990	<b>2,057,730</b>	2,983,990
<b>金融負債</b>				
應付帳款及票據	<b>2,447,580</b>	2,194,236	<b>2,447,580</b>	2,194,236
其它應付款項及預提費用中 包含的金融負債	<b>1,042,220</b>	972,953	<b>1,042,220</b>	972,953
應付關聯公司款項	<b>84,271</b>	102,602	<b>84,271</b>	102,602
可轉換公司債券	<b>12,023</b>	869,681	<b>12,023</b>	888,392
計息銀行貸款和其他借款	<b>6,758,563</b>	5,451,531	<b>6,758,563</b>	5,451,531
	<b>10,344,657</b>	9,591,003	<b>10,344,657</b>	9,609,714

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 43. 公允值層級(續)

本公司	賬面價值		公允價值	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
對附屬公司投資	139,761	143,788	139,761	143,788
預付及其他應收款項	12	7	12	7
應收股利	621,477	738,226	621,477	738,226
應收關聯公司款項	2,693,990	2,908,486	2,693,990	2,908,486
抵押存款	10,203	—	10,203	—
現金及現金等價物	20,284	2,486	20,284	2,486
	<b>3,485,727</b>	<b>3,792,993</b>	<b>3,485,727</b>	<b>3,792,993</b>
<b>金融負債</b>				
其他應付款及預計費用	386	270	386	270
應付附屬公司款項	12,461	12,848	12,461	12,848
應付關聯方款項	9,507	9,826	9,507	9,825
可轉換公司債券	12,023	869,681	12,023	888,392
	<b>34,377</b>	<b>892,625</b>	<b>34,377</b>	<b>911,335</b>

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。

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

有息貸款和其他借款的公允價值按照其預期現金流，採用同期有類似條款，金融風險，和相同到期期限的金融工具的利率折現來計算。可換股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

於二零一三年十二月三十一日

## 43. 公允值層級(續)

## 公允值層級

本集團按照如下層級定義並披露金融資產的公允值：

第一級：公允值基於可識別資產或負債在活躍市場中的報價(非經調整)確定。

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

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

## 按公允值計入損益的金融資產：

## 本集團

於2013年12月31日

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產：				
交易證券	887	—	—	887
可供出售的權益投資：				
股票	669,827	—	—	669,827
	670,714	—	—	670,714

於2012年12月31日

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

於截至2013年12月31日止年度，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量法層次3。

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 44. 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35。

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

本集團	基點增加／ (減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加 ／(減少)* 人民幣千元
<b>於2013年12月31日</b>			
人民幣	100	(67,043)	—
人民幣	(100)	67,043	—
<b>於2012年12月31日</b>			
人民幣	100	(67,358)	—
人民幣	(100)	67,358	—

\* 不包括留存收益

#### 外幣風險

本集團受外幣匯率波動的影響極微。

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標和政策(續)

## 信貸風險

本集團直接銷售商品和汽車的收入主要以現金為基準，對於除銷業務，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29及30披露。

## 流動性風險

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

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

於財務報告日，按已訂約但未折現付款為基礎的財務負債的到期情況如下：

本集團	2013年12月31日			總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項	—	2,447,580	—	2,447,580
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	1,042,220	—	1,042,220
應付關聯方款項	84,271	—	—	84,271
可換股債券	—	12,023	—	12,023
計息銀行借款及其他借款	—	1,902,006	5,372,650	7,274,656
	84,271	5,403,829	5,372,650	10,860,750

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 44. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 流動性風險(續)

本集團	按要求 人民幣千元	2012年12月31日		總計 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
應付貿易款項	—	2,194,236	—	2,194,236
已收按金·應計費用及其他應付款項	—	972,953	—	972,953
應付關聯方款項	102,602	—	—	102,602
可轉換債券	—	1,021,037	—	1,021,037
計息銀行借款及其他借款	—	3,287,939	2,904,638	6,192,577
	102,602	7,476,165	2,904,638	10,483,405

於財務報告日公司的金融負債按合同價款支付如下：

本公司	按要求 人民幣千元	2013年12月31日		總計 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可換股債券	—	12,023	—	12,023
應計費用及其他應付款項	386	—	—	386
應付附屬公司款項	12,461	—	—	12,461
	12,847	12,023	—	24,870

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

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標和政策(續)

## 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整期資本架構。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2013年12月31日及2012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2013年12月31日及2012年12月31日的資本負債比率如下：

本集團	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
計息銀行貸款	6,758,563	5,451,531
減：現金及現金等價物和抵押貸款	(1,025,641)	(1,522,655)
債項淨額	5,732,922	3,928,876
可換股債券負債部分	12,023	869,681
控股股東權益	5,862,147	5,670,659
經調整的資本	5,874,170	6,540,340
資本與債項淨額	11,607,092	10,469,216
資本負債比率	49%	38%

## 財務報表附註

於二零一三年十二月三十一日

### 44. 財務風險管理目標和政策(續)

#### 權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註24)和按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(附註28)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券所上市，於結算日按所報市價計值。

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

本集團	2013年 12月31日	截止2013年	2012年 12月31日	截止2012年
		12月31日 止年度 最高/最低		12月31日 止年度 最高/最低
深圳－A股指數	1,104	1,155/850	920	1,067/757
上海－A股指數	2,214	2,559/1,936	2,376	2,596/2,041

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2013年12月31日及2012年12月31日的賬面值計算。

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

#### 於2013年12月31日

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	－	31,897
	－按公允價值計入損益的權益投資	42	－

#### 於2012年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資：

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

\* 不包括留存收益

**財務報表附註**

於二零一三年十二月三十一日

**45. 結算日後事項**

- (i) 於2014年2月16日，本公司的全資附屬子公司中兆投資管理有限公司(「中兆投資管理」)與沈陽商業城(集團)有限公司(「商業城集團」)簽訂協議。根據協議，中兆投資管理以總代價人民幣206,998,606元購入商業城集團所持有的沈陽商業城股份有限公司(「商業城」)20,907,940股股份，相當於商業城已發行股份的11.74%。商業城位於沈陽市，是一家擁有多個門店的商業百貨上市公司(股票代碼：600306)。在收購事項完成後，本集團累計持有商業城52,048,427股股份，佔商業城已發行股本約29.22%。
- (ii) 2014年2月24日，深圳茂業商廈在中國完成發行第三期本金額為人民幣7億元期限為三年的票據，該票據到期日為2017年2月24日，年利率為每年6.70%。

**46. 財務報表的批准**

財務報表已於2014年2月25日獲董事會批准及授權發行。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

黃茂如先生(董事長及首席執行官)  
鍾鵬翼先生(副董事長)  
王福琴女士(副總裁)  
王斌先生(副總裁及首席財務官)

#### 獨立非執行董事

鄒燦林先生  
浦炳榮先生  
梁漢全先生

#### 註冊辦事處

Floor 4, Willow House,  
Cricket Square P.O. Box 2804,  
Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands

#### 中國總部

中國深圳市深南東路4003號  
世界金融中心38樓

#### 香港營業地點

香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓33樓3301室

#### 公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

#### 審核委員會

鄒燦林先生(主席)  
浦炳榮先生  
梁漢全先生

#### 薪酬委員會

浦炳榮先生(主席)  
鄒燦林先生  
王福琴女士

#### 提名委員會

黃茂如先生(主席)  
鄒燦林先生  
浦炳榮先生

#### 依上市規則之授權代表

王福琴女士  
王斌先生

#### 依香港公司條例之授權代表

王斌先生  
孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

#### 主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

#### 香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司

2014年3月31日之前：

香港

皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

2014年3月31日正式啟用：

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