
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下茂業國際控股有限公司股份全部售出，應立即將本通函送交買主，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Maoye International Holdings Limited

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

主要交易
收購土地

二零零八年十一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 成交確認書	4
3. 代價之釐定基準	5
4. 土地之詳情	5
5. 收購的理由	6
6. 對本集團的財務及經營影響	6
7. 上市規則的規定	7
8. 有關訂約各方的資料	7
9. 其他資料	7
附錄一 — 財務資料	8
附錄二 — 估值報告	71
附錄三 — 一般資料	76

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	本公司根據成交確認書收購土地
「董事會」	指	由董事組成的董事會
「成商」	指	成商集團股份有限公司，本公司的子公司，為於中國成立的股份有限公司及於上海證券交易所上市（證券代碼：600828）。本公司目前通過深圳茂業商廈有限公司持有135,643,158股成商股份，佔成商已發行股本約66.77%
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「成交確認書」	指	買方與太原市國土資源局於二零零八年十月二十一日訂立的確認書，確認買方成功以約人民幣780,000,000元競投土地
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	於二零零八年五月五日進行全球發售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「聚溢公司」	指	四川聚溢房地產開發公司，一間於中國註冊成立的公司
「土地」	指	位於永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西的三(3)幅土地。第一幅土地被指定用作住宅用途，第二及第三幅土地被指定用作商業用途

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月十七日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「茂業商廈」	指	深圳茂業商廈有限公司，本公司一間全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為二零零八年四月二十一日的招股章程
「買方」	指	本公司於中國新註冊成立的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武侯大樓」	指	成都市一環路南四段武侯花園大樓
「中發」	指	成都中發黃河實業有限公司，一間根據中華人民共和國法律註冊成立的公司



Maoye International Holdings Limited

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

執行董事：

黃茂如先生 (董事長)

鄒明貴先生

王貴升先生

王福琴女士

非執行董事：

張靜女士

鍾鵬翼先生

獨立非執行董事：

浦炳榮先生

梁漢全先生

鄒燦林先生

註冊辦事處：

Scotia Centre,

4th Floor,

P.O. Box 2804,

George Town,

Grand Cayman,

KY1-1112,

Cayman Islands

總辦事處：

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心39樓

敬啟者：

**主要交易
收購土地**

1. 緒言

誠如本公司於二零零八年十月二十三日所公佈，本公司透過其全資附屬公司於二零零八年十月二十一日進行的公開拍賣中成功競投位於中國太原市土地，作價為人民幣780,000,000元。於二零零八年十月二十一日，買方與太原市國土資源局（賣方）訂立成交確認書，確認買方成功競投土地。

根據上市規則第14.08條計算的收購適用百分比率超過25%但不足100%，因此根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

本函件旨在向閣下提供有關收購之進一步資料及上市規則規定的其他資料。

2. 成交確認書

- 日期： 二零零八年十月二十一日
- 訂約方： 賣方： 太原市國土資源局。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，本公司確認太原市國土資源局為獨立於本公司及其關連人士的第三方。據董事會所知，本集團於過去十二個月並無與賣方進行任何交易。
- 買方： 本公司新註冊成立之全資附屬公司。
- 概要： 買方成功競投土地，作價為人民幣780,000,000元。土地用作商業及住宅用途。
- 代價： 收購之代價總額為人民幣780,000,000元。
- 支付代價方式： 代價人民幣780,000,000元將分三期以現金支付。買方須於成功競投土地後60日內支付首期人民幣380,000,000元，相等於代價約48.72%，已於二零零八年十月十七日支付。作為保證金的人民幣380,000,000元之款項，扣除為代價的百分之一點五的交易費用後，將用作支付部分首期款項。
- 第二期款項人民幣200,000,000元將於二零零九年三月三十日前支付。
- 代價餘額，即人民幣200,000,000元，將於二零零九年六月三十日土地交付予買方後三(3)日內支付。
- 完成： 收購預期於二零零九年六月三十日完成。按拍賣條款，買方將與賣方簽訂國有建設用地使用權出讓合同，而買方將於支付代價全數後申請國有土地使用證。

估值： 根據上市規則，本公司須委任獨立估值師為土地作出物業估值報告。該報告已隨附於本通函附錄二。

3. 代價之釐定基準

董事會考慮到土地之位置及潛在價值，以及鄰近類似土地之平均市價或估值，加上收購之代價經買方於公開拍賣中成功競投而達成，董事會認為土地之價值與收購之代價相稱。根據現有之資料，本公司相信該已發展物業之成本（包括建築成本及土地代價）將會低於類似地點物業之現有市值。依上所述，董事認為競投價為公平合理。

本公司有意部分以由全球發售所得款項及部分以內部資源就收購提供資金。

4. 土地之詳情

土地位於中國太原市，總面積約92,792.11平方米。面積約68,005.21平方米之土地指定用作商業用途，而面積約24,786.9平方米之土地指定用作住宅用途。有關住宅部分的土地使用權為期50年，商業部分土地則為期40年。

目標物業位於山西省省會－太原市的核⼼商⼾－親賢街－長風商⼾；公司將通過該項目，得以進入該核⼼商⼾開設大型百貨店，並且計劃將該項目打造成商業綜合體，獲取商業物業開發與商業物業經營的雙重效益。現時計劃將該商業綜合體部份（總樓面面積約450,000平方米）為本集團內部用於經營一個大型百貨店，而其他部份將出售或出租。百貨店的估計樓面面積為約70,000平方米，預計住宅的總樓面面積為約120,000平方米。

現時土地上建有工廠及臨時商舖。賣方將負責搬遷該等工廠及商舖，預期賣方於完成時可交付。

預期土地於二零零九年六月三十日交予買方。按拍賣條款，建築工程須於土地交付後一年內展開並於四年內完成。拍賣之條款並無訂明倘未能符合該時間表情況之罰則。雖然如此，本公司之意向為按照時間表發展土地。

因本集團尚未取得國有土地使用權證，故估值師戴德梁行有限公司現時並未賦予該土地任何商業價值。倘本集團結算全部拍賣成交價和相關手續費，並獲得有關該土地的所有適當國有土地使用權證，則該土地於二零零八年十月二十四日的資本值將為人民幣820,000,000元。

5. 收購的理由

山西省是中國的能源大省，山西的省會城市－太原經濟實力雄厚，發展潛力巨大，且本項目位於太原市的兩大核心商圈之一的親賢街長風商圈，公司計劃將該項目打造成該區域最有影響的商業中心，以此輻射及影響山西全省的消費市場。該項目規劃為商業及住宅等，項目符合公司的戰略佈局和長期發展戰略。

本公司有意委託外界人士興建商業綜合體。發展項目的總資本投資（包括土地成本）預期約人民幣2,000,000,000元。商業物業的發展成本將由內部資源及其他融資方式提供資金；而土地的收購部分以全球發售所得款項及部分以內部資源提供資金。本公司將按照本公司的戰略，繼續專注於零售百貨業務。為控制發展的經濟風險及利用外界物業發展專業知識，本公司會與其他人士合作發展該項目。本公司將遵守上市規則有關合作事宜的規定。

董事會進一步相信，該項目可以協助本集團加強在該區域的拓展，作為本集團在中部迅速擴展業務的平臺，從而加強本集團業務發展及盈利能力，與本集團在該區域的長遠增長策略一致。

董事認為收購的條款屬公平合理，收購乃按正常商業條款進行，符合本公司及其股東整體利益。

6. 對本集團的財務及經營影響

董事預期收購將讓本集團擴展其於太原的百貨店網絡，長期而言為本公司的盈利及資產帶來正面影響。收購由本集團內部資源提供部份資金及由全球發售所得款項提供部份資金，因此對本集團負債影響甚微。然而，短期而言，董事預期土地的開發將增加本集團的資本開支。

7. 上市規則的規定

根據上市規則第14.08條，收購土地的適用百分比率超過25%但不足100%，根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

根據上市規則，收購須待股東批准，方可作實。本公司已於二零零八年十月二十二日取得Maoye Department Store Investment Limited（持有本公司已發行股本總額約82.68%）就收購發出的書面批准。鑒於並無股東須就收購放棄表決權利，因此根據上市規則第14.44條規定，本公司無需舉行股東大會讓股東在該會上批准收購。

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，太原市國土資源局為獨立於本公司及其關連人士的第三方。根據上市規則第14.08條，收購的適用百分比率超過25%但不足100%，根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。

8. 有關訂約各方的資料

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於九個城市經營十八家商店，包括九家茂業品牌店及九家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。

太原市國土資源局為中國國家政府部門。

9. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

二零零八年十一月二十日

I. 財務資料概要

有關本集團截至2007年及2008年6月30日止六個月中期業績的財務資料乃摘錄自本集團截至2008年6月30日止六個月的中期報告，有關本集團截至2005年12月31日、2006年12月31日及2007年12月31日止年度的年度業績的財務資料乃摘錄自本公司招股章程。核數師已於彼等截至2005年12月31日、2006年12月31日及2007年12月31日止年度，以及截至2008年6月30日止六個月的報告中就該等財務資料發表無保留意見。

(i) 業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	918,140	1,352,600	1,567,301	820,853	740,525
其他收入	186,867	299,102	355,638	172,372	217,715
購買貨物及存貨變動	(457,078)	(669,911)	(728,055)	(397,359)	(304,627)
僱員開支	(110,000)	(196,750)	(93,395)	(57,083)	(60,662)
折舊及攤銷	(91,721)	(133,397)	(128,898)	(64,033)	(58,314)
運營租金開支	(94,383)	(135,558)	(128,513)	(75,547)	(60,439)
其他運營開支	(200,706)	(264,507)	(284,802)	(146,122)	(137,249)
其他收益／(虧損) 淨額	4,122	(18,482)	83,946	12,838	79,726
運營利潤	155,241	233,097	643,222	265,919	416,675
融資成本	(31,937)	(53,005)	(99,140)	(45,867)	(27,693)
分佔聯營公司損益	3,274	3,804	3,573	563	(313)
除所得稅前利潤	126,578	183,896	547,655	220,615	388,669
所得稅	(9,476)	(5,964)	(103,567)	(6,344)	(77,717)
年度利潤	<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>	<u>214,271</u>	<u>310,952</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2005年	2006年	2007年	2007年	2008年
	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
以下人士應佔利潤：					
本公司權益持有人	136,759	217,059	416,999	194,711	300,556
少數股東權益	(19,657)	(39,127)	27,089	19,560	10,396
	<u>117,102</u>	<u>177,932</u>	<u>444,088</u>	<u>214,271</u>	<u>310,952</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,063,950</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
特殊股息					72,608
擬派中期股息					<u>148,583</u>
					<u>221,191</u>
本公司權益持有人 應佔每股盈利					
基本	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.10元</u>	<u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.07元</u>

(ii) 資產與負債

	2005年 人民幣千元	12月31日 2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 6月30日 人民幣千元
非流動資產				
物業，廠房及設備	875,200	833,782	825,382	820,510
投資物業	352,309	334,778	318,332	101,728
土地租賃預付款項	362,147	347,000	369,935	1,214,271
商譽	38,134	45,114	45,286	45,286
於聯營公司投資	39,124	78,412	30,509	27,297
可供出售的權益投資	27,818	26,606	106,195	106,195
開發中物業	—	145,983	—	—
預付款項	3,629	3,956	4,543	47,040
遞延稅項資產	79,849	119,406	51,591	35,113
非流動資產總額	1,778,210	1,935,037	1,751,773	2,397,440
流動資產				
存貨	87,614	98,654	113,131	102,718
按公允值計入損益 的權益投資	—	4,895	11,573	9,512
應收貿易款項	3,794	2,929	3,938	2,632
預付款項與其他應收款項	450,470	391,011	224,151	162,037
應收關連人士款項	698,574	1,399,120	1,101,015	120,375
現金及現金等價物	553,537	372,665	391,577	2,852,743
流動資產總額	1,793,989	2,269,274	1,845,385	3,250,017
流動負債				
應付貿易款項	726,452	747,188	840,254	695,752
已收按金，應計費用及 其他應付款項	677,070	501,462	483,929	475,878
計息銀行貸款	667,000	773,800	610,381	574,762
應付關連人士款項	384,405	416,305	58,636	4,320
應付所得稅	25,929	54,828	36,171	44,257
應付股息	—	—	209,547	—
流動負債總額	2,480,856	2,493,583	2,238,918	1,794,969
流動負債淨額	(686,867)	(224,309)	(393,533)	1,455,048
總資產減流動負債	1,091,343	1,710,728	1,358,240	3,852,488

	2005年 人民幣千元	12月31日 2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 6月30日 人民幣千元
總資產減流動負債	1,091,343	1,710,728	1,358,240	3,852,488
非流動負債				
遞延稅項負債	125,796	117,919	110,042	107,058
計息銀行貸款	21,968	456,726	786,712	746,086
非流動負債總額	147,764	574,645	896,754	853,144
資產淨額	943,579	1,136,083	461,486	2,999,344
權益				
本公司權益持有人 應佔權益				
繳足／已發行股本	51,135	51,135	75	461,587
擬派中期股息	—	—	—	148,583
儲備	632,685	849,171	200,683	2,103,268
	683,820	900,306	200,758	2,713,438
少數股東權益	259,759	235,777	260,728	285,906
權益總額	943,579	1,136,083	461,486	2,999,344

II. 本集團截至2007年12月31日止年度的經審核合併財務報表

下文載列本集團經審核合併收益表、合併資產負債表、合併現金流量表及財務報表附註，乃摘錄自本公司招股章程。

合併收益表

	章節	截至12月31日止年度	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	5	1,352,600	1,567,301
其他收入	6	299,102	355,638
購買貨物及存貨變動		(669,911)	(728,055)
僱員開支	7	(196,750)	(93,395)
折舊及攤銷		(133,397)	(128,898)
運營租金開支	8	(135,558)	(128,513)
其他運營開支	9	(264,507)	(284,802)
其他收益／(虧損)淨額	10	(18,482)	83,946
運營利潤		233,097	643,222
融資成本	11	(53,005)	(99,140)
分佔聯營公司損益	19	3,804	3,573
除所得稅前利潤		183,896	547,655
所得稅	12	(5,964)	(103,567)
年度利潤		<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司權益持有人		217,059	416,999
少數股東權益		(39,127)	27,089
		<u>177,932</u>	<u>444,088</u>
股息	13	—	1,063,950
本公司權益持有人應佔每股盈利 基本	14	<u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

合併資產負債表

	章節	12月31日	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	833,782	825,382
投資物業	16	334,778	318,332
土地租賃預付款項	17	347,000	369,935
商譽	18	45,114	45,286
於聯營公司的投資	19	78,412	30,509
可供出售權益投資	20	26,606	106,195
開發中物業	21	145,983	—
預付款項	26	3,956	4,543
遞延稅項資產	22	119,406	51,591
非流動資產總值		<u>1,935,037</u>	<u>1,751,773</u>
流動資產			
存貨	23	98,654	113,131
按公允值計入損益的權益投資	24	4,895	11,573
應收貿易賬款	25	2,929	3,938
預付款項及其他應收款項	26	391,011	224,151
應收關連人士款項	36	1,399,120	1,101,015
現金及現金等價物	27	372,665	391,577
流動資產總值		<u>2,269,274</u>	<u>1,845,385</u>
流動負債			
應付貿易賬款	28	747,188	840,254
已收按金、應計費用及其他應付款項	29	501,462	483,929
附息銀行貸款	30	773,800	610,381
應付關連人士款項	36	416,305	58,636
應付所得稅		54,828	36,171
應付股息		—	209,547
流動負債總額		<u>2,493,583</u>	<u>2,238,918</u>
流動負債淨額		<u>(224,309)</u>	<u>(393,533)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,710,728</u>	<u>1,358,240</u>

	章節	12月31日	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>1,710,728</u>	<u>1,358,240</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	22	117,919	110,042
付息銀行貸款	30	<u>456,726</u>	<u>786,712</u>
非流動負債總額		<u>574,645</u>	<u>896,754</u>
資產淨值		<u><u>1,136,083</u></u>	<u><u>461,486</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
繳足／已發行股本	31	51,135	75
儲備		<u>849,171</u>	<u>200,683</u>
		900,306	200,758
少數股東權益		<u>235,777</u>	<u>260,728</u>
權益總額		<u><u>1,136,083</u></u>	<u><u>461,486</u></u>

合併現金流量表

	章節	截至12月31日止年度	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
運營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤		183,896	547,655
調整如下：			
分佔聯營公司損益		(3,804)	(3,573)
利息收入	6	(8,022)	(9,943)
折舊及攤銷		133,397	128,898
商譽減值	9	—	200
應收貿易賬款減值	9	2,231	2,351
存貨減值	9	—	2,068
其他應收款項減值／(減值撥回)	9	(527)	(760)
應收關連人士款項減值	9	—	3,870
出售物業、機器及設備項目虧損	10	1,014	4,574
出售附屬公司收益	10	—	(64,448)
出售聯營公司收益	10	—	(585)
按公允值計入損益的權益投資			
的公允值收益	10	(3,256)	(7,310)
出售按公允值計入損益			
的權益投資的收益	10	—	(14,517)
一家附屬公司資本重組虧損	10	22,324	—
融資成本	11	53,005	99,140
運營活動現金流量		380,258	687,620
存貨增加		(11,040)	(21,224)
應收貿易賬款增加		(1,366)	(2,901)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		42,414	(113,607)
應收關連人士款項增加		—	(7,840)
應付貿易賬款增加		20,736	116,213
已收按金、應計費用及			
其他應付款項增加／(減少)		(15,878)	164,571
應付關連人士款項增加／(減少)		70,143	(180,696)
運營所得現金		485,267	642,136
已收利息	6	8,022	9,943
已付中國稅項		(24,499)	(68,813)
運營活動現金流入淨額		468,790	583,266

	章節	截至12月31日止年度	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量			
已收聯營公司股息		1,762	2,315
購置物業、機器及設備項目		(65,246)	(96,292)
出售物業、機器及設備項目所得款項		4,975	14,716
購置投資物業		(44)	(2,470)
購置土地租賃預付款項		—	(40,366)
出售土地租賃預付款項		—	5,900
收購聯營公司		(40,000)	—
購買可售權益投資		—	(6,864)
購置發展中物業		(145,983)	—
購買按公允值計入損益的權益投資		(427)	(9,253)
出售按公允值計入損益 的權益投資所得款項		—	24,402
收購附屬公司	32(a)	(139,440)	(12,332)
收購一家附屬公司額外權益		(14,159)	(2,937)
出售附屬公司	32(b)	—	22,574
收購時原到期日超過三個月 的銀行存款減少／(增加)	27	(108,520)	81,420
投資活動現金流出淨額		<u>(507,082)</u>	<u>(19,187)</u>
融資活動產生的現金流量			
新增銀行貸款		1,317,300	1,672,800
償還銀行貸款		(775,742)	(1,511,733)
應收關連人士款項減少／(增加)		(698,419)	302,957
應付關連人士款項增加／(減少)		(40,661)	27,309
已付利息		(53,005)	(99,140)
已付股息		—	(854,403)
融資活動現金流入／(流出) 淨額		<u>(250,527)</u>	<u>(462,210)</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		(288,819)	101,869
匯兌調整		(573)	(1,537)
年初現金及現金等價物		551,637	262,245
年終現金及現金等價物	27	<u>262,245</u>	<u>362,577</u>

財務報表附註

1. 截至2007年12月31日止各附屬公司及聯營公司

公司名稱	註冊成立／ 註冊及運營地點 及日期	註冊繳足 資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
附屬公司：					
茂業百貨控股有限公司	英屬處女群島 2007年9月11日	50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國) 有限公司 (「茂業中國」)	香港 1993年12月7日	100,000港元	—	100	投資控股
中兆商業市場開發(深圳) 有限公司 (「中兆商業」)	中國 2004年6月18日	1,000,000港元	—	100	投資控股
中兆投資管理有限公司 (「中兆投資管理」)	中國 1997年10月28日	人民幣50,000,000元	—	100	投資控股
深圳茂業商廈有限公司 (「茂業商廈」)*	中國 1996年1月31日	12,000,000美元	—	100	投資控股及 百貨店運營
深圳市茂業百貨深南 有限公司 (「茂業深南」)	中國 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店運營
深圳市和平茂業百貨 有限公司 (「和平茂業」)	中國 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店運營
深圳市茂業百貨華強北 有限公司 (「茂業華強北」)	中國 2003年3月31日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店運營

公司名稱	註冊成立／ 註冊及運營地點 及日期	註冊繳足 資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳市茂業東方時代 百貨有限公司 (「茂業東方時代」)	中國 2005年8月8日	人民幣1,200,000元	—	100	百貨店運營
珠海市茂業百貨 有限公司 (「珠海茂業」)	中國 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	—	100	百貨店運營
重慶市茂業百貨 有限公司 (「重慶茂業」)	中國 2004年8月27日	人民幣30,000,000元	—	100	百貨店運營
成商集團股份有限公司 (「成商」)*	中國 1993年12月31日	人民幣203,148,000元	—	69.23	投資控股及 百貨店運營
成都人民車業 有限責任公司	中國 1998年3月18日	人民幣48,000,000	—	64.89	投資控股
成都成商汽車 有限責任公司	中國 2003年5月26日	人民幣6,000,000	—	65.11	汽車銷售及 提供相關 維護服務
成都成商聯合汽車 有限責任公司	中國 2004年9月23日	人民幣6,000,000	—	65.32	汽車銷售及 提供相關 維護服務
成都人民商場(集團) 南充川北有限責任公司	中國 2001年11月20日	人民幣20,000,000	—	69.23	百貨店運營

公司名稱	註冊成立／ 註冊及運營地點 及日期	註冊繳足 資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成都人民商場(集團) 瀘州川南有限責任公司	中國 2003年8月26日	人民幣3,000,000	—	62.30	百貨店運營
峨嵋山成商鳳凰湖 有限公司 (「峨嵋山成商」)	中國 1997年3月11日	人民幣33,730,000	—	55.38	酒店運營及 提供輔助 服務
成都人民商場(集團) 綿陽有限公司 (「成商綿陽」)	中國 2007年9月13日	人民幣5,000,000	—	69.23	百貨店運營
聯營公司：					
銀川新世紀廣播電視網路 有限責任公司 (「銀川新世紀」) ^⑥	中國 2000年7月8日	人民幣20,000,000	—	18.92	建設電視網絡

* 茂業商廈於2005年6月29日收購了成商74.25%的股本權益(第32(a)節)。

⑥ 成商持有該聯營公司逾20%的股本權益。由於本集團透過成商，以其董事會代表及參與決策過程而對該實體發揮重大影響力，故此本集團在該聯營公司的權益以權益會計法入賬。

2. 公司資料及呈報基準

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司的註冊辦事處為Offshore Incorporations (Cayman) Limited的辦事處，地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。根據本招股章程「歷史及架構」一節，「重組」一段所述的重組，本公司成為目前組成本集團各附屬公司的控股公司。

重組涉及受共同控制的公司，而本集團被視為持續運營集團並按此入賬。因此，就本報告而言，本報告所載財務資料乃使用合併會計原則按合併基準予以編撰。

故此，本集團於本年度的合併收益表、合併現金流量表及合併權益變動表，以及本集團於2005年、2006年及2007年12月31日的合併資產負債表已按合併基準予以編撰，猶如現有集團架構於年內或各自註冊成立／註冊日期以來(以較短者為準)一直存在。

就本集團於年內收購或出售的附屬公司而言，該等附屬公司的財務報表自收購生效日期起綜合計算或自出售生效日期起終止綜合計算。

所有集團內公司間的重大交易及結餘於合併賬目時對銷。

3. 主要會計政策

呈報基準

財務資料的編製基準為國際財務報告準則，其中包括經國際會計準則委員會批准的準則及詮釋，以及經國際會計準則委員會批准且仍然生效的國際會計準則及常設詮釋委員會的詮釋。於本年度開始時已採納下列一般於2005年1月1日、2005年12月1日、2006年1月1日及2007年1月1日或之後開始的年度期間生效的適用新訂及經修訂準則：

國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列
國際會計準則第2號（經修改）	存貨
國際會計準則第7號（經修訂）	現金流量表
國際會計準則第8號（經修改）	會計政策、會計估算變動及誤差
國際會計準則第10號（經修訂）	結算日後事項
國際會計準則第12號（經修訂）	所得稅
國際會計準則第14號（經修訂）	分部報告
國際會計準則第16號（經修訂）	物業、機器及設備
國際會計準則第17號（經修訂）	租賃
國際會計準則第18號（經修訂）	收入
國際會計準則第19號（經修訂）	僱員福利
國際會計準則第20號（經修訂）	政府補助會計處理及政府資助披露
國際會計準則第21號（經修訂）	匯率變動的影響
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
國際會計準則第24號（經修改）	有關連人士披露
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第28號（經修訂）	投資於聯營公司
國際會計準則第32號（經修訂）	財務工具：呈列
國際會計準則第33號（經修訂）	每股盈利
國際會計準則第36號（經修訂）	資產減值
國際會計準則第37號（經修訂）	撥備、或然負債及或然資產
國際會計準則第38號（經修訂）	無形資產
國際會計準則第39號（經修訂）	財務工具：確認及量度
國際會計準則第40號（經修訂）	投資物業
國際財務報告準則第1號	首次採納國際財務報告準則
國際財務報告準則第2號	股份支付
國際財務報告準則第3號	業務合併
國際財務報告準則第7號	財務工具：披露
國際財務報告詮釋委員會第4號	釐定一項安排是否包含一項租賃

財務資料已按歷史成本慣例編製，惟上市權益投資按公允值計量除外。除另有訂明外，財務資料均以人民幣（「人民幣」）編製及所有價值均四捨五入至最接近的千位數。

於2007年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣393,533,000元。儘管錄得流動負債淨額，董事仍按持續經營基準編製財務資料，理由是董事相信，在計及運營產生的現金流量後，本集團擁有足夠營運資金應付自招股章程日期起計最少十二個月所需。

本集團因達致本報告所載財務資料而採用的符合國際財務報告準則的主要會計政策載列如下：

附屬公司

附屬公司為本集團能直接或間接控制其財務及運營政策，以從其業務獲益的實體。附屬公司自其收購日期開始（即本集團取得控制權當日）的業績進行綜合入賬，並持續綜合入賬至本集團不再擁有其中控制權為止。

收購附屬公司乃採用收購會計法入賬，根據重組收購者除外。此方法將業務合併的成本，分配在所收購可識別資產和所承擔負債及或有負債於收購日的公允值中。收購成本計量為交易日所獲的資產、所發行的股權工具，以及所產生或承擔的負債的公允值的總和，另加收購應佔直接成本。

收購少數股東權益

少數股東權益指非由本集團持有外界權益持有人於本公司附屬公司業績及資產淨值的權益。收購少數股東權益使用擴大母公司權益法入賬，即代價與分佔所收購資產賬面淨值的差額確認為商譽。

聯營公司

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

本集團於聯營公司的投資按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入合併資產負債表。本集團所佔聯營公司的收購後業績及儲備，分別計入合併收益表及合併儲備。本集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按本集團於聯營公司的投資對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司所產生的商譽列作本集團所佔聯營公司投資的一部分。

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

分部報告

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

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

商譽

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

收購所產生的商譽在合併資產負債表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。如屬聯營公司，商譽將在合併資產負債表計入有關賬面值，而非個別可識別資產。

每年檢討商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會即時檢討。本集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。

就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位（預期會產生合併協同效益），而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。按上述方式分配商譽的各個單位或單位組別指本集團為內部管理而監察商譽的最小單位，惟並不超過本集團根據國際會計準則第14號分部報告所釐定的首要或次要呈報分部。

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

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

就商譽確認的減值虧損不會於其後的期間撥回。

超出業務合併成本的差額

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

聯營公司的差額於收購投資的期間計入本集團所佔的聯營公司利潤或虧損。

非財務資產（除商譽外）減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值（以較高者為準）減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在頗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逾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合併收益表扣除。

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賬則除外，在該情況下減值虧損的撥回乃根據該重估資產的相關會計政策入賬。

關連人士

下列人士被視為與本集團有關連：

- (a) 直接或通過一名或多名中介人間接(i)控制本集團或受本集團控制或與本集團受他人共同控制；(ii)擁有本集團權益而可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團控制權的人士；
- (b) 該人士為聯繫人；
- (c) 該人士為本集團或其控股公司的主要管理人員；
- (d) (a)或(c)所述個人的直系親屬；
- (e) (c)或(d)所述個人直接或間接控制、共同控制或發揮重大影響力或擁有大多數投票權的實體；或
- (f) 就本集團僱員或屬於本集團關連人士的實體而設立的退休福利計劃。

物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。

物業、機器及設備的成本包括其購買價及任何使資產達致擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、機器及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自合併收益表扣除。倘有關開支顯然有助提高日後使用物業、機器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，則有關開支撥充資本，作為該資產的額外成本或作為替換。

每項物業、機器及設備按其估計可使用年期，以直線法計算折舊以撇銷成本至其剩餘價值。就此所用主要估計可使用年期及剩餘價值載列如下：

	估計 可使用年期	剩餘價值
土地及樓宇	10至40年	5-10%
機器及設備	5年	5-10%
汽車	5至8年	5-10%
傢俱、裝置及其他設備	5至12年	5-10%
租賃物業裝修	5至10年	—

倘物業、機器及設備項目內部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日子以審閱，並於有需要時作出調整。

物業、機器及設備項目於出售或預期日後使用或出售不會有任何經濟利益時終止確認。出售或棄用盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額，於終止確認資產當年的合併收益表確認。

在建工程指在建物業，按成本減任何減值虧損入賬而不作折舊。成本包括建築期間的直接建築成本。在建工程於竣工可用時轉撥往物業、機器及設備的適當類別。

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期介乎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合併收益表確認。

運營租賃

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，均以運營租約入賬。倘本集團為出租人，則本集團根據運營租約出租的資產均計入非流動資產，而根據運營租約應收的租金於租賃期內以直線法計入合併收益表。倘本集團為承租人，則根據運營租約應付的租金於租賃期內以直線法自合併收益表扣除。

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

投資及其他財務資產

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

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

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

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

按公允值計入損益的財務資產

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

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

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

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

公允值

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

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

按攤銷成本入賬的資產

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

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

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

按成本入賬的資產

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

可供出售財務資產

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

財務資產終止確認

在下列情況下，財務資產（或（如適用）一項財務資產的部分或一組同類財務資產的部分）終止確認：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；
- 本集團保留收取資產所得現金流量的權利，惟須根據「轉付」安排向第三方全數付款且不可出現重大延誤；或
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，且(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；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，而並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入賬。屬於所轉讓資產擔保的後續參與按資產原賬面值或本集團須償還的最高代價金額（以較低者為準）計算。

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

按攤銷成本入賬的財務負債（包括附息銀行貸款）

財務負債（包括應付貿易賬款及其他應付款項以及附息銀行貸款）首先按公允值減直接交易成本入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現影響並不重大，而在此情況下，則按成本入賬。有關利息開支於合併收益表中確認為「融資成本」。

有關盈虧於負債終止確認時通過攤銷在合併收益表確認。

財務負債終止確認

財務負債於責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有財務負債由同一借款人按截然不同的條款提供的另一負債取代，或現有負債條款作出大幅修改，則該取代或修改將視為終止確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值的差額在綜合收益表確認入賬。

財務擔保合約

於國際會計準則第39號範圍內的財務擔保合約乃列作財務負債處理。財務擔保合約首次按公允值扣除取得或發行財務擔保合約的直接交易成本確認，惟倘有關合約按公允值計入損益者則除外。於首次確認後，本集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定的金額；及(ii)首次確認金額減（如適用）根據國際會計準則第18號收入所確認的累計攤銷金額。

存貨

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

發展中物業

發展中物業按包括所有發展支出在內的成本列賬，該等成本包括土地成本、利息開支及直接因該等物業而動用的其他成本。

現金及現金等價物

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

就合併資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途並無限制的銀行存款。

撥備

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

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

現金折扣券負債

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

所得稅

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

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期向稅務機關收回或支付的金額計算。

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

收入確認

收入於經濟利益可能歸向本集團而收入能按下列基準可靠衡量時確認：

- (a) 特許專櫃銷售備金於相關特許經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及汽車銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品必須不再涉及一般與所有權有關的管理，亦不再有實際控制權。
- (c) 租金收入按租期以直線累計基準予以確認。
- (d) 提供管理服務時確認來自運營百貨店的管理費收入。
- (e) 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。

僱員福利

(a) 定額供款退休金計劃

本集團在中國內地運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。

(b) 其他僱員福利

成商的前身為國營企業（「國營企業」）。本集團因收購成商，已接收該國營企業的僱員。成商獲該國營企業的前母公司成都市國有資產投資經營公司一次性款項，以清償國營企業被遣散的若干僱員（「國營企業僱員」）有權享有的終止福利。

本集團在首次確認時將向國營企業前母公司收取的一次性款項確認為負債。其後，就國營企業僱員的終止福利款項則從負債扣除。

本集團向國營企業僱員作出的額外終止福利供款於產生時列作開支。除供款外，本集團無須承擔任何法定終止福利責任。

借貸成本

借貸成本於產生期間的合併收益表內確認為開支。

股息

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

外幣

財務報表按人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團內各實體決定本身的功能貨幣，而各實體的財務報表內各項目均使用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算。全部差額撥入收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各結算日，該等實體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。該等海外業務的收入及開支乃按交易日期外幣匯率相約的匯率換算為人民幣。重新換算的外匯差額直接於獨立權益部分確認入賬。

就合併現金流量表而言，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。

重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團確定保留了根據經營租約出租的物業所有權的絕大部分風險及回報。

劃分投資物業及業主自估物業

本集團確定物業是否合資格分類為投資物業，並於作出該判斷時制訂有關準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於本集團所持的其他資產。業主自估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，亦有部分持作供應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，持作供應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。

本集團會就個別物業作出判斷，以確定配套服務是否重大以致物業不符合列作投資物業。

估計不確定因素

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

物業、機器及設備的可使用期

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

商譽減值

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

遞延稅項資產

倘有應課稅利潤而可動用虧損抵銷，則會就所有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準及日後稅務規劃策略作出重大判斷。

存貨的可變現淨值

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

其他應收款項及應收有關連人士款項減值

本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項及應收有關連人士款項，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有關連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收有關連人士款項的賬面值，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。

已頒佈但尚未生效國際財務報告準則的影響

本集團於該等財務報表尚未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第1號（經修改）	財務報表的呈列
國際會計準則第1號的修訂	財務報表的呈列－可認沽財務工具及清盤時產生的責任
國際會計準則第23號（經修改）	借貸成本
國際會計準則第27號（經修改）	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第32號的修訂	財務工具－呈列
國際財務報告準則第2號	股份支付－歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第3號（經修改）	業務合併
國際財務報告準則第8號	運營分部
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠計劃
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號－對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制

國際會計準則第23號（經修改）將應用於2009年1月1日或之後開始的年度期間。該準則規定將直接來自收購、興建或生產合資格資產的借貸成本資本化，並為該項資產的一部分。

國際財務報告準則第8號列明規定，本集團須披露有關其運營分部、分部提供的產品及服務、本集團運營所處地區及本集團主要客戶收入。該國際財務報告準則將取代國際會計準則第14號分部報告，並將應用於2009年1月1日或之後開始的年度期間。

國際會計準則第1號（經修改）、國際會計準則第1號的修訂、國際會計準則第27號（經修訂）、國際會計準則第32號的修訂、國際財務報告準則第2號、國際財務報告準則第3號（經修改）、國際財務報告詮釋委員會第11號、國際財務報告詮釋委員會第12號、國際財務報告詮釋委員會第13號及國際財務報告詮釋委員會第14號將分別應用於2009年1月1日、2009年1月1日、2009年7月1日、2009年1月1日、2009年1月1日、2009年7月1日、2007年3月1日、2008年1月1日、2008年7月1日及2008年1月1日或之後開始的年度期間。本集團目前正評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋的影響。本集團預期該等新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋，不太可能對本集團運營業績及財務狀況構成任何重大影響。

4. 分部資料

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

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

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

分部間銷售及轉讓乃按當時現行市價並參照向第三方進行銷售所用售價進行。

業務分部

下表呈列年內本集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支資料。

	百貨店運營 人民幣千元	汽車銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2006年12月31日止年度				
分部收入：				
向外界客戶的銷售	1,071,406	280,537	657	1,352,600
其他收入	264,121	1,356	25,602	291,079
總計	<u>1,335,527</u>	<u>281,893</u>	<u>26,259</u>	<u>1,643,679</u>
分部業績	<u>384,197</u>	<u>5,280</u>	<u>4,442</u>	393,919
其他收入及未分配收益				12,902
公司及其他未分配開支				(173,724)
融資成本				(53,005)
分佔聯營公司損益	1,630	—	2,174	<u>3,804</u>
除所得稅前利潤				183,896
所得稅				<u>(5,964)</u>
年度利潤				<u>177,932</u>
資產及負債				
分部資產	3,697,170	91,790	171,056	3,960,016
於聯營公司的投資	12,472	—	65,940	78,412
公司及其他未分配資產				<u>165,883</u>
資產總值				<u>4,204,311</u>
分部負債	1,388,233	64,380	212,342	1,664,955
公司及其他未分配負債				<u>1,403,273</u>
負債總額				<u>3,068,228</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	100,799	2,180	14,946	117,925
公司及其他未分配數額				<u>15,472</u>
				<u>133,397</u>
資本開支	62,381	1,152	1,757	65,290
應收貿易賬款減值	2,231	—	—	2,231
其他應收款項減值撥回	(527)	—	—	<u>(527)</u>

	百貨店運營 人民幣千元	汽車銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2007年12月31日止年度				
分部收入：				
向外界客戶的銷售	1,246,121	311,548	9,632	1,567,301
其他收入	321,938	1,330	24,870	348,138
總計	1,568,059	312,878	34,502	1,915,439
分部業績	603,863	8,623	3,929	616,415
其他收入及未分配收益				91,446
公司及其他未分配開支				(64,639)
融資成本				(99,140)
分佔聯營公司損益	587	—	2,986	3,573
除所得稅前利潤				547,655
所得稅				(103,567)
年度利潤				444,088
資產及負債				
分部資產	3,060,261	167,701	172,189	3,400,151
於聯營公司的投資	3,733	—	26,776	30,509
公司及其他未分配資產				166,498
資產總值				3,597,158
分部負債	1,102,209	139,656	350,501	1,592,366
公司及其他未分配負債				1,543,306
負債總額				3,135,672
其他分部資料：				
折舊及攤銷	99,204	3,262	8,303	110,769
公司及其他未分配數額				18,129
				128,898
資本開支	133,602	2,089	3,437	139,128
商譽減值	200	—	—	200
存貨減值	2,068	—	—	2,068
應收貿易賬款減值	2,351	—	—	2,351
其他應收款項減值撥回	(760)	—	—	(760)
應收關連人士款項減值	3,870	—	—	3,870

5. 收入

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
特許專櫃銷售備金	557,863	680,491
直銷	436,083	479,482
汽車銷售	280,537	311,548
租賃商舖租金收入	77,460	86,148
運營一家百貨店的管理費收入	—	1,035
其他	657	8,597
	<u>1,352,600</u>	<u>1,567,301</u>

特許專櫃銷售總額及備金的分析如下：

特許專櫃銷售總額	<u>2,733,889</u>	<u>3,318,096</u>
特許專櫃銷售備金	<u>557,863</u>	<u>680,491</u>

租賃商舖租金收入的分析如下：

租金收入	37,475	42,010
分租租金收入	38,125	40,302
或然租金收入	<u>1,860</u>	<u>3,836</u>
	<u>77,460</u>	<u>86,148</u>

6. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
來自供應商及特許經銷商收入		
— 行政及管理費收入	156,856	180,051
— 宣傳收入	67,832	84,115
— 信用卡手續費	22,759	41,143
投資物業租金收入	34,217	32,181
利息收入	8,022	9,943
其他	<u>9,416</u>	<u>8,205</u>
	<u>299,102</u>	<u>355,638</u>

7. 僱員開支

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
工資及薪金	123,062	81,279
退休福利	9,863	6,232
終止福利*	57,580	—
其他僱員福利	6,245	5,884
	<u>196,750</u>	<u>93,395</u>

* 截至2006年12月31日止年度內，本集團對自成商的前身公司接收的若干國營企業僱員所享有的終止福利作出供款。

董事薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
袍金	—	150
其他酬金：		
薪金及津貼	702	1,758
花紅	600	600
退休福利	18	35
	<u>1,320</u>	<u>2,393</u>
	<u>1,320</u>	<u>2,543</u>

(a) 獨立非執行董事

於年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
浦炳榮先生	—	60
梁漢全先生	—	30
鄒燦林先生	—	60
	<u>—</u>	<u>150</u>

於年內，概無支付任何其他酬金予獨立非執行董事。

(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	花紅 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2006年12月31日 止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	—	—	—	—
鄒明貴先生	—	360	400	9	769
王貴升先生	—	270	200	9	479
	—	630	600	18	1,248
非執行董事：					
張靜女士	—	72	—	—	72
截至2007年12月31日 止年度					
執行董事：					
黃茂如先生	—	—	—	—	—
鄒明貴先生	—	500	400	11	911
王貴升先生	—	326	200	11	537
魯化知先生	—	291	—	2	293
	—	1,117	600	24	1,741
非執行董事：					
張靜女士	—	641	—	11	652
鍾鵬翼先生	—	—	—	—	—
	—	641	—	11	652

於年內，本集團的控股股東黃茂如先生並無收取薪酬。

於年內，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 五名最高薪僱員

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
董事	1,248	2,100
非董事僱員	1,717	806
	2,965	2,906

截至2006年12月31日及2007年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士均包括兩名董事，其酬金已於上述7(b)節披露。

於年內，上述非董事最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及津貼	881	780
花紅	810	—
退休福利	26	26
	<u>1,717</u>	<u>806</u>

於年內，所有該等非董事最高薪僱員的薪酬一律介乎零至人民幣1,000,000元。

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

8. 運營租金開支

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
運營租金	131,080	121,268
運營分租租金	4,478	7,245
	<u>135,558</u>	<u>128,513</u>

9. 其他運營開支

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
公用設施開支	81,891	82,271
宣傳及廣告	27,303	28,041
維護開支	24,753	24,359
招待開支	11,004	11,423
辦公室開支	24,628	25,662
其他稅項開支	36,393	45,609
專業服務費	12,489	10,167
核數師酬金	890	580
銀行收費	18,199	20,327
商譽減值 (第18節)	—	200
存貨減值	—	2,068
應收貿易賬款減值 (第25節)	2,231	2,351
其他應收款項減值撥回 (第26節)	(527)	(760)
應收關連人士款項減值 (第36節)	—	3,870
現有股份上市的上市開支	—	11,329
其他	25,253	17,305
	<u>264,507</u>	<u>284,802</u>

10. 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售物業、機器及設備項目虧損	(1,014)	(4,574)
外匯收益淨額	1,413	865
按公允值計入損益的權益投資的公允值收益	3,256	7,310
出售按公允值計入損益的權益投資的收益	—	14,517
一家附屬公司資本重組的虧損 (第35(a)節)	(22,324)	—
出售附屬公司及聯營公司收益	—	65,033
其他	187	795
	<u>(18,482)</u>	<u>83,946</u>

11. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
利息開支	<u>53,005</u>	<u>99,140</u>

12. 所得稅

本集團須就其成員公司所處及運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。

由於本集團於年內並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故無就香港利得稅作出撥備。

根據中國相關所得稅規則及規例，中國附屬公司須就其各自的應課稅收入按法定稅率33%繳納企業所得稅（「企業所得稅」），惟若干獲豁免或可享有15%優惠稅率的中國附屬公司除外。本集團部分中國附屬公司位於深圳及珠海經濟特區並享有15%的企業所得稅優惠稅率。

茂業東方時代於2005年9月9日開業，並根據深圳市福田區國家稅務局於2005年10月28日發出的一項免稅通知（深國稅福減免[2005]第0265號）獲授一年的免稅期。茂業東方時代獲豁免截至2006年12月31日止年度的企業所得稅。

根據財政部、國家稅務總局與海關總署聯合頒佈的一項稅項減免通知（財稅[2001]第202號），設於中國大陸西部地區的外商投資企業（「外商投資企業」）有權享有為期10年的國家所得稅減半優惠，期限由2001年1月1日至2010年12月31日止。此外，根據一項免稅通知（渝府發[2001]第14號），設於重慶的外商投資企業可享有兩免三減半的地方所得稅優惠，於結轉虧損彌補後首個錄得應課稅利潤的年度開始。重慶茂業於2004年10月1日開業，截至2005年12月31日止年度為其首個獲利年度。因此，重慶茂業於截至2006年12月31日止年度須按15%的稅率繳納企業所得稅，並於截至2007年12月31日止年度須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

於年內，本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期－中國		
年度扣除	53,398	51,825
遞延 (第22節)	(47,434)	51,742
	<u>5,964</u>	<u>103,567</u>

所得稅與除所得稅及少數股東權益前經營活動利潤乘以適用法定稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度			
	2006年 人民幣千元	%	2007年 人民幣千元	%
除所得稅及少數股東權益前 經營活動所得利潤	<u>183,896</u>		<u>547,655</u>	
按法定稅率計算的稅項	60,686	33	180,726	33
稅務影響：				
特定省份或地方機關的較低稅率	(63,035)	(34)	(73,724)	(14)
稅率變動對年初遞延稅項的 影響 (第22節)	—	—	8,968	2
稅務優惠	(21,729)	(12)	—	—
購置合資格固定資產的稅務豁免	(1,401)	(1)	—	—
毋須課稅的收入*	(74)	—	(39,461)	(7)
不可扣稅開支	11,625	6	16,273	3
未獲確認的稅務虧損	20,612	11	15,597	3
公允值調整的稅務影響	(7,877)	(4)	(7,877)	(2)
其他	<u>7,157</u>	<u>4</u>	<u>3,065</u>	<u>1</u>
所得稅	<u>5,964</u>	<u>3</u>	<u>103,567</u>	<u>19</u>

* 截至2007年12月31日止年度的毋須課稅收入包括一項約人民幣37,186,000元的金額，此乃出售獲豁免企業所得稅的成都人民百貨連鎖有限公司（「人民百貨連鎖店」）及重慶解放碑茂業百貨有限公司（「重慶解放碑茂業」）（前稱重慶迪康百貨有限公司）的收益所產生的稅務影響。

於2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於2008年1月1日起生效。新企業所得稅法引入多項大範圍變動，包括但不限於統一內資及外資企業所得稅率為25%。

13. 股息

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年度宣派的股息：		
中兆投資管理	—	272,712
茂業中國	—	658,012
茂業深南	—	1,285
茂業華強北	—	67,630
茂業東方時代	—	54,334
珠海茂業	—	9,977
	—	1,063,950
	—	1,063,950

已宣派股息已於截至2007年12月31日止年度獲中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業的權益持有人批准。

截至2007年12月31日止年度，已宣派息人民幣854,403,000元已經支付。其餘已宣派股息人民幣209,547,000元已於2007年12月31日後支付（第37節）。

本公司於2008年3月22日宣派股息80,000,000港元（約相等於人民幣72,608,000元）。該等股息已於2008年4月7日支付（第37節）。

14. 本公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據各年度本公司權益持有人應佔年度利潤並假設本公司已於緊隨資本化發行完成後及整個年度內已發行股份為4,250,000,000股股份（誠如本公司招股章程「釋義」及「附錄六一法定及一般資料」所述，但不包括將根據公開發售發行的股份）而計算。

由於年內並無任何攤薄事件，故此並無呈列任何年度的每股攤薄盈利。

15. 物業、機器及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2006年12月31日							
於2006年1月1日：							
成本	708,828	200,821	20,381	160,573	172,842	50,627	1,314,072
累計折舊及減值	(168,666)	(121,264)	(11,757)	(82,456)	(48,123)	(6,606)	(438,872)
賬面淨值	<u>540,162</u>	<u>79,557</u>	<u>8,624</u>	<u>78,117</u>	<u>124,719</u>	<u>44,021</u>	<u>875,200</u>
於2006年1月1日 (扣除累計折舊及減值)	540,162	79,557	8,624	78,117	124,719	44,021	875,200
添置	1,082	1,331	1,308	7,943	7,560	46,022	65,246
出售	(1,553)	(114)	(2,836)	(653)	(833)	—	(5,989)
年內折舊撥備	(28,161)	(12,792)	(1,697)	(18,696)	(39,329)	—	(100,675)
轉撥	40,489	3,288	—	—	20,825	(64,602)	—
於2006年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	<u>552,019</u>	<u>71,270</u>	<u>5,399</u>	<u>66,711</u>	<u>112,942</u>	<u>25,441</u>	<u>833,782</u>
於2006年12月31日							
成本	748,255	204,833	12,530	166,653	199,755	32,050	1,364,076
累計折舊及減值	(196,236)	(133,563)	(7,131)	(99,942)	(86,813)	(6,609)	(530,294)
賬面淨值	<u>552,019</u>	<u>71,270</u>	<u>5,399</u>	<u>66,711</u>	<u>112,942</u>	<u>25,441</u>	<u>833,782</u>
2007年12月31日							
於2006年12月31日及 於2007年1月1日：							
成本	748,255	204,833	12,530	166,653	199,755	32,050	1,364,076
累計折舊及減值	(196,236)	(133,563)	(7,131)	(99,942)	(86,813)	(6,609)	(530,294)
賬面淨值	<u>552,019</u>	<u>71,270</u>	<u>5,399</u>	<u>66,711</u>	<u>112,942</u>	<u>25,441</u>	<u>833,782</u>

	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	552,019	71,270	5,399	66,711	112,942	25,441	833,782
添置	39,204	113	1,190	5,399	8,815	41,571	96,292
收購一家附屬公司 (第32(a)節)	28,139	2,036	253	224	—	2,900	33,552
轉撥至投資物業 (第16節)	(6,077)	—	—	—	—	—	(6,077)
出售	(11,870)	(648)	(779)	(1,027)	(4,809)	(157)	(19,290)
出售附屬公司 (第32(b)節)	(690)	—	—	(1,038)	(15,232)	(132)	(17,092)
年內折舊撥備	(28,685)	(13,490)	(1,499)	(18,272)	(33,839)	—	(95,785)
轉撥	1,365	348	—	—	9,793	(11,506)	—
於2007年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	<u>573,405</u>	<u>59,629</u>	<u>4,564</u>	<u>51,997</u>	<u>77,670</u>	<u>58,117</u>	<u>825,382</u>
於2007年12月31日：							
成本	799,678	207,768	10,605	168,387	166,221	64,726	1,417,385
累計折舊及減值	<u>(226,273)</u>	<u>(148,139)</u>	<u>(6,041)</u>	<u>(116,390)</u>	<u>(88,551)</u>	<u>(6,609)</u>	<u>(592,003)</u>
賬面淨值	<u>573,405</u>	<u>59,629</u>	<u>4,564</u>	<u>51,997</u>	<u>77,670</u>	<u>58,117</u>	<u>825,382</u>

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於第30節。

16. 投資物業

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的成本 (扣除累計折舊)	352,309	334,778
添置	44	2,470
出售附屬公司 (第32(b)節)	—	(8,928)
轉撥自物業、機器及設備 (第15節)	—	6,077
轉撥自土地租賃預付款項 (第17節)	—	1,362
年內折舊撥備	<u>(17,575)</u>	<u>(17,427)</u>
於12月31日	<u>334,778</u>	<u>318,332</u>
於12月31日：		
成本	420,088	392,336
累計折舊	<u>(85,310)</u>	<u>(74,004)</u>
賬面淨值	<u>334,778</u>	<u>318,332</u>

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押投資物業詳情載於第30節。

於2007年12月31日，本集團投資物業的公允價值約為人民幣973,410,000元，該價值乃以獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司於公開市場的現存使用基準為根據。

17. 土地租賃預付款項

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	362,147	347,000
收購一家附屬公司 (第32(a)節)	—	5,517
添置	—	40,366
出售	—	(5,900)
轉撥至投資物業 (第16節)	—	(1,362)
年內攤銷撥備	(15,147)	(15,686)
	<u>347,000</u>	<u>369,935</u>
於12月31日的賬面值	<u>347,000</u>	<u>369,935</u>

本集團的租借土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其附息銀行貸款作抵押的已質押租借地的詳情載於第30節。

有關中國機關尚未向本集團發出位於中國四川省綿陽市的土地的土地使用權證，該幅土地於2007年12月31日的賬面值約為人民幣40,282,000元。董事現正申請有關土地使用權證。

18. 商譽

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日 (扣除累計減值)	38,134	45,114
收購一家附屬公司 (第32(a)節)	—	174
收購一家附屬公司額外權益	6,980	198
年內減值 (第9節)	—	(200)
	<u>45,114</u>	<u>45,286</u>
於12月31日	<u>45,114</u>	<u>45,286</u>
於12月31日：		
成本	45,883	46,255
累計減值	(769)	(969)
	<u>45,114</u>	<u>45,286</u>
賬面淨值	<u>45,114</u>	<u>45,286</u>

商譽的減值測試

透過業務合併收購的商譽主要分配予以下三個現金產生單位（「現金產生單位」），該等單位為減值測試的可申報分部：

- 百貨店運營的現金產生單位；
- 汽車銷售的現金產生單位；及
- 其他分部的現金產生單位。

分配予各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店運營 人民幣千元	汽車銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年12月31日	35,957	17	9,140	45,114
於2007年12月31日	<u>35,954</u>	<u>17</u>	<u>9,315</u>	<u>45,286</u>

各現金產生單位的可收回金額按使用價值計演算法釐定。該計演算法使用以管理層批准為期五年的財政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乎7%至10%。五年以上的現金流量採用估計增長率介乎5%至10%推斷。增長率並不超過中國百貨店運營和汽車銷售的預測長期平均增長率。

計算截至2006年及2007年12月31日止年度現金產生單位使用價值採用了主要假設。以下載列管理層於進行有關商譽減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算毛利率－管理層根據過往表現及預測市場發展釐定預算毛利率。

貼現率－所用的貼現率已扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買價通脹－管理層認為購買價通脹上升的可能性為6%至8%。

19. 於聯營公司的投資

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>78,412</u>	<u>30,509</u>

本集團於2006年及2007年12月31日的聯營公司結餘於第36節披露。

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤／(虧損)的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤／(虧損) 人民幣千元
截至2006年12月31日止年度				
峨嵋山成商鳳凰湖有限公司 (「峨嵋山成商」)	17,055	8,261	2,435	(746)
成都人民商場宜賓大觀樓商場 有限責任公司(「宜賓大觀樓」)	8,294	4,616	33,119	2,376
銀川新世紀廣播電視網絡 有限責任公司(「銀川新世紀」)	16,251	2,782	3,686	1,935
廣元新世紀廣播電視網絡 有限責任公司(「廣元新世紀」)	7,122	4,944	2,095	10
樂山沙灣新世紀廣播電視網絡 建設有限責任公司 (「樂山沙灣新世紀」)	6,355	2,031	1,536	188
雅安新世紀廣播電視網絡建設 有限責任公司(「雅安新世紀」)	10,796	4,842	2,721	626
成都崇德投資有限公司 (「成都崇德投資」)	20,935	20,335	—	—
無錫茂業置業有限公司	136,389	96,974	—	(585)
	<u>223,197</u>	<u>144,785</u>	<u>45,592</u>	<u>3,804</u>
截至2007年12月31日止年度				
宜賓大觀樓	8,065	4,332	32,395	587
銀川新世紀	15,822	1,813	4,133	2,089
廣元新世紀	7,493	5,265	2,106	50
樂山沙灣新世紀	6,322	1,977	2,027	189
雅安新世紀	10,661	4,467	2,821	658
	<u>48,363</u>	<u>17,854</u>	<u>43,482</u>	<u>3,573</u>

20. 可供出售權益投資

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非上市權益投資 (按成本)	32,341	111,930
減值撥備	<u>(5,735)</u>	<u>(5,735)</u>
	<u>26,606</u>	<u>106,195</u>

由於非上市權益投資並無已報市場價格，故此該等權益投資按成本減去累計減值虧損入賬。此外，合理公允值估計的波幅廣闊，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允值。

21. 發展中物業

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
土地成本	<u>145,983</u>	<u>—</u>

發展中物業的變動如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	—	145,983
添置	145,983	—
出售一家附屬公司 (第32(b)節)	<u>—</u>	<u>(145,983)</u>
於12月31日	<u>145,983</u>	<u>—</u>

本集團的發展中物業位於中國重慶。

22. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動如下：

	遞延收入 人民幣千元	撥備及 應計費用 人民幣千元	貿易及 其他應收 款項減值 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日	5,429	27,064	18,756	28,600	79,849
年內計入合併收益表 的遞延稅項 (第12節)	<u>4,221</u>	<u>17,597</u>	<u>790</u>	<u>16,949</u>	<u>39,557</u>
於2006年12月31日及 2007年1月1日	9,650	44,661	19,546	45,549	119,406
稅率變動對年初遞延稅項 的影響 (第12節)	—	(5,508)	(15)	(3,445)	(8,968)
出售附屬公司 (第32(b)節)	—	(8,196)	—	—	(8,196)
年內計入／(扣自) 合併 收益表的遞延稅項 (第12節)	<u>(9,650)</u>	<u>(19,011)</u>	<u>381</u>	<u>(22,371)</u>	<u>(50,651)</u>
於2007年12月31日	<u>—</u>	<u>11,946</u>	<u>19,912</u>	<u>19,733</u>	<u>51,591</u>

遞延稅項負債變動如下：

	收購一家附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元
於2006年1月1日	125,796
年內計入合併收益表的遞延稅項 (第12節)	<u>(7,877)</u>
於2006年12月31日及2007年1月1日	117,919
年內計入合併收益表的遞延稅項 (第12節)	<u>(7,877)</u>
於2007年12月31日	<u>110,042</u>

本集團於2006年及2007年12月31日的稅項虧損分別約為人民幣22,089,000元及人民幣12,875,000元，該等虧損可自錄得虧損年度起五年結轉，以抵銷錄得虧損的集團公司未來的應課稅利潤。由於該等虧損乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且並未具充分有說服力的證據，證明於五年的屆滿日期前將有充足的應課稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

23. 存貨

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
可轉售商品	98,654	113,131

24. 按公允值計入損益的權益投資

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
上市權益投資	4,895	11,573

本集團於2007年12月31日持有的短期投資在年內最接近本報告日期的交易日營業時間結束時的市值約為人民幣6,859,000元。

25. 應收貿易賬款

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

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
60日內	2,345	3,438
61至90日	775	1,161
91至180日	1,044	3,944
181至270日	114	322
271至360日	—	95
超過360日	4,403	2,794
	8,681	11,754
應收貿易賬款減值	(5,752)	(7,816)
	2,929	3,938

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	3,521	5,752
收購一家附屬公司	—	—
年內確認的減值虧損 (第9節)	2,231	2,351
年度撤銷	—	(287)
於12月31日	5,752	7,816

於2006年及2007年12月31日，上述應收貿易賬款的減值撥備中，包括被個別評定為減值的應收貿易賬款撥備分別約人民幣5,752,000元及人民幣7,816,000元，該等應收貿易賬款的賬面值分別約為人民幣5,752,000元及人民幣7,816,000元。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財政困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	逾期但未減值						
	未逾期且		61至90日	91至180日	181至270日	271至360日	超過360日
	總計	未減值					
	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
2006年12月31日	2,929	2,345	584	—	—	—	—
2007年12月31日	3,938	3,438	500	—	—	—	—

未逾期且未減值的應收貿易賬款與眾多不同客戶有關，有關客戶近期不曾拖欠任何付款。

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

26. 預付款項及其他應收款項

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產		
預付款項	3,956	4,543
流動資產		
預付款項	122,720	125,840
其他應收款項	302,936	134,094
其他應收款項減值	425,656 (34,645)	259,934 (35,783)
	391,011	224,151

於2007年12月31日的預付款項及其他應收款項分別包括運營租金開支預付款項人民幣82,497,000元（涵蓋2008年1月至12月期間）及租金按金人民幣13,877,000元。此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司（第36(1)節）。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	35,172	34,645
收購一家附屬公司	—	3,406
年內撥回減值虧損 (第9節)	(527)	(760)
年內撤銷	—	(1,508)
	<u> </u>	<u> </u>
於12月31日	<u>34,645</u>	<u>35,783</u>

於2006年及2007年12月31日，上述其他應收款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項撥備分別約人民幣34,645,000元及人民幣35,783,000元，該等其他應收款項的賬面值分別約為人民幣34,645,000元及人民幣35,783,000元。個別被評定為減值的其他應收款項與面對財政困難或拖欠付款的其他債務人有關。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的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

27. 現金及現金等價物

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在途現金	11,019	34,766
現金及銀行結餘	<u>361,646</u>	<u>356,811</u>
合併資產負債表內所列的現金及現金等價物	372,665	391,577
減：於收購時原到期日超過三個月的銀行存款	<u>(110,420)</u>	<u>(29,000)</u>
合併現金流量表內所列的現金及現金等價物	<u>262,245</u>	<u>362,577</u>

在途現金指以借記卡及信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

本集團的現金及現金等價物乃以下列貨幣列值：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
人民幣	372,336	376,228
港元	274	14,829
美元	<u>55</u>	<u>520</u>
	<u>372,665</u>	<u>391,577</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權進行外匯交易業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。

28. 應付貿易賬款

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
90日內	570,581	683,714
91至180日	101,107	60,655
181至360日	32,433	26,558
超過360日	43,067	69,327
	<u>747,188</u>	<u>840,254</u>

應付貿易賬款為免息，並一般於90日期限清償。

29. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
遞延收入	90,686	181,764
已收按金	76,286	83,474
應計運營租金開支	95,431	69,294
應計公用設施開支	15,308	7,369
應計負債	3,320	10,434
應計員工成本	27,635	17,073
折扣券負債撥備	967	4,136
增值稅及其他應繳稅項	67,199	22,244
其他應付款項	<u>124,630</u>	<u>88,141</u>
	<u>501,462</u>	<u>483,929</u>

其他應付款項為免息，並於一年內到期。

30. 附息銀行貸款

	實際浮動 利率	到期日	12月31日	
			2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	4.514%-8.75%	2006年至2008年	707,350	354,300
銀行貸款－無抵押	4.78%-9.22%	2006年至2008年	18,450	10,000
長期銀行貸款的即期 部分－有抵押	6.39%-7.83%	2006年至2008年	48,000	246,081
			<u>773,800</u>	<u>610,381</u>
非流動				
長期銀行貸款－有抵押	6.39%-7.83%	2007年至2017年	456,726	786,712
			<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>
償還期：				
一年內			773,800	610,381
於第二年			48,000	83,041
於第三年			75,000	85,114
於三年以上			333,726	618,557
			<u>1,230,526</u>	<u>1,397,093</u>

本集團銀行貸款的抵押詳情如下：

- (i) 於2006年及2007年12月31日本集團賬面淨值分別約為人民幣342,955,000元及人民幣396,686,000元的若干土地及樓宇（第15節）；
- (ii) 於2006年及2007年12月31日本集團賬面淨值分別約為人民幣80,026,000元及人民幣77,255,000元的若干投資物業（第16節）；
- (iii) 於2006年及2007年12月31日本集團賬面淨值分別約為人民幣267,345,000元及人民幣224,482,000元的若干土地租賃預付款項（第17節）；及
- (iv) 本公司若干同系附屬公司的物業（第36(1) (vii)節）。

此外，本集團的有抵押銀行貸款乃由若干關連人士擔保（第36(1) (vii)節）。

本集團具有下列尚未提取的銀行信貸：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
浮動利率		
－於一年內屆滿	700,000	—
	<u>700,000</u>	<u>—</u>

附息銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

31. 實繳資本／已發行股本

於2006年12月31日的實繳資本／已發行股本，指茂業中國、中兆商業及中兆投資管理的合併實繳資本／已發行股本。於2007年12月31日的已發行股本為茂業中國及本公司的已發行股本。

本公司於2007年8月8日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。同日，已配發及發行一股面值0.1港元的本公司股份。於2007年12月31日，本公司概無可分派儲備。

根據於2008年1月10日由本公司股東通過的書面決議案，本公司的法定股本增加至900,000,000港元，分為9,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

除上文所述者外，本公司自註冊成立日期起至2007年12月31日止並無進行任何其他業務。

32. 合併現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

成商原持有峨嵋山成商49.92%的股本權益，峨嵋山成商被當作成商的聯營公司處理，並根據權益會計法入賬。於2007年1月，成商向獨立第三方恒達實業有限公司收購了峨嵋山成商額外34.93%的股本權益，雙方協定代價約人民幣12,517,000元，協定代價乃參考峨嵋山成商於截至2006年12月31日止年度的法定財務報表所述其資產淨值而釐定。此舉導致成商於峨嵋山成商的股本權益由49.92%增至84.85%。峨嵋山成商自該時起成為本集團的附屬公司。於2007年2月，峨嵋山成商的註冊資本由人民幣25,600,000元增至人民幣33,730,000元，而成商向峨嵋山成商投入額外人民幣5,264,000元的實繳資本。最後的影響為成商於峨嵋山成商的股本權益由84.85%減至80%。本集團自該時起實際持有峨嵋山成商55.38%的股本權益。

		於2007年 1月31日 確認的公允值 人民幣千元	於2007年 1月31日 確認的賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	12	33,552	25,465
土地租賃預付款項	14	5,517	5,517
現金及現金等價物		185	185
應收貿易款項		458	458
預付款項、按金及其他應收款項		1,495	1,495
存貨		374	374
附息銀行貸款		(5,500)	(5,500)
應付貿易款項		(58)	(58)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(3,206)	(3,206)
少數股東權益		(6,601)	—
		26,216	24,730
收購所產生的商譽	15	174	
		26,390	

節	於2007年 1月31日 確認的公允值 人民幣千元	於2007年 1月31日 確認的賬面值 人民幣千元
以下列方式支付：		
現金	12,517	
其他應收款項	5,264	
於聯營公司的投資	<u>8,609</u>	
	<u><u>26,390</u></u>	

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	截至2007年 12月31日止年度 人民幣千元
現金代價	<u>12,517</u>
已付現金代價	12,517
所收購現金及現金等價物	<u>(185)</u>
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>12,332</u></u>

自收購日期起至各相關年度結束止期間，收購對本集團財務業績的影響如下：

	截至2007年 12月31日止年度 人民幣千元
收入	<u><u>5,114</u></u>
年度虧損	<u><u>512</u></u>

(b) 出售附屬公司

於截至2007年12月31日止年度，本集團出售了下列附屬公司予獨立第三方及本公司的同系附屬公司：

- (i) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都洛尼商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方萬水良先生，代價約人民幣1,040,000元，該代價乃按照對成都洛尼商貿有限公司的投資成本釐定。

- (ii) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都易福商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方趙三虎先生，代價約人民幣1,040,000元，該代價乃按照對成都易福商貿有限公司的投資成本釐定。
- (iii) 於2007年3月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都家恒商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方周世霞女士，代價約人民幣825,000元，該代價乃按照對成都家恒商貿有限公司的投資成本釐定。
- (iv) 於2007年5月30日，本集團出售了一家從事房地產發展的公司重慶崇德實業有限公司70%股本權益予本公司的同系附屬公司深圳茂業（集團）股份有限公司，代價為人民幣14,000,000元，該代價乃按照對重慶崇德實業有限公司的投資成本釐定。
- (v) 於2007年7月11日，茂業商廈出售了從事百貨店運營的人民百貨連鎖店及重慶解放碑茂業分別75%及5%股本權益予茂業實業，總代價約人民幣54,117,000元，該代價乃經參考於中國註冊的獨立估值師中聯資產評估有限公司分別發出的資產估值報告後由雙方協定。出售收益約人民幣46,356,000元。由於人民百貨連鎖店直接持有重慶解放碑茂業的95%股本權益，故茂業商廈實際出售重慶解放碑茂業的76.25%股本權益。
- (vi) 於2007年7月26日，茂業商廈出售了一家投資控股公司家家國貨77.01%股本權益及一家從事百貨店運營的公司深圳茂業和平商廈有限公司（「和平商廈」）60%股本權益予深圳茂業實業發展有限公司（「茂業實業」），代價分別約人民幣6,696,000元及人民幣23,840,000元，該代價乃分別按照對深圳市家家國貨有限公司及和平商廈的投資成本釐定。
- (vii) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司南充桑尼經貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方詹一靜先生，代價約人民幣2,101,000元，該代價乃由雙方協定。
- (viii) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司南充道博經貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方胡鐘標先生，代價約人民幣2,133,000元，該代價乃由雙方協定。
- (ix) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都仟和商貿有限公司全部股本權益予兩名獨立第三方羅雪琴女士及羅亞濤先生，代價約人民幣1,543,000元，該代價乃由訂約雙方協定。

- (x) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都思富商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方晉偉先生、于蓓女士及夏裏女士，總代價約人民幣1,543,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xi) 於2007年9月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都盛升商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方張俊林先生，代價約人民幣2,178,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xii) 於2007年10月30日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都亦道商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方鄭燕女士，代價約人民幣2,191,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xiii) 於2007年11月23日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都華士商貿有限公司全部股本權益予一名獨立第三方羅亞濤先生，代價約人民幣1,630,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xiv) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都思可商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣1,423,000元及人民幣136,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xv) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都畢生凱商貿有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣769,000元及人民幣63,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xvi) 於2007年12月6日，成商出售了一家從事物業租賃的公司成都維家美有限公司全部股本權益予獨立第三方吳平先生及吳光良先生，代價分別約人民幣964,000元及人民幣85,000元，該代價乃由雙方協定。
- (xvii) 於2007年12月20日，成都人民商場（集團）南充川北有限責任公司出售了南充元培商貿有限公司、南充朗空商貿有限公司、南充洛克商貿有限公司、南充勝達商貿有限公司、南充雄業商貿有限公司、南充信都商貿有限公司、南充華信商貿有限公司、南充諾頓商貿有限公司、南充科力商貿有限公司、南充吉昌商貿有限公司及南充深巨集商貿有限公司的全部股本權益予獨立第三方四川波爾服裝有限公司，總代價約人民幣28,880,000元，該代價乃由雙方協定。

	節	截至2007年 12月31日止年度 人民幣千元
已出售的資產淨值：		
物業、機器及設備	15	17,092
投資物業	16	8,928
發展中物業	21	145,983
現金及現金等價物		10,532
應收股息		8,889
預付款項及其他應收款項		219,579
應收關連人士款項		86,281
遞延稅項資產	22	8,196
存貨		5,053
應付貿易款項		(23,205)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(185,310)
應付關連人士款項		(204,282)
應付所得稅		(8,987)
少數股東權益		(6,000)
		<hr/>
		82,749
出售附屬公司收益		<hr/> 64,448
		<hr/> <hr/> 147,197
以下列方式支付：		
現金		33,106
其他應收款項		15,438
應收關連人士款項		<hr/> 98,653
		<hr/> <hr/> 147,197

就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	截至2007年 12月31日止年度 人民幣千元
現金代價	33,106
所出售現金及現金等價物	<hr/> (10,532)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<hr/> <hr/> 22,574

作為重組的一部分，於2007年7月26日，和平茂業向和平商廈收購與運營一家百貨店有關的所有業務及資產及茂業商廈出售其於和平商廈的權益投資（第32(b)(vi)節）。載入財務資料內的被出售附屬公司（不包括和平商廈）的合併財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	<u>7,225</u>	<u>4,410</u>
年度虧損	<u>59,949</u>	<u>33,045</u>

(c) 截至2007年12月31日止年度的重大非現金交易

於2007年2月，成商向峨嵋山成商注入額外實繳資本人民幣5,264,000元，抵銷了其他應收款項。

於2007年4月，成商向四川迪康產業控股集團股份有限公司、四川中藥現代化科技園投資有限公司及成都迪康血液科技有限公司收購重慶醫藥股份有限公司31.07%股本權益，總代價約人民幣72,730,000元，抵銷了其他應收款項。

33. 運營租賃安排

(a) 作為出租人

按第16節所述，本集團根據運營租賃安排出租投資物業，協定期限介乎1年至13年。

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

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	74,254	78,669
第二年至第五年（包括首尾兩年在內）	113,506	95,337
五年後	<u>8,656</u>	<u>9,613</u>
	<u>196,416</u>	<u>183,619</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據不可撤銷運營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定租期介乎2.5年至20年。

貴集團根據於下列年期到期的不可撤銷運營租約的未來最低應付租金總額如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	98,697	124,849
第二年至第五年（包括首尾兩年在內）	111,522	491,191
五年後	89,221	682,089
	<u>299,440</u>	<u>1,298,129</u>

34. 承擔

除上述第33(b)節所載的運營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	7,426	25,680

35. 或然負債

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

- (a) 茂業商廈承諾，根據於2006年6月6日的持股量，按股東每持有10股流通股轉讓2股的比例，轉讓予成商流通股的持有人。因此，茂業商廈已轉讓其10,197,915股股份予成商的流通股持有人（第10節）。
- (b) 茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，轉讓2,554,201股股份予成商的流通股持有人：
 - (i) 成商截至2007年12月31日止年度的法定利潤淨額少於人民幣60,000,000元；
 - (ii) 就成商截至2007年12月31日止年度的法定財務報表發出保留審核意見；或
 - (iii) 上述法定財務報表未能於法定時限前發出。

- (c) 茂業商廈已承諾，倘下列其中一項事項發生，額外轉讓2,554,201股股份予成商流通股的持有人：
- (i) 成商截至2008年12月31日止年度的法定利潤淨額少於人民幣80,000,000元；
- (ii) 就成商截至2008年12月31日止年度的法定財務報表發出保留審核意見；或
- (iii) 上述法定財務報表未能於法定時限前發出。

本集團已就本公司同系附屬公司所獲授的銀行貸款以銀行為受益人提供擔保（第36(1) (viii)節），所作出的擔保項下的最高負債如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
深圳茂業（集團）股份有限公司	220,000	545,000

董事確認，上述擔保將於本公司股份在聯交所主板上市時解除。

36. 關連人士交易及結餘

- (1) 除上述第32節所述的交易外，本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 經常性交易	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
下列公司收取的運營租金開支：		
深圳茂業（集團）股份有限公司(i)及(iii)	10,972	19,736
中兆投資（集團）有限公司 （「中兆投資集團」）(i)及(iii)	6,332	7,251
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i)及(iii)	46,577	54,689
深圳市崇德地產有限公司(i)及(iii)	736	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(iii)	6,833	6,304
重慶茂業地產有限公司(i)及(iii)	16,159	16,159
	<u>87,609</u>	<u>104,563</u>

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
下列公司收取的物業管理服務費：		
崇德物業管理（深圳）有限公司(i)及(iv)	754	—
運營百貨店所收取的管理費收入：		
重慶解放碑茂業(i)及(v)	—	273
無錫茂業百貨有限公司(i)及(v)	—	503
無錫茂業百福超級市場有限公司(i)及(v)	—	259
	—	1,035
向下列聯營公司銷售貨品：		
成都人民商場黃河商業城有限責任公司 （「成商黃河」）(ii)及(vi)	12,934	25,751
(b) 非經常性交易		
以下列公司物業抵押的銀行貸款：		
深圳茂業（集團）股份有限公司(i)及(vii)	107,500	—
茂業（深圳）房地產開發有限公司(i)及(vii)	—	17,500
深圳市崇德地產有限公司(i)及(vii)	44,000	20,500
深圳市茂業物業經營有限公司(i)及(vii)	177,726	164,970
中兆實業（深圳）有限公司(i)及(vii)	25,000	80,000
	354,226	282,970
下列公司及董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業（集團）股份有限公司(i)及(vii)、 黃茂如先生及張靜女士(ii)及(vii) （共同及個別）	202,726	164,970
黃茂如先生及張靜女士（共同及個別）(ii)及(vii)	300,000	667,823
	502,726	832,793
就下列公司獲授銀行貸款而以銀行 為受益人提供擔保：		
深圳茂業（集團）股份有限公司(i)及(viii)	220,000	545,000

- (i) 該等為本公司的同系附屬公司。
- (ii) 彼等為本公司董事。
- (iii) 由本公司同系附屬公司收取的運營租金開支，乃以第三方租戶支付的價格為基準而釐定。
- (iv) 由本公司同系附屬公司收取的物業管理服務費，乃以第三方租戶支付的價格為基準而釐定。
- (v) 運營百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團及本公司同系附屬公司協定的相關合約釐定。
- (vi) 該等交易乃根據本集團及其聯營公司所協定的條款進行。
- (vii) 若干本集團的銀行貸款，乃以若干本公司同系附屬公司的物業抵押或由本公司同系附屬公司、黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保（第30節）。董事確認，就物業所作的抵押及擔保已於2007年12月31日後悉數解除。

若干本集團銀行貸款由黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。董事確認，上述擔保將於本公司股份在聯交所主板上市時解除。

- (viii) 本集團就本公司同系附屬公司所獲授的銀行貸款以銀行為受益人提供擔保（第35節）。董事確認，上述擔保將於本公司股份在聯交所主板上市時解除。

除上述交易外，本集團與關連人士之間有以下交易：

- (ix) 於2007年8月20日，珠海茂業與本公司同系附屬公司中兆投資（集團）有限公司訂立一份債務轉讓協議，據此，珠海茂業向中兆投資集團轉讓應收珠海金山百貨發展有限公司（「珠海金山」）（珠海茂業營運百貨店所用物業的業主）的一項非貿易結餘約人民幣5,300,000元，以抵銷結欠中兆投資集團的部分非貿易結餘。珠海金山結欠珠海茂業的款項乃珠海茂業向珠海金山提供的墊款，以應付珠海金山的營運資金需求。本集團並無錄得任何債務轉讓損益。
- (x) 本集團於年內曾向本公司若干同系附屬公司作出墊款。董事認為，向本公司同系附屬公司所作的墊款，主要為同系附屬公司發展房地產項目提供資金。

於2007年12月31日的預付款項及其他應收款項的即期部分（第26節）分別包括運營租金開支預付款項約人民幣82,497,000元（涵蓋2008年1月至12月期間）及租金按金約人民幣13,877,000元。此等款項乃付予本公司若干同系附屬公司。

董事認為，上述交易乃於本集團日常業務過程中進行。董事確認，與關連人士進行的經常性交易將於本公司股份在聯交所主板上市後繼續進行。

(2) 本集團具有以下關連人士的結餘：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收關連人士款項		
應收聯營公司款項	69,271	125,093
應收同系附屬公司款項	<u>1,329,849</u>	<u>979,792</u>
	1,399,120	1,104,885
應收聯營公司款項減值	<u>—</u>	<u>(3,870)</u>
	<u><u>1,399,120</u></u>	<u><u>1,101,015</u></u>
應付關連人士款項		
應付聯營公司款項	1,875	1,905
應付一名董事黃茂如先生的款項	67,678	—
應付同系附屬公司款項	346,612	56,731
應付附屬公司少數股東款項	<u>140</u>	<u>—</u>
	<u><u>416,305</u></u>	<u><u>58,636</u></u>

2007年12月31日應收聯營公司結餘包括應收成商黃河的款項，即成商就成商黃河的若干銀行貸款提供擔保合共付款人民幣116,000,000元（「該付款」），成商未有收取任何款項。獨立第三方成都中發黃河實業有限公司（「中發」）就該款項以房地產抵押品的形式提供反擔保，成商根據反擔保向中發提出訴訟以收回該付款。法院於2005年6月至2007年5月期間已作出數項有利於成商的裁決，並已進一步扣押中發所提供的房地產抵押品作拍賣，以支付判決所裁定的金額。2008年4月17日，黃茂如先生、MOY International Holdings Limited及Maoye Department Store Investment Limited（由黃茂如先生最終控制）已就本集團就此訴訟所招致的任何損失向本集團提供彌償保證。

應收聯營公司款項的減值撥備變動如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	—	—
年度已確認減值虧損（第9節）	<u>—</u>	<u>3,870</u>
於12月31日	<u><u>—</u></u>	<u><u>3,870</u></u>

於2007年12月31日，上述應收聯營公司款項的減值撥備中，包括被個別評定為減值的應收聯營公司款項撥備約人民幣3,870,000元，該應收聯營公司款項的賬面值約為人民幣6,805,000元。個別被評定為減值的應收聯營公司款項與面對財政困難的聯營公司有關。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。

應付同系附屬公司的結餘，包括於2006年12月31日合共約人民幣180,696,000元，該等結餘屬貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。應收同系附屬公司的結餘包括於2007年12月31日合共約人民幣1,035,000元，該等結餘屬貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。與同系附屬公司及其他關連人士的其他結餘屬非貿易性質、無抵押、不計息及須於要求時償還。

未逾期或未減值的關連人士結餘的賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的關連人士有關。

於2007年12月31日應收本公司同系附屬公司款項合共人民幣979,792,000元及應付本公司同系附屬公司款項合共人民幣56,731,000元其後已於2007年12月31日後結清。

該等關連人士結餘的賬面值與其公允值相若。

(3) 主要管理人員補償

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及津貼	1,446	2,411
花紅	1,260	600
退休福利	44	70
	<u>2,750</u>	<u>3,081</u>

董事酬金的進一步詳情載於第7節。

37. 結算日後事項

以下為於2007年12月31日以後的重大結算日後事項：

- (1) 所宣派股息人民幣209,547,000元已於2007年12月31日後支付（第13節）。
- (2) 本公司於2008年3月22日宣派股息80,000,000港元（約相等於人民幣72,608,000元）（第13節）。該等股息已於2008年4月7日支付。
- (3) 於2007年12月31日應收本公司同系附屬公司款項人民幣979,792,000元及應付本公司同系附屬公司款項人民幣56,731,000元已於2007年12月31日後全數結清（第36(2)節）。
- (4) 於2008年1月9日，成商綿陽於中國四川省綿陽市開設一家新店。
- (5) 本集團於2008年3月14日收購一幅位於中國深圳南山的土地的使用權，代價為約人民幣650,000,000元，有關款額已於2008年3月悉數支付。
- (6) 已向本公司若干同系附屬公司支付運營租金開支預付款項合共約人民幣15,120,000元（涵蓋2008年4月1日至2008年12月31日止期間）。
- (7) 2007年12月31日後，許多大型國際股份市場的價格均大幅下跌，包括本集團上市權益投資買賣的證券交易所。有關本集團上市權益投資的市價的其他詳情，載列於上文第24節。2007年12月31日後至本報告日期止期間上市權益投資的賬面值減少並未於財務資料中反映。
- (8) 為籌備本公司股份於聯交所主板上市，組成本集團的公司已進行重組。

38. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括附息銀行貸款、應收／應付關連人士款項，以及現金及現金等價物。該等金融工具旨在為本集團的運營業務籌集資金。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，乃直接產生自運營業務。

本集團的金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討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。

本集團附息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文第30節。

下表列示本集團於年內的除所得稅前利潤對利率的合理可能變動（所有其他變量維持不變）的敏感度（透過浮息借款的影響）。對本集團的權益並無影響。

	基點增加／減少	除所得稅前 利潤的影響 人民幣千元
2006年12月31日		
人民幣	-100	7,859
人民幣	+100	(7,859)
2007年12月31日		
人民幣	-100	13,758
人民幣	+100	(13,758)

外幣風險

本集團承受外幣匯率變動所導致的風險極微。

港元與人民幣之間匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於年內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。

信貸風險

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

本集團的其他財務資產（包括現金及現金等價物、可供出售權益投資、應收聯營公司款項及其他應收款項）的最高信貸風險相等於該等財務資產的賬面值。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故並無需持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文第25及26節披露。

由於本集團就本公司同系附屬公司所獲授及動用的銀行信貸向銀行給予擔保，故須承擔有關的信貸風險，進一步詳情於上文第35及36節披露。

流動資金風險

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

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

於2006年及2007年12月31日，按已訂約但未折現付款為基礎的本集團財務負債的到期情況如下：

	2006年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
計息銀行貸款	—	773,800	456,726	1,230,526
應付貿易賬款	—	747,188	—	747,188
其他應付款項	—	124,630	—	124,630
應付關連人士款項	416,305	—	—	416,305
	<u>416,305</u>	<u>1,645,618</u>	<u>456,726</u>	<u>2,518,649</u>
	2007年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
計息銀行貸款	—	610,381	786,712	1,397,093
應付貿易賬款	—	840,254	—	840,254
其他應付款項	—	88,141	—	88,141
應付關連人士款項	58,636	—	—	58,636
	<u>58,636</u>	<u>1,538,776</u>	<u>786,712</u>	<u>2,384,124</u>

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於年內，概無轉變目標或政策。

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。債項淨額按付息銀行貸款減現金和現金等價物計算。經調整資本指本公司權益持有人應佔權益及包括應付關聯人士款項。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水準。於2006年及2007年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
付息銀行貸款	1,230,526	1,397,093
減：現金及現金等價物	(372,665)	(391,577)
債項淨額	<u>857,861</u>	<u>1,005,516</u>
資本	900,306	200,758
資本與債項淨額	<u>1,758,167</u>	<u>1,206,274</u>
資本負債比率	<u>49%</u>	<u>83%</u>

權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水準及個別證券價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按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資（第24節）。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於結算日按所報市價計值。

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

	2006年 12月31日	2006年 最高／最低	2007年 12月31日	2007年 最高／最低
深圳－A股指數	569	569/294	1,520	1,629/572
上海－A股指數	2,815	2,815/1,241	5,521	6,395/2,744

下表列示上市權益投資公允值每變動5%的敏感度（所有其他變量維持不變及未計及任何稅務影響），乃根據有關投資於2006年及2007年12月31日的賬面值計算。

	上市權益 投資的賬面值 人民幣千元	除所得稅前 利潤的增減 人民幣千元
於2006年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
深圳	4,736	226
上海	404	19
於2007年12月31日		
於下列證券交易所上市的權益投資：		
深圳	2,508	119
上海	9,644	459

債項

借貸

於2008年9月30日（即本通函付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有銀行貸款人民幣1,423,800,000元，其中人民幣200,000,000元為無抵押，而人民幣1,223,800,000元為有抵押。銀行貸款其中人民幣698,000,000元須於一年內償還，及人民幣83,800,000元須於一年後兩年內償還。

資產抵押

於2008年9月30日，賬面淨值為人民幣488,000,000元的樓宇、投資物業及土地使用權，以及人民幣定期存款25,000,000元及美元定期存款50,000,000元已抵押給商業銀行以獲得銀行借款人民幣1,223,800,000元。

或然負債

於2008年9月30日，本集團並無就本集團聯營公司獲提供的銀行信貸作出擔保。

銀行信貸

於2008年9月30日，本集團概無尚未提取的銀行信貸。

於2008年9月30日後，本集團獲得以定期存款10,000,000美元為抵押的額外銀行信貸人民幣50,000,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債及一般應付貿易賬款外，於2008年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何尚未清償的已發行或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及未贖回、獲批准或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及定期貸款或其他借貸、借貸性債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔（無論有無擔保或有無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團自2008年9月30日起至最後實際可行日期（包括該日）止的債項及或然負債並無任何重大變動。

營運資金

董事認為，經計及本集團可動用的內部資源、現時可獲得的銀行信貸及在無不可預見情況下，本集團將擁有充裕營運資金以應付由本通函日期起計十二個月的現時所需。

無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事無不知悉本集團自2008年6月30日（即編製本集團最近期經審核賬目日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。然而，鑒於全球金融市場之動蕩以及其將對中國零售業所造成的影響，本集團可能會與其他零售業的經營者一樣，收入及利潤受其不利影響。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國的物業於二零零八年十月二十四日市值的意見所編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國（「中國」）山西省太原市小店區永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西、地塊編號LP-0813

指示、目的及估值日期

我們根據茂業國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於中國的上述物業進行估值，我們確認曾進行查察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業於二零零八年十月二十四日的價值的意見。

市值的定義

我們對物業的估值為我們對其市值的意見，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），市值定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

我們的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

我們的估值並無考慮任何物業所欠付的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有註明外，我們假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司提供的資料及 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所提供的意見，所有權及主要證書、批准及執照的批授狀況載於估值證書的附註。

在對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、第12項應用指引及香港測量師學會頒佈的物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

估值方法

我們進行物業估值的基準為，物業將會及可能按照提供予我們的最新發展計劃發展及落成。我們假設已就該等計劃獲取有關部門批准；發展項目的設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關部門批准。就得出我們對價值的意見，我們已採納直接比較法，參考在相關市場取得的可比較銷售證據。

資料來源

在進行估值時，我們在頗大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納向我們提供有關法定通告、地役權、年期、物業鑒定、地盤面積以及所有其他有關事項的意見。

隨附估值證書所列的尺寸、量度和面積是根據提供予我們的文件所載的資料而得出，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司提供予我們對估值屬重大的資料的真實性及準確性。除另有註明外，我們亦已獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並無審查文件正本以確定所有權或核實於提交予我們的副本內可能沒有顯示的任何修訂。

實地考察

我們曾視察物業的外部。然而，我們並無進行實地調查，以確定地面狀況及設施等是否適合日後發展。我們在進行估值時是假設上述方面均令人滿意，且於建築期間並無產生額外開支或出現延誤。我們無法進行詳細實地量度以核實物業的地盤及樓面面積，惟假設我們所獲提供的文件副本所列示的地盤及樓面面積乃屬正確。

貨幣

除另有註明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉我們的估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
深圳市
深南東路4003號
世界金融中心
A座39樓
茂業國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝

註冊專業測量師 (產業測量組)

註冊中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S

謹啟

二零零八年十一月二十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼擁有逾20年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十月二十四日現況下的資本值
中國 山西省 太原市 小店區 永康街以南、 親賢北街以北、 體育西路以東及 體育路以西、 地塊編號LP-0813	該物業包括三幅土地，總地盤面積92,792.11平方米。 據 貴公司告知，物業乃計劃發展為一總樓面面積約451,567.10平方米的綜合體，用作商業及辦公室用途。有關發展規模的詳情載列如下：	現時物業部份地塊上建有若干倉庫及零售商舖，尚待拆除。	無商業價值 (請參閱附註3)
	部份	樓面面積 (平方米)	
	百貨店	70,000	
	購物中心	60,000	
	寫字樓	90,000	
	酒店／酒店公寓	120,026.05	
	住宅	111,541.05	
	合計	451,567.10	
	據 貴公司告知，物業的建築工程將於二零零九年七月展開，及計劃於二零一三年十二月完成，以及開發將分為兩期進行。		
	物業有關商業用途部份獲授為期40年的土地使用權，有關住宅部份的土地使用權為期50年。		

附註：

- (1) 根據太原市國土資源局(「賣方」)與 貴公司的兩家全資附屬公司深圳世金漢宮超市有限公司及深圳港島銀座超市有限公司(「聯合競標方」)於二零零八年十月二十一日訂立的確認協議，聯合競標方已於二零零八年十月二十一日舉行的公開拍賣中成功競標總地盤面積為92,792.11平方米的物業的土地使用權。拍賣成交價為人民幣780,000,000元。

- (2) 根據太原市國土資源局於二零零八年九月二十六日刊發的國有土地使用權拍賣通告，物業的規劃標準乃概述如下：

地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率	用途
1	24,786.90	4.5	住宅
2	7,078.70	5	商業
3	60,926.51	5	商業
合計	<u>92,792.11</u>		

- (3) 我們在估值過程中並未賦予物業任何商業價值。倘 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）已就物業結算全部拍賣成交價和相關手續費，並獲得所有適當土地使用權證書，物業於二零零八年十月二十四日的資本值將為人民幣820,000,000元。

- (4) 根據第440301503323579號營業執照，深圳港島銀座超市有限公司成立時註冊資本為30,000,000美元，有效經營期限自二零零八年八月十八日至二零三八年八月十八日。

根據第440301503323742號營業執照，深圳世金漢宮超市有限公司成立時註冊資本為30,000,000美元，有效經營期限自二零零八年八月十八日至二零三八年八月十八日。

據 貴公司告知，物業的開發將由 貴公司即將成立的全資附屬公司進行。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團法律顧問金杜律師事務所編製的日期為二零零八年十一月十七日有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 作為聯合競標方，深圳港島銀座超市有限公司及深圳世金漢宮超市有限公司已於二零零八年十月二十一日的公開拍賣中贏得該物業的土地使用權的競標，根據中國法律，拍賣乃屬有效及合法；
- (ii) 已付拍賣按金將被當作地價的一部份；
- (iii) 於支付所有土地出讓金及有關費用、完成新公司註冊、與太原市國土資源局簽署國有土地使用權出讓合同，及取得國有土地使用權證後，新公司獲得物業的土地使用權並無法律障礙。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權及簽發主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
營業執照	無

1 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

2 董事於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記名冊內的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（統稱「須予披露權益」）如下：

(a) 於股份的實益權益

董事	個人權益	所持股份數目（好倉）			總數	所持股份 佔全部股本 的百分比
		公司權益	家族權益			
黃茂如先生	—	4,250,000,000 (附註A)	—	4,250,000,000	82.68%	
張靜女士	—	—	4,250,000,000 (附註B)	4,250,000,000	82.68%	

附註：

- (A) 4,250,000,000的公司權益乃指由MOY International Holdings Limited（其全部權益由黃先生持有）所持的股份。
- (B) 鑒於張靜女士為本公司主席兼執行董事黃茂如先生的妻子，故張靜女士被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有任何須予披露權益。

(b) 相聯法團股份之好倉

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的 權益	2 (附註(a))	100%
張靜女士	配偶權益	2 (附註(b))	100%

附註：

- (a) 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。
- (b) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

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

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%
張靜女士	配偶權益	100 (附註)	100%

附註：張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

3. 非董事人士於證券之權益

主要股東姓名	身份	所持 股份數目 (好倉)	所持股份 佔全部股本 的百分比
MOY International Holdings Limited	受控制法團的 權益 (附註A)	4,250,000,000	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,250,000,000	82.68%

附註：

- (A) MOY International Holdings Limited直接持有Maoye Department Store Investment Limited的全部權益，因此被視為於Maoye Department Store Investment Limited擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

4. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不得於一年終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的任何服務合約。
- (b) 就各董事所知，除鍾鵬翼先生於競爭業務之權益（如招股章程第112頁所披露）外，概無董事及其聯繫人士於與本集團現時業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

- (a) 成商與聚溢公司之訴訟

本公司的子公司成商於成都市中級人民法院就借款協議爭議向聚溢公司提出訴訟，於二零零八年七月二十四日，成商收到成都市中級人民法院就此的傳票。

於二零零零年六月底前，成商向聚溢公司提供合共人民幣50,000,000元的臨時財政資助，以興建武侯大樓。其後聚溢公司償還部份財政資助。於二零零三年二月十日，成商與聚溢公司訂立借款協議，以理順該臨時財政資助，並確定未償還的財政資助餘額為人民幣43,300,000元（「借款」）。於二零零三年三月五日，聚溢公司抵押武侯大樓一樓予成商作為借款的抵押品。該抵押物業樓面面積為8934.22平方米。其後聚溢公司已償還部份未償還借款。現時尚有人民幣21,650,000元的未償還借款。

成商決定向聚溢公司提出訴訟，以收回未償還借款。除其他訴訟請求外，成商正尋求成都市中級人民法院判聚溢公司即時償還人民幣21,650,000元的未償還借款，連同應計利息人民幣10,388,900元（按由二零零三年二月十日起，銀行於同期的一年貸款利率計算）。

(b) 成商向中發提出的索償

本公司於招股章程第106頁披露，成商已向中發提出索償（其中包括），一筆人民幣116,000,000元的款項。

於二零零八年十月三十日，成商與（其中包括）中發就該索償訂立清償協議（「清償協議」）。根據該清償協議（其中包括），中發同意向成商支付合共人民幣128,300,000元（相當於所索償的人民幣116,000,000元連同人民幣12,300,000元的利息），以清償該索償。根據該清償協議的條款，成商同意中發支付完畢約定的金額後解除中發的房地產抵押。

(c) 對所提供的擔保引起的爭議

於一九九七年十二月三十日，成都市財政局、成都人民商場黃河商業城有限責任公司（「成商黃河」）及成商訂立一份貸款協議，據此，成都市財政局於同日向成商黃河墊付人民幣20,000,000元的三個月貸款，月利率為0.6%；而成商則根據該貸款協議就有關貸款作出擔保。鑒於成商黃河自其開業以來一直存有現金流困難，且作為國有企業其當時有需要穩定商品價格，故需要此筆貸款。成商黃河已於一九九八年年初的節日季動用該筆貸款，主要作採購商品以應付市場需求。根據貸款協議的條款，該筆貸款須於一九九八年三月償還，倘成商黃河未能

償還有關貸款，成商須於接獲通知日期起計一個月內償還貸款。成商黃河未有償還該筆貸款時，貸款人並無發出有關通知。根據最高人民法院關於中國證券法司法解釋第32條，倘擔保未有列明擔保期，則該項擔保的有效期將於受保貸款的屆滿日期起計兩年後屆滿。根據代表成商的法律顧問的意見，貸款本金的擔保有效期應於二零零零年三月屆滿。然而，彼等仍就擔保有效期引起爭議。此外，根據代表成商行事的法律顧問就此提出的意見，成商黃河就二零零二年向成都市貿易與糧食局償還貸款遞交一份報告，其中成商黃河承諾於二零零二年償還人民幣5,000,000元，餘額則於二零零三年年底前償還。

由於成商黃河未能償還該貸款，成都市商務局已於二零零七年五月向成商（作為擔保人）及成商黃河（作為借貸人）提出訴訟，要求償還貸款連累計利息人民幣5,000,000元。

於二零零八年六月五日，成都市中級人民法院裁定成商應對成商黃河欠負成都市財政局的債項人民幣20,000,000元及利息人民幣5,000,000元（成商為有關債項的擔保人）承擔責任。成商已委託四川鼎立律師事務所向四川省高級人民法院提出上訴。成商的中國法律顧問認為，成都市中級人民法院依據的證據材料不能證明成商作為擔保人應對該債項承擔責任。有關案件已獲四川省高級人民法院受理。

黃茂如先生、MOY International Holdings Limited及Maoye Department Store Investment Limited已共同及個別承諾就該訴訟產生的任何虧損向本集團提供彌償保證。

於最後實際可行日期，除上文披所露者外，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本集團亦無任何尚未了結或可能出現的重大訴訟或索償。

6. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為孫玉蒂女士，彼為特許秘書及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司的合資格會計師為王貴升先生，彼為中國註冊會計師協會的註冊會計師及英國特許公認會計師公會會員。

- (c) 本公司的註冊辦事處為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, KY1-1112, Cayman Islands。本公司的總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心39樓。本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 於本通函日期，本公司的執行董事為黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及王福琴女士。本公司的非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。本公司的獨立非執行董事為浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 專家及同意書

以下為發表載於本通函的意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
金杜律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

戴德梁行有限公司及金杜律師事務所已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載彼等各自函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 專家於資產中擁有的權益

於最後實際可行日期，金杜律師事務所及戴德梁行有限公司分別：

- (a) 自二零零八年六月三十日（即本公司最近期已公佈的經審核賬目編製日期）以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利（無論可否依法強制執行）；及

(c) 戴德梁行有限公司的估值報告均於本通函日期發出，以供載入本通函。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 於二零零七年一月八日，峨嵋山恒達實業有限公司（作為轉讓人）與成商（作為受讓人）訂立有關轉讓峨嵋山成商鳳凰有限公司34.93%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣12,517,400元；
- (b) 於二零零七年三月三十一日，成商（作為轉讓人）與茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓成都人民百貨連鎖有限公司（「人民百貨」）的75%股本權益及人民幣12,826,400元的貸款，以及轉讓重慶迪康百貨有限公司的5%股本權益及人民幣97,778,400元的貸款的權益轉讓協議，代價為人民幣49,798,900元；
- (c) 於二零零七年一月二十四日，茂業商廈（作為貸款人）與成商（作為借款人）訂立有關公司間借款不多於人民幣50,000,000元的借款協議；
- (d) 於二零零七年四月四日，貴州麥肯建築裝飾有限公司（作為轉讓人）與茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓貴陽友誼（集團）股份有限公司（「貴陽友誼集團」）的4.23%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣5,062,500元；
- (e) 於二零零七年五月二十六日，貴州商業儲運（集團）有限公司（作為轉讓人）與茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓貴陽友誼集團的1.03%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣1,353,000元；

- (f) 於二零零七年五月三十日，中兆投資（集團）有限公司（作為轉讓人）與茂業百貨（中國）有限公司（作為受讓人）訂立有關轉讓中兆商業市場開發（深圳）有限公司的100%股本權益的權益轉讓協議，代價為1,000,000港元；
- (g) 於二零零七年七月十一日，茂業商廈（作為轉讓人）與深圳茂業實業發展有限公司（「茂業實業」）（作為受讓人）訂立有關轉讓人民百貨的75%股本權益及人民幣12,826,400元的貸款，以及重慶迪康百貨有限公司的5%股本權益及人民幣97,778,400元的貸款的權益轉讓協議，代價為人民幣49,798,900元；
- (h) 於二零零七年七月二十七日，中兆實業（深圳）有限公司（作為轉讓人）與中兆商業市場開發（深圳）有限公司（作為受讓人）訂立有關轉讓中兆投資管理有限公司（「中兆投資管理」）的46%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣23,000,000元；
- (i) 於二零零七年七月二十七日，茂業實業（作為轉讓人）與中兆商業市場開發（深圳）有限公司（作為受讓人）訂立有關轉讓中兆投資管理的54%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣27,000,000元；
- (j) 於二零零七年八月二十四日，深圳市家家國貨有限公司（「家家國貨」）及深圳茂業和平商廈有限公司（作為轉讓人）與茂業商廈及中兆投資管理（作為受讓人）訂立權益轉讓協議，內容有關家家國貨(i)向茂業商廈轉讓深圳市茂業百貨深南有限公司（「茂業深南」）的65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業深南的11%股本權益，代價為人民幣110,000元，以及深圳茂業和平商廈有限公司向中兆投資管理轉讓茂業深南的24%股本權益，代價為人民幣240,000元；
- (k) 於二零零七年八月二十四日，深圳市家家國貨有限公司及深圳市茂業百貨有限公司（作為轉讓人）與茂業商廈及中兆投資管理（作為受讓人）訂立權

益轉讓協議，內容有關家家國貨(i)向茂業商廈轉讓深圳市茂業百貨華強北有限公司(「茂業華強北」)的65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業華強北的25%股本權益，代價為人民幣250,000元，以及深圳市茂業百貨有限公司向中兆投資管理轉讓茂業華強北的10%股本權益，代價為人民幣100,000元；

- (l) 於二零零七年八月二十四日，深圳市家家國貨有限公司及深圳茂業和平商廈有限公司(作為轉讓人)與茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關家家國貨(i)向茂業商廈轉讓和平茂業的65%股本權益，代價為人民幣650,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓和平茂業的11%股本權益，代價為人民幣110,000元，以及深圳茂業和平商廈有限公司向中兆投資管理轉讓和平茂業的24%股本權益，代價為人民幣240,000元；
- (m) 於二零零七年八月二十四日，深圳市家家國貨有限公司及深圳市茂業百貨有限公司(作為轉讓人)與茂業商廈及中兆投資管理(作為受讓人)訂立權益轉讓協議，內容有關家家國貨向中兆投資管理轉讓深圳市茂業東方時代百貨有限公司(「茂業東方時代」)的17%股本權益，代價為人民幣204,000元，以及深圳市茂業百貨有限公司(i)向茂業商廈轉讓茂業東方時代的65%股本權益，代價為人民幣780,000元；及(ii)向中兆投資管理轉讓茂業東方時代的18%股本權益，代價為人民幣216,000元；
- (n) 於二零零七年十二月十日，中兆投資管理(作為轉讓人)與茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業東方時代35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣420,000元；
- (o) 於二零零七年十一月二十六日，中兆投資管理(作為轉讓人)與茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓和平茂業35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；
- (p) 於二零零七年十一月二十六日，中兆投資管理(作為轉讓人)與茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業華強北35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；
- (q) 於二零零七年十二月十日，中兆投資管理(作為轉讓人)與茂業商廈(作為受讓人)訂立有關轉讓茂業深南35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣350,000元；

- (r) 於二零零七年十一月二十六日，中兆投資管理（作為轉讓人）與茂業商廈（作為受讓人）訂立有關轉讓珠海市茂業百貨有限公司35%股本權益的權益轉讓協議，代價為人民幣1,680,000元；
- (s) 於二零零八年一月十三日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立管理總協議，詳情載於招股章程「與控股股東的關係及關連交易」一節；
- (t) 於二零零八年一月十三日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立租賃總協議，詳情載於招股章程「與控股股東的關係及關連交易」一節；
- (u) 於二零零八年三月十四日，Shenzhen Maoye Shanghai Co. Ltd.與深圳土地資源管理局訂立有關收購一幅土地的買賣協議，代價為人民幣650,000,000元；
- (v) 於二零零八年四月十七日，黃茂如先生、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited（統稱「契諾人」）與本公司訂立的不競爭契據及認購期權（取代相同訂約方於二零零八年一月十三日訂立的不競爭契據及認購期權），據此，契諾人已給予本集團招股章程「與控股股東的關係及關連交易」所指的若干不競爭承諾及一項認購期權；
- (w) 於二零零八年四月二十五日，由（其中包括）本公司、高盛（亞洲）有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行、摩根大通證券（亞太）有限公司、法國巴黎融資（亞太）有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國光大證券（香港）有限公司和第一上海證券有限公司訂立的香港包銷協議；
- (x) 於二零零八年四月十七日，黃茂如先生、MOY International Holdings Limited、Maoye Department Store Investment Limited（統稱「彌償人」）與本公司（為其本身及作為本集團現時附屬公司的信託人）訂立的一項彌償契據，據此，彌償人已以本集團為受益人給予若干彌償保證（其中包括）招股章程「其他資料—彌償保證契據」所指的遺產稅、稅項及若干物業申索彌償；
- (y) 於二零零八年六月十四日，成都崇德投資有限公司（「成都崇德」）與成都人民商場（集團）南充川北有限公司訂立有關收購成都崇德的全部已發行股本及股東貸款的買賣協議，代價為人民幣42,552,700元；

- (z) 於二零零八年六月二十四日，太原茂業百貨有限公司與山西省三晉建設開發有限責任公司訂立有關收購位於太原市一幢六層高百貨公司大樓的買賣協議，代價為人民幣480,000,000元；
- (aa) 於二零零八年八月八日，中兆投資管理與秦皇島市金和房地產開發有限公司訂立有關收購位於秦皇島市一幢七層高百貨公司大樓的買賣協議，代價為人民幣290,000,000元；
- (bb) 於二零零八年九月十九日，成都人民商場（集團）綿陽有限公司、四川興力達集團實業有限公司及四川興力達百貨有限公司訂立有關收購位於四川省綿陽市興力達廣場1樓至5樓的買賣協議，代價為人民幣262,358,412.5元；
- (cc) 於二零零八年十月三十日，由（其中包括）中發與成商訂立的清償協議；及
- (dd) 成交確認書。

10. 備查文件

下列文件的副本於即日起至二零零八年十二月十一日（包括該日）任何工作日（公眾假期除外）的一般營業時間內，在本公司於香港的營業地點（地址為香港中環夏慤道10號和記大廈18樓1801室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (c) 本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告及載有截至二零零六年及二零零七年止年度的本集團經審核賬目的招股章程；
- (d) 戴德梁行有限公司就土地發出的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指的書面同意書；及
- (f) 金杜律師事務所就土地業權提供的法律意見。