

---

**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。

閣下如已出售或轉讓名下全部茂業國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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，概不對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)

**有關收購  
內蒙古維多利商業(集團)有限公司70%股權的  
主要交易**

---

2016年10月31日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 內蒙古維多利商業(集團)有限公司的正式估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議，賣方向買方建議有條件銷售及購買目標公司70%股權
「收購協議」	指	買方、賣方及目標公司訂立的日期為2016年4月5日的收購協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標公司70%的股權
「實際利潤總額」	指	於利潤保證期間，保證業務應佔經審核綜合淨利潤實際總額(經扣除與保證業務有關的利息、稅項及任何額外項目)
「公告」	指	本公司日期為2016年4月5日的公告，內容有關收購事項及收購協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行開門進行一般業務交易的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「通函」	指	日期為2016年10月31日的本通函
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一家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
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項，於2016年6月22日達成
「完成日期」	指	達成或豁免(視情況而定)收購協議中規定的所有先決條件後的第三個營業日(或買方與賣方協訂的有關其他日期)，且完成應於當日(即2016年6月22日)達成

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方就收購事項以現金應付的人民幣1,565,300,000元(可予調整)的代價
「可扣減代價」	指	根據收購協議，買方向賣方應付的代價可就下列各項(其中包括)向下調整：(a)目標公司於收購協議日期起至完成日期(包括該日)產生的非經營開支；(b)目標公司於完成日期後就2015年12月31日前發生的事項產生的債項及負債；及(c)賣方就任何違反賣方保證對買方的責任
「契諾承諾人」	指	賣方1、賣方2、賣方3、賣方4及賣方5的統稱
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(不包括目標公司)
「保證業務」	指	目標公司的若干超市業務
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2016年10月26日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司
「標準守則」	指	上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	經不時修訂已生效的中國公認會計準則

---

## 釋 義

---

「利潤保證期間」	指	自經審核完成賬目日期後一日開始至其第三週年的期間
「買方」	指	茂業商業股份有限公司(前稱成商集團股份有限公司)，乃本公司附屬公司及在中國成立的股份有限公司，並在上海證券交易所上市(股票代碼：600828)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	緊接完成前賣方所持目標公司股份，佔目標公司股權的70%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	內蒙古維多利商業(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事擁有及營運百貨店、超市及商業房地產業務，其全部股權由賣方持有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「未收回應收賬款」	指	收購協議中訂明的目標公司未收回應收賬款中於完成日期仍未收回的有關款項
「估值師」	指	獨立第三方估值師國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司
「賣方」	指	共同擁有目標公司全部股權的目標公司股東，包括1名公司股東(即賣方1)以及19名個人(包括賣方2、賣方3、賣方4及賣方5)

---

## 釋 義

---

「賣方1」	指	維多利投資控股有限公司，一家根據中國法律成立的公司，於緊接完成前擁有目標公司約57.1076%的股東
「賣方2」	指	鄒招斌先生，中國公民，為於緊接完成前擁有目標公司約5%的股東且為賣方1的唯一股東
「賣方3」	指	陳千敢先生，中國公民，為於緊接完成前擁有目標公司約8.1%的股東
「賣方4」	指	林志健先生，中國公民，為於緊接完成前擁有目標公司約6.781%的股東
「賣方5」	指	陳幫海先生，中國公民，為於緊接完成前擁有目標公司約6%的股東
「賣方保證」	指	根據收購協議，賣方作出的各自部分的陳述、保證、承諾及契諾
「%」	指	百分比



**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)

鍾鵬翼先生

劉波先生

王斌先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

獨立非執行董事：

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

總辦事處：

中國

深圳

深南東路4003號

世界金融中心A座38樓

敬啟者：

**有關收購  
內蒙古維多利商業(集團)有限公司70%股權的  
主要交易**

**1. 緒言**

茲提述本公司所發佈日期為2016年2月19日、2016年3月29日、2016年4月5日、2016年4月8日、2016年6月24日、2016年6月29日及2016年6月30日有關收購事項的公告。

---

## 董 事 會 函 件

---

2016年4月5日(交易時段後)，買方(本公司一家附屬公司，其為在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市(股份代號：600828))與賣方及目標公司訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(合共佔目標公司70%股權)，代價為人民幣1,565,300,000元(須予調整)，以現金支付。如本公司日期為2016年6月24日的公告所披露，收購協議的所有先決條件已獲履行且完成已於2016年6月22日達成。

本通函旨在提供(其中包括)有關收購事項及其項下擬進行的交易的進一步詳情。

### 2. 收購協議

#### 日期

2016年4月5日(交易時段後)

#### 訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 目標公司。

據董事所知、所悉及所信並已作出一切合理查詢，賣方及目標公司各自均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

#### 將予收購的資產

根據收購協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買合共佔目標公司70%股權的銷售股份。

#### 代價

代價為人民幣1,565,300,000元(須予調整)，以現金支付。可退還按金人民幣100百萬元已於2016年3月25日支付予賣方，作為誠意金(「誠意金」)。收購協議訂立後，誠意金用於支付部分代價。

### 支付條款

買方須以現金按以下方式向賣方支付代價(須予調整)：

- (1) 人民幣626,120,000元，即建議代價的40%，應於收購協議生效後3個營業日內以銀行轉賬的方式支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**第一期付款**」)；
- (2) 人民幣469,590,000元，即代價的30%(減任何未收回應收賬款或可扣減代價)，應於先決條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)後1個月內支付(「**第二期付款**」)；
- (3) 人民幣313,060,000元，即代價的20%(減買方已付誠意金人民幣100百萬元、任何未收回應收賬款、可扣減代價、目標公司資產自2015年12月31日直至完成日期的應計虧損或折舊、或完成後目標公司流動資產於2015年12月31日的任何回報或折讓)應於完成後3個月內支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**第三期付款**」)；及
- (4) 人民幣156,530,000元，即代價的10%(減任何可扣減代價、目標公司資產自2015年12月31日直至完成日期的應計虧損或折舊、或完成後目標公司流動資產於2015年12月31日的任何回報或折讓)應於收購協議日期起計1年內以銀行轉賬的方式支付，前提是若干條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(「**最後一期付款**」)。

誠意金以本集團內部資源撥付。本集團計劃以本集團的內部資源撥付餘下代價。

### 釐定代價的基準

代價人民幣1,565,300,000元乃由買方與賣方經公平磋商按正常商業條款並計及目標公司資產價值的初步估值(由估值師就目標公司截至2015年12月31日的100%股權所作估值約人民幣2,257,599,500元)(「**估值報告**」)後釐定。

### 資產基礎估值法

目標集團的經營資產大多數包括商業房地產。由於市場競爭熾熱及來自電子商務行業的競爭，目標集團的資產因利用率不足而未能產生最佳利潤。

董事同意估值報告所載分析，採用資產基礎估值法評估目標公司的價值乃基於：

- (i) 實體資產投資佔估值範圍很大部分，而使用資產基礎估值法能更佳反映該價值；及
- (ii) 目標集團的資產因截至估值日期的利用率不足，而資產基礎估值法能更佳反映其全面潛在盈利能力。

基於上文所述，董事認為採用資產基礎估值法評估目標公司的價值較為恰當。上述分析的詳情載於附錄五的估值報告內。

### 評估假設

估值報告中採納的主要假設如下：

#### (1) 基本假設

- (a) 公開市場假設：評值資產可於市場公開買賣。
- (b) 持續使用假設：評值資產將用於與現行交易完成時其一致的現行職能及方法。
- (c) 持續經營假設：評值實體擁有持續經營基準及條件。
- (d) 交易假設：評值資產正處於交易過程及估值乃基於模擬市場而定，包括評值交易條款。

#### (2) 一般假設

- (a) 國家對被評估單位所處行業的有關法律法規和政策在預期無重大變化。
- (b) 社會經濟環境及經濟發展除社會公眾已知變化外，在預期無其他重大變化。

---

## 董 事 會 函 件

---

- (c) 國家現行銀行信貸利率、外匯匯率的變動能保持在合理範圍內。
- (d) 國家目前的稅收制度除社會公眾已知變化外，無其他重大變化。
- (e) 無其他人力不可抗拒及不可預測因素的重大不利影響。
- (f) 被評估單位公司會計政策與核算方法基準日後無重大變化。
- (g) 企業自由現金流在每個預測期間的中期產生。
- (h) 本次評估測算各項參數取值均未考慮通貨膨脹因素，價格均為不變價。
- (i) 被評估單位提供給評估師的未來發展規劃及經營數據在未來經營中能如期實現。
- (j) 公司的經營模式沒有發生重大變化。

### (3) 特別假設

- (a) 對於估值報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在估值報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
- (b) 對於估值報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，估值師只是按照評估程序進行了獨立審查。估值師對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
- (c) 對於估值報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
- (d) 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。

---

## 董事會函件

---

- (e) 假設目標公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
- (f) 估值報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在估值師與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

董事查閱了估值報告的假設並認為該些假設是必須且符合市場標準。董事確認估值師在估值報告中所作的假設是經過審慎查詢後作出，是公平及合理。

為確保估值報告內所用的假設及預測公平合理，董事會透過審閱及檢查所有支持檔以履行盡職審查，有關文件包括但不限於商業執照、業務計劃以及目標公司的賬目。

董事會亦已與賣方就目標公司的發展、營運及其他相關資料進行討論，並委聘一名外部顧問對與目標公司有關的中國零售行業進行市場調查及分析。

日期為2016年4月5日的收購重大資產報告乃由茂業商業於中國的獨立財務顧問華泰聯合證券有限責任公司(「華泰證券」)所編製。該報告向董事會提供與收購事項有關的市場及特別資料，例如(i)中國的宏觀經濟、(ii)中國零售業的市場趨勢、(iii)中國零售業的競爭；(iv)主要競爭對手的分析；(v)目標公司的商業模式的分析及財務預測；及(vi)規管中國零售業的適用法律法規，以評估目標公司的業務經營及發展的可行性。該報告的意見認為(i)中國的宏觀經濟前景及中國零售業的市場趨勢整體樂觀；(ii)中國零售業來自電子商務行業的競爭加劇；(iii)目標公司是內蒙古百貨店及零售行業的主要領導者及(iv)本公司經營實體店舖以提供一站式餐飲服務、娛樂及購物體驗的業務模式提升其客戶忠誠度，然而，本公司仍要視乎來自電子商務行業的競爭加劇情況而定。經適當及審慎考慮報告所載分析後，董事認為上述報告的評估屬公平合理。該報告向董事會呈示了(i)中國國內的消費力將上升，因而刺激零售業；(ii)百貨公司行業有大量收購機會，通過收購進行擴充將成為發展趨勢；(iii)強大的聯盟關係將進一步提升目標公司的綜合競爭力；(iv)協同效應的影響將提

升本公司的持續盈利能力；及(v)內蒙古地區的零售業龐大需求。目標公司定位於中高端市場，可為本公司帶來協同效應。通過收購事項，本公司在中國北方地區的市場影響力、業務規模及銷售管道將得到提升。報告亦重點指出多個挑戰及風險，如中國線上購物的激烈競爭。

華泰證券亦分析了由估值師進行的目標公司的估值，並認為估值師作出的假設符合相關中國適用法規及市場準則且合理，而預測及估值均參照準確及可靠的數據及資料作出，屬公平、恰當及合理。董事會認為華泰證券乃獨立專業公司，具備專業知識對與目標公司有關的中國零售行業進行市場調查及分析。董事認為彼等具備足夠的專業知識及資料對估值報告所作的假設及預測的公平性及合理性作出意見。

董事會(包括獨立非執行董事)認為收購協議的條款及條件(包括代價)乃屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

### 股份抵押

於收購協議日期，下列以買方為受益人的股份抵押亦已同步簽立，確保其在完成並未落實以及收購協議根據其條款而被終止的情況下能取回誠意金退款：

- (a) 賣方2(即賣方1的最終實益擁有人)所簽立的股份抵押，據此賣方2就其於賣方1的全部股權設置第一固定抵押；及
- (b) 契諾承諾人簽立的股份抵押，據此契諾承諾人共同就於目標公司合共持有的約30%股權設置第一固定抵押，

(統稱為「股份抵押」)。

### 先決條件

完成須待若干條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，當中包括下列條件：

- (1) 直至完成日期(包括該日)，賣方保證在所有方面均屬真實、準確及完整且在任何方面均不存在誤導；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (2) 直至完成日期(包括該日)並不存在任何會致使目標公司的業務、財務狀況、前景、資產或負債發生任何重大不利變動的事件；
- (3) 契諾承諾人已簽署目標公司的經修訂組織章程細則，且經修訂組織章程細則已報送相關主管部門進行登記；
- (4) 目標公司已取得(a)任免目標公司董事及監事及(b)訂立收購協議、所有附屬協議及其項下擬簽訂文件所需的一切必要批准，而目標公司的所有股東已放棄彼等各自有關銷售股份(如有)的第一報價權或優先認購權；
- (5) 已向相關政府或監管部門或與收購協議相關的其他必要第三方取得簽訂及履行收購協議以及擬定轉讓銷售股份所需的一切必要同意、批准及授權，而概不存在對銷售股份的第三方權益會限制根據收購事項擬進行交易的履行或對其造成其他重大影響；
- (6) 銷售股份的法定及實益權益已轉移至買方且已完成所有備案及登記手續；
- (7) 政府並無頒佈或實施與收購協議任何訂約方相關而會限制或禁止收購事項或視收購事項為不合法的任何法律、法規、禁令、決策或政策；及
- (8) 收購協議並無遭任何違反，亦無相關證據顯示將會出現此方面的任何違反。

除另有協定外，倘上文所載先決條件於收購協議生效起計後3個月(「最後完成日期」)之內仍未獲達成，買方有權終止收購協議及任何其他附屬文件，而在此情況下，賣方須於相關終止日期起計3個營業日內向買方退還買方已作全部付款，即誠意金及(如適用)第一期付款。訂約各方應竭力促使上述條件於最後完成日期或之前達成。

於本通函日期，上述全部先決條件已獲達成(且概無獲豁免)。目標公司於2015年12月31日按國際財務報告準則計算的經審核收益約為人民幣1,386,225,000元。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 完成

完成應於完成的先決條件根據收購協議獲達成或獲豁免(視情況而定)起計3個營業日內(或訂約方可能書面協定的其他時間)落實。完成落實後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

如本公司日期為2016年6月24日的公告所披露，完成於2016年6月22日達成。

### 利潤保證

根據收購協議，各契諾承諾人共同及個別向買方保證，於經審核完成賬目日期(「**利潤保證期間**」)後三個年度各年目標公司若干超市業務(「**保證業務**」)應佔經審核綜合純利(經扣除稅項、利息及任何特別項目)將分別不少於人民幣20,740,000元、人民幣22,810,000元及人民幣25,100,000元(「**保證利潤**」)。

鑒於完成於2016年6月22日達成，利潤保證期間為如下所示：

- (i) 2016年7月1日至2017年6月30日；
- (ii) 2017年7月1日至2018年6月30日；及
- (iii) 2018年7月1日至2019年6月30日。

經審核完成賬目須根據中國公認會計準則編製。計算保證利潤時並無調整公式。

保證業務包括以下中國公司及超市：

超市名稱	開業日期	位置
內蒙古維多利超市連鎖有限公司	2003年5月28日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 —新天地店	2005年12月28日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 —第二分店	2006年9月1日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 —西龍王廟店	2010年1月1日	內蒙古

## 董 事 會 函 件

超市名稱	開業日期	位置
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 海亮店	2011年4月22日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 新華東街店	2011年11月25日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 金橋店	2012年1月13日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 體育場店	2012年6月22日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 大學東路店	2013年1月25日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 北門店	2013年6月25日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 火車站店	2013年10月25日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 東影南路店	2013年12月24日	內蒙古
內蒙古維多利超市連鎖有限公司 — 金川店	2014年1月8日	內蒙古
包頭市維多利超市有限公司	2013年12月30日	內蒙古—包頭市
包頭市維多利超市有限公司 — 新天地店	2014年9月18日	內蒙古—包頭市

上表載列的超市為目標集團所擁有的全部超市。

鑒於本公司在營運超市業務方面的經驗有限，董事及買方董事認為於收購後保留目標公司若干僱員組成一支新管理團隊（「管理團隊」）負責目標公司超市業務的營運符合本集團及股東整體利益。管理團隊由六名成員組成，各人於管理超市營運最少擁有15年經驗。於利潤保證期間，管理團隊直接負責目標公司超市的日常營運及管理，買方董事擔當監督角色，確保超市業務整體營運順利。

由於本公司在營運及管理超市方面經驗有限，因此作為訂約方之間商業磋商的一部分，其已要求契諾承諾人根據認購協議就保證業務提供保證利潤。本公司並無就收購協議項下有關百貨店及商業房地產的業務要求相關保證，原因為(i)本公司在中國營運及管理百貨店及物業開發方面具有廣泛經驗；(ii)本公司將於完成後負責管理目標公司的六家百貨店作為本集團業務的一部分；及(iii)目標公司於完成後將不會參與其他房地產項目。

---

## 董事會函件

---

在釐定保證利潤時，收購協議的訂將方考慮多間在中國上海證券交易所上市的可比超市企業的統計數字，具體為彼等各自於過往三年的純利與收益比。該等公司的平均純利與收益比(即純利／收益)約為2%。

目標公司的超市業務在呼和浩特及包頭有強大的品牌形象，且由優秀及能幹的管理團隊領導。於完成後，管理團隊將(i)繼續保持其優勢及(ii)通過加強內部管理將銷售及管理成本維持於合理及有效水平。此外，目標公司將得以受惠於本公司在中國的全面網絡資源及成熟的管理系統，提升其在超市業務的盈利能力。

基於目標公司於2014年及2015年的收益分別約為人民幣927百萬元及人民幣913百萬元，且根據中國可比超市企業的純利比率以及上文所載的利好因素，董事認為將三個年度的保證利潤分別釐定為人民幣20.74百萬元、人民幣22.81百萬元及人民幣25.1百萬元屬公平合理。

若實際利潤總額低於保證利潤總額，契諾承諾人將以現金方式向買方補償按以下公式計算的差額(「補償金額」)：

$$A = (\text{保證利潤總額} - \text{實際利潤總額}) \times \text{市盈率(「市盈率」)}$$

A為補償金額

就計算補償金額而言，市盈率被釐定為20，乃根據中國的類似超市企業的市盈率(介乎12至17)及收購協議各訂約方的磋商而釐定。

本公司於收購事項擬將收購的主要資產為目標集團的百貨店業務，而購買目標集團的超市業務僅為收購事項的一部分。儘管董事相信收購目標集團的超市業務符合本集團最佳利益，原因為其將會對百貨店業務帶來協同效應、客戶基礎增長的潛力及有關業務的潛在前景等，但認知到本集團在管理及營運超市業務方面經驗有限。因此，基於以上因素及收購協議各訂約方的商業磋商，就計算保證利潤及補償金額而言，保證利潤及市盈率被協商為較市場可資比較數字稍具較高價值。

## 董 事 會 函 件

買方將委任合資格核數師在相關利潤保證期間屆滿後30天內編製一份釐定實際利潤總額的審核報告(「利潤保證審核報告」)。補償金額(如有)將於利潤保證審核報告出具後10天內支付予買方。

### 3. 有關目標公司的資料

#### 目標公司

目標公司主要從事擁有及經營百貨店、超市及商業房地產。

根據目標公司按中國公認會計準則編製的經審核賬目，截至2014年及2015年12月31日止財政年度各年目標公司經審核淨利潤(除稅前)及經審核淨利潤(除稅後)如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 人民幣	截至 2015年 12月31日 止年度 人民幣
除稅前純利	(23,238,597)	(45,614,854)
除稅後純利	(44,621,276)	(75,017,713)

目標公司於2015年12月31日按中國公認會計準則計算的經審核資產總值約為人民幣5,026,928,030元。

目標公司的經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

### 4. 進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。本集團一直尋求機會提升本集團表現及最大化股東回報。

鑒於完成後產生的潛在協同效應、目標公司在營運百貨店、超市及商業房地產方面的技術專業知識及經驗，由於收購事項藉擴大業務營運能令本集團加強其市場地位及擴大本集團營運的百貨店及其他商業房地產總數，而將進一步增加本集團的影響力及在中國資本市場的磋商實力，故收購事項有益於本集團。因此，收購事項將增加本公司的價值，令本公司及其股東整體受益。

---

## 董事會函件

---

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議屬公平合理，符合股東的整體利益，且按正常商業條款進行。董事並無於收購協議中擁有任何重大權益，且彼等並無於批准收購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

### 5. 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，本公司持有目標公司70%的股權，目標公司已成為本公司的間接非全資附屬公司，且目標公司的財務業績已綜合併入本集團於2016年6月30日的財務報表。

經擴大集團於完成後的未經審核備考綜合報表說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響並計及完成於2015年12月31日已達成，該報表載於本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」。

#### 資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經計及完成已於2015年12月31日達成，(i)本集團的綜合資產總值由約人民幣30,266百萬元增至經擴大集團的約人民幣37,200百萬元；(ii)本集團的綜合負債總額由約人民幣21,751百萬元增至經擴大集團的約人民幣28,069百萬元；及(iii)本集團的綜合資產淨值由約人民幣8,515百萬元增至經擴大集團的約人民幣9,130百萬元。

#### 盈利

根據本通函附錄二所載目標公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的經審核綜合損益表，目標公司的綜合收益分別約為人民幣1,203百萬元、人民幣1,405百萬元及人民幣1,386百萬元，且目標公司的稅後虧損淨額分別約為人民幣82百萬元、人民幣36百萬元及人民幣86百萬元。因此，完成後，目標公司已向本集團貢獻收益及業績，如本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考綜合財務資料所示。

### 6. 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。目前，本公司專注於主要在二、三線城市及中國經濟最發達地區及經濟高增長地區發展更多百貨店。

### 買方

買方是一家於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600828)。本公司全資附屬公司茂業商廈是擁有買方約85.53%的股東。買方主要從事百貨店營運。

### 賣方

賣方於緊接完成前共同擁有目標公司全部股權並包括一名公司實體(即賣方1)及19名個人。

賣方1是一家投資控股公司，主要從事商業、房地產業務及建築業。

## 7. 上市規則的涵義

由於根據上市規則適用於收購事項的百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項主要交易並須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大利益，亦無股東須放棄投票贊成批准收購事項的決議案。根據上市規則第14.44條，本公司獲得控股股東(於本通函日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.69%)的書面股東批准，以代替透過舉行本公司股東大會的方式批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准收購事項及其項下擬進行的交易。

## 8. 豁免嚴格遵守上市規則

茲提述本公司所刊發日期為2016年4月8日及2016年6月30日有關根據上市規則第14.41(a)條授出豁免的公告。如上述公告所載，為有充分時間編製將載入本通函的財務及其他資料，聯交所向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，即須於相關公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函的規定。獲得相關豁免的理由為(1)需要額外時間編製及最終確定目標公司的正式估值報告；(2)核數師需要更多時間執行審核及編製目標公司的會計師報告及本公司與目標公司的經擴大集團的備考資產及負債表；及(3)根據上市規則第

---

## 董事會函件

---

14.44條，本公司將獲得Maoye Department Store Investment Limited（於上述公告日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.69%）對收購事項的書面批准，以代替透過舉行本公司股東大會的方式批准收購事項，因此，延遲寄發通函不會對股東利益造成損害。豁免乃按倘本公司的情况有變則聯交所可能會撤銷或更改豁免條款的基準授出。

### 9. 推薦意見

董事會認為，收購協議的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，收購協議的條款乃按公平原則磋商，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東特別大會以批准收購事項及其項下擬進行的交易，董事會建議股東投票贊成收購事項及其項下擬進行的交易。

### 10. 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

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  
謹啟

2016年10月31日

## 1. 財務資料概要

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年的財務資料於下列文件內披露，該等文件於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊發：

- 於2014年3月7日發佈本公司截至2013年12月31日止年度的年報(第46至135頁)。
- 於2015年3月8日發佈本公司截至2014年12月31日止年度的年報(第49至151頁)。
- 於2016年4月21日發佈本公司截至2015年12月31日止年度的年報(第52至155頁)。

## 2. 債務聲明

於2016年9月6日，本集團尚未償還計息銀行貸款及其他借款總額約為人民幣18,099百萬元，包括有抵押即期銀行貸款約人民幣4,607百萬元、無抵押即期其他貸款約人民幣950百萬元、有抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣3,424百萬元、無抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣1,396百萬元、有抵押非即期銀行貸款及其他貸款約人民幣6,441百萬元、無抵押其他長期貸款約人民幣1,281百萬元。

於2016年9月6日，本集團銀行貸款由分別約為人民幣4,265百萬元、人民幣1,269百萬元、人民幣719百萬元、人民幣197百萬元及人民幣2,399百萬元的若干土地及樓宇、土地租賃預付款項、投資物業、本集團持作出售的已竣工物業及本集團的開發中物業作抵押。

於2016年9月6日，中兆投資管理有限公司、茂業百貨控股有限公司、茂業百貨(中國)有限公司、茂業商廈投資有限公司、深圳茂業集團、茂業商業股份有限公司、深圳興華實業股份有限公司、黃茂如先生及張靜女士(黃茂如先生的配偶)已為本集團不超過人民幣2,643百萬元的若干銀行貸款提供擔保。

除上文所述者外，於2016年9月6日營業時間結束時，本集團並無擁有任何未償還的按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支或其他類似債項、融資租賃或租購承諾、承兌債務或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮其現時可動用的財務資源，如不發生不可預見的情況，本集團將擁有足夠的營運資金以滿足其當前及本通函日期起計直至12個月期間的需求。

### 4. 本集團的財務及貿易前景

我們是中國富庶地區百貨連鎖的領先運營商。截至2015年12月30日，我們在中國17個城市經營及管理41家門店，其中7家位於華南、9家位於西南、12家位於華東及13家位於華北。我們百貨店的主要目標客戶為中國較富裕的城市居民。我們自身定位於中國零售市場的中高檔分部，提供時尚及多元化的商品組合迎合廣泛客戶的喜好。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的總經營收益分別為人民幣4,623.6百萬元、人民幣4,400.5百萬元及人民幣4,115.5百萬元；權益持有人應佔溢利分別為人民幣802.0百萬元、人民幣1,365.2百萬元及人民幣139.5百萬元。

本集團將繼續保持穩健的發展策略，並計劃於未來幾年在本公司已開發的地區開設新百貨店，以在中國取得更大市場份額。同時，本集團將採取有效措施強化以利潤為導向的經營策略及以信息為驅動的管理方式。我們將以茂業卓越的品牌通過提高商品質量及提升服務水平向客戶持續提供更優質的體驗。我們亦將透過分析資訊系統的精準數據來確定關鍵點及經營缺陷而改進對百貨店的管理。此外，本集團將積極加大本集團百貨店管理、區域人才儲備及供應商資源等方面的資源整合力度。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所編製的報告文本，以供載入本通函。

敬啟者：

以下載列吾等就內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(其後統稱為「目標集團」)的財務資料作出的報告，包括截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年6月30日止六個月(「有關期間」)目標集團的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年6月30日目標集團的合併財務狀況表及目標公司的財務狀況表，連同其相關附註(「財務資料」)，以及目標集團截至2015年6月30日止六個月的可資比較合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(「中期比較資料」)，乃根據下文第II節附註2.1所載編製基準編製，以供載入茂業國際控股有限公司日期為2016年6月30日有關收購目標公司的通函(「通函」)。

根據下文第II節附註2所載於2016年5月23日完成的集團重組(「重組」)，目標公司成為現時組成目標集團的各附屬公司的控股公司。目標公司於2002年6月12日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。於有關期間，目標公司的主要活動為在中國經營百貨店及物業開發。

於有關期間末，目標公司擁有下文第II節附註1所載附屬公司的直接或間接權益。現時組成目標集團的所有公司已採用12月31日為其財政年結日。現時組成目標集團的公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在司法權區適用於該等公司的有關會計原則編製。該等公司於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，目標公司董事(「董事」)已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，包括國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的準則及詮釋)編製目標集團

的合併財務報表(「相關財務報表」)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年6月30日止六個月的相關財務報表已由吾等根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則審核。

本報告所載財務資料乃基於相關財務報表編製，並無就此作出調整。

## 董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料以給出真實公允的觀點，以及董事認為必要的有關內部控制，使相關財務報表、財務資料及中期比較資料的編製不存在因欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

吾等負責分別就財務資料形成獨立意見及就中期比較資料形成審閱結論，以及向閣下呈報吾等的意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師審查相關財務報表，並對財務資料實施審核程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱對中期比較資料進行審閱。審閱主要包括對管理進行查詢及對財務資料應用分析程序，由此評估會計政策及呈列方法是否一貫應用(另有披露者除外)。審閱不包括控制測試以及資產及負債及交易核實等審核程序。審閱在範圍上遠小於審核，因此，其提供的保證水平較審核為低。因此，吾等不對中期比較資料發表意見。

### 有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載編製基準，財務資料真實公允地反映目標集團及目標公司於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年6月30日的事務狀況以及目標集團於各有關期間的合併財務表現及現金流量。

### 有關中期比較資料的審閱結論

基於吾等的審閱(並不構成審核)，就本報告而言，吾等並無注意到有任何事項致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並無按照財務資料採用的相同基準編製。

## I 財務資料

## 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	1,203,450	1,404,907	1,386,225	705,268	699,411
其他收入	6	181,591	222,262	253,427	131,559	126,237
經營收入總額		1,385,041	1,627,169	1,639,652	836,827	825,648
銷售成本	7	(603,699)	(763,738)	(733,459)	(397,171)	(342,512)
僱員開支	8	(135,966)	(144,588)	(138,337)	(71,581)	(62,273)
折舊及攤銷		(78,471)	(73,084)	(66,472)	(29,441)	(60,285)
經營租金開支		(109,124)	(131,242)	(158,241)	(65,557)	(64,831)
其他經營開支	9	(260,618)	(270,374)	(290,018)	(137,504)	(134,335)
其他收益及虧損	10	(1,694)	70	(43,839)	511	683
經營利潤		195,469	244,213	209,286	136,084	162,095
融資成本	11	(263,881)	(258,148)	(275,677)	(122,169)	(96,694)
除稅前(虧損)/利潤		(68,412)	(13,935)	(66,391)	13,915	65,401
所得稅開支	12	(13,674)	(22,048)	(19,735)	(12,279)	(29,115)
年/期內(虧損)/利潤及 年/期內全面(虧損)/ 收入總額		<u>(82,086)</u>	<u>(35,983)</u>	<u>(86,126)</u>	<u>1,636</u>	<u>36,286</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		<u>(82,086)</u>	<u>(35,983)</u>	<u>(86,126)</u>	<u>1,636</u>	<u>36,286</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	1,065,169	1,033,140	3,173,499	3,150,941
投資物業	17	—	—	278,181	274,632
土地租賃預付款項	18	108,217	104,867	101,517	99,842
其他無形資產		723	538	492	330
商譽		—	—	1,381	1,381
可供出售權益投資		—	10,000	10,000	10,000
預付款項	22	54,618	49,679	8,803	1,203
非流動資產總值		<u>1,228,727</u>	<u>1,198,224</u>	<u>3,573,873</u>	<u>3,538,329</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	19	83,097	83,980	82,047	72,160
持作出售的已竣工物業		39,239	21,154	3,929	3,929
開發中物業	20	103,641	119,024	181,398	195,149
應收貿易款項	21	3,448	950	950	2,846
預付款項及其他應收款項	22	2,088,074	2,233,192	862,986	268,369
已抵押存款	23	9,975	88,271	88,621	87,457
現金及現金等價物	23	250,008	142,548	205,883	42,477
流動資產總值		<u>2,577,482</u>	<u>2,689,119</u>	<u>1,425,814</u>	<u>672,387</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項	24	516,778	715,909	624,319	613,373
已收按金、應計費用及其他應付款項	25	1,340,748	1,258,139	2,339,724	2,085,757
計息銀行貸款及其他借款	26	793,900	1,191,601	1,661,743	1,075,188
應付稅項		12,661	17,594	21,598	32,749
流動負債總額		<u>2,664,087</u>	<u>3,183,243</u>	<u>4,647,384</u>	<u>3,807,067</u>
流動負債淨額		<u>(86,605)</u>	<u>(494,124)</u>	<u>(3,221,570)</u>	<u>(3,134,680)</u>
總資產減流動負債		<u>1,142,122</u>	<u>704,100</u>	<u>352,303</u>	<u>403,649</u>

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	26	<u>1,401,000</u>	<u>947,961</u>	<u>480,940</u>	<u>384,000</u>
非流動負債總額		<u>1,401,000</u>	<u>947,961</u>	<u>480,940</u>	<u>384,000</u>
(負債)/資產淨額		<u>(258,878)</u>	<u>(243,861)</u>	<u>(128,637)</u>	<u>19,649</u>
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益					
股本	27	50,000	50,000	170,000	170,000
儲備	28	<u>(308,878)</u>	<u>(293,861)</u>	<u>(298,637)</u>	<u>(150,351)</u>
(虧空)/權益總額		<u>(258,878)</u>	<u>(243,861)</u>	<u>(128,637)</u>	<u>19,649</u>

## 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔				總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註27)	資本儲備 人民幣千元 (附註28)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註28)	留存盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	
於2013年1月1日	50,000	(280,778)	23,764	23,422	(183,592)
年內虧損	—	—	—	(82,086)	(82,086)
年內全面虧損總額	—	—	—	(82,086)	(82,086)
剔除不在合併範圍內的附屬公司 撥作儲備的利潤	—	6,800	—	—	6,800
	—	—	2,410	(2,410)	—
於2013年12月31日	<u>50,000</u>	<u>(273,978)*</u>	<u>26,174*</u>	<u>(61,074)*</u>	<u>(258,878)</u>
於2013年12月31日及 於2014年1月1日	50,000	(273,978)	26,174	(61,074)	(258,878)
年內虧損	—	—	—	(35,983)	(35,983)
年內全面虧損總額	—	—	—	(35,983)	(35,983)
剔除不在合併範圍內的附屬公司	—	51,000	—	—	51,000
於2014年12月31日	<u>50,000</u>	<u>(222,978)*</u>	<u>26,174*</u>	<u>(97,057)*</u>	<u>(243,861)</u>
於2014年12月31日及 於2015年1月1日	50,000	(222,978)	26,174	(97,057)	(243,861)
年內虧損	—	—	—	(86,126)	(86,126)
年內全面虧損總額	—	—	—	(86,126)	(86,126)
剔除不在合併範圍內的附屬公司	—	171,350	—	—	171,350
由儲備增加的資本	96,123	—	(20,568)	(75,555)	—
發行股份	23,877	6,123	—	—	30,000
於2015年12月31日	<u>170,000</u>	<u>(45,505)*</u>	<u>5,606*</u>	<u>(258,738)*</u>	<u>(128,637)</u>

	母公司擁有人應佔				總計 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	留存盈利/ (累計虧損)	
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	
於2015年12月31日及 於2016年1月1日	170,000	(45,505)	5,606	(258,738)	(128,637)
期內利潤	—	—	—	36,286	36,286
期內全面利潤總額	—	—	—	36,286	36,286
剔除不在合併範圍內的附屬公司	—	112,000	—	—	112,000
於2016年6月30日	<u>170,000</u>	<u>66,495*</u>	<u>5,606*</u>	<u>(222,452)*</u>	<u>19,649</u>

\* 該等儲備賬目包括於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年6月30日分別為人民幣308,878,000元、人民幣293,861,000元、人民幣298,637,000元及人民幣150,351,000元的合併儲備。

## 合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
附註	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
				(未經審核)	
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前(虧損)/利潤	(68,412)	(13,935)	(66,391)	13,915	65,401
就以下各項調整：					
利息收入	6	(62,465)	(82,602)	(56,896)	(1,524)
折舊及攤銷		78,471	73,084	29,441	60,285
融資成本	11	263,881	258,148	122,169	96,694
出售一家附屬公司虧損		—	45,000	—	—
出售物業、廠房及 設備項目虧損		—	—	—	23
經營活動所得現金流量	211,475	234,695	237,856	108,629	220,879
持作出售的已竣工物業減少	51,677	53,667	—	11,634	—
發展中物業(增加)/減少	(29,441)	(15,383)	(62,374)	14,683	(13,751)
存貨(增加)/減少	(7,104)	(883)	1,933	—	9,887
應收貿易款項減少/(增加)	11,012	2,498	—	(928)	(1,896)
預付款項及其他應收 款項(增加)/減少	(815,829)	(127,925)	709,592	(546,443)	698,302
應付貿易款項增加/(減少)	3,464	199,131	(91,590)	113,143	(10,946)
已收按金、應計費用及 其他應付款項 增加/(減少)	428,824	(82,609)	1,095,578	703,794	(253,967)
經營(所用)/所得現金	(145,922)	263,191	1,890,995	404,512	648,508

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
附註	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
				(未經審核)	
已收利息	62,465	82,602	82,902	56,896	1,524
已付中國稅項	(23,456)	(17,115)	(16,127)	(32,270)	(19,031)
經營活動(所用)／所得					
現金流量淨額	(106,913)	328,678	1,957,770	429,138	631,001
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備項目	(62,574)	(34,493)	(1,628,481)	(365,644)	(16,705)
出售物業、廠房及設備項目					
所得款項	4	139	164	—	1,323
購買可供出售權益投資	—	(10,000)	—	—	—
收購一家附屬公司	—	—	6,787	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(62,570)	(44,354)	(1,621,530)	(365,644)	(15,382)
<b>融資活動所得現金流量</b>					
新增銀行貸款及其他借款	884,600	1,129,461	1,567,915	710,049	475,951
償還銀行貸款及其他借款	(582,602)	(1,184,801)	(1,564,793)	(504,967)	(1,159,446)
已付利息	(263,881)	(258,148)	(275,677)	(122,169)	(96,694)
已抵押銀行存款減少／ (增加)	25,140	(78,296)	(350)	(350)	1,164
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	63,257	(391,784)	(272,905)	82,563	(779,025)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
附註	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
				(未經審核)	
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(106,226)	(107,460)	63,335	146,057	(163,406)
年/期初現金及現金等價物	<u>356,234</u>	<u>250,008</u>	<u>142,548</u>	<u>142,548</u>	<u>205,883</u>
年/期末現金及現金等價物	<u><u>250,008</u></u>	<u><u>142,548</u></u>	<u><u>205,883</u></u>	<u><u>288,605</u></u>	<u><u>42,477</u></u>
現金及現金等價物的餘額 分析					
現金及銀行結餘	<u>250,008</u>	<u>142,548</u>	<u>205,883</u>	<u>288,605</u>	<u>42,477</u>
現金流量表所載現金及 現金等價物	<u><u>250,008</u></u>	<u><u>142,548</u></u>	<u><u>205,883</u></u>	<u><u>288,605</u></u>	<u><u>42,477</u></u>

## II 財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

目標公司為於2002年6月12日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國內蒙古自治區呼和浩特回民區中山西路3號。

目標集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事下列業務：

- 經營及管理百貨店
- 物業發展
- 其他

董事認為，目標公司的直接及最終控股擁有人於重組前為鄒招斌，而自2016年5月23日至6月30日，目標公司的直接控股公司及最終控股公司分別為茂業商業股份有限公司及茂業國際控股有限公司。

於有關期間末，目標公司於其附屬公司中擁有直接及間接權益，所有附屬公司為私營有限責任公司，有關詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營 地點及日期	註冊股本	目標公司應		主要活動
			佔權益百分比		
			直接 %	間接 %	
內蒙古維多利 商業管理有限 公司(i)	中國／中國內地 2004年1月18日	人民幣 20,000,000元	100	—	經營百貨店
內蒙古維多利 新城商業管理 有限公司(i)	中國／中國內地 2008年1月15日	人民幣 50,000,000元	100	—	經營百貨店

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營 地點及日期	註冊股本	目標公司應 佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
包頭市維多利 商廈有限公司 (i)	中國／中國內地 2009年4月14日	人民幣 10,000,000元	100	—	經營百貨店
內蒙古金維利 商業管理有限 公司 (i)	中國／中國內地 2015年3月24日	人民幣 10,000,000元	100	—	經營百貨店
包頭市維多利 商業管理有限 公司 (i)	中國／中國內地 2013年10月28日	人民幣 3,000,000元	100	—	經營百貨店
內蒙古維多利 超市連鎖有限 公司 (i)	中國／中國內地 2003年3月6日	人民幣 20,000,000元	100	—	經營超市
呼和浩特市維多利 房地產開發 有限公司 (i)	中國／中國內地 2001年11月29日	人民幣 30,000,000元	100	—	物業發展
內蒙古魯弟房地產 有限公司 (i)	中國／中國內地 2006年6月29日	人民幣 30,000,000元	100	—	物業發展
內蒙古家世界 房地產有限 公司 (i)	中國／中國內地 2006年3月7日	人民幣 10,000,000元	100	—	物業發展
包頭市維多利超市 有限公司 (i)	中國／中國內地 2013年12月30日	人民幣 500,000元	—	100	經營超市
呼和浩特市維多利 物業服務有限 責任公司 (i)	中國／中國內地 2008年1月25日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營 地點及日期	註冊股本	目標公司應		主要活動
			佔權益百分比		
			直接 %	間接 %	
包頭市維多利 物業管理有限 公司(i)	中國／中國內地 2014年5月21日	人民幣 1,000,000元	—	100	物業管理

- (i) 並無就該等實體截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年6月30日止期間編製經審核財務報表，原因是該等實體毋須遵守其註冊成立司法權區的相關規則及法規下的任何法定審核規定。

鑒於若干在中國註冊的附屬公司並無正式英文名稱，故目標公司管理層盡力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

## 2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的準則及詮釋，以及由國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋。

除已按公允價值計量的上市權益投資外，財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有注明外，財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有金額均調整至最接近的千元。

於2016年6月30日，目標集團的流動負債約為人民幣3,134,680,000元。董事已審慎估計自目前報告期末起計未來十二個月的現金流量，且最終母公司承諾向目標集團提供持續財務支持。

基於上述考慮，董事認為目標集團於可預見未來可應付其財務責任，因此財務報告乃以持續經營基準編製。

## 綜合基準

貴公司於2013年至2015年已進行一系列重組步驟。重組於2015年完成，而目標公司於2016年成為貴集團當時旗下各公司的控股公司。茂業商業股份有限公司已向二十名賣家購買70%權益，應付代價為人民幣1,560,000,000元。

目標公司於2002年6月12日成立，並成為目標集團現時旗下各公司的控股公司。該等公司於重組前後均受相同控股股東的共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組已於有關期間初完成。

目標集團於有關年度的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自附屬公司首次處於控股股東共同控制下日期起(以較短期間為準)的業績及現金流量。目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年6月30日的合併財務狀況表乃採用現有賬面值編製，以從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出調整以反映公允價值，或因重組確認任何新資產或負債。

合併財務報表包括目標集團於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與目標公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自目標集團獲得控制權當日起合併，並繼續合併，直至有關控制權終止之日為止。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號

金融工具<sup>1</sup>

國際財務報告準則第15號

客戶合約收益<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

有關預期將適用於目標集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年7月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第9號終定本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。目標集團預期自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。目標集團預期採納國際財務報告準則第9號將對目標集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於臨近該準則的實施日期提供。

國際財務報告準則第15號建立了一個新的五步模式，將適用於自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履約責任的資料、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現行收益確認的規定。目標集團預期於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號，目前正評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

## 2.3 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團面臨或有權自其參與被投資方獲得可變回報，並有能力通過其對被投資方的權力(即賦予目標集團指導被投資方相關活動的當前能力的現有權利)影響該等回報，即取得控制權。

當目標公司並未直接或間接擁有被投資方大多數投票權或類似權利時，目標集團會考慮在評估其是否對被投資方擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方的其他投票權持有人之間的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權和潛在投票權。

目標公司於附屬公司的投資如並無根據國際財務報告準則第5號持有待售非流動資產及已終止經營業務分類為持有待售投資，則按成本扣除任何減值虧損列賬。

## 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。已轉讓代價乃按收購日期公允價值計量，該公允價值為目標集團所轉讓資產的收購日期公允價值、目標集團自被收購方的前擁有人承擔的負債及目標集團為換取被收購方的控股權而發行的股本權益的總和。就各項業務合併而言，目標集團選擇是否按公允價值或按被收購方的可識別資產淨值的比例份額計量於被收購方的非控股股東權益，非控股股東權益屬現時擁有權權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例應佔的資產淨值。非控股股東權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。與收購相關的成本於產生時列支。

當目標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，評估已承擔金融資產及負債，以作出適當的分類及指定。這包括對被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併是分階段進行，則先前持有的股本權益按其收購日期公允價值重新計量，而產生的任何收益或虧損於損益內確認。

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。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值的變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股股東權益確認的金額及先前持有的任何權益的總和超過已收購可識別資產淨值及已承擔負債的部分。倘已收購資產淨值的公允價值超過已轉讓總代價，則目標集團重新評估其是否已正確識別所有已收購資產及所有已承擔負債，並審閱用於計量將於收購日期確認的金額的程序。倘重新評估的結果仍為已收購資產淨值的公允價值超過已轉讓總代價，則收益隨後於損益內確認。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。倘事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則商譽須每年進行減值測試。目標集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至預期可從合併協同效應中獲益的目標集團的各現金產生單位或一組現金產生單位，而不論目標集團的其他資產或負債是否分配至現金產生單位或現金產生單位組別。

減值按對與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行的評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務被出售，則於釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將包括在該業務的賬面值內。在此情況下出售的商譽以出售業務和保留的現金產生單位部分相對價值為基礎作計量。

### 非金融資產的減值

當有跡象表明存在減值，或當需要對資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時，則對資產的可收回金額作出估計。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本的較高者計算，並按個別資產釐定，除非資產不會產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流入，在此情況下按資產所屬的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，估計日後現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值的評估及該資產的特有風險。減值虧損於其產生期間的合併損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末評估是否有跡象表明過往確認的減值虧損可能不復存在或可能已減少。倘有此跡象存在，則估計可收回金額。先前確認的資產(商譽及若干金融資產除外)減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用估計出現變動時撥回，但金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入合併損益表。

### 關聯方

在下述情況下某一方被視為與目標集團有關聯：

- (a) 該方為某位人士或其親密家庭成員且該人士
  - (i) 控制或共同控制目標集團；

- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團的母公司的主要管理層成員；
- 或
- (b) 該方為符合下述任何情況的實體：
    - (i) 該實體與目標集團同屬於一個集團；
    - (ii) 其中一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
    - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合營公司；
    - (iv) 其中一個實體為第三個實體的合營公司且另一個實體為第三個實體的聯營公司；
    - (v) 該實體提供一個僱傭後福利計劃予目標集團或與目標集團相關實體的僱員作為福利；
    - (vi) 該實體受到(a)項中所述人士的控制或共同控制；
    - (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員；及
    - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標集團及目標集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

### 物業、廠房及設備及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或作為出售組合的一部分被分類為持作出售時，不再對其計提折舊並按國際財務報告準則第5號入賬，進一步說明載於有關「非流動資產及持作出售的出售組合」的會計政策。物業、廠房及設備項目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，一般於產生期間在合併損益表內扣除。在符合確認標準的情況下，一次大檢查的開支被用於為替代資本的賬面值撥充資本。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則目標集團會將該等部分確認為有特定可使用年限的個別資產並將其相應地折舊。

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撇銷成本至其殘值。主要用於此目的的估計可使用年限及殘值如下：

	估計可使用 年限	殘值
土地及樓宇	20至40年	4%
機器及設備	5年	4%
汽車	5年	4%
家具、裝飾及其他設備	5年	4%
租賃裝修	3至10年	—

當一項物業、廠房及設備項目的其中部分擁有不同的可使用年限，該項目的成本會以合理原則分配至各部分且每個部分分開折舊。殘值、可使用年限及折舊方法將至少於各財政年度末檢討並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括任何經初步確認的重要部分)於出售或預期使用或出售未來不會產生經濟利益時終止確認。在資產終止確認期間，在綜合損益表內確認的出售或報廢的收益或虧損，指相關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指在建物業，並按成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。成本包括在建期間的直接建造成本及有關借入資金的資本化借款成本。當項目完成並可以使用時，在建工程重新分類至物業、廠房及設備項下適當的分類。

### 投資物業

投資物業指持有土地及樓宇以賺取租金收入及／或資本增值的權益，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。該等物業首先按成本(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期間在合併損益表內確認。

倘一項投資物業變為業主使用，其將被重新分類為物業、廠房及設備，且其於重新分類日期的賬面值成為作會計用途的成本。倘一項物業、廠房及設備由於用途改變成為投資物業，該項目於轉變日期的賬面值確認為作會計用途的投資物業成本。在建或發展作為未來投資物業的物業分類為投資物業。

### 發展中物業

發展中物業以成本列示，包含所有的發展支出，其中包括土地成本、利息費用及其他可直接歸屬於該等物業的成本。

發展中物業可劃歸於流動資產，除非相關物業發展項目的建設期間預期超出正常運營週期。

發展中物業於報告期末以成本及可變現淨值中較低者計量，且單項發展中物業的成本超過其可變現淨值的任何部分將作為撥備處理。可變現淨值乃根據管理層參考當時市況釐定的日常業務過程中估計售價，減去完工預計產生的進一步成本以及銷售及營銷成本計算。

### 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計算。於業務合併時已收購無形資產的成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年限評估為有限或無限。年期有限的無形資產隨後於可使用經濟年限內攤銷，並於無論何時無形資產可能顯示減值時，就減值進行評估。可使用年限有限的無形資產的攤銷期限及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

### 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的租約，均以經營租賃入賬。倘目標集團為出租人，則目標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合併損益表。倘目標集團為承租人，則根據經營租賃應付的租金(扣除出租人給予的任何獎勵)於租賃期內以直線法在合併損益表內扣除。

經營租賃項下預付土地租賃款項最初按成本列賬，其後於租期內以直線法確認。當租賃款項未能可靠分配至土地及樓宇部分時，全部租賃款項作為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

當在根據經營租賃租賃的土地上建造樓宇時，於建造期間產生的經營租賃成本用於為樓宇建造成本的一部分撥充資本。

## 投資及其他金融資產

### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時適當的劃分為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或劃分為指定作有效對沖的對沖工具的衍生工具。金融資產進行初始確認時，除非是在按公允值計入損益的金融資產的情況下，否則應以公允值加收購金融資產應佔的交易成本計量。

任何常規方式購買及出售金融資產於交易日確認，即於目標集團承諾購買或出售資產的日期。常規購買或出售方式指在市場規則或慣例通常設定的期間內須交付資產的金融資產購買或出售。

### 後續計量

金融資產的後續計量取決於其如下分類：

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額、在活躍市場上並無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。攤銷成本計及收購的任何折價或溢價，並包括組成實際利率不可或缺一部分的費用或成本而計算。實際利率的攤銷計入合併損益表的其他收入及收益內。減值產生的虧損於合併損益表的貸款融資成本及出售成本或應收其他經營開支款項內確認。

### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市權益投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的權益投資即未被分類為持作買賣亦非被指定為按公允值計入損益的金融資產。該分類中的債務債券乃為擬定為無限期持有且應流動性需要或市況變動而可能被出售的債券。

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公允值計算，而未變現盈虧在可供出售投資重估儲備的其他全面收入中確認，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧於合併損益表的其他收入內確認，或直至投資被確定減值為止，屆時累計盈虧從可供出售投資重估儲備重新分類至合併損益表的其他收益或虧損。所賺取並同時持有可供出售金融投資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」所載的政策於合併損益表中確認為其他收入。

當由於(a)該項投資的合理公允值估計範圍波動較大或(b)於估計公允值時該範圍內不同估計的可能性無法合理評估及使用而使非上市權益證券的公允值無法可靠衡量時，該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

目標集團評估是否於短期內出售其可供出售金融資產的能力及意圖仍為適合。在極少情況下，當目標集團由於市場喪失活躍性而無法交易該等金融資產時，倘管理層有能力及意圖持有該等資產至可預見將來或到期日期，則目標集團可選擇重新分類該等金融資產。

當金融資產被重新分類出可供出售類別，於重新分類日期，公允值賬面值成為其新的攤銷成本且任何有關已在權益中確認的該資產的先前收益或虧損用實際利率法在該投資的剩餘年限內攤銷至損益。任何新攤銷成本與到期款項的差額亦在資產的剩餘年限內用實際利率法予以攤銷。倘該資產其後被確定減值，則計入權益的金額被重新分類至合併損益表。

### 終止確認金融資產

在下列情況下，金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上終止確認(即從目標集團的合併財務狀況表內移除)：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；或
- 目標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，將所收現金流量全數付予第三方；且(a)目標集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘目標集團已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。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權時，目標集團按目標集團後續參與程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

對已轉讓資產以提供擔保的方式繼續涉入者，以該資產賬面原值與目標集團或須償還的代價上限兩者之較低者確認。

### 金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成影響且能夠可靠地估計，則存在減值。減值跡象可能包括以下現象：一名或一組債務人正經歷重大財務困難、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可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 以攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，目標集團首先評估個別屬重大的金融資產是否個別存在減值或個別不屬重大的金融資產是否共同存在減值。倘目標集團認定經個別評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀減值跡象，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，但不會納入共同減值評估之內。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚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按金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值通過使用備抵賬而減少，而虧損於合併損益表內確認。利息收入採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率在減少後的賬面值中持續累計。當未來收回預期不可實現，且所有抵押品已變現或轉讓予目標集團時，貸款及應收款項連同任何相關撥備將被撤銷。倘在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，該項收回計入合併損益表。

### 以成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示因未能可靠計算公允值而並非按公允值入賬的未報價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現時市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予撥回。

### 可供出售金融投資

對於可供出售的金融投資，目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公允值之間差額(減先前於合併損益表確認的任何減值虧損)計算的差額於其他全面收入中剔除，並於合併損益表中確認。

倘權益投資被分類為可供出售，客觀證據可能包括該投資的公允值大幅或長期低於其成本。「大幅」乃評估該投資的初始成本而「長期」乃評估其公允值低於初始成本的時間。倘有證據顯示出現減值，則按收購成本及當前公允值的差額減任何有關之前於合併損益表確認的投資的減值虧損計算的累計虧損，被從其他全面收入撥出並於合併損益表確認。分類為可供出售的權益工具減值虧損並不通過合併損益表撥回。減值後公允值的增加直接於其他全面收入中確認。

對於「大幅」或「長期」的定義需要運用判斷。在進行判斷時，目標集團評估(其中包括)一項投資的公允值低於其成本的持續時間或程度。

## 金融負債

### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及計息貸款及借貸。

### 後續計量

金融負債的後續計量取決於其如下分類：

#### 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，倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷時，損益在合併損益表內確認。

攤銷成本於計及任何收購折價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。實際利率攤銷計入合併損益表的融資成本內。

### 財務擔保合約

目標集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人未能遵照債務工具的條款支付到期款項而須向合約持有人支付款項以彌補其由此招致的虧損的合約。財務擔保合約初步按公允值並按發行該擔保的直接應佔交易成本調整後確認為負債。於初步確認後，目標集團按下列兩者中較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末履行現時責任的最佳估計開支金額；及(ii) 初步確認金額減(如適用)累計攤銷金額。

### 金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債被終止確認。

倘現有金融負債由來自同一借款人但條款極不相同的另一負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，上述更替或修改被視作終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值間的差額於合併損益表中確認。

### 金融工具的抵銷

倘有現時可強制執行的法律權力要求抵銷已確認金額並有按淨額結算或同時變現資產及結算負債的意圖，金融資產及金融負債可抵銷且淨值列報於合併財務狀況表中。

### 存貨

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

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業乃以成本及可變現淨值較低者入賬。成本乃按土地及樓宇成本總額的比例分攤至未售物業而釐定。可變現淨值由董事按現行市價以單項物業為基準估計。

## 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及可隨時兌換為已確定現金數額、價值變動風險極微且於取得當日起計三個月內短期內到期的活期存款。

就合併財務狀況表而言，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(包括定期存款)。

## 撥備

當因過往事項而產生的現時責任(法定或推斷)且有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，確認撥備。

當貼現的影響屬重大時，已確認的撥備數額為於報告期末就履行責任所需的預計未來開支的現值。隨時間流逝所產生的貼現現值的增加計入合併損益表的融資成本。

## 現金折扣券負債

現金折扣券負債依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及目標集團兌換現金折扣券水平的過往經驗為基準而確認，並計入其他應付款項。目標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，於其他全面收入或直接於權益內確認。

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的稅率(及稅法)，並考慮目標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機構的金額計算。

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的稅基與彼等賬面值兩者間的暫時差額作出撥備。

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報告期末作出檢討，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報告期末重新評估，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，並以報告期末頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)為基準。

與於損益外確認項目有關的遞延稅項將於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項目於其他全面收入或直接於權益中確認。

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

## 收入確認

如果經濟利益很可能會流入目標集團，而收入又能夠根據下列基準可靠地計量時，收入會予以確認：

- (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，惟目標集團對所售商品或物業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，即於金融工具預期有效期內或較短期間內(倘適用)將估計未來現金收款貼現至金融資產賬面淨值的利率；及
- (g) 股息收入會在股東收取款項的權利被確立時確認。

## 退休福利

目標集團在中國大陸營運的附屬公司的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。目標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，目標集團除供款外，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。借貸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12.13%的資本化率。

## 股息

董事建議派付的股息，在財務狀況表的權益列作保留利潤的個別分派，直至股東大會獲得股東批准為止。於香港公司條例(第622章)實施後，建議末期股息於財務報表附註披露。

由於目標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。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製目標集團合併財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、開支、資產及負債的列報金額及其隨附披露及或然負債的披露。然而，此等假設及估計的不明朗因素可能引致日後需對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

## 判斷

於應用目標集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，對財務報表中確認的金額影響最大：

- **經營租約承擔－目標集團為出租人**

目標集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。目標集團已根據對此項安排的條款及條件的評估確定其保留所有以經營租約方式出租的此等物業帶來的重大風險及回報。

- **投資物業及自用物業的歸類**

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

部分物業乃持作賺取租金或資本增值，其餘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)，目標集團將獨立處理。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。目標集團按個別基準對物業作出判斷，以決定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

### 估計不確定因素

有關未來的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的之主要估計不明朗因素討論如下。目標集團的假設與估計均基於編製合併財務報表時的可用參數。然而，由於市場變動或目標集團無法控制的之情況，現有狀況及對未來發展作出的假設可能會改變。此類變化將會在其發生時反映在假設中。

- **物業、廠房及設備的可使用期**

目標集團釐定物業、廠房及設備的估計可使用年限及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、廠房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**

目標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。估計使用價值需要目標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，則現金產生單位的預期未來現金流量的估計或會有顯著變更。

- **可供出售金融資產減值**

目標集團將若干資產分類為可供出售並按公允值變動計入權益。倘公允值下跌，管理層對該下跌作出假設以決定是否存在應於全面收益表確認的減值。

- **存貨及持作出售的已竣工物業的可變現淨值**

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。持作出售的已竣工物業的可變現淨值由董事根據現行市價估計。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。目標集團會於報告期末重新評估該等估計。

- **應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值**

目標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，則會就應收賬款、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損失。目標集團於報告期末重新評估撥備。

#### 4. 分部資料

為管理目的，目標集團根據其產品及服務分成不同業務單元，其分為以下三個可呈報經營分部：

- (a) 百貨店經營分部包括特許專櫃銷售、商品直銷及就第三方百貨店經營出租商用物業；
- (b) 物業發展分部主要從事商用及住宅物業開發以及商用物業出租(就百貨店經營所出租者除外)；
- (c) 「其他」分部主要從事物業管理。

為獨立對有關資源分配及表現評估作出決策，管理層監督目標集團經營分部業績。分部表現乃基於母公司擁有人應佔可呈報分部利潤進行評估。

分部間收益及轉撥乃參考向第三方進行銷售時所用售價，並按當時市價進行。

	百貨店經營 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度			
分部收益：			
向外部客戶銷售	1,170,820	32,630	1,203,450
其他收入	181,591	—	181,591
銷售成本	(585,614)	(18,085)	(603,699)
僱員開支	(135,216)	(750)	(135,966)
折舊及攤銷	(47,569)	(30,902)	(78,471)
經營租賃租金開支	(109,124)	—	(109,124)
其他經營開支	(253,093)	(7,525)	(260,618)
其他虧損	(1,673)	(21)	(1,694)
經營利潤／(虧損)	220,122	(24,653)	195,469
融資成本	(263,881)	—	(263,881)
除稅前分部利潤	(43,759)	(24,653)	(68,412)
所得稅開支	(11,821)	(1,853)	(13,674)
年內分部虧損	<u>(55,580)</u>	<u>(26,506)</u>	<u>(82,086)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人	<u>(55,580)</u>	<u>(26,506)</u>	<u>(82,086)</u>

	百貨店經營 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度			
分部收益：			
向外部客戶銷售	1,342,527	62,380	1,404,907
其他收入	222,262	—	222,262
銷售成本	(732,840)	(30,898)	(763,738)
僱員開支	(144,235)	(353)	(144,588)
折舊及攤銷	(35,888)	(37,196)	(73,084)
經營租賃租金開支	(131,027)	(215)	(131,242)
其他經營開支	(262,600)	(7,774)	(270,374)
其他收益／(虧損)	72	(2)	70
經營利潤／(虧損)	258,271	(14,058)	244,213
融資成本	(258,148)	—	(258,148)
除稅前分部利潤／(虧損)	123	(14,058)	(13,935)
所得稅開支	(17,122)	(4,926)	(22,048)
年內分部虧損	<u>(16,999)</u>	<u>(18,984)</u>	<u>(35,983)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人	<u>(16,999)</u>	<u>(18,984)</u>	<u>(35,983)</u>

	百貨店經營 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度				
<b>分部收益：</b>				
向外部客戶銷售	1,369,429	16,796	—	1,386,225
其他收入	241,108	—	12,319	253,427
銷售成本	(725,995)	(7,464)	—	(733,459)
僱員開支	(132,234)	(546)	(5,557)	(138,337)
折舊及攤銷	(34,609)	(31,858)	(5)	(66,472)
經營租賃租金開支	(158,134)	(107)	—	(158,241)
其他經營開支	(266,450)	(19,673)	(3,895)	(290,018)
其他(虧損)/收益	(43,731)	(114)	6	(43,839)
經營利潤/(虧損)	249,384	(42,966)	2,868	209,286
融資成本	(269,776)	(5,901)	—	(275,677)
除稅前分部利潤/(虧損)	(20,392)	(48,867)	2,868	(66,391)
所得稅開支	(17,906)	(1,217)	(612)	(19,735)
年內分部利潤/(虧損)	<u>(38,298)</u>	<u>(50,084)</u>	<u>2,256</u>	<u>(86,126)</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	<u>(38,298)</u>	<u>(50,084)</u>	<u>2,256</u>	<u>(86,126)</u>
<b>其他分部資料：</b>				
資本開支*	<u>—</u>	<u>14,441</u>	<u>—</u>	<u>14,441</u>

	百貨店經營 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年6月30日止期間(未經審核)			
分部收益：			
向外部客戶銷售	704,274	994	705,268
其他收入	131,559	—	131,559
銷售成本	(396,464)	(707)	(397,171)
僱員開支	(71,317)	(264)	(71,581)
折舊及攤銷	(25,198)	(4,243)	(29,441)
經營租賃租金開支	(65,557)	—	(65,557)
其他經營開支	(136,149)	(1,355)	(137,504)
其他收益	511	—	511
經營利潤／(虧損)	141,659	(5,575)	136,084
融資成本	(122,169)	—	(122,169)
除稅前分部利潤／(虧損)	19,490	(5,575)	13,915
所得稅開支	(12,008)	(271)	(12,279)
期內分部利潤／(虧損)	7,482	(5,846)	1,636
以下應佔：			
母公司擁有人	7,482	(5,846)	1,636

	百貨店經營 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年6月30日止期間				
分部收益：				
向外部客戶銷售	697,433	1,978	—	699,411
其他收入	109,007	—	17,230	126,237
銷售成本	(342,512)	—	—	(342,512)
僱員開支	(58,659)	(415)	(3,199)	(62,273)
折舊及攤銷	(56,804)	(3,477)	(4)	(60,285)
經營租賃租金開支	(64,831)	—	—	(64,831)
其他經營開支	(129,516)	(176)	(4,643)	(134,335)
其他收益／(虧損)	689	(14)	8	683
經營利潤／(虧損)	154,807	(2,104)	9,392	162,095
融資成本	(96,694)	—	—	(96,694)
除稅前分部利潤／(虧損)	58,113	(2,104)	9,392	65,401
所得稅開支	(26,007)	(741)	(2,367)	(29,115)
期內分部利潤／(虧損)	<u>32,106</u>	<u>(2,845)</u>	<u>7,025</u>	<u>36,286</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	<u>32,106</u>	<u>(2,845)</u>	<u>7,025</u>	<u>36,286</u>

\* 資本開支包括發展中物業添置。

由於目標集團幾乎全部收益來源於在中國註冊的客戶，故並無呈列地域資料。

## 5. 收入

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
收入					
特許專櫃銷售佣金	442,156	467,303	440,555	217,700	209,531
直接銷售	687,535	831,625	818,285	446,184	395,247
租賃商舖租金收入	41,129	43,599	110,589	40,390	92,655
物業銷售	32,630	62,380	16,796	994	1,978
	<u>1,203,450</u>	<u>1,404,907</u>	<u>1,386,225</u>	<u>705,268</u>	<u>699,411</u>

特許專櫃銷售的銷售所得款項總額及佣金的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
特許專櫃銷售的銷售 所得款項總額	<u>3,136,426</u>	<u>2,821,195</u>	<u>2,686,160</u>	<u>1,429,807</u>	<u>1,343,175</u>
特許專櫃銷售佣金	<u>442,156</u>	<u>467,303</u>	<u>440,555</u>	<u>217,700</u>	<u>209,531</u>

## 6. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
來自供貨商及特許專櫃 經營商的收入					
— 服務費	80,374	92,257	93,379	46,717	54,176
物業管理收入	18,983	31,525	59,222	19,743	43,467
利息收入	62,465	82,602	82,902	56,896	1,524
其他	19,769	15,878	17,924	8,203	27,070
	<u>181,591</u>	<u>222,262</u>	<u>253,427</u>	<u>131,559</u>	<u>126,237</u>

## 7. 銷售成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
存貨採購及其變動	585,614	732,840	725,995	396,464	342,512
已售物業成本	<u>18,085</u>	<u>30,898</u>	<u>7,464</u>	<u>707</u>	<u>—</u>
	<u>603,699</u>	<u>763,738</u>	<u>733,459</u>	<u>397,171</u>	<u>342,512</u>

## 8. 僱員開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
工資及薪金	123,556	132,820	128,015	68,643	59,607
退休福利	8,582	10,178	9,034	2,257	1,984
其他僱員福利	3,828	1,590	1,288	681	682
	<u>135,966</u>	<u>144,588</u>	<u>138,337</u>	<u>71,581</u>	<u>62,273</u>

## 9. 其他經營開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
公用設施開支	46,186	56,100	67,118	29,570	34,287
宣傳及廣告開支	41,368	36,041	33,766	12,321	8,235
維修及維護開支	23,327	20,786	22,737	16,851	14,648
招待開支	3,412	1,195	2,415	857	1,453
辦公開支	9,086	8,141	8,428	4,221	5,489
其他稅項開支	59,655	60,436	76,703	33,241	51,719
專業服務費	25,069	36,633	19,704	17,145	772
審核費	2,830	1,368	1,519	147	917
銀行手續費	20,726	19,426	18,341	9,462	9,337
其他	28,959	30,248	39,287	13,689	7,478
	<u>260,618</u>	<u>270,374</u>	<u>290,018</u>	<u>137,504</u>	<u>134,335</u>

## 10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
出售附屬公司的損失	—	—	(45,000)	—	—
出售物業、廠房及 設備項目的損失	—	—	—	—	(23)
捐贈	(2,000)	—	—	—	—
其他	306	70	1,161	511	706
	<u>(1,694)</u>	<u>70</u>	<u>(43,839)</u>	<u>511</u>	<u>683</u>

## 11. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
非按公允值列入損益之 金融負債利息開支總額	263,881	258,148	284,217	126,439	96,694
減：已資本化利息	—	—	(8,540)	(4,270)	—
	<u>263,881</u>	<u>258,148</u>	<u>275,677</u>	<u>122,169</u>	<u>96,694</u>

## 12. 所得稅開支

目標集團須就目標集團成員公司註冊及經營所在的司法權區所產生或賺取的利潤，按實體基準繳納所得稅。

根據相關中國所得稅法，中國附屬公司須就其各自應稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值之增值部分以30%至60%不等之累進稅率徵收，土地價值之增值部分為銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業發展開支)。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年6月30日止期間，計入合併損益表的土地增值稅分別為人民幣1,714,000元、人民幣4,781,000元、人民幣895,000元及人民幣168,000元。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
目標集團：					
當期－企業所得稅	11,960	17,267	18,840	12,222	28,947
當期－土地增值稅	<u>1,714</u>	<u>4,781</u>	<u>895</u>	<u>57</u>	<u>168</u>
年內／期內稅項開支總額	<u><u>13,674</u></u>	<u><u>22,048</u></u>	<u><u>19,735</u></u>	<u><u>12,279</u></u>	<u><u>29,115</u></u>

按目標公司及其附屬公司註冊所在司法權區法定所得稅稅率計算之除稅前利潤適用稅項開支與按有關期間的實際所得稅稅率計算之稅項開支的對賬，及法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2013年		2014年		2015年		2015年		2016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	%
除稅前(虧損)/利潤	<u>(68,412)</u>		<u>(13,935)</u>		<u>(66,391)</u>		<u>13,915</u>		<u>65,401</u>	
法定稅率下的所得稅	(17,103)	25	(3,484)	25	(16,598)	25	3,479	25	16,350	25
毋須繳稅收入	—	—	—	—	14,517	(22)	—	—	—	—
不可扣稅支出	1,298	(2)	328	(2)	237	—	—	—	287	—
未確認稅項虧損*	28,193	(41)	21,618	(155)	20,908	(32)	8,757	63	12,352	19
土地增值稅的稅務影響	<u>1,286</u>	<u>(2)</u>	<u>3,586</u>	<u>(26)</u>	<u>671</u>	<u>(1)</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>126</u>	<u>—</u>
按目標集團實際稅率 計算之稅項開支	<u><u>13,674</u></u>	<u><u>(20)</u></u>	<u><u>22,048</u></u>	<u><u>(158)</u></u>	<u><u>19,735</u></u>	<u><u>(30)</u></u>	<u><u>12,279</u></u>	<u><u>88</u></u>	<u><u>29,115</u></u>	<u><u>44</u></u>

\* 截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年6月30日止期間，目標集團並未就累計稅項虧損人民幣190,459,000元、人民幣277,779,000元、人民幣370,927,000元及人民幣395,860,000元分別確認遞延稅項資產，原因是不大可能在相關稅務司法權區及實體取得未來應稅利潤以供虧損抵銷。稅項虧損可自當前稅法下產生虧損年度起最長結轉五年。

### 13. 董事薪酬

有關期間董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,204	4,204	2,452	2,102	371
退休供款	62	36	34	21	6
	<u>4,266</u>	<u>4,240</u>	<u>2,486</u>	<u>2,123</u>	<u>377</u>
<b>截至2013年12月31日止年度</b>					
			<b>薪金、 津貼及 實物福利</b>	<b>退休供款</b>	<b>總計</b>
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒招斌先生			2,402	31	2,433
陳千敢先生			1,802	31	1,833
			<u>4,204</u>	<u>62</u>	<u>4,266</u>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>					
			<b>薪金、 津貼及 實物福利</b>	<b>退休供款</b>	<b>總計</b>
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒招斌先生			2,402	18	2,420
陳千敢先生			1,802	18	1,820
			<u>4,204</u>	<u>36</u>	<u>4,240</u>

截至2015年12月31日止年度	薪金、 津貼及		總計
	實物福利	退休供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒招斌先生	1,401	17	1,418
陳千敢先生	1,051	17	1,068
	<u>2,452</u>	<u>34</u>	<u>2,486</u>

截至2015年6月30日止期間	薪金、 津貼及		總計
	實物福利	退休供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒招斌先生	1,201	14	1,215
陳千敢先生	901	7	908
	<u>2,102</u>	<u>21</u>	<u>2,123</u>

截至2016年6月30日止期間	薪金、 津貼及		總計
	實物福利	退休供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒招斌先生	371	6	377
	<u>371</u>	<u>6</u>	<u>377</u>

有關期間並無訂立董事據此放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 14. 五名最高薪僱員

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2015年及2016年6月30日止期間，目標集團的五名最高薪僱員分別包括3名、2名、2名、2名及1名董事，其薪酬詳情載於上述附註13。有關期間目標集團餘下分別2名、3名、3名、3名及4名既非董事亦非主要行政人員的最高薪僱員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016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
薪金、津貼及實物福利	3,122	2,185	1,798	933	1,995
退休供款	24	34	26	17	32
	<u>3,146</u>	<u>2,219</u>	<u>1,824</u>	<u>950</u>	<u>2,027</u>

(未經審核)

薪酬介於以下範圍的非董事最高薪僱員數目如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
零至人民幣1,000,000元	2	3	3	3	4
人民幣1,000,001元至 人民幣1,500,000元	1	—	—	—	—

(未經審核)

於有關期間，概無最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬，而目標集團並無向五名最高薪僱員的任何一名支付酬金，作為招攬加入或於加入目標集團的獎勵或作為離職補償。

## 15. 股息

截至2013年、2014年及2015年12月31日以及截至2016年6月30日，概無向其當時股東支付股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及其他設備				租賃物業		總計
	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	及其他設備	裝修	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2013年12月31日							
於2013年1月1日：							
成本	1,042,862	44,168	9,757	13,876	106,594	—	1,217,257
累計折舊	(81,625)	(15,145)	(6,210)	(8,748)	(30,850)	—	(142,578)
賬面淨值	<u>961,237</u>	<u>29,023</u>	<u>3,547</u>	<u>5,128</u>	<u>75,744</u>	<u>—</u>	<u>1,074,679</u>
於2013年1月1日 (扣除累計折舊)							
添置	15,547	18,081	424	2,298	—	29,081	65,431
轉撥	—	—	—	—	29,081	(29,081)	—
處置	—	—	—	(4)	—	—	(4)
年內折舊撥備	<u>(29,928)</u>	<u>(8,899)</u>	<u>(1,364)</u>	<u>(2,050)</u>	<u>(32,696)</u>	<u>—</u>	<u>(74,937)</u>
於2013年12月31日 (扣除累計折舊)							
	<u>946,856</u>	<u>38,205</u>	<u>2,607</u>	<u>5,372</u>	<u>72,129</u>	<u>—</u>	<u>1,065,169</u>
於2013年12月31日：							
成本	1,058,409	62,249	10,181	16,174	135,675	—	1,282,688
累計折舊	(111,553)	(24,044)	(7,574)	(10,802)	(63,546)	—	(217,519)
賬面淨值	<u>946,856</u>	<u>38,205</u>	<u>2,607</u>	<u>5,372</u>	<u>72,129</u>	<u>—</u>	<u>1,065,169</u>
於2014年12月31日							
於2014年1月1日：							
成本	1,058,409	62,028	10,181	15,112	135,675	—	1,281,405
累計折舊	(111,553)	(23,823)	(7,574)	(9,740)	(63,546)	—	(216,236)
賬面淨值	<u>946,856</u>	<u>38,205</u>	<u>2,607</u>	<u>5,372</u>	<u>72,129</u>	<u>—</u>	<u>1,065,169</u>

	傢俬、裝置						總計
	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	及其他設備	租賃物業裝修	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日							
(扣除累計折舊)	946,856	38,205	2,607	5,372	72,129	—	1,065,169
添置	8,033	9,477	350	540	—	19,444	37,844
轉撥	—	—	—	—	19,444	(19,444)	—
處置	—	(104)	(4)	(31)	—	—	(139)
年內折舊撥備	(15,619)	(12,009)	(680)	(1,941)	(39,485)	—	(69,734)
於2014年12月31日							
(扣除累計折舊)	<u>939,270</u>	<u>35,569</u>	<u>2,273</u>	<u>3,940</u>	<u>52,088</u>	<u>—</u>	<u>1,033,140</u>
於2014年12月31日：							
成本	1,066,442	71,505	10,531	15,652	155,119	—	1,319,249
累計折舊	<u>(127,172)</u>	<u>(35,936)</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(11,712)</u>	<u>(103,031)</u>	<u>—</u>	<u>(286,109)</u>
賬面淨值	<u>939,270</u>	<u>35,569</u>	<u>2,273</u>	<u>3,940</u>	<u>52,088</u>	<u>—</u>	<u>1,033,140</u>
2015年12月31日							
於2015年1月1日：							
成本	1,066,442	65,576	10,196	12,535	155,118	—	1,309,867
累計折舊	<u>(127,172)</u>	<u>(30,007)</u>	<u>(7,923)</u>	<u>(8,595)</u>	<u>(103,030)</u>	<u>—</u>	<u>(276,727)</u>
賬面淨值	<u>939,270</u>	<u>35,569</u>	<u>2,273</u>	<u>3,940</u>	<u>52,088</u>	<u>—</u>	<u>1,033,140</u>
於2015年1月1日							
(扣除累計折舊)：	939,270	35,569	2,273	3,940	52,088	—	1,033,140
添置	2,159,068	4,716	—	509	—	38,800	2,203,093
轉撥	—	—	—	—	38,800	(38,800)	—
處置	—	(158)	—	(6)	—	—	(164)
年內折舊撥備	<u>(34,194)</u>	<u>(11,887)</u>	<u>(560)</u>	<u>(1,671)</u>	<u>(14,258)</u>	<u>—</u>	<u>(62,570)</u>
於2015年12月31日							
(扣除累計折舊)	<u>3,064,144</u>	<u>28,240</u>	<u>1,713</u>	<u>2,772</u>	<u>76,630</u>	<u>—</u>	<u>3,173,499</u>

	傢俬、裝置						總計
	土地及樓宇	機器及設備	運輸工具	及其他設備	租賃物業裝修	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日：							
成本	3,225,510	70,292	10,196	13,044	193,918	—	3,512,960
累計折舊	(161,366)	(42,052)	(8,483)	(10,272)	(117,288)	—	(339,461)
賬面淨值	<u>3,064,144</u>	<u>28,240</u>	<u>1,713</u>	<u>2,772</u>	<u>76,630</u>	<u>—</u>	<u>3,173,499</u>
2016年6月30日							
於2016年1月1日：							
成本	3,225,509	66,974	10,196	12,415	193,918	—	3,509,012
累計折舊	(161,365)	(38,734)	(8,483)	(9,643)	(117,288)	—	(335,513)
賬面淨值	<u>3,064,144</u>	<u>28,240</u>	<u>1,713</u>	<u>2,772</u>	<u>76,630</u>	<u>—</u>	<u>3,173,499</u>
於2016年1月1日							
(扣除累計折舊)：	3,064,144	28,240	1,713	2,772	76,630	—	3,173,499
添置	8,799	—	—	186	—	24,670	33,655
轉撥	—	—	—	—	24,670	(24,670)	—
處置	(197)	—	(388)	(100)	(661)	—	(1,346)
期內折舊撥備	(35,721)	(4,617)	(222)	(1,300)	(13,007)	—	(54,867)
重新分類	1,378	—	—	(1,378)	—	—	—
於2016年6月30日	<u>3,038,403</u>	<u>23,623</u>	<u>1,103</u>	<u>180</u>	<u>87,632</u>	<u>—</u>	<u>3,150,941</u>
於2016年6月30日：							
成本	3,234,308	66,974	10,196	12,601	218,588	—	3,542,667
累計折舊	(195,905)	(43,351)	(9,093)	(12,421)	(130,956)	—	(391,726)
賬面淨值	<u>3,038,403</u>	<u>23,623</u>	<u>1,103</u>	<u>180</u>	<u>87,632</u>	<u>—</u>	<u>3,150,941</u>

目標集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，位於中國大陸。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年6月30日，相關中國機關尚未就賬面淨值分別約為人民幣375,000元、人民幣348,000元、人民幣2,424,667,000元及人民幣2,032,873,000元的目標公司若干土地及樓宇發出所有權證書。目標集團正在申領相關證書。

貴集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，位於中國大陸。貴集團若干土地及樓宇已作質押，以取得目標集團計息銀行貸款，詳情載於附註26。

## 17. 投資物業

	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 6月30日 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	278,181
添置	278,733	—
年內／期內計提折舊	(552)	(3,549)
12月31日／6月30日的賬面值	<u>278,181</u>	<u>274,632</u>
12月31日／6月30日的賬面值：		
成本	278,733	278,732
累計折舊	(552)	(4,100)
賬面淨值	<u>278,181</u>	<u>274,632</u>

目標集團投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸。投資物業乃根據經營租約租予第三方。

目標集團投資物業包括位於中國內蒙古的多項商業物業。目標公司董事根據該等投資物業各自的性質、特徵及風險，將其釐定為商業物業。於2016年6月30日，貴集團投資物業公允值約為人民幣431,379,000元，其乃根據一家獨立專業合資格估值師深圳市國房土地房地產評估諮詢有限公司的估值得出。目標集團管理層在取得審核委員會批准後決定委聘外部估值師，負責目標集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、知名度、獨立性及是否保持專業準則。目標集團管理層已與估值師對估值假設及估值結果進行討論。

投資物業根據經營租約租賃予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註30(i)。

### 公允價值層級

下表說明目標集團投資物業的公允價值計量層級：

經常性公允價值計量：	於各報告期末採用下列方式進行的公允價值計量			總計
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2016年6月30日				
商業物業	—	—	431,379	431,379

於有關期間，第一級與第二級之間的公允價值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

### 18. 土地租賃預付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	114,917	111,567	108,217	104,867
年／期內已撥備攤銷	(3,350)	(3,350)	(3,350)	(1,675)
年／期末的賬面值	111,567	108,217	104,867	103,192
計入預付款項及 其他應收款項的即期部分	(3,350)	(3,350)	(3,350)	(3,350)
非即期部分	108,217	104,867	101,517	99,842

目標集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押土地租賃預付款項的詳情載於附註26(ii)。

## 19. 存貨

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
可轉售商品	<u>83,097</u>	<u>83,980</u>	<u>82,047</u>	<u>72,160</u>
	<u><u>83,097</u></u>	<u><u>83,980</u></u>	<u><u>82,047</u></u>	<u><u>72,160</u></u>

## 20. 發展中物業

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
根據中期租約在中國持有的土地，按成本計：				
年／期初	40,673	40,673	40,673	40,673
添置	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,728</u>
年／期末	<u>40,673</u>	<u>40,673</u>	<u>40,673</u>	<u>45,401</u>
開發支出，按成本計：				
年／期初	44,828	62,968	78,351	140,725
添置	<u>18,140</u>	<u>15,383</u>	<u>62,374</u>	<u>9,023</u>
年／期末	<u>62,968</u>	<u>78,351</u>	<u>140,725</u>	<u>149,748</u>
	<u><u>103,641</u></u>	<u><u>119,024</u></u>	<u><u>181,398</u></u>	<u><u>195,149</u></u>

目標集團的發展中物業根據中期租約持有，均位於中國大陸。

## 21. 應收貿易款項

目標集團力求對其未償還的應收款項維持嚴格的控制及降低信貸風險。基於上文所述及目標集團應收貿易款項涉及大量多樣化客戶的事實，故並無重大集中信貸風險。應收貿易款項為不計息。

於各有關期間末，應收貿易款項按合約日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
180日內	—	—	—	2,596
181至270日	—	700	—	—
271至360日	3,448	—	—	—
360日以後	—	250	950	250
	<u>3,448</u>	<u>950</u>	<u>950</u>	<u>2,846</u>

上述資產既未逾期又未減值。金融資產計入上述並無近期違約記錄的結餘。

## 22. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
預付款項	<u>54,618</u>	<u>49,679</u>	<u>8,803</u>	<u>1,203</u>
<b>流動資產</b>				
預付款項	47,698	47,649	34,874	32,892
其他應收款項	1,006,997	1,041,546	168,972	134,951
應收關聯方款項	<u>1,033,379</u>	<u>1,143,997</u>	<u>659,140</u>	<u>100,526</u>
	<u>2,088,074</u>	<u>2,233,192</u>	<u>862,986</u>	<u>268,369</u>

上述資產既未逾期又未減值。金融資產計入上述與並無近期違約記錄的應收款項有關的結餘。

預付款項指非流動資產中的樓宇裝修預付款項、一年以內的經營租賃租金及公用事業預付款項以及流動資產中的土地租賃預付款項流動部分。

其他應收款項指應收第三方非貿易款項、所得稅預付款項及可扣減增值稅進項稅額。

與關聯方的結餘無抵押、不計息及須於要求時償還。詳情載於附註32(b)。

## 23. 現金及現金等價物

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金及銀行結餘	250,008	142,548	205,883	42,477
定期存款	9,975	88,271	88,621	87,457
	<u>259,983</u>	<u>230,819</u>	<u>294,504</u>	<u>129,934</u>
減：為按揭抵押的定期存款	(4,899)	(2,439)	(1,274)	(1,111)
為獲得銷售儲值卡資格				
抵押的銀行存款	(5,076)	(5,232)	(5,384)	(5,432)
為供應商貸款抵押				
的銀行存款	—	—	(963)	(914)
為獲得銀行貸款抵押				
的銀行存款				
(附註26(iii))	—	(80,600)	(81,000)	(80,000)
現金及現金等價物	<u>250,008</u>	<u>142,548</u>	<u>205,883</u>	<u>42,477</u>

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。銀行結餘和已抵押存款已存入近期沒有不良拖欠、信譽良好的銀行中。

## 24. 應付貿易款項

於有關期間末，應付貿易款項按發票日的賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90天以內	513,187	705,487	611,015	613,055
91至180天	778	4,523	10,613	10
181至360天	1,714	4,010	909	169
超過360天	1,099	1,889	1,782	139
	<u>516,778</u>	<u>715,909</u>	<u>624,319</u>	<u>613,373</u>

應付貿易款項為不計息，且一般於90天內清償。

## 25. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
遞延收入	830,403	731,714	781,836	787,412
已收押金	36,347	64,497	84,269	84,069
預提經營租金開支	56,269	45,936	34,653	28,878
預提公用設施開支	977	700	1,202	5,216
預提費用	44,157	43,883	61,522	3,998
預提僱員開支	7,684	8,256	6,731	6,844
增值稅及其他應繳稅項	32,582	38,506	134,872	134,395
建設工程應付款項	436	4,113	17,696	187
第三方借款	173,173	160,694	127,310	—
應付關聯方款項	111,178	98,695	1,054,663	1,011,197
其他應付款項	47,542	61,145	34,970	23,561
	<u>1,340,748</u>	<u>1,258,139</u>	<u>2,339,724</u>	<u>2,085,757</u>

與關聯方的結餘無抵押、不計息及須於要求時償還。詳情載於附註32(b)。

## 26. 計息銀行貸款及其他借款

	於12月31日 2013年			於12月31日 2014年			於12月31日 2015年			於6月30日 2016年		
	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率(%)	到期日	人民幣 千元
<b>即期</b>												
銀行貸款—有抵押	5.32-18	2014年	360,000	5.32-18	2015年	358,502	5.32-18	2016年	446,064	4.35-8.1	2016年 —2017年	356,000
銀行貸款無抵押	13	2014年	30,000	13	2015年	47,160	13	2016年	30,000	13.2	2016年	7,079
第三方貸款—無抵押	—	—	—	—	—	—	8	2016年	78,818	8	2016年	49,591
長期銀行貸款的 即期部分—有抵押	10.6-11.6	2014年	403,900	10.6-11.6	2015年	785,939	10.6-11.6	2016年	1,106,861	6-13.76	2016年 —2017年	662,518
			<u>793,900</u>			<u>1,191,601</u>			<u>1,661,743</u>			<u>1,075,188</u>
<b>非即期</b>												
長期銀行貸款—有抵押	6.15-13	2015年 —2018年	1,401,000	6.15-13	2016年 —2017年	947,961	6.15-13	2017年 —2018年	480,940	5.94-13	2017年 —2018年	384,000
			<u>1,401,000</u>			<u>947,961</u>			<u>480,940</u>			<u>384,000</u>
			<u>2,194,900</u>			<u>2,139,562</u>			<u>2,142,683</u>			<u>1,459,188</u>

	於12月31日			於6月30日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分析為：				
須予償還銀行貸款：				
一年內	793,900	1,191,601	1,661,743	1,075,188
第二年内	785,939	54,061	354,940	342,000
第三至五年 (包括首尾兩年在內)	615,061	893,900	126,000	42,000
	<u>2,194,900</u>	<u>2,139,562</u>	<u>2,142,683</u>	<u>1,459,188</u>

於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年6月30日，目標集團的銀行貸款分別為人民幣2,164,900,000元、人民幣2,092,402,000元、人民幣2,033,865,000元及人民幣1,402,518,000元，乃由以下各項抵押：

- (i) 目標集團賬面淨值分別為人民幣960,910,000元、人民幣939,270,000元、人民幣1,041,202,000元、人民幣1,085,312,000元的若干土地及樓宇；
- (ii) 目標集團賬面淨值分別為人民幣111,567,000元、人民幣108,217,000元、人民幣104,867,000元、人民幣103,192,000元的若干土地租賃預付款項；
- (iii) 目標集團賬面淨值分別為零、人民幣80,600,000元、人民幣81,000,000元、人民幣80,000,000元的若干已抵押存款；
- (iv) Inner Mongolia Victory Property Co., Limited賬面淨值分別為零、人民幣257,830,000元、人民幣257,830,000元、人民幣257,830,000元的若干應收賬款；
- (v) Inner Mongolia Xinyuan Real Estate Development Co., Limited評估值分別為人民幣353,440,000元、人民幣353,440,000元、人民幣353,440,000元、零的若干樓宇；
- (vi) Hohhot Litian Investment and Property Co., Limited評估值分別為人民幣266,438,000元、人民幣270,968,000元、人民幣263,509,000元、人民幣348,946,000元的若干樓宇；

- (vii) Chifeng Victory Property Co., Limited 評估值分別為零、零、人民幣 621,850,000 元、人民幣 751,860,000 元的若干土地及樓宇；
- (viii) Victory Investment Holding Co., Limited 已擔保目標集團的若干銀行貸款，最高分別為零、零、人民幣 200,000,000 元、人民幣 300,000,000 元；
- (ix) Xilin Gol League Victory Property Co., Limited 已擔保目標集團的若干銀行貸款，最高分別為零、零、人民幣 247,121,000 元、人民幣 228,520,000 元；
- (x) 鄒招斌先生及陳麗平女士(鄒招斌先生的配偶)、陳千敢先生及高陳蓮女士(陳千敢先生的配偶)、林志健先生及葉愛玉女士(林志健先生的配偶)已擔保目標集團的若干銀行貸款，最高分別為人民幣 1,467,900,000 元、人民幣 1,413,562,000 元、人民幣 1,390,294,000 元及人民幣 978,000 元；及
- (xi) 鄒招斌及其配偶已擔保目標集團的若干銀行貸款，最高分別為人民幣 500,000,000 元、人民幣 300,000,000 元、人民幣 446,912,000 元及人民幣 228,520,000 元。

## 27. 股本

	於 12 月 31 日		於 6 月 30 日	
	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
170,000,000 (2013 年、				
2014 年：50,000,000,				
2015 年：170,000,000)				
股普通股	50,000	50,000	170,000	170,000

目標公司股本變動概要如下：

	已發行股份數	股本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	50,000,000	50,000	50,000
於2013年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
於2014年1月1日	50,000,000	50,000	50,000
於2014年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
於2015年1月1日	50,000,000	50,000	50,000
發行股份(i)	23,877,000	23,877	23,877
來自儲備的增資(ii)	20,568,000	20,568	20,568
來自保留溢利的增資(ii)	<u>75,555,000</u>	<u>75,555</u>	<u>75,555</u>
於2015年12月31日	<u>170,000,000</u>	<u>170,000</u>	<u>170,000</u>
於2016年1月1日	<u>170,000,000</u>	<u>170,000</u>	<u>170,000</u>
於2016年6月30日	<u>170,000,000</u>	<u>170,000</u>	<u>170,000</u>

(i) 於2015年8月26日，1,717,000股普通股按每股人民幣1元發行予目標公司的現有股東，產生所得款項人民幣80,000,000元。而23,877,000股普通股按每股人民幣1元發行予目標公司的現有股東，產生包頭市維多利商廈有限公司的全部股份。

(ii) 於2015年12月25日，董事釐定於2015年8月31日的法定盈餘公積金及保留溢利分別為數人民幣20,568,000元及人民幣75,555,000元用於增資。目標公司於2015年12月31日更改業務登記。

## 28. 儲備

## (a) 目標集團

目標集團的儲備金額及於有關期間的變動呈列於財務報表第6至8頁的合併權益變動表。

## (b) 法定盈餘公積金

根據中國公司法，目標集團於中國須將法定財務報表所呈報的彼等除稅後溢利的10%提取至法定公積金，及法定公積金可用於彌補虧損(如有)及增資。

## 29. 資產抵押

目標集團的銀行貸款(由目標集團的資產抵押)詳情分別載於財務報表附註26、16及18。

## 30. 經營租賃安排

## (i) 作為出租人

目標集團根據經營租賃安排分租租賃資產，協定租期介乎1年到14年。

於各有關期間末，目標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：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	3,541	20,688	78,540	124,061
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	5,378	54,125	150,038	194,414
五年後	2,539	13,543	89,028	128,782
	<u>11,458</u>	<u>88,356</u>	<u>317,606</u>	<u>447,257</u>

## (ii) 作為承租人

於各有關期間末，目標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：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	52,555	62,341	140,849	187,118
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	146,760	175,013	431,325	668,894
五年後	132,657	194,129	891,668	766,922
	<u>331,972</u>	<u>431,483</u>	<u>1,463,842</u>	<u>1,622,934</u>

## 31. 資本承擔

除上文附註30(ii)所詳述的經營租約承擔外，於有關期間末，目標集團具有下列資本承擔：

目標集團	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約，惟尚未撥備	4,154	20,383	825,950	718,051
	<u>4,154</u>	<u>20,383</u>	<u>825,950</u>	<u>718,051</u>

## 32. 關聯方交易與結餘

- (a) 於有關期間，除財務資料其他部分所披露者外，目標集團與關聯方進行了下列交易：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經常性交易					
租金開支：					
Inner Mongolia Jinhui Real Estate Development Co., Limited (i)	—	3,528	28,773	1,764	—
Inner Mongolia Victory Property Co., Limited (ii)	1,226	1,226	1,226	613	511
Inner Mongolia Victory Property Co., Limited 包頭分公司 (ii)	—	—	2,996	1,907	—
Hohhot Litian Investment and Property Co., Limited (i)	—	6,549	6,442	3,221	3,172
Xu Xianhai (iii)	—	—	4,015	2,007	2,040
Inner Mongolia Zhongchengfeixiang Real Estate Development Co., Limited (iv)	—	1,000	1,000	500	500
	<u>1,226</u>	<u>12,303</u>	<u>44,452</u>	<u>10,012</u>	<u>6,223</u>
向下列公司收取利息：					
Inner Mongolia Victoria Property Co., LTD (ii)	14,303	7,517	2,556	2,556	—
Chifeng Victoria Property Co., LTD (v)	4,118	4,456	2,356	2,356	—
Xilingol League Victoria Property Co., LTD (v)	10,279	11,112	5,900	5,900	—
Chifeng Xinweili Shopping Plaza Co., Limited (i)	369	—	—	—	—
Inner Mongolia Victory Weishang Advertisement Co., Limited (ii)	262	884	—	—	—
Inner Mongolia Victoria Mo Er City Business Management Co., LTD (i)	3,653	772	—	—	—
	<u>32,984</u>	<u>24,741</u>	<u>10,812</u>	<u>10,812</u>	<u>—</u>

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
向下列公司購買資產：						
Inner Mongolia Jinhui Real Estate Development Co., Limited	(i)	—	—	1,151,340	—	—
Inner Mongolia Victory Property Co., Limited 包頭分公司	(ii)	—	—	417,435	417,435	—
		—	—	1,568,775	417,435	—
來自下列公司的擔保：						
Hohhot Litian Investment and Property Co., Limited	(i)	347,000	400,000	400,000	400,000	400,000
Victory Investment Holding Co., Limited	(i)	—	—	200,000	—	300,000
Chifeng Victory Property Co., Limited	(v)	160,000	120,000	285,000	160,000	250,000
鄒招斌、陳千敢、林志健及彼等配偶	(vi)	1,467,900	1,413,562	1,390,294	1,413,630	978,000
Inner Mongolia Victory Property Co., Limited	(ii)	—	100,000	70,000	70,000	—
Inner Mongolia Xinyuan Real Estate Development Co., Limited	(i)	—	199,900	139,930	169,930	—
鄒招斌及其配偶	(vi)	500,000	300,000	446,912	449,800	228,520
Xilin Gol League Victory Property Co., Limited	(v)	—	—	247,121	250,000	228,520
		2,474,900	2,533,462	3,179,257	2,913,360	2,385,040
擔保予：						
Inner Mongolia Jinhui Real Estate Development Co., Limited	(i)	—	—	1,007,837	1,007,837	803,300
Xilin Gol League Victory Commercial Trading Co., Limited	(i)	—	55,000	64,000	64,000	45,000
		—	55,000	1,071,837	1,071,837	848,300

- (i) 該實體為目標公司的同系附屬公司及自重組時起，轉讓予由目標公司的一名董事或其親密家庭成員控制或產生重大影響的公司。
- (ii) 該實體為一名非控股股東的附屬公司及自重組時起不再為關聯方。
- (iii) 該人士為一名董事的親密家庭成員。
- (iv) 該實體為由一名董事的親密家庭成員控制或產生重大影響的公司。
- (v) 該實體為由一名非控股股東控制的公司及自重組時起轉讓予由目標公司的一名董事或其親密家庭成員控制或產生重大影響的公司。
- (vi) 該人士為目標公司的董事。
- (vii) 與關聯方的交易乃根據目標集團與關聯方之間協定的相關合約釐定。
- (viii) 擔保乃就銀行貸款而作出擔保。
- (b) 目標集團與關聯方存在下列結餘：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關聯方款項：</b>				
應收由董事產生重大影響的一家公司款項	—	7,000	—	30,002
應收一名非控股股東附屬公司款項	429,840	394,058	14,557	48,768
應收董事款項	74,531	46,050	5,000	—
應收董事親密家庭成員款項	—	80,000	9	2,500
應收同系附屬公司款項	425,097	485,284	625,000	—
應收由親密家庭成員產生重大影響的一家公司款項	103,911	131,605	14,574	19,256
	<u>1,033,379</u>	<u>1,143,997</u>	<u>659,140</u>	<u>100,526</u>

	於12月31日			於6月30日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方款項：</b>				
應付由董事產生重大影響的 一家公司款項	(1,873)	(11,682)	(4,676)	—
應付由親密家庭成員產生 重大影響的一家公司款項	(17)	(2,503)	(823,164)	(663,164)
應付一家非控股附屬 公司款項	—	(12,813)	(8,044)	(1,054)
應付董事款項	(37,140)	(12,750)	(145,199)	(106,500)
應付董事親密家庭成員款項	(34,550)	(15,550)	—	(20,479)
應付同系附屬公司款項	(37,598)	(43,397)	(73,580)	(220,000)
	<u>(111,178)</u>	<u>(98,695)</u>	<u>(1,054,663)</u>	<u>(1,011,197)</u>

## (c) 重要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016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
薪金及津貼	7,829	6,780	4,774	3,142	2,469
退休金計劃供款	17	17	13	7	5
	<u>7,846</u>	<u>6,797</u>	<u>4,787</u>	<u>3,149</u>	<u>2,474</u>

## 33. 按類別劃分的金融工具

於各有關年度末，目標集團各類金融工具的賬面值如下：

2013年12月31日

金融資產	貸款和	總計
	應收賬款 人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項	3,448	3,448
其他應收款項	1,487,480	1,487,480
應收關聯方款項	1,033,379	1,033,379
現金及現金等價物	250,008	250,008
已抵押存款	9,975	9,975
	<u>2,784,290</u>	<u>2,784,290</u>

2014年12月31日

金融資產	貸款和	可供出售	總計
	應收賬款 人民幣千元	金融資產 人民幣千元	
可供出售權益投資	—	10,000	10,000
應收貿易款項	950	—	950
其他應收款項	1,226,850	—	1,226,850
應收關聯方款項	1,143,997	—	1,143,997
現金及現金等價物	142,548	—	142,548
已抵押存款	88,271	—	88,271
	<u>2,602,616</u>	<u>10,000</u>	<u>2,612,616</u>

2015年12月31日

金融資產	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	10,000	10,000
應收貿易款項	950	—	950
其他應收款項	167,337	—	167,337
應收關聯方款項	659,140	—	659,140
現金及現金等價物	205,883	—	205,883
已抵押存款	88,621	—	88,621
	<u>1,121,931</u>	<u>10,000</u>	<u>1,131,931</u>

2016年6月30日

金融資產	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	10,000	10,000
應收貿易款項	2,846	—	2,846
其他應收款項	134,951	—	134,951
應收關聯方款項	100,526	—	100,526
現金及現金等價物	42,477	—	42,477
已抵押存款	87,457	—	87,457
	<u>368,257</u>	<u>10,000</u>	<u>378,257</u>

按攤餘成本計價的金融負債	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付貿易款項	516,778	715,909	624,319	613,373
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	341,921	381,094	467,370	259,717
應付關聯方款項	111,178	98,695	1,054,663	1,011,197
計息銀行貸款及其他借款	<u>2,194,900</u>	<u>2,139,562</u>	<u>2,142,683</u>	<u>1,459,188</u>
	<u>3,164,777</u>	<u>3,335,260</u>	<u>4,289,035</u>	<u>3,343,475</u>

### 34. 金融工具的公允值及公允值層級

目標集團金融工具(賬面值與公允值合理相若者除外)的賬面值及公允值如下：

#### 2013年12月31日

金融負債	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	<u>2,194,900</u>	<u>2,194,900</u>
	<u>2,194,900</u>	<u>2,194,900</u>

#### 2014年12月31日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
金融負債		
計息銀行貸款及其他借款	<u>2,139,562</u>	<u>2,139,562</u>
	<u>2,139,562</u>	<u>2,139,562</u>

2015年12月31日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	10,000	10,000
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	2,142,683	2,142,683
	<u>2,142,683</u>	<u>2,142,683</u>

2016年6月30日

金融資產	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
可供出售權益投資	10,000	10,000
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	1,459,188	1,459,188
	<u>1,459,188</u>	<u>1,459,188</u>

經管理層評估確認，應收貿易款項及其他應收款項、現金及現金等價物、已抵押存款、應付貿易款項及其他應付款項的公允值與其各賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

目標集團企業財務部在財務經理的帶領下，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業財務部直接向財務總監和審核委員會報告。在各報告日期，企業財務部分析金融工具價值的變動，並確定評估所用主要投入。評估需經財務總監覆核批准。

金融資產及負債的公允值為以該等工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額。以下方法和假設被用於評估公允值：

計息銀行貸款及其他借款的公允值按照其預期未來現金流量，採用同期有類似條款，信貸風險和相同到期期限的工具的利率折現來計算。經評估，於各有關期間末，目標集團本身的計息銀行貸款的違約風險極低。

對於上市股權投資的公允值基於市場報價而定。

### 公允值層級

下表列示目標集團金融工具的公允值計量層級：

於2014年12月31日

	公允值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可計量 的投入 (第二級) 人民幣千元	重大 不可計量 的投入 (第三級) 人民幣千元	
可供出售投資：				
權益投資	—	—	10,000	10,000
	—	—	10,000	10,000

於2015年12月31日

	公允值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可計量 的投入 (第二級) 人民幣千元	重大 不可計量 的投入 (第三級) 人民幣千元	
可供出售投資：				
權益投資	—	—	10,000	10,000
	—	—	10,000	10,000

於2016年6月30日

	公允值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可計量 的投入 (第二級) 人民幣千元	重大 不可計量 的投入 (第三級) 人民幣千元	
可供出售投資：				
權益投資	—	—	10,000	10,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

目標集團於2013年12月31日並無任何按公允值計量的金融資產，於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年6月30日並無任何按公允值計量的金融負債。

於有關期間，就金融資產及金融負債而言，公允值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉出第三級。

### 35. 財務風險管理目標和政策

目標集團的主要金融工具包括計息銀行貸款、現金及現金等價物。該等金融工具主要旨在為目標集團的經營業務籌集資金。目標集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項，乃直接產生自經營業務。

目標集團主要通過調整其借貸組合進行風險管理，而借貸組合包括固定利率借款及浮息借款。

目標集團的金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動性風險。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

目標集團承受主要與目標集團按浮動利率計息的長期債項責任相關的市場利率變動風險。

下表列示目標集團除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。

目標集團	除稅前利潤增加/(減少)			
	截至12月31日止年度			截至
	2013年	2014年	2015年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 2016年 人民幣千元
利率基點變化				
上升50個基點	(6,758)	(6,216)	(5,508)	(2,784)
下降50個基點	6,758	6,216	5,508	2,784

### 信貸風險

目標集團金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項、現金及現金等價物及可供出售金融資產)的信貸風險來自對手方拖欠付款，而可能拖欠的最高金額等於該等工具的賬面值。

為管理風險，目標集團主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。目標集團僅就出售產品與知名及具信譽的第三方進行交易。目標集團已實行政策確保向具有適當財務實力及支付適當百分比首期付款的買家作出銷售。在買家全數清償售價前，目標集團不會向其發出房產證。目標集團亦擁有其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，目標集團定期審閱每名個人的應收貿易款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損列賬。目標集團並無任何重大集中信貸風險，而所面對的風險分散到多名對手方及客戶。

有關目標集團應收貿易款項所產生的信貸風險的進一步量化數據於財務資料附註21中披露。

### 流動性風險

當目標集團不能償還其已到期的流動負債時則產生流動性風險。目標集團旨在透過運用短期及長期銀行貸款，維持資金持續供應與靈活性的平衡。通過將其資產負債比例保持在合理水平，目標集團可滿足其持續財務需要。

目標集團的金融負債於各有關期間末的到期情況如下：

	於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	—	516,778	—	516,778
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	341,921	—	341,921
應付關聯方款項	111,178	—	—	111,178
計息銀行貸款及其他借款	—	876,290	1,318,610	2,194,900
	<u>111,178</u>	<u>1,734,989</u>	<u>1,318,610</u>	<u>3,164,777</u>
	於2014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	—	715,909	—	715,909
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	381,094	—	381,094
應付關聯方款項	98,695	—	—	98,695
計息銀行貸款及其他借款	—	1,260,063	879,499	2,139,562
	<u>98,695</u>	<u>2,357,066</u>	<u>879,499</u>	<u>3,335,260</u>

	於2015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	—	624,319	—	624,319
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	467,370	—	467,370
應付關聯方款項	1,054,663	—	—	1,054,663
計息銀行貸款及其他借款	—	1,715,350	427,333	2,142,683
	<u>1,054,663</u>	<u>2,807,039</u>	<u>427,333</u>	<u>4,289,035</u>

	於2016年6月30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	—	613,373	—	613,373
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	—	259,717	—	259,717
應付關聯方款項	1,011,197	—	—	1,011,197
計息銀行貸款及其他借款	—	1,092,136	367,052	1,459,188
	<u>1,011,197</u>	<u>1,965,226</u>	<u>367,052</u>	<u>3,343,475</u>

## 資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障其持續經營能力，以及維持穩健的資金比率，以支持其業務及使股東價值最大化。

目標集團根據其資產的風險特點及各種經濟狀況下出現的變動適當對其資本架構進行管理。透過調整股息分派、股東注資及償還資本或發行新股，目標集團能夠將資本架構維持在優化水平。

目標集團使用資本負債比率(即淨負債除以資本及淨負債)監控資本。目標集團正努力改善資本負債比率至合理水平。淨負債為應付貿易款項、應付關聯方款項、計息銀行貸款及其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。於有關期間末的資本負債比率如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他				
借款(附註26)	2,194,900	2,139,562	2,142,683	1,459,188
應付貿易款項	<u>516,778</u>	<u>715,909</u>	<u>624,319</u>	<u>613,373</u>
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	341,921	381,094	467,370	259,717
應付關聯方款項	111,178	98,695	1,054,663	1,011,197
減：現金及現金等價物 (附註23)	<u>(250,008)</u>	<u>(142,548)</u>	<u>(205,883)</u>	<u>(42,477)</u>
淨負債	<u>2,914,769</u>	<u>3,192,712</u>	<u>4,083,152</u>	<u>3,300,998</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>(258,878)</u>	<u>(243,861)</u>	<u>(128,637)</u>	<u>19,649</u>
資本及淨負債	<u>2,655,891</u>	<u>2,948,851</u>	<u>3,954,515</u>	<u>3,320,647</u>
資本負債比率	<u>110%</u>	<u>108%</u>	<u>103%</u>	<u>99%</u>

## 36. 公司財務狀況表

於有關期間末，有關目標公司財務狀況表的資料如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	68,769	69,870	64,104	67,551
其他無形資產	726	539	492	331
於附屬公司的投資	400,350	394,350	283,000	223,000
可供出售權益投資	—	10,000	10,000	10,000
非流動資產總值	<u>469,845</u>	<u>474,759</u>	<u>357,596</u>	<u>300,882</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	13,202	11,555	12,469	16,714
預付款項及其他應收款項	1,376,494	1,634,203	1,957,015	1,689,219
現金及現金等價物	169,426	53,556	108,963	11,885
流動資產總值	<u>1,559,122</u>	<u>1,699,314</u>	<u>2,078,447</u>	<u>1,717,818</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項及應付票據	125,709	174,868	143,794	192,251
已收按金、應計費用及 其他應付款項	477,303	472,608	496,356	645,371
計息銀行貸款及其他借款	399,900	696,462	1,122,642	608,255
應付所得稅	(321)	1,082	12,459	6,149
其他流動負債	—	—	770	—
流動負債總額	<u>1,002,591</u>	<u>1,345,020</u>	<u>1,776,021</u>	<u>1,452,026</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>556,531</u>	<u>354,294</u>	<u>302,426</u>	<u>265,792</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,026,376</u>	<u>829,053</u>	<u>660,022</u>	<u>566,674</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款	907,000	701,940	480,940	384,000
非流動負債總額	907,000	701,940	480,940	384,000
資產淨值	119,376	127,113	179,082	182,674
<b>權益</b>				
股本	50,000	50,000	170,000	170,000
其他儲備	69,376	77,113	9,082	12,674
權益總額	119,376	127,113	179,082	182,674

附註：

目標公司儲備概要如下：

	資本儲備	法定盈餘儲備	留存盈利／ (累計虧損)	總計
	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	—	23,764	70,197	93,961
年內全面收入總額	—	—	(24,585)	(24,585)
撥作儲備的利潤	—	2,410	(2,410)	—
於2013年12月31日 及2014年1月1日	—	26,174	43,202	69,376
年內全面收入總額	—	—	7,737	7,737
於2014年12月31日 及2015年1月1日	—	26,174	50,939	77,113
年內全面收入總額	—	—	21,969	21,969
由儲備增加的資本 發行股份	6,123	(20,568)	(75,555)	(96,123)
於2015年12月31日	6,123	5,606	(2,647)	9,082
於2015年12月31日 及2016年1月1日	6,123	5,606	(2,647)	9,082
期內全面收入總額	—	—	3,592	3,592
於2016年6月30日	6,123	5,606	945	12,674

37. 其後財務報表

目標集團或其任何附屬公司概無就2016年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

茂業國際控股有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年10月31日

## 目標公司的管理層討論及分析

目標公司的管理層討論及分析載於下文。下列財務資料乃基於本通函附錄二「目標公司的財務資料」。

### 目標公司的業務及財務審閱

目標公司為一家於中華人民共和國成立的有限公司，主要業務為擁有及經營百貨店、超市及商業房地產。

以下載列目標公司擁有的百貨店詳細資料：

名稱	地點	總面積 (平方米)	自有 或管理	開業日期	員工數目
維多利商廈	內蒙古	68,602	自有	2003年5月	207
維多利購物中心	內蒙古	60,127	自有	2006年9月	154
維多利國際廣場	內蒙古	91,435	自有	2008年10月	174
包頭維多利商廈	內蒙古	73,684	自有	2010年10月	150
維多利摩爾城	內蒙古	187,756	自有	2013年12月	53
包頭東河維多利廣場	內蒙古	93,066	自有	2014年11月	170

以下載列目標公司發展中的物業詳細資料：

項目名稱	地點	地面總面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	將發展 單位數目	狀況
檔案館維多利 君豪國際項目 (賣場) <sup>(1)</sup>	新城區新華大街 以北、原檔案館舊址	10461.5	27763.24	3153	竣工

- (1) 檔案館維多利君豪國際項目(賣場)位於呼和浩特市中心。該項目於2012年動工並於2015年竣工。現時，該項目初步定位為中端百貨店。預期通過與韓國品牌的合作主要提供韓式貨品。截至本通函日期，已預售1496個單位，佔該項目所有可供出售單位的47%。本公司計劃於2017年初正式開始銷售該項目餘下所有單位。

以下載列於2016年6月30日，由目標公司發展的物業：

項目名稱	地面總面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	已售單位		
			總面積 (平方米)	已售 單位數目	未售出 單位數目
維多利帝豪名都	11305.8	72581.82	23027.34	210	49554.48

### 收入

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司分別錄得收入約人民幣1,203.5百萬元、人民幣1,404.9百萬元及人民幣1,386.2百萬元。截至2016年6月30日止六個月，目標公司錄得收入約人民幣699.4百萬元，較截至2015年6月30日止六個月約人民幣705.2百萬元減少約人民幣5.8百萬元。該減少主要歸因於宏觀經濟下滑及網上購物的影響。

截至2016年止六個月，目標公司錄得稅後淨利潤約人民幣36.3百萬元，較截至2015年止六個月的稅後淨利潤約人民幣1.6百萬元增加約人民幣34.7百萬元。該變化主要歸因於融資成本減少。

### 服務費收入

目標公司的服務費收入主要來自(a)與專櫃供應商及租戶的合約，主要包括與收入掛鉤的管理費(按供應商每月銷售額的若干百分比計算，平均約為15%至25%)；及(b)推廣費及廣告成本(亦為按供應商每月銷售額的若干百分比計算，平均約為1%至5%)。

### 物業管理收入

以下載列目標公司的物業管理收入的詳細資料：

物業管理 項目名稱	項目性質	目標公司 的職責	每年應收 管理費 (人民幣)	服務期
維多利商品名宅	住宅	物業管理， 停車場管理	781,742	自2008年5月起
維多利帝豪名都	住宅	物業管理， 停車場管理	261,551	自2012年10月起
維多利摩爾城(B及C幢， 6及7樓住宅及店鋪)	住宅及商業	物業管理	963,589	自2013年3月起
維多利大廈 (辦公大樓)	商業	物業管理	234,178	自2013年3月起

### 其他收入

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的其他收入分別為人民幣181.6百萬元、人民幣222.3百萬元及人民幣253.4百萬元。截至2016年6月30日止六個月，目標公司的其他收入為人民幣126.2百萬元，較2015年同期的人民幣131.6百萬元下跌4.1%。

### 銷售成本

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的銷售成本分別為人民幣603.7百萬元、人民幣763.7百萬元及人民幣733.5百萬元。截至2016年6月30日止六個月，目標公司的銷售成本為人民幣342.5百萬元，較2015年同期的人民幣397.2百萬元下跌13.8%，銷售成本下跌主要歸因於特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項減少。

### 僱員開支

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的僱員開支分別為人民幣136.0百萬元、人民幣144.6百萬元及人民幣138.3百萬元。截至2015年及2016年6月30日止六個月，目標公司的僱員開支分別為人民幣71.6百萬元及人民幣62.3百萬元。

### 折舊及攤銷

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的折舊及攤銷分別為人民幣78.5百萬元、人民幣73.1百萬元及人民幣66.5百萬元。截至2015年及2016年6月30日止六個月，目標公司的折舊及攤銷分別為人民幣29.4百萬元及人民幣60.3百萬元。

### 經營租金開支

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的經營租金開支分別為人民幣109.1百萬元、人民幣131.2百萬元及人民幣158.2百萬元。截至2015年及2016年6月30日止六個月，目標公司的經營租金開支分別為人民幣65.6百萬元及人民幣64.8百萬元。

### 流動資金及財務資源

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司的總資產分別約為人民幣3,806.2百萬元、人民幣3,887.3百萬元及人民幣4,999.7百萬元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司錄得現金及現金等價物分別約人民幣250.0百萬元、人民幣142.5百萬元及人民幣205.9百萬元。

### 資本架構

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司的計息銀行貸款及其他借款分別約為人民幣2,194.9百萬元、人民幣2,139.6百萬元及人民幣2,142.7百萬元。

### 資產負債比率

於2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日，資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)分別約為107%、106%及103%。

### 存貨周轉率

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司錄得存貨周轉率分別約7.26、9.14及8.84。截至2016年6月30日止六個月，目標公司錄得存貨周轉率約8.88及並無大波動。

### 應收賬款周轉日數

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司錄得應收賬款周轉日數分別約1.03、0.56及0.25。截至2016年6月30日止六個月，目標公司錄得應收賬款周轉日數約0.98及並無大波動。

### 應付賬款周轉日數

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司錄得應付賬款周轉日數分別約308、291及328。截至2016年6月30日止六個月，目標公司錄得應付賬款周轉日數約325及並無大波動。

### 外匯風險

目標公司為於中華人民共和國成立的有限公司，其大部分貨幣資產、負債、收入及開支均以人民幣列值。因此，目標公司管理層認為匯率波動風險相對較低。於上述期間，目標公司並無就對沖目的使用任何衍生金融工具。

### 資金和庫務政策

目標公司對整體業務營運採取了審慎的資金和庫務政策，旨在最小化其金融風險。未來項目將透過營運現金流量或以股本融資方式增加資本。

**資本承擔**

於2016年6月30日，目標公司並無資本承擔。

**重大投資，收購及出售**

於2013年1月1日至2016年6月30日期間，目標公司並無任何重大投資、收購及出售。

**或有負債**

於2016年6月30日，目標公司並無任何重大或有負債。

**資產質押**

於2016年6月30日，目標公司並無任何資產質押。

**僱員資料**

於2016年6月30日，目標公司有2,000名僱員(包括董事)。

**薪酬政策**

目標公司招聘、僱用、晉升及向員工支薪乃基於彼等的資歷、經驗、技能、表現及貢獻而定。薪酬亦參考(其中包括)市場趨勢決定。其他福利包括社會保險及津貼。向目標公司僱員發放的花紅乃經計及目標公司業績及其僱員的表現後決定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司的員工成本分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣144.6百萬元及人民幣138.3百萬元。截至2016年6月30日止六個月，目標公司的員工成本約為人民幣60.3百萬元。

目標公司的高級管理層的薪酬政策受本公司薪酬委員會監督。

本公司將於必須情況下為目標公司的僱員提供培訓(不論是內部或外包)。

**業務前景**

國內消費升級刺激消費產業。商務部統計數據顯示2015年社會消費品的零售總額約為人民幣30.09萬億元，較2014年增長10.68%。我們預計2016年餘下期間消費品的零售總額將繼續維持穩定增長。長遠來說，中國的經濟結構正轉型升級，是消費產業向好的根本保證。

十三五規劃綱要中，中國政府明確到2020年前中國國內生產總值和城鄉居民收入翻一番的目標，同時承諾「增強消費能力，改善大眾消費預期，挖掘農村消費潛力，著力擴大居民消費」。此外，強調擴大服務消費，帶動消費結構升級。政府將擴大內需，刺激消費及提高居民可支配收入等作為戰略中心。隨著社會保障制度的不斷完善，國內市場對中高端消費品的需求將繼續增加。百貨店行業有大量的收購機遇。國際百貨店行業的發展歷史說明併購及重組是促進行業整合及市場集中度的最有效途徑。

美國目前的十大百貨公司，如梅西百貨、西爾斯百貨、傑西潘尼、諾德斯特龍、迪拉德、薩克斯等，均通過併購地區其他百貨公司實現規模市場份額絕對增長。例如，United Department Store在1994年收購梅西百貨，現時在美國45個州擁有840家梅西百貨及布魯明黛百貨公司，同時經營梅西網上商店、布魯明黛網上商店及9家布魯明黛折扣店。

目前，中國國內百貨店業亦經歷橫向整合趨勢。大型百貨公司動輒收購表現下滑的單個百貨公司，以盡早佔據一二線城市核心商圈，從而取得城市發展潛在消費資源。倘企業未能在此輪併購重組的浪潮中及時積極參與，將會錯失居民收入增長及消費升級的良機，在不斷極化的百貨店行業競爭中處於不利位置。

#### 未來計劃

##### 1. 發揮協同效應，本公司的持續盈利能力將進一步提升

目標公司的百貨店位於內蒙古中心區域，蘊含豐富資源。收購事項完成後，本集團在內蒙古的市場份額將進一步增加，市場地位及議價能力有望得到提升。同時，本公司在品牌規劃及佈局方面將掌握更多話語權。在有效整合的基礎上經營成本將有所下降。因此，收購事項圓滿完成有助進一步提升本公司的盈利能力。

##### 2. 收購事項可進一步增強本公司的綜合競爭力

目標公司的主要業務是高端市場零售百貨店，與本公司的業務架構相輔相成。通過該收購事項，本公司將會顯著加強在中國北方地區的影響力，經營規模、業務資源、渠道及品牌方面的優勢將更加明顯。

**A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

以下為由董事編製的經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，以說明經擴大集團於2015年12月31日的財務狀況，猶如收購協議項下擬進行的交易已於2015年12月31日完成。未經審核備考財務資料由董事僅就說明用途編製，且由於其假設性質，未必能反映倘交易於2015年12月31日發生後經擴大集團於2015年12月31日或任何未來日期的真實財務狀況。

未經審核備考財務資料乃基於自本公司2015年年終報告摘錄的本集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表及本通函附錄二所載目標集團於2016年6月30日的經審核合併財務狀況表，並作出隨附附註所述的備考調整及根據上市規則第4.29條編製而成。

## 經擴大集團的未經審核綜合財務狀況表

	本集團 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	目標集團 於2016年 6月30日 (經審核) 人民幣千元	將作出 備考調整 付款 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考調整 確認商譽 (未經審核) 人民幣千元 (附註2)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	7,143,817	3,150,941	—	399,647	10,694,405
其他無形資產	57,405	330	—	—	57,735
土地租賃預付款項	4,254,138	99,842	—	1,722,373	6,076,353
商譽	283,934	1,381	—	474,290	759,605
投資物業	942,607	274,632	—	103,075	1,320,314
於聯營公司投資	2,337,550	—	—	—	2,337,550
可供出售權益投資	1,526,180	10,000	—	(611)	1,535,569
預付款項	1,121,792	1,203	—	—	1,122,995
遞延稅項資產	489,059	—	—	—	489,059
非流動資產總額	18,156,482	3,538,329	—	2,698,774	24,393,585
<b>流動資產</b>					
存貨	195,689	72,160	—	—	267,849
持作出售的已竣工物業	1,294,965	3,929	—	—	1,298,894
發展中物業	7,165,604	195,149	—	23,897	7,384,650
應收貿易賬款	20,703	2,846	—	—	23,549
預付款及其他應收款項	1,861,797	268,369	—	—	2,130,166
按公允值計入損益的權益投資	250,535	—	—	—	250,535
已抵押存款	59,488	87,457	—	—	146,945
現金及現金等價物	1,248,868	42,477	—	—	1,291,345
貸款及應收款項	12,219	—	—	—	12,219
流動資產總額	12,109,868	672,387	—	23,897	12,806,152

	本集團 於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	目標集團 於2016年 6月30日 (經審核) 人民幣千元	將作出 備考調整 付款 (未經審核) 人民幣千元 (附註1)	備考調整 確認商譽 (未經審核) 人民幣千元 (附註2)	備考經 擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
計息銀行貸款及其他借款	7,793,180	1,075,188	—	—	8,868,368
應付貿易款項及應付票據	2,027,391	613,373	—	—	2,640,764
已收按金、應計費用 及其他應付款項	5,187,172	2,085,757	1,565,300	—	8,838,229
應付所得稅	386,918	—	—	—	386,918
應付股息	433	32,749	—	—	33,182
流動負債總額	<u>15,395,094</u>	<u>3,807,067</u>	<u>1,565,300</u>	<u>—</u>	<u>20,767,461</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>(3,285,226)</u>	<u>(3,134,680)</u>	<u>(1,565,300)</u>	<u>23,897</u>	<u>(7,961,309)</u>
總資產減流動負債	<u>14,871,256</u>	<u>403,649</u>	<u>(1,565,300)</u>	<u>2,722,671</u>	<u>16,432,276</u>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	5,122,863	384,000	—	—	5,506,863
遞延稅項負債	1,223,440	—	—	561,750	1,785,190
其他長期負債	1,893	—	—	—	1,893
退休福利撥備	8,052	—	—	—	8,052
非流動負債總額	<u>6,356,248</u>	<u>384,000</u>	<u>—</u>	<u>561,750</u>	<u>7,301,998</u>
資產淨值/(負債淨額)	<u>8,515,008</u>	<u>19,649</u>	<u>(1,565,300)</u>	<u>2,160,921</u>	<u>9,130,278</u>

## 附註1

就編製未經審核備考財務資料而言，假設初步購買價格人民幣1,565,300,000元已經全數清償。調整包含調整已收按金、應計費用及其他應付款項約人民幣1,565,300,000元。

## 附註2

該等款項為目標集團可識別資產淨值、遞延所得稅負債及確認商譽的公允值調整。

就編製未經審核備考財務資料而言，本公司根據國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司編製的估值報告(載於附錄五)已估計於2015年12月31日目標集團可識別資產及負債的公允值。公允值調整包含確認(i)物業、廠房及設備人民幣399,647,000元、(ii)土地租賃預付款項人民幣1,722,373,000元、(iii)目標集團重組產生的商譽人民幣1,381,000元、(iv)投資物業人民幣103,075,000元、(v)可供出售權益投資人民幣611,000元、(vi)發展中物業人民幣23,897,000元、(vii)根據適用稅率的公允值調整產生的關聯遞延稅項負債調整人民幣561,750,000元、(viii)擁有目標公司30%非控股權益人民幣466,984,000元及(ix)收購產生的商譽人民幣475,671,000元。

現金代價超出目標集團可識別資產淨值公允值的金額確認為商譽：

	人民幣千元
現金代價	1,565,300
目標集團於2015年12月31日的負債淨額	(128,637)
物業、廠房及設備的公允值調整(附註a)	399,647
土地租賃預付款項的公允值調整(附註a)	1,722,373
商譽的公允值調整(附註a)	(1,381)
投資物業的公允值調整(附註a)	103,075
可供出售權益投資的公允值調整(附註a)	(611)
發展中物業的公允值調整(附註a)	23,897
公允值調整產生的遞延稅項負債(附註b)	(561,750)
非控股權益	(466,984)
收購產生的商譽	<u>475,671</u>

附註a：人民幣2,247,000,000元的公允值調整指，主要源於目標集團的估值盈餘(為物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業及發展中物業)，淨負債於2015年12月31日為人民幣2,118,363,000元的公允值(參考國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司根據資產基礎法進行的專業估值(載於附錄五))與2015年12月31日的賬面值人民幣128,637,000元之間的差額。

附註b：遞延稅項負債人民幣561,750,000元全部為遞延企業所得稅，以人民幣2,247,000,000元的估值盈餘的25%計算得出。

目標集團將採納與備考財務報表所採用者一致的會計政策及主要假設以評估經擴大集團於編製目標集團財務報表期間的商譽減值。經考慮經擴大集團的性質、前景、財務狀況及業務風險後，董事並無察覺到經擴大集團的商譽需要作出減值的任何跡象。

### 附註3

務請投資者垂注，本集團(包括目標集團)截至2016年6月30日止六個月的中期報告已於2016年9月14日公佈。

## B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所編製的報告文本，以供載入本通函。

吾等已完成核證工作以對茂業國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(其後統稱為「貴集團」)以及內蒙古維多利商業(集團)有限公司(連同 貴集團其後統稱為「經擴大集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括經擴大集團的資產及負債備考報表(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於 貴公司日期為2016年10月31日的通函(「通函」)附錄四附註(1)至(2)。

董事編製備考財務資料僅為作說明用途，以提供有關 貴公司收購目標集團可能如何影響 貴集團財務狀況的資料，猶如交易已於2015年12月31日發生。作為此過程的一部分， 貴集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表是由董事摘錄自 貴公司日期為2016年3月14日的截至2015年12月31日止期間的年度業績公告，而目標集團於2016年6月30日的經審核財務資料是由董事摘錄自通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的備考財務資料負上編製的全責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

## 申報會計師的責任(續)

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核。

通函載入備考財務資料的目的，僅為提供有關 貴公司收購目標集團可能如何影響 貴集團財務狀況的資料，猶如有關交易已於為說明目的而選定的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製備考財務資料有關的交易以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露備考財務資料而言屬適當。

此致

茂業國際控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2016年10月31日

## 聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循了相關法律法規和資產評估準則，恪守了獨立、客觀和公正的原則。根據我們在執業過程中掌握的事實，評估報告陳述的事項是客觀、真實的。我們的分析、判斷和推論，以及出具的評估報告遵循了資產評估準則和相關規範，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產、負債清單由被評估單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象無利益關係，與相關當事方無利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象進行現場勘察；我們已對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象法律權屬資料進行查驗，但無法對評估對象的法律權屬真實性做任何形式的保證；我們已提請企業完善產權，並對發現的問題進行了披露。
- 五、我們具備評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。
- 六、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分關注評估報告中載明的特別事項說明、評估假設和限定條件及其對評估結論的影響。
- 七、我們對評估對象的價值進行估算並發表的專業意見，是經濟行為實現的參考依據，不應視為評估目的實現的價格保證。我們出具的評估報告及其所披露的評估結論僅限於評估報告載明的評估目的，僅在評估結論使用有效期限內使用，因使用不當造成的後果與我們無關。
- 八、我們未考慮本次股權轉讓尚應承擔的費用和稅項等可能影響其價值的因素，我們也未對各類資產的重估增、減值額作任何納稅考慮。

- 九、我們未考慮本次申報評估資產抵押、擔保等任何限制因素對評估結論的影響。
- 十、除法律、法規規定另有規定以外，未徵得評估機構和註冊資產評估師書面同意，本報告內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。
- 十一、本次評估的股權價值沒有考慮少數股權折價或控股權溢價，也未考慮流動性折扣對股權價值的影響。

### 重要提示

以下內容僅按聯交所要求供載入通函中並摘自資產評估報告，欲了解本評估項目全面情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告正文。本摘要單獨使用可能會導致對評估結論的誤解或誤用。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司接受茂業商業股份有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對茂業商業股份有限公司擬進行股權收購所涉及的維多利集團的股東全部權益在2015年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

### 一、委託方及被評估單位

委託方：茂業商業股份有限公司(原名「成商集團股份有限公司」)

被評估單位：內蒙古維多利商業(集團)有限公司(以下簡稱「維多利集團」)

### 二、評估目的

茂業商業股份有限公司擬收購維多利集團的股權，本次評估系為茂業商業股份有限公司擬進行股權收購的經濟行為提供價值參考。本次經濟行為已獲得成商集團股份有限公司第七屆董事會第六十一次會議批准。

### 三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為維多利集團於評估基準日的股東全部權益。維多利集團納入本次股權轉讓範圍的公司包括：維多利集團(母公司)、內蒙古維多利商業管理有限公司(子公司，以

下簡稱「維多利商業」)、內蒙古維多利新城商業管理有限公司(子公司,以下簡稱「維多利新城」)、包頭市維多利商廈有限公司(子公司,以下簡稱「包頭商廈」)、內蒙古金維利商業管理有限公司(子公司,以下簡稱「金維利」)、包頭市維多利商業管理有限公司(子公司,以下簡稱「包頭維多利商業」)、內蒙古維多利超市連鎖有限公司(子公司,以下簡稱「維多利超市」)、呼和浩特市維多利房地產開發有限公司(子公司,以下簡稱「維多利地產」)、內蒙古魯弟房地產有限公司(子公司,以下簡稱「魯弟地產」)、內蒙古家世界房地產有限公司(子公司,以下簡稱「家世界地產」)、包頭市維多利超市有限公司(維多利超市的子公司,以下簡稱「包頭超市」)、呼和浩特市維多利物業服務有限責任公司(金維利的子公司,以下簡稱「維多利物業」)、包頭市維多利物業管理有限公司(包頭維多利商業的子公司,以下簡稱「包頭物業」)。

具體評估範圍為維多利集團於評估基準日的全部資產及負債(納入本次股權轉讓範圍內的公司採用合併口徑),其中資產總額賬面值人民幣502,692.80萬元,負債總額賬面值人民幣504,010.79萬元,所有者權益賬面值人民幣-1,317.98萬元。評估前賬面值已經中勤萬信會計師事務所(特殊普通合伙)審計,並出具了「勤信審字[2016]第1614號」無保留意見審計報告。

#### 四、評估基準日

本項目資產評估基準日為2015年12月31日。評估基準日系由委託方確定,確定的理由是評估基準日與評估目的實現日比較接近,本次評估以評估基準日有效的價格標準為取價標準。

#### 五、評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定和會計核算的一般原則,按照我公司與茂業商業股份有限公司簽訂的資產評估業務約定書,我公司評估人員已實施了對被評估單位提供的法律性文件與會計記錄以及相關資料的驗證審核,對資產進行實地察看與核對,並取得了相關的產權證明文件,進行了必要的市場調查和交易價格的比較,以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。

## 六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法。

## 七、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

## 八、評估假設

### (一) 基本假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設公司資產使用方式為在用續用。
3. 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。
4. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

(二) 一般假設

1. 國家對被評估單位所處行業的有關法律法規和政策在預期無重大變化。
2. 社會經濟環境及經濟發展除社會公眾已知變化外，在預期無其他重大變化。
3. 國家現行銀行信貸利率、外匯匯率的變動能保持在合理範圍內。
4. 國家目前的稅收制度除社會公眾已知變化外，無其他重大變化。
5. 無其他人力不可抗拒及不可預測因素的重大不利影響。
6. 被評估單位公司會計政策與核算方法基準日後無重大變化。
7. 企業自由現金流在每個預測期間的中期產生。
8. 本次評估測算各項參數取值均未考慮通貨膨脹因素，價格均為不變價。
9. 被評估單位提供給評估師的未來發展規劃及經營數據在未來經營中能如期實現。
10. 公司的經營模式沒有發生重大變化。

(三) 特別假設

1. 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
2. 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。

3. 對於本評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
4. 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。
5. 假設維多利集團對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
6. 本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

本次評估結果僅在滿足上述評估假設條件的情況下成立，若本次評估中遵循的評估假設條件發生變化時，評估結果一般會失效。

## 九、評估結論

此次評估採用資產基礎法及收益法。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

### (一) 資產基礎法評估結論

在評估基準日2015年12月31日資產總額賬面值人民幣502,692.80萬元，評估值人民幣729,770.73萬元，評估增值人民幣227,077.93萬元，增值率45.17%；

負債總額賬面值人民幣504,010.79萬元，評估值人民幣504,010.79萬元，評估值與賬面值無差異；

淨資產賬面值人民幣-1,317.98萬元，評估值人民幣225,759.95萬元，評估增值人民幣227,077.93萬元，增值率17,229.24%。

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

茂業商業股份有限公司  
擬進行股權收購所涉及的  
內蒙古維多利商業(集團)有限公司  
股東全部權益價值資產評估報告

資產評估結果匯總表

評估基準日：2015年12月31日

被評估單位：內蒙古維多利商業(集團)有限公司 金額單位：人民幣萬元

序號	項目				增值率%
		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B-A	D = C/ A × 100%
1	流動資產	145,037.27	150,920.89	5,883.62	4.06
2	非流動資產	357,655.54	578,849.84	221,194.30	61.85
3	其中：可供出售金融資產	1,000.00	938.93	-61.07	-6.11
4	持有至到期投資				
5	長期應收款				
6	長期股權投資				
7	投資性房地產				
8	固定資產	337,639.55	568,684.84	231,045.29	68.43
9	在建工程				
10	工程物資				
11	固定資產清理				
12	生產性生物資產				
13	油氣資產				
14	無形資產	9,729.15	51.81	-9,677.34	-99.47
15	開發支出				
16	商譽	112.57	0.00	-112.57	-100.00
17	長期待攤費用	9,144.32	9,144.32	0.00	0.00
18	遞延所得稅資產	29.95	29.95	0.00	0.00
19	其他非流動資產				
20	資產合計	502,692.80	729,770.73	227,077.93	45.17
21	流動負債	445,916.79	445,916.79	0.00	0.00
22	非流動負債	58,094.00	58,094.00	0.00	0.00
23	負債合計	504,010.79	504,010.79	0.00	0.00
24	淨資產(所有者權益)	-1,317.98	225,759.95	227,077.93	17,229.24

## (二) 收益法評估結論

採用收益法對維多利集團的股東全部權益價值的評估值為人民幣112,867.21萬元，評估值較賬面淨資產增值人民幣114,185.19萬元，增值率8,663.65%。

## (三) 對評估結果選取的說明

收益法與資產基礎法評估結論差異額為人民幣112,892.74萬元，差異率為50.01%，差異的主要原因：

資產基礎法是在持續經營基礎上，以重置各項生產要素為假設前提，根據要素資產的具體情況採用適宜的方法分別評定估算企業各項要素資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估價值，得出資產基礎法下股東全部權益的評估價值，反映的是企業基於現有資產的重置價值。而收益法是在對企業未來收益預測的基礎上計算評估價值的方法，考慮了各分項資產是否在企業中得到合理和充分利用、組合在一起時是否發揮了其應有的貢獻等因素對企業股東全部權益價值的影響。維多利集團的經營性資產主要為自有的商業房地產，由於市場競爭激烈和受電商的衝擊，維多利集團經營收益較差，各項資產未充分發揮其效用；維多利集團自有資金少，付息負債高。因此收益法的評估結論低於資產基礎法的評估結論。

納入本次評估範圍的實物資產投資佔比較大，企業主要產生收益的商業房地產採用市場法和收益法在資產基礎法中的單項資產價值中體現更為恰當。

一個具有較高獲利能力的企業在發生整體產權變動時採用收益法評估結果更合理，但當企業的獲利能力一般，資產未充分發揮其效用時，採用資產基礎法結果更能體現其價值。

綜上所述，本評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果。

維多利集團股東全部權益價值為人民幣225,759.95萬元，人民幣大寫金額為**貳拾貳億伍仟柒佰伍拾玖萬玖仟伍佰元整**。

茂業商業股份有限公司  
擬進行股權收購所涉及的  
內蒙古維多利商業(集團)有限公司  
股東全部權益價值資產評估報告

報告使用者在使用本報告的評估結論時，請注意本報告正文中第十二項「特別事項說明」對評估結論的影響；並關注評估結論成立的評估假設及前提條件。

按照有關資產評估現行規定，本評估報告自評估基準日2015年12月31日起一年內使用有效，超過一年，需重新進行資產評估。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事對此共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須記錄該條文所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註)	81.69%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		<u>4,250,000,000</u>	<u>82.66%</u>

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由黃先生全資擁有。

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份數目。

## (ii) 本公司相聯法團股份的好倉

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

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 百分比*
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註)	100%

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

\* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於最後實際可行日期的已發行股份數目。

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

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔該相聯法團 已發行股本的 百分比*
黃茂如先生	實益擁有人	100	100%

\* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於最後實際可行日期的已發行股份數目。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債權證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。

截至最後實際可行日期，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

## (b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，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的股份及相關股份的權益及淡倉」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%或以上而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

## 本公司股份的好倉

姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.66%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.69%

附註：

- (a) 張靜女士透過其配偶黃先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited 乃 MOY International Holdings Limited 的全資附屬公司。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的股份及相關股份的權益及淡倉」一節中披露為黃先生的權益。

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份數目。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，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的股份及相關股份的權益及淡倉」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而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 董事服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本公司或任何其附屬公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

### 4. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

截至最後實際可行日期，上述專家已就本通函的刊發出具同意書，同意本通函按其所載形式及涵義刊行，並載入其函件以及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(無論可否依法執行)。

### 5. 訴訟

截至最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何待決或具威脅的重大訴訟或索償。

### 6. 競爭權益

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或彼等各自的聯繫人概無直接或間接擁有與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務。

- (a) 黃先生透過其全資擁有的公司Maoye Holdings Limited擁有無錫茂業百貨有限公司。茂業無錫店根據於2014年5月5日訂立的經營茂業品牌百貨店的管理協議由本集團管理。

此外，黃先生截至最後實際可行日期擁有貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)的18.93%股權。貴陽友誼集團主要在貴州省貴陽市經營兩家百貨店。本集團與貴陽友誼集團的經營完全獨立。因此，我們能夠獨立於貴陽友誼集團並與其保持一定距離經營業務。

為控制本集團與控股股東集團有關該等門店的利益衝突，黃先生、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。

- (b) 執行董事鍾先生現時持有深圳市友誼貿易中心有限公司40%股權，而深圳市友誼貿易中心有限公司則持有深圳市友誼城百貨有限公司90%股權及深圳永旺友誼商業有限公司25.01%股權。鍾先生亦是深圳市友誼城百貨有限公司主席及深圳永旺友誼商業有限公司副主席，但並無深圳永旺友誼商業有限公司董事會的控制權。

深圳市友誼城百貨有限公司及深圳永旺友誼商業有限公司皆從事百貨店和零售業務。誠如鍾先生所告知並據其他董事所盡悉及確信，深圳市友誼城百貨有限公司的百貨店位於深圳市人民南路的商業區中心地帶，而深圳永旺友誼商業有限公司於深圳市擁有四家百貨店。

董事認為本集團與深圳市友誼城百貨有限公司和深圳永旺友誼商業有限公司之間存在競爭。為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益所引起的利益衝突，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，且其將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

## 7. 董事及專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，自2015年12月31日(即本集團最新刊發的經審核財務報表日期)，概無董事及專家於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司於年內為訂約方的合約中擁有重大實益權益：

- (a) 茂業商廈已與執行董事鍾先生擁有40%權益的深圳市友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」)訂立日期為2013年4月30日的租賃協議(「租賃協議」)，據此，茂業商廈同意租賃位於中國深圳市友誼路63號建築面積約21,000平方米的友誼城大廈的首四層。租賃協議年期為三年，由2013年5月1日起生效。根據租賃協議，截至2016年4月30日止三個年度的應付租金分別為人民幣25,000,000元、人民幣27,060,000元及人民幣27,060,000元。
- (b) 本公司已與董事長兼執行董事黃先生全資擁有的Maoye Holdings Limited訂立日期為2015年12月29日的租賃總協議(「租賃總協議」)，據此，本集團可向黃先生、其任何聯繫人及黃先生及其聯繫人擁有或控制大多數權益的公司(但不包括本集團)租賃物業，年期為三年，由2016年1月1日起生效。租賃總協議項下本公司每年應付的最高租金及其他款項為人民幣177,000,000元。

## 8. 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，本集團任何成員公司訂立以下屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司茂業商廈與包頭鹿城及包頭地產訂立日期為2015年3月13日的協議，據此，茂業商廈同意購買而包頭鹿城及包頭地產同意出售包頭市茂業東河房地產開發有限公司(一家根據協議成立的公司)的全部已發行股本，代價為人民幣270,000,000元，有關代價以現金支付。
- (b) 中兆與瀋陽茂業置業有限公司(由本公司控股股東黃先生全資擁有的公司)訂立日期為2015年4月20日的協議，內容有關出售所持茂業通信8,000,000股股份(佔茂業通信已發行股本的1.29%)，代價為人民幣87,520,000元。
- (c) 茂業商廈(作為賣方)、深圳德茂投資企業(有限合夥)(「德茂」)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)(「合正茂」)(統稱買方)訂立一項日期為2015年6月5日的協議，據此，德茂及合正茂分別同意購買深圳市茂業百貨華強北有限公司(「茂業

- 華強北」) 16.43%及6.57%的股權，代價分別為人民幣368,611,815元及人民幣147,399,855元。
- (d) 茂業商廈、深圳德茂及合正茂(統稱為賣方)與本公司附屬公司成商(作為買方)訂立日期為2015年8月28日的協議，內容有關以總代價人民幣8,560,571,100元出售深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、茂業華強北、深圳市茂業東方時代有限公司及珠海市茂業百貨有限公司的全部已發行股本。
- (e) 茂業通信與中兆訂立的日期為2015年9月29日的協議，據此，中兆同意購買及茂業物業同意出售秦皇島茂業控股有限公司全部註冊股本，代價為人民幣1,405,875,700元。
- (f) (其中包括)茂業商業、內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「內蒙古維多利」)及維多利投資控股有限公司(「維多利投資」)訂立日期為2016年4月5日的協議，據此，茂業商業有條件同意購買及維多利投資有條件同意出售內蒙古維多利的70%股權，代價為人民幣1,565,300,000元。
- (g) 深圳茂業(集團)股份有限公司(「茂業集團」)與茂業商廈訂立日期為2016年4月19日的貸款協議，據此，茂業集團已同意向茂業商廈提供年利率4.79%的定期貸款人民幣300百萬元，自2016年4月19日起，為期一年。
- (h) 茂業集團與茂業商廈訂立日期為2016年5月31日的貸款協議，據此，茂業集團同意向茂業商廈提供年利率為4.79%的定期貸款人民幣350百萬元，自2016年5月31日起為期一年。
- (i) 重慶茂業協議。
- (j) 秦皇島茂業協議。

- (k) 泰州第一協議。
- (l) 重慶茂業賣方與茂業商業就修訂重慶茂業協議訂立日期為2016年8月9日的補充協議。
- (m) 中兆與茂業商業就修訂秦皇島茂業協議訂立日期為2016年8月9日的補充協議。
- (n) 茂業商廈與茂業商業就終止泰州第一協議訂立日期為2016年8月9日的協議。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務狀況或業務狀況自2015年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製之日）以來有任何重大不利變動。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座38樓，而其在香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓3301室。
- (b) 本公司的香港股份登記及過戶處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書為孫玉蒂女士（「孫女士」）。孫女士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。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本於本通函刊發日期起至本通函刊發日期後至少14日(包括該日)的一般辦公時間(星期一至星期五的上午九時三十分至下午五時正(公眾假期除外))在史密夫斐爾律師事務所的香港辦事處(地址為香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓)可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2015年12月31日止兩個年度綜合經審核財務報表；
- (d) 目標公司截至2015年12月31日止三個年度及截至2016年6月30日止六個月會計師報告，其文本載於本通函附錄二，以及相關調整聲明(如有)；
- (e) 本通函附錄四所載有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告；
- (f) 董事會函件，其文本載於本通函；
- (g) 本附錄前段「專家資格及同意書」所指安永發出的同意書；
- (h) 本附錄前段「重大合約」所指的重大合約；及
- (i) 本通函。