

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，故此未必包括對閣下而言可能重要的全部資料。閣下在決定投資發售股份前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險，投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

本集團是華南及西南富庶地區具領導地位的百貨連鎖店，於八個城市經營15家商店，包括八家茂業品牌店及七家成商品牌店，目標定於中高檔次的零售市場。本集團自1997年在深圳開設首家百貨店後，目前經營八家茂業品牌店，包括一家位於重慶的茂業品牌管理店以及一家在2007年10月開業位於無錫的茂業品牌管理店，此乃華東地區首家茂業品牌店。本集團所有商店設在中國兩個經濟特區深圳及珠海，及中國兩個綜合配套改革試驗區重慶及成都的黃金購物地段。

本集團於華南及西南的領導地位，建基於已建立的百貨連鎖店，根據董事所知，並參考競爭對手所刊登的數據，以樓面面積、收入及利潤計算，於華南及西南各區分別開設五家及九家商店的本集團已躋身區內龍頭之列。本集團經營的商店的總建築面積超過481,461平方米，當中六家商店的建築面積各自超逾40,000平方米。本集團於2005年、2006年及2007年的總收入分別為人民幣918.1百萬元、人民幣1,352.6百萬元及人民幣1,567.3百萬元，而本集團於2005年、2006年及2007年的權益持有人應佔利潤則分別達人民幣136.8百萬元、人民幣217.1百萬元及人民幣417.0百萬元。

本集團百貨店主要以中國經濟特區及綜合配套改革試驗區內較富裕的城市居民為對象，原因是該等城市的人均可支配收入較高且增長快速。本集團的定位乃針對國內中高檔次的零售市場，並提供時尚及多元化的商品組合，以滿足不同顧客的喜好。於2007年12月31日，本集團的百貨店出售超過2,800個品牌，提供的商品一應俱全，大致可分類為珠寶、鐘錶及化妝品；鞋履及皮革製品；女士服裝；男士服裝；休閒服裝；體育用品；兒童用品；家電；家居佈置及家庭用品；及超級市場。本集團的商店大多數設有配套零售及服務店，如餐廳、藥房、咖啡室，以及髮廊與美容院等，以增加本集團商店顧客人流並為顧客提供「一站式」的購物體驗。

本集團茂業及成商品牌百貨店的收入主要來自特許專櫃銷售佣金、商品直銷收入及商店租戶的租金收入。特許專櫃銷售，泛指本集團讓品牌貨品供應商（稱為特許經銷商）佔用本集團商店指定面積並銷售其商品的安排，而本集團則從特許專櫃銷售總額中，收取某百分比率的佣金。至於商品直銷方面，本集團自行採購，並直接銷售其所採購的商品。目前，本集團超市及家電部門的大部分商品以及廣為人知的品牌化妝品皆以直銷安排的形式出售。本集團亦將商店的特定面積租予其他業務營運商，如珠寶櫃台、餐廳、藥房以及美容院與髮廊等。

本集團為首家成功於中國收購一家上市百貨公司控制性權益的外資企業。於2005年6月，本集團收購上海證券交易所上市公司成商集團股份有限公司（「成商」）（股份編號：600828）的大部分股權，成商為四川省百貨連鎖店營運商。擴充計劃之目的乃決意鞏固集團於現時

營運地區的領導地位，並考慮將業務擴充至消費力強並穩步提升的富裕城市，且本集團堅信能夠建立市場領導地位的新地區，方法是在本集團經營的各個城市設立最少兩至三家商店。本集團計劃於三至五年內開設12家新店，包括以茂業品牌開設六家新店，分別為深圳兩家、華東江蘇省無錫及常州各一家以及東北遼寧省瀋陽兩家，並以成商品牌在重慶或四川省開設六家新店。

本集團通過收購成商，同時亦收購了本集團收購成商前其一直擁有且並非從事百貨店運營的業務，此等業務包括汽車銷售、酒店營運及廣告。汽車銷售業務包括新車銷售、供應汽車零件及汽車維修服務，此等業務由位於四川省成都的兩家汽車經銷商負責經營。於2007年，成商的汽車銷售業務合共出售了2,164輛汽車，產生的收入達人民幣311.5百萬元。

本集團的競爭優勢

本集團相信其本身具備以下主要競爭優勢：

- 於華南及西南地區富庶的經濟特區及綜合配套改革試驗區擁有市場領導地位
- 成功的中國百貨業整合者
- 控股股東集團商業地產開發與百貨店發展成功結合的商業模式
- 創新及有效的營銷及推廣
- 富經驗且專注投入管理團隊
- 資訊科技系統

本集團的策略

本集團計劃通過以下策略，成為全中國具領導地位的連鎖百貨公司，並繼續提升盈利能力：

- 持續增強本集團現存百貨店的收入增長及盈利能力
- 加快開設新店的步伐及擴展至其他國內經濟發達城市
- 選擇性地收購具吸引力的百貨店及／或位於黃金地段的物業
- 發掘創新及互補的商業模式
- 進一步改善本集團的資訊科技系統
- 擔任國際領先奢華品牌的分銷商或銷售代理，進一步擴大高檔次商品的銷售

概 要

財務資料概要

本集團載於本招股章程的財務資料乃按國際財務報告準則編製。下表載列本集團的合併財務資料摘要，此應與本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。下列截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的收益表資料摘要，以及於2005年、2006年及2007年12月31日的資產負債表資料摘要，乃源自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併收益表數據摘要：			
收入	918,140	1,352,600	1,567,301
其他收入	186,867	299,102	355,638
購買貨物及存貨變動	(457,078)	(669,911)	(728,055)
僱員開支	(110,000)	(196,750)	(93,395)
折舊及攤銷	(91,721)	(133,397)	(128,898)
運營租金開支	(94,383)	(135,558)	(128,513)
其他運營開支	(200,706)	(264,507)	(284,802)
其他收益／(虧損)淨額	4,122	(18,482)	83,946
運營利潤	155,241	233,097	643,222
融資成本	(31,937)	(53,005)	(99,140)
分佔聯營公司損益	3,274	3,804	3,573
除所得稅前利潤	126,578	183,896	547,655
所得稅	(9,476)	(5,964)	(103,567)
年度利潤	117,102	177,932	444,088
以下人士應佔利潤：			
本公司權益持有人	136,759	217,059	416,999
少數股東權益	(19,657)	(39,127)	27,089
	117,102	177,932	444,088
股息	—	—	1,063,950

下表載列本集團於截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
特許專櫃銷售佣金	373.5	557.9	680.5
直銷	317.2	436.1	479.5
出租商場舖位的租金收入	56.2	77.5	86.1
運營百貨店的管理費收入	—	—	1.0
銷售汽車	166.9	280.5	311.5
其他	4.3	0.6	8.7
總計	918.1	1,352.6	1,567.3

概 要

下表載列本集團於截至2005年、2006年及2007年12月31日止三個年度的其他收入明細表。

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
來自供應商及特許經銷商收入			
— 行政及管理費收入	101.0	156.9	180.1
— 宣傳收入	49.2	67.8	84.1
— 信用卡手續費	14.3	22.8	41.1
投資物業的租金收入	13.7	34.2	32.2
利息收入	4.2	8.0	9.9
其他	4.5	9.4	8.2
	<u>186.9</u>	<u>299.1</u>	<u>355.6</u>
	於12月31日		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表數據摘要：			
非流動資產			
物業、機器及設備	875,200	833,782	825,382
投資物業	352,309	334,778	318,332
土地租賃預付款項	362,147	347,000	369,935
商譽	38,134	45,114	45,286
於聯營公司的投資	39,124	78,412	30,509
可供出售權益投資	27,818	26,606	106,195
開發中物業	—	145,983	—
預付款項	3,629	3,956	4,543
遞延稅項資產	79,849	119,406	51,591
非流動資產總值	<u>1,778,210</u>	<u>1,935,037</u>	<u>1,751,773</u>
流動資產			
存貨	87,614	98,654	113,131
按公允值計入損益表的權益投資	—	4,895	11,573
應收貿易賬款	3,794	2,929	3,938
預付款項及其他應收款項	450,470	391,011	224,151
應收關連人士款項	698,574	1,399,120	1,101,015
現金及現金等價物	553,537	372,665	391,577
流動資產總值	<u>1,793,989</u>	<u>2,269,274</u>	<u>1,845,385</u>
流動負債			
應付貿易賬款	726,452	747,188	840,254
已收按金、應計費用及其他應付款項	677,070	501,462	483,929
附息銀行貸款	667,000	773,800	610,381
應付關連人士款項	384,405	416,305	58,636
應付所得稅	25,929	54,828	36,171
應付股息	—	—	209,547
流動負債總額	<u>2,480,856</u>	<u>2,493,583</u>	<u>2,238,918</u>
流動負債淨額	<u>(686,867)</u>	<u>(224,309)</u>	<u>(393,533)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,091,343</u>	<u>1,710,728</u>	<u>1,358,240</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	125,796	117,919	110,042
附息銀行貸款	21,968	456,726	786,712
非流動負債總額	<u>147,764</u>	<u>574,645</u>	<u>896,754</u>
資產淨值	<u>943,579</u>	<u>1,136,083</u>	<u>461,486</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
繳足/已發行股本	51,135	51,135	75
儲備	632,685	849,171	200,683
	<u>683,820</u>	<u>900,306</u>	<u>200,758</u>
少數股東權益	259,759	235,777	260,728
權益總額	<u>943,579</u>	<u>1,136,083</u>	<u>461,486</u>

概 要

下表載列截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度商品直銷(不包括汽車銷售)的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品直銷.....	317,230	436,083	479,482
減：商品直銷成本.....	(297,707)	(406,752)	(435,040)
毛利.....	19,523	29,331	44,442
毛利率.....	6.2%	6.7%	9.3%

於2005年、2006年及2007年12月31日，本集團流動負債淨額(或負運營資金)分別為人民幣686.9百萬元、人民幣224.3百萬元及人民幣393.5百萬元。於2008年2月29日，本集團的流動負債淨額為人民幣301.4百萬元。本集團於2005年就擴充百貨店網絡及收購成商而造成大量資本開支，導致過往出現運營資金虧絀。有關本集團運營資金狀況及增加運營資金的計劃的進一步討論詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—運營資金」。

利潤預測

本集團預測，按本招股章程「附錄三一利潤預測」所載的基準及假設，截至2008年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔合併利潤(根據國際財務報告準則編製)將不大可能少於人民幣290.4百萬元(約322.6百萬港元)。

按全面攤薄基準及假設本公司自2008年1月1日起已上市，並於2008年1月1日合共已發行5,113,000,000股股份，本公司截至2008年6月30日止六個月的預測每股盈利約為人民幣0.057元(或0.063港元)。

本集團已向香港聯交所承諾，截至2008年6月30日止六個月的中期業績將根據香港上市規則第11.18條進行審核。

全球發售數據

	按發售價 2.90港元計算	按發售價 3.80港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	14,827,700,000港元	19,429,400,000港元
每股股份未經審核備考有形資產淨值 ⁽²⁾ ...	0.49港元	0.64港元

(1) 假設超額配股權不獲行使，市值乃按緊隨全球發售及資本化發行完成後預期將發行5,113,000,000股股份的基準計算。

(2) 在達致每股股份未經審核備考有形資產淨值時，已作出本招股章程「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述的調整，並基於緊隨全球發售及資本化發行完成後預計將發行5,113,000,000股股份計算(假設超額配股權不獲行使)。

所得款項用途

扣除有關全球發售的包銷費用及估計開支後，並假設發售價為每股股份3.35港元(即指示發售價範圍每股股份2.90港元至3.80港元的中位數)，全球發售所得款項淨額將合共約為2,717.4百萬港元(假設超額配股權不獲行使)。董事擬將全球發售所得款項淨額撥作以下用途：

- 約35%至40%(約951.1百萬港元至1,087.0百萬港元)可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業；

概 要

- 約30%至35% (約815.2百萬港元至951.1百萬港元) 用作擴充本集團的零售網絡，包括於現有及新運營城市開設新百貨店；
- 約15% (約407.6百萬港元) 用作翻新及提升本集團的現有百貨店；
- 約5% (約135.9百萬港元) 用作提升本集團現有的信息科技系統；
- 不超過所得款項淨額總額10%的結餘金額 (不多於271.7百萬港元) 將用作營運資金及一般公司用途。

於最後實際可行日期，本集團並無識別任何將予收購的業務、公司或土地。就選擇合適收購目標而言，本集團將考慮本集團的發展策略、國內生產總值、該區的人均可支配收入及零售市場的大小、百貨店的競爭、地理位置、可予收購的百貨店品牌及於目標區域設立三至五家百貨店的可行性。

倘發售價定為建議發售價範圍的上限，本集團將獲得額外所得款項淨額約372.8百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業。

倘發售價定為建議發售價範圍的下限，全球發售的所得款項淨額將減少約372.8百萬港元。在此情況下，上述每項用途所獲分配的款項將按比例減少。

倘超額配股權獲悉數行使(假設發售價為每股3.35港元)，本集團將獲得額外所得款項淨額約416.3百萬港元，將可能用作收購百貨店及／或現有及新設百貨店所處於黃金位置的物業。

倘若全球發售所得款項淨額未有即時撥作上述用途，董事可將部分或全部所得款項存放於香港及／或中國的認可金融機構及／或持牌銀行作短期計息存款。

倘若所得款項用途有任何重大變動，本集團將於香港刊發一則公佈。

股息及股息政策

有關重組方面，誠如「歷史及架構 — 重組」所述，中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業向其當時的權益持有人宣派股息合共人民幣1,064.0百萬元。該等股息已於2007年獲中兆投資管理、茂業中國、茂業深南、茂業華強北、茂業東方時代及珠海茂業的權益持有人批准。已宣派的股息當中，人民幣854.4百萬元已於2007年內支付，餘下人民幣209.6百萬元的已宣派股息於2007年12月31日後支付。於2008年3月22日，本公司向其當時的權益持有人宣派股息80.0百萬港元(約相等於人民幣72.6百萬元，假設按匯率1.00港元兌人民幣0.9076元換算)，此等股息已於2008年4月7日悉數結清。支付該等股息的資金來源為本集團的運營現金流量及控股股東集團償還結欠本集團的款項。閣下應注意過往的股息分派並非本集團未來股息分派政策的指標。

概 要

於全球發售完成後，本公司股東可收取本公司所宣派的股息。股息派付與否及相關數額由董事視乎本公司未來業務及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。股息的任何宣派、支付及股息金額均須符合本公司章程文件及開曼群島公司法規定，包括(如有規定)獲得股東批准。此外，本公司的控股股東可影響本公司股東於股東大會上批准任何股息派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得本公司中國附屬公司所派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的利潤淨額派付，而中國會計準則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外商投資企業(例如本公司若干中國附屬公司)須撥出部分利潤淨額作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若本公司附屬公司有負債或虧損，或根據本公司或本公司附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券或其他協議中的任何限制性契約，本公司附屬公司分派股息亦可能受到限制。

本集團現時計劃於截至2008年12月31日止年度宣派不少於其權益持有人應佔利潤淨額30%的股息，但須視乎上述因素而定。本公司股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以本公司董事認為合法、公平及可行的任何方式向本公司股東派付。

風險因素

本集團的運營及行業以及全球發售涉及若干風險，該等風險的概要載於本招股章程「風險因素」一節。該等風險可分類如下：

與本集團業務有關的風險

- 本集團目前絕大部分業務均於廣東省、四川省及重慶市經營，且絕大部分收入均來自該等省市
- 本集團在發掘新市場及實行擴展計劃時或會遇到困難
- 本集團依靠特許專櫃賺取絕大部分收入
- 本集團依賴主要品牌的供應商、特許經銷商及商店租戶維持市場形象
- 本集團或無法預測消費者品味及需求的變化或作出相應調節
- 本集團可能無法改善成商的經營及財務表現
- 倘成商未能達至本集團就成商股份改革所釐定的目標利潤水平或未能符合其他條件，本集團須向成商公眾股東轉讓部分於成商的股份
- 本集團依賴主要管理人員及其他要員經營業務
- 本集團的擴展計劃需要龐大的資本開支，而本集團未必具備足夠的財務資源
- 本集團近期錄得運營資金淨虧絀(包括於2007年12月31日及2008年2月29日)，而倘本集團未能於其負債到期時償還，本集團將拖欠其負債，以及將對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

概 要

- 本集團的控股股東對本集團的管理及事務有重大影響力，而行使此影響力可能有違閣下的最佳利益
- 本集團須依靠資訊科技系統正常運作
- 如因業主的業權缺失或其他原因使本集團現有百貨店的租約於屆滿時不予續訂或被終止，而本集團未能尋找合適的物業以重置百貨店，則本集團的經營業績或受到不利影響
- 本集團可能因租賃物業業主的房屋所有權出現缺失或產權負擔而須搬遷百貨店
- 成商為公眾上市公司，成商股份的交投情況可能影響本公司股份的成交價
- 本集團或無法續領監管牌照及批准以運營現有業務，或無法取得相類的監管牌照及批准以開設新店
- 本集團依賴「茂業」、「茂業百貨」、及「成商」商號及商標
- 本集團的保險未必足以彌補所有損失
- 倘本集團未能有效地推廣及宣傳百貨店，本集團的銷售或會下降
- 本集團涉及法律糾紛，可能因而遭受損失或承擔責任
- 本集團物業出現未符合規例情況

與本行業有關的風險

- 本集團依靠中國的消費者需求
- 本集團所處行業競爭激烈
- 本集團的銷售受到季節因素影響
- 本集團或無心侵犯第三方知識產權
- 本集團可能因旗下百貨店所銷售的商品而面對產品責任索償

與本集團於中國運營有關的風險

- 中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策轉變，可對本集團的業務構成不利影響
- 人民幣匯率波動可對本集團的運營及財務業績構成重大不利影響
- 中國法律體制存在不確定因素，可對本集團的業務及經營業績造成不利影響
- 向本集團或居住在中國的董事送達法律程序文件，或對本集團或董事強制執行非中國法院所作出的判決可能存在困難
- 本集團的擴展計劃或會受中國最近關於外國實體收購國內公司的法規所影響
- 本集團的業務及經營業績可因中國政府對中國境內的外國投資的政策變化而受到不利影響
- 本集團可能受到中國的缺電情況影響
- 新制定的中國稅法可能影響本公司及股東所收股息獲稅務豁免的現狀，亦可能增加本公司的所得稅率

概 要

- 本集團在中國稅法下享有的若干優惠待遇屆滿或改變，可對本集團的經營業績產生重大不利影響
- 本集團中國運營附屬公司派付股息受到中國法律限制
- 本集團或因爆發傳染病及其他疫症而受影響
- 本集團或因天災、戰爭及其他災害而受到不利影響

與全球發售有關的風險

- 股份過往並無公開市場，故股份的流通性及市價或會波動
- 股份買家將面臨即時攤薄，而倘本公司日後增發股份，亦可能面臨進一步攤薄
- 本公司現有股東日後在公開市場上出售大量股份，可對股份的當時市價造成重大不利影響
- 過往股息分派並非本集團未來股息政策的指標
- 本招股章程內有關中國、中國經濟及零售行業的若干事實、預測及其他統計數字乃取材自多項官方政府資料，可能並不可靠
- 開曼群島法律對少數股東保障較低，閣下保障自身利益方面可能遇到困難
- 投資者應細閱整份招股章程，務請投資者不應依賴報章報導或其他媒體中所載有關本集團及／或全球發售的任何資料