

MOI

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：848

年度報告

2011





MOI

The logo consists of the letters 'MOI' in a bold, white, sans-serif font. The letter 'O' is replaced by a stylized white flower or starburst symbol with six petals. The logo is set against a red background that is a square with a clipped bottom-right corner. Two thin, light gray diagonal lines cross the page: one from the top-left to the bottom-right, and another from the bottom-left to the top-right.

目錄

公司簡介	2
公司使命	3
財務摘要	4
零售網絡	6
董事長報告書	8
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	21
企業管治報告	24
董事會報告	33
獨立核數師報告	48
綜合收益表	49
綜合全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	55
財務狀況表	58
財務報表附註	59
公司資料	156



公司簡介

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

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

作為國內領先的百貨運營商，本集團在中國富庶地區及經濟高增長地區開設百貨店。目前戰略性進入四大區域：經濟發達的廣東省，全國人口最密集地區之一的四川省，全國國內生產總值排名前三甲的江蘇省、山東省以及環渤海區域。

截至本年報發布日，本集團於全國18個城市經營及管理37家門店，總建築面積達約1,123,453平方米，其中自有物業建築面積佔比為63.8%(不計管理店建築面積)。覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州、綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽，以及山西太原。截至本年報發布日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	華北	總計
門店數目 ¹	7	11	11	8	37
建築面積(平方米)	235,523	261,906	369,862	256,162	1,123,453

註1：成都清江店已經於2012年2月關閉。

本年報的中、英文本已登載於本公司網站www.maoye.cn。

已選擇收取本公司的公司通訊(「公司通訊」)的英文本或中文本的股東，可要求收取另一語言版本。只要提出要求，本公司將免費發送本年報的要求語言版本。

股東可隨時更改收取公司通訊的語言版本的選擇(即英文本或中文本或中、英文本)。

股東可以書面通知本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，提出更改收取公司通訊的語言版本的選擇。

公司使命

打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業



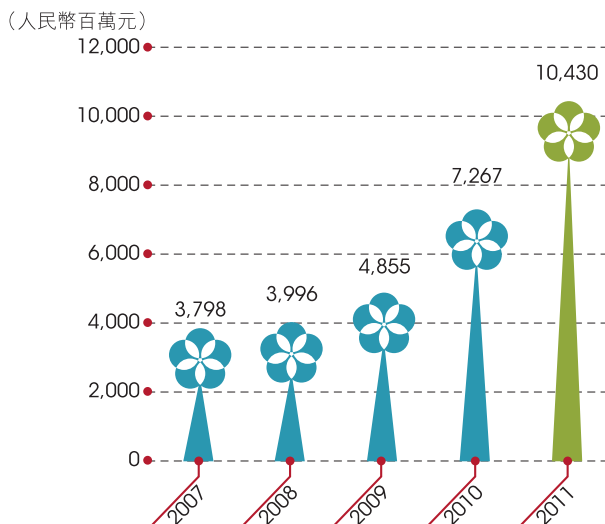
財務摘要

本集團於過往五個財政年度的業績、資產、負債及權益摘要如下：

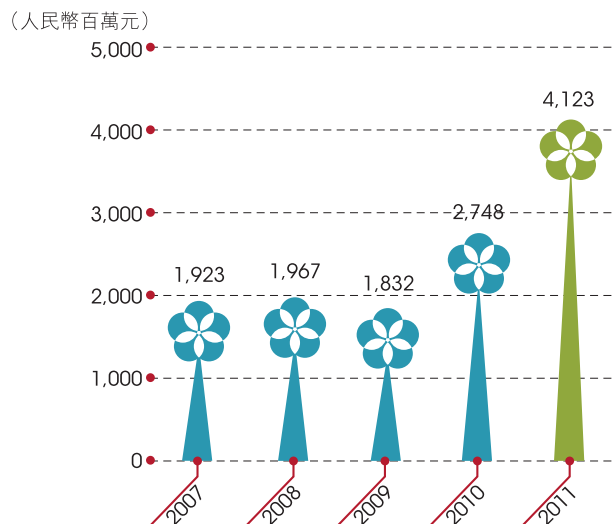
經營業績

	截至12月31日止年度				
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	10,429,863	7,266,687	4,854,737	3,995,748	3,797,578
經營收入總額 ²	4,123,332	2,748,350	1,832,071	1,967,435	1,922,939
經營利潤	1,206,063	917,441	702,749	740,478	643,222
年度利潤	734,889	624,086	504,170	543,318	444,088
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	640,312	576,597	470,107	520,969	416,999
— 少數股東權益	94,577	47,489	34,063	22,349	27,089
每股基本盈利(人民幣元) ³	0.12	0.11	0.09	0.11	0.10
每股年度股息(港仙)	5.9	1.8	3.1	5.5	N/A
— 中期	—	1.8	1.6	3.3	N/A
— 末期	5.9	—	1.5	2.2	N/A

銷售所得款項總額



經營收入總額



財務摘要

綜合財務狀況表摘要

	於12月31日				
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	15,384,553	12,048,938	7,247,614	5,500,861	3,597,158
負債總額	8,639,435	7,108,387	3,492,027	2,359,756	3,135,672
權益總額	6,745,118	4,940,551	3,755,587	3,141,105	461,486
— 母公司權益持有人應佔權益	5,452,796	3,899,584	3,417,326	2,843,246	200,758
— 少數股東權益	1,292,322	1,040,967	338,261	297,859	260,728

附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 截至2011年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣640,312,000元及已發行股份的普通股加權平均數5,327,091,307股計算。

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

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

截至2008年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣520,969,000元及年內已發行股份的普通股加權平均數4,834,255,760股計算。

於2007年的每股基本盈利乃根據每年母公司權益持有人應佔淨利潤並假設本公司已於緊隨資本化發行完成後及該等年度已發行股份為4,250,000,000股而計算。

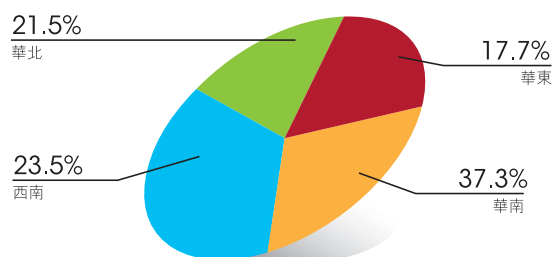
零售網絡

店名(城市)	營業年期 ¹	建築面積 (平方米)	物業擁有權
1 深圳東門店	15.1	47,436	自有
2 深圳奧特萊斯店 ⁴	12.5	23,078	租賃 ²
3 珠海香洲店	10.4	23,715	租賃 ²
4 深圳華強北店	8.5	59,787	租賃 ²
5 重慶江北店	7.5	53,542	租賃 ²
6 深圳深南店	5.8	10,507	租賃 ²
7 成都鹽市口店	6.8	53,873	自有
8 成都北站店	6.8	7,204	自有
9 成都武侯店	6.8	16,000	租賃 ³
10 南充五星店	6.8	25,994	自有
11 成都溫江店	6.8	8,422	租賃 ³
12 瀘州白塔店	6.8	15,115	租賃 ³
13 綿陽臨園店	4.2	21,731	自有
14 南充模範街店	3.5	24,035	自有
15 綿陽興達店	3.5	27,617	自有
16 秦皇島金都店	3.5	46,610	自有
17 太原柳巷店	3.3	30,616	自有
18 深圳南山店	2.5	45,000	自有
19 成都龍泉驛店	2.5	8,373	租賃 ³
20 泰州第一百貨	2.4	40,358	自有
21 常州武進店	2.2	22,500	租賃 ²
22 深圳友誼店	1.9	26,000	租賃 ²
23 秦皇島華聯商場	1.8	10,355	自有
24 秦皇島商城商場	1.8	26,696	自有
25 秦皇島金原超市	1.8	10,470	自有
26 秦皇島現代購物廣場	1.8	36,897	租賃 ³
27 淄博金帝購物廣場	1.4	51,266	自有
28 瀋陽金廊店	1.3	70,000	租賃 ²
29 保定國貿店	1.3	21,831	自有
30 揚州文昌店	1.2	21,485	自有
31 淄博東泰廣場	1.1	36,791	自有
32 淄博東泰商廈	1.1	21,229	自有
33 淄博泰客榮	1.1	25,337	自有
34 淄博東泰商城	1.1	6,800	租賃 ³
35 成商菏澤店	1.0	29,246	自有
36 山東臨沂店	0.4	44,500	自有
37 無錫清揚店	4.3	70,350	管理店

附註：

- 營業年期截至本年報發布日期，收購門店店齡按照收購日起計算。
- 向關聯方租賃。
- 向獨立第三方租賃。
- 深圳和平店於2010年改名為深圳奧特萊斯店。

2011年銷售所得款項總額按地區分(不包括管理店)



零售網絡



保定



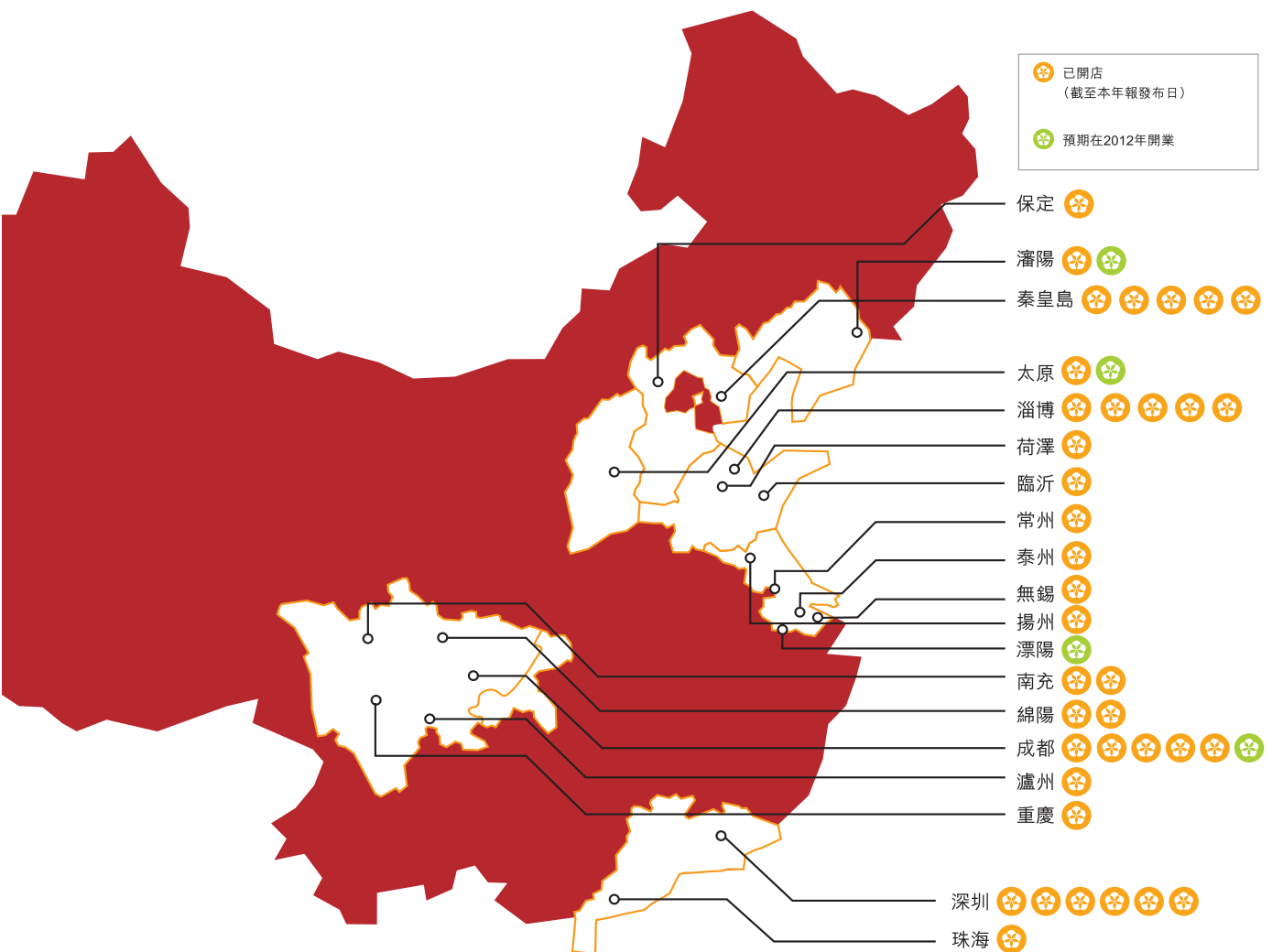
錦州



淮安



泰州





董事長報告書

營運回顧

2011年，中國零售業遇到的問題和挑戰極其複雜和嚴峻，但在國家擴大內需、刺激消費的政策引導下，零售市場仍有穩步增長，消費對國內生產總值增長的貢獻率達到52%。2011年上半年，本集團銷售呈快速增長態勢，下半年受宏觀經濟和暖冬因素影響，銷售有所放緩。但通過管理層和全體員工的共同努力，以及供應商夥伴的大力支持，集團業務持續快速發展，銷售所得款項增至人民幣104億元，同比增長43.5%。本集團董事會決定，每股派息5.9港仙。今後，在正常情況下集團儘量考慮相對穩定的派息政策。

秉承大發展戰略，本集團一直在中國的富裕地區和經濟高速增長地區開設中高檔百貨店，目前已戰略性進入四大區域，華南的廣東地區為中國經濟最發達地區；西南地區四川省人口最密集，重慶經濟總量大基礎好；華東地區的江蘇省、山東省在全國國內生產總值排名前三甲；華北的環渤海區域則為中央政府未來十年重點發展的都市經濟圈，瀋陽、太原等都是經濟實力雄厚的省會城市。

2011年本集團對主力門店進行了適當升級調整，並陸續新開了3家門店；於內蒙古包頭市收購地塊、在江蘇溧陽租賃物業用於開設百貨門店，進一步拓展了本集團之門店網絡。於2011年5月，本集團成功配售2.73億股，融得資金約10.4億港幣，為本集團「大發展」戰略積蓄能量。

2011年乃本集團成立第15周年。憑此契機，本集團繼往開來，深化組織架構、內部管理等改革。通過系列行之有效的措施，進一步提升了本集團之管理水平及工作效率。

展望

由於全球經濟復蘇緩慢，歐元區債務危機持續蔓延，2012年將是自2008年金融風暴以來最不確定、最難預測的一年。宏觀和微觀環境的變化給行業帶來一些不利因素，而該等不利因素的滯後效應，將會成為我們發展中的嚴峻挑戰。

董事長報告書

今後幾年，隨著「十二五」國家首次將三駕馬車（消費、投資、出口）中的消費提到首要位置，消費已經成為經濟發展的主要推動力，這對零售業將是一大利好。預計「十二五」期間國內生產總值年均增長7%，到2015年中國社會商品零售總額將達到32萬億元，比2010年翻一番，2020年將超過60萬億元。此外，「十二五」期間，社會結構的變化也將進一步支撐大量剛性需求的增長。我們認為，政策鼓勵加消費升級將共同推動「十二五」期間商業零售行業的快速增長，零售業將迎來黃金10年。2020年，中國將成為全球最大消費市場。

本集團將繼續深耕全國四大區域，整合各區域資源，做大做強，逐步成為區域龍頭。未來3-5年，本集團將在每個區域建成2家以上的旗艦店，每家店年銷售額將達人民幣10億元以上。此外，本集團的瀋陽鐵西店、江蘇溧陽店、鹽市口二期、太原親賢街店、淄博金帝店、無錫茂業天地、保定燕趙國際中心項目、無錫億百、成都南部中心等將在未來幾年內陸續開業，這些新店將為集團帶來更強大的增長動力。

本集團將繼續以收購、自建及租賃等多途徑，加快在全國各區域的佈局，並持續提升茂業品牌。未來，本集團的工作重點如下：首先，設置一個常設機構，專門負責並購項目的資源整合及文化融合。第二，繼續整合資源，充分發揮「茂業」品牌資源，極力發掘新的盈利模式，迎接新一輪的並購機會。第三，把握電子商務的整合機會，努力打造網上銷售電子平台。第四，大力提升管理水平，塑造優良的企業文化。

展望未來，本集團將充分發揮16年來積累的優勢，正確把握公司發展的方向，快速轉型提升，朝著「打造中國最具領導地位的百貨龍頭企業」的目標穩步邁進！

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

黃茂如
董事長

2012年2月23日

管理層討論與分析

行業概覽

2011年，歐元主權債務危機繼續縱深蔓延，中國經濟也經歷了嚴峻的考驗。雖然中國錄得了9.2%的國內生產總值增長，但通貨膨脹率持續高位運行，人民幣升值影響出口，房地產市場低迷。

面對複雜多變的國際形勢和國內經濟運行出現的新問題，中國政府堅持實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，不斷加強和改善宏觀調控，全面擴大拉動內需政策，使經濟運行總體穩定，百貨零售行業亦維持良好發展。

根據國家統計局資料，2011年社會消費品零售總額比上年同期增長17.1%；最終消費對國內生產總值增長的貢獻率為51.6%，拉動國內生產總值增長4.74個百分點。此外，工資穩定增長、個人稅起徵點調整、城市化步伐加快及中產階級不斷擴大等利好因素，為百貨零售行業的增長添加源動力。

營運回顧

2011年，本集團上下齊心協力，採取一系列行之有效的措施，包括對現有門店進行分級管理，強化目標經營與預算管理，不斷創新營銷方式等，令公司銷售業績得到穩步提升。2011年全年，本集團取得業績如下：

銷售所得款項總額增至人民幣10,429.9百萬元，較去年同期相比增長43.5%，其中特許專櫃銷售同店增長為19.7%，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣640.3百萬元，較去年同期增長11.1%。

秉承穩健經營、積極進取的擴張策略，2011年本集團對華強北店、東門店、重慶江北店，泰州一百等主力門店適當升級調整，並陸續新開了揚州文昌店、山東菏澤店、以及山東臨沂店；於內蒙古包頭市收購地塊用於開設購物中心，同時在江蘇溧陽租賃物業用於開設百貨，進一步拓展了本集團之門店網絡。

本集團於2011年5月成功配售2.73億股，融得資金約10.4億港幣，為本集團「大發展」戰略積蓄能量。



管理層討論與分析

2011年乃本集團成立第15周年。憑此契機，本集團繼往開來，深化組織架構、內部管理等改革。2011年，本集團對總部職能進行轉換，淡化管理職能，加強服務職能，支持區域和門店發展，以更好的推動各區域間的協同效應和資源配置；先後成立了華南區域中心和華東區域中心，以實現「做精總部、做實區域、做強門店」的三級管控架構體系；通過全面梳理與優化公司流程，完善了新店開業、門店運營及項目收購等標準化手冊等措施，以提升工作效率和管理效率。

主要同店¹表現

店名	特許專櫃			店齡 (年)	建築面積 (m ²)	經營面積 (m ²)	客單價 (人民幣元)
	銷售所得款項 (人民幣千元)	同店增長 %					
1 深圳華強北店	1,765,232	11.5%		8.4	59,787	45,677	707
2 深圳東門店	870,995	14.5%		15.0	47,436	33,680	643
3 深圳南山店	387,889	52.8%		2.5	45,000	37,215	921
4 深圳奧特萊斯店 ²	175,039	35.8%		12.4	23,078	17,309	385
5 珠海香洲店	296,351	33.1%		10.3	23,715	17,549	362
6 成都鹽市口店	630,282	16.1%		6.7	53,873	40,674	603
7 重慶江北店	564,525	25.2%		7.4	53,542	36,276	506
8 泰州一百	573,792	27.5%		2.4	40,358	28,795	866
9 太原柳巷店	414,688	20.1%		3.2	30,616	22,105	554
10 秦皇島金都店	286,806	28.3%		3.5	46,610	33,606	405
11 綿陽興達店	282,994	19.9%		4.1	27,617	19,884	566
12 綿陽臨園店	73,445	22.8%		4.1	21,731	13,780	339
13 南充五星店	269,776	18.6%		6.7	25,994	19,530	531
14 南充模範街店	29,918	18.0%		3.5	24,035	21,124	331

註：

1. 主要同店計算建築面積超過20,000平方米的同店。
2. 2010年深圳和平店改名為深圳奧特萊斯店。

市場表現

華南區域

華南區域乃本集團最大的利潤貢獻區域，在該區域擁有多家成熟的門店。2011年，該區域業績穩步提升，特許專櫃銷售所得款項同店增長為18.3%，銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為37.3%。

本集團之旗艦店—深圳華強北店於2011年迎來了開業八周年之喜。該店錄得11.5%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。該店通過各種創新營銷，穩步提高了促銷階段的毛利率，門店的人均銷售額和利潤持續提高。會員消費佔整體銷售額比率穩步上升。



管理層討論與分析

本集團之第一間門店—深圳東門店2011年再次舉辦連續68小時感恩大促銷，銷售業績再創紀錄，活動期間獲得純現金收入達人民幣1.5億。2011年，該店錄得14.5%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團之深圳奧特萊斯店(原深圳和平店)乃深圳市區內第一家經營奧特萊斯模式的百貨店，品牌豐富，50%以上為國內一線品牌。2011年該店35.8%的特許專櫃銷售所得款項同店增長，宣告了本集團之奧特萊斯模式獲得巨大成功。本集團還將持續對該店進行品類調整、品牌升級，逐步用國際一線品牌替換國內二線品牌，繼續為顧客帶來更高性價比的購物體驗。

本集團第三代精品百貨店—深圳南山店開業以來一直積極探索創新營銷之路。2011年，該店調整了約300多家品牌。憑藉其高端的品牌及優越的購物環境，該店錄得52.8%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

西南區域

本集團於西南地區繼續堅持「茂業百貨」與「人民商場」雙品牌發展戰略，依照品牌的不同定位及各自特點，制定適用於不同客戶群的營銷策略。2011全年，西南地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為23.5%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為19.1%。

2011年，在周邊路政修路及鹽市口二期工程施工的不利影響下，鹽市口店仍錄得16.1%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。隨著2012年底鹽市口二期將與鹽市口一期無縫對接，該店將進一步奠定其在鹽市口商圈的地位和影響力。

本集團於西南地區的另一個旗艦店為重慶江北店。作為該店傾力打造的重點品類，黃金珠寶的銷售業績蒸蒸日上，亦帶動整個店的銷售業績較快增長。2011年，江北店錄得25.2%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

本集團於2008年在四川省收購的四家門店—綿陽臨園店、綿陽興達店、南充五星店、南充模範街店，已經成為本集團的穩定增長的主力門店。2011年，這四家門店分別錄得22.8%、19.9%、18.6%及18.0%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

華東區域

華東地區乃本集團戰略發展重點區域。2011全年，本集團於該地區再新開兩家門店：山東荷澤店和山東臨沂店。目前，本集團已在華東地區經營及管理11家門店，並計劃在淮安等地繼續開設新店。2011年，該地區銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為17.7%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為27.5%。

泰州第一百貨商店股份有限公司(「泰州一百」)自收購以來一直表現出色，2011年再創輝煌。本集團已將該店打造成了華東地區的旗艦店。2011年，泰州一百錄得27.5%的特許專櫃銷售所得款項同店增長。

管理層討論與分析

華北區域

華北地區亦為本集團重點拓展區域。目前本集團已在華北地區成功經營8家百貨門店。2011年，華北區域銷售所得款項總額對本集團之貢獻佔比為21.5%，特許專櫃銷售所得款項同店增長為23.3%。

太原柳巷店在2011年迎來了「兩周歲」的生日。經過升級改造，該店已經成為本集團的成熟主力門店。

本集團自成功獲得渤海物流控股股份有限公司（「渤海物流」，於深圳證券交易所上市，股票代碼：000889）的控制權後，一直積極調配華北區域的各種資源，並將本集團卓越的管理理念及強大的新店整合能力架接至渤海物流，使渤海物流在管理、經營及財務等各個方面煥然一新。

自秦皇島金都店託管給渤海物流後，實現了資源的有效整合，產生了明顯的經濟效益。2011年金都店錄得28.3%的特許專櫃同店銷售增長。渤海物流的淨利潤增長了130.0%。

新店開設及網絡拓展

2011年5月，揚州文昌店重新隆重開業（該店於2011年1月收購）。該店位於江蘇省揚州市核心商圈，總建築面積約21,485平方米。此舉進一步提高本集團在長江三角洲乃至華東地區經濟圈的市場地位及影響力。

2011年3月，成商集團股份有限公司（「成商集團」，本公司之附屬公司，一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600828）以總價人民幣1.341億元收購了山東省荷澤惠和商業中心有限公司（「荷澤惠和」）90%股權。荷澤惠和旗下的惠和商業廣場（建築面積約29,426平方米）乃荷澤市第一家百貨購物商場，處於該市主要的商圈。

淄博東泰商廈有限公司（「東泰商廈」，旗下擁有東泰廣場店、東泰商廈店、泰客榮店、東泰商城店4家門店）自收購以來，持續的進行門店升級改造和品類調整。在短時間內，東泰商廈已與本集團接軌。

2011年10月，本集團在山東省第七家門店—山東臨沂店開業，該店建築面積44,500平方米，乃公司精心打造的第三代新型百貨。

2011年12月13日，本集團以人民幣3.5億元收購於內蒙古省包頭市持有一幅面積為32,469平方米之地塊的公司的70%股權。本集團擬於目標土地上興建並經營百貨及購物中心等商業物業。

2011年12月14日，本集團於江蘇省溧陽市核心商圈租賃一幢商業物業之五層（建築面積約24,312平方米），用於開設百貨門店，進一步鞏固於華東地區的市場地位。

管理層討論與分析

物業發展分部

截至本年報發佈當日，本集團於全國18個城市經營及管理37家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州、綿陽和清江；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州和常州；山東淄博、臨沂；河北秦皇島和保定，遼寧瀋陽，以及山西太原。總建築面積達112.3萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為63.8%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為27.0%，租賃獨立第三方比例比為9.2%。2012年本集團還將開設瀋陽鐵西店、太原親賢街店、江蘇溧陽店及鹽市口二期店。淄博金帝購物廣場也將在重建後開業。此外，本集團還於山西太原、遼寧錦州、河北保定、江蘇淮安、無錫和泰州擁有在建項目。

前景

隨著中國經濟的轉型，消費已經成為經濟發展的主要推動力。根據國家「十二五」規劃和商務部文件，2015年中國社會商品零售總額將達到32萬億元，比2010年增加一倍；2020年零售總額將超過60萬億元。另外，社會結構的變化也將進一步刺激剛性需求的增長。首先，中國人均國內生產總值突破4000美元，已經進入向高收入國家轉型的關鍵時期；其次，成長起來的80後和90後比前輩有著更強烈的消費意願，他們逐漸成為百貨業隨意性消費的重大動力。

我們認為，政策鼓勵和消費升級將共同推動商業零售行業的快速增長，消費零售業將迎來黃金十年。

展望未來，本集團首要任務是鞏固成熟門店的增長並提高新店的盈利能力；強化經營性指標的監控與分析；大力加強費用控制，有效節約經營成本；加強精細化管理工作；積極引進高知名度、高銷售業績的優質獨有品牌；強化人力資源管理，逐步完善績效管理制度；積極培養中高層管理人才，擴大視野及加強專業素養。



管理層討論與分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收入(不含非持續經營銷售所得款項總額及收入)

截至2011年12月31日，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣10,429.9百萬元，較2010年同期增長43.5%。

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	8,992,880	6,471,245
直銷收入	1,436,983	795,442
銷售所得款項總額	10,429,863	7,266,687

本集團2011年的銷售所得款項總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔86.2%，直銷業務佔13.8%。

特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣6,996.2百萬元，較2010年同期增長19.7%，其中，華南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達18.3%，西南區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達19.1%，華北區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達23.3%，華東區域特許專櫃銷售所得款項總額同店增長達27.5%。

截至2011年12月31日，本集團的特許專櫃佣金率為16.9%，較2010年同期下降0.6%，主要原因為新門店開業初期佣金率較低及回顧期內低佣金率品牌銷售佔比增大等原因所致。本集團將加大對新收購及新開業門店的提升整合力度，促使其盡快達到成熟門店的佣金率水準。在促銷方式上，本集團將逐步減少價格營銷的比例，並引進創新營銷方式，推動高佣金率品牌的銷售，確保銷售和佣金的同步穩定增長。

2011年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔43.4%（2010年：46.0%），化妝品及飾品佔20.2%（2010年：19.7%），鞋類及皮具佔12.9%（2010年：13.4%），其他品類（包括童裝及玩具、家居及電子用品等）佔23.5%（2010年：20.9%）。各產品類別佔總體銷售所得款項總額的比例與2010年同期相近。

截至2011年12月31日，本集團的持續經營業務之收入為人民幣3,357.0百萬元，較上年同期的人民幣2,197.3百萬元增長52.8%。特許專櫃銷售佣金及直銷收入分別增長人民幣382.9百萬元及人民幣641.5百萬元。



管理層討論與分析

其他收入(不含非持續經營業務之其他收入)

截至2011年12月31日，本集團的其他收入為人民幣766.3百萬元，較2010年同期的人民幣551.1百萬元上升了39.0%，主要由於特許專櫃銷售收入增長帶來的其他收入增長。

銷售成本(不含非持續經營業務之銷售成本)

截至2011年12月31日，本集團的銷售成本為人民幣1,335.1百萬元，較2010年同期的人民幣747.1百萬元上升了78.7%，主要由於新收購導致直銷業務較2010年同期增長80.7%所致。

僱員開支(不含非持續經營業務之僱員開支)

截至2011年12月31日，本集團的僱員開支為人民幣375.5百萬元。與2010年同期發生的僱員開支人民幣245.6百萬元相比增加52.9%，主要是由於計入於2011年新開業門店的員工成本所致。新店及新收購公司僱員開支增加人民幣128.7百萬元，而同店僱員開支增加人民幣34.6百萬元，與2010年同期相比增加24.5%，另外因2011年業績未達期權行權條件，故2011年期權費用與2010年相比減少人民幣33.4百萬元。僱員開支佔銷售所得款項總額的比例由2010年的3.4%上升到2011年的3.6%。

折舊及攤銷(不含非持續經營業務之折舊及攤銷)

截至2011年12月31日，本集團的折舊及攤銷為人民幣326.2百萬元，較2010年同期的人民幣211.1百萬元增加了54.5%，主要是受2011年收購及自建的新店物業之折舊費用影響所致，新收購及自建新店物業之折舊費用增加人民幣119.9百萬元。折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例由2010年的2.9%上升到2011年的3.1%。

經營租金開支(不含非持續經營業務之租金開支)

截至2011年12月31日，本集團的經營租金開支為人民幣216.2百萬元，較上年同期的人民幣172.8百萬元增加了25.1%，主要由於新店及新收購公司計入的租金費用較上年增加所致。經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例由2010年的2.4%下降到2011年的2.1%。

其他經營開支(不含非持續經營業務之其他經營開支)

截至2011年12月31日，本集團的其他經營開支為人民幣772.1百萬元，較2010年同期的人民幣488.4百萬元上升58.1%，主要是受2011年新店及新收購公司的影響所致，其中新店其他經營開支增加人民幣126.3百萬元，同店因銷售增加導致其他經營開支增加人民幣96.5百萬元，其他非門店公司其他經營開支增加人民幣60.9百萬元。其他經營開支佔銷售所得款項的比例由2010年的6.7%上升到2011年的7.4%。

管理層討論與分析

其他收益(不含非持續經營業務之其他收益)

截至2011年12月31日，本集團的其他收益為人民幣107.9百萬元，較2010年同期的人民幣34.3百萬元增長了214.9%，主要由於(i)根據瀋陽茂業百貨有限公司(本集團之全資子公司)與瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」，本公司之關聯人士)於2011年7月15日簽訂的有關金廊店合作經營協議(詳情載列於本公司於2011年7月15日之公告)，茂業置業承擔瀋陽金廊店80%虧損惟上限每年不超過人民幣38.0百萬元，(ii)本年度新錄得項目合作收益人民幣21.0百萬元，(iii)期內處置資產等原因增加其他收益人民幣14.6百萬元綜合所致。

經營利潤(不含非持續經營經營利潤)

截至2011年12月31日，本集團的經營利潤為人民幣1,206.1百萬元，較2010年同期的人民幣917.4百萬元增長了31.5%，主要歸功於本集團銷售所得款項總額的強勁增長，令特許專櫃銷售佣金、直銷毛利及由特許專櫃銷售帶來的其他收入與2010年同期相比大幅增加。

融資成本(不含非持續經營業務融資成本)

截至2011年12月31日，本集團的融資成本為人民幣188.8百萬元，較上年同期的人民幣113.8百萬元增長了65.9%，主要由於本期平均貸款餘額較去年同期上升及計入本集團於2010年10月發行的可轉換債券所產生的利息所致。

所得稅(不含非持續經營業務所得稅)

截至2011年12月31日，本集團的所得稅開支為人民幣282.9百萬元，較上年同期的人民幣197.8百萬元上升了43.0%。截至2011年12月31日，本集團實際稅率為27.8%(截至2010年12月31日止十二個月：24.6%)，乃由於境外公司發行可轉債產生的財務費用及期權費用無法抵減境內公司所得稅，以及深圳及珠海地區2011年的企業所得稅適用稅率自2010年的22.0%上升為24.0%所致。



管理層討論與分析

母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至2011年12月31日止年度：

- 母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣640.3百萬元，增幅11.1%，剔除上年同期非持續經營業務的影響，增幅13.2%。
- 剔除期權費用及非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣636.2百萬元，增幅為8.7%，同時剔除上年同期非持續經營業務的影響，增幅10.8%。

其中，百貨分部之業績為：母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣735.1百萬元，上年同期為人民幣600.3百萬元，增幅22.5%；剔除期權費用及非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤增長至人民幣733.5百萬元，上年同期為人民幣612.5百萬元，增幅19.7%。

具體分析如下：

	截至12月31日止年度		增長率
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	
母公司權益持有人應佔利潤	640,312	576,597	11.1%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	(10,186)	(30,994)	
2. 剔除期權費用	6,069	39,469	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	636,195	585,072	8.7%
剔除上年同期非持續經營業務的影響後			
母公司權益持有人應佔利潤	640,312	565,508	13.2%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	(10,186)	(30,994)	
2. 剔除期權費用	6,069	39,469	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	636,195	573,983	10.8%
百貨分部之業績：			
母公司權益持有人應佔利潤	735,138	600,264	22.5%
調整項目：			
1. 剔除非經營性損益*	(7,600)	(26,205)	
2. 剔除期權費用	5,912	38,449	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	733,450	612,508	19.7%

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

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,425.8百萬元，較2010年12月31日人民幣1,024.1百萬元增加了人民幣401.7百萬元。主要現金流入與現金流出載列如下：

- (1) 經營活動產生的淨現金流入人民幣807.6百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣1,631.6百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣666.8百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣571.3百萬元，及償還與收購附屬公司相關款項人民幣220.4百萬元；及購買可供出售權益投資人民幣163.7百萬元。
- (3) 由於配股及銀行貸款增加等原因產生的融資活動淨現金流入增加人民幣1,217.7百萬元。

於2011年12月31日，本集團的銀行貸款總額為人民幣3,128.7百萬元（於2010年12月31日：人民幣2,415.8百萬元），其中人民幣1,486.0百萬元將於未來一年內到期。

本集團的銀行負債對總資產的比率（即計息銀行貸款除以總資產百分比）由2010年12月31日的20.0%上升至2011年12月31日的20.3%。本集團之銀行借款詳情載於財務報表附註36。

於上市股份的投資

本集團現時持有在中國上市且經營百貨店的公司的少數股權。董事相信該等投資將為本集團帶來長遠收益。下表載列於2011年12月31日，本集團於兩家國內上市公司的權益及該等公司的相關概要資料。

投資	本集團持有的股權	主要業務	地理位置
深圳市國際企業股份有限公司	13.18%	深圳第一家上市的零售企業	廣東省深圳市
瀋陽商業城股份有限公司	10.24%	在瀋陽擁有多家百貨門店	遼寧省瀋陽市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣198.9百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

或然負債

於本公告日，本集團並無重大的或然負債。



管理層討論與分析

主要物業

本集團持作發展且百分比率(如適用)超過5%(按上市規則第14.04(9)條所界定)的物業,其詳細信息如下:

物業名稱	:	太原親賢街項目(房地產開發部分)
賬面價值(人民幣元)	:	1,037,955,520
地址	:	位於中國山西省太原市永康街以南、親賢北街以北、體育西路以東及體育路以西
截至本報告日的進程	:	在建中
預期完成時間	:	2013年
土地面積(平方米)	:	73,876
用途	:	太原親賢街項目中面積約為73,876平方米的土地部分將建設或開發在完工後用作出售或出租用途
預計建築面積	:	約450,000平方米
集團佔該物業的權益百分比	:	100%

抵押資產

於2011年12月31日,本集團的計息銀行貸款為人民幣3,128.7百萬元,乃以賬面淨額分別約為人民幣505.0百萬元、人民幣128.9百萬元、人民幣1,209.6百萬元、人民幣498.0百萬元及人民幣206.7百萬元之本集團土地及樓宇、投資物業、土地租賃預付款項、持有待售物業及發展中物業作抵押。

於2011年12月31日,本集團應付票據達人民幣5.1百萬元,乃以本集團人民幣1.53百萬的存款作抵押。

外匯風險

本集團部份銀行結餘、現金和投資以港幣列值,故本集團須承受外匯風險。於回顧年內,本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣9.0百萬元。

截至2011年12月31日,本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排,而本集團經營現金流量無須承受任何滙兌波動風險。

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，46歲，本集團創辦人，為本公司董事長、執行董事、首席執行官及提名委員會主席。彼亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。此外，彼亦為本公司控股股東Maoye Department Store Investment Limited及MOY International Holdings Limited之董事及擁有人。黃先生負責本集團整體發展及戰略規劃。彼於百貨業及商業地產業具有豐富經驗，並從事百貨業務逾10年。黃先生在開始其百貨店業務前，分別於1992年及1995年成立茂業(深圳)房地產開發有限公司及深圳茂業(集團)股份有限公司。黃先生自2005年7月出任成商集團股份有限公司(「成商集團」)(於上海證券交易所上市，股份代號：600828)之董事及董事長，於2009年2月9日辭任。

鍾鵬翼先生，56歲，為本公司執行董事及副董事長。彼於2007年8月加入本集團。鍾先生具有逾20年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生自2006年2月起任友誼城貿易中心有限公司董事長，並自2008年起擔任深圳市長城投資控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000042)的獨立董事及中國城市商業規劃管理聯合會專家委員會副主任。彼亦兼任中國百貨商業協會常務理事及中國友誼外供商業協會副會長。鍾先生於2003年取得香港浸會大學工商管理碩士學位。

王福琴女士，41歲，為本公司執行董事、行政副總裁及薪酬委員會成員。王女士亦於本集團內多家成員公司擔任董事／總經理職位。彼於1996年加盟本集團。王女士主要負責管理本集團後勤事務，包括財務、人力資源、行政、辦公室及信息等部門。加盟本集團前，王女士曾參與南京江海航運集團公司的辦公室管理工作。彼於零售業擁有逾10年經驗，曾擔任本公司全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司的助理總經理及副總經理及成商集團的總經理。王女士自2006年6月起出任成商集團的董事，並自2009年2月9日起出任成商集團的董事長。彼亦自2009年12月起出任秦皇島渤海物流控股股份有限公司(「渤海物流」)(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000889)的董事，並自2010年4月6日起出任渤海物流的董事長。

王斌先生，45歲，為本公司執行董事及首席財務官。王先生亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。彼於2010年加盟本集團。王先生為高級會計師。彼於1988年獲取上海海事大學金融會計學士學位，並於2001年於澳洲梅鐸大學獲取工商管理碩士學位。加盟本集團前，王先生任職於招商局集團(前稱香港招商集團)及擔任華孚控股有限公司的財務總監。彼於財務管理累積逾20年經驗。王先生亦自2010年11月9日起出任成商集團的董事，並自2010年12月20日起出任渤海物流的董事。



董事及高級管理層

獨立非執行董事

鄒燦林先生，61歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所之首席合夥人。鄒先生於1974年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位，並於1975年取得英國格拉斯哥史佳特大學的會計學深造文憑，及於1979年考取蘇格蘭特許會計師資格。鄒先生於1987年獲東亞大學(現為澳門大學)研究院授予中國法律深造文憑。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾出任香港會計師公會多個委員會，包括作為核數及核證專業標準委員會副主席、調查委員會和專業水平監察委員會委員。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出任多個社會團體的名譽顧問及委員，現為中國廣東省中國人民政治協商會議成員。彼現時亦出任另外兩間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

浦炳榮先生，64歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。彼於2007年8月加入本集團。浦先生於1980年取得泰國曼谷亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去20多年，浦先生先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生現為香港房屋經理學會的資深會員。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年，並於1983年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。浦先生於1987年獲委任為太平紳士，並曾出任第九及第十屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。彼亦同時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。

梁漢全先生，60歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於2007年10月加入本集團。彼現時經營一家顧問公司，提供企業融資服務。梁先生於1976取得加拿大西安大略大學文學學士學位，主修經濟。彼於加拿大及亞洲的財務服務業擁有逾25年經驗。自1976年，梁先生於加拿大及亞洲的加拿大帝國商業銀行工作逾15年，其間於投資銀行、零售以及企業銀行和私人銀行擔任高級管理職務。

董事及高級管理層

高級管理層

侯英堯先生，64歲，為本公司營運副總裁，彼主要負責管理本集團前台事務，包括採購、營運、拓展等部門。侯先生擁有三十多年百貨零售業規劃及經營管理經驗。彼於2009年9月加入本集團，在加入集團前，侯先生曾在中國大陸及台灣的多家百貨公司擔任總經理等高級管理職務，包括任職中國長春賽德購物中心總經理、台灣掬水軒購物中心總經理、長春卓展時代廣場百貨總經理及台灣台北太平洋建設集團的總裁特別助理等。侯先生畢業於台灣政治大學，並獲得企業管理專業碩士學位。

甘玲女士，37歲，自2010年10月20日起被委任為本公司副總經理兼本公司戰略管理中心總經理和投資者關係部總經理。甘女士擁有十餘年金融行業經驗。加盟本集團之前，彼於老虎基金系列之一的科圖基金管理公司擔任分析師。赴美之前，甘女士曾擔任《證券時報》記者和海外財經版編輯。甘玲女士畢業於汕頭大學英文專業，並獲得美國德州大學奧斯丁分校工商管理碩士學位。

陳哲元先生，40歲，於2010年6月加入本集團，現為本公司副總經理，主要負責辦公室、後勤行政事務及信息管理工作。加盟本集團前，曾任中國化學工程第四建設公司總經理辦公室主任、黨委宣傳部長，人人樂商業集團總裁辦主任、行政總監，萬港物流集團行政人事總監。陳先生為經濟師、高級經營師，曾參加上海交通大學茂業百貨店長工商管理學碩士培訓，熟知零售經營管理。陳先生同時為深圳市羅湖區第六屆人民代表大會代表。

尚明懷先生，41歲，自2011年9月19日被委任為本公司人力資源管理中心總經理，尚先生從事人力資源工作17年，曾任中國燃氣控股有限公司（一家於香港聯交所上市公司，股份代號：00384）的人力資源總經理。尚先生畢業於清華研究院•英國威爾士大學，獲組織管理方向的工商管理碩士學位，曾於1999年獲全國「五一」勞動獎章。

公司秘書

孫玉蒂女士，45歲，於2008年7月獲委任為本公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司（一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務）的企業服務董事。孫女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會資深會士。除本公司外，孫女士為多家上市公司提供專業秘書服務。



企業管治報告

董事會謹此提呈本公司截至2011年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

本集團認為良好的企業管治對本集團的成功及持續發展至為重要。本公司致力於維持高水準的企業管治，作為高質素的重要元素，並引入適合集團業務運作及發展的企業管治常規。

本公司已採用上市規則附錄14企業管治常規守則（「守則」）所載的原則。

董事會認為，本公司於截至2011年12月31日止年度一直遵守所有守則條文，惟對守則條文第A.2.1條的偏離除外，該守則條文列明董事長及首席執行官的角色應予區分，不應由同一人擔任。本公司主要企業管治原則及常規以及有關上述偏離的詳情在下文概述。

董事會將繼續提升適合本公司業務操守及發展的企業管治常規，並不時檢討該等常規，以確保本公司符合法定及專業標準，以及參照標準的最新發展。

A. 董事會

A.1 職責與委任

本公司的整體管理及控制由董事會負責。其主要職責為批准策略政策與計劃，並領導本公司提升股東價值。全體董事忠實地執行職務，並須遵守適用法例及規例，客觀地作出決定以及無時無刻為本公司及其股東的利益行事。

所有董事均可全面及時地取得所有相關資料，以及獲得公司秘書與高級管理層的意見及服務，以確保符合董事會程序及所有適用法例及規例。任何董事均可於適當情況下，向董事會作出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

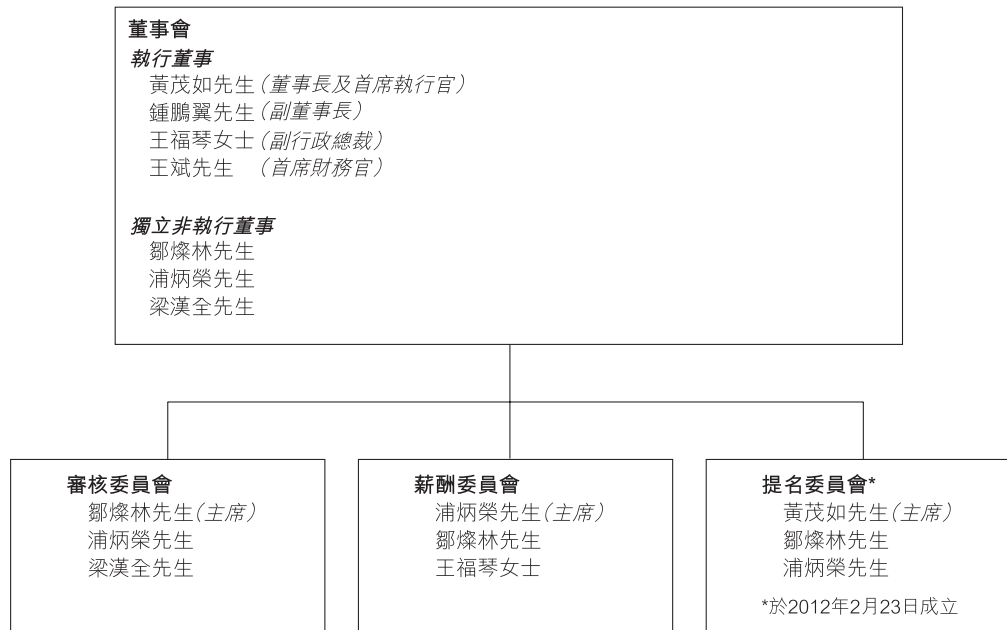
董事會有權就本公司所有重大事項作出決定，包括批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、主要交易（特別是涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

董事會已將一部分責任轉授予本公司執行董事及高級管理層。該等責任包括：執行董事會的決定，指示及協調本公司的日常運作及管理。董事會定期檢討所委任職務及職責。上述人員在訂立任何主要交易前，須先取得董事會批准。

企業管治報告

A.2 董事會的組成

下表顯示董事會及董事委員會的現行架構及成員：



董事名單(按類別)載於本年報「公司資料」一節，並會於本公司根據上市規則不時發出的所有企業通訊內披露。獨立非執行董事明示於本公司所有企業通訊中。

董事的履歷披露於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2011年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格及會計與相關財務管理專業知識。本公司亦已採納守則的建議最佳常規，最少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。

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

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性作出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為上市規則獨立性指引所指的獨立人士。



企業管治報告

A.3 董事長兼首席執行官

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

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

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

A.4 董事的委任及重選

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

截至2011年12月31日止年度，本公司並無成立提名委員會，整個董事會負責審閱董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及接任計劃，以及評估獨立非執行董事的獨立性。此外，本公司已採用董事提名程序作為書面指引，向董事會提供正式、深思熟慮及具透明度的程序，評核及甄選候任董事。倘董事會出現空缺，董事會將考慮候任董事的技能、經驗、專業知識、個人誠信及投入的時間，以及本公司的需要與其他有關法定規定及規例進行甄選。如有需要，可委聘外界職業介紹所進行招聘及篩選程序。

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

根據組織章程，鍾鵬翼先生、王福琴女士及浦炳榮先生須於本公司即將召開的2012年股東週年大會上退任，惟彼等符合資格，並願意於該大會上重選連任。董事會建議彼等重獲委任。連同本年報一併寄發的本公司通函，載有上市規則規定的上述三位退任董事詳情。

企業管治報告

截至2011年12月31日止年度，董事會透過其於2011年2月28日舉行由其全體董事出席的會議，進行以下工作：

- 檢討董事會架構、規模及組成，以確保董事會具備平均的專業知識、技能及經驗，並適用於本公司業務需要；
- 推薦重新委任於本公司2011年股東週年大會重選連任的董事；及
- 評估本公司獨立非執行董事的獨立性。

A.5 董事的入職指導及持續培訓

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

董事不斷獲知法律及監管最新資訊，以及業務與市場的變動，以幫助彼等履行職責。如有需要，本公司會為董事安排額外簡報及專業培訓。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

定期董事會會議的時間表通常與董事提前約定，以方便彼等出席。定期董事會會議通告最少於會議舉行前14天發予全體董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。

各董事會會議的議程草稿連同會議通知通常會寄予全體董事，以讓彼等在議程加入其他事項以在會上討論。

董事會文件連同所有適用、完備及可靠的資料會於各董事會會議舉行前最少3日寄予董事，以讓彼等知悉本集團的最新進展及財政狀況，作出知情決定。董事會及各董事亦可在需要時另行個別接觸高級管理層。

董事長及其他有關高級管理層一般會出席定期董事會會議，並在需要時出席其他董事會及委員會會議，以就本集團的業務發展、財政及會計事宜、法規遵守事宜、企業管治及其他主要事項提供意見。

公司秘書負責保管所有董事會及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄草稿一般會在各會議結束後合理時間內讓董事間傳閱及給予意見，會議紀錄定稿後可由董事查閱。



企業管治報告

根據現時董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的主要交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。組織章程載有規定，倘董事或彼等任何聯繫人士在交易中擁有重大權益，則該名董事不得在批准有關交易的會議上投票，亦不得計入會議法定人數。

A.6.2 董事出席董事會會議的紀錄

截至2011年12月31日止年度，董事會定期舉行會議，以審閱及討論本集團財政及經營表現與發展、收購及投資以及其他相關事宜。董事於本年內出席董事會會議的紀錄如下：

董事姓名	出席次數／董事會會議次數
執行董事	
黃茂如先生	14/14
鍾鵬翼先生	12/14
王福琴女士	14/14
王斌先生	12/14
獨立非執行董事	
鄒燦林先生	13/14
浦炳榮先生	14/14
梁漢全先生	12/14

A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為規管董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向其董事作出特定查詢，而所有現有董事已確認由2011年1月1日起至本報告日期止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的有關僱員買賣本公司證券制訂嚴格程度不低於標準守則的書面指引（「僱員書面指引」）。本公司概未發現僱員違反僱員書面指引。

倘本公司知悉買賣本公司證券的任何限制期間，則將提前通知其董事及相關僱員。

企業管治報告

B. 董事委員會

於2011年12月31日，董事會已成立兩個董事委員會，分別是薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司特定範疇的事項。所有董事委員會已制訂其書面職權範圍，載於本公司網站「www.maoye.cn」，並可按要求讓股東查閱。所有董事委員會須就其作出之決策或建議向董事會匯報。

所有董事委員會獲提供足夠資源履行職務，並可於適當情況下，作出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別是兩名獨立非執行董事浦炳榮先生(主席)及鄒燦林先生以及一名執行董事王福琴女士。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職務主要為(i)就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議，以及制訂發展該等薪酬政策及架構的正式及具透明度的程序；(ii)向執行董事及高級管理層提供有關薪酬待遇的建議；及(iii)參考企業目的及目標審閱及批准工作表現酬金。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並提出建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會向本公司董事長／首席執行官諮詢有關薪酬政策及架構與薪酬待遇的該等建議。

本公司各董事截至2011年12月31日止年度的酬金詳情載於本年報財務報表附註8。

截至2011年12月31日止年度，薪酬委員會進行以下主要工作：

- 審閱並討論本集團的薪酬政策及本公司董事的薪酬待遇；
- 審閱董事服務合約及委任書條款並就此提出建議；及
- 審閱並討論本公司購股權的事宜。

薪酬委員會成員的會議出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數／會議次數
浦炳榮先生(主席)	2/2
鄒燦林先生	2/2
王福琴女士	2/2



企業管治報告

B.2 審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別是鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生，彼等均為獨立非執行董事。鄒燦林先生為審核委員會主席，擁有上市規則第3.10(2)條所規定的會計及財務管理相關專業知識。全體審核委員會成員均不是本公司現有外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職務為(i)審閱財務報表及報告，及在提交董事會前考慮本集團財務主任或外聘核數師提出的重大或特別事項；(ii)審閱及監察外聘核數師的獨立性及核數過程的客觀性及效率；(iii)就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議；及(iv)審閱本公司財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及有關程序的完善性及效率。

截至2011年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師及／或高級管理層進行以下主要工作：

- 審閱截至2010年12月31日止年度的核數範圍、核數師酬金及委任條款；
- 審閱及討論截至2010年12月31日止年度的年度財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規以及相關核數結果；
- 審閱及討論截至2011年6月30日止六個月的中期財務報表、業績公佈及報告、本集團採納的有關會計原則及常規；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱本集團的內部控制系統。

外聘核數師獲邀出席年內舉行的審核委員會會議，並就審計及財務報告事宜引起的問題與審核委員會成員展開討論。審核委員會主席會於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。

審核委員會成員的會議出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數／會議次數
鄒燦林先生(主席)	2/2
浦炳榮先生	2/2
梁漢全先生	2/2

企業管治報告

C. 董事就財務報表的財務申報責任

董事會負責對年度及中期報告、股價敏感公佈及根據上市規則與其他監管規定作出的其他披露作出平衡、清楚及可以理解的評估。管理層已向董事會提供所需的解釋及資料，使董事會能夠就提呈董事會批准的本集團財務資料及狀況作出知情的評估。

董事確認彼等編製本公司截至2011年12月31日止年度財務報表的責任。

並無若干事項或情況的重大不明朗因素可能使本公司持續經營的能力變成重大疑問。

D. 內部監控

董事會負責維持足夠的內部監控系統，保障本公司股東利益及資產，以及負責每年檢討系統的有效性。本集團內部監控系統的設計可促進有效率及效益的運作，確保財務申報的可靠性及符合適用法例及規例，以及識別及管理潛在風險，保障本集團的資產。高級管理層定期檢討及評估監控程序，並監察風險因素，其後向審核委員會報告結果及提出措施，解決差異及風險問題。

在回顧年內，董事會已審閱本公司內部監控系統的有效性。

E. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師對彼等就本公司截至2011年12月31日止年度財務報表的申報責任的陳述載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至2011年12月31日止年度，本公司核數師就提供審核服務收取約人民幣3,880,000元。



企業管治報告

F. 與股東及投資者溝通

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

為進行有效溝通，本公司設有網站「www.maoye.cn」，本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他資料均載於該網站供公眾查閱。股東及投資者可直接將意見投寄本公司總部，地址為中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座36樓。本公司將盡快處理及詳細解答查詢。

董事會歡迎股東提出意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事會或管理層的任何存疑作出提問。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席及／或其他成員一般會出席本公司股東週年大會及其他股東大會，解答股東的提問。

本公司2011年股東週年大會於2011年4月21日舉行，股東週年大會通知已於會議前不少於20個營業日發給股東。

本公司繼續加強與投資者的溝通及彼此的關係。指定高級管理層會定期與機構投資者及分析員會談，以知會彼等本集團的最新動向。

G. 股東權利

為了保障股東權益及權利，股東大會上會就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮及投票。此外，組織章程載有股東權利，股東可就特定的業務交易要求董事會召開股東特別大會。

根據上市規則，所有在股東大會提呈的決議案均將以一股一票點票方式表決，且投票表決結果將緊隨股東大會召開後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.maoye.cn)刊登。

董事會報告

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司，於2007年8月8日在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。其主要附屬公司的業務載於財務報表附註23。

業績及分配

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於第49頁的綜合收益表。

擬派末期股息

董事會建議動用本公司溢利及／或股份溢價以現金向2012年4月16日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)派付截至2011年12月31日止年度的末期股息每股本公司股份5.9港仙(「擬派末期股息」)(2010年：無)，惟須待股東於本公司將於2012年4月5日(星期四)舉行的2012年股東週年大會(「2012年股東週年大會」)批准方可作實。預期擬派末期股息將於2012年4月23日(星期一)支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

(i) 確定出席2012年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司股東名冊將於2012年4月2日(星期一)至2012年4月5日(星期四)(包括首尾兩天)暫停登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席2012年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司股份的未登記持有人須不遲於2012年3月30日(星期五)下午4時30分向本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)遞交所有股份過戶表格連同相關股票辦理登記。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司股東名冊將於2012年4月13日(星期五)至2012年4月16日(星期一)(包括首尾兩天)暫停登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得收取擬派末期股息的資格，本公司股份的未登記持有人須不遲於2012年4月12日(星期四)下午4時30分向本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)遞交所有股份過戶表格連同相關股票辦理登記。

優先購買權

組織章程或開曼群島法例並無訂出任何優先購買權的規定。

固定資產

本集團固定資產的詳情載於財務報表附註18。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第53頁的綜合權益變動表及財務報表附註40。儲備表是根據會計準則編制的。



董事會報告

股本

本公司股本變動載於財務報表附註38。

銀行借款

本集團於2011年12月31日銀行借款達人民幣3,128.7百萬元，淨計息負債權益*比為37.8% (2010:45.6%)。借款詳情載於財務報表附註36。

*淨計息負債率 = 淨計息負債 / 權益 = (銀行貸款 + 可轉債 - 現金及等價物) / 權益

捐款

本集團於年內的捐款達人民幣665,504元。

董事

截至本年報報告日，本公司董事如下：

執行董事

黃茂如先生 (董事長及首席執行官)

鍾鵬翼先生 (副董事長)

王福琴女士 (副行政總裁)

王斌先生 (首席財務官)

獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

根據組織章程第87條，本公司現任董事鍾鵬翼先生、王福琴女士及浦炳榮先生將於2012年股東週年大會上輪席告退，並合資格於該大會上膺選連任。

董事服務合約

各擬於2012年股東週年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事及高級管理人員履歷概要

本集團董事及高級管理人員履歷概要詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

董事會報告

退休金計劃

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

截至2011年12月31日止年度，本集團在綜合收益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣31.7百萬元。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部份業務的合約。

董事於合約中的權益

除財務報表附註44所披露者外，年內並無董事於本集團重大業務合同中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中擁有重大利益。

董事酬金

董事酬金由董事會經參考彼等職務、責任及表現以及本集團的業績釐定。

董事認購股份或債券的權利

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



董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於2011年12月31日，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000	77.95%
	實益擁有人	50,000,000	0.93%
		4,250,000,000	78.88%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	198,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.01%

附註：該等股份由MOY International Holdings Limited的全資附屬公司Maoye Department Store Investment Limited持有，而MOY International Holdings Limited由黃茂如先生全資擁有。

(2) 於本公司相關股份的好倉－實物交收非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	有關已授出 購股權的 相關股份數目*	佔本公司 已發行股本 的概約百分比
鍾鵬翼先生	實益擁有人	402,000	0.01%
王福琴女士	實益擁有人	1,608,000	0.03%
王斌先生	實益擁有人	480,000	0.01%
鄒燦林先生	實益擁有人	402,000	0.01%
浦炳榮先生	實益擁有人	402,000	0.01%
梁漢全先生	實益擁有人	402,000	0.01%

* 已失效的購股權（鍾鵬翼先生：198,000；王福琴女士：792,000；王斌先生：225,000；鄒燦林先生：198,000；浦炳榮先生：198,000及梁漢全先生：198,000）於結算日後呈報。

上市規則規定須予披露的上述購股權詳情已在「購股權計劃」項下及財務報表附註39披露。

董事會報告

(3) 相聯法團股份之好倉

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

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

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

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

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

除上文所披露者外，於2011年12月31日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2011年12月31日，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上的權益：

本公司股份之好倉

名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	78.88%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	77.95%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	77.95%

附註：

- (a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited乃MOY International Holdings Limited之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生之權益。

除上文所披露者外，於2011年12月31日，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

於2010年1月20日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向合資格參與者就彼等對本集團的貢獻提供鼓勵和獎勵。該計劃由購股權激勵計劃委員會管理，購股權激勵計劃委員會乃由董事會正式授權管理該計劃的委員會。

該計劃於截至2011年12月31日止年度的變動如下：

類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	於2011年 1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內過期	於年內失效	於2011年 12月31日
董事									
鍾鵬翼先生	2010年6月11日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	198,000	—	—	—	(198,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	(198,000)	204,000
王福琴女士	2010年6月11日	A	2.81	792,000	—	(792,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	792,000	—	—	—	(792,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	816,000	—	—	—	—	816,000
				2,400,000	—	(792,000)	—	(792,000)	816,000
王斌先生	2010年12月30日	A	3.43	270,000	—	(270,000)	—	—	—
	2010年12月30日	B	3.43	225,000	—	—	—	(225,000)	—
	2010年12月30日	C	3.43	255,000	—	—	—	—	255,000
				750,000	—	(270,000)	—	(225,000)	255,000
鄒燦林先生	2010年6月11日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	198,000	—	—	—	(198,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	(198,000)	204,000
浦炳榮先生	2010年6月11日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	198,000	—	—	—	(198,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	(198,000)	204,000
梁漢全先生	2010年6月11日	A	2.81	198,000	—	(198,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	198,000	—	—	—	(198,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	204,000	—	—	—	—	204,000
				600,000	—	(198,000)	—	(198,000)	204,000
				5,550,000	—	(1,854,000)	—	(1,809,000)	1,887,000



董事會報告

類別	授出日期	行使期	行使價 (每股港元)	於2011年				於2011年	
				1月1日	於年內授出	於年內行使	於年內過期	於年內失效	12月31日
僱員合共	2010年6月11日	A	2.81	35,092,200	—	(34,045,000)	(1,047,200)	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	35,092,200	—	—	—	(35,092,200)	—
	2010年6月11日	C	2.81	36,155,600	—	—	—	(5,684,600)	30,471,000
	2010年12月30日	A	3.43	1,693,000	—	(1,693,000)	—	—	—
	2010年12月30日	B	3.43	1,673,000	—	—	—	(1,673,000)	—
	2010年12月30日	C	3.43	1,734,000	—	—	—	—	1,734,000
				111,440,000	—	(35,738,000)	(1,047,200)	(42,449,800)	32,205,000
其他合共	2010年6月11日	A	2.81	4,752,000	—	(4,752,000)	—	—	—
	2010年6月11日	B	2.81	4,752,000	—	—	—	(4,752,000)	—
	2010年6月11日	C	2.81	4,896,000	—	—	—	(831,000)	4,065,000
	2010年12月30日	A	3.43	139,000	—	(139,000)	—	—	—
	2010年12月30日	B	3.43	139,000	—	—	—	(139,000)	—
	2010年12月30日	C	3.43	142,000	—	—	—	—	142,000
				14,820,000	—	(4,891,000)	—	(5,722,000)	4,207,000
總數				131,810,000	—	(42,483,000)	(1,047,200)	(49,980,800)	38,299,000

附註：

行使期：—

A： 2010年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

B： 2011年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

C： 2012年報公佈日期後首個交易日至第三十個交易日

購股權的歸屬期自授出日期起至行使期開始為止。

緊接於2010年6月11日和2010年12月30日授出日期前的本公司股份收市價為2.73港元和3.44港元。緊接期權行使日前的本公司股份加權平均收市價為3.66港元。

截至2011年12月31日止年度內本集團並無注銷購股權。關於該計劃及購股權授出之具體細節載於財務報表附註39。

可換股債券

本集團可換股債券的詳情載於財務報表附註37。

董事會報告

配售現有股份及認購新股份

2011年5月20日，Maoye Department Store Investment Limited，本公司的控股股東，同意(i)以每股3.81港幣的價格向獨立投資者配售2.73億股(「配售」)(ii)根據上述配售價認購2.73億股本公司新股(「認購」)。配售的股份總面值為27,300,000港元。交易的目的是提高公眾對本公司的持股量。公司相信股份之買賣流通量亦會提高。通過配售公司融得資金約10.4億港元。所得款項計劃用於擴張門店網絡。此次繳足配售的新股與已發行股份享有同等權利。配售和認購於2011年5月31日完成。交易的詳情載於公司2011年5月22日和2011年6月2日的公告內。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團合共聘用員工約8,824人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應員工的表現、資歷及經驗而釐定。本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於「購股權計劃」項下及財務報表附註39。

足夠公眾持股量

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

買賣或贖回本公司任何上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共67,325,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股本已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

購回月份	所購回股份 總數	每股購回價格		代價總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
2011年12月	67,325,000	1.70	1.52	109,659

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2011年12月31日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

本公司購回股份，旨在透過提升本集團的每股資產淨值及每股盈利而使股東獲益。



董事會報告

不競爭契據

根據黃茂如先生、Maoye Holdings Limited及Richon Holdings Limited(統稱為「控股股東集團」)與本公司於2008年4月17日訂立的不競爭契據承諾，詳情載於本公司於2008年4月21日之招股章程中(「招股章程」)，於三年內盡最大努力(i)解決茂業重慶解放碑店(「重慶解放碑店」)及鑫隆達房地產開發有限公司(「鑫隆達」)現時進行的訴訟，(ii)就向本集團轉讓控股股東集團於重慶解放碑店、無錫茂業百貨有限公司及無錫茂業百福超級市場有限公司(後兩者統稱「茂業無錫店」)的權益，取得全部所需的同意及批文，及(iii)取得控股股東集團轉讓貴陽友誼(集團)股份有限公司(「貴陽友誼集團」)的權益所需的全部同意及批文，並於上述(i)至(iii)任何一項獲得解決後十個營業日內向本集團發出通知，以及待阻礙該等轉讓的相關事宜獲得解決後，盡最大努力盡快向本集團轉讓重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。控股股東集團已進一步承諾自本公司上市日起保持每6個月通知本公司有關該等事宜的進展。

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

關聯交易

延期收購深圳市東方時代廣場項目

於2009年11月10日，本公司的全資附屬公司茂業百貨(中國)有限公司(「茂業百貨中國」)擬以19.28億港元之代價，向富安控股有限公司(「富安」)及茂業(中國)投資有限公司(「茂業中國」)收購中華兆業(控股)有限公司「中兆」之全部股權，以致本集團可擁有中兆之全資附屬公司深圳市東方時代廣場實業有限公司「深圳東方時代」所持有的目標物業(「收購事項」)。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生是富安、茂業中國的最終全資擁有人。

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

董事會報告

(a) 首期分期支付總代價的25%，將於2010年6月30日或之前支付，而非於股權轉讓協議項下的所有條件獲達成後7日內；(b) 第二期分期支付總代價的40%，依然於印花稅辦事處正式受理有關中兆將股份過戶至茂業百貨中國名下的轉讓文件後7日內支付；及(c) 第三期分期付款，即總代價的餘額，依然於富安完成轉讓中兆股份予茂業百貨中國起2年內支付。應完成中兆股份轉讓的時間已由於股權轉讓協議下所有先決條件獲達成後60日內延後至所有先決條件獲達成後220日。

由於交易的各方需更多時間去完成收購，故茂業百貨中國、富安及茂業中國已於2010年6月28日同意延後完成收購事項的時間至交易各方將分別決定的其它日期。除上文所披露者外，股權轉讓協議的所有其它條款保持不變，仍然有效。

合作開發協議

於2011年11月22日，本公司的全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）與深圳茂業（集團）股份有限公司（「茂業集團」），由本公司控股股東及董事黃茂如先生全資擁有）簽訂協議（「合作開發協議」），據此，茂業商廈同意向茂業集團提供不超過人民幣250,000,000元的資金，以興建及開發重慶市沙坪區三角碑的商業物業（「商業物業」），茂業集團將向茂業商廈支付每年15%的費用以作為茂業商廈提供資金的代價。茂業集團將在2014年11月22日前負責土地的開發、商業物業的建造並通過竣工驗收。於商業物業開發完成時，茂業集團同意向茂業商廈授予以下優先權：

- (i) 以每平方米人民幣9,000元的價格優先購買商業物業中不超過50,000平方米的面積以經營百貨店的權利（「優先購買權」）；及
- (ii) 以每平方米人民幣30元至60元的租金租用商業物業不超過50,000平方米的面積，租期不超過10年並享有兩年免租期的優先承租權（「優先租賃權」）。

若於商業物業取得預售許可證之後30日內，茂業商廈不行使優先購買權或優先租賃權，則上述權利將被視為已失效。

2012年3月2日，茂業商廈與茂業集團訂立補充協議押後合作開發協議的完成時間，協定茂業商廈向茂業集團提供資金的責任期限由合作開發協議日期起計30日內延至該日起計一年內（即2012年11月21日前）。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認，上述關連交易的訂立公平合理，乃按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。



董事會報告

持續關聯交易

租賃總協定

根據Maoye Holdings Limited(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)與本公司於2009年5月18日訂立的租賃總協定(「租賃總協定」)，本公司同意按照本集團成員公司與控股股東集團成員公司訂立的相關租賃協議各自的條款，繼續租用若干物業作經營百貨店之用。

截至2011年12月31日止年度內，根據租賃總協定，本集團承擔的該等租賃費用為人民幣143.1百萬元(2010年度：人民幣143.8百萬元)。

合作經營協議

2011年7月15日，本公司之全資附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司(「瀋陽茂業」)與瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」，為本公司控股股東兼董事黃先生之間接全資附屬公司)訂立合作經營協議，以規管有關金廊店之合作經營條款。合作經營協議為期三年，自2011年1月1日起追溯生效，於初步年期屆滿後，可由任何一方向另一方發出書面通知再續兩年，惟本公司須遵守上市規則之規定。根據合作經營協定，倘於2011年1月1日至2013年12月31日期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料出現虧損，則茂業置業將向瀋陽茂業支付相等於除稅前虧損80%之金額，以最高金額每年人民幣38,000,000元為限。倘於該期間瀋陽茂業於金廊店之營運按經審核財務資料產生溢利，則茂業置業有權收取相等於有關除稅前溢利20%之金額，以最高金額每年人民幣10,000,000元為限。

截至2011年12月31日止年度內，根據合作經營協議，瀋陽茂業收到由茂業置業支付的人民幣38.0百萬元。

管理總協議

由於原管理總協議(詳情已載列於本公司之招股章程中)已於2011年5月4日屆滿及本公司預期此後繼續進行持續關連交易，本公司於2011年6月10日與Maoye Holdings Limited(一家由黃茂如先生全資擁有的公司)訂立新管理總協議，以規管未來三年本集團將就百貨店向控股股東集團提供茂業無錫店及/或控股股東集團擁有的其他百貨商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自2011年5月5日起追溯生效。新管理總協定中的服務範圍與服務費水準與原管理總協議中的規定完全相同。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度內，根據原管理總協定及新管理總協定，本集團的管理費收入約為人民幣4.0百萬元（2010年度：人民幣3.6百萬元）。

發展服務總協定

於2009年5月18日，Maoye Holdings Limited與本公司訂立發展服務總協定（「發展服務總協定」）以規管本集團就興建及發展物業聘請控股股東集團的事宜。根據發展服務總協定，控股股東集團須就本集團應付的發展費用而負責興建及發展物業（或訂約方同意興建及發展之部份物業）。發展服務總協定項下的交易於本集團的日常及一般業務中訂立。發展服務總協定期為三年，除非其中一方終止協定或根據上市規則其重續未能取得獨立股東之批准，否則將自動續約三年。截至2011年12月31日止年度，本集團基於發展服務總協定已向獨立承建商直接支付人民幣42.4百萬元的開發成本，本集團未發生應付控股股東發展服務費。

租賃深圳市友誼城大廈

於2010年4月7日，本公司的全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）與深圳市友誼貿易中心有限公司（「深圳友誼」）訂立租賃協議，以租賃位於中國深圳市友誼路63號的友誼城大廈的首四層及友誼城大廈A棟的五至六樓，總樓面面積為26,000平方米，用以經營一間茂業品牌百貨商店。租金為每年人民幣33,900,000元（包括每年人民幣3,600,000元的裝修及升級費用）。租賃期為自2010年5月1日起計為期三年，除非租戶終止協議，否則將自動續約，總租期不超過十二年。於租賃期的首兩年內，倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受累積淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈支付金額相當於累積淨虧損的款項。根據茂業商廈與深圳友誼於2010年8月簽署的補充協議，該條款修改為倘若茂業商廈於經營租賃物業的首兩個年度內遭受淨虧損，則深圳友誼須向茂業商廈按年度支付金額相當於淨虧損的款項。深圳友誼須負責租賃物業的全部裝修工程並承擔其費用。租賃協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。租賃協議的租金及年度上限乃參考附近地區類似物業的現有市場租金而予以釐定。本公司副董事長、執行董事鍾鵬翼先生是深圳友誼的40%權益擁有人。

於截至2011年12月31日止年度內，根據上述的租賃協議，本集團承擔的該等租賃費用為人民幣29.6百萬元（2010年度：人民幣22百萬元）。

根據本集團與深圳友誼的租賃協議，倘在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損2,347,000元，該虧損將由深圳友誼承擔。截至2011年12月31日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣2,347,000元（2010年度：人民幣6,686,000元），此損失根據租賃協議由深圳友誼承擔。



董事會報告

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認，上述持續關連交易的訂立：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按正常商業條款，或按本集團不遜於獨立第三方可取得或提供的條款訂立；及
- (iii) 依據規管該等交易的有關協定進行，有關條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已確認，上述交易已由董事會批准，以及按監管交易的相關協定訂立，並無超過本公司於2009年6月9日、2010年4月8日、2011年6月13日及2011年7月15日公告中所載之相關上限。

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2011年12月31日，概無董事或彼等各自的聯繫人於足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益：

- (i) 黃茂如先生持有茂業重慶解放碑店、茂業無錫店及貴陽友誼集團的權益。有關該等公司及黃先生於該等公司之權益的詳情載於招股章程。按招股章程中所述，控股股東集團已向本集團授出購買該等公司全部或部分權益的選擇權。
- (ii) 鍾鵬翼先生持有深圳市友誼貿易中心有限公司及深圳市友誼城百貨有限公司的權益。有關該等公司及鍾先生於該等公司所持的權益詳情載於招股章程。按招股章程中所述，為了處理任何由鍾先生於該等公司的權益及董事職務上所引起的利益衝突，於討論或決議與該等公司關聯事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且鍾先生將不會計入此等董事會會議的法定人數內。

主要客戶及供應商

由於本集團主要從事零售業務，截至2011年12月31日止年度，概無任何客戶及供應商佔本集團收入或購貨額5%以上。此外，截至2011年12月31日止年度，於2011年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上權益的董事或股東或彼等各自的聯繫人，概無於本集團五大客戶及供應商當中擁有任何權益。

企業管治報告

有關本公司之企業管治常規之詳情載於本年報「企業管治報告」內。

結算日後事項

2012年2月15日，本集團透過全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司（「茂業商廈」）於在中國銀行間市場發行第一期本金總額為人民幣800.0百萬元的短期融資券（「融資券」）。第一批融資券期限自2012年2月16日起至2013年2月16日止，共計366天。融資券利率為每年6.14%。

董事會報告

2012年2月16日，本集團透過全資附屬公司茂業商廈於一項公開資產拍賣中以總代價人民幣650.0百萬元成功投得總面積約為13,452.5平方米的土地（「目標土地」）。該土地位於南京市夫子廟商圈黃金位置。本公司計劃於目標土地上運作商業項目，即興建及運營百貨門店。

核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，惟符合資格並願意獲重新委聘。於2012年股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

茂業國際控股有限公司

黃茂如

董事長

2012年2月23日



獨立核數師報告

至茂業國際控股有限公司全體股東

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核第49至155頁所載茂業國際控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(合稱「該集團」)之綜合財務報表，當中包括於2011年12月31日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策及其他附註說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計標準委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公允地呈列該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公正地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以確認綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及根據情況做出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2011年12月31日之經營狀況，及貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2012年2月23日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	5	3,357,024	2,197,282
其他收入	6	766,308	551,068
經營收入總額		4,123,332	2,748,350
銷售成本	7	(1,335,146)	(747,147)
僱員開支	8	(375,494)	(245,640)
折舊及攤銷		(326,202)	(211,107)
經營租金開支	9	(216,236)	(172,829)
其他經營開支	10	(772,064)	(488,437)
其他收益	11	107,873	34,251
經營利潤		1,206,063	917,441
融資成本	12	(188,793)	(113,780)
應佔聯營公司損益		498	1,659
持續經營業務產生除稅前利潤		1,017,768	805,320
所得稅	13	(282,879)	(197,840)
持續經營業務產生年度利潤		734,889	607,480
非持續經營業務			
非持續經營業務產生年度利潤	15	—	16,606
本年利潤		734,889	624,086
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人	14	640,312	576,597
非控股股東權益		94,577	47,489
		734,889	624,086
母公司權益持有人應佔每股盈利	17		
基本			
— 本年利潤產生		人民幣12.0分	人民幣11.2分
— 持續經營業務產生年度利潤		人民幣12.0分	人民幣11.0分
稀釋			
— 本年利潤產生		人民幣12.0分	人民幣11.2分
— 持續經營業務產生年度利潤		人民幣12.0分	人民幣11.0分

應付股息及擬派股息之詳情請見財務報表附註16。



綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度利潤		734,889	624,086
其他全面收益			
可供出售權益投資			
公允價值變動		31,553	108,908
所得稅影響		(9,251)	(25,993)
		22,302	82,915
海外業務換算產生的匯兌差額		29,195	(1,822)
本年度除稅後其他全面收益		51,497	81,093
本年度除稅後全面收益總額		786,386	705,179
以下人士應佔利潤：			
母公司權益所有人		691,809	657,690
非控股股東權益		94,577	47,489
		786,386	705,179

綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業·廠房及設備	18	3,646,710	2,437,213
投資物業	19	428,221	292,199
土地租賃預付款項	20	3,963,985	3,657,010
商譽	21	641,680	537,050
其他無形資產	22	6,823	4,148
於聯營公司投資	24	12,260	11,904
可供出售權益投資	25	782,205	635,398
其他資產	26	2,458	2,458
預付款項	32	1,102,725	1,115,458
遞延稅項資產	27	83,907	61,647
非流動資產總額		10,670,974	8,754,485
流動資產			
存貨	28	281,977	166,419
持有待售物業		524,734	485,287
發展中物業	29	1,791,198	1,177,562
按公允值計入損益的權益投資	30	8,674	11,271
應收貿易款項	31	47,912	15,794
預付款項、按金及其他應收款項	32	587,945	402,778
應收關聯方款項	44(b)	43,772	9,919
已抵押存款	33	1,530	1,350
現金及現金等價物	33	1,425,837	1,024,073
流動資產總額		4,713,579	3,294,453
流動負債			
應付貿易款項及票據	34	1,953,827	1,688,373
已收按金·應計費用及其他應付款項	35	1,972,429	1,611,369
計息銀行貸款及其他借款	36	1,485,973	851,024
應付關聯方款項	44(b)	31,486	4,249
應付所得稅		111,253	115,076
流動負債總額		5,554,968	4,270,091



綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
流動負債淨額		(841,389)	(975,638)
總資產減流動負債		9,829,585	7,778,847
非流動負債			
可換股債券負債	37	844,363	860,441
計息銀行貸款	36	1,642,698	1,564,776
遞延稅項負債	27	597,406	413,079
非流動負債總額		3,084,467	2,838,296
資產淨額		6,745,118	4,940,551
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	38	481,988	461,587
可換股債券權益	37	119,125	119,125
儲備	40(a)	4,595,558	3,318,872
擬派末期股息	16	256,125	—
		5,452,796	3,899,584
非控股股東權益		1,292,322	1,040,967
權益總額		6,745,118	4,940,551

黃茂如
董事

王斌
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日

	已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元 (附註39)	可換股債券 權益 人民幣千元 (附註38)	股本贖回 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	母公司權益持有人應佔					總計 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
							法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註40)	可供出售 權益投資 重估儲備 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元			
於二零一一年一月一日	461,587	1,875,369	39,469	119,125	-	77	192,505	233,035	(57,112)	1,035,529	-	3,899,584	1,040,967	4,940,551
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	640,312	-	640,312	94,577	734,889
其他綜合收益：														
可供出售權益投資稅後 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	22,302	-	-	-	22,302	-	22,302
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	-	29,195	-	-	29,195	-	29,195
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	-	22,302	29,195	640,312	-	691,809	94,577	786,386
購買附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,423	160,423
處置可供出售權益投資 儲備	-	-	-	-	-	-	-	(6,767)	-	-	-	(6,767)	-	(6,767)
權益結算購股權安排 (附註39)	-	-	6,069	-	-	-	-	-	-	-	-	6,069	-	6,069
發行新股(附註38)	28,336	963,422	(20,040)	-	-	-	-	-	-	-	-	969,718	-	969,718
股份回購和注銷(附註38)	(5,935)	(83,334)	-	-	5,935	-	-	-	-	(5,935)	-	(89,269)	-	(89,269)
發行新股的費用(附註38)	-	(18,348)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,348)	-	(18,348)
撥派2011年末期股息	-	(21,181)	-	-	-	-	-	-	-	(234,944)	256,125	-	-	-
附屬公司已派股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)
於二零一一年 十二月三十一日	481,988	2,715,928*	25,498*	119,125	5,935*	77*	284,411*	248,570*	(27,917)*	1,343,056*	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118



綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日

	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元 (附註39)	可轉換債券 的股權分置 人民幣千元	母公司權益持有人應佔			匯率 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					實繳盈餘 人民幣千元 (附註40)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註40)	可供出售權益 投資重估儲備 人民幣千元 (附註40)						
於二零一零年一月一日	461,587	1,875,369	-	-	77	154,710	335,319	(55,290)	577,754	67,800	3,417,326	338,261	3,755,587
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	576,597	-	576,597	47,489	624,086
其他綜合收益：													
可供出售權益投資稅後公允價值變動	-	-	-	-	-	-	82,915	-	-	-	82,915	-	82,915
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	-	-	(1,822)	-	-	(1,822)	-	(1,822)
綜合收益合計	-	-	-	-	-	-	82,915	(1,822)	576,597	-	657,690	47,489	705,179
在一項可供出售權益投資變為聯營公司 當日將其沖回至原始投資成本	-	-	-	-	-	-	(185,199)	-	-	-	(185,199)	-	(185,199)
購買附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	623,911	623,911
投資附屬公司產生非控股權益 儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,350	43,350
發行可轉換債券	-	-	-	119,125	-	-	-	-	-	-	119,125	-	119,125
宣告發放2009年股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,800)	-	(67,800)	-	(67,800)
權益結算購股權安排	-	-	39,469	-	-	-	-	-	-	-	39,469	-	39,469
發放2010年中期股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,027)	-	(81,027)	-	(81,027)
一家附屬公司已派股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,044)	(12,044)
於二零一零年十二月三十一日	461,587	1,875,369*	39,469*	119,125	77*	192,505*	233,035*	(57,112)*	1,035,529*	-	3,899,584	1,040,967	4,940,551

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中之綜合儲備人民幣4,595,558,000元(2010年：人民幣RMB3,318,872,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動產生現金流量			
除稅前利潤			
持續經營業務產生除稅前利潤		1,017,768	805,320
非持續經營業務產生除稅前利潤		—	22,153
調整如下：			
利息收入	6	(8,072)	(7,500)
折舊及攤銷		326,202	211,627
應收貿易款項的減值／(減值撥回)	10	1,309	(1,042)
存貨減值／(減值撥回)	10	21	(678)
其他應收款項的減值／(減值撥回)	10	(123)	42
視同處置聯營投資收益	11	—	(7,273)
出售物業，廠房及設備項目損失／(收益)	11	659	1,314
出售土地租賃預付款項收益	11	(10,232)	(3,162)
出售附屬公司收益	15	—	(22,188)
出售投資性物業收益	11	(3,358)	(1,261)
按公允值計入損益的權益投資公允價值變動損失／(收益)	11	2,585	2,105
出售按公允值計入損益的權益投資所得損失／(收益)	11	432	(3,368)
出售可供出售權益投資所得收益	11	(20,317)	—
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	11	(162)	(80)
收到可供出售的權益投資的股息	11	(6,326)	(3,881)
融資成本	12	188,793	113,780
所佔聯營公司損益		(498)	(1,659)
以股份結算之購股權開支	39	6,069	39,469
		1,494,750	1,143,718
持有待售物業減少		54,124	28,311
發展中物業增加		(603,793)	(95,111)
存貨增加		(5,760)	(39,970)
應收貿易款項減少		(28,455)	22,549
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		(205,612)	101,699
應收關聯方款項增加		(6,560)	(6,180)
應付貿易款項及票據增加		85,806	508,151
已收按金，應計費用及其他應付款項增加		364,735	160,054
應付關聯方款項增加／(減少)		(49,121)	1,912



綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營所得現金		1,100,114	1,825,133
已收利息		8,072	7,500
已付中國稅項		(300,606)	(169,098)
經營活動產生之現金淨流入		807,580	1,663,535
投資活動產生的現金流量			
收到聯營公司股息		142	484
購買物業·廠房及設備項目		(666,779)	(528,733)
預付物業·廠房及設備項目		(6,507)	(7,576)
投資性物業增加		(86,620)	(5,692)
出售物業·廠房及設備項目所得款項		(659)	3,848
出售投資性物業所得款項		12,059	9,858
出售一家聯營公司所得款項		—	7,500
購買可供出售權益投資		(163,682)	(9,000)
出售可供出售權益投資收益		33,208	208
購買土地租賃預付款		(284,701)	(479,602)
預付土地租賃預付款		(286,628)	(762,950)
出售土地租賃預付款		36,739	5,615
購買其他無形資產		(3,837)	(662)
購買按公允值計入損益的權益投資		(13,328)	(236)
出售按公允值計入損益的權益投資所得款項		12,908	30,116
收購附屬公司		(220,362)	(299,401)
收購債權		—	(20,034)
收購附屬公司預付款		—	(255,574)
出售附屬公司		—	15,232
收到按公允值計入損益的權益投資的股息		162	80
收到可供出售的權益投資的股息		6,326	3,881
投資活動產生的現金淨流出		(1,631,559)	(2,292,638)

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
發行新股所得款項	38	969,618	—
發行新股費用	38	(18,348)	—
發行可換股債券所得款項	37	—	976,437
新增銀行貸款		1,642,000	1,182,108
償還銀行貸款		(1,119,529)	(755,975)
已付利息		(162,898)	(105,501)
對附屬公司增資		—	43,350
已付2009年末期股息		—	(67,800)
已付中期股息		—	(81,027)
附屬公司向非控股股東支付股息		(3,645)	(12,044)
股份回購	38	(89,269)	—
抵押銀行存款的減少／(增加)		(180)	21,552
融資活動產生的現金淨流入		1,217,749	1,201,100
現金及現金等價物淨增加額			
匯率變動的影響，淨額		7,994	(9,693)
期初現金及現金等價物		1,024,073	461,769
期末現金及現金等價物		1,425,837	1,024,073
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	33	1,425,837	1,024,073
財務狀況表所載現金及現金等價物		1,425,837	1,024,073



財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	23	143,788	143,788
流動資產			
預付款項及其他應收款	32	54	16
應收附屬公司款項		3,362,117	2,696,139
現金及現金等價物	33	3,663	4,804
流動資產總額		3,365,834	2,700,959
流動負債			
其他應付款及應計費用	35	245	435
應付附屬公司款項		12,852	17,565
應付關聯方款項		1,479	—
流動負債總額		14,576	18,000
流動資產淨額		3,351,258	2,682,959
總資產減流動負債		3,495,046	2,826,747
非流動負債			
可轉換債券負債		844,363	860,441
非流動負債合計		844,363	860,441
資產淨額		2,650,683	1,966,306
權益			
已發行股本	38	481,988	461,587
可轉換債券權益部分	37	119,125	119,125
儲備	40(b)	1,793,445	1,385,594
擬派末期股息	16/40(b)	256,125	—
權益總額		2,650,683	1,966,306

黃茂如
董事

王斌
董事

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

1. 公司資料

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

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

2.1 編製基準

此等財務報表是根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，包括現時仍然生效由國際會計標準委員會（「國際會計標準委員會」）批准之準則及詮釋以及由國際會計標準委員會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋，並按照香港公司條例之披露規定編製。除列示已上市股權投資採用公允價值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本常規法編製。除另有註明者外，此等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，所有金額均調整至最接近之千元。

於2011年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣841,389,000元。儘管錄得流動負債淨額，在計及運營產生的現金流量及可使用的銀行授信額度後，董事認為按持續經營基礎編製財務報告是恰當的。

合併基準

該等綜合財務報表由本集團於2011年12月31日的財務報表組成。附屬公司的財務報表是按照相同的會計期間和會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期（即本集團取得控制權當日）起全面綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧，股利及集團內部結餘均已於合併時悉數抵消。

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

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

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策和會計披露信息修正

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

國際財務報告準則第1號之修訂	修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－首次採納者國際財務報告準則第7號之對比數字披露之有限豁免
國際會計準則第24號（經修訂）	關聯人士之披露
國際會計準則第32號之修訂	修訂國際會計準則第32號金融工具：呈列－供股權之分類
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號之修訂	修訂國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號最低資金要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第19號	以權益工具抵消金融負債
2010年國際財務報告準則之改進	於2010年5月頒佈之若干國際財務報告準則之改進

除採納以下載列詳述的國際會計準則第24號（經修訂），國際財務報告準則第3號之修訂，國際會計準則第1號之修訂，國際會計準則第27號之修訂，以及包括在2010年國際財務報告準則之改進中的國際財務報告詮釋委員會第13號。採納該等新的詮釋和修訂對綜合財務報表並無重大財務影響，且對綜合財務報表所應用的會計政策並無重大改變。

採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響載列如下：

(a) 國際會計準則第24號（經修訂）：關聯人士之披露

國際會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化了關聯人士的釋義。新的釋義更強調對稱地看待關聯方關係，並闡明特定人士及關鍵管理人員影響關聯方關係的情況。同時，對於普通相關實體與政府及與受政府控制、共同控制或重大影響的實體的關聯交易，該修訂對其披露提供了豁免。本集團已對關聯方的會計政策作出修訂以反映修訂的會計準則下對於關聯方釋義的變化。採納該經修訂的國際會計準則對本集團的財務狀況及綜合業績並無任何影響。關聯交易及相關比較資料有關詳情載於財務報表附註44。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策和會計披露信息修正（續）

(b) 國際財務報告準則之改進（2010年5月頒佈）載列了對一系列國際財務報告準則的修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。雖然採用部分修訂會引致會計政策變動，惟該等並無對本集團之財務狀況及綜合業績產生重大財務影響。適用於本集團的關鍵修訂如下：

- 國際財務報告準則第3號－業務合併：該修訂闡明國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號及國際會計準則第39號之修訂所刪除的對或然代價之豁免，並不適用於採用國際財務報告準則第3號（於2008年經修訂）前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂限定了對非控股權益計量之選擇範圍。僅有屬於現時所有者權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益成分，方可以公平值或以現時的所有權工具按比例分佔被收購方的可辨認淨資產計量。除非其他國際財務報告準則規定需採用其他計量基準，非控股權益之所有成分均以收購日期之公平值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份付款獎勵的會計處理方式。

- 國際會計準則第1號－財務報表呈列：該修訂闡明有關其他全面收益各成分的分析可於權益變動表中或財務報表附註呈列。本集團選擇於所有者權益變動表呈列其他全面收益各成分的分析。
- 國際會計準則第27號－綜合及獨立財務報表：該修訂闡明源於國際會計準則第27號（於2008年修訂）對國際會計準則第21號、國際會計準則第28號及國際會計準則第31號所做出的後續修訂預期將於2009年7月1日或之後開始之年度期間或開始應用國際會計準則第27號時（兩者中較早者）應用。
- 國際財務報告詮釋委員會第13號－客戶忠誠度項目：該修訂闡明了當積分獎勵的公平值以其可兌換的價值為基準來計量時，對於給予不參與此積分獎勵計劃的客戶的折扣或獎勵金額應納入考量。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響

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

國際財務報告準則第1號之修訂	修訂國際財務報告準則第1號－首次採用國際財務報告準則－首次採納者之額外豁免 ¹
國際財務報告準則第7號之修訂	修訂國際財務報告準則第7號－金融資產轉移之披露 ¹
國際財務報告準則第7號之修訂	修訂國際財務報告準則第7號－金融資產及金融負債抵消之披露 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
國際財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
國際財務報告準則第13號	公允價值計量 ⁴
國際會計準則第1號之修訂	國際財務報表列報－其他綜合收益明細列報
國際會計準則第12號之修訂	所得稅－遞延所得稅：收回相關資產 ²
國際會計準則第32號之修訂	金融工具－呈列－金融資產及金融負債之抵消 ⁵
國際會計準則第19號之修訂	僱員福利 ⁴
國際會計準則第27號（經修訂）	獨立財務報表 ⁴
國際會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ⁴
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ⁴

¹ 2011年7月1日或之後的年度期間起採納

² 2012年1月1日或之後的年度期間起採納

³ 2012年7月1日或之後的年度期間起採納

⁴ 2013年1月1日或之後的年度期間起採納

⁵ 2014年1月1日或之後的年度期間起採納

⁶ 2015年1月1日或之後的年度期間起採納

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響 (續)

上述此等新訂及經修訂國際財務報告準則之對本集團預期的主要影響載列如下：

2009年11月發佈的國際財務報告準則第9號是完全替代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面階段第一階段的第一部分。該階段著重關注金融資產的分類及計量。實體同時以金融資產管理的業務模式及金融資產的合約現金流量特性為基礎，按金融資產期後以攤銷成本或公平價值計量將其分類，取代了金融資產的四個類別分類。相比國際會計準則第39號，其目的旨在促進並簡化金融資產的分類及計量方法。

2010年10月發佈的國際財務報告準則第9號之新增準則闡述金融負債（新增），完善了國際財務報告準則第9號關於國際會計準則第39號金融工具的終止確認問題。此新定準則的大部分內容是採納的國際會計準則第39號的原文內容，其中變動的部分主要是金融負債的計量應採取收益或損失的公允價值模型計量方法。此等以公允價值計量的金融負債由於信用風險產生的公允價值變動收益或損失應記錄在其他綜合收益科目。其餘的公允價值變動應記錄在收益或損失，除非此等記錄在其他綜合收益的公允價值變動引起或增大收益或損失的不配比。但是，本次新增準則不包含以公允價值模型計量的銀行融資承諾及金融擔保合同。

國際財務報告準則第9號旨在代替國際會計準則第39號，在此替代以前國際會計準則39號對金融資產減值的會計處理依然有效。本集團預期自2015年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。

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

國際財務報告準則第11號取代了國際會計準則第31號於合營公司之權益及國際（常設解釋委員會）解釋公告第13號共同控制實體—非貨幣出資。其描述了共同控制下的合營安排的會計處理。且闡述了合營安排僅有兩種形式，即合營經營和合營出資，去除了用比例綜合法核算合營企業的選擇。

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

因頒佈國際財務報告準則第10號、11號和12號，國際會計準則第27號和第28號亦作出了後續修訂。本集團預計將於2013年1月1日起開始採用國際財務報告準則第10號、11號和12號以及國際會計準則第27號和28號之後續修正。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則之影響 (續)

國際財務報告準則第13號提供了公平值的精確定義，公平值計量方法的單一來源，以及於國際財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則雖未改變本集團使用公平值的條件，但提供了在其他國際財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何運用公平值的指引。本集團預計將於2013年1月1日開始採用國際財務報告準則第13號。

國際會計準則第1號修正案修改了於其他全面收益中呈列的項目分組。後續期間可能分類至損益之項目（例如，因終止確認或結清）將與不將重分類之項目分別呈列。本集團預計將於2013年1月1日起採用此等修訂。

國際會計準則第19號(2011)包括從基本改進到簡化闡述、修改措辭等一攬子修訂。修訂的準則引入了對設定收益計劃的重大修改，包括取消對遞延確認的收益或損失的可選擇性。其他變動包括離職福利確認時間之修改，短期僱員福利之分類，及設定收益計劃之披露。本集團預期自2013年1月1日起採用國際會計準則第19號(2011)。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司是本公司直接或間接控制其財務及經營政策並從其業務活動獲益的實體。附屬公司的業績會於收購日起作合併，即本集團取得控制的日期，且繼續作合併直至停止對其控制。

附屬公司的業績計入本公司的收益表內，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

聯營公司

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

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

企業合併及商譽

企業合併採取合併法核算，合併對價應採取購買日的公允價值，即合併日集團購買的資產公允價值，集團應付前債權人的負債以及作為合併對價發行的權益價值計算。對每項企業合併，合併方通過計算公允價值或者佔可辨認淨資產的份額以確認非控股權益價值。發生的合併費用應計入損益。

當集團合併某項業務時，在合併日對合併取得的金融資產和金融負債價值按照合同條款，經濟狀況進行分類評估，此述包含對被收購公司嵌入式的衍生金融工具進行拆分。

若企業合併是分步驟進行，則合併方享有被合併方前度的所有者權益應按照合併日的公允價值重新計算收益或損失。

合併方轉入的或有事項應在合併日按照公允價值重新計量，此或有事項公允價值的後續變動應按照香港財務會計準則39號的規定計入收益或損失，或者計入其他綜合收益。如果此等或有事項被劃歸為所有者權益，其不能進行重新計量直至作為所有者權益處置為止。

收購附屬公司及聯營公司所產生的商譽指業務合併成本超出本集團於收購當日佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值的差額。收購所產生的商譽在綜合財務狀況表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。

每年檢查商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會即時檢查。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位（預期會產生合併協同效益），而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

企業合併及商譽 (續)

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

非財務資產 (除商譽外) 減值

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

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

在下述情況下某一方會被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為如下所述任何人士或其親密家庭成員(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團有重大影響力；或(iii)為本集團或其任一控股公司之主要管理層成員；

或

- (b) 該方符合下述情形中任意一種：

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備被分類為待售資產或作為處置組的一部分被分類為待出售資產時，不再對其計提折舊並按香港會計準則第5號處理，如「非流動資產及待出售之處置組」之詳述。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維護開支，一般於產生期間自綜合收益表扣除。倘有關開支明顯有助提高日後使用物業、廠房及設備項目預期可取得的經濟利益，且能可靠衡量項目成本，則有關開支轉為資本，作為該資產的額外成本或作為重置部分。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直線法計算折舊以攤銷成本至其估計殘值。主要的適用估計可使用年限及剩餘價值如下：

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

當一項物業、廠房及設備項目之其中部分擁有不同的可用年限，該部分的成本會以合理原則分攤分配並將每一個部分分開折舊。

殘值、可用年限及折舊方法將至少於每個結算日審核並按需要做出調整。

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

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

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售的年度在綜合收益表確認。

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

發展中物業

發展中物業以其成本列示，包含所有的開發支出，土地成本，利息費用及其他可直接歸屬該物業的費用。

發展中物業可劃歸於流動資產僅限於此述發展中物業的建設期間預期在正常的運營週期完成。

發展中物業以其報告日成本及其可變現淨值中較低者計量，單項發展中物業的成本超過其可變現淨值的部分將作為減值處理。可變現淨值是以管理層預計的正常運營的銷售價格為基礎，並參考當前的市場環境，減去該物業建成直至銷售將發生的相關成本費用計算。

非流動資產及待出售之處置組

倘非流動資產及處置組之賬面值可通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為待出售項目。僅於該資產或處置組可於現況下即時出售時（即使須滿足的銷售條款也為常規性或習慣性條款），同時該出售機會相當高，本條件方視為達成。

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他無形資產 (商譽除外)

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

經營租賃

凡資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租約，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產均計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租賃期內以直線法計入綜合收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付的租金於租賃期內以直線法自綜合收益表扣除。

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

經營租賃項下土地上建造樓宇時，於建造期間發生的經營租賃成本需資本化為樓宇建造成本的部分。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、應收貿易款項、其他應收款項、應收關聯方款項和公開報價及非公開報價金融工具。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售而購入的金融資產均列為持作買賣。該類別包括本集團所涉及沒有指定為按香港會計準則第39號所定義套期關係中套期工具的金融資產。此外，包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其特別作為有效對沖工具。按公允值計入損益的金融資產按公允值記錄於財務狀況表並將公允值變化在綜合收益表確認。該等公允淨值變動不包括此等金融資產所賺取的任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載的政策確認。

本集團評估按公允值計入損益的金融資產（持作買賣的金融資產）以判斷其於短期內出售的意圖是否恰當。當本集團由於市場喪失活躍性而無法交易該金融資產或管理層於可預見期間內出售其的意圖發生明顯變化時，本集團將重分類這些金融資產（極少情況）。將按公允值計入損益的金融資產重分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資乃基於這些資產的性質。

貸款及應收款項

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，並沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷包括於綜合收益表的融資收入一項內。減值產生的虧損於綜合收益表的其他經營開支一項內確認。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售的金融資產

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

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

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

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產終止確認

在下列情況下，金融資產（或（如適用）一項金融資產的部分或一組同類金融資產的部分）終止確認：

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

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，而並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則資產將就本集團後續參與有關資產的程度確認入賬。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本入賬的資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於綜合全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清，該項收回將計入綜合全面收益表。

以成本入賬的資產

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

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

倘可供出售資產出現減值，則成本（已扣減任何本金額及攤銷）與當時公允值的差額，於扣減任何過往在綜合收益表確認的減值虧損後，自其他全面收益轉撥至綜合收益表。

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

金融負債

初步確認及計量

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

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，應付關聯人士款項以及計息貸款及借貸。

後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

貸款及借貸

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

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

財務擔保合約

本集團的財務擔保合約乃因特定債務人不能支付款項（與債務工具所述條款一致）而應向合約持有人支付款項以彌補其由此招致的損失之合約。財務擔保合約首次按公允值並按發行財務擔保合約的直接交易成本調整後確認為負債。於首次確認後，本集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i) 於結算日履行有關責任之最佳估計開支金額；(ii) 首次確認金額減（如適用）累計攤銷金額。

可轉換公司債券

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

金融負債的終止確認

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融工具的抵消

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

金融工具公允值

在活躍的金融市場中交易的投資公允值乃參考於市場價或經銷商的市場報價而定（好倉之買價和淡倉之賣價），不扣減任何交易費用。對於並無交易活躍市場的投資，公允值由評估技術確定。此類技術包括採用近期的公允市場交易；參照大致相同的其他工具的當前市場價值及貼現現金流量分析。

存貨

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

持有待售已落成物業

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

現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途並無限制的銀行存款。

撥備

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金折扣券負債

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

所得稅

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

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

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

如有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可動用扣減應課稅利潤，則遞延稅務資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產因業務合併以外的交易首次確認資產或負債而產生，而於交易當時不會對會計利潤及應課稅利潤或虧損有任何影響；及
- 就投資附屬公司及聯營公司相關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額將於可預見將來撥回，而有暫時差額可動用扣減應課稅利潤時確認。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

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

收入確認

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

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及汽車銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品必須不再涉及一般與所有權有關的管理，亦不再有實際控制權。
- (c) 租金收入按租期以直線累計基準予以確認。
- (d) 提供管理服務時確認來自經營百貨店的管理費收入。
- (e) 提供管理服務時確認從供應商及專櫃收取的行政與管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入。
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認，即於財務工具預期有效期內將估計未來現金收益貼現至財務資產賬面淨值的利率。
- (g) 股息會在股東收取款項的權利被確立時確認。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

股份支付

本集團推行股份支付計劃旨在為本集團做出貢獻的合格參與者提供激勵和獎勵。所有僱員（包括董事）收到以股份支付形式的薪酬，作為可行權的換取職工服務的權益工具（權益結算的交易）。

員工的權益結算交易的成本是按照其授予日的公允價值確定，該公允價值的計量採取外部二項式模型，此詳述請參見資產負債表第39條備註。

權益結算交易成本要在可行權條件達到的期間確認，同時確認所有者權益的增加，在每個報告日直至可行權日確認為股份結算交易的累計費用，是反應股權利益歸屬期及本集團對最後生效的可行權權益工具數量的最佳估計。一段期間收益表的變動表示該累計費用在期初及期末的變動。

未最終生效的股份期權不能確認為員工獎勵費用，除此權益結算交易取決於市場條件和非契約條件外，上述屬於一項契約，無論最終其市場條件和非契約條件是否達成，只須所有業績條件及服務條件達成即可生效。

權益結算的員工激勵在其條款修改時若初始激勵的條件已達到，則最小程度可確認為費用，視作該條款未經修改。另外，任何增加權益結算股份支付的公允價值變更或在修改日做出對職工有益條款的變更也將確認為費用。

以權益結算的股份支付被撤銷時，視同其在撤銷日立即可行權，應在撤銷日確認其未確認的所有股份激勵費用。此包含本集團或僱員未達到的行權條件。倘一項股份激勵取代另一項已撤銷的股份激勵，並且作為授予日該股份激勵的替代，則此撤銷的和替換的股份激勵將作為初始股份激勵的修改，此在前述段落也已詳述。所有撤銷的股份激勵交易將同等對待。

對未行權的股份支付的稀釋作用將反應為對每股收益的稀釋作用。

退休福利

本集團在中國內地經營的附屬公司僱員均受政府管理的定額供款退休金福利計劃保障，據此，僱員可享有每月退休金。本集團每月須按僱員薪金的若干百分比向該等退休金福利計劃供款。根據該等計劃，本集團除供款外，並無任何退休福利的法律承擔。向該等計劃的供款於產生時列作開支。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。該等股息經股東批准並宣派後，則確認為負債。

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則賦予董事宣派中期股息的權利，本公司可同時於建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議和宣派時，即被確認為負債。

外幣

本公司及其他於開曼群島、英屬維京群島和香港成立的控股附屬公司以港幣為其功能貨幣。中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於本集團的經營活動主要在中國大陸，人民幣用作本集團之呈列貨幣。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。於各結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按當日的功能貨幣匯率換算，全部差額撥入收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公允值計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

- **經營租約承擔—本集團為出租人**
本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款的評估，本集團確定保留了根據經營租約出租的物業所有權的絕大部分風險及回報。
- **劃分投資物業及業主自佔物業**
本集團確定物業是否合資格分類為投資物業，並於作出該判斷時制訂有關準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業所得的現金流量是否在頗大程度上獨立於本集團所持的其他資產。業主自佔物業產生的現金流量不僅來自物業，亦來自百貨店業務所用其他資產。

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

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

- **物業、機器及設備的可使用期**
本集團釐定物業、機器及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、機器及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撤銷或撤減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。
- **商譽減值**
本集團最少每年確定商譽有否減值，當中需要估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦要選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘現金產生單位未能維持估計增長，則現金產生單位預期未來現金流量的估計或會有顯著變更。
- **可供出售的金融資產減值**
本集團將部分資產分類為可供出售並按公允價值變動計入權益。倘公允價值下跌，管理層對該下跌作出估計以決定是否存在應計入綜合收益表的減值。
- **遞延稅項資產**
倘有應課稅利潤而可用虧損抵銷，則會就所有可抵減暫時性差異和未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅利潤的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。
- **存貨的可變現淨值及持有待售已落成物業**
存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。持有待售已落成物業的可變現淨值由集團董事根據現行市價進行估計。該等估計乃基於當時市況及過往出售同類商品的經驗，或會因客戶喜好轉變或競爭對手作出相應行動而有大幅改變。本集團會於各結算日重新評估該等估計。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

- **應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項減值**
本集團基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值開支。本集團於各結算日期重新評估撥備。
- **對預提所得稅確認之遞延所得稅負債**
計提遞延所得稅負債之預提所得稅是針對於中國大陸設立之外商投資企業向外國投資者分配股利而徵收。確認該等遞延所得稅負債之金額乃基於管理層關於預期分配股利之重大判斷。

4. 分部資料

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

- (a) 百貨店分部的經營包括特許專櫃、商品直銷，以及用於向第三方出租百貨經營商用物業；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業，以及用於向第三方出租除百貨經營外的商用物業；及
- (c) 「其他」分部，主要包括本集團酒店經營、提供配套服務以及廣告、貿易及建設電視網絡。

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

集團分部間之銷售及轉撥參考第三者以當時市值進行銷售之售價進行。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

4. 分部資料

截至2011年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵消 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
銷售給外部客戶	3,125,880	222,995	8,149	—	3,357,024
分部間收入	—	20,663	—	(20,663)	—
其他收入	749,561	8,480	8,267	—	766,308
分部成本及費用：					
銷售成本	(1,282,221)	(52,640)	(285)	—	(1,335,146)
僱員開支	(340,689)	(30,306)	(4,499)	—	(375,494)
折舊及攤銷	(275,289)	(44,700)	(6,213)	—	(326,202)
經營租金開支	(222,767)	(11,706)	(100)	18,337	(216,236)
其他經營開支	(684,373)	(81,657)	(8,360)	2,326	(772,064)
其他收益	88,568	7,516	11,789	—	107,873
經營利潤	1,158,670	38,645	8,748	—	1,206,063
融資成本	(50,912)	(137,653)	(228)	—	(188,793)
應佔聯營公司權益	—	—	498	—	498
持續經營業務的除稅前分部利潤／(損失)	1,107,758	(99,008)	9,018	—	1,017,768
所得稅支出	(288,562)	7,938	(2,255)	—	(282,879)
持續經營業務的本期分部利潤／(損失)	819,196	(91,070)	6,763	—	734,889
歸屬於：					
母公司權益持有人	735,138	(97,070)	2,244	—	640,312
非控股股東權益	84,058	6,000	4,519	—	94,577
	819,196	(91,070)	6,763	—	734,889
其他分部數據					
損益表中確認的減值虧損	1,191	137	2	—	1,330
損益表中撥回的減值虧損	(123)	—	—	—	(123)
於聯營公司投資			12,260	—	12,260
資本開支	1,997,110	659,921	118	—	2,657,149

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

截至2010年12月31日止年度

	經營百貨店 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及抵消 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
銷售給外部客戶	2,060,822	122,311	14,149	—	2,197,282
分部間收入	—	7,940	—	(7,940)	—
其他收入	543,390	3,059	4,619	—	551,068
分部成本及費用：					
銷售成本	(717,967)	(28,311)	(869)	—	(747,147)
僱員開支	(230,395)	(11,341)	(3,904)	—	(245,640)
折舊及攤銷	(200,329)	(9,173)	(1,605)	—	(211,107)
經營租金開支	(170,828)	(5,926)	(1,898)	5,823	(172,829)
其他經營開支	(449,659)	(35,123)	(5,772)	2,117	(488,437)
其他收益	40,843	4,145	(10,737)	—	34,251
經營利潤／(損失)	875,877	47,581	(6,017)	—	917,441
融資成本	(28,117)	(85,322)	(341)	—	(113,780)
應佔聯營公司權益	—	—	1,659	—	1,659
持續經營業務的除稅前分部利潤／(損失)	847,760	(37,741)	(4,699)	—	805,320
所得稅支出	(208,123)	8,647	1,636	—	(197,840)
持續經營業務的本期分部利潤／(損失)	639,637	(29,094)	(3,063)	—	607,480
歸屬於：					
母公司權益持有人	600,264	(33,569)	(1,187)	—	565,508
非控股股東權益	39,373	4,475	(1,876)	—	41,972
	639,637	(29,094)	(3,063)	—	607,480

其他分部數據

損益表中確認的減值虧損	42	—	—	—	42
損益表中撥回的減值虧損	(1,720)	—	—	—	(1,720)
於聯營公司投資	—	—	11,904	—	11,904
資本開支	2,842,404	1,476,270	—	—	4,318,674

* 本開支由物業、廠房及設備，土地租賃預付款項及其他無形資產增加構成，包括收購附屬公司資產。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

5. 收入

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	1,517,865	1,135,013
直銷	1,436,983	795,442
租賃商舖租金收入	167,138	140,133
管理百貨店的管理費收入	3,894	3,589
投資性物業租賃收入	129,312	66,566
物業銷售收入	93,683	45,610
其他	8,149	10,929
	3,357,024	2,197,282

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	8,992,880	6,471,245
特許專櫃銷售佣金	1,517,865	1,135,013

商舖租賃的租金收入分配如下：

租金收入	91,110	74,972
分租租金收入	74,553	64,029
或然租金收入	1,475	1,132
	167,138	140,133

6. 其他收入

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃經營商的收入		
— 行政與管理費收入	424,746	313,887
— 促銷費收入	180,113	138,114
— 信用卡手續費收入	114,693	77,810
利息收入	8,072	7,500
其他	38,684	13,757
	766,308	551,068



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

7. 銷售成本

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
存貨採購及其變動	1,282,221	717,967
物業銷售成本	52,640	28,311
其他	285	869
	1,335,146	747,147

8. 僱員開支

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
工資及薪金		323,605	183,743
以股權結算之購股權開支	39	6,069	39,469
退休福利		31,687	14,850
其他僱員福利		14,133	7,578
		375,494	245,640

董事薪酬(包含於僱員開支中)詳情如下：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
袍金	647	676
其他薪酬		
薪金及津貼	1,630	2,114
以股權結算之購股權開支	404	1,913
退休福利	32	68
	2,066	4,095
	2,713	4,771

集團若干董事因其對集團提供的服務，於本年度內根據公司之購股權計劃獲授購股權，詳情載於財務報表附註39。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並歸屬期內確認於損益表中，上述董事酬金披露中已包含應計入本年財務報表中之數額。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(a) 獨立非執行董事

於有關年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	以股權支付之 購股權開支 人民幣千元	酬金合計 人民幣千元
截至2011年12月31日止年度			
浦炳榮先生	199	44	243
梁漢全先生	149	44	193
鄒燦林先生	299	44	343
	647	132	779
截至2010年12月31日止年度			
浦炳榮先生	208	191	399
梁漢全先生	156	191	347
鄒燦林先生	312	191	503
	676	573	1,249

於截止2011年12月31日止年度，概無支付任何其他薪酬予獨立非執行董事(2010：無)。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(b) 執行及非執行董事

	以股權支付之				薪酬總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	
截至2011年12月31日					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生*	—	120	44	—	164
王福琴女士	—	720	175	16	911
王斌先生	—	670	53	16	739
	—	1,630	272	32	1,934
截至2010年12月31日					
執行董事：					
黃茂如先生	—	120	—	—	120
鍾鵬翼先生*	—	78	191	—	269
王福琴女士	—	725	766	31	1,522
王斌先生	—	337	—	12	349
王貴升先生**	—	780	383	25	1,188
	—	2,040	1,340	68	3,448
非執行董事：					
張靜女士#	—	32	—	—	32
鍾鵬翼先生*	—	42	—	—	42
	—	74	—	—	74

* 鍾鵬翼先生曾為集團非執行董事，彼於2010年4月7日調任為集團執行董事。

** 王貴升先生於2010年10月20日辭任執行董事一職。

張靜女士於2010年4月7日不再擔任集團非執行董事一職。

截至2011年12月31日止，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2010：無)。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

8. 僱員開支(續)

(c) 五名最高薪僱員

本年度本集團五名最高薪酬人士包括二名董事(2010：二名)，其薪酬已於上述附註8(b)中披露。本年度其他三名非董事最高薪僱員的薪酬如下(2010：三名)：

	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
薪金及津貼	2,653	4,027
以股份支付之購股權支出	462	1,226
退休福利	48	56
	3,163	5,309

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2011	2010
零至人民幣1,000,000元	1	2
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2	—
人民幣2,000,001元至人民幣4,000,000元	—	1
	3	3

於截至2010年12月31日止年度內，本集團三名最高薪非董事僱員因其對集團提供的服務獲授購股權，詳情載於財務報表所披露的附註39。上述購股權之公允值乃於授出日決定，並於歸屬期內確認於損益表中，其中應歸屬於本期財務報告中之數額已包含於上述非董事最高薪酬僱員的薪酬披露中。

9. 經營租金開支

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
經營租金	190,542	152,430
經營分租租金	25,694	20,399
	216,236	172,829



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

10. 其他經營開支

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
公用設施開支		191,162	147,507
宣傳及廣告開支		69,722	45,645
維護開支		93,815	39,530
招待開支		18,801	12,250
辦公開支		50,124	33,424
其他稅項開支		230,219	138,172
專業服務費		13,776	8,249
核數師酬金		4,990	3,917
銀行手續費		64,395	41,617
存貨減值／(減值撥回)	28	21	(678)
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	31	1,309	(1,042)
其他應收款減值	32	123	42
其他		33,607	19,804
		772,064	488,437

11. 其他收益

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的損失	(659)	(1,314)
出售土地租賃預付款項收益	10,232	3,162
出售投資性物業的收益	3,358	1,261
外匯損失淨額	(9,030)	(709)
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)	(2,585)	(2,105)
出售按公允值計入損益的權益投資的收益／(虧損)	(432)	3,368
出售一家附屬公司部分股份的收益	—	7,273
出售可供出售權益投資的收益	20,317	358
一家附屬公司百貨店經營虧損彌補額(附註44(a)(vii))	38,000	—
收到可供出售的權益投資的股息	6,326	3,881
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	162	80
其他	42,184	18,996
	107,873	34,251

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

12. 融資成本

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
銀行貸款利息	178,010	105,501
可換股債券利息(附註37)	53,785	12,010
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	231,795	117,511
減：已資本化利息	(47,661)	(5,487)
	184,134	112,024
其他融資成本：		
應付對價現值增加	4,659	1,756
	188,793	113,780

13. 所得稅

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

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

根據英屬維京群島的法律法規，本集團無需在英屬維京群島繳納任何稅收。

香港利得稅準備將按2011年12月31日估計應課稅利潤的16.5%（2010年為16.5%）計算。

根據相關稅收法律，中國大陸的附屬公司，除去一些特定公司享受優惠稅率為24%之外，本期企業所得稅率為25%（2010年為25%）。

集團內的特定附屬公司位於深圳和珠海經濟特區，其享受的優惠稅率為24%（2010年為22%）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按30%至60%不等的累進稅率就土地價值增值部分（即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）徵收。為數人民幣10,669,000元的土地增值稅，已在截至2011年12月31日止全年的綜合損益表內扣除（2010年為1,786,000元）。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

13. 所得稅(續)

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
本集團：			
當期－企業所得稅		290,257	184,889
當期－土地增值稅		10,669	1,786
遞延(附註27)		(18,047)	16,712
年度稅務支出總額		282,879	203,387
記入綜合損益表之持續經營業務稅務支出		282,879	197,840
終止經營業務稅務支出	15	—	5,547
年度稅務支出總額		282,879	203,387

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

	本集團			
	2011		2010	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
持續經營除稅前利潤	1,017,768		805,320	
法定稅率下的稅項	254,442	25	201,330	25
特定地區或國家之較低稅率	(5,430)	—	(12,429)	(2)
稅務豁免	(596)	—	(8,527)	1
不可扣稅支出	2,629	—	2,393	—
按中國大陸地區的附屬公司產生的 可供分配利潤金額按適用稅率確認 的預提所得稅	19,039	2	11,032	1
未獲確認的稅務虧損	5,557	—	1,748	—
土地增值稅	10,669	1	1,786	—
土地增值稅之所得稅影響	(2,667)	—	(447)	—
其他	(764)	—	954	—
按本集團實際稅率計算呈列之所得稅開支	282,879	28	197,840	25

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

14. 母公司權益持有人應佔利潤

截至2011年12月31日止，母公司權益持有人應佔合併利潤中包括虧損人民幣73,820,000元（2010年：虧算人民幣54,741,000元）已於本公司的財務報表記賬（附註40(b)）。

15. 非持續經營業務

於2010年1月12日，集團以現金對價人民幣23,000,000元出售持有的成都成商汽車有限公司（「成商汽車」）之所有權益，獲得出售附屬公司之收益人民幣22,188,000元。成商汽車從事汽車銷售業務，與成都成商聯合汽車有限責任公司（「聯合汽車」）共同組成集團一獨立營運分部，集團計劃中資源於其核心業務—百貨店營運及優化其資產結構，故決定終止其汽車銷售業務。

終止經營業務於本年的業績如下：

	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
收入	—	1,493
存貨採購及其變化	—	(1,055)
僱員支出	—	(9)
折舊及攤銷	—	(520)
其他經營支出	—	(77)
其他收益	—	133
終止經營業務收益	—	(35)
出售附屬公司收益	—	22,188
除稅前終止經營業務收益	—	22,153
公司所得稅支出	—	(5,547)
終止經營業務本年收益	—	16,606
歸屬於：		
母公司權益持有人	—	11,089
非控股權益	—	5,517
	—	16,606



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

15. 非持續經營業務(續)

終止經營業務產生之淨現金流量如下：

	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
經營活動	—	(903)
投資活動	—	15,232
淨現金流入(流出)	—	14,329
每股盈利		
基本，來自終止經營業務	—	人民幣0.2分
攤薄，來自終止經營業務	—	人民幣0.2分

終止經營業務之每股基本盈利及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2011	2010
母公司普通股持有人應佔終止經營之利潤	—	人民幣11,089,000元
用於計算每股盈利之期內已發行普通股加權平均數(附註17)	5,327,091,307	5,139,856,000
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註17)	5,327,091,307	5,142,423,606

16. 股息

	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
中期股息一無(2010: 1.8港仙)每普通股	—	81,027
擬派末期股息(12月31日不確認為負債)－5.9港仙(2010: 無)每普通股	256,125	—
	256,125	81,027

17. 母公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至2011年12月31日止的母公司普通權益持有人應佔年度利潤人民幣640,312,000元(2010年：人民幣576,597,000元)及本期已發行之普通股加權平均數5,327,091,307股(2010年：5,139,856,000股)計算。

截至到2011年12月31日和2010年12月31日概無任何調整就期權或可轉換債券對基本每股盈利有重大的影響。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

18. 物業、廠房及設備

本集團	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	家私、裝置及 其他設備		租賃		總計 人民幣千元
				人民幣千元	人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
2011年12月31日								
於2010年12月31日及 2011年1月1日								
成本	2,136,516	314,246	18,975	194,039	370,869	286,284	3,320,929	
累計折舊及減值	(358,979)	(195,653)	(7,091)	(147,053)	(168,328)	(6,612)	(883,716)	
賬面淨值	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213	
於2011年1月1日								
(扣除累計折舊及減值)	1,777,537	118,593	11,884	46,986	202,541	279,672	2,437,213	
添置	192,349	3,137	3,465	19,141	8,919	552,636	779,647	
處置	(70)	(785)	(2,707)	(1,240)	(193)	—	(4,995)	
期內折舊撥備	(99,203)	(24,206)	(2,422)	(14,091)	(52,284)	—	(192,206)	
收購附屬公司(附註41)	541,989	28,995	913	12,885	4,774	42,015	631,571	
轉撥至投資物業(附註19)	(3,169)	—	—	—	—	—	(3,169)	
轉出	9,662	30,256	—	2,618	82,992	(125,528)	—	
匯兌調整	(1,351)	—	—	—	—	—	(1,351)	
於2011年12月31日								
(扣除累計折舊及減值)	2,417,744	155,990	11,133	66,299	246,749	748,795	3,646,710	
於2011年12月31日								
成本	2,870,520	365,130	18,089	219,452	467,340	755,407	4,695,938	
累計折舊及減值	(452,776)	(209,140)	(6,956)	(153,153)	(220,591)	(6,612)	(1,049,228)	
賬面淨值	2,417,744	155,990	11,133	66,299	246,749	748,795	3,646,710	

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

18. 物業、廠房及設備 (續)

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷人民幣31,695,000元已計入集團在建百貨店的建造成本，包含在上述在建工程添置中。

本集團的土地及樓宇乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押土地及樓宇的詳情載列於財務報表附註36。

本集團相關的樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於2011年12月31日約為人民幣394,177,000元。(2010年12月31日約為人民幣84,771,000元)。

本集團	土地及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	家私·裝置及		租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
				其他設備 人民幣千元				
2010年12月31日								
於2009年12月31日及 2010年1月1日：								
成本	1,503,627	267,890	11,159	179,608		226,954	234,903	2,424,141
累計折舊及減值	(308,349)	(181,048)	(6,740)	(143,744)		(140,180)	(6,609)	(786,670)
賬面淨值	1,195,278	86,842	4,419	35,864		86,774	228,294	1,637,471
於2010年1月1日								
(扣除累計折舊及減值)	1,195,278	86,842	4,419	35,864		86,774	228,294	1,637,471
添置	106,429	628	2,959	13,297		3,282	408,620	535,215
出售	(121)	(68)	(694)	(208)		(4,070)	—	(5,161)
期內折舊撥備	(59,559)	(14,998)	(1,545)	(10,251)		(27,850)	—	(114,203)
收購附屬公司	527,635	10,165	6,745	7,394		5,120	—	557,059
轉撥至投資物業	(28,230)	—	—	—		—	(10,888)	(39,118)
轉出	37,114	36,024	—	890		139,285	(213,313)	—
轉撥至持有待售之已落成物業	—	—	—	—		—	(133,041)	(133,041)
匯兌調整	(1,009)	—	—	—		—	—	(1,009)
於2010年12月31日								
(扣除累計折舊及減值)	1,777,537	118,593	11,884	46,986		202,541	279,672	2,437,213
於2010年12月31日：								
成本	2,136,516	314,246	18,975	194,039		370,869	286,284	3,320,929
累計折舊及減值	(358,979)	(195,653)	(7,091)	(147,053)		(168,328)	(6,612)	(883,716)
賬面淨值	1,777,537	118,593	11,884	46,986		202,541	279,672	2,437,213

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

19. 投資物業

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日的成本(扣除累計折舊)		292,199	104,103
收購附屬公司		—	154,047
添置		89,789	9,539
出售		(8,700)	(5,435)
從物業，廠房及設備轉入	18	3,169	39,118
從發展中物業轉入	29	66,718	—
年內折舊撥備		(14,954)	(9,173)
於12月31日		428,221	292,199
於12月31日：			
成本		549,833	399,698
累計折舊		(121,612)	(107,499)
賬面淨值		428,221	292,199

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，位於中國大陸，且以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註42(a)。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押投資物業的詳情載列於財務報表附註34及36(b)。

集團之位於安徽的投資物業之房產證仍未從中國相關部門取得，其淨值於2011年12月31日約為人民幣26,264,000元(2010年12月31日約為人民幣28,432,000元)，集團仍在辦理相關權證之手續。

於2011年12月31日，本集團投資物業的公允值約為人民幣1,443,198,000元(2010年12月31日：人民幣1,310,678,000元)，該價值是根據獨立專業合資格評估師戴德梁行有限公司以公開市場的現存使用基準為依據。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

20. 土地租賃預付款項

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日的賬面值(i)		3,760,402	2,364,815
收購附屬公司	41	404,790	1,080,471
添置		273,789	667,845
轉撥至發展中物業	29	(171,162)	(60,389)
從發展中物業轉入	29	1,030	—
轉撥至持有待售已落成物業		—	(184,946)
出售		(26,507)	(5,615)
		4,242,342	3,862,181
年內攤銷撥備		(135,878)	(101,779)
於12月31日的賬面值		4,106,464	3,760,402
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		(142,479)	(103,392)
非即期部分		3,963,985	3,657,010

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地詳情載列於財務報表附註34和36(c)。

於2011年12月31日，本集團淨值為人民幣118,022,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理當中。

年度攤銷撥備中包含金額約為人民幣31,695,000元之攤銷已資本化作為位於集團在建百貨店建造成本，該資本化之數額已包含於物業、廠房、設備之添置金額中(附註18)。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

21. 商譽

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		537,050	95,997
收購附屬公司	41	104,630	441,053
於12月31日		641,680	537,050
於12月31日：			
成本		647,449	542,819
累計減值		(5,769)	(5,769)
賬面淨值		641,680	537,050

商譽的減值測試

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

- 百貨店經營的現金產生單位；及
- 「其他」部分的現金產生單位。

分配於各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	百貨店經營 人民幣千元	其他部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年12月31日	637,167	4,513	641,680
於2010年12月31日	532,537	4,513	537,050

各現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法確定。該計算法使用以管理層批准為期五年的財務預算為基準的現金流量預測。適用於現金流量預測的貼現率介於12%至17%(2010年：11% to 17%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於零至5%推斷(2010年：零至5%)。增長率並不超過中國大陸地區百貨店經營的預測長期平均增長率。

計算截至2011年12月31日止及截至2010年12月31日止年度現金產生單位使用價值採用了主要假設，以下列示了管理層在進行有關商譽減值測試的現金流量預測時所依據的各項主要假設：

預算毛利——管理層根據過往表現及預測市場發展確定預算毛利。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

21. 商譽(續)

貼現率——所用的貼現率未扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹——管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5% (2010年：零至5%)。

22. 其他無形資產

本集團	附註	計算機軟件	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日(扣除累計減值)		4,148	3,237
添置		3,874	662
收購附屬公司	41	570	1,148
處置		(30)	—
年內攤銷撥備		(1,739)	(899)
於12月31日的賬面值		6,823	4,148
於12月31日：			
成本		10,461	5,144
累計攤銷		(3,638)	(996)
賬面淨值		6,823	4,148

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
非上市股份，按成本	143,788	143,788

包含於本公司流動資產及流動負債內的應收及應付附屬公司款項於2011年12月31日的的餘額分別為人民幣3,362,117,000元(2010年12月31日2,696,139,000元)及人民幣12,852,000元(2010年12月31日17,565,000元)。這些款項為無抵押，不計息及無固定還款期。

主要的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維京群島 2007年9月11日	2美元/50,000美元	100	—	投資控股
茂業百貨(中國)有限公司 「茂業百貨中國」	香港 1993年12月7日	100,000港元	—	100	投資控股
中兆商業市場開發 (深圳)有限公司 「中兆商業」**	中國大陸 2004年6月18日	1,000,000港元	—	100	投資控股
中兆投資管理有限公司 「中兆投資」**	中國大陸 1997年10月28日	人民幣50,000,000元	—	100	投資控股
大華投資(中國)有限公司 「大華投資」	香港 2008年5月28日	100港元/10,000港元	—	100	投資控股



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳茂業商廈有限公司**	中國大陸 1996年1月31日	美元320,000,000	—	100	投資控股及 經營百貨店
深圳市茂業百貨深南 有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市和平茂業百貨 有限公司**	中國大陸 2000年4月20日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業百貨華強北 有限公司**	中國大陸 2003年3月31日	人民幣1,000,000元	—	100	百貨店經營
深圳市茂業東方時代百貨 有限公司**	中國大陸 2005年8月8日	人民幣1,200,000元	—	100	百貨店經營
珠海市茂業百貨有限公司**	中國大陸 2001年8月24日	人民幣4,800,000元	—	100	百貨店經營
重慶茂業百貨有限公司**	中國大陸 2004年8月27日	人民幣30,000,000元	—	100	百貨店經營
太原茂業百貨有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	100	百貨店經營
秦皇島茂業商廈經營管理 有限公司**	中國大陸 2008年8月4日	人民幣245,000,000元	—	100	百貨店經營

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
重慶百福樂商貿 有限公司**	中國大陸 2008年9月16日	美元15,000,000	—	100	超市經營
深圳港島銀座超市 有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000	—	100	投資控股
深圳世金漢宮超市 有限公司**	中國大陸 2008年8月18日	美元30,000,000	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發 有限公司**	中國大陸 2008年11月18日	人民幣30,000,000	—	100	房地產開發
常州茂業百貨有限公司**	中國大陸 2009年5月21日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
瀋陽茂業時代置業有限公司 「瀋陽茂業時代」**	中國大陸 2007年9月24日	人民幣8,000,000	—	100	房地產開發
深圳市茂業廣告有限公司 「茂業廣告」**	中國大陸 2002年12月25日	人民幣2,000,000	—	100	廣告經營
泰州第一百貨商店股份 有限公司「泰州一百」**	中國大陸 1994年5月20日	人民幣18,950,000	—	97.31	百貨店經營
無錫億百置業有限公司 「無錫億百」**	中國大陸 2008年4月15日	人民幣202,500,000	—	90	房地產開發



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年5月13日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
錦州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產開發
保定茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年9月20日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
淮安茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年9月30日	人民幣206,000,000	—	100	房地產開發
山東省淄博糖酒站股份有限公司(「淄博糖酒」)**	中國大陸 1999年1月7日	人民幣143,887,180	—	80	百貨店經營
保定領創房地產開發有限公司(「保定領創」)**	中國大陸 2006年12月18日	人民幣25,000,000	—	100	房地產開發
淮安茂業購物中心有限公司**	中國大陸 2010年11月1日	38,000,000港元	—	100	#
臨沂茂業百貨有限公司**	中國大陸 2010年11月3日	人民幣5,000,000	—	100	百貨店經營
泰州茂業置業有限公司**	中國大陸 2010年11月8日	838,000,000港元	—	100	#

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
香港茂業百貨(揚州) 有限公司**	中國大陸 1996年5月16日	人民幣64,643,046	—	70	百貨店經營
淄博東泰商廈有限公司**	中國大陸 1994年6月25日	人民幣8,180,000	—	80	百貨店經營及 超市經營
淄博東泰江浩物流 有限公司**	中國大陸 2009年9月4日	人民幣1,000,000元	—	80	物業租賃
成商集團股份有限公司 「成商」*	中國大陸 1993年12月31日	人民幣365,666,447元	—	66.78	投資控股及 百貨店經營
成都人民車業 有限責任公司**	中國大陸 1998年3月18日	人民幣48,000,000元	—	62.61	投資控股
成都人民商場(集團) 南充川北有限公司**	中國大陸 2001年12月20日	人民幣20,000,000元	—	66.78	百貨店經營
成都人民商場(集團) 春南有限公司**	中國大陸 1998年3月9日	人民幣26,000,000元	—	66.78	物業租賃
成都人民商場(集團) 瀘州川南有限責任公司**	中國大陸 2003年8月26日	人民幣3,000,000元	—	66.78	百貨店經營



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
峨眉山成商鳳凰湖有限公司 「峨眉山成商」**	中國大陸 1997年3月11日	人民幣33,730,000元	—	53.42	酒店經營及 提供輔助服務
成都人民商場(集團)綿陽 有限公司「成商綿陽」**	中國大陸 2007年9月13日	人民幣5,000,000元	—	66.78	百貨店經營
成商集團南充商業 有限公司**	中國大陸 2008年4月11日	人民幣5,000,000元	—	66.78	百貨店經營
成商集團成都人民商場 有限公司**	中國大陸 2009年8月21日	人民幣20,000,000元	—	66.78	投資控股及 百貨店經營
成都成商地產有限公司**	中國大陸 2008年7月15日	人民幣8,000,000元	—	66.78	#
菏澤茂業百貨有限公司 (菏澤惠和商業中心 有限公司)**	中國大陸 2008年12月29日	人民幣5,000,000元	—	60.10	百貨店經營
秦皇島渤海物流控股股份 有限公司(「渤海物流」) [®]	中國大陸 1997年5月16日	人民幣338,707,568元	—	29.90	投資控股及 百貨店經營
秦皇島金原家居裝飾城 有限公司)**	中國大陸 2003年11月20日	人民幣1,000,000元	—	29.90	物業租賃

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點及 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
秦皇島華聯商城金原超市 有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣10,000,000元	—	29.90	超市經營
秦皇島華聯商城金原物業 服務有限公司**	中國大陸 2001年6月26日	人民幣5,000,000元	—	29.90	物業租賃
秦皇島華聯商城金原經營 服務有限公司**	中國大陸 2001年6月24日	人民幣1,000,000元	—	29.90	物業管理
秦皇島華聯商城金原商業 管理有限公司)**	中國大陸 2011年4月14日	人民幣2,000,000元	—	29.90	物業管理
安徽國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 1998年10月4日	人民幣294,330,000元	—	29.85	投資控股及 房地產開發
滁州國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 2003年4月25日	人民幣70,000,000元	—	29.70	房地產開發
蕪湖國潤投資發展 有限公司**	中國大陸 2002年5月16日	人民幣110,000,000元	—	29.70	房地產開發
淮南國潤渤海物流 有限公司**	中國大陸 2002年3月26日	人民幣31,600,000元	—	29.77	房地產開發



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

23. 於附屬公司之投資 (續)

- * 一家在中國上海證券交易所A股上市的附屬公司。
- @ 一家在中國深圳證券交易所A股上市的附屬公司。
- ** 按中國法律成立的有限責任公司
- # 這些公司從未開始經營

於2011年1月1日，本集團通過獨立第三方收購了揚子江百貨70%的股權，收購詳情參照財務報表附註41(i)。

於2011年1月27日，本集團通過獨立第三方收購了東泰商廈80%的股權，收購詳情參照財務報表附註41(ii)。

於2011年3月24日，本集團通過獨立第三方收購了荷澤惠和90%的股權，收購詳情參照財務報表附註41(iii)。

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

24. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
分估資產淨值	12,260	11,904

本集團於2011年12月31日及2010年12月31日對聯營公司的結餘在財務報表44(b)中披露。

本集團主要的聯營公司如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 經營地點及日期	註冊繳足的資本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣元市利州區 新世紀廣電網絡 有限公司(「廣元新世紀」) (原廣元新世紀廣播 電視網絡有限責任公司)	中國大陸 2000年7月12日	人民幣4,500,000元	—	20.32	有線電視網絡 建設和維護
樂山市沙灣新世紀廣播 電視網絡建設有限公司 (「樂山沙灣新世紀」)	中國大陸 2000年9月7日	人民幣6,000,000元	—	20.32	有線電視網絡 建設和維護
雅安新世紀廣播電視信息 網絡有限責任公司 (「雅安新世紀」)	中國大陸 2000年4月20日	人民幣10,000,000元	—	13.27*	有線電視網絡 建設和維護

* 成商持有股本權益比例為62.11%的四川新世紀有線電視網絡建設有限責任公司持有對雅安新世紀32%的股本權益，因此，本集團間接持有對雅安新世紀13.27%的股本權益。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

24. 於聯營公司之投資(續)

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

本集團應佔其聯營公司的資產、負債、收入及利潤(虧損)的總金額如下：

聯營公司名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/(虧損) 人民幣千元
截至2011年12月31日止年度				
雅安新世紀	8,983	4,123	4,002	176
廣元新世紀	8,608	5,845	4,032	167
樂山沙灣新世紀	5,283	646	2,508	155
	22,874	10,614	10,542	498
截至2010年12月31日止年度				
雅安新世紀	9,223	4,535	1,450	(1,317)
廣元新世紀	8,445	5,858	2,901	109
樂山沙灣新世紀	5,345	716	2,498	159
	23,013	11,109	6,849	(1,049)

25. 可供出售的權益投資

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	225,402	269,616
深圳	301,161	242,587
	526,563	512,203
非上市權益投資(按成本)	261,527	129,080
	788,090	641,283
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	782,205	635,398

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

25. 可供出售的權益投資 (續)

在本期，本集團可供出售的權益投資之總收益直接計入其他綜合收益的金額為人民幣22,302,000元(2010年：人民幣82,915,000元)。

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

由於非上市的權益投資不存在公開的市場價格，故該權益投資按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。此外，合理公允值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允價值。

26. 其他資產

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
非上市權益投資	2,458	2,458

於2011年12月31日，成都人民商場(集團)宜賓大觀樓商場有限責任公司停業清算，集團將對其投資的人民幣2,458,000元(2010年12月31日：人民幣2,458,000元)。作為其他資產入賬。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

27. 遞延稅項

以下是遞延稅項資產的變動情況：

本集團	準備及預提費用 人民幣千元	貿易及其他 應收款項減值 人民幣千元	可供抵消 未來應稅 利潤的虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	10,851	14,364	9,234	34,449
收購附屬公司	710	8,558	5,726	14,994
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	3,196	424	8,584	12,204
於2010年12月31日	14,757	23,346	23,544	61,647
收購附屬公司	—	—	993	993
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(1,861)	31	23,097	21,267
於2011年12月31日	12,896	23,377	47,634	83,907

於2011年12月31日，本集團之稅項虧損約為人民幣224,657,000元(2010年12月31日：人民幣109,563,000元)，該等虧損可自該虧損發生年度起5年內結轉，以抵消產生虧損的集團公司未來的應納稅利潤。於2011年12月31日該等稅項虧損之未確認遞延稅項資產約為人民幣34,121,000元(2010年12月31日：人民幣15,387,000元)乃於已出現虧損一段時期的附屬公司產生，且未具充分有說服力的證據，證明於5年的屆滿日期前將有充分的應納稅利潤，以動用結轉稅項虧損，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

27. 遞延稅項 (續)

以下是遞延稅項負債的變動情況：

	收購 附屬公司產生的 公允價值調整 人民幣千元	重估 可供出售的 權益投資 人民幣千元	攤銷的 預付土地 租賃預付款 人民幣千元	預提所得稅 人民幣千元	資本化 借貸成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	167,426	110,410	6,736	13,987	—	298,559
收購附屬公司	154,768	—	—	—	—	154,768
年內計入損益的遞延稅項	—	(35,740)	—	—	—	(35,740)
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(6,411)	—	1,785	(1,254)	1,372	(4,508)
於2010年12月31日	315,783	74,670	8,521	12,733	1,372	413,079
收購附屬公司	174,112	—	—	—	—	174,112
年內計入損益的遞延稅項	—	6,995	—	—	—	6,995
年內計入／(扣自)綜合收益表的 遞延稅項(附註13)	(19,155)	—	4,174	7,491	10,710	3,220
於2011年12月31日	470,740	81,665	12,695	20,224	12,082	597,406

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

於2011年12月31日，對於本集團附屬公司或聯營公司賺取的未予免稅的溢利並無重大遞延稅項負債未予確認(2010年：零)。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

28. 存貨

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
可轉售商品	288,070	172,591
跌價準備	(6,093)	(6,172)
	281,977	166,419

存貨的跌價準備變動如下：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日	6,172	7,270
年內確認／(轉回)的跌價準備(附註10)	21	(678)
年內核銷	(100)	(420)
於12月31日	6,093	6,172

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

29. 發展中物業

	附註	本集團	
		2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
年初		875,738	—
添置		124,228	685,523
收購附屬公司		—	134,854
從土地租賃預付款轉入	20	171,162	60,389
轉撥至土地租賃預付款	20	(1,030)	—
轉撥至持有待售已落成物業		(9,060)	(5,028)
於12月31日		1,161,038	875,738
開發支出，成本			
年初		301,824	—
添置		479,565	167,021
收購附屬公司		—	172,979
轉撥至投資性物業	19	(66,718)	—
轉撥至持有待售已落成物業		(84,511)	(38,176)
於12月31日		630,160	301,824
		1,791,198	1,177,562

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載於財務報表附註36(e)。

於2011年12月31日，本集團之總額為人民幣645,938,000元(2010年12月31日：人民幣540,342,000元)土地租賃預付款的發展中物業正在辦理土地使用權證。

30. 按公允價值計入損益的權益投資

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
上市權益投資	8,674	11,271



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

31. 應收貿易款項

本集團直接銷售商品的收入乃以現金為基準，本集團提供給物業銷售及其他業務客戶的信貸期一般為三個月至一年。每位客戶有一個信用限額。本集團着手對未收的應收賬款保持嚴格的控制，並成立了一個信貸控制部門來盡量降低信用風險。高級管理層會定期檢視逾期餘額。基於前述觀點及本集團應收賬款涉及大量較分散的客戶的事實，故並無重大信用風險。本集團並無就應收貿易款等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。應收貿易款項是非計息的。

於財務狀況表日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
60日內	43,303	10,206
61至90日	135	129
91至180日	2,464	12
181至270日	2,109	731
271至360日	184	4,716
超過360日	5,171	4,496
	53,366	20,290
應收貿易款項減值	(5,454)	(4,496)
	47,912	15,794

本期應收貿易款項的賬面餘額主要是由銷售物業和其他活動產生。

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
於1月1日	4,496	7,511
年內確認／(轉回)的減值虧損(附註10)	1,309	(1,042)
年內核銷	(351)	(1,973)
於12月31日	5,454	4,496

於2011年12月31日，上述應收貿易款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的應收貿易款項準備約為人民幣5,454,000元(2010年12月31日：人民幣4,496,000元)，該等貿易款項的賬面價值約為人民幣5,454,000元(2010年12月31日：人民幣4,496,000元)。個別被評定為減值的應收貿易款項與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關，只有部分應收貿易款可以收回。

未逾期且未減值的留存應收貿易款項的賬面價值與那些近期沒有違約記錄的客戶有關。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

32. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產				
預付款項	1,102,725	1,115,458	—	—
流動資產				
預付款項	353,039	187,908	54	16
其他應收款項	251,320	231,271	—	—
	604,359	419,179	54	16
其他應收款項減值	(16,414)	(16,401)	—	—
	587,945	402,778	54	16

於2011年12月31日之流動資產中的預付款項及其他應收款項分別包括經營租金開支預付款項人民幣129,225,000元(2010年12月31日：無)，涵蓋2012年1月至12月以及租金押金人民幣16,027,000元(2010年12月31日：人民幣16,027,000元)。此等款項乃付予本集團若干同系附屬公司。

其他應收款項減值準備變動如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	16,401	17,452
收購附屬公司	—	6,641
年內確認／(轉回)的減值虧損(附註10)	123	42
年內核銷	(110)	(7,734)
於12月31日	16,414	16,401

於2011年12月31日，上述其他應收款項的減值準備中，包括被個別評定為減值的其他應收款項準備約為人民幣16,414,000元(2010年12月31日：人民幣16,401,000元)，該等其他應收款項的賬面價值為人民幣16,414,000元(2010年12月31日：人民幣16,401,000元)。個別被評定為減值的應收貿易賬款與面對財務困難或拖欠付款的客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

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



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

33. 現金及現金等價物和抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,297,964	1,024,073	3,663	4,804
定期存款	129,403	1,350	—	—
	1,427,367	1,025,423	3,663	4,804
減：為應付票據抵押的 定期存款	34 (1,530)	(1,350)	—	—
現金及現金等價物	1,425,837	1,024,073	3,663	4,804

本集團的現金及現金等價物和抵押存款乃以下列貨幣列示：

	本集團		本公司	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
人民幣	1,411,509	971,892	—	—
港元	14,360	53,137	3,467	4,804
美元	360	394	196	—
歐元	1,127	—	—	—
英鎊	11	—	—	—
	1,427,367	1,025,423	3,663	4,804

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

截止本報告期末本集團的現金及銀行存款和抵押存款餘額累計為人民幣1,411,509,000元（2010：人民幣971,892,000元）。人民幣無法自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國大陸《外匯管理條例》和《管理結匯、售匯及付匯外匯管理》中規定，本集團被允許通過銀行授權進行人民幣與其他貨幣兌換等外匯交易業務。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

34. 應付貿易賬款及票據

於財務狀況表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
90天以內	1,622,517	1,392,576
91至180天	133,373	176,837
181至360天	156,271	48,377
超過360天	41,666	70,583
	1,953,827	1,688,373

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

於2011年12月31日，賬面價值為人民幣5,100,000元(2010年12月31日：人民幣4,500,000元)的應付票據由本集團賬面價值為人民幣1,530,000元(2010年12月31日：人民幣1,350,000元)的定期存款作抵押擔保。

35. 已收按金，應計費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
遞延收入	1,002,929	720,496	—	—
已收押金	176,825	134,330	—	—
預提經營租金開支	82,030	56,728	—	—
預提公用設施開支	16,643	12,789	—	—
預提費用	23,625	18,182	169	204
預提僱員開支	61,318	40,383	76	231
折扣券負債準備	16,207	20,244	—	—
增值稅及其它應繳稅項	(168,599)	(129,494)	—	—
其他應付款項	761,451	737,711	—	—
	1,972,429	1,611,369	245	435

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

36. 計息銀行貸款和其他貸款

本集團	2011年			2010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
即期						
銀行貸款—有抵押或擔保	6.48-9.47	2012	975,000	5.00-9.47	2011	189,000
長期銀行貸款的						
即期部分—有抵押	6.11-7.65， 以HIBOR利率 上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者)	2012	510,943	5.13-6.40， 以HIBOR 利率上浮1.3 及低於香港 最佳貸款 利率2.25 二者較低者	2011	662,024
			1,485,973			851,024
非即期						
長期銀行貸款—有抵押	6.11-7.65， 以HIBOR利率 上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2013-2019	1,642,698	5.13-6.40， 以HIBOR 利率上浮1.3 及低於香港 最佳貸款 利率2.25 二者較低者	2012-2019	1,564,776
可轉換公司債券	6.51	2013-2015	844,363	6.51	2013-2015	860,441
			2,487,062			2,425,217
			3,973,033			3,276,241
本公司						
	實際利率(%)	2011 到期日	人民幣千元	實際利率(%)	2010 到期日	人民幣千元
非流動						
可轉換公司債券(附註37)	6.51	2013-2015	844,363	6.51	2013-2015	860,441

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

36. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

	本集團		本公司	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
償還期				
一年內	1,485,973	851,024	—	—
於第二年	316,714	372,023	—	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	769,123	614,197	—	—
於五年以上	556,861	578,556	—	—
	3,128,671	2,415,800	—	—
償還期				
可轉債				
一年內	—	—	—	—
於第二年	—	—	—	—
於第三年至第五年(含首尾在內)	844,363	860,441	844,363	860,441
於五年以上	—	—	—	—
	844,363	860,441	844,363	860,441

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- 本集團賬面淨值約為人民幣505,039,000元(2010年12月31日：人民幣534,710,000元)的若干土地及樓宇；
- 本集團賬面淨值約為人民幣128,924,000元(2010年12月31日：人民幣143,310,000元)的若干投資性物業；
及
- 本集團賬面淨值約為人民幣1,209,554,000元(2010年12月31日：人民幣1,323,030,000元)的若干土地租賃預付款；
- 本集團賬面淨值約為人民幣497,964,000元(2010年12月31日：人民幣182,460,000元)的若干持有待售已落成物業；
- 本集團賬面淨值約為人民幣206,723,000元(2010年12月31日：人民幣14,410,000元)的若干發展中物業；
此外

截止2011年12月31日，深圳茂業(集團)股份有限公司，黃茂如先生和張靜女士為本集團的約為人民幣1,062,560,000元(2010年：人民幣1,720,176,000元)的銀行貸款提供擔保。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

36. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

本集團存在未使用的銀行授信額度：

	本集團	
	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
浮動利率	530,570	606,880

37. 可換股債券

於2010年10月13日，本公司發行了本金為1,165,000,000港元的可換股債券，本年此可換股債券的數量無變化。

根據發行協議，此可換股債券為：

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

37. 可換股債券(續)

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

	本集團和本公司		合計 人民幣千元
	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	
於2010年12月31日賬面價值	860,441	119,125	979,566
利息費用(附註12)	53,785	—	53,785
應付利息	(29,386)	—	(29,386)
匯率調整	(40,477)	—	(40,477)
於2011年12月31日賬面價值	844,363	119,125	963,488

38. 已發行股本

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
法定：		
9,000,000,000股(2010年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	900,000	900,000
已發行及繳足：		
5,388,014,000股(2010年12月31日：5,139,856,000股) 每股面值0.10港元之普通股	538,801	513,986
等值人民幣千元	481,988	461,587



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

38. 已發行股本 (續)

本年本公司已發行股本變動如下：

- (a) 42,483,000份認股權以加權平均每股港幣2.841元行使，增加42,483,000份每股發行面值為港幣0.1元的股本，未計發行開支前，大約獲得港幣120,680,470元。通過本次認股權的行使，累計有港幣23,302,785元的期權儲備通過行權轉化為資本公積。
- (b) 於2011年5月30日，以每股3.81港幣發行273,000,000股新股，每股面值0.1港幣，未計發行開支前，大約獲得港幣1,041,307,000元。
- (c) 年內所有回購的普通股均於年內被註銷，公司已發行的股本因此而相應減少。普通股回購所支付的溢價部分為港幣102,926,890元(相當於人民幣83,334,175元)，已計入資本公積科目。已註銷普通股的面值金額如綜合權益變動表列示的，已轉入股本贖回儲備。

本年股權回購詳情如下：

回購日	回購普通股數	每股回購價		股權支付的對價	
		最高價 港幣	最低價 港幣	港幣千元	人民幣千元
於2011年12月15日	26,647,000	1.62	1.52	43,010	35,040
於2011年12月16日	18,666,000	1.61	1.58	29,881	24,330
於2011年12月19日	1,969,000	1.63	1.59	3,172	2,580
於2011年12月20日	4,482,000	1.65	1.62	7,345	5,979
於2011年12月22日	15,561,000	1.70	1.65	26,251	21,340
	67,325,000			109,659	89,269

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

38. 已發行股本 (續)

依據上述發生在本年度的交易，本公司已發行股本如下：

	發行的股份數	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬戶 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日，12月31日及 2011年1月1日	5,139,856,000	461,587	1,875,369	2,336,956
期權行權(a)	42,483,000	3,577	118,064	121,641
發行新股(b)	273,000,000	22,759	845,358	868,117
回購和注銷股份(c)	(67,325,000)	(5,935)	(83,334)	(89,269)
股份發行費用	—	—	(18,348)	(18,348)
於2011年12月31日	5,388,014,000	481,988	2,737,109	3,219,097

購股權

關於已發行的期權和期權計劃的詳情載於財務報表的附註39

39. 購股權計劃

本公司運營一項購股權計劃(該計劃)向對本集團營運成功做出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括(a)本公司之董事，包括獨立非執行董事；(b)本公司及其附屬公司的管理人員；(c)業務骨幹和對本集團有特殊貢獻的人員；(d)對本集團有特殊貢獻的諮詢人士。該計劃於2010年1月20日生效，而除被注銷或修訂，其將自該日起10年內有效。

因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃所授出及有待行使的所有尚未行使購股權而降發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過已發行股份的30%。根據該計劃，於任何十二個月期間，可發行予該計劃各合資格參與者的最高股份數目上限為本公司不時已發行股份的1%。進一步授出超過該上限的購股權須或股東於股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何關聯人士授出購股權，須待獨立非執行董事事先批准後方可進行。此外，於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何關聯人士授予的任何購股權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%或總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5,000,000港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

39. 購股權計劃 (續)

授出購股權的要約可於要約日後7日內在承授人支付合共人民幣1元的象徵式代價後獲得接納。根據該計劃授出的購股權的行使期由董事釐定，並於若干授予期後開始，而屆滿日期不得遲於提出購股權要約日期起計10年或該計劃屆滿時（倘較早發生）。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i)售出購股權當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所報的平均聯交所收市價；及(iii)股份面值。

購股權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。

2010年6月11日，總數為126,308,000的購股權以單價為港幣2.81元（授予當日的股票的收盤價），授予了411個合格的參與者。

2010年12月30日，總數為6,270,000的購股權以單價為港幣3.43元（授予當日的股票的收盤價），授予了5個合格的參與者。

於報告期內尚未行使的購股權的行權價及行權期如下：

	2011		2010	
	行使 平均價 港幣 每股	期權數	行使 平均價 港幣 每股	期權數
於1月1日	2.839	131,810,000	—	—
本年授予	—	—	2.839	132,578,000
失效	2.810	(49,980,800)	2.810	(768,000)
本年行權	2.841	(42,483,000)	—	—
本年過期	2.810	(1,047,200)	—	—
於12月31日	2.844	38,299,000	2.839	131,810,000

於期權行權日每股行權的平均價為港幣3.65元（2010年12月31日：概無任何期權被行使）。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

39. 購股權計劃 (續)

於報告期內尚未行使的購股權的行權價及行權期如下

期權數*	行權價 港幣 每股	行權期
36,168,000	2.810	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
2,131,000	3.430	2012年年報公佈後的首個交易日起30個交易日內
38,299,000		

* 行權期內的行權數目須視乎本集團的經營業績，行權期的績效目標為：本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售所得款項總額及利潤**較上一財政年度增長35%或以上；

** 「利潤」界定為本集團歸屬於該公司股東的淨利潤，不包括(1)因授出購股權而產生的稅後僱員開支；及(2)非經營性損益影響。

本集團本期期權費用為人民幣6,069,000元(2010年12月31日：人民幣39,469,000元)。

年內42,483,000股購股權的行權導致發行普通股42,483,000股，增加發行股本4,248,300港元及股份溢價139,734,955港元(相當於人民幣118,064,000元)(未計發行開支前)，更多詳情載於財務報表附註38。

於2011年12月31日，根據計劃本公司有38,299,000份未行使購股權。根據本公司現行的股本架構，悉數行使餘下的購股權將導致額外發行38,299,000股本公司普通股，增加發行股本3,829,900港元及股份溢價105,111,510港元(未計發行開支前)。

於批准財務報表當日，根據該計劃本公司有38,299,000份未行使購股權，佔本公司於該日的已發行股份約0.7%。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

40. 儲備

(a) 本集團

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中之綜合權益變動表呈列。

(i) 盈餘公積

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

(ii) 法定盈餘公積

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

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

按照中國有關法律、法規的規定，中華人民共和國國內公司必須按照稅後淨利潤的10%計提盈餘公積，按照中華人民共和國公認會計準則，企業計提的法定公積金達到註冊資本的50%可不再計提。根據中國有關法規的限制，法定公積金只可用於彌補累計虧損(如果存在虧損的情況下)。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

40. 儲備(續)

(b) 本公司

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

	附註	股份溢價 人民幣千元	可換股債券 權益部分 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	擬派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元	附註 人民幣千元
於2010年1月1日		1,875,369	—	—	—	152,671	(53,813)	(431,270)	67,800	1,610,757
本年綜合收益 (損失合計)		—	—	—	—	—	(61,064)	(54,741)	—	(115,805)
2009年末期股息 以權益結算的股份 支付安排		—	—	—	—	—	—	—	(67,800)	(67,800)
39	39	—	—	39,469	—	—	—	—	—	39,469
可轉換公司債券		—	119,125	—	—	—	—	—	—	119,125
2010年中期股息	16	—	—	—	—	—	—	(81,027)	—	(81,027)
於2010年12月31日		1,875,369	119,125	39,469	—	152,671	(114,877)	(567,038)	—	1,504,719
本年綜合損失合計 以權益結算的股份 支付安排		—	—	—	—	—	(109,973)	(73,820)	—	(183,793)
39	39	—	—	6,069	—	—	—	—	—	6,069
發行股份	38	963,422	—	(20,040)	—	—	—	—	—	943,382
股份回購及取消	38	(83,334)	—	—	5,935	—	—	(5,935)	—	(83,334)
股份發行費用	38	(18,348)	—	—	—	—	—	—	—	(18,348)
擬派末期股息		(21,181)	—	—	—	—	—	(234,944)	256,125	—
於2011年12月31日		2,715,928	119,125	25,498	5,935	152,671	(224,850)	(881,737)	256,125	2,168,695

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併

(i) 收購揚子江百貨商店70%的股權。

於2011年1月1日，本集團通過獨立第三方收購了揚子江百貨商店70%的股權，揚子江百貨商店於中國江蘇成立並運營百貨店。本次合併是作為本集團擴充其百貨業務至中國東部戰略的一部分。本次合併的對價是以人民幣形式支付，為人民幣174,463,940元，乃於收購日前支付完成。

本集團採用非控股權益佔揚子江百貨商店可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

揚子江百貨商店於收購日的可辨認資產和負債的公允價值及於收購日前對應的賬面淨值如下：

	附註	於收購時 確認的公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	18	101,678	16,753
土地租賃預付款項	20	143,790	22,248
存貨		691	691
預付及其他應收款項		2,089	2,089
遞延稅項資產		993	993
現金及現金等價物		28,494	28,494
應付貿易款項		(6,927)	(6,927)
應付所得稅		(522)	(522)
已收按金，應計費用及其他應付款項		(3,975)	(3,975)
遞延稅項負債		(51,617)	—
		214,694	59,844
合併產生非控股權益		(64,409)	
可辨認淨資產公允價值合計		150,285	
合併產生商譽	21	24,179	
以下方式支付：			
現金		174,464	

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併 (續)

(i) 收購揚子江百貨商店70%的股權 (續)

合併日預付款項和其他應收款項的公允價值為人民幣2,089,000元。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣299,968元，此交易成本已計入損益，在綜合收益表中計入其他經營開支。

合併產生的商譽在計算所得稅抵扣金額時不能扣除。

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(174,464)
所得現金及現金等價物	28,494
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(145,970)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(300)
	(146,270)

自收購以來截止2011年12月31日，揚子江百貨商店對本集團貢獻營業額人民幣9,870,000元及合併後利潤虧損人民幣12,963,000元。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併 (續)

(ii) 收購東泰商廈80%的股權

於2011年1月27日，本集團收購了東泰商廈80%的股權，東泰商廈於中國山東省淄博市成立並運營百貨店及超市連鎖。本次合併的對價是以人民幣形式支付，其中合併日前支付的金額為人民幣324,446,000元，剩餘的金額將於隨後支付人民幣76,358,000元。

本集團採用非控股權益佔東泰商廈可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

東泰商廈店於收購日的可辨認資產和負債的公允價值及於收購日前對應的賬面淨值如下：

	附註	於收購時的 公允價值 人民幣千元	原賬面價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	18	422,031	155,638
土地租賃預付款項	20	217,900	30,811
其他無形資產	22	570	570
存貨		106,750	106,750
應收貿易款項		4,972	4,972
預付及其他應收款項		82,840	82,840
應收關聯方款		82,643	82,643
現金及現金等價物		128,580	128,580
應付貿易款項		(167,320)	(167,320)
應付所得稅		(2,244)	(2,244)
已收按金，應計費用及其他應付款項		(163,267)	(163,267)
計息銀行貸款		(190,400)	(190,400)
遞延稅項負債		(113,370)	—
		409,685	69,573
合併產生非控股權益		(81,936)	
可辨認淨資產公允價值合計		327,749	
合併產生商譽	21	73,055	
以下方式支付：			
現金支付		400,804	

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併 (續)

(ii) 收購東泰商廈80%的股權 (續)

合併日應收、預付和其他應收款項的公允價值分別為人民幣4,972,000元和人民幣82,840,000元。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣554,888元，此交易成本已計入損益，在綜合收益表中計入其他經營開支。

合併產生的商譽在計算所得稅抵扣金額時不能扣除。

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(324,446)
所得現金及現金等價物	128,580
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(195,866)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(555)
	(196,421)

自收購以來截止2011年12月31日，東泰商廈對本集團貢獻營業額人民幣416,841,000元及合併後利潤虧損人民幣501,000元。

如若該合併於年初進行，基於東泰商廈提供的管理報表，本年度本集團的收入總額及利潤將分別為3,442,486,000元和人民幣737,301,000元。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併 (續)

(iii) 收購荷澤惠和90%的股權

於2011年3月24日，本集團透過持有股權比例為66.78%的成商集團股份有限公司完成收購荷澤惠和商業中心有限公司90%之股權，荷澤惠和於中國山東省荷澤市成立並運營百貨店及超市。本次合併的對價是以人民幣形式支付，其中合併日前支付的金額為人民幣100,000,000元，剩餘的金額於2011年5月9日支付人民幣34,100,000元。

本集團採用非控股權益佔荷澤惠和公司可辨認淨資產的份額來計量非控股權益的價值。

荷澤惠和於收購日期的可識別資產和負債之公允值及相對應的賬面值如下：

	附註	於收購時的 公允價值 人民幣千元	原賬面價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	18	107,862	78,961
土地租賃預付款項	20	43,100	31,285
存貨		2,378	2,378
預付及其他應收款		3,276	3,276
應收貿易款項		(5,402)	(5,402)
已收按金，應計費用及其他應付款項		(253)	(253)
遞延稅項負債		(10,179)	—
		140,782	110,245
合併產生非控股權益		(14,078)	
可辨認淨資產公允價值合計		126,704	
合併產生商譽	21	7,396	
以下方式支付：			
現金		134,100	

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

41. 業務合併 (續)

(iii) 收購荷澤惠和90%的股權 (續)

合併日預付和其他應收款項的公允價值為人民幣3,276,000元。

本集團因此次合併發生的交易成本為人民幣257,401元，此交易成本已計入損益，在綜合收益表中計入其他經營開支。

合併產生的商譽在計算所得稅抵扣金額時不能扣除。

就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(134,100)
所得現金及現金等價物	—
就收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(134,100)
就交易成本導致的現金及現金等價物流出淨額	(257)
	(134,357)

自收購以來截止2011年12月31日，荷澤惠和對本集團貢獻營業額人民幣35,107,000元及合併後利潤虧損人民幣5,743,000元。

如若該合併於年初進行，基於荷澤惠和提供的管理報表，本年度本集團的收入總額及利潤將分別為3,362,000,000元和人民幣735,282,000元。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

42. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

如附註19所述，本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註19)及分租租入物業，協定租期介乎1年到15年。

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

本集團	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
一年內	132,837	105,328
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	213,348	115,741
五年後	160,707	83,333
	506,892	304,402

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定租期介乎1年至18年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

本集團	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
一年內	207,777	198,797
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	642,649	771,228
五年後	441,348	546,943
	1,291,774	1,516,968

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

43. 承擔

除上述附註42(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

本集團	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	816,604	1,339,936

44. 關聯方交易與結餘

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
(1) 經常性交易		
下列公司收取的經營租金開支：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (iv)	22,058	22,082
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	8,569	8,538
深圳東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	56,189	56,189
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	424	424
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	6,408	6,304
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	19,239	19,152
深圳友誼貿易中心有限公司(iii) & (iv) & (v)	27,260	22,000
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (iv)	6,209	7,172
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (iv)	24,009	1,962
	170,365	143,823



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

44. 關聯方交易與結餘(續)

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營百貨店收取的管理費收入：		
無錫茂業百貨有限公司(i) & (vi)	3,957	3,589
百貨店經營虧損彌補		
瀋陽茂業置業有限公司(i) & (vii)	38,000	—
(2) 非經常性交易		
下列董事擔保的銀行貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (viii)	850,000	500,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (viii)	1,800,000	1,600,000
	2,650,000	2,100,000

(i) 彼等為本公司的同系附屬公司。

(ii) 黃茂如先生為本公司董事。

(iii) 鍾鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼貿易中心有限公司的股東。

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

(v) 根據本集團與深圳友誼的租賃協議，尚在租賃期前兩年的年度內，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損，該虧損將由深圳友誼承擔。截止於2011年12月31日，本集團在此租賃物業經營的百貨店發生虧損人民幣2,349,000元，此損失根據租賃協議由深圳友誼承擔。

(vi) 管理百貨店而收取的管理費收入乃根據本集團與本公司同系附屬公司協定的相關合約確定。

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

(viii) 若干本集團的銀行貸款由一家本公司的同系附屬公司，黃茂如先生及張靜女士共同及個別擔保。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

44. 關聯方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收關聯方		
應收聯營公司	907	1,346
應收同系附屬公司	40,518	1,887
應收本集團董事重大影響之公司	2,347	6,686
	43,772	9,919
應付關聯方		
應付聯營公司	151	—
應付附屬公司的非控股股東	19,228	—
應付同系附屬公司	11,570	4,249
應付本集團董事重大影響之公司	537	—
	31,486	4,249

於2011年12月31日應收關聯方以及應付聯方結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，分別是人民幣42,865,000元(2010年12月31日：人民幣8,573,000元)和人民幣12,107,000元(2010年12月31日：無)。與同系附屬公司和其他關聯方的其它結餘是非貿易性質的，無擔保，免息，於要求時償還的。

未愈期或未減值的關聯方結餘的賬面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的賬面價值與其公允價值相若。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

44. 關聯方交易與結餘(續)

(c) 主要管理人員補償

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及津貼	4,283	6,141
購股權	866	2,869
退休福利	80	189
	5,229	9,199

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

如附註44a(1)及44a(2)所述關聯方交易均屬上市規則第14A章所定義之關聯交易。

(d) 與有關方承諾

本集團租賃百貨商店和辦公場所相關方根據不可撤銷經營租賃安排。租賃物業約定為從1到7年。

本集團未來最低租賃付款總額相關當事人根據不可撤銷經營租約到期日如下：

本集團	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
1年內	125,203	130,388
2-5年(包括首尾兩年在內)	375,319	395,651
大於5年	186,604	299,022
	687,126	825,061

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

45. 金融工具的分類

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：

2011	本集團					
	按公允計入損益的金融資產					
金融資產	初始確認 即為計入 收益或損失的 按公允價值 計量的					合計
	金融資產	持有的 交易的	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	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
對聯營公司投資	—	—	—	12,260	—	12,260
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	782,205	782,205
其他資產	—	—	—	2,458	—	2,458
應收款項	—	—	—	47,912	—	47,912
預付款項和其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	—	234,909	—	234,909
計入收益或損失的股權投資	—	8,674	—	—	—	8,674
應收關聯公司款項	—	—	—	43,772	—	43,772
抵押存款	—	—	—	38,458	—	38,458
現金及現金等價物	—	—	—	1,388,909	—	1,388,909
	—	8,674	—	1,768,678	782,205	2,559,557
金融負債	按攤余成本計價的金融負債					
						人民幣千元
應付賬款與票據						1,953,827
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債						1,039,862
應付關聯公司款項						31,486
可轉換公司債券						844,363
計息銀行借款						2,083,379
						5,952,917



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

45. 金融工具的分類(續)

2010	本集團					
	按公允計入損益的金融資產					
金融資產	初始確認 即為計入 收益或損失的 按公允價值 計量的					合計
	金融 資產	持有 交易的	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	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
對聯營公司的投資	—	—	—	11,904	—	11,904
可供出售金融資產投資	—	—	—	—	635,398	635,398
其他資產	—	—	—	2,458	—	2,458
應收款項	—	—	—	15,794	—	15,794
預付款項與其他應收款項中 包含的金融資產	—	—	—	214,870	—	214,870
計入收益或損失的股權投資	—	11,271	—	—	—	11,271
應收關聯公司款項	—	—	—	9,919	—	9,919
抵押存款	—	—	—	1,350	—	1,350
現金及現金等價物	—	—	—	1,024,073	—	1,024,073
	—	11,271	—	1,280,368	635,398	1,927,037
金融負債	按攤餘成本計價的金融負債					
	人民幣千元					
應付賬款與票據	1,688,373					
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債	943,395					
應付關聯公司款項	4,249					
可轉換公司債券	860,441					
計息銀行借款	2,415,800					
	5,912,258					

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

45. 金融工具的分類(續)

於報告日各項金融工具的賬面價值列示如下：(續)

金融資產	2011年	本公司
	貸款及應收款項 人民幣千元	2010年 貸款及應收款項 人民幣千元
對附屬公司投資	143,788	143,788
預付及其他應收款項	54	16
應收關聯方款項	3,362,117	2,696,139
現金及現金等價物	3,663	4,804
	3,509,622	2,844,747
金融負債	2011年	2010年
	按攤餘	按攤餘
	成本計價的	成本計價的
	金融負債	金融負債
	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款及預計費用	245	435
應付附屬公司款項	12,852	17,565
可轉換公司債券	844,363	860,441
	857,460	878,441



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

46. 公允值層級

本集團及本公司金融工具的賬面價值與公允價值列示如下：

本集團	賬面價值		公允價值	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融資產				
可供出售金融資產				
一 對上市公司股權投資	526,563	512,203	526,563	512,203
應收款項	47,912	15,794	47,912	15,794
預付款項和其他應收款項中				
包含的金融資產	234,909	231,271	234,909	214,870
按公允值計入損益的權益投資	8,674	11,271	8,674	11,271
應收關聯公司款項	43,772	9,919	43,772	10,351
抵押存款	38,458	1,350	38,458	1,350
現金及現金等價物	1,388,909	1,024,073	1,388,909	1,024,073
	2,289,197	1,805,881	2,289,197	1,789,912
金融負債				
應付賬款及票據	1,953,827	1,688,373	1,953,827	1,688,373
其他應付款項及預提費用中				
包含的金融負債	1,039,862	943,395	1,039,862	943,395
應付關聯公司款項	31,486	4,249	31,486	4,249
可轉換公司債券	844,363	860,441	845,681	860,441
計息銀行借款	2,083,379	2,415,800	2,083,379	2,415,800
	5,952,917	5,912,258	5,954,235	5,912,258

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

46. 公允值層級 (續)

本公司	賬面價值		公允價值	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融資產				
對附屬公司投資	143,788	143,788	143,788	143,788
預付及其他應收款項	54	16	54	16
應收關聯公司款項	3,362,117	2,696,139	3,362,117	2,696,139
現金及現金等價物	3,663	4,804	3,663	4,804
	3,509,622	2,844,747	3,509,622	2,844,747
其他應付款項及預提費用	245	435	245	435
應付關聯公司款項	12,852	17,565	12,852	17,565
可轉換公司債券	844,363	860,441	845,681	860,441
	857,460	878,441	858,778	878,441

金融資產或負債的公允值為在公平交易中交易雙方願意付出的對價。以下方法和假設被用於評估此述公允值：

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

有息貸款和其他借款的公允值按照其預期現金流，採取同期有類似條款，金融風險，和相同到期期限的金融工具的利率折現來計算。可轉換公司債券的負債部分公允價值按照同等市場條件下類似債券的利息計算。

對於上市公司股權投資的公允值基於市場價格而定。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

46. 公允值層級 (續)

公允值層級

本集團按照如下層級定義並披露金融資產的公允值

第一級：公允值基於可識別資產或負債在活躍市場中的報價（非經調整）確定。

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

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

於2011年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產：				
交易證券	8,674	—	—	8,674
可供出售的權益投資：				
股票	526,563	—	—	526,563
	535,237	—	—	535,237

於2010年12月31日，本集團持有以下以公允值計量的金融資產

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產：				
交易證券	11,271	—	—	11,271
可供出售的權益投資：				
股票	512,203	—	—	512,203
	523,474	—	—	523,474

於截至2011年12月31日止年度，公允值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允值計量法層次3。

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策

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

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

利率風險

本集團承受主要與本集團浮動利率債項責任相關的市場利率變動風險。

本集團計息銀行貸款的實際利率及還款條款載於上文附註36。

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

本集團	基點增加／ (減少)	除稅前 利潤增加／ (減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
於2011年12月31日			
人民幣	100	(54,360)	—
人民幣	(100)	54,360	—
於2010年12月31日			
人民幣	100	(43,601)	—
人民幣	(100)	43,601	—

* 不包括留存收益

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策(續)

外幣風險

本集團受外幣匯率波動的影響極微。

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

信貸風險

本集團直接銷售商品和汽車的收入主要以現金為基準，對於除銷業務，本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。此外，本集團持續監控應收款項結餘，壞賬風險並不重大。

本集團由於客戶或交易對手於交易中可能拖欠款項所產生的其他財務資產(主要包括現金及現金等價物，可供出售權益投資，應收聯營公司及同系附屬公司款項及其他應收款項)的最高信貸風險相等於該等財務資產的賬面值。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故並無需要持有抵押品。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分散，故本集團的信貸風險並無高度集中。本集團自應收貿易賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的量化數據於上文附註31及32披露。

流動性風險

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

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

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策(續)

流動性風險(續)

於2011年12月31日及2010年12月31日，按已訂約但未折現付款為基礎的財務負債的到期情況如下：

本集團	2011年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
應付貿易款項	—	1,953,827	—	1,953,827
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	1,039,862	—	1,039,862
應付關聯方款項	31,486	—	—	31,486
可轉換債券	—	29,739	1,080,515	1,110,254
計息銀行貸款	—	1,654,193	2,005,023	3,659,216
	31,486	4,677,621	3,085,538	7,794,645

本集團	2010年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
應付貿易款項	—	1,688,373	—	1,688,373
其他應付款項	—	943,395	—	943,395
應付關聯方款項	4,249	—	—	4,249
可轉換公司債券	—	34,950	1,304,800	1,339,750
計息銀行貸款	—	1,000,058	1,941,747	2,941,805
	4,249	3,666,776	3,246,547	6,917,572



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策(續)

流動性風險(續)

於報告日公司的金融負債按合同價款支付如下：

本公司	2011年12月31日			合計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可轉換公司債券	—	—	841,877	841,877
其他應付款項	245	—	—	245
應付附屬公司	12,852	—	—	12,852
	13,097	—	841,877	854,974

本公司	2010年12月31日			合計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
可轉換公司債券	—	—	860,441	860,441
其他應付款項	435	—	—	435
應付附屬公司	17,565	—	—	17,565
	18,000	—	860,441	878,441

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強健的信貸評級及穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。本集團考慮經濟狀況的轉變，以維持或調整期資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。於截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度內，資本管理目標、政策及程序並無作出任何變動。

本集團按資本負債比率的基準監控資本，該比率按債項淨額除以經調整資本再加上債項淨額計算。債項淨額按計息銀行貸款減現金和先進等價物和抵押存款計算。資本包括可轉換公司債券及本公司權益持有人應佔權益。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2011年12月31日及2010年12月31日的資本負債比率如下：

本集團	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計息銀行貸款	3,128,670	2,415,800
減：現金及現金等價物和抵押貸款	(1,427,367)	(1,025,423)
	1,701,303	1,390,377
債項淨額	1,701,303	1,390,377
可轉換公司債券負債部分	1,080,511	860,441
控股股東權益	5,452,796	3,899,584
資本	6,533,307	4,760,025
資本與債項淨額	8,234,610	6,150,402
資本負債比率	21%	23%

權益價格風險

權益價格風險是指股權指數水平及個別證券價格變動而導致的權益證券公允值下跌的風險。本集團所面對的權益價格風險源自分類為可供出售的權益投資(附註25)和按公允值計入損益的權益投資的個別上市權益投資(附註30)。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券所上市，於結算日按所報市價計值。



財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

47. 財務風險管理目標和政策(續)

權益價格風險(續)

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

本集團	2011年	截至2011年	2010年	截至2010年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
		止年度		止年度
		最高／最低		最高／最低
深圳－A股指數	907	1,378/867	1,351	1,454/985
上海－A股指數	2,304	3,212/2,236	2,940	3,468/2,432

下表列示上市權益投資公允價值每變動5%的敏感度(所有其他變量維持不變及未計及任何稅務影響)，乃根據有關投資於2011年12月31日及2010年12月31日的賬面值計算。

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

於2011年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資

深圳	－可供出售的權益投資	—	11,270
	－按公允價值計入損益的權益投資	0	—
上海	－可供出售的權益投資	—	15,058
	－按公允價值計入損益的權益投資	389	—

於2010年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資

深圳	－可供出售的權益投資	—	12,839
	－按公允價值計入損益的權益投資	1	—
上海	－可供出售的權益投資	—	11,552
	－按公允價值計入損益的權益投資	488	—

* 不包括留存收益

財務報表附註

於二零一一年十二月三十一日

48. 結算日後事項

- (i) 於2011年12月13日，深圳茂業商廈以現金人民幣293,300,000元的代價與包頭市東正房地產開發有限公司和其他獨立的第三方達成一項協議，獲得包頭市東正弘毅房地產開發有限公司(以下簡稱「東正弘毅」)70%的股權。此外，根據協議的條款，深圳茂業商廈還將承擔人民幣56,700,000元的涉及與一塊土地使用權有關的負債。本集團計劃於該土地上建造及營辦購物中心。自這些財務報表被批准之日起，深圳茂業商廈已經支付了全部對價人民幣293,300,000元的第一筆款項人民幣150,000,000元，剩餘的交易尚未完成。
- (ii) 2012年2月15日，深圳茂業在中國銀行間市場發行了人民幣800.0百萬元短期融資券，融資券固定利率6.14%，截止期為2013年2月16日。
- (iii) 2012年2月16日，深圳茂業商廈於一項公開交易市場中以總代價人民幣650,000,000元從南京市國土資源局成功競得一塊位於江蘇南京的土地。本集團計劃於該土地上經營百貨店。截止到財務報告批准報出日深圳茂業商廈已經支付總收購款人民幣650,000,000元中的人民幣325,000,000元，現交易未全部完成。

49. 對比金額

比較分部信息已重述，原因是本集團改變了內部結構導致經營分部發生變化。

50. 財務報表的批准

財務報表已於2012年2月23日獲董事會批准及授權發行



公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

鄒燦林先生
浦炳榮先生
梁漢全先生

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804
George Town, Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國總部

中國
深圳市深南東路4003號
世界金融中心38樓

香港營業地點

香港灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
33樓3301室

公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

審核委員會

鄒燦林先生(主席)
浦炳榮先生
梁漢全先生

薪酬委員會

浦炳榮先生(主席)
鄒燦林先生
王福琴女士

提名委員會

黃茂如先生(主席)
鄒燦林先生
浦炳榮先生

依上市規則之授權代表

王福琴女士
王斌先生

依香港公司條例之授權代表

王斌先生
孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
東亞銀行(中國)有限公司

公司網站

www.maoye.cn

股份代號

848



MOI

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