



# 茂業國際控股有限公司

MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 中期報告 2013

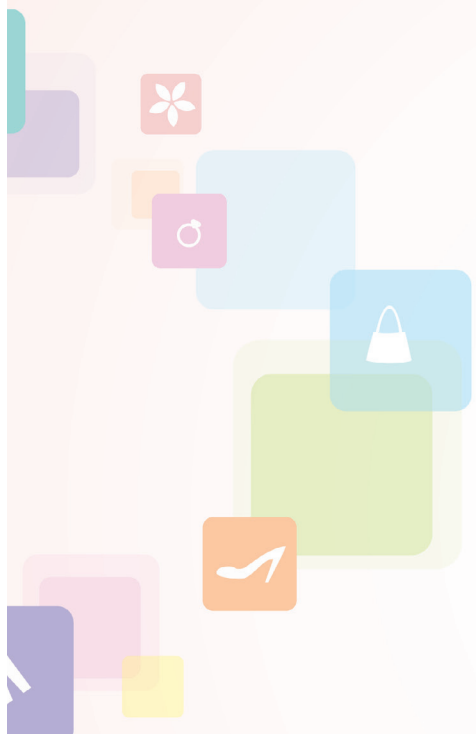
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：848)



本中期報告的中、英文本已登載於本公司網站 [www.maoye.cn](http://www.maoye.cn)。

股東可隨時向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)，給予合理時間的預先書面通知，以更改其收取本公司的公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告及通函)的語言版本之選擇(即只收取英文本或只收取中文本或同時收取中、英文本)。

鑒於本中期報告之英文及中文版乃印列於同一冊子內，無論股東選擇收取本公司之英文或中文版的公司通訊，均同時收取兩種語言版本之中期報告。



# 目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務摘要	4
管理層討論與分析	5
中期股息	15
其他資料	16
中期簡明綜合財務報表審閱報告	22
中期簡明綜合收益表	23
中期簡明綜合全面收益表	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務報表附註	30



茂業國際控股有限公司(「**本公司**」)為於二零零七年八月八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**」)經營及管理百貨店及物業發展業務。本公司之股份於二零零八年五月五日(「**上市日**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主機板上市。

本集團定位於中高檔百貨，為較富裕的城市居民提供時尚及多元化的商品組合。

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

截至二零一三年六月三十日，本集團於全國19個城市經營及管理39家門店，總建築面積達1,194,695平方米，其中自有物業建築面積佔比約為64%(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、瀘州和綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州和溧陽；山東淄博、荷澤和臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；以及山西太原。截至二零一三年六月三十日，本集團門店分佈如下：

	華南	西南	華東	北方	總計
門店數目	7	11	12	9	39
建築面積((平方米)	230,364	260,367	396,732	307,232	1,194,695

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

鄒燦林先生  
浦炳榮先生  
梁漢全先生

## 註冊辦事處

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

## 中國總部

中國深圳市深南東路4003號  
世界金融中心38樓

## 香港營業地點

香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓33樓3301室

## 公司秘書

孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

## 審核委員會

鄒燦林先生(主席)  
浦炳榮先生  
梁漢全先生

## 薪酬委員會

浦炳榮先生(主席)  
鄒燦林先生  
王福琴女士

## 提名委員會

黃茂如先生(主席)  
鄒燦林先生  
浦炳榮先生

## 依上市規則之授權代表

王福琴女士  
王斌先生

## 依香港公司條例之授權代表

王斌先生  
孫玉蒂女士(FCS, FCIS)

## 主要股份登記及過戶處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

## 香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司  
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

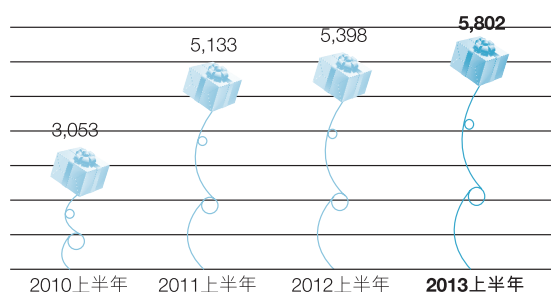
## 股份代號

848

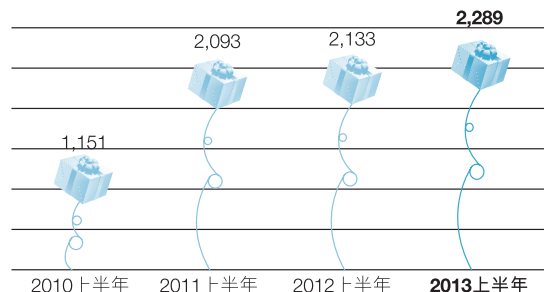
本集團截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月經營業績摘要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	5,802,417	5,397,830
經營收入總額 <sup>2</sup>	2,288,660	2,132,878
經營利潤	758,106	832,235
本期利潤	476,179	526,438
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	398,316	467,874
非控股股東權益	77,863	58,564
母公司權益持有人應佔每股盈利 <sup>3</sup>		
基本	人民幣 7.5 分	人民幣 8.7 分
攤薄	人民幣 7.5 分	人民幣 8.7 分

銷售所得款項總額  
(人民幣百萬元)



經營收入總額  
(人民幣百萬元)



附註：

1. 銷售所得款項總額指特許專櫃銷售總額及本集團百貨店直銷收入的總和。
2. 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
3. 每股基本盈利乃按截至二零一三年六月三十日止六個月期間母公司權益持有人應佔利潤人民幣398,316,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣467,874,000元)及本期已發行加權平均之普通股數5,306,375,229股(截至二零一二年六月三十日止六個月：5,371,143,627股)計算。

由於考慮到發行在外的期權及可轉換債券對每股基本盈利存在反攤薄效應，因此在計算截至二零一二年和二零一三年六月三十日之每股攤薄盈利時並未對每股基本盈利進行調整。

# 管理層討論與分析

## 行業概覽

二零一三年上半年，受中國經濟放緩、消費增長乏力以及電子商務的衝擊等多因素影響，中國傳統零售業繼續保持緩慢增長。二零一三年第二季度GDP同比增速降至7.5%，中國經濟連續兩個季度增速放緩。消費增速今年以來一直保持在12%上下，低於去年十二月的15.2%。傳統零售行業面臨著越來越嚴峻的挑戰。

## 營運回顧

面對激烈的市場競爭，本集團採取了一系列行之有效的措施，通過集團全體員工和合作夥伴的共同努力，本年度銷售額仍錄得輕微增長，剔除非經常性收益的利潤維持穩定水準。截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售所得款項總額為人民幣5,802.4百萬元，較去年同期增長7.5%。經營收入總額為人民幣2,288.7百萬元，較去年同期上升7.3%。特許專櫃銷售同店增長得到穩步提升，二零一三年上半年錄得7.7%增長。母公司權益持有人應佔利潤為人民幣398.3百萬元，較去年同期下降14.9%，剔除非經營性因素及補償租金後較去年同期增長9.4%。

### 1、精確門店定位，快速實現門店商品結構調整

二零一三年上半年面對新的挑戰，本集團積極調整經營策略，進一步精確門店定位，將門店定位分為購物中心、百貨、奧特萊斯和社區之家四類，按定位快速調整門店商品結構，百貨購物中心化進程加快。公司今年將實現正在建設的淄博茂業天地、太原親賢街茂業天地、保定茂業天地專案和部分百貨購物中心化的完美組合。

二零一三年八月二日集團旗下的成商集團股份有限公司(「**成商集團**」)與太平洋中國控股有限公司(「**太平洋中國**」)、成都商廈太平洋百貨有限公司(「**成都商廈太平洋**」)，簽訂了解決涉及一宗與太平洋中國的合作合同有關的爭議(「**爭議**」)的和解協議(「**和解協議**」)。根據和解協議，成都商廈太平洋就二零一一年一月一日至二零一三年十一月三日期間應付成商集團的租金以及利潤分配由按照每年人民幣26.0百萬元計算增加至按照每年人民幣78.5百萬元計算(惟二零一三年七月十五日至二零一三年八月二日成都商業大廈內的百貨公司停業期間除外)。二零一三年十一月四日，太平洋中國、成都商廈太平洋將無條件向成商集團移交成都商業大廈物業，成商集團收回場地和設備，開設茂業百貨春熙店，並計畫於二零一三年十一月四日開業。

於二零一三年七月五日，為了有效配置資源，合理控制經營風險，本集團決定終止和控股股東集團簽署的金廊店和武進店的租賃協議，及同時本集團與控股股東集團簽署管理協議。據此，本集團將就金廊管理物業及武進管理物業向控股股東集團提供管理服務。根據協議規定，本集團將向控股股東集團收取管理費(含設備使用費用)，管理費為銷售所得款項的5%(不含稅)和租金收入的5%，合計年度上限為人民幣6千萬元。

## 2、轉型與創新管理提高運營效率

本集團結合戰略發展需要，今年上半年積極推動管理轉型和變革，建立了大業務、大後勤、大財務三大系統，形成高效的協作機制。相對比原來的職能部門直線管理體系，提升了運營效率。

## 3、著力提升區域中心或核心門店的經營能力

二零一三年上半年以來，本集團著力對深圳東門店、華強北店、重慶江北店、秦皇島商城等門店進行改造升級，進一步提升了區域門店的經營能力。

## 4、人才培養及儲備

本集團秉承「給人才以機會，讓機會創造人才」的理念，一直注重人才的引進、培養和儲備。通過實施和經營指標相結合的激勵政策和項目獎勵政策，以及全面績效考核，提升員工的積極性，有效激發並提升優秀員工。

## 5、購入大商股份

截至二零一三年二月七日，本集團通過上海證券交易所場內累計購入合共14,685,923股大商股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代碼：600694)(「大商」)的股份，佔大商截至二零一三年六月三十日的已發行股份約為5%(「交易」)。交易總成本為人民幣491.5百萬元。大商主要在中國從事經營及管理百貨店，以及其他零售業務。本集團看好零售業前景，並認為交易將為集團帶來長遠收益。



## 6、 拓展融資管道，降低融資成本

二零一三年三月二十五日，本集團獲得中國銀行間市場交易商協會有關人民幣16億元短期融資券的發行批准，並於二零一三年三月二十九日，本集團成功發行第一批人民幣8億元的短期融資券，利率為4.59%。

二零一二年十二月三十一日，本集團通過中國銀行間市場交易商協會獲批發行人民幣22億元中期票據，並於二零一三年一月九日，成功發行首批期限三年人民幣8億元中期票據，年利率為5.52%。

短期融資券和中期票據的成功發行，不僅進一步拓展了本集團的融資管道，並且降低了本集團的融資成本。

二零一三年六月十九日，公司宣佈建議發行美元優先票據，預計將由集團下屬子公司擔保(「**建議票據發行**」)。鑑於當前債券市場情況，公司決定緊密關注市場發展，然後再就建議票據發行採取進一步行動，同時評估其它的債券融資途徑。公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的要求，適時刊發進一步的公告。

## 7、 合理控制租金費用

本集團於二零一三年四月三十日與本集團關聯方深圳友誼貿易中心有限公司(「**深圳友誼**」)續簽租賃協議。據此，本集團將向深圳友誼租賃友誼城大廈若干部分。根據租賃協議，二零一三年五月至二零一四年四月三十日期間，本集團每年應付深圳友誼的租金將為人民幣25.0百萬元，二零一四年五月一日至二零一六年四月三十日期間每年租金將為人民幣27.06百萬元。

二零一三年四月三十日，本公司與Maoye Holdings Limited(控股股東集團)訂立補充協議，以就集團租賃控股股東集團的物業修訂租賃總協議項下的年度上限。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，本集團根據租賃總協議可向控股股東集團租賃物業的年度上限，已由人民幣167百萬元修訂為人民幣175百萬元。

## 主要門店<sup>1</sup>表現

店名	特許 專櫃銷售 所得款項 (人民幣千元)	同店增長 %	本集團 經營年限 <sup>2</sup> (年)	建築面積 (平方米)	客單價 (人民幣元)
1 深圳華強北店	850,025	-0.2%	9.7	59,787	875
2 深圳東門店	425,742	8.3%	16.3	47,436	784
3 泰州一百店	370,402	18.2%	3.7	40,358	963
4 成都鹽市口店	339,697	7.8%	8.1	53,873	683
5 重慶江北店	294,544	2.3%	8.7	52,281	583
6 秦皇島現代購物廣場	272,650	13.2%	3.1	36,897	685
7 深圳南山店	270,584	26.7%	3.8	44,871	1,137
8 太原柳巷店	235,642	17.5%	4.7	31,448	638
9 秦皇島金都店	223,291	24.9%	4.8	46,610	469
10 秦皇島商城	214,319	-1.2%	3.1	26,696	1,067
11 南充五星店	159,804	4.5%	8.1	25,195	649
12 綿陽興達店	150,354	2.2%	4.8	27,535	645
13 淄博茂業廣場	150,338	18.9%	2.6	36,791	365
14 珠海香洲店	148,663	-4.7%	11.7	23,715	481
15 深圳奧特萊斯店	114,765	16.8%	13.8	23,048	460

註：

1 主要門店為計算半年銷售所得款項額超過人民幣1億元的同店。

2 店齡乃計算至二零一三年六月三十日。

## 物業發展分部

截至二零一三年六月三十日，本集團於全國19個城市經營及管理39家門店，覆蓋城市包括廣東深圳和珠海；四川成都、南充、瀘州及綿陽；重慶；江蘇無錫、泰州、揚州、常州及溧陽；山東淄博、菏澤及臨沂；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽以及山西太原。總建築面積約1.195百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為約64%（不計管理店建築面積），租賃關聯方比例為約26%，租賃獨立第三方比例為約10%。此外，本集團還於四川成都市、山西太原市、遼寧錦州市、河北保定市、山東濰坊市和萊蕪市、江蘇南京市、淮安市、無錫市和泰州市以及內蒙古包頭市擁有在建項目。

# 管理層討論與分析

## 展望

二零一三年下半年，本集團繼續秉承穩步發展戰略，預計新開2-4家門店。本集團下半年的主要任務為：

- 第一， 加快門店的結構調整。進一步細分門店的定位，推動門店的增盈。
- 第二， 加速現有門店的轉型。積極推進部分百貨的購物中心化，進一步推進門店資訊化零售終端使用，加強顧客購物體驗和互動。
- 第三， 加快購物中心業務的發展。積極籌劃建設中的購物中心專案。
- 第四， 進一步調整公司的資本結構，降低公司融資成本。
- 第五， 繼續推進資訊系統的升級，借助資訊技術實現規範化管理，推動門店精準行銷。

二零一三年下半年，集團將繼續借助資訊技術推動公司的科學化管理，完善考核機制，繼續開展網路行銷。加強與供應商的合作，進而不斷優化門店的運營能力和企業的業務創新能力。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的銷售所得款項總額增至人民幣5,802.4百萬元，較二零一二年同期增長7.5%。銷售所得款項的增長主要由華東和北方部分門店的增長貢獻，如泰州一百店，淄博茂業廣場，秦皇島現代購物廣場和秦皇島金都店等。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	5,087,975	4,663,631
直銷收入	714,442	734,199
銷售所得款項總額	5,802,417	5,397,830

本集團二零一三年上半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87.7%，直銷業務佔12.3%。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及特許專櫃銷售所得款項同店增長情況如下表所示：

	銷售所得 款項總額 人民幣千元	銷售所得款項 對集團的 貢獻比率 %	特許專櫃 銷售所得款項 同店增長 %
華南	1,998,370	34.5	4.7
西南	1,277,742	22.0	3.0
華東	1,154,755	19.9	12.8
北方	1,371,550	23.6	14.0
合計	5,802,417	100	7.7

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團特許專櫃銷售所得款項同店增長至人民幣5,020.4百萬元，較二零一二年同期增長7.7%。特許專櫃佣金率為16.4%，較二零一二年的17.1%下降0.7%。特許專櫃銷售所得款項同店增長主要由華東和北方部分門店的增長貢獻，如泰州一百店，淄博茂業廣場，秦皇島現代購物廣場和秦皇島金都店等。

二零一三年上半年，在銷售所得款項總額的構成上，服裝銷售佔42.3%(二零一二年上半年：43.2%)，黃金珠寶、飾品及化妝品24.1%(二零一二年上半年：21.2%)，鞋類及皮具佔12.8%(二零一二年上半年：13.1%)，其他品類(包括童裝及玩具、家居及電子用品等)佔20.8%(二零一二年上半年：22.5%)。各產品類別佔銷售所得款項的比例與上年同期相近。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣1,870.7百萬元，較二零一二年的人民幣1,724.2百萬元增長8.5%。收入增加的主要原因是由於和解協議而確認成都春熙店租金收入增加人民幣135百萬元。

### 其他收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的其他收入為人民幣418.0百萬元，較二零一二年的人民幣408.7百萬元上升了2.3%，主要歸功於來自促銷宣傳收入及利息收入的增長。

### 銷售成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣690.2百萬元，較二零一二年的人民幣703.1百萬元下降了1.8%。銷售成本下降的主要原因是本集團減少了淄博區域等地的直銷業務。

# 管理層討論與分析

## 僱員開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的僱員開支為人民幣205.9百萬元。與二零一二年同期發生的僱員開支人民幣156.2百萬元相比增加31.9%。僱員開支的增加的主要原因是：

第一，百貨同店的僱員成本增加人民幣18.6百萬元；

第二，去年上半年撥回了之前預提的人民幣25.5百萬元期權費用；及

第三，其他部分，主要為即將開業的門店，如泰州東廣場、太原親賢街、南京夫子廟等門店發生的僱員成本。

## 折舊及攤銷

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的折舊及攤銷為人民幣179.3百萬元，與二零一二年的人民幣179.3百萬元持平。二零一三年上半年折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的比例從二零一二年上半年的3.3%下降到3.1%。

## 經營租金開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的經營租金開支為人民幣121.0百萬元，較二零一二年的人民幣120.4百萬元增加了0.5%，主要由於二零一二年下半年本集團新增用於經營百貨的租賃面積所致。二零一三年上半年經營租金開支佔銷售所得款項總額的比例為2.1%，相比二零一二年的2.2%下降了0.1%。

## 其他經營開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的其他經營開支為人民幣414.6百萬元，較二零一二年的人民幣378.2百萬元上升9.6%，主要是受以下因素影響：

- 維護費用增加人民幣7.6百萬元；
- 其他稅費增加人民幣22.8百萬元。增加的主要原因是本期由於和解協議而確認成商集團春熙店租金收入人民幣135百萬元，計提營業稅及房產稅等人民幣27.3百萬元。

其他經營開支佔銷售所得款項的比例由二零一二年上半年的7.0%上升到二零一三年上半年的7.1%。

## 其他收益

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的其他收益為人民幣80.4百萬元，較二零一二年同期的人民幣236.5百萬元減少了66.0%。主要由於集團於二零一二年上半年出售了深圳市國際企業股份有限公司的股份（一間在深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000056）而產生了稅前投資收益人民幣184.3百萬元。

## 經營利潤

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的經營利潤為人民幣758.1百萬元，較二零一二年同期的人民幣832.2百萬元減少了8.9%。主要原因如上文所述本集團於二零一二年上半年出售了深圳市國際企業股份有限公司的股份，增加了本集團去年同期的其他收益。

## 融資成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的融資成本為人民幣74.0百萬元，較上年同期的人民幣107.6百萬元減少了31.3%。融資成本降低的主要原因是二零一三年上半年資本化了人民幣139.3百萬元利息。

## 所得稅

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣207.5百萬元，較上年同期的人民幣198.4百萬元上升了4.6%。截至二零一三年六月三十日止六個月本集團實際稅率為30.4%（截至二零一二年六月三十日止六個月：27.4%）。所得稅增加的主要原因是集團二零一三年上半年由於和解協議而確認成都春熙店租金收入人民幣135百萬元，計提所得稅人民幣26.0百萬元。

## 母公司權益持有人應佔利潤

基於上述原因，截至二零一三年六月三十日止六個月：

- 母公司權益持有人應佔利潤為人民幣398.3百萬元，減少14.9%；
- 剔除非經營性損益的影響，母公司權益持有人應佔利潤為人民幣338.3百萬元，增幅為9.4%。

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397.4百萬元，上年同期為人民幣523.3百萬元，減少24.1%。

# 管理層討論與分析

具體分析如下：

	截至六月三十日止六個月		增長率
	二零一三年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	
母公司權益持有人應佔利潤	398,316	467,874	(14.9%)
調整項目：			
剔除非經營性損益及補償租金*	(60,014)	(158,661)	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	338,302	309,213	9.4%
百貨分部之業績：			
母公司權益持有人應佔利潤	397,381	523,328	(24.1%)
調整項目：			
剔除非經營性損益*	(18,800)	(158,132)	
調整後母公司權益持有人應佔利潤	378,581	365,196	3.7%

\* 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。補償租金為成都商廈太平洋支付的與成商集團和太平洋中國之間爭議有關的補償租金。該爭議為雙方對合作合同中租金及利潤分配條款之分歧；該爭議已於本期解決。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團現金及現金等價物為人民幣948.8百萬元，較二零一二年十二月三十一日餘額人民幣1,482.5百萬元減少了人民幣533.7百萬元。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347.7百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣788.6百萬元，其中主要包括物業及設備的支付款項人民幣296.9百萬元，預付及購買土地租賃的支付款項人民幣384.8百萬元，及投資性物業增加了人民幣68.2百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣97.1百萬元，其中主要包括：(1)銀行借款和其他借款淨增加現金流入人民幣271.5百萬元；(2)利息支付、二零一二年末期股息支付以及回購股份而產生的現金流出分別約人民幣90.8百萬元、人民幣98.2百萬元及人民幣176.1百萬元。

## 計息負債

本集團於二零一三年六月三十日銀行借款總額、中期票據、短期融資券以及可換股債券約為人民幣6,590.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,321.2百萬元)，其中一年內到期的負債為人民幣3,722.6百萬元。計息負債資產比<sup>1</sup>及淨計息負債權益比<sup>2</sup>分別為34.9%及78.4%(截至二零一二年十二月三十一日：分別為34.5%及68.7%)。

1 計息負債資產比 = 計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券 + 可換股債券) / 總資產

2 淨計息負債權益比 = 淨計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 中期票據 + 短期融資券 + 可換股債券 - 現金及等價物) / 權益

## 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。下表載列於二零一三年六月三十日，本集團於三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	7.03%	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
大商股份有限公司	5.00%	在中國北方擁有多家百貨門店	遼寧省大連市

本集團於上述公司的投資成本合共為人民幣 632.1 百萬元，投資資金源於本集團之經營所得現金。

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團並無重大的或然負債。

## 抵押資產

於二零一三年六月三十日，本集團的計息銀行貸款中人民幣 3,181.0 百萬元的計息銀行貸款，乃以帳面淨額分別約為人民幣 624.1 百萬元、人民幣 58.0 百萬元、人民幣 879.2 百萬元、人民幣 318.0 百萬元及人民幣 925.4 百萬元的本集團土地及樓宇、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。

## 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。於回顧期內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣 1.7 百萬元。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何外匯風險對沖安排，而本集團經營現金流量無須承受任何匯兌波動風險。



# 中期股息

## 中期股息

董事會決議以現金派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股2.8港仙，合共港幣146.4百萬元(折合約人民幣116.5百萬元)(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣171.8百萬元)。中期股息將於二零一三年九月九日(星期一)派發予於二零一三年九月二日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理過戶登記

本公司將於二零一三年八月三十日(星期五)至二零一三年九月二日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票必須於二零一三年八月二十九日(星期四)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 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

於二零一三年六月三十日，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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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 (附註)	80.07%
	實益擁有人	50,000,000	0.95%
鍾鵬翼先生	實益擁有人	4,250,000,000 198,000	81.02%
	實益擁有人	792,000	0.004%
王福琴女士	實益擁有人	792,000	0.015%

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

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於二零一三年六月三十日已發行股份之數目。

## 其他資料

### (2) 相聯法團股份之好倉

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

董事姓名	身份	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。

\* 百分比代表普通股數目除以 Maoye Department Store Investment Limited 於二零一三年六月三十日之已發行股份數目。

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

董事姓名	身份	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%

\* 百分比代表普通股數目除以 MOY International Holdings Limited 於二零一三年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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))	81.02%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	80.07%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	80.07%

附註：

(a) 張靜女士透過其配偶黃茂如先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。

(b) Maoye Department Store Investment Limited 乃 MOY International Holdings Limited 之全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露為黃茂如先生之權益。

\* 百分比代表普通股數目除以本公司於二零一三年六月三十日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一零年一月二十日，本公司採納一項購股權計劃，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」)。該計劃由購股權激勵計劃委員會管理，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。

於二零一三年六月三十日，本公司並無任何未行使的購股權。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，並無任何本公司的購股權授出、行使、註銷或失效。

## 其他資料

### 可換股債券

本公司可換股債券的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註27。

### 僱員

於二零一三年六月三十日，本集團合共聘用員工約8,437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。

### 買賣上市公司股份

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司於聯交所購回合共124,806,000股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股份已按此等股份之面值相應削減。

購回之詳情概述如下：

回購月份	回購股份總數	每股回購價格		代價總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一三年三月	82,471,000	1.85	1.65	144,608
二零一三年四月	42,335,000	1.79	1.62	73,414
合計	124,806,000	1.85	1.62	218,022

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至二零一三年六月三十日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 董事進行證券交易至標準守則

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。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認截至二零一三年六月三十日止六個月均遵守標準守則所載的規定標準。

### 企業管治

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於截至二零一三年六月三十日止六個月期間遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的守則條文：

#### 守則條文第A.2.1條

現時，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。

#### 守則條文第A.6.7條

其中一名獨立非執行董事因有要事而未能出席本公司於二零一三年四月十二日舉行的股東週年大會。

### 期後重大事項

二零一三年七月二日至十二日，本公司於聯交所購回合共 17,023,000 股股份，該等股份已於購回後註銷。因此，本公司已發行股份已按此等股份之面值相應削減。

二零一三年七月三十日，本集團成功發行本金為人民幣 7 億元的三年期的第二批中期票據，利率為每年 6.05 %。

二零一三年七月本集團與思愛普(北京)軟件系統有限公司(「**思愛普**」)簽署協議，以購買若干 IT 系統軟件。思愛普將為集團提供資訊系統整合升級服務，有利於集團進行數據整合並推進科學化管理。

二零一三年七月二十四日至八月八日，本集團子公司大華投資(中國)有限公司出售了深圳市國際企業股份有限公司 13,319,000 股 B 股，此等作為可供出售的權益投資，出售價總計約為 151.44 百萬港幣。

### 審核委員會

由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的業績，並已與管理層就本集團所採用的會計政策及慣例、內部監控及財務報告相關事宜進行討論。

### 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**」)與本公司於二零零八年四月十七日訂立的不競爭契據承諾，詳情載於本公司於二零零八年四月二十一日之招股章程中，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**」)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六個月通知本公司有關該等事宜的進展。

## 其他資料

由於最高人民法院已經判決認定：重慶解放碑及鑫隆達之租賃合同有效，重慶解放碑及鑫隆達的訴訟已經解決。本集團就收購控股股東集團於上述門店權益的問題仍然在考慮中。而由於現有管理總協議已於二零一一年五月四日屆滿，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，本公司於二零一一年六月十日與Maoye Holdings Limited訂立新管理總協議。新管理總協議為期三年，自二零一一年五月五日起追溯生效，而由於重慶解放碑店已經於二零一一年二月起停止運營，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。

### 根據上市規則第 13.51(B)(1) 條更新董事資料

本公司獨立非執行董事鄒燦林先生於二零一三年七月一日獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。



**致茂業國際控股有限公司董事會**  
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師已審閱第23至58頁所載茂業國際控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(「該集團」)之中期簡明綜合財務報表，當中包括於二零一三年六月三十日之中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之中期簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註說明。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務數據報告的編製必須符合上市規則的相關規定以及國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。

管理層需負責根據國際會計準則第34號進行編製及呈列本中期簡明綜合財務報表。本核數師需負責根據吾等的審閱對本中期簡明綜合財務報表作出結論。我們的報告僅依照業務約定書的相關內容為貴集團所用。我們並不就本報告的內容向任何其它人員負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務數據之審閱」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出詢問，並執行分析及其它審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

## 結論

根據本核數師的審閱工作，本核數師沒有注意到任何事宜，使本核數師相信本中期簡明綜合財務報表在所有重大方面並無根據國際會計準則第34號的規定編製。

## 安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一三年八月十五日



# 中期簡明

## 綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>	4	<b>1,870,672</b>	1,724,177
其他收入	5	<b>417,988</b>	408,701
經營收入總額		<b>2,288,660</b>	2,132,878
銷售成本	6	<b>(690,162)</b>	(703,137)
僱員開支	7	<b>(205,908)</b>	(156,161)
折舊及攤銷		<b>(179,251)</b>	(179,290)
經營租金開支		<b>(120,990)</b>	(120,350)
其他經營開支	8	<b>(414,596)</b>	(378,173)
其他收益	9	<b>80,353</b>	236,468
經營利潤		<b>758,106</b>	832,235
融資成本	10	<b>(73,964)</b>	(107,592)
應佔聯營公司損益		<b>(452)</b>	185
<b>除稅前利潤</b>		<b>683,690</b>	724,828
所得稅	11	<b>(207,511)</b>	(198,390)
<b>本期利潤</b>		<b>476,179</b>	526,438
以下人士應佔利潤：			
母公司權益持有人		<b>398,316</b>	467,874
非控股股東權益		<b>77,863</b>	58,564
		<b>476,179</b>	526,438
<b>母公司權益持有人應佔每股盈利</b>	12		
基本		<b>人民幣 7.5 分</b>	人民幣 8.7 分
攤薄		<b>人民幣 7.5 分</b>	人民幣 8.7 分

# 中期簡明

## 綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
<b>期間利潤</b>	<b>476,179</b>	526,438
<b>其他全面收益</b>		
以後期間將被重分類至收益表的其他全面收益：		
可供出售權益投資淨收益／(損失)	(74,313)	15,066
所得稅影響	22,415	487
	(51,898)	15,553
海外業務換算產生的匯兌差額	14,429	(3,580)
<b>以後期間將被重分類至收益表的其他全面淨收益：</b>	<b>(37,469)</b>	11,973
<b>本期除稅後其他全面收益</b>	<b>(37,469)</b>	11,973
<b>本期除稅後全面收益總額</b>	<b>438,710</b>	538,411
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	360,847	479,847
非控股股東權益	77,863	58,564
	<b>438,710</b>	538,411

# 中期簡明

## 綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業，廠房及設備	13	4,428,376	4,240,296
投資物業	14	568,848	509,298
土地租賃預付款項	15	4,333,784	3,717,176
商譽	16	641,680	641,680
其它無形資產	17	5,534	5,818
於聯營公司投資	18	4,859	12,049
可供出售權益投資	19	897,166	960,150
預付款項	22	876,128	709,930
貸款及應收款項	23	115,000	107,500
遞延稅項資產		184,017	140,622
非流動資產總額		12,055,392	11,044,519
<b>流動資產</b>			
存貨	20	202,861	279,147
持有待售物業		579,503	620,549
發展中物業	21	4,254,312	4,069,573
按公允值計入損益的權益投資		780	959
應收貿易款項		62,724	36,842
預付款項、按金及其他應收款項	22	654,121	625,117
應收關連方款項	31(b)	115,807	96,654
已抵押存款	24	32,215	40,155
現金及現金等價物	24	948,778	1,482,500
流動資產總額		6,851,101	7,251,496

# 中期簡明

## 綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	25	2,172,811	2,194,236
已收按金，應計費用及其它應付款項	26	2,157,513	1,930,509
計息銀行貸款及其它貸款	27	2,854,955	3,081,072
可換股債券負債	27	867,621	869,681
應付關聯方款項	31(b)	89,445	102,602
應付所得稅		108,379	131,802
流動負債總額		8,250,724	8,309,902
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,399,623)</b>	(1,058,406)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,655,769</b>	9,986,113
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其它貸款	27	2,868,047	2,370,459
遞延稅項負債		594,745	570,775
非流動負債總額		3,462,792	2,941,234
資產淨額		7,192,977	7,044,879
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	28	469,406	480,407
可換股債券權益		119,125	119,125
儲備		5,168,767	4,970,984
擬派末期股息		-	100,143
非控股股東權益		5,757,298	5,670,659
權益總額		1,435,679	1,374,220
		7,192,977	7,044,879

董事：  
黃茂如

董事：  
王斌

# 中期簡明

## 綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔											非控股股東 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	收購非控股 股東權益 人民幣千元	可轉換債券 權益部分 人民幣千元	股本贖回 儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	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	派發 末期股息 人民幣千元			總計 人民幣千元
(未經審核)														
於2013年1月1日	480,407	1,848,205	(33,342)	119,125	7,516	1,806	316,683	143,720	(28,972)	2,715,368	100,143	5,670,659	1,374,220	7,044,879
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	398,316	-	398,316	77,863	476,179
本期其他全面收益：														
可供出售權益投資稅前	-	-	-	-	-	-	-	(74,313)	-	-	-	(74,313)	-	(74,313)
公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海外業務核算產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	14,429	-	-	14,429	-	14,429
其他全面收益的綜合 稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	22,415	-	-	-	22,415	-	22,415
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(51,898)	14,429	398,316	-	360,847	77,863	438,710
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	18,720	-	-	(18,720)	-	-	-	-
分配2012年股息	-	92	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,226)	(98,134)	-	(98,134)
股份回購及注銷(附註28)	(11,001)	(165,073)	-	-	11,001	-	-	-	-	(9,084)	(1,917)	(176,074)	-	(176,074)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,404)	(11,404)
於2013年6月30日	469,406	1,683,224	(33,342)	119,125	18,517	1,806	335,403	91,822	(14,543)	3,085,880	-	5,757,298	1,435,679	7,192,977

	母公司權益持有人應佔													
	已發行股本 人民幣千元	收購非控股 股東權益 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	可轉換 債券權益 部分 人民幣千元	股本 購回儲備 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	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	總計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額
(未經審核)														
於2012年1月1日	481,988	2,715,928	25,498	119,125	5,935	77	284,411	248,570	(27,917)	1,343,066	256,125	5,452,796	1,292,322	6,745,118
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467,874	-	467,874	58,564	526,438
本期其他全面收益：														
可供出售權益投資稅前	-	-	-	-	-	-	-	15,066	-	-	-	15,066	-	15,066
公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,580)	-	(3,580)
海外業務按算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,580)	-	-	-	-	-
本期其他收益的綜合稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	487	-	-	-	487	-	487
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	15,553	(3,580)	467,874	-	479,847	58,564	538,411
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,342)	(9,976)	(43,318)
出售可供出售權益投資	-	-	-	-	-	-	-	(99,144)	-	-	-	(99,144)	-	(99,144)
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	23,884	-	-	(23,884)	-	-	-	-
權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,498)	-	(25,498)
分配2011年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256,125)	(256,125)	-	(256,125)
股份回購及注銷	(1,581)	(23,931)	-	-	-	-	-	-	-	(1,581)	-	(25,512)	-	(25,512)
附屬公司已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,054)	(11,054)
於2012年6月30日	480,407	2,691,997	(33,342)	119,125	7,516	77	308,285	164,979	(31,497)	1,785,465	-	5,493,022	1,332,856	6,825,878

# 中期簡明

## 綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動產生之現金淨流入		347,686	207,297
投資活動產生之現金淨流出		(788,635)	(1,671,655)
融資活動產生之現金淨流入／(淨流出)		(97,057)	1,060,786
<b>現金及現金等價物淨增加額</b>		<b>(538,006)</b>	(403,572)
匯率變動影響，淨額		4,284	(1,775)
期初現金及現金等價物		1,482,500	1,425,837
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>948,778</b>	1,020,490
<b>現金及現金等價物的餘額分析</b>			
現金及現金等價物	24	948,778	1,020,490
現金流量表所載現金及現金等價物		948,778	1,020,490

### 1. 公司資料

茂業國際控股有限公司於二零零七年八月八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法案，以經合併及修訂者為準)註冊成立為豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，而本公司總辦事處及主要營業地點則位於中華人民共和國(「中國」)深圳深南東路4003號世界金融中心38樓。本集團主要於中國大陸地區從事百貨店經營及管理 and 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

截至二零一三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所要求披露的所有資訊，因此閱讀時應結合本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。

於二零一三年六月三十日，本集團的流動負債淨額約人民幣1,399,623,000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。



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 2.2 新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

除於二零一二年七月一日和二零一三年一月一日採納下列全新或經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋外，編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表所採納者乃相符。

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

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

國際財務報告準則第10號 綜合財務報表

國際財務報告準則第11號 合營安排

國際財務報告準則第12號 披露於其他實體之權益

國際財務報告準則第10、11、12號之修訂 修訂國際財務報告準則第10、11、12號－過渡指引

國際財務報告準則第13號 公允值計量

國際會計準則第1號之修訂 修訂國際會計準則第1號－報表列示－其他綜合收益項目之呈列

國際會計準則第19號(2011) 僱員福利

國際會計準則第27號(2011) 獨立財務報表

國際會計準則第28號(2011) 於聯營公司及合營公司之投資

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

二零零九至二零一一年週期之 頒佈於二零一二年五月之多項修訂國際財務報告準則  
國際財務報告準則之年度改進

除去對中期簡明綜合財務報表相關科目列示和披露的影響，採納該等新的詮釋和修訂對中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，且對中期簡明綜合財務報表所用的會計政策並無重大改變。

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 3. 分部資料

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

- (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及提供配套服務、廣告及建設電視網絡。

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潤進行評估。

分部間銷售及轉讓是參照當時主要市價銷售給第三方所使用的銷售價格進行的。

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 3. 分部資料(續)

	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	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年六月三十日止期間</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售給外部客戶	1,639,528	227,681	3,463	-	1,870,672
分部間收入	-	11,015	-	(11,015)	-
其他收入	409,905	5,393	2,690	-	417,988
銷售成本	(649,718)	(40,313)	(131)	-	(690,162)
僱員開支	(178,168)	(24,832)	(2,908)	-	(205,908)
折舊及攤銷	(162,381)	(15,454)	(1,416)	-	(179,251)
經營租金開支	(123,807)	(5,686)	(50)	8,553	(120,990)
其他經營支出	(344,995)	(67,490)	(4,573)	2,462	(414,596)
其他收益	76,736	3,603	14	-	80,353
經營利潤／(虧損)	667,100	93,917	(2,911)	-	758,106
融資成本	(23,333)	(50,631)	-	-	(73,964)
應佔聯營公司損益	-	-	(452)	-	(452)
除稅前分部利潤／(虧損)	643,767	43,286	(3,363)	-	683,690
所得稅支出	(195,901)	(11,962)	352	-	(207,511)
本期分部利潤／(虧損)	447,866	31,324	(3,011)	-	476,179
<b>歸屬於：</b>					
母公司權益持有人	397,381	3,101	(2,166)	-	398,316
非控股股東權益	50,485	28,223	(845)	-	77,863
	447,866	31,324	(3,011)	-	476,179
<b>其他分部資料</b>					
損益表中確認的減值虧損	87	-	-	-	87
損益表中轉回的減值虧損	(124)	-	-	-	(124)
於聯營公司投資	-	-	4,859	-	4,859
資本開支*	329,302	950,307	29	-	1,279,638

\* 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。

### 3. 分部資料(續)

	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	調整及撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止期間</b>					
<b>分部收入：</b>					
銷售給外部客戶	1,622,022	98,464	3,691	-	1,724,177
分部間收入	-	10,128	-	(10,128)	
其他收入	397,078	10,063	1,560	-	408,701
銷售成本	(660,416)	(42,564)	(157)	-	(703,137)
僱員開支	(142,970)	(10,445)	(2,746)	-	(156,161)
折舊及攤銷	(163,854)	(13,848)	(1,588)	-	(179,290)
經營租金開支	(120,350)	-	-	-	(120,350)
其他經營支出	(350,002)	(35,640)	(2,659)	10,128	(378,173)
其他收益	234,015	2,453	-	-	236,468
經營利潤／(虧損)	815,523	18,611	(1,899)	-	832,235
融資成本	(23,644)	(83,828)	(120)	-	(107,592)
應佔聯營公司損益	-	-	185	-	185
除稅前分部利潤／(虧損)	791,879	(65,217)	(1,834)	-	724,828
所得稅支出	(215,203)	16,304	509	-	(198,390)
本期分部利潤／(虧損)	576,676	(48,913)	(1,325)	-	526,438
<b>歸屬於：</b>					
母公司權益持有人	523,328	(53,715)	(1,739)	-	467,874
非控股股東權益	53,348	4,802	414	-	58,564
	576,676	(48,913)	(1,325)	-	526,438
<b>其他分部資料</b>					
損益表中確認的減值虧損	176	575	-	-	751
損益表中轉回的減值虧損	-	-	(67)	-	(67)
於聯營公司投資	-	-	12,310	-	12,310
資本開支*	330,876	849,010	632	-	1,180,518

\* 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。

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	833,143	799,584
直銷	714,442	734,199
租賃商鋪租金收入	89,883	86,279
管理百貨店的管理費收入	2,060	1,960
投資性物業租賃收入	172,511	34,341
物業銷售收入	55,170	64,123
其他	3,463	3,691
	<b>1,870,672</b>	1,724,177

特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：

特許專櫃銷售總額	5,087,975	4,663,631
特許專櫃銷售佣金	833,143	799,584

### 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
來自供應商及特許經營商的收入		
– 行政與管理費收入	203,004	224,520
– 促銷費收入	113,892	95,443
– 信用卡手續費	64,588	60,650
利息收入	14,591	6,345
其他	21,913	21,743
	<b>417,988</b>	408,701

## 6. 銷售成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
存貨採購及其變動	649,718	660,274
物業銷售成本	40,313	42,564
其他	131	299
	<b>690,162</b>	703,137

## 7. 僱員開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
工資及薪金	179,063	155,597
以股權結算之購股權開支	-	(25,498)
退休福利	21,917	17,881
其他僱員福利	4,928	8,181
	<b>205,908</b>	156,161

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 8. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
公用設施開支	99,039	95,769
宣傳及廣告開支	29,899	27,260
維護開支	49,409	41,846
招待開支	10,258	7,497
辦公開支	21,369	19,395
其他稅項開支	148,290	125,517
專業服務費	10,024	11,613
核數師酬金	1,150	2,097
銀行手續費	32,705	31,357
應收貿易賬款減值	87	604
其他應收款項減值/(減值轉回)	(124)	80
其他	12,490	15,138
	<b>414,596</b>	<b>378,173</b>

### 9. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目虧損	(406)	(94)
處置長期資產的收益	2,467	-
外匯收益淨額	1,709	131
收到按成本計入損益的權益投資的股息	6,565	-
按公允值計入損益的權益投資的公允價值變動收益/(虧損)	(179)	808
處置附屬公司/聯營公司收益	627	-
處置投資性物業收益	-	2,366
處置可供出售權益投資的收益	-	184,254
一家附屬公司百貨店經營虧損彌補額	24,505	21,083
收到可供出售的權益投資的股息	14,686	6,099
收到按公允值計入損益的權益投資的股息	-	79
一家附屬公司被豁免的租金	23,951	-
其他	6,428	21,742
	<b>80,353</b>	<b>236,468</b>

## 10. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
非按公允值列入損益之金融負債利息開支總額	213,297	203,840
減：已資本化利息	(139,333)	(99,915)
	73,964	103,925
其他融資成本：		
應付對價現值增加	-	3,667
	73,964	107,592

## 11. 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二零一三年六月三十日估計應課稅利潤的16.5%(二零一二年六月三十日：16.5%)計算。

根據有關中國所得稅法，中國大陸的附屬公司需繳納企業所得稅的稅率為25%。



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 11. 所得稅(續)

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1,451,000元的土地增值稅，已在截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益表內扣除(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣1,372,000元)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
當期－企業所得稅	204,846	222,107
當期－土地增值稅	1,451	1,372
遞延	1,214	(25,089)
本期稅務支出總額	207,511	198,390

### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零一三年六月三十日止六個月期間母公司權益持有人應佔利潤人民幣398,316,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣467,874,000元)及本期已發行之加權平均股數5,306,375,229股(截至二零一二年六月三十日止六個月：5,371,143,627股)計算

由於考慮到發行在外的期權及可換股債券對每股基本盈利存在反攤薄影響，因此在計算截至二零一二年和二零一三年六月三十日之每股攤薄盈利時並未對每股基本盈利進行調整。

### 13. 物業、廠房及設備

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值		4,240,296	3,646,710
添置		323,926	837,078
處置		(9,938)	(8,534)
期內／年內折舊		(114,335)	(208,514)
從發展中物業轉入／(轉撥至發展中物業)	21	2,283	(26,323)
轉撥至投資性物業	14	(13,226)	-
匯兌調整		(630)	(121)
於6月30日／12月31日		4,428,376	4,240,296

建造期間已資本化的預付土地租賃款攤銷約為人民幣23,630,000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27(a)。

本集團相關的樓宇之房產證仍未從中國有關部門取得，集團仍在辦理相關權證之手續，其淨值於二零一三年六月三十日約為人民幣213,312,000元。

### 14. 投資性物業

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值		509,298	428,221
添置		54,945	99,667
處置		-	(2,904)
從物業、廠房及設備轉入	13	13,226	-
期內／年內折舊		(8,621)	(15,686)
於6月30日／12月31日		568,848	509,298
於6月30日／12月31日：			
成本		716,473	645,978
累計折舊		(147,625)	(136,680)
帳面淨值		568,848	509,298

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 14. 投資性物業(續)

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29(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27(b)。

相關中國機關尚未發出本集團使用位於安徽省，於二零一三年六月三十日賬面淨值約為人民幣17,777,000元之投資物業的相關權證(於二零一二年十二月三十一日約為人民幣24,104,000元)，本集團正在辦理相關權證的手續。

### 15. 土地租賃預付款項

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於1月1日的賬面值		3,861,149	4,106,464
添置		4,073	1,555
轉撥至發展中物業	21	-	(97,299)
從發展中物業轉入	21	708,341	1,973
處置		-	(6,017)
		<b>4,573,563</b>	4,006,676
期內/年內攤銷		<b>(79,925)</b>	(145,527)
於6月30日/12月31日		<b>4,493,638</b>	3,861,149
計入預付款項及其他應收款項的即期部分		<b>(159,854)</b>	(143,973)
非即期部分		<b>4,333,784</b>	3,717,176

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其應付票據及計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地詳情載列於財務報表附註27(c)。

於二零一三年六月三十日，本集團淨值為人民幣113,575,000元土地租賃預付款的土地使用權證仍在辦理中。(二零一二年十二月三十一日：人民幣115,213,000元)。

期內攤銷中包含金額約為人民幣23,630,000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13)

## 16. 商譽

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
成本於1月1日(扣除累計減值)	641,680	641,680
於6月30日/12月31日	641,680	641,680
於6月30日/12月31日：		
成本	647,449	647,449
累計減值	(5,769)	(5,769)
賬面淨值	641,680	641,680

## 17. 其他無形資產

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
成本於1月1日(扣除累計攤銷)	5,818	6,823
添置	1,332	909
期內/年內攤銷	(1,616)	(1,914)
於6月30日/12月31日	5,534	5,818
於6月30日/12月31日：		
成本	11,686	11,370
累計攤銷	(6,152)	(5,552)
賬面淨值	5,534	5,818

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 18. 於聯營公司之投資

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分佔資產淨值	4,859	12,049

### 19. 可供出售的權益投資

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)		
上海	580,059	687,154
深圳	161,465	117,354
	741,524	804,508
非上市權益投資(按成本)	161,527	161,527
	903,051	966,035
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	897,166	960,150

截至六月三十日止本期，本集團可供出售的權益投資之總損失直接計入其他綜合收益的金額為人民幣74,313,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：溢利人民幣15,066,000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帳。此外，合理公允價值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允價值。

## 20. 存貨

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
可轉售商品	204,860	281,147
跌價準備	(1,999)	(2,000)
	<b>202,861</b>	279,147

## 21. 發展中物業

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
土地租賃預付款，成本			
於1月1日		2,968,650	1,161,038
添置		198,552	1,734,211
收購附屬公司		309,590	–
從土地租賃預付款轉入	15	–	97,299
轉撥至土地租賃預付款	15	(708,341)	(1,973)
轉撥至持有待售已落成物業		–	(21,925)
於6月30日／12月31日		<b>2,768,451</b>	2,968,650
開發支出，成本			
於1月1日		1,100,923	630,160
添置		387,221	703,689
從物業、廠房及設備轉入／ (轉撥至物業、廠房及設備)	13	(2,283)	26,323
轉撥至持有待售已落成物業		–	(259,249)
於6月30日／12月31日		<b>1,485,861</b>	1,100,923
		<b>4,254,312</b>	4,069,573

本集團的發展中物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。

本集團為其計息銀行貸款作抵押的已質押發展中物業的詳情載於財務報表附註27(e)。

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項	876,128	709,930
<b>流動資產</b>		
預付款項	331,471	210,245
其他應收款項	355,087	447,352
	686,558	657,597
其他應收款項減值	(32,437)	(32,480)
	654,121	625,117

### 23. 貸款及應收款項

根據本集團與其同系附屬公司深圳茂業集團有限公司(「深圳茂業集團」)於二零一一年十一月二十二日簽訂的一項關於商業物業的合作開發協定，以及於二零一二年三月一日簽訂的補充協議。本集團同意向深圳茂業集團支付累計不超過人民幣250,000,000元的貸款，其年利率為15%。在該項商業物業開發完成後，深圳茂業集團同意授予本集團關於該等商業物業的優先購買權和優先租賃權。該等貸款將會根據深圳茂業集團的需要由本集團於自二零一一年十一月二十二日始的兩年內支付。

於二零一二年六月二十日，本集團支付第一期總共為人民幣100,000,000元的貸款與深圳茂業集團。

## 24. 現金及現金等價物和抵押存款

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	920,921	1,389,771
定期存款	60,072	132,884
	<b>980,993</b>	1,522,655
減：為應付票據抵押的定期存款	(5,225)	(5,820)
為在建工程抵押的定期存款	(16,798)	(25,145)
其他抵押的銀行存款	(10,192)	(9,190)
	<b>(32,215)</b>	(40,155)
現金及現金等價物	<b>948,778</b>	1,482,500

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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	972,709	1,513,990
港元	7,921	8,294
美元	352	359
英鎊	11	12
	<b>980,993</b>	1,522,655

銀行存款的利息按照活期存款的利率賺取。定期存款期限介乎一至六個月不等，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帳面值與其公允值相若。



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 25. 應付貿易賬款及應付票據

於財務報表日，應付貿易賬款及票據按發票日的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
90天以內	1,378,531	1,766,020
91至180天	511,425	169,101
181至360天	115,374	56,183
超過360天	167,481	202,932
	<b>2,172,811</b>	<b>2,194,236</b>

應付貿易賬款為免息，並一般於90天內清償。

### 26. 已收按金，應計費用及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
遞延收入	1,495,825	1,079,009
已收押金	228,009	184,274
預提經營租金開支	97,940	107,688
預提公用設施開支	21,104	19,973
預提費用	95,010	80,985
預提僱員開支	42,688	57,819
折扣券負債準備	22,326	18,978
增值稅及其它應繳稅項	(230,579)	(140,431)
其他應付款項	385,190	522,214
	<b>2,157,513</b>	<b>1,930,509</b>

27. 計息銀行貸款和其他貸款

	二零一三年六月三十日 (未經審核)			二零一二年十二月三十一日 (經審核)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—有擔保	6.00-9.84	2013-2014	640,000	6.30-9.84	2013	1,054,000
銀行貸款—無擔保	6.90	2014	1,000	-	-	-
長期銀行貸款的 即期部分—有擔保	6.22-7.86 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	2013-2014	466,985	6.52-7.91 以HIBOR利率上浮 1.3及低於香港 最佳貸款利率 2.25二者較低者	2013	430,915
可換股公司債券	6.51	2013-2015	867,621	6.51	2013-2015	869,681
其他貸款	4.71-5.86	2013-2014	1,746,970	4.71-6.57	2013	1,596,157
			<u>3,722,576</u>			<u>3,950,753</u>
<b>非即期</b>						
長期銀行貸款—有擔保	6.22-7.86, 以HIBOR利率 上浮1.3及低於 香港最佳貸款利率 2.25二者較低者	2014-2022	2,074,047	6.52-7.91, 以HIBOR利率上浮 1.3及低於香港 最佳貸款利率 2.25二者較低者	2014-2020	2,370,459
其他貸款	5.52	2016	794,000	-	-	-
			<u>2,868,047</u>			<u>2,370,459</u>
			<u>6,590,623</u>			<u>6,321,212</u>

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 27. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
償還期		
銀行貸款和其他貸款		
一年內	2,854,955	3,081,072
於第二年	211,969	319,269
於第三年至第五年(含首尾兩年在內)	2,098,635	779,763
於五年以上	557,443	1,271,427
	<b>5,723,002</b>	5,451,531

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
償還期		
可換股公司債券		
一年內	867,621	869,681
	<b>867,621</b>	869,681

本集團的銀行貸款由以下資產抵押：

- 本集團帳面淨值約為人民幣624,082,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣712,536,000元)的若干土地及樓宇；
- 本集團帳面淨值約為人民幣58,037,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣91,668,000元)的若干投資性物業；
- 本集團帳面淨值約為人民幣879,227,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣572,498,000元)的若干土地租賃預付款；
- 本集團帳面淨值約為人民幣317,987,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣317,987,000元)的若干持有待售已落成物業；及
- 本集團帳面淨值約為人民幣925,393,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣910,196,000元)的若干發展中物業。

此外，截止二零一三年六月三十日，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1,592,380,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,625,271,000元)的銀行貸款提供擔保。

## 27. 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

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
浮動利率	357,600	812,261

計息銀行貸款乃以公允值計量。

## 28. 已發行股本

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>法定：</b>		
9,000,000,000股(2012年12月31日：9,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	900,000	900,000
<b>已發行及繳足：</b>		
5,245,275,000股(2012年12月31日：5,370,081,000股) 每股面值0.10港元之普通股	524,528	537,008
等值人民幣千元	469,406	480,407

本期本公司已發行股本變動如下：

	發行的股份數	已發行股本 人民幣千元	股份溢價帳戶 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2013年1月1日	5,370,081,000	480,407	1,848,205	2,328,612
分配2012年末期股息	-	-	92	92
回購及註銷股份數	(124,806,000)	(11,001)	(165,073)	(176,074)
於2013年6月30日	5,245,275,000	469,406	1,683,224	2,152,630

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 28. 已發行股本(續)

本期內已回購的124,806,000股普通股於回購時已被註銷，本公司已發行股份已按此等股份之面值相應削減。本期內普通股回購款為港幣205,542,000元(相當於人民幣165,073,000元)已通過股份溢價帳戶扣除。已註銷的普通股價值相當於被轉移到載於中期簡明綜合權益變動表的資本贖回儲備中。

本期內購回股份詳情如下：

回購日	已購回的 普通股數	每股回購價		已支付的總代價	
		最高 港幣	最低 港幣	港幣千元	人民幣千元
2013年3月6日	3,882,000	1.74	1.71	6,703	5,422
2013年3月7日	3,718,000	1.78	1.73	6,559	5,310
2013年3月8日	1,637,000	1.76	1.73	2,860	2,316
2013年3月11日	529,000	1.76	1.74	925	750
2013年3月12日	1,131,000	1.75	1.70	1,950	1,580
2013年3月13日	1,931,000	1.70	1.66	3,246	2,629
2013年3月14日	6,726,000	1.71	1.66	11,350	9,193
2013年3月15日	3,686,000	1.71	1.68	6,271	5,077
2013年3月18日	6,338,000	1.69	1.65	10,591	8,574
2013年3月19日	4,997,000	1.70	1.66	8,438	6,832
2013年3月20日	12,456,000	1.76	1.70	21,795	17,636
2013年3月26日	10,023,000	1.77	1.73	17,501	14,140
2013年3月27日	8,656,000	1.83	1.77	15,677	12,673
2013年3月28日	16,761,000	1.85	1.78	30,742	24,847
2013年4月10日	9,436,000	1.70	1.62	15,821	12,748
2013年4月11日	9,832,000	1.74	1.70	17,087	13,776
2013年4月12日	1,055,000	1.73	1.71	1,818	1,464
2013年4月15日	4,926,000	1.75	1.70	8,559	6,886
2013年4月16日	7,713,000	1.78	1.71	13,518	10,868
2013年4月19日	3,081,000	1.77	1.71	5,406	4,345
2013年4月22日	6,292,000	1.79	1.75	11,205	9,008
	<b>124,806,000</b>			<b>218,022</b>	<b>176,074</b>

## 29. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業及分租租出物業，協定期期介乎一年到十五年。

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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	140,638	125,704
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	184,744	164,332
五年後	183,398	142,665
	<b>508,780</b>	432,701

### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租用若干百貨店物業及辦公室物業。該等物業租約的協定期期介乎一年至十九年。

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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	213,057	184,484
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	747,475	635,276
五年後	354,459	274,650
	<b>1,314,991</b>	1,094,410

## 30. 承擔

除上述附註29(b)所列的經營租約承擔外，本集團具有下列資本承擔：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	1,722,648	1,676,702

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 31. 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：

	截止六月三十日止六個月	
	二零一三 (未經審核) 人民幣千元	二零一二 (未經審核) 人民幣千元
<b>(1) 經常性交易</b>		
<b>下列公司收取的經營租金開支：</b>		
深圳茂業集團(i) & (iv)	12,188	12,663
中兆投資(集團)有限公司(i) & (iv)	4,262	4,285
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (iv)	27,345	27,345
深圳市崇德地產有限公司(i) & (iv)	153	212
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (iv)	3,255	3,254
重慶茂業地產有限公司(i) & (iv)	11,201	9,620
深圳友誼貿易中心有限公司(iii) & (iv)	13,880	14,550
常州泰富房地產開發有限公司(「常州泰富」)(i) & (iv)	-	3,540
瀋陽茂業置業有限公司(「茂業置業」)(i) & (iv)	11,771	11,771
	<b>84,055</b>	<b>87,240</b>
<b>經營百貨店收取的管理費收入：</b>		
無錫茂業百貨有限公司(i) & (v)	2,060	1,960
<b>如下公司分攤一家百貨店運營損失：</b>		
茂業置業(i) & (vi)	24,505	21,083
<b>地產事業服務收費：</b>		
深圳茂業集團(i)	-	822

### 31. 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)

	截止六月三十日止六個月	
	二零一三 (未經審核) 人民幣千元	二零一二 (未經審核) 人民幣千元
<b>(2) 非經常性交易</b>		
<b>租賃豁免：</b>		
常州泰富(i) & (ix)	23,951	—
<b>收購附屬公司：</b>		
深圳茂業集團(i) & (x)	5,000	—
<b>貸款及應收款項：</b>		
深圳茂業集團(i) & (vii)	—	100,000
<b>利息費用：</b>		
深圳茂業集團(i) & (vii)	7,500	—
<b>銀行貸款由下列方擔保：</b>		
深圳茂業集團(i) & (viii)	650,000	850,000
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(ii) & (viii)	1,600,000	1,800,000
	<b>2,250,000</b>	<b>2,650,000</b>

- (i) 彼等為本公司的同系附屬公司。
- (ii) 黃茂如先生為本公司董事。
- (iii) 鐘鵬翼先生為本公司的董事，亦為深圳友誼的股東。
- (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深圳友誼協議的相關合約確定。
- (v) 經營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商簽訂的相關合約確定。



# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 31. 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)

- (vi) 根據本集團一家附屬公司瀋陽茂業百貨有限公司(「瀋陽茂業」)與茂業置業於二零一一年七月十五日關於瀋陽茂業及茂業置業合作經營的一家百貨店而訂立的合作經營條款，倘瀋陽茂業在自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日的經營期間遭受損失，茂業置業將承擔瀋陽茂業除稅前損失總額的80%，以最高金額為每年人民幣38,000,000元為限。倘瀋陽茂業在上述經營期間產生了利潤，茂業置業有權收取稅前利潤的20%，以最高金額為每年人民幣10,000,000元為限。於二零一三年七月五日，瀋陽茂業與瀋陽置業訂立一項新協議。根據新協議，於二零一一年七月十五日簽訂的合作經營條款已終止。瀋陽茂業不再租賃茂業置業持有的樓宇，而茂業置業不再承擔瀋陽茂業自二零一三年七月一日以來的損失。其後，瀋陽茂業會就經營百貨店向茂業置業收取管理費收入，有關收入乃根據百貨店的銷售所得款項及租賃商舖租金收入。
- (vii) 本集團提供了人民幣100,000,000元的貸款與深圳茂業集團，更多詳情載於綜合簡明財務狀況表附註23。
- (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。
- (xi) 於二零一三年七月五日，本集團一家附屬公司常州茂業百貨有限公司(「常州茂業」)與常州泰富訂立一項協議，據此，常州茂業不再租賃常州泰富持有的樓宇，而各訂約方將解除及撤銷其他訂約方根據該租約的任何責任。因此，經營租賃期間的租金開支共人民幣23,950,000元獲常州泰富豁免。其後，常州茂業會就經營百貨店向常州泰富收取管理費收入，有關收入乃根據百貨店的銷售所得款項及租賃商舖的租金收入。
- (x) 本集團自深圳茂業集團收購一家附屬公司秦皇島茂業房地產開發有限公司，代價為人民幣5,000,000元。

### 31. 關聯方交易與結餘(續)

(b) 本集團與關聯方有以下結餘：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>應收關聯方</b>		
應收同系附屬公司	102,570	79,871
應收附屬公司非控股股東	13,237	15,316
應收受本集團董事重大影響之公司	-	1,467
	<b>115,807</b>	96,654
<b>應付關聯方</b>		
應付聯營公司	355	506
應付附屬公司非控股股東	64,842	84,843
應付同系附屬公司	24,248	17,011
應收受本集團董事重大影響之公司	-	242
	<b>89,445</b>	102,602

於二零一三年六月三十日應收關聯方以及應付關聯方結餘中包括了具有貿易性質，無擔保，免息，於要求時償還的款項，分別是人民幣115,807,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣96,654,000元)和人民幣24,248,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣17,253,000元)。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帳面值與其它近期不曾拖欠任何付款的關聯方有關。

該等關聯方結餘的帳面價值與其公允價值相若。

# 中期簡明

## 綜合財務報表附註

於二零一三年六月三十日

### 31. 關聯方交易與結餘(續)

(c) 應收同系附屬公司貸款和應收款項

	截止六月三十日止六個月	
	二零一三 (未經審核) 人民幣千元	二零一二 (經審核) 人民幣千元
深圳茂業集團(附註23)	115,000	100,000

(d) 主要管理人員補償

	截止六月三十日止六個月	
	二零一三 (未經審核) 人民幣千元	二零一二 (未經審核) 人民幣千元
薪金及津貼	1,676	1,591
退休福利	63	33
以股權結算之購股權開支	-	(2,812)
	1,739	(1,188)

### 32. 公允值計量

截至二零一三年六月三十日，本集團持有的以公允價值計量的金融資產如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	第一級 (未經審核) 人民幣千元	第二級 (未經審核) 人民幣千元	第三級 (未經審核) 人民幣千元
	按公允值計入損益的金融資產： 交易證券	780	780	-
可供出售的權益投資： 股票	741,524	741,524	-	-

於二零一三年六月三十日止六個月期間，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。

### 33. 報告期後事項

- (i) 二零一三年七月二日至十二日，本公司共回購17,023,000股股份並註銷，總計代價約為港幣21.3百萬元。
- (ii) 二零一三年七月二十四日至八月八日，本集團子公司大華投資(中國)有限公司出售了深圳市國際企業股份有限公司13,319,000股B股可供出售權益投資，出售價總計約為港幣151.44百萬元。
- (iii) 於二零一三年七月三十日，深圳茂業商廈有限公司成功發行人民幣為700百萬元的中期票據。該項票據固定票面利率為每年6.05%，到期日為二零一六年七月三十日。
- (iv) 於二零一三年八月十五日，本公司宣告分派2013年中期股息，每股股息2.8港仙。

### 34. 批准的中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於二零一三年八月十五日獲董事會批准及授權發行。