



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)

2017

年度報告





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



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	9
管理層討論與分析	11
董事及高級管理層	23
企業管治報告	27
環境、社會及管治報告	37
董事會報告	45
獨立核數師報告	59
綜合損益表	64
綜合全面收益表	65
綜合財務狀況表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	70
財務報表附註	73
公司資料	176



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**」)經營及管理百貨店和物業發展業務。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。

本集團自成立以來，以獨有的「零售+商業地產」模式迅速崛起，並在全國範圍內實現規模化複製擴張。本集團以低成本拿地鋪路，實體零售商業反哺，打造核心業務互補互助的生態閉環。

自1997年第一家門店深圳東門店開業以來，本集團歷經20年潛心發展及審慎佈局，憑藉自身強大的競爭力及與時俱進的改革創新，逐步夯實於華南區域的領先地位，並深入拓展至中國經濟最發達，發展速度最快的華東、西南、北方區域腹地市場，成為多個區域內的行業龍頭。截止至2017年12月31日，本集團擁有門店數達60家，總建築面積約287萬平方米，其中自有物業面積佔比達75%，覆蓋重點城市包括：華南的深圳、珠海；西南的成都、重慶；華東的南京、無錫；及北方的呼和浩特、包頭、秦皇島等。

本集團積極把握中國中高端實體零售的發展趨勢，融合線上線下優勢，打通上下游，賦能新零售，打造線下全時段、多場景、高效率的新型消費體驗，努力實現傳統百貨零售向新零售的戰略轉型。

本年度報告的中、英文本已登載於本公司網站 www.maoye.cn。

股東可隨時向本公司在香港的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)給予合理時間下以預先書面通知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(即只收取英文版或只收取中文版或同時收取中、英文版)。

鑒於本年度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年度報告。

公司使命

智慧創造幸福生活



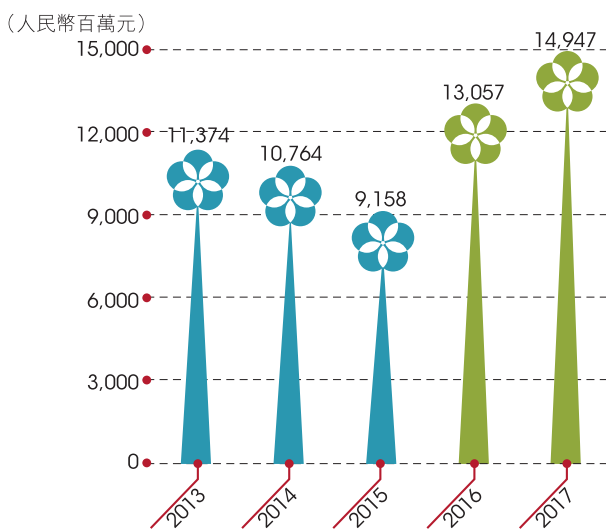
財務摘要

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：

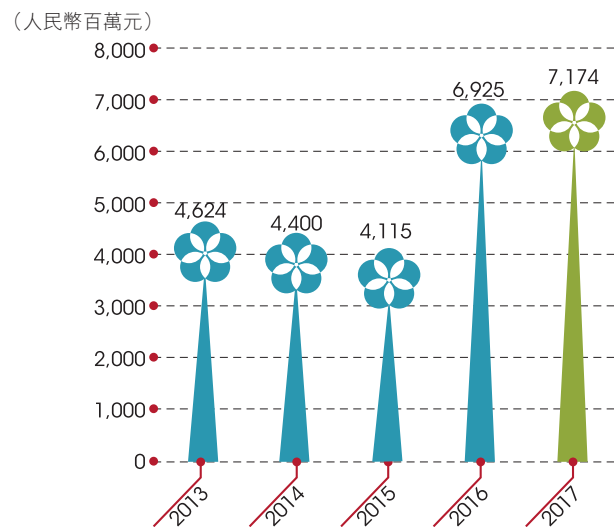
經營業績

	截至12月31日止年度				
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售所得款項總額 ¹	14,946,661	13,057,334	9,157,532	10,764,137	11,374,363
經營收入總額 ²	7,174,316	6,925,377	4,115,464	4,400,460	4,623,593
經營利潤	2,749,613	1,359,829	995,013	2,322,984	1,458,662
年度利潤	1,268,409	112,061	289,533	1,449,933	913,114
應佔利益：					
— 母公司權益持有人	1,071,973	46,382	298,627	1,365,189	802,041
— 少數股東權益	196,436	65,679	(9,094)	84,744	111,073
每股基本盈利(人民幣元) ³	0.21	0.009	0.058	0.263	0.155

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				
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
			(追溯重述 ⁴)	(追溯重述 ⁵)	
資產及負債					
資產總額	47,831,805	45,975,332	31,774,937	24,461,197	20,078,127
負債總額	34,043,632	33,898,763	22,128,489	16,260,197	12,747,263
權益總額	13,788,173	12,076,569	9,646,448	8,201,000	7,330,864
— 母公司權益持有人應佔權益	11,072,182	10,135,809	8,256,505	7,141,989	5,862,147
— 少數股東應佔權益	2,715,991	1,940,760	1,389,943	1,059,011	1,468,717

附註：

- 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。
- 經營收入總額指本集團收入及其他收入的總和。
- 截至2017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1,071,973,000元及已發行股份的加權平均普通股5,140,326,000股計算。

截至2016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46,382,000元及已發行股份的加權平均普通股5,141,489,556股計算。

截至2015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298,627,000元及已發行股份的加權平均普通股5,160,924,290股計算。

截至2014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1,365,189,000元及已發行股份的加權平均普通股5,197,910,878股計算。

截至2013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802,041,000元及已發行股份的普通股5,159,225,623股計算。
- 因2016年12月31日本集團持有的投資性房地產的後續計量模式由成本計量模式變更為公允價值計量模式，對2015年度財務報告進行追溯重述。
- 根據設定受益計劃之精算報告對2014年可比數據進行追溯重述。

零售網絡

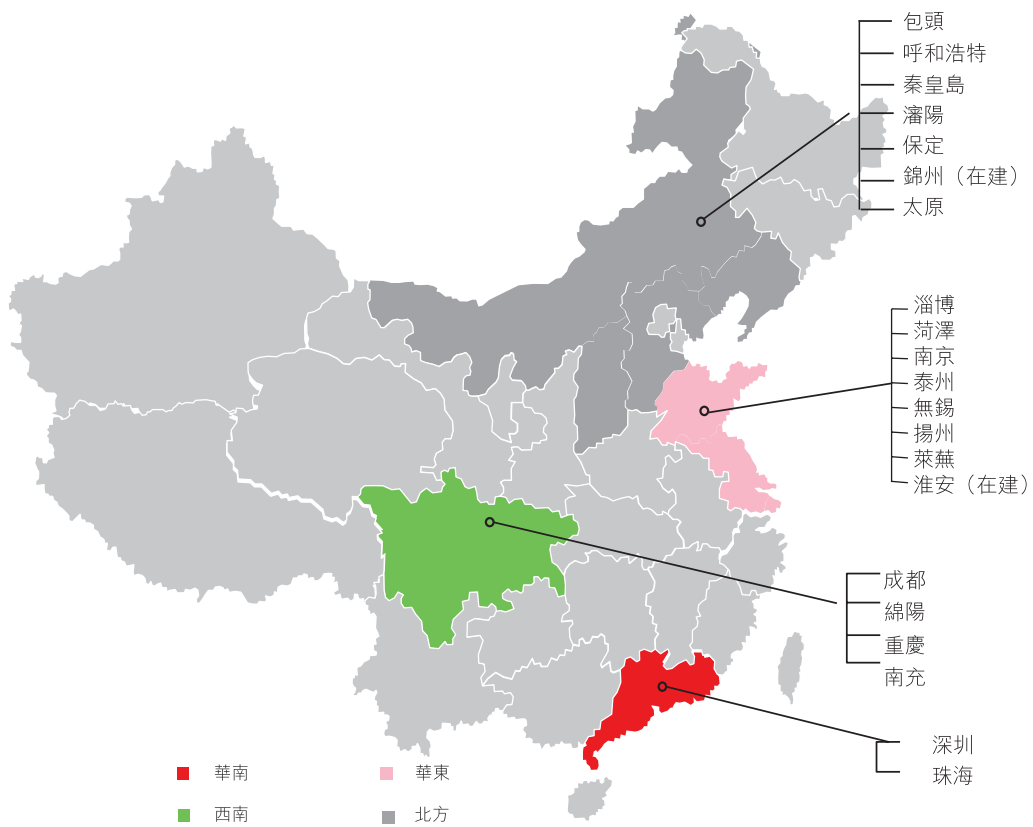
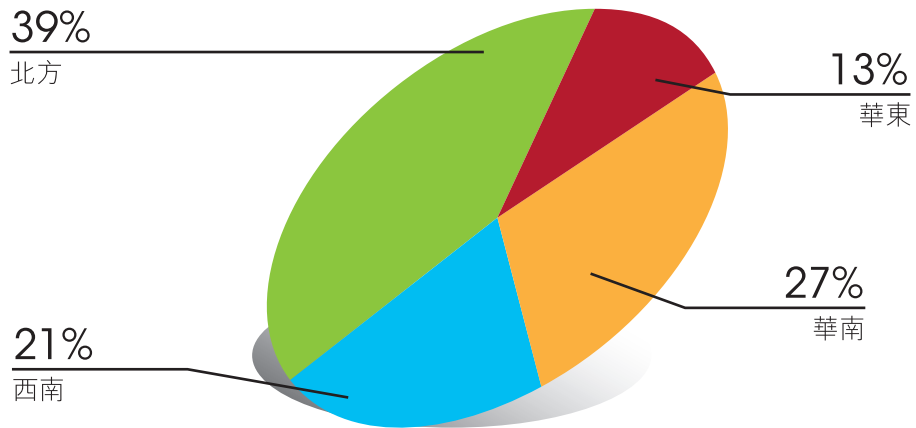
門店名稱	省份	總建築面積		開業日期	物業擁有權	業態
		(平方米)				
1	深圳東門店	廣東	40,979	1997年3月	自有	百貨
2	深圳華強北店	廣東	63,243	2003年10月	租賃	百貨
3	深圳深南店	廣東	10,507	2004年12月	租賃	百貨
4	深圳南山店	廣東	44,871	2009年9月	自有	百貨
5	珠海香洲店	廣東	36,112	2001年11月	租賃	百貨
6	深圳奧特萊斯店	廣東	23,048	1999年10月	租賃	奧特萊斯
7	重慶江北店	重慶	68,138	2004年10月	租賃	百貨
8	人東店	四川	38,278	1998年9月	自有	百貨
9	光華店	四川	62,498	2009年12月	自有	百貨
10	成都春熙店	四川	22,463	2013年11月	自有	百貨
11	成都茂業天地	四川	87,835	2005年6月	自有	百貨
12	南充五星店	四川	24,365	2001年11月	自有	百貨
13	綿陽興達店	四川	27,595	2008年9月	自有	百貨
14	成都龍泉店	四川	1,229	2009年9月	租賃	綜超
15	成都武侯店	四川	16,000	2005年6月	租賃	綜超
16	成都溫江店	四川	8,400	2005年6月	租賃	綜超
17	淄博茂業時代廣場	山東	88,923	2015年2月	自有	購物中心
18	萊蕪茂業天地	山東	110,000	2017年12月	自有	購物中心
19	荷澤惠和店	山東	29,426	2011年3月	自有	百貨
20	淄博茂業天地	山東	115,000	2010年10月	自有	百貨
21	淄博茂業廣場	山東	36,791	2010年11月	自有	百貨
22	淄博茂業泰客榮商場	山東	25,337	2010年11月	自有	百貨
23	淄博茂業商城	山東	8,415	2010年11月	租賃	百貨
24	無錫購物中心	江蘇	200,433	2007年10月	管理店	購物中心
25	泰州茂業天地	江蘇	86,066	2015年1月	自有	購物中心
26	南京茂業天地	江蘇	88,786	2016年11月	自有	百貨
27	無錫億佰店	江蘇	78,695	2016年3月	自有	百貨
28	揚州文昌店	江蘇	21,485	2011年1月	自有	百貨
29	泰州第一百貨	江蘇	40,358	2009年10月	自有	百貨
30	太原茂業天地	山西	246,224	2016年12月	自有	購物中心
31	太原柳巷店	山西	31,448	2008年10月	自有	百貨
32	包頭茂業天地一期	內蒙古	60,366	2017年1月	自有	購物中心
33	維多利時代店	內蒙古	190,454	2010年11月	租賃	購物中心
34	維多利摩爾店	內蒙古	140,060	2013年12月	自有	購物中心
35	包頭東河維多利廣場	內蒙古	69,998	2014年11月	自有	購物中心
36	維多利商廈	內蒙古	50,513	2003年5月	自有	百貨

零售網絡

門店名稱	省份	總建築面積		開業日期	物業擁有權	業態
		(平方米)				
37 維多利國際廣場店	內蒙古	85,654		2008年1月	自有	百貨
38 維多利購物中心	內蒙古	60,218		2006年9月	自有	百貨
39 包頭維多利商廈	內蒙古	64,644		2010年1月	自有	百貨
40 中山店	內蒙古	6,760		2003年5月	自有	綜超
41 新天地店	內蒙古	5,470		2005年12月	租賃	綜超
42 首府店	內蒙古	6,680		2007年9月	租賃	綜超
43 西龍王廟店	內蒙古	1,000		2010年1月	租賃	綜超
44 金橋店	內蒙古	16,887		2012年1月	租賃	綜超
45 火車站店	內蒙古	3,300		2013年1月	租賃	綜超
46 大學東路店	內蒙古	11,000		2013年1月	租賃	綜超
47 體育場店	內蒙古	5,600		2013年5月	租賃	綜超
48 北門店	內蒙古	1,692		2013年6月	租賃	綜超
49 摩爾城店	內蒙古	9,800		2013年12月	自有	綜超
50 金川店	內蒙古	7,472		2014年1月	租賃	綜超
51 昆區店	內蒙古	14,356		2010年1月	自有	綜超
52 東河店	內蒙古	5,980		2014年11月	自有	綜超
53 瀋陽鐵西店	遼寧	49,600		2012年7月	自有	奧特萊斯
54 現代購物廣場	河北	36,897		2010年6月	租賃	購物中心
55 秦皇島商城	河北	26,696		2010年6月	自有	百貨
56 秦皇島金源店	河北	10,800		2010年6月	自有	百貨
57 秦皇島金都店	河北	46,610		2008年9月	自有	百貨
58 華聯商廈店	河北	10,355		2010年6月	自有	百貨
59 保定燕趙店	河北	61,491		2014年9月	自有	百貨
60 保定國貿店	河北	24,826		2010年12月	自有	奧特萊斯

零售網絡

2017年銷售所得款項總額地區佔比



董事長報告書

2017年，伴隨我國宏觀經濟形勢出現明顯好轉，大數據、人工智能、移動支付等現代化信息技術應用趨於普遍，居民消費需求迅猛升級，零售行業催生出新供求新模式。2017年作為新零售的誕生元年，為零售行業帶來了場景革命。線上線下全方位深入融合，消費場景社交化多元化，多業態跨界協同提供一站式聚合服務，供應鏈生態鏈條智慧高效等特徵日益明顯。但是，無論是新消費升級、大數據賦能、人工智能技術的普及以及場景革命，零售的本質仍未改變，其目標是降低成本，提高效益及消費者體驗。與此同時，實體零售也呈現加速回暖的趨勢。

為滿足客戶日益增長的美好生活需求，本集團於2017年乘借實體零售回暖春風，不斷加快轉型升級，同時依託大數據和信息化系統全維度協同釋放有效賦能，實現精準營銷與智慧服務，提升客戶綜合感知。面臨「千店一面」、「千店同品」的同質化競爭、網上零售的消費分流以及購物中心爆發式增長的擠壓，本集團不斷引入新興創新型業態、加強供應商分層整合、優化商品組合、增強成本控制力度，有效地實現了客流提升與業績增長，並形成本集團於行業內的核心競爭優勢。2017年，本集團同店銷售同比增長1.0%，較2016年的-5.9%上漲6.9個百分點，本集團整體經營狀況明顯改善。

經過了多輪市場洗禮，零售商業市場已進入充分競爭的時代，本集團的實體門店佔據著最良好的地段與人流最密集的商圈，線下流量紅利明顯，伴隨商圈的聚合效應，單體門店影響力不斷擴大。迎合零售行業的發展趨勢，實體商業從粗放發展模式走向精細化運營時代，而精細化運營離不開兩個重要的核心點：一是以消費者為中心、二是以數據驅動。

為填補實體零售短板，解決經營痛點，本集團於2017年成立了茂業數智聯合信息技術(深圳)有限公司(「茂業數智」)，立足茂業全國佈局的各種形態地產資源，以互聯網+業務模式，貫穿線下實體業務，數據與商業邏輯的深度融合，實現消費方式逆向牽引生產變革，優化傳統業態的資產配置，孵化新型零售物種，形成消費場景貫通的商業生態圈。

董事長報告書

隨著零售行業進入轉型深水區，零供關係進一步發生變化，百貨零售商與品牌商及供應商逐步發展成深度聯營。本集團於2017年以信息化數據為基礎，不斷加大對門店商品組合的關注，以終端數據信息反饋，指導上游供應商實現有效供給。同時，門店內部不斷升級商品品類，調整商品組合，實施多點位銷售，以達到合理配置、增加坪效的目標。

2017年，是零售消費升級與渠道下沉碰撞的交替之年，能夠迎合主力消費群體、推出品質與體驗雙滿足的高質量產品的零售商，將在激烈的競爭中脫穎而出。受製造業向內陸地區轉移及大城市生活成本高漲等因素的影響，人口向二三線城市回流趨勢明顯，零售渠道下沉空間廣闊。隨著二三線城市居民消費需求的增長，本集團看好公司位於二三線城市的門店的進一步發展，未來銷售增長可期。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的辛勤付出，並對公司股東及廣大顧客致以誠摯的感謝！未來，本集團將抓住新一輪的消費升級趨勢，打造新零售業態利潤增長點，實現結構性增長，力爭強者恒強！

黃茂如

董事長

2018年3月15日

管理層討論與分析

一、宏觀經濟概覽

2017年，中國經濟運行延續了穩中向好的發展態勢，國內生產總值人民幣827,122億元，同比增長6.9%，經濟增長的總體態勢好於預期。消費品市場運行平穩，消費支出對經濟增長繼續發揮主要的推動作用，2017年全年，社會消費品零售總額人民幣366,262億元，比上年增長10.2%。其中，網上零售仍然保持了較快的增速，全國網上零售額人民幣71,751億元，比上年增長32.2%，網上零售額佔社會消費品零售總額的比例達到19.6%，而實體零售額佔社會消費品零售總額的比例則為80.4%。

根據商務部公佈數據顯示，2017年，商務部重點監測的2,700家典型零售企業銷售額2017年同比增長4.6%，增速較上年同期加快3個百分點；利潤和利潤總額分別增長8.0%和7.1%，增速分別較上年同期加快6.5和11個百分點。實體零售行業整體呈現加速回暖趨勢。

回顧過去的一年，線上與線下傳統零售企業加速融合共生，電商與店商之間邊界逐漸模糊化，實體店鋪資源重新成為電商巨頭競逐的焦點，「新零售」成為了業內發展的主旋律。隨著新型的零售業態和模式不斷涌現，零售企業已經由傳統的「千店一面」的同質化競爭轉向「千店千面」的精準化、差異化競爭。另一方面，零售行業的兩極化發展態勢進一步擴大，區域性企業逐漸失去壟斷優勢，同行業併購與跨行業合作使市場競爭愈加激烈。2017年是零售行業變革的關鍵一年，消費群體、渠道與品牌傳播的變化持續驅動著消費升級，傳統零售已成為過去式，零售轉型風口已至。

二、運營情況回顧

2017年，本集團加強精細化管理，提升經營效率，在多個維度實現了正面發展。2017年本集團實現經營收入7,174.3百萬元，同比增長3.6%；實現歸屬母公司權益持有人的淨利潤1,072.0百萬元，同比增長2,211.2%；每股基本盈利20.85分，同比增長2,216.7%。

管理層討論與分析

此外，本集團在原有的優勢基礎上，積極開拓多元化的零售業態經營，穩步推進地產業務發展，主要體現在以下方面：

1. 構建茂業全方位數字化生活圈

本集團結合線下現有豐富的業態資源，致力構建茂業全方位數字化生活圈，主動迎接新零售和消費升級時代的到來。2017年5月，茂業數智提出「茂業+互聯網」概念，致力於(1)建設跨業態的大會員生態體系；(2)建設「線上線下」全渠道；(3)賦能線下經營，運用大數據資源；(4)推進本公司數字化管理，推進運營組織變革。茂業數智的成立，是本集團邁向「新零售」的重要里程碑。

2017年，本集團完成以跨業態的大會員系統為中心，配置賣場服務、內容營銷、微商城、房屋租賃等應用，並圍繞消費者、商戶、供貨商、資源、服務延伸出若干互聯網產品。其中包括：

- 1) 「茂樂惠」— 茂業線上微商城，以零售百貨經營模式及業務模式為核心，是前後端貫通、且在實體零售線上成功拓展的產品，具有茂業專屬特色。目前「茂樂惠」已基本鑲嵌入本集團所有的門店微信公眾號，實現會員數據觸點式的採集和分析，並很好地完成門店與門店之間、線上與線下之間的交叉引流。「茂樂惠」不僅延長及拓展消費者的消費時間和空間，顯著增加會員數量，亦同時提高消費者的增量消費。截至2017年12月31日，本集團的會員人數達到687萬人，同比增長31.1%，會員消費佔比達到54.2%。
- 2) 「茂業智能管理平台」— 信息流高度集成、工作流程自動化的OA辦公平台，全面提高本集團工作效率，實現辦公管理的規範，節省了時間成本及辦公成本。
- 3) 「小紅茂」— 商戶一站式服務APP，為商戶需求方與門店服務方搭建連通的橋樑，及時為商戶提供維修、物資售賣、安全服務及業績查詢等功能，利用信息化手段提高對商戶的管理和服務水平，促進經營管理的持續改進。
- 4) 「茂業·好房」— 非零售銷售系統，為物業購房者及租戶提供在線的物業銷售和租賃功能，將房地產業務及流程全面數字化。

管理層討論與分析

2. 拓展全國零售網絡

本集團持續開展「茂業天地」項目的建設，積極推進新項目的招商和開業，與區域內原有門店形成聯動，以奠定區域市場的領導地位。2017年，本集團進一步拓展北方區域零售版圖。

於2017年4月，包頭茂業天地一期購物中心項目正式開業，該購物中心位於包頭新市區中心最具商業價值的阿爾丁廣場板塊，作為城市的商業新地標，項目總建築面積近26萬平方米。其中購物中心面積約6萬平方米，零售面積佔比43%，餐飲娛樂配套面積佔比57%，提供購物、餐飲、娛樂、文化、教育、休閒的一站式消費體驗。包頭茂業天地一期自開業以來客流量持續穩步提升，進一步鞏固了本集團在北方區域的市場領導地位。

於2017年12月，本集團位於萊蕪核心商圈的茂業天地正式開業。作為萊蕪首座集文化品鑒、休閒娛樂、生活精品、時尚潮流、餐飲美食為一體的一站式購物中心，其總面積約11萬平方米，涵蓋了大型生活超市、時尚健身中心、五星級院線、兒童娛樂項目、時尚零售品牌集中營、多元化品牌餐飲街、大型智能停車場等在內的眾多購物娛樂生活體驗，讓消費者享受購物與休閒的完美結合，極大提升本集團於當地的品牌影響力。

截至2017年12月31日，本集團共於全國19個城市經營及管理60家門店，總建築面積達約2.87百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為75%。

截至2017年12月31日，本集團門店分佈如下：

	西南	華東	北方	華南	總計
門店數目	10	13	31	6	60
建築面積(平方米)	356,801	929,715	1,362,851	218,760	2,868,127

管理層討論與分析

3. 鞏固戰略區域優勢

在過去的一年中，本集團持續進行實體百貨門店升級改造，踐行差異化經營模式，提升門店經營效益，鞏固戰略區域優勢。

一方面，本集團持續推進百貨門店購物中心化的進程，通過增加門店的餐飲、休閒、娛樂等配套設施的比例，給消費者帶來體驗式感受，滿足精神消費的需求，從而提升門店的聚客能力。

另一方面，本集團根據各區域門店的品牌和特色，對各個區域內的門店進行差異化定位，量身制定經營戰略和營銷規劃方案，形成錯位發展和聯動經營，達到規模效益。同時通過對門店品類結構的動態調整，門店商品規模的多樣化，為消費者提供更豐富、更全面的購物選擇。

4. 整合併購門店

本集團利用自身資源優勢、成熟的管理經驗及先進的信息系統，針對併購門店運營、財務、人員、信息和服務等板塊進行整合，提高整體盈利能力。其中內蒙古維多利商業(集團)有限公司(「維多利」)經營表現亮眼，2017年淨利潤錄得人民幣241.0百萬元，較去年大幅度上升117%，體現門店整合成效顯著，於該區域龍頭地位穩固。

5. 穩健發展地產業務

截至2017年12月31日，本集團在山西太原、江蘇泰州、淮安和無錫、四川成都、遼寧錦州、山東萊蕪、安徽滁州、河北秦皇島和保定、以及內蒙古包頭市等多地擁有在建及在售項目，項目類型涵蓋住宅、公寓、寫字樓及商鋪。2017年，本集團主動調整地產發展策略，實施「租售並舉」。全年地產業務預售款項為人民幣1,663.3百萬元，與去年相比大幅增長約50.0%，由於部分合同未能達到收入確認條件，本年結轉銷售收入為人民幣871.9百萬元，同比減少54.8%。

管理層討論與分析

三、資本運作

1. 亮相國際資本市場

2017年10月17日，本公司充分利用香港發達的資本市場和規範的法律環境，成功發行3億美元的364天優先票據(「**優先票據**」)，繼2014年發行境外優先票據後，再次亮相國際資本市場。

本次優先票據的發行由本公司董事長黃茂如先生、本公司首席財務官兼執行董事劉波先生等管理層在香港、新加坡進行路演，受到了全球知名投資者的廣泛認可。開簿當日，市場熱烈反響，在投資者的支持下，本次優先票據超額認購高達5.7倍，而優先票據價格利率最終收窄至7.0%，成為當時一年期海外債中訂單覆蓋倍數最多的一筆新發行。

本公司在香港上市多年，一直受到境內外投資者的廣泛關注。此次優先票據的成功發行充分顯示了投資者對公司的認可，這與本公司的良好經營以及多年積累的市場地位及品牌優勢密不可分。同時，本次優先票據的成功發行有助於公司進一步拓寬融資渠道、優化融資配置，也進一步提升了企業形象，助力公司各項業務蓬勃發展。

2. 出售非核心上市權益投資

2017年1月，本公司宣佈全資附屬公司中兆投資管理有限公司(「**中兆**」)出售茂業通信網絡股份有限公司(「**茂業通信**」)部分股權交易，以人民幣1,400百萬元的代價出售茂業通信流通股股份70,000,000股，佔茂業通信已發行股本約11.26%，佔中兆所持茂業通信股份的33.64%。本次交易完成後，中兆與其一致行動人深圳茂業百貨有限公司合計持有茂業通信股份比例由35.46%減少至24.20%。本集團於本次交易獲得約人民幣621.8百萬元的投資收益。

2017年6月，本公司宣佈全資附屬公司深圳茂業商廈有限公司(「**茂業商廈**」)於公開市場出售6,950,516股中國平安保險(集團)股份有限公司(「**平安保險**」)股份，佔中國平安已發行股本約0.04%，錄得約人民幣89.6百萬元的投資收益。本次交易完成後，茂業商廈不再持有中國平安股份。

非核心資產的出售事項所得資金將進一步鞏固本集團的財務狀況及資本基礎，有助於促進本集團未來業務增長及發展。

管理層討論與分析

四、未來展望

展望未來，「新零售」概念方興未艾，線上積極融合線下，實體積極擁抱科技。中國的零售將會是多種業態並駕齊驅、相融發展，呈現更加多元化、更多消費場景等特點。但唯一不變的是以消費者為中心，提升用戶的消費體驗，及更精準的需求滿足。

作為國內領先零售運營商，本集團將結合線下競爭優勢，繼續保持審慎、穩健的發展戰略，加強業務的創新轉型，明晰戰略目標。重點如下：

1. 持續拓展零售網絡，推動「茂業天地」項目開業和發展，強化本集團在各區域領先地位；
2. 加大對百貨門店購物中心化的升級改造，豐富門店的體驗式消費業態，提升門店的聚客能力；
3. 推動茂業生活圈的開發及運營，進一步利用信息化系統工具對會員數據進行加工、分析、標籤化，把數據轉化為經營線索及營銷路徑，促進線上線下融合共生，實現向「新零售」全面轉型；
4. 堅持踐行成本多層級控制及供應鏈管理，降低運營成本，提高資產盈利效率及坪效；
5. 繼續拓寬融資渠道，保持多元化融資來源，優化融資成本。

本集團擁有逾20年的地產開發及管理經歷，積累了豐富的商業地產資源和管理經驗。未來3-5年，本集團計劃加快對外輕資產輸出模式的落地。此外，本集團進一步強化「租售並舉」戰略，加快地產業務的去庫存進度，提高本集團現金流水平。

管理層討論與分析

主要門店表現¹

店名	銷售所得 款項總額 (人民幣千元)	店齡 ² (年)	建築面積 (m ²)
1 深圳華強北店	1,703,049	14.3	63,243
2 光華店	1,014,647	8.1	62,498
3 維多利商廈	858,917	14.7	50,513
4 深圳東門店	853,263	20.8	40,979
5 維多利國際廣場	789,668	10.0	85,654
6 深圳南山店	733,697	8.3	44,871
7 泰州第一百貨	696,826	8.3	40,358
8 維多利購物中心	555,650	11.3	60,218
9 成都茂業天地	504,971	12.6	87,835
10 現代購物廣場	470,820	7.6	36,897
11 人東店	449,609	19.3	38,278
12 秦皇島金都店	423,757	9.3	46,610
13 重慶江北店	409,972	13.2	68,138
14 太原茂業天地	407,982	1.1	246,224
15 太原柳巷店	348,410	9.2	31,448
16 深圳奧特萊斯店	345,854	18.3	23,048
17 珠海香洲店	313,087	16.2	36,112
18 南充五星店	291,737	16.2	24,365
19 淄博茂業時代廣場	284,548	2.9	88,923
20 秦皇島商城	265,103	7.6	26,696
21 綿陽興達店	256,866	9.3	27,595

註：

¹ 主要門店為計算年銷售所得款項額超過人民幣2億元的門店。

² 店齡乃計算至2017年12月31日。

管理層討論與分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的銷售所得款項總額為人民幣14,946.7百萬元，較2016年同比上升14.5%。銷售所得款項總額增加主要由於成都仁和春天百貨有限公司及成都青羊區仁和春天百貨有限公司(統稱為「仁和」)與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績及華南區門店經營業績顯著增長。同店銷售所得款項總額為人民幣9,954.9百萬元，較2016年同期上升1.0%。

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
特許專櫃銷售總額	13,186,780	11,611,219
直銷收入	1,759,881	1,446,115
銷售所得款項總額	14,946,661	13,057,334

本集團2017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88.2%，直銷業務佔11.8%。截至2017年12月31日止年度，本集團同店特許專櫃銷售所得款項為人民幣9,126.7百萬元，較2016年同比上升1.6%。特許專櫃佣金率為16.0%，與2016年基本持平。

本集團於四大區域的銷售所得款項總額及增長情況如下表所示：

	銷售所得款項總額		增長率
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
華東	1,889,639	1,856,129	2%
華南	4,023,705	3,663,736	10%
西南	3,207,039	3,255,661	-1%
北方	5,826,278	4,281,808	36%
合計	14,946,661	13,057,334	14%

截至2017年12月31日，服裝銷售(包括男裝、女裝)佔34.5%(2016年：37.2%)，皮鞋皮具佔9.2%(2016年：10.5%)，珠寶首飾品佔15.6%(2016年：15.7%)，化妝品佔7.8%(2016年：6.6%)，休閒運動佔10.9%(2016年：11.0%)，其他品類(包括名品、兒童用品、床用家居、家電、超市及其他)佔22.0%(2016年：19.0%)。

截至2017年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣5,756.6百萬元，較2016年人民幣5,841.3百萬元下降1.5%。

管理層討論與分析

其他收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的其他收入為人民幣1,417.7百萬元，較2016年的人民幣1,084.0百萬元增加30.8%。其他收入增加的主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績及華南區門店其他收入顯著增長。

銷售成本

截至2017年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣2,255.9百萬元，較2016年的人民幣2,667.1百萬元下降15.4%。銷售成本下降的主要原因是地產項目全年度結轉收入減少致使相應的成本減少。

僱員開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的僱員開支為人民幣595.9百萬元。與2016年人民幣542.6百萬元相比增加9.8%，主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

折舊及攤銷

截至2017年12月31日止年度，本集團的折舊及攤銷為人民幣906.3百萬元，較2016年人民幣808.1百萬元相比增加12.2%。主要由於仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

經營租金開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的經營租金開支為人民幣424.0百萬元，較2016年人民幣300.4百萬元增加41.1%。主要原因是仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

其他經營開支

截至2017年12月31日止年度，本集團的其他經營開支為人民幣1,334.0百萬元，較2016年人民幣1,230.1百萬元增加8.4%。主要因為仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績。

管理層討論與分析

其他收益

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得其他收益為人民幣1,091.4百萬元，較2016年其他虧損人民幣17.1百萬元相比增加了人民幣1,108.5百萬元。主要原因是(1)本集團2017年出售茂業通信部份股權獲得一次性投資收益約人民幣621.8百萬元；及(2)本公司附屬公司茂業商業股份有限公司(以下簡稱「茂業商業」)持有作為股權投資的重慶醫藥(集團)股份有限公司(以下簡稱「重慶醫藥」)參與重慶建峰化工股份有限公司(以下簡稱「建峰化工」)收購重慶醫藥96.59%股權的重大資產重組(「重慶醫藥重組」)。於重慶醫藥重組後，茂業商業變更為持有建峰化工的股份並錄得投資收益312.4百萬元。

經營利潤

截至2017年12月31日止年度，本集團的經營利潤為人民幣2,749.6百萬元，較2016年人民幣1,359.8百萬元上升了102.2%。主要原因是(1)仁和與維多利已作為本集團附屬公司全面併入本集團年度業績；及(2)華南區門店及維多利的收入及利潤較2016年顯著增長。

融資成本

截至2017年12月31日止年度，本集團的融資成本為人民幣924.6百萬元，較2016年人民幣789.6百萬元上升了17.1%。主要由於計息負債增加及利息資本化規模減少。

所得稅

截至2017年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣584.2百萬元，較2016年人民幣484.4百萬元相比上升了20.6%。所得稅增加主要由於稅前利潤增加所致。

本年利潤：

基於上述原因，截至2017年12月31日止年度：

- 本年度淨利潤為人民幣1,268.4百萬元，較2016年上升1,031.9%；
- 剔除非經營性損益*的影響，本年度淨利潤為人民幣449.9百萬元，而2016年為人民幣124.9百萬元，同比上升260.2%。

* 非經營性損益指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2017年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣1,456.8百萬元，較截至2016年12月31日止人民幣餘額1,127.6百萬元增加了人民幣329.2百萬元。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2,078.2百萬元；其中主要包括(1)經營活動產生現金流入19,279.8百萬元；(2)購買商品現金流出15,614.5百萬元；(3)支付職工薪酬現金流出605.7百萬元；及(4)支付所得稅及其他稅費現金流出981.4百萬元；
- (2) 投資活動產生的淨現金流出為人民幣347.2百萬元，其中主要包括(1)物業及設備的支付款項人民幣516.7百萬元；(2)投資可供出售權益人民幣1,020.1百萬元；(3)出售茂業通信部份股權獲得人民幣1,400百萬元；(4)出售平安保險股權獲得人民幣337.7百萬元；(5)收購附屬公司款項96.4百萬元；及(6)支付股利和受限存款分別為人民幣73.5百萬元、人民幣164.3百萬元；及
- (3) 融資活動產生的淨現金流出為人民幣1,476.6百萬元，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12,404.1百萬元；(2)償還銀行貸款和其他借款而產生的現金流出人民幣12,910.2百萬元；(3)利息支付而產生的現金流出約人民幣1,189.4百萬元；及(4)向同系附屬公司借款而產生現金流入人民幣232.3百萬元。

計息負債

本集團於2017年12月31日銀行借款總額、公司債券及美元優先擔保票據約為人民幣19,739.0百萬元(2016年12月31日：人民幣19,156.4百萬元)，計息負債資產比¹及淨計息負債權益比²分別為41.3%及132.6%(截至2016年12月31日：分別為41.7%及149.3%)。

¹ 計息負債資產比 = 經計息負債 / 總資產 = (銀行借款 + 公司債券 + 美元優先擔保票據) / 總資產

² 淨計息負債權益比 = 淨經計息負債 / 權益 = (銀行借款 + 公司債券 + 美元優先擔保票據 - 現金及等價物) / 權益

或然負債

於本報告日，本集團並無任何重大的或然負債。

管理層討論與分析

抵押資產

於2017年12月31日，本集團有抵押物的計息銀行借款為人民幣7,959.9百萬元，乃以成本模式計量的金額分別約為人民幣2,841.8百萬元、人民幣1,219.4百萬元、人民幣149.7百萬元的土地及樓宇、土地租賃預付款、發展中物業及以公允價值計量的金額約為人民幣5,283.7百萬元的投資性物業作抵押。

外匯風險

本公司因於2017年發行為期364天的3億美元優先擔保票據，需承受匯率波動風險的影響。於報告期內，本集團錄得外匯收益淨額約人民幣50.7百萬元。而本集團業務主要集中在中國大陸地區，經營上無須承受匯兌波動風險。

截至2017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匯兌波動風險。

董事及高級管理層

執行董事

黃茂如先生，52歲，本集團創辦人及本公司董事長、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20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月出任茂業商業股份有限公司(「茂業商業」)(一家於上海證券交易所上市之公司，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，62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。2003年，鍾先生持有香港浸會大學工商管理碩士。鍾先生具有逾30年百貨、房地產及商業貿易的運營管理經驗。鍾先生曾於2008年至2013年擔任深圳市長城投資控股股份有限公司(現稱深圳市中洲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，並於2017年再次獲委任為該公司獨立董事。自2006年2月起任友誼城貿易中心有限公司董事長、2007年9月起任深圳市友誼城房地產有限公司董事長。彼亦曾任中國城市商業規劃管理聯合會專家委員會副主任、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2014年3月14日起出任瀋陽商業城股份有限公司(「商業城」)(一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600306)董事一職。彼亦於2015年6月10日起出任茂業商業董事一職。

劉波先生，48歲，為本公司執行董事、副總裁、首席財務官及薪酬委員會成員。彼於2015年9月加盟本集團，並自2015年9月起出任本公司副總裁及自2015年12月起出任本公司的首席財務官。劉先生持有韋伯斯特大學工商管理碩士學位，並獲得由國際財務管理協會頒發的高級國際財務管理師資格及為澳洲會計師公會資深會員。劉先生在中國擁有二十多年的財務管理經驗。加盟本集團前，劉先生曾擔任華潤雙鶴藥業股份有限公司副總裁，華潤醫藥集團有限公司財務部總經理、財務總監與副總裁，及華潤(集團)有限公司戰略管理部業務總監等職務。

董事及高級管理層

非執行董事

王斌先生，51歲，於2010年加盟本集團。在2017年5月5日調任為非執行董事前，彼為本公司執行董事。王先生亦於本集團內多家成員公司擔任董事職位。王先生自2010年10月20日起出任本公司首席財務官，於2015年12月7日辭任。彼亦自2013年1月14日起出任本公司副總裁，於2015年12月7日辭任。王先生為高級會計師。彼於1988年獲取上海海事大學財務與會計學士學位，並於2001年獲取澳洲梅鐸大學工商管理碩士學位。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。王先生自2010年12月起出任茂業通信網絡股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000889)的董事，並於2016年6月30日舉行的2015年度股東大會結束後不再擔任其董事職位。王先生亦自2010年11月9日起出任茂業商業的董事及於2014年3月14日起出任商業城董事。

獨立非執行董事

鄒燦林先生，67歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、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。鄒先生曾為香港特別行政區粵劇發展諮詢委員會主席(2010-2016)、香港特別行政區粵劇發展基金顧問委員會委員及曾為中華企業家協會主席(2013-2014)及香港演藝學院司庫(2010-2015)。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，於1997年至2012年期間擔任中國廣東省中國人民政治協商會議成員。鄒先生於2013年7月1日榮獲香港特別行政區政府頒授的榮譽勳章及於2017年10月榮獲香港演藝學院頒授榮譽院士。彼於2015年6月30日出任中國電子華大科技有限公司(前稱中國電子集團控股有限公司)(一家於聯交所上市的公司，股份代號：85)獨立非執行董事。

董事及高級管理層

浦炳榮先生，70歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、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年取得泰國曼亞洲科技學院頒發的人居規劃碩士學位。於過去多年，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榮譽資深會員。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。彼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9及第10屆中國人民政治協商會議廣州市委員會特約委員。彼現時為數間在聯交所上市之公司的獨立非執行董事。自2017年3月13日起，浦先生辭去同景新能源集團控股有限公司(一家於聯交所創業板上市的公司，股份代號：8326)獨立非執行董事之職位。

梁漢全先生，66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年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、零售以及企業銀行及私人銀行擔任高級管理職務。

高級管理層

李森先生，45歲，為本公司副總裁，負責戰略發展、計劃經營、法律事務、風險控制及人力資源管理。彼於2017年6月加入本集團。李先生於2004年取得清華大學深圳研究生院EMBA、於2015年獲清華—英國班戈大學工商管理碩士學位，並於2017年取得清華—法國英賽克經濟與商業研究學院工商管理博士學位。2017年7月受聘於深圳大學南特商學院MBA2017級導師。加入本集團之前，李先生於2010年8月加入華南城控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號1668)擔任華南城集團副總裁，分管計劃運營、人力資源、物業公司、西安區域公司。李先生於企業管理、商業運營管理、培訓、管理諮詢以及上市公司規範管理方面擁有豐富的經驗。

董事及高級管理層

姚晨航先生，40歲，為本公司副總裁，負責資本運營與投資者關係管理。彼於2017年加入本集團。姚先生獲中南財經政法大學金融學學士、法學學士，武漢大學民商法碩士，中歐國際工商學院高級工商管理碩士。加盟本集團前，姚先生曾擔任紅塔證券投資銀行事業總部總經理、董事總經理，西南證券投資銀行部執行董事，保薦代表人等職務。姚先生在資本運作方面擁有近二十年經驗。

公司秘書

蘇嘉敏女士，44歲，於2017年11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。蘇女士為特許秘書，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會士。除本公司外，蘇女士為多家上市公司提供專業秘書服務。

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慣例，作為高質素的重要元素，並引入適合其業務營運及發展的企業管治常規。

本公司已採用載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治常規規守(「守則」)所載的原則。董事會認為，本公司於截至2017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。本公司主要企業管治原則及常規以及有關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營運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。

董事會

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利益。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。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

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：



董事會成員之間互無關連。董事的履歷詳情於本年報「董事及高級管理層」一節披露。

截至2017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(佔董事會最少三分之一席位)，而其中一名獨立非執行董事擁有相關專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。

全體董事為董事會投入寶貴的業務經驗、知識及專業水準，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第3.13條所載的獨立指引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屬獨立人士。

企業管治報告

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。

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、非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，任期三年。

根據本公司的組織章程細則(「**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周年大會上重選連任。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、王斌先生及梁漢全先生須於本公司即將召開的2018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。董事會及提名委員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。

董事的培訓及持續發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責、跟進業務活動及公司發展並遵守本公司的行為操守。

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。

根據守則條文第A.6.5條，董事須參與合適的持續職業發展，以提高及更新其知識及技能，以確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。本公司將會於適當時為董事安排內部用簡報，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。

截至2017年12月31日止年度，全體董事均獲關於企業管治事宜及董事職責的閱讀材料及更新以供彼等參考及細閱。此外，鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生參與其他專業公司／機構安排的其他研討會及培訓課程。

企業管治報告

證券交易的標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為規管董事買賣本公司證券的行為守則。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2017年1月1日起至本年報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內部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。

董事委員會及企業管治職能

董事會已成立三個董事委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，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]及聯交所網站。所有董事委員會須就其作出的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。

審核委員會

審核委員會共有三名成員，分別為鄒燦林先生(主席)、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)條所規定的專業資格及會計及財務管理相關專業知識。審核委員會成員均非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，並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任何重大或特別事項；(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、風險管理系統及內部審計職能的準確性及效率。

企業管治報告

截至2017年12月31日止年度，審核委員會曾舉行5次會議並進行以下主要工作：

- 審閱核數工作範圍及核數師薪酬；
- 審閱及討論截至2016年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2017年6月30日止六個月的中期財務業績及報告，並與管理層討論本集團採納的會計原則及慣例；
- 討論及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱本集團財務報告、內部監控、風險管理系統及本集團內部審計職能的效率。

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。審核委員會主席於每次審核委員會會議後向董事會提供重大事宜簡報。董事會與審核委員會之間並無就甄選及委任外聘核數師而存在任何歧議。

薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，分別為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劉波先生。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)就本公司的薪酬政策及架構及執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(即守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所述的模式)；及(iii)參考企業目標及宗旨審閱及批准工作表現酬金。

截至2017年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行1次會議，並進行以下主要工作：

- 審閱並討論本集團的薪酬政策；
- 審閱並討論本公司董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- 考慮並建議王斌先生由本公司執行董事調任為非執行董事的薪酬待遇。

企業管治報告

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層截至2017年12月31日止年度的年薪按照薪酬等級劃分如下：

薪酬	人數
0到人民幣2,000,000元	2

本公司每名董事截至2017年12月31日止年度的薪酬詳細情況載列於財務報告的附註8

提名委員會

提名委員會共有三名成員，分別為一名執行董事黃茂如先生(主席)以及兩名獨立非執行董事鄒燦林先生及浦炳榮先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的職務主要為(i)檢討董事會的組成，以及發展及制訂提名及委任董事的相關程式；(ii)就董事委任及董事繼任計劃向董事會提出建議；及(iii)評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估董事會組成時，提名委員會將會考慮董事會多元化政策載列的各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識和行業及地區經驗。提名委員會將會討論及協定達致董事會多元化的可計量目標(如需要)並將該等目標推薦予董事會供採納。

在甄選本公司董事候選人時，提名委員會可能會參考若干標準，如本公司的需要、候選人的正直、經驗、技能及專業知識、董事會多元化事宜及候選人履行其職務及職責將會付出的時間及工作。本公司可能於需要時委聘外部招聘專業人士進行甄選程式。

截至2017年12月31日止年度，提名委員會已舉行1次會議，並進行以下工作：

- 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 建議重新委任於本公司2017年股東週年大會上膺選連任的董事；
- 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 考慮並建議重新委任王斌先生為非執行董事。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條所載的企業管治職能。

在回顧年內，董事會已履行有關企業管治職能如下：(i) 審閱及制訂本公司的企業管治政策及常規，(ii) 審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續職業發展，(iii) 審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，(iv) 審閱及監察遵守標準守則及僱員書面指引的情況，及(v) 審閱本公司遵守守則的情況以及於企業管治報告內披露。

董事及委員會成員的會議出席記錄

截至2017年12月31日止年度，董事會曾舉行11次會議。下表載列各董事出席截至2017年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及本公司股東大會的記錄：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
黃茂如先生	11/11	—	—	1/1	1/1
鍾鵬翼先生	10/11	—	—	—	1/1
劉波先生	11/11	—	1/1	—	1/1
王斌先生	9/11	—	—	—	1/1
鄒燦林先生	11/11	5/5	1/1	1/1	1/1
浦炳榮先生	11/11	5/5	1/1	1/1	1/1
梁漢全先生	9/11	4/5	—	—	1/1

除定期舉行的董事會會議外，董事長亦於年內在並無執行董事的情況下與獨立非執行董事舉行1次會議。

企業管治報告

董事就財務報表的財務報告責任

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息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2017年12月31日止年度財務報表的責任。董事並無知悉任何事項或情況的重大不確定因素可能會嚴重質疑本公司持續經營的能力。

風險管理及內部監控

董事會已確認負責風險管理及內部監控系統並基於持續經營基礎評估它們的效率。這些系統設計為管理而非消除未能實現商業目標的風險，及提供防止重大錯報或損失的合理而非絕對保證。

董事會就評估和決定為了實現本公司戰略目標而願意承擔的風險的性質和範圍及建立、維持適當及有效的風險管理和內部監控系統負全部責任。

審核委員會協助董事會領導並監督管理層設計、執行、監控風險管理和內部監控系統。

本公司已建立並採納不同及明確劃分權利和責任的風險管理程序及指引。本公司每年進行自我評估以確認所有的部門及本公司已經恰當遵守風險管理和內部監控政策。

年內，所有的部門進行定期內部控制評估以識別對本集團業務及其他方面包括主要運營和財務程序、法規遵從及信息安全，有潛在影響的風險。

內部審計部門負責獨立評估風險管理及內部監控系統的充分性和有效性。在回顧年度，內部審計部門評估重要問題，例如有關戰略管理、主要經營和財務報告程序、人力資源管理、資源充分性、僱員資格和經驗、法規遵從和信息安全，並向審核委員會提交其發現的問題和建議以供改善。

在回顧年內，董事會在審核委員會的協助下已審閱本公司及其附屬公司於2017年12月31日止年度風險管理及內部監控系統的有效性，透過審閱管理層報告及內部審計結果，並確認本公司的風險管理和內部監控系統的有效性和充分性。

本公司已建立信息披露政策以提供關於處理保密消息、監控信息披露及回復董事、高級職員、高級管理層和相關僱員詢問的一般指引。本公司已經執行監督程序以確保嚴格禁止未經授權的接觸和利用內幕消息。

企業管治報告

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2017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2017年12月31日止年度，本公司就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師的酬金概述如下：

服務類型	人民幣千元
本集團的審核費用	4,300
本集團的非審核費用 — 本集團的中期財務報告審閱	1,100

公司秘書

本公司已委聘卓佳專業商務有限公司(「卓佳」)作為外部服務供應商。於2017年11月27日，卓佳的蘇嘉敏女士接任卓佳的孫玉蒂女士，獲委任為本公司的公司秘書。孫玉蒂女士／蘇嘉敏女士於本公司的主要聯絡人為本公司執行董事、副總裁及首席財務官劉波先生。截至2017年12月31日止年度，孫玉蒂女士及蘇嘉敏女士已接受不少於15個小時相關專業培訓。

與股東及投資者溝通

本公司認為，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。

為提高溝通效率，本公司設有網站「www.maoye.cn」，涉及本集團業務發展及運作、財務資料、企業管治常規及其他大量的資料和更新均載於該網站供公眾查閱。

股東及投資者可通過如下方式向本公司寄發書面查詢或要求：

地址：中華人民共和國深圳市深南東路4003號世界金融中心A座38樓
(收件人為投資者關係部總監)
電子郵件：ir848@maoye.cn

本公司會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。董事會成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東的任何提問。

企業管治報告

本公司繼續加強與投資者的溝通及彼此之間的關係。本公司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。

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。本公司股東可召開股東特別大會或在股東會議上提呈建議，方式如下：

- (1) 於提出要求當日持有不少於本公司十分之一繳足資本的股東可根據組織章程第58條要求董事會召開股東特別大會，方式為遞交書面要求至本公司在中國的主要營業地點的董事會或公司秘書。召開會議的目的須載列於書面要求。
- (2) 倘股東擬根據組織章程第88條於股東大會上提名退任董事以外的一名人士參舉本公司董事，則正式符合資格出席股東大會並於會上投票的股東(而非被推舉人士)須遞交股東正式簽署的書面通告，有關內容乃表明其有意推舉有關人士參選，而擬被推舉的人士亦須簽署一份通告表明其參選意願。該等通告須遞交至本公司在中國的主要營業地點或本公司的股份過戶登記處辦事處。遞交該等通告的期間自寄發該股東大會通告後當日起直至該股東大會舉行日期前七日。

為免生疑問，股東須將妥為簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本存放於及寄發至本公司，並提供彼等的全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

在回顧年內，本公司並無對其組織章程作出任何變動。組織章程的最新版本可在本公司網站及聯交所網站查閱。股東亦可參考組織章程以取得有關其權利的詳情。

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有關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。

環境、社會及管治報告

本集團以打造中國最具領導地位的百貨連鎖企業為使命，致力為城市居民提供時尚及多元化的商品組合。本著客觀、規範、透明和全面的原則，我們依據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編寫涵蓋2017年1月1日至2017年12月31日（「報告期間」、「2017年財政年度」）有關我們零售業務之環境、社會及管治（「ESG」）報告。為鑒別本集團重大的ESG事宜，我們各主要子公司、百貨零售門店以及各個職能部門均有參與編製本ESG報告，協助本集團評估與我們營運環境相關的ESG事宜及對各持份者的重要性。

下表為本報告所載對本集團屬重大的ESG事宜之摘要：

ESG 指引提要

重大 ESG 事宜

A. 環境

A1. 排放物

A2. 資源使用

A3. 環境及天然資源

B. 社會

B1. 僱傭

B2. 健康與安全

B3. 發展及培訓

B4. 勞工準則

B5. 供應鏈管理

B6. 產品責任

B7. 反貪污

B8. 社區投資

- 無害廢棄物處理及碳排放
- 能源及水消耗
- 實體零售門店環境影響管理
- 僱員待遇及薪酬制度
- 員工健康與安全
- 員工發展及培訓
- 防止童工或強制勞工
- 供應鏈環境管理
- 產品與服務質量、客戶服務及資料私隱政策
- 反貪污
- 社會公益

註：由於本集團的主營業務為實體零售門店，我們於報告期間沒有顯著的廢氣及有害廢棄物產生，因此ESG指引中相關之披露要求（關鍵績效指標A1.1、A1.3及A1.5）並不適用於本集團。

我們致力繼續為股東創造持續而客觀的回報的同時，也為我們的股東和所服務的社區帶來正面的影響。有關本集團之企業管治常規詳情載於本年報「企業管治報告」內。

環境、社會及管治報告

A. 環境

A1 排放物

本集團遵守環境保護法有關規定和企業管理的共同原則，根據企業環境管理的特點，正確處理經營和環境的關係，使經濟與環保相輔相承。

我們的環境政策主張以預防環境污染為主，結合管治進行綜合治理，以對環境最低的影響下取得最佳的經濟效益為宗旨。同時，我們亦重視教育和技術培訓，提高所有員工對環境保護的意識。有見及此，我們已建立健全的環保崗位責任制，針對門店施工或裝修所產生的建築垃圾及餐飲店所產生的廚餘垃圾，由專人進行監督垃圾的分類及處理。

本集團會持續監督環保設施的運行，定期檢查環保設施的執行效果。

本集團所有子公司及零售門店需嚴格遵守內部有關環保的管理制度，確保其符合法律法規。本集團於報告期間並無發現違反與環境有關之法律及規例之個案。

無害廢棄物處理

本集團於報告期間營運時直接產生的無害廢棄物主要為紙張、墨盒與硒鼓，分別約為31.55噸、0.52噸及1.01噸。本集團會分類收集不同類型的廢棄物並進行定點存放及集中處理。我們盡可能回收可循環再用的無害廢棄物，對於無法回收利用的，我們會按環保有關規定交由具專業資質的服務商專門處置。

碳排放

我們的碳排放主要源自市電的消耗。於報告期間，我們的業務營運所產生的能源相關二氧化碳當量約為252,647,914.05噸。我們已實施各種節能措施，以幫助減少相應的碳排放量。詳情請參考下文「資源使用」一節。

註： 碳排放之計算參照世界企業永續發展協會(WBCSD)與世界資源研究院(WRI)出版之《溫室氣體盤查議定書》、香港交易所《環境關鍵績效指標匯報指引》及中國國家發展和改革委員會應對氣候變化司公佈之中國區域電網基準線排放因子。

環境、社會及管治報告

A2 資源使用

本集團致力成為環境友好的企業，我們通過節約用電和鼓勵回收、循環使用辦公用品和其他資源的方式，以節約天然資源。我們的門店亦把環保知識宣傳結合營銷活動，倡導綠色生活方式，爭取成為循環經濟樣板店。

我們堅持制定水、電能源消耗統計分析報表，並持續更新設備台賬信息，提升管理技術水平。於2017年財政年度，我們更將節能降耗指標加入員工的業績指標中，獎勵優秀節能個案，並對違規案例進行處罰。

能源使用

我們於報告期間內的能源消耗主要為所有零售門店的市電消耗(不包括集團無法直接管控的市電消耗)，共消耗420,415,199.86千瓦時。

為加強監察本集團的能源消耗量，我們除了制定統計分析報表，亦已於報告期間實行若干節能減排措施：

- 強化年度及月度預算管理，持續推進水電節能降耗；
- 嚴格執行各類用電設備開啟、關閉時間，適時調整空調溫度；
- 加強巡檢巡查，及時排查及修復能耗故障，杜絕水電浪費；
- 繼續嘗試創新設備節能改造、技術改良：如節能燈具改造、照明分區管理、電梯變頻運用、節能水閥和節能環保材料使用等；及
- 投入改造資金，優化門店經營環境，打造能源清潔、環保模範企業。

環境、社會及管治報告

耗水量

本集團於2017財政年度之所有零售門店的總耗水量約為4,631,389.5立方米。本集團於報告期間實行的若干節水措施如下：

- 定期對集團各部門進行節水教育，提高員工節水意識，並作出監督；
- 派專人巡查用水開關是否關閉及管道是否存在漏水的情況；
- 在公共洗手間張貼節約用水的提示，提高公眾的節水意識；
- 在公共洗手間內的設施增加感應閥來控制用水量；及
- 通過定時用水管理及嚴控浪費行為，降低耗水量。

A3 環境及天然資源

本集團一直十分重視營運對環境及天然資源的影響，除了遵守國家相關環境規定及國際準則外，本集團亦將環境保護意識納入日常管理中，以達到環境可持續發展的目標。

除管理上述所提及之排放物及資源消耗，我們於零售門店裝修設計的同時亦會顧及可能帶來的環境影響。我們會於門店裝修時選用環保材料，亦會要求裝修公司使用隔音木牆及防塵布，力求將我們的裝修工程引起的噪音減至最低。另外，我們所有的店面都不使用反光玻璃，減少對周邊環境的光污染。

環境、社會及管治報告

B. 社會

B1 僱傭

本集團視員工為最重要的資產，致力於為員工提供公平良好的工作環境和開放的個人發展空間，保證茂業國際與員工共同發展。

本集團建立並引導員工認同企業的價值觀，使每位員工的態度與行為都能符合和體現企業文化。我們設立了完善的薪酬制度，為所有員工提供有市場競爭力的薪酬水平和福利政策，保證員工享受到公平的薪酬和福利待遇。

在招聘和晉升環節，我們提供公平的機會給每位員工，秉持公正、無歧視的態度，保證員工不會因為性別、種族等因素，在錄用和晉升方面受到影響。同時保證員工在為企業提供勞動的同時，個人能力和價值亦能夠得到快速的提升和發展。

我們在工作時數和假期安排方面亦嚴格遵守國家和地方的法律法規，使員工在辛勤工作的同時，享受應有的假期，以使員工的身心保持健康的狀態。

本集團於報告期間並無發現違反與僱傭有關之法律及規例之個案。

B2 健康與安全

茂業國際為員工提供理想及安全的工作環境，除了採取所有適當措施保障員工的健康和安全，亦重視員工於工作與健康生活之間的平衡。員工在特殊階段(如懷孕、患病、工傷等情形)的休假和醫療方面，公司亦制定了相應制度和措施，保證員工的權益得到合理的保障。

本集團於報告期間並無發現違反與工作場所健康與安全有關之法律及規例之個案。

環境、社會及管治報告

B3 發展及培訓

本集團注重員工的成長，構建了科學有效的培訓體系。根據員工工作性質、需求等制定培訓計劃並確保實施，使員工不斷進步和成長。培訓內容分為入職培訓、業務培訓、素質培訓、「茂業大學」人才培養計劃等。

入職培訓

為幫助新員工儘快融入企業，使員工快速適應崗位要求，我們會定期舉辦新員工入職培訓。通過培訓令員工了解本集團的發展、企業文化以及各項規章制度等。

業務培訓

在職員工按工作需要定期接受不同類型的培訓。例如零售門店定期舉行服務禮儀培訓；財務人員的技能業務培訓等。

素質培訓

通過「讀書會」、線上學習平台等為員工提供提升個人素質的培訓項目，使員工獲得個人的成長與進步。

「茂業大學」人才培養計劃

隨著互聯網經濟與傳統行業的深度融合，百貨零售的轉型勢在必行。為適應「新零售」時代的人才需要，本集團為員工提供更為系統、豐富的人才培養課程，制定完備的培訓計劃，幫助員工快速成長，實現個人在企業中的價值，為企業成長與發展作出貢獻。

B4 勞工準則

我們所有的部門及門店均遵守當地法律規定，明確禁止使用童工及強迫勞動。茂業國際特別注重對員工身份信息的核查，人力資源部會作全面的招聘審查程序，確保應聘者提供的資料準確無誤。另外，本集團會定期覆核各業務運作中是否存在聘用兒童或強制勞工的情況。

本集團於報告期間並無發現違反與兒童或強制勞工有關之法律及規例之個案。

環境、社會及管治報告

B5 供應鏈管理

本集團在與供應商洽談商鋪租賃時，一向以多角度考慮環保事宜。本集團會從新品入庫和供應商入庫環節直接審核客戶的各項資質，包含環境保護的指標，以及各區域、各門店供應商組合的層次，以給予消費者多元的選擇。集團會直接與大型供貨商對接，以引進具備吸引力及符合環保法規的品牌的產品，促進雙方的戰略合作。另外，本集團亦不時與商鋪租戶以及其他訪客分享環保信息，宣傳可持續的綠色經營模式。

與此同時，本集團要求所有在門店營業的供應商，必須按照當地法律法規的要求與員工建立勞動關係，並提供符合法律要求的薪酬和福利(如社保、公積金等)。以上要求均明確列入雙方的《專櫃合同》和合作協議。在供應商員工進場時，我們亦要求供應商及其員工提供書面的證明文件和記錄，以便確保供應商的員工利益得到保障。

B6 產品責任

產品及服務責任政策

本集團對產品與服務負責並重視營銷倫理，不從事任何形式之不公平的商業行為。本集團的採購及服務流程均能確保產品及服務信息之透明度及安全性，除制定並公開本集團客戶權益政策，亦落實於營運活動，以防止產品或服務損害消費者權益、健康與安全。本集團遵循相關產品與服務法規與國家準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。

客戶服務政策

我們的業務模式是以顧客的需要為前題，以為顧客提供最優質服務為最終目標。我們不但為顧客提供切合他們需要的最優質產品，亦為實踐承諾而採取相關的檢定措施。如客戶對服務提出有關投訴，本集團將根據其內部指引作出獨立調查。本集團亦不時於其門店收集客戶所填寫的滿意度調查問卷，以收集客戶的寶貴意見。

此外，我們亦承諾透過了解租戶、購物人士及遊客的需求，與他們緊密合作，從而建立深厚的夥伴關係。總而言之，我們將致力為客戶提供獨特而稱心的體驗。為此，我們必須貫徹對卓越服務質素和持續資產增值的承諾，締造一個彙聚生活享受、工作玩樂和購物消閒的好地方。

環境、社會及管治報告

資料私隱政策

本集團嚴格遵守法例的規定，高度重視個人資料的私隱，並堅決地維護及保障個人資料。我們僅收集有關經營業務所需的個人資料，除非得到客戶同意，我們使用的個人資料僅將用於收集時說明之相關用途。除非法律要求或事先通知客戶的情況下，未經同意我們不會轉讓或披露個人資料予非本集團成員的任何實體。此外，我們亦維持適當的安全系統和措施以防止個人資料於未經授權下被取用。

本集團於報告期間並無發現違反與產品及服務質量有關之法律及規例之個案。

B7 反貪污

本集團一直努力不懈堅守正直誠實的宗旨，所有員工均需嚴格遵守個人及專業操守。本集團內控部和人力資源中心均有規範的渠道接受內外部關於貪污、賄賂和其它違反職業操守行為的舉報，且對有依據的舉報進行調查和處理。本集團於報告期間並無發現違反與貪污相關之法律及規例之個案。

B8 社區投資

2017年10月29日，由秦皇島茂業商城店攜手秦皇島市愛心公益聯盟以及招募的愛心人士組成「為愛行走團隊」，在商城周圍開展清掃垃圾的公益活動，體現了秦皇島茂業人對環境保護的責任與愛心。本次活動散播了文明、環保的理念，進一步喚醒市民愛護環境、人人有責的意識。

為深入貫徹黨的十九大精神，進一步弘揚中華民族樂善好施、扶貧濟困的傳統美德，無錫茂業城市公司攜無錫億百店於2017年11月27日組織紅十字一日捐活動。本次活動倡議：伸出援助之手，奉獻一片愛心。通過此次活動，我們希望能帶動社會奉獻愛心的積極性，以真誠之心貢獻一份力量。

董事會報告

董事會欣然公佈本公司及本集團截至2017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。本集團主要於中國從事百貨店經營及管理與物業發展業務。本集團主要業務的性質在年內並無重大改變。

業績及分配

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載於第64頁的綜合損益表。

業務審視

本集團的業務審視，其中包括本集團面臨的主要風險和不明朗因素的討論、用財務關鍵表現指標分析的表現、未來本集團的發展揭示及關於本公司與相關利益集團關係的討論於本年度報告的「財務摘要」、「董事長報告書」、「管理層分析與討論」、「企業管治報告書」及「環境社會及管治報告」中陳述。截至2017年12月31日財政年度後影響本集團的重要事項於財務報告附註45中陳述。此審視構成董事會報告的一部分。

擬派末期股息

董事會建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股現金3.88港仙（「擬派末期股息」）（2016年：0.3港仙），惟須待於2018年5月11日（星期五）舉行的本公司股東周年大會（「2018年股東周年大會」）批准方可作實。擬派末期股息將於2018年6月4日（星期一）以現金派付予2018年5月23日（星期三）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

(i) 確定出席2018年股東大會並於會上投票的資格

本公司將於2018年5月8日（星期二）至2018年5月11日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席2018年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2018年5月7日（星期一）下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(ii) 確定收取擬派末期股息的資格

本公司將於2018年5月18日（星期五）至2018年5月23日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，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2018年5月17日（星期四）下午4:30前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告

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 17。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情載於第 68 至 69 頁的綜合權益變動表及財務報表附註 37。儲備按照一般公認會計原則計算。

可分配儲備

本公司於 2017 年 12 月 31 日的可分派儲備根據開曼群島公司法計算約為人民幣 1,728 百萬元。

根據開曼群島公司法，股份溢價可供分派予本公司股東。根據組織章程細則第 137 條，股息可以本公司的已變現或未變現利潤宣派及派付，或由利潤撥備且董事會決定已無需要的任何儲備中宣派及派付。股息亦可從股份溢價賬或任何其他根據公司法就此目的而言獲授權的儲備或賬戶宣派及派付。

股本

本公司股本變動載於財務報表附註 36。

計息銀行貸款及其他借款

本集團於 2017 年 12 月 31 日計息銀行貸款及其他借款約為人民幣 19,739 百萬元。借款詳情載於上文「計息負債」及財務報表附註 34。

董事

截至本年報告日，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)

劉波先生(副總裁及首席財務官)

非執行董事

王斌先生(於 2017 年 5 月 4 日獲調任)

獨立非執行董事

鄒燦林先生

浦炳榮先生

梁漢全先生

董事會報告

根據組織章程第87條本公司現任董事鍾鵬翼先生、王斌先生及梁漢全先生將於2018年股東周年大會上輪席告退。所有上述退任董事均合資格於2018年股東周年大會上膺選連任。

董事服務合約

各擬於2018年股東周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。

董事彌償

本公司已就其董事及高級管理層可能會面對由企業活動產生的法律行動，為董事及行政人員的職責作適當的投保安排。組織章程規定，董事須從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就各自的職務執行其職責或假定職責時，因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害；惟本彌償保證不延伸至與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的任何事宜。除上文所述外，於截至2017年12月31日止年度的任何時間內及直至本報告日期，均未曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文(定義見香港法例第622D章公司(董事報告)規例第9條)惠及本公司任何董事(不論是否由本公司或其他訂立)或聯營公司的任何董事(如由本公司訂立)。

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。

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。

截至2017年12月31日止年度，本集團在綜合損益表中計入的退休福利計劃供款為人民幣63百萬元。退休金計劃詳情載於財務報表附註8。

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。

董事會報告

董事於交易、安排或合約中的權益

除財務報表附註41所披露者外，年內並無董事或其關聯方於本集團業務屬重大的交易、安排或合約中，或本公司或其任何附屬公司為訂約一方的合同中直接或間接擁有重大利益。

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。董事酬金詳情載於財務報表附註8。

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2017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 (附註)	81.71%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		4,250,000,000	82.68%

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2017年12月31日已發行股份之數目。

董事會報告

(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2017年12月31日之以已發行股份數目。

(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2017年12月31日之以已發行股份數目。

除上文所披露者外，於2017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2017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

主要股東姓名	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*
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%
MOY International Holdings Limited	受控制法團的權益	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%

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2017年12月31日已發行股份之數目。

除上文所披露者外，於2017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。

股權掛鈎協議

本公司的股權掛鈎協議的細節於下一段「股權期權計劃」中披露。

董事會報告

股份期權計劃

本公司運營一項股權期權計劃(「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)業務骨幹和對本公司有特殊貢獻的人員；(d)對本集團有特殊貢獻的諮詢人士或顧問。該計劃於2010年1月20日生效，除非被註銷或修訂，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股權期權而將予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過本公司已發行股份的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股權期權須經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的任何連絡人授出股權期權，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有聯繫人士授予的任何股權期權，倘超過本公司不時已發行股份的0.1%及總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5百萬港元者，須待股東於股東大會上事先批准後方可進行。

授出股權期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。根據該計劃授出的股權期權的行使期由股權期權激勵計劃委員會釐定，並於若干歸屬期後開始，而屆滿日期不得遲於授出股權期權日期起計10年。

股權期權的行使價由股權期權激勵計劃委員會釐定，但不得低於以下三者的最高者：(i) 售出股權期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交易日本公司股份的平均聯交所收市價；及(iii) 股份面值。

股權期權並無賦予持有人獲派息或於股東大會上投票的權利。根據本公司該計劃可供發行證券總數為471,502,600股股份，佔本年報日期已發行股本約9.17%。

於2017年12月31日，本公司並無任何未行使的股權期權。截至2017年12月31日止年度，並無任何本公司的股權期權獲授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團合共聘用員工7,616人。薪金、花紅及福利乃參考市場條款及因應個別員工的表現、資歷及經驗而釐定。

足夠公眾持股量

截至本年報日，本公司之董事確認，基於本公司公開可獲取之資料並且就董事所深知，本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2017年12月31日止年度，本公司提前贖回於2017年到期的3億美元利率為7.75%的優先擔保票據本金總額46,911,000美元。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於截至2017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。

根據上市規則第13.21條所做出的披露

根據本公司2017年4月3日所刊發的公告，本公司(作為借款人)與一間銀行(作為貸款人)(「**貸款人**」)訂立融資協議(「**融資協議**」)，據此，本公司可獲得不超過港幣200,000,000元的定期融資貸款(「**融資貸款**」)。融資貸款期限自首次相關提款日起為期12個月。

根據融資協議，本公司董事會主席、執行董事及控股股東黃茂如先生須執行若干特定履約契約，要求其維持本公司控股股東及董事會主席的身份。根據融資協議，若黃茂如先生未能履行上述履約契約將構成違約事件，而貸款人有權宣佈取消融資貸款及／或融資貸款項下全部或部份未償還金額，以及應計利息及所有其他應付款項即時到期並應付。

截至2017年12月31日，由於上述融資協議下特定履約契約仍然存續，根據上市規則第13.21條，本公司需作出上述披露。另外，截至財務報告審核通過之日，上述履約契約已適時地被遵守。

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，詳情載於本公司於 2008 年 4 月 21 日之招股章程中(「**招股章程**」)，控股股東集團於三年內盡最大努力 (i) 解決重慶解放碑茂業百貨有限公司(「**重慶解放碑店**」) 及重慶鑫隆達房地產開發有限公司(「**鑫隆達**」) 當時進行的訴訟；(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，盡最大努力儘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：重慶解放碑及重慶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。然而，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。由於現有管理總協議已於 2017 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，本公司於 2017 年 5 月 4 日與 Maoye Holdings Limited 訂立新管理總協議(「**新管理總協議**」)，以規管本集團向控股股東集團就茂業無錫店及／或其他控股股東集團擁有的門店提供商店管理服務的條款。新管理總協議為期三年，自 2017 年 5 月 5 日起生效。由於 Maoye Holdings 為本公司關連人士(根據上市規則定義)，根據上市規則第 14A 章訂立新管理總協議構成了本公司關連交易。然而，由於有關新管理總協議所有適用比率均低於 0.1%，根據上市規則，該新管理總協議全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。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。

董事會報告

關連交易

本年度內，本集團與本公司若干關連人士進行以下交易，根據上市規則披露要求，該等交易被視作關連交易或持續關連交易，須遵守上市規則有關披露要求。

從控股股東回購優先票據

於2017年2月15日，本公司全資附屬有限公司茂業百貨(中國)有限公司(「**茂業(中國)**」)與黃茂如先生訂立回購協議(「**回購協議**」)，據此，茂業(中國)同意回購及黃茂如先生同意出售本金總額為12,000,000美元的2017年到期的7.75%優先擔保票據(「**目標票據**」)。黃茂如先生為本公司控股股東、主席、執行董事及行政總裁。因此，黃茂如先生為本公司關連人士且根據上市規則第14A章，回購該目標票據事項構成本公司關連交易。

根據回購協議條款，茂業(中國)及黃茂如先生之間同意於回購協議日期起三個月內可分批次進行回購目標票據的交割，而每批次目標票據之本金金額將由茂業(中國)及黃先生另行商議。每批次目標票據之代價將於該批次目標票據代價的支付日予以調整。茂業(中國)每批次最終代價按(i)該批次目標票據的本金額及(ii)目標票據於公開市場所報市場價格之間較低者及目標票據應計利息支付。茂業(中國)為回購該等目標票據支付總代價應不超過12,000,000美元(不包括應計利息)。

該等票據事項已於2017年5月17日完成回購及註銷。更多詳情請參照本公司日期為2017年2月15日的公告及2017年5月17日公告。

有關重組的須予披露及關聯交易之盈利保證

於2015年6月12日，茂業商廈、深圳德茂投資企業(有限合夥)(「**德茂**」)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)(「**合正茂**」)(統稱為「**該等賣方**」)與茂業商業訂立框架協議(經正式協議修訂)及補償協議，內容有關該等賣方同意向茂業商業出售深圳茂業百貨有限公司(「**深圳茂業百貨**」)、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及深圳茂業百貨華強北有限公司(統稱為「**目標實體**」)的全部已發行股本，總代價為1,161,542,889股茂業商業股份。

根據補償協議，該等賣方向茂業商業承諾目標實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度經審核淨利潤總額分別不會低於人民幣711,011,000元(「**2016年盈利保證**」)、人民幣779,222,200元及人民幣839,703,400元。根據瑞華會計師事務所審核目標實體截至2016年12月31日止年度特殊經審核賬目，目標實體淨利潤總額約為人民幣569,084,800元(剔除非經營性損益的影響)，金額低於2016年盈利保證，相差人民幣141,926,200元。因此，2016年盈利保證並未達成。根據補償協議，茂業商業將有權按人民幣1元的成本向該等賣方回購70,754,453股補償股份，約佔總代價股份6.1%(「**該回購**」)。

董事會報告

然而，該回購的決議案並未獲茂業商業的股東於2017年4月11日舉行的股東大會上批准。因此，於2017年7月18日，根據補償協議的條款，補償股份70,754,453股按該等賣方當時於茂業商業之持股比例無償轉讓予截至2017年5月5日交易結束時茂業商業股東名冊所列之茂業商業股東(該等賣方除外)。於完成有關轉讓後，茂業商廈於茂業商業的股權已由1,481,430,321股股份減少至1,414,838,703股股份，即比例由85.53%減少至81.69%。德茂之持股量由48,818,053股減少至45,844,341股，即持股比例由2.82%下降至2.65%；合正茂之持股量由19,521,278股減少至18,332,155股，即持股比例由1.13%下降至1.06%。

本公司獨立非執行董事認為該等賣方已履行補償協議項下責任，及茂業商廈轉讓茂業商業66,591,618股賠償股份予茂業商業股東乃公平合理及符合股東整體利益。

更多詳情請參照本公司日期為2017年7月18日、2017年3月23日、2017年3月21日、2016年2月29日、2015年10月15日、2015年9月17日、2015年7月7日、2015年6月14日及2015年4月15日之公告及日期為2015年10月31日之通函。

向一名本公司附屬公司層面的關連人士提供貸款

於2017年12月29日，本公司間接非全資附屬公司深圳茂業百貨與維多利(本公司非全資附屬有限公司)(「**內蒙古維多利**」)股東鄒招斌先生(「**鄒先生**」)訂立貸款協議，據此，深圳茂業百貨向鄒招斌先生提供一筆本金額為人民幣399,933,400元的定期貸款，按10.5%的年利率計息，為期12個月(「**該貸款**」)。

該貸款以鄒先生全資擁有的維多利投資控股有限公司(「**維多利控股**」)持有的內蒙古維多利的15%的股權作為質押，於2017年12月29日簽署的股份質押協議向深圳茂業百貨提供擔保。借款用途應用於資金周轉及不得將借款直接或者間接地用於高風險投資，如投資於股票市場或房地產市場。

由於鄒先生直接及通過維多利控股間接持有內蒙古維多利合計19.7%股權，鄒先生被視為本公司附屬層面的關連人士(根據上市規則的定義)。因此，根據上市規則第14A章，簽訂貸款協議亦構成本公司之關連交易。

更多詳情請參照本公司日期為2017年12月29日的公告及2017年12月12日的公告。

持續關連交易

租賃總協議

由於2013租賃總協議由本集團成員公司與黃先生或其任何聯繫人及他們擁有大部分擁有權或控制權的公司(「**控股股東集團**」)訂立已於2015年12月31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2015年12月29日與Maoye Holdings Limited訂立新租賃總協議(「**租賃總協議**」)，為期三年，自2016年1月1日起生效。根據租賃總協議，有效期內本集團支付予控股股東集團2016年、2017年及2018年每年的最高租金及雜項開支總額(即年度上限)為人民幣177百萬元。

控股股東集團於中國持有多個商場，且都位於各城市的核心商業區。2016租賃總協議使本公司可利用控股股東集團的資源，以維持其百貨店在核心商業區的經營。此外，本集團的部分百貨店多年來一直在控股股東集團的房產經營，倘該等百貨店搬遷，所產生的成本及對本集團百貨店經營的不利影響將會重大。

董事會報告

截至2017年12月31日止年度內，根據租賃總協議，本集團承擔的該等租賃費用約為人民幣161.9百萬元(2016年度：人民幣159.7百萬元)。

管理總協議

由於原管理總協議已於2014年5月5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2014年5月4日與Maoye Holdings Limited訂立新管理總協議，以規管未來三年本集團將就茂業無錫店及／或控股股東集團擁有的其他百貨店向控股股東集團提供百貨店管理服務的條款(「**2014管理總協議**」)。2014管理總協議為期三年，自2014年5月5日起生效。

2014管理總協定中的服務範圍與服務費與原管理總協議中的規定完全相同。本集團提供的管理服務包括有關營運、會計、行政、廣告及宣傳、財務、營銷、人力資源、使用「茂業百貨」商標的許可、電腦軟件、資訊技術以及其他訂約各方不時協定的有關管理百貨店的服務。本公司根據2014管理總協定可收取的服務費為(i) 2014管理總協議項下相關百貨店銷售所得款項總額的1.8%及(ii)相關百貨店除稅前溢利的10%的總和。

根據2014管理總協議，控股股東集團向本集團應付的服務費總額上限如下：

- 2014年5月5日至2014年2月31日期間：人民幣7.3百萬元
- 截至2015年12月31日止年度：人民幣11百萬元
- 截至2016年12月31日止年度：人民幣11百萬元
- 2017年1月1日至2017年5月4日期間：人民幣3.7百萬元

由於2014管理總協議於2017年5月4日屆滿，本公司於2017年5月4日繼續與Maoye Holdings Limited訂立管理協議(「**2017管理總協議**」)。然而，由於有關2017管理總協議所有適用比率均低於0.1%，根據上市規則，該協議全面豁免遵守申報、公告及股東批准之規定。

截至2017年12月31日止年度內，根據2014管理總協議及2017管理總協議，本集團的管理費收入約為人民幣2.0百萬元(2016年度：人民幣4.0百萬元)。

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) 按一般商業條款，或更佳商業條款；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。

董事會報告

本公司核數師已確認，上述交易已由董事會批准，按本公司的定價政策，以及按監管交易的相關協定訂立。並無超過相關協議中及有關公告所載之相關上限。本公司就上述交易已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。

董事於競爭業務的權益

除下述披露以外，於2017年12月31日，概無董事或彼等各自的連絡人於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連事宜的董事會會議，鍾先生須放棄參與會議、商議或投票，且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2017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2017年12月31日止年度，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緊密聯繫人，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。

環境政策

本集團致力於營造一個環境友好的公司，我們注重節約天然資源。本集團盡力通過節約用電和鼓勵回收循環使用辦公用品和其他材料的方式減少對環境的影響。有關本公司環境政策之詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」內。

董事會報告

遵守法律和規定

本集團在中國大陸運營，並在聯交所上市。我們的成立和運營符合中國大陸和香港的相關法律和規定。根據本集團董事的認知，在截至2017年12月31日年度和本報告日期，本集團已經遵守對其業務和運營產生重大影響的各個方面的重要法律和規定。

結算日後事項

結算日後事項的詳情載於財務報表附註45。

核數師

本公司之核數師安永會計師事務所之任期將屆滿，有資格並願意獲重新委聘。於2018年股東周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

2018年3月15日

獨立核數師報告



致茂業國際控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於64至175頁的茂業國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<p>商譽－減值</p> <p>於2017年12月31日，貴集團因先前收購事項而呈報人民幣1,409,574,000元的商譽。管理層對每年分配商譽的現金產生單位進行減值測試，並且每當有跡象顯示該單位可能出現減值時，通過比較單位賬面價值(包括商譽在內)與單位可收回金額。減值測試複雜且倚重管理層對預計折現率和未來經營業績的判斷及估計(如長期增長率、購買價上漲、收益及毛利發展)，受未來市場及經濟狀況所影響。</p> <p>會計政策、重大估計及相關披露已載入 貴集團綜合財務報表附註2.4企業合併及商譽、附註3商譽減值及附註20商譽。</p>	<p>我們通過與過往表現比較及業務發展計劃評估現金流量預測所使用的關鍵假設，如銷售增長及毛利率。我們讓內部估值專家通過參考一般市場指標及可比較公司評估折現率及長期增長率。我們亦測試管理層對減值測試的敏感度分析。我們亦評估綜合財務報表中相關披露的充分性。</p>
<p>投資性物業－估值</p> <p>貴集團於中國大陸從事百貨店經營及管理與物業發展業務。將經營中的相關投資性物業、在建投資性物業及以出租為目的而確認為投資性物業並按公允價值計量。管理層委聘外部估值師每年評估投資性物業的公允價值。於2017年12月31日，貴集團的投資性物業約為人民幣12,890,379,000元。投資性物業的公允價值計量複雜且倚重管理層作出的一系列估計，如租金價值、租金增長、空置率、折現率、預算建築成本、距竣工餘下百分比及利潤率。</p> <p>會計政策、重大估計、公允價值層級及相關披露已載入 貴集團綜合財務報表附註2.4投資物業、附註3投資物業的公允價值估計，以及相關披露已載入附註18投資物業。</p>	<p>我們評估了外部估值師的客觀性、獨立性及專業知識，以及了解估值師工作範圍。</p> <p>在我們內部估值專家的協助下我們了解了估值過程及估值師所採納的方法以評估其是否與行業標準規定一致。我們取得估值師的詳細工作資料及評估重大不可觀察輸入數據的合理性及通過與現有租賃概況、類似可比較物業的公開資料及我們對房地產行業的了解進行比較，按抽樣方式評估 貴集團管理層及估值師所採納的數據來源的準確性。我們還評估了管理層就重要不可觀察輸入數據編製的敏感度分析以評估彼等對公允值的影響程度。我們亦檢討投資性物業公允值披露的充分性。</p>

獨立核數師報告

刊載於年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴公司清盤或停止經營，或除上述以外已別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會的協助下負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港公司條例第405條的規定，我們僅對全體成員作出報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是羅國基。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2018年3月15日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	5,756,639	5,841,339
其他收入	6	1,417,677	1,084,038
經營收入總額		7,174,316	6,925,377
銷售成本	7	(2,255,870)	(2,667,091)
僱員開支	8	(595,886)	(542,649)
折舊及攤銷		(906,334)	(808,142)
經營租金開支	10	(424,037)	(300,432)
其他經營開支	11	(1,333,974)	(1,230,113)
其他收益及虧損	12	1,091,398	(17,121)
經營利潤		2,749,613	1,359,829
融資成本	13	(924,616)	(789,552)
應佔以下各方損益：			
合營企業		(79)	—
聯營公司		27,707	26,220
除稅前利潤		1,852,625	596,497
所得稅開支	14	(584,216)	(484,436)
本年利潤		1,268,409	112,061
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		1,071,973	46,382
非控股股東權益		196,436	65,679
		1,268,409	112,061
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	16		
基本			
— 本年利潤產生		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分
攤薄			
— 本年利潤產生		人民幣 20.85 分	人民幣 0.90 分

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年利潤	1,268,409	112,061
其他全面收益		
以後期間將被重分類至損益的其他全面收益：		
可供出售權益投資：		
公允價值變動	(163,700)	(243,847)
所得稅影響	40,924	60,962
	(122,776)	(182,885)
界定退休福利計劃	(438)	(284)
海外業務換算產生的匯兌差額	23,164	(51,367)
以後期間將不能重分類至損益的其他全面收益：		
物業重估收益	840,676	2,724,064
所得稅影響	(210,169)	(681,017)
	630,507	2,043,047
年度除稅後其他全面收益	530,457	1,808,511
年度全面收益總額	1,798,866	1,920,572
以下人士應佔利潤：		
母公司權益持有人	1,331,100	1,853,297
非控股股東權益	467,766	67,275
	1,798,866	1,920,572

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	10,937,682	12,566,816
投資物業	18	12,890,379	9,730,242
土地租賃預付款項	19	4,813,295	5,650,727
商譽	20	1,409,574	1,592,664
其他無形資產	21	39,594	48,292
於合營企業投資	22	921	—
於聯營公司投資	23	1,839,748	2,533,377
可供出售權益投資	24	2,937,478	1,768,191
預付款項	30	357,358	323,855
遞延稅項資產	25	576,534	580,617
非流動資產總額		35,802,563	34,794,781
流動資產			
存貨	26	236,103	279,543
持有待售已落成物業		922,108	1,447,664
發展中物業	27	5,886,069	4,850,424
按公允價值計入損益的權益投資	28	212	246,584
應收貿易賬款	29	7,991	20,354
預付款、按金及其他應收款項	30	3,209,654	3,062,374
已抵押存款	31	310,322	146,028
現金及現金等價物	31	1,456,783	1,127,580
流動資產總額		12,029,242	11,180,551
流動負債			
應付貿易款項及票據	32	2,953,491	3,073,406
已收按金、應計費用及其他應付款項	33	7,583,674	8,045,464
計息銀行貸款及其他借款	34	8,721,632	10,714,305
應付所得稅		336,676	379,318
應付股息		433	433
流動負債總額		19,595,906	22,212,926
流動負債淨額		(7,566,664)	(11,032,375)
總資產減流動負債		28,235,899	23,762,406

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	34	11,017,391	8,442,087
遞延稅項負債	25	3,416,085	3,227,867
其他長期負債		6,117	7,680
退休福利撥備	35	8,133	8,203
非流動負債總額		14,447,726	11,685,837
資產淨額		13,788,173	12,076,569
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	36	460,153	460,153
可轉換債券權益部分		55,538	55,538
其他儲備	37	10,556,491	9,620,118
非控股股東權益		11,072,182	10,135,809
		2,715,991	1,940,760
權益總額		13,788,173	12,076,569

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	母公司權益持有人應佔													
	已發行股本 人民幣千元 (附註36)	股份溢價 人民幣千元	收購非控 股股東權益 人民幣千元	出售未 失去控制權 的附屬公司 的部分權益 人民幣千元	可轉換債券 權益部分 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元 (附註37)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註37)	資產 重估儲備*	界定福利 退休計劃 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2016年1月1日	460,270	1,576,292	(33,342)	352,871	55,538	1,806	473,148	376,062	519	(69,277)	5,062,618	8,256,505	1,389,943	9,646,448
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,382	46,382	65,679	112,061
本年其他全面收益：														
可供出售權益投資公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(246,030)	-	-	-	(246,030)	2,183	(243,847)	
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的物業重估	-	-	-	-	-	-	2,724,064	-	-	-	2,724,064	-	2,724,064	
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,367)	-	(51,367)	-	(51,367)	
界定福利退休計劃	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	-	(243)	(41)	(284)	
其他全面收益組成部分的稅務影響	-	-	-	-	-	-	(619,509)	-	-	-	(619,509)	(546)	(620,055)	
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,858,525	(243)	(51,367)	46,382	1,853,297	67,275	1,920,572	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	536,012	536,012	
購買非控股股東權益	-	-	1,030	-	-	-	-	-	-	-	1,030	(1,030)	-	
附屬公司重組	-	(564)	-	-	-	26,385	-	-	-	-	25,821	(26,385)	(564)	
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	101,150	-	-	(101,150)	-	-	-	
股份回購及註銷	(117)	(727)	-	-	-	-	-	-	-	-	(844)	-	(844)	
附屬公司向非控股股東權益派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,055)	(25,055)	
於2016年12月31日	460,153	1,575,001*	(32,312)*	352,871*	55,538	28,191*	574,298*	2,234,587*	276*	(120,644)*	5,007,850*	10,135,809	1,940,760	12,076,569

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	母公司權益持有人應佔													非控股 股東權益	權益總額	
	已發行股本 人民幣千元 (附註36)	股份溢價 人民幣千元	收購非控股 股東權益 人民幣千元	出售未 失去控制權 的附屬公司		可轉換債券 權益部分 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元 (附註37)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註37)	資產重估 儲備 [#] 人民幣千元	界定福利 退休計劃 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	留存盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元			非控股 股東權益 人民幣千元
				部分權益 人民幣千元	權益部分 人民幣千元											
於2017年1月1日	460,153	1,575,001	(32,312)	352,871	55,538	28,191	574,298	2,234,587	276	(120,644)	5,007,850	10,135,809	1,940,760	12,076,569		
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,071,973	1,071,973	196,436	1,268,409		
本年其他全面收益：																
可供出售權益投資公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(165,629)	-	-	-	(165,629)	1,929	(163,700)		
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的物業重估	-	-	-	-	-	-	-	480,724	-	-	-	480,724	359,952	840,676		
海外業務換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,164	-	23,164	-	23,164		
界定福利退休計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	(358)	-	-	(358)	(80)	(438)		
其他全面收益組成部分的稅務影響	-	-	-	-	-	-	-	(78,774)	-	-	-	(78,774)	(90,471)	(169,245)		
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	236,321	(358)	23,164	1,071,973	1,331,100	467,766	1,798,866		
轉撥至非控股股東權益的補償股份 (附註37)	-	-	-	-	-	(381,069)	-	-	-	-	-	(381,069)	381,069	-		
購買非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103)	(103)		
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	(317)	-	-	-	-	(317)	-	(317)		
撥作儲備的利潤	-	-	-	-	-	-	125,138	-	-	-	(125,138)	-	-	-		
已付2016年末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,341)	(13,341)	-	(13,341)		
附屬公司向非控股股東權益派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,501)	(73,501)		
於2017年12月31日	460,153	1,575,001*	(32,312)*	352,871*	55,538	(352,878)*	699,119*	2,470,908*	(82)*	(97,480)*	5,941,344*	11,072,182	2,715,991	13,788,173		

資產重估儲備源自物業、廠房、設備用途變為投資物業，按公允價值及可供出售權益投資的公允價值變動計。

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣10,556,491,000元(2016年：人民幣9,620,118,000元)。

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (追溯重述)
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		1,852,625	596,497
以下各項調整：			
利息收入	6	(33,327)	(23,256)
折舊及攤銷		906,334	808,142
出售聯營公司部分股份的收益	12	(621,812)	—
外匯(收益)/虧損淨額	12	(50,727)	83,410
應收貿易款項減值	11	3,901	267
其他應收款項減值	11	6,478	1,208
商譽減值	12	183,081	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	12	459	2,018
出售可供出售權益投資收益	12	(312,441)	—
出售按公允價值計入損益的權益投資收益	12	(89,605)	—
投資物業公允價值收益	12	(175,073)	(76,240)
按公允價值計入損益的權益投資公允價值(收益)/虧損	12	(52)	3,962
收到可供出售權益投資的股息收入	12	(40,081)	(36,857)
融資成本	13	924,616	789,552
應佔聯營公司損益		(27,707)	(26,220)
應佔合營企業虧損		79	—
經營活動產生的現金流量		2,526,748	2,122,483
持有待售已落成物業減少		546,111	871,617
發展中物業增加		(921,661)	(1,060,642)
存貨減少		43,440	65,602
已付退休福利撥備	35	(847)	(978)
應收貿易款項減少		8,462	5,070
預付款項及其他應收款項增加		(82,464)	(67,100)
應付貿易款項及票據(減少)/增加		(119,915)	40,794
已收按金、應計費用及其他應付款項增加/(減少)		649,227	(1,021,194)
經營所得現金		2,649,101	955,652
已收利息		33,327	23,256
已付中國稅項		(604,210)	(634,064)
經營活動產生之現金流量淨額		2,078,218	344,844

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (追溯重述)
用於投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(517,071)	(686,216)
購買投資性物業項目		(30,990)	(322,463)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		11,295	3,794
出售按公允價值計入損益的權益投資所得款項		337,733	—
購買持作交易金融資產		—	—
購買可供出售權益投資		(1,020,139)	(503,928)
出售可供出售權益投資所得款項		—	146,000
購買土地租賃預付款		(76,947)	(190,472)
購買其他無形資產		(2,507)	(2,944)
向一名關聯方的貸款		(399,933)	—
一名關聯方償還的貸款		200,000	—
向一間聯營公司的貸款		—	(185,420)
一間聯營公司償還的貸款		112,646	—
向一名第三方的貸款		(70,000)	—
收購附屬公司		(96,418)	(2,561,551)
增加於一間聯營公司的投資		(4,000)	(147,049)
收購於一間合營企業的權益		(1,000)	—
收購非控股股東權益		(103)	(1,030)
清償收購代價		—	(755,935)
出售聯營公司部分股份所得款項		1,400,000	—
附屬公司向非控股股東支付股息		(73,501)	(25,055)
來自聯營公司的股息		7,938	5,513
收到可供出售權益投資的股息收入	12	40,081	36,857
已抵押銀行存款增加		(164,294)	(86,539)
用於投資活動的現金流量淨額		(347,210)	(5,276,438)
用於／產生自融資活動現金流量			
新增銀行貸款及其他借款		12,404,089	13,657,014
償還銀行貸款		(11,828,996)	(8,922,898)
已付利息		(1,189,423)	(1,085,603)
來自一家同系附屬公司的貸款		232,328	1,214,500
償還一家同系附屬公司的貸款		(1,081,252)	—
已付末期股息		(13,341)	—
股份回購及註銷		—	(844)

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (追溯重述)
用於／產生自融資活動現金流量淨額		(1,476,595)	4,862,169
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		254,413	(69,425)
匯率變動的影響，淨額		74,790	(51,863)
年初現金及現金等價物		1,127,580	1,248,868
年末現金及現金等價物		1,456,783	1,127,580
現金及現金等價物的餘額分析			
現金及銀行存款餘額	31	1,456,783	1,127,580
現金流量表所載現金及現金等價物		1,456,783	1,127,580

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料

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地址已變更為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, Ky1-1205 Cayman Islands，自2016年10月1日起生效，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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸從事百貨店經營及管理與物業發展業務。

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爾京群島的Maoye Department Store Investment Limited和MOY International Holdings Limited。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
茂業百貨控股有限公司	英屬維爾京群島 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**	中國／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」)**	中國／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	香港 2008年5月28日	100港元／ 10,000港元	—	100	投資控股
深圳茂業商廈有限公司 (「深圳茂業商廈」)**	中國／中國大陸 1996年1月31日	320,000,000 美元	—	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／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 1,000,000元	—	81.69	經營百貨店
深圳茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2000年4月20日	人民幣 536,869,782元	—	81.69	經營百貨店

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
深圳市茂業百貨華強北有限公司**	中國／中國大陸 2003年3月31日	人民幣 1,000,000元	—	81.69	經營百貨店
深圳市茂業東方時代百貨有限公司**	中國／中國大陸 2005年8月8日	人民幣 1,200,000元	—	81.69	經營百貨店
珠海市茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2001年8月24日	人民幣 4,800,000元	—	81.69	經營百貨店
深圳茂業互聯網金融服務有限公司**	中國／中國大陸 2015年10月27日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
重慶茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2004年8月27日	人民幣 30,000,000元	—	100	經營百貨店
太原茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月11日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
重慶百福樂商貿有限公司**	中國／中國大陸 2008年9月16日	人民幣 102,481,500元	—	100	經營超市
深圳茂業天地投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	人民幣 208,320,000元	—	100	投資控股
深圳茂業商用投資顧問有限公司**	中國／中國大陸 2008年8月18日	人民幣 208,320,000元	—	100	投資控股
山西茂業置地房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2008年11月18日	人民幣 100,000,000元	—	100	房地產發展
常州茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2009年5月21日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
瀋陽茂業時代置業有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月24日	人民幣 8,000,000元	—	100	房地產發展
深圳市茂業廣告有限公司**	中國／中國大陸 2002年12月25日	人民幣 2,000,000元	—	100	提供廣告服務
泰州第一百貨商店股份有限公司**	中國／中國大陸 1994年5月20日	人民幣 18,950,000元	—	97.31	經營百貨店
無錫億百置業有限公司**	中國／中國大陸 2008年4月15日	人民幣 202,500,000元	—	90	房地產發展

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
瀋陽茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年5月13日	人民幣 155,000,000元	—	100	經營百貨店
錦州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年7月9日	193,000,000港元	—	100	房地產發展
保定茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月20日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
淮安茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年9月30日	人民幣 206,000,000元	—	100	房地產發展
山東省淄博市茂業百貨股份有限公司**	中國／中國大陸 1999年1月7日	人民幣 143,887,180元	—	80	經營百貨店
保定茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2006年12月18日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
成都成商實業(控股)有限公司**	中國／中國大陸 2005年7月12日	人民幣 5,000,000元	—	81.69	投資控股
臨沂茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月3日	人民幣 5,000,000元	—	100	經營百貨店
泰州茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2010年11月8日	1,124,800,000 港元	—	100	房地產發展
香港茂業百貨(揚州)有限公司**	中國／中國大陸 1996年5月16日	人民幣 64,643,046元	—	70	經營百貨店
淄博茂業商廈有限公司**	中國／中國大陸 1994年6月25日	人民幣 81,800,000元	—	80	經營百貨店及 超市連鎖店
茂業商業股份有限公司(「茂業商業」)*	中國／中國大陸 1993年12月31日	人民幣 1,731,982,546元	—	81.69	投資控股及 經營百貨店
成都人民車業有限責任公司**	中國／中國大陸 1998年3月18日	人民幣 48,000,000元	—	79.98	投資控股
成商集團南充茂業百貨有限公司 (「南充茂業」)**	中國／中國大陸 2001年11月20日	人民幣 20,000,000元	—	81.69	經營百貨店

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
南充澤福商貿有限公司**	中國／中國大陸 2014年11月5日	人民幣 21,500,000元	—	81.69	經營百貨店
南充志美商貿有限公司**	中國／中國大陸 2014年11月17日	人民幣 3,800,000元	—	81.69	經營百貨店
成商集團控股有限公司**	中國／中國大陸 1998年3月9日	人民幣 1,378,417,349元	—	81.69	房地產租賃
樂山市峨眉山風景區成商鳳凰湖 有限公司**	中國／中國大陸 1997年3月11日	人民幣 33,730,000元	—	65.35	經營酒店及 提供配套設施
成都人民商場(集團)綿陽有限公司**	中國／中國大陸 2007年9月13日	人民幣 5,000,000元	—	81.69	經營百貨店
成商集團成都人民商場有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月21日	人民幣 20,000,000元	—	81.69	投資控股及 經營百貨店
成都茂業地產有限公司**	中國／中國大陸 2008年7月15日	人民幣 8,000,000元	—	81.69	房地產發展
荷澤茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2008年12月29日	人民幣 5,000,000元	—	73.52	經營百貨店
江蘇茂業百貨有限公司**	中國／中國大陸 2012年5月9日	人民幣 325,000,000元	—	100	房地產發展
包頭市茂業東正房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2011年10月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	房地產發展
萊蕪茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2012年12月25日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
深圳茂業投資控股有限公司**	中國／中國大陸 2012年8月24日	人民幣 545,465,800元	—	100	投資控股
瀋陽安立置業經營有限責任公司 (「瀋陽安立」)**	中國／中國大陸 2005年8月4日	人民幣 133,000,000元	—	100	投資控股及 物業管理
瀋陽立誠經營管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 7,750,000元	—	96.77	物業管理
沈陽茂業酒店有限公司**	中國／中國大陸 2007年8月30日	人民幣 10,000,000元	—	99	酒店業務

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
瀋陽商城物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2006年8月24日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理
遼寧物流有限公司(「遼寧物流」)**	中國／中國大陸 2003年5月12日	人民幣 78,000,000元	—	99.94	投資控股及 房地產發展
瀋陽展業置地有限公司(「展業」)**	中國／中國大陸 1999年9月2日	人民幣 245,000,000元	—	50.94	房地產發展
山東濰州置業有限公司**	中國／中國大陸 2009年8月11日	人民幣 50,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2012年1月4日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業置業房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2016年5月19日	人民幣 8,000,000元	—	81.69	房地產發展
秦皇島市金原房地產開發有限公司**	中國／中國大陸 2000年8月8日	人民幣 135,000,000元	—	100	房地產發展
淄博茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2013年11月29日	人民幣 20,000,000元	—	100	房地產發展
秦皇島茂業控股有限公司 (「茂業控股」)**	中國／中國大陸 2008年8月4日	人民幣 886,517,865元	—	100	經營百貨店
秦皇島金原家居裝飾城有限公司**	中國／中國大陸 2003年11月20日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島茂業超市有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 10,000,000元	—	100	經營超市
秦皇島茂業物業服務有限公司**	中國／中國大陸 2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	房地產租賃
秦皇島金原商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2001年4月14日	人民幣 2,000,000元	—	100	物業管理
安徽國潤投資發展有限公司**	中國／中國大陸 1998年10月4日	人民幣 294,330,000元	—	100	投資控股及 房地產發展

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
滁州茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2003年4月25日	人民幣 70,000,000元	—	100	房地產發展
蕪湖茂業置業有限公司**	中國／中國大陸 2002年5月16日	人民幣 110,000,000元	—	100	房地產發展
淮南茂業投資發展有限公司**	中國／中國大陸 2002年3月26日	人民幣 31,600,000元	—	100	房地產發展
成都仁和春天百貨有限公司**	中國／中國大陸 1997年10月29日	人民幣 40,000,000元	—	81.69	經營百貨店
成都市青羊區仁和春天百貨有限公司**	中國／中國大陸 2007年11月29日	人民幣 185,000,000元	—	81.69	經營百貨店
內蒙古維多利商業(集團)有限公司**	中國／中國大陸 2002年6月16日	人民幣 170,000,000元	—	57.18	投資控股及 經營百貨店
內蒙古維多利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2004年1月18日	人民幣 20,000,000元	—	57.18	經營百貨店
內蒙古維多利新城商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2008年1月15日	人民幣 100,000,000元	—	57.18	經營百貨店
內蒙古金維利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2015年3月24日	人民幣 10,000,000元	—	57.18	經營百貨店
包頭市維多利商廈有限公司**	中國／中國大陸 2009年4月14日	人民幣 10,000,000元	—	57.18	經營百貨店
內蒙古維多利超市連鎖有限公司**	中國／中國大陸 2003年3月6日	人民幣 20,000,000元	—	57.18	經營超市

財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／註冊地點 及日期及營業地點	已發行及繳足股份 面值／註冊資本	本公司 應佔權益百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
包頭市維多利商業管理有限公司**	中國／中國大陸 2013年10月28日	人民幣 3,000,000元	—	57.18	經營百貨店
包頭市維多利超市有限公司**	中國／中國大陸 2013年12月30日	人民幣 500,000元	—	57.18	經營超市
呼和浩特市維多利房地產 開發有限公司**	中國／中國大陸 2001年11月29日	人民幣 30,000,000元	—	57.18	物業發展
內蒙古家世界房地產有限公司**	中國／中國大陸 2006年3月7日	人民幣 10,000,000元	—	57.18	物業發展
內蒙古魯地房地產有限公司**	中國／中國大陸 2006年6月29日	人民幣 30,000,000元	—	57.18	物業發展
呼和浩特市維多利物業服務 有限責任公司**	中國／中國大陸 2008年1月25日	人民幣 500,000元	—	57.18	物業租賃
包頭市維多利物業管理有限公司**	中國／中國大陸 2014年5月21日	人民幣 1,000,000元	—	57.18	物業管理
茂業數智聯合信息技術(深圳) 有限公司**	中國／中國大陸 2017年1月23日	人民幣 10,000,000元	—	78	投資控股
深圳茂業商業保理有限公司**	中國／中國大陸 2017年12月17日	人民幣 5,000,000元	—	81.69	投資控股

* 一家A股在中國上海證券交易所上市的附屬公司

** 根據中國法律註冊為有限責任公司的公司

董事認為，上表所列示的為在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本公司附屬公司。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

2017年12月31日

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」)(包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之準則及詮釋、由國際會計準則理事會批准之國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋以及香港公司條例的披露規定)，按歷史成本法編製，惟已上市股權投資及投資物業採用公允價值計量除外。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2017年12月31日，本集團的流動負債淨額為約人民幣7,566,664,000元。本集團償還到期債務的能力很大程度上倚賴其未來經營現金流量以及其續借銀行貸款及其他借款的能力。經考慮以下因素，董事已審慎評估本集團的流動資金狀況：

- (1) 本集團於2018年經營活動產生的預期現金流入；
- (2) 本公司董事亦有信心，根據本集團的過往經驗及信譽，於未來12個月內到期的銀行借款可於到期時續期；
- (3) 於2017年12月31日，本集團的未動用信貸融資額度為人民幣727,373,000元；及
- (4) 於2017年12月31日後，本集團已獲取總額為人民幣300,000,000元及人民幣130,000,000元的新增銀行融資，期限分別為三年及一年。

本公司董事認為，本集團的資源足以應付報告期末起不少於12個月的可預見期間的持續經營。因此，本公司董事認為採納持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

財務報表附註

2017年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準

該等綜合財務報表由本集團截至2017年12月31日止年度的財務報表組成。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合賬目，並持續計入綜合賬目至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權益變動以權益交易入賬。

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)記入權益的累積匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允價值，(ii)任何保留的投資之公允價值及(iii)任何於損益中產生的盈餘與虧絀。先前確認為其他全面收益之本集團持有之股份部分應按本集團已直接出售相關資產或負債所需相同基準適當地重分類至損益或保留盈利中。

財務報表附註

2017年12月31日

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
2014年至2016年週期國際財務報告準則 年度改進所載國際財務報告準則 第12號(修訂本)	披露於其他實體的權益：國際財務報告準則第12號範圍的澄清

除下述有關國際財務報告準則及國際會計準則的影響外，採納經修訂準則對該等財務報表並無重大影響。

- (a) 國際會計準則第7號(修訂本)規定實體須作出披露，讓財務報表使用者可評估融資活動所產生負債的變動，包括因現金流量及非現金變動而產生的變動。有關融資活動所產生負債的變動披露於財務報表附註38。
- (b) 國際會計準則第12號(修訂本)澄清，實體於評估應課稅利潤可否用於抵銷可扣減暫時差額時，需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時差額限制實體可作出扣減的應課稅利潤的來源。另外，該等修訂本亦就實體應如何釐定未來應課稅利潤提供指引，並解釋課稅利益可包括收回超過賬面價值的部分資產的情況。由於本集團並無符合該等修訂本範疇的可扣減暫時差額或資產，該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第12號(修訂本)釐清國際財務報告準則第12號的披露規定(香港財務報告準則第12號B10至B16段所述者除外)，適用於實體分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售組別的於附屬公司、合營企業或聯營公司的權益，或其於合營企業或聯營公司的部分權益。由於本集團於2017年12月31日並無分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售組別的附屬公司、合營企業或聯營公司，該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何影響。

財務報表附註

2017年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易的分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號(修訂本)	在國際財務報告準則第4號保險合約下應用國際財務報告準則第9號金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號(修訂本)	負債賠償的預付條款 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第15號(修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號	外幣交易與預付對價 ¹
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號	所得稅待遇的不確定因素 ²
2014年至2016年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號及國際會計準則第28號(修訂本) ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期待定，惟可提前應用

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際會計準則理事會於2016年6月頒佈的國際財務報告準則第2號(修訂本)，處理三大範疇：歸屬條件對計量現金結算股份支付交易的影響；為履行僱員股份支付交易稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算安排)的歸類；以及股份支付交易條款與條件修改令其歸類由現金結算變為權益結算的會計處理方法。該等修訂釐清，計量權益結算股份支付時歸屬條件的入賬方法，亦適用於現金結算股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行僱員股份支付交易稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算安排)，將整項歸類為權益結算股份支付交易。此外，該等修訂亦釐清，倘若現金結算股份支付的條款條件有所修改，令其成為權益結算股份支付交易，該交易自修訂日期起作為權益結算交易入賬。實體採用修訂時，無須重述以往期間數據，但若實體選擇全部採用三項修訂，並且符合其他條件，則可允許追溯應用。本集團將自2018年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂對本集團財務報表不會產生任何重大影響。

財務報表附註

2017年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

於2014年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。本集團不會重述比較數據，並將在權益2018年1月1日期初結餘中，確認任何過渡性調整。2017年內，本集團對採納國際財務報告準則第9號的影響進行詳細評估。對分類計量及減值要求的預計影響概述如下：

(a) 分類及計量

採納國際財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩項評估：金融資產的合約現金流量特徵及實體管理金融資產的業務模式。於國際財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產，需其後按攤銷成本或公允價值計量。以收取合約現金流量為目的業務模式持有的債務投資，及具備純粹為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量之債務投資，則一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於以透過收回合約現金流及出售金融資產達致目的的業務模式持有的債務工具，以及金融資產的合約條款令於特定日期產生純為支付本金及未償還本金利息現金流的債務工具，乃按透過其他全面收益計入公允價值(「其他全面收益計入公允價值」)計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期末按公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈報並非持作買賣的股權投資公允價值的其後變動，一般僅於損益確認股息收入。本集團評估於2017年12月31日的現時持有的可供出售權益投資人民幣1,377,108,000元(現時按攤銷成本計量)將重新分類為透過其他全面收益以公允價值列賬的金融資產。

財務報表附註

2017年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

(b) 減值

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號透過損益以公允價值列賬的項目以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值列賬之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用年期基準入賬。本集團將採納簡化方式，並將根據於其所有貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。此外，本集團將採納一般方法，根據其他應收款項於未來十二個月內的可能違約事項記錄預計的十二個月預期信貸虧損。本集團認為，於初步採納該項準則後，該項準則預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)(2011年)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於不構成業務的資產交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。國際會計準則理事會於2016年1月取消國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)(修訂本)的先前強制生效日期，待對聯營公司及合營企業會計完成較廣泛的審議後，再行確定新的強制生效日期。然而，該等修訂目前已可應用。

國際財務報告準則第15號於2014年5月頒佈，建立一個新的五步模式，將說明自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。初始採納該項準則是，必須進行全面追溯採用，或經調節的追溯採用。於2016年4月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂本，以解決確定履約義務、主事人與代理的應用指引、知識產權許可證以及轉型等實施問題。該等修訂本亦旨在幫助確保實體於採用國際財務報告準則第15號時具有更高的應用一致性，並降低應用該準則的成本和複雜性。本集團將自2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號並計劃採用全面追溯方法。本集團已於2017年度內對採納國際財務報告準則第15號的影響進行詳細評估。

本集團的主要業務包括在中國大陸經營及管理百貨店及物業發展。本公司董事預期應用國際財務報告準則第15號或會導致更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號不會對於各個報告期間確認收入的時間及金額產生重大影響。

財務報表附註

2017年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號於2016年1月發佈，取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則則載確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模型適用的某類別物業、廠房及設備有關，使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會因租賃負債利息而增加，以及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的歸類原則，對所有租賃進行歸類，並區分經營租賃與融資租賃。與國際會計準則第17號相比，國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出更廣泛的披露。承租人於應用該項準則時，可選擇進行全面追溯採用，或經調節的追溯採用。本集團預期自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號，目前正在評估採納國際財務報告準則第16號的影響，並考慮是否利用現有的實際可行方法及採納的過渡性方式及豁免。誠如財務報表附註39(b)所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款合共約為人民幣4,374,842,000元。採納國際會計準則第16號後，當中部分金額或須確認為新增使用權資產及租賃負債。然而，須進一步分析待確認的新增使用權資產及租賃負債的金額，包括但不限於與低價值資產租賃及短期租賃有關的金額，所選擇的其他實際可行方法及豁免，以及於採納日期前訂立的新租賃。

財務報表附註

2017年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第40號(修訂本)於2016年12月頒佈，釐清實體將物業轉入或轉出投資物業的時間，其中包括在建或發展中物業。修訂本訂明當物業符合或不再符合投資物業的定義時，以及有證據顯示用途變動時，發生用途變動。如管理層僅有意改變物業用途，並不構成用途變動的證據。該修訂本應於日後應用於實體初次應用該修訂本的年度報告期間起發生的用途變動。實體應重新評估及分類首次應用該修訂本當日持有的物業，(如適用)重新分類物業以反映當日出現的情況。追溯應用僅適用於毋須利用後見之明的情況。本集團預期自2018年1月1日起提前採納該修訂本。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號於2017年6月頒佈，當國際會計準則第21號適用時，該詮釋就實體為釐定以外幣收取或支付墊付代價的交易之日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取墊付代價產生的非貨幣資產(例如預付款項)或非貨幣負債(例如遞延收入)之日。倘確認有關項目時存在多次付款或提前收取，實體必須釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。實體可自首次應用該詮釋的報告期初起或自前一個報告期初起，全面追溯應用或日後應用該詮釋，呈列為實體首次應用該詮釋的報告期的財務報表中載列之比較資料。本集團預期自2018年1月1日起即將採納該詮釋。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號於2017年7月頒佈，該詮釋有關當會計處理涉及會影響國際會計準則第12號應用的不確定性因素(常稱為「不確定課稅情況」)時，如何將所得稅(即期或遞延)入賬。該詮釋並不適用於國際會計準則第12號範疇以外的稅項或徵費，亦無載列與不確定稅務處理有關的利息及罰款之特定要求。詮釋具體處理(i)實體有否單獨考慮不確定稅務處理；(ii)稅務當局調查稅務處理時，實體作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋即將在不利用後見之明的情況下全面追溯應用，或按應用的累積影響追溯應用(作為初始採納當日期初權益的調整，且並不會重列比較資料)。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家實體，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。重大影響力指的是參與被投資方的財務和經營決策的權力，但不是控制或者是共同控制這些決策的權力。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資根據會計權益法按本集團分佔淨資產淨值減減值虧損計算於綜合財務狀況表呈列。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。本集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收益乃分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當聯營公司及合營企業的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的變動金額。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現盈利及虧損按本集團應佔該等聯營公司或合營企業的投資撇銷，惟有證據顯示未變現虧損因所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計為本集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

如果於聯營公司或合營企業的投資分類為持作銷售，其根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。

企業合併及商譽

企業合併採取購買法入賬。轉讓的代價乃按收購日期之公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值，本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控股權的股本權益的總和。就每項業務合併而言，本集團選擇是否以公允價值或按被收購方之可辨別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益之非控股權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權之所有其他成份乃按公允價值計量。收購成本於產生時列支。

當集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

企業合併及商譽(續)

若企業合併是分步驟進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公允價值重新計量，而產生的任何盈虧在損益中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價按於收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值變動確認於損益。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股股東權益及先前持有的權益，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目的總額低於所收購資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減去所有累計減值虧損計量。如有事件或者情況變化顯示賬面值發生減值跡象，商譽每年需要減值測試。集團在每年的12月31日對商譽進行減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配至現金產生單位或現金產生單位組別，因業務合併而購入的商譽自收購日起被分配至預期可從合併產生中獲益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別。

減值按與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組)可收回款額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組)的可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分及所出售單位的業務一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此等情況下出售的商譽根據已出售業務的相對價值及所保留現金產生單位的部分計量。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

公允價值計量

本集團在各報告期末按公允價值計量其投資物業。公允價值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售一項資產所能收到的價格。公允價值計量乃基於出售資產的交易在相關資產的主要市場進行，或在不存在主要市場的情況下，則在相關資產的最有利市場進行的假定。主要市場(或最有利市場)應當是本集團能夠進入的市場。資產的公允價值乃基於市場參與者在對該資產或負債定價時(假設市場參與者以實現其經濟利益最大化的方式行事)所採用的假設計量。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將該資產出售給能夠以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估值技術去計量公允價值，儘量使用相關可觀察輸入值及儘量減少使用不可觀察輸入值。

在財務報表內計量或披露公允價值的所有資產，均根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層級輸入值在下述公允價值層級內進行分類：

第一級－ 基於相同資產或負債在活躍市場上(未經調整)的報價

第二級－ 基於對公允價值計量而言具有重要意義的最低層級輸入值乃直接或間接可觀察的估值技術

第三級－ 基於對公允價值計量而言具有重要意義的最低層級輸入值乃不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務報表確認的資產而言，本集團於各報告期末透過(按對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層級輸入值)重新評估分類，以決定層級制度中各個層級間是否有轉移。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

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、金融資產及投資物業)，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價值(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。減值虧損乃於產生期間自綜合損益表與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於每個報告期末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損益表內。

財務報表附註

2017年12月31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連方：

(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) 為本集團或其母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) 該實體與本集團同屬於一個集團；

(ii) 該實體為本集團之聯營公司或合營企業(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 其中一方為第三方之合營企業，而另一方為該第三方之聯營公司；

(v) 該實體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實體作為福利；

(vi) 該實體受到(a)項中所述人士之控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響或為該實體或該實體之母公司關鍵管理人員；及

(viii) 實體或集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值或評估值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。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。

成本亦可能包括從權益轉移以外幣購買物業、廠房及設備的合資格現金流對沖之任何收益或虧損。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及維護開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值，作為重置成本。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。

本公司會進行足夠頻密的估值，以確保重估資產的公允價值不會大幅偏離其賬面值。物業、廠房及設備的價值變動乃作為資產重估儲備的變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補該項虧絀，該虧絀的超額部分會自損益表內扣除。任何日後重估盈餘均會計入損益表，惟以先前扣除的虧絀數額為限。資產重估儲備至保留溢利的年度轉撥乃根據資產的重估賬面值折舊與根據資產初始成本折舊差額而作出。於出售一項重估資產時，就先前估值確認的資產重估儲備的相關部分會作為一項儲備變動轉入保留溢利。每項物業、廠房及設備按其估計可使用年限，以直綫法計算折舊以攤銷成本至其估計殘值。就此所使用的主要年利率如下：

	年折舊率
土地及樓宇	2.25%至9%
機器及設備	9%至19%
汽車	11.25%至19%
家具、裝飾及其他設備	7.5%至19%
租賃物業裝修	10%至20%

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**物業、廠房及設備以及折舊(續)**

倘部份物業、廠房及設備可使用年期不同，則該項目之成本會合理攤派至該部份，各部份分別作折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末適當地審核及調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初次確認的重大部分)於出售或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。在終止確認資產期間在綜合損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。

投資物業

在建工程指興建中的物業，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。

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益)。該等物業按成本初始計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值呈列。

投資物業公允價值的變動所產生的損益，計入所產生年度的損益表。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公允價值。如本集團持有的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允價值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公允價值的任何差額於損益表中確認。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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，包括土地成本，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期末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計提處理。可變現淨值是以管理層釐定的正常運營的銷售價格為基礎，並參考當前的市場環境，減去完工預計產生的進一步成本以及銷售及營銷成本計算。

無形資產(商譽除外)

另行收購的無形資產於初步確認時按成本列賬。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價值。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經濟年期內攤銷，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。

可使用年期無限的無形資產每年個別或按現金產生單位級別進行減值測試。此等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產的可使用年期每年進行檢討，以釐定可使用年期無限之評估是否仍然適當。如不適當，則按預期基準將可使用年期之評估由無限變更為有限而入賬。

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損益表。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損益表扣除。

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。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**投資及其他金融資產***初步確認及計量*

金融資產於初步確認時按適當的形式劃分為按公允價值計入損益的金融資產，貸款及應收款項及可供出售的金融投資，或者劃分為指定作有效對沖的對沖工具的衍生工具。金融資產進行初始確認時，按公允價值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益之金融資產除外。

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或出售資產的日期。正常購買或出售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。

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：

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。為於短期內出售或購回而購入的金融資產均列為持作買賣。包括獨立嵌入式衍生工具的衍生工具亦歸類為持作買賣，除非其按國際會計準則第39號所定義被指定為有效對沖工具。

按公允價值計入損益的金融資產須按公允價值記錄於財務狀況表並將公允價值正變動淨值於其他收入及收益呈列及公允價值的負變動淨值於損益表呈列為融資成本。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。

按公允價值透過損益首次確認時指定的金融資產已於首次確認當日指定，且僅於符合國際會計準則第39號的準則情況下方會進行。

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損益表的其他收入一項內。減值產生的虧損於綜合損益表的貸款融資成本及銷售成本或其他經營開支項內確認。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售的金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市權益投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售金融資產的權益投資即未被分類為持作買賣亦非被指定為公允價值計入損益的金融資產。該分類中的債券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，可供出售金融投資隨後按公允價值計算，而有關未變現盈虧確認為其他全面收益中的可供出售投資重估儲備，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧均計入綜合損益表的其他收入，或者直至該投資被確定減值為止，屆時該等累計盈虧計入綜合損益表中的其他收益或虧損並撥出可供出售投資重估儲備。所賺取並同時持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文就「收入確認」所載的政策於綜合損益表之其他收益中確認。

倘基於(a)該項投資的合理公允價值估計範圍廣闊或(b)於估計公允價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價值，則該等投資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，若管理層於可預見未來有能力和意圖持有該資產至到期日期，本集團將重新分類這些金融資產(極少情況)。

當金融資產被分類出可供出售類別，重新分類日期的公允價值賬面值成為新攤銷成本及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。任何新攤銷成本與到期金額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

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**金融資產的終止確認**

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)將主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除):

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿;或
- 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,其會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。於並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產控制權時,本集團將就本集團後續參與有關資產的程度確認已轉讓資產。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。對已轉讓的資產以提供擔保的方式繼續涉入的,以該資產賬面原值及本集團或須償還之代價上限較低者計量已轉讓資產。

金融資產減值

本集團於各個報告日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。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件,而有關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能夠可靠地估計,則說明存在減值。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

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本入賬的金融資產

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。

任何已確認減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括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。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵帳而減少，而虧損金額於綜合損益表確認。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及所有抵押品已變現或已轉移至本集團，則撇銷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損益表。

以成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示因未能可靠計算公允價值而並非按公允價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

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**金融資產減值(續)***可供出售的金融投資*

對於可供出售的金融投資，本集團於各個報告日評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

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

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

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

金融負債*初步確認及計量*

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

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易帳款及其他應付款，應付關連人士款項以及計息貸款及借貸。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的後續計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

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時，其損益在綜合損益表內確認。

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損益表的融資成本內。

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遵照債務工具所述條款支付款項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價值並按發行擔保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) 於報告日履行現有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。

可換股債券

可換股債券部分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。發行可換股債券時，此負債部分的公允價值是由同等的不可轉換的債券市場利率計算，此金額將以攤銷成本為基礎計算為長期負債，直至其到期轉換或贖回。所得款項剩餘部分將被歸集為可轉換股權，被確認為股東權益，以扣減交易成本後的淨額列示。此可轉換股權的賬面價值將不會在未來年度重新計量。交易成本根據有關工具於首次確認時以負債與權益部分之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**金融負債的終止確認**

當負債項下的責任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損益表確認。

金融工具的抵銷

金融資產和金融負債可抵銷並按淨值列報於財務狀況表中，倘目前有強制執行的法律權力要求抵銷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。

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。商品成本以移動加權平均法予以釐定。可變現淨值按估計售價減截至完成及處置時產生的任何估計成本計算。

持有待售已竣工物業

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

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金，活期存款，可隨時兌換為已確定數額現金、價值變動風險極微且於取得當日起計三個月內到期的活期存款，減去須在要求時償還的銀行透支，為本集團現金管理不可分割的部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途無限制的銀行存款。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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報告期末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綜合收益表的融資成本。

現金折扣券負債

現金折扣券負債按根據已公佈積分獎賞計劃給予客戶的積分獎賞或現金折扣券的公允價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，於其他全面收益表或直接於權益內確認。

本期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或實質制定之稅率(及稅務法例)，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。

遞延所得稅乃以負債法按於報告期末就財務申報而言資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之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。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**所得稅(續)**

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

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

遞延稅項資產的賬面值於各報告日作出審核，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。未確認的遞延稅項資產於各報告日重新評估，如有足夠的應課稅利潤可供動用以收回所有或部分遞延稅項資產，則會作出確認。

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

當且僅當本集團擁有法定行使權可將當期稅項資產與當期稅項負債相互抵銷，以及將與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關的遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償當期稅項負債及資產或同時變現該資產及清償該負債時，方抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府補助

政府補助於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值確認。若補助與費用項目相關，用於補償已發生的相關成本的，在確認相關成本的期間有系統地確認為收入。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入又能夠根據下列基準可靠地計量，則收入確認：

- (a) 特許專櫃銷售佣金於相關特許專櫃經銷商銷售商品時予以確認。
- (b) 商品直銷及物業銷售於所有權的重大風險及回報轉歸買方時確認，惟本集團對所售商品或物業必須不再涉及一般與所有權有關的管理，亦不再有實際控制權。
- (c) 租金收入按租期以直綫累計基準予以確認。
- (d) 提供管理服務時確認來自經營百貨店的管理費收入。
- (e) 提供服務時確認從供貨商及專櫃收取的行政與管理費收入、促銷收入及信用卡手續費收入。
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認，即於金融工具預期有效期內將估計未來現金收益貼現至金融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。

退休福利

本集團在中國大陸營運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

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)**其他僱員福利***界定福利計劃*

本集團運作一個明確的福利退休金計劃，該計劃需要對一個單獨管理的基金作出貢獻。該福利是未備基金的。在界定福利計劃下的提供福利的費用是由預期單位貸記精算估價法確定的。

以已定義的福利養老金計劃重新計量，包括精算利得和損失、資產的天花板效應(不包括界定福利負債淨值的利息淨額)和計劃資產回報(不包括界定福利負債淨值的利息淨額)，通過其期間出現的其他綜合收益與相應的借方或貸方留存利潤立即在綜合財務狀況表中立刻確認。重新測量不再對以後期間的利潤或虧損重新歸類。

過去的服務成本在收益或虧損中由以下發生最早者確認：

- 該計劃修正或削減的日期；及
- 本集團確認重組相關費用的日期

通過界定福利責任或資產淨額的折現率計算利息淨額。本集團在綜合損益表中按功能劃分的「僱員開支」、「其他經營開支」、「財務費用」下，定義了下列在界定福利責任淨額下的變更：

- 服務成本包括當前的服務成本和過去的服務成本
- 削減和非常規結算的收益和虧損
- 淨利息支出或收入

借貸成本

直接歸屬於合資格資產的購置、建造或生產的借貸成本，應予以資本化而成為該資產成本的組成部分，其中合資格資產是指須經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產。當合資格資產達到其預定的可使用或可銷售狀態的準備工作實質上已完成時，借貸成本資本化應當停止。專門借款在未用於合資格資產時其暫時性投資所得投資收益應從資本化借貸成本中扣減。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體借取資金所產生的利息及其他成本。

倘一般借取資金以用於獲取合資格資產，則個別資產的開支會採用6.1%的資本化率。

財務報表附註

2017年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息經股東於股東大會上批准後確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

由於本公司組織章程大綱及公司章程細則授權董事宣派中期股息，故中期股息可同時建議派付並宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時，隨即被確認為負債。

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。本集團的實體的外幣交易按交易日期有關功能貨幣的當時匯率初步入賬。於各報告期末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。結算或換算貨幣項目的差額於綜合損益表確認。

按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目的收益或虧損以與確認該項目公允價值變動的收益或虧損一致的方式處理，即該項目於其他全面收益或損益內確認的公允價值收益或虧損的換算差額亦會分別於其他全面收益或損益內確認。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按各報告期末的通行匯率換算為人民幣，且彼等的損益表按年內加權平均匯率轉換為人民幣。重新換算的外匯差額於其他綜合收益中確認及累計於外匯波動儲備。出售一項海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益組成部分於損益表內確認。

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。

財務報表附註

2017年12月31日

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

於應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下對財務報表中確認的金額影響最大的判斷：

- **經營租約承擔—本集團為出租人**
本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據對此項安排之條款及條件之評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業帶來之重大風險及回報。
- **投資物業及自用物業之歸類**
本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團所持之其他資產。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，亦有部分持作供貨商品或服務或行政管理用途。如該部分獨立出售(或以融資租賃方式獨立出租)，本集團將獨立處理。如該部分不能獨立出售，持作供貨商品或服務或行政管理佔極少部分，該物業則列作投資物業。本集團對各項物業作出判斷，以確定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

財務報表附註

2017年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素討論如下。本集團所作出的假設與估計均基於在編製本綜合財務報表時可獲取的參數。然則，由於市場改變或本集團不可控之環境，對當前環境及未來發展所作出的假設可能會發生改變。此類變化將會在其發生時反映在假設中。

- *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，或會撇銷或撇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。於2017年12月31日商譽的賬面值為人民幣1,409,574,000元(2016年12月31日：人民幣1,592,664,000元)。進一步詳情載於附註20。

- *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損益表的減值。

財務報表附註

2017年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

• 投資物業的公允價值估計

倘缺乏類似物業於活躍市場的現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所收集資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業於活躍市場的現有價格(經調整以反映該等差異)；
- (b) 活躍程度稍遜的市場所提供類似物業的近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測的貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同的類似物業現有市場租金)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估的貼現率。

投資物業於2017年12月31日的賬面值為人民幣12,890,379,000元(2016年12月31日：人民幣9,730,242,000元)。進一步詳情(包括公允價值計量所用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註18。

• 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。於2017年12月31日，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣89,086,000元(2016年12月31日：人民幣147,216,000元)。於2017年12月31日，未確認的稅項虧損金額為人民幣1,636,439,000元(2016年12月31日：人民幣1,334,191,000元)。進一步詳情載於財務報表附註25。

• 存貨及持有待售已落成物業的可變現淨值

存貨的可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計出售開支。持有待售已落成物業的可變現淨值由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。本集團會於報告期末重新評估該等估計。

財務報表附註

2017年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

- 應收貿易賬款及其他應收款項減值

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及其他應收款項，以估計有關減值撥備，其中需要作出估計及判斷。倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就應收貿易賬款、其他應收款項及應收關聯方款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響應收賬款、其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值，故此影響於估計轉變期間的減值虧損。本集團於報告期末重新評估撥備。進一步詳情載於財務報表附註29及附註30。

- 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息而徵收。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息之重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註25。

4. 經營分部資料

為方便管理，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銷售、商品直銷以及出租商用物業供第三方經營百貨店；
- (b) 物業發展分部，主要從事開發、銷售商用與住宅物業、以及出租商用物業而非經營百貨店；及
- (c) 「其他」分部，主要包括酒店經營、提供配套服務及廣告業務。

管理層對本集團各經營分部業績分別進行監控以就資源分配及績效評估作出決策。分部績效是基於歸屬於母公司權益持有人的可報告分部利潤／虧損進行評估。

分部間收入及轉讓是參照按當時主要市價銷售給第三方所使用的售價進行的。

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分部資料(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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	4,632,329	936,685	187,625	—	5,756,639
分部間收入	—	7,153	—	(7,153)	—
其他收入	1,375,108	1,458	41,111	—	1,417,677
銷售成本	(1,551,098)	(687,532)	(17,240)	—	(2,255,870)
僱員開支	(505,780)	(34,754)	(55,352)	—	(595,886)
折舊及攤銷	(707,423)	(143,949)	(54,962)	—	(906,334)
經營租金開支	(422,344)	(1,283)	(410)	—	(424,037)
其他經營開支	(1,129,350)	(142,020)	(69,757)	7,153	(1,333,974)
其他收益	435,010	29,853	626,535	—	1,091,398
經營利潤／(虧損)	2,126,452	(34,389)	657,550	—	2,749,613
融資成本	(635,340)	(259,295)	(29,981)	—	(924,616)
應佔聯營公司及合營企業損益	27,707	(79)	—	—	27,628
除稅前利潤／(虧損)	1,518,819	(293,763)	627,569	—	1,852,625
所得稅開支	(478,830)	(106,985)	1,599	—	(584,216)
本年利潤／(虧損)	1,039,989	(400,748)	629,168	—	1,268,409
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	809,122	(366,828)	629,679	—	1,071,973
非控股股東權益	230,867	(33,920)	(511)	—	196,436
	1,039,989	(400,748)	629,168	—	1,268,409

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分部資料(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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	11,600	—	—	—	11,600
應收賬款減值虧損撥回	(1,221)	—	—	—	(1,221)
出售聯營公司部分股份的收益	—	—	(624,840)	—	(624,840)
出售按公允價值計入損益的權益投資的收益	(89,605)	—	—	—	(89,605)
出售可供出售權益投資的收益	(312,441)	—	—	—	(312,441)
商譽減值	183,081	—	—	—	183,081
聯營公司投資	1,839,748	—	—	—	1,839,748
資本開支*	214,375	1,034,182	26,460	—	1,275,017

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購附屬公司之資產。

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分部資料(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	調整及抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外部客戶	3,735,080	2,056,549	49,710	—	5,841,339
分部間收入	—	7,634	600	(8,234)	—
其他收入	1,044,544	2,109	37,385	—	1,084,038
銷售成本	(1,285,618)	(1,376,857)	(4,616)	—	(2,667,091)
僱員開支	(468,067)	(48,414)	(26,168)	—	(542,649)
折舊及攤銷	(664,972)	(134,031)	(9,139)	—	(808,142)
經營租金開支	(300,072)	(1,640)	(882)	2,162	(300,432)
其他經營開支	(995,235)	(190,533)	(50,417)	6,072	(1,230,113)
其他收益／(虧損)	20,724	(47,216)	9,371	—	(17,121)
經營利潤	1,086,384	267,601	5,844	—	1,359,829
融資成本	(439,963)	(349,589)	—	—	(789,552)
應佔聯營公司損益	26,220	—	—	—	26,220
除稅前利潤／(虧損)	672,641	(81,988)	5,844	—	596,497
所得稅開支	(331,723)	(148,946)	(3,767)	—	(484,436)
本年利潤／(虧損)	340,918	(230,934)	2,077	—	112,061
以下人士應佔利潤：					
母公司權益持有人	244,547	(200,380)	2,215	—	46,382
非控股股東權益	96,371	(30,554)	(138)	—	65,679
	340,918	(230,934)	2,077	—	112,061
其他分部資料：					
損益表中確認的減值虧損	1,475	—	—	—	1,475
聯營公司投資	2,533,377	—	—	—	2,533,377
資本開支*	113,786	2,236,670	6,523	—	2,356,979

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、土地租賃預付款項、投資物業、發展中物業、其他無形資產及持有待售已落成物業，其中包括收購附屬公司之資產。

財務報表附註

2017年12月31日

4. 經營分部資料(續)

本集團的全部收入歸於中國大陸的市場，因此並無呈列地域資料分析。

本集團擁有大量客戶。然而，並無向單獨一名客戶的銷售額為本集團貢獻5%或以上的總收入。

5. 收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金	2,105,513	1,908,762
直銷	1,759,881	1,446,115
出租商舖的租金收入	566,498	376,145
經營百貨店的管理費收入	2,002	4,058
投資物業租金收入	306,488	128,976
物業銷售收入	871,873	1,927,573
其他	144,384	49,710
	5,756,639	5,841,339
特許專櫃銷售總額及佣金分析如下：		
特許專櫃銷售總額	13,186,780	11,611,219
特許專櫃銷售佣金	2,105,513	1,908,762
出租商舖的租金收入分析如下：		
租金收入	552,124	360,394
分租租金收入	14,374	15,751
	566,498	376,145

財務報表附註

2017年12月31日

6. 其他收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自供應商及特許專櫃的收入		
— 行政與管理費收入	727,673	569,289
— 促銷收入	443,116	290,806
— 信用卡手續費	170,992	139,522
撥回長期未贖回預付卡*	—	21,361
利息收入	33,327	23,256
其他	42,569	39,804
	1,417,677	1,084,038

* 倘管理層認為贖回的可能性不大，則長期未贖回預付卡會確認為其他收入。

財務報表附註

2017年12月31日

7. 銷售成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
購買貨物及存貨變動	1,551,098	1,285,618
已售物業成本	687,532	1,376,857
其他	17,240	4,616
	2,255,870	2,667,091

8. 僱員開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
工資及薪金	509,551	472,386
退休福利	63,028	54,186
其他僱員福利	23,307	16,077
	595,886	542,649

年內董事以及首席執行官薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
袍金	675	698
其他薪酬：		
薪金及津貼	1,352	1,956
退休福利	36	69
	1,388	2,025
	2,063	2,723

財務報表附註

2017年12月31日

8. 僱員開支(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 人民幣千元	酬金總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度		
浦炳榮先生	208	208
梁漢全先生	156	156
鄒燦林先生	311	311
	675	675
截至2016年12月31日止年度		
浦炳榮先生	215	215
梁漢全先生	161	161
鄒燦林先生	322	322
	698	698

於截至2017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(2016年：無)。

財務報表附註

2017年12月31日

8. 僱員開支(續)

(b) 執行董事、一名非執行董事及首席執行官

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度			
執行董事：			
鍾鵬翼先生	120	—	120
劉波先生	840	20	860
非執行董事：			
王斌先生*	272	16	288
首席執行官：			
黃茂如先生	120	—	120
	1,352	36	1,388
	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	薪酬總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度			
執行董事：			
鍾鵬翼先生	120	—	120
王斌先生	816	27	843
王福琴女士	160	10	170
劉波先生	740	32	772
首席執行官：			
黃茂如先生	120	—	120
	1,956	69	2,025

* 於2017年5月5日，前執行董事王斌先生獲調任為非執行董事。截至2017年12月31日止年度，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2016：無)。

財務報表附註

2017年12月31日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(2016年：兩名董事)，其薪酬載於上文附註8。年內其他四名(2016年：三名)最高薪僱員(並非本公司董事或首席執行官)的薪酬詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及津貼	1,492	1,367
退休福利	70	50
	1,562	1,417

非董事最高薪僱員的薪酬屬以下區間的人數如下：

	2017年	2016年
零至 1,000,000 港元	4	3

10. 經營租金開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營租金	410,006	282,875
經營分租租金	14,031	17,557
	424,037	300,432

財務報表附註

2017年12月31日

11. 其他經營開支

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
公用設施開支		403,605	335,207
宣傳及廣告開支		139,484	121,186
維護開支		114,666	77,744
招待開支		18,407	11,421
辦公開支		48,876	58,339
其他稅項開支		370,480	376,613
專業服務費		91,098	66,627
核數師酬金		5,400	6,200
銀行手續費		80,343	105,388
應收貿易賬款減值	29	3,901	267
其他應收款減值	30	6,478	1,208
前期經營開支		—	26,648
其他		51,236	43,265
		1,333,974	1,230,113

財務報表附註

2017年12月31日

12. 其他收益及虧損

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
處置物業、廠房及設備項目的虧損		(459)	(2,018)
處置聯營公司部分股份的收益	23	621,812	—
外匯收益／(虧損)·淨額		50,727	(83,410)
按公允價值計入損益的權益投資的公允價值變動收益／(虧損)		52	(3,962)
處置按公允價值計入損益的權益投資的收益		89,605	—
處置可供出售的權益投資的收益		312,441	—
投資物業公允價值收益	18	175,073	76,240
收到可供出售的權益投資的股息收入		40,081	36,857
商譽減值	20	(183,081)	—
應計罰金		(45,555)	(48,808)
其他		30,702	7,980
		1,091,398	(17,121)

13. 融資成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,186,616	1,132,637
非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,186,616	1,132,637
減：已資本化利息	(262,000)	(343,085)
	924,616	789,552

財務報表附註

2017年12月31日

14. 所得稅開支

本集團須就其成員公司所處及經營的司法管轄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獲豁免有限責任公司，據此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。

根據英屬維爾京群島的法律法規，本集團毋須繳納任何英屬維爾京群島稅項。

香港利得稅準備將按截至2017年12月31日止年度估計應課稅利潤的16.5%(2016年：16.5%)計算。

根據相關所得稅法，中國附屬公司須就其相關應課稅收入按25%(2016年：25%)的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按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、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24,164,000元的土地增值稅，已在截至2017年12月31日止年度的綜合損益表內扣除(2016年：人民幣67,551,000元)。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期－企業所得稅	536,995	446,053
當期－土地增值稅	24,164	67,551
遞延(附註25)	23,057	(29,168)
年內稅務開支總額	584,216	484,436

財務報表附註

2017年12月31日

14. 所得稅開支(續)

按本公司及其主要附屬公司所處的司法權區法定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：

2017年	開曼群島		英屬維爾京群島		香港		中國大陸		總計	
	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	%
稅前(虧損)/利潤	(11,062)		52		(35,279)		1,898,914		1,852,625	
法定稅率下的稅項	-	-	-	-	(5,821)	16.5	474,729	25	468,908	25
本集團中國附屬公司就應課稅利潤 按照5%的稅率代扣代繳	-	-	-	-	15,544	(44)	-	-	15,544	1
所得稅產生的影響	-	-	-	-	-	-	(2,099)	-	(2,099)	-
特定地區或國家的較低稅率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
聯營公司及一間合營企業的 利潤及虧損	-	-	-	-	-	-	(6,927)	-	(6,927)	-
稅務豁免	-	-	-	-	-	-	(34,699)	(2)	(34,699)	(2)
不可扣稅支出	-	-	-	-	-	-	3,180	-	3,180	-
未獲確認的稅務虧損	-	-	-	-	5,821	(17)	85,506	5	91,327	5
土地增值稅	-	-	-	-	-	-	24,164	1	24,164	1
土地增值稅的稅務影響	-	-	-	-	-	-	(6,041)	-	(6,041)	-
對過往期間即期稅項的調整	-	-	-	-	5,463	(15)	-	-	5,463	-
其他	-	-	-	-	3,146	(9)	22,250	1	25,396	2
按本集團實際稅率計算呈列的 稅項開支	-	-	-	-	24,153	(68)	560,063	30	584,216	32
2016年	開曼群島		英屬維爾京群島		香港		中國大陸		總計	
	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	%
稅前(虧損)/利潤	(326,578)		(1)		145,178		777,898		596,497	
法定稅率下的稅項	-	-	-	-	23,954	16.5	194,475	25	218,429	37
本集團中國附屬公司就應課稅利潤 按照5%的稅率代扣代繳	-	-	-	-	36,989	25	-	-	36,989	6
所得稅產生的影響	-	-	-	-	(14,720)	(10)	-	-	(14,720)	(2)
特定地區或國家的較低稅率	-	-	-	-	-	-	(6,555)	(1)	(6,555)	(1)
聯營公司的利潤及虧損	-	-	-	-	-	-	(1,707)	-	(1,707)	-
稅務豁免	-	-	-	-	459	-	3,719	-	4,178	1
不可扣稅支出	-	-	-	-	1,239	1	206,606	27	207,845	35
未獲確認的稅務虧損	-	-	-	-	-	-	67,551	9	67,551	11
土地增值稅	-	-	-	-	-	-	(16,888)	(2)	(16,888)	(3)
土地增值稅的稅務影響	-	-	-	-	(1,346)	(1)	(9,340)	(1)	(10,686)	(2)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按本集團實際稅率計算呈列的 稅項開支	-	-	-	-	46,575	32	437,861	56	484,436	81

聯營公司所佔的稅收金額為人民幣6,006,000元(2016年：人民幣8,684,000元)，在綜合損益表中包含在「應佔聯營公司損益」中。

財務報表附註

2017年12月31日

15. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股3.88港仙(2016年：0.3港仙)	160,796	13,915

本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東周年大會上批准。

16. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤人民幣1,071,973,000元(2016年：人民幣46,382,000元)及年內已發行普通股的加權平均數5,140,326,000股(2016年：5,141,489,556股)計算。

本集團於截至2017年及2016年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

財務報表附註

2017年12月31日

17. 物業、廠房及設備

	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 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日							
於2016年12月31日及 2017年1月1日：							
成本	11,717,098	590,737	20,339	228,511	1,458,947	874,794	14,890,426
累計折舊及減值	(1,436,999)	(294,482)	(4,571)	(172,229)	(408,722)	(6,607)	(2,323,610)
賬面淨值	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816
於2017年1月1日 (扣除累計折舊及減值)	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816
添置	98,262	6,677	—	8,925	—	445,784	559,648
處置	(5,780)	(815)	(1,570)	(2,281)	(1,308)	—	(11,754)
年內折舊撥備	(456,494)	(26,002)	(1,719)	(21,846)	(188,550)	—	(694,611)
轉撥至發展中物業(附註27)	(93,279)	—	—	—	—	(147,229)	(240,508)
轉撥至投資物業(附註18)	(1,232,157)	—	—	—	—	—	(1,232,157)
投資物業轉入(附註18)	13,239	—	—	—	—	—	13,239
轉撥至其他無形資產(附註21)	—	—	—	—	—	(1,110)	(1,110)
在建工程轉入	231,310	21,254	—	3,045	79,588	(335,197)	—
轉撥至持作待售物業	(24,484)	—	—	—	—	—	(24,484)
持作待售物業轉入	3,929	—	—	—	—	—	3,929
匯兌調整	(1,618)	18	259	15	—	—	(1,326)
於2017年12月31日 (扣除累計折舊及減值)	8,813,027	297,387	12,738	44,140	939,955	830,435	10,937,682
於2017年12月31日：							
成本	10,638,584	608,758	17,057	219,913	1,534,822	837,048	13,856,182
累計折舊及減值	(1,825,557)	(311,371)	(4,319)	(175,773)	(594,867)	(6,613)	(2,918,500)
賬面淨值	8,813,027	297,387	12,738	44,140	939,955	830,435	10,937,682

財務報表附註

2017年12月31日

17. 物業、廠房及設備(續)

	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 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日							
於2015年12月31日及 2016年1月1日：							
成本(追溯重述)	6,386,854	472,321	15,312	196,105	693,439	4,024,725	11,788,756
累計折舊及減值	(1,055,341)	(279,396)	(7,715)	(149,257)	(373,255)	(6,613)	(1,871,577)
賬面淨值	5,331,513	192,925	7,597	46,848	320,184	4,018,112	9,917,179
於2016年1月1日							
(扣除累計折舊及減值)	5,331,513	192,925	7,597	46,848	320,184	4,018,112	9,917,179
添置	28,771	10,792	311	12,613	—	745,245	559,648
處置	—	(560)	(1,705)	(2,991)	(556)	—	(5,812)
年內折舊撥備	(397,652)	(32,718)	(2,808)	(21,178)	(124,458)	—	(578,814)
發展中物業轉入(附註27)	117,150	—	—	—	—	150,705	267,855
轉撥至投資物業(附註18)							
(追溯重述)	(317,987)	—	—	—	—	(3,173,435)	(3,491,422)
投資物業轉入(附註18)	—	—	—	—	—	632,292	632,292
購買附屬公司	4,409,359	125,816	12,435	20,973	440,250	20,167	5,029,000
轉撥至其他無形資產(附註21)	—	—	—	—	—	(727)	(727)
在建工程轉入	1,109,373	—	—	—	414,799	(1,524,172)	—
匯兌調整	(428)	—	(62)	17	6	—	(467)
於2016年12月31日							
(扣除累計折舊及減值)	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816
於2016年12月31日：							
成本	11,717,098	590,737	20,339	228,511	1,458,947	874,794	14,890,426
累計折舊及減值	(1,436,999)	(294,482)	(4,571)	(172,229)	(408,722)	(6,607)	(2,323,610)
賬面淨值	10,280,099	296,255	15,768	56,282	1,050,225	868,187	12,566,816

財務報表附註

2017年12月31日

17. 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 14,066,000 元已計入本集團在建百貨店的建造成本，包含在上述添置中。

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 34。

本集團相關的若干樓宇的房產證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證的手續，其賬面淨值於 2017 年 12 月 31 日約為人民幣 191,921,000 元(2016 年 12 月 31 日：人民幣 2,732,561,000 元)。

18. 投資性物業

2017 年

	已竣工 投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2017 年 1 月 1 日的賬面值	4,144,331	5,585,911	9,730,242
添置	298,917	—	298,917
轉撥至發展中物業(附註 27)	—	(45,582)	(45,582)
物業、廠房及設備轉入(附註 17)	1,232,157	—	1,232,157
確認轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的公允價值變動	840,676	—	840,676
轉撥至物業、廠房及設備(附註 17)	(13,239)	—	(13,239)
土地租賃預付款項轉入(附註 19)	672,135	—	672,135
公允價值調整淨收益	175,073	—	175,073
於 2017 年 12 月 31 日的賬面值	7,350,050	5,540,329	12,890,379

財務報表附註

2017年12月31日

18. 投資性物業(續)

2016年

	已竣工 投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允價值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	2,625,041	—	2,625,041
添置	322,463	—	322,463
購買附屬公司	292,330	—	292,330
轉撥至發展中物業(附註27)	(51,848)	—	(51,848)
物業、廠房及設備轉入(附註17)	317,987	—	317,987
在建工程轉入(附註17)	—	3,173,435	3,173,435
轉撥至在建工程(附註17)	—	(632,292)	(632,292)
土地租賃預付款項轉入(附註19)	127,492	755,330	882,822
確認轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的公允價值變動	434,626	2,289,438	2,724,064
公允價值調整淨收益	76,240	—	76,240
於2016年12月31日的賬面值	4,144,331	5,585,911	9,730,242

本集團的投資性物業是位於中國大陸的商用地產。管理層承諾本公司的投資性物業由一類資產組成，即基於每項資產的特性、風險等形成的商用地產。於2017年12月31日，本集團投資物業的重新估值約為人民幣13,465,789,000元，該價值乃以獨立專業合資格評估師國眾聯進行的估值為依據。每年，本集團的管理層在取得審計委員會批准後，委派外部評估師負責集團資產的外部評估工作。考察標準包括專業技能、信譽、獨立性和是否能保持專業性。在對年度財務申報進行估值時，本集團管理層每年就估值假設及估值結果與估值師討論一次。

投資物業乃以經營租賃模式租賃予第三方，詳情載列於財務報表附註39(a)。

財務報表附註

2017年12月31日

18. 投資性物業(續)

本集團的投資物業乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為其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。

本集團相關的若干投資物業的所有權證仍未從中國有關部門取得，本集團仍在辦理相關權證的手續，其賬面淨值於2017年12月31日約為人民幣2,778,079,000元(2016年12月31日：人民幣115,987,000元)。

公允價值層級

本集團的投資性物業的公允價值層級列示如下：

	2017年12月31日公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場售價 第一級 人民幣千元	可計量的	不可計量的	
		重大投入	重大投入	
		第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
商用地產	—	—	12,890,379	12,890,379

	2016年12月31日公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場售價 第一級 人民幣千元	可計量的	不可計量的	
		重大投入	重大投入	
		第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
商用地產	—	—	9,730,242	9,730,242

年內，公允價值計量於第一級與第二級之間並無轉換，且無轉換入或轉換出第三級(2016年：無)。

財務報表附註

2017年12月31日

18. 投資性物業(續)

公允價值層級(續)

以下為對投資物業進行估值所用估值技術及關鍵投入的概要：

	估值技術	重大不可計量的投入	範圍	
			2017年	2016年
商用地產	貼現現金流量法	估計租金(每平方米/每月)	人民幣14元－ 人民幣616元	人民幣17元－ 人民幣625元
		租金年增長率	0%-3%	2%-5%
		長期空置率	1%-40%	1%-10%
		貼現率	6%-7%	5%-7%
		剩餘價值法	將產生的預計建設成本 (每平方米)	人民幣99元－ 人民幣488元
	比較法	剩餘完工百分比	3%-34%	2%-15%
		發展商預計利潤率	25%	25%
		市場單位售價(每平方米)	人民幣16,200元－ 人民幣53,000元	人民幣4,735元－ 人民幣10,681元

根據貼現現金流量法，公允價值乃採用於資產年限內的所有權利益及負債的假設(包括退出值或最終價值)作出估計。該方法涉及對物業權益一系列現金流量的預測。市場衍生的貼現率適用於預測現金流量，以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的最終價值估計金額，貼現至現值。

估計租金及市場租金年增長率單獨大幅增加/(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加/(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加/(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少/(增加)。一般而言，就估計租金作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

財務報表附註

2017年12月31日

18. 投資性物業(續)

公允價值層級(續)

在評估發展用地時一般採用的餘值價值估值法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建設成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

投資性物業的公允價值以可比較的相關市場的報價作為參考來確認。為了確認其公允價值，選取可比較的有著類似規格、性能和地點的物業進行比較。這種公允價值測量必須與市場銷售價格相關聯。

19. 土地租賃預付款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		5,886,381	4,241,320
購買附屬公司		—	2,488,501
添置		57,940	90,870
轉撥至發展中物業	27	(94,633)	(7,280)
發展中物業轉入	27	—	166,520
轉撥至投資物業	18	(672,135)	(882,822)
		5,177,553	6,097,109
年內攤銷撥備		(198,062)	(210,728)
於12月31日的賬面值		4,979,491	5,886,381
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分		(166,196)	(235,654)
非即期部分		4,813,295	5,650,727

本集團的租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國大陸。本集團為計息銀行貸款作抵押的已質押租賃地詳情載列於附註34。

於2017年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣100,547,000元(2016年12月31日：人民幣103,511,000元)的土地使用權證仍在辦理中。

年內攤銷撥備中包含金額約為人民幣14,066,000元的攤銷已資本化作為位於本集團在建百貨店建造成本，該資本化的數額已計入物業、廠房、設備的添置金額中(附註17)。

財務報表附註

2017年12月31日

20. 商譽

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日：			
成本		1,685,982	377,252
累計減值		(93,318)	(93,318)
賬面淨值		1,592,664	283,934
於1月1日的成本(扣除累計減值)		1,592,664	283,934
年內減值撥備	12	(183,081)	—
購買附屬公司		—	1,308,730
註銷附屬公司		(9)	—
於12月31日的成本及賬面淨值		1,409,574	1,592,664
於12月31日：			
成本		1,685,973	1,685,982
累計減值		(276,399)	(93,318)
賬面淨值		1,409,574	1,592,664

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
- 房地產開發
- 其他

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14%(2016年：11%至13%)。五年以上的現金流量採用估計增長率介於2%至3%推斷(2016年：2%至3%)。計算使用價值時所用增長率及貼現率所採用的主要假設乃基於管理層的最佳估計。

本公司董事認為，增長率下降10%至15%，可能會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額約人民幣77,336,000元至人民幣133,895,000元，及可收回金額所依據的其他主要假設的任何合理可能變動不會使得現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額。

財務報表附註

2017年12月31日

20. 商譽(續)

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	房地產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日	1,576,625	14,477	1,562	1,592,664
於2017年12月31日	1,393,544	14,477	1,553	1,409,574

計算於2017年及2016年12月31日的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。

貼現率—所用的貼現率已扣除稅項，並反映有關行業的特定風險。

購買力通脹—管理層認為購買力通脹上升的可能性為零至5%(2016年：零至5%)。

對現金產生單位的市場發展、貼現率及購買力通脹的主要假設所用數值與外部資料來源一致。

管理層每年或於出現事件或情況變動，顯示賬面值可能減值時則更頻繁地進行商譽減值測試。截至2017年12月31日止年度，因業務單位的經營表現持續下降影響成都仁和春天百貨有限公司(百貨店位於四川省成都市)及山東省淄博市茂業百貨股份有限公司(百貨店位於山東省淄博市)的現金產生單位的可回收金額，商譽分別減值約人民幣85,739,000元及人民幣97,342,000元。

財務報表附註

2017年12月31日

21. 其他無形資產

	附註	計算機軟件	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日(扣除累計攤銷)		48,292	57,405
添置		2,507	2,944
購買附屬公司		—	756
年內攤銷撥備		(12,315)	(13,540)
在建工程轉入	17	1,110	727
於12月31日		39,594	48,292
於12月31日：			
成本		90,050	86,433
累計攤銷		(50,456)	(38,141)
賬面淨值		39,594	48,292

計算機軟件按照直線法在五年內予以攤銷。

22. 於合營企業的投資

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
應佔淨資產	921	—
	921	—

本集團合營企業詳情列示如下：

公司名稱	持有的已發行 股份詳情	註冊及 經營地點	本集團應佔 權益百分比	主要業務
Jiangsu Qinghehong Beverage Management Co., Ltd. (「Qinghehong Beverage」)	人民幣 1元／普通股	中國／中國大陸	50%	飲料行業

財務報表附註

2017年12月31日

23. 於聯營公司的投資

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
應佔淨資產	897,456	1,193,145
收購時商譽	942,292	1,340,232
	1,839,748	2,533,377

主要聯營公司詳情列示如下：

公司名稱	持有的已發行 股份詳情	註冊及經營地點	本集團應佔 權益百分比	主要業務
瀋陽商業城股份有限公司 (「商業城」)	人民幣1元/普通股	中國/中國大陸	24.22%	經營百貨商店
茂業通信網絡股份有限公司 (「茂業通信」)	人民幣1元/普通股	中國/中國大陸	24.20%	信息傳輸及IT服務
深圳優依購電子商務有限公司 (「優依購」)	人民幣1元/普通股	中國/中國大陸	18.64%	電子商務

(i) 商業城

商業城被視為本集團的重要聯營公司，為本集團從事零售業的戰略夥伴及採用權益法入賬。

財務報表附註

2017年12月31日

23. 於聯營公司的投資(續)

(i) 商業城(續)

下表列示商業城已就會計政策的任何差別及與綜合財務報表的賬面值對賬作出調整後的財務資料概要：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,185,249	1,163,392
非流動資產	2,289,703	2,610,300
流動負債	(2,460,493)	(2,617,031)
非流動負債	(12,433)	(13,858)
聯營公司非控股股東權益	(308,454)	(308,597)
淨資產	693,572	834,206
淨資產，不包含商譽	693,572	834,206
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	24.22%	24.22%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	167,983	202,045
收購時商譽	32,412	32,412
投資的賬面價值	200,395	234,457
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	332,507	376,351
年內虧損	140,634	(162,565)
年內綜合虧損總額	140,634	(162,565)
本集團投資的公允價值	470,675	754,547

(ii) 茂業通信

於2017年1月9日，中兆投資管理有限公司(「中兆投資」)與深圳通泰達投資中心(有限合夥)(「通泰達」)訂立協議，以人民幣1,400百萬元的代價向通泰達出售70百萬股股份(相當於茂業通信11.26%股權)錄得處置收益人民幣621,812,000元。因此，中兆投資於茂業通信的股權由35.46%降至24.20%。於股權轉讓後，茂業通信仍被視為本集團的聯營公司及採用權益法入賬。

財務報表附註

2017年12月31日

23. 於聯營公司的投資(續)

(ii) 茂業通信(續)

下表列示茂業通信已就會計政策的任何差別及與綜合財務報表的賬面值對賬作出調整後的財務資料概要：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,171,242	934,377
非流動資產	3,493,545	3,598,972
流動負債	(1,029,039)	(1,119,297)
非流動負債	—	—
聯營公司非控股股東權益	—	—
除非控股股東權益以外的淨資產	3,635,748	3,414,052
聯營公司的商譽	(793,787)	(793,787)
淨資產，不包含商譽	2,841,961	2,620,265
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	24.20%	35.46%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	687,755	929,146
收購時商譽	880,756	1,307,820
投資的賬面值	1,568,511	2,236,966
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	868,065	1,795,866
年內利潤	108,452	176,500
其他綜合收益	—	—
年內綜合收益總額	108,452	176,500
已收股息	7,938	5,512
本集團投資的公允價值	2,007,816	3,367,202

(iii) 優依購

優依購為本集團從事電商行業的戰略夥伴，其於2017年4月完成非公開目標發售3,411,029股股份。因此，中兆投資的股權已被攤薄，集團於優依購的持股比例由20.92%降至18.64%。於過往年度，中兆投資仍可透過其於優依購董事會的代表地位對優依購產生重大影響。因此，優依購仍被視為本集團的聯營公司，及採用權益法入賬。

財務報表附註

2017年12月31日

23. 於聯營公司的投資(續)

(iii) 優依購(續)

下表說明優依購(個別並不重大)的匯總財務資料：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
流動資產	198,822	128,681
非流動資產	45,950	40,266
流動負債	(20,963)	(29,009)
非流動負債	—	—
聯營公司非控股股東權益	—	—
除非控股股東權益以外的淨資產	223,809	139,938
聯營公司的商譽	—	—
淨資產，不包含商譽	223,809	139,938
調整本集團對聯營公司的權益：		
本集團所佔權益比例	18.64%	20.92%
本集團應佔聯營公司淨資產，不包含商譽	41,718	29,275
收購時商譽	29,124	32,679
投資的賬面值	70,842	61,954
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內利潤	26,214	18,565
年內綜合收益總額	—	—
綜合收益總額	26,214	18,565
本集團於聯營公司投資的賬面值	70,842	61,955

財務報表附註

2017年12月31日

24. 可供出售的權益投資

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
上市權益投資(按公允價值)	1,566,255	1,285,069
非上市權益投資(按成本)	1,377,108	489,007
	2,943,363	1,774,076
減值撥備	(5,885)	(5,885)
	2,937,478	1,768,191

年內本集團可供出售的權益投資之總虧損直接計入其他綜合虧損的金額為人民幣163,700,000元(2016年：總虧損人民幣243,847,000元)。其中人民幣零元(2016年：人民幣零元)被劃分至年內損益表中的其他綜合收益。

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。

於2017年12月31日，本集團上市權益投資賬面值人民幣777,305,000元(2016年12月31日：人民幣608,779,600元)及非上市的權益投資賬面值人民幣521,570,000元(2016年12月31日：零)已分別作為本集團銀行貸款之抵押。

於2017年12月31日，非上市的權益投資賬面值為人民幣1,377,108,000元(2016年12月31日：人民幣489,007,000元)，按投資成本減去任何累計的減值撥備後入賬。由於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。本集團近期尚未有出售該等權益的意圖。

財務報表附註

2017年12月31日

25. 遞延稅項

以下是年內遞延稅項負債及資產的變動情況：

遞延稅項負債

	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	重估投資物業 人民幣千元	視同處置可供 出售權益投資 人民幣千元	視同處置 附屬公司 人民幣千元	繼續的預付 土地租賃預付款 人民幣千元	預扣稅項 人民幣千元	資本化借貸成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	537,465	88,385	377,147	7,380	263,781	25,310	8,494	292,625	1,600,587
購買附屬公司	944,835	—	—	—	—	—	—	—	944,835
年內計入權益的遞延稅項	—	(60,962)	681,017	—	—	—	—	—	620,055
年內計入/(扣自)綜合損益表的 遞延稅項(附註14)	(53,029)	—	25,551	—	—	—	9,592	80,276	62,390
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,429,271	27,423	1,083,715	7,380	263,781	25,310	18,086	372,901	3,227,867
年內計入權益的遞延稅項	—	(40,925)	210,169	—	—	—	—	—	169,244
年內計入/(扣自)綜合損益表的 遞延稅項(附註14)	(58,635)	78,110	42,148	—	(89,885)	—	15,563	31,473	18,974
於2017年12月31日	1,370,636	64,608	1,336,032	7,380	174,096	25,310	33,649	404,374	3,416,085

遞延稅項資產

	準備及預提費用 人民幣千元	退休福利準備 人民幣千元	流動資產減值 人民幣千元	重估持作交易 的金融資產 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	未實現內部 銷售利潤 人民幣千元	客戶預付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	8,543	2,280	13,574	13,555	75,287	348,388	27,432	489,059
年內計入/(扣自)綜合損益表的遞延稅項(附註14)	1,414	179	(918)	990	71,929	26,863	(8,899)	91,558
於2016年12月31日及2017年1月1日	9,957	2,459	12,656	14,545	147,216	375,251	18,533	580,617
年內計入/(扣自)綜合損益表的遞延稅項(附註14)	45,985	(208)	(931)	(14,545)	(58,130)	9,187	14,559	(4,083)
於2017年12月31日	55,942	2,251	11,725	—	89,086	384,438	33,092	576,534

財務報表附註

2017年12月31日

25. 遞延稅項(續)

本集團於2017年12月31日持有約人民幣1,992,783,000元(2016年12月31日：人民幣1,923,055,000元)的稅項虧損，其將於一至五年內就屆滿用於抵銷未來應課稅利潤。

遞延稅項資產並無就下列項目進行確認：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
稅項虧損	1,636,439	1,334,191

遞延稅項資產並無確認該等虧損，乃因產生虧損的附屬公司已虧損一段時間，並認為不大可能會產生足夠的應課稅利潤以抵銷稅項虧損。

本集團於2017年12月31日就稅項虧損確認遞延稅項資產約為人民幣12,076,000元(2016年12月31日：人民幣72,000,000元)，該遞延稅項資產的利用率取決於未來的應納稅利潤超過現有的應納稅暫時性差異產生的利潤。遞延稅項資產的金額基於經本集團管理層批准的盈利預測。

根據企業所得稅法，外國投資者從位於中國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，該規定於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2017年12月31日，在未考慮遞延稅項負債的情況下的未分配利潤金額是人民幣332,602,000元(2016年12月31日：人民幣296,332,000元)。

26. 存貨

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
可轉售商品	243,043	286,547
存貨跌價準備	(6,940)	(7,004)
	236,103	279,543

存貨的跌價準備變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	7,004	7,047
年內核銷	(64)	(43)
於12月31日	6,940	7,004

財務報表附註

2017年12月31日

27. 發展中物業

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (追溯重述)
土地租賃預付款，以成本價			
於1月1日		1,965,694	2,156,698
添置		208,461	399,617
購買附屬公司		—	45,401
從預付土地租賃款項轉入	19	94,633	7,280
轉撥至土地租賃預付款	19	—	(166,520)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(528,630)
從投資物業轉入	18	—	51,848
於12月31日		2,268,788	1,965,694
開發支出，以成本價			
於1月1日		2,884,730	2,553,531
添置		446,461	1,764,426
購買附屬公司		—	223,090
從物業、廠房及設備轉入	17	240,508	—
從投資物業轉入	18	45,582	—
轉撥至在建工程	17	—	(150,705)
轉撥至物業、廠房及設備	17	—	(117,150)
轉撥至持有待售已落成物業		—	(1,388,462)
於12月31日		3,617,281	2,884,730
		5,886,069	4,850,424

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34。

財務報表附註

2017年12月31日

28. 按公允價值計入損益的權益投資

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
上市權益投資，按市值計算	212	246,584

於2016年及2017年12月31日，上述權益投資被分類為持作買賣，並於首次確認時由本集團指定為按公允價值計入損益的金融資產。於2017年，本集團出售一項權益投資，出售之收益為人民幣89,605,000元。

29. 應收貿易款項

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
應收貿易款項	27,329	36,098
減值	(19,338)	(15,744)
	7,991	20,354

本集團直接銷售商品的收入乃以現金為基準，本集團的物業銷售提供予其他客戶的信貸期一般為三個月至一年。每位客戶有一個最大的信用額度。本集團力圖通過其突出的收款能力成立一個以降低信用風險為目的的信用控制部門以對應收賬款保持嚴密的控制。高級管理層會定期檢視逾期餘額。基於本集團應收賬款涉及大量多樣化客戶的事實，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。

於報告期末，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
60日內	4,658	5,872
61至90日	422	488
91至180日	579	1,308
181至270日	145	49
271至360日	566	69
超過360日	20,959	28,312
	27,329	36,098
減值	(19,338)	(15,744)
	7,991	20,354

本期應收貿易款項的賬面餘額主要是由銷售物業產生。

財務報表附註

2017年12月31日

29. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項的減值準備變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	15,744	15,477
年內確認的減值虧損	5,122	382
年內撥回金額	(1,221)	(115)
年內核銷	(307)	—
於12月31日	19,338	15,744

於2017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19,338,000元(2016年12月31日：人民幣15,744,000元)，該等貿易款項撥備前的賬面價值約為人民幣27,329,000元(2016年12月31日：人民幣15,744,000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。

未逾期或未減值的應收貿易款項餘額的賬面價值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。

30. 預付款項、按金及其他應收款項

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
預付款項	357,358	323,855
流動資產		
預付款項	480,512	428,867
按金及其他應收款項	2,676,703	2,649,862
授予一名第三方的貸款	70,000	—
	3,227,215	3,078,729
其他應收款項減值	(17,561)	(16,355)
	3,209,654	3,062,374

授予第三方貸款為人民幣70,000,000元(2016年：無)。該貸款按年利率8%計息並須於一年內償還。

財務報表附註

2017年12月31日

30. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

上文所載應收關聯公司餘額如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	87,802	200,304
同系附屬公司	238,978	223,066
附屬公司的非控股股東	408,351	208,561
一家受本公司董事重大影響的公司	516,013	147,401
	1,251,144	779,332

應收聯營公司餘額中包括應付予商業城之金額人民幣87,377,000元，其中包括貸款金額人民幣75,660,000元(2016年12月31日：人民幣184,238,000元)及應付相關利息。貸款按年利率10%計息，且具有一年的還款期。年內，貸款所產生的利息收入為人民幣3,266,000元(2016年：人民幣9,021,000元)。

應收附屬公司的非控股股東餘額中包括免息金額人民幣399,933,400元(2016年12月31日：人民幣200,000,000元)，金額已於2018年1月償還。

應收聯營公司及其他關聯公司款項的餘下部分為無抵押、免息，於要求時償還。

其他應收款項減值準備變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	16,355	15,239
收購附屬公司	—	2,784
年內確認的減值虧損(附註11)	6,478	1,208
年內核銷	(5,272)	(2,876)
於12月31日	17,561	16,355

於2017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17,561,000元(2016年12月31日：人民幣16,355,000元)，該等其他應收款項的賬面價值約為人民幣882,532,000元(2016年12月31日：人民幣779,332,000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價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

2017年12月31日

31. 現金及現金等價物和抵押存款

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,456,783	1,127,580
定期存款	310,322	146,028
	1,767,105	1,273,608
減：為在建工程抵押的銀行結餘	(137,475)	(35,069)
為住房公積金貸款抵押的定期存款	(11,132)	(9,170)
為按揭抵押的銀行結餘	(14,915)	(7,788)
為供應商貸款抵押的銀行結餘	—	(525)
為銀行貸款抵押的銀行結餘	(135,000)	(80,000)
為銀行承兌匯票抵押的定期存款	(11,800)	(13,476)
現金及現金等價物	1,456,783	1,127,580

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：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,724,400	1,123,425
港元	7,434	10,328
美元	35,262	139,854
英鎊	9	1
	1,767,105	1,273,608

截至本報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣1,724,400,000元(2016年12月31日：人民幣1,123,425,000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。

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。

財務報表附註

2017年12月31日

32. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及票據在報告期末按發票日的賬齡分析如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,298,222	2,132,672
91天至180天	117,409	578,506
181天至360天	130,795	56,552
360天以上	407,065	305,676
	2,953,491	3,073,406

應付貿易款項為免息，並一般於90天內清償。

於2017年12月31日，本集團的應付票據為人民幣18,000,000元(2016年12月31日：人民幣3,500,000元)。

33. 已收按金、應計費用及其他應付款

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
遞延收入	2,549,296	1,853,348
已收押金	527,278	482,390
預提經營租金開支	76,006	80,357
預提公用設施開支	36,129	27,964
預提費用	140,817	233,385
預提僱員開支	65,063	57,964
折扣券負債準備	137,036	115,870
增值稅及其它應繳稅項	297,639	337,416
建設工程應付款項	1,804,407	1,974,362
向同系附屬公司借入的貸款	388,573	1,229,047
向受本公司董事重大影響的公司借入的貸款	408,902	320,394
向附屬公司非控股股東借入的貸款	156,530	—
其他應付款項	995,998	1,332,967
	7,583,674	8,045,464

財務報表附註

2017年12月31日

33. 已收按金、應計費用及其他應付款(續)

上文所載應付關聯公司餘額如下：

	2017年	2016年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
		(追溯重述)
聯營公司	153	108
同系附屬公司	390,957	1,242,310
附屬公司的非控股股東	156,530	218,530
受本公司董事重大影響的公司	408,902	320,394
	956,542	1,781,342

應付同系附屬公司餘額中包括人民幣240,778,000元(2016年12月31日：人民幣1,228,109,000元)，該金額包括向茂業百貨投資有限公司提供貸款人民幣161,447,000元及人民幣67,015,000元及應付相關利息。貸款人民幣161,447,000元及人民幣67,015,000元分別按年利率3.24%及3.29%計息，且具有一年的還款期。年內，貸款所產生的利息開支為人民幣43,818,000元(2016年：人民幣28,732,000元)。

應付受本公司董事重大影響的公司餘額中包括人民幣408,902,000元(2016年12月31日：人民幣320,394,000元)，該金額包括貸款人民幣200,000,000元及應付相關利息及罰金。貸款按年利率8.48%計息及每天0.05%的罰息。年內，貸款利息及罰金支出分別為人民幣17,833,000元及人民幣45,552,000元(2016年：人民幣17,883,000元及人民幣39,233,000元)。

應付關聯公司款項的餘下部分為無抵押、免息，於要求時償還。

其他應付款項為免息，並一般於一年內到期。

財務報表附註

2017年12月31日

34. 計息銀行貸款和其他貸款

	2017年12月31日			2016年12月31日(追溯重述)		
	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						
計息銀行貸款—有抵押或擔保	3.59-7.00	2018	4,608,376	5.00-6.49	2017	7,223,980
長期計息銀行貸款的即期部分						
—無抵押或擔保	4.00	2018	481,263	6.70	2017	699,054
長期計息銀行貸款的即期部分—有抵押或擔保	4.66-6.83	2018	1,103,326	5.46-6.9	2017	1,261,184
其他貸款—有抵押或擔保	5.90	2018	569,970	—	—	—
美元優先票據—有抵押或擔保(a)	7.00	2018	1,958,697	7.75	2017	1,530,087
			8,721,632			10,714,305
非即期						
計息銀行貸款的非即期部分—有抵押或擔保	5.10-8.50	2019-2032	9,322,502	5.00-12.50	2018-2025	5,661,672
公司債券—無抵押或擔保(b)	4.50	2021	1,694,889	4.00-4.50	2018-2021	2,780,415
			11,017,391			8,442,087
			19,739,023			19,156,392

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
償還期：		
銀行貸款和其他貸款：		
—一年內	8,721,631	10,714,305
—於第二年	2,800,849	1,205,547
—於第三年至第五年(含首尾在內)	6,982,543	6,746,540
—於五年以上	1,234,000	490,000
	19,739,023	19,156,392

財務報表附註

2017年12月31日

34. 計息銀行貸款和其他貸款(續)

附註：

- (a) 於2017年10月24日，本公司發行本金額為300,000,000美元的優先票據(「2017年票據」)。2017年票據於香港聯合交易所有限公司上市。2017年票據按年利率7%計息，於4月24日及10月23日每半年支付，除獲提早贖回外，將於2018年10月23日到期。發售價格為100%本金額。於2017年12月31日，2017年票據的賬面值為人民幣1,958,697,000元。
- (b) 於2016年1月6日，深圳茂業商廈於中國上海證券交易所完成發行本金總額為人民幣1,100,000,000元的公司債。公司債按年利率4.0%計息，於每年1月5日支付，且最大期限為3年。於2017年12月27日，深圳茂業商廈從公開市場以本金額人民幣618,619,000元贖回部分公司債。贖回未產生任何收益或虧損。

於2017年12月31日，公司債的賬面值為人民幣481,263,000元。公司債的公允價值於2017年12月31日為人民幣477,674,000元(2016年12月31日：人民幣1,055,890,000元)。公允價值乃採用公司債於2017年12月31日的市值計算。

於2016年1月6日，深圳茂業商廈於中國上海證券交易所完成發行另一份本金總額為人民幣1,700,000,000元的公司債。公司債按年利率4.5%計息，於每年1月5日支付，且最大期限為5年。債券包含發行人可調整票面利率的權利，及投資者於第三年年末可購回債券的權利。

於2017年12月31日，公司債的賬面值為人民幣1,694,889,000元。公司債的公允價值於2017年12月31日為人民幣1,572,670,000元(2016年12月31日：人民幣1,577,600,000元)。公允價值乃採用公司債於2017年12月31日的市值計算。

- (c) 本集團的若干銀行貸款由以下資產抵押：
- (i) 本集團賬面淨值約為人民幣2,841,756,000元(2016年12月31日：人民幣3,272,990,000元)的若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約為人民幣5,283,735,000元(2016年12月31日：人民幣4,198,868,000元)的若干投資性物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約為人民幣1,219,418,000元(2016年12月31日：人民幣1,245,743,000元)的若干土地租賃預付款；
- (iv) 本集團賬面淨值約為人民幣149,646,000元(2016年12月31日：人民幣529,908,000元)的若干發展中物業；及
- (v) 茂業商業及茂業通信賬面值分別為人民幣7,488,539,000元及人民幣1,569,775,000元的若干股份，及賬面值為人民幣1,298,875,000元的若干可供出售投資。

此外，於報告年度末，中兆、深圳茂業(集團)、茂業商業、深圳茂業、深圳茂業商廈、深圳合正茂投資、黃茂如先生和張靜女士(黃茂如先生的配偶)為本集團最多為人民幣5,215,125,000元(2016年12月31日：人民幣3,052,125,000元)的若干銀行貸款提供擔保。

- (d) 除人民幣1,958,697,000元(2016年12月31日：人民幣1,530,087,000元)的7.00%有抵押美元優先票據以及人民幣139,636,000元(2016年12月31日：零)的3.93%有抵押銀行貸款以美元計值，人民幣83,591,000元(2016年12月31日：零)的3.59%有抵押銀行貸款以港元計值外，所有借款均為人民幣。
- (e) 除賬面值為人民幣13,351,624,000元(2016年12月31日：人民幣14,675,536,000元)的銀行貸款按固定利率計息外，所有借款均按浮動利率計息。

年末，本集團存在未使用的銀行授信額度：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
尚未使用之銀行授信額度	727,373	67,000

財務報表附註

2017年12月31日

35. 退休福利撥備

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
設定福利責任	8,944	9,003
長期退休福利	59	92
減：一年內需支付的退休福利	(870)	(892)
	8,133	8,203

本集團及本公司按退休福利計劃向符合條件的員工提供退休福利。該計劃是建立在集團的實際付款基礎上。

計劃的最新精算估值是由Willis Towers Watson Company在2017年12月31日使用預期單位信貸精算估值法實施。

於報告期末所採用的主要精算假設載列如下：

	2017年 12月31日	2016年 12月31日
折現率(%)	4.00%	3.00%

於2017年12月31日，重大假設的定量敏感度分析列示如下：

	比率上升 %	界定福利責任 淨額增加/ (減少)	比率下降 %	界定福利責任 淨額增加/ (減少)
貼現率	0.25%	(179)	0.25%	186

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期末發生的合理變動對界定福利責任淨額之影響的推斷方法而確定。

財務報表附註

2017年12月31日

35. 退休福利撥備(續)

於綜合損益及全面收益表確認的有關計劃總支出如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
利息成本	350	307
福利開支淨額	350	307
於融資成本確認	350	307

界定福利責任的現值變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	9,003	8,922
利息成本	350	307
已付退休金	(847)	(981)
於其他全面收益確認的福利開支	438	755
於12月31日	8,944	9,003

財務報表附註

2017年12月31日

35. 退休福利撥備(續)

界定福利責任及計劃資產公允價值變動如下：

2016年

	於2016年 1月1日 人民幣千元	計入損益的退休金成本		已付福利 人民幣千元	因財務假設變更 而作出的精算修訂 人民幣千元	計入其他全面收益的重新計量收益		於2016年 12月31日 人民幣千元
		利息淨額 人民幣千元	計入損益的 小計額 人民幣千元			經驗調整 人民幣千元	計入其他全面 收益的小計額 人民幣千元	
界定福利責任	8,922	307	307	(981)	755	—	755	9,003
福利負債	8,922	307	307	(981)	755	—	755	9,003

2017年

	於2017年 1月1日 人民幣千元	計入損益的退休金成本		已付福利 人民幣千元	因財務假設變更 而作出的精算修訂 人民幣千元	計入其他全面收益的重新計量收益		於2017年 12月31日 人民幣千元
		利息淨額 人民幣千元	計入損益的 小計額 人民幣千元			經驗調整 人民幣千元	計入其他全面 收益的小計額 人民幣千元	
界定福利責任	9,003	350	350	(847)	438	—	438	8,944
福利負債	9,003	350	350	(847)	438	—	438	8,944

財務報表附註

2017年12月31日

36. 已發行股本

	2017年 12月31日 千港元	2016年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
5,140,326,000股(2016年12月31日：5,140,326,000股) 每股面值0.10港元之普通股	514,033	514,033
等值人民幣千元	460,153	460,153

於年內，已發行股本概無變動。

37. 儲備

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中第68至69頁之綜合權益變動表呈列。

(i) 盈餘公積

於2015年6月12日，茂業商廈、深圳德茂投資企業(有限合夥)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)(統稱為「該等賣方」)與茂業商業訂立框架協議及補償協議，內容有關該等賣方同意向茂業商業出售深圳茂業百貨有限公司、深圳市茂業百貨深南有限公司、深圳市茂業東方時代百貨有限公司、珠海市茂業百貨有限公司及深圳茂業百貨華強北有限公司(「目標實體」)的全部已發行股本，總代價為1,161,542,889股茂業商業股份。

財務報表附註

2017年12月31日

37. 儲備(續)

(i) 盈餘公積(續)

根據補償協議，該等賣方向茂業商業承諾目標實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度經審核淨利潤總額將分別不會低於人民幣711,011,000元(「2016年盈利保證」)、人民幣779,222,200元及人民幣839,703,400元。根據瑞華會計師事務所審核之目標實體截至2016年12月31日止年度特殊經審核賬目，目標實體淨利潤總額約為人民幣569,084,800元(剔除非經營性損益的影響)，金額低於2016年盈利保證，相差人民幣141,926,200元。因此，2016年盈利保證並未達成。根據補償協議，茂業商業將有權按人民幣1元的成本自該等賣方回購70,854,116股補償股份，約佔總代價股份6.1%(「該回購」)。

然而，該回購的決議案並未獲茂業商業的股東於2017年4月11日舉行的股東大會上批准。因此，於2017年7月18日，根據補償協議條款，補償股份70,754,453股將以零代價按於2017年5月5日交易結束時茂業商業的股東名冊載列的茂業商業的股東(該等賣方除外)當時於茂業商業的股權比例自該等賣方分別轉讓至該等股東。於70,754,453股補償股份中茂業商廈投資的賬面值被確認為扣減實繳盈餘。該等轉讓完成後，茂業商廈於茂業商業之持股量由1,481,430,321股減少至1,414,838,703股，相當於持股比例由85.53%下降至81.69%。

(ii) 法定盈餘公積

本集團於本期及上年之儲備金額及變動於財務報表中第68至69頁之綜合權益變動表呈列。

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司須撥出其除稅後溢利之10%至法定盈餘公積，直至該公積達到中國附屬公司註冊股本之50%。根據中國公司法所載之若干限制，部份法定盈餘公積可轉撥增加附屬公司的繳足資本/已發行股本，惟資本化後餘額不得少於註冊股本之25%。

財務報表附註

2017年12月31日

38. 綜合現金流量表附註

融資活動產生負債的變動

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	美元優先票據 人民幣千元	向同系附屬公 司借入的貸款 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	19,156,392	1,530,087	1,237,497	—	158,357	20,552,246
來自融資現金流量的變動	146,483	428,610	(848,924)	(13,341)	(1,189,423)	(1,476,595)
利息開支	7,538	—	—	—	917,078	924,616
2016年末期股息	—	—	—	13,341	—	13,341
利息資本化	—	—	—	—	262,000	262,000
於2017年12月31日	17,780,326	1,958,697	388,573	—	148,012	20,275,608

39. 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(附註18)及分租租入物業，協定期期介乎1年到14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：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
一年內	691,953	428,609
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	1,288,601	961,295
五年後	587,494	536,670
	2,568,048	1,926,574

財務報表附註

2017年12月31日

39. 經營租賃安排(續)

(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限介乎1年至14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：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
一年內	420,541	425,239
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	1,429,706	1,456,040
五年後	2,524,595	2,485,807
	4,374,842	4,367,086

40. 承擔

除上述附註40(b)所列的經營租約承擔外，本集團於報告年度末具有下列資本承擔：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
已就土地及樓宇訂約，但未作撥備	2,649,667	3,359,330

財務報表附註

2017年12月31日

41. 關聯方交易與結餘

(a) 年內，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：

	2017年 人民幣千元	2016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) & (vi)	25,909	25,909
中兆投資(集團)有限公司(i) & (vi)	19,790	19,790
深圳市東方時代廣場實業有限公司(i) & (vi)	75,891	75,891
深圳市茂業物業經營有限公司(i) & (vi)	7,566	7,566
重慶茂業地產有限公司(i) & (vi)	32,765	30,581
深圳友誼貿易中心有限公司(「深圳友誼」)(iv) & (vi)	—	1,881
	161,921	161,618
經營百貨店收取的管理費收入：		
無錫茂業置業有限公司購物中心分公司(i) & (vii)	2,002	4,048
常州泰富房地產開發有限公司(i) & (vii)	—	10
	2,002	4,058

財務報表附註

2017年12月31日

41. 關聯方交易與結餘(續)

(a) 年內，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)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(2) 非經常性交易		
向以下各方提供貸款：		
商業城(ii)	—	190,000
維多利投資控股有限公司(v) & (viii)	399,933	200,000
	399,933	390,000
以下各方所還貸款：		
商業城(ii)	112,646	—
維多利投資控股有限公司(v)	200,000	—
	312,646	—
向以下各方提供貸款的利息收入：		
商業城(ii)	3,266	9,021
維多利投資控股有限公司(v)	26,148	5,677
	29,414	14,698
向以下各方借入的貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)	—	1,214,500
Maoye Department Store Investment Limited (i) & (ix)	232,328	8,449
維多利投資控股有限公司(v)	—	62,000
	232,328	1,284,949
向以下各方償還貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)	1,081,252	—
維多利投資控股有限公司(v)	—	62,000
	1,081,252	62,000

財務報表附註

2017年12月31日

41. 關聯方交易與結餘(續)

(a) 年內，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)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
向以下各方借入貸款的利息開支：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i)	35,947	28,732
Maoye Department Store Investment Limited (ix)	5,995	—
	41,942	28,732
下列關聯方擔保的銀行貸款：		
深圳茂業(集團)股份有限公司(i) & (x)	1,469,500	594,000
深圳德茂投資企業(有限合夥)及深圳合正茂投資企業 (有限合夥)(iii) & (x)	35,000	—
黃茂如先生及張靜女士(共同及個別)(iv) & (x)	1,581,591	880,000
	3,086,091	1,474,000

財務報表附註

2017年12月31日

41. 關聯方交易與結餘(續)

(a) 年內，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)

- (i) 彼等為本公司的同系附屬公司。
- (ii) 商業城為本公司的聯營公司。
- (iii) 深圳德茂投資企業(有限合夥)和深圳合正茂投資企業(有限合夥)均為受本公司董事重大影響的公司。
- (iv) 黃茂如先生為本公司董事。
- (v) 維多利投資控股有限公司為茂業商業附屬公司蒙古維多利商業(集團)有限公司的一名非控股股東。
- (vi) 由本公司同系附屬公司收取的經營租金開支，乃根據本集團與該等同系附屬公司協議的相關合約確定。
- (vii) 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議的相關合約確定。
- (viii) 於2017年12月，維多利投資控股有限公司自深圳茂業商廈借入貸款，總金額為人民幣399,933,000元，不計息且已於2018年1月償還。
- (ix) 截至2017年12月31日止年度，本集團及貿業中國自茂業百貨投資有限公司借入貸款，本金額為人民幣161,447,000元及人民幣67,015,000元，分別按年利率3.24%及3.29%計息，貸款還款期為一年。
- (x) 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、深圳德茂投資企業(有限合夥)及深圳合正茂投資企業(有限合夥)共同及個別擔保。

(b) 與關聯方的未償還結餘：

本集團於報告期末與關聯方的未償還結餘詳情載於財務報表附註30及33。

財務報表附註

2017年12月31日

41. 關聯方交易與結餘(續)

(c) 重要管理人員薪酬

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及津貼	3,833	4,381
退休福利	191	197
	4,024	4,578

董事酬金的進一步詳情載於附註8中。

如附註41(a)(i)及41(a)(ii)所述關聯方交易均屬上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

(d) 與關聯方承諾

本集團根據不可撤銷經營租賃安排向關聯方租賃若干百貨商店和辦公場所。租賃物業約定為1到15年。

本集團根據於下列年限到期的不可撤銷經營租約向關聯方支付的未來最低租賃付款總額如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
一年內	162,078	145,695
二至五年(包括首尾兩年在內)	544,676	570,584
五年以上	1,514,240	1,552,114
	2,220,994	2,268,393

財務報表附註

2017年12月31日

42. 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：

2017年

金融資產	持有交易的	貸款和	可供出售	合計
	按公允價值 計入損益的 金融資產 人民幣千元			
可供出售權益投資	—	—	2,937,478	2,937,478
應收貿易賬款	—	7,991	—	7,991
預付賬款、按金和其他應收款項中 包含的金融資產	—	2,515,138	—	2,515,138
按公允價值計入損益的權益投資	212	—	—	212
抵押存款	—	310,322	—	310,322
現金及現金等價物	—	1,456,783	—	1,456,783
	212	4,290,234	2,937,478	7,227,924
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				2,953,491
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債				4,599,702
計息銀行借款及其他借款				19,739,023
				27,292,216

財務報表附註

2017年12月31日

42. 金融工具的分類(續)

2016年

金融資產	持有交易的 按公允價值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	貸款和 應收賬款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售權益投資	—	—	1,768,191	1,768,191
應收貿易賬款	—	20,354	—	20,354
預付賬款、按金和其他應收款項中 包含的金融資產	—	2,392,744	—	2,392,744
按公允價值計入損益的權益投資	246,584	—	—	246,584
抵押存款	—	146,028	—	146,028
現金及現金等價物	—	1,127,580	—	1,127,580
	246,584	3,686,706	1,768,191	5,701,481
金融負債				按攤餘成本 計價的 金融負債 人民幣千元 (追溯重述)
應付賬款與票據				3,073,406
其他應付款項及預提費用中包含的金融負債				5,763,680
計息銀行借款及其他借款				19,156,392
				27,993,478

財務報表附註

2017年12月31日

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團金融工具的賬面價值與公允價值(相較其他金融工具更合理地接近公允價值)列示如下：

	賬面價值		公允價值	
	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
金融資產				
可供出售投資—上市權益投資	1,566,255	1,285,069	1,566,255	1,285,069
按公允價值計入損益的權益投資	212	246,584	212	246,584
	1,566,467	1,531,653	1,566,467	1,531,653
金融負債				
計息銀行借款及其他借款	19,739,023	19,156,392	19,739,023	19,156,392
	19,739,023	19,156,392	19,739,023	19,156,392

經評估確認，現金及現金等價物、抵押存款的現金、應收貿易款項、應付貿易款與應付票據、預付賬款、存款及其他應收款中包含的金融資產、其他應付款及預計費用中包含的金融負債、應收／應付關聯方款項、應收股利和應收／應付附屬公司款項的公允價值很大程度取決於其短期到期的賬面價值。

本集團財務部門決定金融工具公允價值計量的政策與程序。財務負責人直接向財務總監和審計委員會報告。在每個報告期，財務部門分析金融工具價值的變動，確定適合的評估方法。評估需經財務總監覆核批准。在中期和年度報告期內，每年需至少兩次與審計委員會就評估的過程與結論進行討論。

除被強制清算外，金融資產或負債的公允價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價值：

有息貸款和其他借款的公允價值按照其預期現金流，採用同期有類似條款，金融風險，和相同到期期限的金融工具的利率折現來計算。可換股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價值基於市場價格而定。

財務報表附註

2017年12月31日

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

本集團金融工具的公允價值層級如下：

以公允價值計量的資產

於2017年12月31日

	公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 第一級 人民幣千元	重大可 計量的投入 第二級 人民幣千元	重大不可 計量的投入 第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產：				
交易證券	212	—	—	212
可供出售的權益投資：				
股票	1,566,255	—	—	1,566,255
	1,566,467	—	—	1,566,467

於2016年12月31日

	公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 第一級 人民幣千元	重大可 計量的投入 第二級 人民幣千元	重大不可 計量的投入 第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產：				
交易證券	246,584	—	—	246,584
可供出售的權益投資：				
股票	1,285,069	—	—	1,285,069
	1,531,653	—	—	1,531,653

截至2017年12月31日，本集團無按公允價值計量的金融負債(2016年12月31日：無)。

本年度，金融資產和金融負債的公允價值計量於層次1與層次2之間並無轉換，且無轉換入或轉換出公允價值計量法層次3(2016年：無)。

財務報表附註

2017年12月31日

44. 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34。

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(透過浮息借款的影響)。

	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2017年12月31日			
人民幣	100	(89,784)	—
人民幣	(100)	89,784	—
於2016年12月31日			
人民幣	100	(63,633)	—
人民幣	(100)	63,633	—

* 不包括留存盈利

財務報表附註

2017年12月31日

44. 財務風險管理目標和政策(續)

外幣風險

本集團受到的外幣風險主要與本集團國外有息銀行借款彼時與此時貨幣價值不同有關。

下表是在報告期末，當所有其他因素保持不變時，在美元合理可能的變動的情況下本集團稅前利潤(由貨幣資產和負債的公允價值變動引起)的敏感性分析。

	美元匯率 增加／(減少) %	稅前利潤的 增加／(減少) 人民幣千元
2017年		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(98,006)
若人民幣相對美元增值	5%	98,006
2016年		
若人民幣相對美元貶值	(5%)	(95,160)
若人民幣相對美元增值	5%	95,160

信貸風險

本集團直接銷售商品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金融資產(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金融資產的賬面值。

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29及30披露。

財務報表附註

2017年12月31日

44. 財務風險管理目標和政策(續)

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。此項工具計算金融工具及金融資產(例如應收貿易款項)的到期情況及經營活動的預計現金流量。

於財務報告日，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：

	2017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
應付貿易款項及應付票據	—	2,953,491	—	2,953,491
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	4,599,702	—	4,599,702
計息銀行借款及其他借款	—	9,711,751	12,169,881	21,881,632
	—	17,264,944	12,169,881	29,434,825

	2016年12月31日			
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元 (追溯重述)	一年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元 (追溯重述)
應付貿易款項及應付票據	—	3,073,406	—	3,073,406
已收按金，應計費用及其他應付款項	—	5,763,680	—	5,763,680
計息銀行借款及其他借款	—	11,491,837	9,372,816	20,864,653
	—	20,328,923	9,372,816	29,701,739

財務報表附註

2017年12月31日

44. 財務風險管理目標和政策(續)

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價值下跌的風險。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24)和按公允價值計入損益的權益投資(附註28)的個別上市權益投資。本集團的上市權益投資於深圳及上海證券交易所上市，於報告期末按所報市價計值。

於最接近報告期末的年度交易日營業時間結束時，下列證券交易所的市場股權指數，以及於有關年度彼等各自的最高及最低點如下：

	2017年 12月31日	截至 2017年 12月31日 止年度 最高/最低	2016年 12月31日	截至 2016年 12月31日 止年度 最高/最低
深圳—A股指數	1,986	2,149/1,834	2,060	2,237/1,703
上海—A股指數	3,463	3,614/3,159	3,250	3,519/2,779

下表列示上市公司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2017年及2016年12月31日的賬面值計算。

本集團	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2017年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資：

上海	—可供出售的權益投資	—	53,792
	—按公允價值計入損益的權益投資	—	—
深圳	—可供出售的權益投資	—	20,792
	—按公允價值計入損益的權益投資	10,117	—

於2016年12月31日

於下列證券交易所上市的權益投資：

上海	—可供出售的權益投資	—	51,102
	—按公允價值計入損益的權益投資	—	—
深圳	—可供出售的權益投資	—	—
	—按公允價值計入損益的權益投資	11,742	—

* 不包括留存盈利

財務報表附註

2017年12月31日

44. 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。

本集團根據經濟狀況的轉變以及相關資產的風險特點管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、退回股本予股東或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本規定規限。於截至2017年及2016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資本再加上債項淨額計算。債項淨額按計息銀行貸款及其他借款減現金和現金等價物和抵押存款計算。資本包括可轉換公司債券及母公司擁有人應佔權益的負債組成部分。本集團的政策是將資本負債比率維持於合理的水平。於2017年及2016年12月31日的資本負債比率如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元 (追溯重述)
計息銀行貸款及其他借款	19,739,023	19,156,392
減：現金及現金等價物和抵押貸款	(1,767,105)	(1,273,608)
債項淨額	17,971,918	17,882,784
母公司擁有人應佔權益	11,072,182	10,112,635
經調整的資本	11,072,182	10,112,635
資本與債項淨額	29,044,100	27,995,419
資本負債比率	62%	64%

財務報表附註

2017年12月31日

45. 結算日後事項

- i. 於2018年1月9日，成都茂業地產有限公司(茂業商業之全資附屬公司)與茂業集團(中國)有限公司(由張靜女士全資擁有)簽訂買賣協議，據此茂業集團(中國)有限公司同意(i)以人民幣8,711,900元的代價購買秦皇島茂業置業的全部權益；及(ii)償還本金額為人民幣60,000,000元的深圳茂業百貨有限公司借款及其應計利息，及總計人民幣4,794,000元的應付成都茂業地產有限公司款項。
- ii. 於2018年1月25日，茂業商業董事會通過一項決議案，批准以總現金代價人民幣403,301,400元分別向茂業百貨(中國)有限公司收購重慶茂業百貨有限公司(「目標實體」)65%權益及向中兆投資管理有限公司收購目標實體35%權益。

根據決議案，如本次交易於2018年12月31日前實施完畢，茂業百貨(中國)有限公司及中兆投資管理有限公司(「該等賣方」)將向茂業商業承諾目標實體2018財政年度、2019財政年度、2020財政年度的經審計淨利潤(扣除非經常性損益後)分別為人民幣27,861,900元、人民幣30,261,200元及人民幣32,509,800元，如目標實體截至各年度末實際淨利潤(扣除非經常損益後)總額低於同期累計承諾淨利潤總額，該等賣方將根據有關約定對茂業商業進行現金補償。

財務報表附註

2017年12月31日

46. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末財務狀況表的資料載列如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司投資	139,761	139,761
流動資產		
預付款及其他應收款項	46,844	—
應收股息	1,168,383	1,250,291
應收附屬公司款項	3,032,659	2,550,184
已抵押存款	10,867	10,867
現金及現金等價物	31,492	1,183
流動資產總額	4,290,245	3,812,525
流動負債		
其它應付款項及應計費用	28,846	210,784
應付附屬公司款項	158,016	168,850
應付直接控股公司款項	173,807	—
計息銀行貸款	2,181,924	1,530,087
流動負債總額	2,542,593	1,909,721
流動資產淨額	1,747,652	1,902,804
總資產減流動負債	1,887,413	2,042,565
資產淨額	1,887,413	2,042,565
權益		
已發行股本	460,153	460,153
儲備	1,427,260	1,526,874
權益總額	1,887,413	2,042,565

財務報表附註

2017年12月31日

46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	可換股 債券權益 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	外匯波動儲備 人民幣千元	留存盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年1月1日結餘	1,576,292	55,538	—	152,671	(159,749)	149,014	1,773,766
年內全面虧損總額	—	—	—	—	135,951	(326,578)	(190,627)
購回及註銷股份	(727)	—	—	—	—	—	(727)
於2016年12月31日	1,575,565	55,538	—	152,671	(23,798)	(177,564)	1,582,412
年內全面虧損總額	—	—	—	—	(144,090)	(11,062)	(155,152)
於2017年12月31日	1,575,565	55,538	—	152,671	(167,888)	(188,626)	1,427,260

本公司實繳盈餘指所收購附屬公司股份的公允價值超過本公司就交換而發行之股份過往面值之差額。

47. 比較金額

若干比較金額已重新分類及重列以符合本年度的呈列方式。

48. 財務報表的批准

財務報表已於2018年3月15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)
劉波先生(副總裁及首席財務官)

非執行董事

王斌先生

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

P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands

中國總部

中國深圳市深南東路4003號
世界金融中心A座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

蘇嘉敏女士(ACS, ACIS)

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
劉波先生

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

劉波先生
王斌先生

依香港公司條例之授權代表

王斌先生
蘇嘉敏女士

獨立核數師

安永會計師事務所

香港股份登記及過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22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